



département de HAUTE-GARONNE  
COMMUNE DE  
**LAGARDELLE-SUR-LEZE**

RÉALISÉ PAR : bureau d'études **ADRET**

26 Rue de Chaussas 31 200 Toulouse TÉL : 05-61-13-45-44 FAX : 05-17-47-54-72  
E.Mail: AdrietEnvironnement@wanadoo.fr



# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEUXIEME RÉVISION

**3.2**

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION**

## **SOMMAIRE**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>AVANT-PROPOS : LES SCHÉMAS DE PRINCIPE D'ORGANISATION INTERNE DE ZONES À URBANISER</b> .....            | <b>3</b>  |
| <b>SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE AU1 A « CAULET ET LINAS »</b> .....                                    | <b>5</b>  |
| <b>SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE AU2 DE "L'HOPITAL"</b> .....                     | <b>7</b>  |
| <b>SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE AU3B DE "CASSAGNOUS DES MAURENS"</b> .....       | <b>9</b>  |
| <b>SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE URBAINE UBC "RUE MINSAC"</b> .....                                     | <b>11</b> |
| <b>SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE A URBANISER A VOCATION SPORTIVE ET DE LOISIRS DE "LA MORERE"</b> ..... | <b>13</b> |
| <b>SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES "LA GRANGE"</b> .....               | <b>15</b> |
| <b>PROFILS TYPE DES VOIRIES PRIMAIRES</b> .....  | <b>17</b> |

## **AVANT-PROPOS : LES SCHÉMAS DE PRINCIPE D'ORGANISATION INTERNE DE ZONES À URBANISER**

*Conformément à l'article L151.6 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En l'absence de SCOT, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.*

*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment (article L151.6 du code de l'urbanisme) :*

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

Les zones à urbaniser, intitulées AU dans le plan de zonage, ont été étudiées dans le détail afin que leur aménagement soit réalisé dans la plus grande cohérence, et qu'elles s'organisent harmonieusement dans le tissu bâti existant.

Dans ce cadre, chacune de ces zones a fait l'objet d'un schéma d'organisation et de désenclavement de zone.

Ces schémas, étudiés au niveau de l'esquisse, mettent notamment en évidence :

- la voirie primaire de la zone,
- les espaces verts d'accompagnement (coulées vertes, placettes, plantations d'alignements...)
- le type de tissu urbain souhaité (habitat en bande, habitat pavillonnaire, immeubles collectifs, tissu d'activités artisanales, industrielles, commerciales)...

Les zones d'urbanisation future étudiées concernent Les zones d'urbanisation future étudiées concernent :

- ▶ la zone AUb située au lieu-dit "Cassagnous des Maurens"
- ▶ la zone AU située au lieu-dit "l'Hôpital"
- ▶ la zone AU située au lieu-dit "Caulet et Linas"
- ▶ la zone AUL située au lieu-dit "la Morère"
- ▶ la zone AUFco (activités) située au lieu-dit "la Grange"

Par ailleurs, une OAP est également créé dans la zone urbaine : secteur UBc rue Minsac.

Les zones AU à vocation résidentielle seront réalisées par tranches pour étaler l'urbanisation dans le temps, tout en tenant compte des zones à prioriser : ainsi,

- la zone AU de Caulet et Linas pourra être ouverte à l'urbanisation en 1<sup>ère</sup> tranche ;
- la 2<sup>ème</sup> tranche (AU de l'Hôpital) pourra être ouverte lorsqu'au moins 80% des permis à construire de la première tranche auront été accordés,
- la 3<sup>ème</sup> tranche (zone AUb de Cassagnous des Maurens) pourra être ouverte lorsqu'au moins 80% des permis à construire de la deuxième tranche auront été accordés.

