

# P LAN LOCAL D' U RBANISME

## 3-2. Livret des Orientations d'Aménagement et de Programmation

### *Dossier d'approbation*

<i>Procédure</i>	<i>Réalisation</i>	<i>Approuvée le</i>
<b>Elaboration</b>	Urbactis	20 mars 2014
<b>Modification n°1</b>	Urbactis	16 avril 2015
<b>Modification n°2</b>	Mairie	} <i>En cours</i>
	AUAT (partie OAP), GEOMAP-IMAGIS (partie graphique)	
<b>Révision allégée n°1</b>	Mairie, GEOMAP-IMAGIS (partie graphique)	
<b>Révision allégée n°2</b>	Mairie, GEOMAP-IMAGIS (partie graphique)	
<b>Révision allégée n°3</b>	Mairie, GEOMAP-IMAGIS (partie graphique)	

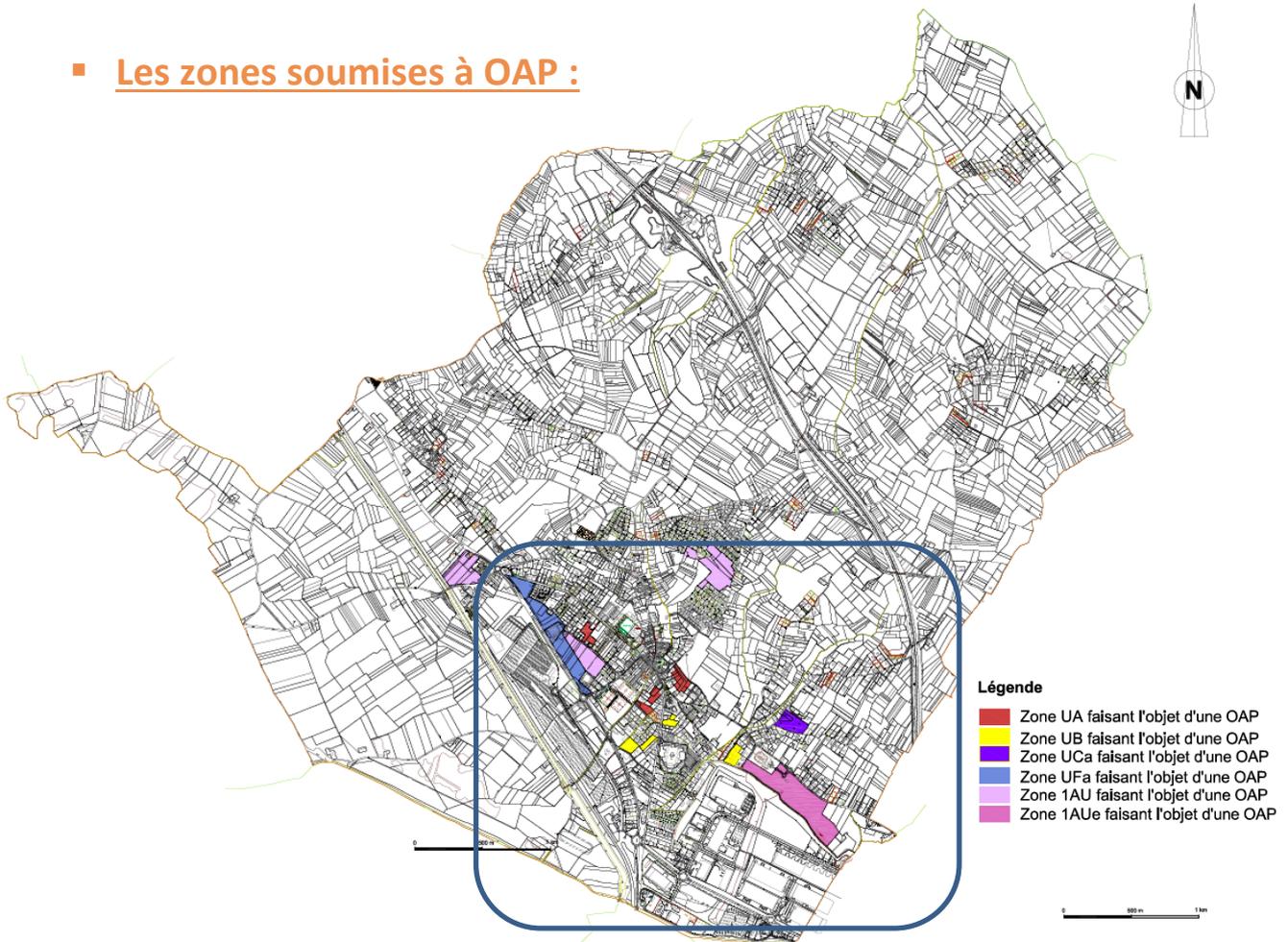


# SOMMAIRE

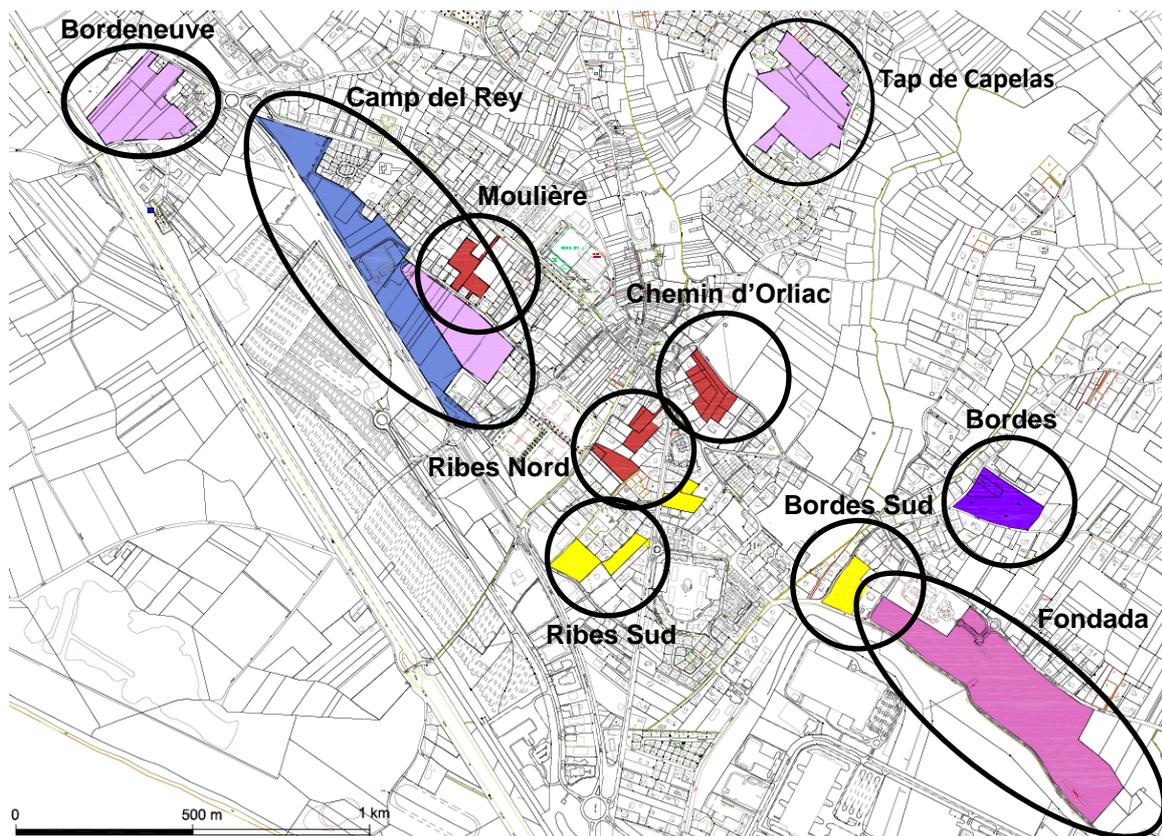
<b>I.</b>	<b>La localisation des secteurs .....</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>Les dispositions communes .....</b>	<b>5</b>
<b>III.</b>	<b>La desserte des zones par les liaisons douces projetées et par les lignes de bus.....</b>	<b>6</b>
<b>IV.</b>	<b>La desserte des zones ou secteurs par la défense incendie .....</b>	<b>7</b>
<b>V.</b>	<b>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....</b>	<b>8</b>
	<b>SITE 1 – ZONE 1AUA - SECTEUR DE BORDENEUVE.....</b>	<b>8</b>
	<b>SITE 1 – ZONE 1AUA - SECTEUR DE BORDENEUVE.....</b>	<b>9</b>
	<b>SITE 2 - ZONES 1AUA ET UFA - SECTEUR DE CAMP DEL REY .....</b>	<b>10</b>
	<b>SITE 2 - ZONES 1AUA ET UFA - SECTEUR DE CAMP DEL REY .....</b>	<b>11</b>
	<b>SITE 2 - ZONES 1AUA ET UFA - SECTEUR DE CAMP DEL REY .....</b>	<b>12</b>
	<b>SITE 2 - ZONES 1AUA ET UFA - SECTEUR DE CAMP DEL REY .....</b>	<b>13</b>
	<b>SITE 4 - ZONE 1AUB - SECTEUR DE TAP DE CAPELAS.....</b>	<b>16</b>
	<b>SITE 4 - ZONE 1AUB - SECTEUR DE TAP DE CAPELAS.....</b>	<b>17</b>
	<b>SITE 5 - ZONE UB - SECTEUR DE BORDES SUD.....</b>	<b>18</b>
	<b>SITE 5 - ZONE UB - SECTEUR DE BORDES SUD.....</b>	<b>19</b>
	<b>SITE 6 - ZONE UB - SECTEUR LA CAUSSADE.....</b>	<b>20</b>
	<b>SITE 6 - ZONE UB - SECTEUR LA CAUSSADE.....</b>	<b>21</b>
	<b>SITE 7 - ZONE UB - SECTEUR DE RIBES SUD .....</b>	<b>22</b>
	<b>SITE 7 - ZONE UB - SECTEUR DE RIBES SUD .....</b>	<b>23</b>
	<b>SITE 8 - ZONE UA - SECTEUR DE RIBES NORD .....</b>	<b>24</b>
	<b>SITE 8 - ZONE UA - SECTEUR DE RIBES NORD .....</b>	<b>25</b>
	<b>SITE 9 - ZONE UA - SECTEUR DE LA MOULIERE .....</b>	<b>26</b>
	<b>SITE 9 - ZONE UA - SECTEUR DE LA MOULIERE .....</b>	<b>27</b>
	<b>SITE 10 - ZONE UA - SECTEUR DU CHEMIN D'ORLIAC.....</b>	<b>28</b>
	<b>SITE 10 - ZONE UA - SECTEUR DU CHEMIN D'ORLIAC.....</b>	<b>29</b>
	<b>SITE 11 - ZONE UCA - SECTEUR DES BORDES .....</b>	<b>30</b>
	<b>SITE 11 - ZONE UCA - SECTEUR DES BORDES .....</b>	<b>31</b>
<b>VI.</b>	<b>Le bilan du potentiel de logements .....</b>	<b>32</b>

# I. La localisation des secteurs

## ■ Les zones soumises à OAP :



## ■ Localisation des OAP:



## **II. Les dispositions communes**

### **Principe de voirie**

Lorsqu'il y a des principes de voiries, tous les lots seront distribués par la voirie interne, sauf impossibilité technique et après avis des services concernés.

