

Département de la Haute-Garonne

Commune de Montsaunès

Plan Local d'Urbanisme

3 - Orientations Spécifiques d'Aménagement



CITADIA CONSEIL SUD OUEST
1029 Bd Blaise Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél. 05 63 92 11 41
Fax 05 63 93 25 47
citadiasudouest@wanadoo.fr
Site : www.citadia.com

DCM lançant l'élaboration :

Projet arrêté par le Conseil Municipal :

Projet approuvé par le Conseil Municipal :

Sommaire

[Chap. I]	Portée du document	3
I.1.	Contexte règlementaire : rappels du Code de l'Urbanisme	4
I.2.	Opposabilité du présent document	5
[Chap. II]	Orientation d'Aménagement de l'entrée Nord du Bourg	6
II.1.	Note de contexte motivant le choix de faire une Orientation d'Aménagement	7
II.2.	Principes forts d'aménagement : Renforcer le quartier autour d'un pôle d'équipements structurants	8
II.3.	Synthèse graphique des principes d'aménagement retenus	9
[Chap. III]	Orientation d'Aménagement de l'entrée Sud du Bourg	10
III.1.	Note de contexte motivant le choix de faire une Orientation d'Aménagement	11
III.2.	Principes forts d'aménagement : Restructurer l'urbanisation le long de la RD117, entrée Sud du bourg	12
[Chap. IV]	Orientation d'Aménagement au niveau de la RD117 au Sud du village	14
IV.1.	Principes forts d'aménagement : sécuriser les accès résidentiels sur les routes départementales	15
IV.2.	Synthèse graphique des principes d'aménagement retenus	16
[Chap. V]	Orientation d'Aménagement de la zone AUX à vocation économique	17
V.1.	Principes forts d'aménagement :	18
V.2.	Synthèse graphique des principes d'aménagement retenus	20

Cadre législatif

Le 12 juillet 2010 : la **Loi dite Grenelle II**, loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement Nationale pour l'Environnement, a modifié plusieurs aspects du PLU.

Le 5 janvier 2011 : la **Loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011** portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne modifie la précédente Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement Nationale pour l'Environnement (Grenelle II).

L'article 20 du IV de la Loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 → modifie le V de l'article 19 de la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 :

« [...] »

V. — Le présent article entre en vigueur six mois après la promulgation de la présente loi [Grenelle II votée le 12/07/2010 entre en vigueur le 13/01/2011], le cas échéant après son intégration à droit constant dans une nouvelle rédaction du livre 1er du code de l'urbanisme à laquelle il pourra être procédé en application de l'article 25 de la présente loi.

Toutefois, les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision approuvés avant le 1er juillet 2013 dont le projet de plan a été arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal avant le 1er juillet 2012 peuvent opter pour l'application des dispositions antérieures. [Cas du PLU de la commune, « en mode SRU », devrait être approuvé avant le 01/07/2013]

Les plans locaux d'urbanisme approuvés avant la date prévue au premier alinéa et ceux approuvés ou révisés en application du deuxième alinéa demeurent applicables. Ils intègrent les dispositions de la présente loi lors de leur prochaine révision et au plus tard le 1er janvier 2016. [Cas du PLU de la commune, qui aura jusqu'au 01/01/2016 pour se mettre « en mode Grenelle II »]

Les plans locaux d'urbanisme approuvés après l'entrée en vigueur du présent article qui n'entrent pas dans le champ d'application du deuxième alinéa sont soumis aux dispositions de la présente loi. Toutefois, par dérogation au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale dans un périmètre qui ne comprend pas l'ensemble des communes membres de l'établissement public peuvent être approuvés dans ce périmètre jusqu'à la fin d'un délai de trois ans à compter de la date de publication de la présente loi. Après leur approbation, ils sont soumis aux dispositions du dernier alinéa du présent V.

[...] »

Le 8 février 2011 : un **projet de décret est pris pour l'application** des articles 17 et 19 de la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement Nationale pour l'Environnement (Grenelle II) et pour l'application des dispositions d'urbanisme de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche.

En conséquence, la loi dite Grenelle II ne s'applique pas au PLU de Montsaunès.

[Chap. I] **PORTEE DU DOCUMENT**

I.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE : RAPPELS DU CODE DE L'URBANISME

I.1.1. Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme [...].

