



URBanisme Aménagement
et Développement Durable

1 rue de Bezelles ZA de Roumagnac
81600 GAILLAC
05.63.41.18.43
sebastien.charruyer@urba2d.com

**Département de
Haute Garonne**

Commune de PALAMINY

PLAN LOCAL D'URBANISME Révision allégée n°1

Révision allégée N°1 du PLU approuvée
par délibération du conseil municipal
en date du 21/02/2025

M. le Maire : Christian SENSEBE



5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT REVISEES

Table des matières

AVANT-PROPOS :	2
1. LES SCHÉMAS DE PRINCIPE D'ORGANISATION INTERNE DE ZONES À URBANISER.....	2
2. SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE DE "LA HITTAIRE"	3
3. SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE de "ROSAIRE"	5
4. SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE AU ET DES ZONES D'URBANISATION FUTURE DE "LA PACHÈRES"	7
5. SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE "DES PESQUES"	9
6. SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE DE LOISIRS "DE TOUNIS"	11
7. COUPES DE VOIRIE PRECONISEES EN ZONE D'HABITAT :	13
8. NOUES PAYSAGERES :	15
9. CHEMINEMENTS DOUX :	18
10. CONSTRUCTIONS DURABLES :	19
11. CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES DE LOISIRS :	21

AVANT-PROPOS :

1. LES SCHÉMAS DE PRINCIPE D'ORGANISATION INTERNE DE ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser, portées AU dans le plan de zonage, ont été étudiées dans le détail afin que leur aménagement soit réalisé dans la plus grande cohérence, et qu'elles s'organisent harmonieusement dans le tissu bâti existant.

Dans ce cadre, chaque zone AU a fait l'objet d'un schéma d'organisation et de désenclavement de zone.

Ces schémas, étudiés au niveau de l'esquisse, mettent notamment en évidence :

- la voirie primaire de la zone,
- les espaces verts d'accompagnement (coulées vertes, placettes, plantations d'alignements...)
- le type de tissu urbain souhaité (habitat en bande, habitat pavillonnaire, activités)...

Les zones d'urbanisation future étudiées concernent :

- la zone AU située au lieu-dit "la Hitaire"
- la zone AU située au lieu-dit "Rosaire"
- les zones AU et UBa situées aux lieux-dits "La Pachères"
- la zone AU0 située au lieu-dit "Les Pesques"
- la zone AUL et NLc située au lieu-dit "Tounis"

Les coupes de voiries figurent au chapitre 6. Les cheminements doux et les noues paysagères sont illustrés aux chapitres 7 et 8. Sur l'ensemble des zones AU, les constructions durables sont conseillées (chapitre 9).

2. SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE DE "LA HITAIRE"

- CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

-Cette zone est limitrophe de la commune de Cazères, dont les terrains sont également classés en zone à urbaniser au PLU ; de plus, elle est proche du collège ; l'étude de l'organisation de cette zone a donc été réalisée en concertation avec Cazères, notamment en ce qui concerne les voiries

-Zone qui sera desservie par le réseau collectif d'assainissement

-Voirie primaire reliant le chemin de la Hitaire au prolongement, sur la commune de Cazères, de la rue Saint-Roch ; cette voirie sera portée en emplacement réservé au bénéfice de la commune

