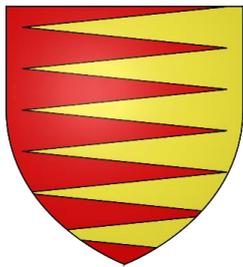


SAINT-GAUZENS



CITADIA

une société
du groupe  **SCET**
CONNECTONS
NOS TALENTS

5 - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



PLU DE SAINT-GAUZENS (81)

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

5 - OAP

Mars 2022

GROUPEMENT

CITADIA (MANDATAIRE) / EVEN

Cachet & visas :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 21 mars 2022 approuvant la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme

Les zones d'ouverture à l'urbanisation, appelée AU (à urbaniser), sont le lieu privilégié du développement par des opérations d'aménagement d'ensemble englobant l'ensemble de la zone.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies sur les zones ouvertes immédiatement à l'urbanisation (AU1 et AU2).

Les orientations d'aménagement et de programmation sont localisées à titre indicatif et s'appliquent en terme de compatibilité. Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère (implantation du bâti par rapport aux voies et à la topographie, volumes des constructions, clôtures et les abords des constructions...)

2° La mixité fonctionnelle et sociale (taille des logements ou des lots à bâtir et destinations...)

3° La qualité environnementale et la prévention des risques (paysages, intérêt écologique, inondation, argiles...)

4° Les besoins en matière de stationnement (stationnement des véhicules motorisés et non motorisés) ;

5° La desserte par les transports en commun (liaison piétonnes, abribus, co-voiturage...)

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux (liaisons routières, raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement le cas échéant, pluvial...).

Le développement des zones AU1 (Parcelle 1485) et AU2 (Parcelle 1532) à la Bédisse

Les deux zones peuvent être aménagées séparément.

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- Les abords de la voirie communale seront traités en espaces verts afin de conserver la visibilité.

•

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- La densité de construction doit permettre la réalisation d'au minimum 3 lots avec un tissu pavillonnaire sur la zone AU2 et 12 lots sur la zone AU1.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.

4° Les besoins en matière de stationnement :

- Sur la zone AU2, le stationnement sera réalisé à l'intérieur des lots.
- Sur la zone AU1, le stationnement des visiteurs sera soit le long de la voie à créer, soit sous la forme d'un stationnement regroupé, à raison au minimum d'une place pour 2 lots.

•

5° La desserte par les transports en commun :

- Le secteur n'est pas desservi par le réseau de transport en commun.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- La voie à créer dans la zone AU1 devra comporter une aire de retournement des véhicules. La voirie interne devra s'inspirer des coupes de voiries présentées ci-après et comporter une liaison piétonne.
- L'entrée de la voirie devra comporter un espace aménagé pour le stockage des déchets ménagers
- Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir la zone AU1.
- Les réseaux secs sont présents en limite Sud de la zone et devront être étendus sous la voie à créer.
- Le secteur est en assainissement collectif.

Principe d'aménagement



Orientations d'aménagement et de programmation :

-  Limite des zones
-  Voie interne à créer en double sens
-  Placette de retournement à créer
-  Tissu urbain pavillonnaire
-  Espace vert à créer
-  Haie champêtre à créer
-  Accès aux lots

Le développement des zones AU2 à la Baillé (Parcelle 1901 partie Nord)**1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**

- Une haie sera créée en fonds de parcelle

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- La densité de construction doit permettre la réalisation d'au minimum 3 lots.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.

4° Les besoins en matière de stationnement :

- Le stationnement sera réalisé à l'intérieur des lots.

