

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE RIEUMES



P.L.U.

**1^{ère} modification du Plan Local
d'Urbanisme**

DOSSIER APPROUVE

***2-Orientations d'aménagement et de
programmation***

Modification du PLU

Approuvée le

30/09/2020

Visa

Date :

Signature :

Paysages

16, av. Charles de Gaulle
Bâtiment n° 8
31130 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
Mél : paysages@orange.fr

2

Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEURS D'HABITAT

OUVERTS A L'URBANISATION (ZONES 1AU)

- 1 - Secteur de Lescouboué
- 2 - Secteur de La Prade
- 3 - Secteur du Catalan

FERMES A L'URBANISATION (ZONES 2AU)

- 4 - Secteur Le Hangeas
- 5 - Secteur de Pérégriel
- 6 - Secteur de Labourdette ouest

SECTEURS D'ACTIVITES

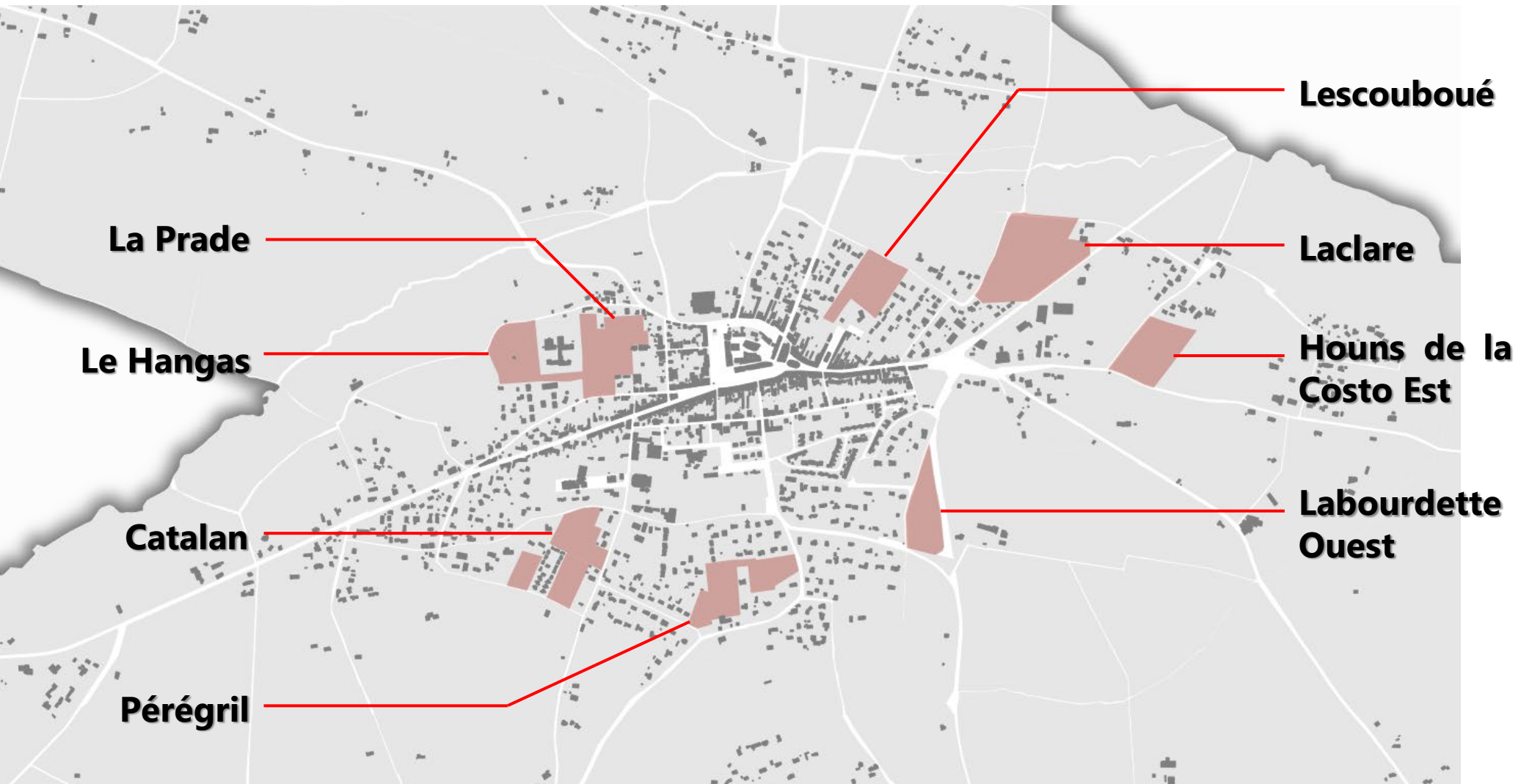
OUVERTS A L'URBANISATION (ZONES 1AUX)

