PLU

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3

Département de la Haute-Garonne

Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune de Labastide-Beauvoir

PREFECTURE DE LA HAUTE-GARONNE
- 5 FEV. 2020
COURRIER ARRIVÉE

2.2

Orientations d'Aménagement et de Programmation





Mise en modification le 3 juillet 2019

Approuvé le 14 JAN. 2020

Elaboré avec l'appui technique du Service Urbanisme et Développement du Territoire du SICOVAL

Mairie de Labastide - Beauvoir
19 avenue du Lauragais
31450 Labastide-Beauvoir

SOMMAIRE

1. Secteur D'ENCABOS 3

Les Orientations d'Aménagement et de programmations sont développées selon les modalités des articles L151-6, L151-7 et R151-6, R151-7 et R151-8 du code de l'urbanisme et comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune,
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations soit destiné à la réalisation de commerces,
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,
- Porter sur les quartiers ou de secteurs à mette en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics,
- Adapter la délimitation des périmètres en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus à l'article L151-35.

Ces orientations d'aménagement devront être respectées dans l'esprit par les projets à venir de construction.

La compatibilité entre les projets de construction à venir et les orientations d'aménagement s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Ces orientations d'aménagement prennent la forme de schémas d'organisation et traduisent les choix arrêtés par la commune sur les territoires de projet.

1. SECTEUR D'ENCABOS

Le secteur d'Encabos constitue un espace naturel non bâti présentant une pente de l'ordre de 10% orientée vers le Nord, ce qui lui permet d'avoir de nombreuses échappées visuelles sur l'environnement immédiat.

Il se situe en continuité immédiate de l'urbanisation du cœur de village.

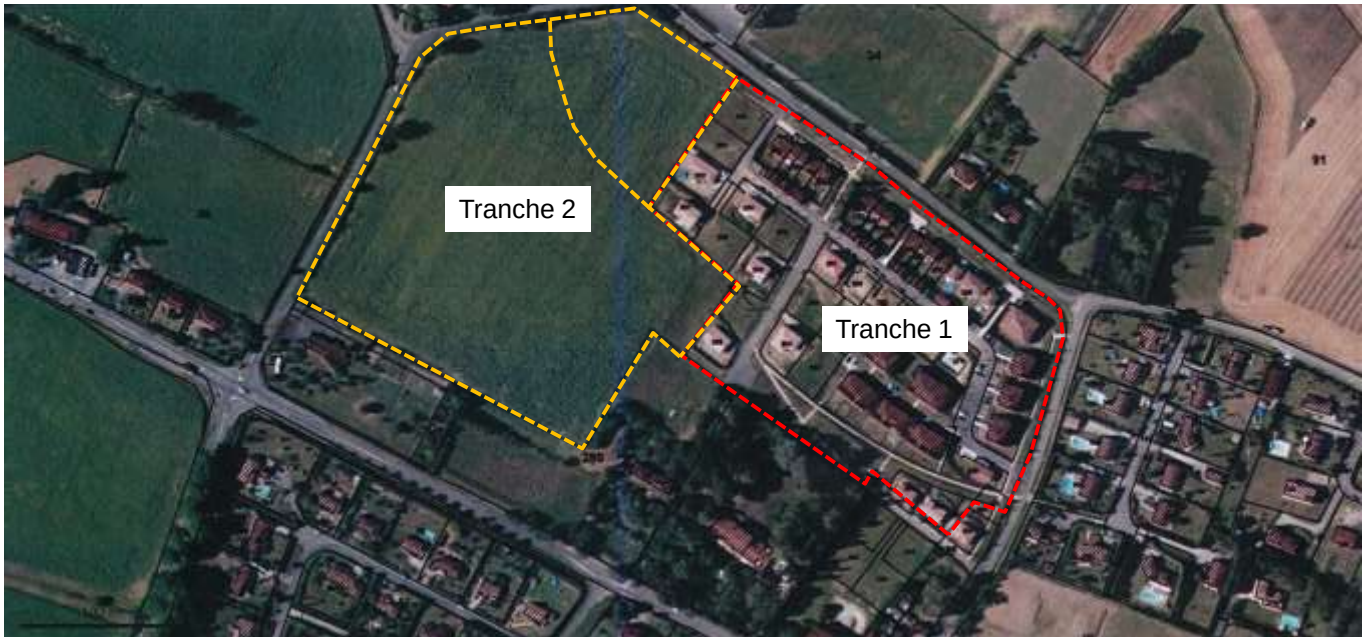
Le secteur présente une emprise foncière d'environ 8,5 hectares qui devra se commercialiser en deux tranches minimum. Sa vocation est d 'accueillir des programmes de logements développant une mixité de l'habitat pour assurer une diversification de la population tant sur le plan socioprofessionnel que générationnel.