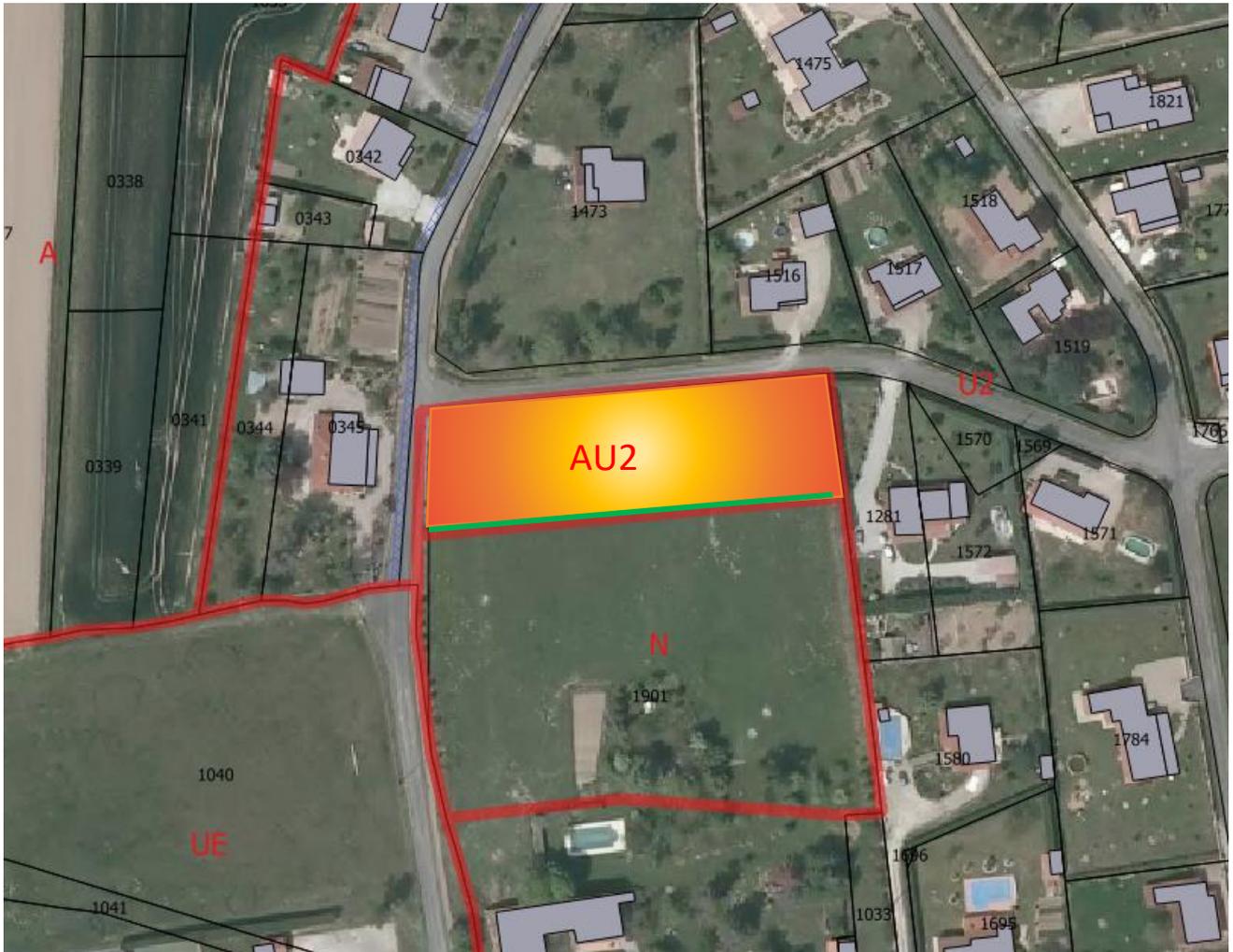
5° La desserte par les transports en commun :

- Le secteur n'est pas desservi par le réseau de transport en commun.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- Le réseau AEP est présent sous la voie en place
- Les réseaux secs sont présents sous la voie en place
- Le secteur est en assainissement non collectif.
- Les accès aux lots se feront par la voie en place au Nord des lots

Principe d'aménagement des zones AU2 de la Baillé:



Orientations d'aménagement et de programmation :

-  Limite des zones
-  Tissu urbain pavillonnaire
-  Haie champêtre à créer

Le développement de la zone AU1 à l'Ouest du village (parcelle 957)**1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**

- L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de constituer un front bâti structuré soit au Sud afin de favoriser l'ensoleillement des habitations.
- Une haie sera créée en fonds des parcelles mitoyennes

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- La densité de construction doit permettre la réalisation d'au minimum 8 lots.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.

