

Département de la GIRONDE

# COMMUNE DE CARIGNAN-DE-BORDEAUX

## Plan Local d'Urbanisme

**PIECE 4**

**ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT ET  
DE PROGRAMMATION**

### *Dossier d'approbation*

PROCEDURE	PRESCRIPTION	ARRET	APPROBATION
PLU	-	-	le 13/12/2002
Modification n°1	-	-	le 02/09/2005
Modification n°2	-	-	le 15/05/2012
Modification n°3	-	-	le 07/10/2015
Révision du PLU	le 19/11/2014	le 18/07/2018	

créham

bkm

VU POUR ETRE ANNEXE A LA  
DECISION EN DATE DU :

LE MAIRE :



# SOMMAIRE

<b>A. ORIENTATIONS DE MIXITE SOCIALE ET URBAINE.....</b>	<b>1</b>
A1. PRINCIPE GENERAL .....	1
A2. PROGRAMME .....	1
<b>B. ORIENTATIONS GENERALES POUR L'ORGANISATION ET L'INTEGRATION QUALITATIVE DES ZONES AU D'HABITAT ET DES ZONES U FAISANT L'OBJET D'UNE OAP.....</b>	<b>3</b>
B1. CHAMP D'APPLICATION ET MODALITES GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DES SITES.....	3
B.2 OBJECTIFS D'INTEGRATION AU CONTEXTE URBAIN, PAYSAGER ET CLIMATIQUE.....	3
<b>C. ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES SITES CLASSES EN 1AU.....</b>	<b>5</b>
C1. SECTEUR « GUERIN 2 ».....	5
C2. SECTEUR « CADENE ».....	7
C3. SECTEUR « PEYVIDEAU » .....	9
C4. SECTEUR « LALOUGA – ZONE D'ACTIVITES ».....	11
<b>D. ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SITES CLASSES EN U.....</b>	<b>13</b>
D1. SECTEUR « PEYROULEY ».....	13
D2. SECTEUR « RIVENSAN » .....	15
D3. SECTEUR « METAIRIE DE LANDE ».....	17
D4. SECTEUR « ANCIENS TERRAINS DE TENNIS » .....	19
D5. SECTEUR « GAROSSE NORD » .....	21
D6. SECTEUR « GAROSSE SUD ».....	23
D7. SECTEUR « CHEMIN OUVRE » .....	25
D8. SECTEUR « VIGNAC » .....	27
D9. SECTEUR « LALOUGA » .....	29
D10. SECTEUR « ROUTE DE FARGUES ».....	31
D11. SECTEUR « CHEMIN DE LA FONT ».....	33
D12. SECTEUR « BOUT DU ROC» .....	35
D13. SECTEUR « CHEMIN D'OASIS ».....	37
D14. SECTEUR « PONTET ».....	39
D15. SECTEUR « GUERIN 1» .....	43
<b>E. ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES AOT ET AOTS.....</b>	<b>47</b>
E1. ZONE AOT (VOLET HOTELIER ET RESTAURATION) .....	47
E2. ZONE AOTS (VOLET STATIONNEMENT) .....	50
<b>F. CARTE DE LOCALISATION DES OAP .....</b>	<b>46</b>



## A. Orientations de mixité sociale et urbaine

### A1. Principe général

Pour les opérations situées dans les zones citées ci-dessous, l'opérateur devra :

- soit réaliser directement les pourcentages de logements sociaux indiqués,
- soit préserver les emprises foncières nécessaires à leur réalisation qui pourrait être cédé à un opérateur susceptible de les réaliser.

### A2. Programme

Zones	Critère de taille d'opération impliquant la mixité	Programme de logements sociaux
Zones UA et UAa	Toute opération de plus de 3 logements	50% de logements locatifs sociaux
Zones UAc	Toute opération de plus de 3 logements	30% de logements locatifs sociaux
Zone UA « Chemin Ouvré »	Toute opération <i>(opération d'aménagement d'ensemble sur la zone)</i>	100% de logements locatifs sociaux
Zone UAb « Anciens terrains tennis »	Toute opération <i>(opération d'aménagement d'ensemble sur la zone)</i>	40% de logements locatifs sociaux
Zone UAb « Chemin d'Oasis »	Toute opération <i>(opération d'aménagement d'ensemble sur la zone)</i>	100% de logements locatifs sociaux
Zone UB et UBa	Toute opération de plus de 3 logements	50% de logements locatifs sociaux
Zone UBb « Guérin 1 »	Toute opération <i>(opération d'aménagement d'ensemble sur la zone)</i>	60% de logements locatifs sociaux
UBf « Pontet »	Toute opération <i>(opération d'aménagement d'ensemble sur la zone)</i>	55% minimum de logements locatifs sociaux
Zones UC	Toute opération de plus de 3 logements	50% de logements locatifs sociaux
Zone 1AU « Guérin 2 »	Toute opération <i>(opération d'aménagement d'ensemble sur la zone)</i>	50% de logements locatifs sociaux

Zones	Critère de taille d'opération impliquant la mixité	Programme de logements sociaux
Zone 1AU « Cadène »	Toute opération (opération d'aménagement d'ensemble sur la zone)	50% de logements locatifs sociaux
Zone 1AU « Peyvideau »	Toute opération (opération d'aménagement d'ensemble sur la zone)	50% de logements locatifs sociaux

Les programmes de logements sociaux affectés aux sites « Chemins d'Oasis », « Lestonnac - La Lande », « Pontet » et « Guérin 1 » relèvent de choix issus d'une précédente évolution du document d'urbanisme que la collectivité ne remet pas en cause au regard des permis de construire ou des permis d'aménagement déposés et obtenus.

Il est souhaité, dans le cadre de la réalisation des programmes de logements locatifs sociaux, la réalisation prioritaire de logements de petite taille, du T1 au T3, afin d'apporter une réponse d'habitat en adéquation avec les besoins recensés sur la collectivité.

## B. Orientations générales pour l'organisation et l'intégration qualitative des zones AU d'habitat et des zones U faisant l'objet d'une OAP

### B1. Champ d'application et modalités générales d'aménagement et d'équipement des sites

Dans chaque site de zone AU et chaque site de zone U faisant l'objet d'une OAP, **les opérations et constructions doivent s'inscrire dans une perspective d'urbanisation globale organisée**, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains et assurant la poursuite future du développement du secteur considéré.

Ces opérations doivent ainsi garantir les possibilités de raccordement des opérations ultérieures dans l'unité de zone considérée en termes de voiries et de réseaux divers, et de réalisation des objectifs définis aux orientations d'aménagement qui suivent.

Pour chaque site faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, la collectivité mettra en place un Projet Urbain Partenarial (PUP), sauf sur les terrains propriété de la Commune et sur les secteurs d'OAP « Cimetière paysager », « Bel-Air », « Guérin 1 » et « Lestonnac – La Lande ».

### B.2 Objectifs d'intégration au contexte urbain, paysager et climatique

#### ■ Prendre en compte l'existant

Les opérations d'ensemble et les constructions nouvelles réalisées dans les zones AU et dans les zones U faisant l'objet d'une OAP, doivent s'intégrer au contexte urbain et paysager existant. Dans leur conception et leur architecture, elles doivent tenir compte des éléments marquants du site dans lequel elles s'insèrent, concernant notamment :

- la topographie naturelle,
- les structures végétales existantes sur le terrain ou en limite immédiate,
- les perspectives paysagères ou urbaines structurantes,
- les réseaux de transports collectifs réguliers, en s'assurant des facilités d'accès piétons et cycles aux arrêts existants (moins de 300 mètres)

#### ■ Concevoir les réseaux de manière durable

Les opérations d'ensemble et les constructions nouvelles réalisées dans les zones AU et les zones U faisant l'objet d'une OAP doivent favoriser un développement et un maillage « intelligent » des réseaux. Ainsi, les opérations doivent :

- hiérarchiser la trame de voirie : favoriser les accroches au réseau existant, créer des repères urbains, partager l'espace,
- améliorer le maillage des réseaux souterrains (eau potable, assainissement, éclairage public avec un candélabre idéalement tous les 20 mètres environ, électricité et télécommunications),
- pour la défense incendie : disposer d'un hydrant (ou de plusieurs hydrants échelonnés tous les 200 mètres de voirie) produisant un débit minimal de 60m<sup>3</sup>/ heure pendant 2 heures sous 1 bar de pression. Toute évolution de la réglementation en vigueur se substituera aux prescriptions citées ci-avant.

#### ■ Prévoir des voiries nouvelles qualitatives et sécurisées en intégrant des modes de déplacements alternatifs et prévoir du stationnement

Les projets d'infrastructures routières nouvelles devront prendre en compte, dès leur conception, le confort et la sécurité des piétons, des cyclistes et des personnes à mobilité réduite et autant que possible, assurer du stationnement sur l'emprise publique. Les principes de largeurs minimales à respecter sont inscrits dans le règlement.

Les stationnements doivent être gérés sur le terrain d'assiette du projet. Il devra être réalisé 2 places de stationnement par logement, majoré de 2 places de stationnement dites de midi, par villa individuelle.

Pour assurer la continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables dans les zones d'urbanisation, chaque opération devra se raccorder au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus. Ces cheminements et pistes devront être laissés en libre accès à tous les usagers.

Les carrefours des voies nouvelles doivent être équipés de plaques podotactiles au sol pour les non-voyants et protégés de barrières de regroupement aux passages piétons. Les barrières de regroupement seront métalliques ou en bois et auront un minimum de 3 mètres de long de part et d'autre des passages piétons dont la matérialisation au sol est obligatoire.

#### ▪ **Aménager des espaces publics de qualité**

La qualité du cadre de vie de la Commune doit être conservée au travers des aménagements futurs et notamment au sein des opérations d'ensemble à vocation d'habitat. Ainsi, les opérations doivent maintenir et renforcer les trames vertes urbaines, de manière adaptée à l'échelle et au contexte de l'opération :

- prévoir des lieux de partage, détente et loisirs au sein de chaque zone,
- intégrer les espaces publics de rencontre au sein de la trame verte et de circulations douces et les rendre accessibles à tous,
- intégrer le vocabulaire local : choix des matériaux de sols, palette végétale, mobilier urbain, ...
- composer les espaces publics avec les éléments de programmes : espaces de jeux (grands et petits), lieux de rencontre, ombrage, desserte piétonne interne et externe, gestion des eaux de pluie, ...,
- prévoir un emplacement comprenant une aire de présentation des poubelles de 3m<sup>2</sup> minimum de surface par logement individuel, enserrée d'une protection visuelle

#### ▪ **Encourager la mixité des formes urbaines**

Dans les zones multifonctionnelles résidentielles, les opérations d'ensemble et les constructions nouvelles réalisées dans les zones AU et dans les zones U faisant l'objet d'une OAP, doivent favoriser une densification maîtrisée et une diversification des formes urbaines en proposant des produits d'habitat diversifiée répondant aux besoins des parcours résidentiels des habitants, tout en préservant la qualité et l'identité architecturale locale.

#### ▪ **Intégrer les critères bioclimatiques et de performance énergétique**

Les opérations d'ensemble d'habitat doivent prendre en compte, dans leurs plans de composition, leurs plans masse, leurs choix de plantations et/ou leurs éventuels règlements particuliers, **les préoccupations en matière de performances énergétiques et de confort climatique.**

Les choix d'organisation et d'éventuelle réglementation particulière de l'opération doivent notamment faciliter la mise en œuvre des normes de performances énergétiques des bâtiments en vigueur.

Les enjeux énergétiques et climatiques à prendre en compte sont notamment :

- la possibilité de valoriser les apports solaires,
- la protection contre les rayonnements solaires les plus forts et les risques de surchauffe estivale,
- la limitation des déperditions et des consommations énergétiques dans l'habitat en favorisant la compacité des constructions et les possibilités d'implantation accolées en ordre continu ou semi-continu

**Toutefois, la mise en œuvre des enjeux climatiques rappelés ci-dessus ne doit pas compromettre l'objectif de bonne intégration de l'urbanisation dans son contexte,** lequel demeure prioritaire.

## C. Orientations particulières d'aménagement et de programmation des sites classés en 1AU

### C1. Secteur « Guérin 2 »

#### • Éléments de cadrage de programme

Superficie indicative : environ 1,4 ha

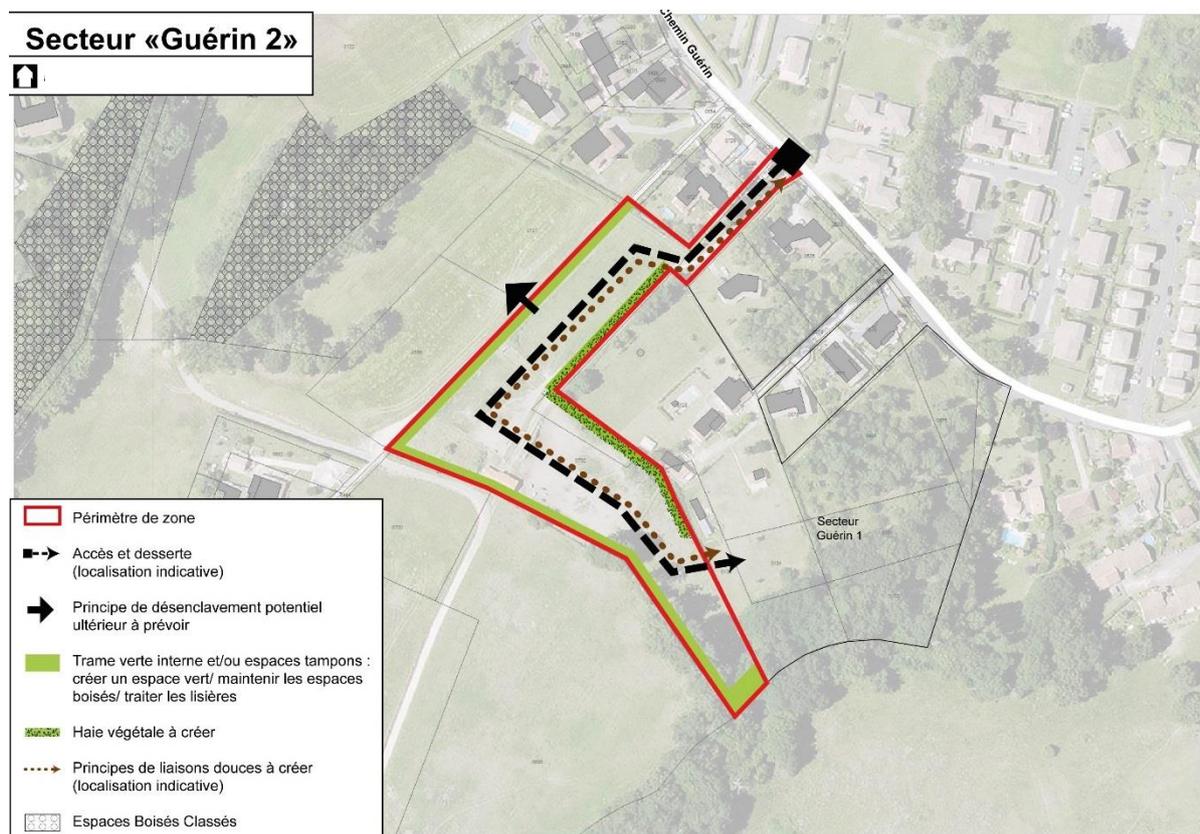
Programmation indicative des logements :

#### - Capacités et densités :

- Capacité d'environ 20 logements<sup>1</sup>, soit :
  - une densité d'environ 14 logements par hectare, appliquée au périmètre de l'OAP,
  - une densité d'environ 21 logements, appliquée aux capacités foncières déduction faite des contraintes environnementales, VRD et espaces verts.

