

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'ouvrage
COMMUNE DE BESSIÈRES

**ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT
ET DE
PROGRAMMATION**

pièce
5.



Maîtrise d'oeuvre

Karthéo
urbanisme

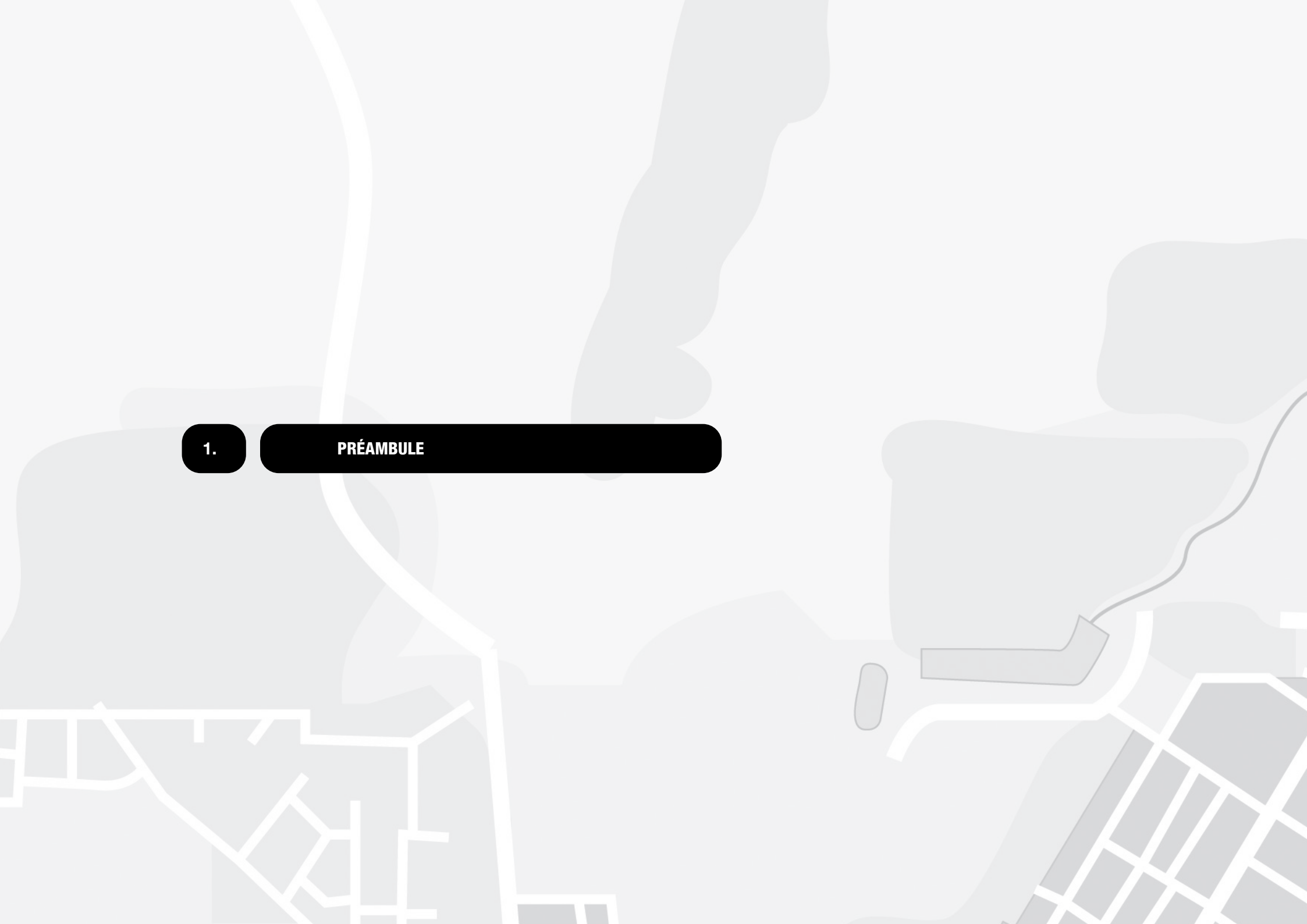
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal pour arrêt du projet de révision du PLU en date du 29 octobre 2025.

Le Maire,
Cédric Maurel



SOMMAIRE

1. Préambule.....	4
1.1. Encadrement légal et réglementaire	5
1.2. Dispositions générales.....	6
1.3. Localisation des secteurs soumis à OAP	7
1.4 Échéancier prévisionnel.....	8
1.5. Légende générale des OAP	9
2. Orientations d'aménagement sectorielles en zones à urbaniser	10
3. Orientations d'aménagement sectorielles en zones urbaines.....	57
4. Orientations d'aménagement thématique « Densité »	94
5. Orientations d'aménagement thématique « trame verte et bleue »	114



1.

PRÉAMBULE

1.1 ENCADREMENT LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE

En application de l'article L. 151-6 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, les déplacements [...] ».

En application de l'article L. 151-7 du Code de l'urbanisme « les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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° (Abrogé).
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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. »

Ces orientations concernent le territoire de projet dans lequel sont menées des actions et opérations d'aménagement déjà engagées ou à venir. Sous la forme de schémas d'aménagement et de programmation composés d'un texte explicatif et d'un document graphique qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement, ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la collectivité. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de l'urbanisation à venir sur des secteurs biens particuliers.

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 orientations d'aménagement et de programmation 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 notion de compatibilité se distingue de celle de conformité, d'une part, car il s'agit d'orientations pouvant être rédigées sous forme d'objectifs et non pas de règles strictement opposables, et d'autre part, par la marge d'adaptation qu'elle laisse dans la traduction de ces objectifs qui peuvent être atteints sous différentes formes ou à travers différents moyens.

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

1.2 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sont dénombrés trois types d'orientation d'aménagement et de programmation :

- Les OAP sectorielles permettent l'organisation de l'aménagement de chaque secteur ou quartier à développer. Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.
- Les OAP secteurs d'aménagement, dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD. Ces orientations comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.
- Les OAP thématiques ou patrimoniales comportant des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Le PLU de la commune de Bessières, en organisant l'urbanisation des secteurs de développement urbain via les orientations d'aménagement et de programmation vise à maîtriser le développement urbain et garantir une adéquation entre la croissance démographique, les besoins des habitants et les besoins des habitants à venir, et la capacité des équipements publics existants et programmés. Les orientations d'aménagement et de programmation constituent un outil qui permet à la commune :

- De donner un cadre global pour l'aménagement d'un secteur ;
- De garantir l'intérêt général au sein d'une opération d'aménagement ;
- De communiquer ses intentions sur un secteur de projet ;
- De concerter et de dialoguer auprès des propriétaires afin de faciliter la mobilisation du foncier ;
- De dialoguer avec les porteurs de projets en renforçant le projet politique de la commune dans les orientations attendues sur le projet d'aménagement.

Le présent document contient un type d'orientation d'aménagement et de programmation :

- Les orientations d'aménagement et de programmation à caractère opposable visent à orienter le développement en zone urbaine et à urbaniser. Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet (rapport de compatibilité).

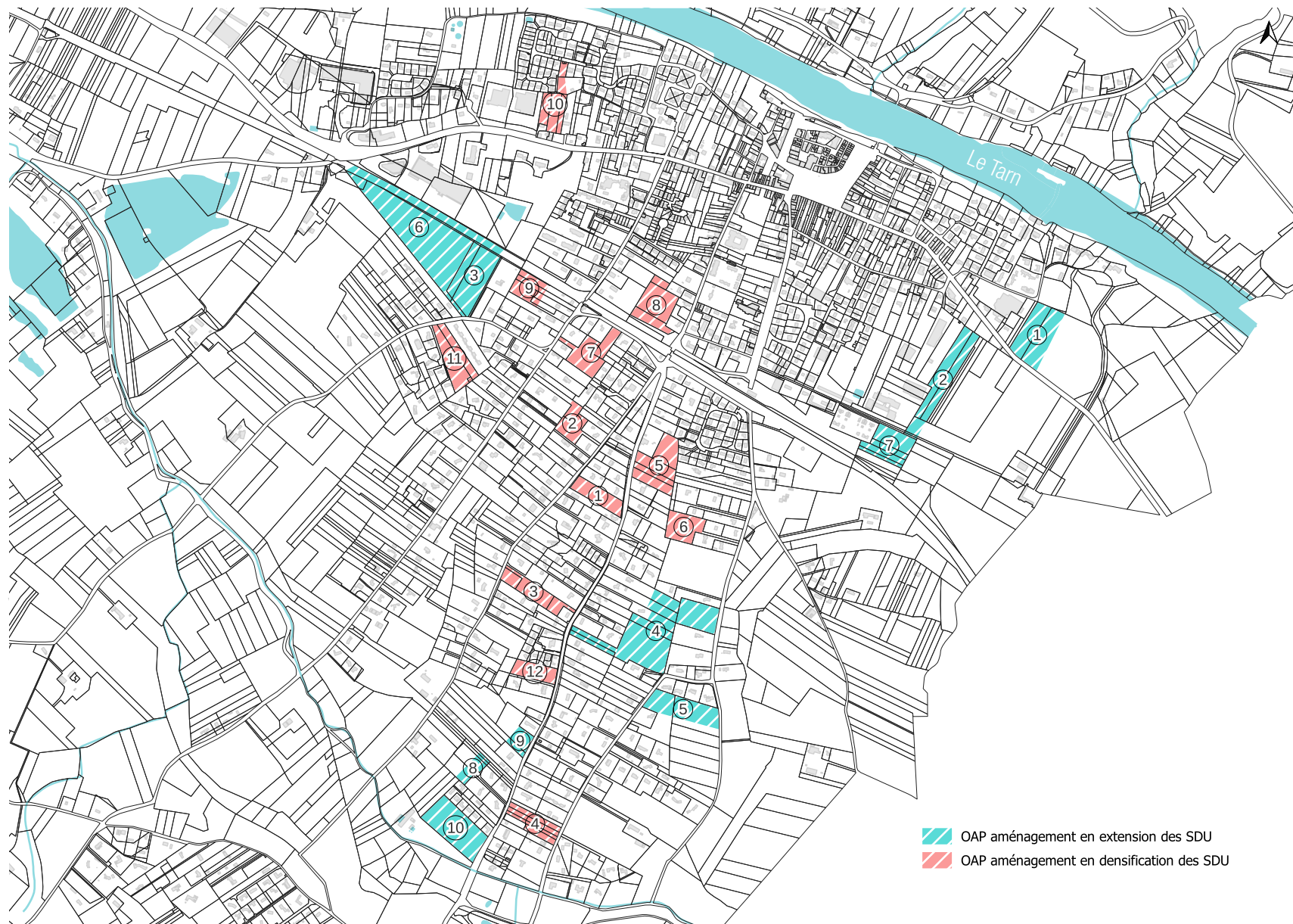
Le PLU de Bessières délimite différents types de zones au document graphique :

- Les zones U : elles sont directement urbanisables, dès l'approbation du PLU ;
- Les zones 1AU : elles sont urbanisées dès l'approbation du PLU dans le respect des principes de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation défini.

Pour chaque secteur, il est précisé :

- Les principes d'aménagement des secteurs étudiés ;
- Le schéma des principes d'aménagement retenus et attendus par la commune ;
- Des illustrations à titre indicatif (documents non opposable).

1.3 LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS À OAP



1.4 ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Conformément à l'article L. 151-6-1 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Cet échéancier, définit sur la période 2026 - 2036 est scindé en deux pas de temps successifs afin de maîtriser l'urbanisation dans le temps et dans l'espace, et permettre ainsi à la commune de planifier le financement des équipements associés :

- De 2026 à 2030 :
 - Ouverture des zones U : secteur Lapart ouest, secteur Moulin sud, secteur Safreiner, secteur Route de Paulhac est, secteur Lapart est, secteur Mirailou, secteur Moulin nord, secteur La Pradelle, secteur La Plano, secteur La Gravette, secteur Borde Blanco, secteur Beringues-Naouts ;
 - Ouverture des zones 1AU : secteur Avenue de Castres, secteur Paulhac sud, secteur Paulhac nord, secteur Pelfort, secteur Peyrounet, secteur Plaine de Balza (équipement), secteur Plaisance (économique) ;
- De 2031 à 2036 :
 - Ouverture des zones 1AU : secteur Plaine de Balza (habitat), secteur Chemin de la rivière des Beringues, secteur Plaisance (habitat).

1.5 LÉGENDE GÉNÉRALE DES OAP

Liste des principes préconisés en faveur d'un développement urbain durable :

PRINCIPES D'OCCUPATION DE L'ESPACE

-  - Habitat individuel groupé ou en bande
-  - Habitat individuel groupé ou non
-  - Habitat intermédiaire ou collectif
-  - Secteur de développement économique à vocation artisanale et commerciale
-  - Secteur de développement des équipements d'intérêt collectif et services publics
-  - Bande d'implantation préférentielle des constructions
-  - Principe de centralité, espaces publics/verts vecteur de lien social participant à l'amélioration du cadre de vie

PRINCIPES D'ACCÈS ET DE DESSERTE

-  - Accès préférentiels
-  - Voie de desserte structurante à créer
-  - Voie de desserte secondaire à aménager
-  - Aire de retournement à aménager
-  - Réseau de cheminements doux à créer

PRINCIPES DE VALORISATION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

-  - Haie, frange à créer (gestion des lisières agro-urbaines)
-  - Plantation/alignement d'arbustes à créer (végétalisation des espaces libres)



2.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTOREILLES EN ZONES À URBANISER

2.1 SECTEUR AVENUE DE CASTRES

1. PRÉSENTATION DU SECTEUR

La zone 1AU se situe en entrée de ville, à l'est de la commune, sur un secteur stratégique, à proximité immédiate du pôle d'équipements publics de la Plaine de Balza.

Ce secteur à vocation à être conforté et développé en lien avec le projet de reconversion de la friche commerciale de l'ancien Super U en programme de logements.

Le secteur de développement résidentiel est accessible depuis l'Avenue de Castres (RD 630) et le chemin de la Douce Dame. Il est aujourd'hui desservi par les réseaux urbains (eau potable, assainissement et électricité).

Localisation du secteur avenue de Castres



2.1 SECTEUR AVENUE DE CASTRES

2. DESTINATION DU SECTEUR, MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

• PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Conformément à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, la zone 1AU pourra être aménagée dès l'approbation du PLU, sur la période de 2026 à 2030.

Cette zone est desservie par l'Avenue de Castres (RD 630) et se situe en entrée de ville, à l'est de la commune.

Cette opération de logements s'inscrit dans le principe de rapprochement des zones résidentielles au plus près des pôles d'équipements et de services publics (proximité avec le pôle d'équipements publics de la Plaine de Balza et le centre-ville).

L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans une logique de densification des ensembles bâtis de la commune tout en créant une « couture urbaine » avec les quartiers résidentiels limitrophes et la centralité urbaine.

L'aménagement du site est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (OAE).

• PRINCIPES DE CONTINUITÉ URBAINE

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec les quartiers résidentiels existants, le centre-ville de Bessières et l'un des principaux pôles d'équipements et de services publics. L'aménagement de ce secteur permettra de conforter la mixité des fonctions au plus près des pôles d'équipements de la commune de Bessières.
- Créer une cohérence dans la densité du bâti proposée, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine »).

• PRINCIPES DE MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Créer une offre diversifiée en logements : maison individuelle groupée en accession à la propriété et en location. Il est attendu une diversité dans la taille des logements créés.

- Proposer une offre de logements locative et sociale dans le respect des prescriptions du SCoT Nord Toulousain. Sur les communes identifiées pôles d'équilibre, les opérations d'aménagement d'ensemble doivent réserver au moins 40 % de la surface de plancher habitation à des logements locatifs dont au moins 50 % de logements locatifs sociaux.

• PRINCIPES DE DENSITÉ ET DE PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE

- Définir un projet d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation d'environ 75 logements, dont 30 logements locatifs, et 15 logements locatifs sociaux.
- Définir un projet d'aménagement d'ensemble permettant l'atteinte d'une densité moyenne de 71 logements à l'hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des constructions.

3. FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

• FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

- Proposer une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et le petit collectif, caractérisé par un bâti continu ou semi-continu.

4. PRINCIPES DE DESSERTES ET DE DÉPLACEMENTS

• PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ ET DE DESSERTE INTERNE À L'OPÉRATION

- Aménager et sécuriser un accès via l'Avenue de Castres (RD 630) et le chemin de la Douce Dame. Aucun accès direct sur une voie extérieure à l'opération ne sera autorisé.
- Aménager des voies de dessertes structurantes et adaptées à l'opération et au flux de véhicules à venir.

2.1 SECTEUR AVENUE DE CASTRES

- Aménager des espaces dédiés aux cheminements doux (piétons et cycles) en complément des voies de circulation.
- Réaliser des liaisons pour créer un lien avec le centre-ville.
- Aménager des aires de stationnement publics dédiés aux résidents et aux visiteurs.
- PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, ET RÉSEAUX
 - Réaliser un traitement paysager des dispositifs intégrés à l'opération.
 - Créer des espaces publics et espaces verts récréatifs, végétalisés et plantés, vecteurs de lien social et garants d'un cadre de vie attractif et de qualité.
 - Proposer un accompagnement végétal qualitatif en entrée de l'opération participant à l'amélioration de la perception et de la qualité paysagère de l'entrée de ville.
 - Proposer un accompagnement végétal des voies de circulation internes à l'opération.
 - Privilégier les clôtures végétales (haies mélangées d'essences variées et diversifiées) permettant de répondre à un double objectif : créer des espaces d'intimité (jardins privés) et agrémenter les cheminements doux (piétons cycles).
 - Favoriser un aménagement qui permet la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.
 - Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, aires de stationnement, aire de jeux, etc.).
 - Gérer les eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention.
 - Intégrer la réduction des pollutions lumineuses, à travers l'adaptation des systèmes d'éclairage : lampe, dispositions, orientations privilégiées vers le sol, gestion, etc.