4° Les besoins en matière de stationnement :

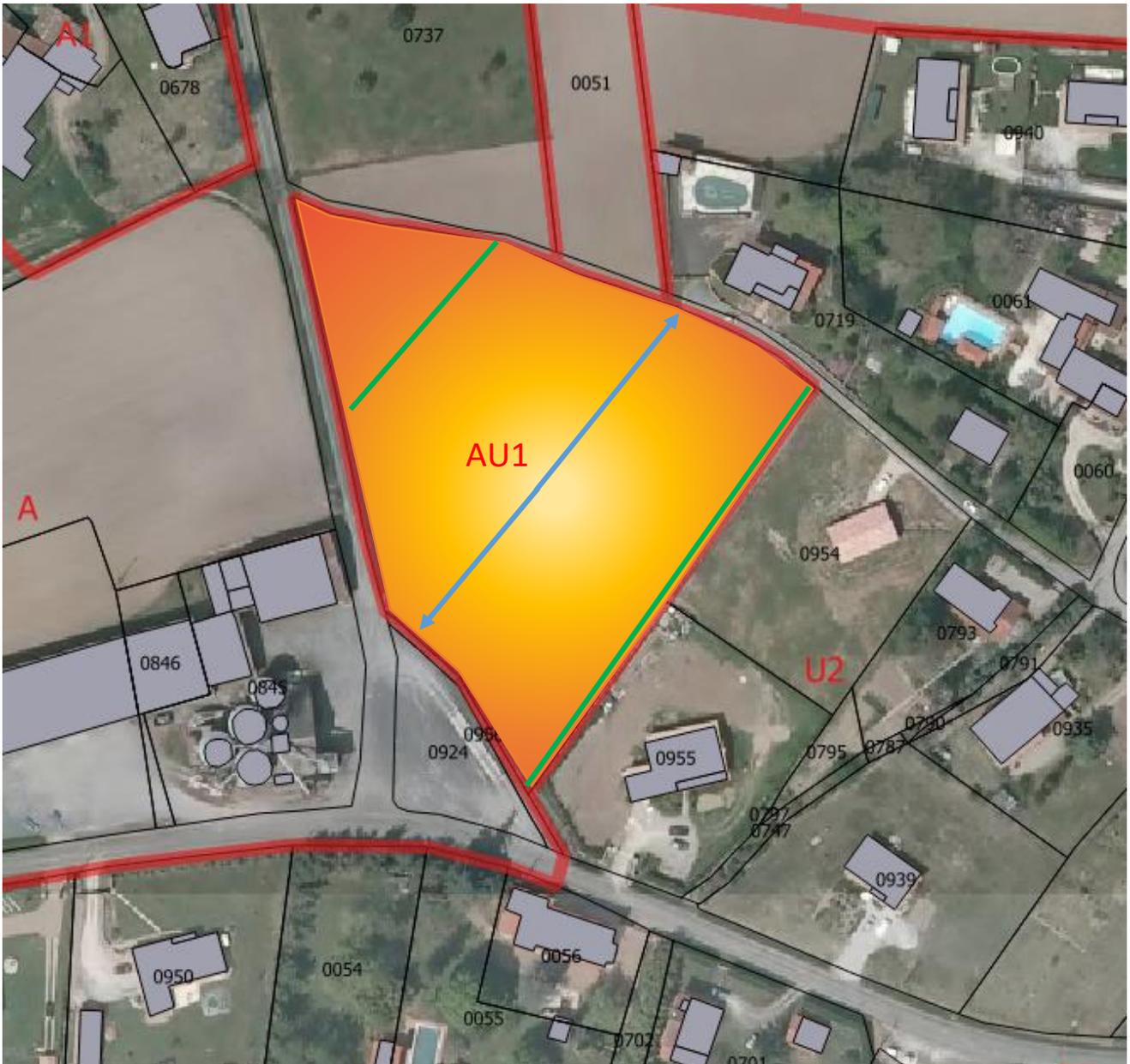
- Le stationnement des visiteurs sera soit le long de la voie à créer, soit sous la forme d'un stationnement regroupé, à raison au minimum d'une place pour 2 lots.