- obligation de réalisation de logements locatifs sociaux conventionnés : 50%

#### • Schéma d'intentions d'aménagement



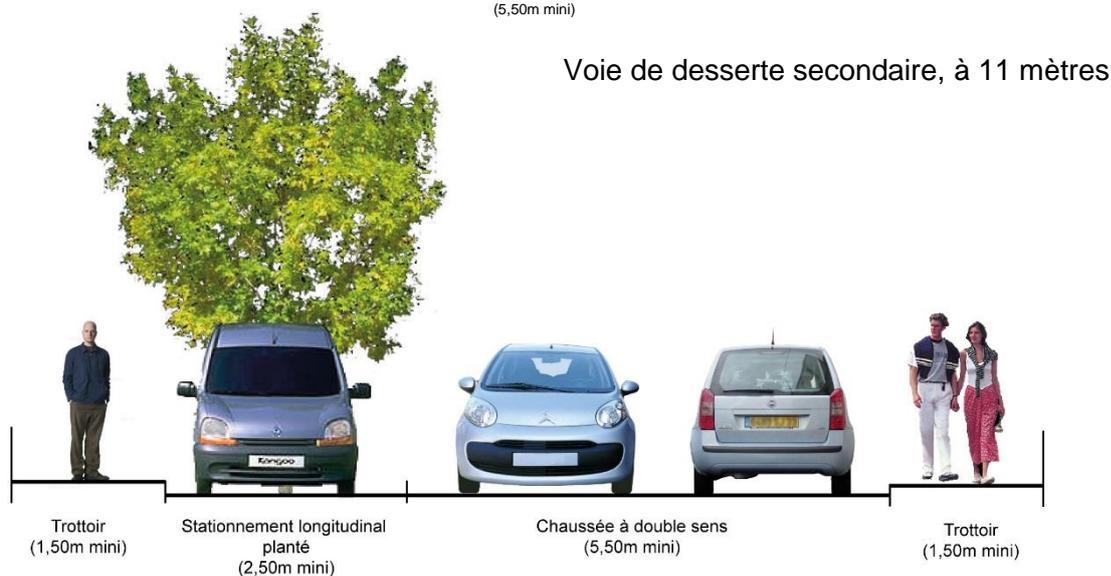
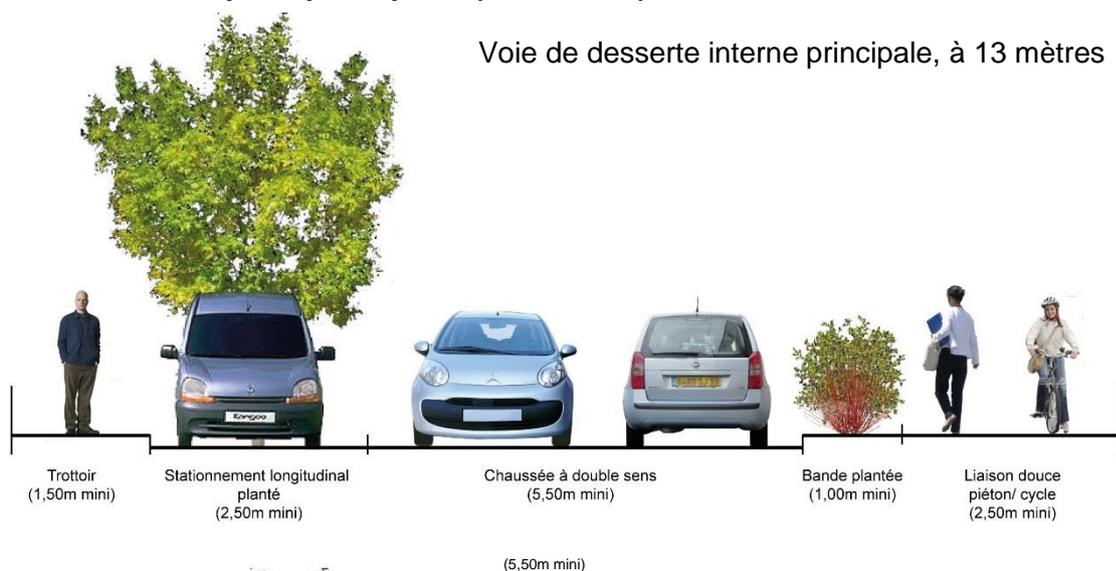
Il sera nécessaire de respecter les principes illustrés sur le schéma (localisations indicatives) et notamment :

- Accessibilité routière uniquement depuis le Chemin de Guérin,
- Liaison routière avec le secteur Guérin 1,
- Préserver une possibilité de désenclavement routier vers les espaces à l'Ouest,

<sup>1</sup> Cette capacité correspond au nombre de logements en construction neuve défini dans le cadre d'une cohérence globale du PLU. Il pourra toutefois faire l'objet d'adaptation mineure selon la typologie des logements ou d'adaptation justifiée par rapport aux contraintes environnementales

- Traitement des lisières au contact des espaces agricoles, naturels et forestiers<sup>2</sup> :
  - préserver et valoriser une continuité d'espace de nature accessible au public et aux circulations douces le long du nouveau front urbain constitué
  - implanter le bâti le long de ce nouveau front urbain de façon à ce qu'il permette le maintien et l'aménagement de perméabilités piétonnes tous les 500 mètres environ et des perméabilités visuelles vers les espaces de natures voisins,
- Maintien des boisements existants sur la partie Sud-Est,
- Traitement des interfaces avec les parcelles bâties avoisinantes par la création d'une haie végétalisée,
- Aménager un trottoir de 1,50 mètre de large le long de la route de Guérin, sur le terrain du site,
- Organiser un maillage de liaison douce (piéton et cycles) au sein du secteur Guérin 2 et connecté avec :
  - le maillage de circulation douce du secteur Guérin 1,
  - l'impasse du Haras,
  - d'autres éventuels cheminements doux existants.

### • Schéma de principe de profil (indications)



<sup>2</sup> Prescription du SCOT, Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), paragraphe A.3. « Préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire et limiter sa fragmentation »

## C2. Secteur « Cadène »

### • Eléments de cadrage de programme

Superficie indicative : environ 4,4 ha

Programmation indicative des logements :

#### - Capacités et densités :

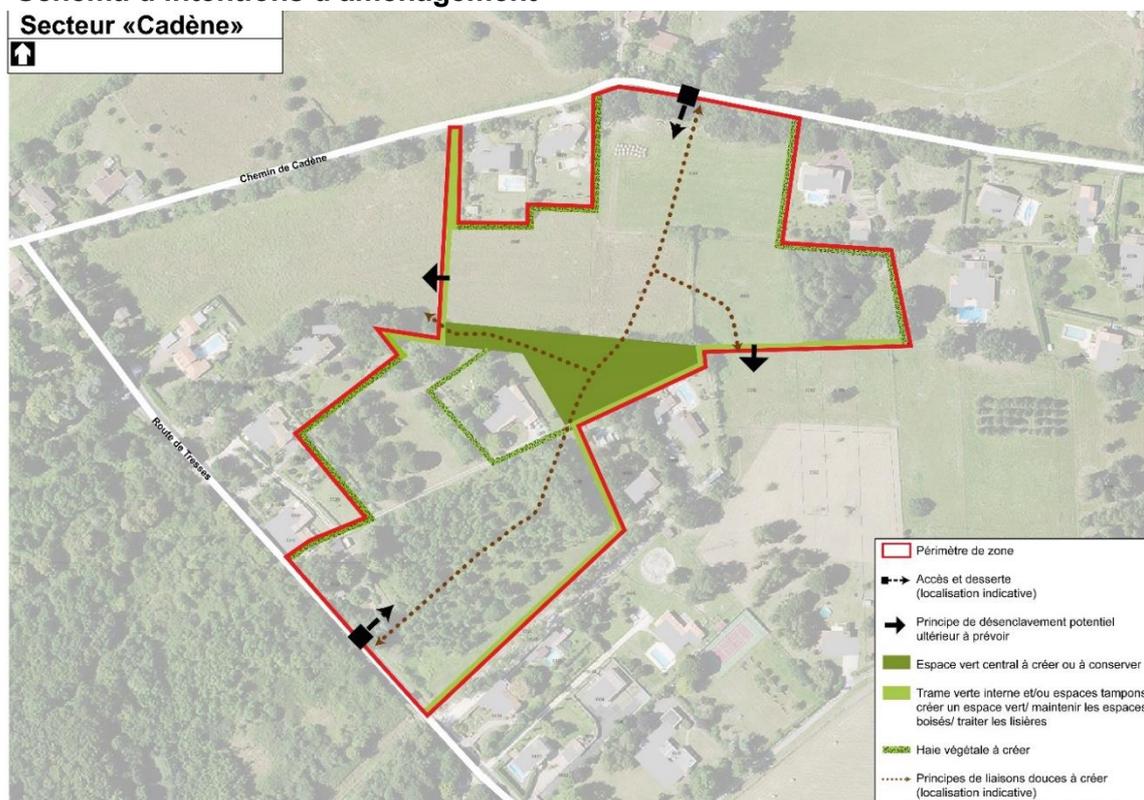
- Capacité d'environ 48 logements<sup>3</sup> (hors logement éventuellement déjà existant à date d'approbation du PLU), soit :

- une densité d'environ 11 logements par hectare, appliquée au périmètre de l'OAP,
- une densité d'environ 16 logements, appliquée aux capacités foncières déduction faite des contraintes environnementales, VRD et espaces verts.

- **obligation de réalisation de logements locatifs sociaux conventionnés : 50%**

Prescriptions liées à l'évaluation environnementale : l'évaluation environnementale ayant noté la suspicion d'une mare et une végétation humide, il conviendra, préalablement à tout aménagement, de réaliser une étude spécifique « zone humide » selon les critères définis par la législation en vigueur. Le schéma d'aménagement ci-dessous pourra être ajusté si lesdits ajustements permettent de préserver les secteurs concernés et dûment avérés.

### • Schéma d'intentions d'aménagement



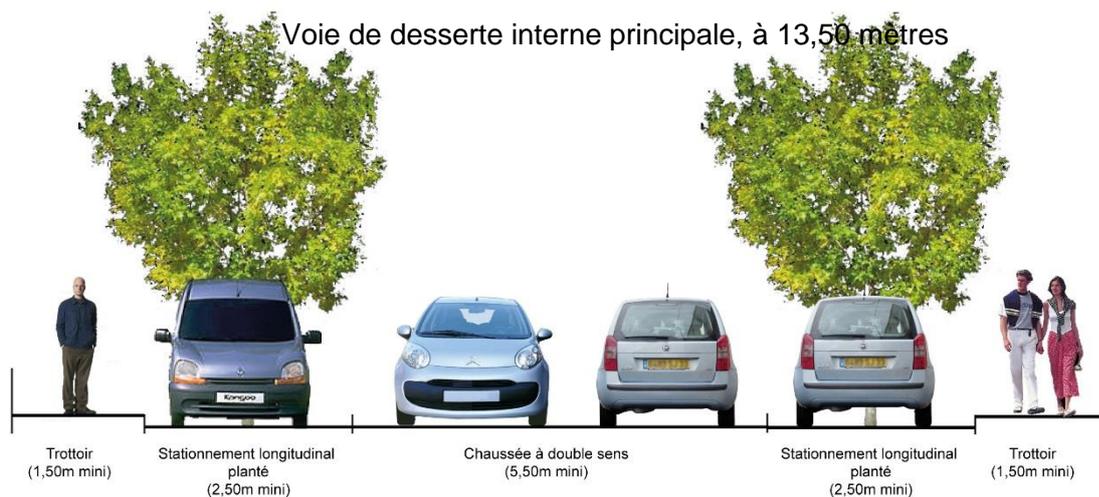
Il sera nécessaire de respecter les principes illustrés sur le schéma (localisations indicatives) et notamment :

- Accessibilité routière, au sud, depuis la route de Tresses et, au nord, depuis le Chemin de Cadène, avec liaison routière entre ces voies
- Préserver une possibilité de désenclavement routier vers les espaces à l'Est et à l'Ouest du site,
- Aménager un espace vert central sur le site, entre la partie nord et la partie sud,

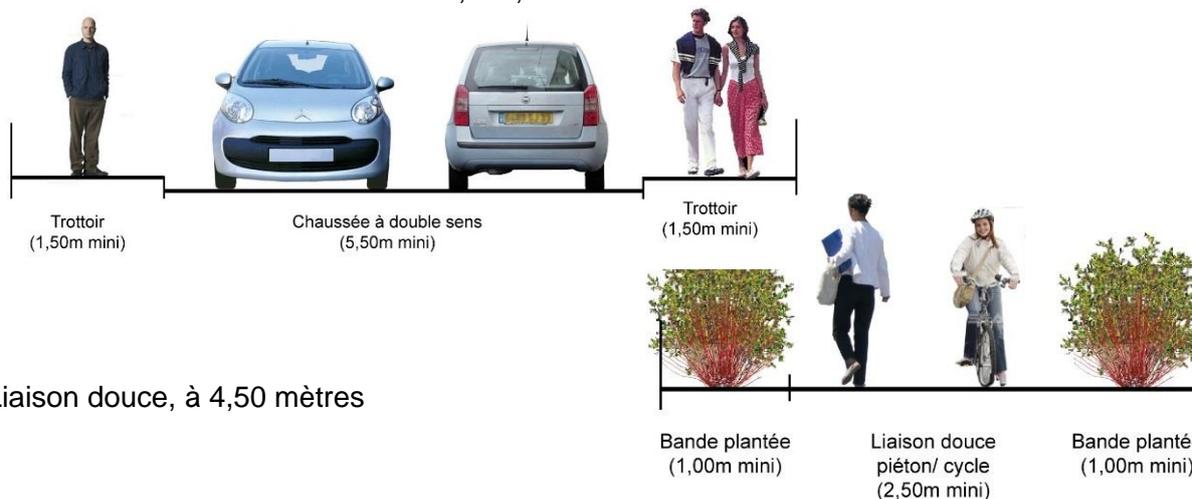
<sup>3</sup> Cette capacité correspond au nombre de logements en construction neuve défini dans le cadre d'une cohérence globale du PLU. Il pourra toutefois faire l'objet d'adaptation mineure selon la typologie des logements ou d'adaptation justifiée par rapport aux contraintes environnementales

- Distribuer la production des logements sociaux de part et d'autre de l'espace vert central
- Traitement des lisières au contact des espaces agricoles, naturels et forestiers<sup>4</sup> :
  - préserver et valoriser une continuité d'espace de nature accessible au public et aux circulations douces le long du nouveau front urbain constitué,
  - implanter le bâti le long de ce nouveau front urbain de façon à ce qu'il permette le maintien et l'aménagement de perméabilités piétonnes tous les 500 mètres environ et des perméabilités visuelles vers les espaces de natures voisins,
- Traitement des interfaces avec les parcelles bâties avoisinantes par la création d'une haie végétalisée. Il est précisé que cette haie devra faire au moins 10 mètres de largeur le long de la limite sud de la parcelle AA169.
- Aménager un trottoir de 1,50 mètre de large le long de la route de Cadène et du chemin de Cadène, sur le terrain du site,
- Perméabilité du secteur avec un maillage de liaison douce (piéton et cycles) qui traverse le site,
- Prévoir une emprise pour un équipement public socio-éducatif ou récréatif, d'environ 3.000 m<sup>2</sup>
- Prendre en compte la canalisation de gaz qui traverse le site, dans le cadre de l'aménagement

#### • Schéma de principe de profil (indications)



#### Voie de desserte interne secondaire, à 8,50 mètres



#### Liaison douce, à 4,50 mètres

<sup>4</sup> Prescription du SCOT, Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), paragraphe A.3. « Préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire et limiter sa fragmentation »

### C3. Secteur « Peyvideau »

#### • Eléments de cadrage de programme

Superficie indicative : environ 1,7 ha

Programmation indicative des logements :

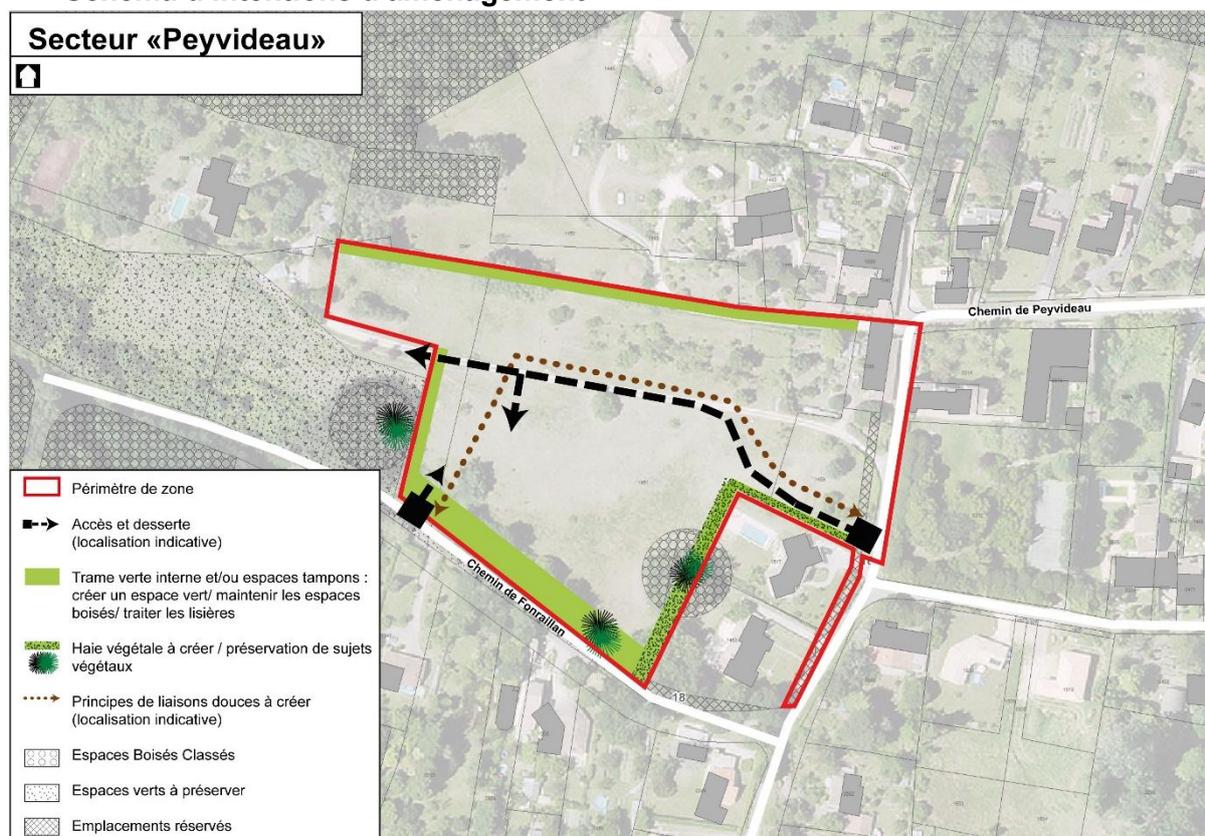
#### - Capacités et densités :

- Capacité d'environ 32 logements<sup>5</sup> (hors logement éventuellement déjà existant à date d'approbation du PLU), soit :

- une densité d'environ 19 logements par hectare, appliquée au périmètre de l'OAP,
- une densité d'environ 25 logements, appliquée aux capacités foncières déduction faite des contraintes environnementales, VRD et espaces verts.