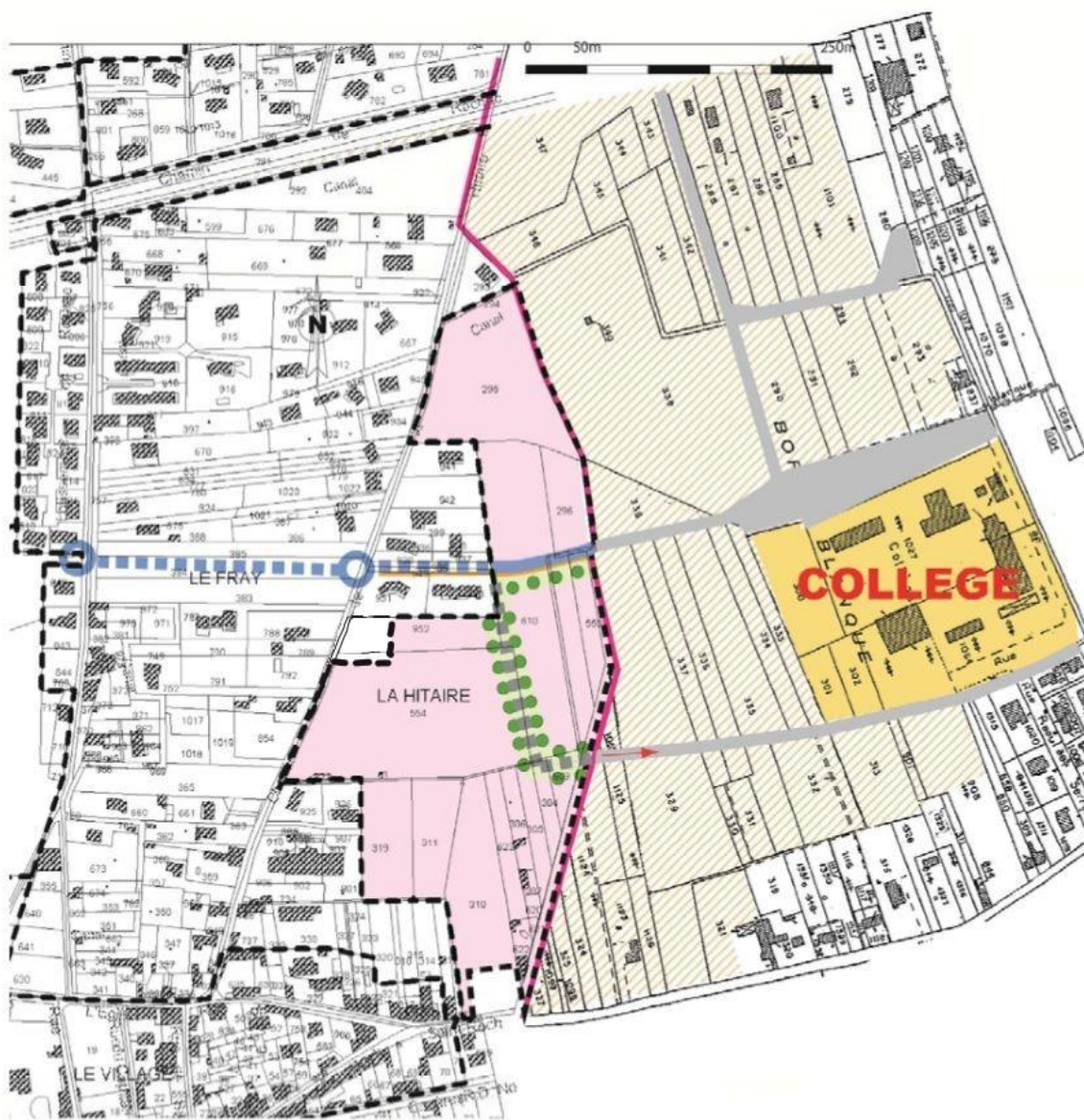
-Une autre voie primaire, au tracé indicatif sur l'orientation d'aménagement, vient se greffer sur la première voie ci-avant décrite ; elle débouchera obligatoirement (flèche sur l'orientation d'aménagement) sur l'emplacement réservé du PLU de Cazères, au sud du collège.

-La voirie primaire figurant au schéma d'organisation ci-après aura une largeur de chaussée de 5,0 m et une largeur de l'emprise totale de 8 m minimum

-Principe d'un espace vert sous forme d'une coulée verte en direction du collège

-Principe d'un cheminement piéton traversant la zone, depuis le chemin de la Hitaire jusqu'en limite avec la commune de Cazères ; cette liaison douce sera réalisée dans la coulée verte précédemment décrite ; elle permettra aux jeunes du quartier de relier à pied ou à vélo le collège de Cazères.

SCHÉMA DE PRINCIPE D'ORGANISATION DE LA ZONE AU DE LA HITAIRE



Légende :

- LIMITE DE ZONE AU
- ZONE AU (HABITAT)
- ESPACE VERT
- ALIGNEMENT D'ARBRES DE HAUT-JETS
- LIAISON DOUCE À CRÉER
- VOIRIE DE DÉSENCLAVEMENT (LARGEUR MINI = 8 m) EN EMPLACEMENT RÉSERVÉ
- VOIRIE DE DÉSENCLAVEMENT (LARGEUR MINI = 8m - TRACÉ INDICATIF)
- LIAISON INTER-QUARTIER (HORS ZONE AU) EN EMPLACEMENT RÉSERVÉ
- AMÉNAGEMENT DE CARREFOUR

Sur la commune de Cazères

- ZONES À URBANISER
- COLLÈGE DE CAZÈRES (ZONE U)
- EMPLACEMENT RÉSERVÉ AU BÉNÉFICE DE CAZÈRES (VOIE DE DÉSENCLAVEMENT...)
- LIMITE COMMUNALE
- ACCÈS OBLIGATOIRE SUR LA VOIRIE DE CAZÈRES

3. SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE de "ROSAIRE"

Le développement du secteur AU à la Rosaire

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots. Dans le cas d'un projet de MARPA ou de logements à caractère social occupant tout ou partie de la zone AU, la densité sera augmentée pour limiter la consommation d'espace à un maximum de 600 m² par logement.

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 18 lots ou logements.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.

4° Les besoins en matière de stationnement :

- Le stationnement des visiteurs sera réalisé sur une ou deux placettes aménagées à raison au minimum d'une place pour 2 lots.

5° La desserte par les transports en commun :

