DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE LHERM

P.L.U.

2ème modification du Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé

2- Orientations d'Aménagement et de Programmation

Modification du P.L.U :

Approuvée le 11.12.2024

Visa

Date :

Signature :

PAYSAGES
études & aménagements urbains

7 rue de Lavoisier
31700 BLAGNAC
Tél : 05 34 27 62 28
contact@paysages-urba.fr

2

SOMMAIRE

Table des matières

SOMMAIRE 2

INTRODUCTION 1

ÉCHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION :.. 3

1. SECTEUR 1 : CHEMIN DE VIE LONGUE (AU1, AU2a et AUY) 4

1.1. CONTEXTE ET ENJEUX 4
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 5
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT 6
1.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET ELEMENTS DE PROGRAMMATION 8

2. SECTEUR 2 : LE PORTAIL (AU1) 10

2.1. CONTEXTE ET ENJEUX 10
2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 11
2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT 12
2.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET ELEMENTS DE PROGRAMMATION 17

3. SECTEUR 3 : BOURDETTES (AU3) 18

3.1. CONTEXTE ET ENJEUX 18
3.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 19
3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT 19
3.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET ELEMENTS DE PROGRAMMATION 21

4. SECTEUR 4 : CHEMIN DE LARRIEU (AU1) 22

4.1. CONTEXTE ET ENJEUX 22
4.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 23
4.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT 23
4.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET ELEMENTS DE PROGRAMMATION 24

5. SECTEUR 5 : ROUTE DE RIEUMES / BERAT (AU2) 25

5.1. CONTEXTE ET ENJEUX 25
5.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 26
5.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT 26
5.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET ELEMENTS DE PROGRAMMATION 28

6. SECTEUR 6 : COLETTE TROTIN (UB) 29

6.1. CONTEXTE ET ENJEUX 29
29
6.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 30
6.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT 30

INTRODUCTION

A travers l'élaboration de son PLU, la commune de Lherm vise à maitriser son développement urbain dans l'espace et dans le temps et ce, en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (pièce 2 : PADD).

La commune a ainsi défini des secteurs de développement centrés sur le village ou en entrée de bourg, recherchant leur intégration dans le tissu urbain et dans le paysage, en prenant notamment appui sur les structures plantées existantes lorsqu'elles existent.

Six secteurs ont ainsi été identifiés :

- ***Secteur 1 : Chemin de Vie Longue,*** situé en entrée Nord-Est, à proximité de la zone d'activités, programmé en trois zones AU1, AU2 et AU3 et comprenant également l'extension de la zone d'activités (AUY),
- ***Secteur 2 : Le Portail,*** au cœur du centre bourg, classé en AU1,
- ***Secteur 3 : Bourdettes***, espace interstitiel au sein de la partie Ouest du bourg, classé en AU3,
- ***Secteur 4 : Chemin de Larrieu***, interface entre le Sud du bourg et l'espace agricole, classé en AU2,
- ***Secteur 5 : Route de Rieumes / Berat***, au sein des quartiers résidentiels Ouest, classé en AU2.
- ***Secteur 6 : Colette Trotin,*** au sein de quartiers résidentiels, classé en Ub

Les orientations d'aménagement et de programmation définies permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement des secteurs étudiés. Ces orientations prendront la forme d'un schéma d'aménagement comprenant des dispositions sur l'organisation des déplacements, l'intégration paysagère, les formes urbaines recherchées, ….

Principes communs à l'ensemble des zones :

Réseau pluvial :

- Limiter les ruissellements générés par les projets en limitant au strict nécessaire l'imperméabilisation des sols et en privilégiant autant que possible le maintien d'espaces végétalisés et l'utilisation de revêtements perméables sur les espaces rendus traditionnellement
  imperméables (parkings végétalisés ou perméables, chaussées poreuses...),
- La gestion des eaux de ruissellement sera réalisée à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention situés au plus près des surfaces de ruissellement.
- Rechercher la limitation des débits d'écoulement par des aménagements de stockage/régulation avant de rejeter les eaux de ruissellement collectées dans le milieu naturel.
- L'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle du quartier, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement etc.).
- Tous les dispositifs font l'objet d'un traitement paysagé intégré au quartier.

Figure 1 : Exemples d'aménagements de voies douces, de noues végétalisées et de bassins d'orage

ÉCHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION :

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU à vocation d'habitat envisagé sur la commune est articulé de la façon suivante :

SECTEUR	DENSITE RECHERCHEE	NBR LOGEMENTS ATTENDUS	PHASAGE
1 : Chemin de vie longue	20 à 38 logements/ha phase 1 et 2 20 à 30 logements/ha phase 3	• Phase 1 et 2 : entre 74 et 140 logements • Phase 3 : Entre 23 et 35 logements	• Phase 1 : ouverte • Phase 2 : 2024 • Phase 3 : à partir de 2027 • Zone à vocation d'activités : ouverte
2 : Le Portail	12 logements/ha	• 50 logements	• Ouverte
3 : Bourdettes	15 à 25 logements/ha	• Entre 17 et 28 logements	• À partir de 2027
4 : Chemin de Larrieu	10 à 15 logements /ha	• Entre 6 et 8 logements	• À partir de 2026
5 : Route de Rieumes / Berat	15 à 25 logements/ha	• Entre 14 et 23 logements	• À partir de 2027

1. SECTEUR 1 : CHEMIN DE VIE LONGUE (AU1, AU2a et AUY)

1.1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur concerné se situe en entrée de bourg Nord-Est, le long du Chemin de Vie Longue, accessible depuis la RD43B. Il borde la zone d'activités qui accueille un supermarché, desservi par la création récente d'un rond-point entre la route départementale, le Chemin de Vie Longue et l'accès à la zone d'activités. Le rond-point marque un seuil d'entrée dans la partie urbanisée de Lherm. En amont, le paysage est agricole. On notera la présence d'un cours d'eau, Le Riou Tort, orienté Nord/Sud, à proximité du supermarché, souligné par une ripisylve. D'autres petites structures plantées participent à animer la plaine agricole au Nord du chemin de Vie Longue. Au Nord-Est de la zone d'activités, un petit lac, ceinturé de boisements, offre un bel espace de promenade.

