

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE LAPEYROUSE-FOSSAT

Plan Local d'Urbanisme



3

Modification n°1

**Orientations d'Aménagement
et de Programmation**

- *Introduction : Mode d'emploi des Orientations d'Aménagement et de Programmation*
- *Partie 1 : Programmation de l'ouverture à urbanisation des zones à urbaniser*
- *Partie 2 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation*
 - *La zone 1AU « Cœur de village »*
 - *La zone 1AU de « Naudy »*
 - *La zone 1AUa de « Limes »*
 - *La zone 1AUa de « route de Saint-Pierre »*
 - *La zone 1AUe du secteur des Ecoles et de Seillan*

Introduction :

Mode d'emploi des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- *Objectifs de mixité sociale*

Les objectifs de mixité sociale sont proposés en lien avec l'article 2 du règlement écrit de la zone 1AU :

« En sus, les programmes de logements devront réserver au moins 30 % de logements locatifs sociaux par opération en tenant compte de la répartition définie sur les orientations d'aménagement et de programmation. »

- *Nombre de logements attendus*

Le nombre de logements est donné à titre indicatif et le rapport de présentation explique les objectifs en matière d'habitat et de surface plancher.

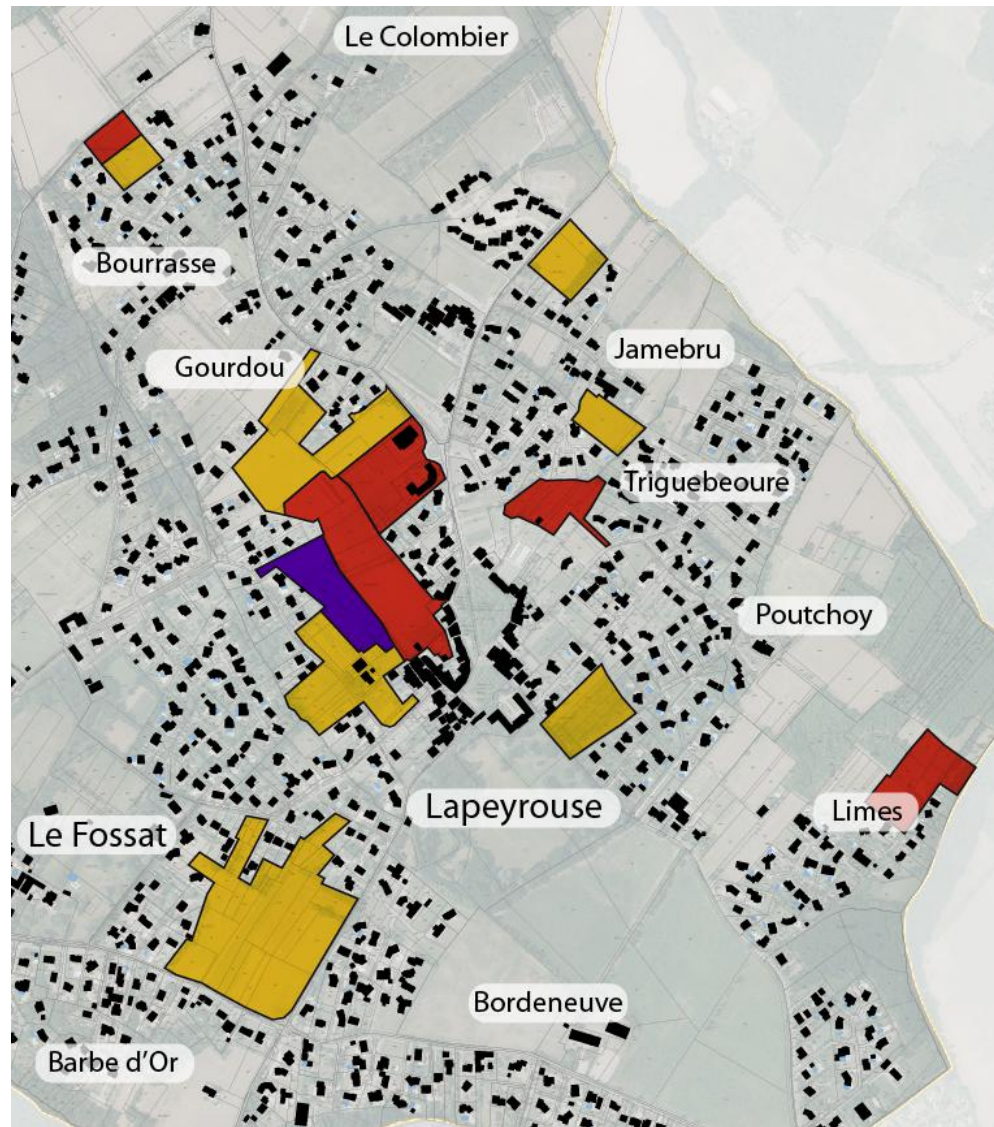
- *Images de référence*

Les images de référence viennent illustrer l'objectif poursuivi.

Partie 1 :

Programmation de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

Programmation de l'ouverture à l'urbanisation



2014-2022



Secteurs 1AU :

- Coeur de village : tranche 1 et tranche 2
- Naudy
- Limes
- Route de Saint-Pierre

2022-2024



- Coeur de village : réalisation de la tranche 3

2024-2030



Secteurs 2AU :

- Extensions Nord et Sud de la Zac
- Secteur des Ecoles
- Jamebru
- Jonquière
- Sensot-Quatres Coins
- Route de Saint-Pierre

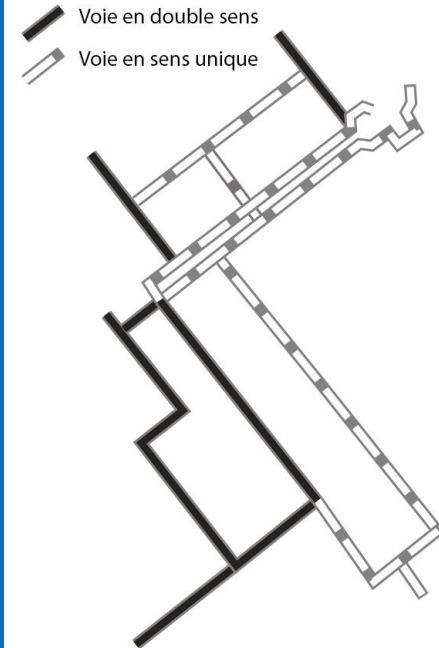
Partie 2 :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

La zone 1AU « Cœur de village » - Éléments de programmation



Organisation du maillage routier



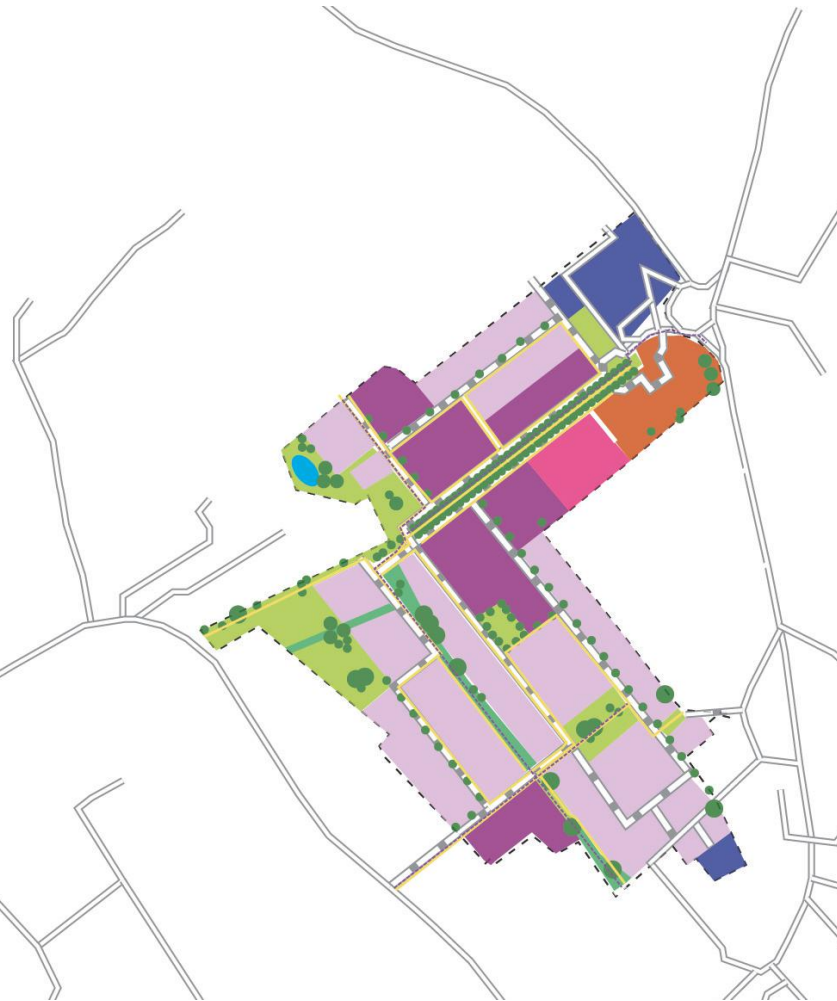
Seules les connexions sécurisées à la RD61B et à la RD77B sont autorisées