Ils peuvent, en outre, **comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre**, notamment 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

I.1.2. Article L.123-5 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 44

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1 et avec leurs documents graphiques. »

I.1.3. Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

Il fixe les grands principes d'équilibre, de diversité et de respect de l'environnement et incite les collectivités, dans le cadre de l'élaboration de leur Plan Local d'Urbanisme notamment à déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre les espaces urbains, naturels et agricoles.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme



Le Plan Local d'Urbanisme de Montsaunès, en phasant l'ouverture à l'urbanisation (zones U et AU), veille à maîtriser le développement urbain et à garantir une adéquation entre la croissance démographique, les besoins à satisfaire et la capacité d'accueil des équipements existants et programmés

I.2. OPPOSABILITE DU PRESENT DOCUMENT

I.2.1. Lorsqu'un terrain est concerné par une Orientation d'Aménagement, des principes d'aménagement sont à respecter

Des secteurs stratégiques et d'envergure méritent que les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (zonage et règlement) soient complétées par des orientations spécifiques d'aménagement. Ces choix relèvent d'une analyse fine de terrain et d'un processus de concertation avec les différents partenaires associés au projet d'élaboration du PLU.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- *Les orientations d'aménagement ont un caractère opposable que l'article 2 du règlement des zones concernées ne manque pas de rappeler.*
- *Les orientations d'aménagement visent à orienter le développement des zones ouvertes à la construction. Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet.*
- *Les orientations d'aménagement tiennent également compte des abords des zones de projet pour lesquelles elles définissent les principes à respecter.*

I.2.2. Les principes à respecter sont expliqués, schématisés et cartographiés dans les pages suivantes

Ce présent cahier des orientations spécifiquement d'aménagement présente donc la réflexion préalable et les choix arrêtés dans le cadre du PLU en matière d'aménagement des secteurs stratégiques de la commune de Montsaunès.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Pour chaque secteur, il est spécifié :

- *[1]. Un rappel graphique des enjeux du diagnostic (analyse des principaux paramètres entrant en jeu dans le processus de décision)*
- *[2]. Les principes forts d'aménagement de la zone étudiée et les préconisations paysagères*
- *[3]. La synthèse graphique des principes d'aménagement retenus.*

[Chap. II] **ORIENTATION
D'AMENAGEMENT DE L'ENTREE
NORD DU BOURG**

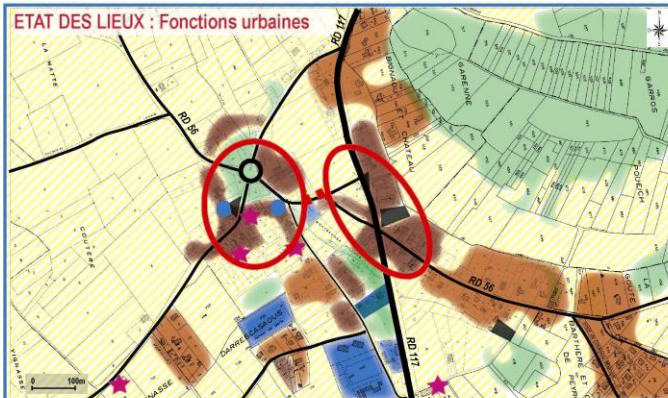
II.1. NOTE DE CONTEXTE MOTIVANT LE CHOIX DE FAIRE UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Morphologie Urbaine, Village (bourg)

1.1

Commune de Montsaunès,
Elaboration d'un Plan Local d'Urbanisme

ETAT DES LIEUX : Fonctions urbaines



Evolution dans le temps...



Evolution dans l'espace

- Un bourg bipolaire
- Habitat ancien dense
- Habitat récent de type pavillonnaire
- Espace verts de respiration
- Equipements
- Espaces publics
- Espaces agricoles interstitiels
- Exploitations agricoles

ENJEUX : Atouts / Contraintes / Opportunités



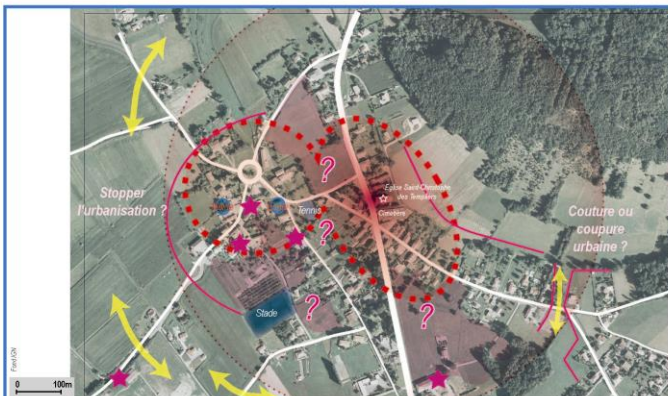
Mettre en scène le paysage ?

- Perspectives intéressantes
- Coupures d'urbanisation (verte, agricole)
- Alignement d'entrée de village
- Bâti d'entrée de village
- Front bâti caractéristique :
 - alignement des constructions
 - retrait par rapport à la voie
 - retrait par rapport aux limites séparatives
- Front bâti caractéristique :
 - alignement des constructions
 - retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives
- Point d'appel (point de repère)



Préserver le patrimoine ?

- Cours d'eau
- Masques boisés
- Espaces verts de respiration (privés)
- Alignements structurants (haies, bocage, ripisylve, ...)
- Bâti traditionnel (corps de ferme, maison de maître)
- Monument historique à prendre en compte



Développer et organiser l'urbanisation ?

