PLU

Plan Local d'Urbanisme

ELABORATION

Département de la Haute-Garonne

Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune de Pechbusque

Vu pour être annexé
à la DCM du :
20/11/2019
Approuvant le PLU

3.2

OAP : Secteur CAZAL 2

PLU approuvé le : 20 novembre 2019

Elaboré avec l'appui technique du Service Urbanisme et Développement du Territoire du SICOVAL

18 Grand rue de la Mairie - 31320 PECHBUSQUE

Tel : 05.61.73.37.54 / mel : accueil@mairiepechbusque.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE 5

1. SITUATION GENERALE DE LA COMMUNE 6

2. AMENAGEMENT DU SECTEUR DE CAZAL 2 7

PREAMBULE

L'article L151-2 du Code de l'urbanisme dispose que le Plan Local d' Urbanisme (PLU) comprend des Orientations d' Aménagement et de Programmation relatives à certains quartiers ou secteurs du territoire communal. Elles peuvent également concerner toutes les zones du PLU et peuvent s'appliquer sur le territoire indépendamment du zonage.

Dans le respect des orientations du PADD, les OAP doivent répondre aux objectifs du développement durable, elles indiquent les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, afin d'assurer la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de ville et du patrimoine, de permettre le renouvellement urbain et d'assurer un développement de la commune.
Ces orientations peuvent comporter des actions thématiques et des opérations spatialisées sur tout ou partie du territoire. Elles peuvent prendre la forme de schémas et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics sur certains quartiers ou secteurs.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont vocation à permettre à la collectivité, même si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération, d'orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive de son territoire selon les principes directeurs qu'elle aura définis dans son document d'urbanisme.

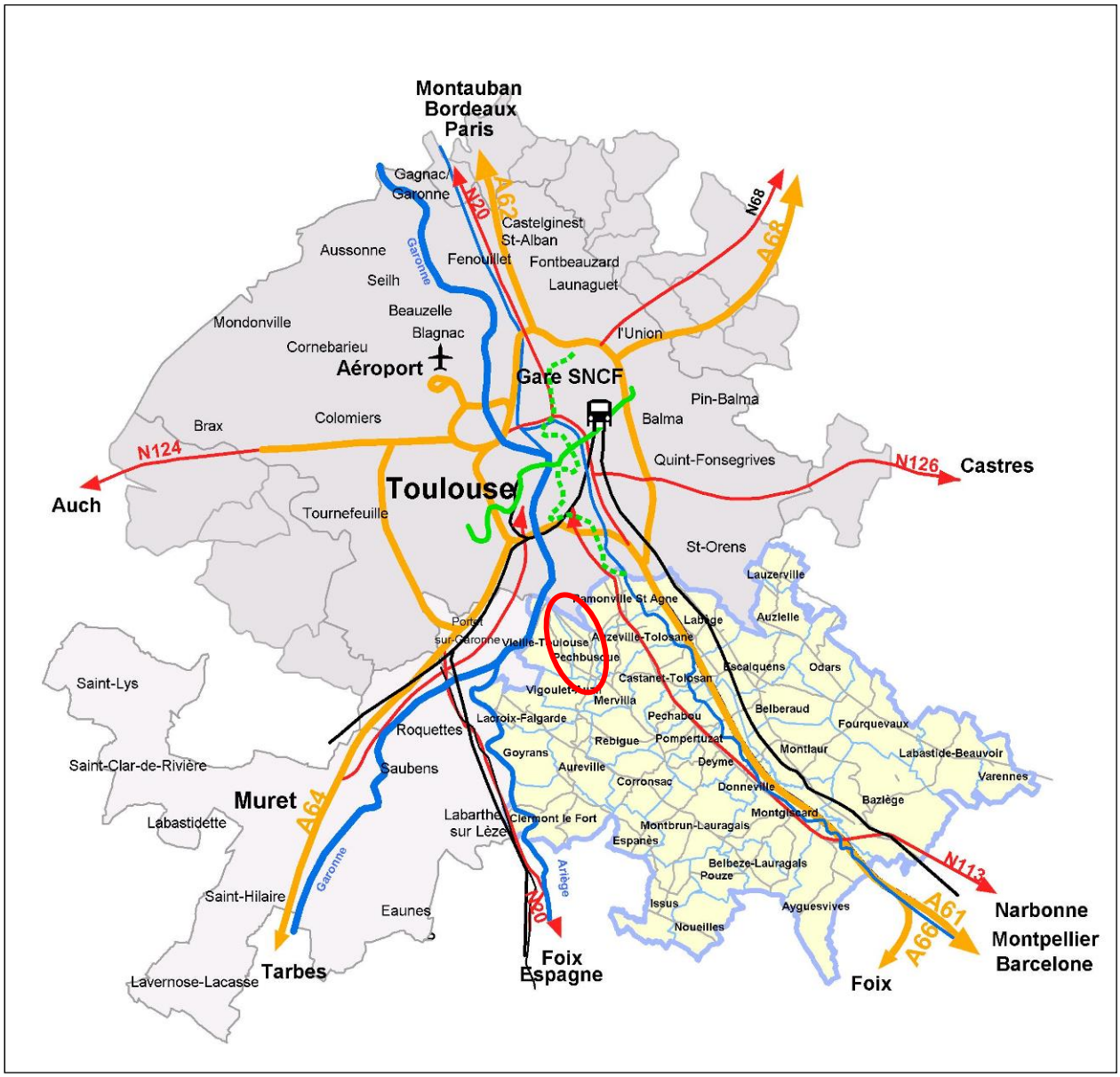
Les OAP s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité, c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Le projet ne doit pas remettre en cause les orientations.