La zone 1AU « Cœur de village » - Éléments de programmation

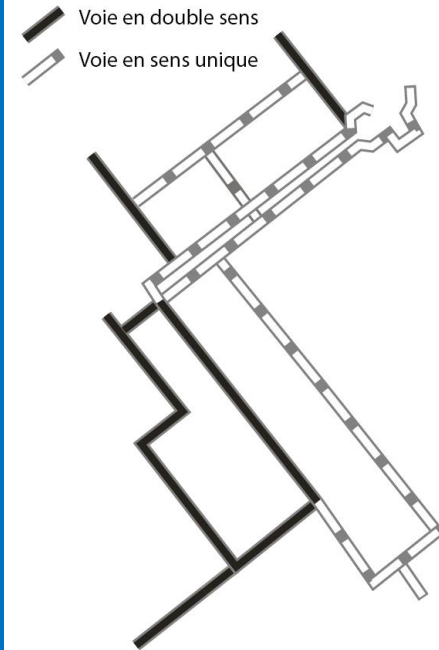


Légende

- - - Limite de l'OAP
- Voie de desserte
- Ilot de logement individuel R+1
- Ilot de logement dense R+1
- Equipement
- Ilot mixte : équipement et habitat
- Centre commercial
- Placette urbaine
- Espace vert / espace publique
- ... Alignement arboré
- Fossé / talus / haie naturelle à conserver
- Cheminement doux
- ... Piste cyclable
- Bassin de rétention des eaux pluviales



Organisation du maillage routier



Seules les connexions sécurisées à la RD61B et à la RD77B sont autorisées

La zone 1AU « Cœur de village » - Éléments de programmation



Urbanisation attendue :

Environ 150 logements sont prévus sur ce site dont :

- 80-85 logements individuels
- 45-50 logements locatifs sociaux
- 15-20 logements seniors