## **SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE**

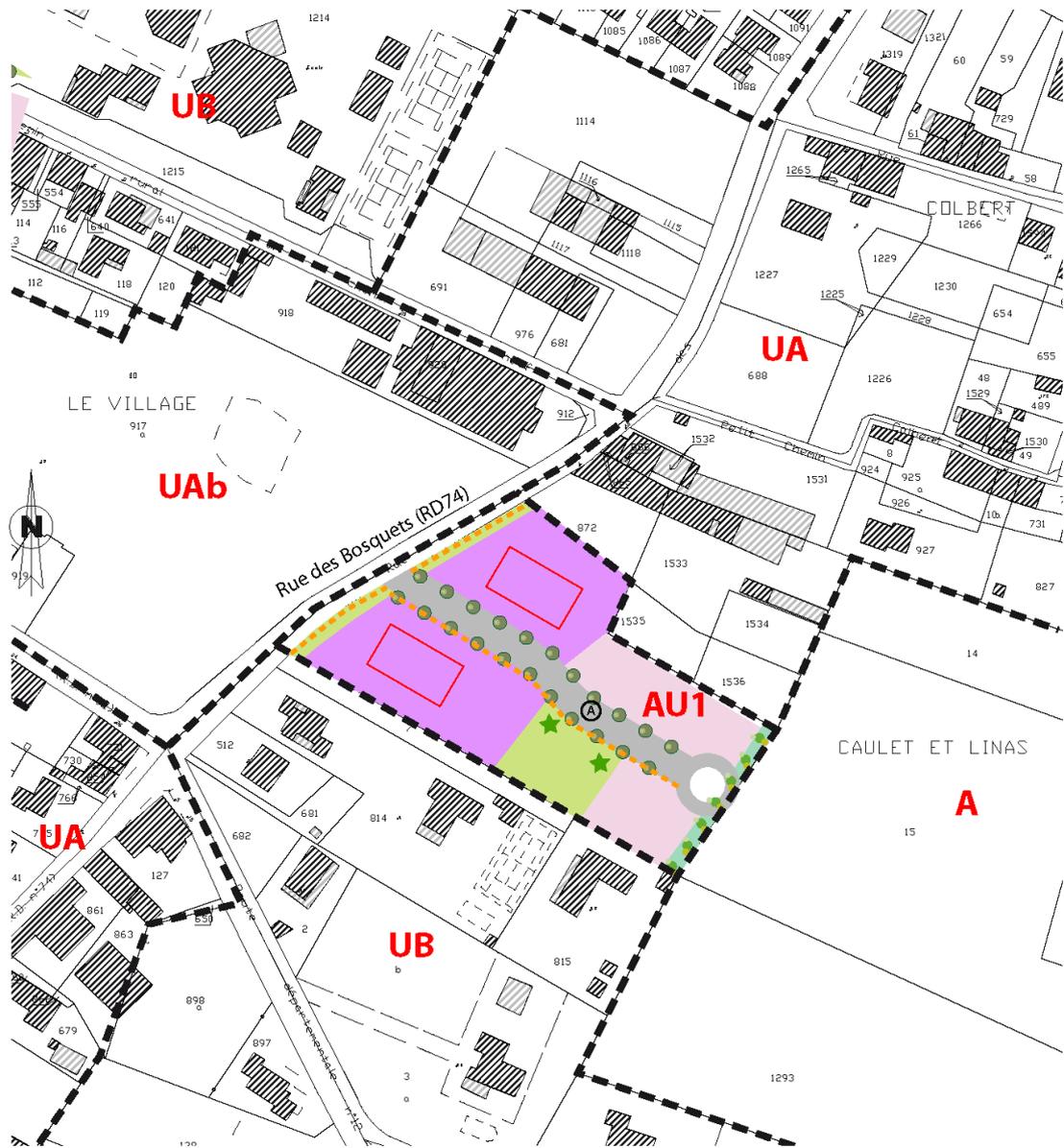
### **AU1 à « Caulet et Linas »**

#### **► CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES**

**Zone AU1** : Surface totale 0.9Ha dont surface constructible 0.9Ha. Surface constructible défalquée du VRD (ratio de 0.25) : 0.675 Ha

- ✓ Zone ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU.
- ✓ Zone qui sera desservie par le réseau collectif d'assainissement.
- ✓ La zone sera désenclavée par une voie primaire perpendiculaire à la rue des Bosquets.
- ✓ La voie primaire aura une emprise totale de 10.5m selon le profil « A » figurant en annexe.
- ✓ Le nombre de logements demandé dans la zone AU2 est de l'ordre de 16 logements (16L), soit une densité de 25 logements par hectare. La typologie des constructions devra être:
  - habitat en immeubles collectifs : il est exigé 80% minimum de tels logements par rapport au parc total de logements de la zone (13L),
  - Le reste du bâti pourra être constitué par un habitat pavillonnaire (3L),
- ✓ Le parc de logements locatifs sociaux sera au minimum de 40% du parc de logements (6LLS), dont 60% minimum en T2 et en T3
- ✓ L'urbanisation fera l'objet d'une opération groupée (une tranche unique).
- ✓ La zone AU2 est dotée d'un espace vert linéaire en bordure de la rue des Bosquets. A l'extrémité est de la zone une noue paysagère sera créée pour recueillir les eaux pluviales de l'opération ; cette noue sera bordée d'un aménagement paysager du front bâti sous forme d'une haie paysagère. Un espace vert non linéaire sera également positionné au niveau des 2 chênes remarquables classés en espaces boisés classés.
- ✓ Une liaison douce sera réalisée en bordure de la rue des Bosquets et en bordure de la voie primaire.

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AU1 CAULET ET LINAS



Limite de zone

0 20m 100m

- |                                       |   |                                      |
|---------------------------------------|---|--------------------------------------|
| Immeuble collectif                    | Espace vert à créer                     | Voie primaire (A) à créer (L=10.5 m) |
| Localisation indicative de l'immeuble | Noue paysagère à créer                  | Liaison douce à créer dans la zone   |
| Habitat pavillonnaire                 | Aménagement paysager du front bâti      | Chêne remarquable classé en EBC      |
|                                       | Alignement d'arbres de haut-jet à créer |                                      |

**ZONE AU1 :** Surface à urbaniser : 0.9Ha - Surface défalquée du VRD : 0.675Ha -  
 Densité demandée : 25 L/Ha - Nombre de logements : 16 L, dont :  
**tranche 1** Nombre de logements de type immeuble collectif demandé : 13 L  
 Nombre de logements de type pavillonnaire possible : 3 L  
 Nombre de logements locatifs sociaux demandés : 6 LLS (40% du parc), dont 60% minimum en T2 et en T3

[TOUT PROJET DOIT ETRE COMPATIBLE AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT]

