

Département de Haute-Garonne | Commune de *VILLATE*



Révision du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

PLU Arrêté le 19 juillet 2021

Approuvé le 02 juin 2022

5. OAP

Orientations d'Aménagement et de
Programmation



1	LES ZONES A URBANISER	3
1.1	vue d'ensemble, programmation et phasage	3
1.2	Schéma général de desserte – Déplacements doux	4
2	LA ZONE AU1 DE LA CEPETTE	5
2.1	Desserte des terrains par les voies et réseaux	5
2.2	Insertion paysagère et qualité environnementale	5
2.3	Insertion architecturale, mixité fonctionnelle et sociale, formes urbaines	6
3	LA ZONE AU2 DES GRAVES	7
3.1	Desserte des terrains par les voies et réseaux	7
3.2	Insertion paysagère et qualité environnementale	7
3.3	Insertion architecturale, mixité fonctionnelle et sociale, formes urbaines	8
4	LES ZONES 2AU	9
5	LE CENTRE DU VILLAGE	10
5.1	Requalification urbaine de la Place du 19 mars	10
5.2	Rénovation de la place centrale	10

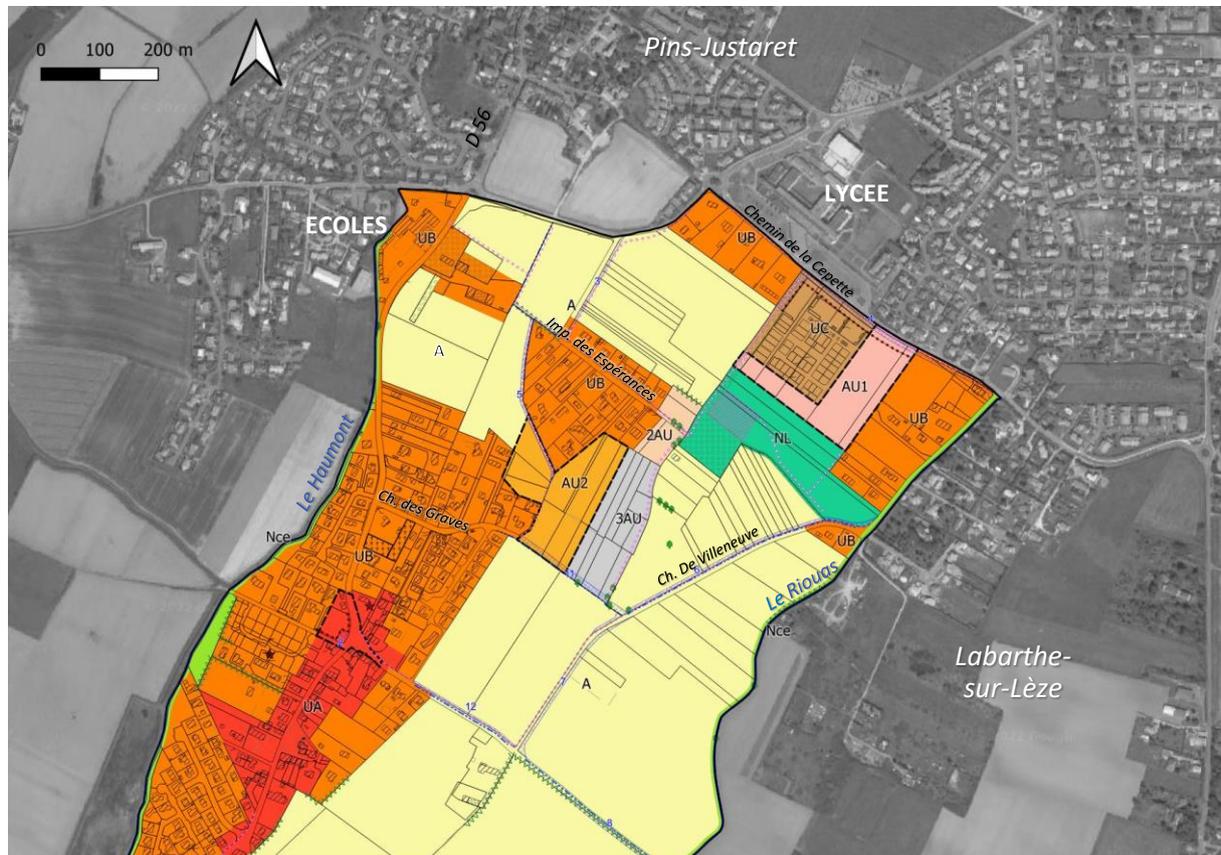
PREAMBULE

Le PLU prend en compte les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'environnement, au paysage et aux déplacements. Les orientations d'aménagement et de programmation des PLU permettent, en cohérence avec le PADD, de préciser les actions et les opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Ces orientations sont présentées sous la forme de schémas d'aménagement accompagnés de prescriptions et de recommandations. Ces schémas précisent les principales caractéristiques des voies et des espaces publics à aménager.

A Villate, les orientations d'aménagement concernent les zones à urbaniser et les espaces publics centraux du village.

1 LES ZONES A URBANISER

1.1 VUE D'ENSEMBLE, PROGRAMMATION ET PHASAGE