5° La desserte par les transports en commun :

- Le secteur n'est pas desservi par le réseau de transport en commun.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- La voie à créer devra comporter un cheminement piéton et être situé sur le passage de la canalisation d'assainissement en place.
- Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer.
- Les réseaux secs devront être étendus sous la voie à créer.
- Le secteur est en assainissement collectif.

Principe d'aménagement de la zone AU1 à l'Ouest du village :**Orientations d'aménagement et de programmation :**

Limite des zones



Voie interne à créer en double sens



Haie champêtre à créer



Tissu urbain pavillonnaire

Le développement des zones AU1 (parcelles 906,117 et 118) et AU2 (parcelle 119) à l'Est du Village**1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**

- L'orientation du bâti devra être soit parallèle à la voie afin de constituer un front bâti structuré soit au Sud afin de favoriser l'ensoleillement des habitations.
- Une haie sera créée en fonds des parcelles

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- La densité de construction doit permettre la réalisation d'au minimum 5 lots sur la zone AU1 et 3 lots ou logements sur la zone AU2.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.

4° Les besoins en matière de stationnement :

- Sur la zone AU2, le stationnement sera réalisé à l'intérieur des lots.
- Sur la zone AU1, le stationnement des visiteurs sera soit le long de la voie à créer, soit sous la forme d'un stationnement regroupé, à raison au minimum d'une place pour 2 lots.

5° La desserte par les transports en commun :

- Le secteur n'est pas desservi par le réseau de transport en commun.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- La voie à créer devra permettre une circulation à double sens d'un gabarit suffisant et d'un traitement des abords qualitatif comportant au moins une desserte piétonne sécurisée. La voirie interne devra s'inspirer des coupes de voiries présentées ci-après.
- Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir la zone AU1.
- Les réseaux secs sont présents en limite de la zone AU1 et devront être étendus sous la voie à créer.
- Le secteur est en assainissement collectif.
- Les eaux pluviales seront dirigées sur le fossé existant

Principe d'aménagement de la zone AU1 et AU2 à l'Est du village :



Orientations d'aménagement et de programmation :

-  Cheminement piéton à aménager
-  Voie interne à créer en double sens
-  Haie champêtre à conserver
-  Gestion des eaux pluviales
-  Tissu urbain pavillonnaire
-  Placette de retournement à créer

Le développement de la zone AU1 du « Bourg »**1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**

- L'orientation du bâti devra être parallèle à la voie afin de constituer un front bâti structuré et favoriser l'ensoleillement des habitations.
- Une haie sera créée en fonds des parcelles

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- La densité de construction doit permettre la réalisation d'au minimum 7 lots.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.

4° Les besoins en matière de stationnement :

- Le stationnement des visiteurs sera soit le long de la voie à créer, soit sous la forme d'un stationnement regroupé, à raison au minimum d'une place pour 2 lots.

5° La desserte par les transports en commun :

- Le secteur n'est pas desservi par le réseau de transport en commun.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer.
- Les réseaux secs devront être étendus sous la voie à créer.
- Le secteur est en assainissement collectif.

Principe d'aménagement de la zone AU1 du « Bourg » :