2.1 SECTEUR AVENUE DE CASTRES

Illustration d'opérations urbaines réalisées sur d'autres territoires afin d'éclairer l'opérateur sur l'objectif recherché

NB : les illustrations sont introduites à titre indicatif (document non opposable).



Illustration d'opérations urbaines réalisées sur d'autres territoires afin d'éclairer l'opérateur sur l'objectif recherché

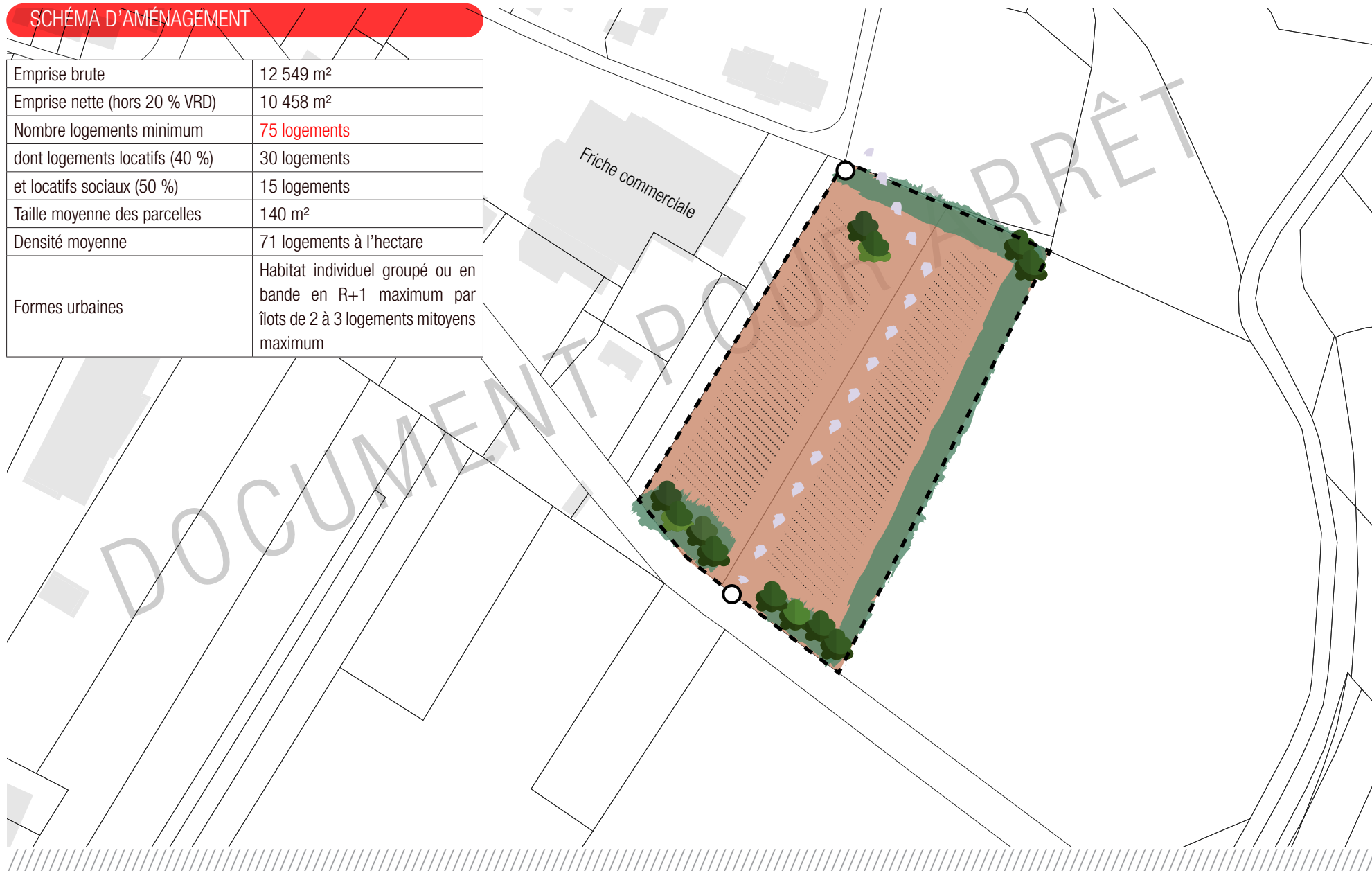
NB : les illustrations sont introduites à titre indicatif (document non opposable).



2.1 SECTEUR AVENUE DE CASTRES

SCHEMA D'AMÉNAGEMENT

Emprise brute	12 549 m ²
Emprise nette (hors 20 % VRD)	10 458 m ²
Nombre logements minimum	75 logements
dont logements locatifs (40 %)	30 logements
et locatifs sociaux (50 %)	15 logements
Taille moyenne des parcelles	140 m ²
Densité moyenne	71 logements à l'hectare
Formes urbaines	Habitat individuel groupé ou en bande en R+1 maximum par îlots de 2 à 3 logements mitoyens maximum



2.2 SECTEUR PLAINE DE BALZA

1. PRÉSENTATION DU SECTEUR

L'aménagement de ce secteur stratégique correspond à l'extension de la zone d'équipements d'intérêt public et services collectifs de la Plaine de Balza.

La zone 1AUE à vocation à renforcer le niveau de service public qui regard de l'évolution démographique et favoriser l'adaptation des équipements aux besoins des habitants.

Localisation du secteur plaine de Balza



2.2 SECTEUR PLAINE DE BALZA

2. DESTINATION DU SECTEUR, MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

• PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Conformément à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, la zone 1AUE pourra être aménagée dès l'approbation du PLU, sur la période 2026 à 2030.

• PRINCIPES DE CONTINUITÉ URBAINE

- Programmer une extension de la zone d'équipements d'intérêt général et services public.

• PRINCIPES DE MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Sans objet.

3. PRINCIPES DE DESSERTES ET DE DÉPLACEMENTS

• PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ ET DE DESSERTE INTERNE À L'OPÉRATION

- Aménager et sécuriser un accès à l'opération depuis le chemin de Balza, au sud, et la RD 630, au nord (cf. emplacement réservé au bénéfice de la commune).
- Créer une voie de desserte interne à l'opération. Le gabarit de cette voie doit être adapté à l'opération projetée et au flux de véhicules à venir.
- Aménager des espaces dédiés aux cheminements doux (piétons et cycles) en complément des voies de circulation.
- Réaliser des liaisons pour créer un lien avec les quartiers avoisinants.
- Créer des espaces publics carrossables pour faciliter le stationnement des visiteurs.

• PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, ET RÉSEAUX DIVERS

- Végétaliser les franges de la zone d'équipements publics afin d'améliorer la qualité paysagère de la zone.
- Créer des espaces publics/verts, végétalisés et plantés.
- Proposer un accompagnement végétal des voies de circulation internes à l'opération.
- Privilégier les clôtures végétales (haies mélangées d'essences variées et diversifiées).
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans l'aménagement paysager du secteur.
- Conforter les fossés existants.
- Favoriser un aménagement qui permet la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.
- Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, aires de stationnement, etc.).
- Gérer les eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention.
- Intégrer la réduction des pollutions lumineuses, à travers l'adaptation des systèmes d'éclairage : lampe, dispositions, orientations privilégiées vers le sol, gestion, etc.

2.2 SECTEUR PLAINE DE BALZA

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Emprise brute	12 872 m ²
Emprise nette (hors 20 % VRD)	10 727 m ²
Formes urbaines	Foncier d'équipement public



2.3 SECTEUR PLAISANCE

1. PRÉSENTATION DU SECTEUR

Le secteur de Plaisance est situé à l'entrée de ville ouest de la commune. Il prend appui sur le chemin de Borde Blanco. La partie nord de la zone 1AU est bordée par la future voie de délestage de la RD 630 (cf. emplacement réservé au bénéfice du Conseil départemental de la Haute-Garonne).

Le secteur est inséré dans un tissu bâti résidentiel diffus.

L'aménagement du secteur permet, à travers un travail sur la diversité des formes urbaines et sur l'intégration paysagère par le végétal, de structurer l'entrée de ville de la commune, en lien avec la zone d'activité artisanale et commerciale des Portes de Bessières.

Le secteur de développement résidentiel est accessible depuis le chemin de Borde Blanco. Il est aujourd'hui desservi par les réseaux urbains (eau potable, assainissement et électricité).

Localisation du secteur Plaisance



2.3 SECTEUR PLAISANCE

2. DESTINATION DU SECTEUR, MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

• PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Conformément à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, la zone 1AU pourra être aménagée sur la période de 2031 à 2036.

Cette zone est desservie par le chemin de Borde Blanco et se situe en entrée de ville, à l'ouest de la commune.

Cette opération de logements programme une densité plus importante sur le secteur.

L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans une logique de densification des ensembles bâtis de la commune tout en créant une « couture urbaine » avec les quartiers résidentiels limitrophes et le pôle commercial des Portes de Bessières.

L'aménagement du site est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (OAE).

• PRINCIPES DE CONTINUITÉ URBAINE

- Créer un espace à vocation mixte à dominante résidentielle, en lien avec les quartiers avoisinants, le pôle commercial des Portes de Bessières et le centre-ville. L'aménagement de ce secteur permettra de créer une « greffe » avec le tissu bâti existant et de faire le lien entre les secteurs déjà urbanisés situés au sud de la future voie de délestage et les secteurs déjà urbanisés situés au nord de la RD 630.
- Programmer une densité plus importante en lien avec la création d'un espace public central végétalisé.

• PRINCIPES DE MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Créer une offre adaptée et diversifiée en logements : habitat intermédiaire ou collectif en accession à la propriété et en location. Il est attendu une diversité dans la taille des

logements créés.

- Proposer une offre de logements locative et sociale dans le respect des prescriptions du SCoT Nord Toulousain. Sur les communes identifiées pôles d'équilibre, les opérations d'aménagement d'ensemble doivent réserver au moins 40 % de la surface de plancher habitation à des logements locatifs dont au moins 50 % de logements locatifs sociaux.

• PRINCIPES DE DENSITÉ ET DE PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE

- Définir un projet d'aménagement permettant la réalisation d'environ 100 logements, dont 40 logements locatifs, et 20 logements locatifs sociaux..
- Définir un projet d'aménagement d'ensemble permettant l'atteinte d'une densité moyenne de 77 logements à l'hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des constructions.

3. FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

• FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

- Proposer une forme urbaine intermédiaire et collective.
- Proposer une offre diversifiée en logements en accession à la propriété ou en location.

4. PRINCIPES DE DESSERTES ET DE DÉPLACEMENTS

• PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ ET DE DESSERTE INTERNE À L'OPÉRATION

- Aménager et sécuriser un accès unique à l'opération sur le chemin de Borde Blanco.

2.3 SECTEUR PLAISANCE

Aucun accès direct sur la future voie de délestage et le giratoire d'entrée de ville ouest ne sera autorisé.

- Créer une voie de desserte interne à l'opération. Le gabarit de cette voie doit être adapté à l'opération projetée et au flux de véhicules à venir.
- Aménager des espaces dédiés aux cheminements doux (piétons et cycles) en complément des voies de circulation.
- Réaliser des liaisons pour créer un lien avec les quartiers avoisinants.
- Aménager des aires de stationnement publics dédiés aux résidents et aux visiteurs.

- PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, ET RÉSEAUX DIVERS

- Réaliser un traitement paysager des dispositifs intégrés à l'opération.
- Créer des espaces publics et espaces verts récréatifs, végétalisés et plantés, vecteurs de lien social et garants d'un cadre de vie attractif et de qualité pour le loisir des résidents et des visiteurs permettant de répondre à un double objectif : améliorer la qualité paysagère du site et la qualité du cadre de vie des habitants de la commune.
- Proposer un accompagnement végétal des voies de circulation internes à l'opération.
- Privilégier les clôtures végétales (haies mélangées d'essences variées et diversifiées) permettant de répondre à un double objectif : créer des espaces d'intimité (jardins privés) et agréments les cheminements doux (piétons cycles).
- Favoriser un aménagement qui permet la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.
- Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, aires de stationnement, aire de jeux, etc.).
- Gérer les eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bas-

sins d'infiltration ou de rétention, de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention.

- Intégrer la réduction des pollutions lumineuses, à travers l'adaptation des systèmes d'éclairage : lampe, dispositions, orientations privilégiées vers le sol, gestion, etc.

2.3 SECTEUR PLAISANCE

Illustration d'opérations urbaines réalisées sur d'autres territoires afin d'éclairer l'opérateur sur l'objectif recherché

NB : les illustrations sont introduites à titre indicatif (document non opposable).



Illustration d'opérations urbaines réalisées sur d'autres territoires afin d'éclairer l'opérateur sur l'objectif recherché

NB : les illustrations sont introduites à titre indicatif (document non opposable).



2.3 SECTEUR PLAISANCE

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Emprise brute	15 532 m ²
Emprise nette (hors 20 % VRD)	12 943 m ²
Nombre logements minimum	100 logements
dont logements locatifs (40 %)	40 logements
et locatifs sociaux (50 %)	20 logements
Taille moyenne des parcelles	130 m ²
Densité moyenne	77 logements à l'hectare
Formes urbaines	Habitat intermédiaire ou collectif



2.4 SECTEUR PELFORT

1. PRÉSENTATION DU SECTEUR

La zone 1AU se situe au sud de l'enveloppe urbaine de la commune entre la route de Paulhac et le chemin des Beringuiers.

Le secteur est imbriqué dans un tissu urbain pavillonnaire diffus, aménagé au coup par coup sans réflexion d'aménagement d'ensemble. Les constructions se sont implantées le long des axes routiers, et des découpes parcellaires ont été opérées en « second rideau », à l'arrière des constructions implantées le long des voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

Au regard de la localisation de ce secteur, à proximité du pôle d'équipements publics (Collège Adrienne Bolland), la commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce gisement foncier dont l'amorce de voirie à d'ores et déjà été aménagée.

La commune souhaite maintenir les formes urbaines existantes en proposant une densité permettant de ne pas rompre avec les formes urbaines existantes. Ainsi, il est proposé d'orienter l'aménagement du secteur vers de l'habitat individuel groupé ou non.

Le secteur de développement résidentiel est accessible depuis la route de Paulhac. Il est aujourd'hui desservi par les réseaux urbains (eau potable, assainissement et électricité).

Localisation du secteur Pelfort



2.4 SECTEUR PELFORT

2. DESTINATION DU SECTEUR, MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

• PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Conformément à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, la zone 1AU pourra être aménagée dès l'approbation du PLU, sur la période de 2026 à 2030.

Cette zone est desservie par la route de Paulhac et se situe au sud de l'enveloppe urbaine de la commune.

L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans une logique de densification des ensembles bâtis de la commune tout en créant une « couture urbaine » avec les quartiers résidentiels limitrophes et le pôle d'équipements publics (collège Adrienne Bolland).

L'aménagement du site est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (OAE).

• PRINCIPES DE CONTINUITÉ URBAINE

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec les quartiers résidentiels existants. L'aménagement de ce secteur permettra de créer une « greffe » avec le tissu bâti existant, et faire le lien entre les secteurs déjà urbanisés avoisinants.
- Créer une cohérence de densité de bâti, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : des densités adaptées au site dans lequel l'opération s'inscrit.
- Proposer une densité plus importante en cœur d'opération en lien avec la création d'un espace public/vert, végétalisé et planté.

• PRINCIPES DE MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Créer une offre adaptée en logements : habitat individuel groupé ou non en accession à la propriété et en location. Il est attendu une diversité dans la taille des logements créés.

- Proposer une offre de logements locative et sociale dans le respect des prescriptions du SCoT Nord Toulousain. Sur les communes identifiées pôles d'équilibre, les opérations d'aménagement d'ensemble doivent réserver au moins 40 % de la surface de plancher habitation à des logements locatifs dont au moins 50 % de logements locatifs sociaux.

• PRINCIPES DE DENSITÉ ET DE PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE

- Définir un projet d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation d'environ 49 logements, dont 20 logements locatifs, et 10 logement locatif social.
- Définir un projet d'aménagement d'ensemble permettant l'atteinte d'une densité moyenne de 20 logements à l'hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des constructions.

3. FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

• FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

- Proposer une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et le petit collectif, caractérisé par un bâti continu ou semi-continu.

4. PRINCIPES DE DESSERTES ET DE DÉPLACEMENTS

• PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ ET DE DESSERTE INTERNE À L'OPÉRATION

- Capitaliser et sécuriser l'accès existant via la route de Paulhac. Aucun accès direct sur une voie extérieure à l'opération ne sera autorisé.
- Aménager des voies de dessertes structurantes et adaptées à l'opération et au flux de véhicules à venir.

2.4 SECTEUR PELFORT

- Aménager et sécuriser des voies de dessertes secondaires et adaptées à l'opération et au flux de véhicules à venir.
- Aménager des espaces dédiés aux cheminements doux (piétons et cycles) en complément des voies de circulation.
- Aménager des aires de stationnement publics dédiés aux résidents et aux visiteurs.
- PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, ET RÉSEAUX
 - Réaliser un traitement paysager des dispositifs intégrés à l'opération.
 - Créer des espaces publics et espaces verts récréatifs, végétalisés et plantés, vecteurs de lien social et garants d'un cadre de vie attractif et de qualité.
 - Proposer un accompagnement végétal des voies de circulation internes à l'opération.
 - Privilégier les clôtures végétales (haies mélangées d'essences variées et diversifiées) permettant de répondre à un double objectif : créer des espaces d'intimité (jardins privés) et agrémenter les cheminements doux (piétons cycles).
 - Favoriser un aménagement qui permet la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.
 - Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, aires de stationnement, aire de jeux, etc.).
 - Gérer les eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention.
 - Intégrer la réduction des pollutions lumineuses, à travers l'adaptation des systèmes d'éclairage : lampe, dispositions, orientations privilégiées vers le sol, gestion, etc.