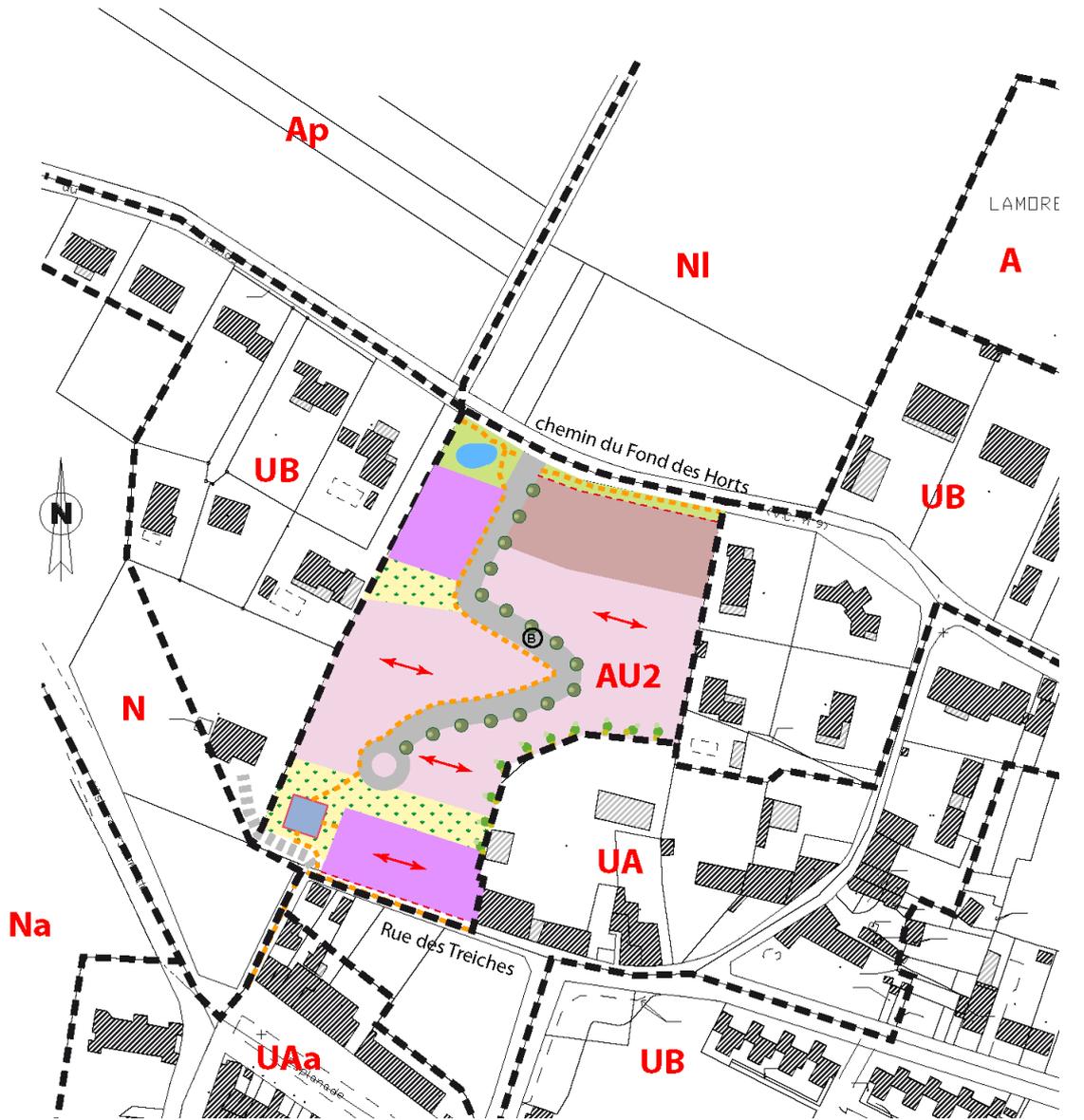
## **SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE AU2 de "l'Hôpital"**

### ► CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

**Zone AU2** : Surface totale 1.5Ha dont surface constructible 1.4Ha. Surface constructible défalquée du VRD (ratio de 0.25) : 1.05 Ha

- ✓ Zone qui ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'en tranche 2, lorsqu'au moins 80% des permis à construire de la première tranche auront été accordés.
- ✓ Zone qui sera desservie par le réseau collectif d'assainissement.
- ✓ La pente du terrain, ainsi que l'é étroitesse de la rue des Treiches rendent difficile le maillage entre la rue des Treiches et le chemin du Fond des Horts. De ce fait, la zone est désenclavée au nord par une voie primaire en impasse de 8.5m d'emprise selon le profil « B » figurant en annexe, et au sud par une liaison douce (rue des Treiches).
- ✓ La densité est fixée à 25 logements/Ha, soit 26 logements. La typologie des constructions devra être:
  - habitat en immeubles collectifs : il est exigé environ 40% de tels logements par rapport au parc total de logements de la zone (10L),
  - habitat en maisons de ville : il est exigé environ 20% de tels logements par rapport au parc total de logements de la zone (6L)
  - Le reste du bâti pourra être constitué par un habitat pavillonnaire (10L),
- ✓ Le parc de logements locatifs sociaux sera au minimum de 32% du parc de logements (8LLS), dont 50% minimum en T2 et en T3
- ✓ La hauteur du bâti est fixée à R+2. Le sens de faitage sera globalement parallèle aux courbes de niveau.
- ✓ Les maisons de ville seront implantées à l'alignement (garages exceptés).
- ✓ L'urbanisation fera l'objet d'une opération groupée (une tranche unique).
- ✓ La zone AU2 est dotée d'un espace vert linéaire en bordure du chemin du Fond des Horts. A l'extrémité nord-ouest de la zone un bassin de rétention paysager sera créé pour recueillir les eaux pluviales de l'opération : ce bassin de rétention devra être intégré à l'espace vert dans une démarche qualitative et de nature en ville afin d'être un support de biodiversité. Un espace vert non linéaire sera également positionné en accompagnement des immeubles collectifs. Une petite placette sera créée rue des Treiches. Le front bâti de la zone AU2 sera aménagée par une haie d'intégration au sud-est de la zone.
- ✓ Une liaison douce permettra de relier le chemin du Fond des Horts à la rue des Treiches. Une autre liaison douce longera le chemin du Fond des Horts.