- obligation de réalisation de logements locatifs sociaux conventionnés : 50%

#### • Schéma d'intentions d'aménagement



Il sera nécessaire de respecter les principes illustrés sur le schéma (localisations indicatives) et notamment :

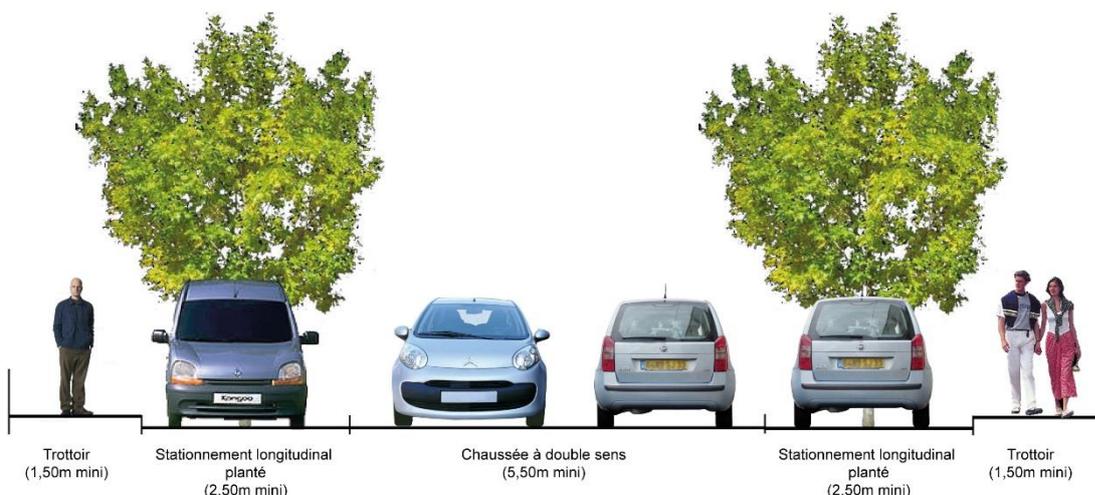
- Accessibilité routière depuis le chemin de Peyvideau et le chemin de Fonraillan,
- Aménagement du carrefour chemin de Peyvideau/ rue Leysson,
- Elargissement de 3 mètres du chemin de Peyvideau et création d'un trottoir sur les parcelles AP 90 et 91,
- Préserver/ réaménager la desserte de l'habitation existante à l'Ouest du site,
- Préserver les maisons existantes au sein du secteur à la date d'approbation du PLU,

<sup>5</sup> Cette capacité correspond au nombre de logements en construction neuve défini dans le cadre d'une cohérence globale du PLU. Il pourra toutefois faire l'objet d'adaptation mineure selon la typologie des logements ou d'adaptation justifiée par rapport aux contraintes environnementales

- Traitement des lisières au contact des espaces agricoles, naturels et forestiers<sup>6</sup> :
  - préserver et valoriser une continuité d'espace de nature accessible au public et aux circulations douces le long du nouveau front urbain constitué
  - implanter le bâti le long de ce nouveau front urbain de façon à ce qu'il permette le maintien et l'aménagement de perméabilités piétonnes tous les 500 mètres environ et des perméabilités visuelles vers les espaces de natures voisins,
- Maintien / renforcement de l'ambiance boisée le long du Chemin de Fonraillan et préservation des essences nobles, telles que le chêne et le châtaignier, sur une épaisseur d'au moins 5 mètres,
- Préservation des sujets végétaux identifiés,
- Création d'un espace vert tampon d'une épaisseur d'au moins 6 mètres entre les 2 maisons existantes au sud-est du site et l'opération à venir,
- Traitement des interfaces avec les parcelles bâties avoisinantes par la création d'une haie végétalisée,
- Perméabilité du site avec un maillage de liaison douce (piéton et cycles) reliant le Chemin de Peyvideau au Chemin de Fonraillan
- Prévoir une emprise d'espace récréatif et l'aménager (à minima aire de jeux pour enfant, bancs publics, bouldrome).

#### • Schéma de principe de profil (indications)

Voie de desserte interne principale, à 13,50 mètres



Voie de desserte interne secondaire, à 8,50 mètres



<sup>6</sup> Prescription du SCOT, Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), paragraphe A.3. « Préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire et limiter sa fragmentation »

## C4. Secteur « Lalouga – Zone d’activités »

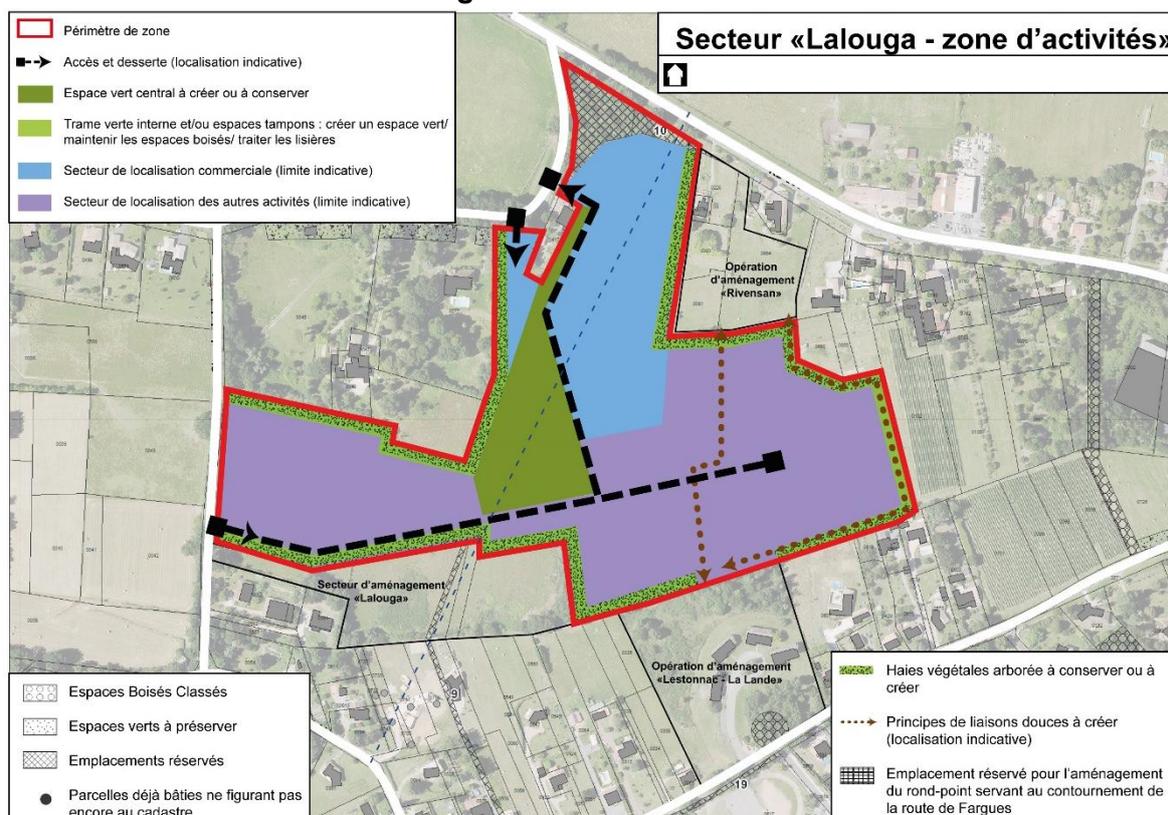
### • Eléments de cadrage de programme

Superficie indicative : environ 12 ha

Objectifs de programmation : activités économiques et tertiaires publiques ou privées

Prescriptions liées à l'évaluation environnementale : l'évaluation environnementale ayant noté la présence d'eau stagnante et une végétation humide, il conviendra, préalablement à tout aménagement, de réaliser une étude spécifique « zone humide » selon les critères définis par la législation en vigueur. Le schéma d'aménagement ci-dessous pourra être ajusté si lesdits ajustements permettent de préserver les secteurs concernés et dûment avérés.

### • Schéma d'intentions d'aménagement



Il sera nécessaire de respecter les principes illustrés sur le schéma (localisations indicatives) et notamment :

- Accessibilité routière depuis :
  - le Chemin de Cadène,
  - le Chemin de Lalouga.
- Traitement des lisières au contact des espaces agricoles, naturels et forestiers<sup>7</sup> :
  - préserver et valoriser une continuité d'espace de nature accessible au public et aux circulations douces le long du nouveau front urbain constitué
  - implanter le bâti le long de ce nouveau front urbain de façon à ce qu'il permette le maintien et l'aménagement de perméabilités piétonnes tous les 500 mètres environ et des perméabilités visuelles vers les espaces de natures voisins,

<sup>7</sup> Prescription du SCOT, Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), paragraphe A.3. « Préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire et limiter sa fragmentation »

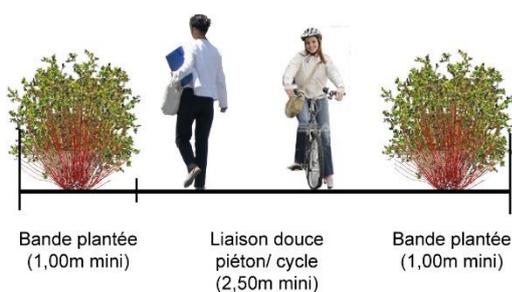
- Traitement des interfaces avec les parcelles bâties avoisinantes par la création d'une haie végétalisée, d'au moins 10 mètres de largeur,
- Perméabilité du site avec un maillage de liaison douce (piéton et cycles),
- Localisation des activités commerciale et des autres types d'activités en respectant les principes de localisation illustrés dans le schéma.

### • Schéma de principe de profil (indications)

Voie de desserte interne principale, à 15,00 mètres



Liaison douce, à 4,50 mètres



## D. Orientations particulières d'aménagement et de programmation de sites classés en U

### D1. Secteur « Peyrouley »

#### • Éléments de cadrage de programme

Superficie indicative : environ 0,8 ha

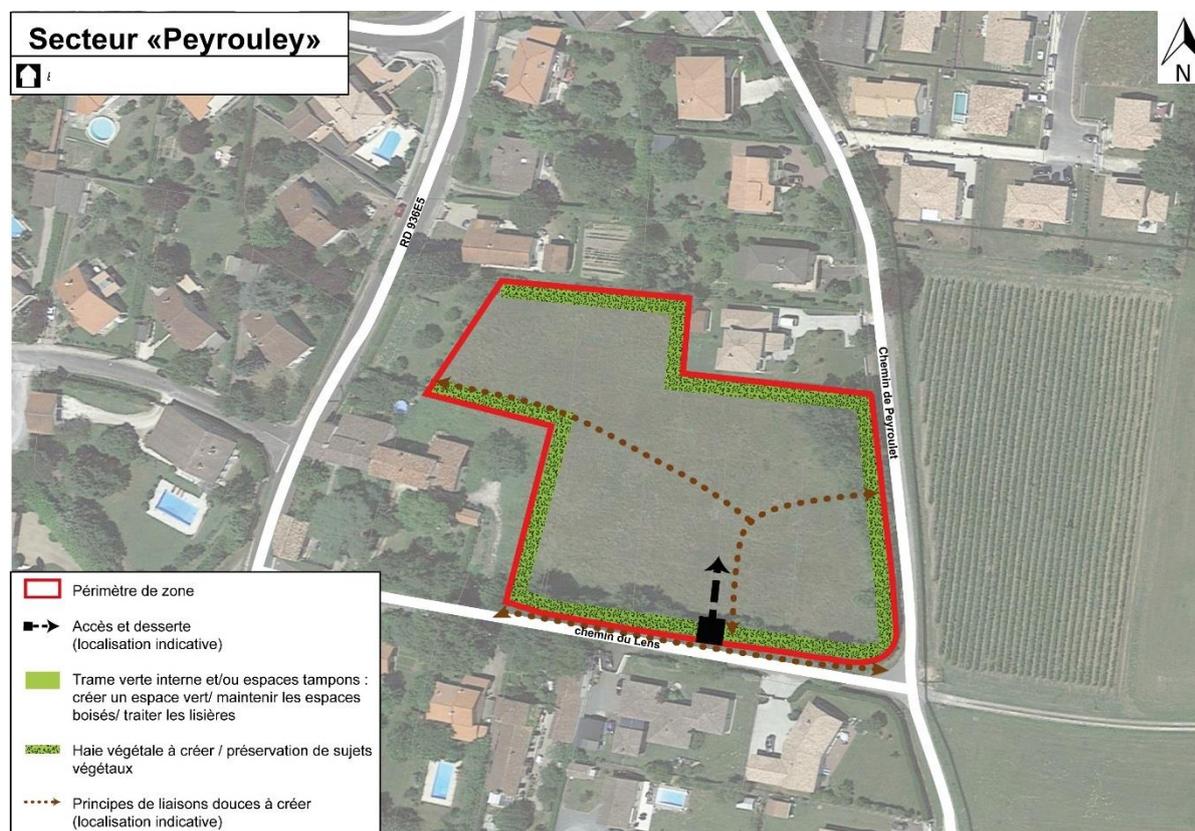
Programmation indicative des logements :

#### - Capacités et densités :

- Capacité d'environ 28 logements<sup>8</sup>, soit :
  - une densité d'environ 35 logements par hectare, appliquée au périmètre de l'OAP,
  - une densité d'environ 45 logements, appliquée aux capacités foncières déduction faite des contraintes environnementales, VRD et espaces verts.

- obligation de réalisation de logements locatifs sociaux conventionnés : 50%

#### • Schéma d'intentions d'aménagement



Il sera nécessaire de respecter les principes illustrés sur le schéma (localisations indicatives) et notamment :

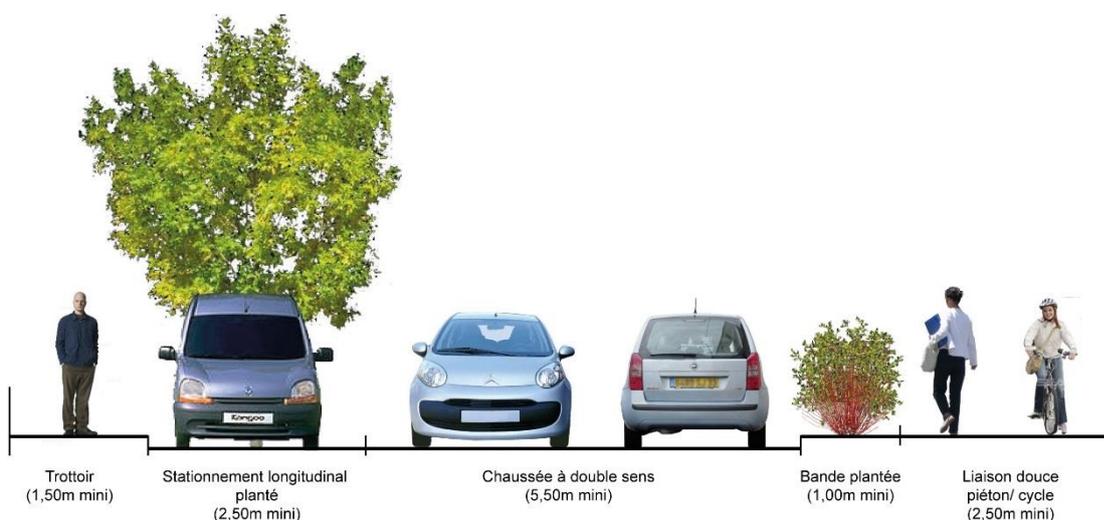
- Accessibilité routière au site uniquement depuis le chemin du Lens,
- Les accès directs aux parcelles depuis le chemin du Lens sont interdits, toutes les parcelles seront desservies par les voies de desserte interne,

<sup>8</sup> Cette capacité correspond au nombre de logements en construction neuve défini dans le cadre d'une cohérence globale du PLU. Il pourra toutefois faire l'objet d'adaptation mineure selon la typologie des logements ou d'adaptation justifiée par rapport aux contraintes environnementales

- Création d'une liaison douce (piétons/ cycles) en parallèle du chemin du Lens, sur le terrain du site, pour mettre en sécurité les usagers et futurs habitants avec, si possible, le maintien de la haie arbustive le long du chemin du Lens,
- Traitement des lisières au contact des espaces agricoles, naturels et forestiers<sup>9</sup> :
  - préserver et valoriser une continuité d'espace de nature accessible au public et aux circulations douces le long du nouveau front urbain constitué
  - implanter le bâti le long de ce nouveau front urbain de façon à ce qu'il permette le maintien et l'aménagement de perméabilités piétonnes tous les 500 mètres environ et des perméabilités visuelles vers les espaces de natures voisins,
- Traitement d'une frange boisée le long du chemin de Peyroulet sur une épaisseur d'au moins 5 mètres,
- Traitement des interfaces avec les parcelles bâties avoisinantes par la création d'une haie végétalisée,
- Perméabilité du site avec un maillage de liaison douce (piéton et cycles) traversant le site vers les chemins de Lens et de Peyroulet, voire possibilité vers la RD 936E5.