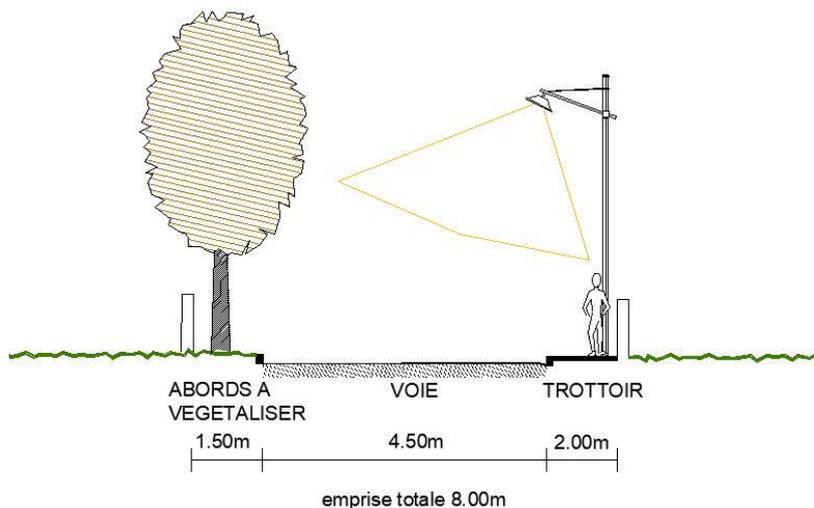


Orientations d'aménagement et de programmation :

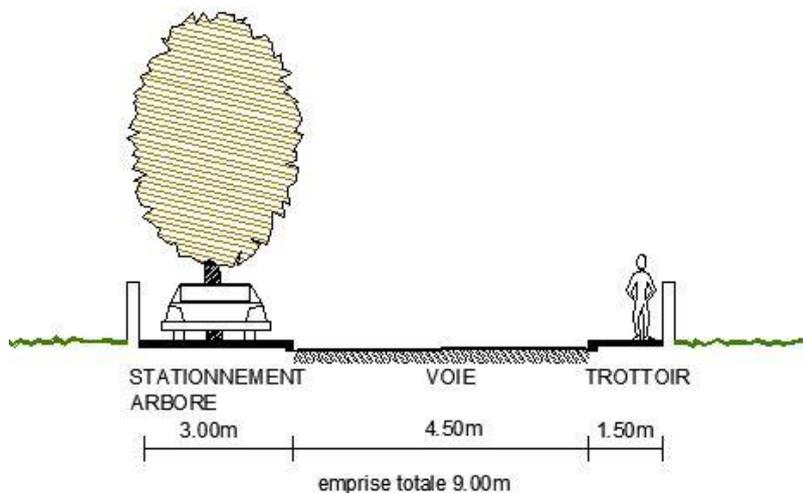
-  Limite des zones
-  Voie interne à créer en double sens
-  Haie champêtre à créer
-  Tissu urbain pavillonnaire
-  Placette de retournement à créer

Coupes de voirie préconisée :

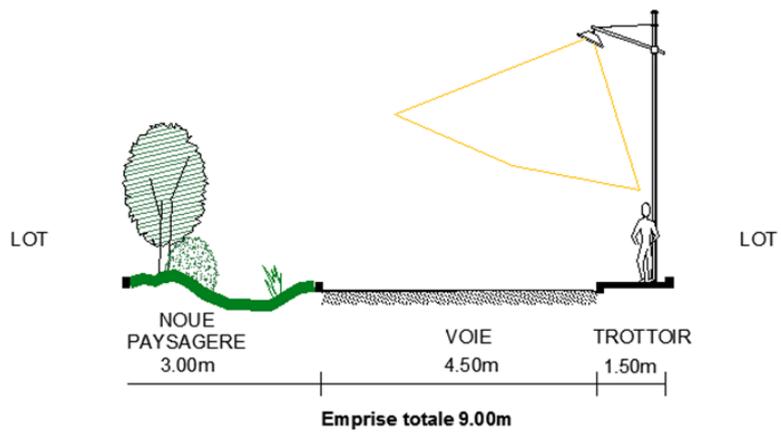
Le principe de voirie ci-contre s'applique lorsqu'il n'y a pas de stationnement latéral à la voie et qu'un cheminement piéton est préconisé dans les orientations de l'OAP. Les dimensions ne sont pas prescriptives.



Le principe de voirie ci-contre s'applique lorsqu'un espace de stationnement latéral à la voie est prévu. Les dimensions ne sont pas prescriptives.