- 7 - Secteur de Laclare

FERMES A L'URBANISATION (ZONES 2AUX)

- 8 - Secteur de Houns de la Coste Est

Localisation des OAP



SECTEURS D'HABITAT OUVERTS A L'URBANISATION

Secteur de Lescouboué

Surface du secteur : 2,2 ha
Distance au centre bourg : 200 mètres
Estimation du nombre de logements :
65 logements (30 logements par hectare)

Etat des lieux

- ✓ Positionné en continuité des espaces urbanisés et à proximité des équipements et services communaux, à 200 mètres du centre-bourg,
- ✓ Desserte prévue et anticipée par la création de voies en attente, rue des acacias et rue des tilleuls qui permettent de rejoindre la RD3 et les allées de la Libération,
- ✓ Superficie : 2,2 hectares.

Objectifs

- ✓ Renforcer la trame urbaine du centre par le biais de la poursuite de l'aménagement de quartiers à vocation d'habitat,
- ✓ Aménager des quartiers renouvelant les pratiques communales en termes de forme urbaine, de densité et de typologie,
- ✓ Accompagner l'aménagement du quartier en articulation et en continuité des espaces périphériques,
- ✓ Organiser la zone sous forme de quartier qualitatif d'un point de vue architectural et environnemental.

Principes d'aménagement

- ✓ Les densités souhaitées permettent de proposer une densité cohérente avec le tissu urbain existant,
- ✓ Les formes urbaines seront mixtes et limiteront la consommation d'espace,
- ✓ Le réseau routier et piéton assurera la liaison entre les espaces récemment aménagés,
- ✓ Le cordon végétal existant sera conservé comme espace public de nature au cœur du quartier.



Secteur de Lescouboué

PROGRAMMATION :

- Périmètre de l' OAP
- Maillage existant
- Alignement d' arbres à conserver
- Espaces verts à créer
- Espaces publics à aménager
- ➔ Voirie (voie routière et circulations douces) à créer position indicative

DENSITÉ :

- Logements collectifs
- Maison de ville, 30-40 logements/ ha
- Lots libres, 15-20 logements/ha

OBJECTIFS DE PRODUCTION :

