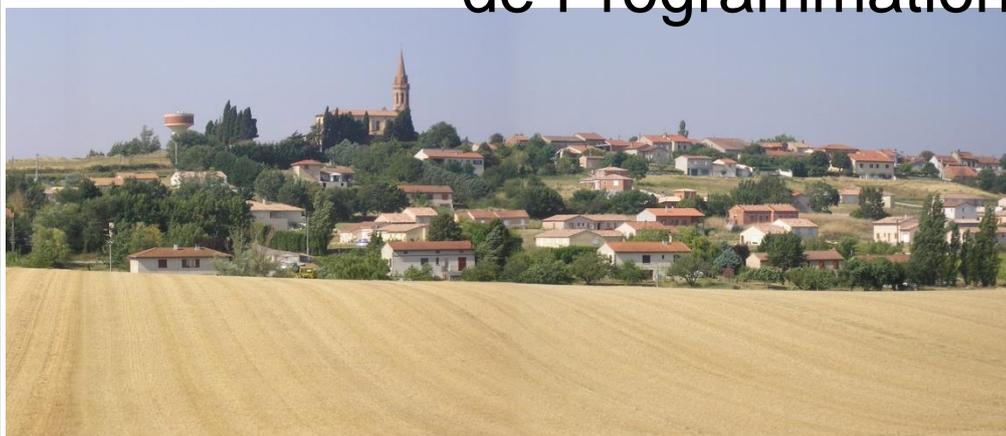


2.2

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Mise en modification le

Arrêté le

Approuvé le

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 mettre 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.

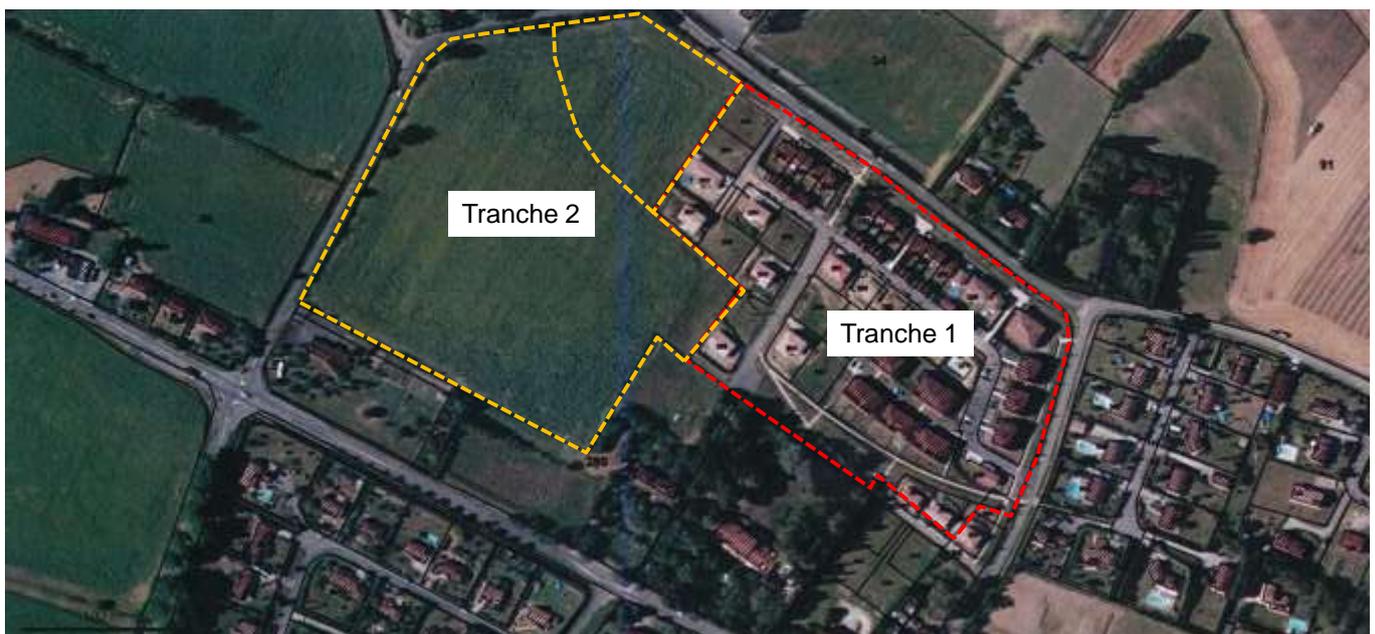
Le secteur présente une emprise foncière d'environ 8,5 hectares qui devra se commercialiser en deux tranches minimum. Sa vocation est d'accueillir des programmes de logements développant une mixité de l'habitat pour assurer une diversification de la population tant sur le plan socioprofessionnel que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