Un pôle commercial

Un pôle équipement



Nombre de logements attendus

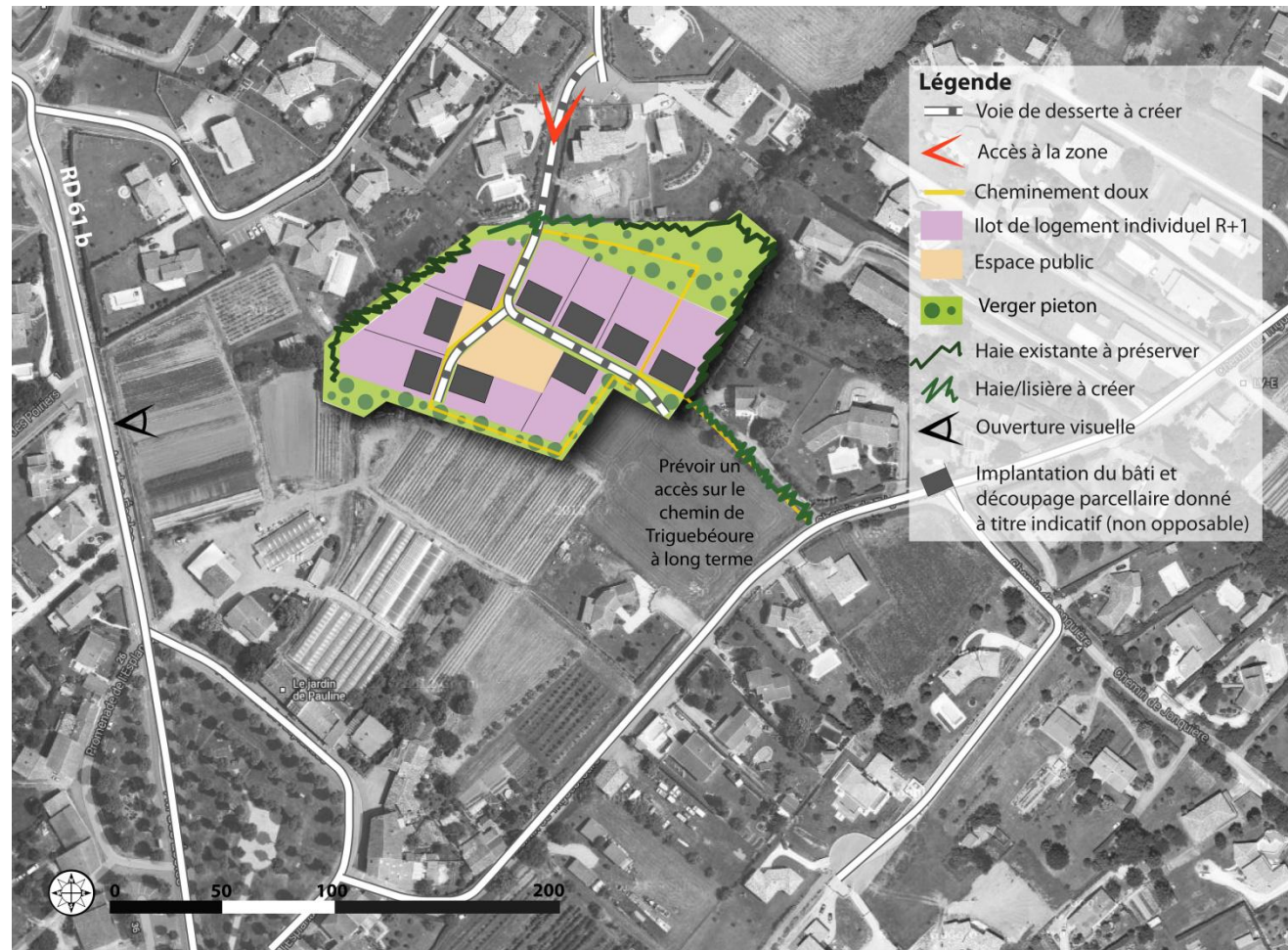
	Logements individuels / parcelles libres	Logements locatifs sociaux	Logements seniors	Total
Tranche 1 (en cours d'aménagement)	27	11	0	38
Tranche 2	51	25	12	88
Tranche 3	5	12	7	24
Total	83	48	19	150

Programmation :