La compatibilité entre les projets de construction à venir et les orientations d'aménagement s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

1. SITUATION GENERALE DE LA COMMUNE

La commune de Pechbusque se situe à 7 kilomètres au Sud-Est du centre de Toulouse. Elle fait partie du Sicoval et dépend du canton de Castanet.
Le territoire de la commune est limité par les communes de :

- Toulouse au Nord
- Ramonville et Auzeville-Tolosane à l'Est
- Mervilla au Sud
- Vigoulet-Auzil et Vieille-Toulouse à l'Ouest

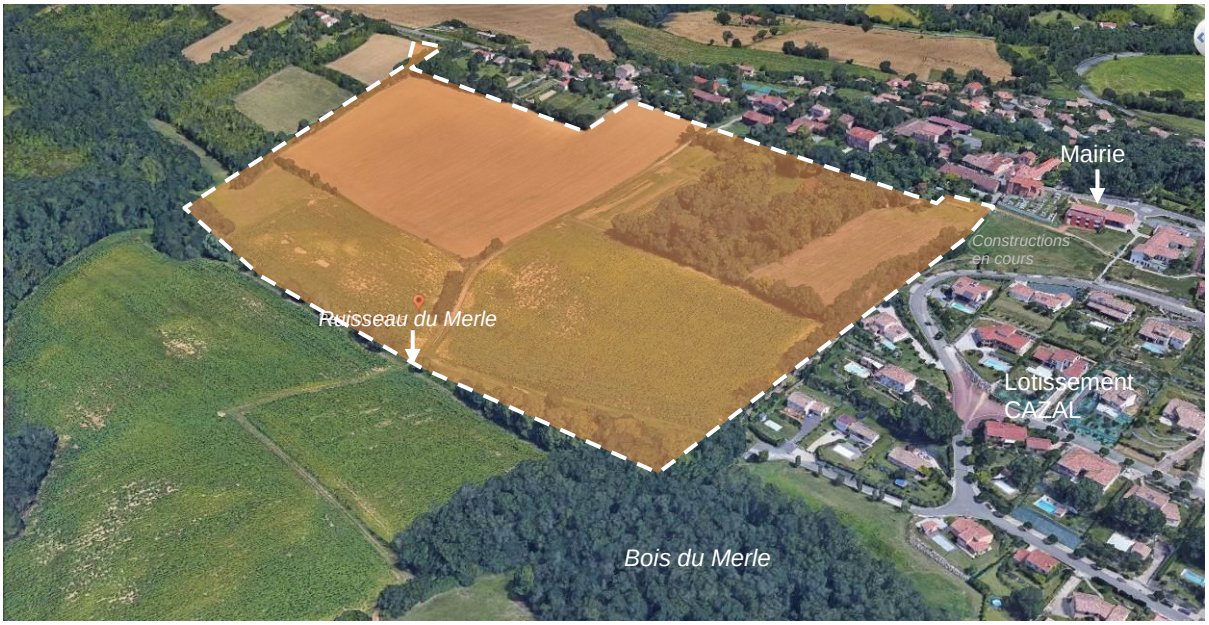


2. AMENAGEMENT DU SECTEUR DE CAZAL 2

2.1. Eléments de contexte

2.1.1. Situation

Le secteur de CAZAL 2 se situe dans le prolongement Nord-ouest du 1er lotissement dit « Cazal », du nom du lieu-dit sur ce secteur.
Le site se trouve à flanc de coteau, orienté plein sud, à proximité du noyau villageois. Le terrain est pentu, à l'instar du lotissement existant, dont l'altitude est comprise entre 190 m à 250 m NGF.
Les terrains sont actuellement cultivés, entourés de haies bocagères avec une parcelle boisée jouxtant un château situé au cœur du village.
Des chemins ruraux participant à un réseau de randonnée intercommunal délimitent le secteur. Ces chemins devront être préservés et pourront servir de base pour développer un réseau de liaisons douces inter quartier.



Localisation du secteur

2.2. Objectifs et enjeux

2.2.1 Préparer l'avenir de la commune

L'aménagement de ce secteur sera la dernière opération significative de la commune, à moyen ou long terme (au-delà de 2020). Ce secteur est classé en zone AU0 et N dans le PLU (fermé à l'urbanisation). Son ouverture à l'urbanisation sera programmée en plusieurs phases (au moins deux phases). Compte tenu de la présence potentielle d'espèces et d'habitats d'espèces protégées, un inventaire environnemental complet devra être réalisé préalablement à tout aménagement.

