

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE BEAUMONT-DE-LOMAGNE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 3

UrbaDoc

56, avenue des Minimes
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
Fax. : 05 31 60 25 80
urbadoc@free.fr

PRESCRIPTION DU PLU	8 juillet 2009
DEBAT SUR LE PADD	9 novembre 2011
ARRET DU PLU	1 ^{er} août 2013
ENQUETE PUBLIQUE	Du 18 novembre 2013 au 18 décembre 2013
APPROBATION DU PLU	

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	2
1. RD N°3 / AVENUE DU LANGUEDOC	3
1.1 Etat initial du site	3
1.2 Les principes d'aménagement	4
2. SECTEUR EST / BOURDETTE	6
2.1 Etat initial du site	6
2.2 Les principes d'aménagement	7
3. CHEMIN D'ESPARSAC	9
3.1 Etat initial du site	9
3.2 Les principes d'aménagement	10
4. FRANGE OUEST (5 ZONES)	12
4.1 Etat initial du site	12
4.2 Les principes d'aménagement	12
5. CADRAN NORD-OUEST (2 ZONES)	16
5.1 Etat initial du site	16
5.2 Les principes d'aménagement	16
6. MARGE ZONE AUE : BOULBENE DE TURPIN.....	18
6.1 Etat initial du site	18
6.2 Les principes d'aménagement	18
GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER.....	20
SYNTHESE.....	26

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi SRU et précisés par la loi UH. Initialement intégrées au PADD, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier du PLU selon l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme. Depuis la loi portant Engagement National pour l'Environnement, les orientations d'aménagement permettent aussi de préciser la programmation des équipements et des réseaux aux travers de la définition des "orientations d'aménagement et de programmation".

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que sur les zones qui sont amenées à connaître une évolution significative. En ce sens, la municipalité a souhaité détailler dans le Plan Local d'Urbanisme de BEAUMONT-DE-LOMAGNE plusieurs orientations d'aménagement portant sur le bourg et ses franges. Il s'agit de secteurs que le conseil municipal souhaite mettre en valeur par un aménagement cohérent pour l'ensemble des sites identifiés. Les orientations d'aménagements portent sur des secteurs établis au sein ou en continuité de la partie actuellement urbanisée.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable met en exergue, dans l'un de ses objectifs, la volonté du Conseil Municipal de rattrapage en matière de création de logements sociaux en recherchant pour chaque projet, une cohérence avec l'environnement bâti au sein de chaque secteur appréhendé et en répondant de manière favorable aux logiques de diversification des modes d'habité.

Ces orientations d'aménagement mettent en exergue les actions à mettre en œuvre, afin de favoriser la bonne intégration des constructions dans le cadre paysager tout en assurant la cohérence des aménagements voiries et des traitements paysagers à établir, en vue de satisfaire à une densification raisonnée du centre-bourg et de ses marges. Les objectifs d'aménagement poursuivis se déclinent comme il suit :

- Rechercher des formes urbaines et bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés environnants tout en proposant une déclinaison des densités à mesure que l'on s'éloigne du centre.
- Créer des secteurs mixtes tant au niveau des formes bâties (habitat collectif, intermédiaire, individuel, mitoyenneté des constructions) que de la population accueillie.
- Veiller à aménager des espaces à caractère public
- Poursuivre la production de logements sociaux
- Optimiser les modes de déplacement doux : liaisons piétonnes et cyclistes

Les préconisations détaillées ci-dessous sont présentées sous la forme de schémas couvrant les secteurs destinés à l'urbanisation ; Sont notamment mis en exergue les principes de création de voirie, la déclinaison des densités bâties, le maintien des éléments paysagers de qualité.

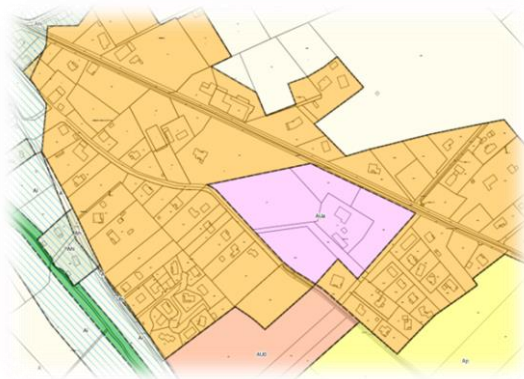
Les zones à urbaniser sur lesquelles portent les orientations couvrent une superficie d'environ **25 ha** dont **20 ha concernant spécifiquement les zones à bâtir**. Elles s'inscrivent dans la continuité des programmations d'ores et déjà réalisées et concernent également de nombreuses dents creuses à l'intérieur du tissu urbain.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs étudiés a vocation à densifier la trame urbaine et à créer davantage d'urbanité au niveau du bourg et de ses extensions.

Il convient ainsi de proposer une forme urbaine permettant de gérer de manière économe le foncier disponible tout en limitant l'impact sur la trame paysagère.

1. RD n°3 / Avenue du Languedoc

1.1 Etat initial du site



Superficie approchée :
2,60 ha dont 2,08 ha de
surface à bâtir

Réseau AEP en linéaire
de la RD3

Assainissement collectif :
le réseau suit le réseau
AEP



Visibilité de la zone AU à partir de la voie communale n°16



Visibilités partielles ménagée à partir de la route départementale

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

Il s'agit d'un vaste espace prairial encadrant une construction traditionnelle aux caractéristiques rurales qui bénéficie d'une accessibilité à partir de la RD n°3.

La zone AU est délimitée en marge de la route départementale par un alignement de platane.

Le secteur étudié s'inscrit dans la continuité d'un lotissement (lots de 900 à 1000 m²). En outre diverses constructions pavillonnaires se sont implantées en linéaire de la voie communale n°16, sur un foncier généralement confortable (lot de 2000m²). Il est noté que la construction établie au Nord de la zone AU est implantée sur un terrain d'environ 1,8ha.



Visibilité à partir du lotissement adjacent

- Accessibilité

- **RD n°3** : Le caractère routier de cet axe d'entrée de ville ne permet pas de multiplier le nombre d'accès à créer, cela afin de limiter les risques accidentogènes ; il existe d'ores et déjà de nombreux accès riverains créés à partir de cet axe. De plus les visibilitées sont partiellement réduites du fait de la végétation (alignement de platanes).



- **Voie communale n°16** dite de Larroque : Une marge de recul quant à l'implantation des constructions par rapport à l'emprise de cet axe sera définie du fait du faible gabarit de cette voie qui sert d'ores et déjà de support pour la desserte de l'ensemble du secteur : lotissement les Lauriers et constructions pavillonnaires établies en linéaire de cet axe.