Les zones AU, 2AU et 3AU occupent le nord de la commune. Leur urbanisation contribuera à solidariser les quartiers existants, et renforcer la continuité urbaine entre les territoires de Villate et de Pins-Justaret. Un phasage est imposé pour l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones, destinées principalement à l'habitat. Dans chaque secteur, les constructions seront autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec les principes de fonctionnement de la zone AU dans son ensemble.

- **Zones de type AU (AU1, AU2):** ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement menées conjointement ou successivement, devant aboutir à un aménagement d'ensemble compatible avec les OAP.
- **Zone de type 2AU :** zone d'urbanisation future ouverte sous réserve de modification du PLU (équivalent du zonage précédent AU0). Le PLU, par souci de cohérence et de lisibilité, propose des orientations de principe pour la zone 2AU. Les orientations d'aménagement définitives seront précisées lors d'une prochaine modification du document.
- **Zone de type 3AU :** zone d'urbanisation future fermée : elle pourra être ouverte sous réserve de révision du PLU.

Par souci de cohérence, ce document mentionne les réflexions menées pour anticiper les orientations d'aménagement des zones 2AU et 3AU, bien que leur représentation n'ait qu'une valeur indicative.

1.2 SCHEMA GENERAL DE DESERTE – DEPLACEMENTS DOUX

- ♦ Le maillage de l'urbanisation résultera de l'organisation conjointe du réseau de desserte principal et des déplacements doux. Chaque opération d'aménagement intégrera la création de chemins piétonniers qui constitueront à terme un réseau continu de déplacements doux reliant entre eux les différents secteurs d'habitat et les pôles de services et d'équipements voisins.
- ♦ La voie verte, l'allée dédiée aux déplacements doux qui relie le lycée à la future zone de loisirs, la zone naturelle de loisirs et les chemins piétonniers qui la bordent, le boisement créé en limite de la zone UB, constituent autant de lisières urbaines dont l'aménagement doit assurer une cohabitation durable entre les zones d'habitat et l'espace agricole.