Toutes les formes urbaines seront possibles : habitat individuel, habitat intermédiaire et logements collectifs.

La première tranche s'est urbanisée sur une emprise foncière de près de 4 hectares, en 2013. Sa commercialisation est en cours d'achèvement. Elle compte 77 logements dont 10 lots à bâtir, 12 lots à bâtir en accession abordable, 42 logements locatifs sociaux, 13 villas en accession sociale type PSLA et une maison pour les ainés.

La deuxième tranche couvre une emprise foncière d'environ 4,5 hectares. Le programme pourra développer environ 65 logements avec au moins 20% de logements en accession à la propriété à prix abordables tel que défini dans le PLH intercommunal.

Plan du secteur En Cabos : Phasage de l'urbanisation du coteau



Dans un objectif de développement durable, la conception de l'extension urbaine du village devra être composée avec le paysage agricole du lauragais bien identifié, mais aussi avec le patrimoine bâti environnant qui marque le territoire.
Les éléments dessinant le paysage sont à préserver voire conforter comme :.

- les haies présentes en limites Nord-Ouest, ainsi que
- les alignements d'arbres présents sur le site,

de manière à affirmer l'écrin de verdure autour de l'opération de logements mais aussi pour renforcer la trame verte du coteau.

A l'échelle du quartier, la gestion de l'eau est un enjeu majeur. Dans ce cadre, l'aménagement du secteur devra prendre en compte le réseau hydrographique existant et la topographie marquée du terrain qui est de l'ordre de 10%.

L'urbanisation de ce coteau devra tirer profit de cette pente marquée. Une attention devra être portée aux ombres portées des futures constructions afin d'assurer un ensoleillement suffisant pour les logements, permettre une bonne maitrise des consommations énergétiques et limiter les terrassements.

D'autre part, le projet devra répondre aux points suivants :

- Participer à la requalification de l'entrée Ouest du village. Le long de la RD2. la première ligne de constructions devra assurer la continuité avec l'urbanisation existante.
- Compléter le maillage de déplacements doux pour assurer le lien entre les quartiers, les espaces de sport et de loisirs et le cœur du village.
- Maitriser le ruissèlement des eaux de pluies. Préférer une gestion des eaux à ciel ouvert.
- Garantir la bonne intégration des constructions dans la pente en minimisant les terrassements.
- Préserver les vues sur le vallon.

Le programme d'aménagement du secteur devra être élaboré avec des objectifs de mixité sociale conformément aux objectifs chiffrés fixés par le Programme local de l'Habitat intercommunal en termes de logements locatifs sociaux et de logements en accession à prix abordable.

<u>Tranche 1 :</u>

Pour renforcer les liens avec le cœur du village, il est proposé un accès à l'opération par le chemin des sports au plus près du cœur du village, ainsi que par un accès aménagé au droit de l'alignement de pins qui traverse le coteau.

Depuis ces accès, les voies desservant le programme prendront la forme de promenades pour que l'usage donné aux piétons domine sur l'usage des véhicules à moteur.

Un parc paysager traversera le programme de logements pour faire pénétrer la nature dans programme immobilier et maintenir des vues sur la campagne environnante.

Des liaisons piétonnes assureront des connections entre les logements, les voies, le parc paysager ainsi qu'avec le maillage piéton/cycle existant.

Tranche 2 :

1 - Objectif :

L'objectif poursuivi est de conforter et élargir les possibilités d'accueil de population sur le territoire communal. Développée dans la continuité de la tranche 1, l'opération devra respecter le capital naturel et bâti existants et veiller à la qualité et la pérennité des aménagements dans le temps.