### **Principe d'espaces collectifs**

Un assainissement regroupé de type collectif pourrait éventuellement être implanté au sein des espaces verts tout en étant aménagé avec des jeux pour enfants... pour les secteurs non desservis par l'assainissement collectif.

### **Principe d'implantation au sein de la parcelle**

L'orientation du faîtage principal du toit sera réalisée plutôt de manière parallèle au sens de la pente tout en prenant en compte une bonne exposition.

### **Principe de protection des éléments identitaires**

Les arbres, les murets... devront être préservés au maximum.

### **Principe de stationnement visiteur**

Se reporter au Règlement.

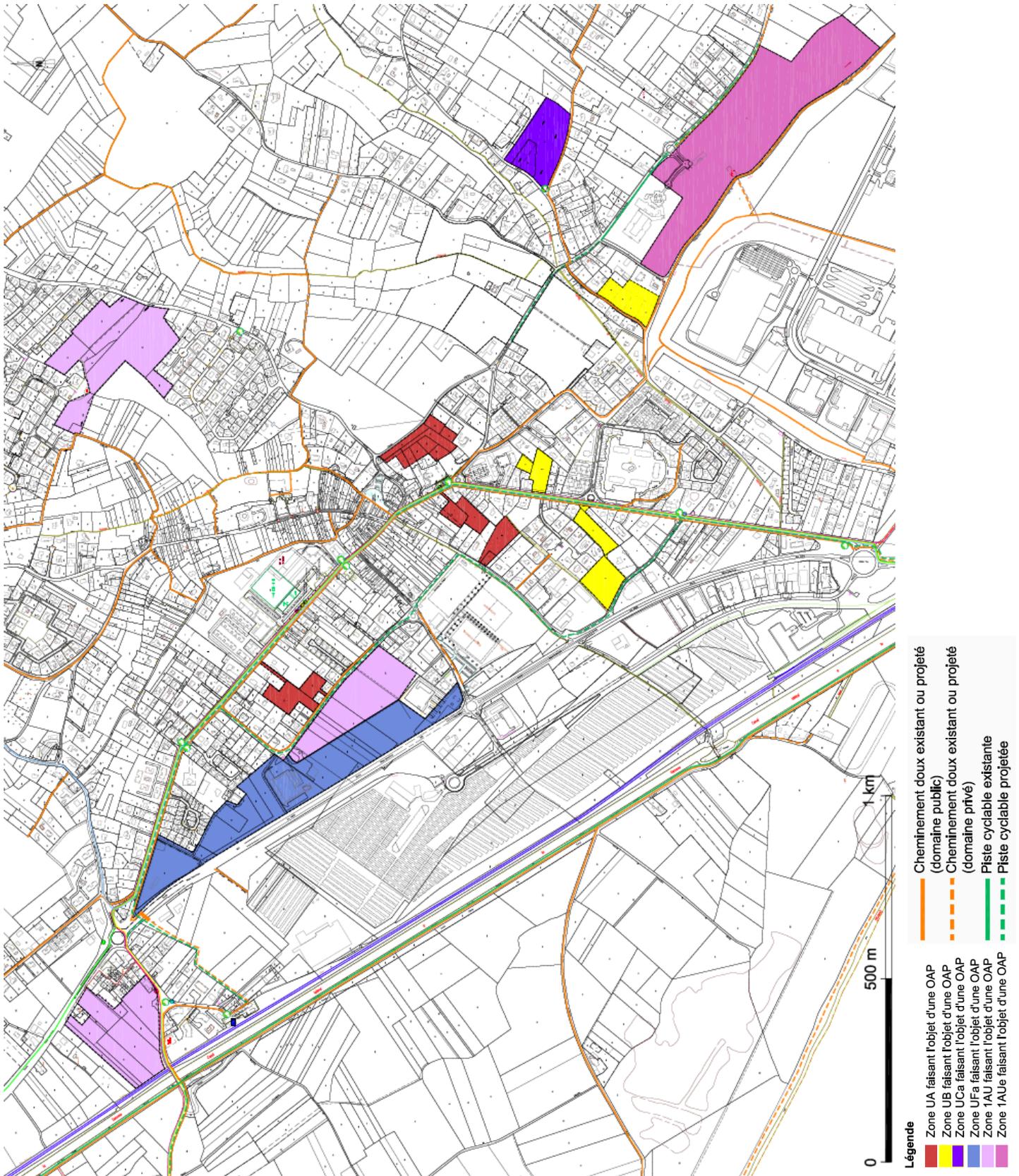
Cet espace pourra être mutualisé avec l'espace collectif (pas de stationnement longitudinal).

### **Principes d'aménagement :**

Les dispositions exposées aux pages ci-après restent des principes, ils doivent donc être interprétés avec une certaine souplesse pour parfaire les différents projets situés dans ces espaces à enjeux.

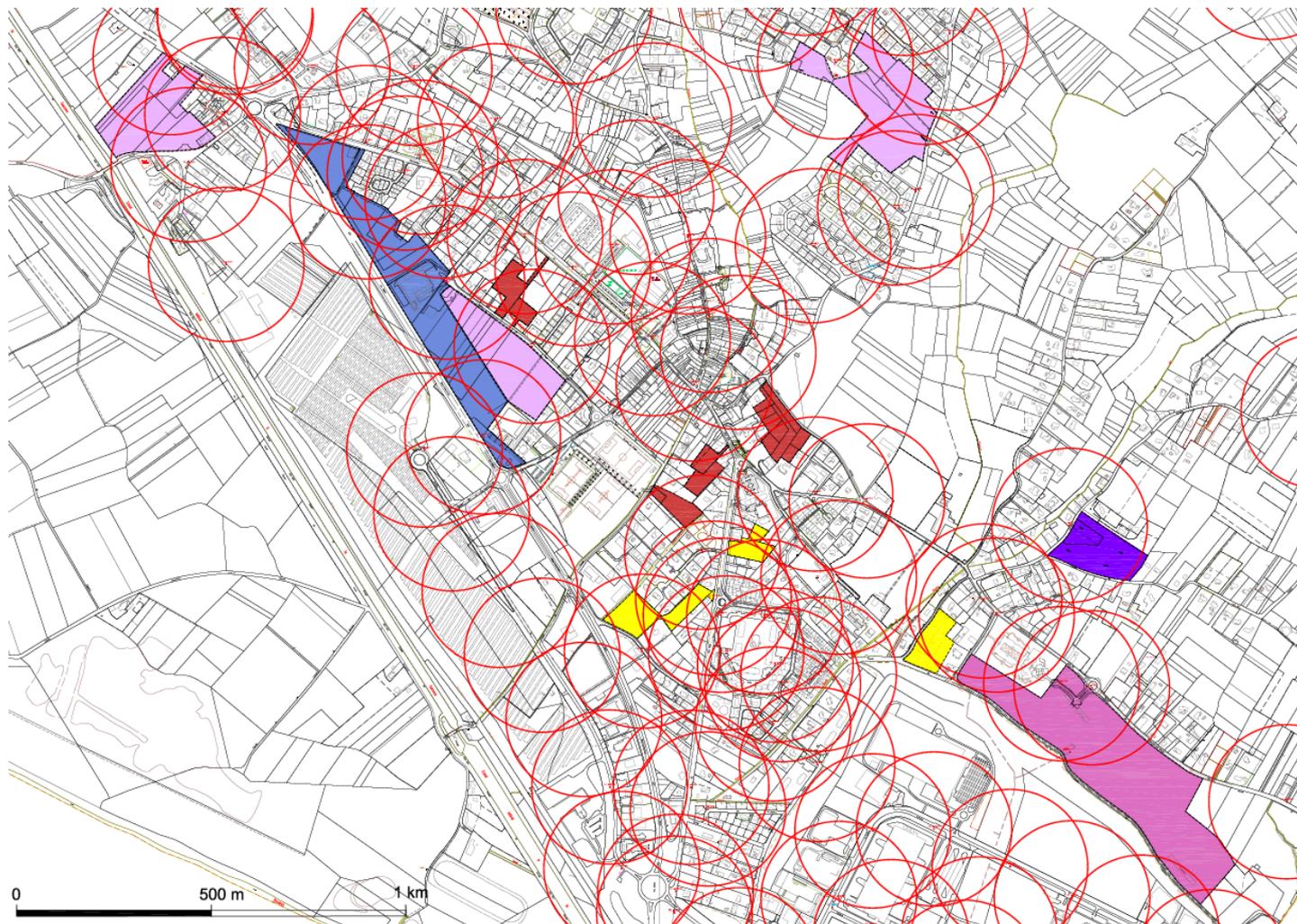
### III. La desserte des zones par les liaisons douces projetées et par les lignes de bus

Carte représentant la desserte des zones ou secteurs à urbaniser par les liaisons douces existantes et projetées, par les transports collectifs et par le RezoPouce.