- Quelle(s) centralité(s) affirmer ?
- Contenir l'urbanisation pavillonnaire ?
- Potential urbanisable ? (pression foncière ?)
- Quelle cohabitation agriculture / habitat ?
- Coupures d'urbanisation (verte, agricole)
- Monument historique à prendre en compte



Entrée du bourg par la RD56



Sortie du bourg par la RD56



Cœur du bourg (RD117)



Ecole



Les allées de l'école



Parcours de l'école (pavés)



Aire de stationnement à l'école

II.2. PRINCIPES FORTS D'AMENAGEMENT : RENFORCER LE QUARTIER AUTOUR D'UN POLE D'EQUIPEMENTS STRUCTURANTS

II.2.1. Desservir et connecter le site en toute sécurité

- *Proscrire les accès individuels directs sur la RD117 et utiliser le principe d'un regroupement des accès pour desservir les sites. Aménager les carrefours et adapter les sens de circulation (entrées, sorties) pour sécuriser les déplacements vers et depuis la zone de projet.*
- *Irriguer le site par une desserte résidentielle au gabarit modeste et adapté, pouvant répondre aux besoins de desserte des lots à bâtir tout en garantissant le passage des véhicules techniques (pompiers, ...). Le tracé de ces voies résidentielles devra s'inspirer du maillage viaire historique du village.*
- *Créer des espaces publics carrossables pour faciliter le stationnement des résidents et les retournements d'engins techniques.*
- *Créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même de nouveau quartier et de créer des liens avec le centre du village de Montsaunès.*

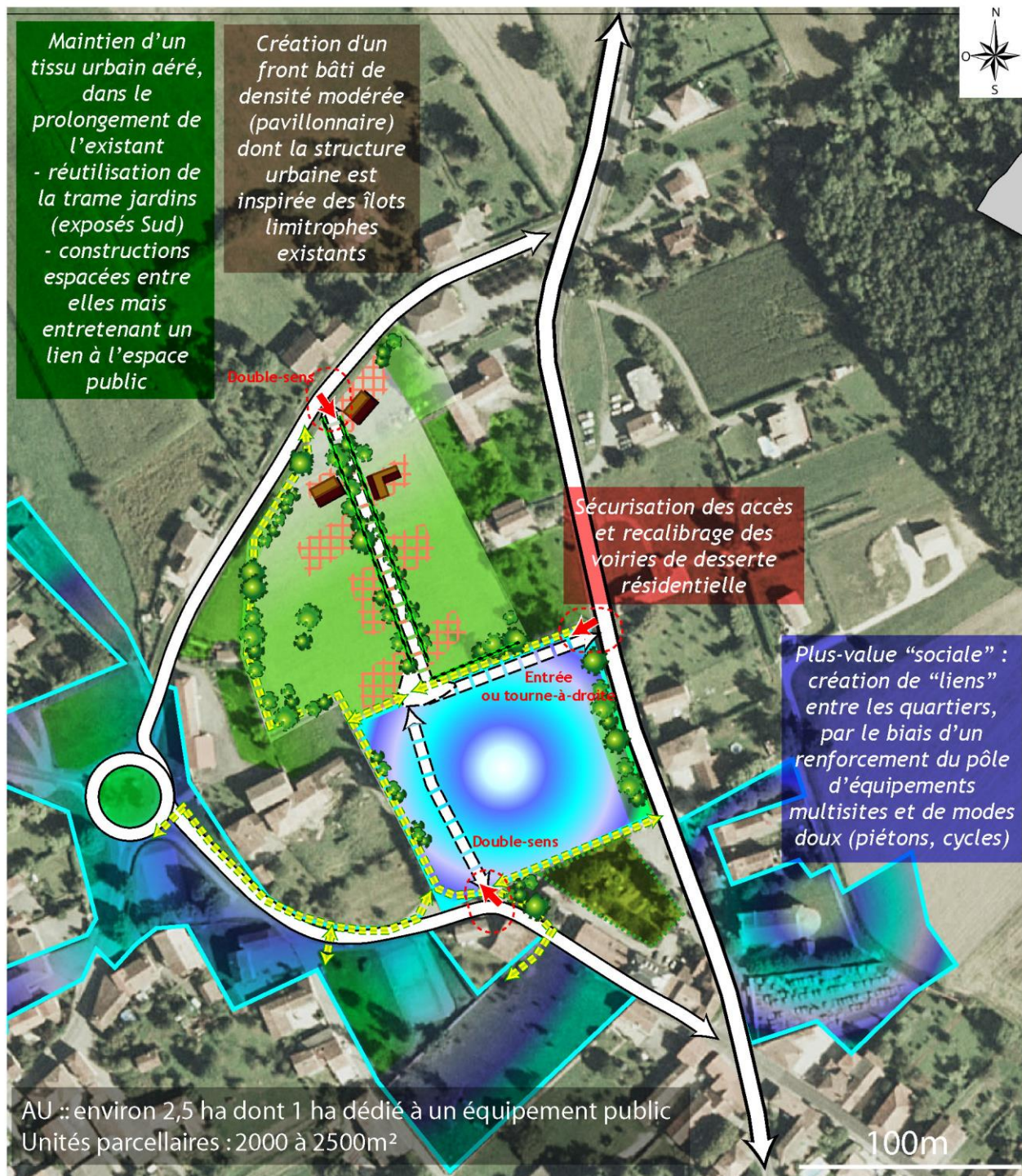
II.2.2. Occuper le site : restructurer un quartier résidentiel autour d'équipements publics structurants