1.2 – Principe de composition et d'aménagement :

L'objectif recherché pour l'urbanisation de cette extension urbaine sera le suivant :

- Concevoir un projet selon une approche bioclimatique et apporter une attention au confort et aux ambiances des espaces publics, comme des logements.
- Limiter la consommation énergétique des équipements et aménagements, notamment en termes d'éclairage public.
- Privilégier l'utilisation de ressources énergétiques renouvelables.
- Viser une performance des bâtiments pour anticiper l'évolution future des réglementations thermiques et garantir la réduction des pollutions et émissions de gaz à effet de serre produite par les bâtiments.
- Assurer l'intégration du projet dans son contexte géographique, climatique et environnemental.
- Limiter l'artificialisation des sols.
- Garantir une gestion intégrée des eaux de pluie.
- Renforcer la présence du végétal.

A – Principe de composition :

- Implantation suivant les axes forts présents sur le site :
    - La topographie ; Elément important pour permettre une bonne intégration des futures constructions dans le paysage
    - La structure végétale : Base identitaire du site pouvant guider son organisation urbaine.

Ainsi, le parc paysager aménagé dans le cadre de l'opération (tranche 1) devra être poursuivi pour faire le lien avec le paysage environnant mais aussi avec le cœur du village en lui annexant des cheminements piétons sécurisés maillés avec le réseau de déplacement doux existant.

Les haies périphériques seront à conserver et renforcer.

- Espaces publics :

  Des espaces publics sous toutes leurs formes (places, placettes, jardins publics, potagers, vergers,…) devront assurer tantôt des points d'articulations entre les différentes entités bâties, tantôt des lieux de rencontre et de partage. Le lien devra être assuré avec les espaces publics de la tranche 1 et les voies périphériques communales.

B – Eléments de programme :

L'opération accueillera essentiellement de l'habitat.

Les logements proposés seront principalement de type maison individuelle avec des densités plus ou moins importantes. Le quartier proposera des lots libres à la construction et des maisons de ville.

Architecturalement, le programme devra respecter les grands principes des constructions lauragaises : sobriété des constructions, respect des gabarits et implantations, composition des façades, tonalité,…

Le programme de constructions comptera environ 65 logements dont 20% minimum sera en accession à prix abordables tel que défini dans le PLH intercommunal. Du logement locatif social n'est pas requis au regard des logements déjà existants sur la commune qui permettant à la commune d'atteindre un taux de 12% de LLS sur la base des résidences principales

La taille des logements n'est pas précisée pour permettre une adaptation et une flexibilité du programme vis-à-vis du marché du logement et de la demande au moment de sa réalisation.

C – Qualités architecturales, urbaines et paysagères

- Implantation du bâti/alignement : Le site se présente sur un coteau orienté au Nord, en conséquence, l'implantation des constructions devra garantir les apports solaires suffisants.

  Afin de limiter les mouvements de terrain, les aménagements liés aux constructions et/ou à la voirie devront suivre le terrain naturel au plus près. Lorsqu'elles sont nécessaires, les actions de déblais et remblais devront être équilibrées, à l'échelle globale de l'opération afin de ne pas générer d'excédent de terre à évacuer. L'organisation des terrains à construire se fera ainsi sur des terrasses successives, ce qui permettra d'assurer les vues vers le paysage de la plaine, mais aussi d'offrir des jardins bien exposés tout en limitant l'impact des ombres portées des constructions.

Réflexions préalables menées sur le site :



Croquis en coupe de recherche pour l'intégration des constructions dans la pente – Garantir une implantation des constructions au plus près du terrain.

- Dans tous les cas, les nouvelles constructions ne devront pas générer d'ombres portées sur les constructions riveraines. La pente naturelle du terrain devra faire partie intégration de la conception de la construction qui devra s'inscrire dans la pente et non le contraire.

- Aspects extérieurs des constructions :
    - Les toitures : Les toitures mono pente sont interdites. Elles seront couvertes de tuile demi-courbe de terre cuite de couleur similaire aux tuiles existantes sur les

constructions anciennes. La pente sera comprise entre 30 et 35%. Cependant les toitures dites plates sont possibles.