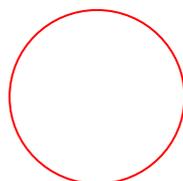
## IV. La desserte des zones ou secteurs par la défense incendie

Carte localisant la défense incendie en rapport avec les zones 1AU, UFa, UA, UB, 1AUe  
faisant l'objet d'une OAP



### Légende

- Zone UA faisant l'objet d'une OAP
- Zone UB faisant l'objet d'une OAP
- Zone UCa faisant l'objet d'une OAP
- Zone UFa faisant l'objet d'une OAP
- Zone 1AU faisant l'objet d'une OAP
- Zone 1AUe faisant l'objet d'une OAP



Périmètre de défense  
incendie

## V. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

### SITE 1 – ZONE 1AUA - SECTEUR DE BORDENEUVE



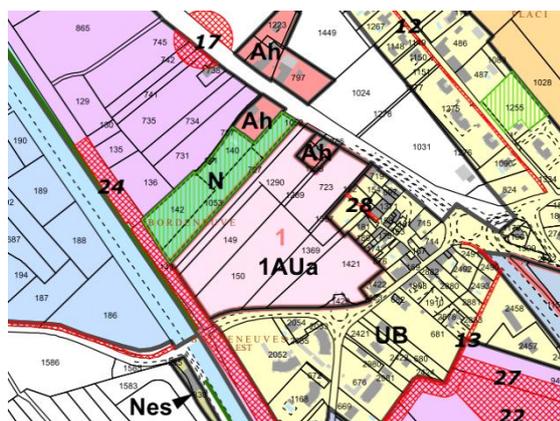
Légende	
	Voie de desserte
	Liaison douce
	Cheminement doux existant ou projeté (domaine public)
	Cheminement doux existant ou projeté (domaine privé)
	Piste cyclable existante
	Piste cyclable projetée
	Espace destiné à du log individuel, groupé ou intermédiaire
	Recul inconstructible par rapport à l'emprise de la voie
	Espace destiné à du log collectif, groupé ou intermédiaire
	Equipement collectif structurant (halle, foyer)
	Espace vert collectif destiné à intégrer un bassin de rétention ou une noue paysagère
	Placette (espace collectif)
	Arbre à planter
	Traitement paysagé en bordure de voie
	Bassin d'orage paysagé
	Arrêt de bus
	Ligne de bus
	RezoPouce
	Ligne SNCF

Illustration



## SITE 1 – ZONE 1AUA - SECTEUR DE BORDENEUVE

<b>SUPERFICIE DE LA ZONE</b> : 4,45 hectares
<b>MODALITES OPERATOIRES</b> : une seule opération d'ensemble sur la totalité de la zone. Un dispositif d'urbanisation opérationnel pourra être mis en place pour parfaire le niveau d'équipement (PUP,...). La collectivité a mis en place une taxe d'aménagement majorée pour financer la mise à niveau des réseaux.
<b>PRINCIPES D'AMENAGEMENT</b> :
<b>Principe de voirie</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- L'accès se fera seulement par le giratoire de la RD 29</li><li>- Principe de voie à double sens, sauf la voie de connexion avec l'ancien quartier de Bordeneuve à sens unique</li></ul>
<b>Principe de liaison douce</b> Liaison douce pour piétons à prévoir le long de la voie de desserte interne et au travers des espaces verts.
<b>Principe d'espaces collectifs et plantations</b> Aménagement d'un espace collectif structurant intégrant un équipement favorisant les rencontres (de type foyer ou halle), une placette, des espaces verts (ceux-ci devront mesurer au minimum 15% de la superficie de la zone), un espace de récupération des eaux pluviales, des aires de stationnement (se reporter au règlement pour le nombre de places). La voie de desserte principale sera plantée d'un alignement d'arbres. Conformément à l'étude L.111.1.4 annexée au présent PLU, une bande d'espace vert de 10 m de largeur sera à aménager entre l'emprise de la RD29 et les lots d'habitat pavillonnaire ou groupé. L'ensemble de cette bande d'espace vert bénéficiera d'un traitement paysager afin de valoriser l'entrée de l'aire urbaine.
<b>PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS</b> :
<b>Habitat pavillonnaire</b> : une superficie moyenne de 400 à 600 m <sup>2</sup> par lot est attendue soit 20 lots environ. <b>Habitat groupé</b> : une superficie moyenne de 250 m <sup>2</sup> par lot est attendue soit 20 lots environ. <b>Habitat collectif et intermédiaire</b> : environ 100 logements. La hauteur des constructions destinées à des logements collectifs pourra atteindre R+2. <b>Pourcentage minimum de logements sociaux à produire</b> : 20% des logements produits
<b>PRINCIPE D'IMPLANTATION DES LOGEMENTS</b> :
Conformément à l'étude L.111.1.4 annexée au présent PLU, les constructions s'établiront avec un recul minimum de 25 m par rapport à l'emprise de la RD29.
<b>POINTS SUR LES RESEAUX</b> :
<b>Assainissement</b> Présence du réseau d'assainissement collectif le long de la RD 29. Le réseau interne devra être dimensionné pour une éventuelle extension future vers la zone 2AUf située derrière le lotissement.
<b>Pluvial</b> L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Ces espaces de rétention participeront à la conception urbaine du projet grâce à un traitement paysager permettant un usage fonctionnel voire ludique.
<b>Electricité</b> L'aménageur devra se rapprocher d'ENEDIS pour l'estimation des besoins et le raccordement.
<b>AEP</b> Présence du réseau AEP sur la route d'Ondes et le long de la RD820.
<b>Défense incendie</b> La zone est couverte par la défense incendie.
<b>Desserte par les transports en commun</b> La zone est desservie par les transports en commun et les arrêts de bus sont situés à proximité.



Extrait du Document graphique de zonage



Source : extrait de la vue aérienne de Géoportail

SITE 2 - ZONES 1AUA ET UFA - SECTEUR DE CAMP DEL REY

LOCALISATION DU SECTEUR DE CAMP DEL REY SOUMISE A OAP



## SITE 2 - ZONES 1AUa ET UFA - SECTEUR DE CAMP DEL REY

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### Principe de voirie

Lorsqu'il y a des principes de voiries, tous les lots seront distribués par la voirie interne, sauf impossibilité technique et après avis des services concernés.

#### Principe d'espaces collectifs

Un assainissement regroupé de type collectif pourrait éventuellement être implanté au sein des espaces verts tout en étant aménagé avec des jeux pour enfants... pour les secteurs non desservis par l'assainissement collectif.

#### Principe de protection des éléments identitaires

Les arbres, les murets ou éléments patrimoniaux de qualité... devront être préservés au maximum.

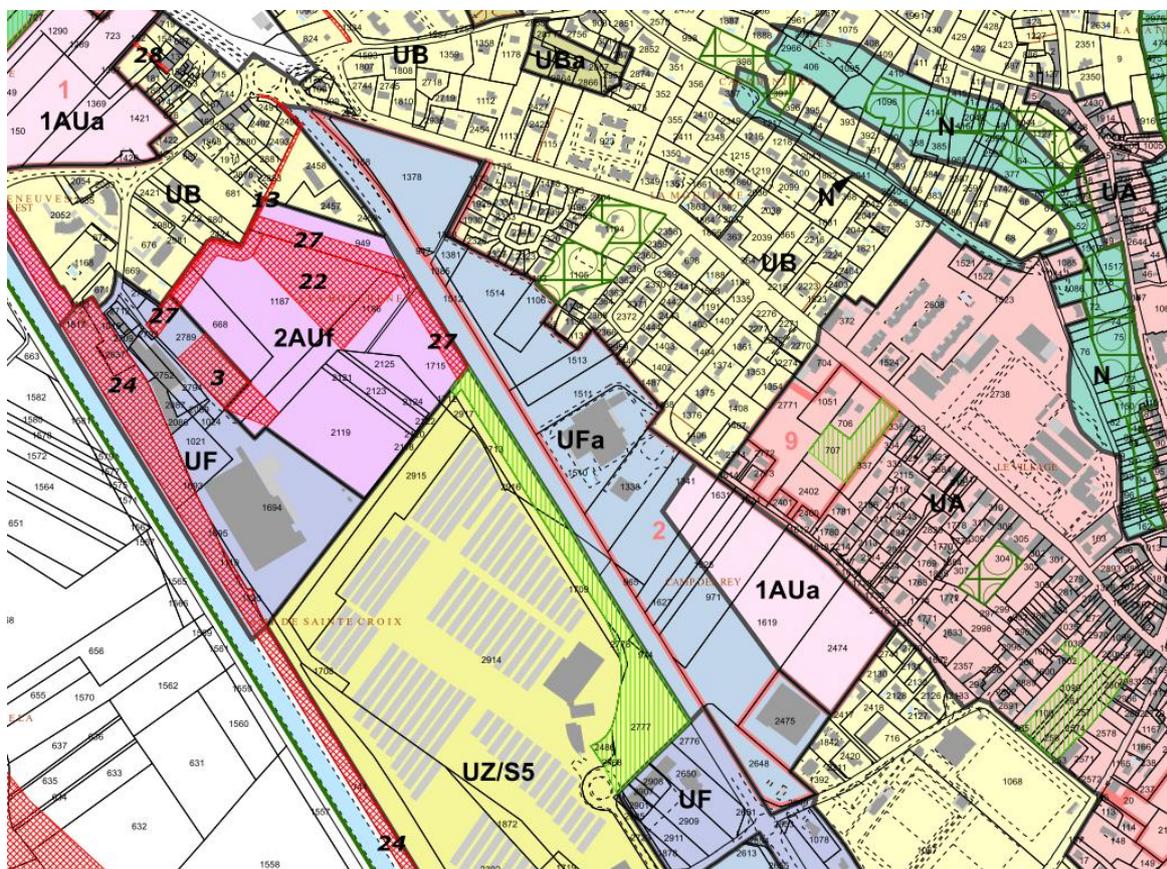
#### Principe de stationnement visiteur

Se reporter au Règlement.

Cet espace pourra être mutualisé avec l'espace collectif. Ces espaces visiteur ne seront pas comptés sur des espaces publics.