### • Schéma de principe de profil (indications)

Voie de desserte interne principale, à 13 mètres



Chemin de Lens, assorti d'une liaison douce



<sup>9</sup> P. Nord du SCOT, Document d'Orientation et d'Objet Sud  
agricole, naturel et forestier du territoire et limiter sa fragmentation

paragraphe A.3. « Préserver le socle

## D2. Secteur « Rivensan »

### • Eléments de cadrage de programme

Superficie indicative : environ 1,2 ha

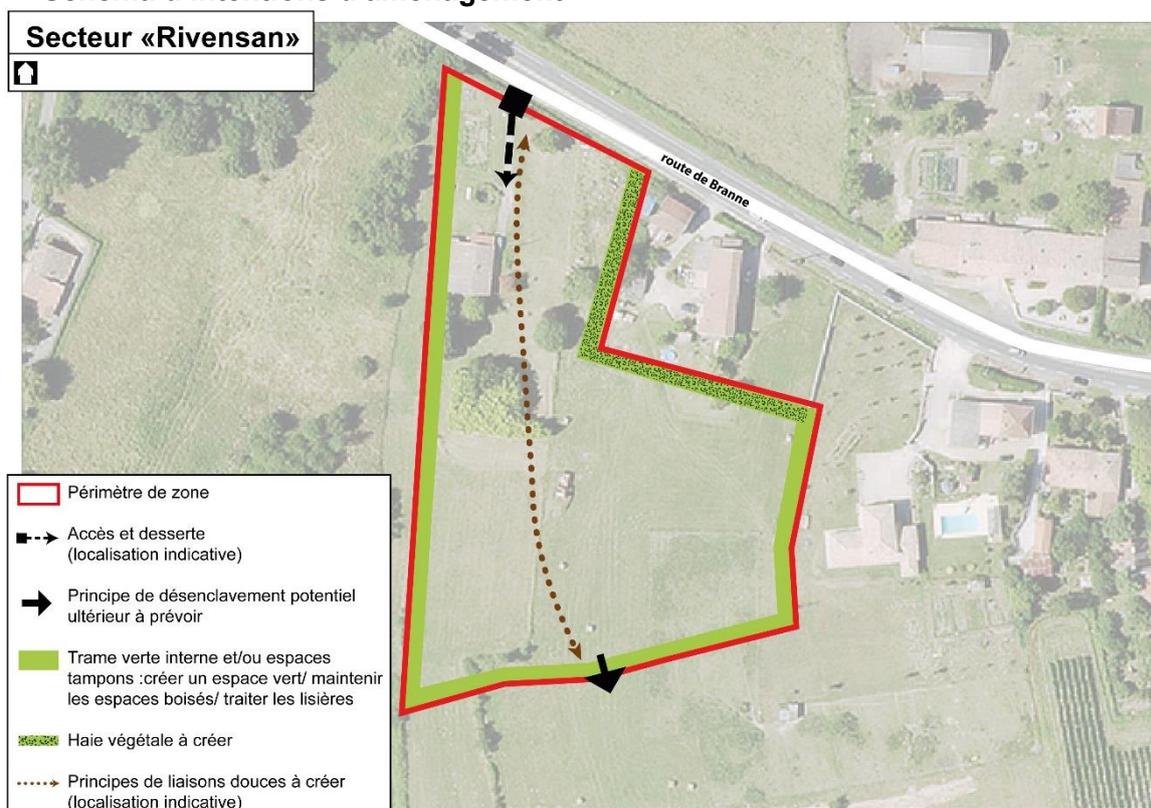
Programmation indicative des logements :

#### - Capacités et densités :

- Capacité d'environ 20 logements<sup>10</sup> (hors logement éventuellement déjà existant à date d'approbation du PLU), soit :
  - une densité d'environ 17 logements par hectare, appliquée au périmètre de l'OAP,
  - une densité d'environ 24 logements, appliquée aux capacités foncières déduction faite des contraintes environnementales, VRD et espaces verts.

- obligation de réalisation de logements locatifs sociaux conventionnés : 50%

### • Schéma d'intentions d'aménagement



Il sera nécessaire de respecter les principes illustrés sur le schéma (localisations indicatives) et notamment :

- Accessibilité routière au site depuis la route de Branne notamment, à partir de l'accès existant, avec un aménagement sécurisé,
- Les accès directs aux parcelles depuis la route de Branne sont interdits, toutes les parcelles seront desservies par les voies de desserte interne,
- Préserver une possibilité de désenclavement routier vers les espaces au sud du site,
- Traitement des lisières au contact des espaces agricoles, naturels et forestiers<sup>11</sup> :

<sup>10</sup> Cette capacité correspond au nombre de logements en construction neuve défini dans le cadre d'une cohérence globale du PLU. Il pourra toutefois faire l'objet d'adaptation mineure selon la typologie des logements ou d'adaptation justifiée par rapport aux contraintes environnementales

<sup>11</sup> Prescription du SCOT, Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), paragraphe A.3. « Préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire et limiter sa fragmentation »

- préserver et valoriser une continuité d'espace de nature accessible au public et aux circulations douces le long du nouveau front urbain constitué
- implanter le bâti le long de ce nouveau front urbain de façon à ce qu'il permette le maintien et l'aménagement de perméabilités piétonnes tous les 500 mètres environ et des perméabilités visuelles vers les espaces de natures voisins,
- Création d'une liaison douce (piétons/ cycles) en parallèle de la route de Branne (RD936), sur le terrain du site,
- Traitement des interfaces avec les parcelles bâties avoisinantes par la création d'une haie végétalisée,
- Perméabilité du site avec un maillage de liaison douce (piéton et cycles)
- Prévoir une emprise d'espace récréatif et l'aménager (à minima une aire de jeux pour enfant, voire un boulodrome)

### • Schéma de principe de profil (indications)

Voie de desserte interne, à 20,50 mètres



### D3. Secteur « Métairie de Lande »

#### • Éléments de cadrage de programme

Superficie indicative : environ 1,2 ha

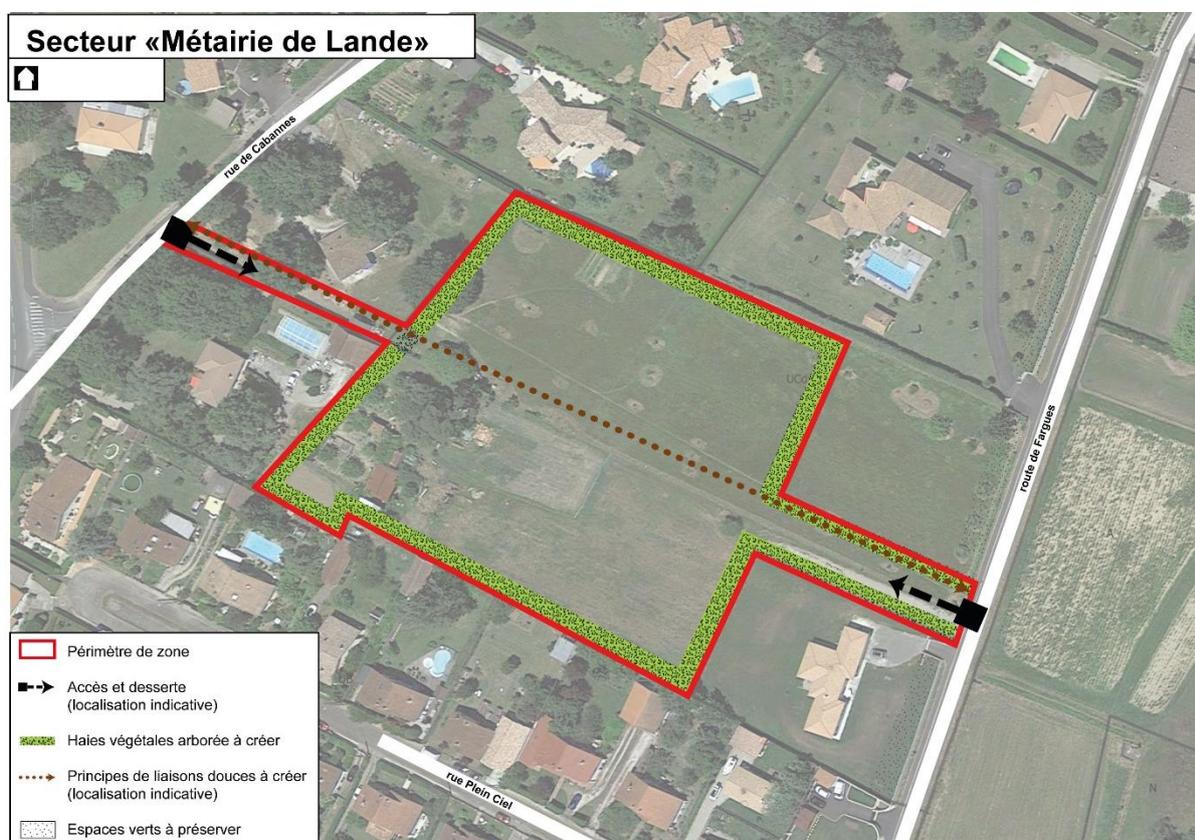
Programmation indicative des logements :

#### - Capacités et densités :

- Capacité d'environ 14 logements<sup>12</sup>, soit :
  - une densité d'environ 12 logements par hectare, appliquée au périmètre de l'OAP,
  - une densité d'environ 15 logements, appliquée aux capacités foncières déduction faite des contraintes environnementales, VRD et espaces verts.

- obligation de réalisation de logements locatifs sociaux conventionnés : 50%

#### • Schéma d'intentions d'aménagement



Il sera nécessaire de respecter les principes illustrés sur le schéma (localisations indicatives) et notamment :

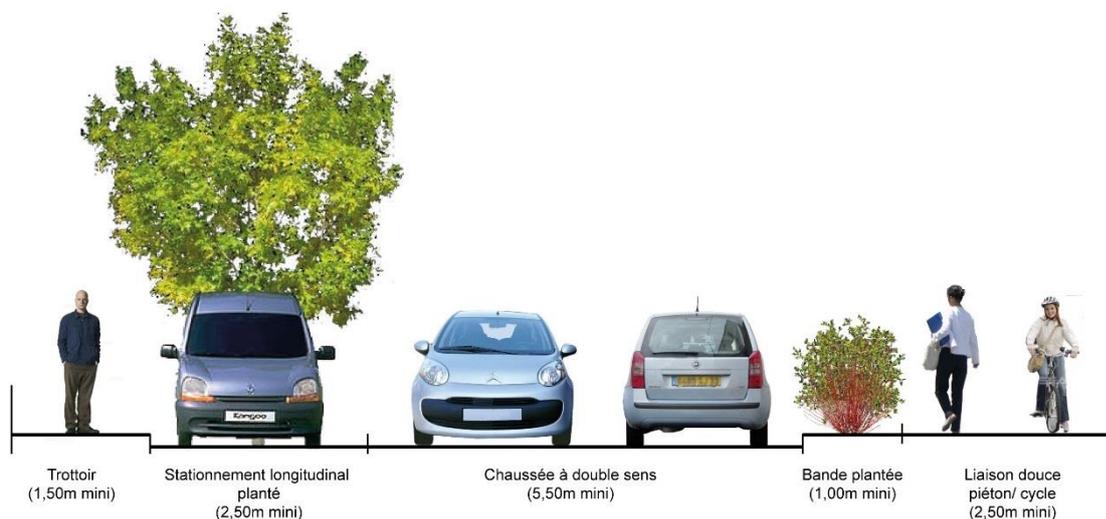
- Accessibilité routière depuis la route de Fargues et la rue de Cabannes,
- Toutes les parcelles seront desservies par les voies de desserte interne,
- Traitement des interfaces avec les parcelles bâties avoisinantes par la création d'une haie végétalisée
- Aménagement de liaisons douces est/ouest entre la route de Fargues et la rue de Cabannes,

<sup>12</sup> Cette capacité correspond au nombre de logements en construction neuve défini dans le cadre d'une cohérence globale du PLU. Il pourra toutefois faire l'objet d'adaptation mineure selon la typologie des logements ou d'adaptation justifiée par rapport aux contraintes environnementales

- Prévoir une emprise pour espace récréatif et l'aménager (à minima une aire de jeux pour enfant, voire un boulodrome)

- **Schéma de principe de profil (indications)**

Voie de desserte interne depuis la route de Fargues, à 13 mètres



Accès depuis la rue de Cabannes, à 8 mètres



#### D4. Secteur « Anciens terrains de tennis »

##### • Eléments de cadrage de programme

Superficie indicative : environ 0,3 ha

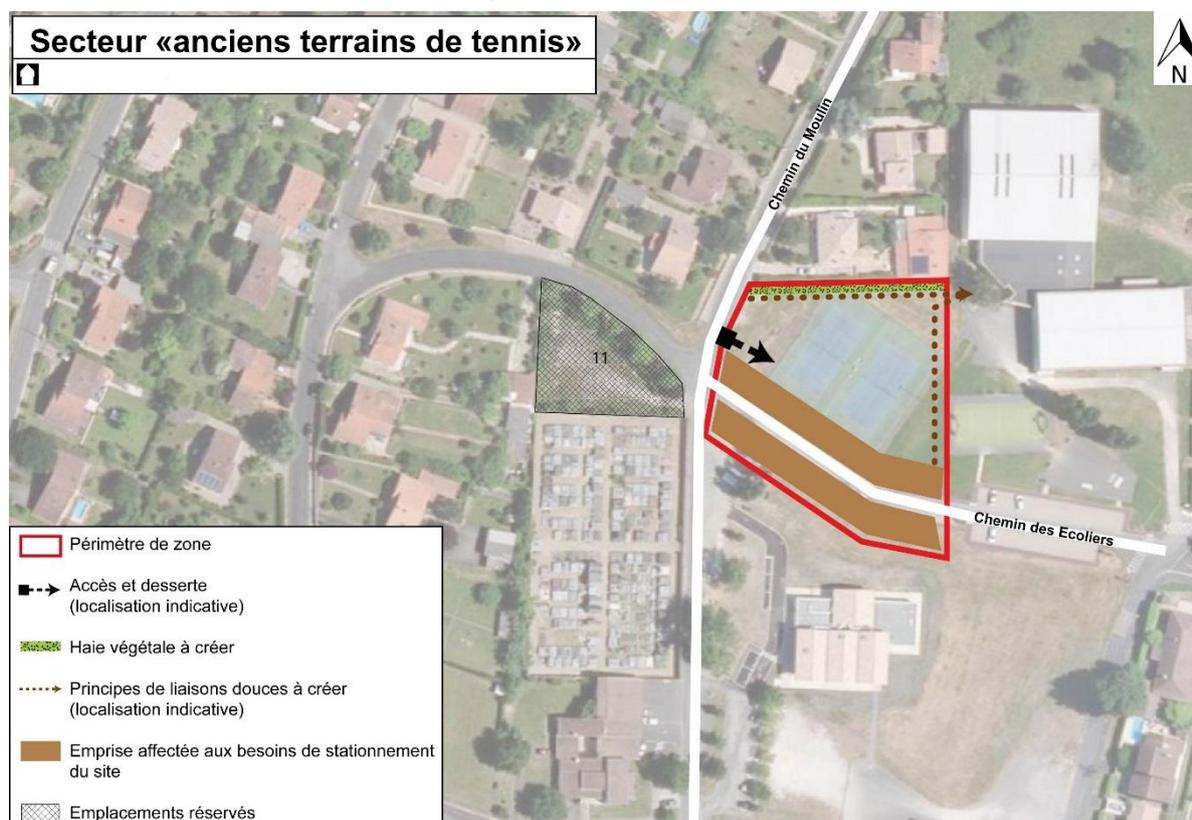
Programmation indicative des logements :

##### - Capacités et densités :

- Capacité d'environ 23 à 30 logements (hors logement éventuellement déjà existant à date d'approbation du PLU).