Son urbanisation devra passer par une modification du PLU où la présente orientation d'aménagement et de programmation sera également modifiée, de façon à préciser plus en détail l'orientation d'aménagement, la programmation des logements, les objectifs de mixité sociale et générationnelle, de densité et de mixité urbaine, de qualité urbaine et architecturale, des règles d'intégration des constructions dans le site.

La présente OAP illustre d'ores et déjà les orientations en matière d'aménagement du secteur, ses connexions avec le village et les environs, la volonté de préservation des éléments du paysage et le principe de concevoir un quartier durable intégrant des préoccupations environnementales.

Le développement du secteur de CAZAL 2 (1 pixel inscrit au SCOT en vigueur) présente une opportunité de renforcement de la centralité du village autour de la mairie et des équipements publics (groupe scolaires, salle des fêtes, église, etc,…) par une opération mixte de qualité regroupant tous les critères d'une opération réussie :

- intégration paysagère et préoccupations environnementales
- mixité sociale, urbaine et fonctions urbaines
- présence des réseaux à proximité.

Le périmètre de l'OAP concerne :

- des terrains classés en zone Naturelle sur environ 4,4 ha, situés le long du ruisseau du Merle, ainsi que 1,3 ha classés en EBC (parc du château de la Place)
- des terrains classés en zone à urbaniser fermée à l'urbanisation (AU0) d'environ 9,5 ha

2.2.2 Concevoir un quartier durable intégrant des préoccupations paysagères et environnementales

Le principe de conception d'un quartier durable vise à atteindre des objectifs élargis du PADD en vigueur et tend à apporter des réponses structurées pour «mieux vivre ensemble ». Il s'appuie sur les 3 volets du développement durable :

- Le volet environnemental,
- Le volet social,
- Le volet économique.