- Les façades : Les couleurs des façades devront s'harmoniser pour s'inscrire dans le paysage urbain existant. Ainsi, les couleurs devront s'inscrire dans la palette de couleur du Sicoval. La couleur blanche ne sera autorisée que pour mettre en valeur des éléments architecturaux ponctuels. La brique et le bois pourront être apposés ponctuellement. La multiplication de matériaux et de couleurs sur un seul et même bâtiment est proscrite.








- Les clôtures : une attention particulière devra être portée sur le traitement des clôtures.. Elles seront accompagnées de plantations à port libre mais contenu.





- Les dispositifs techniques au sol : Ils seront intégrés dans de la maçonnerie.
- Les dispositifs en toiture : ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.
- Les dispositifs d'énergies renouvelables : Ils devront être intégrés à la composition des façades ou des toitures et ne pas constituer une nuisance visuelle depuis l'espace public.
- Le stationnement : Le stationnement aérien devra être paysager et plantés d'arbres tige, et opter pour des procédés perméables.





- Les espaces publics, lieux de rencontre et de partage :
  - Les espaces communs : ce sont des lieux de respiration et de rassemblement dans le quartier. Ils seront conçus pour permettre une diversité d'usages. Le végétal aura une place omniprésente pour constituer à terme l'élément majeur du paysage. L'entretien de ces espaces devra être anticipé dès la conception : peu de taille, peu d'arrosage,…

- La gestion des eaux de pluie :
  - La gestion des eaux pluviales se fera principalement de façon aérienne par un système de noues ou de dépressions paysagères avec de faibles pentes. L'espace vert traversant pourra accueillir la rétention liée aux programmes. Ces ouvrages permettront la pousse d'essences qui acceptent d'avoir les pieds dans l'eau comme au sec. Les essences choisies seront robustes avec des feuillages mélangés pour assurer leur animation en toutes saisons.









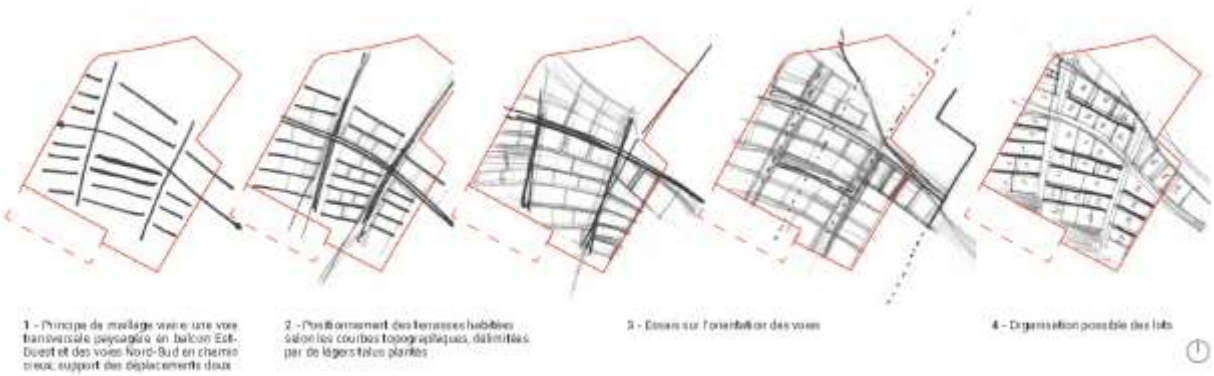
- Pour les lots libres destinés à la maison individuelle, une rétention à la parcelle sera exigée.





- <u>Les déplacements doux :</u> Les déplacements doux et des trames vertes accompagneront l'ensemble de l'opération, tantôt dans les grands espaces verts, tantôt le long des voies à créer de préférence, en balcon sur les voies. Ils assureront le lien avec la périphérie : le stade et la tranche 1.