- *Renforcer le pôle d'équipements multisites de la commune et garantir des liens et des facilités d'accès entre eux.*
- *Créer une continuité urbaine, dans la logique du bourg actuellement constitué, en maintenant un tissu urbain aéré par une trame jardins de qualité, en lien avec l'environnement immédiat.*
- *Planter le bâti de sorte qu'il continue à entretenir un lien avec l'espace public fédérateur, en écho aux implantations historiques du village. Seul un élément bâti devra marquer cet alignement (façade de la construction, d'une annexe, d'un muret, ...), pour gérer l'intimité des espaces privatifs tout en recherchant également une exposition favorable aux économies d'énergies. En revanche, aucun alignement aux abords de la RD117 pour préserver les nouveaux habitants des nuisances générées par cette voie à grande circulation.*

II.2.3. Valoriser l'environnement du site

- *Préserver les arbres existants.*
- *Créer un « événement paysager » le long de la RD117, qui marquera de manière symbolique l'entrée dans le village. Un accompagnement végétal de qualité prolongera le parc de la maison bourgeoise identifié au titre de la Loi Paysage - article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme (dont l'inventaire est joint au règlement du Plan Local d'Urbanisme), ce qui préservera également les nouvelles habitations des nuisances de la route départementale (« espace tampon »). Cet aménagement vert pourra être le support d'une liaison douce.*
- *Préconiser les clôtures végétales (haies vives adaptée à la région) en limites parcellaires. Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privatifs) et d'agrémenter la perception de l'entrée dans le bourg.*
- *Traiter en jardins les fonds de parcelles des terrains pour assurer des transitions douces et végétales avec la trame jardins existante, présentant la particularité d'être historiquement exposée au Sud.*

Orientation d'aménagement



AU :: environ 2,5 ha dont 1 ha dédié à un équipement public
Unités parcellaires : 2000 à 2500m²

Secteur : Nord du bourg

PLU de Montsaunès

Le Nord du bourg s'est développé autour de l'église, de part et d'autre de la RD117. Cette partie Nord présente un grand espace enclavé, actuellement entretenu par l'agriculture.

Le Plan Local d'Urbanisme envisage sur ce secteur "vitrine" d'entrée Nord du bourg un développement urbain dans le prolongement du centre ancien, composé dans cette partie d'un tissu relativement aéré. Une plus-value environnementale et paysagère est recherchée : prise en compte des nuisances liées à la RD117, végétalisation en harmonie avec l'existant, gestion des eaux pluviales, ...

Principes d'aménagement adaptés au site

"Esprit" à respecter (caractère opposable)

art. R.123-1, R.123-3-1 et R.123-6 du Code de l'Urbanisme



Structuration d'un pôle multisites d'équipements publics



Zone préférentielle d'implantation des nouvelles constructions,
établie en fonction de l'environnement immédiat et des vues à préserver



Structuration d'un alignement
afin de redonner de la lisibilité à l'entrée de quartier
l'alignement sera souligné par les constructions et/ou les clôtures



Zone préférentielle aménagée en jardin ou espace libre
afin d'aérer le tissu urbain, de ménager des transitions douces entre "campagne" environnante et îlots bâtis



Création et sécurisation de carrefour



Création de liaisons internes : voies de desserte routière



Création de liaisons inter/intra-quartier
cheminements (piétons, cycles) permettant de circuler au sein du quartier et au-delà, dans le but de créer des liens (liens "humains", liens avec le paysage, commodité de déplacement, ...)



Suggestion de localisation des constructions

>>> disposition à titre d'illustration
afin de restructurer un quartier, en conciliant le respect des formes urbaines traditionnelles et les "manières d'habiter aujourd'hui"

[Chap. III] **ORIENTATION
D'AMENAGEMENT DE L'ENTREE
SUD DU BOURG**

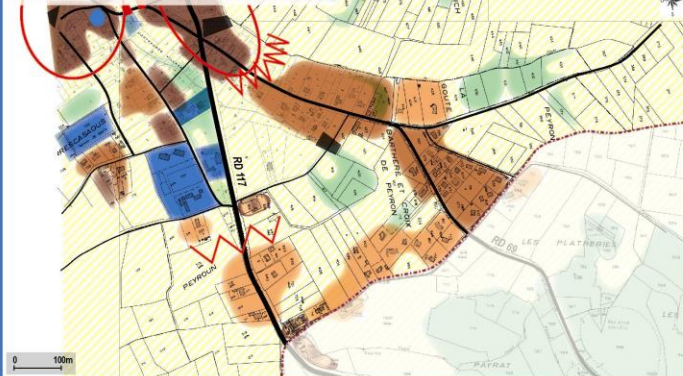
III.1. NOTE DE CONTEXTE MOTIVANT LE CHOIX DE FAIRE UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Morphologie Urbaine, Village (Extension immédiate en lien avec le bourg)

1.2

Commune de Montsaunès,
Elaboration d'un Plan Local d'Urbanisme

ETAT DES LIEUX : Fonctions urbaines



Evolution dans le temps...



