

P LAN L OCAL D' U RBANISME

3-1. Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dossier d'approbation

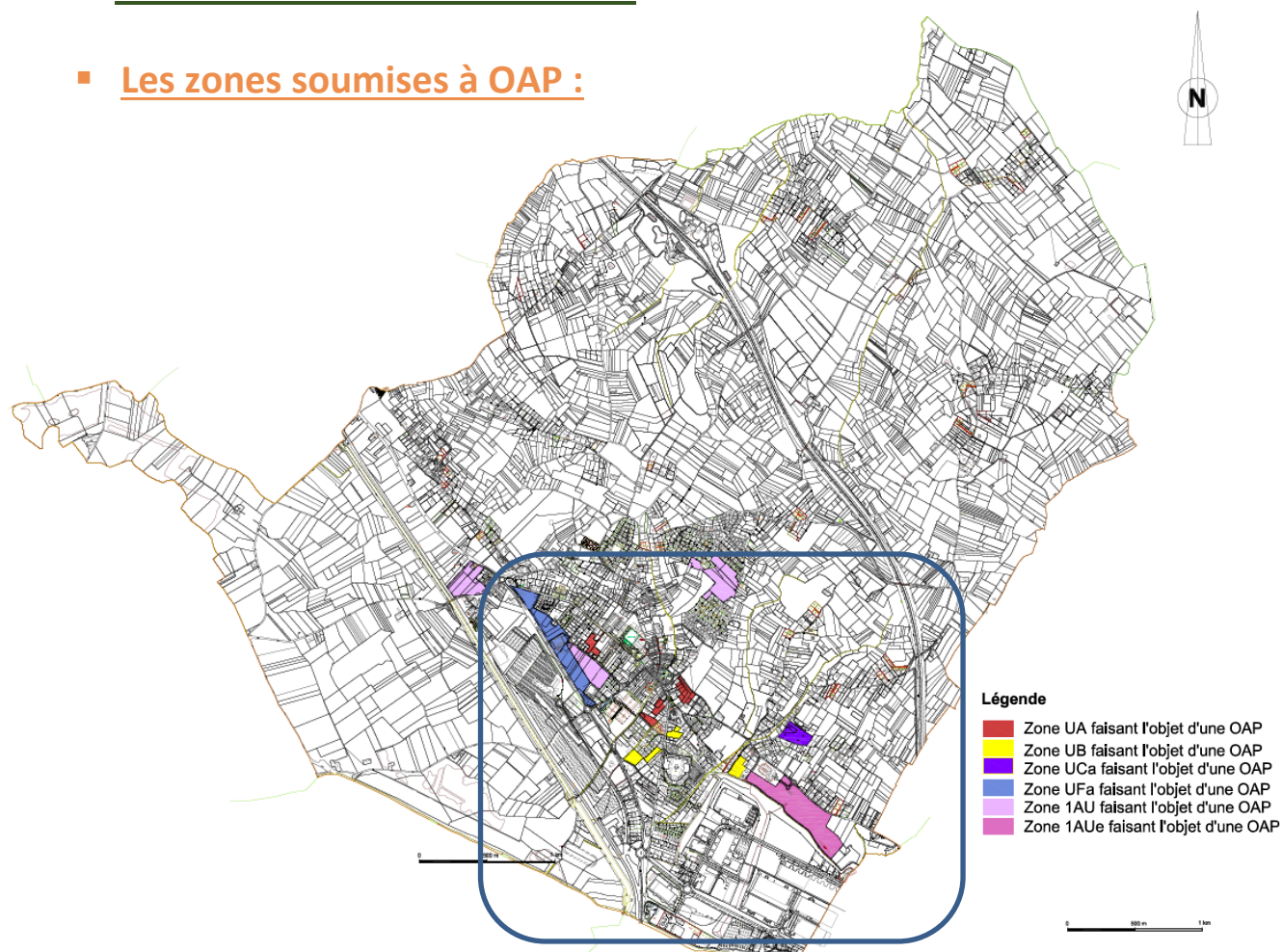
<i>Procédure</i>	<i>Réalisation</i>	<i>Approuvée le</i>
Elaboration	Urbactis	20 mars 2014
Modification n°1	Urbactis	16 avril 2015
Modification n°2	Mairie	} <i>En cours</i>
	AUAT (partie OAP), GEOMAP-IMAGIS (partie graphique)	
Révision allégée n°1	Mairie, GEOMAP-IMAGIS (partie graphique)	
Révision allégée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

SOMMAIRE

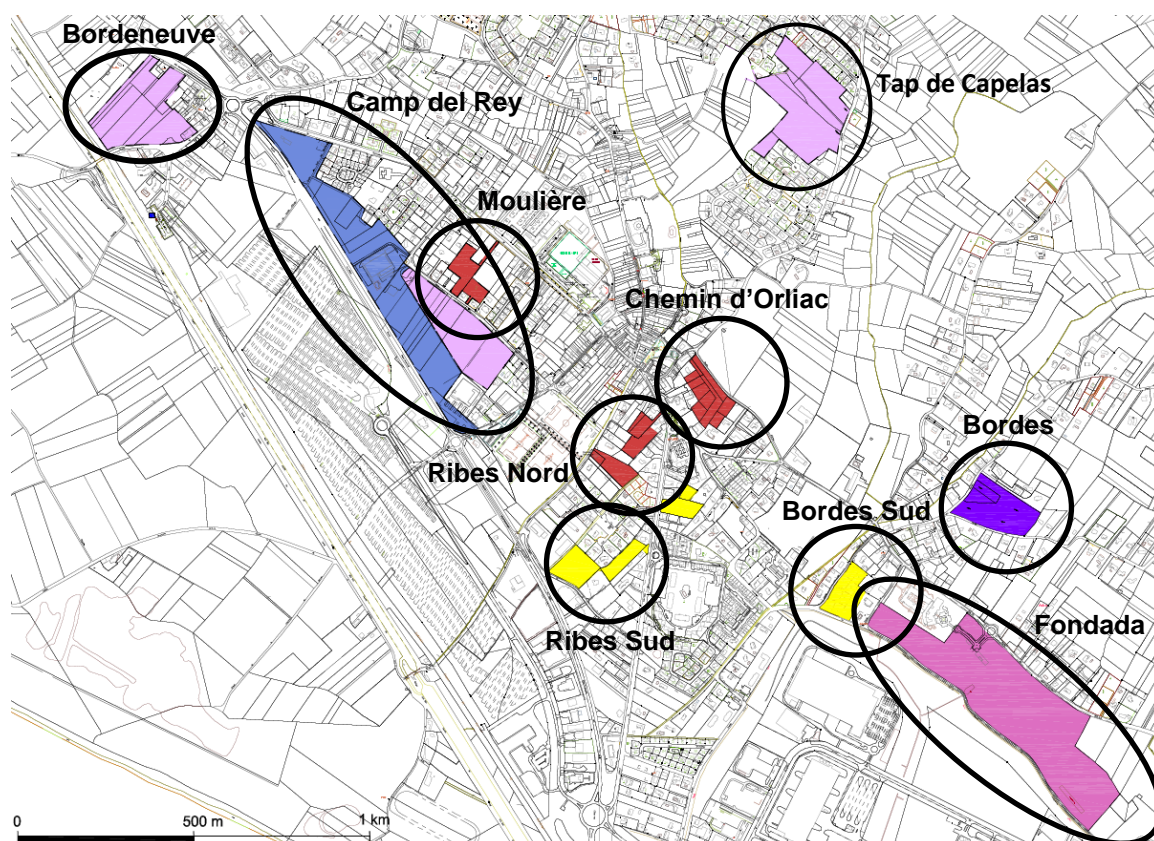
I.	La localisation des secteurs	5
II.	Les OAP modifiées (à vocation d'habitat)	6
1)	Le secteur de Bordeneuve	6
2)	Le secteur du Camp del Rey	11
3)	Le secteur de Tap de Capelas	22
4)	Le secteur de Bordes Sud	24
5)	Le secteur de Ribes Sud	26
6)	Le secteur de Ribes Nord	30
7)	Le secteur de la Moulière.....	34
8)	Le secteur du chemin d'Orliac.....	38
9)	Le secteur des Bordes	42
III.	L'OAP supprimée : le secteur de Fondada	44
IV.	Le bilan du potentiel de logements.....	46

I. La localisation des secteurs

■ Les zones soumises à OAP :



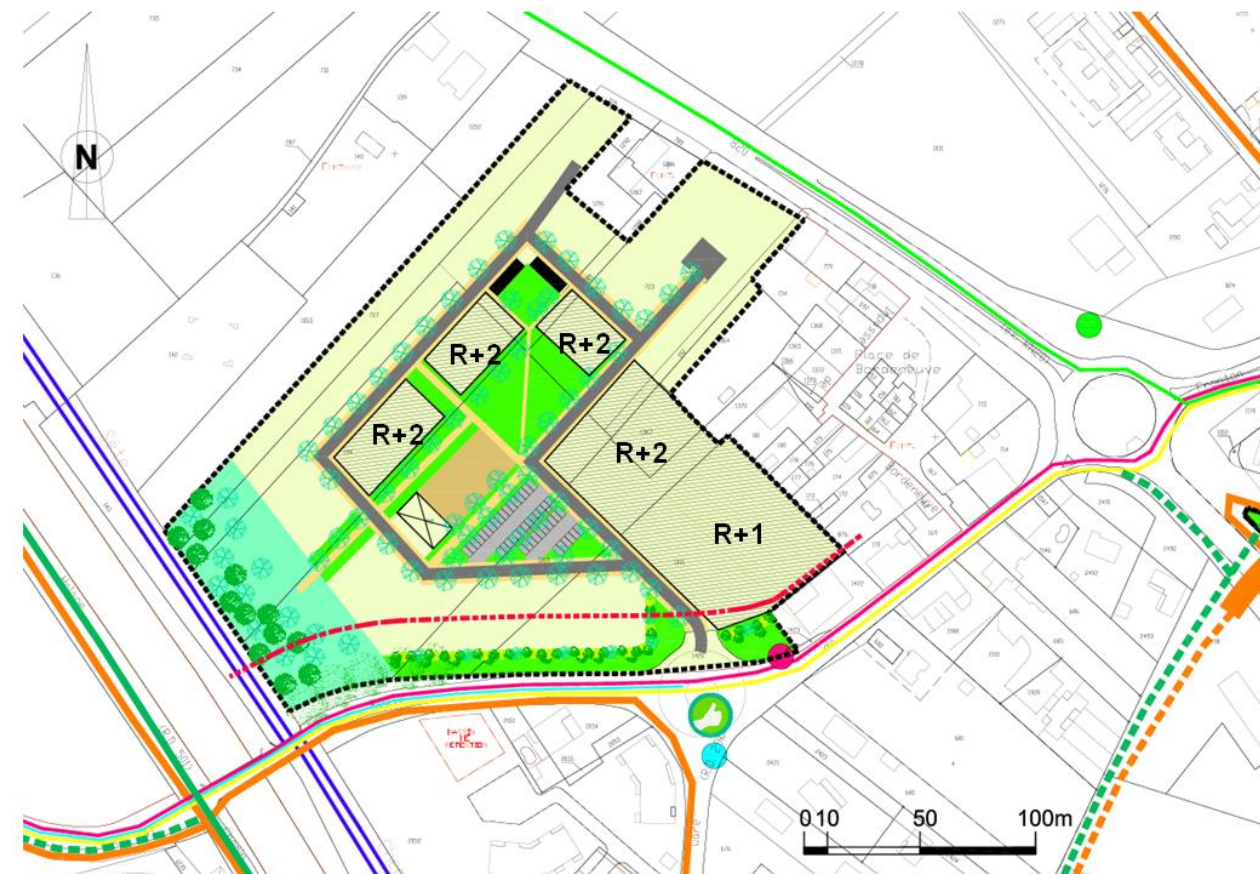
■ Localisation des OAP modifiées, supprimées et créées :



II. Les OAP modifiées (à vocation d'habitat)

1) Le secteur de Bordeneuve

SITE 1 – ZONE 1AUA - SECTEUR DE BORDENEUVE (état actuel)



Légende

	Vole 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
	Recul inconstructible par rapport à l'emprise de la voie
	Espace destiné à du logement collectif
	Equipement collectif structurant (halle, foyer ...)