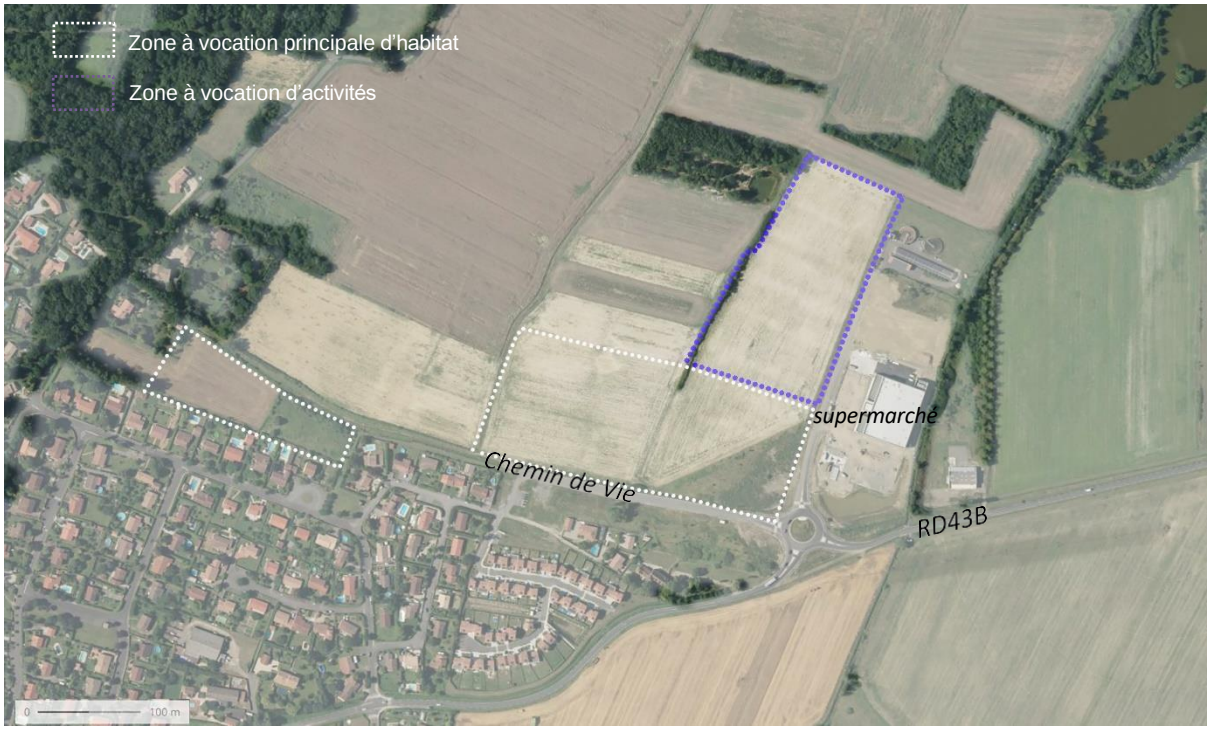


Fig. 2. Site dans lequel s'inscrit le développement urbain envisagé Chemin de Vie Longue

Les zones étudiées se composent :

- d'une zone centrale, au Nord du Chemin de Vie Longue,
- d'une zone plus au Nord (représentée en bleu sur la photo aérienne) pour l'extension de la zone d'activités,
- d'une zone Ouest, au Sud du Chemin de Vie Longue.

Le site est aujourd'hui cultivé ; il s'implante face à un quartier densément urbanisé (lots libres et maisons mitoyennes). Il fait l'interface entre espace agricole au Nord, quartier résidentiel dense au Sud et zone d'activités à l'Est.

Fig. 3. Photos du site : Chemin de Vie Longue (Ouest) - Ensemble récemment bâti au Sud - Vue du site depuis le Nord où l'on peut voir l'interface entre la ville et l'espace agricole

1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement de ce secteur participe à structurer l'entrée de ville, en redéfinissant le contour de l'espace urbain, en lien avec l'émergence de nouveaux projets (extension de la zone d'activités, aménagement de l'espace naturel du lac).

Le développement envisagé vise, d'une part, à prolonger le tissu urbain le long du chemin de Vie Longue et d'autre part, à étendre la zone d'activités. A l'image du quartier Sud, l'extension urbaine devra proposer une diversité des formes urbaines.

L'ensemble des constructions devra s'intégrer dans une trame bocagère, en référence aux structures plantées présentes au Nord, qui permettront de traiter la frange entre les espaces urbanisés et l'espace agricole.

1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Organisation globale du site, accès et desserte

La partie Ouest du secteur sera accessible directement par le Chemin de Vie Longue. Le bâti se positionnera proche de la voie, afin de structurer cet ancien chemin rural, qui devient aujourd'hui un axe important entre le bourg et la zone d'activités.

La partie centrale (phase 1 et 2) dédiée à l'accueil de logements sera également desservie par le Chemin de Vie Longue.

Au Nord du site, une voie perpendiculaire sera créée entre la station d'épuration et l'extension de la zone d'activités. Cette voie devra pouvoir se prolonger vers l'Ouest et rejoindre, à terme, le chemin d'accès à la zone naturelle. Une aire de stationnement sera créée à proximité de la station d'épuration, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

Formes urbaines

Différentes typologies sont prévues sur le secteur.