Evolution dans l'espace

- Rupture urbaine (Bourg / Extensions proches)
- Habitat ancien dense
- Habitat récent de type pavillonnaire
- Habitat ancien diffus
- Habitat récent (1960-2000) diffus
- Espace verts de respiration
- Equipements
- Espaces publics
- Espaces agricoles interstitiels

ENJEUX : Atouts / Contraintes / Opportunités



Mettre en scène le paysage ?

- Perspectives intéressantes
- Coupures d'urbanisation (verte, agricole)
- Alignement d'entrée de village
- Bâti d'entrée de village
- Front bâti caractéristique : alignement des constructions - retrait par rapport à la voie - retrait par rapport aux limites séparatives
- Front bâti caractéristique : alignement des constructions - retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives
- Relief à gérer (ligne de crête)
- Point d'appel (point de repère)



Préserver le patrimoine ?

- Cours d'eau
- Masques boisés
- Espaces verts de respiration (privés)
- Alignements structurants (haies, bocage, ripisylve...)
- Bâti traditionnel (corps de ferme, maison de maître)
- Monument historique à prendre en compte



Développer et organiser l'urbanisation ?

- Quelle(s) centralité(s) affirmer ?
- Contenir l'urbanisation pavillonnaire ?
- Potentiel urbanisable ? (pression foncière ?)
- Quel développement le long de la RD117 ?
- Coupures d'urbanisation (verte, agricole)
- Monument historique à prendre en compte



Extension, La Goule



Extension, La Goule (espace public)



Habitat diffus, RD 68



Entrée Sud, depuis la RD 117



Entrée Sud, depuis la RD 117 (cortège)



Habitat diffus, Croix de Peyron (sur route)

Septembre 2008

III.2. PRINCIPES FORTS D'AMENAGEMENT : RESTRUCTURER L'URBANISATION LE LONG DE LA RD117, ENTREE SUD DU BOURG

III.2.1. Desservir et connecter le site en toute sécurité

- *Sécuriser la traversée du village (RD117).*
- *Proscrire les accès individuels directs sur la RD117 et utiliser le principe d'une contre-allée pour desservir le site.*
- *Irriguer le site par une desserte résidentielle au gabarit modeste et adapté, pouvant répondre aux besoins de desserte des lots à bâtir tout en garantissant le passage des véhicules techniques (pompiers, services de secours,...). Le tracé de ces voies résidentielles devra s'inspirer du maillage viaire historique du village.*
- *Créer des espaces publics carrossables pour faciliter le stationnement des résidents et les retournements d'engins techniques.*
- *Créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même du nouveau quartier et de créer des liens avec le centre du village de Montsaunès.*