Le principe de voirie ci-contre s'applique lorsque les eaux pluviales sont tamponnées par une noue paysagère le long de la voie. Les dimensions ne sont pas prescriptives.



Noues paysagères :

Cas n°1 le long d'une voie

Largeur 3 m minimum

Profondeur entre 30 et 80 cm



Noue



Noue profonde enherbée



Noue plantée arbres de milieux humides
(saules, bouleaux...)



Noue plantée et filtrantes
(sols imperméables)

Cas n°2 en espace public

Profondeur entre 30 et 80 cm



Espaces d'agrément



Aménagement public urbain en terrasse



Espaces tampon avec activité économique



Aménagement public urbain en terrasse

Cas n°3 en fond de parcelle avec piétonnier

Largeur 3 m minimum

Profondeur entre 30 et 80 cm



Noue rurale enherbée



Noue rurale entre voie en pente



Noue urbaine à plantes semi-aquatiques



Noue rurale profonde plantée

Cheminement doux :

Cas n°1 Piéton entre et en fond de parcelles urbaines

Largeur 1,5 à 2 m



Cas n°2 Piéton en bordure de voie passagère

Largeur 2 m minimum



Cas n°3 Piste cyclable en bordure de voie passagère

Largeur 2 m minimum

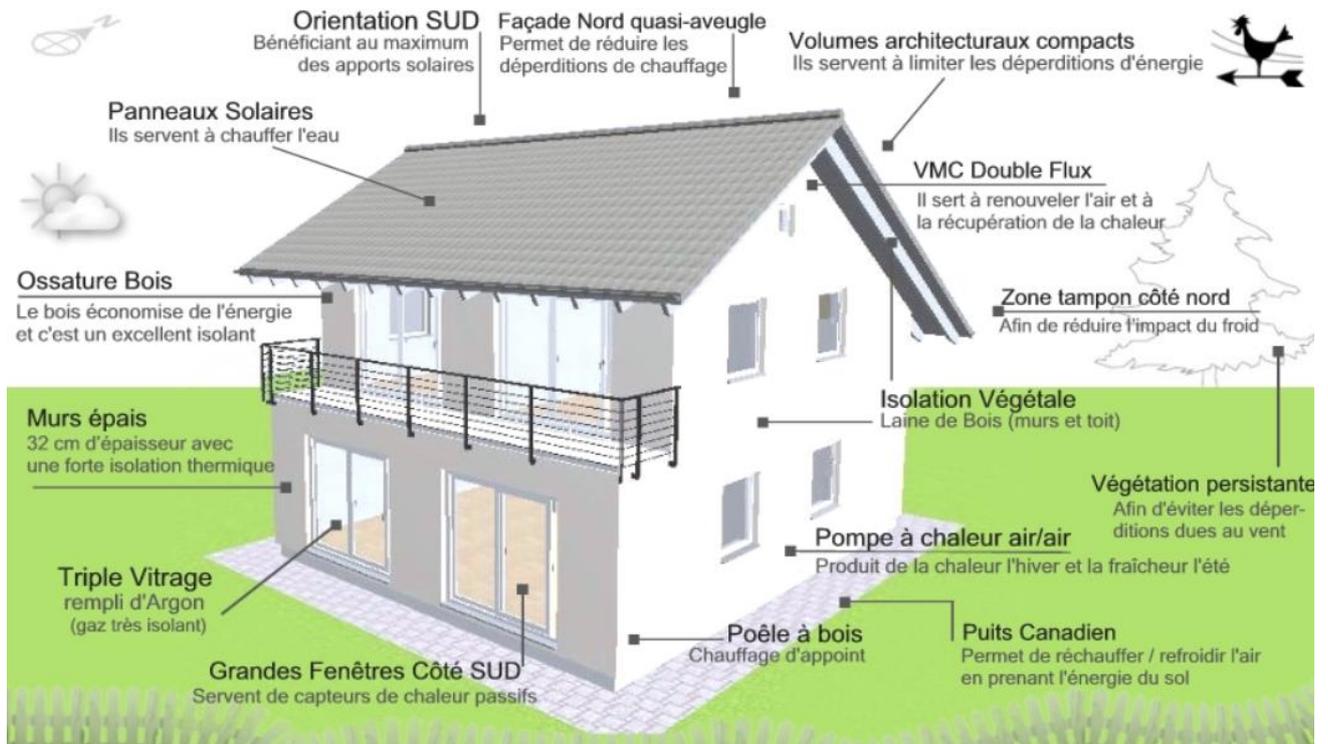


Piste espace péri urbain



Piste espace urbain

Constructions durables :



Quels niveaux de performance ?