- afin de renforcer la densité et de structurer le Chemin de Vie Longue, la zone Ouest sera dédiée à la construction d'un habitat intermédiaire (semi collectif) ou individuel groupé. On veillera à orienter le bâti, parallèlement à la voie,
- une diversité de typologies est attendue sur la phase 1 et 2 (logements individuels et/ou habitat intermédiaire (semi-collectif) et/ou individuel groupé et/ou logements collectifs)

Densité recherchée

La densité brute recherchée (voirie et espaces verts compris) sur les zones à vocation principale d'habitat est comprise entre :

- 20 à 38 logements/ha pour la phase 1 et 2.
- 20 à 30 logements/ha pour la phase 3.

Superficie de la zone	*Nombre de logements potentiels envisagés*
4,89 ha dont - Phase 1 et 2 : 3,7 ha - Phase 3 : 1,16 ha	- Phase 1 et 2 : entre 74 et 140 logements - Phase 3 : entre 23 et 35 logements

Le maintien / création de la structure paysagère du site

La structure paysagère du site sera renforcée par l'implantation de lisières bocagères, notamment au contact de la zone agricole et pour marquer la transition entre habitat et activité (pruneliers, aubépines, érables champêtres, cornouillers, noisetiers, ponctués d'arbres tels que merisiers, érables, sorbiers, chênes, …). Au Sud du secteur Ouest, la lisière plantée existante sera prolongée (composée d'essences locales : merisiers, érables, sorbiers, chênes, …) et la haie existante perpendiculaire à l'opération, maintenue.

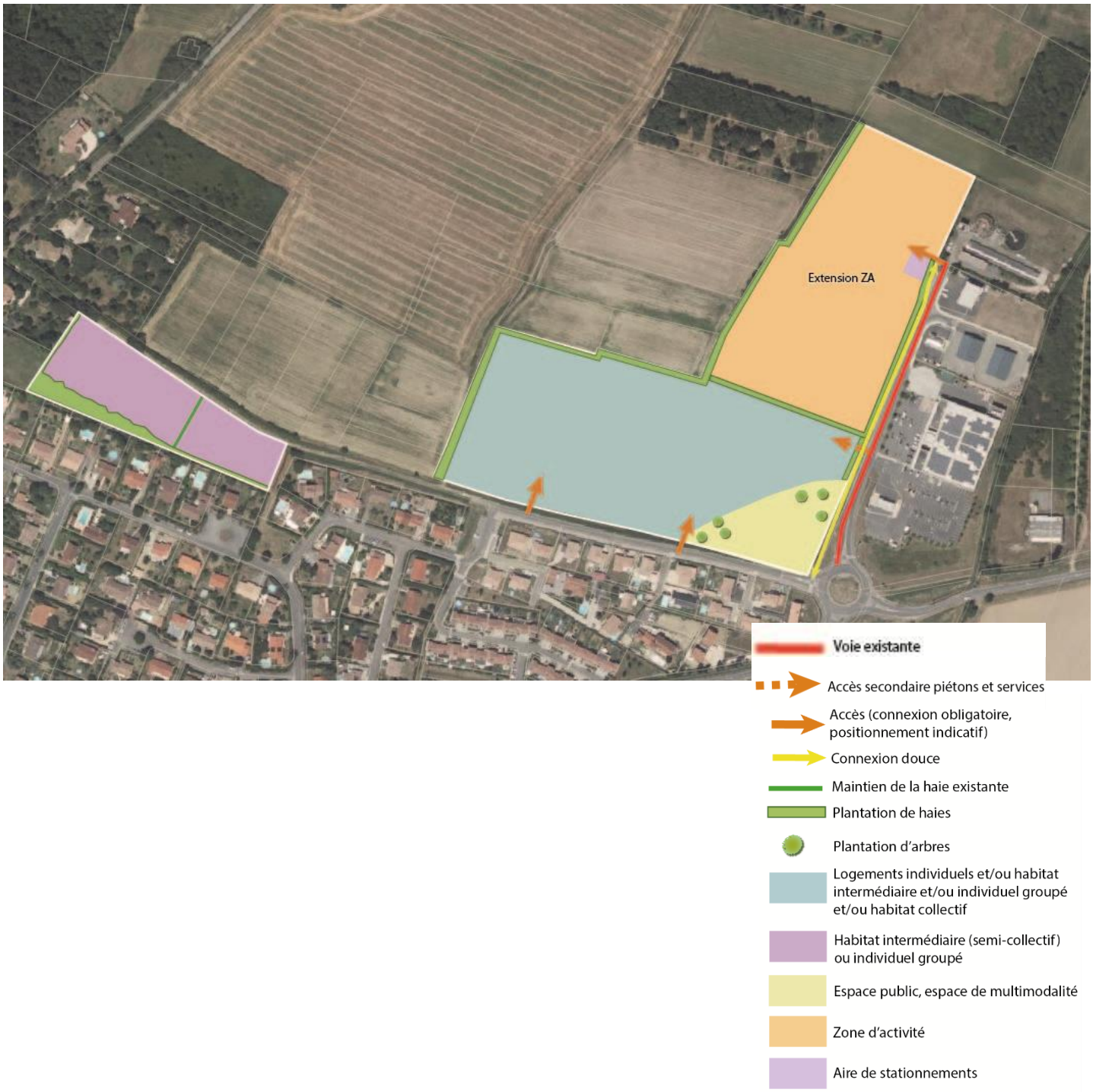


Fig. 4. Le schéma d'aménagement

1.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET ELEMENTS DE PROGRAMMATION

1.4.1. Zone à vocation principale d'habitat

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs à vocation principale d'habitat, conditionnée par la mise en place d'opérations d'aménagement d'ensemble sera phasée en trois temps et débutera par l'extrême Est pour se développer ensuite vers l'Ouest.