#### Principes d'aménagement :

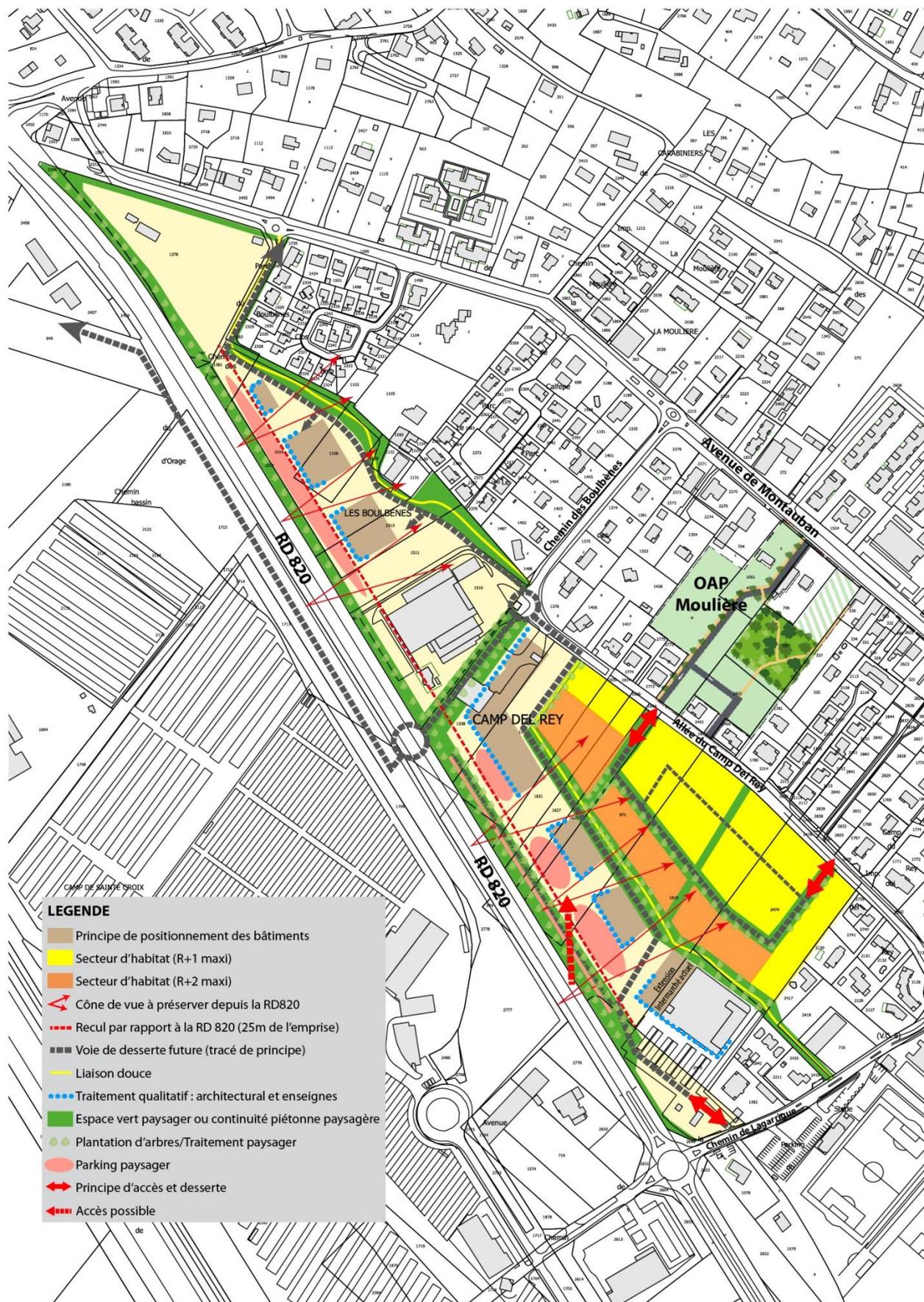
Les dispositions exposées aux pages ci-après restent des principes, ils doivent donc être interprétés avec une certaine souplesse pour parfaire les différents projets situés dans ces espaces à enjeux.



Extrait du document graphique de zonage

## SITE 2 - ZONES 1AUa ET UFA - SECTEUR DE CAMP DEL REY

### SECTEUR CAMP DEL REY - ZONES 1AUa ET UFa



## SITE 2 - ZONES 1AUA ET UFA - SECTEUR DE CAMP DEL REY

**SUPERFICIE DE LA ZONE : Zone 1AU : 3,9 hectares ; Zone UFa : 9 hectares**

**MODALITES OPERATOIRES :** Un dispositif d'urbanisation opérationnel en une ou plusieurs opérations qui pourra être mis en place par phases pour parfaire le niveau d'équipement (Projet Urbain Partenarial).

La collectivité a mis en place une taxe d'aménagement majorée pour financer la mise à niveau des réseaux.

### **PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**

#### **Principe de voirie**

**Zone 1AU :** Principe de voie à double sens ou à sens unique dont les accès s'effectueront depuis l'Allée du Camp Del Rey.

**Zone UFa :** Principe de voie dont les accès s'effectueront depuis un nouveau giratoire sur la RD 820, par une éventuelle entrée directe de la RD820 (suivant l'accord du conseil Départemental) et le Chemin de la Garrigue par le parking d'Intermarché et depuis l'Allée du Camp Del Rey.

#### **Principe de liaison douce**

Liaisons douces pour piétons à prévoir le long des voies de desserte interne et également transversales à la zone de manière à raccorder les deux secteurs et à assurer les continuités inter-quartiers.

#### **Principe d'espaces collectifs**

**Zone 1AU :** aménagement d'un espace collectif structurant entre les limites de la nouvelle zone d'activités afin de constituer une zone « tampon » entre les deux secteurs intégrant des équipements ponctuels favorisant les rencontres de type kiosques, squares, placette, des espaces verts, un espace de récupération des eaux pluviales. Cet espace tampon devra permettre d'assurer une large percée visuelle vers le village et les monuments historiques de la commune.

La voie de desserte principale sera plantée et paysagée.

**Zone UFa :** conformément à l'étude codifiée par l'article L111-8 du code de l'urbanisme annexée au présent PLU, un espace vert sera à aménager entre la RD 820 et la zone d'activités pour jouer le rôle d'une zone « tampon » ou d'un « effet vitrine ».

Cet espace vert comprendra un alignement d'arbres de haute tige suffisamment lâche et transparent pour que les enseignes restent visibles depuis la RD 820.

### **PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS (Zone 1AU) : 150 logements environ**

- **Habitat pavillonnaire :** une superficie moyenne de 400 m<sup>2</sup> par lot est attendue
- **Habitat groupé :** une superficie moyenne de 250 m<sup>2</sup> par lot est attendue en R+1
- **Habitat collectif :** les constructions seront composées de bâtiments en R+1/R+2.

**Pourcentage de logements sociaux à produire : 25 % des logements produits**

### **PRINCIPE D'IMPLANTATION DES LOGEMENTS ET ACTIVITÉS :**

**Zone 1AU :** se référer au Règlement

**Zone UFa :** conformément à l'étude codifiée par l'article L111-8 du code de l'urbanisme annexée au présent PLU, les bâtiments d'activités s'implanteront à l'alignement du bâti existant selon les reculs représentés sur le Document Graphique de Zonage. Sur la zone UFa, il est attendu une densité de construction supérieure ou égale à 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher par hectare, comme préconisé par le SCOT.

### **POINTS SUR LES RESEAUX :**

#### **Pluvial**

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Ces espaces de rétention participeront à la conception urbaine du projet grâce à un traitement paysager permettant un usage fonctionnel voire ludique.

## Principes urbains, architecturaux et paysagers :

Des enjeux urbains majeurs pour Castelnau d'Estrétefonds :

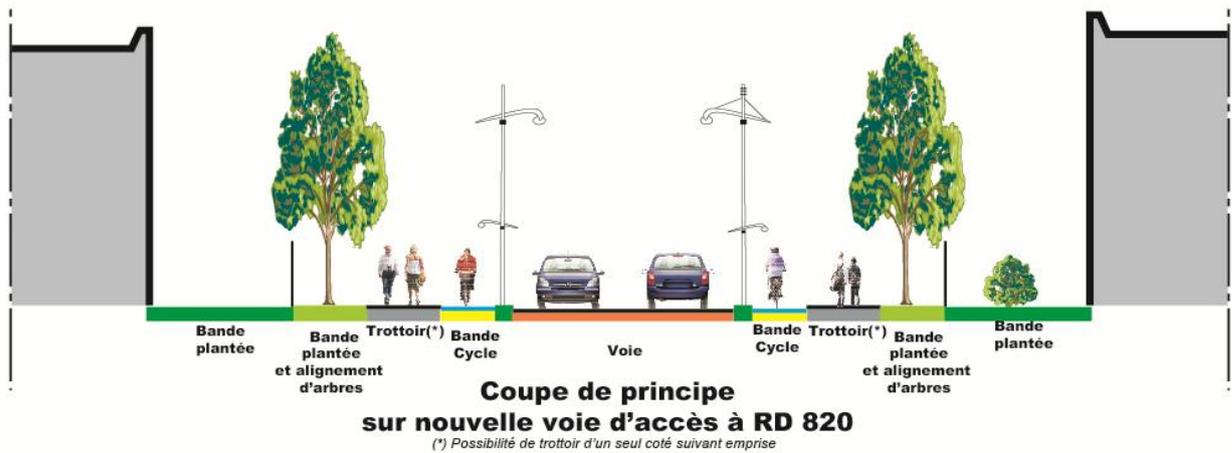
- **Créer une « façade » urbaine de grande qualité le long la RD 820**
  - o Par la conservation de percées et perspectives de la RD 820 sur la ville existantes de Castelnau d'Estrétefonds et son cadre paysager en « fond » de Camp del Rey.
  - o Par la réalisation de bâtiments commerciaux ou d'activités aux architectures contemporaines de qualité (panneaux métalliques ou panneaux résines avec calepinage, vitrages ou baies vitrés dominants, masquage des groupe technique et climatisation).
  - o Par la mise en place d'enseignes commerciales de grande qualité (enseignes implantées en hauteur de manière homogènes entre chaque commerce, dimension homogène des coffres d'enseignes, principes d'éclairage communs aux différents commerces,...).
  - o Par un traitement paysager de grande qualité le long de la RD 820 avec l'intégration des espaces de stationnement, et des espaces publics créés (variations des plantations dans les zones de parking, mise en scène des espaces paysagers,...).



- **Intégrer une nouvelle zone d'habitat sur la commune :**
  - o Reliée au centre ancien et aux quartiers résidentiels alentours.
  - o Protégée des secteurs d'activités économiques par une coulée verte aux traitements paysagers et architecturaux de qualité (qualité des matériaux, variations des façades, retrait par rapport aux alignements, pleins et vides, etc).
  - o Organisée autour d'espaces publics variés et paysagers. De formes architecturales diversifiées et d'aménagement des espaces publics à forte dominante végétale pour la qualité du paysage urbain du quartier.