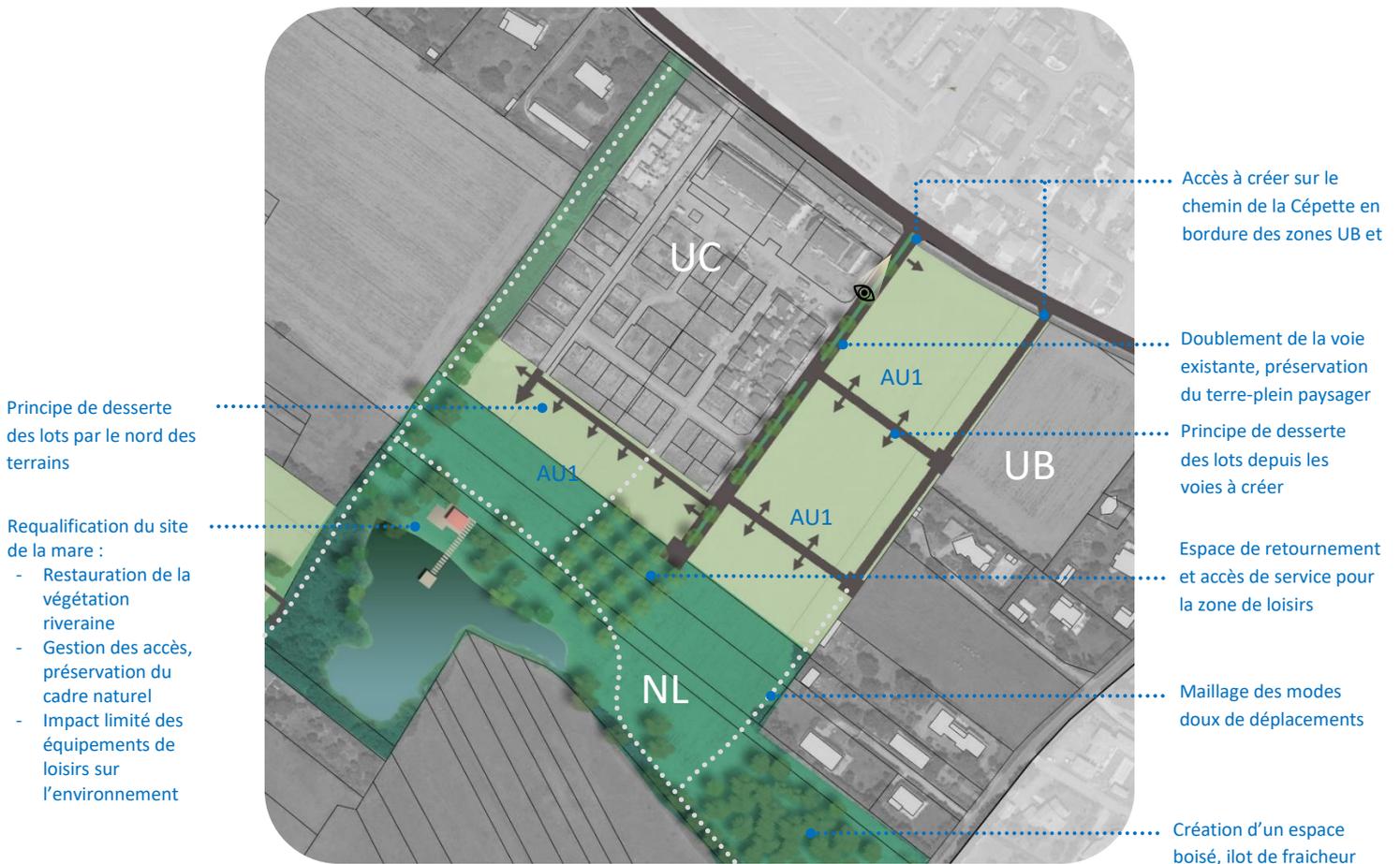
« Voie verte » dédiée aux déplacements doux.
Chemin de traverse au fil de l'eau (fossé pluvial, noue), connexion naturelle entre quartiers existants et futurs.

Allée dédiée aux déplacements doux.
Relie le lycée à la future zone de loisirs, complète le maillage nord-sud des déplacements doux

Boisement et lisière à aménager en limite de la zone NL

Le Parc des Espérances
Aménagement d'un espace de loisirs autour de l'étang des Graves

2 LA ZONE AU1 DE LA CEPETTE



2.1 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

- ♦ La desserte de la zone AU1 sera assurée par la création de deux accès créés sur le chemin de la Cépette, en bordure de la zone. La voie créée en limite ouest sera aménagée par doublage de la voie existante à sens unique, en préservant le principe du terre-plein central.
- ♦ La desserte des lots se fera principalement depuis le réseau secondaire créé orthogonalement aux voies d'accès nord-sud.

