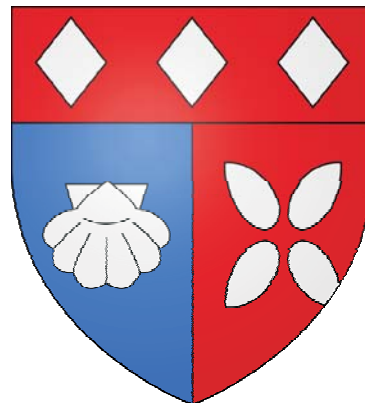


Département de Haute-Garonne

Plan Local d'Urbanisme



COMMUNE DE SAINT-JULIEN-SUR-GARONNE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4

Projet de PLU arrêté le : Le 21 décembre 2018

Publication le :

Approbation le :

Octobre 2019



PREAMBULE

L'origine des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) remonte à la loi SRU du 13 décembre 2000.

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 les qualifie d'«orientations d'aménagement» et en fait une composante autonome du dossier de PLU. Enfin, la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 développe leurs fonctions et modifie corrélativement leur dénomination. Elles deviennent alors des « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Par ailleurs, les nouveaux textes prévoient expressément qu'elles doivent respecter le PADD et non pas seulement être cohérentes avec lui. Elles doivent également être articulées avec le rapport de présentation et le règlement du PLU.

Cet outil opposable permet d'engager une démarche pré-opérationnelle d'urbanisme et de conforter le rôle de la collectivité en matière d'aménagement. Il donne aux élus la possibilité d'agir sur un développement raisonné et équilibré de leur territoire, sans se limiter aux seules propositions du marché. Les OAP permettent ainsi :

- o ***d'enclencher une dynamique de projet et de mieux comprendre l'application opérationnelle du PLU ;***
- o ***de travailler sur la programmation, en identifiant et en quantifiant les besoins, en abordant les questions de paysage, de mixité, de typologies et statuts du logement, de services, de formes urbaines, de densité... ;***
- o ***de se projeter à moyen terme, avec des échéanciers réalistes.***

Article L123-1-4 créé par la loi ENE du 12 juillet 2010

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement (pour les PLU communaux) l'habitat, les transports et les déplacements (pour les PLU intercommunaux).

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. [...]»

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

Selon l'article L.123-5 du code de l'urbanisme :

« Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création des lotissements et l'ouverture des installations classées doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement ou leurs documents graphiques. »

La commune de Saint-Julien-sur-Garonne a souhaité préciser dans son document de planification les orientations d'aménagement portant sur 3 secteurs identifiés comme stratégiques en termes de développement.

L'objectif de ces schémas est de définir une organisation et un aménagement des futurs quartiers. Les objectifs poursuivis sont les suivants :

Optimiser le foncier en étoffant le tissu urbain existant par la construction de dents creuses.

Optimiser les équipements existants en priorité (assainissement collectif)