- obligation de réalisation de logements locatifs sociaux conventionnés : 40 %

##### • Schéma d'intentions d'aménagement

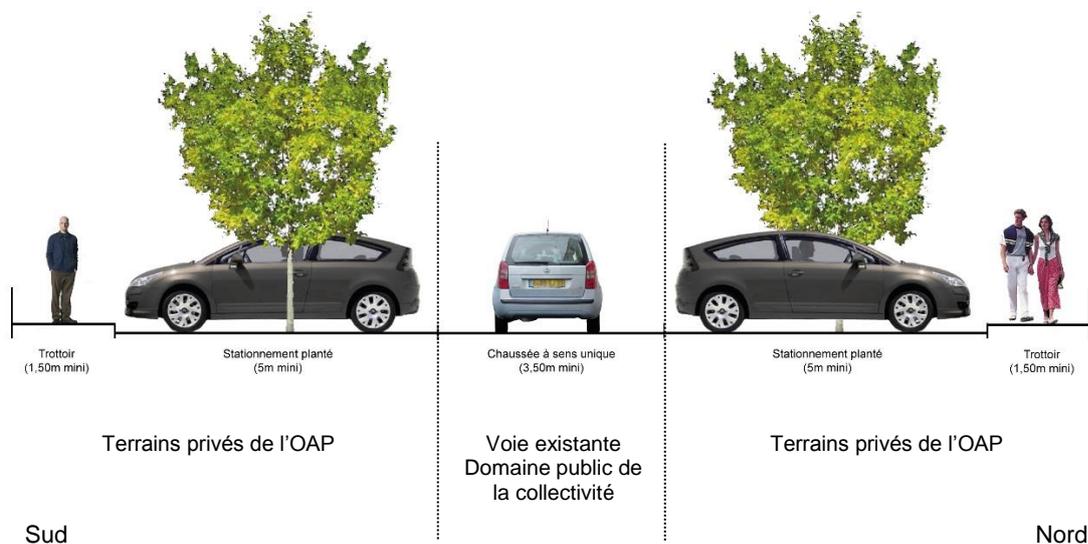


Il sera nécessaire de respecter les principes illustrés sur le schéma (localisations indicatives) et notamment :

- Accessibilité routière uniquement depuis le chemin du Moulin,
- Traitement des interfaces avec les parcelles bâties avoisinantes par la création d'une haie végétalisée
- Aménagement d'une liaison piétonne (1,50 m minimum) pour préserver les circulations vers les équipements publics (gymnase, terrains de sport notamment)
- Aménagement des stationnements en façade de la voie publique traversant le site, préférentiellement des stationnements perpendiculaires à la voie publique

**• Schéma de principe de profil (indications)**

Chemin des Ecoliers, à 16,50 mètres



## D5. Secteur « Garosse Nord »

### • Eléments de cadrage de programme

Superficie indicative : environ 0,6 ha

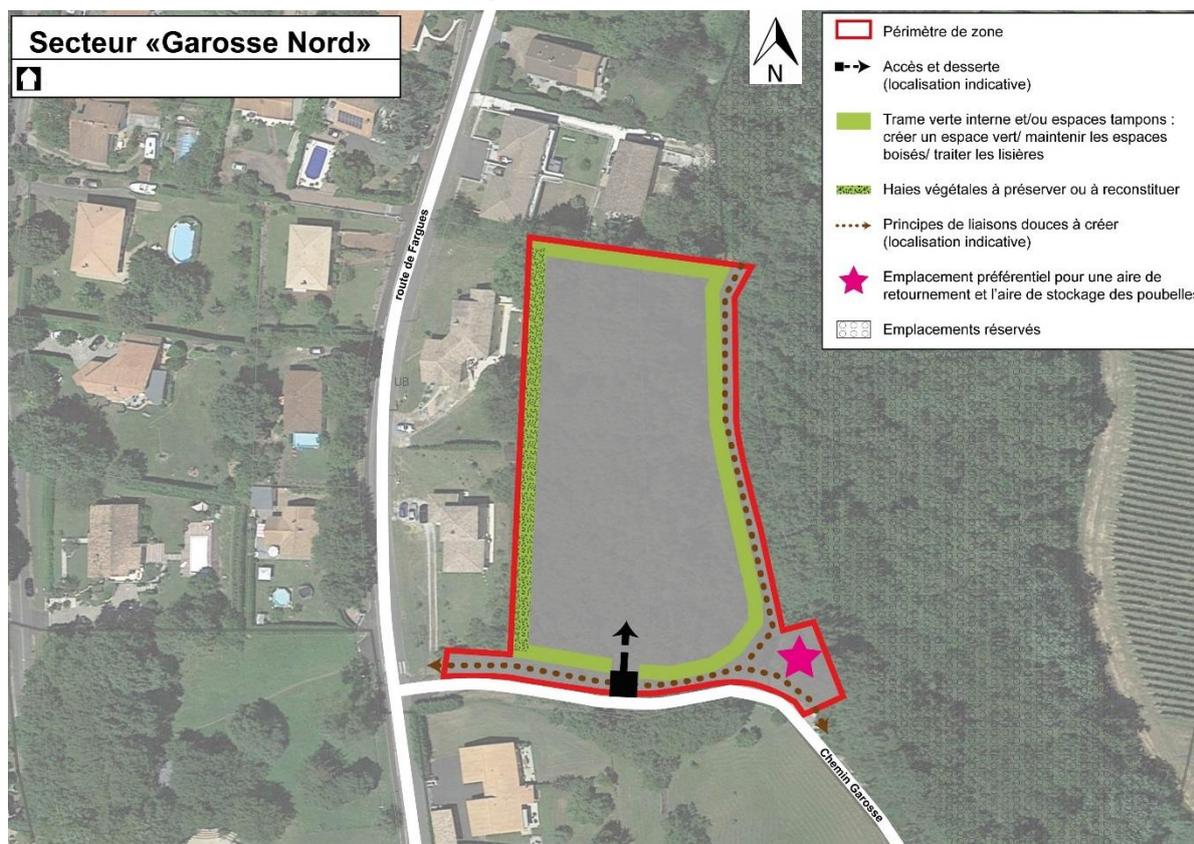
Programmation indicative des logements :

#### - Capacités et densités :

- Capacité d'environ 4 logements<sup>13</sup>, soit :
  - une densité d'environ 7 logements par hectare, appliquée au périmètre de l'OAP,
  - une densité d'environ 9 logements, appliquée aux capacités foncières déduction faite des contraintes environnementales, VRD et espaces verts.

- obligation de réalisation de logements locatifs sociaux conventionnés : 50%

### • Schéma d'intentions d'aménagement



Il sera nécessaire de respecter les principes illustrés sur le schéma (localisations indicatives) et notamment :

- Accessibilité routière depuis le chemin de Garosse,
- Les accès directs aux parcelles sont interdits, toutes les parcelles seront desservies par les voies de desserte interne,
- Traitement des lisières au contact des espaces agricoles, naturels et forestiers<sup>14</sup> :
  - préserver et valoriser une continuité d'espace de nature accessible au public et aux circulations douces le long du nouveau front urbain constitué

<sup>13</sup> Cette capacité correspond au nombre de logements en construction neuve défini dans le cadre d'une cohérence globale du PLU. Il pourra toutefois faire l'objet d'adaptation mineure selon la typologie des logements ou d'adaptation justifiée par rapport aux contraintes environnementales

<sup>14</sup> Prescription du SCOT, Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), paragraphe A.3. « Préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire et limiter sa fragmentation »

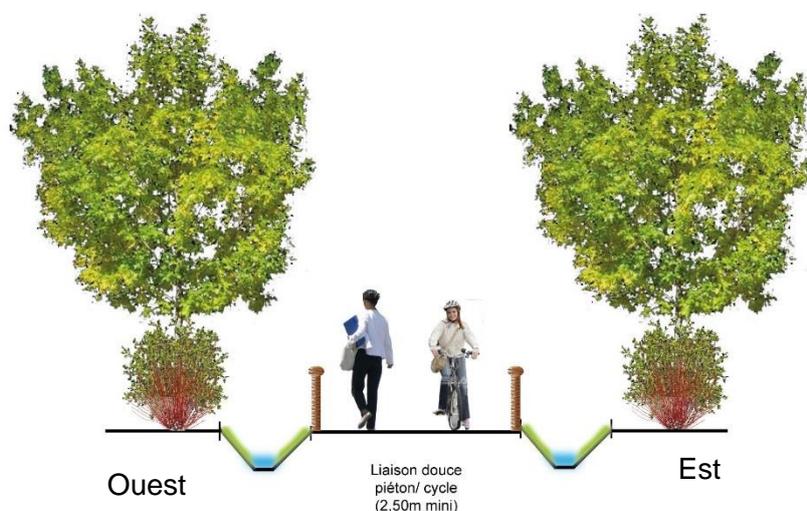
- implanter le bâti le long de ce nouveau front urbain de façon à ce qu'il permette le maintien et l'aménagement de perméabilités piétonnes tous les 500 mètres environ et des perméabilités visuelles vers les espaces de natures voisins,
- Traitement des interfaces avec les parcelles bâties avoisinantes par la création d'une haie végétalisée,
- Principe de préservation des arbres nobles existants sur le secteur, tels que le chêne, le châtaignier, ... sur la base d'un relevé de géomètre et de la distinction des essences,
- Aménagement de liaisons douces piétons/ cycles le long du chemin de Garosse et du chemin rural à l'Est,
- Aménagement d'une aire de retournement et d'une aire de stockage des poubelles au sud-est du secteur.

• **Schéma de principe de profil (indications)**

Chemin de Garosse, assorti d'une liaison douce



Liaison douce, le long du Chemin rural à l'Est du site



## D6. Secteur « Garosse Sud »

### • Eléments de cadrage de programme

Superficie indicative : environ 0,6 ha

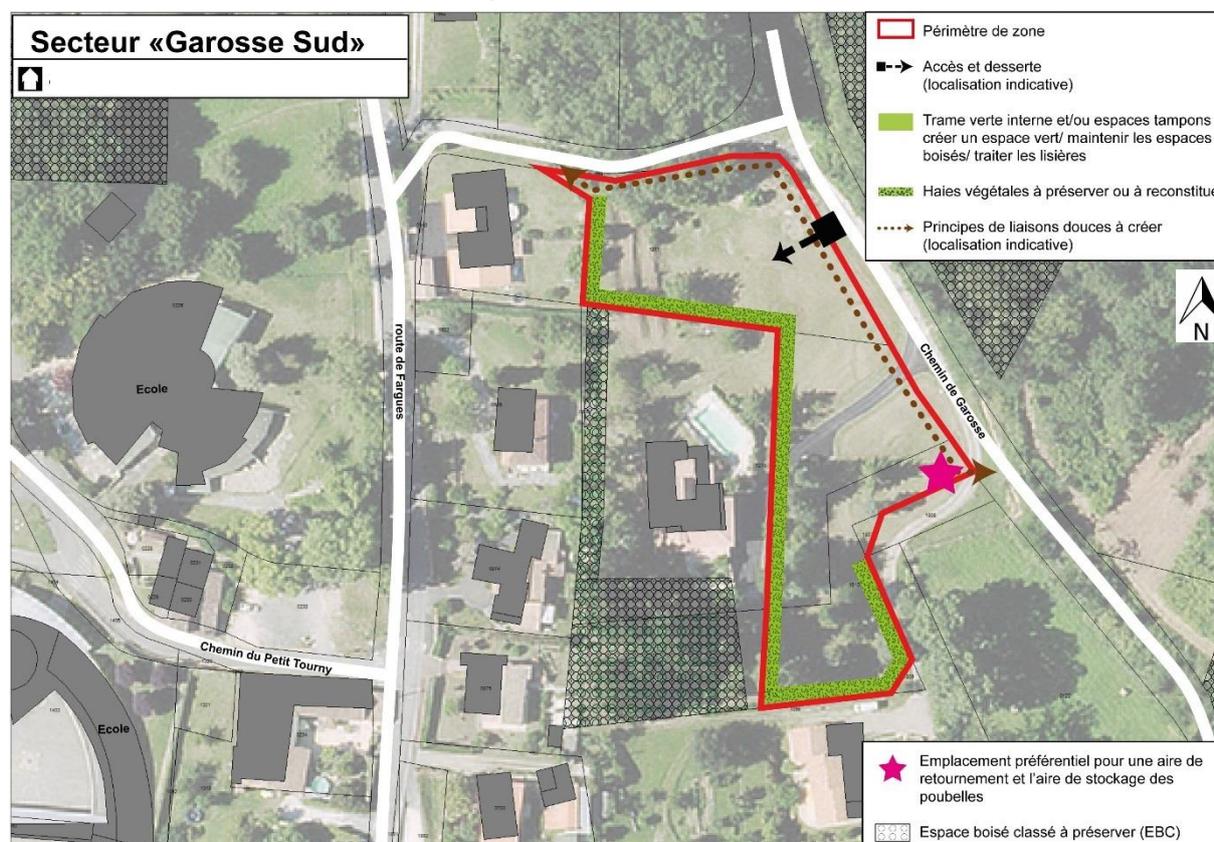
Programmation indicative des logements :

#### - Capacités et densités :

- Capacité d'environ 8 logements<sup>15</sup>, soit :
  - une densité d'environ 13 logements par hectare, appliquée au périmètre de l'OAP,
  - une densité d'environ 21 logements, appliquée aux capacités foncières déduction faite des contraintes environnementales, VRD et espaces verts.

- obligation de réalisation de logements locatifs sociaux conventionnés : 50%

### • Schéma d'intentions d'aménagement



Il sera nécessaire de respecter les principes illustrés sur le schéma (localisations indicatives) et notamment :

- Accessibilité routière depuis le chemin de Garosse,
- Les accès directs aux parcelles sont interdits sur la limite séparative Nord du Chemin de Garosse et sont possibles sur la limite Est du chemin de Garosse,
- Traitement des lisières au contact des espaces agricoles, naturels et forestiers<sup>16</sup> :
  - préserver et valoriser une continuité d'espace de nature accessible au public et aux circulations douces le long du nouveau front urbain constitué

<sup>15</sup> Cette capacité correspond au nombre de logements en construction neuve défini dans le cadre d'une cohérence globale du PLU. Il pourra toutefois faire l'objet d'adaptation mineure selon la typologie des logements ou d'adaptation justifiée par rapport aux contraintes environnementales

<sup>16</sup> Prescription du SCOT, Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), paragraphe A.3. « Préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire et limiter sa fragmentation »

- implanter le bâti le long de ce nouveau front urbain de façon à ce qu'il permette le maintien et l'aménagement de perméabilités piétonnes tous les 500 mètres environ et des perméabilités visuelles vers les espaces de natures voisins,
- Traitement des interfaces avec les parcelles bâties avoisinantes par la création d'une haie végétalisée,
- Maintien et renforcement de la haie vive et des arbres existants en limite séparative Nord avec le chemin rural de Garosse,
- Création d'une liaison douce (piéton / cycle) sur l'emprise privée du site afin de sécuriser les déplacements des habitants, le long du Chemin de Garosse,
- Aménagement d'une aire de retournement et d'une aire de stockage des poubelles le long du chemin de Garosse.

### • Schéma de principe de profil (indications)

Chemin de Garosse, en limite séparative Est du site



## D7. Secteur « Chemin Ouvré »

### • Eléments de cadrage de programme

Superficie indicative : environ 0,4 ha

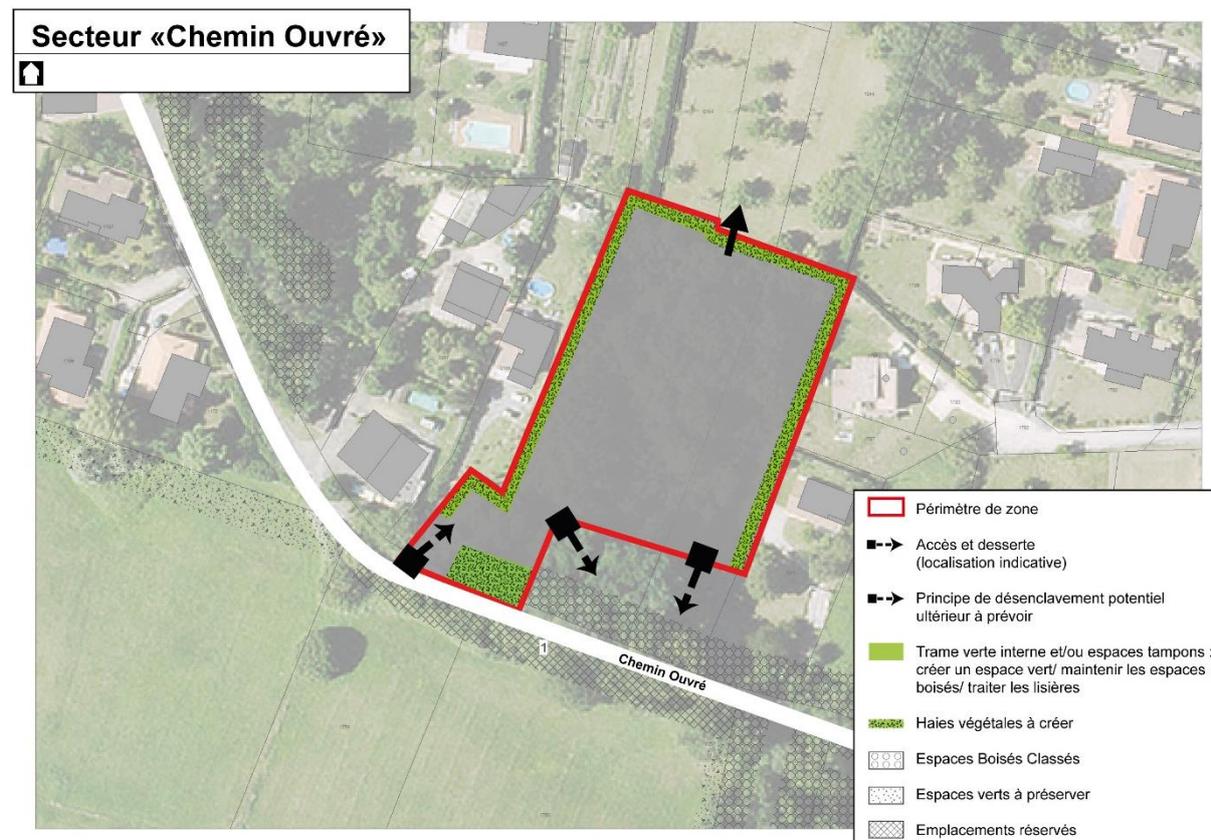
Programmation indicative des logements :

#### - Capacités et densités :

- Capacité d'environ 24 logements<sup>17</sup>, soit :
  - une densité d'environ 60 logements par hectare, appliquée au périmètre de l'OAP,
  - une densité d'environ 50 logements, appliquée aux capacités foncières déduction faite des contraintes environnementales, VRD et espaces verts.