Il est ainsi prévu :

- Une phase 1, ouverte immédiatement à l'urbanisation,
- Une phase 2, ouverte à l'urbanisation à partir de 2024,
- Une phase 3, ouverte à l'urbanisation à partir de 2027.

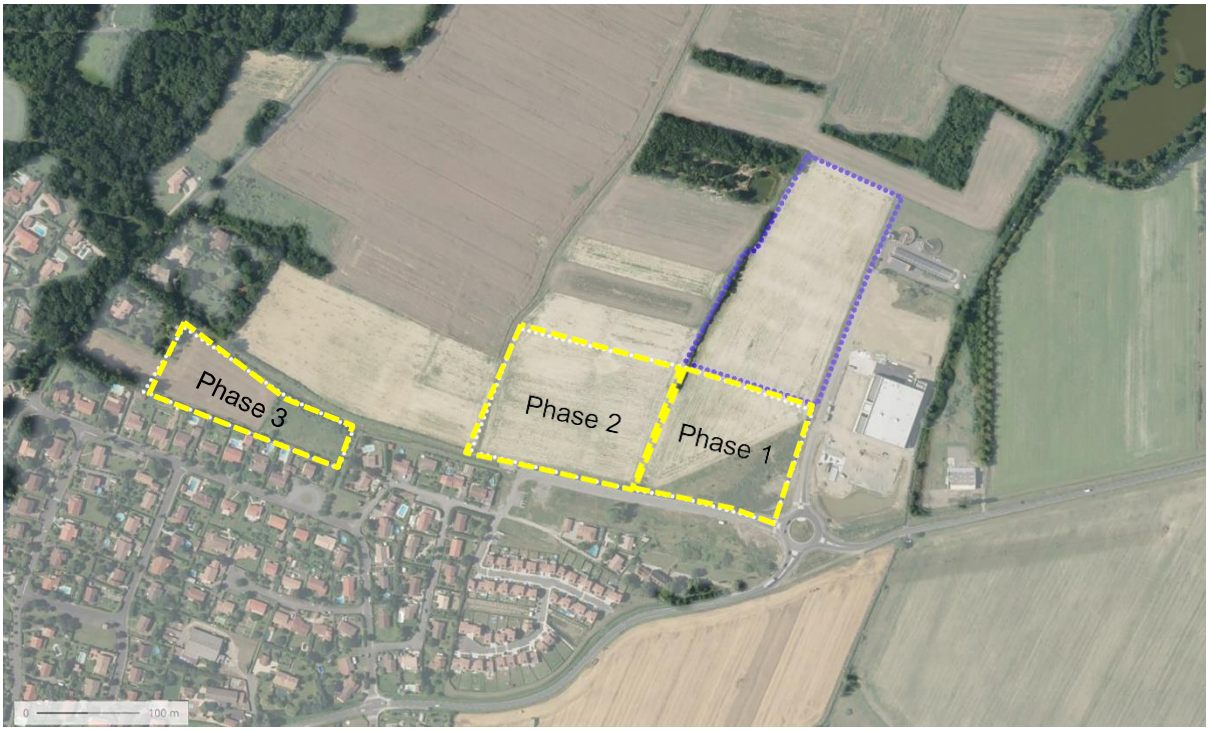


Fig. 5. Phasage des secteurs à vocation principal d'habitat

1.4.2. Zone à vocation d'activités

Cette zone, ouverte immédiatement à l'urbanisation, sera aménagée sous la forme d'une **opération d'aménagement d'ensemble** pour assurer une cohérence dans son aménagement.

2. SECTEUR 2 : LE PORTAIL (AU1)

2.1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur se situe en cœur de bourg, à l'arrière du village-rue et de la Place de l'Eglise, sur le coteau qui descend vers la plaine.

Le site s'implante ainsi à l'interface entre le tissu urbain dense du bourg et des quartiers résidentiels plus aérés. Au Sud, on trouve des équipements tels que l'EHPAD, le centre de loisirs, les groupes scolaires, le collège, offrant à ce secteur une position réellement stratégique.

La végétation a une place très importante dans le bourg de Lherm, les jardins formant une trame verte quasi-continue, renforcée par la végétation présente sur les pentes du coteau. Le site regroupe des boisements intéressants, notamment de chênes. L'alignement le long du chemin Sud ainsi que les ensembles boisés ont été identifiés dans le zonage au titre du L-151.23.

Fig. 6. Site dans lequel s'inscrit le secteur 1, à l'arrière du bourg

Fig. 7. Photos du site : vue depuis l'avenue de Versailles, présentant la topographie et la ceinture boisée / présence de bâti patrimonial aux abords du site / La silhouette des chênes est visible depuis de nombreux points de vue (depuis le bas du coteau)

Le site est accessible depuis l'avenue de Versailles (RD 43), sans possibilité de maillage urbain vers le bourg, du fait de la présence de chemins étroits bordés d'arbres à conserver. Les continuités devront cependant être assurées par des liaisons douces.

2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

La position stratégique de ce secteur est propice à l'urbanisation, à la condition de conserver les boisements identifiés. Il s'agira ainsi de proposer une urbanisation qui respecte la végétation et la topographie du site.

A proximité des bâtiments remarquables du bourg, la conception des constructions devra faire référence au vocabulaire architectural traditionnel.