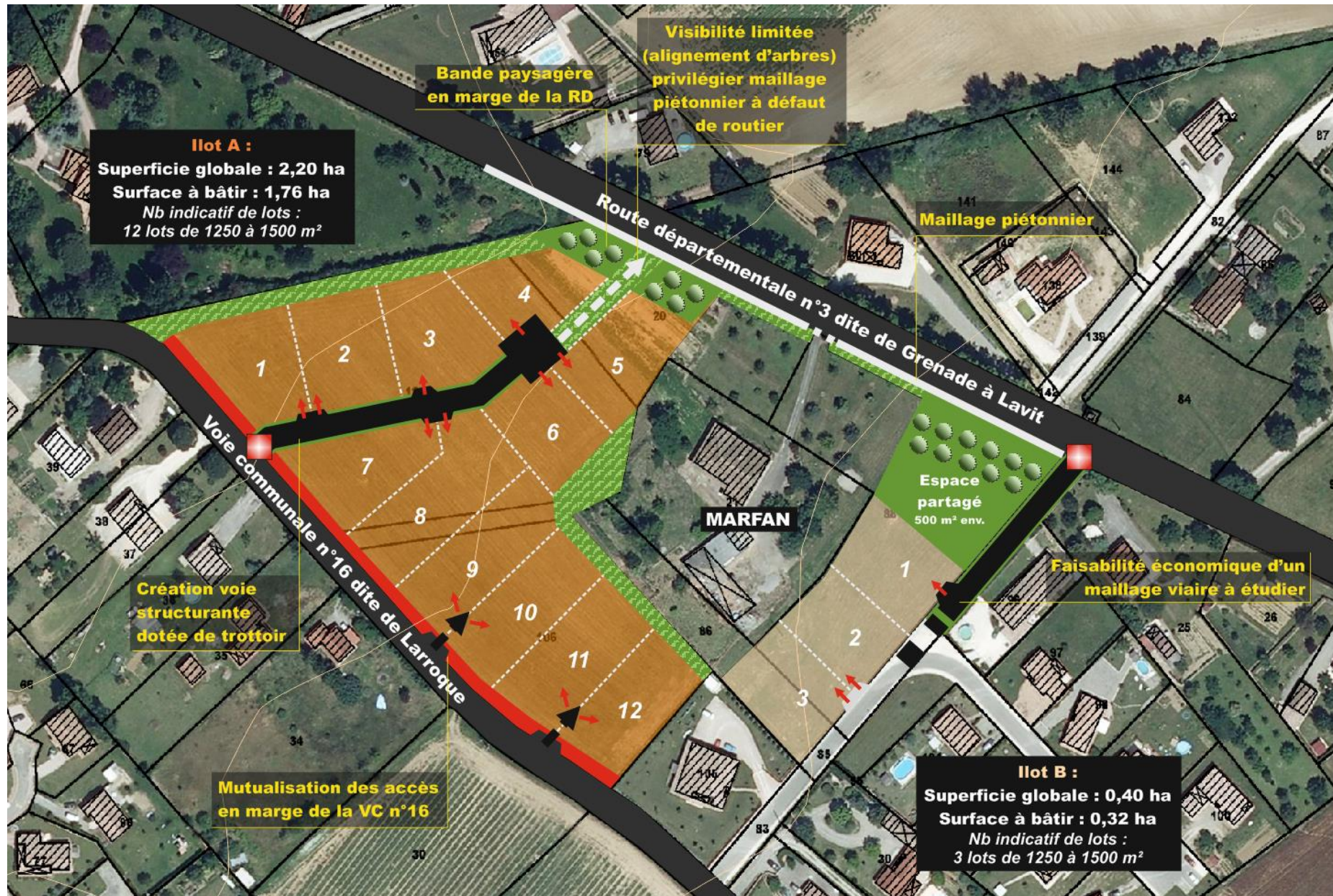


- **Desserte interne au lotissement** : le principe de desserte à l'intérieur du lotissement permet l'accessibilité de la frange Est de la zone AU.



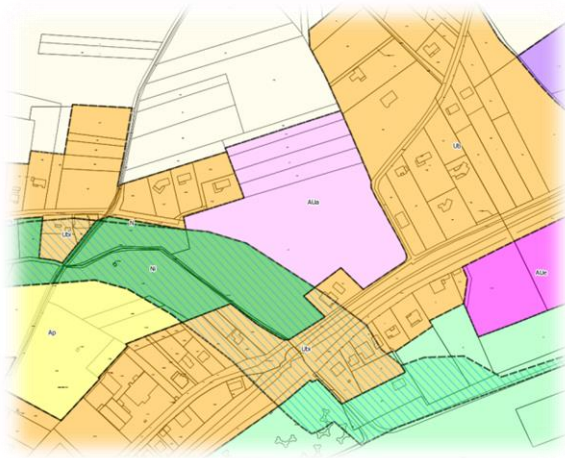
1.2 Les principes d'aménagement

Densité recherchée	Principe de desserte	Intégration paysagère
Préconisé Densité sensiblement égale à celle observée sur les programmations adjacentes : la superficie des lots sera comprise entre 1250 et 1500 m ²	Rendu obligatoire Ilot A : Création d'une voie de desserte interne à partir de la voie communale n°16. Principe de desserte complété d'une aire de retournement. Ilot B : Prolongement de la voie interne au lotissement. Connexion à partir de la RD n°3 à appréhender. Cheminement piétonnier en marge de la RD n°3.	Rendu obligatoire Aménagement d'une bande végétalisée d'une largeur de 20 m minimum à partir de la limite de l'emprise de la RD n°3 et plantée d'arbres de hautes tiges. Ilot B : Création d'un espace vert partagé d'une superficie minimale de 500 m ² permettant de créer davantage d'urbanité entre le lotissement des Lauriers et les nouvelles programmations de la zone AU.



2. Secteur Est / Bourdette

2.1 Etat initial du site



Superficie approchée
: 3,37 ha dont 2,70 ha
de surface à bâtir

- **Réseau AEP**
en linéaire de
Assainissement collectif

- **Cadre naturel / vocation actuelle du site**

Le site appréhendé est grevé sur sa partie Ouest par les données du PPRi lié à la présence du ruisseau de la Bourdette.

La zone AU se développe sur un large penchant dont la pente est orientée Nord-Est / Sud-Ouest. Les visibilitées portent au loin, notamment en direction de la flèche de l'Eglise.

Le site est valorisé par l'agriculture, orientée notamment vers la production d'oléagineux (Tournesol).

Secteur ayant servi de support privilégié à l'urbanisation pavillonnaire (qualité paysagère du fait de visibilitées ouvertes sur la campagne environnante) : constructions neuves en marge nord de la zone AU.



Visibilité à partir de la voie communale n°26 dite d'Abadie



Visibilité Nord-Ouest / Sud-Est de la zone AU.

- **Accessibilité**

- **Voie communale n°26** dite chemin d'Abadie : possibilité de greffer une voie de desserte en appui de cette voie communale et en appui d'un tracé agraire bordant la zone sur sa partie Nord-Est.