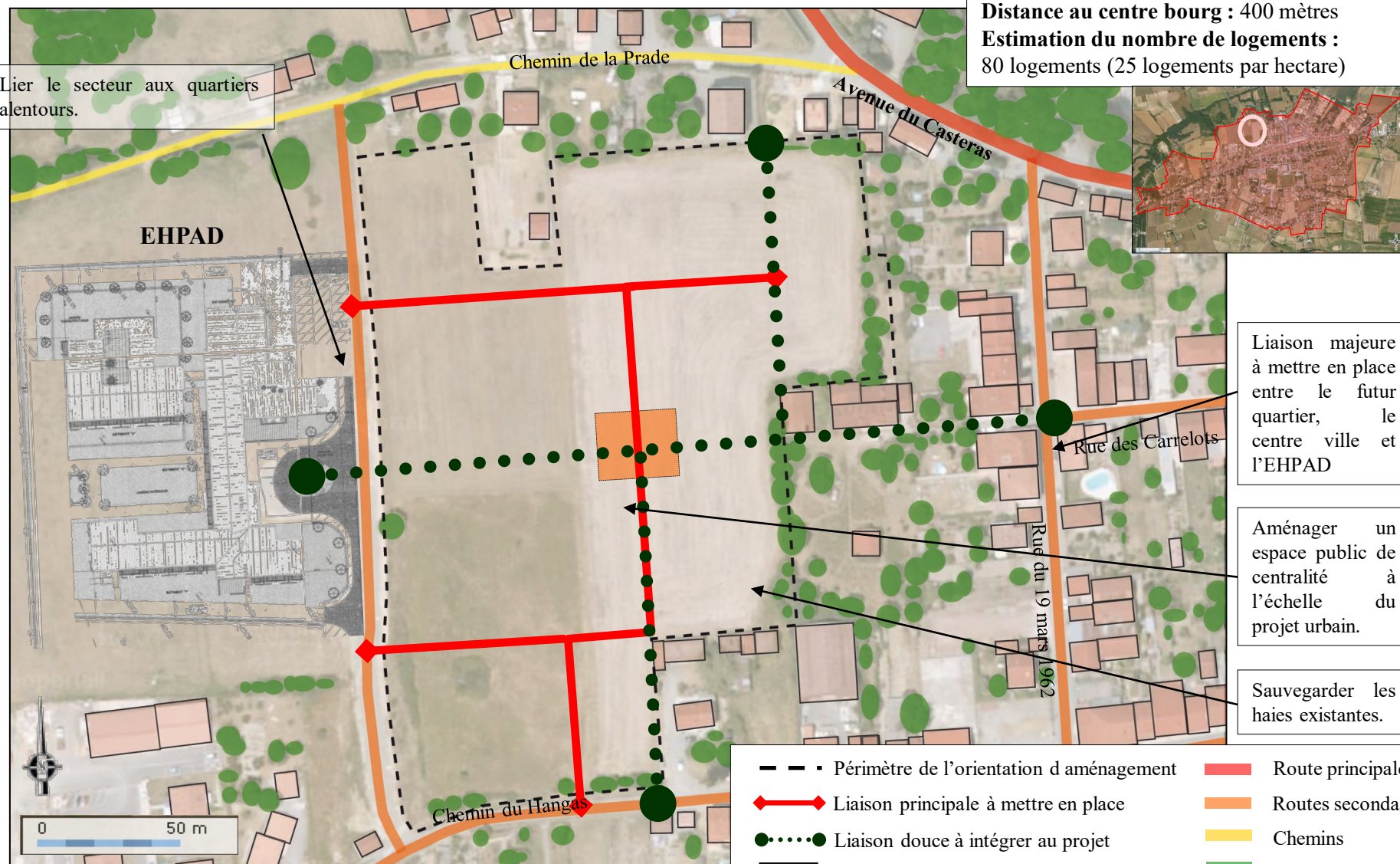
- Surface aménagée : 2,24 hectares
- Nombre de logements attendus : 25 lots libres + 15 logements individuels continus + 25 logements collectifs soit entre 65 et 70 logements environ attendus.
- La mixité sociale du quartier se traduira par la construction d' au moins 20 logements sociaux parmi les 65 logements.
- Densité moyenne : 30 logements /ha



Secteur de La Prade

Surface du secteur : 3,2 ha
Distance au centre bourg : 400 mètres
Estimation du nombre de logements :
80 logements (25 logements par hectare)

Lier le secteur aux quartiers alentours.



Liaison majeure à mettre en place entre le futur quartier, le centre ville et l'EHPAD

Aménager un espace public de centralité à l'échelle du projet urbain.

Sauvegarder les haies existantes.