2.4 SECTEUR PELFORT

Illustration d'opérations urbaines réalisées sur d'autres territoires afin d'éclairer l'opérateur sur l'objectif recherché

NB : les illustrations sont introduites à titre indicatif (document non opposable).



Illustration d'opérations urbaines réalisées sur d'autres territoires afin d'éclairer l'opérateur sur l'objectif recherché

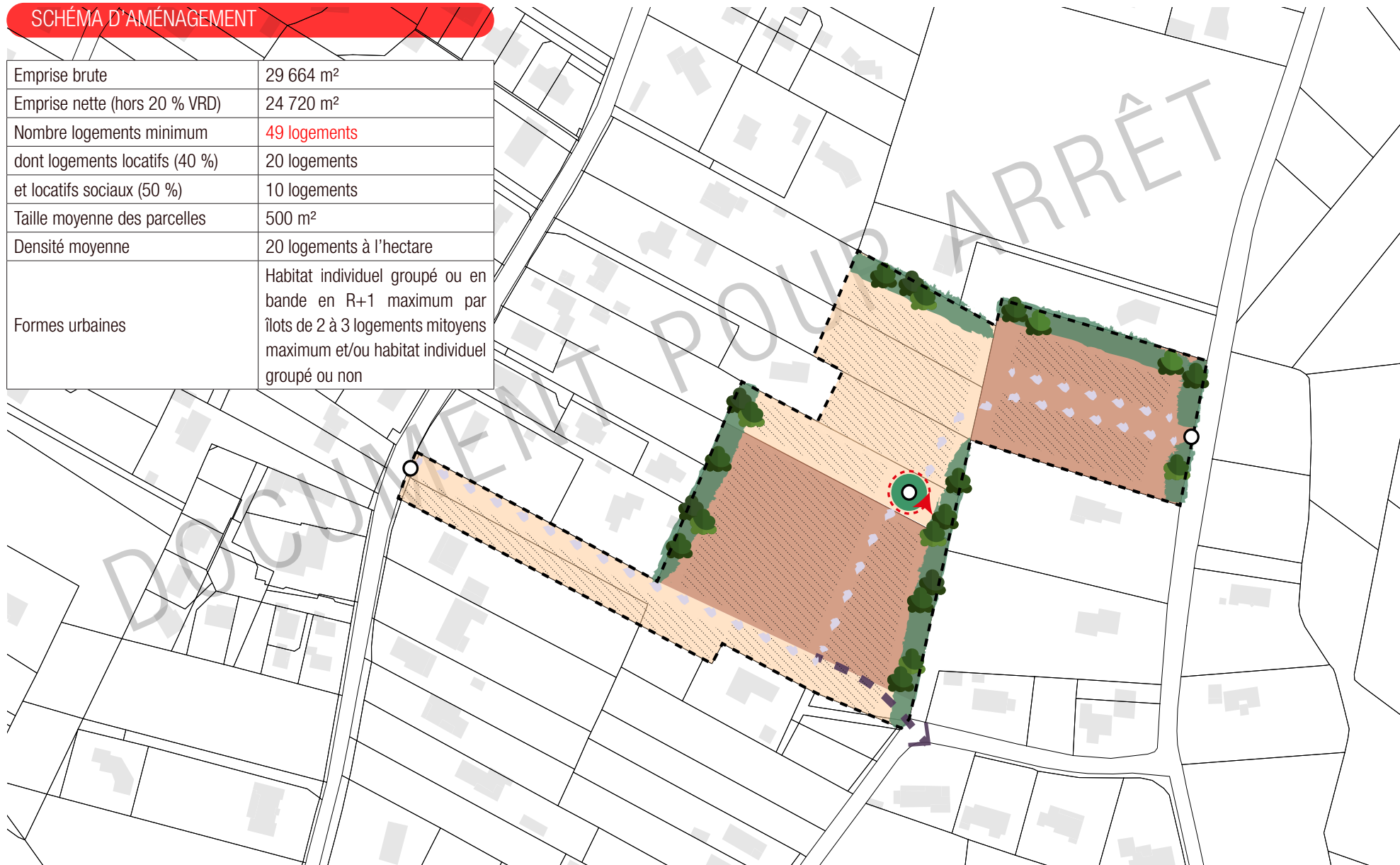
NB : les illustrations sont introduites à titre indicatif (document non opposable).



2.4 SECTEUR PELFORT

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Emprise brute	29 664 m ²
Emprise nette (hors 20 % VRD)	24 720 m ²
Nombre logements minimum	49 logements
dont logements locatifs (40 %)	20 logements
et locatifs sociaux (50 %)	10 logements
Taille moyenne des parcelles	500 m ²
Densité moyenne	20 logements à l'hectare
Formes urbaines	Habitat individuel groupé ou en bande en R+1 maximum par îlots de 2 à 3 logements mitoyens maximum et/ou habitat individuel groupé ou non



2.5 SECTEUR PEYROUNET

1. PRÉSENTATION DU SECTEUR

La zone 1AU se situe au sud de l'enveloppe urbaine de la commune le long du chemin de la rivière.

Le secteur est imbriqué dans un tissu urbain pavillonnaire diffus, aménagé au coup par coup sans réflexion d'aménagement d'ensemble. Les constructions se sont implantées le long des axes routiers, et des découpes parcellaires ont été opérées en « second rideau », à l'arrière des constructions implantées le long des voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

Au regard de la localisation de ce secteur, à proximité du pôle d'équipements publics (Collège Adrienne Bolland), la commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce gisement foncier.

La commune souhaite maintenir les formes urbaines existantes en proposant une densité permettant de ne pas rompre avec les formes urbaines existantes. Ainsi, il est proposé d'orienter l'aménagement du secteur vers de l'habitat individuel groupé ou non.

Le secteur de développement résidentiel est accessible depuis le chemin de la rivière. Il est aujourd'hui desservi par les réseaux urbains (eau potable et électricité). L'assainissement sera autonome.

Localisation du secteur Peyrounet



2.5 SECTEUR PEYROUNET

2. DESTINATION DU SECTEUR, MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

• PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Conformément à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, la zone 1AU pourra être aménagée dès l'approbation du PLU, sur la période de 2026 à 2030.

Cette zone est desservie par le chemin de la rivière et se situe au sud de l'enveloppe urbaine de la commune.

L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans une logique de densification des ensembles bâtis de la commune tout en créant une « couture urbaine » avec les quartiers résidentiels limitrophes.

L'aménagement du site est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (OAE).

• PRINCIPES DE CONTINUITÉ URBAINE

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec les quartiers résidentiels existants. L'aménagement de ce secteur permettra de créer une « greffe » avec le tissu bâti existant, et faire le lien entre les secteurs déjà urbanisés avoisinants.
- Créer une cohérence de densité de bâti, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : des densités échelonnées avec celles relativement faibles des extensions pavillonnaires.

• PRINCIPES DE MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Créer une offre adaptée et diversifiée en logements : habitat individuel groupé ou non en accession à la propriété et en location. Il est attendu une diversité dans la taille des logements créés.
- Proposer une offre de logements locative et sociale dans le respect des prescriptions du SCoT Nord Toulousain. Sur les communes identifiées pôles d'équilibre, les opéra-

tions d'aménagement d'ensemble doivent réserver au moins 40 % de la surface de plancher habitation à des logements locatifs dont au moins 50 % de logements locatifs sociaux.

• PRINCIPES DE DENSITÉ ET DE PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE

- Définir un projet d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation d'environ 42 logements, dont 17 logements locatifs, et 8 logements locatifs sociaux.
- Définir un projet d'aménagement d'ensemble permettant l'atteinte d'une densité moyenne de 50 logements à l'hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des constructions.

3. FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

• FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

- Proposer une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et le petit collectif, caractérisé par un bâti continu ou semi-continu.

4. PRINCIPES DE DESSERTES ET DE DÉPLACEMENTS

• PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ ET DE DESSERTE INTERNE À L'OPÉRATION

- Aménager et sécuriser un accès via le chemin de la rivière. Aucun accès direct sur une voie extérieure à l'opération ne sera autorisé.
- Aménager des voies de dessertes structurantes et adaptées à l'opération et au flux de véhicules à venir.
- Aménager des espaces dédiés aux cheminements doux (piétons et cycles) en complément des voies de circulation.

2.5 SECTEUR PEYROUNET

- Aménager des aires de stationnement publics dédiés aux résidents et aux visiteurs.
- PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, ET RÉSEAUX
 - Réaliser un traitement paysager des dispositifs intégrés à l'opération.
 - Proposer un accompagnement végétal des voies de circulation internes à l'opération.
 - Privilégier les clôtures végétales (haies mélangées d'essences variées et diversifiées) permettant de répondre à un double objectif : créer des espaces d'intimité (jardins privés) et agréments les cheminements doux (piétons cycles).
 - Favoriser un aménagement qui permet la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.
 - Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, aires de stationnement, aire de jeux, etc.).
 - Gérer les eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention.
 - Intégrer la réduction des pollutions lumineuses, à travers l'adaptation des systèmes d'éclairage : lampe, dispositions, orientations privilégiées vers le sol, gestion, etc.

2.5 SECTEUR PEYROUNET

Illustrations d'opérations urbaines réalisées sur d'autres territoires afin d'éclairer l'opérateur sur l'objectif recherché

NB : les illustrations sont introduites à titre indicatif (document non opposable).



Illustrations d'opérations urbaines réalisées sur d'autres territoires afin d'éclairer l'opérateur sur l'objectif recherché

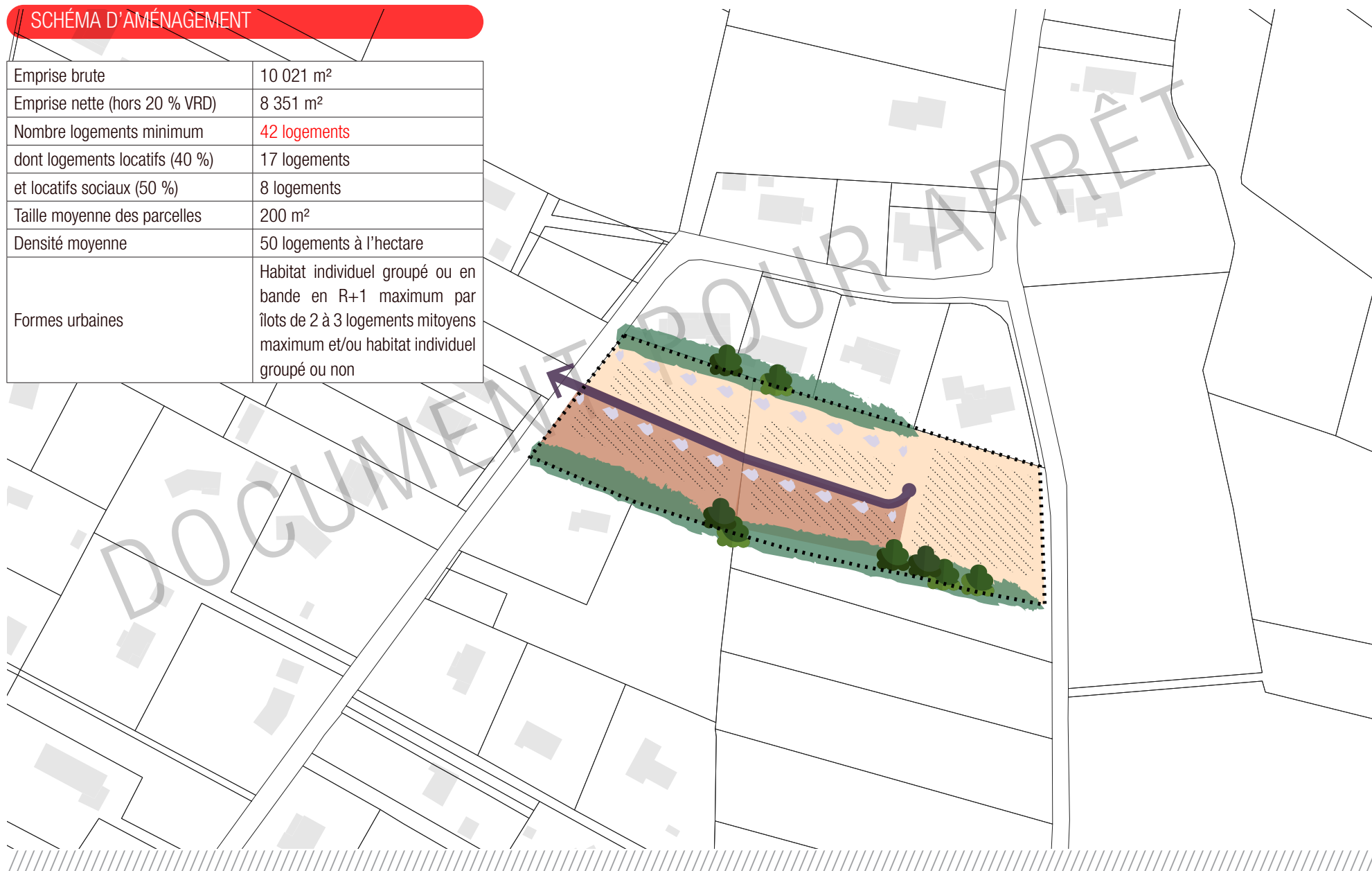
NB : les illustrations sont introduites à titre indicatif (document non opposable).



2.5 SECTEUR PEYROUNET

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Emprise brute	10 021 m ²
Emprise nette (hors 20 % VRD)	8 351 m ²
Nombre logements minimum	42 logements
dont logements locatifs (40 %)	17 logements
et locatifs sociaux (50 %)	8 logements
Taille moyenne des parcelles	200 m ²
Densité moyenne	50 logements à l'hectare
Formes urbaines	Habitat individuel groupé ou en bande en R+1 maximum par îlots de 2 à 3 logements mitoyens maximum et/ou habitat individuel groupé ou non



2.6 SECTEUR PLAISANCE

1. PRÉSENTATION DU SECTEUR

L'aménagement de ce secteur stratégique correspond à l'extension de la zone d'activité économique à vocation artisanale et commerciale des Portes de Bessières.

La zone 1AUX1 à vocation à conforter le rôle de « pôle économique structurant » de la commune en poursuivant le développement économique et en garantissant l'attractivité du territoire pour les investisseurs et les entreprises.

La zone accueillera à court/moyen terme de nouvelles entreprises génératrices d'emplois sur le bassin de vie de Villemur-sur-Tarn.



2.6 SECTEUR PLAISANCE

2. DESTINATION DU SECTEUR, MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

- PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT
 - Conformément à l'échéancier prévisionnel, d'ouverture à l'urbanisation, la zone 1AUX1 pourra être aménagée dès l'approbation du PLU, sur la période de 2026 à 2030.
- PRINCIPES DE CONTINUITÉ URBAINE
 - Programmer une extension de la zone d'activité économique à vocation artisanale et commerciale.
- PRINCIPES DE MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE
 - Sans objet.

3. PRINCIPES DE DESSERTES ET DE DÉPLACEMENTS

- PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ ET DE DESSERTE INTERNE À L'OPÉRATION
 - Aménager et sécuriser un accès unique à l'opération depuis le giratoire d'entrée de ville ouest. Aucun accès direct sur la future voie de délestage ne sera autorisé.
 - Créer une voie de desserte interne à l'opération. Le gabarit de cette voie doit être adapté à l'opération projetée et au flux de véhicules à venir.
 - Aménager des espaces dédiés aux cheminements doux (piétons et cycles) en complément des voies de circulation.
 - Réaliser des liaisons pour créer un lien avec les quartiers avoisinants.
 - Créer des espaces publics carrossables pour faciliter le stationnement des visiteurs.

- PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, ET RÉSEAUX DIVERS
 - Végétaliser les franges de la zone d'activité économique afin d'améliorer la qualité paysagère de l'une des principales entrées de ville de la commune.
 - Créer des espaces publics/verts, végétalisés et plantés.
 - Proposer un accompagnement végétal des voies de circulation internes à l'opération.
 - Privilégier les clôtures végétales (haies mélangées d'essences variées et diversifiées).
 - Intégrer la gestion des eaux pluviales dans l'aménagement paysager du secteur.
 - Conforter les fossés existants.
 - Favoriser un aménagement qui permet la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.
 - Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, aires de stationnement, etc.).
 - Gérer les eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention.
 - Intégrer la réduction des pollutions lumineuses, à travers l'adaptation des systèmes d'éclairage : lampe, dispositions, orientations privilégiées vers le sol, gestion, etc.

2.6 SECTEUR PLAISANCE

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Emprise brute	37 505 m ²
Emprise nette (hors 20 % VRD)	31 254 m ²
Formes urbaines	Foncier économique



2.7 SECTEUR PLAINE DE BALZA

1. PRÉSENTATION DU SECTEUR

La zone 1AU se situe sur un secteur stratégique de la commune, à proximité immédiate du pôle d'équipements publics de la Plaine de Balza (regroupant l'école élémentaire Louise Michel, l'espace Solheila, l'espace Efferv&sens, les principaux équipements sportifs, etc.).

Ce pôle d'équipements structurants à vocation à être conforté et développé. La commune souhaite aménager un parc public pour répondre aux besoins récréatifs et de loisirs des habitants.