La démarche de projet pourra s'organiser autour de 5 principales thématiques :

1. Le diagnostic :

- Analyse du paysage et de l'environnement,
- Pente du terrain et écoulement des eaux pluviales,
- Orientation des bâtiments/vent et ensoleillement.

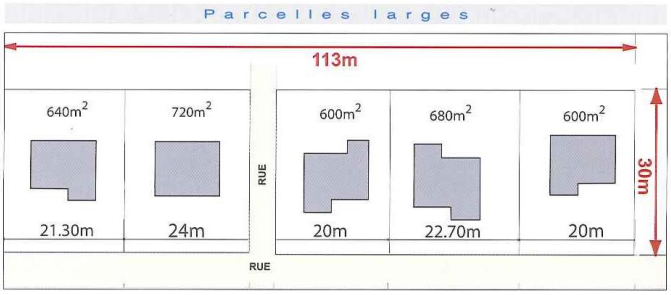
2. La gestion des déplacements

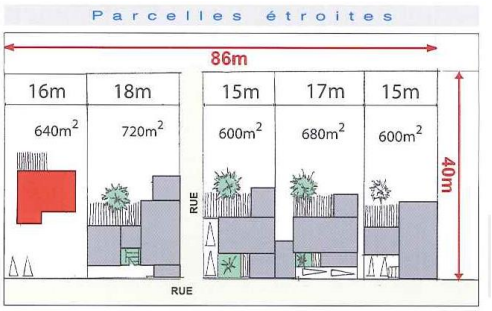
- Liaison avec les quartiers périphériques par un maillage et une hiérarchisation des voies piétonnes et véhicules,
- Etudier et organiser le stationnement (longitudinal, poches de stationnement,…).

3. La définition de la forme urbaine

Elle s'établit principalement par le parcellaire et la typologie des bâtiments.

- Parcellaire : les lots étroits et longs génèrent moins de linéaire de voies,
- Obtenir une mixité urbaine, sociale et d'usage par les constructions : individuel, individuel groupés, individuel intermédiaire, collectifs, activités, services, commerces, équipements publics.





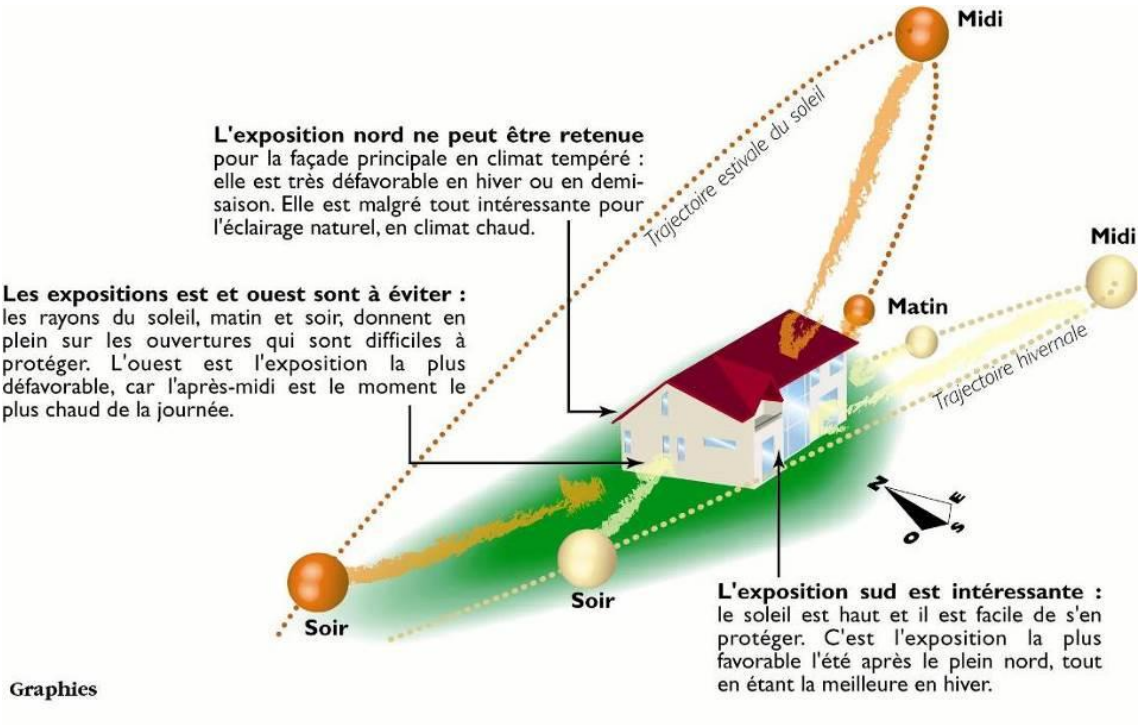
4. La gestion alternative des eaux pluviales et éco aménagement des espaces publics