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 maîtrise 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.
- Maîtriser 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.

Tranche 1 :

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 le programme immobilier et maintenir des vues sur la campagne environnante.

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

Tranche 2 :

Elle s'inscrit dans la continuité de la tranche 1, elle doit respecter le capital naturel et bâti existants et veiller à la qualité et la pérennité des aménagements dans le temps.

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.

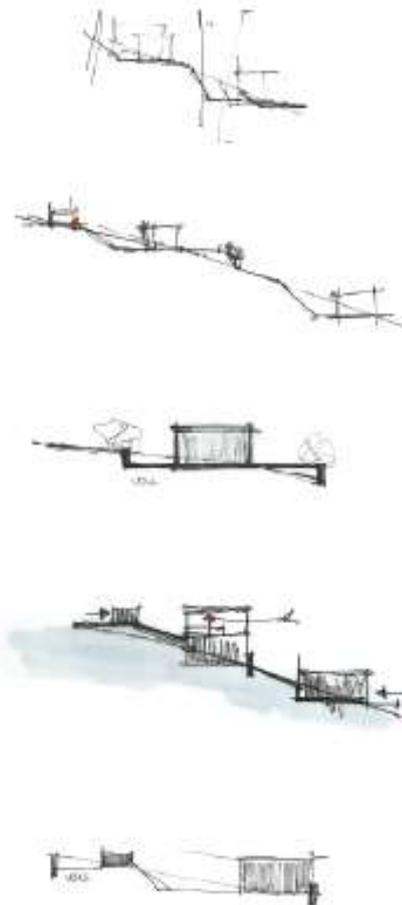
Le parc paysager aménagé dans le cadre de l'opération (tranche 1) devra être poursuivi pour faire le lien avec le paysage environnant mais aussi avec le cœur du village en lui annexant des cheminements piétons sécurisés maillés avec le réseau de déplacement doux existant.