Le secteur de développement résidentiel est accessible depuis l'Avenue de la Gare et le chemin de Balza. Il est aujourd'hui desservi par les réseaux urbains (eau potable, assainissement et électricité).

Localisation du secteur plaine de Balza



2.7 SECTEUR PLAINE DE BALZA

2. DESTINATION DU SECTEUR, MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

• PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Conformément à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, la zone 1AU pourra être aménagée sur la période de 2031 à 2036.

Cette zone est desservie par le chemin de Balza et se situe face à l'école élémentaire Louise Michel.

Cette opération de logements s'inscrit dans le principe de rapprochement des zones résidentielles au plus près des pôles d'équipements et de services publics (proximité immédiate avec le pôle d'équipements publics de la Plaine de Balza).

L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans une logique de densification des ensembles bâtis de la commune tout en créant une « couture urbaine » avec les quartiers résidentiels limitrophes et la centralité urbaine.

L'aménagement du site est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (OAE).

• PRINCIPES DE CONTINUITÉ URBAINE

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec les quartiers résidentiels existants, le centre-ville de Bessières et l'un des principaux pôles d'équipements et de services publics. L'aménagement de ce secteur permettra de conforter la mixité des fonctions au plus près des pôles d'équipements de la commune de Bessières.
- Créer une cohérence dans la densité du bâti proposée, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine »).
- Proposer des densités urbaines échelonnées : habitat individuel groupé ou en bande en R+1 par îlots de deux à trois logements mitoyens maximum.

• PRINCIPES DE MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Créer une offre diversifiée en logements : maison individuelle groupée ou non en accession à la propriété et en location. Il est attendu une diversité dans la taille des logements créés.
- Proposer une offre de logements locative et sociale dans le respect des prescriptions du SCoT Nord Toulousain. Sur les communes identifiées pôles d'équilibre, les opérations d'aménagement d'ensemble doivent réserver au moins 40 % de la surface de plancher habitation à des logements locatifs dont au moins 50 % de logements locatifs sociaux.

• PRINCIPES DE DENSITÉ ET DE PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE

- Définir un projet d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation d'environ 52 logements, dont 21 logements locatifs, et 10 logements locatifs sociaux.
- Définir un projet d'aménagement d'ensemble permettant d'atteindre une densité moyenne de 71 logements à l'hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des constructions.

3. FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

• FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

- Proposer une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et le petit collectif, caractérisé par un bâti continu ou semi-continu.

2.7 SECTEUR PLAINE DE BALZA

4. PRINCIPES DE DESSERTES ET DE DÉPLACEMENTS

• PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ ET DE DESSERTE INTERNE À L'OPÉRATION

- Aménager et sécuriser un accès via le chemin de Balza, et se connectant à l'opération « Balza » existante. Aucun accès direct sur une voie extérieure à l'opération, ni sur la future voie de délestage ne sera autorisé.
- Aménager des voies de dessertes structurantes et adaptées à l'opération et au flux de véhicules à venir.
- Aménager et sécuriser des voies de dessertes secondaires et adaptées à l'opération et au flux de véhicules à venir.
- Aménager des espaces dédiés aux cheminements doux (piétons et cycles) en complément des voies de circulation.
- Réaliser des liaisons pour créer un lien avec le centre-ville et les quartiers avoisinants (pôle d'équipement du Balza notamment).
- Aménager des aires de stationnement publics dédiés aux résidents et aux visiteurs.

• PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, ET RÉSEAUX DIVERS

- Réaliser un traitement paysager des dispositifs intégrés à l'opération.
- Créer des espaces publics et espaces verts récréatifs, végétalisés et plantés, vecteurs de lien social et garants d'un cadre de vie attractif et de qualité.
- Proposer un accompagnement végétal des voies de circulation internes à l'opération.
- Privilégier les clôtures végétales (haies mélangées d'essences variées et diversifiées) permettant de répondre à un double objectif : créer des espaces d'intimité (jardins privés) et agrémenter les cheminements doux (piétons cycles).
- Favoriser un aménagement qui permet la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

- Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, aires de stationnement, aire de jeux, etc.).
- Gérer les eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention.
- Intégrer la réduction des pollutions lumineuses, à travers l'adaptation des systèmes d'éclairage : lampe, dispositions, orientations privilégiées vers le sol, gestion, etc.

2.7 SECTEUR PLAINE DE BALZA

Illustration d'opérations urbaines réalisées sur d'autres territoires afin d'éclairer l'opérateur sur l'objectif recherché

NB : les illustrations sont introduites à titre indicatif (document non opposable).



Illustration d'opérations urbaines réalisées sur d'autres territoires afin d'éclairer l'opérateur sur l'objectif recherché

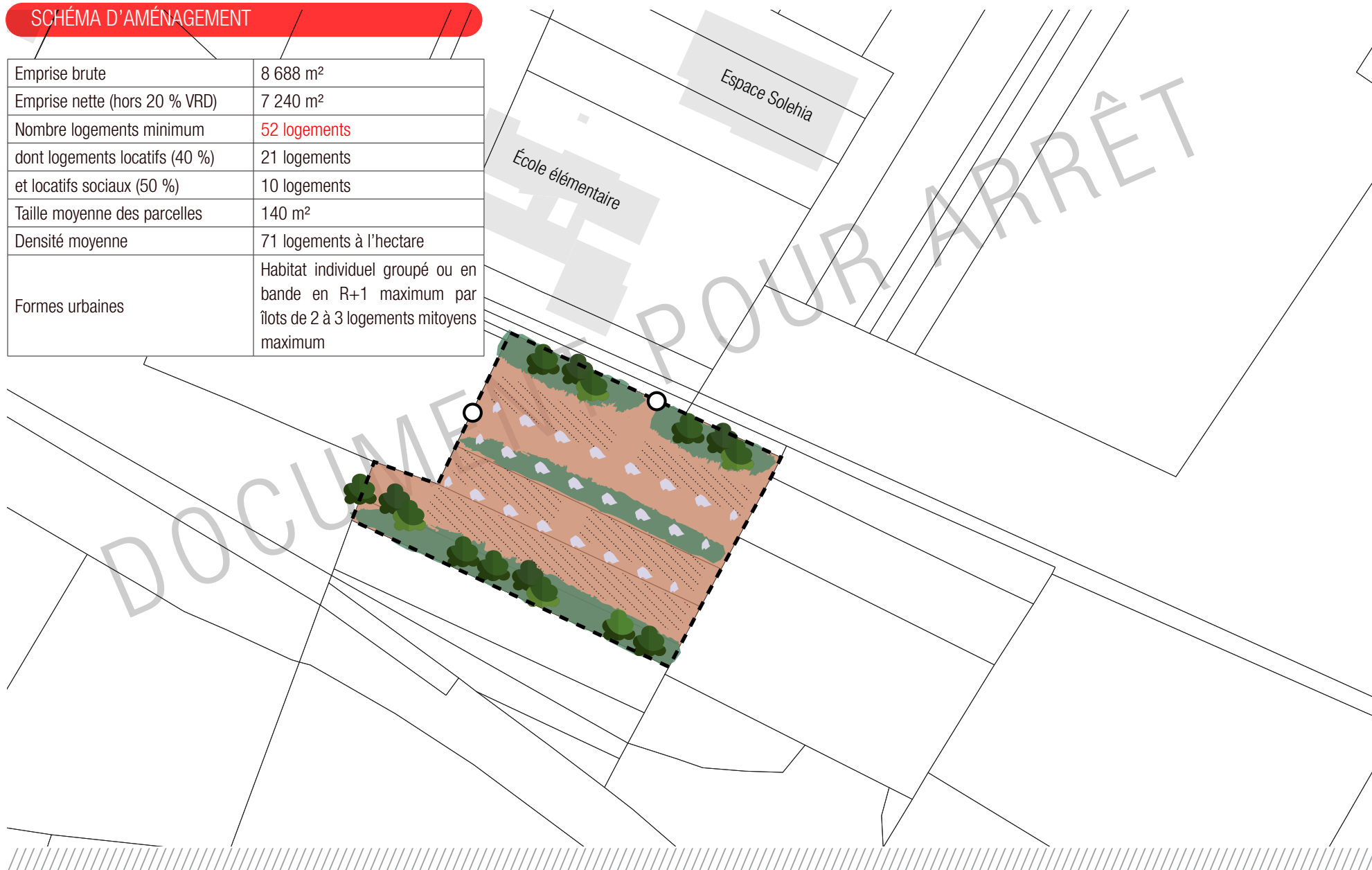
NB : les illustrations sont introduites à titre indicatif (document non opposable).



2.7 SECTEUR PLAINE DE BALZA

SCHEMA D'AMÉNAGEMENT

Emprise brute	8 688 m ²
Emprise nette (hors 20 % VRD)	7 240 m ²
Nombre logements minimum	52 logements
dont logements locatifs (40 %)	21 logements
et locatifs sociaux (50 %)	10 logements
Taille moyenne des parcelles	140 m ²
Densité moyenne	71 logements à l'hectare
Formes urbaines	Habitat individuel groupé ou en bande en R+1 maximum par îlots de 2 à 3 logements mitoyens maximum



2.8 SECTEUR ROUTE DE PAULHAC SUD

1. PRÉSENTATION DU SECTEUR

La zone 1AU se situe au sud de l'enveloppe urbaine de la commune entre la route de Paulhac et le chemin des Beringuiers.

Le secteur est imbriqué dans un tissu urbain pavillonnaire diffus, aménagé au coup par coup sans réflexion d'aménagement d'ensemble. Les constructions se sont implantées le long des axes routiers, et des découpes parcellaires ont été opérées en « second rideau », à l'arrière des constructions implantées le long des voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

Au regard de la localisation de ce secteur, à proximité du pôle d'équipements publics (Collège Adrienne Bolland), la commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce gisement foncier.

La commune souhaite maintenir les formes urbaines existantes en proposant une densité permettant de ne pas rompre avec les formes urbaines existantes. Ainsi, il est proposé d'orienter l'aménagement du secteur vers de l'habitat individuel groupé ou en bande.

Le secteur de développement résidentiel est accessible depuis la route de Paulhac. Il est aujourd'hui desservi par les réseaux urbains (eau potable, assainissement et électricité).

Localisation du secteur route de Paulhac sud



2.8 SECTEUR ROUTE DE PAULHAC SUD

2. DESTINATION DU SECTEUR, MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

• PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Conformément à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, la zone 1AU pourra être aménagée dès l'approbation du PLU, sur la période de 2026 à 2030.

Cette zone est desservie par la route de Paulhac et se situe au sud de l'enveloppe urbaine de la commune.

L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans une logique de densification des ensembles bâtis de la commune tout en créant une « couture urbaine » avec les quartiers résidentiels limitrophes et le pôle d'équipements publics (collège Adrienne Bolland).

L'aménagement du site est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (OAE).

• PRINCIPES DE CONTINUITÉ URBAINE

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec les quartiers résidentiels existants. L'aménagement de ce secteur permettra de créer une « greffe » avec le tissu bâti existant, et faire le lien entre les secteurs déjà urbanisés avoisinants.
- Créer une cohérence de densité de bâti, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : des densités adaptées au site dans lequel l'opération s'inscrit.

• PRINCIPES DE MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Créer une offre adaptée en logements : habitat individuel groupé en accession à la propriété et en location. Il est attendu une diversité dans la taille des logements créés.
- Proposer une offre de logements locative et sociale dans le respect des prescriptions du SCoT Nord Toulousain. Sur les communes identifiées pôles d'équilibre, les opérations d'aménagement d'ensemble doivent réserver au moins 40 % de la surface de plancher habitation à des logements locatifs dont au moins 50 % de logements locatifs

sociaux.

• PRINCIPES DE DENSITÉ ET DE PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE

- Définir un projet d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation d'environ 6 logements, dont 2 logements locatifs, et 1 logement locatif social.
- Définir un projet d'aménagement d'ensemble permettant l'atteinte d'une densité moyenne de 25 logements à l'hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des constructions.

3. FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

• FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

- Proposer une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et le petit collectif, caractérisé par un bâti continu ou semi-continu.

4. PRINCIPES DE DESSERTES ET DE DÉPLACEMENTS

• PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ ET DE DESSERTE INTERNE À L'OPÉRATION

- Aménager et sécuriser l'accès existant via la route de Paulhac. Aucun accès direct sur une voie extérieure à l'opération ne sera autorisé.
- Sécuriser la voie de desserte structurante existante et l'adapter à l'opération et au flux de véhicules à venir.
- Créer une voie de desserte interne à l'opération. Le gabarit de cette voie doit être adapté à l'opération projetée et au flux de véhicules à venir.
- Aménager des espaces dédiés aux cheminements doux (piétons et cycles) en complément des voies de circulation.

2.8 SECTEUR ROUTE DE PAULHAC SUD

- Aménager des aires de stationnement publics dédiés aux résidents et aux visiteurs.
- PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, ET RÉSEAUX
 - Réaliser un traitement paysager des dispositifs intégrés à l'opération.
 - Proposer un accompagnement végétal des voies de circulation internes à l'opération.
 - Privilégier les clôtures végétales (haies mélangées d'essences variées et diversifiées) permettant de répondre à un double objectif : créer des espaces d'intimité (jardins privés) et agrémenter les cheminements doux (piétons cycles).
 - Favoriser un aménagement qui permet la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.
 - Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, aires de stationnement, aire de jeux, etc.).
 - Gérer les eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention.
 - Intégrer la réduction des pollutions lumineuses, à travers l'adaptation des systèmes d'éclairage : lampe, dispositions, orientations privilégiées vers le sol, gestion, etc.

2.8 SECTEUR ROUTE DE PAULHAC SUD

Illustration d'opérations urbaines réalisées sur d'autres territoires afin d'éclairer l'opérateur sur l'objectif recherché

NB : les illustrations sont introduites à titre indicatif (document non opposable).



Illustration d'opérations urbaines réalisées sur d'autres territoires afin d'éclairer l'opérateur sur l'objectif recherché

NB : les illustrations sont introduites à titre indicatif (document non opposable).



2.8 SECTEUR ROUTE DE PAULHAC SUD

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Emprise brute	2 926 m ²
Emprise nette (hors 20 % VRD)	2 438 m ²
Nombre logements minimum	6 logements
dont logements locatifs (40 %)	2 logements
et locatifs sociaux (50 %)	1 logement
Taille moyenne des parcelles	400 m ²
Densité moyenne	25 logements à l'hectare
Formes urbaines	Habitat individuel groupé ou en bande en R+1 maximum par îlots de 2 à 3 logements mitoyens maximum et/ou habitat individuel groupé ou non



2.9 SECTEUR ROUTE DE PAULHAC NORD

1. PRÉSENTATION DU SECTEUR

La zone 1AU se situe au sud de l'enveloppe urbaine de la commune entre la route de Paulhac et le chemin des Beringuiers.

Le secteur est imbriqué dans un tissu urbain pavillonnaire diffus, aménagé au coup par coup sans réflexion d'aménagement d'ensemble. Les constructions se sont implantées le long des axes routiers, et des découpes parcellaires ont été opérées en « second rideau », à l'arrière des constructions implantées le long des voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

Au regard de la localisation de ce secteur, à proximité du pôle d'équipements publics (Collège Adrienne Bolland), la commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce gisement foncier dont l'amorce de voirie à d'ores et déjà été aménagée.

La commune souhaite maintenir les formes urbaines existantes en proposant une densité permettant de ne pas rompre avec les formes urbaines existantes. Ainsi, il est proposé d'orienter l'aménagement du secteur vers de l'habitat individuel groupé ou non.

Le secteur de développement résidentiel est accessible depuis la route de Paulhac. Il est aujourd'hui desservi par les réseaux urbains (eau potable, assainissement et électricité).

Localisation du secteur route de Paulhac nord



2.9 SECTEUR ROUTE DE PAULHAC NORD

2. DESTINATION DU SECTEUR, MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

• PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Conformément à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, la zone 1AU pourra être aménagée dès l'approbation du PLU, sur la période de 2026 à 2030.

Cette zone est desservie par la route de Paulhac et se situe au sud de l'enveloppe urbaine de la commune.

L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans une logique de densification des ensembles bâtis de la commune tout en créant une « couture urbaine » avec les quartiers résidentiels limitrophes et le pôle d'équipements publics (collège Adrienne Bolland).

L'aménagement du site est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (OAE).

• PRINCIPES DE CONTINUITÉ URBAINE

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec les quartiers résidentiels existants. L'aménagement de ce secteur permettra de créer une « greffe » avec le tissu bâti existant, et faire le lien entre les secteurs déjà urbanisés avoisinants.
- Créer une cohérence de densité de bâti, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : des densités adaptées au site dans lequel l'opération s'inscrit.
- Proposer une densité plus importante en cœur d'opération en lien avec la création d'un espace public/vert, végétalisé et planté.

• PRINCIPES DE MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Créer une offre adaptée en logements : habitat individuel groupé ou non en accession à la propriété et en location. Il est attendu une diversité dans la taille des logements créés.

- Proposer une offre de logements locative et sociale dans le respect des prescriptions du SCoT Nord Toulousain. Sur les communes identifiées pôles d'équilibre, les opérations d'aménagement d'ensemble doivent réserver au moins 40 % de la surface de plancher habitation à des logements locatifs dont au moins 50 % de logements locatifs sociaux.

• PRINCIPES DE DENSITÉ ET DE PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE

- Définir un projet d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation d'environ 5 logements, dont 2 logements locatifs, et 1 logement locatif social.
- Définir un projet d'aménagement d'ensemble permettant l'atteinte d'une densité moyenne de 20 logements à l'hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des constructions.

3. FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

• FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

- Proposer une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et le petit collectif, caractérisé par un bâti continu ou semi-continu.

4. PRINCIPES DE DESSERTES ET DE DÉPLACEMENTS

• PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ ET DE DESSERTE INTERNE À L'OPÉRATION

- Aménager et sécuriser un accès via la route de Paulhac. Aucun accès direct sur une voie extérieure à l'opération ne sera autorisé.
- Créer une voie de desserte interne à l'opération. Le gabarit de cette voie doit être adapté à l'opération projetée et au flux de véhicules à venir.

2.9 SECTEUR ROUTE DE PAULHAC NORD

- Aménager des espaces dédiés aux cheminements doux (piétons et cycles) en complément des voies de circulation.
- Aménager des aires de stationnement publics dédiés aux résidents et aux visiteurs.
- PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, ET RÉSEAUX
 - Réaliser un traitement paysager des dispositifs intégrés à l'opération.
 - Proposer un accompagnement végétal des voies de circulation internes à l'opération.
 - Privilégier les clôtures végétales (haies mélangées d'essences variées et diversifiées) permettant de répondre à un double objectif : créer des espaces d'intimité (jardins privés) et agrémenter les cheminements doux (piétons cycles).
 - Favoriser un aménagement qui permet la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.
 - Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, aires de stationnement, aire de jeux, etc.).
 - Gérer les eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention.
 - Intégrer la réduction des pollutions lumineuses, à travers l'adaptation des systèmes d'éclairage : lampe, dispositions, orientations privilégiées vers le sol, gestion, etc.

2.9 SECTEUR ROUTE DE PAULHAC NORD

Illustration d'opérations urbaines réalisées sur d'autres territoires afin d'éclairer l'opérateur sur l'objectif recherché

NB : les illustrations sont introduites à titre indicatif (document non opposable).



Illustration d'opérations urbaines réalisées sur d'autres territoires afin d'éclairer l'opérateur sur l'objectif recherché

NB : les illustrations sont introduites à titre indicatif (document non opposable).



2.9 SECTEUR ROUTE DE PAULHAC NORD

SCHEMA D'AMENAGEMENT

Emprise brute	2 979 m ²
Emprise nette (hors 20 % VRD)	2 483 m ²
Nombre logements minimum	5 logements
dont logements locatifs (40 %)	2 logements
et locatifs sociaux (50 %)	1 logement
Taille moyenne des parcelles	500 m ²
Densité moyenne	20 logements à l'hectare
Formes urbaines	Habitat individuel groupé ou en bande en R+1 maximum par îlots de 2 à 3 logements mitoyens maximum et/ou habitat individuel groupé ou non



2.10 SECTEUR CHEMIN DE LA RIVIÈRE DES BERINGUES

1. PRÉSENTATION DU SECTEUR

La zone 1AU se situe au sud de l'enveloppe urbaine de la commune entre la route de Paulhac et le chemin des Beringuiers.

Le secteur est imbriqué dans un tissu urbain pavillonnaire diffus, aménagé au coup par coup sans réflexion d'aménagement d'ensemble. Les constructions se sont implantées le long des axes routiers, et des découpes parcellaires ont été opérées en « second rideau », à l'arrière des constructions implantées le long des voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

Au regard de la localisation de ce secteur, à proximité du pôle d'équipements publics (Collège Adrienne Bolland), la commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce gisement foncier.

La commune souhaite maintenir les formes urbaines existantes en proposant une densité permettant de ne pas rompre avec les formes urbaines existantes. Ainsi, il est proposé d'orienter l'aménagement du secteur vers de l'habitat individuel groupé ou en bande.

Le secteur de développement résidentiel est accessible depuis la route de Paulhac. Il est aujourd'hui desservi par les réseaux urbains (eau potable, assainissement et électricité).

Localisation du secteur chemin des Beringues



2.10 SECTEUR CHEMIN DE LA RIVIÈRE DES BERINGUES

2. DESTINATION DU SECTEUR, MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

• PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Conformément à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, la zone 1AU pourra être aménagée sur la période de 2030 à 2036.

Cette zone est desservie par la route de Paulhac et se situe au sud de l'enveloppe urbaine de la commune.

L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans une logique de densification des ensembles bâtis de la commune tout en créant une « couture urbaine » avec les quartiers résidentiels limitrophes et le pôle d'équipements publics (collège Adrienne Bolland).

L'aménagement du site est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (OAE).

• PRINCIPES DE CONTINUITÉ URBAINE

- Créer un espace à vocation mixte à dominante résidentielle, en lien avec les quartiers résidentiels existants. L'aménagement de ce secteur permettra de créer une « greffe » avec le tissu bâti existant, et faire le lien entre les secteurs déjà urbanisés avoisinants.
- Créer une cohérence de densité de bâti, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : des densités échelonnées et adaptées avec celles plus faibles des extensions pavillonnaires plus diffuses avoisinantes.

• PRINCIPES DE MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Créer une offre diversifiée en logements : maison individuelle groupée et habitat individuel en accession à la propriété et en location. Il est attendu une diversité dans la typologie et la taille des logements créés.
- Proposer une offre de logements locative et sociale dans le respect des prescriptions du SCoT Nord Toulousain. Sur les communes identifiées pôles d'équilibre, les opéra-

tions d'aménagement d'ensemble doivent réserver au moins 40 % de la surface de plancher habitation à des logements locatifs dont au moins 50 % de logements locatifs sociaux.

• PRINCIPES DE DENSITÉ ET DE PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE

- Définir un projet d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation d'environ 37 logements, dont 15 logements locatifs, et 7 logements locatifs sociaux.
- Définir un projet d'aménagement d'ensemble permettant l'atteinte d'une densité moyenne de 34 logements à l'hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des constructions.

3. FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

• FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

- Proposer une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et le petit collectif, caractérisé par un bâti continu ou semi-continu.

4. PRINCIPES DE DESSERTES ET DE DÉPLACEMENTS

• PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ ET DE DESSERTE INTERNE À L'OPÉRATION

- Aménager et sécuriser un accès via la route de Paulhac. Aucun accès direct sur une voie extérieure à l'opération ne sera autorisé.
- Aménager des voies de dessertes structurantes et adaptées à l'opération et au flux de véhicules à venir.
- Aménager et sécuriser des voies de dessertes secondaires et adaptées à l'opération et au flux de véhicules à venir.

2.10 SECTEUR CHEMIN DE LA RIVIÈRE DES BERINGUES

- Aménager des espaces dédiés aux cheminements doux (piétons et cycles) en complément des voies de circulation.
- Aménager des aires de stationnement publics dédiés aux résidents et aux visiteurs.
- PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, ET RÉSEAUX
 - Réaliser un traitement paysager des dispositifs intégrés à l'opération.
 - Créer des espaces publics et espaces verts récréatifs, végétalisés et plantés, vecteurs de lien social et garants d'un cadre de vie attractif et de qualité.
 - Proposer un accompagnement végétal des voies de circulation internes à l'opération.
 - Privilégier les clôtures végétales (haies mélangées d'essences variées et diversifiées) permettant de répondre à un double objectif : créer des espaces d'intimité (jardins privés) et agrémenter les cheminements doux (piétons cycles).
 - Favoriser un aménagement qui permet la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.
 - Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, aires de stationnement, aire de jeux, etc.).
 - Gérer les eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention.
 - Intégrer la réduction des pollutions lumineuses, à travers l'adaptation des systèmes d'éclairage : lampe, dispositions, orientations privilégiées vers le sol, gestion, etc.

2.10 SECTEUR CHEMIN DE LA RIVIÈRE DES BERINGUES

Illustration d'opérations urbaines réalisées sur d'autres territoires afin d'éclairer l'opérateur sur l'objectif recherché

NB : les illustrations sont introduites à titre indicatif (document non opposable).



Illustration d'opérations urbaines réalisées sur d'autres territoires afin d'éclairer l'opérateur sur l'objectif recherché

NB : les illustrations sont introduites à titre indicatif (document non opposable).



2.10 SECTEUR CHEMIN DE LA RIVIÈRE DES BERINGUES

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Emprise brute	12 894 m ²
Emprise nette (hors 20 % VRD)	10 745 m ²
Nombre logements minimum	37 logements
dont logements locatifs (40 %)	15 logements
et locatifs sociaux (50 %)	7 logements
Taille moyenne des parcelles	290 m ²
Densité moyenne	34 logements à l'hectare
Formes urbaines	Habitat individuel groupé ou en bande en R+1 maximum par îlots de 2 à 3 logements mitoyens maximum et/ou habitat individuel groupé ou non





3.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES EN ZONES URBAINES

3.1 SECTEUR LAPART OUEST

1. PRÉSENTATION DU SECTEUR

Le secteur se situe entre le chemin des Béringuiers et la route de Paulhac, au sud de l'enveloppe urbaine de la commune.

Le secteur est imbriqué dans un tissu bâti peu dense et diffus, aménagé au coup par coup sans réflexion d'aménagement d'ensemble. Les constructions se sont implantées le long des axes routiers, et des découpes parcellaires ont été opérées en « second rideau », à l'arrière des constructions implantées le long des voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

Au regard de la localisation du secteur, à proximité immédiate du centre-ville et des équipements publics, la commune souhaite encadrer l'urbanisation sur ce gisement foncier.

La commune souhaite maintenir les formes urbaines existantes en proposant une densité permettant de ne pas rompre avec les formes urbaines existantes. Ainsi, il est proposé d'orienter l'aménagement du secteur vers de l'habitat individuel groupé ou non.

Le secteur de développement résidentiel est accessible depuis la route de Paulhac. Il est aujourd'hui desservi par les réseaux urbains (eau potable, assainissement et électricité).

2. DESTINATION DU SECTEUR, MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

• PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Conformément à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, la zone pourra être aménagée dès l'approbation du PLU, soit sur la période de 2026 à 2030.

Le secteur vise à encadrer l'urbanisation sur les gisements fonciers issus de divisions parcellaires en zone urbaine.

L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans une logique de densification des ensembles bâtis de la commune tout en créant une « couture urbaine » avec les quartiers résidentiels limitrophes.

L'aménagement du site est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement

d'ensemble (OAE).

• PRINCIPES DE CONTINUITÉ URBAINE

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec les quartiers résidentiels existants. L'aménagement de ce secteur permettra de créer une « greffe » avec le tissu bâti existant, et faire le lien entre les secteurs déjà urbanisés avoisinants.
- Créer une cohérence de densité de bâti, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : des densités adaptées au site dans lequel l'opération s'inscrit.

• PRINCIPES DE MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Créer une offre adaptée et diversifiée en logements : habitat individuel groupé en accession à la propriété et en location. Il est attendu une diversité dans la taille des logements créés.
- Proposer une offre de logements locative et sociale dans le respect des prescriptions du SCoT Nord Toulousain.

• PRINCIPES DE DENSITÉ ET DE PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE

- Définir un projet d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation d'environ 6 logements, soit l'atteinte d'une densité moyenne de 13 logements à l'hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des constructions.

3. FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

• FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

- Proposer une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et le petit collec-

3.1 SECTEUR LAPART OUEST

tif, caractérisé par un bâti continu ou semi-continu.

4. PRINCIPES DE DESSERTES ET DE DÉPLACEMENTS

• PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ ET DE DESSERTE INTERNE À L'OPÉRATION

- Aménager et sécuriser les accès sur le chemin des Beringuiers et la route de Paulhac. Aucun accès direct sur une voie extérieure à l'opération ne sera autorisé. La desserte du secteur doit permettre à terme de connecter la route de Paulhac et le chemin des Beringuiers.
- Créer une voie de desserte interne à l'opération. Le gabarit de cette voie doit être adapté à l'opération projetée et au flux de véhicules à venir.
- Aménager des espaces dédiés aux cheminements doux (piétons et cycles) en complément des voies de circulation.
- Aménager des aires de stationnement publics dédiés aux résidents et aux visiteurs.

• PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, ET RÉSEAUX

- Réaliser un traitement paysager des dispositifs intégrés à l'opération.
- Créer des espaces publics et espaces verts récréatifs, végétalisés et plantés, vecteurs de lien social et garants d'un cadre de vie attractif et de qualité.
- Proposer un accompagnement végétal des voies de circulation internes à l'opération.
- Aménager des coulées vertes ayant une utilité pour la gestion des eaux de pluies. Elles seront également le support des cheminements doux en site propre.
- Privilégier les clôtures végétales (haies mélangées d'essences variées et diversifiées) permettant de répondre à un double objectif : créer des espaces d'intimité (jardins privés) et agrémenter les cheminements doux (piétons cycles).
- Favoriser un aménagement qui permet la conservation du bon écoulement des eaux plu-

viales.

- Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, aires de stationnement, aire de jeux, etc.).
- Intégrer la réduction des pollutions lumineuses, à travers l'adaptation des systèmes d'éclairage : lampe, dispositions, orientations privilégiées vers le sol, gestion, etc.

3.1 SECTEUR LAPART OUEST

SCHEMA D'AMENAGEMENT

Emprise brute	5 334 m ²
Emprise nette (hors 20 % VRD)	4 445 m ²
Nombre logements minimum	6 logements
Taille moyenne des parcelles	800 m ²
Densité moyenne	13 logements à l'hectare
Formes urbaines	Habitat individuel groupé ou en bande en R+1 maximum par îlots de 2 à 3 logements mitoyens maximum et/ou habitat individuel groupé ou non



3.2 SECTEUR MOULIN SUD

1. PRÉSENTATION DU SECTEUR

Le secteur se situe au sud de la future voie de délestage, entre le chemin de Borde Neuve et le chemin des Beringuiers.

Ce secteur est imbriqué dans un tissu bâti peu dense qui a été aménagé au coup par coup sans réflexion d'aménagement d'ensemble. Les constructions se sont implantées le long des axes routiers, et des découpes parcellaires ont été opérées en « second rideau », à l'arrière des constructions implantées le long des voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

Les terrains sont enclavés et méritent de faire l'objet d'une attention particulière, notamment en vue de retravailler les connexions transversales est-ouest.

Au regard de la localisation du secteur, à proximité immédiate du centre-ville et des équipements publics, la commune souhaite encadrer l'urbanisation sur ce gisement foncier.

La commune souhaite maintenir les formes urbaines existantes en proposant une densité permettant de ne pas rompre avec les formes urbaines existantes. Ainsi, il est proposé d'orienter l'aménagement du secteur vers de l'habitat individuel groupé ou non.

Le secteur de développement résidentiel est accessible depuis le chemin de Borde Neuve et le chemin des Beringuiers. Il est aujourd'hui desservi par les réseaux urbains (eau potable, assainissement et électricité).

2. DESTINATION DU SECTEUR, MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

• PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Conformément à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, la zone pourra être aménagée dès l'approbation du PLU, soit sur la période de 2026 à 2030.

Le secteur vise à encadrer l'urbanisation sur les gisements fonciers issus de divisions parcellaires en zone urbaine.

Cette opération vise à opérer une « greffe » avec les zones résidentielles existantes pour

insérer le projet dans son environnement immédiat. Il est souhaité une densification de ce secteur qui est aujourd'hui desservi par les réseaux urbains.

L'aménagement du site est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (OAE).

• PRINCIPES DE CONTINUITÉ URBAINE

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec les quartiers résidentiels existants. L'aménagement de ce secteur permettra de créer une « greffe » avec le tissu bâti existant, et faire le lien entre les secteurs déjà urbanisés avoisinants.
- Créer une cohérence de densité de bâti, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : des densités adaptées au site dans lequel l'opération s'inscrit.

• PRINCIPES DE MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Créer une offre adaptée et diversifiée en logements : habitat individuel groupé en accession à la propriété et en location. Il est attendu une diversité dans la taille des logements créés.
- Proposer une offre de logements locative et sociale dans le respect des prescriptions du SCoT Nord Toulousain.

• PRINCIPES DE DENSITÉ ET DE PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE

- Définir un projet d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation d'environ 6 logements, soit l'atteinte d'une densité moyenne de 13 logements à l'hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des constructions.

3. FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

3.2 SECTEUR MOULIN SUD

- FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

- Proposer une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et le petit collectif, caractérisé par un bâti continu ou semi-continu.

4. PRINCIPES DE DESSERTES ET DE DÉPLACEMENTS

- PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ ET DE DESSERTE INTERNE À L'OPÉRATION

- Aménager et sécuriser l'accès à l'opération sur le chemin de Borne Neuve et le chemin des Beringuiers. Aucun accès direct sur une voie extérieure à l'opération ne sera autorisé.
- Créer une voie de desserte interne à l'opération. Le gabarit de cette voie doit être adapté à l'opération projetée et au flux de véhicules à venir.
- Aménager des espaces dédiés aux cheminements doux (piétons et cycles) en complément des voies de circulation. La conception de cette voirie devra favoriser un espace partagé entre les différents usagers.
- Aménager des aires de stationnement publics dédiés aux résidents et aux visiteurs.

- PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, ET RÉSEAUX

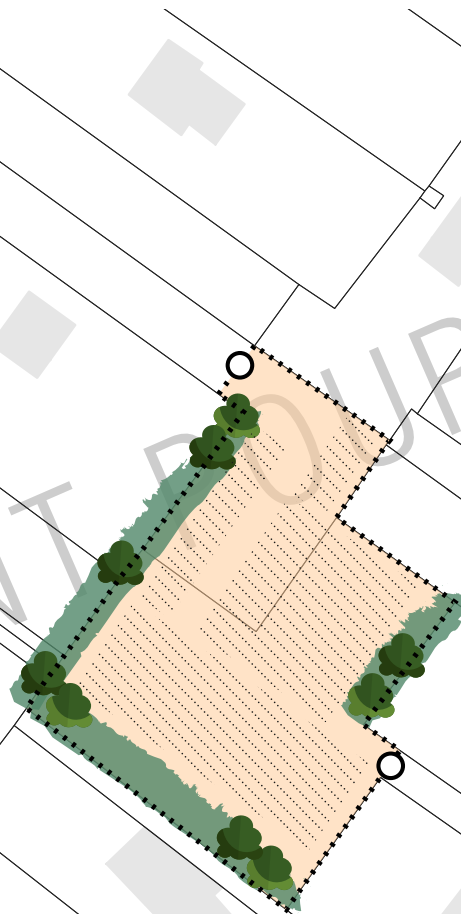
- Réaliser un traitement paysager des dispositifs intégrés à l'opération.
- Créer des espaces publics et espaces verts récréatifs, végétalisés et plantés, vecteurs de lien social et garants d'un cadre de vie attractif et de qualité.
- Proposer un accompagnement végétal des voies de circulation internes à l'opération.
- Aménager des coulées vertes ayant une utilité pour la gestion des eaux de pluies. Elles seront également le support des cheminements doux en site propre.
- Privilégier les clôtures végétales (haies mélangées d'essences variées et diversifiées) permettant de répondre à un double objectif : créer des espaces d'intimité (jardins privés) et agrémenter les cheminements doux (piétons cycles).

- Favoriser un aménagement qui permet la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.
- Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, aires de stationnement, aire de jeux, etc.).
- Intégrer la réduction des pollutions lumineuses, à travers l'adaptation des systèmes d'éclairage : lampe, dispositions, orientations privilégiées vers le sol, gestion, etc.
- Rechercher un découpage parcellaire qui favorise le maintien des arbres les plus significatifs.

3.2 SECTEUR MOULIN SUD

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Emprise brute	4 788 m ²
Emprise nette (hors 20 % VRD)	3 990 m ²
Nombre logements minimum	6 logements
Taille moyenne des parcelles	650 m ²
Densité moyenne	13 logements à l'hectare
Formes urbaines	Habitat individuel groupé ou en bande en R+1 maximum par îlots de 2 à 3 logements mitoyens maximum et/ou habitat individuel groupé ou non



3.3 SECTEUR SAFREINER

1. PRÉSENTATION DU SECTEUR

Le secteur se situe au sud de l'enveloppe urbaine de la commune entre le chemin des Beringuiers et la route de Paulhac.

Le secteur est imbriqué dans un tissu urbain pavillonnaire diffus, aménagé au coup par coup sans réflexion d'aménagement d'ensemble. Les constructions se sont implantées le long des axes routiers, et des découpes parcellaires ont été opérées en « second rideau », à l'arrière des constructions implantées le long des voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

Au regard de la localisation de ce secteur, à proximité du pôle d'équipements publics (Collège Adrienne Bolland), la commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce gisement foncier dont l'amorce de voirie à d'ores et déjà été engagée.

La commune souhaite maintenir les formes urbaines existantes en proposant une densité permettant de ne pas rompre avec les formes urbaines existantes. Ainsi, il est proposé d'orienter l'aménagement du secteur vers de l'habitat individuel groupé ou non.

Le secteur de développement résidentiel est accessible depuis la route de Paulhac et le chemin des Beringuiers. Il est aujourd'hui desservi par les réseaux urbains (eau potable, assainissement et électricité).

2. DESTINATION DU SECTEUR, MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

• PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Conformément à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, la zone pourra être aménagée dès l'approbation du PLU, soit sur la période de 2026 à 2030.

Le secteur vise à encadrer l'urbanisation sur les gisements fonciers issus de divisions parcellaires en zone urbaine.

L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans une logique de densification des ensembles bâtis de la commune tout en créant une « couture urbaine » avec les quartiers résidentiels limitrophes.

L'aménagement du site est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (OAE).

• PRINCIPES DE CONTINUITÉ URBAINE

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec les quartiers résidentiels existants. L'aménagement de ce secteur permettra de créer une « greffe » avec le tissu bâti existant, et faire le lien entre les secteurs déjà urbanisés avoisinants.
- Créer une cohérence de densité de bâti, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : des densités adaptées au site dans lequel l'opération s'inscrit.

• PRINCIPES DE MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Créer une offre adaptée et diversifiée en logements : habitat individuel groupé en accession à la propriété et en location. Il est attendu une diversité dans la taille des logements créés.
- Proposer une offre de logements locative et sociale dans le respect des prescriptions du SCoT Nord Toulousain.

• PRINCIPES DE DENSITÉ ET DE PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE

- Définir un projet d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation d'environ 10 logements, soit l'atteinte d'une densité moyenne de 16 logements à l'hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des constructions.

3. FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

• FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

3.3 SECTEUR SAFREINER

- Proposer une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et le petit collectif, caractérisé par un bâti continu ou semi-continu.
- Favoriser un aménagement qui permet la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

4. PRINCIPES DE DESSERTES ET DE DÉPLACEMENTS

• PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ ET DE DESSERTE INTERNE À L'OPÉRATION

- Aménager et sécuriser les accès sur le chemin des Beringuiers et la route de Paulhac. Aucun accès direct sur une voie extérieure à l'opération ne sera autorisé. La desserte du secteur doit permettre à terme de connecter la route de Paulhac et le chemin des Beringuiers.
- Créer une voie de desserte interne à l'opération. Le gabarit de cette voie doit être adapté à l'opération projetée et au flux de véhicules à venir.
- Aménager des espaces dédiés aux cheminements doux (piétons et cycles) en complément des voies de circulation.
- Aménager des aires de stationnement publics dédiés aux résidents et aux visiteurs.

• PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, ET RÉSEAUX

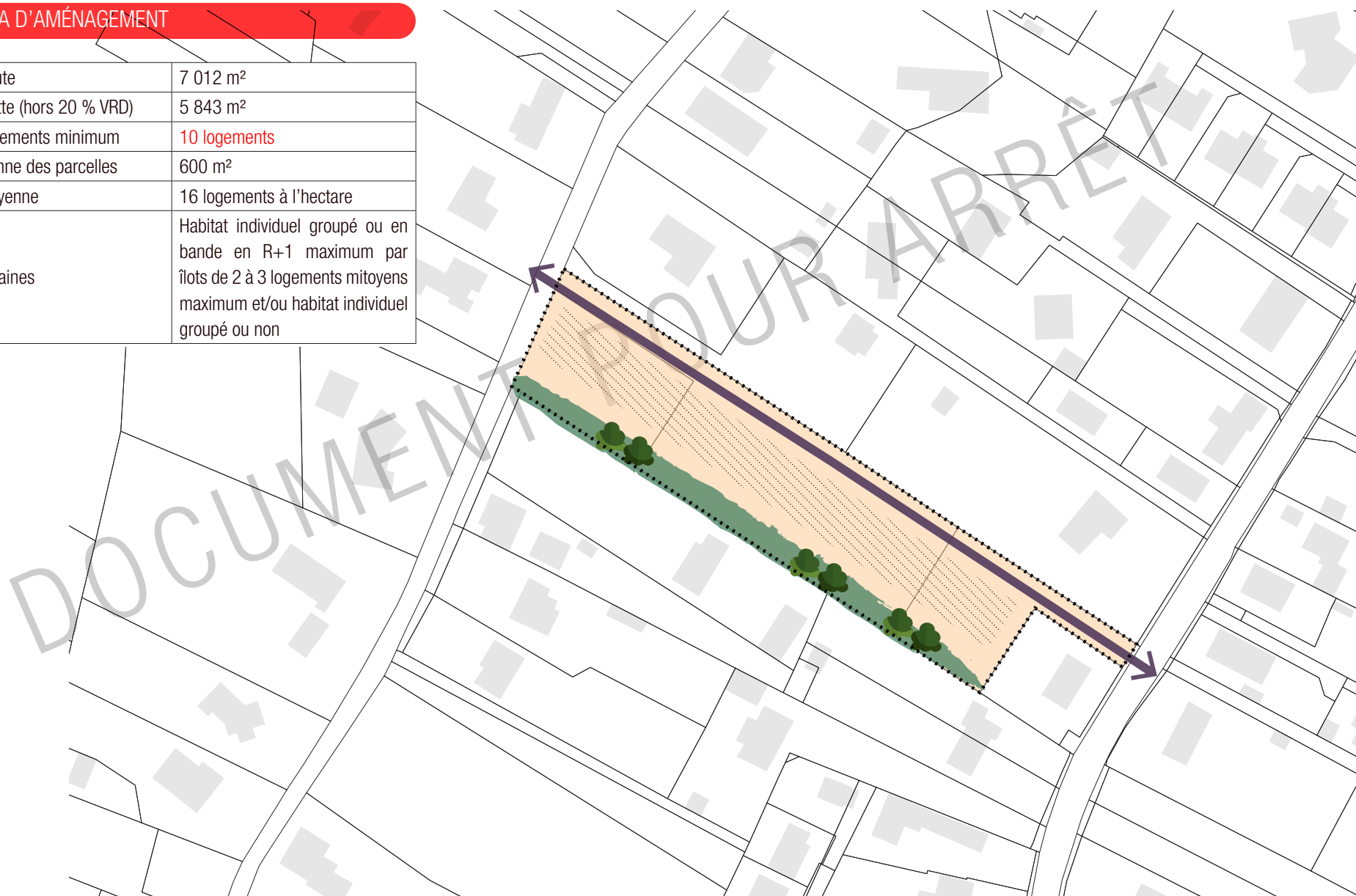
- Réaliser un traitement paysager des dispositifs intégrés à l'opération.
- Créer des espaces publics et espaces verts récréatifs, végétalisés et plantés, vecteurs de lien social et garants d'un cadre de vie attractif et de qualité.
- Proposer un accompagnement végétal des voies de circulation internes à l'opération.
- Aménager des coulées vertes ayant une utilité pour la gestion des eaux de pluies. Elles seront également le support des cheminements doux en site propre.
- Privilégier les clôtures végétales (haies mélangées d'essences variées et diversifiées) permettant de répondre à un double objectif : créer des espaces d'intimité (jardins privés) et agrémenter les cheminements doux (piétons cycles).

- Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, aires de stationnement, aire de jeux, etc.).
- Intégrer la réduction des pollutions lumineuses, à travers l'adaptation des systèmes d'éclairage : lampe, dispositions, orientations privilégiées vers le sol, gestion, etc.

3.3 SECTEUR SAFREINER

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Emprise brute	7 012 m ²
Emprise nette (hors 20 % VRD)	5 843 m ²
Nombre logements minimum	10 logements
Taille moyenne des parcelles	600 m ²
Densité moyenne	16 logements à l'hectare
Formes urbaines	Habitat individuel groupé ou en bande en R+1 maximum par îlots de 2 à 3 logements mitoyens maximum et/ou habitat individuel groupé ou non



3.4 SECTEUR ROUTE DE PAULHAC EST

1. PRÉSENTATION DU SECTEUR

Le secteur se situe au sud de l'enveloppe urbaine entre le chemin de la rivière et la route de Paulhac.

Le secteur est imbriqué dans un tissu urbain pavillonnaire diffus, aménagé au coup par coup sans réflexion d'aménagement d'ensemble. Les constructions se sont implantées le long des axes routiers, et des découpes parcellaires ont été opérées en « second rideau », à l'arrière des constructions implantées le long des voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

Au regard de la localisation de ce secteur, à proximité du pôle d'équipements publics (Collège Adrienne Bolland), la commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce gisement foncier.

La commune souhaite maintenir les formes urbaines existantes en proposant une densité permettant de ne pas rompre avec les formes urbaines existantes. Ainsi, il est proposé d'orienter l'aménagement du secteur vers de l'habitat individuel groupé ou non.

Le secteur de développement résidentiel est accessible depuis la route de Paulhac et le chemin des Beringuiers. Il est aujourd'hui desservi par les réseaux urbains (eau potable, assainissement et électricité).

2. DESTINATION DU SECTEUR, MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

• PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Conformément à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, la zone pourra être aménagée dès l'approbation du PLU, soit sur la période de 2026 à 2030.

Le secteur vise à encadrer l'urbanisation sur les gisements fonciers issus de divisions parcellaires en zone urbaine.

L'aménagement du site est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (OAE).

• PRINCIPES DE CONTINUITÉ URBAINE

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec les quartiers résidentiels existants. L'aménagement de ce secteur permettra de créer une « greffe » avec le tissu bâti existant.
- Créer une cohérence de densité du bâti, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine »).

• PRINCIPES DE MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Créer une offre adaptée et diversifiée en logements : habitat individuel groupé ou non en accession à la propriété et en location. Il est attendu une diversité dans la taille des logements créés.
- Proposer une offre de logements locative et sociale dans le respect des prescriptions du SCoT Nord Toulousain.

• PRINCIPES DE DENSITÉ ET DE PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE

- Définir un projet d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation d'environ 8 logements, soit l'atteinte d'une densité moyenne de 16 logements à l'hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des constructions.

3. FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

• FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

- Proposer une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et le petit collectif, caractérisé par un bâti continu ou semi-continu.

3.4 SECTEUR ROUTE DE PAULHAC EST

4. PRINCIPES DE DESSERTES ET DE DÉPLACEMENTS

• PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ ET DE DESSERTE INTERNE À L'OPÉRATION

- Aménager et sécuriser les accès sur le chemin de la rivière et la route de Paulhac. Aucun accès direct sur une voie extérieure à l'opération ne sera autorisé.
- Créer une voie de desserte interne à l'opération. Le gabarit de cette voie doit être adapté à l'opération projetée et au flux de véhicules à venir.
- Aménager des espaces dédiés aux cheminements doux (piétons et cycles) en complément des voies de circulation.
- Réaliser des liaisons pour créer un lien avec les quartiers avoisinants.
- Aménager des aires de stationnement publics dédiés aux résidents et aux visiteurs.

• PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, ET RÉSEAUX

- Réaliser un traitement paysager des dispositifs intégrés à l'opération.
- Créer des espaces publics et espaces verts récréatifs, végétalisés et plantés, vecteurs de lien social et garants d'un cadre de vie attractif et de qualité.
- Proposer un accompagnement végétal des voies de circulation internes à l'opération.
- Aménager des coulées vertes ayant une utilité pour la gestion des eaux de pluies. Elles seront également le support des cheminements doux en site propre.
- Privilégier les clôtures végétales (haies mélangées d'essences variées et diversifiées) permettant de répondre à un double objectif : créer des espaces d'intimité (jardins privés) et agrémenter les cheminements doux (piétons cycles).
- Favoriser un aménagement qui permet la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.
- Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces com-

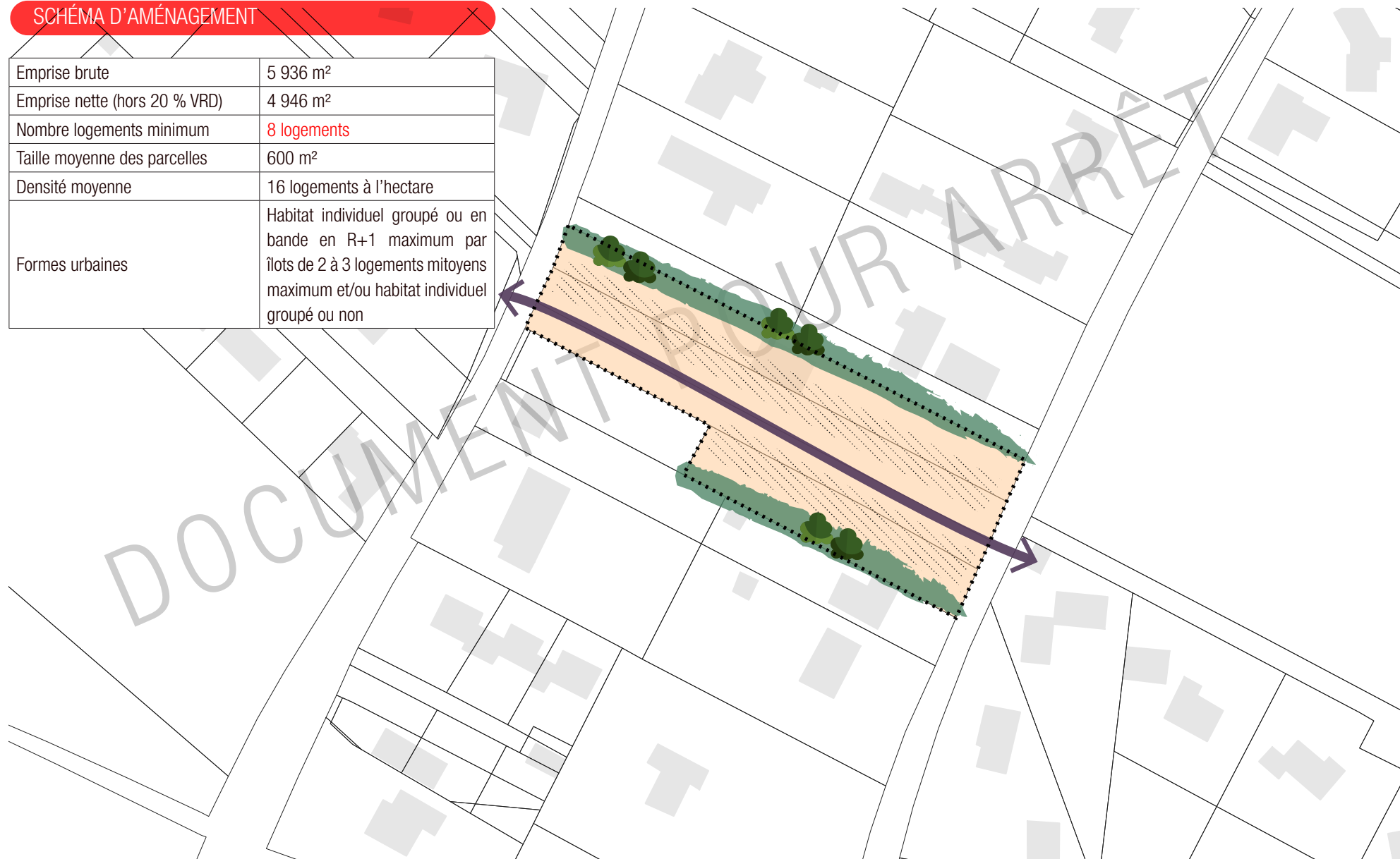
muns (espaces verts, voies de circulation, aires de stationnement, aire de jeux, etc.).