- obligation de réalisation de logements locatifs sociaux conventionnés : 100%

### • Schéma d'intentions d'aménagement



Il sera nécessaire de respecter les principes illustrés sur le schéma (localisations indicatives) et notamment :

- Accessibilité routière depuis le chemin Ouvré,
- Préserver une possibilité de désenclavement routier vers les espaces au nord du site,
- Traitement des interfaces avec les parcelles bâties avoisinantes par la création d'une haie végétalisée
- Maintien / renforcement de l'ambiance boisée le long du Chemin Ouvré, sur une épaisseur d'au moins 10 mètres, au-delà du carrefour d'entrée au site

<sup>17</sup> Cette capacité correspond au nombre de logements en construction neuve défini dans le cadre d'une cohérence globale du PLU. Il pourra toutefois faire l'objet d'adaptation mineure selon la typologie des logements ou d'adaptation justifiée par rapport aux contraintes environnementales

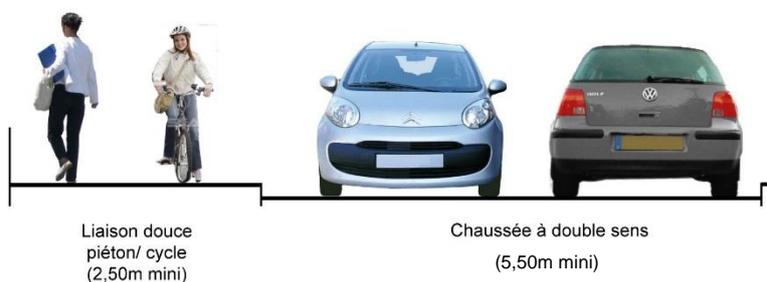
- Desserte voirie et réseau des 2 parcelles, hors secteur, mitoyennes au sud avec 1 accès à chacune des parcelles ainsi que l'ensemble des coffrets de raccordement pour l'assainissement, l'électricité et l'eau potable.

- **Schéma de principe de profil (indications)**

Voie de desserte interne, à 19,50 mètres



Voie de desserte interne au niveau du goulot d'étranglement du site, à 8,30 mètres



## D8. Secteur « Vignac »

### • Eléments de cadrage de programme

Superficie indicative : environ 1 ha

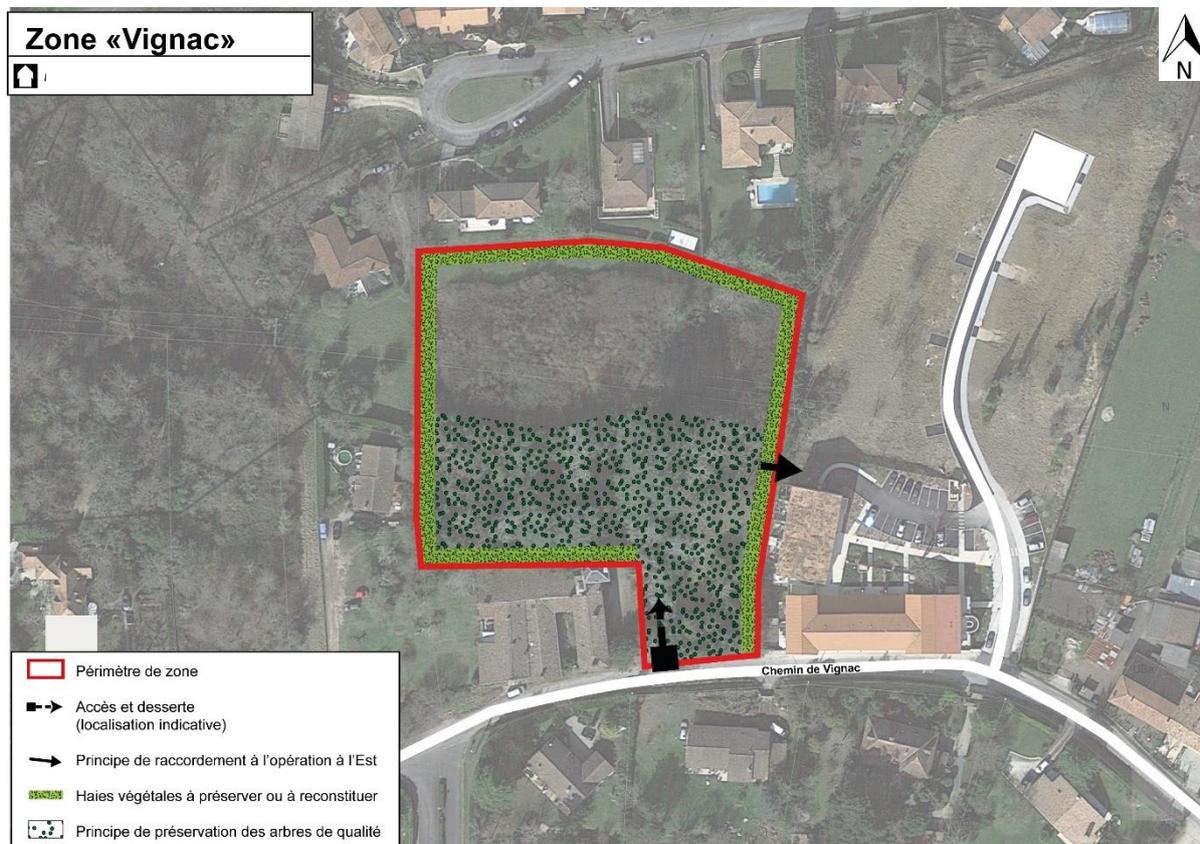
Programmation indicative des logements :

#### - Capacités et densités :

- Capacité d'environ 6 logements<sup>18</sup>, soit :
  - une densité d'environ 6 logements par hectare, appliquée au périmètre de l'OAP,
  - une densité d'environ 12 logements, appliquée aux capacités foncières déduction faite des contraintes environnementales, VRD et espaces verts.

- obligation de réalisation de logements locatifs sociaux conventionnés : 50%

### • Schéma d'intentions d'aménagement



Il sera nécessaire de respecter les principes illustrés sur le schéma (localisations indicatives) et notamment :

- Accessibilité routière depuis le chemin de Vignac,
- Aménager une liaison à minima piéton/ cycle, voire routière, entre le site et l'opération à l'Est,
- Traitement des interfaces avec les parcelles bâties avoisinantes par la création d'une haie végétalisée
- Principe de préservation des arbres de qualité existants (tel que chêne, châtaigniers, séquoia, ...), dans le périmètre boisé délimité.

<sup>18</sup> Cette capacité correspond au nombre de logements en construction neuve défini dans le cadre d'une cohérence globale du PLU. Il pourra toutefois faire l'objet d'adaptation mineure selon la typologie des logements ou d'adaptation justifiée par rapport aux contraintes environnementales

- Schéma de principe de profil (indications)



## D9. Secteur « Lalouga »

### • Eléments de cadrage de programme

Superficie indicative : environ 1,3 ha

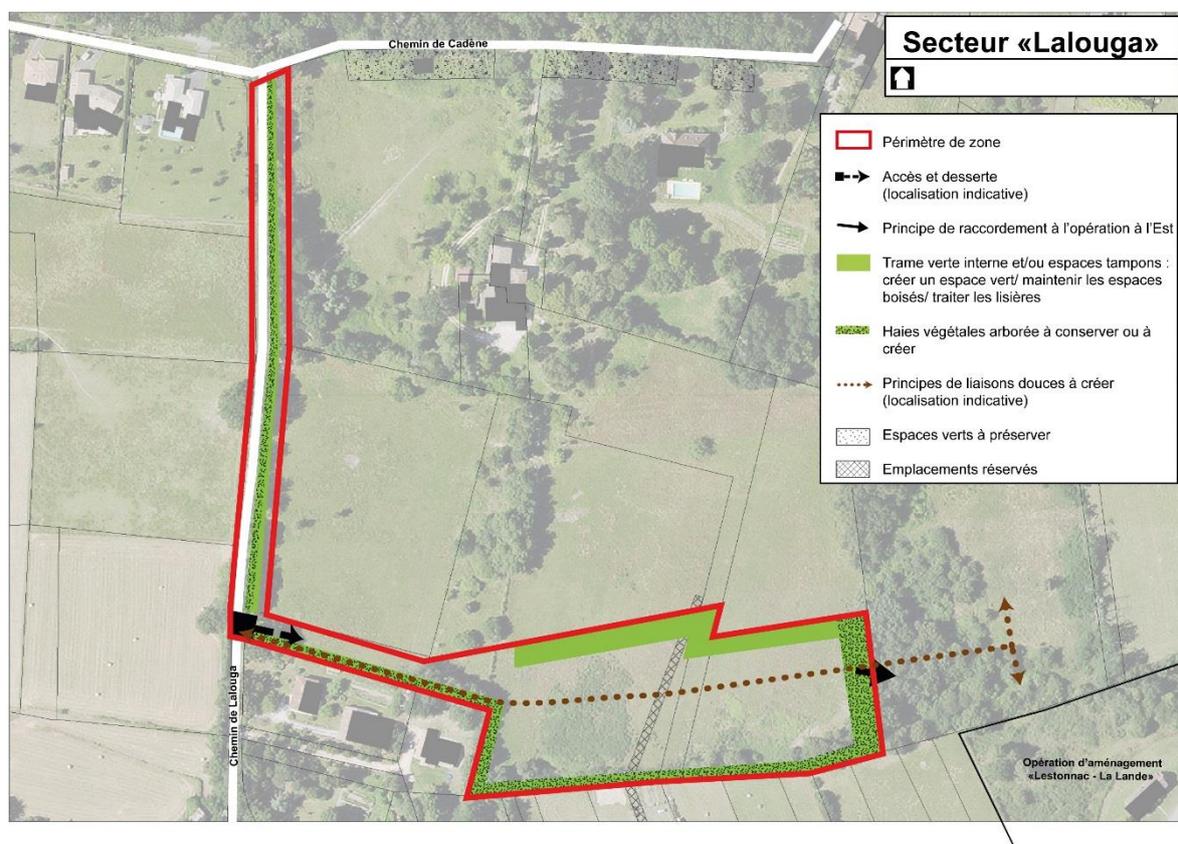
Programmation indicative des logements :

#### - Capacités et densités :

- Capacité d'environ 10 logements<sup>19</sup>, soit :
  - une densité d'environ 8 logements par hectare, appliquée au périmètre de l'OAP,
  - une densité d'environ 8 logements, appliquée aux capacités foncières déduction faite des contraintes environnementales, VRD et espaces verts.

- obligation de réalisation de logements locatifs sociaux conventionnés : 50%

### • Schéma d'intentions d'aménagement



Il sera nécessaire de respecter les principes illustrés sur le schéma (localisations indicatives) et notamment :

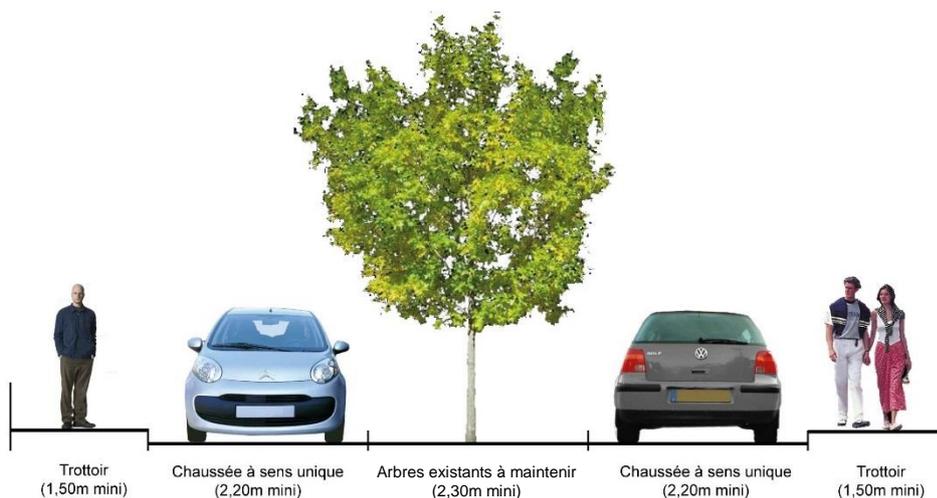
- Accessibilité routière depuis le chemin de Lalouga
- Cession d'une bande de 6 mètres de large pour élargir, sur le site, le chemin de Lalouga jusqu'au chemin de Cadène. Dans le cadre de cet aménagement de voie, les arbres existant le long du chemin de Lalouga doivent être sauvegardés (la bande de roulement devra être réalisée de part et d'autre des arbres existants)
- Les accès directs aux parcelles depuis le chemin de Lalouga sont interdits
- Préserver une possibilité de désenclavement routier, à l'Est, avec l'opération d'aménagement « Lestonnac – La Lande »

<sup>19</sup> Cette capacité correspond au nombre de logements en construction neuve défini dans le cadre d'une cohérence globale du PLU. Il pourra toutefois faire l'objet d'adaptation mineure selon la typologie des logements ou d'adaptation justifiée par rapport aux contraintes environnementales

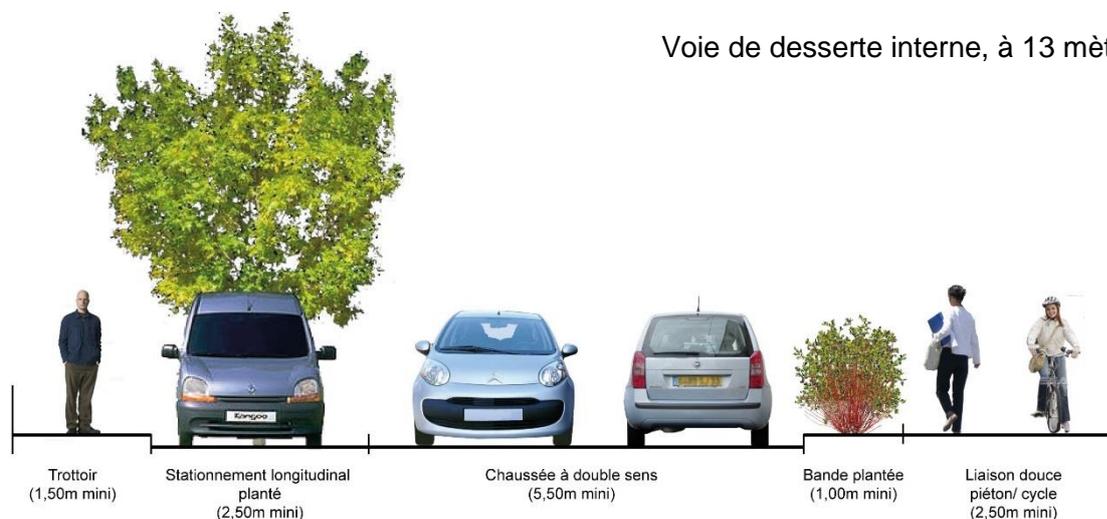
- Traitement des lisières au contact des espaces agricoles, naturels et forestiers<sup>20</sup> :
  - préserver et valoriser une continuité d'espace de nature accessible au public et aux circulations douces le long du nouveau front urbain constitué
  - implanter le bâti le long de ce nouveau front urbain de façon à ce qu'il permette le maintien et l'aménagement de perméabilités piétonnes tous les 500 mètres environ et des perméabilités visuelles vers les espaces de natures voisins,
- Traitement des interfaces avec les parcelles bâties avoisinantes et au sud du site par la création d'une haie végétalisée
- Aménagement d'une bande verte au nord du site d'une épaisseur d'au moins 5 mètres pour éloigner les bâtis par rapport à la future zone d'activités, qui sera réalisée au nord du site
- Aménager un trottoir de 1,50 mètre de large le long du chemin de Lalouga, sur le terrain du site,
- Aménagement de liaisons douces pétons/ cycles, est-ouest, avec possibilité de continuité vers l'opération d'aménagement « Lestonnac - La Lande »