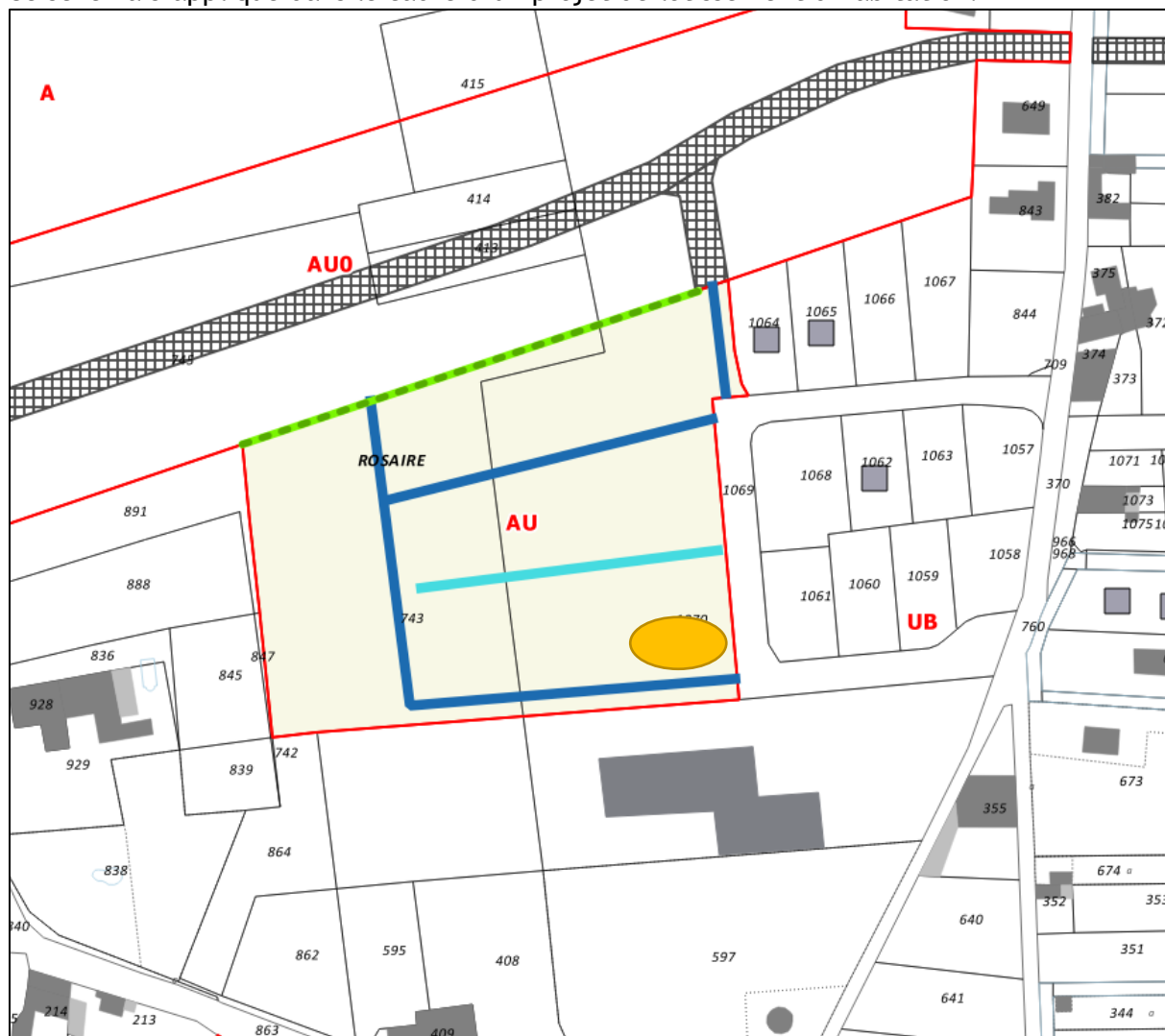
- Les secteurs ne sont pas desservis directement par le réseau de transport en commun, mais un arrêt de bus est présent sur la place du village.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- Les voies à créer devront s'inspirer des coupes de voiries présentées ci-après et comporter une liaison piétonne.
- Le réseau AEP devra être étendu sous les voies à créer afin de mailler le réseau existant
- Les réseaux secs sont présents devront être étendus sous les voies à créer.
- La zone AU est en assainissement collectif.

SCHÉMA DE PRINCIPE D'ORGANISATION DE LA ZONE AU DE ROSAIRE

Ce schéma s'applique dans le cadre d'un projet de lotissement d'habitation.



Légende :