2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principes paysagers

Identification des enjeux paysagers

Préserver les éléments paysagers :

- Eléments boisés protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Linéaire boisé protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Espace constructible à enjeux paysagers (boisements, prairie…)
- Marquer la transition par un traitement qualitatif
- Adaptation à la pente

Préserver les éléments paysagers :

Eléments boisés protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Linéaire boisé protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Pour rappel, les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus.
Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.
De façon dérogatoire et sous réserve d'être dûment justifiée, une destruction ponctuelle peut être autorisée (cf article 5 des Dispositions Générales).
Toute construction devra être implantée à une distance de 5m minimum du tronc de l'élément identifié au titre de l'article L151-23 du CU.
Des modalités d'application spécifiques à chaque type de prescription s'appliquent (cf article 5 des Dispositions Générales).

Espace constructible à enjeux paysagers (boisements, prairie…)

Une identité végétale s'appuyant sur la trame existante est attendue. En entrée de bourg, la densité résidentielle et la présence du végétal, perçues depuis la départementale devront marquer l'entrée dans un lieu de vie. Il s'agira de préserver cet effet de clairière et de mettre en valeur la fonctionnalité de la trame verte. L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur tout en participant à l'intégration du projet dans son environnement.

Marquer la transition par un traitement qualitatif

Il s'agira de marquer visuellement la transition avec l'espace à enjeux paysagers par un traitement qualitatif et paysager du front urbain et de ses abords.

Adaptation à la pente

Les constructions devront s'adapter au mieux à la pente du terrain.

Principes de maillage

MAILLAGE EXISTANT :

- Voie principale
- Voie secondaire
- Cheminements doux

MAILLAGE ATTENDU:

- Zone d'accès principale
- Zone d'accès secondaire possible à maintenir
- Connexion piéton/vélo obligatoire
- Zone de perméabilité douce

MAILLAGE ATTENDU :

Zone d'accès principale → La zone d'accès principale sera aménagée près du portail, en parallèle de la connexion mobilité douce/piétonne, afin de préserver la prairie et son paysage en entrée du centre bourg

Zone d'accès secondaire possible à maintenir → Il s'agira de laisser la possibilité d'un accès secondaire au Nord du site.

Connexion piéton/vélo obligatoire
Zones de perméabilité douce → Une attention particulière devra être portée sur l'aménagement des liaisons douces pour permettre une porosité depuis les espaces périphériques du site jusqu'au cœur de l'ilot pour ouvrir le site et ses espaces collectifs à l'ensemble de la population et parachever l'aménagement des espaces proches.
Il s'agira de relier le quartier aux équipements, services et plus globalement au centre-ville.
Les liaisons douces seront perméables et accompagnées d'espaces végétalisés.

Formes urbaines attendues

- Maisons de ville en R+1
  Elles permettent de réinterpréter l'habitat traditionnel du centre dans une forme contemporaine par un bâti continu ou semi continu, implanté de façon très proche de la voie ou à l'alignement, laissant les jardins en arrière de la construction protégés ainsi des vues depuis la voie.

- Habitat intermédiaire
  L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés et/ou agrégés.
  Des logements de type T2 et T3 sont principalement attendus.

- Habitat collectif en R+2 (il s'agit d'une possibilité mais pas d'un objectif à atteindre)
  Bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Ces constructions ont en commun un accès, des espaces de circulation, éventuellement des espaces partagés comme un jardin, des locaux vélos ou des parkings.
  Des logements de type T2 et T3 sont principalement attendus.

Densité recherchée

La densité brute recherchée (voirie, espaces verts et espaces boisés préservés, habitations compris) sur la zone, du fait de l'importance des boisements à conserver, est d'environ 12 logements/ha.

Superficie de la zone (y compris espaces boisés préservés au titre du L151-23)	*Nombre de logements potentiels envisagés*
4,3 ha	50 logements

Fig. 8. Le schéma global d'aménagement

Préserver les éléments paysagers :

- Eléments boisés protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Linéaire boisé protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Espace constructible à enjeux paysagers (boisements, prairie…)
- Marquer la transition par un traitement qualitatif
- Adaptation à la pente

MAILLAGE EXISTANT:

- Voie principale
- Voie secondaire
- Cheminements doux

MAILLAGE ATTENDU:

- Zone d'accès principale
- Zone d'accès secondaire possible à maintenir
- Connexion piéton/vélo obligatoire
- Zone de perméabilité douce

2.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Cette zone, ouverte immédiatement à l'urbanisation, sera aménagée sous la forme d'une **opération d'aménagement d'ensemble** pour assurer une cohérence dans son aménagement

3. SECTEUR 3 : BOURDETTES (AU3)

3.1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur se situe en entrée Ouest, le long de la RD 53, Route de Saint Clar, sur la terrasse qui domine la vallée du Touch. Le coteau est souligné d'un large boisement, qui marque la limite entre la vallée agricole et la terrasse qui accueille le bourg de Lherm.

A l'Est, le canal marque l'entrée vers la partie plus dense du bourg. Le secteur s'inscrit ainsi dans un quartier au bâti lâche, transition entre espace agricole et centre bourg.

La qualité paysagère de l'entrée de bourg réside dans la qualité des seuils, d'abord le boisement du coteau, puis le canal.

Fig. 9. Site dans lequel s'inscrit le secteur 3, entre la RD53 et la Rue des Bourdettes

Le secteur présente des parcelles traversantes entre la Route de Saint Clar et la Rue des Bourdettes. Bordé de maisons individuelles, le site s'apparente aujourd'hui à un espace interstitiel.

Une maison, caractéristique du bâti rural de la Vallée de la Garonne est implantée en bordure Nord du site et rappelle la vocation rurale du territoire.

Fig. 10. Photo du secteur 3, depuis la Route de Saint Clar, à l'arrière de la lisière plantée

3.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Parcelle vide au milieu d'un quartier résidentiel, l'objectif est de prolonger le tissu urbain environnant, en prenant soin de conserver les lisières plantées, qui évoquent le passé rural des abords du bourg.