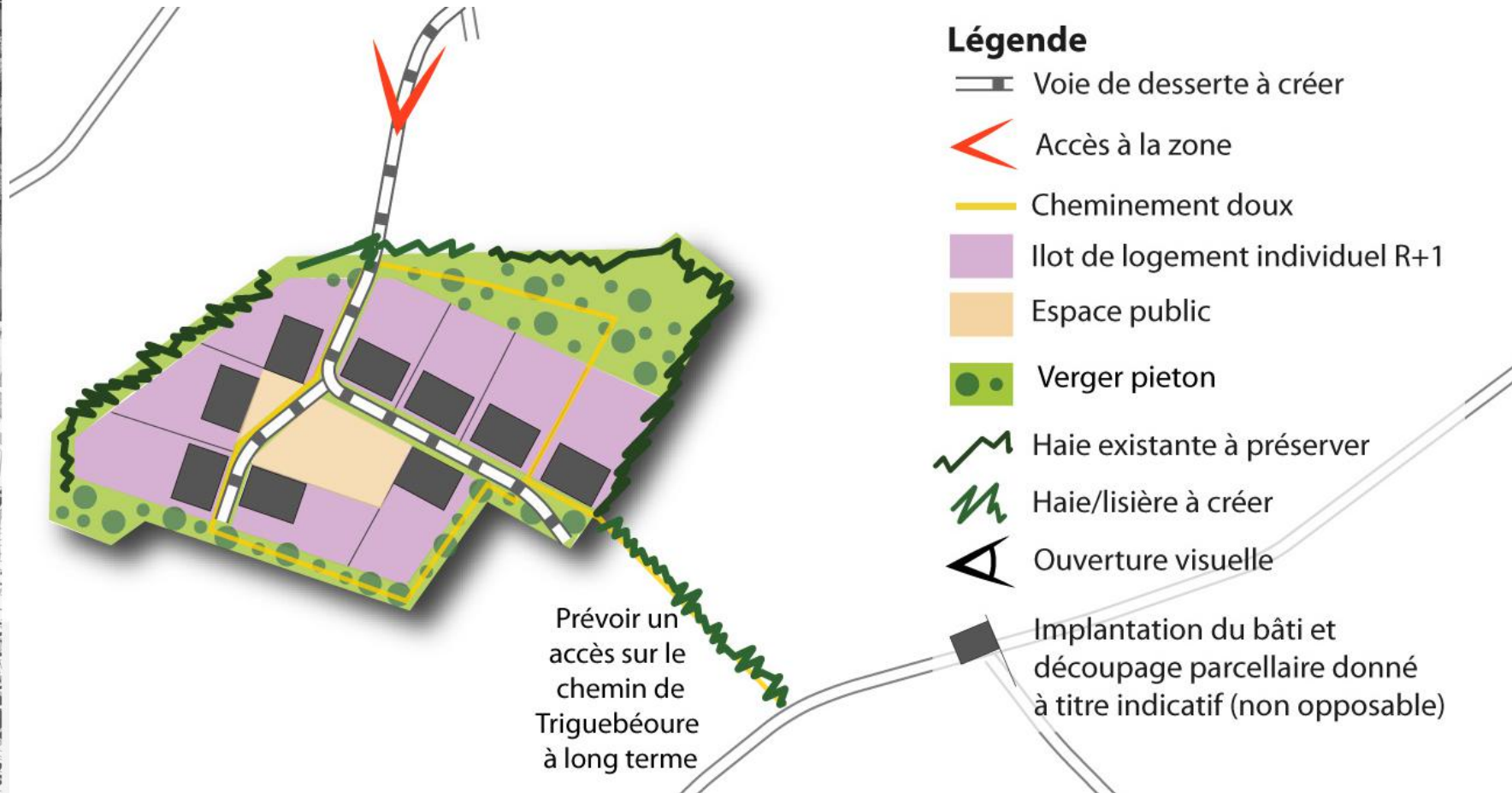
- 2014-2022 :
réalisation de la tranche n°1 et de la tranche n°2
- 2022-2024 :
réalisation de la tranche n°3

Scénario de développement:

- Proposer une offre en logement diversifiée sur le site
- Maintenir l'identité maraichère du site et l'intégrer au projet d'aménagement
- Développer les cheminements doux sécurisés
- Préserver les haies existantes dans un souci de maintien de la biodiversité
- Enrichir le vocabulaire paysager par la plantation de nouveaux sujets (arbres, arbres fruitiers...)



La zone 1AU de « Naudy » - Éléments de programmation



Légende

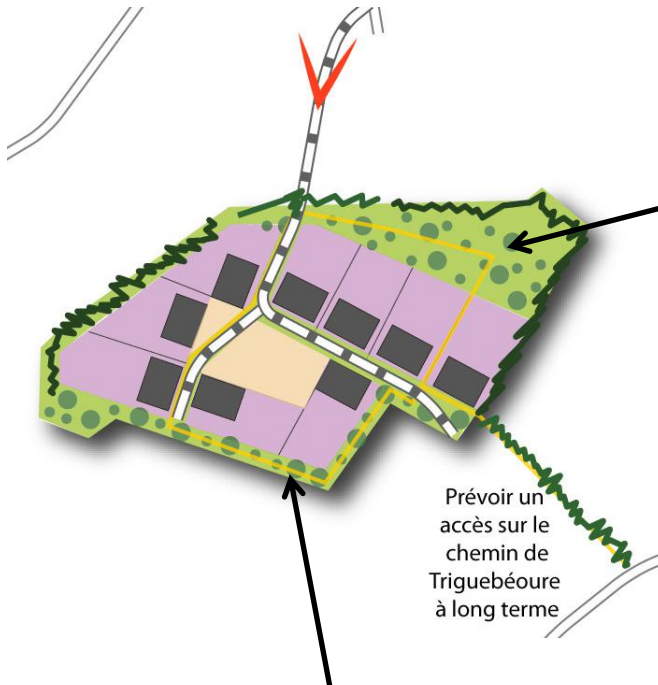
- Voie de desserte à créer
- Accès à la zone
- Cheminement doux
- Ilot de logement individuel R+1
- Espace public
- Verger piéton
- Haie existante à préserver
- Haie/lisière à créer
- Ouverture visuelle
- Implantation du bâti et découpage parcellaire donné à titre indicatif (non opposable)