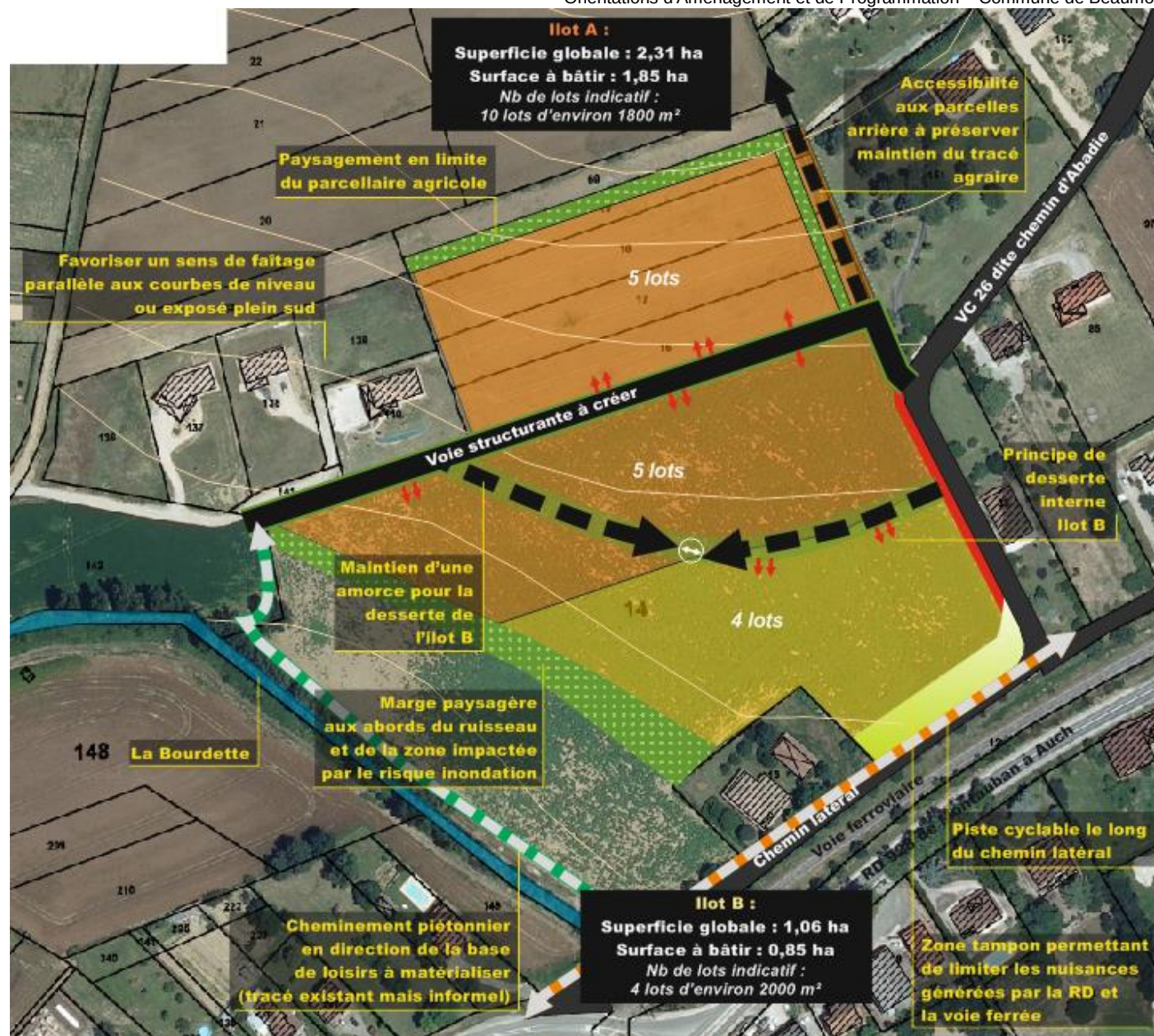
Parcellaire agricole circonscrit sur sa partie Est par un tracé agraire permettant de desservir les parcelles les plus au Nord de la zone AU (parcelles n°16 à 19)

- **Chemin riverain en limite Nord-Ouest de la zone AU** : il n'est que partiellement carrossé et débouche sur une habitation ; même si son prolongement n'a pas été programmé pour l'aménagement du site étudié, l'établissement d'un maillage viaire à partir de cet axe reste possible.



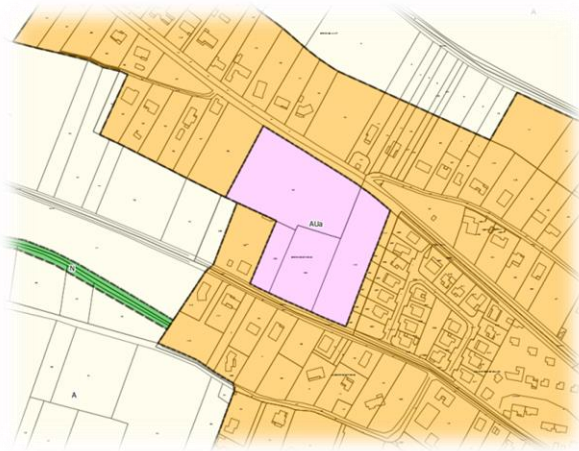
2.2 Les principes d'aménagement

Densité recherchée	Principe de desserte	Intégration paysagère
<u>Préconisé</u> Lot de 2000 m² afin de préserver les spécificités paysagères : secteur de dévers peu propice à une trop forte densification ; impact paysager : 13 lots escomptés	<u>Rendu obligatoire</u> Ilot A : Création d'une voie de desserte structurante dans le prolongement du chemin d'Abadié et venant se greffer sur la voie riveraine présente en extrémité Nord-Ouest de la zone. Principe de voirie doublé au sein de la zone afin de desservir l'ilot B : voie de desserte interne établie en parallèle des courbes de niveau et en appui d'une amorce conservée à partir de la voie structurante Nécessité de préserver la vocation du tracé agraire en laissant libre l'accès au parcellaire agricole situé au Nord de l'ilot A <u>Préconisé</u> Cheminement piétonnier à matérialiser permettant de se diriger en direction de la base de loisirs situé en contrebas. Piste cyclable à aménager faisant le lien entre le village, l'hippodrome et la zone commerciale de Borde Vieille	<u>Rendu obligatoire</u> Ilots A et B : Zone tampon en marge du ruisseau de Bourdette et de sa ripisylve d'une largeur de 2 m minimum. Ilot A : Traitement des limites de la zones AU au contact du foncier agricole : paysagement d'une largeur minimale de 2 m Ilot B : Frange paysagère en marge du chemin latéral d'une largeur minimale de 5 m.