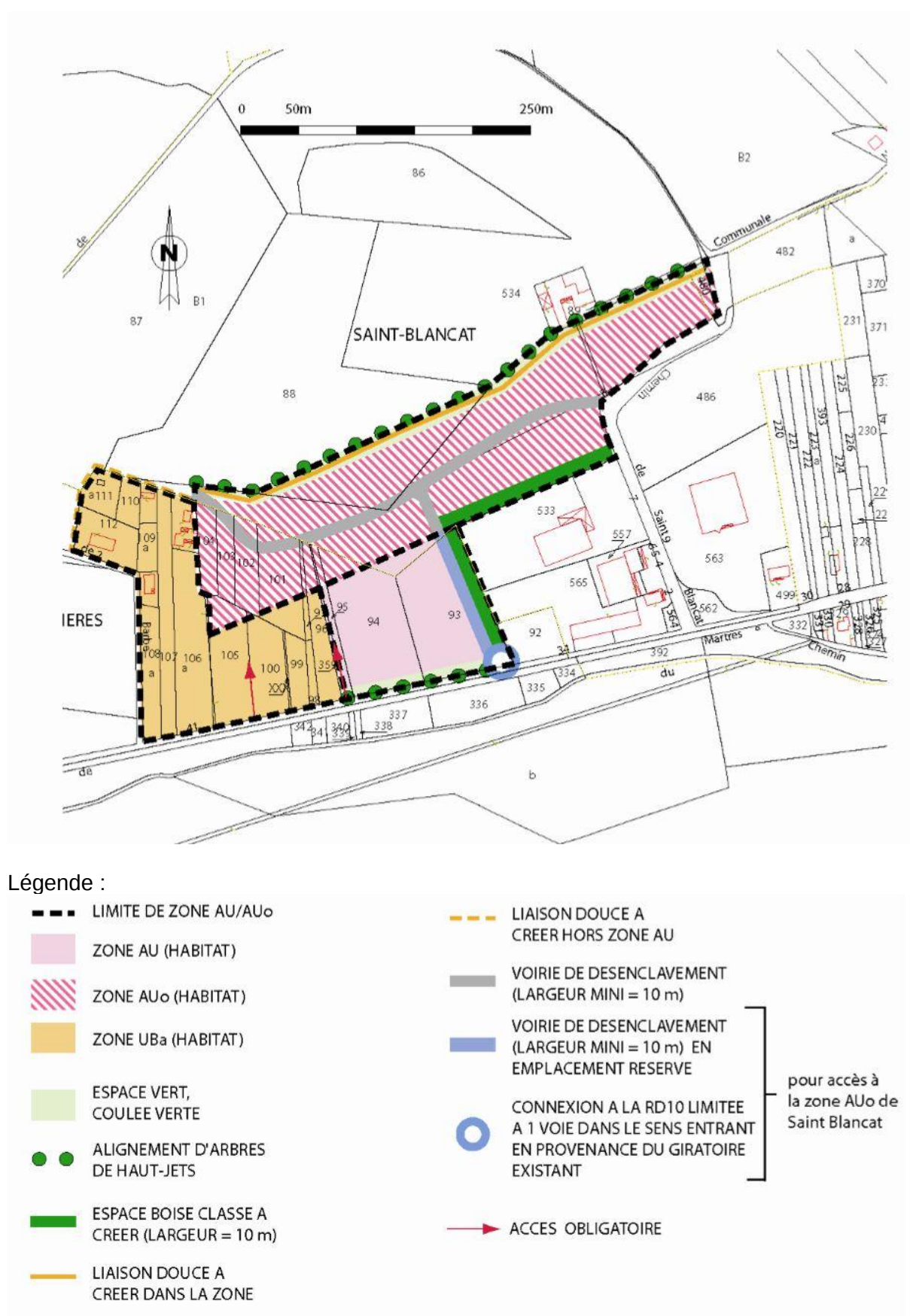
- Tissu pavillonnaire et/ou petit collectif
- Voie à créer
- Haie à créer
- Noue paysagère à créer
- Emplacement réservé
- Limite des zones
- Stationnement à créer

4. SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE AU ET DES ZONES D'URBANISATION FUTURE DE "LA PACHÈRES"

- CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

- Zone (qui sera) desservie par le réseau collectif d'assainissement
- Pour des raisons de sécurité, les accès à la RD 10 seront limités (1 accès par un emplacement réservé localisé en bordure est de la zone AU ; 1 accès commun qui desservira à la fois la zone AU et la zone UBa ; 1 accès qui desservira la zone UBa).
- La partie de la zone à urbaniser longeant la RD 10 est directement ouverte à l'urbanisation ; l'autre partie est classée en AUo (urbanisation différée)
- Depuis le carrefour aménagé sur la RD 10 (qui ne sera pas un giratoire : la connexion avec la RD10 sera limitée à une voie dans le sens entrant, en provenance du giratoire existant), il est prévu une voie primaire perpendiculaire à la RD 10 qui desservira à terme la zone AUo. Cette voie est classée en emplacement réservé.
- Dans la zone AUo, principe d'une voirie primaire présentant un accès sur le chemin de Saint-Blancat, et une attente au droit du quartier de "la Pachères".
- La voirie primaire figurant dans le schéma d'organisation ci-après aura une largeur de chaussée de 5,0 m et une largeur de l'emprise totale de 10 m minimum
- Principe d'un espace vert sous la forme de coulée verte avec plantation d'alignement d'arbres de haut-jets à l'extrémité nord de la zone, destinée à faire tampon entre la zone d'urbanisation future et l'espace agricole.
- Principe d'un espace vert sous la forme d'un espace boisé classé à créer situé en limites sud et sud-est de la zone.
- Principe d'un cheminement piéton traversant la zone, et débouchant sur le quartier de la Pachères.

SCHÉMA DE PRINCIPE D'ORGANISATION DE LA ZONE AU DE LA PACHERES



5. SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE "DES PESQUES"

- CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

-Zone (qui sera) desservie par le réseau collectif d'assainissement ; la zone est classée en AUo dans l'attente de la mise en place du réseau d'assainissement collectif

-Voirie primaire reliant la RD 13 bis à la voie communale de Cachan.

-La voirie primaire figurant dans le schéma d'organisation ci-après aura une largeur de chaussée de 5,0 m et une largeur de l'emprise totale de 8 m minimum

-Principe d'un espace vert sous forme d'un mail d'arbres avec aire de stationnement paysager, prolongé par un alignement d'arbres de haut-jets jusqu'en limite de la zone AUo.