	Espace vert collectif
	Espace vert collectif destiné à intégrer un bassin de rétention ou une noue paysagère
	Placette (espace collectif)
	Arbre à planter
	Traitement paysagé pour "l'effet vitrine"
	Haie bocagère ou alignement d'arbre à conserver
	Arrêts de bus
	Lignes de bus
	RezoPouce
	Ligne SNCF

SITE 1 – ZONE 1AUA - SECTEUR DE BORDENEUVE (état projet)



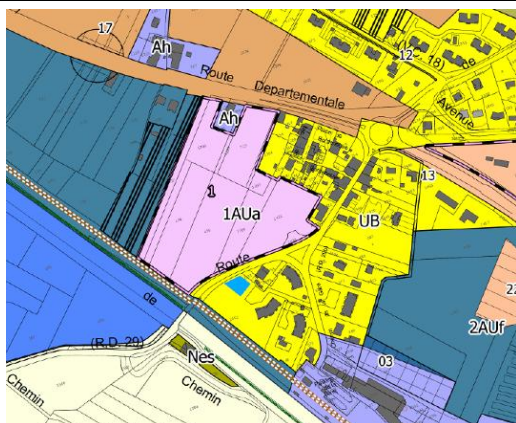
Légende	
	Voie de desserte
	Liaison douce
	Cheminement doux existant ou projeté (domaine public)
	Cheminement doux existant ou projeté (domaine privé)
	Piste cyclable existante
	Piste cyclable projetée
	Espace destiné à du log individuel, groupé ou intermédiaire
	Espace destiné à du log collectif, groupé 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 (état actuel)

SUPERFICIE DE LA ZONE : 4,45 hectares
MODALITES OPERATOIRES : une seule opération d'ensemble sur la totalité de la zone. Une dispositions 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 : <u>Principe de voirie</u> <ul style="list-style-type: none">- L'accès se fera seulement par le giratoire de la RD 29- Principe de voie à double sens. <u>Principe de liaison douce</u> <p>Liaison douce pour piétons à prévoir le long de la voie de desserte interne.</p> <u>Principe d'espaces collectifs et plantations</u> <p>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 place). 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. La largeur de cette bande est portée à 20 m entre l'emprise de la RD 29 et les logements collectifs prévus au Sud-Est de la zone. L'ensemble de cette bande d'espace vert bénéficiera d'un traitement paysager afin de valiser l'entrée de l'aire urbaine.</p> PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS : Habitat pavillonnaire : une superficie moyenne de 400 à 600 m ² par lot est attendue soit 27 lots + ou – 2 Habitat groupé : une superficie moyenne de 250 m ² par lot est attendue soit 24 lots + ou – 1. Habitat collectif : environ 100 logements répartis de la manière suivante : <ul style="list-style-type: none">- Les constructions destinées à des logements collectifs seront composées d'un R+2 excepté pour les constructions se trouvant dans un recul ≤ à 95 m par rapport à l'axe de la RD29. Ces constructions seront composées d'un R+1 en raison des enjeux de co-visibilité vis-à-vis de l'entrée de ville. Pourcentage de logements sociaux à produire : 20% des logements produits
PRINCIPE D'IMPLANTATION DES LOGEMENTS : 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.
POINTS SUR LES RESEAUX : <u>Assainissement</u> <p>Présence du réseau d'assainissement collectif le long de la RD 29.</p> <u>Pluvial</u> <p>Pas de réseau pluvial. Les eaux pluviales sont dirigées vers un bassin de rétention ou noue paysagère à aménager.</p> <u>EDF</u> <p>Pour l'électricité, la commune ne connaît pas la capacité pour le nombre de logement. Se rapprocher des opérateurs (EDF,...) pour qu'ils estiment les besoins</p> <u>AEP</u> <p>Pour l'AEP, une mise à niveau du réseau est programmée.</p> <u>Défense incendie</u> <p>La zone est couverte par la défense incendie.</p> <u>Desserte par les transports en commun</u> <p>La zone est desservie par les transports en commun et les arrêts de bus sont situés à proximité.</p>



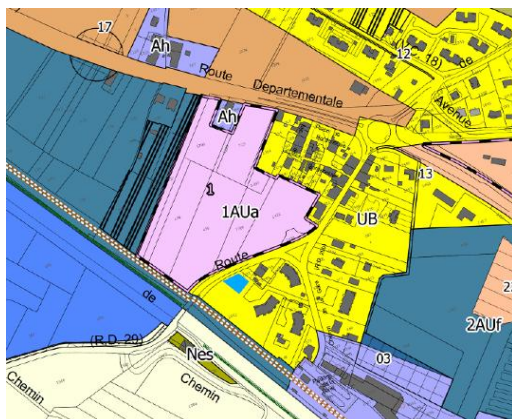
Extrait du Document graphique de zonage



Source : extrait de la vue aérienne de Géoportail

SITE 1 – ZONE 1AUA - SECTEUR DE BORDENEUVE (état projet)

SUPERFICIE DE LA ZONE : 4,45 hectares
MODALITES OPERATOIRES : 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.
PRINCIPES D'AMENAGEMENT : Principe de voirie <ul style="list-style-type: none">- L'accès se fera seulement par le giratoire de la RD 29- Principe de voie à double sens, sauf la voie de connexion avec l'ancien quartier de Bordeneuve à sens unique Principe de liaison douce Liaison douce pour piétons à prévoir le long de la voie de desserte interne et au travers des espaces verts. Principe d'espaces collectifs et plantations 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. PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS : Habitat pavillonnaire : une superficie moyenne de 400 à 600 m ² par lot est attendue soit 20 lots environ. Habitat groupé : une superficie moyenne de 250 m ² par lot est attendue soit 20 lots environ. Habitat collectif et intermédiaire : environ 100 logements. La hauteur des constructions destinées à des logements collectifs pourra atteindre R+2. Pourcentage minimum de logements sociaux à produire : 20% des logements produits PRINCIPE D'IMPLANTATION DES LOGEMENTS : 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. POINTS SUR LES RESEAUX : Assainissement 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. 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. Electricité L'aménageur devra se rapprocher d'ENEDIS pour l'estimation des besoins et le raccordement. AEP Présence du réseau AEP sur la route d'Ondes et le long de la RD820. 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 proximité.



Extrait du Document graphique de zonage



Source : extrait de la vue aérienne de Géoportail













2) Le secteur du Camp del Rey

SITE 2 - ZONES 1AUA ET UFA - SECTEUR SUD DE CAMP DEL REY (état actuel)

VERSION 1 : POUR UNE URBANISATION DISTINCTE



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
-  Recul inconstructible par rapport à l'emprise de la voie
-  Emprise constructible
-  Zone à restituer à InterMarché pour le stationnement
-  Espace destiné à du logement collectif
-  Équipement collectif structurant (halle, foyer...)

-  Espace vert collectif
-  Espace vert collectif destiné à intégrer un bassin de rétention ou une noue paysagère
-  Placette (espace collectif)
-  Arbre à planter
-  Traitement paysagé pour "l'effet vitrine"
-  Arrêts de bus
-  Lignes de bus
-  RezoPouce
-  Ligne SNCF
-  Emplacement réservé à créer

SITE 2 - ZONES 1AUA ET UFA - SECTEUR SUD DE CAMP DEL REY (état actuel)

SUPERFICIE DE LA ZONE : Zone 1AU : 3,93 hectares ; Zone UFa : 4,12 hectares ;

MODALITES OPERATOIRES : Deux opérations pour la zone 1AU et une opération pour la zone UFa. 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 :

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 à double sens parallèle à la RD820 et dont les accès s'effectueront depuis 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 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.

Un espace vert planté sera à aménager afin de constituer une zone « tampon » entre les deux secteurs.

Zone UFa : conformément à l'étude L.111.1.4 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) :

- **Habitat pavillonnaire :** une superficie moyenne de 400 m² par lot est attendue soit environ 5 lots + ou – 2.
- **Habitat groupé :** une superficie moyenne de 250 m² par lot est attendue soit 12 lots + ou – 1.
- **Habitat collectif :** environ 180 logements ; les constructions seront composées d'un R+2.

Pourcentage de logements sociaux à produire : 20% des logements produits

PRINCIPE D'IMPLANTATION DES LOGEMENTS ET ACTIVITÉS :

Zone 1AU : se référer au Règlement

Zone UFa : conformément à l'étude L.111.1.4 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.

POINTS SUR LES RESEAUX :

Assainissement

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

Pluvial

Pas de réseau pluvial. Les eaux pluviales sont dirigées vers un bassin de rétention ou noue paysagère à aménager.

EDF

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

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

AEP

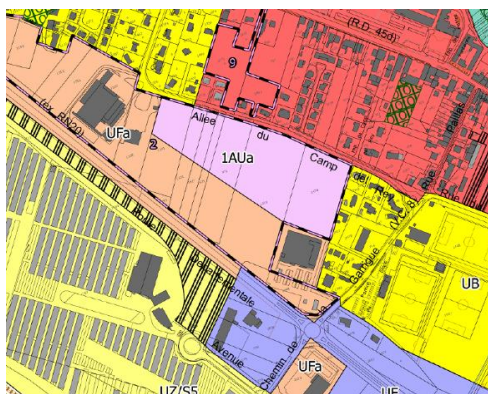
Pour l'Adduction en Eau Potable, une mise à niveau du réseau est programmée.

Défense incendie

La zone est couverte par la défense incendie.

Desserte par les transports en commun

Les transports en commun et les arrêts de bus sont situés à 250 m de la zone.



Extrait du Document graphique de zonage



Source : extrait de la vue aérienne de Géoportail

SITE 2 - ZONE UFA - SECTEUR NORD DE CAMP DEL REY (état actuel)



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
- Recul Inconstructible par rapport à l'emprise de la voie
- Equipement collectif structurant (halle, foyer ...)
- Espace vert collectif
- Espace vert collectif destiné à intégrer un bassin de rétention ou une noue paysagère
- Placette (espace collectif)
- Arbres à planter
- Traitement paysagé pour "l'effet vitrine"
- Arrêts de bus
- Lignes de bus
- RezoPouce
- Ligne SNCF
- Emplacement réservé à créer

SITE 2 - ZONE UFA - SECTEUR NORD DE CAMP DEL REY (état actuel)

SUPERFICIE DE LA ZONE : 4,32 hectares

MODALITES OPERATOIRES : Une à deux opération(s). 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 :

Principe de voirie :

Principe de voie à double sens ou à sens unique dont les accès s'effectueront depuis la Route de Montauban et depuis l'allée du Camp Del Rey.

Variante : Principe d'une contre-allée le long de la RD 820 qui serait en lien avec la voie de desserte de la zone UFa Sud

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 et plantations

Conformément à l'étude L.111.1.4 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.

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

PRINCIPE D'IMPLANTATION DES ACTIVITÉS :

Conformément à l'étude L.111.1.4 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.

La façade principale des constructions sera parallèle à la RD820.

POINTS SUR LES RESEAUX :

Assainissement

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

Pluvial

Pas de réseau pluvial. Les eaux pluviales sont dirigées vers un bassin de rétention ou une noue paysagère à aménager.