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

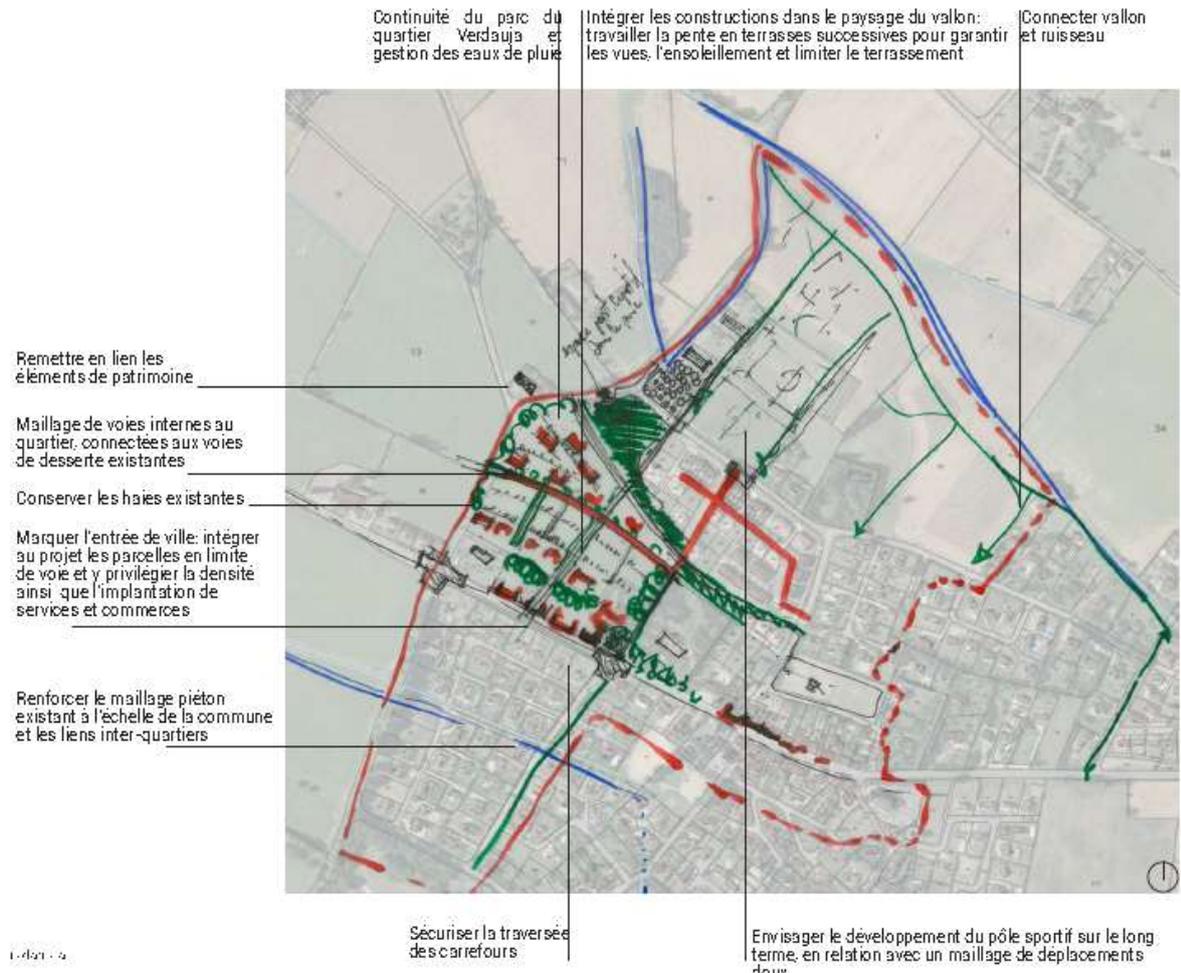
Le programme de constructions comptera environ 65 logements dont 20% minimum sera en accession à prix abordables tel que défini dans le PLH intercommunal.

Réflexions préalables menées sur le site :

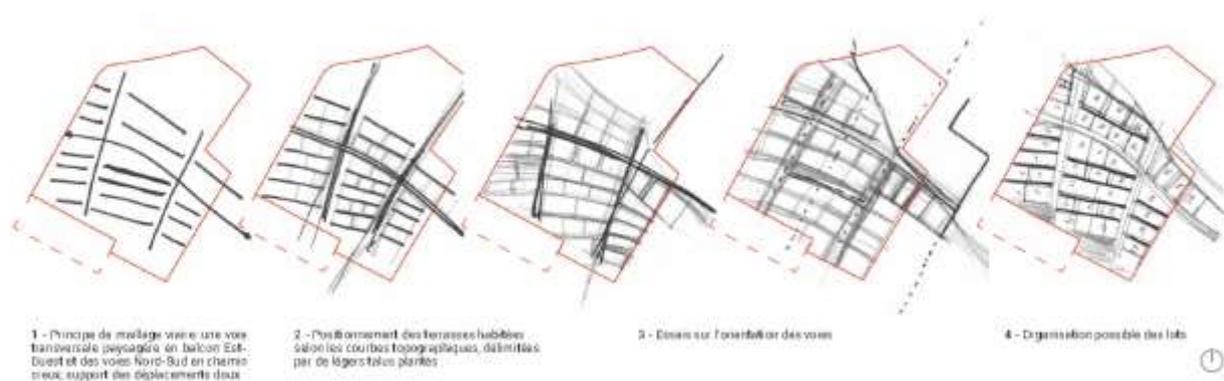
PREMIÈRES INTENTIONS



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



Premières intensions – Incrire 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 :

Orientations d'aménagement opposable