2.2 INSERTION PAYSAGERE ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE

- ♦ Le terre-plein central de la voie principale d'accès fera l'objet d'une attention particulière : plantations arbustives, stationnements paysagers, éclairage public.
- ♦ Les lots individuels seront organisés sur le modèle de parcelles profondes en lanières nord-sud pour tirer parti d'une orientation bioclimatique.
- ♦ Les terrains situés en bordure de la zone naturelle seront desservis par le nord, de façon à exclure la circulation en limite du parc, et valoriser le caractère naturel de la façade sud de la zone.
- ♦ Requalification du site de la mare en espace naturel accessible : agrandissement du plan d'eau, restauration de la végétation riveraine de la mare, gestion limitée des accès préservant les milieux naturels, installation d'équipements de loisirs à impact limité sur l'environnement (constructions légères, terrasses, ombrières, passerelles...)

2.3 INSERTION ARCHITECTURALE, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE, FORMES URBAINES

Dans le schéma ci-joint, la représentation du découpage parcellaire et du bâti n'a qu'une valeur d'exemple.

❖ Insertion architecturale et urbaine

- ◆ Chaque opération d'aménagement devra contribuer à la mise en valeur des espaces à usage public.
- ◆ Le long du chemin de la Cépette, l'espace à usage collectif ou public sera traité avec le plus grand soin : stationnements arborés, éclairage public, trottoirs aménagés.

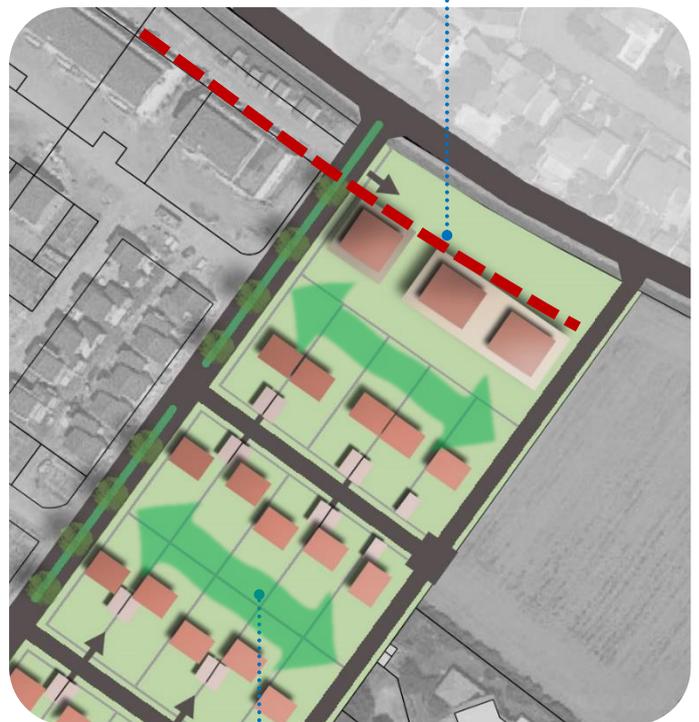
❖ Typologies architecturales

- ◆ La zone AU1 devra accueillir une typologie d'habitat diversifiée : petit collectif ou maisons de ville constituant un front urbain en bordure du chemin de la Cépette, habitat individuel ou individuel-groupé à l'intérieur de la zone et en limite sud.
- ◆ La forme urbaine adoptée pour l'habitat individuel doit tirer parti du parcellaire en lanières, en favorisant la continuité urbaine des espaces bâtis ainsi que la continuité paysagère des espaces non bâtis.
- ◆ En bordure du chemin de la Cépette, les constructions respecteront un recul de 9m par rapport au chemin, pour préserver la continuité urbaine avec l'opération voisine.