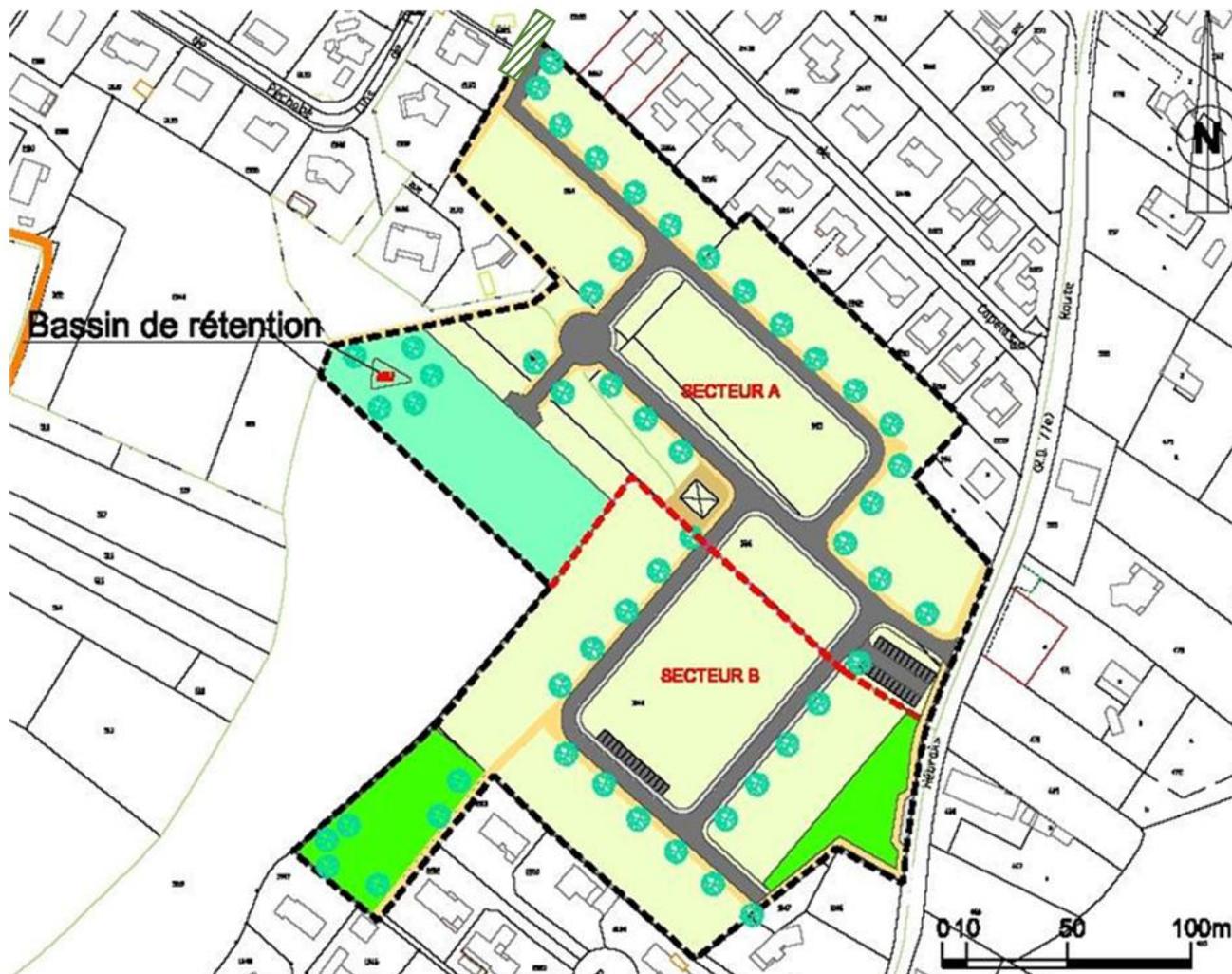
- **Mettre en place des principes d'accueil de population maîtrisés :**
  - o Par la répartition équilibrée du programme entre les formes individuelles et collectives pour un meilleur équilibre entre les typologies du bâti sur la commune,
  - o Par une richesse formelle et typologique du bâti sur le nouveau quartier. On y trouvera du logement individuel (R+1) habitat isolé, semi-mitoyen, ou maisons en bande pour les opérations groupées comme pour les lots libres, des logements collectifs (R+2 le long de la coulée verte).
  - o Par l'accueil de toutes les catégories de ménages dans un souci de mixité sociale, par la variété de types de logements en terme de surface (du petit au grand logement) et de financement (ventilation du programme entre différents types de financements, publics et privés : logement social, locatif investisseur, accession sociale, accession libre).
  
- **Traiter les voies d'accès, les dessertes et les aires de stationnement**
  - o Une nouvelle entrée de ville sur le nouveau giratoire vers le chemin des Boulbènes et l'avenue de Montauban : proposer une architecture de qualité sur la façade de cette voie, par une volumétrie, des ouvertures et une qualité paysagère de grande qualité.



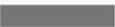
- o Par des espaces paysagers pour structurer sur les voies primaires et secondaires de la zone d'habitat.
- o Mettre en place des liens piétons et cycles clairs et lisibles intégrés au maillage existant et futur de la ville.



## SITE 4 - ZONE 1AUB - SECTEUR DE TAP DE CAPELAS



### Légende

-  Voie de desserte
-  Liaison douce
-  Stationnement
-  Equipement collectif structurant (halle, foyer ...)
-  Placette (espace collectif)
-  Espace vert collectif
-  Espace vert collectif destiné à intégrer un bassin de rétention ou une noue paysagère
-  Arbres à planter
-  Arbres classés en Espace Boisé Classé (EBC)

## SITE 4 - ZONE 1AUB - SECTEUR DE TAP DE CAPELAS

**SUPERFICIE DE LA ZONE** : 5.3 hectares (Secteur A : 3.1 hectares ; Secteur B : 2.2 hectare)  
**MODALITES OPERATOIRES** : une seule opération d'ensemble pour chaque secteur. Un dispositif d'urbanisation opérationnel pourra être mis en place pour parfaire le niveau d'équipement (PUP, ZAC, ...).  
La collectivité a mis en place une taxe d'aménagement majorée pour financer la mise à niveau des réseaux.

### **PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**

Il n'est prévu qu'un seul accès à double sens depuis la route des Hébrails.

#### **Principe de voirie**

##### **Secteur A**

Principes de voies à double sens.

un accès secondaire assurera la jonction avec le lotissement situé au nord.

##### **Secteur B**

Principes de voies à double sens

#### **Principe de liaison douce**

Liaison douce pour piétons et cycles à prévoir le long de la voie de desserte interne.

#### **Principe d'espaces collectifs et plantations**

Aménagement d'espaces verts collectifs (ceux-ci devront mesurer au minimum 15 % de la superficie de la zone) ainsi que d'un espace de récupération des eaux pluviales.

Les voies de desserte principales seront plantées d'un alignement d'arbres.

### **PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS :**

#### **Secteur A :**

- **Habitat** : 75 lots + ou – 5.

#### **Secteur B :**

- **Habitat** : 60 lots + ou – 1.

**Pourcentage de logements sociaux à produire 20% des logements produits.**

### **POINTS SUR LES RESEAUX :**

#### **Assainissement**

Présence du réseau d'assainissement collectif le long de la Route des Hébrails et sur l'un des tronçons du chemin de Péchabé.

Cependant, une mise à niveau du réseau est programmée pour le renforcer et le prolonger.

#### **Pluvial**

Pas de réseau pluvial. Les eaux pluviales sont dirigées vers un bassin de rétention ou une noue paysagère à aménager dans le secteur A et vers le bassin de rétention existant à redimensionner entre les deux secteurs.

#### **EDF**

Pour l'électricité, la commune ne connaît pas la capacité pour le nombre de logements.

Se rapprocher des opérateurs (EDF,...) pour qu'ils estiment les besoins.

#### **AEP**

Pour l'assainissement et l'AEP, une mise à niveau du réseau est programmée.

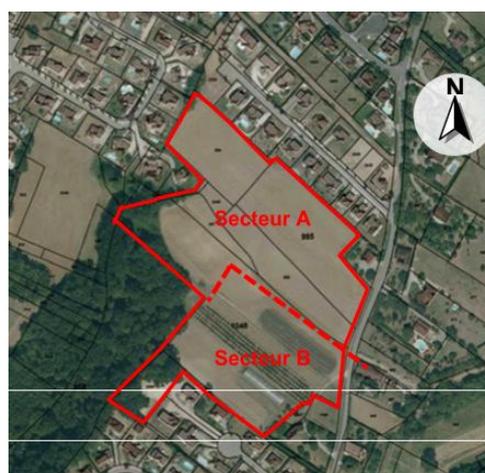
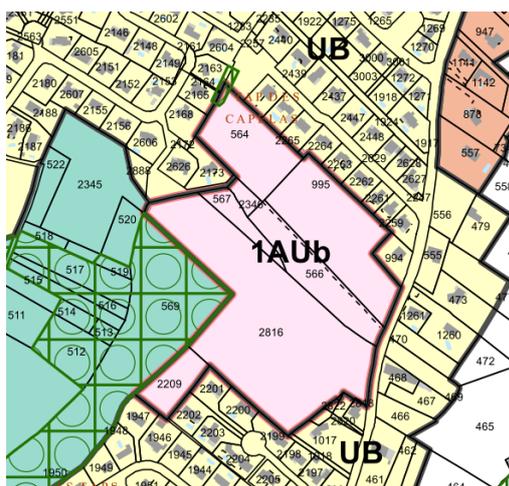
#### **Défense incendie**

La zone est couverte par la défense incendie.