Urbanisation attendue :

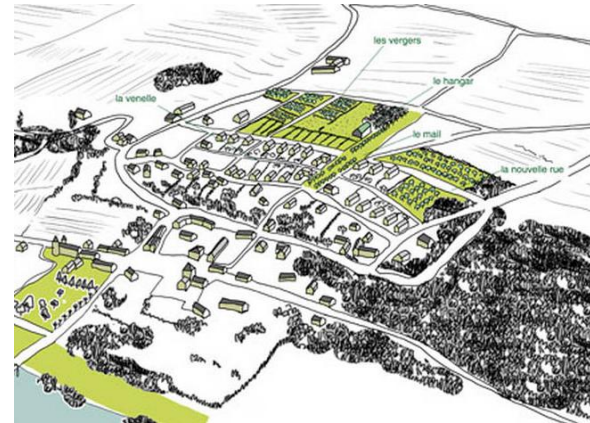
- Une dizaine de logements individuels sont prévus sur ce site

Programmation : 2014-2019

La zone 1AU de « Naudy » - Images de référence



Prévoir un
accès sur le
chemin de
Triguebéoure
à long terme



« J'habite un verger », Alice LANCIEN pour le PNR
de la Brenne

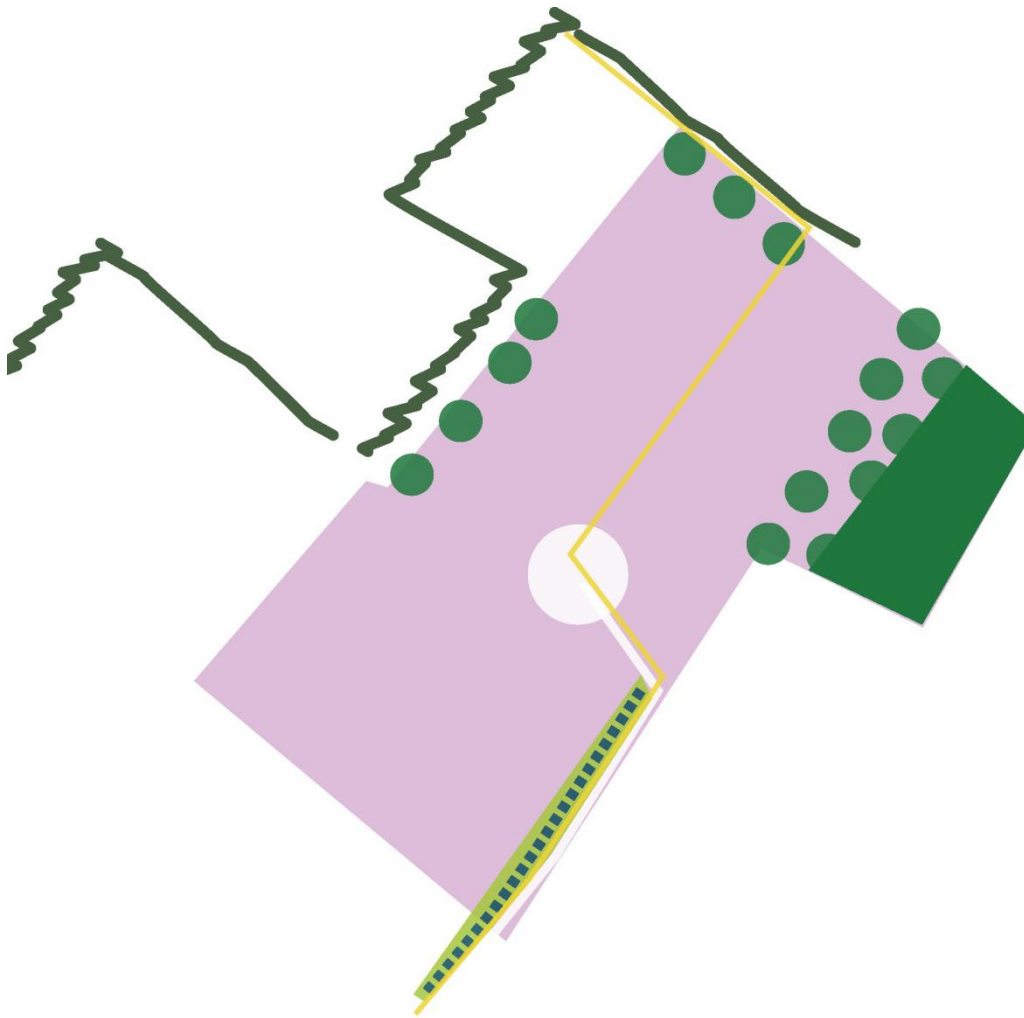
Préservation des cultures maraîchères et reprises des codes paysagers (essences, linéarité, hauteur...) dans le projet d'aménagement.