❖ Mixité fonctionnelle et sociale

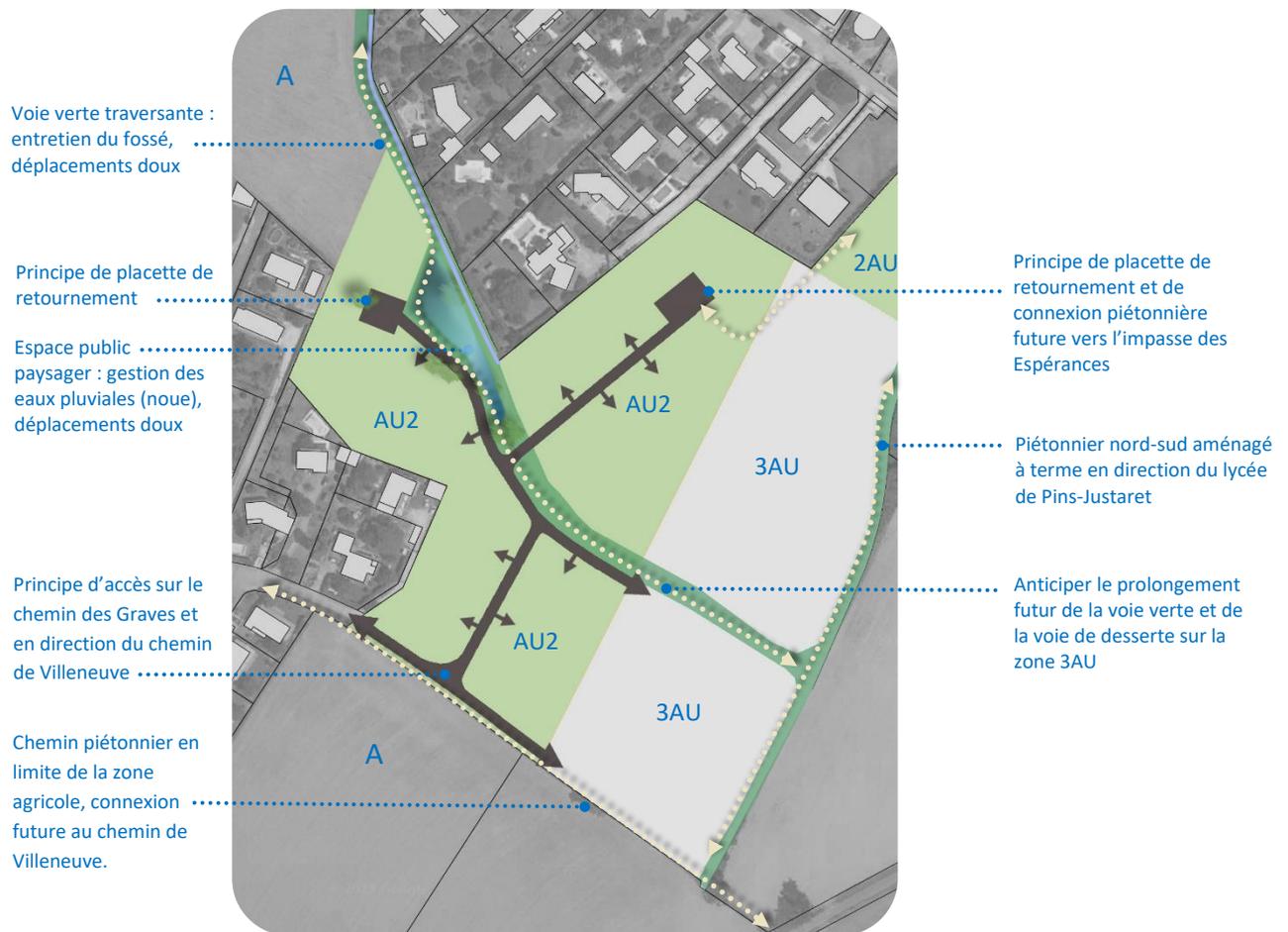
- ◆ De façon à atteindre l'objectif général d'au moins 20 logements à l'hectare, il sera demandé la réalisation d'environ 35 logements dans la partie est de la zone AU1, (environ 45 pour l'ensemble de la zone) dont une quinzaine de logements intermédiaires en bordure du chemin de la Cépette.

Principe d'implantation de maisons de ville ou de petits collectifs dans la partie nord de la zone.
Recul imposé de 9m par rapport au chemin de la Cépette, dans la continuité du front bâti existant à l'ouest.



Principe d'implantation de l'habitat individuel : parcellaire nord-sud, continuité urbaine des espaces bâtis, continuité paysagère des espaces non bâtis.