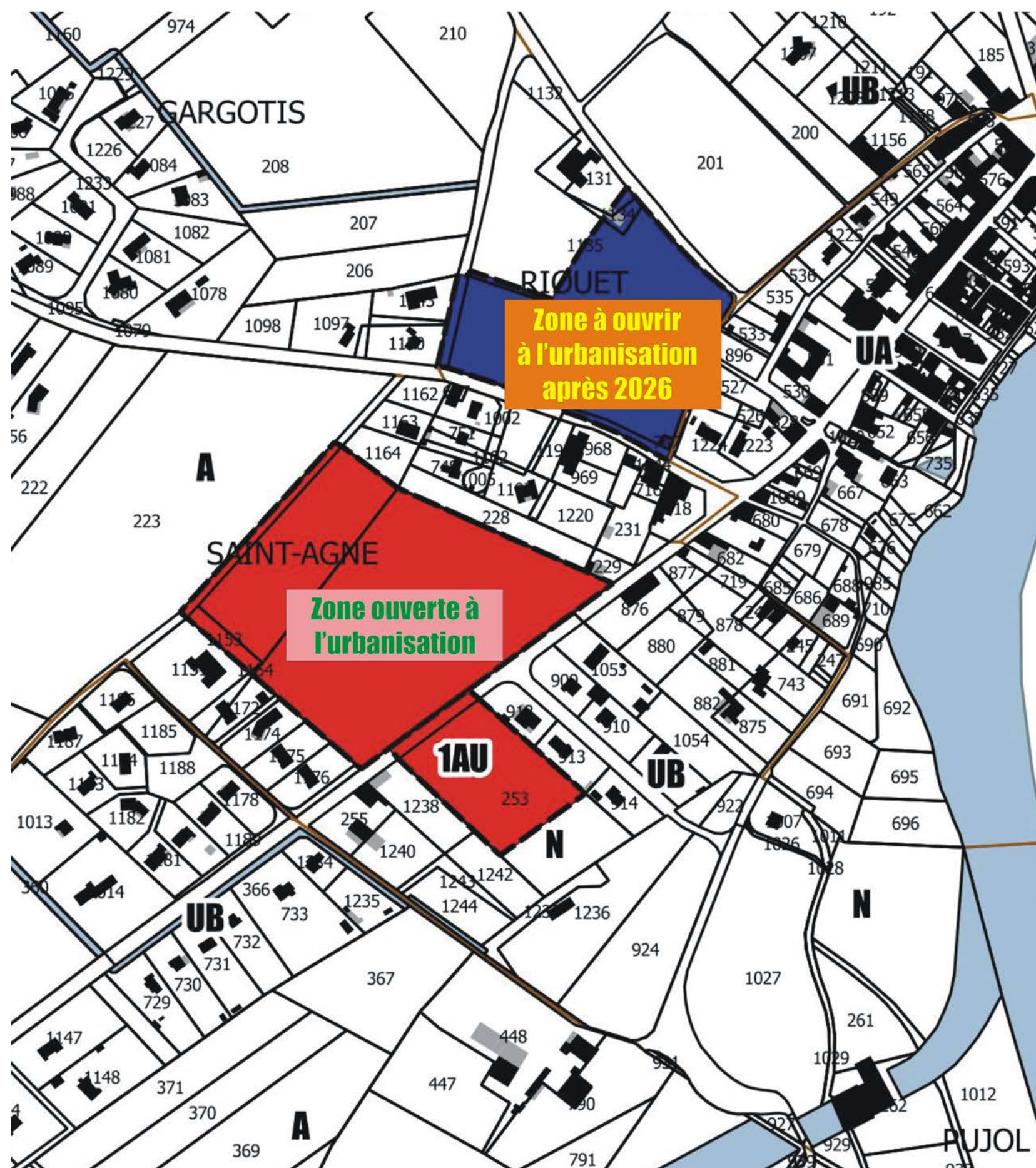
Créer une continuité entre l'urbanisation existante et l'urbanisation future par une trame viaire cohérente se raccordant à la voirie existante et par la mise en place de cheminements doux piétons/cycles.

Définir des équipements et des espaces publics majeurs améliorant l'identité des quartiers et l'échange des habitants.

Les orientations précisées ci-dessous comprennent les principes de création et d'implantation de voirie, de déclinaison des densités bâties, d'aménagement paysager.

La volonté communale est de poursuivre un phasage des ouvertures des zones AUrbaniser notamment.

PHASAGE DE L'OUVERTURE DES ZONES A URBANISER



PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE SAINT-JULIEN-SUR-GARONNE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION n°1

LA DISCONTINUITÉ URBAINE DE LA ROUTE DE CAZERES (SAINT-AGNE ET LARROQUE)

Enjeux et objectifs :

- Recentrer l'urbanisation au sein du bourg en urbanisant les espaces non bâtis au sein du tissu urbain
- Amortir le réseau d'assainissement collectif par la création du nouveau quartier au nord de la RD10
- Renforcer l'identité et la qualité urbaine des quartiers
- Accueillir une population en adéquation avec l'offre d'équipement et de services qui s'est renforcée au sein du village
- Organiser la circulation et les déplacements

Accessibilité :

1- Définition d'un maillage : relier les nouvelles opérations au tissu urbain pour créer une continuité.