- Système de récupération à ciel ouvert (infiltration, paysage, nappe phréatique),
- Récupération et stockage des eaux de pluie pour arrosage (privé, public),
- aménagements favorables à la biodiversité,
- Intégration des d'éléments de végétation existants comme composante paysagère et facteur de biodiversité,
- constitution de continuités vertes.

5. La maîtrise des économies d'énergie

- Gestion économe des sols,
- Privilégier les apports solaires naturels tout en optimisant le confort d'été (orientation, conception),
- Privilégier les constructions compactes (mitoyenneté),
- Utiliser des matériaux poreux pour les espaces publics,
- Ecoulement des eaux pluviales gérées par des noues ou des fossés,
- Etudier la mise en place de systèmes de stockage des eaux de pluie,
- Prévoir des plantations peu consommatrices d'eau nécessitant peu d'entretien,

- Optimiser le système d'éclairage public,
- Gérer les déchets,
- Etudier les énergies renouvelables collectives.



Pour garantir la réussite de l'opération, les futurs habitants et les riverains doivent participer à la démarche par l'organisation d'une concertation.

2.1.2. Les objectifs et orientations d'aménagement

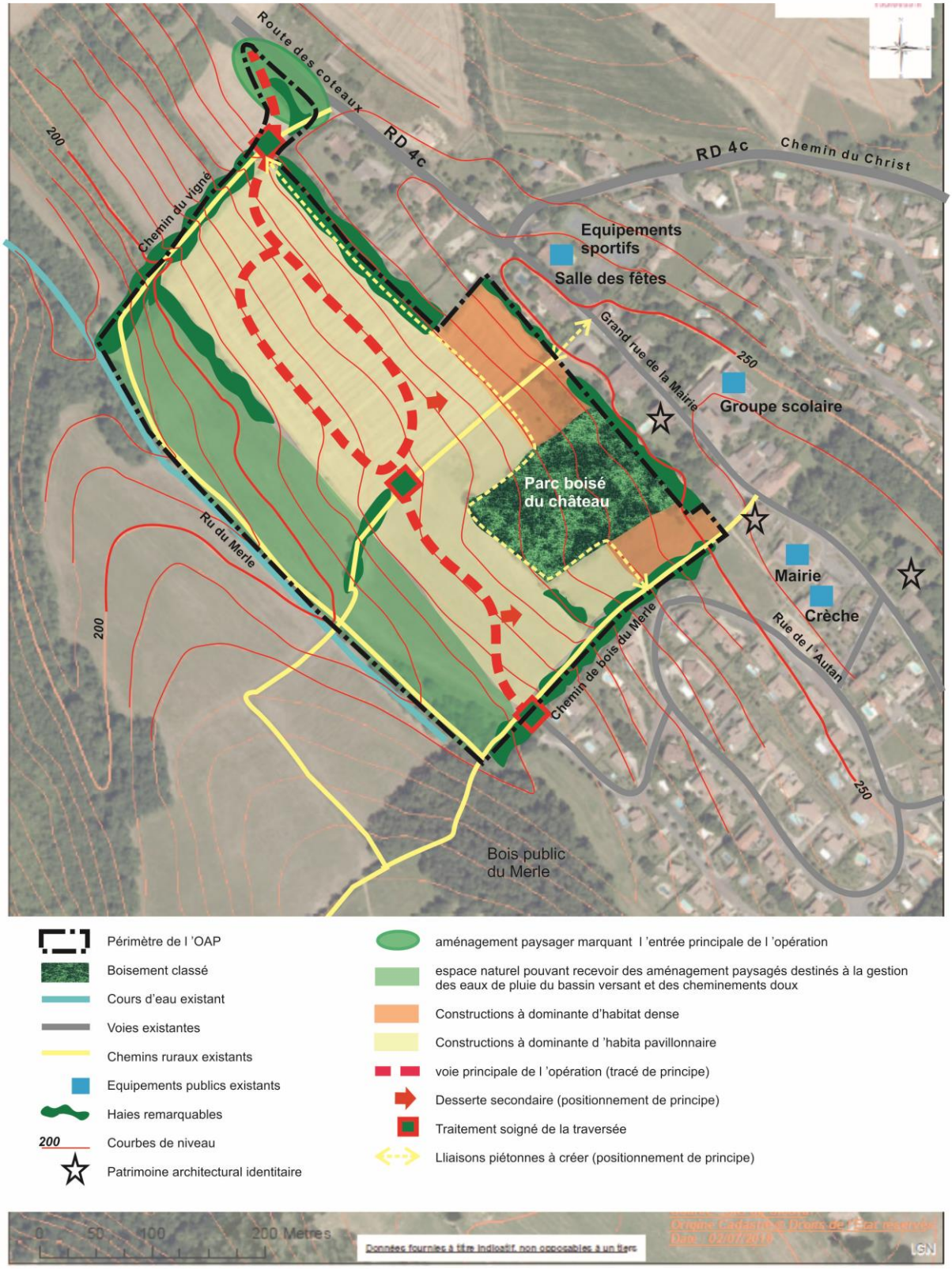
L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de CAZAL 2 a pour objectifs :

- De programmer un développement du secteur au-delà de 2020 en 2 ou 3 phases, en fonction des besoins et des capacités des équipements publics ;
- De répondre aux besoins de la population locale en poursuivant les objectifs de mixité sociale à horizon 2030, mais aussi au-delà ;
- De favoriser un aménagement cohérent de qualité pour l'ensemble du secteur, dans une démarche de développement durable et de préservation de l'environnement..

Les principes d'aménagement (Voir plan ci-contre)