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AU2 L'HOPITAL



- |   |   |  |   |   |                                      |   |                           |   |  |
|---|---|--|---|---|--------------------------------------|---|---------------------------|---|--|
|  | Limite de zone  |  | 0   |  | 20m                                  |  | 100m                      |   |  |
|  | Immeuble collectif  |   | Espace vert d'accompagnement des immeubles collectifs |  | Voie primaire <sup>ⓔ</sup> (L=8.5 m) |    | Autre espace vert à créer |  | Alignement d'arbres de haut-jet à créer                            |
|  | Maisons de Ville  |   | Bassin de rétention paysager à créer                  |  | Liaison douce à créer dans la zone   |    | Habitat pavillonnaire     |  | Rue des Treiches à aménager pour une emprise de 6.0m avec trottoir |
|  | Habitat pavillonnaire   |   | Aménagement paysager du front bâti                    |  | Voie privée existante                |    | Sens du faitage           |   |  |
|  | Alignement des maisons de ville et de l'immeuble collectif rue des Treiches |   | Création d'une placette                               |   |                                      |   |                           |   |  |

**ZONE AU2 :** Surface à urbaniser : 1.4 Ha - Surface défalquée du VRD : 1.05Ha -  
 Densité demandée : 25 L/Ha - Nombre de logements : 26 L environ, dont :  
**tranche 2** Nombre de logements de type immeuble collectif demandé : 10 L  
 Nombre de logements de type maisons de ville demandé : 6 L  
 Nombre de logements de type pavillonnaire possible : 10 L  
 Nombre de logements locatifs sociaux minimum demandés : 8 LLS (32% du parc)

[TOUT PROJET DOIT ETRE COMPATIBLE AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT]

## **SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE**

### **D'URBANISATION FUTURE AU3b de**

### **"Cassagnous des Maurens"**

#### ► CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

**Zone AU3b** : Surface totale 1.53Ha dont surface constructible 1.35Ha. Surface constructible défalquée du VRD (ratio de 0.25) : 1.01 Ha

✓ Zone qui pourra être ouverte à l'urbanisation en tranche 3, au-delà de 2025, et lorsqu'au moins 80% des permis à construire de la deuxième tranche auront été accordés

✓ Zone qui sera desservie par le réseau collectif d'assainissement.

✓ La zone à urbaniser sera désenclavée par une voie primaire reliant la route de la Fontanasse au chemin des Barthes et Communaux par l'impasse du Capelet.

✓ La voie primaire aura une largeur d'emprise de 10.5m selon le profil « A » figurant en annexe. Elle devra être transparente dans le franchissement du ruisseau du Pradalot, qualifié par le SCOT de corridor de la trame bleue sous pression, afin d'assurer sa continuité hydraulique et biologique.

✓ La densité est fixée à 20 logements/Ha, soit 20 logements. La typologie des constructions devra être:

- habitat en immeubles collectifs : il est exigé 40% minimum de tels logements par rapport au parc total de logements de la zone (8L),
- habitat en maisons de ville : il est exigé 10% minimum de tels logements par rapport au parc total de logements de la zone (2L)
- Le reste du bâti pourra être constitué par un habitat pavillonnaire (10L),

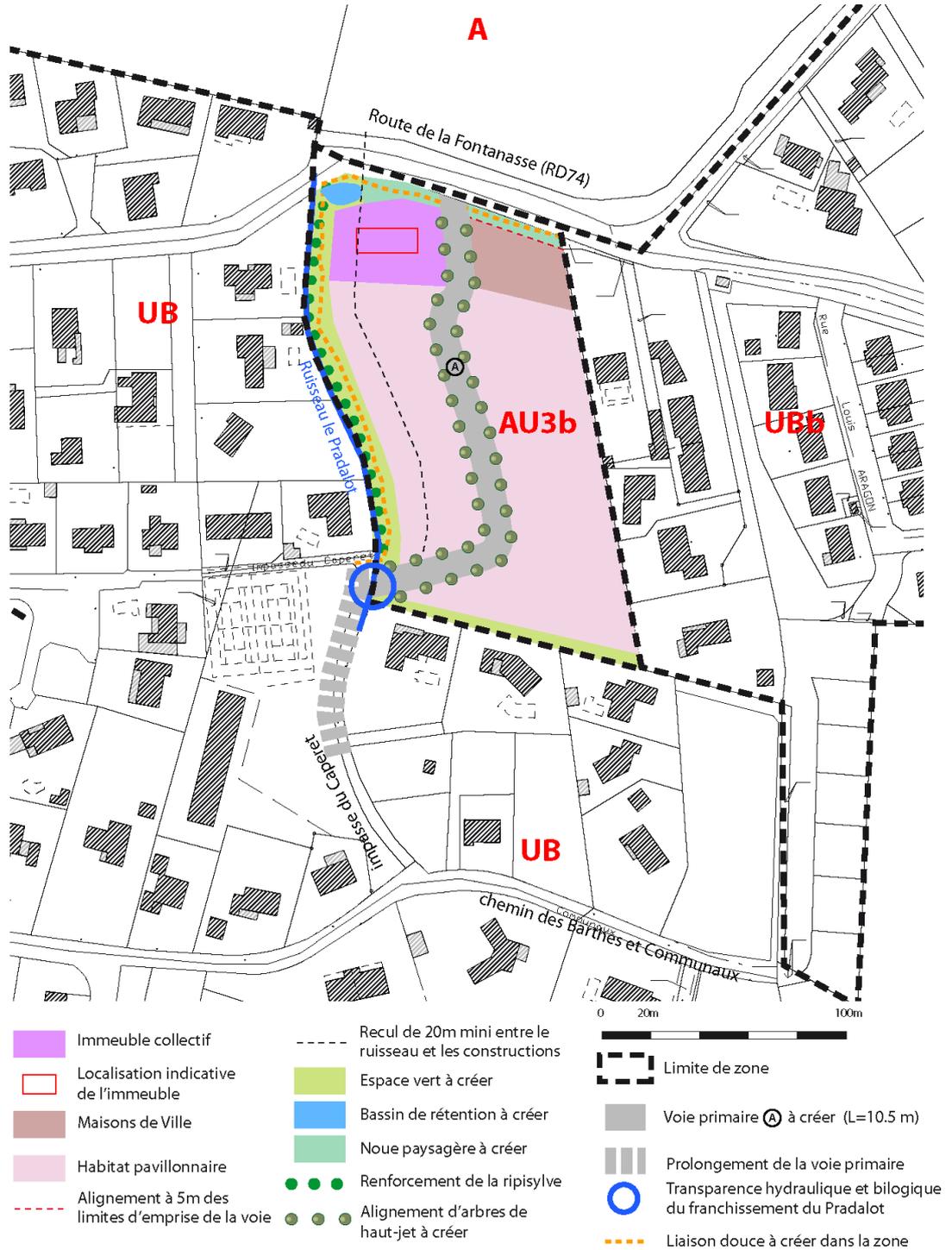
✓ Le parc de logements locatifs sociaux sera au minimum de 30% du parc de logements (6LLS), dont 50% minimum en T2 et en T3