3. Chemin d'Esparsac

3.1 Etat initial du site



- **Superficie approchée** : 0,93 ha dont 0,74 ha de surface à bâtir

- **Réseau AEP à proximité immédiate**,
Assainissement collectif

- **Cadre naturel / vocation actuelle du site**

Vaste prairie se développant sur un penchant dont la pente est orientée Nord / Sud.

Le site n'est plus valorisé par l'activité agricole ; les terrains étant mis à la vente pour la construction.

La zone AU se développe en continuité du lotissement des Lauriers qui se caractérise par une certaine densité avec des lots dont la superficie oscille entre 450 et 800 m².



Visibilité de la zone AU à partir de la route départementale n°3



Vue à partir du chemin d'Esparsac (VC n°11)

- **Accessibilité**

- **RD n°3** : il sera nécessaire de créer un nouvel accès à partir de cet axe. Il servira de support pour la réalisation d'une voie de desserte structurante interne à l'ensemble de la zone AU.

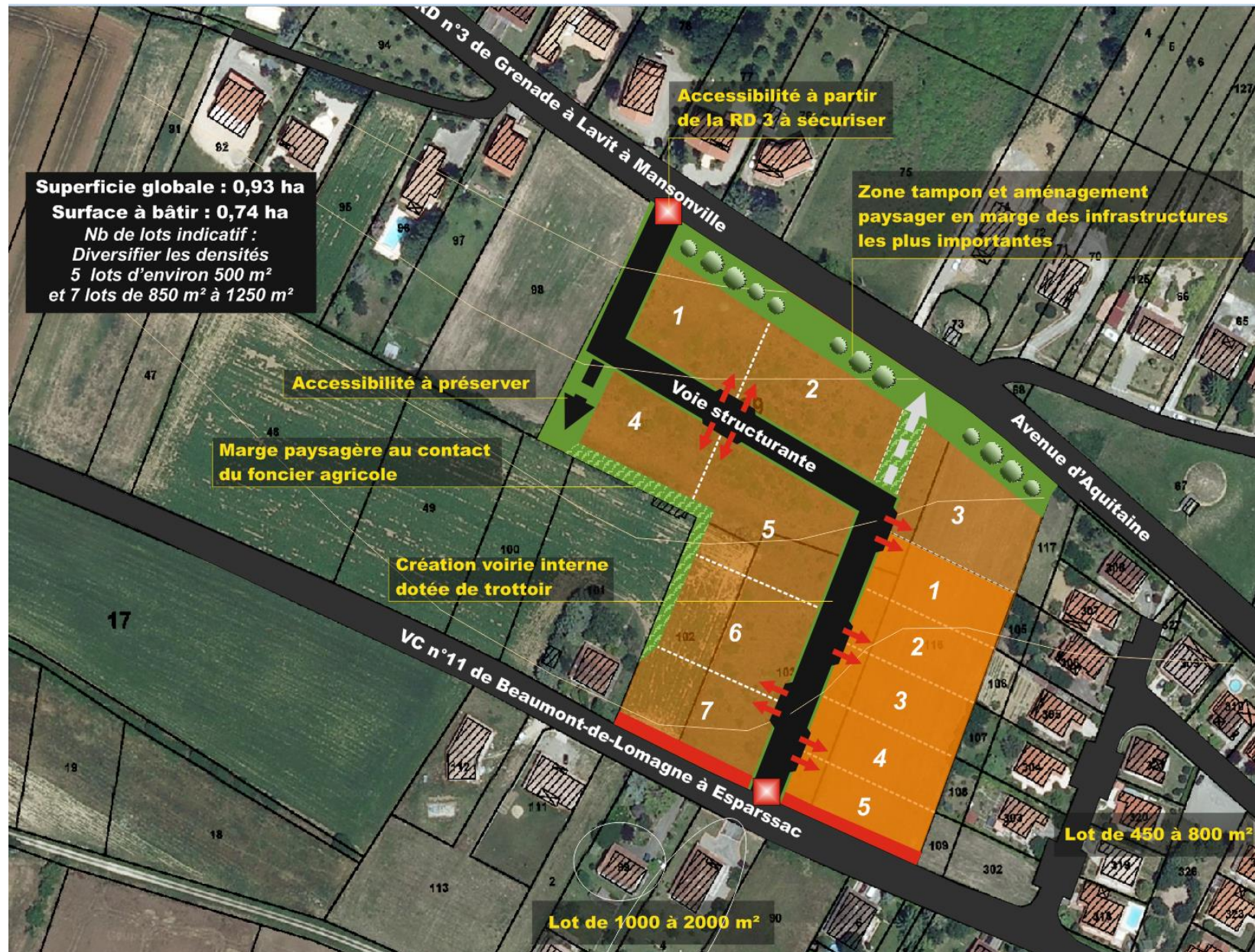


- **Voie communale n°11 de Beaumont de Lomagne à Esparsac :** elle borde la zone AU sur sa partie Sud et permet, malgré son faible gabarit, de servir de support à la création d'une voie de desserte interne à la zone AU.



3.2 Les principes d'aménagement

Densité recherchée	Principe de desserte	Intégration paysagère
<u>Préconisé :</u> Volonté de proposer des lots de différentes superficies : lots de 500 à 1250 m ²	<u>Rendu obligatoire</u> Création d'une voie de desserte structurante en appui de la voie communale n°11 dite de Beaumont de Lomagne à Esparsac et de la route départementale n°3 Largeur minimale de 5,40 m d'emprise dont 4,00 m pour la bande de roulement. Maillage piétonnier à réaliser Accessibilité aux parcelles arrière à préserver	<u>Rendu obligatoire</u> Aménagement paysager en marge de la RD n°3 : bande végétalisée d'une largeur minimale de 3 m. Traitement des franges de la zones AU et des espaces agricoles



4. Frange Ouest (5 zones)

4.1 Etat initial du site



▪ **Superficie globale** :
5,67 ha dont 4,53 ha de surface à bâtir

▪ **Réseaux** :
L'ensemble des secteurs est correctement desservi par les réseaux dans le sens où il s'agit de zones enchâssées au sein de la trame urbaine : AEP, défense incendie, assainissement collectif.

- Cadre naturel / vocation actuelle des sites

Les sites se présentent majoritairement sous la forme de prairies en attente de qualification.