On tiendra compte de la situation du secteur le long de l'entrée de ville, dont l'aménagement participera à sa structuration. La conservation de la haie existante permettra aussi de filtrer les vues et d'homogénéiser la perception du bâti.

3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Organisation globale du site, accès et desserte

Le quartier sera desservi par la Route de Saint Clar (RD 53), en un seul point, afin de ne pas multiplier les entrées / sorties sur la route départementale.

Aucun accès ne sera autorisé sur la Rue des Bourdettes afin de ne pas augmenter le trafic sur cette petite route étroite. Seule une connexion douce sera possible.

Formes urbaines

Afin de prolonger le tissu urbain environnant, on privilégiera le découpage en un parcellaire étroit. Pour cela, on retrouvera deux formes urbaines :

- des logements individuels,
- de l'habitat intermédiaire (semi-collectif) ou individuel groupé, qui participera aussi à structurer l'entrée de ville.

Densité recherchée :

La densité brute recherchée (voirie et espaces verts compris) est comprise entre 15 et 25 logements/ha.

Superficie de la zone	*Nombre de logements potentiels envisagés*
1,13 ha	entre 17 et 28 logements

Le maintien / création de la structure paysagère du site

L'insertion paysagère du quartier sera assurée par le maintien de la haie champêtre, filtre planté entre la route départementale et les constructions. L'aménagement d'une placette au cœur du quartier sera accompagné de plantations d'arbres à l'image rurale, similaires aux essences présentes dans le bourg (érables, chênes, alisiers, merisiers, …).

Fig. 11. Le schéma d'aménagement

3.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Cette zone sera aménagée sous la forme d'une **opération d'aménagement d'ensemble** pour assurer une cohérence dans son aménagement. A noter que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne pourra se faire qu'à partir de 2027.

4. SECTEUR 4 : CHEMIN DE LARRIEU (AU1)

4.1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur se situe en entrée Sud, le long du chemin de Larrieu, ancien chemin rural qui prolongeait la Route de Toulouse, axe du village-rue.

Au Sud, le Riou Tort et les boisements qui l'accompagnent, marquent l'approche vers le bourg. L'urbanisation s'est développée de manière linéaire, le long des anciens chemins ruraux. Cependant, la présence de boisements, à l'arrière des lignes bâtis a permis une meilleure perception paysagère de ces quartiers. Il en résulte un tissu lâche, à la perception très végétale, les boisements et les alignements de chênes ayant été conservés, tant en cœur d'ilot que le long des voies.

Au Nord, la Rue du Pré Cahuzac marque l'entrée vers le centre bourg, plus dense.

La rue du Pré Cahuzac et le canal marquent l'entrée dans le centre bourg, plus dense

Un chêne à préserver

Alignement identifié en fond de parcelle

Les boisements qui accompagnent le Riou Tort marquent l'entrée vers le bourg

Fig. 12. Site dans lequel s'inscrit le secteur 4, le long du Chemin de Larrieu

Le Chemin de Larrieu présente une perspective rurale, du fait de l'étroitesse de la chaussée, des chênes qui le bordent et du traitement de ses bas-côtés (fossés enherbés). Ce caractère devra être conservé.

Fig. 13. Photo du site depuis le Chemin de Larrieu

4.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Au sein de ce quartier, aux perceptions encore agricoles, il s'agira de réaliser une urbanisation en référence aux paysages ruraux. Il s'agira ainsi de proposer une forme urbaine différente de l'urbanisation linéaire qui participe à la banalisation de l'interface entre l'espace agricole et l'espace urbain.

Les structures plantées devront être conservées et renforcées et participeront à l'insertion paysagère des nouvelles constructions.

4.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Organisation globale du site, accès et desserte

Le quartier sera desservi par le Chemin de Larrieu, en un seul point, afin de ne pas multiplier les entrées / sorties sur cette route étroite.

La voie d'entrée dans le secteur mènera à un espace public, qui desservira les lots à bâtir.

Formes urbaines

Seuls des lots pour la construction de maisons individuelles constitueront l'extension urbaine, en continuité avec le quartier existant.

Densité recherchée

La densité brute recherchée (voirie et espaces verts compris) est comprise entre 10 et 15 logements/ha.

Superficie de la zone	*Nombre de logements potentiels envisagés*
0,56 ha	entre 6 et 8 logements

Le maintien / création de la structure paysagère du site

L'insertion paysagère du quartier sera assurée par le maintien de l'alignement le long du Chemin de Larrieu, filtre planté entre la route départementale et les constructions. Cet alignement sera renforcé par la plantation de chênes complémentaires. En limite Est, la lisière plantée sera conservée.

L'aménagement d'une placette au cœur du quartier sera accompagné de plantations d'arbres à l'image rurale, similaires aux essences présentes dans le bourg (érables, chênes, alisiers, merisiers, …).

Fig. 14. Le schéma d'aménagement

4.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Cette zone sera aménagée sous la forme d'une **opération d'aménagement d'ensemble** pour assurer une cohérence dans son aménagement. A noter que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne pourra se faire qu'à partir de 2026.

5. SECTEUR 5 : ROUTE DE RIEUMES / BERAT (AU2)

5.1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur se situe en entrée Sud-Ouest, entre les routes départementales 43 et 23. Ces deux voies importantes se rejoignent au Nord du site pour former l'Avenue de Gascogne, bordée de platanes, qui marque véritablement l'entrée dans le bourg ancien.

Le secteur étudié est aussi bordé par le Canal de Saint-Martory.