- | | |
|---|----------------------|
| --- Périimètre de l'orientation d'aménagement | Route principale |
| ◆ Liaison principale à mettre en place | Routes secondaires |
| ●●●●● Liaison douce à intégrer au projet | Chemins |
| ■ Espace public de centralité du quartier | Végétation existante |
| ■ Traitement paysager à intégrer au projet | Bâti existant |

Secteur Catalan (parties sud en 2AU)

Surface du secteur ouvert (1AUa) 1,7 ha
Distance au centre bourg : 500 mètres
Estimation du nombre de logements :
25 logements (15 logements par hectare)

Etat des lieux

- ✓ Positionné en continuité des espaces urbanisés au sud du centre-bourg,
- ✓ Superficie : 1,7 hectares.

Objectifs

- ✓ Renforcer la trame urbaine du centre par le biais de la poursuite de l'aménagement de quartiers à vocation d'habitat,
- ✓ Aménager des quartiers renouvelant les pratiques communales en termes de forme urbaine, de densité et de typologie,
- ✓ Accompagner l'aménagement du quartier en articulation et en continuité des espaces périphériques,
- ✓ Organiser la zone sous forme de quartier qualitatif d'un point de vue architectural et environnemental,
- ✓ Assurer la progressivité de l'urbanisation par deux opérations d'ensemble distinctes.

Principes d'aménagement

- ✓ Les densités souhaitées permettent de proposer une densité cohérente avec le tissu urbain existant,
- ✓ Les formes urbaines seront mixtes et limiteront la consommation d'espace,
- ✓ Le réseau routier et piéton assurera la liaison sécurisée entre les espaces récemment aménagés et entre les quartiers périphériques et les équipements communaux,
- ✓ Les espaces publics seront accompagnés d'espaces verts qualitatifs.



Secteur Catalan (parties sud en 2AU)

PROGRAMMATION :

-  Périmètre de l' OAP
-  Secteur 1AUa ouvert à l' urbanisation
-  Secteurs 2AU fermés à l' urbanisation
-  Maillage existant
-  Espaces verts à créer
-  Espaces publics à aménager
-  Voirie (voie routière et circulations douces) à créer position indicative

DENSITÉ :

-  Lots libres, 15-20 logements/ha

OBJECTIFS DE PRODUCTION :

- Surface aménagée (1AUa) : 1,7 hectares
- Nombre de logements attendus : environ 25 logements
- La mixité sociale du quartier se traduira par la construction d' au moins 7 logements sociaux parmi ces 25 logements.
- Densité moyenne : 15 logements /ha



SECTEURS D'HABITAT FERMES A L'URBANISATION (ZONES 2AU)