EDF

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

AEP

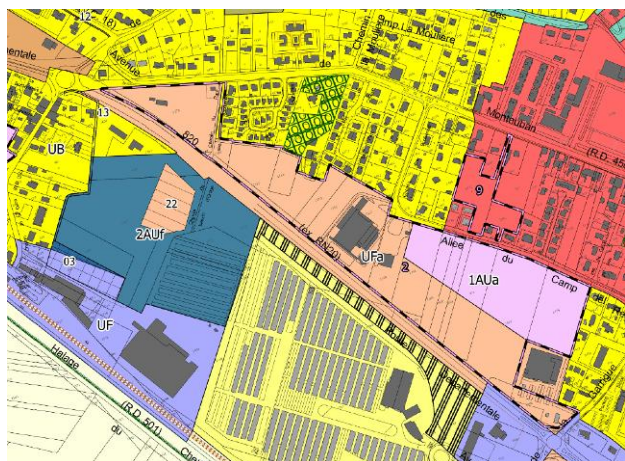
Pour l'Adduction en Eau Potable, une mise à niveau du réseau est programmée.

Défense incendie

La zone est couverte par la défense incendie.

Desserte par les transports en commun

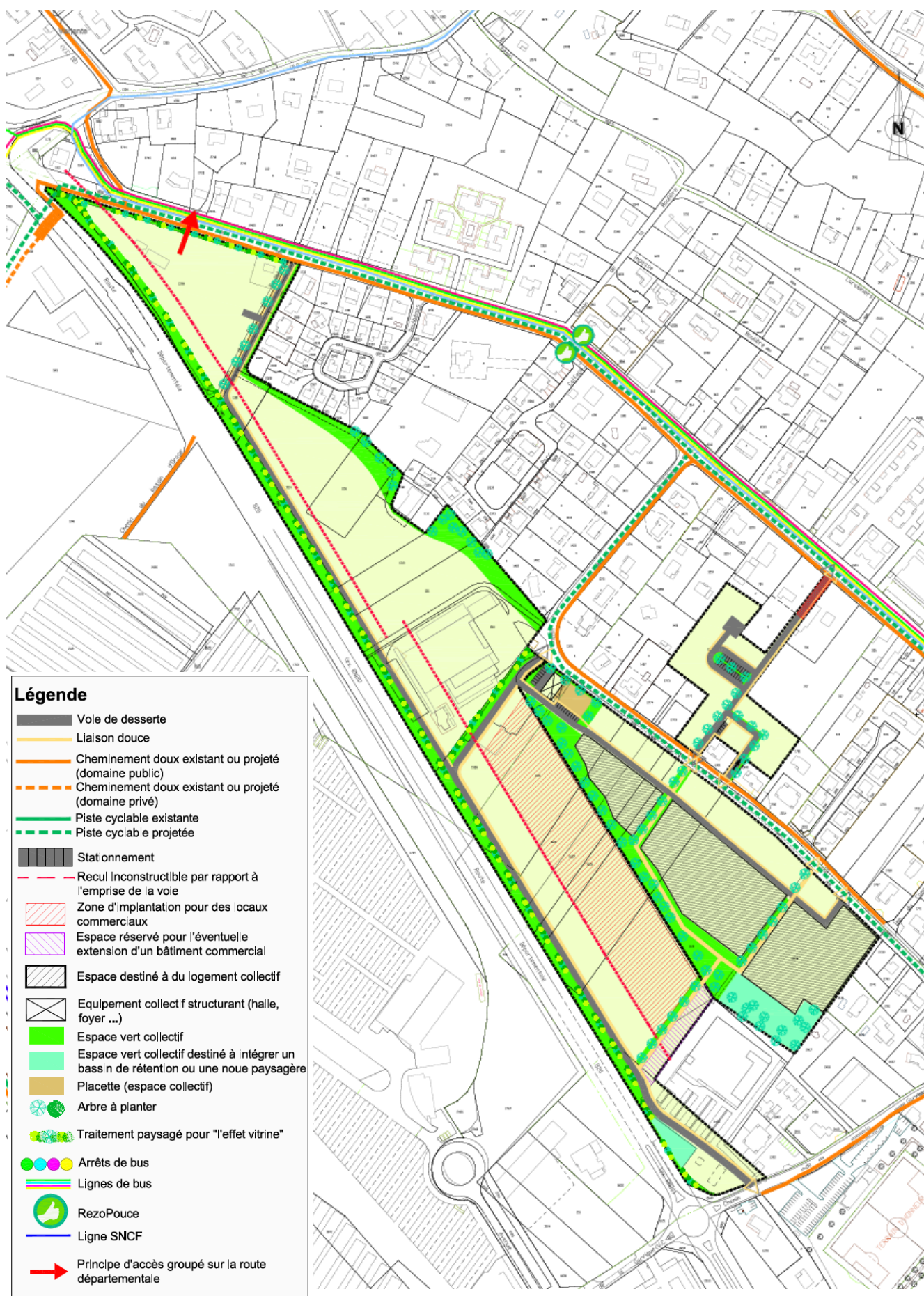
Les transports en commun et les arrêts de bus sont situés à proximité de la zone.



Extrait du Document graphique de zonage

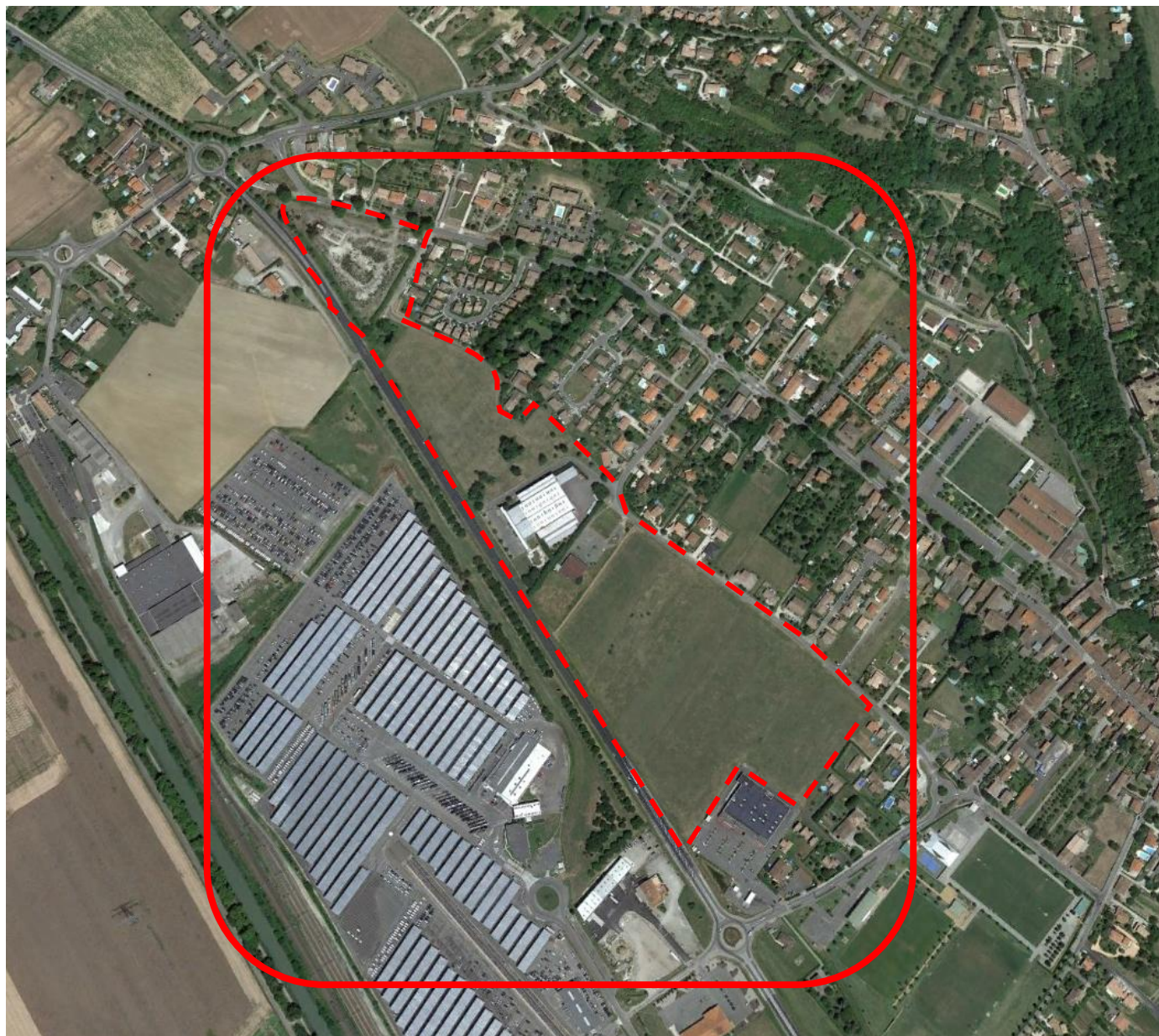


VERSION 2 : POUR UNE URBANISATION SUR LES 2 SITES (état actuel)



SITE 2 - ZONES 1AUa ET UFa - SECTEUR DE CAMP DEL REY (état projet)

LOCALISATION DU SECTEUR DE CAMP DEL REY SOUMISE A OAP



SITE 2 - ZONES 1AUa ET UFa - SECTEUR DE CAMP DEL REY (état projet)

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.

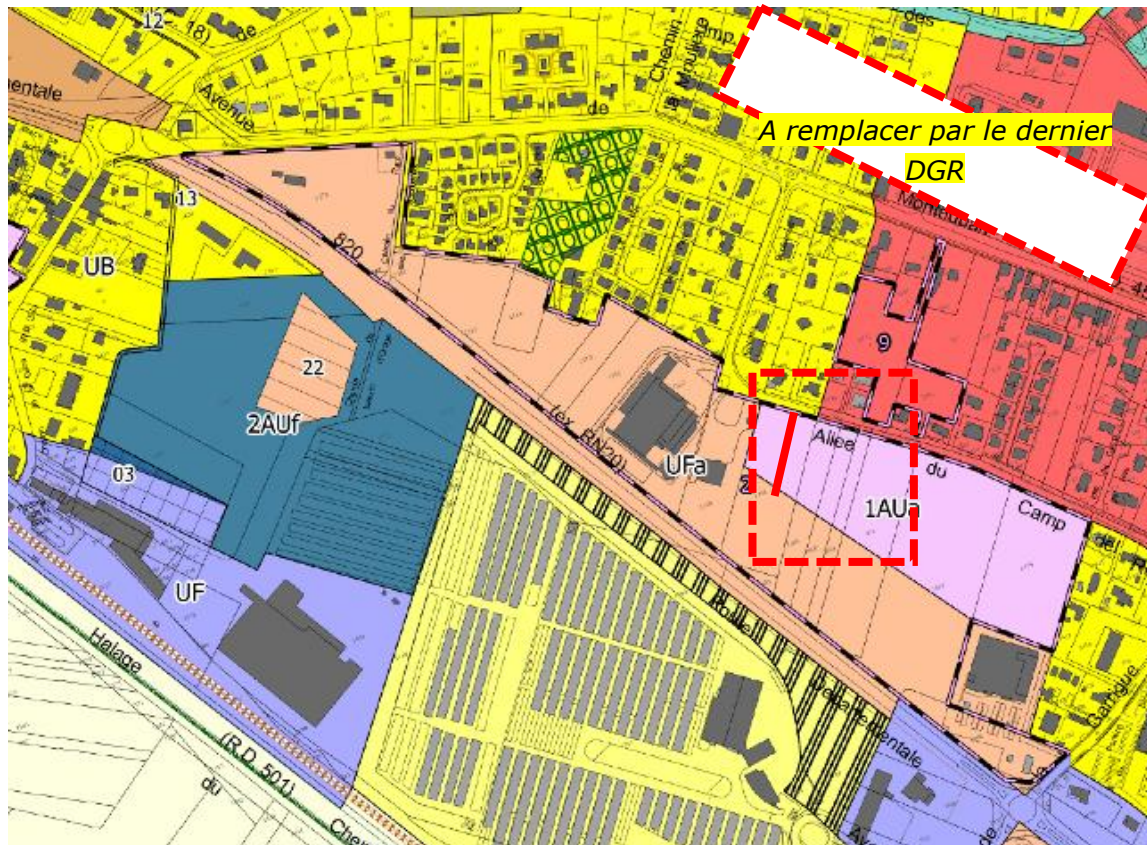
Principe de stationnement visiteur

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 :