✓ L'urbanisation fera l'objet d'une opération groupée (une tranche unique).

✓ La zone AU3b est dotée d'une noue paysagère en bordure de la route de la Fontanasse. A l'extrémité nord-ouest de la zone un bassin de rétention paysager sera créé pour recueillir les eaux pluviales de l'opération : ce bassin de rétention devra être intégré à l'espace vert dans une démarche qualitative et de nature en ville afin d'être un support de biodiversité. Un espace vert linéaire sera également positionné en bordure du ruisseau existant (le Pradalot et affluent élémentaire).

✓ Une liaison douce permettra de relier la route de la Fontanasse à l'impasse du Capelet. Une autre liaison douce longera la route de la Fontanasse.

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AU3b CASSAGNOUS DES MAURENS



**ZONE AU3b:** Surface à urbaniser : 1.35 Ha - Surface défalquée du VRD : 1.01Ha -  
 Densité demandée : 20L/Ha - Nombre de logements : 20 L, dont :  
**tranche 3** Nombre de logements de type immeuble collectif demandé : 8 L  
 Nombre de logements de type maisons de ville demandé : 2 L  
 Nombre de logements de type pavillonnaire possible : 10 L  
 Nombre de logements locatifs sociaux demandés : 6 LLS (30% du parc)

[TOUT PROJET DOIT ETRE COMPATIBLE AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT]

## **SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE URBAINE UBc "Rue Minsac"**

### ► CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

**Zone UBc** : Surface totale 0.38Ha dont surface constructible 0.37Ha. Surface constructible défalquée du VRD (ratio de 0.25) : 0.28 Ha

- ✓ Zone qui sera desservie par le réseau collectif d'assainissement.
- ✓ La zone urbaine UBc permettra un maillage de la voirie entre le chemin de la Crabo à la rue Minsac, via la rue Camille Pissaro.
- ✓ La voie primaire aura une largeur d'emprise de 8.5m selon le profil « B » figurant en annexe.
- ✓ La densité est fixée à 20 logements/Ha, soit 5 logements. La typologie des constructions devra être:
  - habitat en immeubles collectifs : il est exigé 80% minimum de tels logements par rapport au parc total de logements de la zone (4L),
  - Le reste du bâti pourra être constitué par un habitat pavillonnaire (1L),
- ✓ Le parc de logements locatifs sociaux sera au minimum de 60% du parc de logements (3LLS), dont 50% minimum en T2 et en T3
- ✓ L'urbanisation fera l'objet d'une opération groupée (une tranche unique).
- ✓ La zone AU est dotée d'une noue paysagère en bordure de la voie primaire. A l'extrémité ouest de la zone il sera créé un espace vert bordant la rue Minsac.
- ✓ Une liaison douce permettra de relier la rue Camille Pissaro à la rue Minsac.

La haie existante située à l'extrémité sud de la zone est classée en élément de paysage à protéger au titre de l'article L151.23 du code de l'urbanisme : elle devra être maintenue.



## **SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE A**

### **URBANISER A VOCATION SPORTIVE ET DE**

### **LOISIRS DE "La Morère"**

#### ▶ CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

*Zone AUL* : Surface totale 2.3Ha

- ✓ Zone qui sera desservie par le réseau collectif d'assainissement.
- ✓ La zone à urbaniser de la Morère a une vocation sportive et de loisirs. 2 projets sont notamment prévus : une salle polyvalente, et un tennis couvert. En bordure du chemin du Pradalot, il est également prévu la réalisation d'un terrain d'entraînement de grands jeux, dans la continuité du terrain de grands jeux existant. Au contact de la zone Nj, une partie des jardins partagés sera consacrée aux scolaires dans un but pédagogique.
- ✓ La voie primaire d'accès aux bâtiments aura une largeur d'emprise de 9.0m selon le profil « D » figurant en annexe.
- ✓ Un parking végétalisé sera également créé.
- ✓ Le reste de la zone sera un espace vert paysager.
- ✓ A l'ouest de la zone AUL, et dans son prolongement, il sera créé un secteur Nj à vocation de jardins partagés. Ces jardins seront accessibles en véhicule à partir du chemin de Magret, par un chemin en stabilisé, au bout duquel sera implantée une placette. A titre indicatif, les jardins partagés pourront être composés de 24 parcelles d'environ 100m<sup>2</sup> chacune. Chaque jardin sera pourvu d'un abri de jardin de 5m<sup>2</sup> pour stocker les outils de jardinage de chaque locataire.
- ✓ Une liaison douce permettra de relier le chemin du Pradalot au chemin de Magret via les zones AUL et Nj.
- ✓ Une haie sera créée pour faire tampon entre la zone AUL/Nj et les terrains environnants et classée en espace boisé classé. Elle sera composée d'espèces locales (frêne, chêne, tilleul à grandes feuilles, érable champêtre, noyer commun, noisetier, sureau noir, fusain d'Europe, cornouiller sanguin, etc...). Sont également admis l'arbre de Judée et le lilas. Sont interdits tous résineux, ainsi que la laurine, le pyracantha et le cotoneaster.