SCHÉMA DE PRINCIPE D'ORGANISATION DE LA ZONE AU0 DES PESQUES



Légende :

- | | | | |
|--|--------------------------------|---|--|
| | LIMITE DE ZONE AU | ● ● | ALIGNEMENT D'ARBRES
DE HAUT-JETS |
| | ZONE AU ₀ (HABITAT) | | VOIRIE DE DESENCLAVEMENT
(LARGEUR MINI = 8 m) |
| | ESPACE VERT et/ou PLACETTE | | |

6. SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE DE LOISIRS "DE LA TOUNIS"

Le développement de la zone AUL et NLc de La Tounis

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- Les constructions devront s'intégrer au contexte naturel des lieux. Elles devront s'inspirer des constructions figurant au chapitre 11.

L'essentiel des matériaux employés sont le verre, la pierre de type calcaire et l'aspect naturel du bois.

Les différentes constructions et emprise au sol sont listées ci-dessous :

- Réception Hôtel => 30 m² environ
- Kiosque Coupe Faim => 30 m² environ
- Restaurant => 280 m² environ
- Salle modulable => 300 m² environ
- Chalets Famille => 60 m² environ
- Salons de plein air => 40m² environ
- Espace Bien-être / Santé « La fleur de Sens » => 350 m² environ

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- La zone d'hébergement touristique sera composée d'environ 15 hébergements supplémentaires
- Plusieurs espaces sont destinés aux activités connexes (restaurant, salon de plein air et évènementiel...) pouvant accueillir des constructions liées à ces activités.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.

4° Les besoins en matière de stationnement :

- Le stationnement des locataires d'hébergement se fera à l'intérieur de la zone.

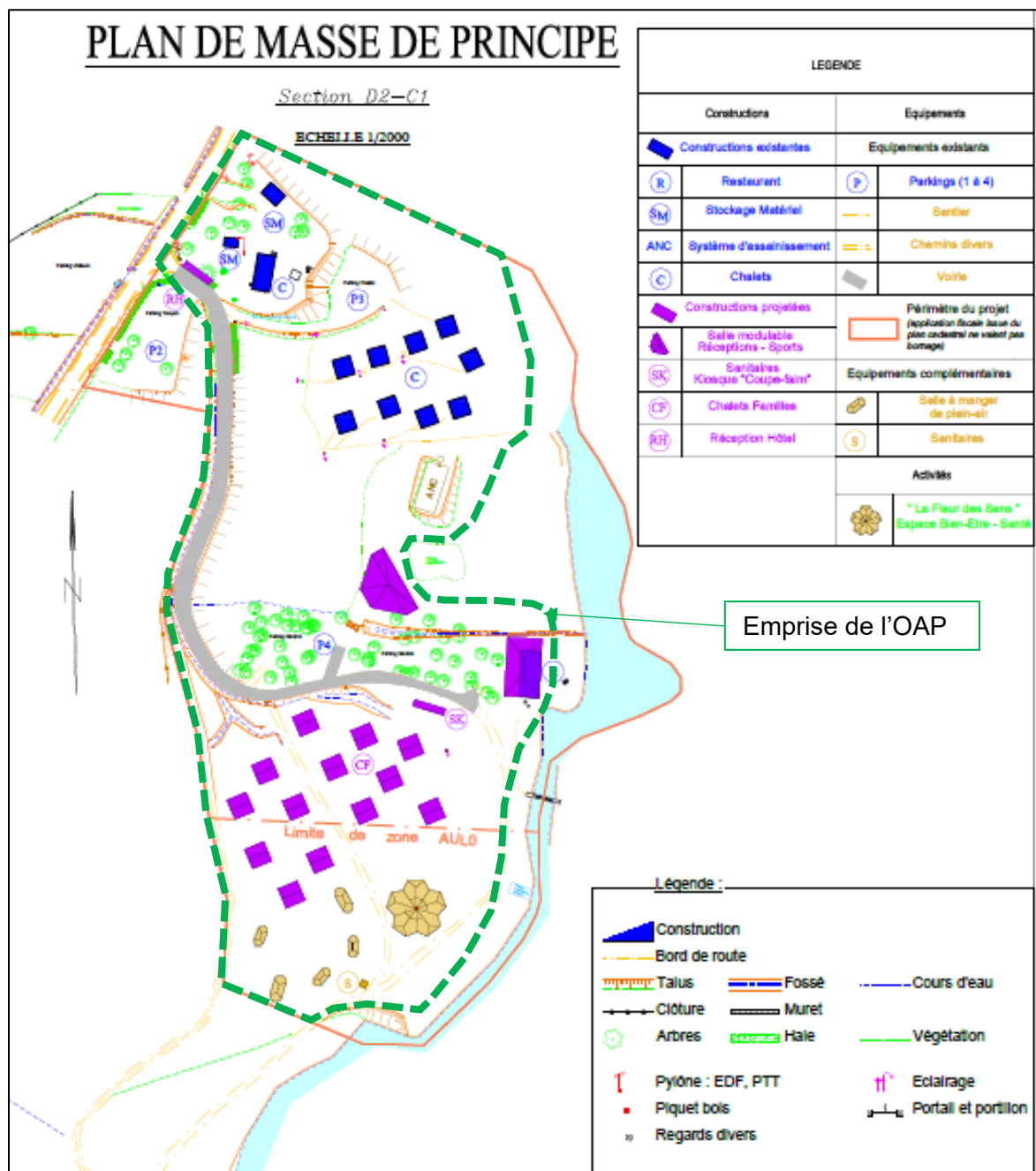
5° La desserte par les transports en commun :

- Le secteur n'est pas desservi par le réseau de transport en commun.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- Les voies interne devront s'intégrer à la topographie des lieux
- Le réseau AEP dessert le site
- Les réseaux secs sont présents.
- L'assainissement sera de type individuel regroupé.