Opération n°1 : elle doit être desservie par une voie nouvelle structurante (emprise de 8 mètres minimum) raccordant la RD10 au chemin de Gironne. Les accès directs à la RD10 sont interdits.
Des voies de desserte interne rationaliseront le foncier et desserviront les futures constructions.

Opération n°2 : les terrains longeant la RD10 pourront y avoir leur accès.
Les terrains en second rideau (au cœur de l'ilot) devront être desservis par une voie interne connectée à la voie longeant le stade.

2- Aménagement d'un plateau traversant au carrefour des futures voies des 2 opérations et la RD10.
Cet aménagement ralentira les véhicules empruntant la RD10 et signalera l'entrée de ville.

3- Aménagement et continuité des cheminements piétons notamment le long de la RD10, des principaux fossés et reliant certaines opérations. Un cheminement interne à l'opération n°1 reliera le lotissement "Larouse" à la RD8.

Desserte en réseaux :

- Eau potable : le réseau d'eau potable le long de la route de Cazères sera renforcé pour desservir la totalité des opérations.
- Electricité à la périphérie immédiate des projets d'urbanisation.
- Raccordement au réseau collectif d'assainissement pour l'opération n°1 qui sera aménagée en 2 phases.
- Mise en place de dispositifs de lutte contre l'incendie à prévoir avec le SDIS.
- Aménagement de dispositifs de rétention pluviale (noues, bassin...).

Paysage/ Occupation des sols :

- Le projet est à destination principale d'habitat : Les logements pourront présenter diverses typologies :

Maison de type habitat individuel*

Habitat semi-collectif ou collectif

La densité résidentielle : 10 à 25 logements /ha.

La hauteur des constructions est limitée à R+1

- Le bâti sera implanté parallèlement à la voie
- Le bâti pourra être implanté au Nord des parcelles afin de libérer le sud pour l'aménagement de jardins privés.
- Aménagement de la voie structurante pour tous les usagers et plantations en alignement pour la rendre lisible
- Un espace public sera à créer au minimum au sein des 2 opérations (le bois est à protéger en lisière du stade pour l'opération n°2).

Opération n°1

Surface de l'opération environ : 32 000 m²

Vocation de l'opération :
Habitat collectif et individuel et activités compatibles.

Densité résidentielle : 10 à 25 logements / ha

Opération n°2

Surface de l'opération environ : 6 000 m²

Vocation de l'opération :
Habitat collectif et individuel et activités compatibles.

Densité résidentielle : 10 à 25 logements / ha

* Une maison de type habitat individuel qui présente 4 façades en général implantées sur jardin.

* Habitat semi-collectif : Habitation accolée ou superposée en R+1 et avec garage. Chaque logement dispose d'un jardin/terrasse, d'un garage et d'une entrée privative.

* Habitat collectif : Ces petits bâtiments de logements collectifs peuvent être associés à des activités au rez-de-chaussée. Les halls et les accès aux logements sont collectifs. Ils distribuent des groupes de logements. Son implantation est diverse : alignement sur rue ou recul favorisant un espace "commun" du type parc.

PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE SAINT-JULIEN-SUR-GARONNE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 - SECTEUR SAINT-AGNE/LARROQUE

15/10/2019

Surface de l'opération n°1 Sainte-Agne :
3,2 hectares

Densité moyenne de 10 logements par ha

Parcelles de taille variable de 600 à 1200 m²
avec des largeurs parcellaires (de 15 m à 25 m)

Aménagement d'un chemin piétonnier continu et structurant reliant les futurs quartiers et ceux existants

Voie structurante reliant le chemin de Gironne à la RD10. Cette voie sera un support de qualité paysagère (piétonnier, noue, alignement...).

VOIE A DOUBLE SENS



Aménagement d'un plateau traversant au carrefour ralentissant les véhicules et annonçant la proximité du cœur de village

Arbres à conserver : intégrés dans les jardins

Parc à valoriser en lien avec les équipements sportifs.

Aménagement d'une voie desservant le futur quartier de Larroque. Cette voie pourra être prolongée (option) jusqu'au chemin du stade.