En amont de l'entrée du bourg ancien, le site prend place dans un environnement résidentiel peu structuré, au sein duquel la végétation prend moins d'importance que sur les autres quartiers. La Route de Rieumes, malgré les extensions linéaires, est agrémenté par la présence du canal.

Fig. 15. Site dans lequel s'inscrit le secteur 5, entre la RD43 et la RD23

Afin de ne pas perturber le canal, le site ne sera accessible que depuis la Route de Berat. Une liaison douce sera possible avec le canal.

Photos du site présentant, en haut, la vue depuis la Route de Rieumes avec le canal à l'arrière / en bas, la vue depuis la Route Berat, sur laquelle on peut voir le bâti résidentiel environnant

5.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Situé à proximité du bourg ancien et desservi par une des voies principales d'accès à la commune, le secteur devra présenter une certaine densité. Cependant, étant en amont d'un centre bien délimité, il s'agira de maintenir des perceptions aérées, végétales.

Ainsi des espaces collectifs paysagers seront aménagés, notamment en bordure de la voie départementale et du Canal, plantées d'arbres, sans concurrence avec les alignements plantés présents aux abords immédiats du centre bourg.

5.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Organisation globale du site, accès et desserte

Le quartier sera desservi de préférence par le Nord de l'opération. Un cheminement doux pourra traverser l'opération et se connecter au canal.

Formes urbaines

La recherche de densité devra s'accompagner d'une diversité des formes urbaines (lots libres, individuel groupé et habitat intermédiaire (semi-collectif).

Fig. 16. Le schéma d'aménagement

Densité recherchée :

La densité brute recherchée (voirie et espaces verts compris) est de 15 à 25 logements/ha.

Superficie de la zone	*Nombre de logements potentiels envisagés*
0,92 ha	entre 14 et 23 logements

Le maintien / création de la structure paysagère du site

L'insertion paysagère du quartier sera assurée par la création d'espaces collectifs paysagers et par la plantation ponctuelle d'arbres donnant un caractère champêtre au quartier. Ces espaces contribueront à la création d'îlots de fraîcheur tout en participant à l'intégration du projet dans son environnement. En limite Nord, la lisière plantée sera conservée.

L'aménagement d'une placette à l'entrée Nord du quartier sera accompagné de plantations d'arbres à l'image rurale, similaires aux essences présentes dans le bourg (érables, chênes, alisiers, merisiers, …).

5.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET ELEMENTS DE PROGRAMMATION

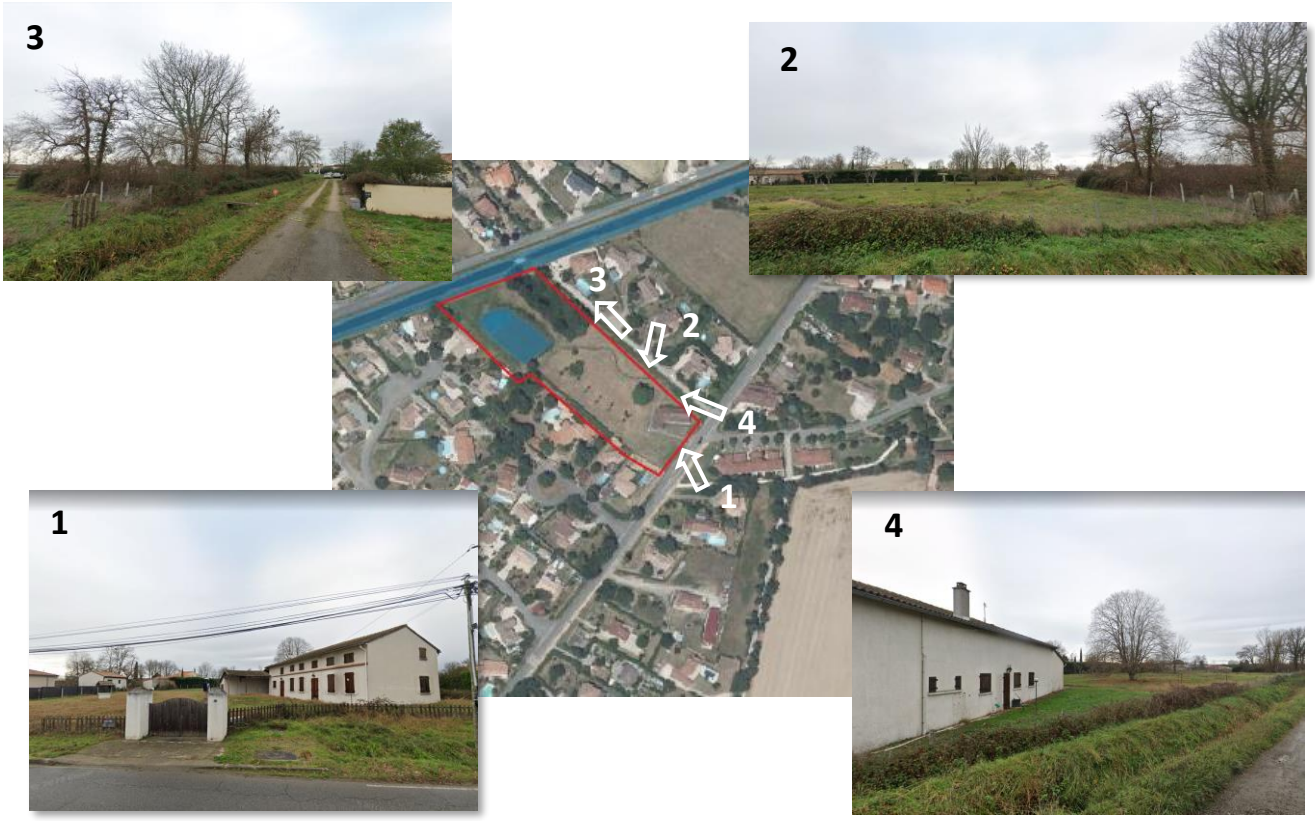
Cette zone sera agencée sous la forme d'une **opération d'aménagement d'ensemble** pour assurer une cohérence dans son ensemble. A noter que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne pourra se faire qu'à partir de 2027.