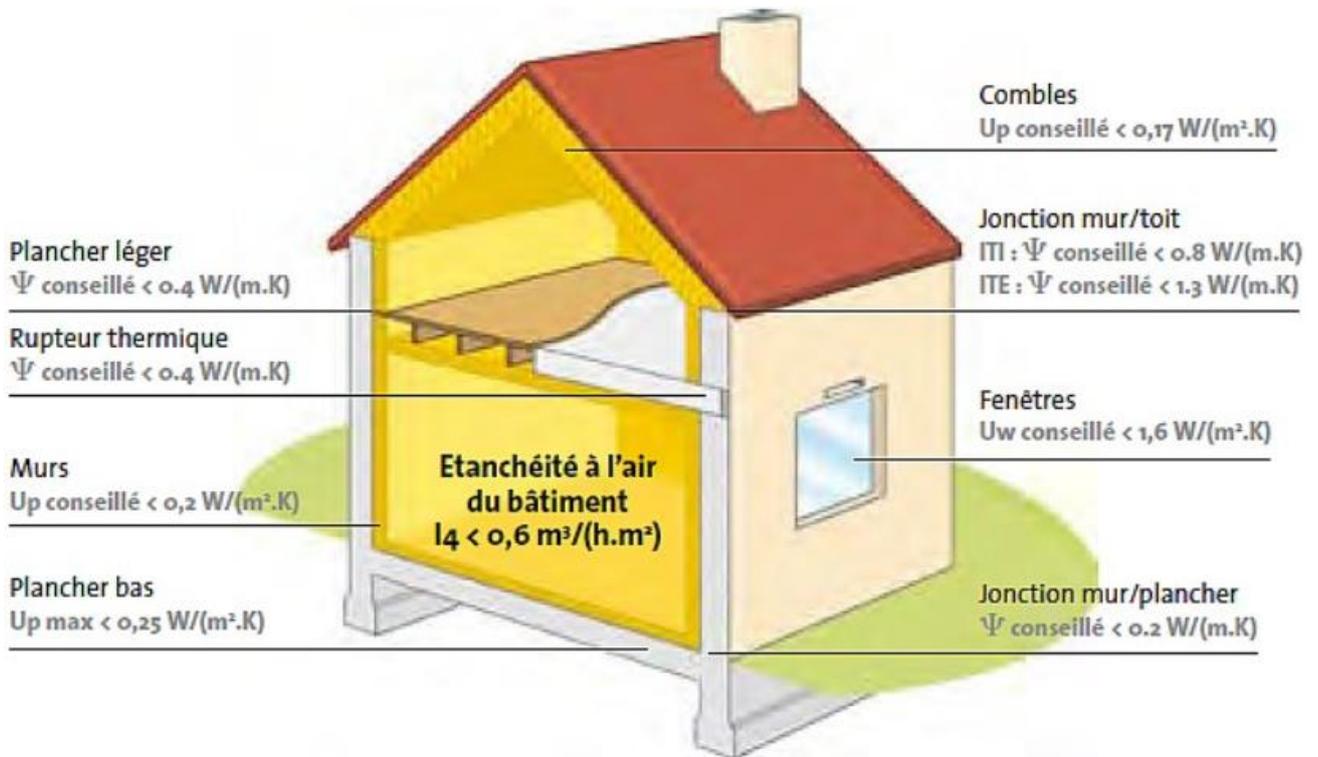


Schéma d'une maison passive