Secteur Le Hangas



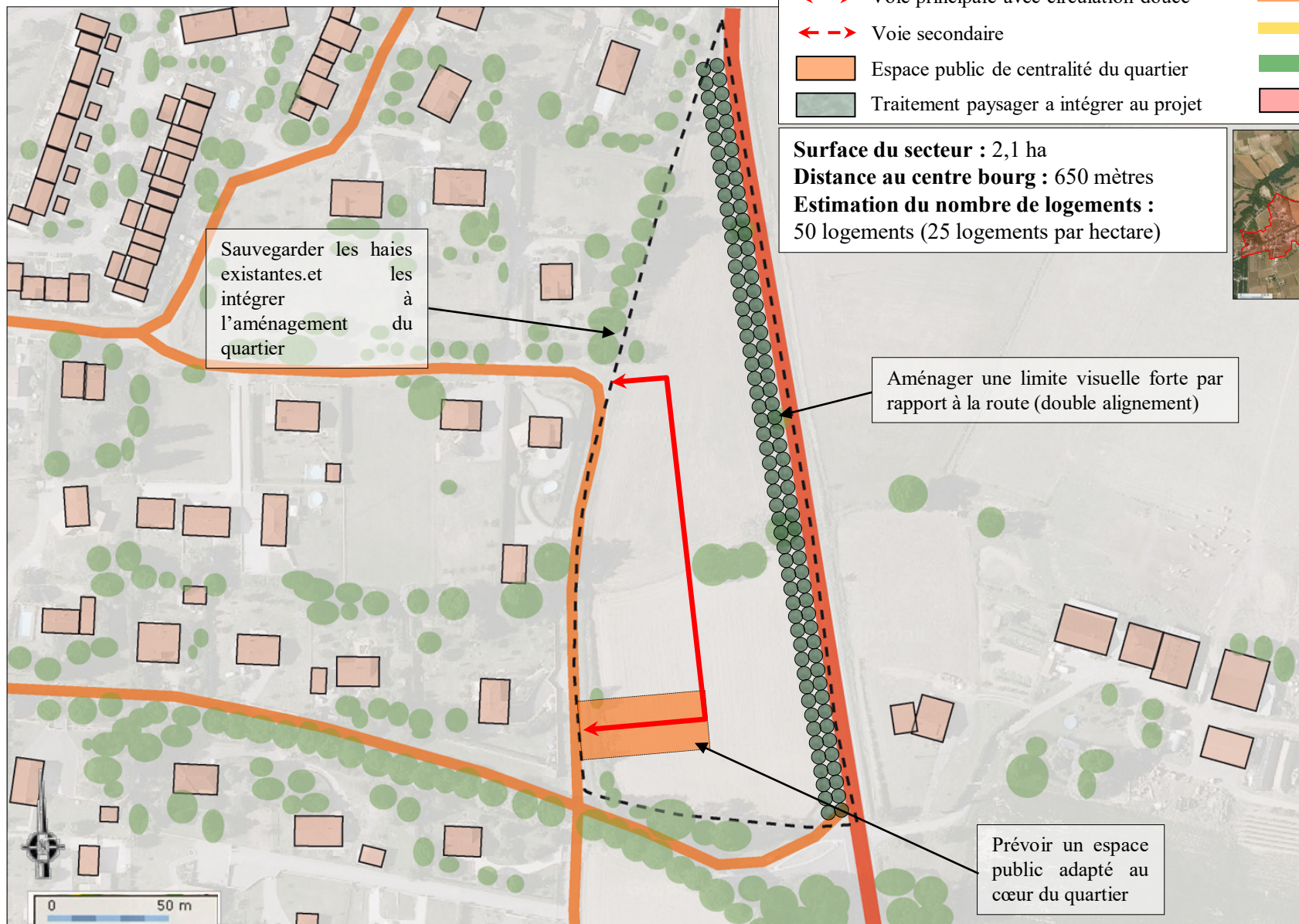
Surface du secteur : 2,4 ha
Distance au centre bourg : 700 mètres
Estimation du nombre de logements : 60 logements (25 logements par hectare)

- | | | | |
|-------------|--|---|----------------------|
| — · — · | Périmètre de l'orientation d'aménagement | ■ | Route principale |
| ◆ | Liaison principale à mettre en place | ■ | Routes secondaires |
| ● · · · · ● | Liaison douce à intégrer au projet | ■ | Chemins |
| ■ | Espace public de centralité du quartier | ■ | Végétation existante |
| ■ | Traitement paysager à intégrer au projet | ■ | Bâti existant |