- Intégrer la réduction des pollutions lumineuses, à travers l'adaptation des systèmes d'éclairage : lampe, dispositions, orientations privilégiées vers le sol, gestion, etc.

3.4 SECTEUR ROUTE DE PAULHAC EST

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Emprise brute	5 936 m ²
Emprise nette (hors 20 % VRD)	4 946 m ²
Nombre logements minimum	8 logements
Taille moyenne des parcelles	600 m ²
Densité moyenne	16 logements à l'hectare
Formes urbaines	Habitat individuel groupé ou en bande en R+1 maximum par îlots de 2 à 3 logements mitoyens maximum et/ou habitat individuel groupé ou non



3.5 SECTEUR LAPART EST

1. PRÉSENTATION DU SECTEUR

Le secteur se situe le long de la route de Paulhac, sur la frange est de la commune. Il est localisé entre la route de Paulhac et le chemin de la rivière.

Le secteur est imbriqué dans un tissu bâti peu dense et diffus, aménagé au coup par coup sans réflexion d'aménagement d'ensemble. Les constructions se sont implantées le long des axes routiers, et des découpes parcellaires ont été opérées en « second rideau », à l'arrière des constructions implantées le long des voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

Au regard de la localisation du secteur, à proximité immédiate du centre-ville et des équipements publics, la commune souhaite encadrer l'urbanisation sur ce gisement foncier.

La commune souhaite maintenir les formes urbaines existantes en proposant une densité permettant de ne pas rompre avec les formes urbaines existantes. Ainsi, il est proposé d'orienter l'aménagement du secteur vers de l'habitat individuel groupé ou non.

Le secteur de développement résidentiel est accessible depuis la route de Paulhac. Il est aujourd'hui desservi par les réseaux urbains (eau potable, assainissement et électricité).

2. DESTINATION DU SECTEUR, MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

• PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Conformément à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, la zone pourra être aménagée dès l'approbation du PLU, soit sur la période de 2026 à 2030.

Le secteur vise à encadrer l'urbanisation sur les gisements fonciers issus de divisions parcellaires en zone urbaine.

Cette opération vise à opérer une « greffe » avec les zones résidentielles existantes pour insérer le projet dans son environnement immédiat. Il est souhaité une densification de ce secteur qui est aujourd'hui desservi par les réseaux urbains.

L'aménagement du site est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement

d'ensemble (OAE).

• PRINCIPES DE CONTINUITÉ URBAINE

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec les quartiers résidentiels existants. L'aménagement de ce secteur permettra de créer une « greffe » avec le tissu bâti existant, et faire le lien entre les secteurs déjà urbanisés avoisinants.
- Créer une cohérence de densité de bâti, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : des densités adaptées au site dans lequel l'opération s'inscrit.

• PRINCIPES DE MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Créer une offre adaptée et diversifiée en logements : habitat individuel groupé en accession à la propriété et en location. Il est attendu une diversité dans la taille des logements créés.
- Proposer une offre de logements locative et sociale dans le respect des prescriptions du SCoT Nord Toulousain.

• PRINCIPES DE DENSITÉ ET DE PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE

- Définir un projet d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation d'environ 21 logements, soit l'atteinte d'une densité moyenne de 23 logements à l'hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des constructions.

3. FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

• FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

- Proposer une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et le petit collec-

3.5 SECTEUR LAPART EST

tif, caractérisé par un bâti continu ou semi-continu.

4. PRINCIPES DE DESSERTES ET DE DÉPLACEMENTS

• PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ ET DE DESSERTE INTERNE À L'OPÉRATION

- Aménager et sécuriser des accès sur la route de Paulhac. Aucun accès direct sur une voie extérieure à l'opération ne sera autorisé.
- Créer une voie de desserte interne à l'opération. Le gabarit de cette voie doit être adapté à l'opération projetée et au flux de véhicules à venir.
- Aménager des espaces dédiés aux cheminements doux (piétons et cycles) en complément des voies de circulation. La conception de cette voirie devra favoriser un espace partagé entre les différents usagers.
- Aménager des aires de stationnement publics dédiés aux résidents et aux visiteurs.

• PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, ET RÉSEAUX

- Réaliser un traitement paysager des dispositifs intégrés à l'opération.
- Créer des espaces publics et espaces verts récréatifs, végétalisés et plantés, vecteurs de lien social et garants d'un cadre de vie attractif et de qualité.
- Proposer un accompagnement végétal des voies de circulation internes à l'opération.
- Aménager des coulées vertes ayant une utilité pour la gestion des eaux de pluies. Elles seront également le support des cheminements doux en site propre.
- Privilégier les clôtures végétales (haies mélangées d'essences variées et diversifiées) permettant de répondre à un double objectif : créer des espaces d'intimité (jardins privatifs) et agréments les cheminements doux (piétons cycles).
- Favoriser un aménagement qui permet la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.

- Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, aires de stationnement, aire de jeux, etc.).
- Intégrer la réduction des pollutions lumineuses, à travers l'adaptation des systèmes d'éclairage : lampe, dispositions, orientations privilégiées vers le sol, gestion, etc.

3.5 SECTEUR LAPART EST

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Emprise brute	11 279 m ²
Emprise nette (hors 20 % VRD)	9 399 m ²
Nombre logements minimum	21 logements
Taille moyenne des parcelles	430 m ²
Densité moyenne	23 logements à l'hectare
Formes urbaines	Habitat individuel groupé ou en bande en R+1 maximum par îlots de 2 à 3 logements mitoyens maximum et/ou habitat individuel groupé ou non



3.6 SECTEUR MIRAILLOU

1. PRÉSENTATION DU SECTEUR

Le secteur est situé sur la frange est de la commune entre la route de Paulhac et le chemin de la rivière.

La commune souhaite structurer globalement le développement résidentiel sur ce secteur stratégique.

Le site est imbriqué dans un tissu bâti résidentiel peu dense et diffus, les principes d'aménagement retenus consistent à greffer ce nouveau quartier à ceux déjà existants.

Le secteur de développement résidentiel est accessible depuis la route de Paulhac et le chemin des Béringuiers. Il est aujourd'hui desservi par les réseaux urbains (eau potable, assainissement et électricité).

2. DESTINATION DU SECTEUR, MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

• PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Conformément à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, la zone pourra être aménagée dès l'approbation du PLU, soit sur la période de 2026 à 2030.

Le secteur vise à encadrer l'urbanisation sur les gisements fonciers issus de divisions parcellaires en zone urbaine.

L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans une logique de densification des ensembles bâtis de la commune tout en créant une « couture urbaine » avec les quartiers résidentiels limitrophes.

L'aménagement du site est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (OAE).

• PRINCIPES DE CONTINUITÉ URBAINE

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec les quartiers résidentiels existants. L'aménagement de ce secteur permettra de créer une « greffe » avec le tissu bâti existant, et faire le lien entre les secteurs déjà urbanisés avoisinants.
- Créer une cohérence de densité de bâti, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : des densités adaptées au site dans lequel l'opération s'inscrit.

• PRINCIPES DE MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Créer une offre adaptée et diversifiée en logements : habitat individuel groupé en accession à la propriété et en location. Il est attendu une diversité dans la taille des logements créés.
- Proposer une offre de logements locative et sociale dans le respect des prescriptions du SCoT Nord Toulousain.

• PRINCIPES DE DENSITÉ ET DE PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE

- Définir un projet d'aménagement permettant la réalisation d'environ 7 logements, soit l'atteinte d'une densité moyenne de 14 logements à l'hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des constructions.

3. FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

• FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

- Proposer une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et le petit collectif, caractérisé par un bâti continu ou semi-continu.

3.6 SECTEUR MIRAILLOU

4. PRINCIPES DE DESSERTES ET DE DÉPLACEMENTS

• PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ ET DE DESSERTE INTERNE À L'OPÉRATION

- Aménager et sécuriser un accès à la zone d'aménagement sur le Chemin de la Rivière.
- Créer une voie de desserte interne à l'opération. Le gabarit de cette voie doit être adapté à l'opération projetée et au flux de véhicules à venir.
- Aménager des espaces dédiés aux cheminements doux (piétons et cycles) en complément des voies de circulation.
- Réaliser des liaisons pour créer un lien avec les quartiers avoisinants.
- Aménager des aires de stationnement publics dédiés aux résidents et aux visiteurs.

• PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, ET RÉSEAUX DIVERS

- Réaliser un traitement paysager des dispositifs intégrés à l'opération.
- Créer des espaces publics et espaces verts récréatifs, végétalisés et plantés, vecteurs de lien social et garants d'un cadre de vie attractif et de qualité.
- Proposer un accompagnement végétal des voies de circulation internes à l'opération.
- Aménager des coulées vertes ayant une utilité pour la gestion des eaux de pluies. Elles seront également le support des cheminements doux en site propre.
- Privilégier les clôtures végétales (haies mélangées d'essences variées et diversifiées) permettant de répondre à un double objectif : créer des espaces d'intimité (jardins privés) et agrémenter les cheminements doux (piétons cycles).
- Favoriser un aménagement qui permet la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.
- Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces com-

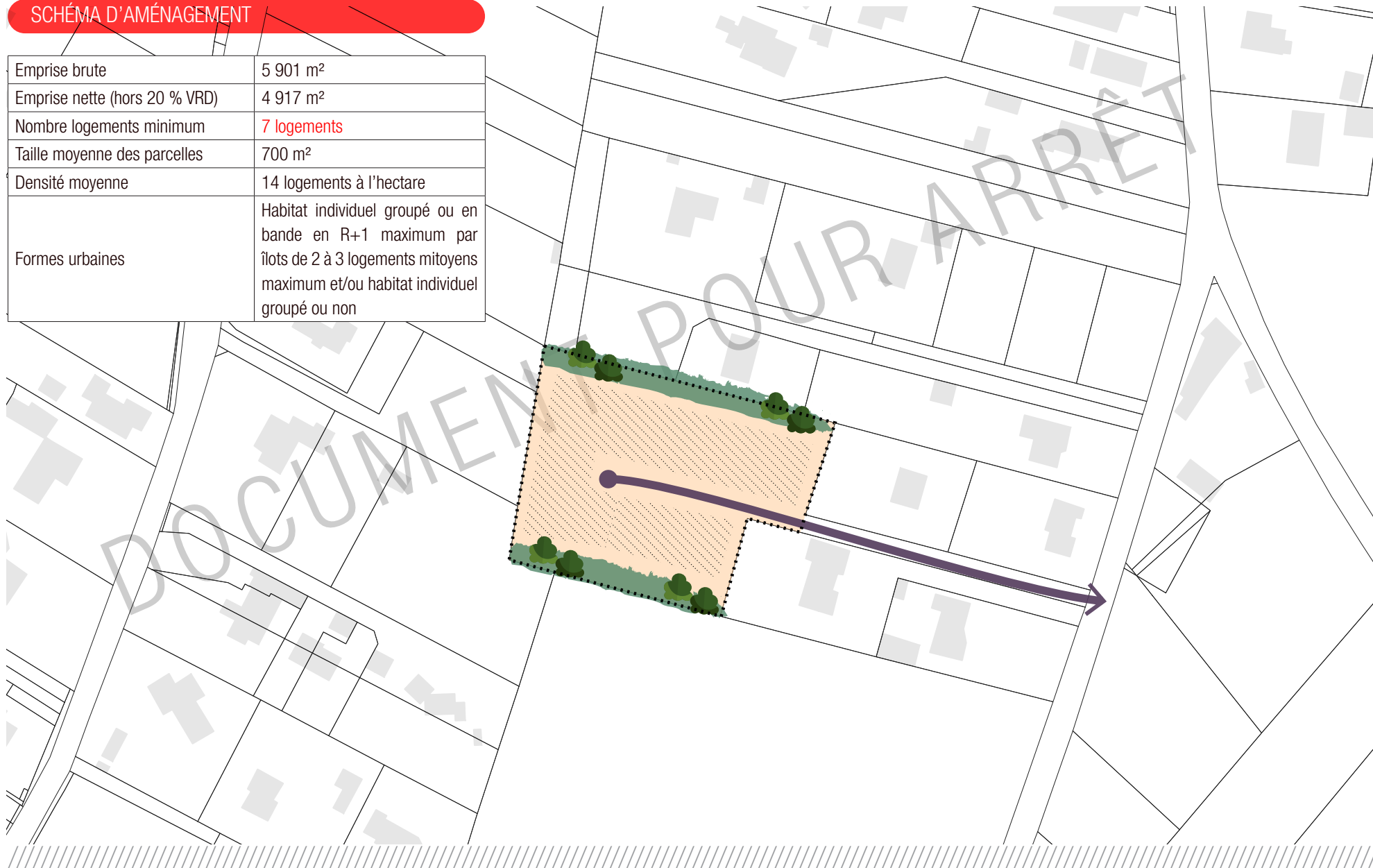
muns (espaces verts, voies de circulation, aires de stationnement, aire de jeux, etc.).

- Intégrer la réduction des pollutions lumineuses, à travers l'adaptation des systèmes d'éclairage : lampe, dispositions, orientations privilégiées vers le sol, gestion, etc.

3.6 SECTEUR MIRAILLOU

SCHEMA D'AMENAGEMENT

Emprise brute	5 901 m ²
Emprise nette (hors 20 % VRD)	4 917 m ²
Nombre logements minimum	7 logements
Taille moyenne des parcelles	700 m ²
Densité moyenne	14 logements à l'hectare
Formes urbaines	Habitat individuel groupé ou en bande en R+1 maximum par îlots de 2 à 3 logements mitoyens maximum et/ou habitat individuel groupé ou non



3.7 SECTEUR MOULIN NORD

1. PRÉSENTATION DU SECTEUR

Le secteur se situe au sud de la future voie de délestage, entre le chemin de Borde Neuve, le chemin des Béringuiers et le chemin de la Pradelle.

Ce secteur est imbriqué dans un tissu bâti peu dense qui a été aménagé au coup par coup sans réflexion d'aménagement d'ensemble. La morphologie urbaine suit un axe longitudinal, selon le principe des voies existantes. Les constructions se sont implantées le long des axes routiers, et des découpes parcellaires ont été opérées en « second rideau », à l'arrière des constructions implantées le long des voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

Le secteur de développement résidentiel est accessible depuis l'Avenue de Castres et le chemin de la Douce Dame. Il est aujourd'hui desservi par les réseaux urbains (eau potable, assainissement et électricité).

2. DESTINATION DU SECTEUR, MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

• PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Conformément à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, la zone pourra être aménagée dès l'approbation du PLU, soit sur la période de 2026 à 2028.

Le secteur vise à encadrer l'urbanisation sur les gisements fonciers issus de divisions parcellaires en zone urbaine.

Cette opération vise à opérer une « greffe » avec les zones résidentielles existantes pour insérer le projet dans son environnement immédiat. Il est souhaité une densification de ce secteur qui est aujourd'hui desservi par les réseaux urbains.

Afin de ne pas rompre avec les formes urbaines existantes, il est proposé d'orienter les formes urbaines vers l'habitat individuel groupé ou non.

L'aménagement du site est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (OAE).

• PRINCIPES DE CONTINUITÉ URBAINE

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec les quartiers résidentiels existants et le centre-ville de Bessières. L'aménagement de ce secteur permettra de créer une « greffe » avec le tissu bâti existant.
- Créer une cohérence de densité du bâti, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine »).
- Proposer des densités échelonnées et adaptées au site : habitat individuel groupé ou en bande en R+1 par îlots de deux à trois logements mitoyens maximum.

• PRINCIPES DE MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Créer une offre adaptée et diversifiée en logements : habitat individuel groupé en accession à la propriété et en location. Il est attendu une diversité dans la taille des logements créés.
- Proposer une offre de logements locative et sociale dans le respect des prescriptions du SCoT Nord Toulousain.

• PRINCIPES DE DENSITÉ ET DE PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE

- Définir un projet d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation d'environ 12 logements, soit l'atteinte d'une densité moyenne de 16 logements à l'hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des constructions.

3. FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

• FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

- Proposer une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et le petit collec-

3.7 SECTEUR MOULIN NORD

tif, caractérisé par un bâti continu ou semi-continu.

- Intégrer la réduction des pollutions lumineuses, à travers l'adaptation des systèmes d'éclairage : lampe, dispositions, orientations privilégiées vers le sol, gestion, etc.

4. PRINCIPES DE DESSERTES ET DE DÉPLACEMENTS

- PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ ET DE DESSERTE INTERNE À L'OPÉRATION

- Aménager et sécuriser l'accès au secteur via le chemin de Borde Neuve et le chemin de la Pradelle. Aucun accès direct sur une voie extérieure à l'opération ne sera autorisé.
- Aménager des voies de dessertes structurantes et adaptées à l'opération et au flux de véhicules à venir.
- Aménager des espaces dédiés aux cheminements doux (piétons et cycles) en complément des voies de circulation.
- Aménager des aires de stationnement publics dédiés aux résidents et aux visiteurs.

