



Département de Haute-Garonne

COMMUNE DE MAURAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

- ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT -

Projet arrêté le:

Approuvé le:

3

Orientations d'Aménagement relatives à la zone 1AU	3
---	----------

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

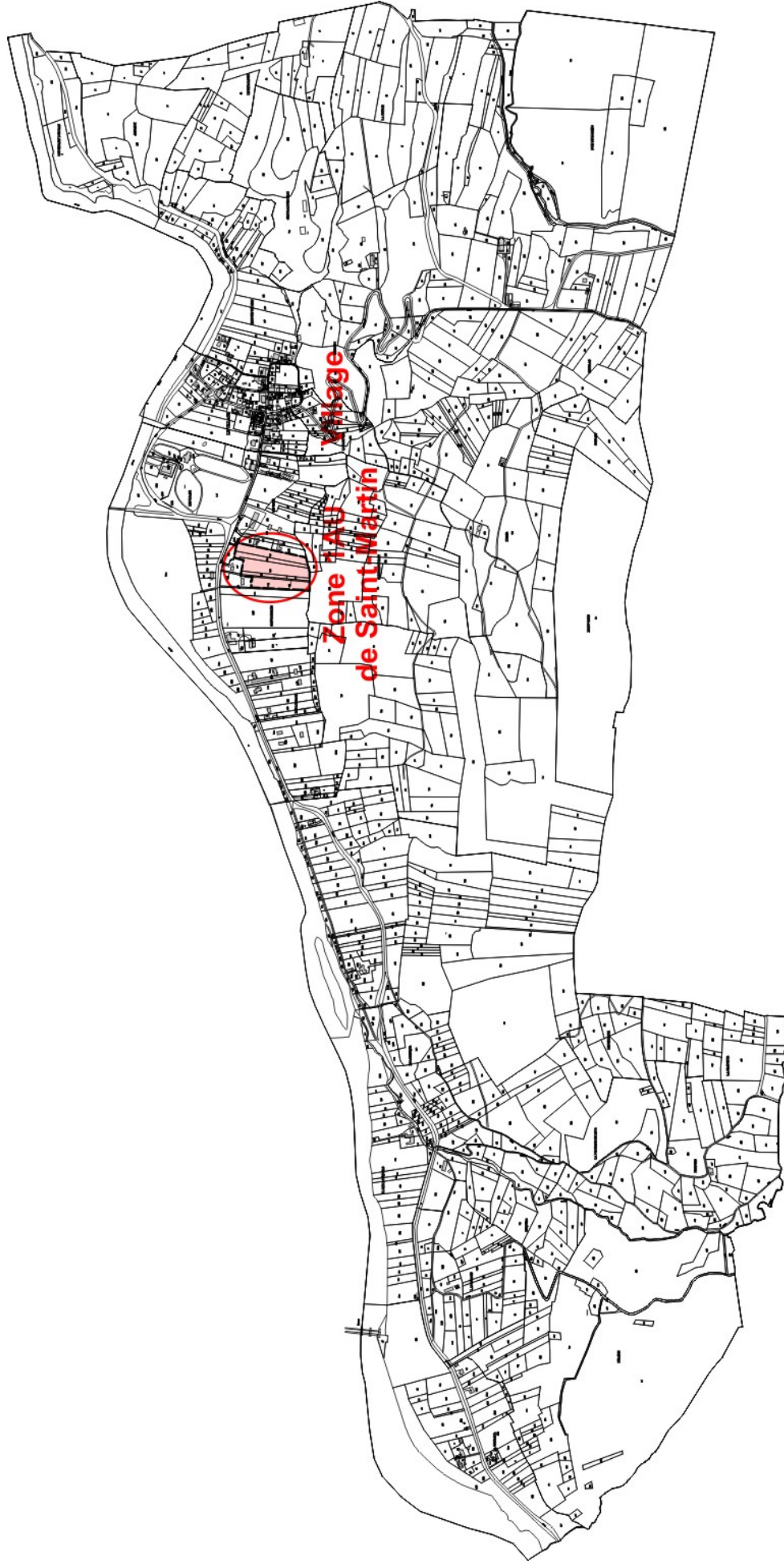
3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT
Secteur de Saint-Martin