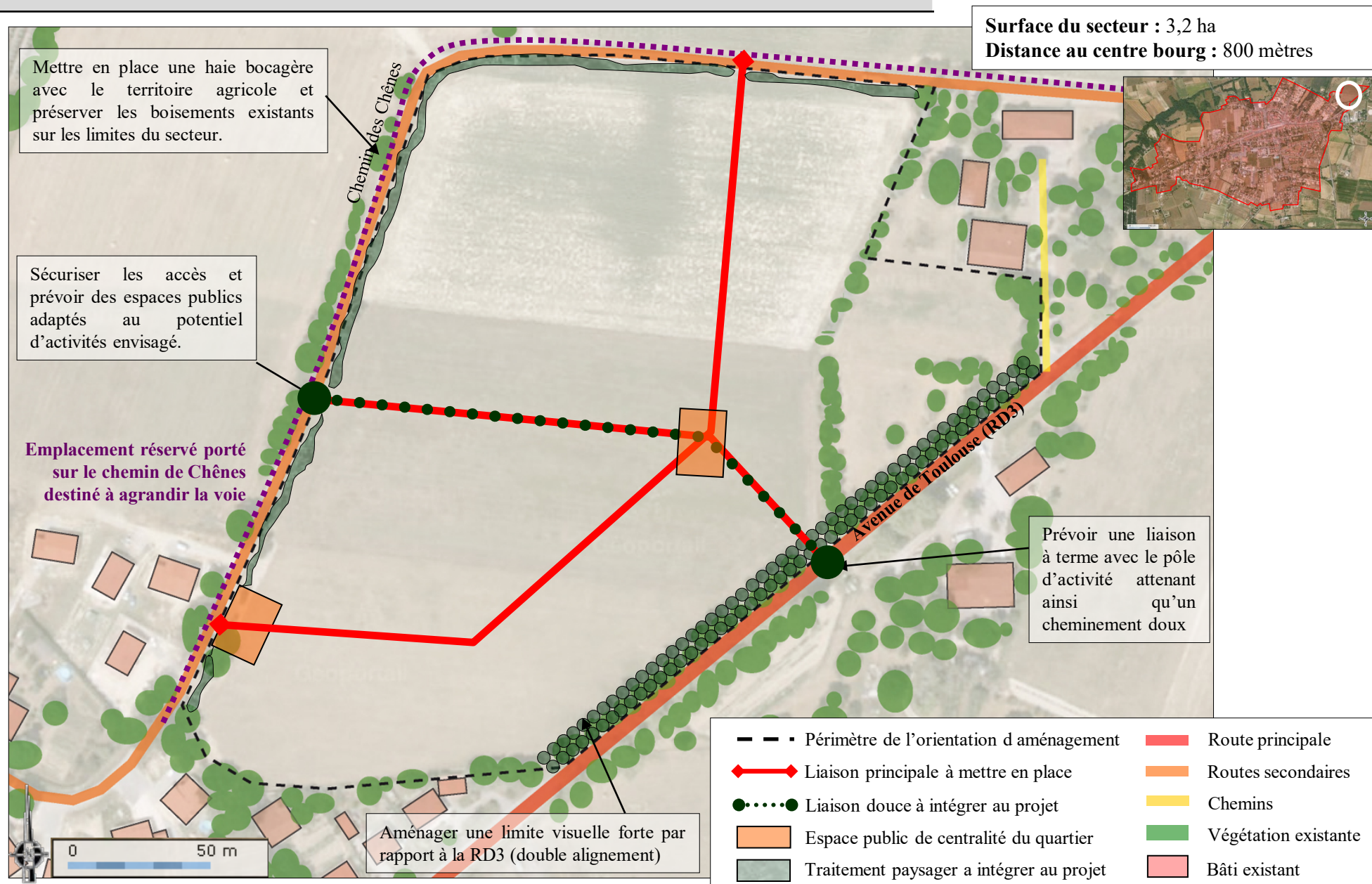
0 50 m

Secteur de Labourdette Ouest



SECTEURS D'ACTIVITES OUVERTS A L'URBANISATION (ZONES 1AUX)

Secteur de Laclare



SECTEURS D'ACTIVITES FERMES A L'URBANISATION (ZONES 2AUX)

Secteur de Houns de la Costo Est

Surface des secteurs : 5,6 ha
Distance au centre bourg : 900 mètres

Créer des continuités entre les secteurs d'activités attenants pour constituer un véritable pôle et favoriser la mise en place d'une synergie.



Aménager un accès sécurisé en lien avec les services du Conseil Général matérialisant l'entrée à l'ensemble de la zone d'activités et pouvant à terme identifier l'entrée de ville de Rieumes.

Mettre en place une haie bocagère avec les secteurs d'habitat et agricole, et préserver les boisements existants sur les limites du secteur.

- | | |
|---|----------------------|
| — — — Périimètre de l'orientation d'aménagement | Route principale |
| ◆◆◆ Liaison principale à mettre en place | Routes secondaires |
| ◆◆◆ Voie secondaire | Chemins |
| ■ Espace public de centralité du secteur | Végétation existante |
| ■ Traitement paysager à intégrer au projet | Bâti existant |