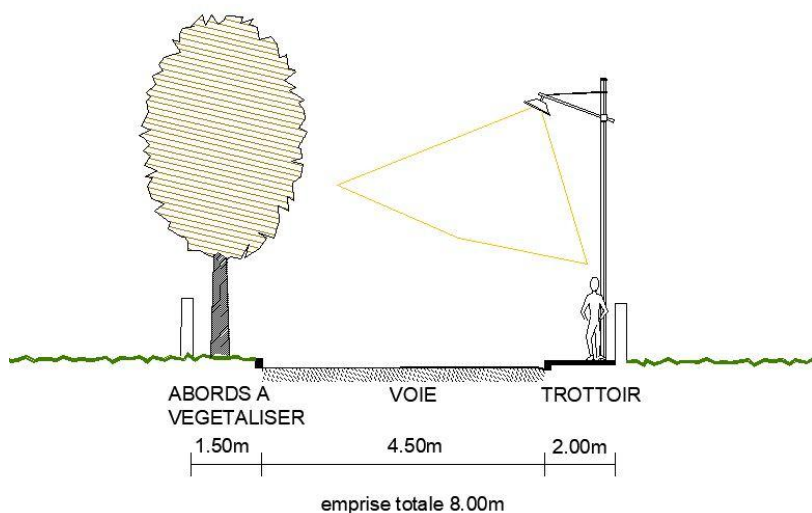
SCHÉMA DE PRINCIPLE D'ORGANISATION DE LA ZONE DE LOISIRS DE LA TOUNIS



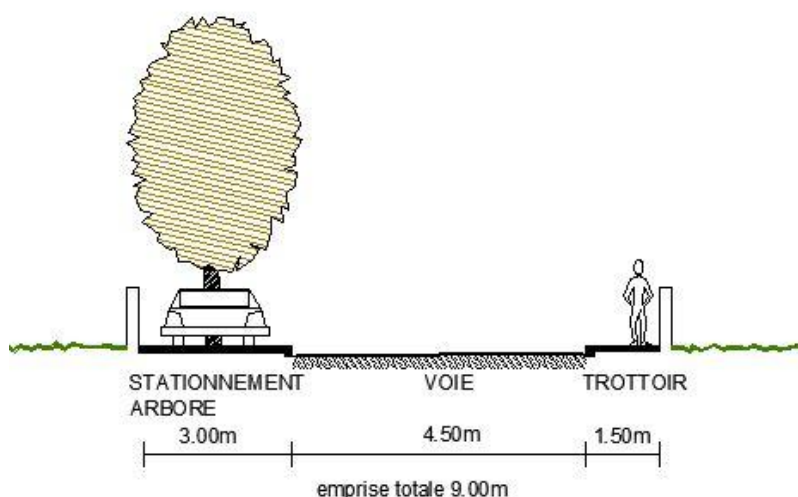
7. COUPES DE VOIRIE PRECONISEES EN ZONE D'HABITAT :

Schémas et dimensions non prescriptives :

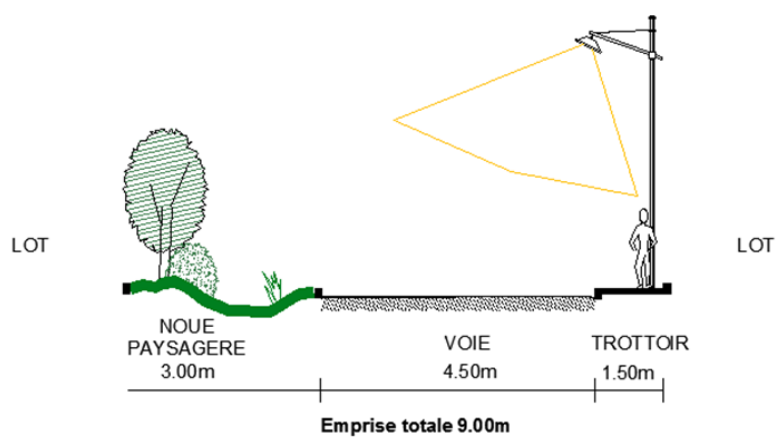
Le principe de voirie ci-contre s'applique lorsqu'il n'y a pas de stationnement latéral à la voie.



Le principe de voirie ci-contre s'applique lorsqu'un espace de stationnement latéral à la voie est prévu.



Le principe de voirie ci-contre s'applique lorsque les eaux pluviales sont tamponnées par une noue paysagère le long de la voie.



8. NOUES PAYSAGERES :

Illustrations et dimensions non prescriptives :

Cas n°1 le long d'une voie

Largeur 3 m

Profondeur entre 30 et 80 cm



Noue à fleurs et plantes semi-aquatiques



Noue profonde enherbée



Noue plantée arbres de milieux humides
(saules, bouleaux...)