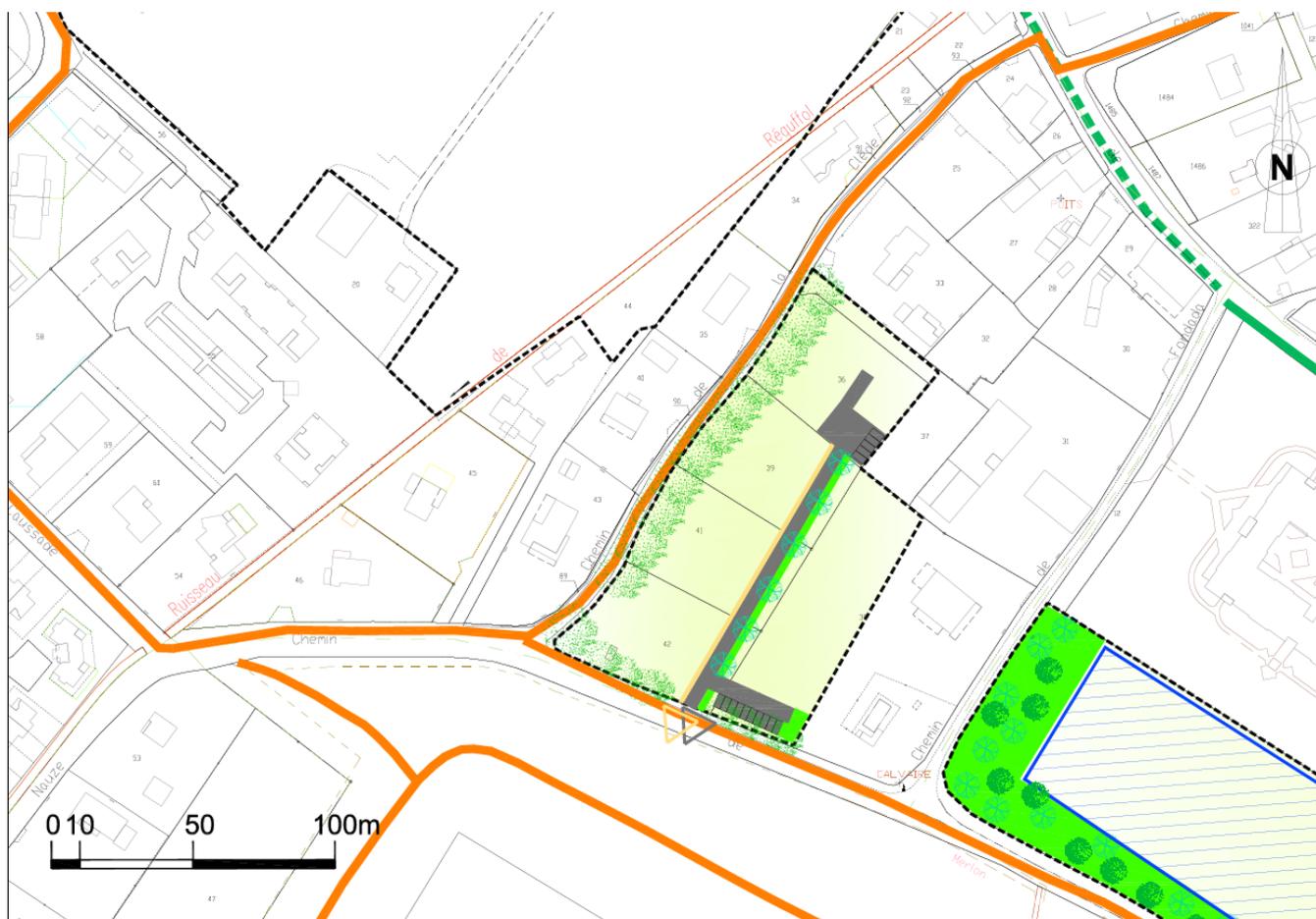
#### **Desserte par les transports en commun**

La zone n'est pas desservie par les transports en commun et les arrêts de bus sont situés à plus de 500 m.

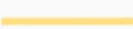
Trois des stations du RezoPouce sont situées dans un rayon de moins de 200 m environ autour de la zone.



## SITE 5 - ZONE UB - SECTEUR DE BORDES SUD



### Légende

-  Voie de desserte
-  Liaison douce
-  Cheminement doux existant ou projeté (domaine public)
-  Cheminement doux existant ou projeté (domaine privé)
-  Piste cyclable existante
-  Piste cyclable projetée
-  Stationnement
-  Equipement public
-  Espace vert collectif
-  Arbre à planter
-  Haie bocagère ou alignement d'arbres à conserver

## SITE 5 - ZONE UB - SECTEUR DE BORDES SUD

**SUPERFICIE DE LA ZONE** : 1,13 hectare

**MODALITES OPERATOIRES** : Plusieurs opérations possibles sur l'ensemble de la zone. Un dispositif d'urbanisation opérationnel pourra être mis en place pour parfaire le niveau d'équipement (Projet Urbain Partenarial).

### **PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**

#### **Principe de voirie**

##### **Secteur A**

Principe de voie de desserte à double sens avec aire de retournement et dont l'entrée et sortie s'effectuera depuis le chemin de Fongastou.

#### **Principe de liaison douce**

Liaison douce pour piétons à prévoir le long de la voie de desserte interne.

#### **Principe d'espaces collectifs et plantations**

Aménagement d'espaces verts collectifs (ceux-ci devront mesurer au minimum 15 % de la superficie de la zone)

La voie de desserte sera plantée d'un alignement d'arbres.

Les haies bocagères existantes seront à préserver.

### **PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS :**

- **Habitat pavillonnaire** : une superficie moyenne de 600 à 750 m<sup>2</sup> par lot est attendue, soit environ 10 lots.

### **POINTS SUR LES RESEAUX :**

#### **Assainissement**

Ce secteur n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.

#### **Pluvial**

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

#### **Électricité**

L'aménageur devra se rapprocher d'ENEDIS pour l'estimation des besoins et le raccordement.

#### **AEP**

Présence du réseau AEP le long du Chemin de la Clède.

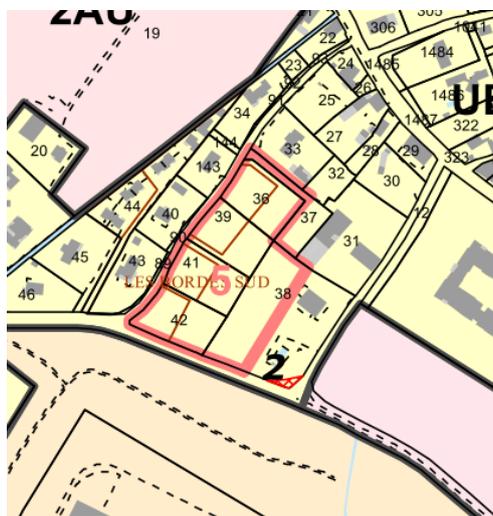
#### **Défense incendie**

La zone est partiellement couverte par la défense incendie.

#### **Desserte par les transports en commun**

La zone n'est pas desservie par les transports en commun et les arrêts de bus sont situés à plus de 500 m.

Une des stations du RezoPouce est située à à moins de 400 m de la zone.



Extrait du Document graphique de zonage



Source : extrait de la vue aérienne de Géoportail

## SITE 6 - ZONE UB - SECTEUR LA CAUSSADE

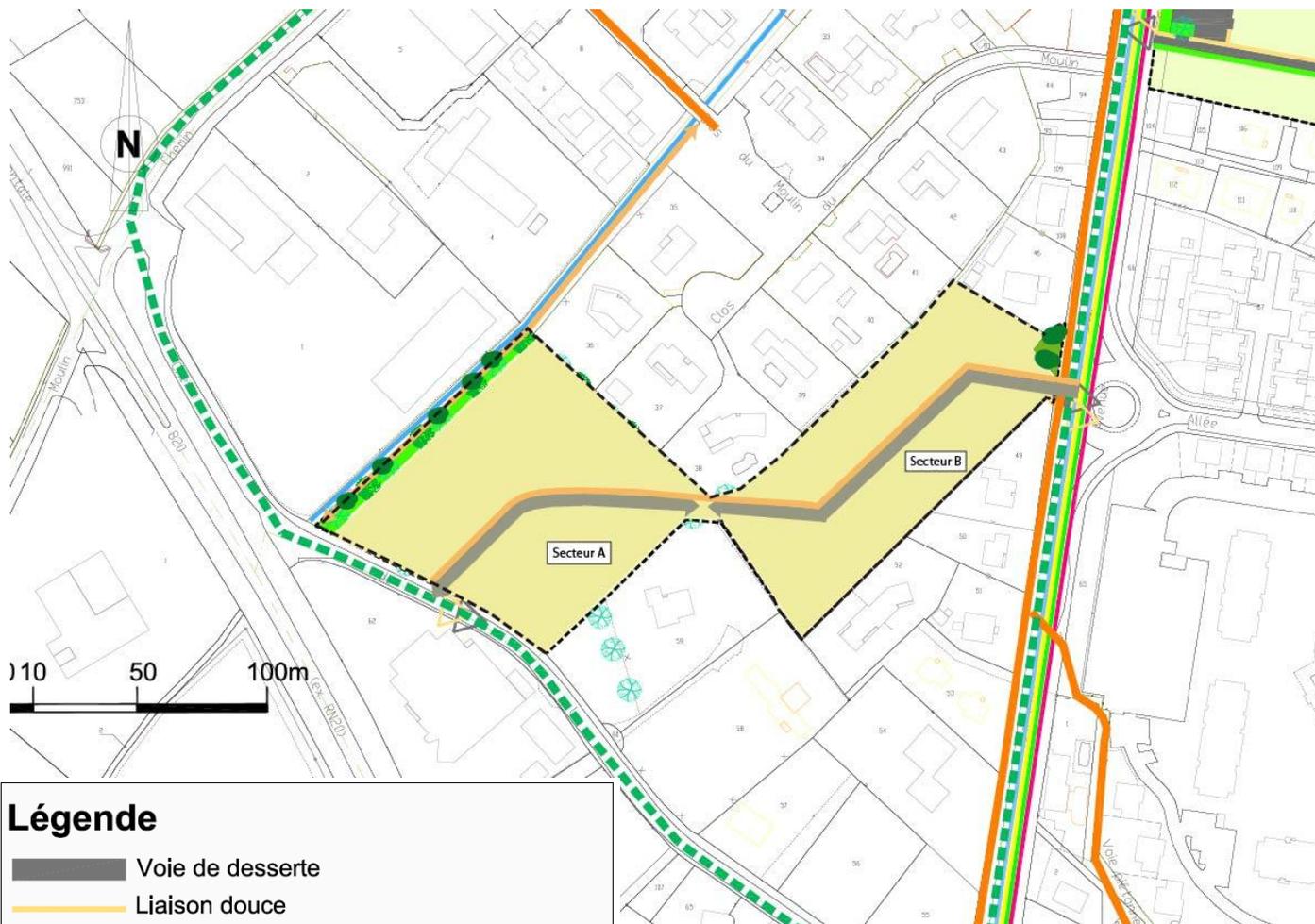


### Légende

-  Voie de desserte
-  Liaison douce
-  Cheminement doux existant ou projeté (domaine public)
-  Cheminement doux existant ou projeté (domaine privé)
-  Piste cyclable existante
-  Piste cyclable projetée
-  Stationnement
-  Espace destiné à du logement collectif
-  Espace vert collectif
-  Arbre à planter
-  Lignes de bus



## SITE 7 - ZONE UB - SECTEUR DE RIBES SUD



### Légende

-  Voie de desserte
-  Liaison douce
-  Cheminement doux existant ou projeté (domaine public)
-  Cheminement doux existant ou projeté (domaine privé)
-  Piste cyclable existante
-  Piste cyclable projetée
-  Stationnement
-  Espace vert collectif
-  Arbres à planter
-  Lignes de bus

### Illustration



## SITE 7 - ZONE UB - SECTEUR DE RIBES SUD

**SUPERFICIE DE LA ZONE** : 1,68 hectare environ

**MODALITES OPERATOIRES** : Plusieurs opérations possibles sur l'ensemble de la zone. Un dispositif d'urbanisation opérationnel pourra être mis en place pour parfaire le niveau d'équipement (Projet Urbain Partenarial).