Seul le secteur encadré par le chemin rural n°9 d'Aubarède et la RD n°27 est valorisé par la céréaliculture. ►



- Accessibilité

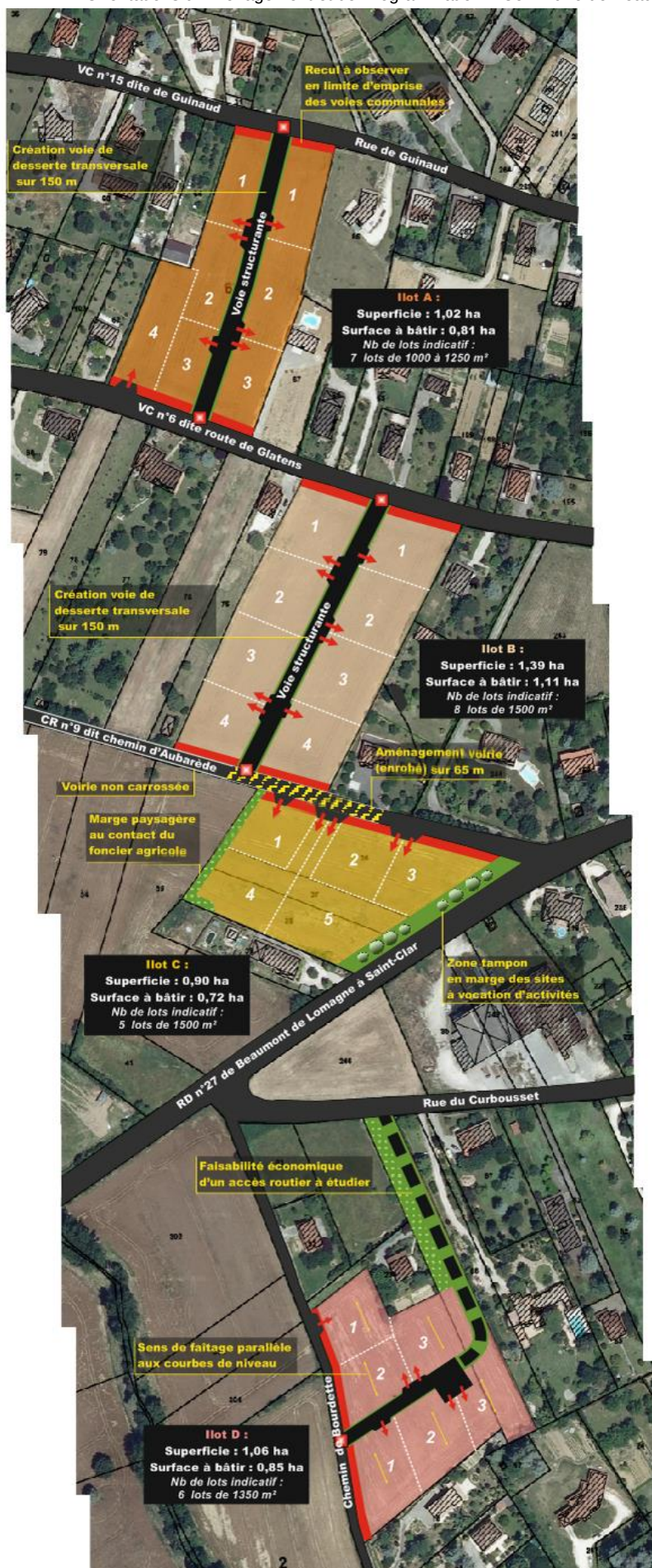
L'ensemble des secteurs étudiés se trouvent encadrés sur leur partie Nord et Sud par les diverses radiales convergent en direction du centre-bourg.

Il est noté que le chemin de la Bourdette est non carrossé dans son intégralité ; l'urbanisation des deux zones AU distribuées de part et d'autre de cet axe nécessitera des travaux d'aménagement spécifiques (enrobé). ►