Noue plantée et filtrantes
(sols imperméables)

Cas n°2 en espace public

Profondeur entre 30 et 80 cm

Espaces d'agrément



terrasse



Espaces tampon avec activité économique
terrasse

Aménagement public urbain en



Aménagement public urbain en

Cas n°3 en fond de parcelle avec piétonnier

Largeur 3 m

Profondeur entre 30 et 80 cm

Noue rurale enherbée



Noue rurale entre voie en pente

Noue urbaine à plantes semi-aquatiques



Noue rurale profonde plantée



9. CHEMINEMENTS DOUX :

Illustrations et dimensions non prescriptives :

Cas n°1 Piéton entre et en fond de parcelles urbaines

Largeur 1,5 à 2 m



Cas n°2 Piéton en bordure de voie passagère

Largeur 2 m



Cas n°3 Piste cyclable en bordure de voie passagère

Largeur 2 m



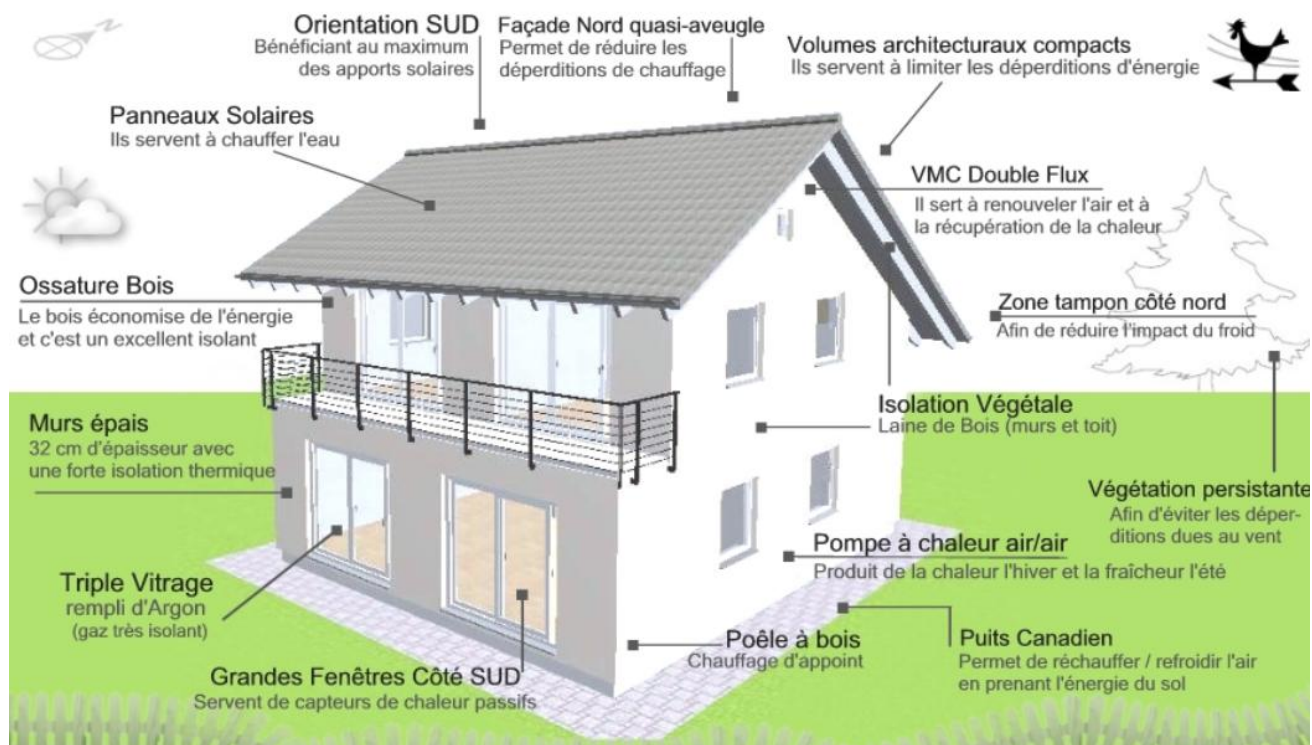
Piste espace péri urbain



Piste espace urbain

10. CONSTRUCTIONS DURABLES :

Schémas non prescriptifs :



Quels niveaux de performance ?