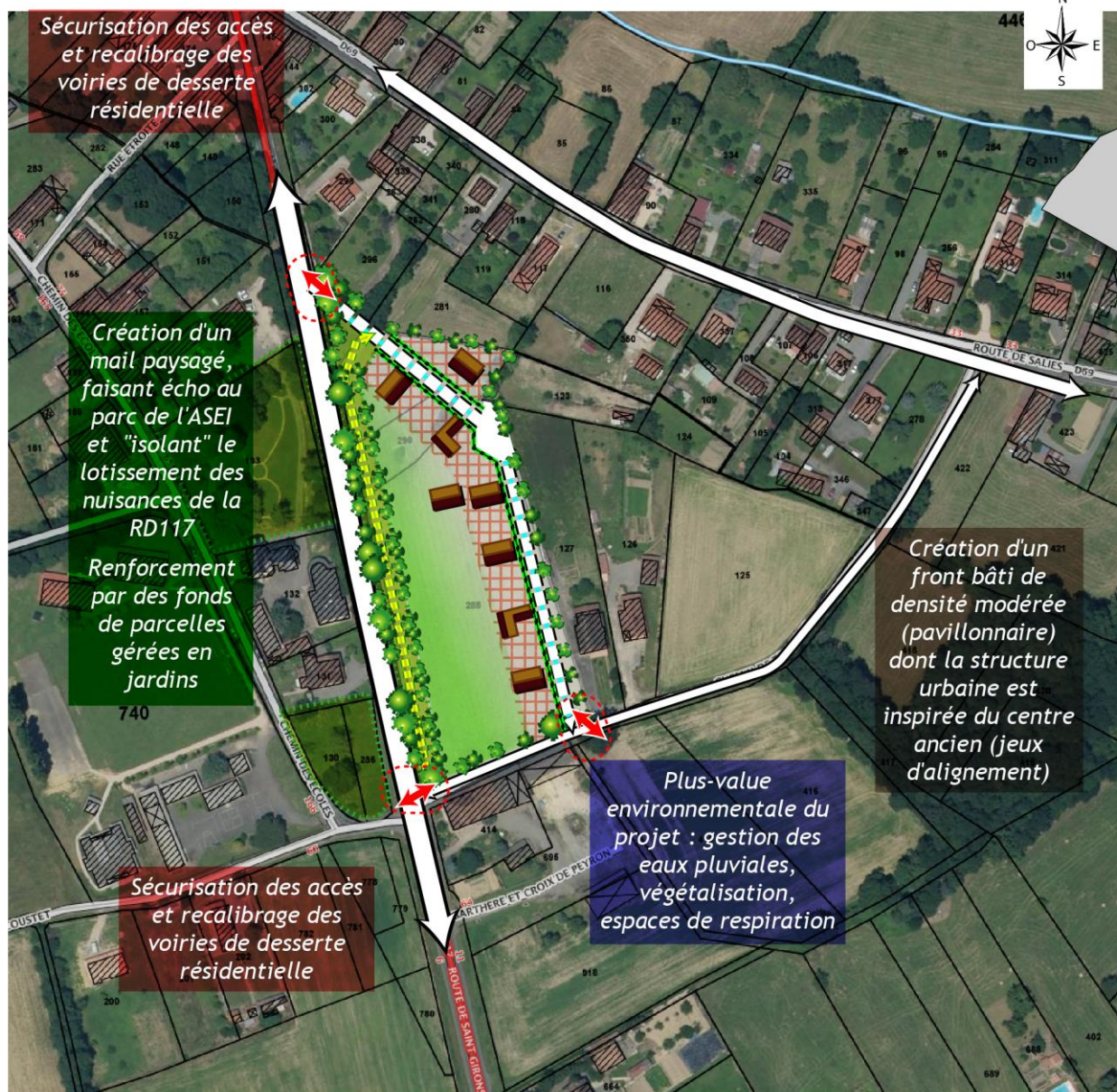
III.2.2. Occuper le site : restructurer un quartier résidentiel

- *Créer une continuité urbaine, dans la logique du bourg actuellement constitué, en renforçant la cohérence de densité, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : des densités échelonnées entre celles relativement forte du bourg et celles relativement faibles de l'habitat diffus des extensions.*
- *Planter le bâti à l'alignement sur l'emprise de la voie interne, en écho aux implantations historiques du village. Seul un élément bâti devra marquer cet alignement, pour gérer l'intimité des espaces privés tout en recherchant également une exposition favorable aux économies d'énergies. En revanche, aucun alignement aux abords de la RD117 pour préserver les nouveaux habitants des nuisances générées par cette voie à grande circulation.*
- *Créer une offre diversifiée en logements : maisons mitoyennes, maisons individuelles sur des parcelles de taille variable et similaire à celles urbanisées dans le secteur.*
- *Possibilité d'implanter des services et activités de proximité afin d'assurer une mixité des fonctions urbaines.*

III.2.3. Valoriser l'environnement du site

- *Préserver les arbres existants.*
- *Créer un « événement paysager » le long de la RD117, qui marquera de manière symbolique l'entrée dans le village. Un accompagnement végétal de qualité fera écho au parc de l'ASEI (parc identifié au titre de la Loi Paysage - article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme, dont l'inventaire est joint au règlement du Plan Local d'Urbanisme), ce qui préservera également les nouvelles habitations des nuisances de la route départementale (« espace tampon »). Cet aménagement vert sera le support d'une liaison douce.*
- *Préconiser les clôtures végétales (haies vives adaptée à la région) en limites parcellaires. Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privés) et d'agrémenter la perception de l'entrée dans le bourg.*
- *Traiter en jardins les fonds de parcelles des terrains pour assurer des transitions douces et végétales avec la campagne environnante.*
- *Intégrer dans le projet d'aménagement une gestion des eaux pluviales (renforcement des fossés, prolongement de l'espace vert par une noue, ...).*

Orientation d'aménagement



Secteur : Sud du bourg

PLU de Montsaunès

Le Sud du bourg s'est développé linéairement le long des RD117 et RD69, sous forme de tissu résidentiel.

Le Plan Local d'Urbanisme envisage sur ce secteur stratégique, un développement urbain intermédiaire entre les fronts bâtis traditionnels des centres anciens et le tissu diffus des extensions les plus récentes.

Une plus-value environnementale et paysagère est recherchée : prise en compte des nuisances liées à la RD117, végétalisation en harmonie avec l'existant, gestion des eaux pluviales, ...