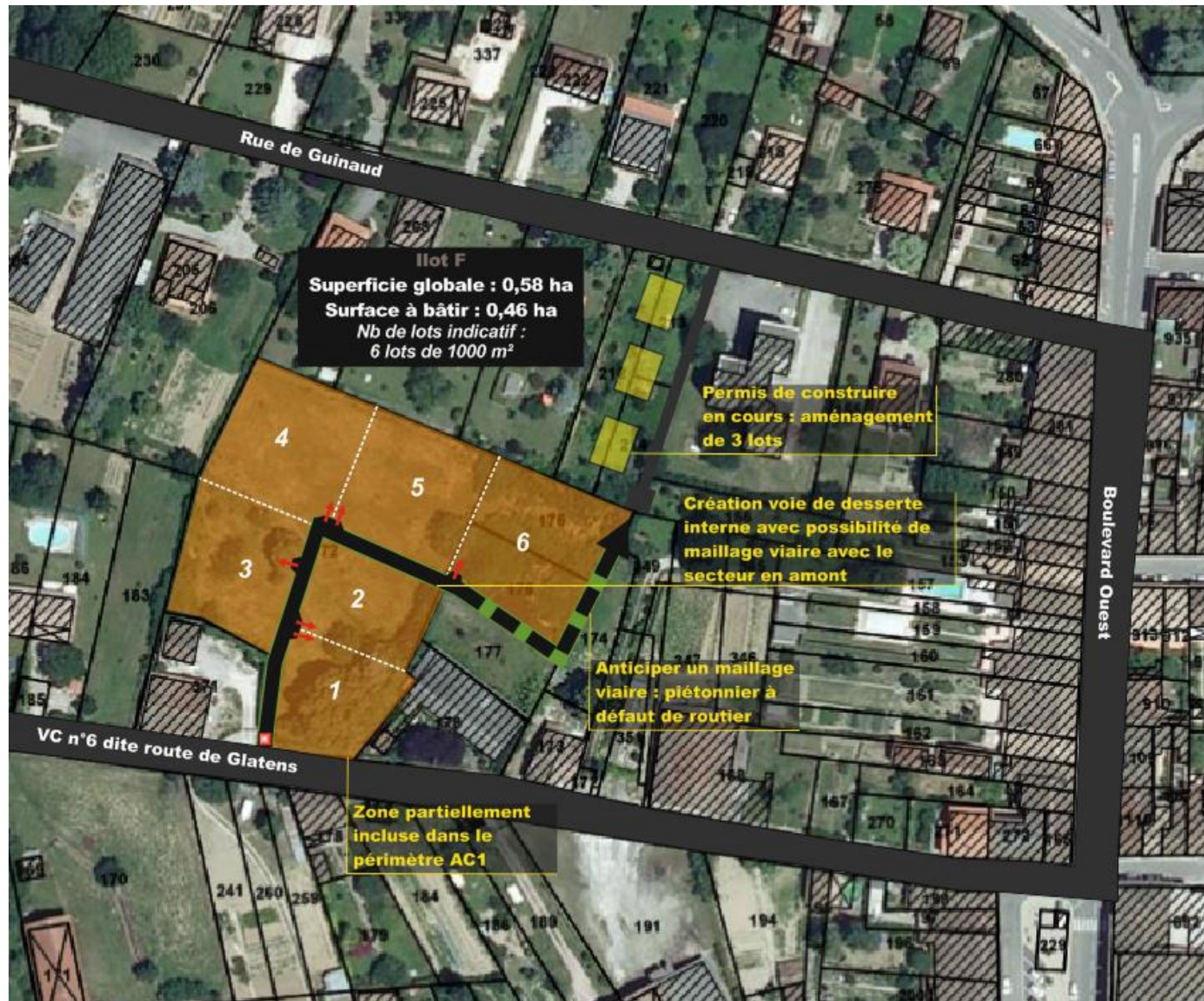


4.2 Les principes d'aménagement

Densité recherchée	Principe de desserte	Intégration paysagère
<u>Préconisé</u>	<u>Rendu obligatoire</u>	<u>Rendu obligatoire</u>
Superficie des lots comprise le plus souvent entre 1000 et 1500 m².	Volonté de favoriser les maillages viaires par la création de nombreux barreaux de liaison permettant une desserte traversante de l'intégralité de chacune des zones AU appréhendées Ilot A et B : création de voies de desserte structurantes d'une largeur minimale de 5,40 m dont 4,00 m minimum de bande de roulement. Ilot E : création d'une voie de desserte interne d'une largeur de minimale de 3 m. Ilot F : création d'une voie de desserte avec possibilité de maillage viaire, à défaut liaison piétonne.	Ilot C : Traitement paysager en limite des zones AU au contact des parcelles agricoles Ilot C : Aménagement d'une bande végétalisée d'une largeur minimale de 3 m. <u>Préconisé</u> Implantation des constructions selon un sens de faitage orienté parallèlement aux courbes de niveau.

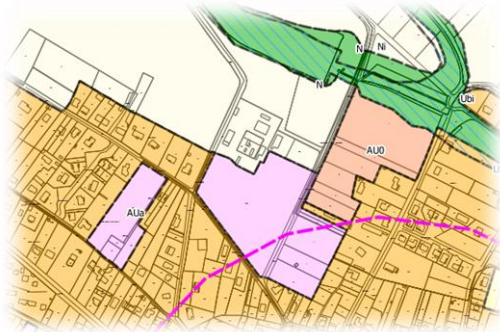






5. Cadran Nord-Ouest (2 zones)

5.1 Etat initial du site



- **Superficie**
approchée : 4,47 ha dont
3,56 ha de surface à bâtir

- **Réseau AEP** à
proximité immédiate,
Assainissement collectif

- **Cadre naturel / vocation**
actuelle du site

Espaces prairiaux. Zone AU circonscrite
par le chemin de l'Ayguette et la rue des
châteaux d'eau impactée par le passage
d'une ligne électrique. ►



Visibilité de la zone AU Est à partir de l'intersection de la rue de l'Ayguette et de la voie communale n°9

- Accessibilité

Elle est rendu possible à partir des nombreuses voies communales encadrant les secteurs considérés : rue de l'Ayguette, rue des châteaux d'eau, VC n°9 et n°21. Il conviendra de tenir compte du faible gabarit de ces voies quant à l'implantation des constructions en marge de ces axes



Rue des châteaux d'eau



Rue de l'Ayguette

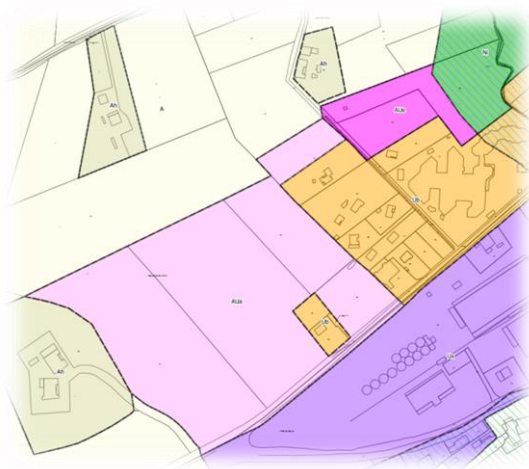
5.2 Les principes d'aménagement

Densité recherchée	Principe de desserte	Intégration paysagère
<u>Préconisé</u> Conforme à celle observée sur les secteurs adjacents : lots de 1000 à 1200 m² environ	<u>Rendu obligatoire</u> Ilot A et B : Création de voies de desserte structurantes d'une largeur minimale de 5,40 m dont 4,00 m minimum pour la bande de roulement interne. La largeur des voies de desserte est spécifiée dans le règlement écrit.	<u>Rendu obligatoire</u> Traitement végétalisé des franges des zones AU en limite des espaces agricoles. Ilot B : Aménagement d'un espace partagé d'une superficie minimale de 1000 m². Maintien d'espaces verts et de zones non aedificandi en marge des principaux carrefours.



6. Marge zone AUe : Boulbène de Turpin

6.1 Etat initial du site



- **Superficie approchée : 10 ha** dont 8,00 ha de surface à bâtir

- **Cadre naturel / vocation actuelle du site**

Site se développant sur un large penchant dont la pente est orientée Nord-Ouest / Sud-Est.

- **Accessibilité**

Permise à partir de l'avenue de Gascogne.
Cheminement en marge Ouest de la zone AU permettant d'étayer le principe de desserte (amorce publique puis voie privée).

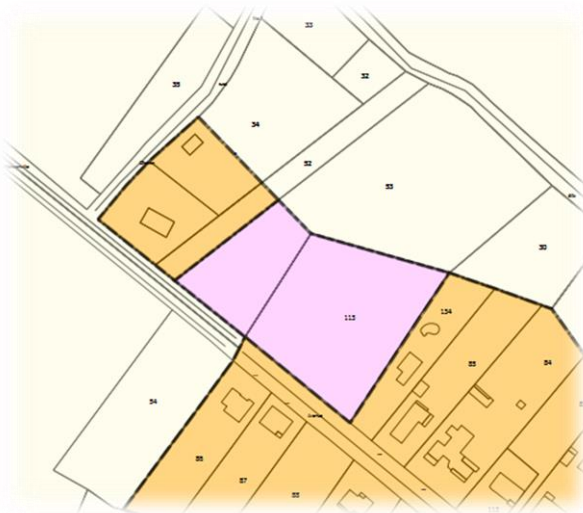
6.2 Les principes d'aménagement

Densité recherchée	Principe de desserte	Intégration paysagère
Lots de 1000 à 1500 m² : potentialité de près de 50 lots Volonté de diversifier les formes urbaines en proposant une offre foncière propice à favoriser une certaine mixité sociale Nécessité d'établir un phasage dans l'ouverture des zones à urbaniser au regard de la superficie globale	Création de voie de desserte interne avec une déclinaison entre voie structurante et voie secondaire à vocation de desserte d'îlots Création de cheminement piétonnier traversant au sein de la zone AU et permettant de se diriger vers les équipements structurants en marge Est de la zone AU	Bande paysagère sur la partie Sud de la zone AU en limite de la RD 928. Aménagement d'un espace végétalisé partagé d'une superficie minimale de 2500 m². Maintien des haies paysagères au sein de la zone AU permettant de servir de support à la création d'une trame verte et de cheminement en mode doux. Traitement des franges de la zone AU au contact des espaces agricoles.