Premières intensions – Inscrire le projet dans la pente et le lier à l'urbanisation existante



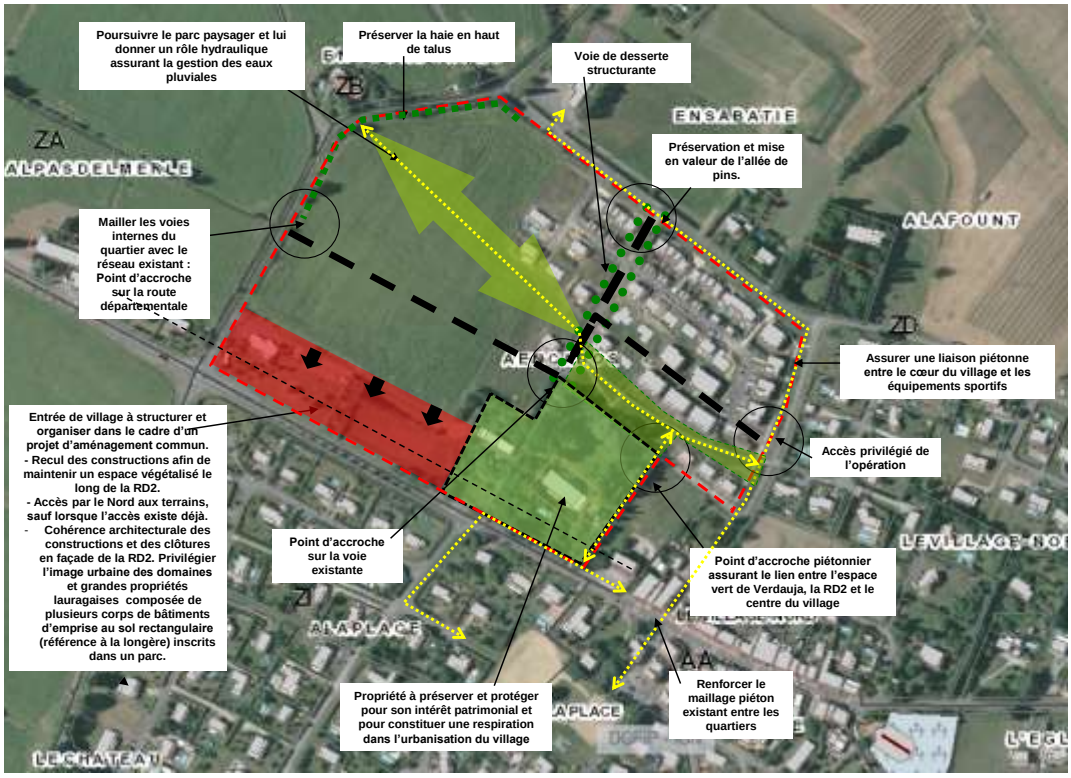
Recherche de maillage et d'organisation du secteur



Option possible d'aménagement à titre indicatif

De cette réflexion en découle l'orientation d'aménagement suivante :

Orientation d'aménagement opposable


Poursuivre le parc paysager et lui donner un rôle hydraulique assurant la gestion des eaux pluviales
Préserver la haie en haut de talus
Voie de desserte structurante
Préservation et mise en valeur de l'allée de pins.
Mailler les voies internes du quartier avec le réseau existant : Point d'accroche sur la route départementale
Assurer une liaison piétonne entre le cœur du village et les équipements sportifs
Accès privilégié de l'opération
Entrée de village à structurer et organiser dans le cadre d'un projet d'aménagement commun.
- Recul des constructions afin de maintenir un espace végétalisé le long de la RD2.
- Accès par le Nord aux terrains, sauf lorsque l'accès existe déjà.
- Cohérence architecturale des constructions et des clôtures en façade de la RD2. Privilégier l'image urbaine des domaines et grandes propriétés lauragaises composée de plusieurs corps de bâtiments d'emprise au sol rectangulaire (référence à la longère) inscrits dans un parc.
Point d'accroche sur la voie existante
Point d'accroche piétonnier assurant le lien entre l'espace vert de Verdauja, la RD2 et le centre du village
Propriété à préserver et protéger pour son intérêt patrimonial et pour constituer une respiration dans l'urbanisation du village
Renforcer le maillage piéton existant entre les quartiers
ZA
ZB
ZD
AA
ENSABATIE
ALAFOUNT
LE VILLAGE NO
LE CHATEAU