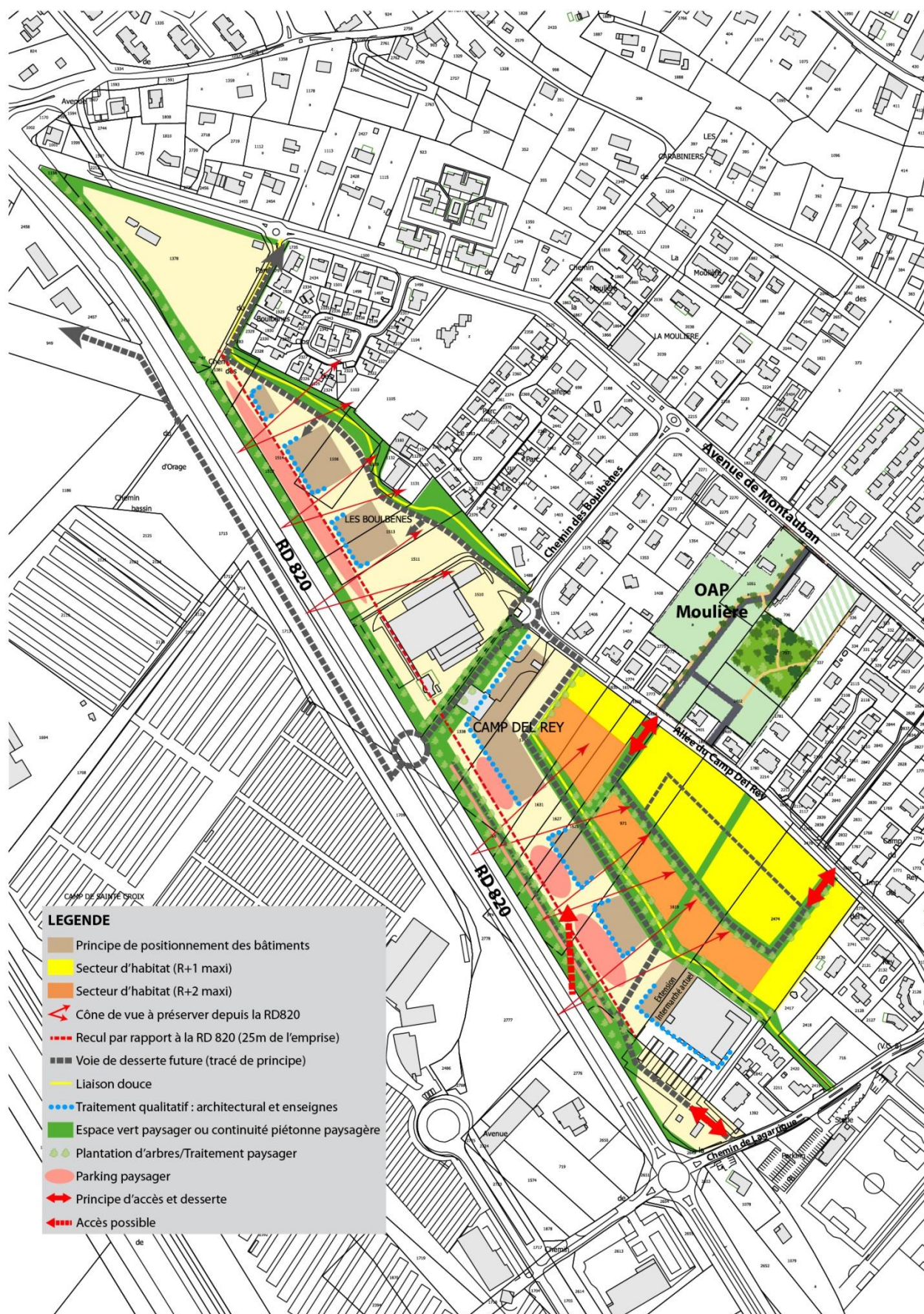
Les dispositions exposées aux pages ci-après restent des principes, ils doivent donc être interprétés avec une certaine souplesse pour parfaire les différents projets situés dans ces espaces à enjeux.



Projet de Modification 2 du PLU

SITE 2 - ZONES 1AUa ET UFa - SECTEUR DE CAMP DEL REY (état projet)

SECTEUR CAMP DEL REY - ZONES 1AUa ET UFa



SITE 2 - ZONES 1AUa ET UFa - SECTEUR DE CAMP DEL REY (état projet)

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 m² par lot est attendue
- **Habitat groupé :** une superficie moyenne de 250 m² 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 m² 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

- 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.
- 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).
- 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,...).
- 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,...).

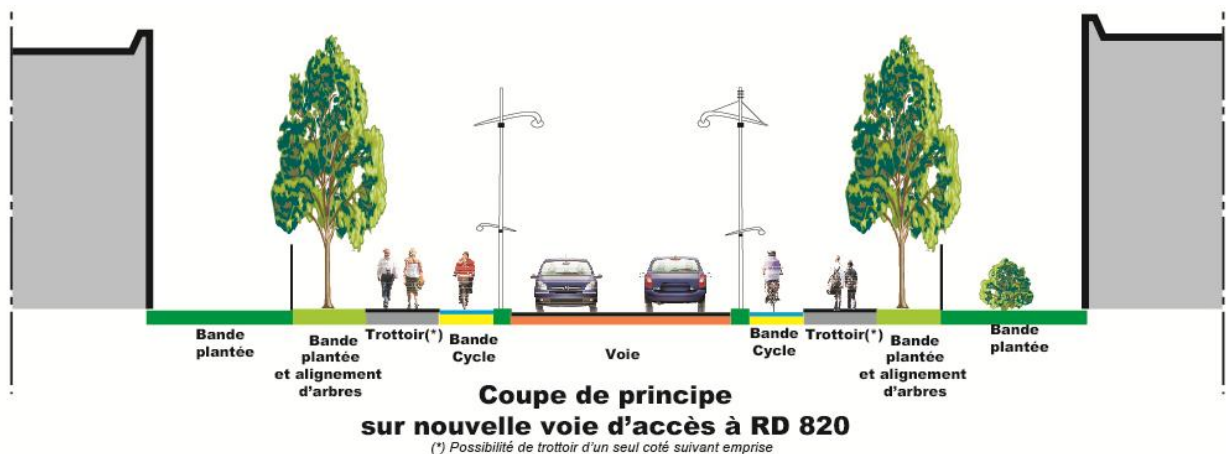


- Intégrer une nouvelle zone d'habitat sur la commune :

- Reliée au centre ancien et aux quartiers résidentiels alentours.
- 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).
- 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.









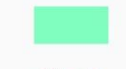

3) Le secteur de Tap de Capelas

SITE 4 - ZONE 1Aub - SECTEUR DE TAP DE CAPELAS (état actuel)

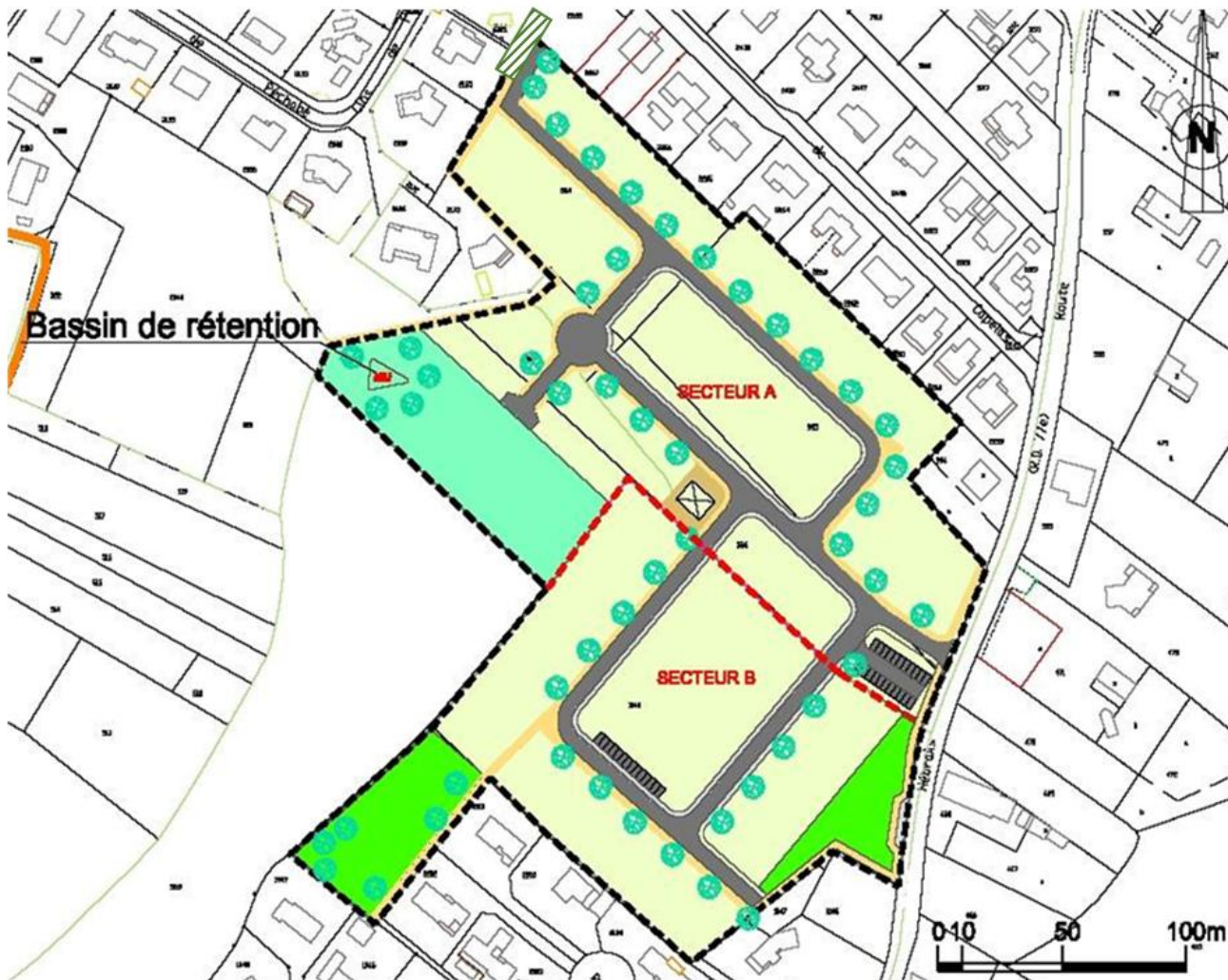
(Texte de l'OAP inchangé)












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

SITE 4 - ZONE 1Aub - SECTEUR DE TAP DE CAPELAS (état projet)



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)

4) Le secteur de Bordes Sud

SITE 5 - ZONE UB - SECTEUR DE BORDES SUD (état actuel)

(Schéma inchangé)

SUPERFICIE DE LA ZONE : 1,13 hectare

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 (PUP, ZAC, ...).

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

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 m² par lot est attendue, soit 15 lots + ou – 1.

POINTS SUR LES RESEAUX :

Assainissement

Une mise à niveau des réseaux est programmée.