7. Chemin de Lavit

7.1 Etat initial du site



- **Superficie approchée : 0,72 ha**
dont 0,58 ha de surface à bâtir

- **Cadre naturel / vocation actuelle du site**

Une partie du site est valorisée par l'agriculture (légumineuse à grain pour la parcelle n°113) tandis que la parcelle n°53 correspond à un espace en gel. Le site est implanté sur une légère ondulation Sud/ Nord.

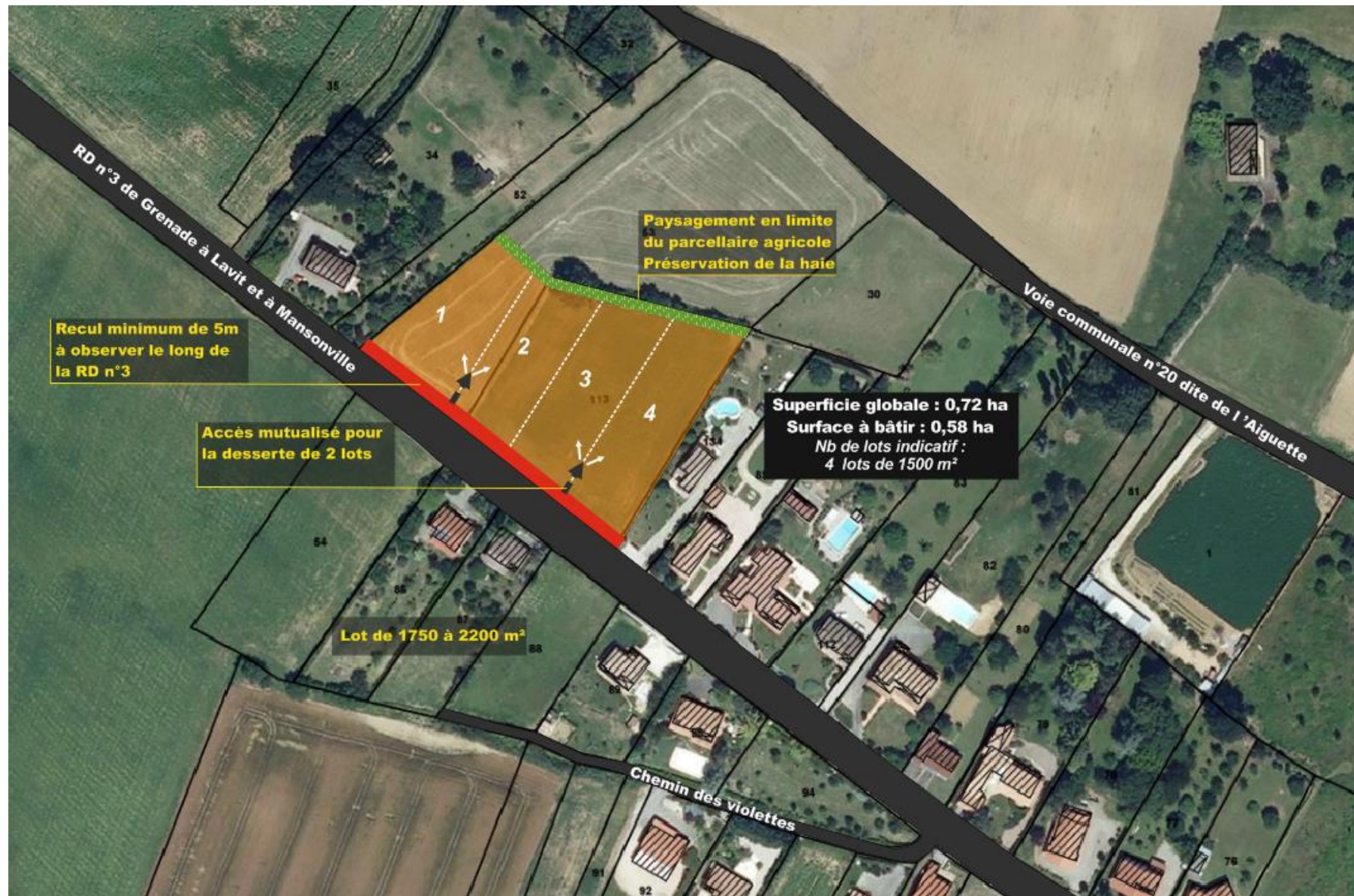


- **Accessibilité**

Permise à partir de la RD n°3 de Grenade à Lavit et à Mansonville.

7.2 Les principes d'aménagement

Densité recherchée	Principe de desserte	Intégration paysagère
Lots de 1500 m ² en conformité avec les secteurs adjacents : potentialité de près de 4 lots	Accès mutualisé pour deux lots depuis la RD n°3	Paysagement au contact du parcellaire agricole Maintien des haies paysagères au sein de la zone AU



Grands principes valables pour l'ensemble des zones à urbaniser

▪ Les aires de stationnement

Les secteurs pourront être desservis par les réseaux d'eau potable et d'électricité

Les zones d'urbanisation envisagées pourraient à long terme accueillir un bon nombre de constructions. Il faudrait par conséquent envisager un nombre suffisant de stationnement. Un minimum étant représenté par une place par lot plus un arrêt midi.

▪ Les réseaux

Les secteurs pourront être desservis par les réseaux d'eau potable et d'électricité situés à proximité. Les réseaux électriques devront tout de même être enterrés et terminés.

La pose de fourreaux pour le déploiement de l'ADSL sera effectuée lors de l'aménagement de la zone.

Réduction de la puissance absorbée par l'installation :

Dans le cas où le parc d'éclairage est constitué par des lampes de puissance supérieure ou égale à 100W, la mise en place d'un système permettant d'économiser de l'énergie se justifie.

Diverses familles de procédés peuvent être utilisés pour cette fonction :

- régulateur variateur de tension
- réducteur de puissance à self additionnelle
- ballast électronique.

▪ La défense contre le risque incendie

Dans toutes les zones nouvellement ouvertes à la construction, la défense contre l'incendie devra être assurée :

Soit par un réseau de distribution remplissant les conditions suivantes :

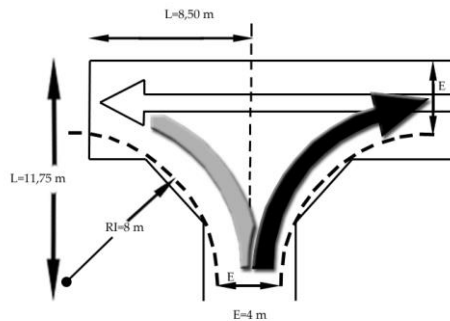
- réservoir permettant de disposer d'une réserve d'eau suffisante ;
- canalisations pouvant fournir un débit minimal de 17 litres par seconde ;
- prises d'incendies réparties, en fonction des risques à défendre, à une distance de 200 mètres les unes des autres.