#### • Schéma de principe de profil (indications)

Chemin rural de Lalouga menant au site depuis le chemin de Cadène, à 9,70 mètres



Voie de desserte interne, à 13 mètres



<sup>20</sup> Prescription du SCOT, Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), paragraphe A.3. « Préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire et limiter sa fragmentation »

## D10. Secteur « Route de Fargues »

### • Eléments de cadrage de programme

Superficie indicative : environ 1,1 ha

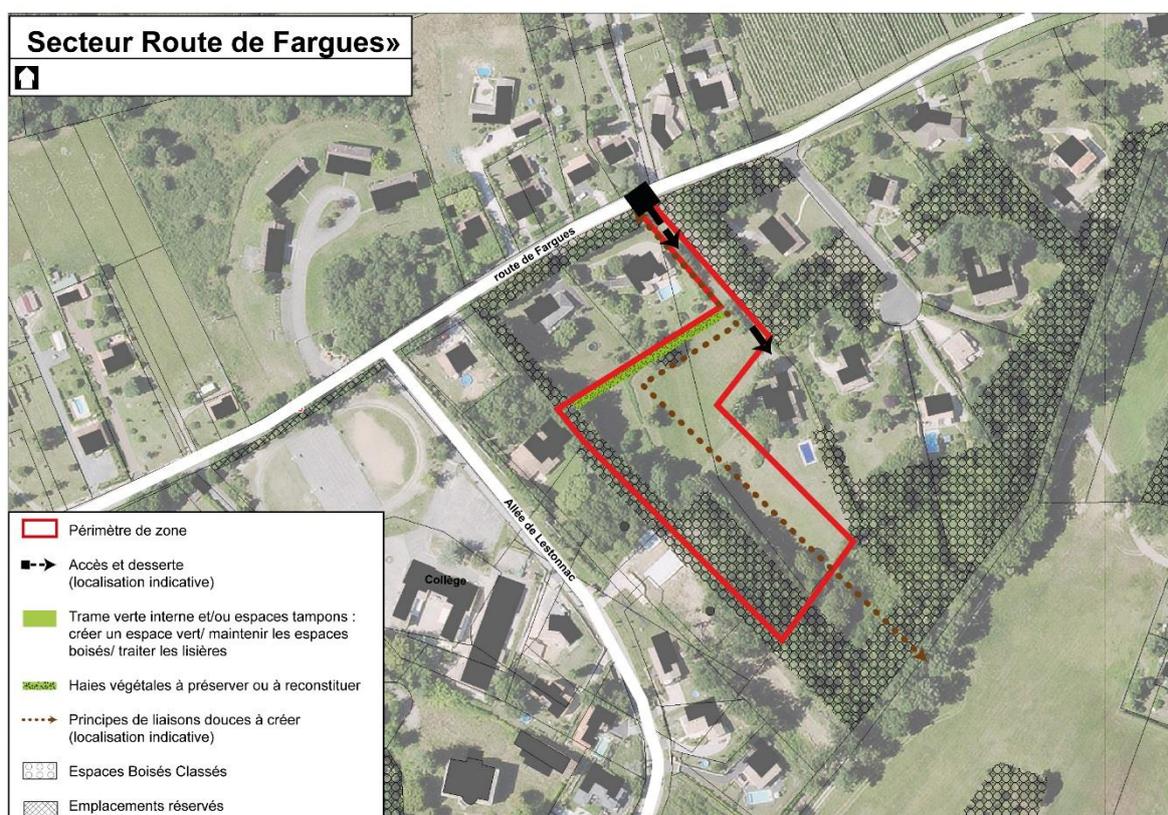
Programmation indicative des logements :

#### - Capacités et densités :

- Capacité d'environ 6 logements<sup>21</sup>, soit :
  - une densité d'environ 5 logements par hectare, appliquée au périmètre de l'OAP,
  - une densité d'environ 14 logements, appliquée aux capacités foncières déduction faite des contraintes environnementales, VRD et espaces verts.

- obligation de réalisation de logements locatifs sociaux conventionnés : 50%

### • Schéma d'intentions d'aménagement



Il sera nécessaire de respecter les principes illustrés sur le schéma (localisations indicatives) et notamment :

- Accessibilité routière uniquement depuis la route de Fargues,
- Aménagement du carrefour entre la route de Fargues et l'accès au site par une sur-largeur de façon à assurer la visibilité et la sécurité (bande de terrain à acquérir sur la parcelle voisine, par exemple)

<sup>21</sup> Cette capacité correspond au nombre de logements en construction neuve défini dans le cadre d'une cohérence globale du PLU. Il pourra toutefois faire l'objet d'adaptation mineure selon la typologie des logements ou d'adaptation justifiée par rapport aux contraintes environnementales

- Traitement des lisières au contact des espaces agricoles, naturels et forestiers<sup>22</sup> :
  - préserver et valoriser une continuité d'espace de nature accessible au public et aux circulations douces le long du nouveau front urbain constitué
  - implanter le bâti le long de ce nouveau front urbain de façon à ce qu'il permette le maintien et l'aménagement de perméabilités piétonnes tous les 500 mètres environ et des perméabilités visuelles vers les espaces de natures voisins,
- Traitement des interfaces avec les parcelles bâties avoisinantes et au sud du site par la création d'une haie végétalisée
- Protection des arbres existants en partie sud du site
- Aménagement de liaisons douces piétons/ cycles traversant le site et connectées avec le cheminement piétonnier et de VTT au sud-est.

### • Schéma de principe de profil (indications)

Voie de desserte interne, à 8,50 mètres



<sup>22</sup> Prescription du SCOT, Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), paragraphe A.3. « Préserver le socle agricole, naturel et forestier du territoire et limiter sa fragmentation »



- **Schéma de principe de profil (indications)**

Voie de desserte interne, à 7 mètres



## D12. Secteur « Bout du Roc »

### • Eléments de cadrage de programme

Superficie indicative : environ 0,4 ha

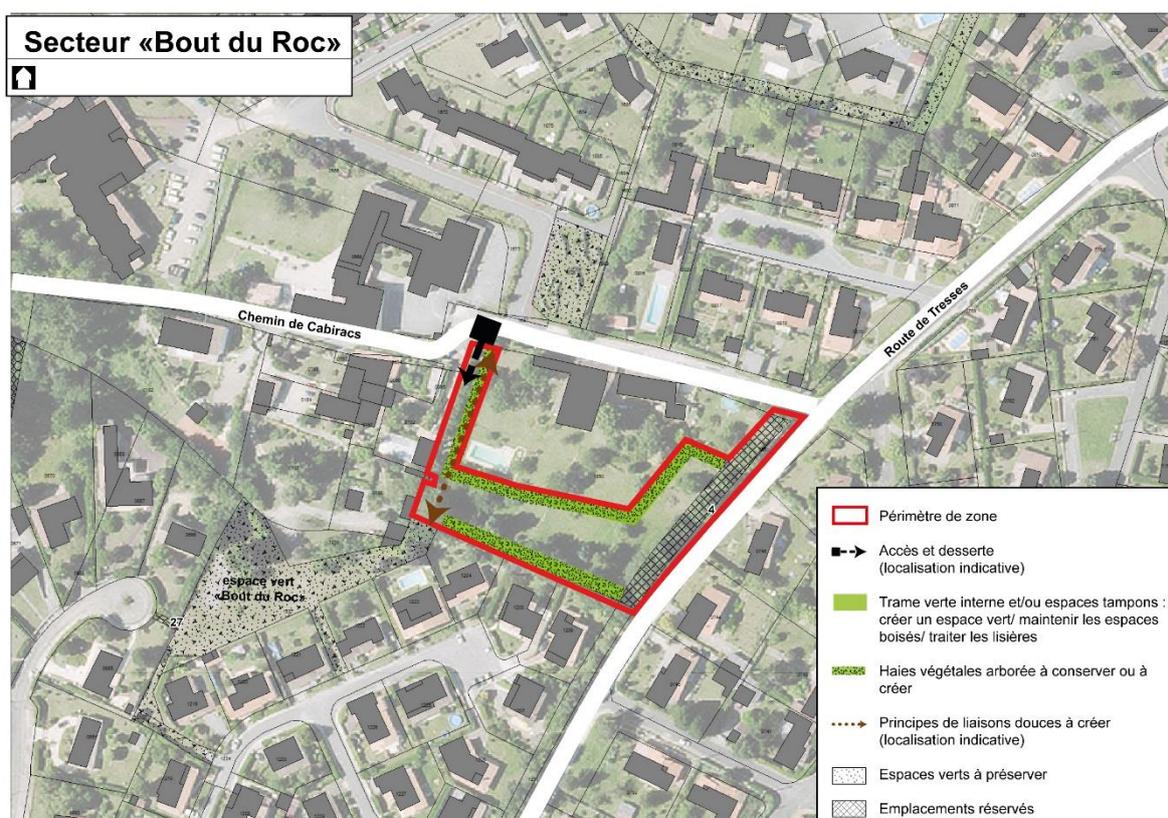
Programmation indicative des logements :

#### - Capacités et densités :

- Capacité d'environ 4 logements<sup>24</sup>, soit :
  - une densité d'environ 10 logements par hectare, appliquée au périmètre de l'OAP,
  - une densité d'environ 15 logements, appliquée aux capacités foncières déduction faite des contraintes environnementales, VRD et espaces verts.

- obligation de réalisation de logements locatifs sociaux conventionnés : 50%

### • Schéma d'intentions d'aménagement



Il sera nécessaire de respecter les principes illustrés sur le schéma (localisations indicatives) et notamment :

- Accessibilité routière depuis le Chemin de Cabiracs,
- Retrait du mur de clôture à 6 mètres du bord de la bande de roulement de la voirie le long de la route de Tresses,
- Aménager une liaison douce piéton / cycle le long de la route de Tresses (largeur indicative de 6 mètres à partir de la bande de roulement de la route de Tresses), derrière le mur protecteur de clôture,
- Aménager une liaison à minima piéton/ cycle, entre le Chemin de Cabiracs et l'espace vert du Bout du Roc,

<sup>24</sup> Cette capacité correspond au nombre de logements en construction neuve défini dans le cadre d'une cohérence globale du PLU. Il pourra toutefois faire l'objet d'adaptation mineure selon la typologie des logements ou d'adaptation justifiée par rapport aux contraintes environnementales

- Traitement des interfaces avec les parcelles bâties avoisinantes et au sud du site par la création d'une haie végétalisée,
- Remblaiement du terrain pour que la base de la clôture le long de la route de Tresses soit au niveau NGF de la chaussée.

### D13. Secteur « Chemin d'Oasis »

(Reprise des éléments d'orientations d'aménagement et de programmation, issues de la modification n°3 du PLU, approuvée le 7 Octobre 2015).

#### • Contexte et objectif de l'OAP

Implanté au croisement du Chemin d'Oasis et de la rue du Moulin, le site, d'une surface de 1.000 m<sup>2</sup> environ, s'insère dans le tissu urbain mixte et relativement dense du centre-bourg.

Il s'établit dans la continuité de l'urbanisation existante, entre le cimetière et différents équipements scolaires et sportifs du centre-bourg, où il forme un délaissé urbain au croisement de rues principales.

L'aménagement de ce site apparaît être une opportunité pour la municipalité permettant la mise en valeur de cet espace, notamment par la réalisation d'un petit programme de logements locatifs sociaux en plein cœur de bourg.

#### • Orientations d'aménagement et de valorisation du site



### Grands principes d'aménagement

- Des logements individuels ou semi-collectifs pouvant aller jusqu'au R+1+attique, afin d'initier une plus grande densité en cohérence avec les tissus environnants,
  - Une desserte pouvant être assurée depuis le Chemin d'Oasis et le Chemin du Moulin,
  - Un parking à aménager afin d'assurer une prise en charge du stationnement résidentiel et visiteur sur le terrain d'assiette du projet,
  - Des cheminements piétons à établir de sorte à permettre des liaisons directes et sécurisées vers les équipements structurants (revêtements en enrobé ou béton désactivé préconisé),
  - Des aménagements paysagers à réaliser afin de garantir l'insertion paysagère du nouveau quartier dans son environnement immédiat (traitement des limites et plantation d'arbres d'alignements)
- Préservation des arbres existants le long du Chemin d'Oasis.

### Orientations programmatiques

- Réalisation d'un maximum de 8 logements,
- Stationnement géré sur le terrain d'assiette du projet.

### Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- L'urbanisation de la zone pourra se réaliser soit au fur et à mesure de permis de construire délivrés individuellement ou soit lors d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble de la zone destinée à un programme de logements locatifs sociaux.

## **D14. Secteur « Pontet »**

---

*(Reprise des éléments d'orientations d'aménagement et de programmation, issues de la modification n°3 du PLU, approuvée le 7 Octobre 2015).*

### **• Contexte et objectif de l'OAP**

D'une superficie de près de 5,2 hectares, le site de Pontet se situe à proximité directe du centre de la Commune.

Composé d'une vaste prairie, le site accueille un important enrichissement dans sa partie sud, le long de la RD10E4. Sa situation en point haut, en bordure de coteau, lui permet de profiter de larges vues sur les vallées présentes à l'Est de la zone. Il s'insère dans un tissu mixte composé d'habitats collectifs et de maisons individuelles, d'équipements et de commerces. Il bénéficie également de proximité d'itinéraires cyclables et piétonniers.

En raison de son positionnement, la municipalité souhaite y permettre la constitution d'une nouvelle offre en logements favorable à la mixité sociale et générationnelle (logements sociaux, seniors, ...) à proximité des commerces et équipements, en cohérence avec les tissus bâtis environnants.

### **• Schéma d'intentions d'aménagement**

#### Grands principes d'aménagement

- Une diversité des formes bâties, valorisée par la présence de logements collectifs et de maisons individuelles pouvant aller jusqu'au R+1, à destination de ménages diversifiés (revenus modérés, seniors, ...),
- Deux accès à créer afin d'organiser les flux automobiles à venir : un au nord, depuis la rue de Pontet et l'autre au sud, depuis la route de Lignan,
- Un maillage viaire hiérarchisé et pensé en adéquation avec les flux automobiles à venir (réalisation selon les cas de voies à double sens ou à sens unique),
- Stationnement géré sur le terrain d'assiette du projet : les lots individuels devront notamment présenter 2 places de stationnement dites de midi, en bordure de voie,
- En parallèle d'un renforcement de l'offre de loisirs (chemins VTT), aménagement de continuités piétonnes et cyclables sécurisées de sorte à permettre des liaisons inter-quartiers en direction du centre-ville (revêtement en enrobé ou béton désactivé préconisé) et notamment en limite de la route départementale,
- Un traitement paysager des limites à organiser aux abords des constructions existantes, afin de réduire l'impact paysager de l'opération projetée et de favoriser son insertion au sein de son contexte bâti,
- Des boisements existants à conserver, dans le but de préserver l'écrin arboré existant et de conserver des zones de respiration pour le maintien d'une biodiversité ordinaire locale,
- Des espaces paysagers à créer, afin de recueillir les eaux de ruissellement générées sur les secteurs, au plus près de l'opération.