Principes d'aménagement adaptés au site

"Esprit" à respecter (caractère opposable)

art. R.123-1, R.123-3-1 et R.123-6 du Code de l'Urbanisme

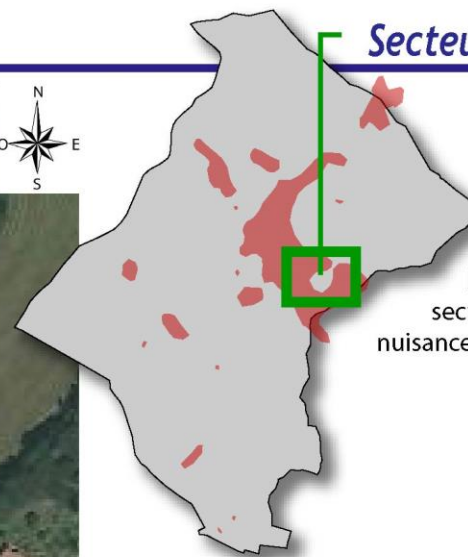
-  **Zone préférentielle d'implantation des nouvelles constructions,**
établie en fonction de l'environnement immédiat et des vues à préserver
-  **Structuration d'un alignement**
afin de redonner de la lisibilité à l'entrée de quartier
l'alignement sera souligné par les constructions et/ou les clôtures
-  **Zone préférentielle aménagée en jardin ou espace libre**
afin d'aérer le tissu urbain, de ménager des transitions douces entre "campagne" environnante et îlots bâtis
-  **Gestion des eaux pluviales :** renforcement des fossés, pré-traitement
-  **Création et sécurisation de carrefour**
-  **Création de liaisons internes :** voies de desserte routière dont le tracé peut être ajusté (positionnement de principe)
-  **Création de liaisons inter/intra-quartier**
cheminements (piétons, cycles) permettant de circuler au sein du quartier et au-delà, dans le but de créer des liens (liens "humains", liens avec le paysage, commodité de déplacement, ...)
-  **Suggestion de localisation des constructions**
>>> disposition à titre d'illustration
afin de restructurer un quartier, en conciliant le respect des formes urbaines traditionnelles et les "manières d'habiter aujourd'hui"

[Chap. IV] **ORIENTATION
D'AMENAGEMENT AU NIVEAU DE
LA RD117 AU SUD DU VILLAGE**

IV.1. PRINCIPES FORTS D'AMENAGEMENT : SECURISER LES ACCES RESIDENTIELS SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES

- *Sécuriser la traversée des quartiers pavillonnaires au Sud du village (RD117).*
- *Proscrire les accès individuels directs sur les routes départementales et chercher à les regrouper au maximum.*

Orientation d'aménagement



Secteur : RD 117 au Sud du village

PLU de Montsaunès

Le Sud du bourg s'est développé linéairement le long des RD117 et RD69, sous forme de tissu résidentiel.

Le Plan Local d'Urbanisme envisage sur ce secteur une meilleure prise en compte des nuisances liées aux routes départementales.

Principes d'aménagement adaptés au site

"Esprit" à respecter (caractère opposable)

art. R.123-1, R.123-3-1 et R.123-6 du Code de l'Urbanisme



Principe de regroupement des accès individuels sur les routes départementales et sécurisation de carrefour

[Chap. V] **ORIENTATION
D'AMENAGEMENT DE LA ZONE
AUX A VOCATION ECONOMIQUE**

V.1. PRINCIPES FORTS D'AMENAGEMENT :

V.1.1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

La qualité architecturale et urbaine :

La qualité architecturale est au centre des préoccupations de la communauté de communes Cagire Garonne Salat. L'objectif est de faire de la ZAE communautaire une image positive pour le territoire (dynamisme, qualité et innovation). Les bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux ont une typologie architecturale propre qui se caractérise, entre autres, par de larges dimensions. Ces formes architecturales imposantes répondant à des exigences fonctionnelles, techniques et économiques sont souvent mal perçues et peuvent souffrir d'une image négative. Le traitement architectural soigné des bâtiments participera à la construction d'un paysage commun qualitatif, attractif et valorisant. La conception architecturale constitue un des points essentiels du projet au regard des enjeux en terme d'image pour l'entreprise et plus largement pour la zone d'activité et le paysage dans lequel le bâtiment s'inscrit.

Il est exigé l'emploi de formes, de matériaux simples et de teintes de couleurs sobres. L'emploi de matériaux de qualité sera exigé. Chaque projet pourra faire l'objet d'une concertation avec la communauté de communes afin de garantir un aménagement qualitatif de la zone.

Aussi, il est attendu un traitement architectural et paysager particulièrement soigné des constructions implantées le long de la RD117 et de l'A64 (Cf. bande d'implantation imposée dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement). Le traitement des façades des constructions donnant à la fois sur les voies de circulation (RD117 et A64) externes et les voies internes devra être identique.