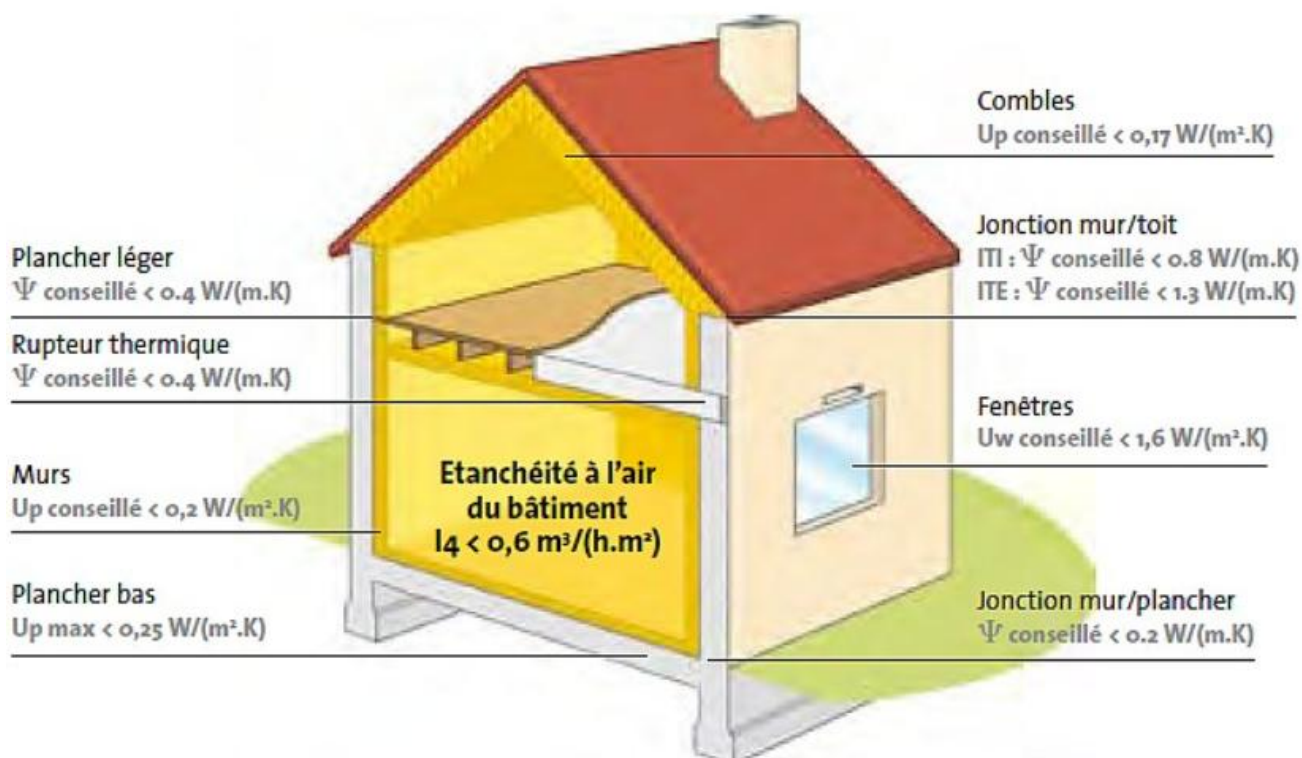
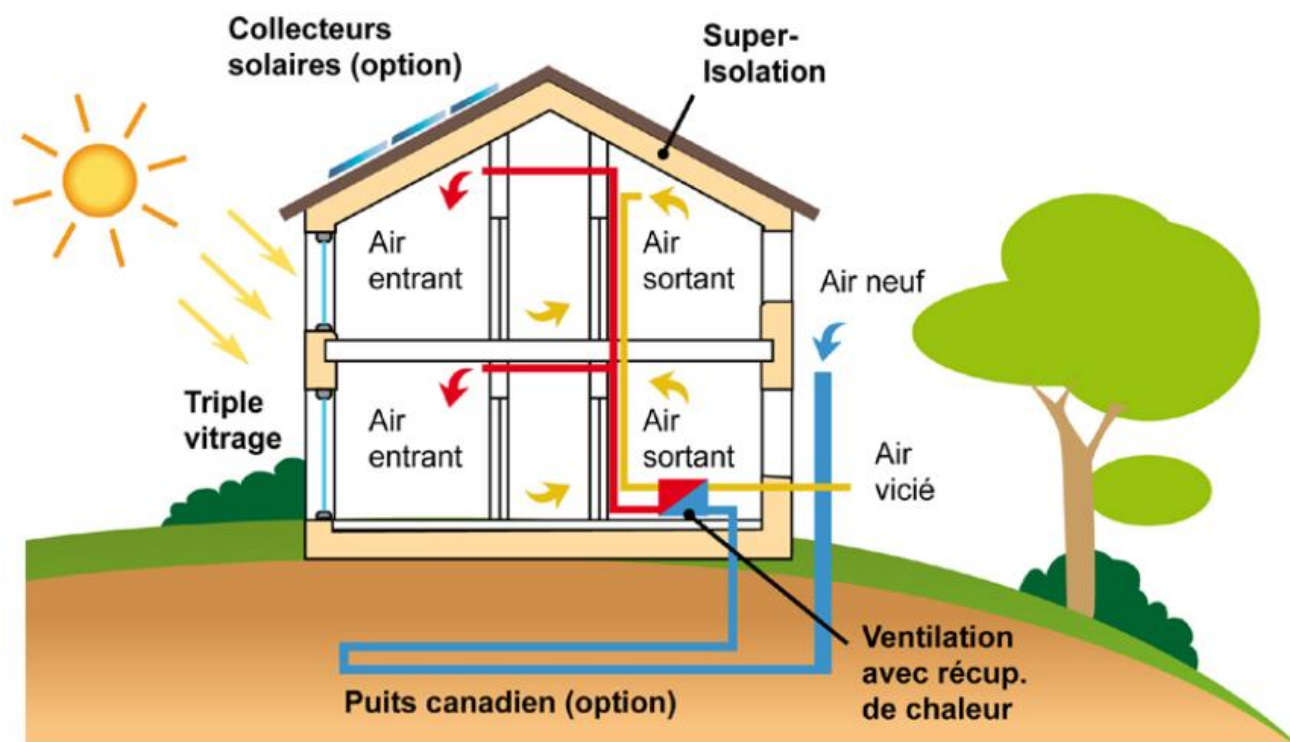


schéma d'une maison passive



11. CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES DE LOISIRS :

Illustrations non prescriptives :

Salons de plein air



Chalets