### **PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**

#### **Principe de voirie**

Principe de voie de desserte à double sens ou à sens unique.

#### **Principe de liaison douce**

Liaison douce pour piétons et cycles à prévoir le long de la voie de desserte interne.

#### **Principe d'espaces collectifs et plantations**

Aménagement d'espaces verts collectifs en créant des espaces verts collectifs le long du ruisseau de la fontaine ainsi qu'un espace vert collectif au sud de la parcelle.

### **PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS (dont 20% minimum de logements sociaux)**

#### **Scénario optimum :**

**Dans le secteur A, des équipements collectifs et/ou de l'habitat groupé ou pavillonnaire.**

**Dans le secteur B, de l'habitat groupé ou pavillonnaire** : soit 40 logements environ (300 à 500 m<sup>2</sup> par lot).

### **POINTS SUR LES RESEAUX :**

#### **Assainissement**

Présence du réseau d'assainissement collectif le long du Chemin de la Péradère et de l'Avenue de Toulouse.

#### **Pluvial**

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

#### **Électricité**

L'aménageur devra se rapprocher d'ENEDIS pour l'estimation des besoins et le raccordement.

#### **AEP**

Présence du réseau AEP le long du Chemin de la Péradère et de la Route de Toulouse.

#### **Défense incendie**

La zone est couverte par la défense incendie.

#### **Desserte par les transports en commun**

La zone est desservie par les transports en commun et les arrêts de bus sont situés à moins de 200 m.

Des stations du RezoPouce sont situées dans un rayon de moins de 200 à 300 m environ autour de la zone.



Extrait du Document graphique de zonage

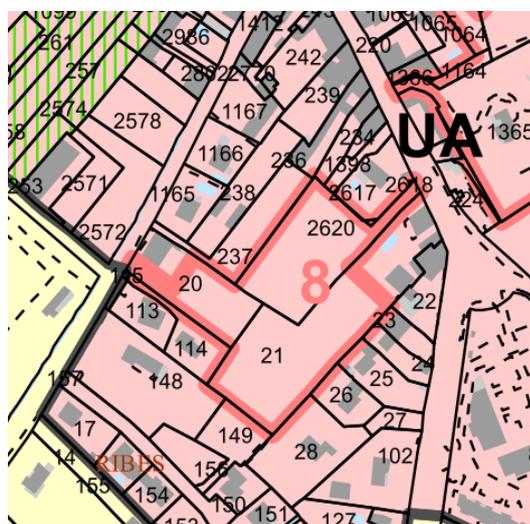


Source : extrait de la vue aérienne de Géoportail



## SITE 8 - ZONE UA - SECTEUR DE RIBES NORD

<b>SUPERFICIE DE LA ZONE</b> : 0,80 hectare
<b>MODALITES OPERATOIRES</b> : une ou deux opération(s) par secteur (correspondant aux périmètres des phases 1 et 2). La phase 1 devra être réalisée avant la phase 2 compte-tenu du principe de voirie. Un dispositif d'urbanisation opérationnel pourra être mis en place pour parfaire le niveau d'équipement (Projet Urbain Partenarial).
<b>PRINCIPES D'AMENAGEMENT</b> : <b>Principe de voirie</b> Principe de voie de desserte à double sens. <b>Principe de liaison douce</b> Liaison douce pour piétons à prévoir le long de la voie de desserte interne et vers le Chemin du Moulin. <b>Principe d'espaces collectifs et plantations</b> Aménagement d'espaces verts collectifs (ceux-ci devront mesurer au minimum 15 %de la superficie de la zone). <b>PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS</b> : 30 logements environ sur une hauteur de R+1 (dont 20 %minimum de logements sociaux qui devront être répartis sur l'ensemble de la zone). <b>Une diversité des typologies sera recherchée (habitat collectif, groupé et individuel), dans une composition s'articulant autour d'une cour urbaine.</b>
<b>POINTS SUR LES RESEAUX</b> : <b>Assainissement</b> Présence du réseau d'assainissement collectif le long du Chemin du Moulin et de la Grande Rue. <b>Pluvial</b> L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales .Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention. <b>Électricité</b> L'aménageur devra se rapprocher d'ENEDIS pour l'estimation des besoins et le raccordement <b>AEP</b> Présence du réseau AEP le long du Chemin du Moulin et de la Grande Rue. <b>Défense incendie</b> La zone est couverte par la défense incendie. <b>Desserte par les transports en commun</b> La zone est desservie par les transports en commun et les arrêts de bus sont situés à moins de 200 m. L'une des stations du RezoPouce est située à proximité de la zone.



Extrait du Document graphique de zonage



Source : extrait de la vue aérienne de Géoportail

## SITE 9 - ZONE UA - SECTEUR DE LA MOULIERE



### Légende

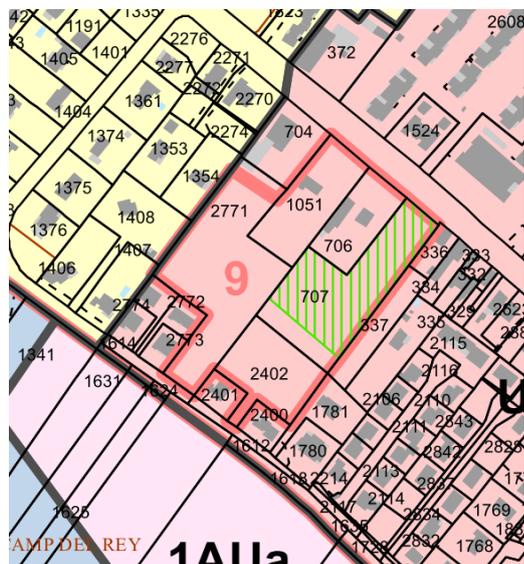
-  Voie de desserte
-  Liaison douce
-  Cheminement doux existant ou projeté (domaine public)
-  Cheminement doux existant ou projeté (domaine privé)
-  Piste cyclable existante
-  Piste cyclable projetée
-  Stationnement
-  Espace vert collectif
-  Arbres à planter
-  Lignes de bus

### Illustration



## SITE 9 - ZONE UA - SECTEUR DE LA MOULIERE

<b>SUPERFICIE DE LA ZONE</b> : 1,50 hectare
<b>MODALITES OPERATOIRES</b> : Un dispositif d'urbanisation opérationnel (1 ou 2 opérations sur l'ensemble de la zone) pourra être mis en place pour parfaire le niveau d'équipement (Projet Urbain Partenarial).
<b>PRINCIPES D'AMENAGEMENT</b> :
<b>Principe de voirie</b> La voie principale sera structurante, à sens unique et arborée.
<b>Principe de liaison douce</b> Liaison douce pour piétons et cycles à double sens à prévoir le long de la voie de desserte interne.
<b>Principe d'espaces collectifs et plantations</b> Aménagement d'espaces verts collectifs, un parc arboré ainsi que des cheminements (ceux-ci devront mesurer au minimum 15 % de la superficie de la zone).
<b>PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS</b> : 40 logements environ sur une hauteur de R+1 (dont 20 % minimum de logements sociaux qui devront être répartis sur l'ensemble de la zone). Une diversité des typologies sera recherchée (habitat collectif, groupé et individuel).
<b>POINTS SUR LES RESEAUX</b> :
<b>Assainissement</b> Présence du réseau d'assainissement collectif le long de l'Avenue de Montauban, du Chemin des Boulbènes, et de l'Allée du Camp Del Rey.
<b>Pluvial</b> L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention.
<b>Électricité</b> L'aménageur devra se rapprocher d'ENEDIS pour l'estimation des besoins et le raccordement.
<b>AEP</b> Présence du réseau AEP le long de l'Avenue de Montauban, du Chemin des Boulbènes, et de l'Allée du Camp Del Rey.
<b>Défense incendie</b> La zone est couverte par la défense incendie.
<b>Desserte par les transports en commun</b> La zone est desservie par les transports en commun (Avenue de Montauban) et les arrêts de bus sont situés à moins de 200 m. Des stations du RezoPouce sont situées à moins de 300 m Avenue de Montauban.



Extrait du Document graphique de zonage



Source : extrait de la vue aérienne de Géoportail

## SITE 10 - ZONE UA - SECTEUR DU CHEMIN D'ORLIAC



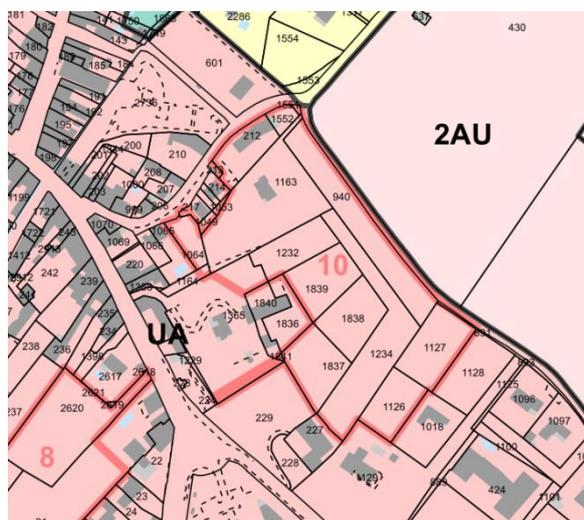
Légende	
	Voie de desserte
	Liaison douce
	Cheminement doux existant ou projeté (domaine public)
	Cheminement doux existant ou projeté (domaine privé)
	Piste cyclable existante
	Piste cyclable projetée
	Stationnement
	Espace vert collectif
	Arbres à planter
	Lignes de bus