Pluvial

Les eaux pluviales sont dirigées vers le réseau d'eaux pluviales.

EDF

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

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

AEP

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

Cependant, Une mise à niveau des réseaux est programmée.

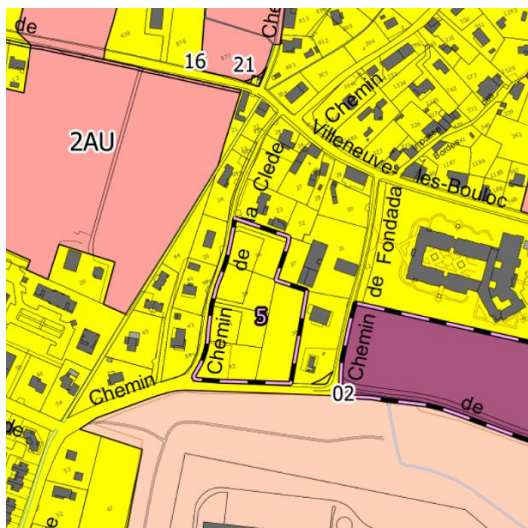
Défense incendie

La zone est partiellement couverte par la défense incendie. Une mise à niveau des réseaux est programmée.

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 5 - ZONE UB - SECTEUR DE BORDES SUD (état projet)

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 m² 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.

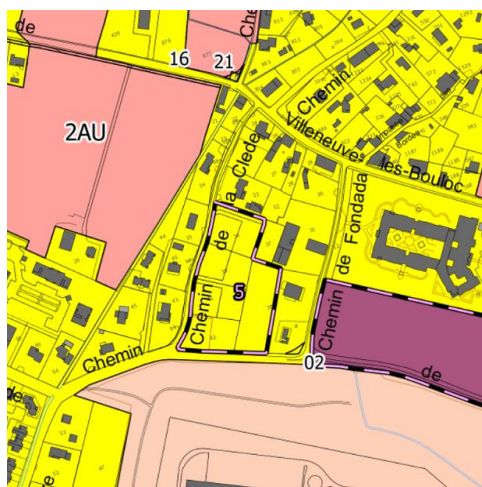
Défense incendie

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.



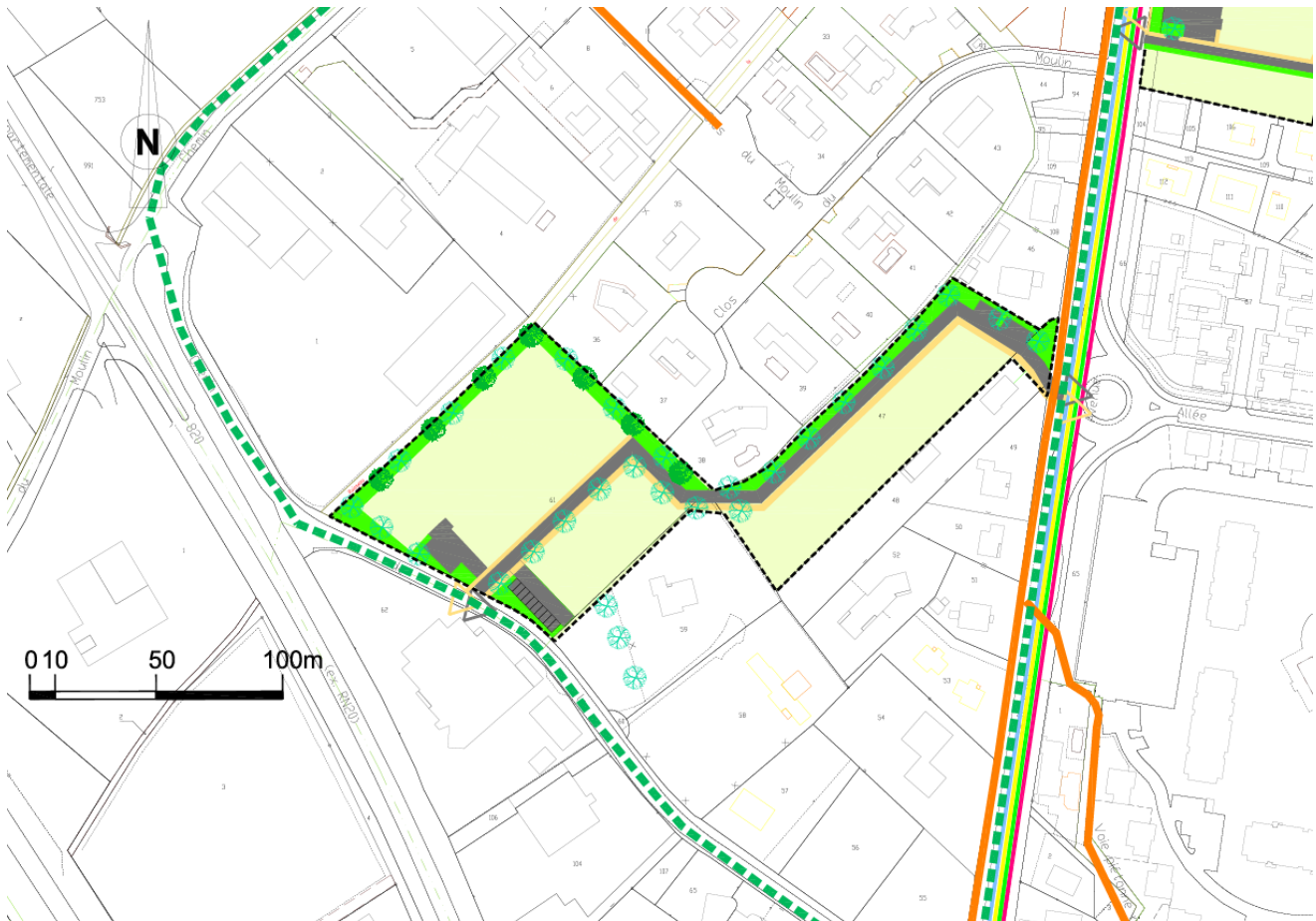
Extrait du Document graphique de zonage













Source : extrait de la vue aérienne de Géoportail

5) Le secteur de Ribes Sud

SITE 7 - ZONE UB - SECTEUR DE RIBES SUD (état actuel)



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



SITE 7 - ZONE UB - SECTEUR DE RIBES SUD (état projet)



Légende

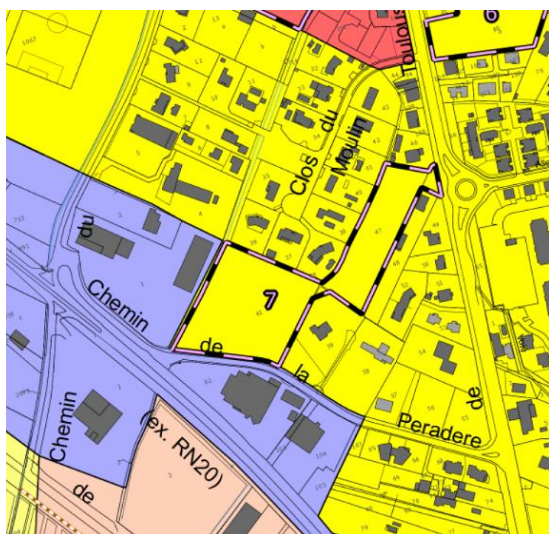
-  Voie de desserte
-  Liaison douce
-  Cheminement doux existant ou projeté (domaine public)
-  Cheminement doux existant ou projeté (domaine privé)
-  Piste cyclable existante
-  Piste cyclable projetée
-  Stationnement
-  Espace vert collectif
-  Arbres à planter
-  Lignes de bus



Illustration

SITE 7 - ZONE UB - SECTEUR DE RIBES SUD (état actuel)

SUPERFICIE DE LA ZONE : 1,5 hectare environ
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 (PUP, ZAC, ...).
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 à prévoir le long de la voie de desserte interne. Principe d'espaces collectifs et plantations Aménagement d'espaces verts collectifs en créant une bande de 3 à 5 m de largeur minimum entre le long des ruisseaux. PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS : Scénario optimum : <ul style="list-style-type: none">- Habitat groupé ou pavillonnaire mitoyen : une superficie moyenne de 300 à 500 m² par lot est attendue, soit 33 lots + ou - 2. Variante : <ul style="list-style-type: none">- Habitat pavillonnaire: une superficie moyenne de 500 à 700 m² par lot est attendue, soit 22 lots + ou - 1. POINTS SUR LES RESEAUX : Assainissement Présence du réseau d'assainissement collectif le long de la rue de la Péradère et de la Route de Toulouse. Pluvial Les eaux pluviales sont dirigées vers le réseau existant. EDF Pour l'électricité, la commune ne connaît pas la capacité pour le nombre de logement. Se rapprocher des opérateurs (EDF,...) pour qu'ils estiment les besoins AEP Présence du réseau AEP le long de la rue 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 7 - ZONE UB - SECTEUR DE RIBES SUD (état projet)

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 m² 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

6) Le secteur de Ribes Nord

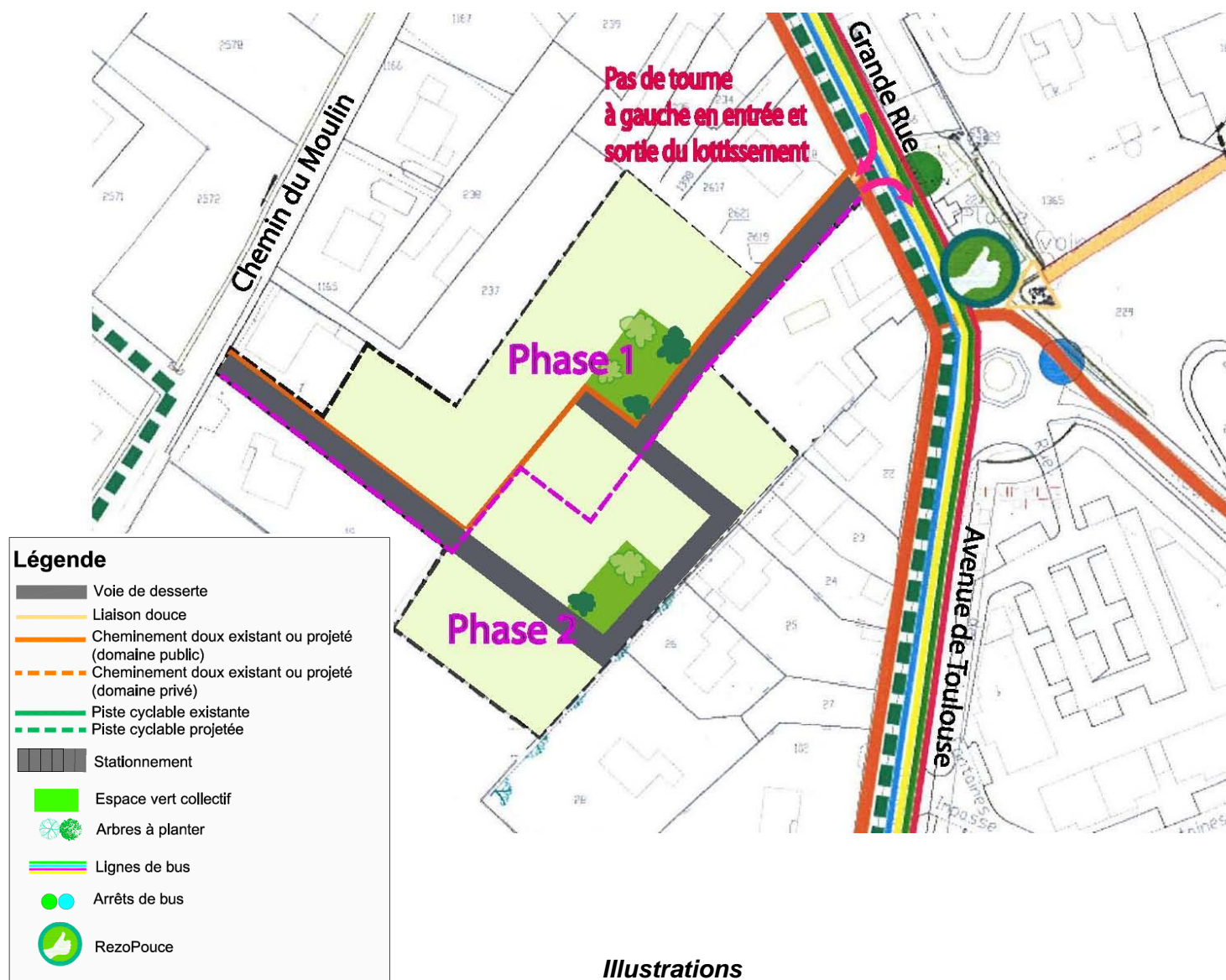
SITE 8 - ZONE UA - SECTEUR DE RIBES NORD (état actuel)



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
-  Arrêts de bus
-  RezoPouce

SITE 8 - ZONE UA - SECTEUR DE RIBES NORD (état projet)



Illustrations



SITE 8 - ZONE UA - SECTEUR DE RIBES NORD (état actuel)

SUPERFICIE DE LA ZONE : 1,26 hectare

MODALITES OPERATOIRES : une ou deux opération(s) sur l'ensemble de la zone. 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 :

Principe de voirie

Principe de voie de desserte à double sens ou 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).

PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS :

Secteur Sud :

- **Habitat pavillonnaire mitoyen** : une superficie moyenne de 300 à 500 m² par lot est attendue, soit 18 lots + ou – 1

Variante :

- **Habitat groupé** : une superficie moyenne de 250 à 350 m² par lot est attendue, soit 17 lots + ou – 1.

Secteur Nord :

- **Habitat pavillonnaire** : une superficie moyenne de 250 à 350 m² par lot est attendue, soit 20 lots + ou – 1

Variante :

- **Habitat groupé** : une superficie moyenne de 200 à 300 m² par lot est attendue, soit 25 lots + ou – 1.

POINTS SUR LES RESEAUX :

Assainissement

Présence du réseau d'assainissement collectif le long de rue de la RD 45 du Moulin.

Pluvial

Les eaux pluviales sont dirigées vers le réseau existant.

EDF

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

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

AEP

Présence du réseau AEP le long de rue de la RD 45 du Moulin.

Défense incendie

La zone est partiellement couverte par la défense incendie. Une mise à niveau du réseau est programmée pour le secteur non couvert au Nord.

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.

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 8 - ZONE UA - SECTEUR DE RIBES NORD (état projet)

SUPERFICIE DE LA ZONE : 0,80 hectare

MODALITES OPERATOIRES : 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).

PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Principe de voirie

Principe de voie de desserte à double sens.

Principe de liaison douce

Liaison douce pour piétons à prévoir le long de la voie de desserte interne et vers le Chemin du Moulin.

Principe d'espaces collectifs et plantations

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

PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS : 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).

Une diversité des typologies sera recherchée (habitat collectif, groupé et individuel), dans une composition s'articulant autour d'une cour urbaine.

POINTS SUR LES RESEAUX :

Assainissement

Présence du réseau d'assainissement collectif le long du Chemin du Moulin et de la Grande Rue.

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

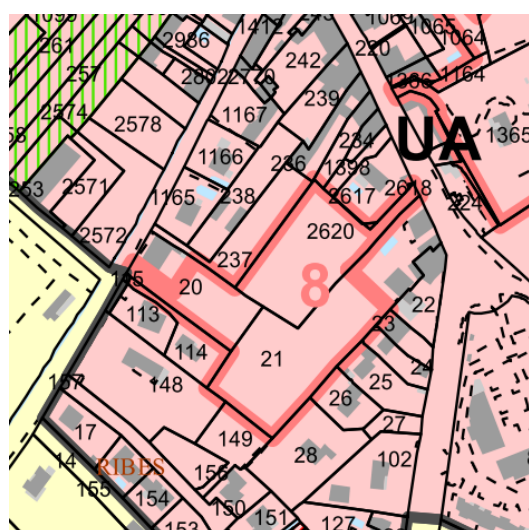
Présence du réseau AEP le long du Chemin du Moulin et de la Grande Rue.

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. L'une des stations du RezoPouce est située à proximité de la zone.



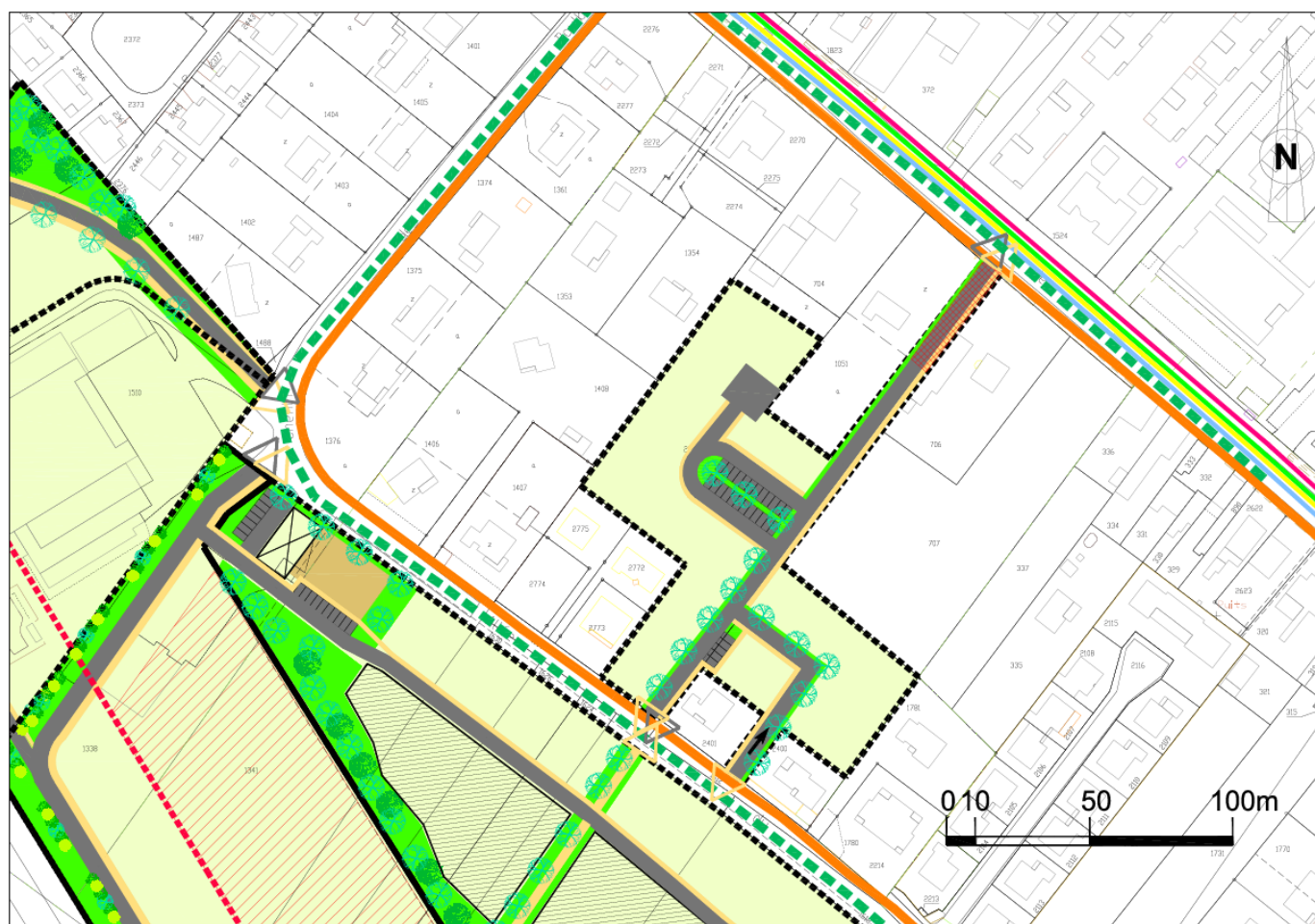
Extrait du Document graphique de zonage




















Source : extrait de la vue aérienne de Géoportail

7) Le secteur de la Moulière

SITE 9 - ZONE UA - SECTEUR DE LA MOULIERE (état actuel)




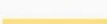








Légende

-  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
-  Placette (espace collectif)
-  Equipement collectif structurant (halle, foyer ...)
-  Espace destiné à du logement collectif
-  Recul inconstructible par rapport à l'emprise de la voie
-  Zone d'implantation pour des locaux commerciaux
-  Espace vert collectif
-  Arbres à planter
-  Traitement paysagé pour "l'effet vitrine"
-  Lignes de bus
-  Emplacement réservé à créer

SITE 9 - ZONE UA - SECTEUR DE LA MOULIERE (état projet)



Légende

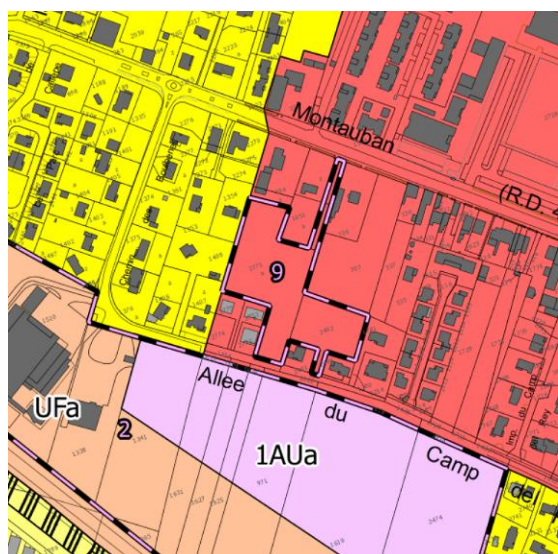
-  Voie de desserte
-  Liaison douce
-  Cheminement doux existant ou projeté (domaine public)
-  Cheminement doux existant ou projeté (domaine privé)
-  Piste cyclable existante
-  Piste cyclable projetée
-  Stationnement
-  Espace vert collectif
-  Arbres à planter
-  Lignes de bus

Illustration



SITE 9 - ZONE UA - SECTEUR DE LA MOULIERE (état actuel)

SUPERFICIE DE LA ZONE : 1,04 hectare
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 (PUP, ZAC, ...).
PRINCIPES D'AMENAGEMENT :
Principe de voirie Principe de voies de desserte à double sens et à sens unique. Un seul accès sera autorisé sur la RD 45.
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).
PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS :
Habitat groupé : une superficie moyenne de 200 à 300 m ² par lot est attendue, soit 37 lots + ou – 2
POINTS SUR LES RESEAUX :
Assainissement 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.
Pluvial Les eaux pluviales sont dirigées vers le réseau existant.
EDF Pour l'électricité, la commune ne connaît pas la capacité pour le nombre de logement. Se rapprocher des opérateurs (EDF,...) pour qu'ils estiment les besoins
AEP Présence du réseau AEP le long de l'Avenue de Montauban, du Chemin des Boulbènes, et de l'Allée du Camp Del Rey.
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 (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.