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT DES ZONES AUL/Nj LA MORERE



Limite de zone

0 40m 200m

- |  |   |  |
|--|---|--|
| Terrain de grands jeux pour entrainement   | Parking végétalisé                      | Voie d'accès ⓓ à la salle polyvalente (L= 9m)  |
| projet de salle polyvalente  | espace vert paysager                    | Voie d'accès aux jardins partagés en stabilisé |
| projet de tennis couverts  | Jardins pédagogiques pour les scolaires | Placette à créer                               |
| Haie existante classée en EBC  | Jardins partagés                        | Liaison douce à créer                          |
| Haie à créer classée en EBC  | Alignement d'arbres de haut-jet à créer |  |
| Localisation(indicative) des abris de jardins destinés au stockage outils de jardinage |   |  |

[TOUT PROJET DOIT ETRE COMPATIBLE AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT]

## **SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE A**

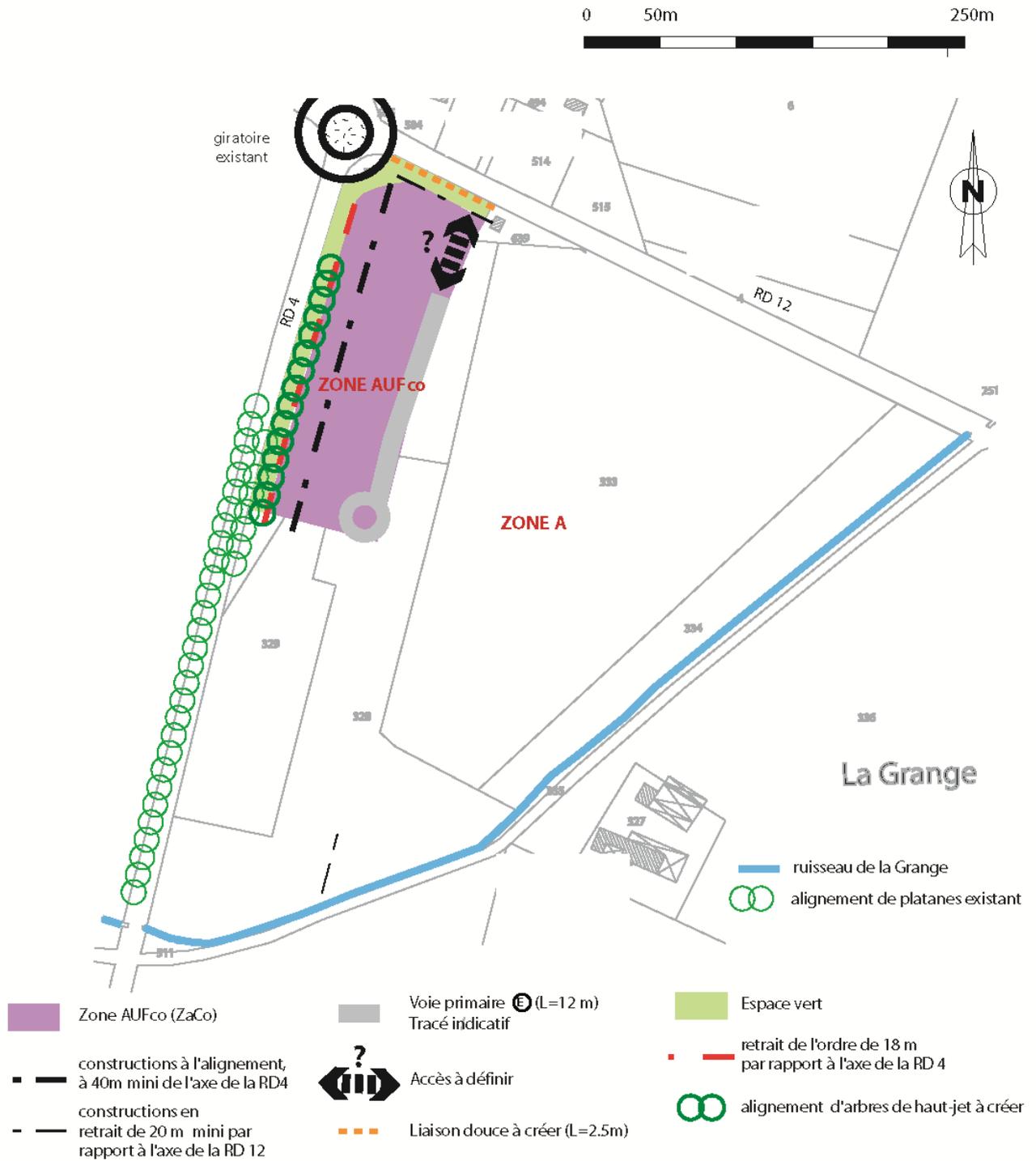
### **URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES**

### **"LA GRANGE"**

#### ▶ CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

- ✓ Zone qui sera desservie par l'assainissement collectif.
- ✓ La zone sera consacrée aux activités commerciales (ZACO), sur une surface totale de 2.2Ha, dont une surface de plancher maxi de 3000m<sup>2</sup>.
- ✓ La ZACO est fermée à l'urbanisation (AUFco) en raison de l'impossibilité, à ce jour, d'en garantir l'accès depuis le giratoire en l'absence d'une autorisation formelle du Conseil Départemental.
- ✓ La voirie primaire aura une emprise totale minimale de 12m dont 6m de largeur de chaussée selon le profil « E » figurant en annexe.
- ✓ Les constructions seront implantées à l'alignement, en retrait de 40m minimum par rapport à l'axe de la RD4 ; elles seront implantées à une distance minimale de 20m de l'axe de la RD12.
- ✓ Principe d'un espace vert sous forme d'une bande enherbée dont la largeur sera comprise dans la bande des 18m de l'axe de la RD4 : cette bande devra être également plantée d'un alignement d'arbres de haut-jet ; même principe de bande enherbée le long de la RD12.
- ✓ Principe de cheminements piétons le long de la RD12 et de la voie primaire.
- ✓ L'OAP devra tenir compte de la proximité de la ligne électrique 225kv.