Scénario de développement:

- Créer une perméabilité du bâti avec les espaces de nature
- Maintenir et préserver la lisière avec l'espace boisé en y intégrant des cheminements adaptés
- Développer les cheminements doux sécurisés
- Intégrer des réflexions sur le renforcement de la biodiversité et la gestion des eaux pluviales : noues paysagères



Il est recommandé de recourir à un dispositif d'assainissement non collectif regroupé.

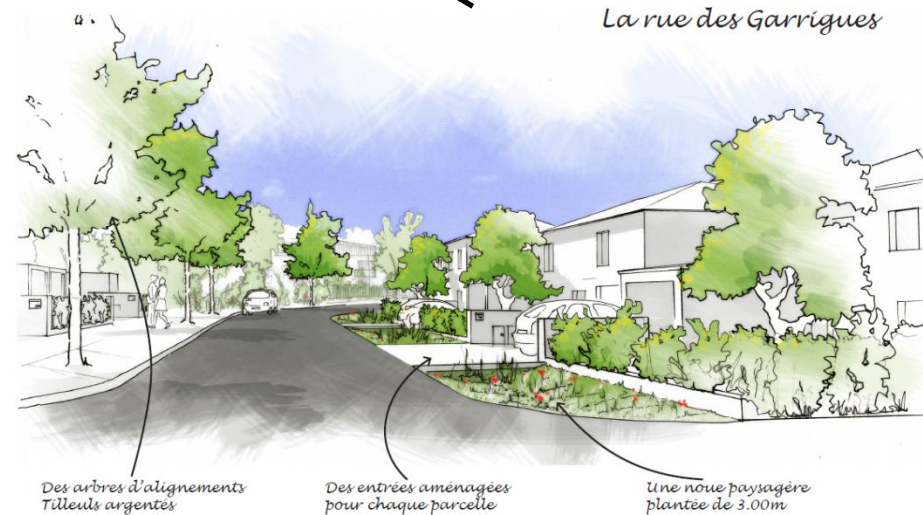
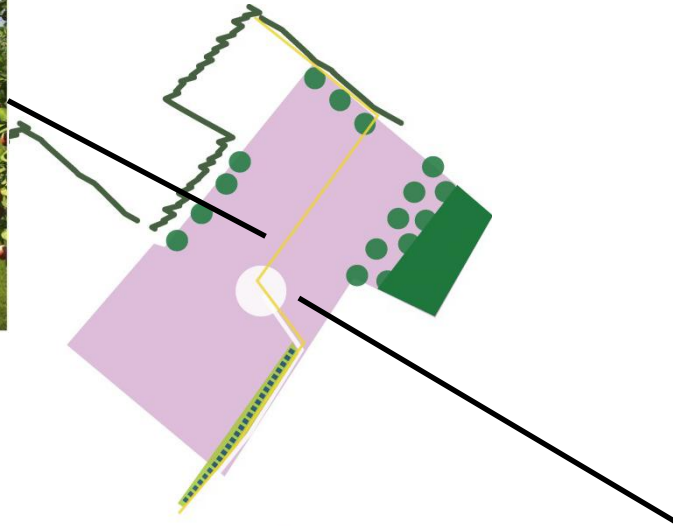


Urbanisation attendue :