Surface de l'opération n°2 Larroque :
0,6 hectare

Densité moyenne de 10 logements par ha
Parcelles de taille d'environ 800 m²

- Développement urbain à vocation d'habitat et d'activités compatibles
- Principe de voies nouvelles à créer :
 - Voie structurante
 - Voie secondaire
- Option d'aménagement de voie de voie nouvelle. Les conditions d'accès à la RD10 sont à définir avec le conseil départemental.

- Principes de voie devant être réaménagée (recalibrée, complétée d'un trottoir minimum...)
- Aménagement d'un plateau traversant
- Cheminements doux existants ou à aménager
- Espace public ou collectif à créer. Les espaces plantés et boisés doivent être mis en

PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE SAINT-JULIEN-SUR-GARONNE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2

EXTENSION DU VILLAGE

Enjeux et objectifs :

- Etendre le centre ancien vers les premiers espaces non bâtis en continuité du village
- Amortir le réseau d'assainissement collectif par la création d'un nouveau quartier résidentiel
- Développer une mixité urbaine et sociale
- Accueillir une population en adéquation avec l'offre d'équipement et de services qui s'est renforcée au sein du village
- Organiser la circulation et les déplacements
- Garantir la sécurité et la salubrité publique.

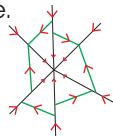
Accessibilité :

1- Définition d'un maillage : relier les nouvelles opérations au tissu urbain pour créer une continuité.

Le secteur RIQUET doit être principalement accessible par le réaménagement du chemin de Gargotis et la rue des Vignes. Le carrefour RD8/chemin de Gargotis devra être aménagé pour bien identifier l'entrée de ville et sécuriser le carrefour.

Les sorties directes sur la RD8 sont interdites.

Les voies nouvelles devront respecter un plan radio-concentrique.



Plan radio-concentrique

2- Aménagement et continuité des cheminements piétons notamment le long des voies, des principaux fossés et au travers du futur quartier.

3- L'accès à la zone de développement urbain à vocation économique devra être réalisé par la RD25 entre le giratoire et le plateau traversant existant.

Paysage :

- La trame végétale le long du fossé est à valoriser, d'autant plus qu'elle s'inscrit dans la continuité de la rue des Fontaines menant au lavoir. Cet espace collectif planté aura des usages de cheminements et/ou d'aménagements hydrauliques.

Une placette/jardin public sera au minimum aménagée au sein de l'opération.

- Le site offre également une très belle vue sur l'église en arrivant de Lavelanet. Il serait intéressant de pouvoir préserver quelques points de vue, par des habitations basses, des percées visuelles, depuis la voie ou depuis les cheminements piétons.

- La future urbanisation et la densité annoncée seront sûrement à associer à une requalification de l'entrée de ville qui se déportera de fait au niveau du carrefour Chemin de Gironne/RD8/Chemin de Gargotis.

Desserte en réseaux :

- Eau potable : le réseau d'eau potable (97/100 Ø) au carrefour de la rue des Vignes et la rue des Fontaines.

- Electricité à la périphérie immédiate des projets d'urbanisation.

- Raccordement au réseau collectif d'assainissement.

- Mise en place de dispositifs de lutte contre l'incendie à prévoir avec le SDIS.

- Aménagement de dispositifs de rétention pluviale (noues, bassin...).

Surface de l'opération environ : 20 000 m²

Vocation de l'opération :

Habitat collectif et/ou individuel et activités compatibles.

Forme urbaine :

Maison individuelle avec jardin (lot de 500 à 800 m²) et habitat collectif/ semi collectif *.

Hauteur moyenne : R+1

Densité résidentielle moyenne : 12 logements / ha

* Une maison de type habitat individuel qui présente 4 façades en général implantées sur jardin.

* Habitat semi-collectif : Habitation accolée ou superposée en R+1 et avec garage. Chaque logement dispose d'un jardin/terrasse, d'un garage et d'une entrée privative.

* Habitat collectif : Ces petits bâtiments de logements collectifs peuvent être associés à des activités au rez-de-chaussée. Les halls et les accès aux logements sont collectifs. Ils distribuent des groupes de logements. Son implantation est diverse : alignement sur rue ou recul favorisant un espace "commun" du type parc.

PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE SAINT-JULIEN-SUR-GARONNE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 - SECTEUR RIQUET