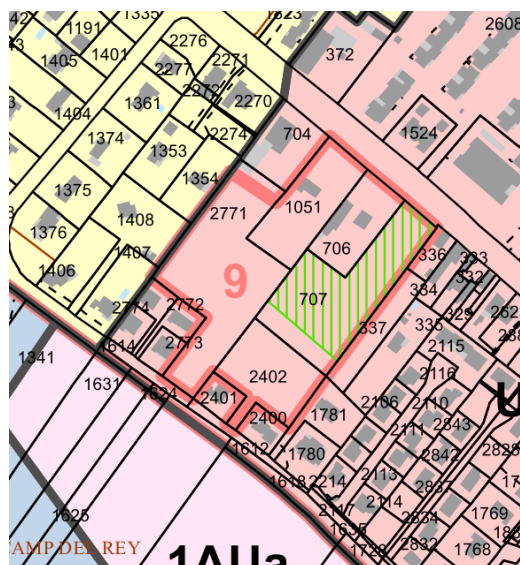
Extrait du Document graphique de zonage



Source : extrait de la vue aérienne de Géoportail

SITE 9 - ZONE UA - SECTEUR DE LA MOULIERE (état projet)

SUPERFICIE DE LA ZONE : 1,50 hectare
MODALITES OPERATOIRES : 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).
PRINCIPES D'AMENAGEMENT : Principe de voirie La voie principale sera structurante, à sens unique et arborée. Principe de liaison douce Liaison douce pour piétons et cycles à double sens à prévoir le long de la voie de desserte interne. Principe d'espaces collectifs et plantations 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). PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS : 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). POINTS SUR LES RESEAUX : Assainissement 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. 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 de l'Avenue de Montauban, du Chemin des Boulbènes, et de l'Allée du Camp Del Rey. 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 (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.



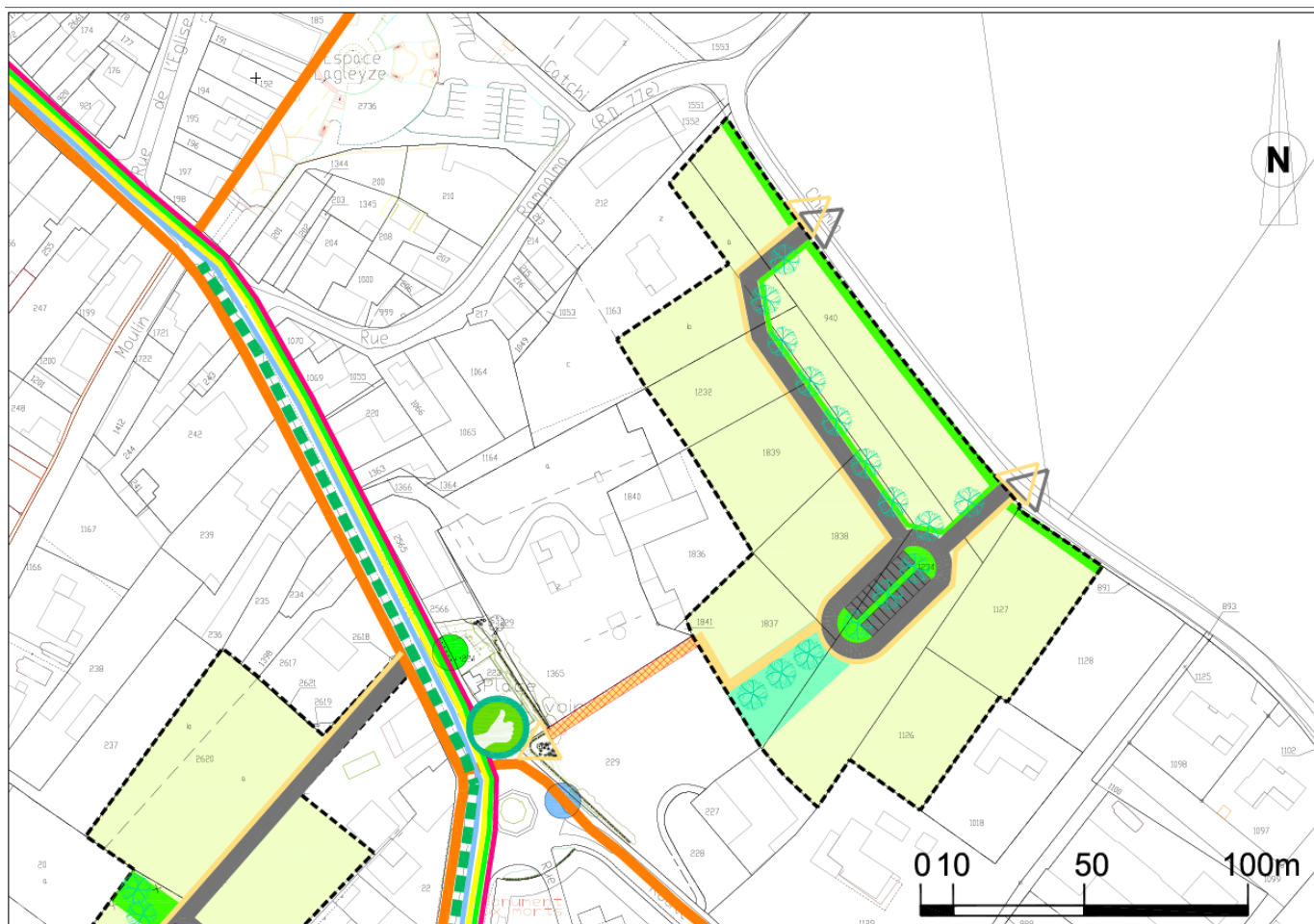
Extrait du Document graphique de zonage



Source : extrait de la vue aérienne de Géoportail

8) Le secteur du chemin d'Orliac

SITE 10 - ZONE UA - SECTEUR DU CHEMIN D'ORLIAC (état actuel)










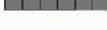


Légende

-  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
-  Espace vert collectif destiné à intégrer un bassin de rétention ou une noue paysagère
-  Arbres à planter
-  Arrêts de bus
-  Lignes de bus
-  RezoPouce
-  Emplacement réservé à créer

SITE 10 - ZONE UA - SECTEUR DU CHEMIN D'ORLIAC (état projet)



Légende

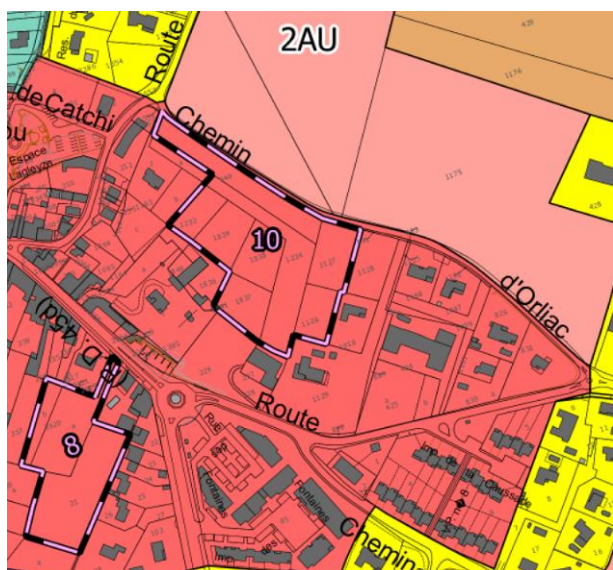
-  Voie de desserte
-  Liaison douce
-  Cheminement doux existant ou projeté (domaine public)
-  Cheminement doux existant ou projeté (domaine privé)
-  Piste cyclable existante
-  Piste cyclable projetée
-  Stationnement
-  Espace vert collectif
-  Arbres à planter
-  Lignes de bus

Illustration



SITE 10 - ZONE UA - SECTEUR DU CHEMIN D'ORLIAC (état actuel)

SUPERFICIE DE LA ZONE : 1,45 hectare
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 (PUP, ZAC, ...). La collectivité a mis en place une taxe d'aménagement majorée pour financer la mise à niveau des réseaux.
PRINCIPES D'AMENAGEMENT :
<u>Principe de voirie</u> Principe de voie de desserte à sens unique.
<u>Principe de liaison douce</u> Liaison douce pour piétons à prévoir le long de la voie de desserte interne.
<u>Principe d'espaces collectifs et plantations</u> 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. Aménagement d'une bande d'espace vert de 3 m de largeur le long du chemin d'Orliac.
PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS :
Habitat pavillonnaire : une superficie moyenne de 450 à 650 m ² par lot est attendue, soit 29 lots + ou – 2
POINTS SUR LES RESEAUX :
<u>Assainissement</u> Présence du réseau d'assainissement collectif le long du Chemin d'Orliac et de la RD77 (Route des Hébrails).
<u>Pluvial</u> Les eaux pluviales sont dirigées vers le réseau existant.
<u>EDF</u> Pour l'électricité, la commune ne connaît pas la capacité pour le nombre de logement. Se rapprocher des opérateurs (EDF,...) pour qu'ils estiment les besoins
<u>AEP</u> Présence du réseau AEP le long du Chemin d'Orliac, de la RD45 et de la RD77 (Route des Hébrails).
<u>Défense incendie</u> La zone est partiellement couverte par la défense incendie. Une mise à niveau du réseau est programmée pour le secteur non couvert.
<u>Desserte par les transports en commun</u> 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.



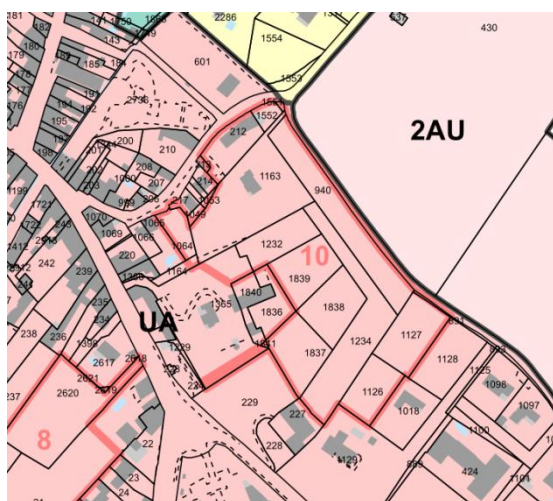
Extrait du Document graphique de zonage



Source : extrait de la vue aérienne de Géoportail

SITE 10 - ZONE UA - SECTEUR DU CHEMIN D'ORLIAC (état projet)

SUPERFICIE DE LA ZONE : 1,9 hectares
MODALITES OPERATOIRES : 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, ...).
PRINCIPES D'AMENAGEMENT : Principe de voirie Principe de voie de desserte à double sens depuis la rue Rampalma. 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). La voie de desserte principale sera plantée d'un alignement d'arbres. PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS : 25 à 30 logements environ en habitat groupé et individuel (dont 20% de logements sociaux) Hauteur maximale : R+1 POINTS SUR LES RESEAUX : Assainissement 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. 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 d'Orliac, de la RD45 et de la rue Rampalma. Défense incendie La zone est partiellement couverte par la défense incendie. Desserte par les transports en commun 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



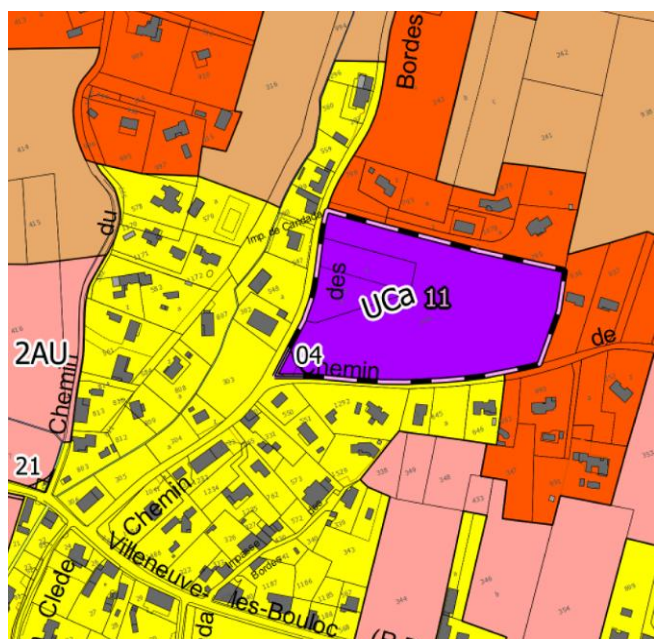
Source : Ortophoto BDT

9) Le secteur des Bordes

SITE 11 - ZONE UCA - SECTEUR DES BORDES (état actuel)

(Schéma inchangé)

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 (PUP, ZAC, ...). La collectivité a mis en place une taxe d'aménagement majorée pour financer la mise à niveau des réseaux.
PRINCIPES D'AMENAGEMENT : <u>Principe de voirie</u> Principe de voie de desserte à sens unique. <u>Principe de liaison douce</u> Liaison douce pour piétons à prévoir le long de la voie de desserte interne. <u>Principe d'espaces collectifs et plantations</u> 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 ² par lot est attendue, soit 30 lots + ou – 2 Habitat collectif : 20 POINTS SUR LES RESEAUX : <u>Assainissement</u> Ce secteur fera l'objet d'un assainissement collectif. <u>EDF</u> Une mise à niveau du réseau est programmée. <u>AEP</u> Présence du réseau AEP le long du Chemin des Bordes, de la rue de la Paie et de la voie en impasse au Nord. <u>Défense incendie</u> La zone est couverte par la défense incendie. <u>Desserte par les transports en commun</u> 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.