- 6 à 8 logements individuels sont prévus sur ce site

Programmation : 2014-2019

La zone 1AUa de « Limes » - Images de référence



Bedarrides (84)

La zone 1AUa de « Route de Saint-Pierre » - Les principes d'aménagement



Légende

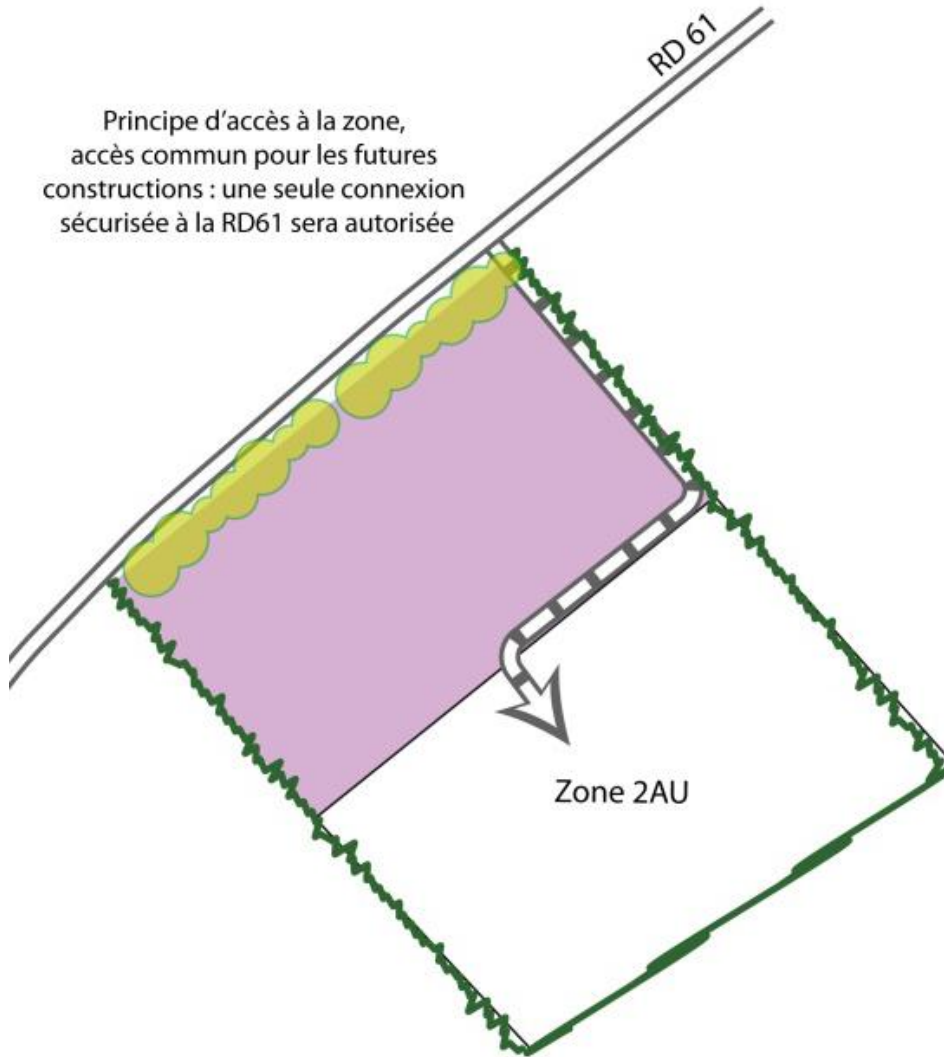
-  Voie de desserte existante
-  Voie de desserte à créer
-  Ilot de logement individuel
R+1 max, cohérence avec le
tissu urbain voisin
(densité moyenne :
5 à 10 logements par ha)
-  Végétation à constituer
-  Gestion de l'intimité,
des franges

*Il est recommandé de
recourir à un dispositif
d'assainissement non
collectif regroupé.*

La zone 1AUa de « Route de Saint-Pierre » - Éléments de programmation



Principe d'accès à la zone,
accès commun pour les futures
constructions : une seule connexion
sécurisée à la RD61 sera autorisée



Urbanisation attendue :

- 4 à 5 logements individuels attendus
- R + 1 maximum

Programmation : 2014-2019



Programmation : 2019-2030