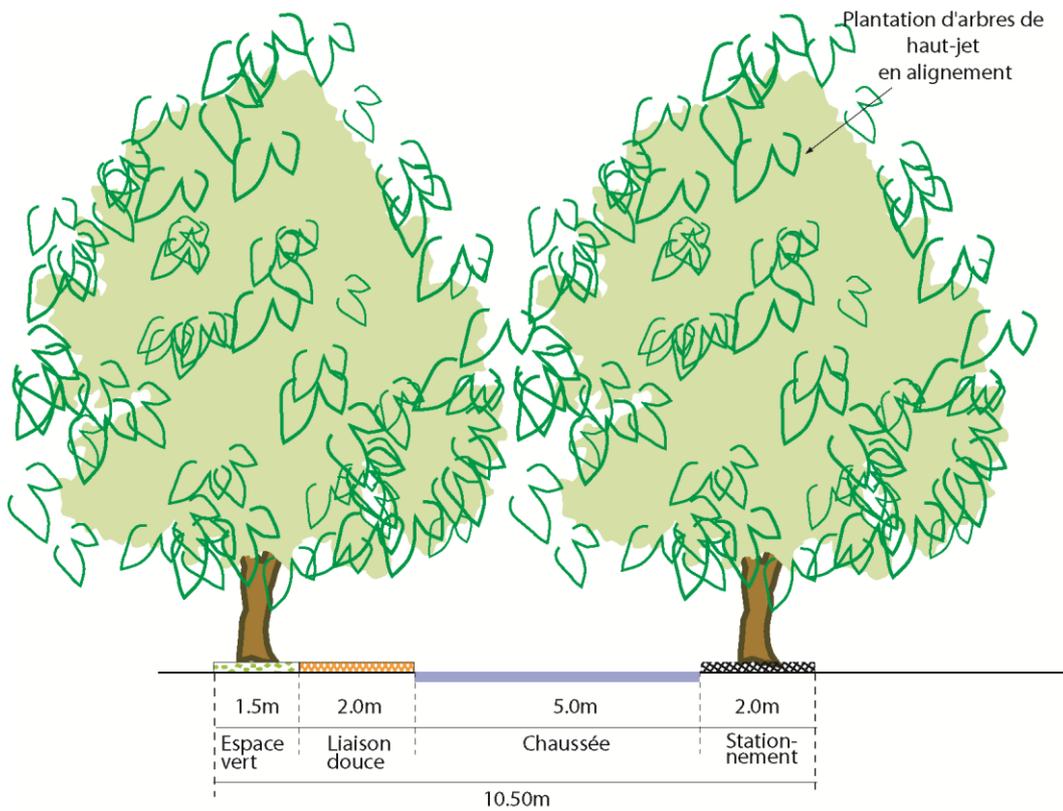
## ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUFco de "la Grange"



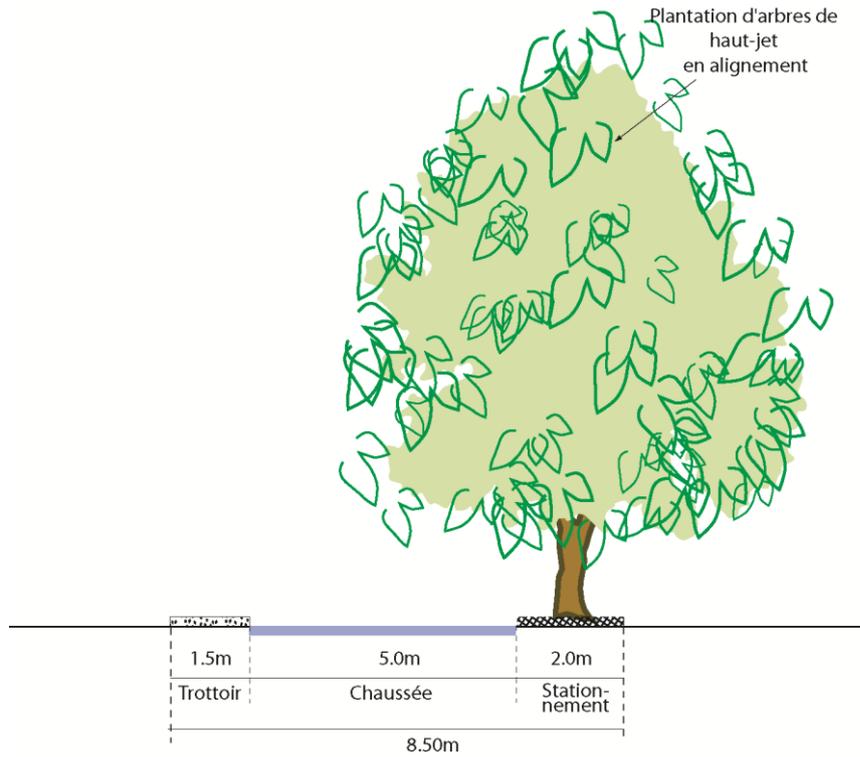
**ZONE AUFco:** Surface consacrée aux activités commerciales (ZACOM) : 2.2Ha ; Surface de plancher maxi : 3000m<sup>2</sup>