Aussi, le traitement des limites de parcelles et les clôtures feront l'objet d'une attention particulière. Appartenant visuellement à la fois au domaine public et au domaine privé, les clôtures installées en limite des voies, des placettes et des espaces communs méritent un traitement simple, sobre et soigné. Il convient d'éviter une accumulation de dispositifs disparates en limitant le nombre et le type de dispositifs pour clore les limites avec l'espace public. Elles sont mentionnées dans le règlement du PLU communal.

Enfin, le traitement des franges de la Z.A.E. fera l'objet d'un traitement végétal (plantations) visant à raccorder la zone, visuellement ou physiquement, aux structures végétales du paysage alentour (haies, bosquets, boisements...). Il s'agira de plantations hautes intégrant des arbustes et arbres d'espèces locales: haies champêtres, bosquets, bandes boisées...

La qualité paysagère :

La qualité paysagère constitue un élément clé dans la promotion et l'attractivité d'une ZAE. D'une part, les végétaux existants devront autant que possible être préservés pour ne pas sur-encherir les coûts de conception et d'entretien des espaces verts paysagers. Par ailleurs, la qualité paysagère devra être assurée par un traitement des espaces non bâtis des entreprises, des espaces verts situés dans le domaine public, des aires de stationnement et des voiries. L'aspect « végétalisé » d'une ZAE participe à la conception d'un site agréable à vivre à la fois pour les personnes qui y travaillent quotidiennement (lieux de vie, services aux entreprises et aux salariés qui participent à améliorer le cadre de vie au travail, la diversité des usages,...), mais également pour les visiteurs.

V.1.2. La mixité fonctionnelle :

La zone d'activités économiques de la Communauté de Communes Cagire Garonne Salat est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales et commerciales dans une moindre mesure. La zone pourra également accueillir des entreprises en lien avec l'économie du bois, particulièrement présente dans le secteur du Piémont Pyrénéens.

V.1.3. La qualité environnementale et la prévention des risques :

La qualité environnementale dans l'aménagement de la zone d'activités devra être recherchée en assurant le maintien d'espaces non imperméabilisés, l'aménagement d'espaces verts au profit des salariés et des visiteurs de la ZAE, la préservation et la mise en valeur de corridors non bâtis jouant le rôle de fenêtres visuelles vers les paysages lointains (telles que définies dans l'orientation d'aménagement) et enfin un raccordement de la zone aux réseaux urbains en capacité suffisante.

La thématique du risque, l'accueil d'entreprises présentant des nuisances ou d'éventuels risques pour les biens et populations devront répondre aux normes en vigueur et devront faire l'objet d'une attention particulière pour limiter au maximum les risques.

V.1.4. Les besoins en matière de stationnement :

Les normes de stationnement attendues sont définies à l'article 12 du règlement de la zone AUX. Une attention particulière devra être portée sur la composition des espaces de stationnement. Afin de garantir une image de qualité de la zone d'activités, les espaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager, végétalisé et planté. Les espaces de stationnement visibles depuis de l'axe de l'A64 et de la RD117 devront être particulièrement soignés et traités. Ces espaces devront être aménagés par des places de stationnement végétalisées.

Dans le cas où une protection des stationnements par des ombrières photovoltaïques serait prévue, le traitement paysagé sera assoupli pour prendre en compte les ombres portées des arbres pouvant minimiser le rendement de ces équipements.

V.1.5. La desserte par les transports en commun :

La future zone d'activités économiques de la Communauté de Communes Cagire Garonne Salat n'est actuellement pas desservie par les transports collectifs.

V.1.6. La desserte des terrains par les voies et réseaux :

A/ Accès et voirie

L'accès à la future zone d'activités économiques est assuré via la RD117 (axe classé à grande circulation). Un seul accès devra être aménagé sur la RD117 et assurera la desserte interne à la zone. L'aménagement de cet accès unique devra faire l'objet d'une concertation étroite avec le service routier du conseil départemental de la Haute-Garonne pour garantir un accès sécurisé à la zone d'activités économiques de la CCCGS. La desserte de la zone d'activités de la CCCGS sera assurée par l'aménagement d'une voie interne de circulation permettant un bouclage de la zone sans impasse. ~~de voies internes permettant à terme un bouclage et/ou des extensions de la zone vers l'est.~~

B/ Réseaux

Se référer aux dispositions du règlement écrit (Cf. article 4 de la zone AUX).

LEGENDE

Principes d'occupation de l'espace :



Zone destinée au développement économique de rang communautaire



Principe d'implantation et d'orientation des constructions (façades principales des bâtiments) sur la RD117 et de l'A64

Principes d'accès et de desserte :



Voirie de desserte principale existante



Voirie de desserte secondaire existante



Voirie principale à créer à double sens de circulation



Voirie secondaire à créer éventuellement



Réseaux doux existant à conforter et à relier à la ZAE projetée



Carrefour à aménager ou à sécuriser - Entrée de ville de Saint-Martory



Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :



Espaces verts existants à préserver ou à aménager



Alignement d'arbres à préserver ou à créer