SITE 11 - ZONE UCA - SECTEUR DES BORDES (état projet)

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 m² 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.

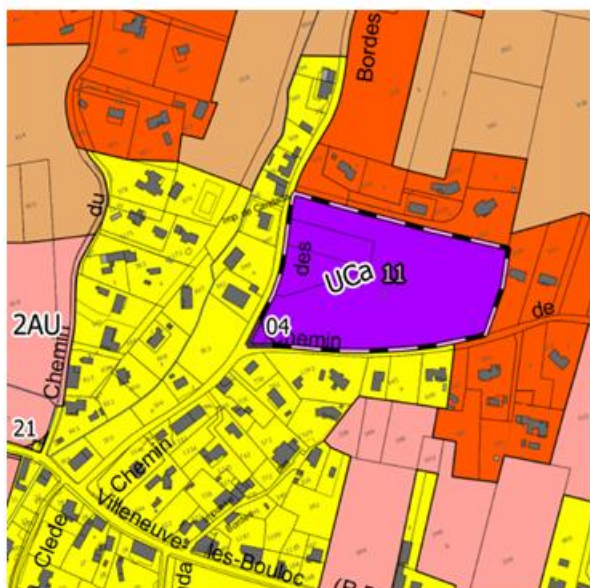
Défense incendie

La zone est couverte par la défense incendie.

Desserte par les transports en commun

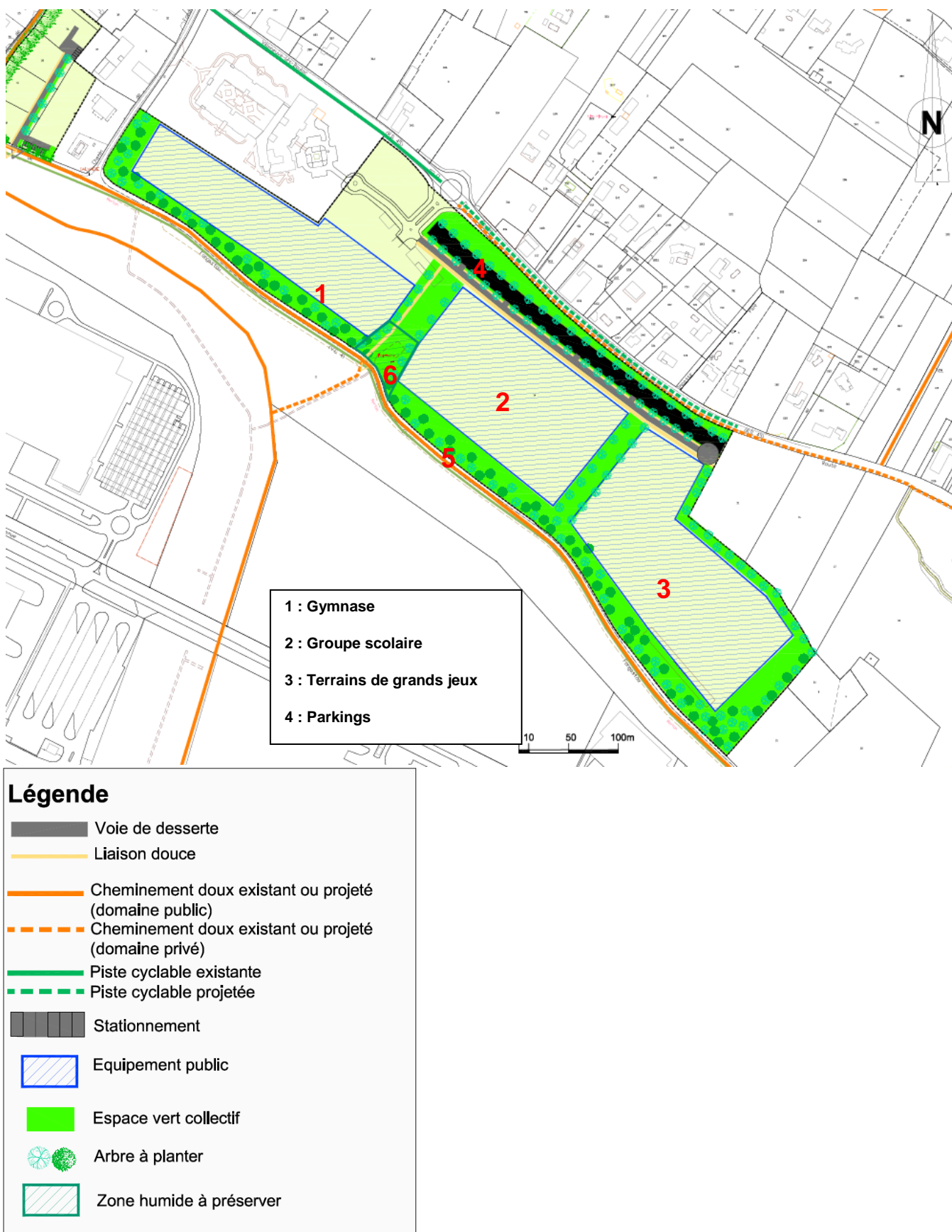
Les arrêts de bus sont situés à environ 850 m, au niveau de la Place du Lavoir.

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.

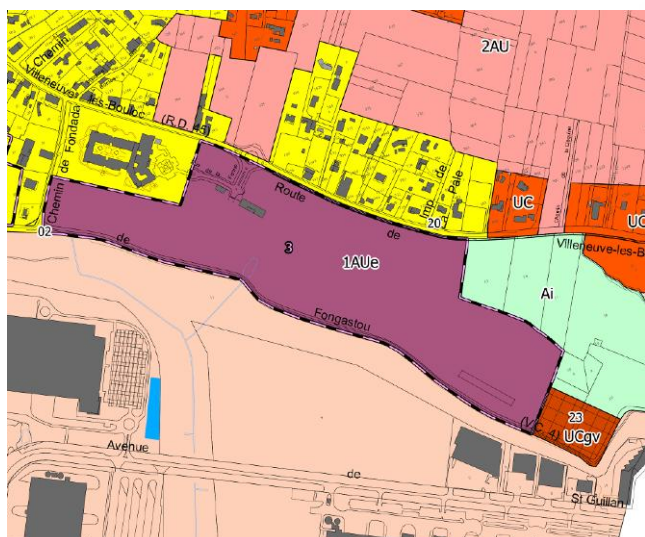


III. L'OAP supprimée : le secteur de Fondada

SITE 3 - ZONE 1AUE - SECTEUR DE FONDADA



SUPERFICIE DE LA ZONE : 13 hectares
MODALITES OPERATOIRES : une ou plusieurs opération(s) sur l'ensemble de la zone. 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 : Principe de voirie Principe de voie de desserte à double sens raccordée à l'accès existant. Principe de liaison douce Liaisons douces pour piétons/cycles à prévoir le long de la voie de desserte interne ainsi en lien avec les liaisons douces existantes en en projet. 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 zones humides identifiées sur le Document Graphique de Zonage devront être préservées. A ce titre, elles pourront faire partie des espaces verts. Néanmoins, ces derniers devront être aménagés de telle sorte qu'ils n'impactent pas ces zones humides et qu'ils les mettent au contraire en valeur ; La voie de desserte principale sera plantée d'un alignement d'arbres. Une coulée verte formulée par un écran végétal sera à aménager entre les équipements et le Chemin de Fongastou afin de constituer une zone « tampon ». Aménagement d'une bande d'espace vert entre les parkings et la ED 45.
PRINCIPE DE REPARTITION DES EQUIPEMENTS : Ce reporter au schéma ci-contre
POINTS SUR LES RESEAUX : Assainissement La zone est desservie par le réseau d'assainissement collectif. Cependant, une mise à niveau du réseau est programmée pour le prolonger le long de la voie de desserte. Pluvial Les eaux pluviales sont dirigées vers le réseau existant. EDF Pour l'électricité, la commune ne connaît pas la capacité pour le nombre de logement. Se rapprocher des opérateurs (EDF,...) pour qu'ils estiment les besoins AEP La zone est desservie par le réseau AEP. Cependant, une mise à niveau du réseau est programmée pour le prolonger le long de la voie de desserte. Défense incendie La zone est partiellement couverte par la défense incendie. Une mise à niveau du réseau est programmée. Desserte par les transports en commun Les lignes et arrêts de bus sont situés à un kilomètre de la zone. Une des stations du RezoPouce est située chemin de la Pale à environ 500 mètres.



Extrait du Document graphique de zonage



Source : extrait de la vue aérienne de Géoportail

IV. Le bilan du potentiel de logements

BILAN DU POTENTIEL DE LOGEMENTS SUR LES ZONES A URBANISER (état actuel)

Les corrections en rouge correspondent aux erreurs dans le document approuvé depuis 2014. Les bonnes valeurs sont indiquées en jaune.

Site	Zone	Quartier Concerné	Superficie du site en hectare	Hypothèse moyenne du nombre total de logement
1	1AUa	Bordeneuve	4,45	153 151
2	1AUa	Camp Del Rey Sud	3,93	215 197
4 (A)	1AUb	Tap de Capelas	5,45 3,1	53 75
4 (B)	1AUb	Tap de Capelas	0,65 2,2	5 60
5	UB	Bordes Sud	1,13	15
6	UB	La Caussade	0,66	45 31
7	UB	Ribes Sud	1,5	55 28
8	UA	Ribes Nord	1,26	40
9	UA	La Moulière	1,04	37
10	UA	Chemin d'Orliac	1,45	29
11	UCa	Chemin des Bordes	2,35	50
Total ouvert à l'urbanisation			-23,87 23,07	697 713

Site	Zone d'activités économiques de Camp Del Rey		
	Zone	Quartier Concerné	Superficie du site en hectare
2	UFa	Camp Del Rey Sud	4,12
	UFa	Camp Del Rey Nord	4,32
Total ouvert à l'urbanisation			8,44

Site	Zone destinée aux équipements publics		
	Zone	Quartier Concerné	Superficie du site en hectare
11	1AUe	Fondada	13
Total ouvert à l'urbanisation			13

BILAN DU POTENTIEL DE LOGEMENTS SUR LES ZONES A URBANISER (état projet)

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	2,30 1,9	30
11	UCa	Chemin des Bordes	2,35	50
Total ouvert à l'urbanisation			24,1	671

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