[TOUT PROJET DOIT ETRE COMPATIBLE AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT]

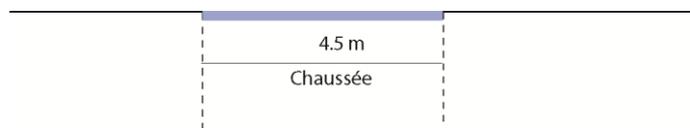
## PROFILS TYPE DES VOIRIES PRIMAIRES



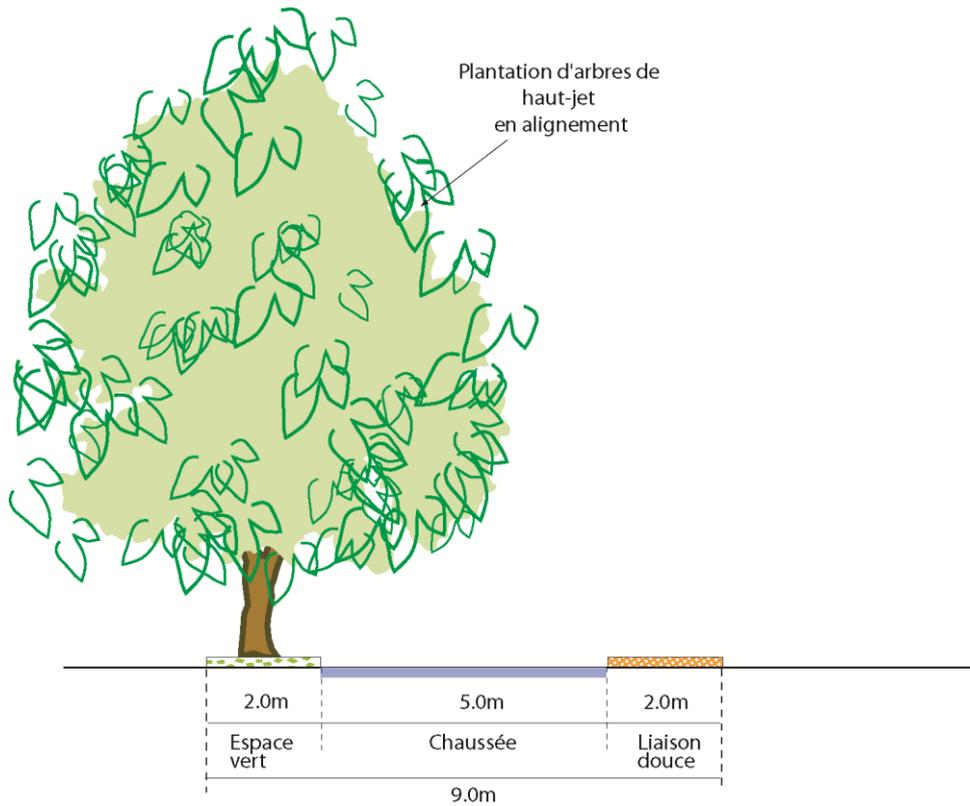
PROFIL-TYPE "A" DE LA VOIE PRIMAIRE



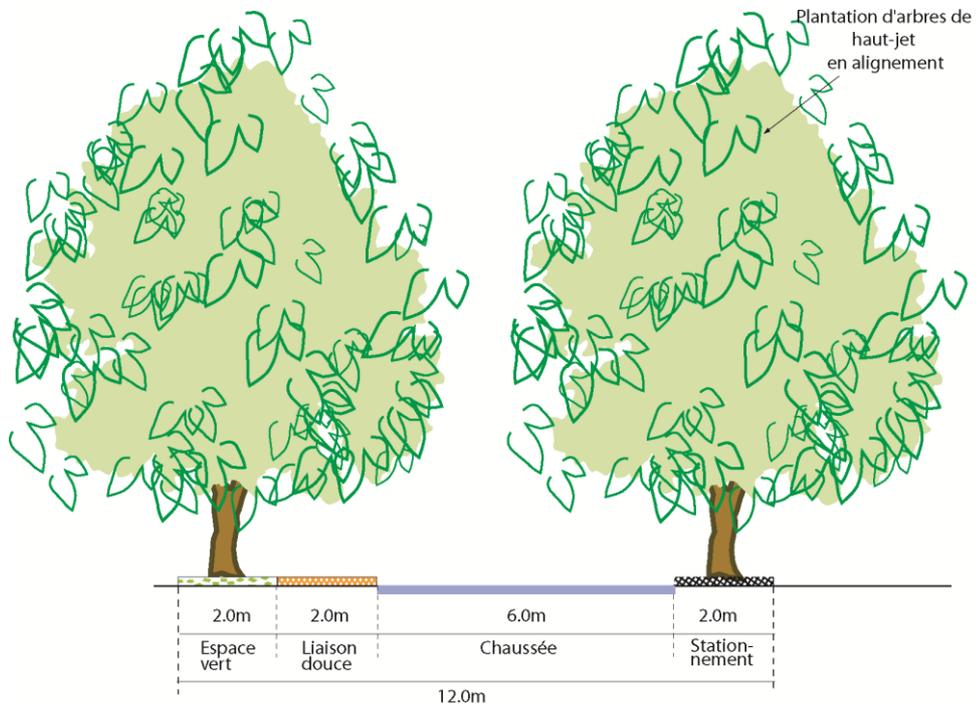
PROFIL-TYPE "B" DE LA VOIE PRIMAIRE



PROFIL-TYPE "C" DE LA VOIE PRIMAIRE



PROFIL-TYPE "D" DE LA VOIE PRIMAIRE



PROFIL-TYPE "E" DE LA VOIE PRIMAIRE