Soit par des réserves naturelles d'accès facile, comportant des points d'aspiration aménagés. Les installations telles que fontaines, lavoirs, puits ou piscines peuvent aussi être complétées par des dispositifs spéciaux.

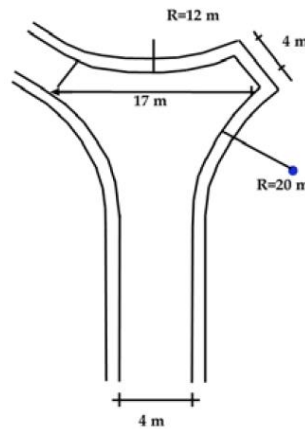
A défaut de ressources suffisantes, il est indispensable de prévoir la construction de bassins ou de citernes d'une capacité compatible avec les besoins de service incendie.

Les accès à venir devront par ailleurs être d'un gabarit permettant aux véhicules de défense incendie de circuler et de se retourner.

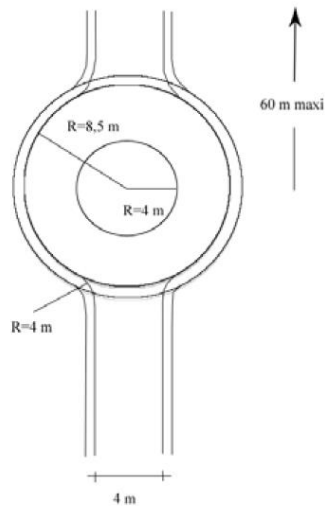
Gabarit des aires de retournement à prendre en considération pour le passage et le retournement des engins de lutte contre le risque incendie :



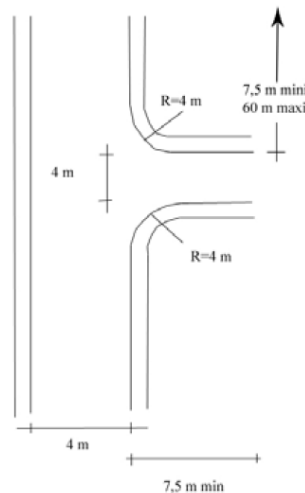
Voie en impasse en forme de "L" en bout



Raquette en "Y"



Raquette circulaire



Raquette en "T"

▪ L'aspect environnemental

Prescriptions :

La réglementation thermique 2012 impose des constructions à basse consommation (BBC) pour les constructions neuves.

Recommandations :

L'économie des ressources (énergie et eau potable), l'utilisation des énergies renouvelables, le choix de matériaux non polluants et de production locale, sont fortement recommandés.

- Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique).
 - Utiliser des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet
 - S'équiper en cuve de récupération des eaux de pluie
 - Utiliser de préférence des matériaux de construction recyclables, non polluants comme par exemple : la biobrique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine), ...
 - Privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : panneaux et tuiles photovoltaïques, chauffage au bois, ...
- Ces systèmes devront être au maximum intégrés aux volumes des constructions

▪ Implantation et orientations bioclimatique des constructions

(Recommandations)

Les nouvelles constructions s'implanteront avec le sens général des faîtes, ou la plus grande longueur, exposés au Sud / Sud-Est de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle, de l'énergie solaire, et de limiter les déperditions calorifique (vent Nord, Nord-Ouest).

Les constructions seront agrégées verticalement ou horizontalement. Dans cette conception les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

▪ Accompagnement végétalisé et traitement des surfaces libres

Les structures paysagères du site seront maintenues ; les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation devront être préservées et intégrées aux opérations d'aménagement.

(Recommandations)

Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement concourent tout autant que les autres éléments de composition des sites étudiés à la qualité du paysage. Ces espaces doivent absolument avoir une fonction (espace végétalisé, etc) afin d'éviter toute friche qui engendre un désordre visuel contraire à toute volonté d'un paysage de qualité qui soit un tant soit peu maîtrisé.

Le paysage constitue le reflet du fonctionnement d'un territoire. Le végétal joue ainsi un rôle majeur dans la qualité des espaces urbains à densifier ou à qualifier ; il accompagne et intègre les constructions, agrmente la voirie, offre une façade sur voie harmonieuse tout en créant une ambiance.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager devront répondre à deux objectifs : à savoir, qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur ; rendre cohérent l'intégration des nouvelles constructions dans chacun des secteurs étudiés.

Les végétaux fleuris durant une longue partie de l'année et ou dotés d'un feuillage persistant évitant les travaux de ramassage sont largement préconisés. En termes d'aspect paysager, le mélange d'arbustes peut être intéressant à appréhender, cela afin d'offrir une variante agréable à l'œil.

Les espèces végétales à privilégier ►

Charme commun

Carpinus betulus



Orme

Ulmus



Prunellier

Prunus spinosa



Cornouiller sanguin

Cornus sanguinea



Fusain

Euonymus



Sureau noir

Sambucus nigra



Viorne

Viburnum



Troène

Ligustrum vulgare



▪ Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants ;
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

Synthèse

SECTEUR	SUPERFICIE GLOBALE APPROCHEE	SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE APPROCHEE*	NBRE. DE LOTS ESCOMPTE	DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE
RD n°3	2.60 ha	2.08 ha	15	35
Secteur Est /Bourdette	3.37 ha	2.70 ha	14	32
Ch. d'Esparsac	0.93 ha	0.74 ha	12	28
Frange Ouest	5,67 ha	4,53 ha	40	92
Cadran Nord Ouest	4.47 ha	3.56 ha	31	71
Boulbène / Turpin	10 ha	8.00 ha	60	138
Chemin de Lavit	0,72 ha	0,58 ha	4	9
TOTAL	27.76 ha	22.19 ha	176	405

* 20% de la superficie globale déduite pour l'aménagement des VRD

L'objectif fixé par le conseil municipal en matière de constructibilité est fixé à environ 20 permis par an. L'urbanisation des zones à urbaniser permet la réalisation de 176 constructions, selon des surfaces parcellaires oscillant le plus souvent entre 1000 m² et 1250 m². Cette urbanisation permettra à la commune d'enregistrer un gain de population de l'ordre de 400 habitants (ménage de 2.3 personnes).

Afin d'augmenter les possibilités d'accueil de nouvelles populations, le conseil municipal examinera les **autres leviers d'action possibles** parmi lesquels :

- **Densifier à l'intérieur des zones urbaines en qualifiant les dents creuses**
- **Agir sur l'existant en qualifiant le bâti vacant**
- **Ouvrir à l'urbanisation les secteurs classés AU0**