3 LA ZONE AU2 DES GRAVES



3.1 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

- ♦ L'accès à la zone sera aménagé depuis le chemin des Graves et son prolongement futur en direction du chemin de Villeneuve. L'opération d'aménagement intégrera les connexions futures du réseau de desserte vers l'impasse des Espérances et les zones 3AU voisines.
- ♦ La zone sera traversée du nord-ouest au sud-est par une « voie verte », espace public support de multiples usages : déplacements doux, entretien du fossé, voie de desserte.
- ♦ A la traversée de la zone, la voie verte sera aménagée de telle sorte qu'elle puisse se prolonger ultérieurement à l'est sur la zone 3AU (et rejoindre à terme le piétonnier nord-sud qui longe la zone naturelle et mène au lycée de Pins-Justaret).

3.2 INSERTION PAYSAGERE ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE

- ♦ La voie verte constituera l'axe paysager structurant de la zone AU2 :
 - Dans sa partie nord, elle participera à la constitution d'une lisière urbaine qui accueillera un sentier de dimension adaptée aux déplacements doux et à l'entretien du fossé.
 - A la traversée de la zone, elle sera dimensionnée de façon à intégrer l'aménagement d'une noue destinée à la gestion des eaux pluviales. Cette noue sera conçue pour répondre à des usages fonctionnels, ludiques ou d'agrément : espace ouvert au public, non clôturé, lieu de détente ou de pratique sportive, aires de jeux ...
 - Le fossé existant sera préservé, intégré au traitement paysager des espaces, et conforté dans sa fonction de gestion naturelle des eaux pluviales.

- ♦ Le chemin piétonnier aménagé en limite sud dans le prolongement du chemin des Graves, doit assurer une transition de qualité avec la zone agricole. Son emprise sera d'au moins 5 m, de façon à intégrer un passage d'environ 3,50 m et la plantation d'une haie arbustive.

3.3 INSERTION ARCHITECTURALE, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE, FORMES URBAINES

Dans le schéma ci-joint, la représentation du découpage parcellaire et du bâti n'a qu'une valeur d'exemple.

❖ Typologies architecturales

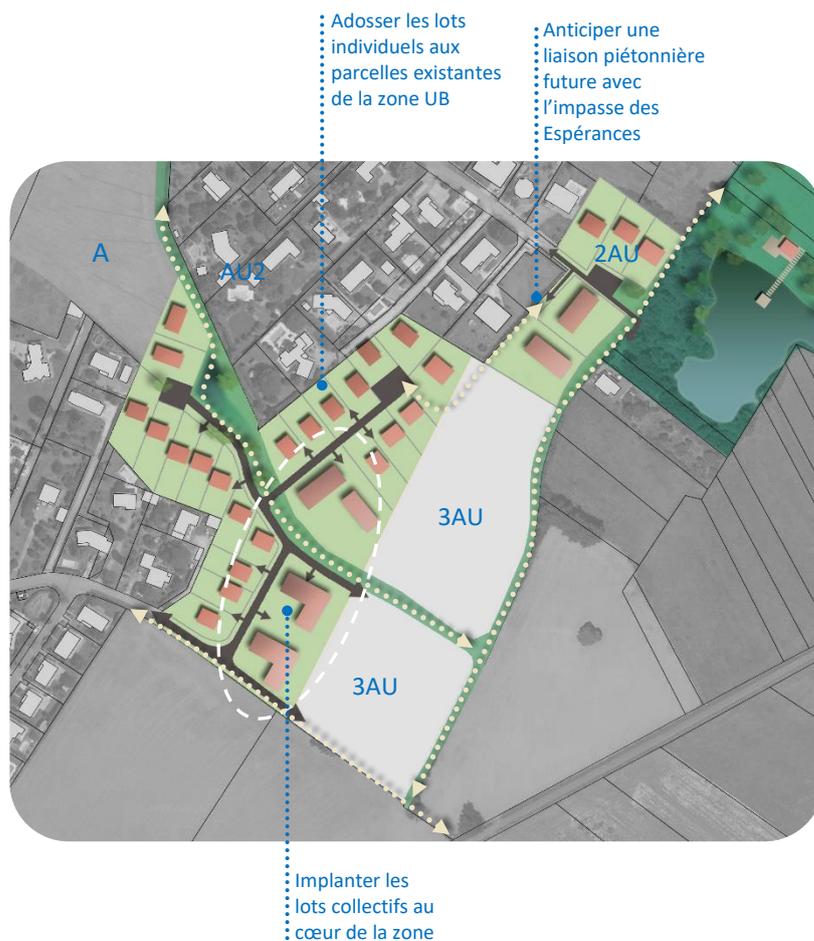
- ♦ La zone AU2 devra accueillir une typologie d'habitat diversifiée, mêlant habitat individuel et habitat groupé (intermédiaire ou petit collectif), tout en veillant à faciliter l'intégration au tissu pavillonnaire existant.