Commune de Pechbusque
Orientation d 'Aménagement et de Programmation

secteur CAZAL 2



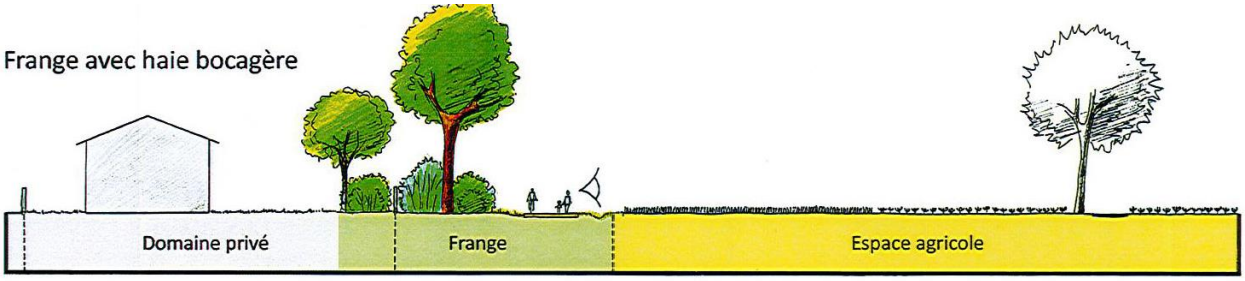
La qualité urbaine et paysagère

L'ensemble du projet et des constructions devra être conçu en s'appuyant sur le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères du Sicoval, annexé au PLU.

➔ L'utilisation du végétal :

Le positionnement du secteur, à flanc de coteau, rend le site particulièrement sensible d'un point de vue paysager. Ainsi, l'utilisation du végétal permettra :

- D'assurer le traitement paysager de la lisière du secteur avec l'espace agricole et de préserver les haies et cheminements piétons existants en limite du secteur.



Source : Agence d'Urbanisme Catalane

- De marquer l'entrée principale de l'opération par un aménagement de qualité à dominante paysagère intégrant un accès routier par la RD 4c et la connexion avec le chemin du Vigné.

- D'aménager les espaces publics et le stationnement en s'appuyant ou en renforçant la trame végétale existante et ainsi assurer la qualité urbaine et paysagère du projet tout en offrant de l'ombre et un cadre agréable.

Exemples d'espaces verts permettant de s'appuyer ou de renforcer une trame végétale existante (photos Sicoval).

Exemples d'espaces de stationnement plantés utilisant des matériaux perméables (Source : CAUE de Haute-Garonne)

- De planter le long des voies de desserte de l'opération (arbres, herbacées, etc…);

- De traiter les limites entre l'espace public et l'espace privé, participant à la qualité perçue de l'ensemble de l'opération

Des exemples de limites public-privé pouvant être plantées et paysagées participant à la qualité de l'ensemble.

➔ **L'architecture et l'adaptation des constructions dans la pente :**

Le site présente une pente entre 15 et 20%, idéalement orientée vers le sud/sud-ouest. Une attention particulière devra être portée sur l'adaptation des constructions par rapport à la pente de façon à :

- Minimiser les mouvements de terre trop importants,
- Limiter la réalisation de murs de soutènement ou d'enrochements peu esthétiques et mal intégrés dans le paysage,
- Limiter l'impact de la construction dans le paysage : l'architecture, les couleurs et les matériaux utilisés devront également faire l'objet d'une attention particulière.

➔ **Les accès, circulation et espaces publics :**

- Les voies internes et les espaces publics seront conçus en fonction de leur usage programmé (voie principale, voie de desserte, voie mixte, etc.…),
- Les croisements de ces voies avec les chemins piétons devront être traités avec la plus grande attention de façon à préserver la sécurité des piétons et marquer un espace mixte de qualité,

Exemple de traitement d'un carrefour urbain avec plateau traversant (photo Sicoval)

Exemple de traitement d'un croisement avec un chemin piéton

➔ **Les densités et formes urbaines :**

La densité de l'opération respectera les préconisations du SCOT en vigueur. Les formes urbaines devront s'inspirer de celles du centre bourg de Pechbusque (maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs,….), notamment sur la partie la plus proche du centre bourg. Plus on s'en éloigne, plus on pourra trouver de l'habitat pavillonnaire à l'instar des constructions alentours. La hauteur des constructions sera en harmonie avec la silhouette du village et devra respecter la préservation des vues et du paysage.

Exemple de maisons de ville ou logements intermédiaires avec une architecture en harmonie avec le noyau villageois (Emploi de matériaux traditionnels locaux).

La façade principale souligne l'espace public. La partie privative se trouvant sur l'arrière de la construction