### Illustration



## SITE 10 - ZONE UA - SECTEUR DU CHEMIN D'ORLIAC

<b>SUPERFICIE DE LA ZONE</b> : 1,9 hectares
<b>MODALITES OPERATOIRES</b> : une ou deux opérations par secteur sur l'ensemble de la zone. Un dispositif d'urbanisation opérationnel pourra être mis en place pour parfaire le niveau d'équipement (PUP, ...).
<b>PRINCIPES D'AMENAGEMENT</b> :
<b><u>Principe de voirie</u></b> Principe de voie de desserte à double sens depuis la rue Rampalma.
<b><u>Principe de liaison douce</u></b> Liaison douce pour piétons et cycles à prévoir le long de la voie de desserte interne.
<b><u>Principe d'espaces collectifs et plantations</u></b> Aménagement d'espaces verts collectifs (ceux-ci devront mesurer au minimum 15 % de la superficie de la zone). La voie de desserte principale sera plantée d'un alignement d'arbres.
<b>PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS</b> : 25 à 30 logements environ en habitat groupé et individuel (dont 20% de logements sociaux) <b>Hauteur maximale</b> : R+1
<b>POINTS SUR LES RESEAUX</b> :
<b><u>Assainissement</u></b> Présence du réseau d'assainissement collectif dans la Grande Rue et la rue Rampalma. Toutes les opérations sur le secteur devront être raccordées à ce réseau.
<b><u>Pluvial</u></b> L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales. Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention.
<b><u>Électricité</u></b> L'aménageur devra se rapprocher d'ENEDIS pour l'estimation des besoins et le raccordement
<b><u>AEP</u></b> Présence du réseau AEP le long du Chemin d'Orliac, de la RD45 et de la rue Rampalma.
<b><u>Défense incendie</u></b> La zone est partiellement couverte par la défense incendie.
<b><u>Desserte par les transports en commun</u></b> Les arrêts de bus sont situés à proximité au niveau du giratoire entre la RD 45 et l'avenue de Toulouse. Une des stations du RezoPouce est située également au niveau de ce même giratoire.

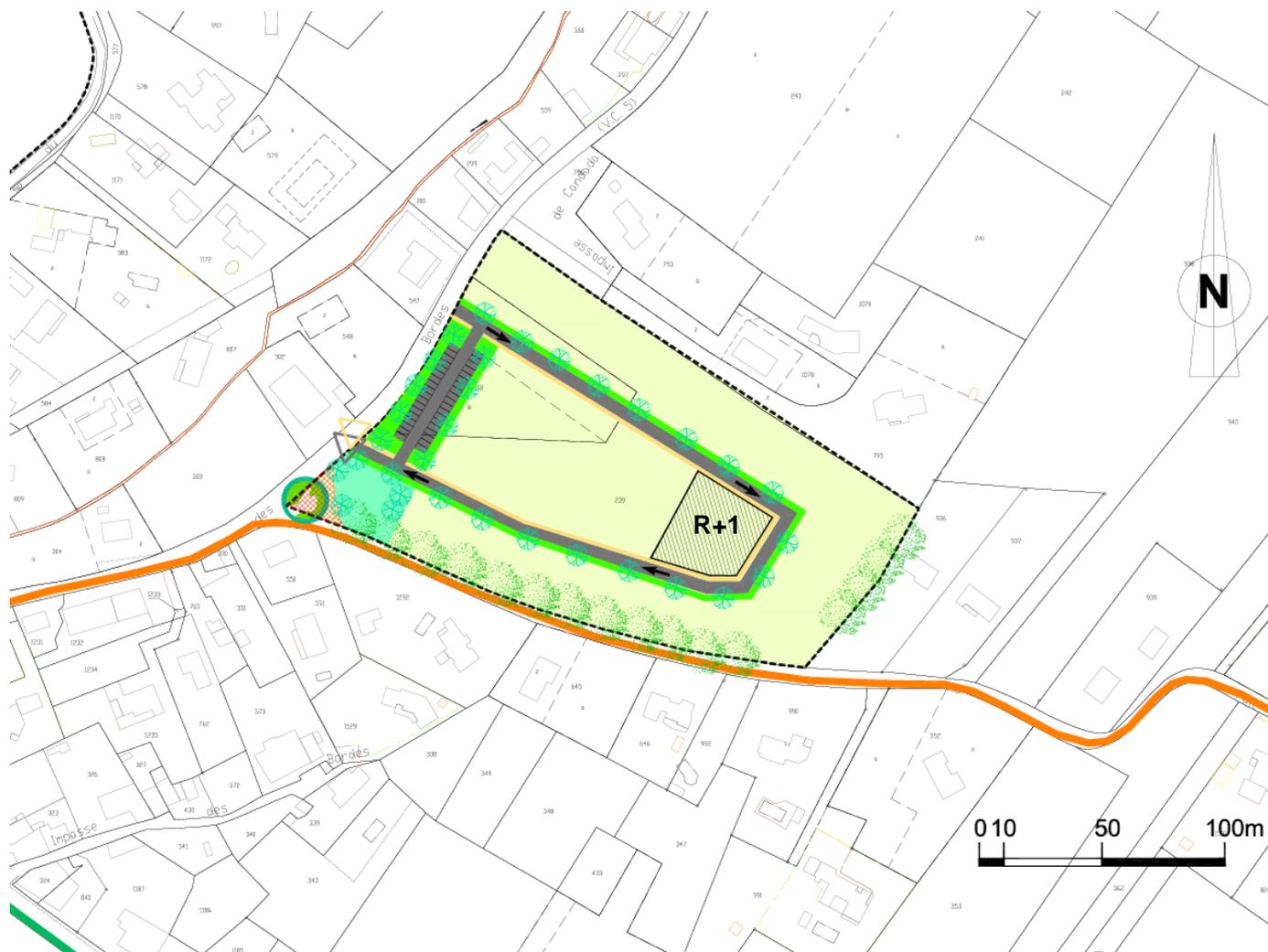


Extrait du Document graphique de zonage



Source : Ortophoto

## SITE 11 - ZONE UCA - SECTEUR DES BORDES



### Légende

-  Voie de desserte
-  Liaison douce
-  Cheminement doux existant ou projeté (domaine public)
-  Stationnement
-  Espace destiné à du logement collectif
-  Espace vert collectif
-  Arbre à planter
-  Haie bocagère ou alignement d'arbre à conserver
-  RezoPouce
-  Emplacement réservé à créer

## SITE 11 - ZONE UCA - SECTEUR DES BORDES

**SUPERFICIE DE LA ZONE** : 2,35 hectares

**MODALITES OPERATOIRES** : une seule opération sur l'ensemble de la zone. Un dispositif d'urbanisation opérationnel pourra être mis en place pour parfaire le niveau d'équipement (Projet Urbain Partenarial).

La collectivité a mis en place une taxe d'aménagement majorée pour financer la mise à niveau des réseaux.

### **PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**

#### **Principe de voirie**

Principe de voie de desserte à sens unique.

#### **Principe de liaison douce**

Liaison douce pour piétons à prévoir le long de la voie de desserte interne.

#### **Principe d'espaces collectifs et plantations**

Aménagement d'espaces verts collectifs (ceux-ci devront mesurer au minimum 15 % de la superficie de la zone) ainsi que d'un espace de récupération des eaux pluviales.

La voie de desserte principale sera plantée d'un alignement d'arbres.

### **PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS :**

**Habitat pavillonnaire** : une superficie moyenne de 450 à 650 m<sup>2</sup> par lot est attendue, soit environ 30 lots

**Habitat collectif / intermédiaire** : environ 20 logements

### **POINTS SUR LES RESEAUX :**

#### **Assainissement**

Ce secteur n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.

#### **Électricité**

L'aménageur devra se rapprocher d'ENEDIS pour l'estimation des besoins et le raccordement.

#### **AEP**

Présence du réseau AEP le long du Chemin des Bordes, de la rue de la Pale et de la voie en impasse au Nord.

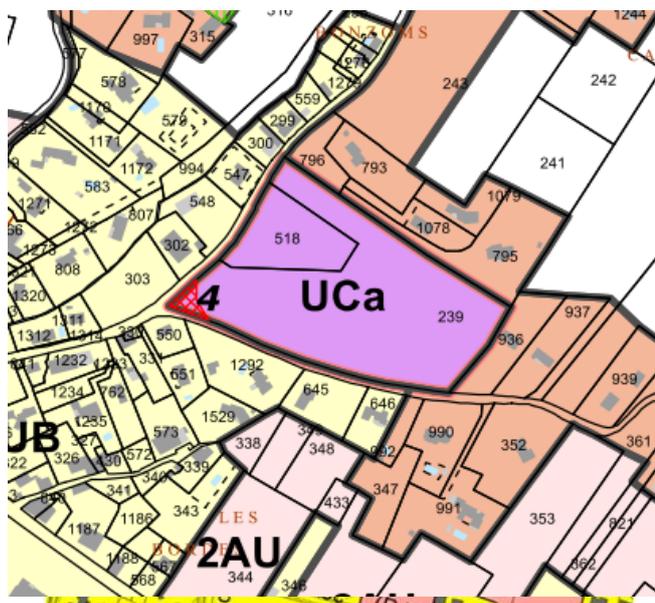
#### **Défense incendie**

La zone est couverte par la défense incendie.

#### **Desserte par les transports en commun**

Les arrêts de bus sont situés à environ 850 m, au niveau de la Place du Lavoir.

Une des stations du RezoPouce est située au niveau de la zone, à l'intersection entre le Chemin des Bordes et la Rue de la Paie.



## VI. Le bilan du potentiel de logements

Site	Zone	Quartier Concerné	Superficie du site en hectare	Hypothèse moyenne du nombre total de logements
1	1AUa	Bordeneuve	4,45	140
2	1AUa	Camp Del Rey	3,9	150
4 (A)	1AUb	Tap de Capelas	3,1	75
4 (B)	1AUb	Tap de Capelas	2,2	60
5	UB	Bordes Sud	1,13	10
6	UB	La Caussade	0,66	31
7	UB	Ribes Sud	1,72	55
8	UA	Ribes Nord	0,80	30
9	UA	La Moulière	1,50	40
10	UA	Chemin d'Orliac	1,9	30
11	UCa	Chemin des Bordes	2,35	50
<b>Total ouvert à l'urbanisation</b>			<b>24,1</b>	<b>671</b>

Site	Zone d'activités économiques de Camp Del Rey		
	Zone	Quartier Concerné	Superficie du site en hectare
2	UFa	Camp Del Rey	9
<b>Total ouvert à l'urbanisation</b>			<b>9</b>