❖ Insertion architecturale et urbaine

- ♦ Les lots individuels seront de préférence adossés aux parcelles de la zone UB, tandis que l'habitat groupé ou collectif sera implanté à l'intérieur de la zone AU.

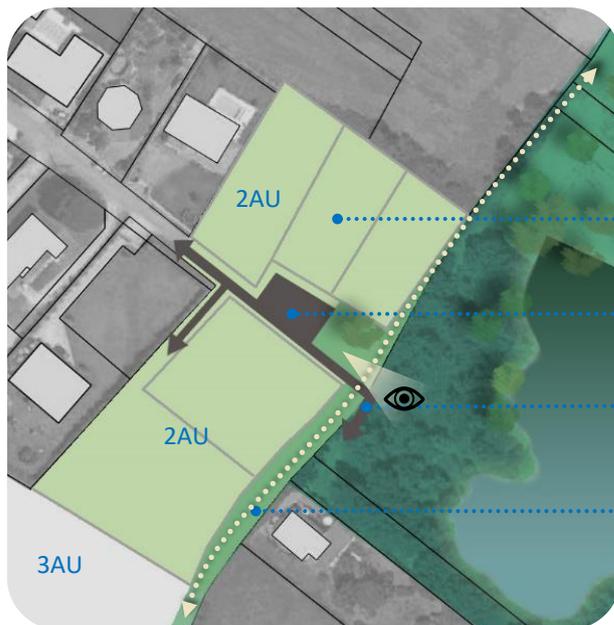
❖ Mixité fonctionnelle et sociale

- ♦ De façon à atteindre l'objectif général de 18 logements à l'hectare, il est attendu la réalisation d'environ 45 logements dans la zone AU2, dont 40% sous la forme d'habitat groupé ou collectif.
- ♦ Cet objectif doit permettre d'intégrer la réalisation de lots individuels sur des parcelles occupant environ 500 m² en moyenne.



4 LES ZONES 2AU

Ces « pré-orientations » ne sont pas opposables : leur représentation, utile pour la lisibilité du projet d'ensemble et sa cohérence, n'a qu'une valeur indicative. Les orientations applicables seront élaborées lors d'une prochaine modification du PLU.



Implantation de lots individuels dans la continuité de l'urbanisation existante impasse des Espérances

Placette / jardin en fond d'impasse, fenêtre paysagère sur le plan d'eau

Préserver l'accès existant à l'habitation isolée

Assurer la continuité du piétonnier en limite de l'opération, contribuer à la constitution d'une lisière urbaine

5 LE CENTRE DU VILLAGE

5.1 REQUALIFICATION URBAINE DE LA PLACE DU 19 MARS

Il s'agit de requalifier ce carrefour en place urbaine, afin de marquer l'entrée dans le tissu ancien du village :

- ◆ Marquer un temps d'arrêt, un ralentissement de la circulation
- ◆ Recadrer l'espace central, redéfinir clairement les limites entre un espace central à caractère minéral et l'espace environnant à caractère paysager
- ◆ Conforter le cadre bâti en construisant une façade urbaine, support d'habitat collectif et commerce de proximité

5.2 RENOVATION DE LA PLACE CENTRALE

Il s'agit de conforter l'unité de l'espace public de part et d'autre de la rue en limitant l'effet de coupure occasionné par la voie. Le projet doit prendre appui sur un cadre bâti renouvelé : rénovation de la salle des fêtes, création d'une halle destinée aux activités de loisirs