#### Orientations programmatiques

- Réalisation d'un maximum de 99 logements, dont environ 55% de logements locatifs sociaux, 6 logements seniors et 37 lots à bâtir,
- Stationnement géré sur le terrain d'assiette du projet : les lots individuels devront notamment présenter 2 places de stationnement dites de midi, en bordure de voie,

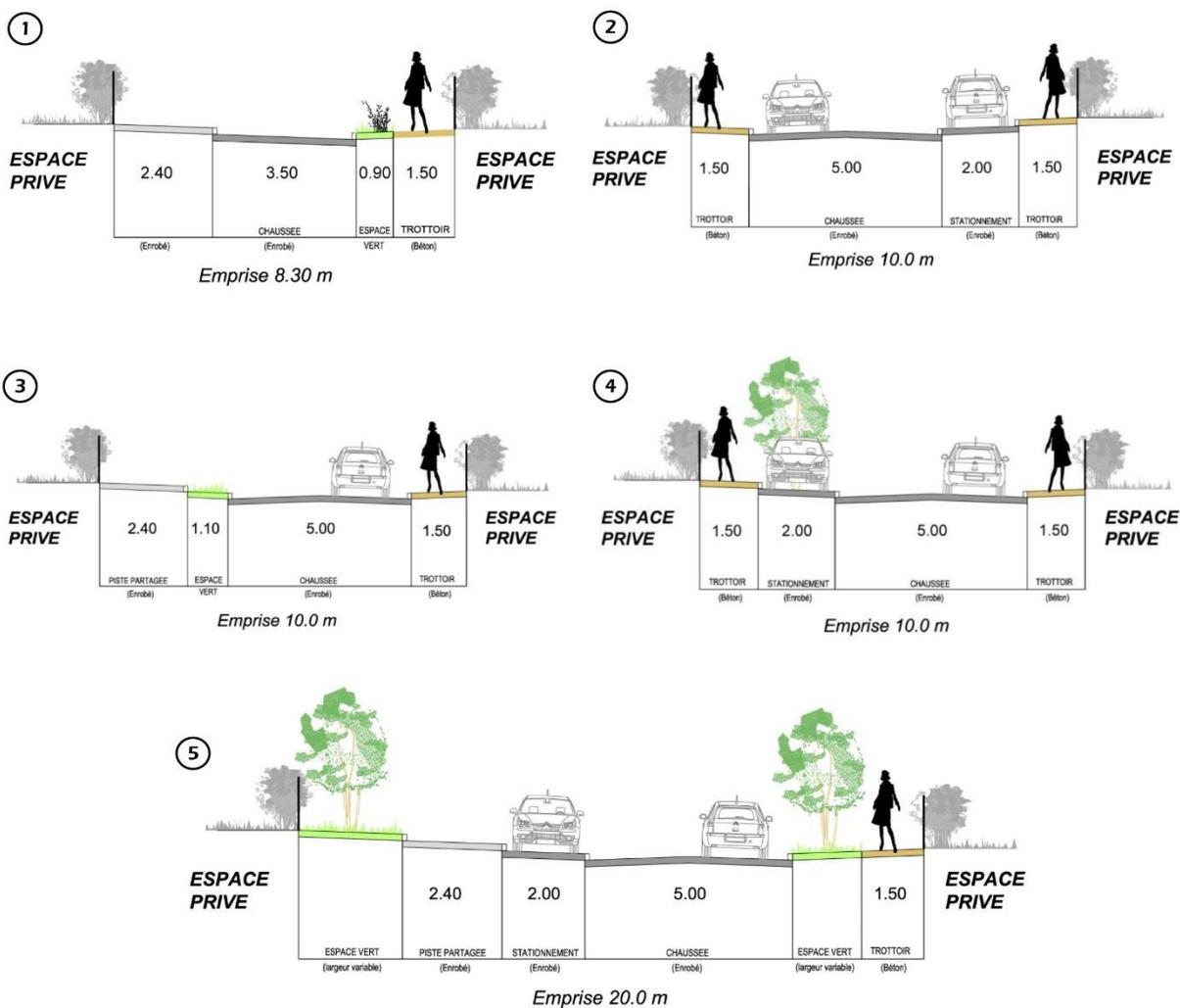
#### Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- L'urbanisation de la zone pourra se réaliser soit au fur et à mesure de permis de construire délivrés individuellement ou soit lors d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble de la zone destinée à un programme de logements privés ou sociaux.

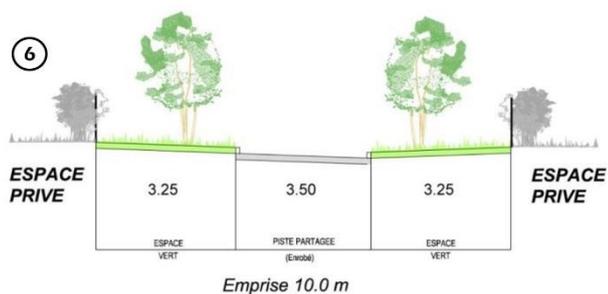


-  Emprise affectée aux logements collectifs
-  Emprise affectée aux logements individuels
-  Logements seniors
-  Voirie de desserte interne à créer
-  Liaison douce à créer (revêtement en dur)
-  Chemin de randonnée pédestre et de VTT (revêtement naturel)
-  Espace public à créer (zone de retournement)
-  Boisements existant à conserver
-  Traitement paysager des limites à organiser
-  Espace paysager participant à la rétention des eaux pluviales

### Coupe de principe des voies primaires et secondaires



### Coupe de principe d'une circulation douce



## **D15. Secteur « Guérin 1 »**

---

*(Reprise des éléments d'orientations d'aménagement et de programmation, issues de la modification n°3 du PLU, approuvée le 7 Octobre 2015).*

### **• Contexte et objectif de l'OAP**

Situé au nord-est de la Commune en limite avec la Commune de Fargues-Saint-Hilaire, le site de Guérin 1, d'une superficie d'environ 2 hectares, accueille dans sa partie Nord un petit groupe de constructions implantées sur le plateau. Il s'inscrit à l'interface de tissus résidentiels aux densités variables : faible sur la commune de Carignan et plus importante sur la commune de Fargues.

Dans sa partie sud, le site dispose d'une forte déclivité en direction du ruisseau du Bouteronde. Une vaste prairie boisée de chênes marque la transition entre le plateau et le cours d'eau encaissé.

Le site bénéficie de la proximité du centre de Fargues, réunissant commerces et services, ce qui suscite un intérêt dans le cadre d'une urbanisation nouvelle sur le secteur.

La commune souhaite permettre le développement d'une offre en logements, en cohérence avec les tissus environnants.

### **• Schéma d'intentions d'aménagement**

#### Grands principes d'aménagement

- Une approche différenciée de la densité, permise par une répartition spatiale des types de logements à créer (individuels groupés et individuels libres), au regard des opérations environnantes (en particulier lotissement des Jardins de Fargues),
- Des logements individuels groupés et individuels libres pouvant aller jusqu'au R+1, en cohérence avec les tissus bâtis environnants,
- Un accès à créer depuis le Chemin de Guérin/ Larquey afin de permettre une desserte de l'ensemble du site,
- Un maillage viaire hiérarchisé et pensé en adéquation avec les flux automobiles à venir, par l'aménagement et la sécurisation d'un carrefour et l'élargissement de l'impasse des Haras,
- Des aménagements paysagers à réaliser afin de garantir l'insertion paysagère du nouveau quartier dans son environnement immédiat (traitement des limites),
- Des boisements existants à conserver à l'interface de la Bouteronde, dans le but de préserver des espaces de respirations pour la biodiversité ordinaire locale,
- Aménager un trottoir de 1,50 mètre de large le long du chemin de Guérin, sur le terrain du site.

#### Orientations programmatiques

- Réalisation d'environ 30 logements, dont 60% devront être affectés à la production de logements locatifs sociaux,
- Stationnement géré sur le terrain d'assiette du projet : les lots individuels devront notamment présenter 2 places de stationnement dites de midi, en bordure de voie,

#### Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- L'urbanisation de la zone pourra se réaliser soit au fur et à mesure de permis de construire délivrés individuellement ou soit lors d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble de la zone destinée à un programme de logements privés ou sociaux.





## E. Orientations particulières d'aménagement et de programmation des zones Aot et Aots

### E1. Zone Aot (volet hôtelier et restauration)

#### • Eléments de cadrage de programme

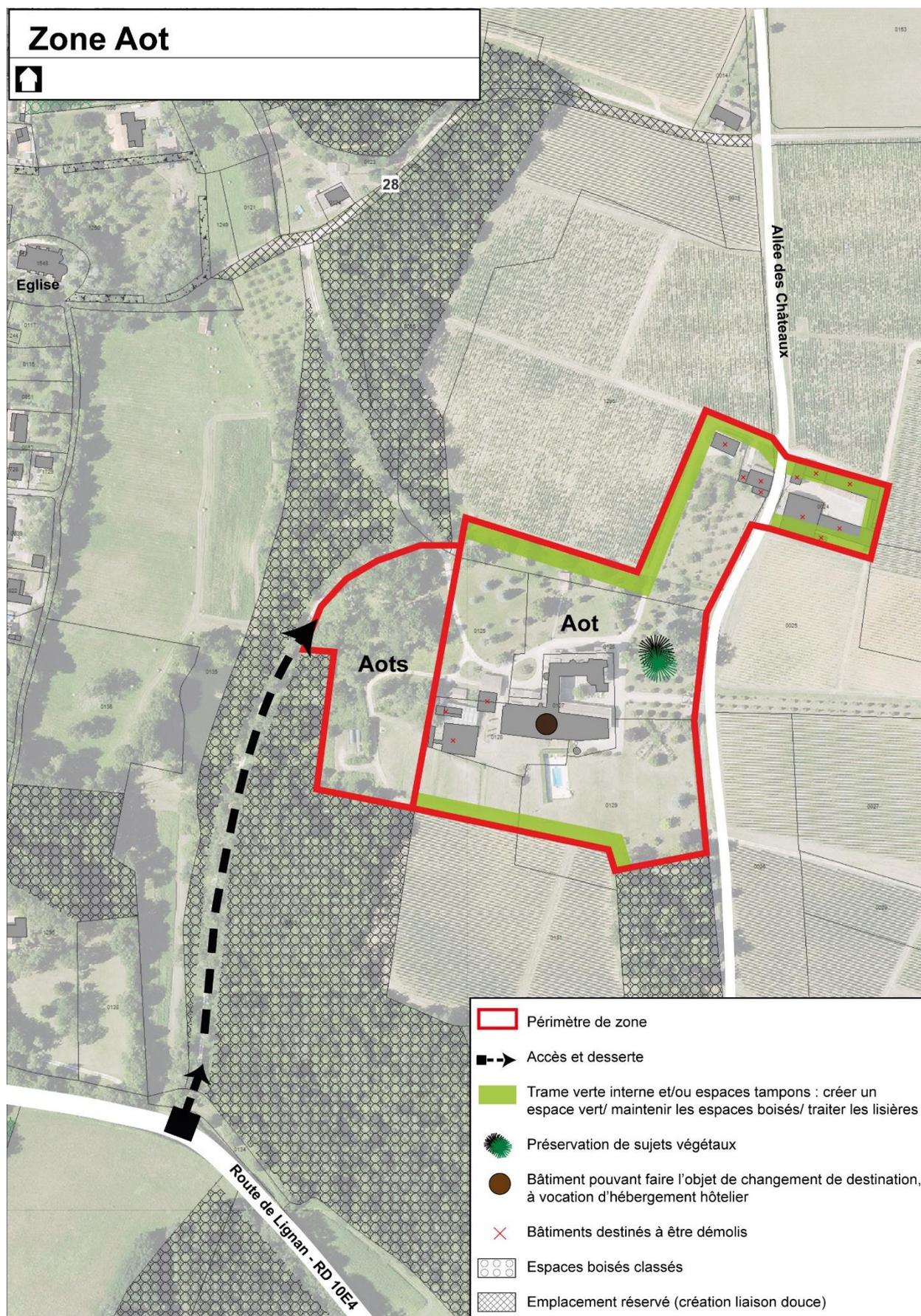
Superficie indicative : environ 4 ha

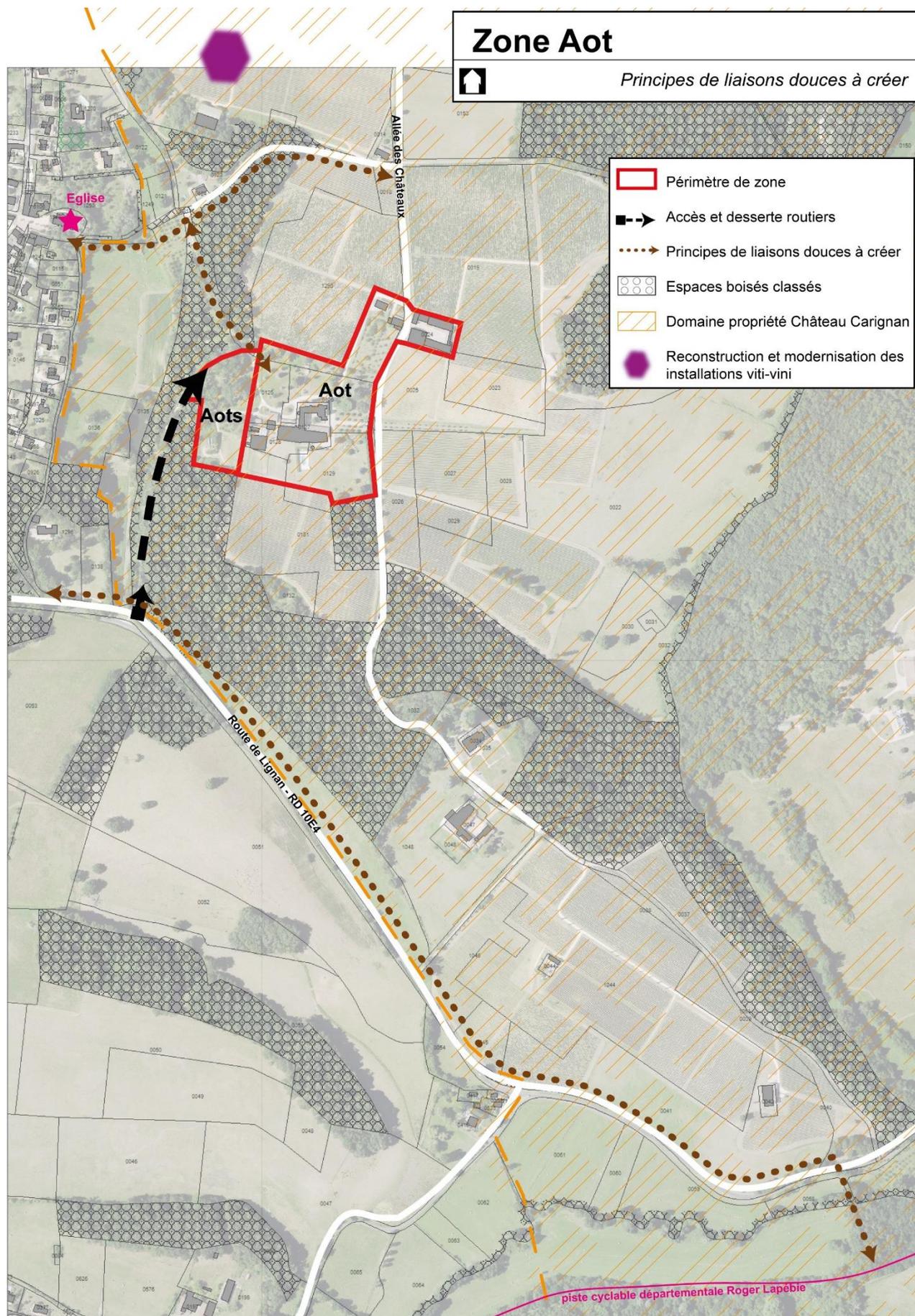
Objectifs de programmation : complexe hôtelier décliné sous la forme d'un hôtel et d'unités d'hébergement hôtelier, accompagnés de différents équipements connexes (spa, piscine, restaurants, salles de conférence, lieux d'exposition...).

#### • Schéma d'intention d'aménagement

Il sera nécessaire de respecter les principes illustrés sur le schéma (localisations indicatives) et notamment :

- Accessibilité routière pour le complexe hôtelier, uniquement depuis la RD 10<sup>E</sup>4 (Route de Lignan),
- Aménagement d'une aire de stationnement en deux parties : une moitié en sous-sol (en secteur Aot), et l'autre en aérien (en secteur Aots). La partie en aérien sera végétalisée et devra conserver les arbres à enjeu écologique et privilégier la conservation des arbres existants (cf. relevé de géomètre réalisé en janvier 2017, ci-après).
- Traitement des lisières au contact des vignes : création d'une bande boisée, arborée ou d'une haie d'au moins 10 mètres d'épaisseur pour une gestion d'interface qualitative entre les futurs espaces urbanisés et les espaces nature et plantés de vignes
- Rénovation du Château Carignan pour la réalisation d'un hôtel. Le projet hôtelier devra garantir la préservation de la partie historique du château et mettre en valeur ce bâtiment, dans les conditions définies au règlement
- Les constructions nouvelles seront uniquement liées à l'activité d'hébergement hôtelier (chambres, suites, unités d'hébergements et équipements connexes) et devront garantir une insertion exemplaire sur le site en adéquation avec la qualité paysagère et architecturale existante, dans les conditions définies au règlement
- Réalisation de liaisons douces (piéton / cycle), sur les terrains propriété Château Carignan :
  - entre le site et l'Eglise de Carignan,
  - entre le lavoir, situé en bordure de la route de Lignan et la piste cyclable départementale Roger Lapébie
- Reconstruction et modernisation des installations viti-vini du Château Carignan





## **E2. Zone Aots (volet stationnement)**

---

### **• Eléments de cadrage de programme**

Besoin total en stationnement du projet oeno-touristique 160 places pour voiture individuelle.

50% des places de stationnement à réaliser en sous-sol, en secteur Aot.

50% des places de stationnement à réaliser en surface, en secteur Aots.

### **• Schéma d'intention d'aménagement**

Les principes d'organisation du stationnement sont les suivants :

- Inscrire les voies de desserte parallèlement à la pente du coteau afin de limiter les impacts et les terrassements,
- Implantation des places de stationnement de façon ramassée le long de la voie afin d'éviter leur dissémination sous couvert végétal,
- Aménagement de liaisons piétonnes afin d'éviter tout phénomène de piétinement,
- Maintien du couvert végétal et notamment des arbres repérés au plan masse joint,
- Préservation des arbres à enjeu biologique (arbres à cavités et arbres saproxylophages<sup>25</sup>) repérés en rouge sur le plan masse.

---

<sup>25</sup> Cf. Annexe 2 du rapport de présentation – étude Syméthis « Pré diagnostic écologique – projet oeno-touristique Château Carignan)

## Schéma d'intention d'aménagement en zone Aots



○ Arbres à enjeu biologique (arbres à cavités et arbres saproxylophages), à préserver

## F. Carte de localisation des OAP