Localisation de la zone 1AU par rapport au village



SAINT-MARTIN	
CARACTERISTIQUES DE LA ZONE	
LOCALISATION	A 160 m à l'ouest du village, le long des RD 233 et 62
Superficie	2 ha
Topographie	Terrains plats
Type d'occupation du sol	Friches Enclavé en partie par des constructions récentes (moins de dix ans) implantées de façon désorganisée
Maîtrise foncière	privée
Réseaux	Présence des réseaux d'eau, d'électricité Assinissement autonome
Equipements	À l'arrière du cimetière

Cette zone 1AU est limitrophe de la zone UB de Saint-Martin.

Il s'agit d'une zone vouée à accueillir principalement de l'habitat et l'ensemble des activités à caractère central (services et équipements publics...). Les parcelles sont actuellement en friche.

Ce site, non équipé, a des voies publiques et des réseaux à sa périphérie immédiate qui pourront desservir les futures constructions pouvant s'implanter. Son aménagement est subordonné :

- o À l'aménagement de l'entrée de la zone par un accès existant remplissant de bonnes conditions d'accès et de sécurité.
- o À un aménagement d'ensemble de la zone

L'urbanisation devra être compatible avec l'orientation d'aménagement annexée au dossier.

Le parti d'aménagement devra être respecté :

- o Aménagement de voies nouvelles garantissant une optimisation (et l'équipement) du foncier
- o Création de cheminements piétons améliorant les liaisons entre le village (et ses équipements publics) et ce nouveau quartier d'habitation.



- o Une mixité et une diversité de l'habitat avec des logements semi-collectifs, en bande et en lots libres.

Le plan-masse et les projets de constructions devront prévoir des dispositions contribuant à l'efficacité énergétique : Orientation des façades principales des constructions se

protégeant des vents dominants et recherchant l'ensoleillement. Favoriser les énergies renouvelables dans les projets de construction.

- o Gérer les eaux pluviales du site par différentes options d'aménagement. Les extensions des zones urbaines et des infrastructures de transport sont susceptibles d'aggraver les effets néfastes du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux, sur la sécurité des populations. L'imperméabilisation des sols qui soustrait à l'infiltration des surfaces de plus en plus importantes, entraîne :

- une concentration rapide des eaux pluviales et une augmentation des pointes de débit aux exutoires,
- des apports de pollution par temps de pluie pouvant être très perturbants pour les milieux aquatiques.

De ce fait, chaque projet d'urbanisme de plus de 1 hectare avec un rejet dans le milieu naturel, est soumis à la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA de décembre 2006). Le pétitionnaire doit déposer un dossier de déclaration pour les projets compris entre 1 et 20 ha.

L'urbanisation doit être respectueuse du parcours de l'eau en raison de la topographie et de la faible porosité des sols argileux. Le réseau existant de fossés doit participer à l'ossature du futur quartier mais devra être complété en même temps que les voies s'aménageront au sein du quartier de Saint-Martin. L'urbanisation du site ira de pair avec un réseau de noues et d'espaces inondables, reconstituant un fonctionnement hydraulique « naturel ». L'objectif est de limiter le ruissellement pluvial et les travaux d'ingénierie. Les eaux pluviales doivent construire le paysage, la trame végétale et également certaines liaisons ou cheminements. L'eau va générer le végétal et les différents types de plantations. Des « doigts verts » doivent pénétrer les futurs espaces urbains. Ils seront conçus par des voies et des liaisons piétonnes dégageant des surfaces vouées à la rétention et l'écoulement des eaux pluviales. La surface imperméable des voies doit être réduite au minimum au profit d'espaces plantés qui, en infiltrant les eaux de pluie dans le sol, limiteront le débit de fuite vers l'exutoire (fossés). Ces ouvrages à ciel ouvert vont au quotidien écrire un paysage très végétal. Des micro-espaces végétaux au sein d'îlots bâtis devront également favoriser une gestion locale des eaux pluviales (stockage et réutilisation pour l'arrosage).

- o Aménagement d'espaces publics structurants pour recréer des lieux de vie, d'identification et une centralité à la zone.