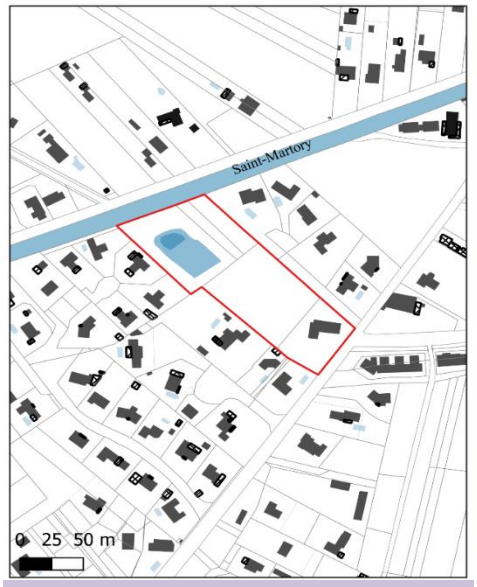
6. SECTEUR 6 : COLETTE TROTIN (UB)

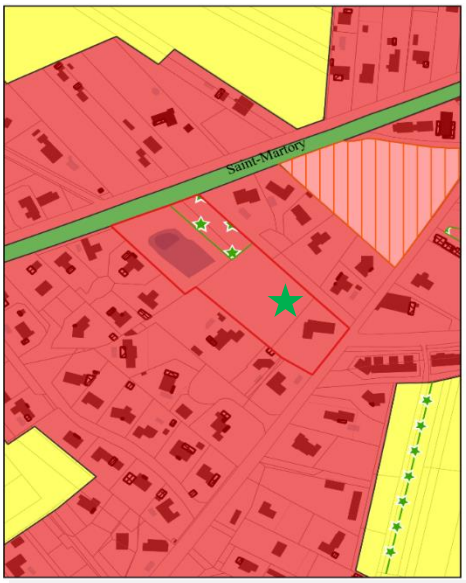
6.1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur « Route de Bérat » se situe au Sud-Ouest du bourg, entre le Canal de Saint-Martory et la route de Bérat. Plusieurs éléments composent l'ensemble, notamment une maison, une mare et un boisement.

Figure 27 : Site dans lequel s'inscrit le secteur 6







Desserte :

- Desserte actuelle par la route de Bérat
- Connexion possible au chemin des Hospitaliers (franchissement du fossé)

Bâti/emprise au sol :

- Présence d'une construction principale de type logement
- Mare

Règlement actuel :

- Zone UB
- Au contact de la zone Na : protection des captages d'eau potable
- Boisement et arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du CU

PADD :

- Recentrage de l'urbanisation sur le village
- Trame bleue lié au fossé à préserver

Sensibilité environnementale et paysagère :

- Linéaire de haie bordant le périmètre/ boisement au Nord
- Présence d'une mare
- Fossé identifié comme trame bleue

6.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Il s'agit d'encadrer la densification d'un secteur stratégique situé en amont du bourg ancien tout en identifiants les éléments de paysages et/ou de biodiversité à préserver.

6.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Organisation globale du site, accès et desserte

Le quartier sera desservi par le Chemin des Hospitaliers et/ou la Route de Bérat. Un cheminement doux traversera l'opération et permettra notamment de se connecter au canal.

Une zone non aedificandi de 5m sera maintenue entre les constructions et la canalisation traversant l'opération.

Formes urbaines

Le projet devra s'accompagner d'une diversité des formes urbaines et de typologies (lots libres, individuel groupé, logements social).

AMENAGEMENTS ATTENDUS:

- Périmètre de l'OAP
- Zone d'accès possible
- Connexion douce (liaison obligatoire, positionnement indicatif)
- Lisière végétale à aménager (haie multistrate)
- Espace collectif paysager à aménager /gestion des eaux de pluie
- Accompagnement paysager ponctuel
- Zone non aedificandi de 5m par rapport à la canalisation (tracé à confirmer)

ELEMENTS A PRESERVER:

- Boisement protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Mare et sujet végétal à préserver

TYPOLOGIE:

- Lots libres et/ou individuels groupés et/ou logement social

OBJECTIFS DE PRODUCTION:

- Surface aménagée : 4 950m² environ (excluant les éléments à préserver)
- **Densité brute : 8 à 10 lgts/ha**
- **4 à 5 logements**

Fig. 18. Le schéma d'aménagement

Densité recherchée :

La densité brute recherchée (voirie et espaces verts compris) est de 8 à 10 logements/ha.

Superficie de la zone	*Nombre de logements potentiels envisagés*
1,1 ha (éléments à préserver compris) 4950m² environ (excluant les éléments à préserver)	entre 4 et 5 logements

Le maintien / création de la structure paysagère du site

L'insertion paysagère du quartier sera assurée par le maintien du boisement protégé au titre de l'article L151-23 du CU et également par la préservation de la mare et du sujet végétal.

Au-delà, la création d'un espace collectif paysager est attendu au contact avec la mare. Cet espace sera accompagné de plantations d'arbres à l'image rurale, similaires aux essences présentes dans le bourg (érables, chênes, alisiers, merisiers, …) et participera à la création d'îlots de fraîcheur.

Est également demandé l'aménagement d'une lisière végétale pour mettre à distance le quartier des constructions existantes ; cette dernière sera composée d'espèces végétales locales et participera à donner un caractère champêtre.