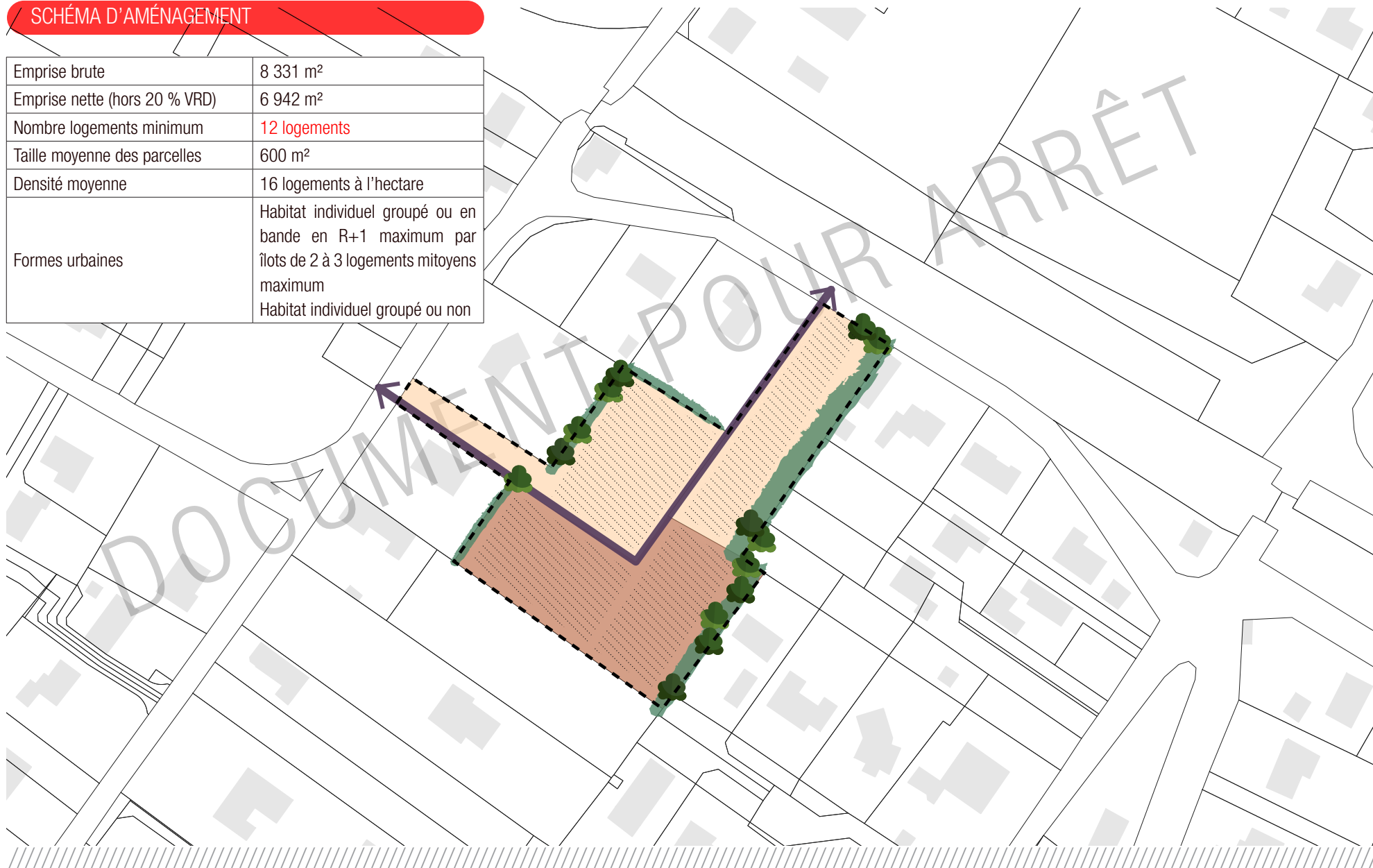
- PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, ET RÉSEAUX

- Réaliser un traitement paysager des dispositifs intégrés à l'opération.
- Proposer un accompagnement végétal des voies de circulation internes à l'opération.
- Privilégier les clôtures végétales (haies mélangées d'essences variées et diversifiées) permettant de répondre à un double objectif : créer des espaces d'intimité (jardins privés) et agrémenter les cheminements doux (piétons cycles).
- Favoriser un aménagement qui permet la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.
- Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, aires de stationnement, aire de jeux, etc.).
- Gérer les eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention.

3.7 SECTEUR MOULIN NORD

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Emprise brute	8 331 m ²
Emprise nette (hors 20 % VRD)	6 942 m ²
Nombre logements minimum	12 logements
Taille moyenne des parcelles	600 m ²
Densité moyenne	16 logements à l'hectare
Formes urbaines	Habitat individuel groupé ou en bande en R+1 maximum par îlots de 2 à 3 logements mitoyens maximum Habitat individuel groupé ou non



3.8 SECTEUR LA PRADELLE

1. PRÉSENTATION DU SECTEUR

Le secteur est situé aux franges du centre-ville de Bessières, à proximité immédiate des équipements, commerces et services.

Il est imbriqué dans un tissu bâti dense, et se situe entre la rue Privat et la rue du Petit Pastélie.

Le secteur est aujourd'hui desservi par les réseaux urbains (eau potable, assainissement et électricité). Il est bordé sur sa partie sud par la future voie de délestage de la RD 630.

2. DESTINATION DU SECTEUR, MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

• PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Conformément à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, la zone pourra être aménagée dès l'approbation du PLU, soit sur la période de 2026 à 2030.

Le secteur vise à encadrer l'urbanisation sur les gisements fonciers issus de divisions parcellaires en zone urbaine.

L'aménagement du site est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (OAE).

• PRINCIPES DE CONTINUITÉ URBAINE

- Créer un espace à vocation mixte avec une dominante résidentielle, en lien avec les quartiers résidentiels existants et le centre-ville de Bessières. L'aménagement de ce secteur permettra de créer une « greffe » avec le tissu bâti existant et faire ainsi le lien entre les parties urbanisées situées rue Privat et rue du Petit Pastélie.
- Créer une cohérence de densité du bâti, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : des densités échelonnées entre celles moyennement denses des tissus pavillonnaires et celles très denses du centre-ville.

- Proposer une densité plus élevée au cœur de l'opération en lien avec la création d'un espace public/vert central.

• PRINCIPES DE MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Créer une offre adaptée et diversifiée en logements : habitat individuel groupé ou non en accession à la propriété et en location. Il est attendu une diversité dans la taille des logements créés.

• PRINCIPES DE DENSITÉ ET DE PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE

- Définir un projet d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation d'environ 36 logements, soit l'atteinte d'une densité moyenne de 25 logements à l'hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des constructions.

3. FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

• FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

- Proposer une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et le petit collectif, caractérisé par un bâti continu ou semi-continu.

4. PRINCIPES DE DESSERTES ET DE DÉPLACEMENTS

• PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ ET DE DESSERTE INTERNE À L'OPÉRATION

- Aménager et sécuriser un accès unique à la zone d'aménagement via la rue du Petit Pastélie. Aucun direct sur la future voie de délestage ne sera autorisé.
- Hiérarchiser le réseau de voirie interne à la zone sur la base de voies de circulation structurante et des voies de circulation résidentielle. Le gabarit des voies à créer doit

3.8 SECTEUR LA PRADELLE

être adapté à l'opération et au trafic à venir.

- Aménager des espaces dédiés aux cheminements doux (piétons et cycles) en complément des voies de circulation. Ces espaces seront sécurisés par l'aménagement d'une bande végétale (arborée et/ou végétalisée) le long de la voie de circulation.
- Réaliser des liaisons douces pour permettre de circuler au sein même de ce nouveau quartier et pour créer un lien avec les quartiers avoisinants, en direction du groupe scolaire de la plaine de Balza notamment.
- Aménager des aires de stationnement publics dédiés aux résidents et aux visiteurs.

- PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, ET RÉSEAUX

- Réaliser un traitement paysager des dispositifs intégrés à l'opération.
- Créer des espaces publics et espaces verts récréatifs, végétalisés et plantés, vecteurs de lien social et garants d'un cadre de vie attractif et de qualité.
- Proposer un accompagnement végétal des voies de circulation internes à l'opération.
- Aménager des coulées vertes ayant une utilité pour la gestion des eaux de pluies. Elles seront également le support des cheminements doux en site propre. La gestion des eaux pluviales doit être intégrée dans l'aménagement paysager de la zone.
- Privilégier les clôtures végétales (haies mélangées d'essences variées et diversifiées) permettant de répondre à un double objectif : créer des espaces d'intimité (jardins privés) et agrémenter les cheminements doux (piétons cycles).
- Favoriser un aménagement qui permet la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.
- Conforter les fossés existants.
- Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, aires de stationnement, aire de jeux,

etc.).

- Intégrer la réduction des pollutions lumineuses, à travers l'adaptation des systèmes d'éclairage : lampe, dispositions, orientations privilégiées vers le sol, gestion, etc.

3.8 SECTEUR LA PRADELLE

SCHEMA D'AMENAGEMENT

Emprise brute	17 421 m ²
Emprise nette (hors 20 % VRD)	14 517 m ²
Nombre logements minimum	36 logements
Taille moyenne des parcelles	400 m ²
Densité moyenne	25 logements à l'hectare
Formes urbaines	Habitat individuel groupé ou en bande en R+1 maximum par îlots de 2 à 3 logements mitoyens maximum et/ou habitat individuel groupé ou non



3.9 SECTEUR LA PLANO

1. PRÉSENTATION DU SECTEUR

Le secteur est situé sur la frange ouest de la commune, au sud de la future voie de délestage.

Le secteur est imbriqué dans un tissu bâti peu dense qui a été aménagé au coup par coup sans réflexion d'aménagement d'ensemble. Il s'inscrit dans la continuité d'aménagement de la zone 1AU « Plaisance ». Le site ne présente aucune contrainte d'aménagement.

L'aménagement du secteur permet, à travers un travail sur la diversité des formes urbaines proposées et sur l'intégration paysagère par le végétal, de structurer ce quartier et d'en améliorer le cadre de vie.

Le secteur de développement résidentiel est accessible depuis le chemin de Borde Blanco.

Il est aujourd'hui desservi par les réseaux urbains (eau potable et électricité). L'assainissement sera autonome.

La commune souhaite maintenir les formes urbaines présentes en proposant une densité permettant de ne pas rompre avec les formes urbaines existantes. Ainsi, il est proposé d'orienter l'aménagement du secteur vers de l'habitat individuel groupé ou non.

2. DESTINATION DU SECTEUR, MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

• PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Conformément à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, la zone pourra être aménagée dès l'approbation du PLU, soit sur la période de 2026 à 2030.

Le secteur vise à encadrer l'urbanisation sur les gisements fonciers issus de divisions parcellaires en zone urbaine.

L'aménagement du site est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (OAE).

• PRINCIPES DE CONTINUITÉ URBAINE

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec les quartiers résidentiels existants. L'aménagement de ce secteur permettra de créer une « greffe » avec le tissu bâti existant.
- Créer une cohérence de densité du bâti, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine »).

• PRINCIPES DE MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Créer une offre adaptée et diversifiée en logements : habitat individuel groupé ou non en accession à la propriété et en location. Il est attendu une diversité dans la taille des logements créés.
- Proposer une offre de logements locative et sociale dans le respect des prescriptions du SCoT Nord Toulousain.

• PRINCIPES DE DENSITÉ ET DE PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE

- Définir un projet d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation d'environ 7 logements, soit l'atteinte d'une densité moyenne de 16 logements à l'hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des constructions.

3. FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

• FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

- Proposer une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et le petit collectif, caractérisé par un bâti continu ou semi-continu.

3.9 SECTEUR LA PLANO

4. PRINCIPES DE DESSERTES ET DE DÉPLACEMENTS

• PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ ET DE DESSERTE INTERNE À L'OPÉRATION

- Aménager et sécuriser un accès à la zone d'aménagement sur le Chemin de Borde Neuve. Aucun accès direct sur une voie extérieure à l'opération, ni sur la future voie de délestage ne sera autorisé.
- Créer une voie de desserte interne à l'opération se terminant en une raquette de retournement au centre de l'opération. Le gabarit de cette voie doit être adapté à l'opération projetée et au flux de véhicules à venir.
- Aménager des espaces dédiés aux cheminements doux (piétons et cycles) en complément des voies de circulation.
- Aménager des aires de stationnement publics dédiés aux résidents et aux visiteurs.

• PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, ET RÉSEAUX

- Réaliser un traitement paysager des dispositifs intégrés à l'opération.
- Créer des espaces publics et espaces verts récréatifs, végétalisés et plantés, vecteurs de lien social et garants d'un cadre de vie attractif et de qualité.
- Proposer un accompagnement végétal des voies de circulation internes à l'opération.
- Aménager des coulées vertes ayant une utilité pour la gestion des eaux de pluies. Elles seront également le support des cheminements doux en site propre.
- Privilégier les clôtures végétales (haies mélangées d'essences variées et diversifiées) permettant de répondre à un double objectif : créer des espaces d'intimité (jardins privatifs) et agrémenter les cheminements doux (piétons cycles).
- Favoriser un aménagement qui permet la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.
- Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, conçue et

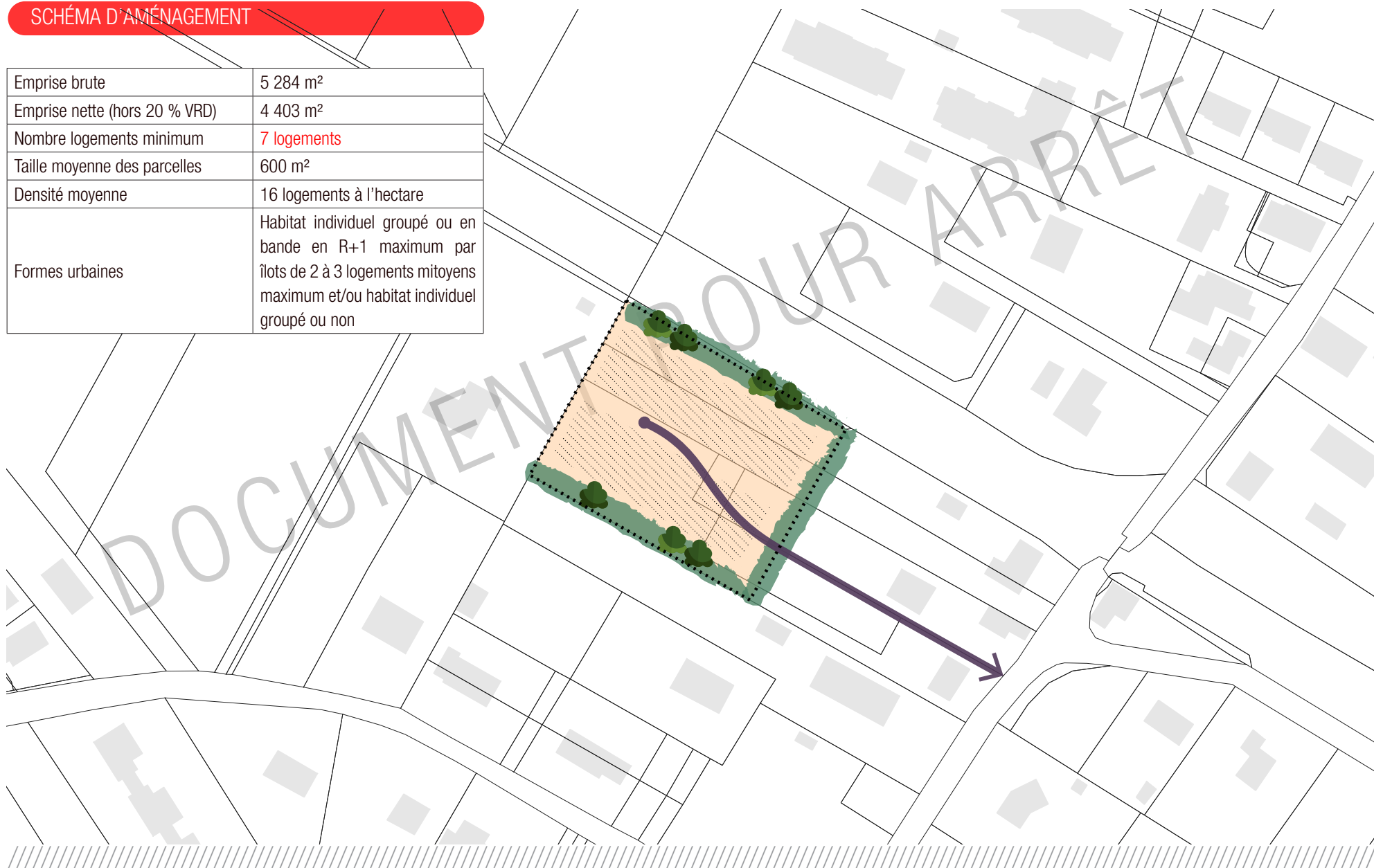
organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, aires de stationnement, aire de jeux, etc.).

- Intégrer la réduction des pollutions lumineuses, à travers l'adaptation des systèmes d'éclairage : lampe, dispositions, orientations privilégiées vers le sol, gestion, etc.
- Rechercher un découpage parcellaire qui favorise le maintien des arbres les plus significatifs.

3.9 SECTEUR LA PLANO

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Emprise brute	5 284 m ²
Emprise nette (hors 20 % VRD)	4 403 m ²
Nombre logements minimum	7 logements
Taille moyenne des parcelles	600 m ²
Densité moyenne	16 logements à l'hectare
Formes urbaines	Habitat individuel groupé ou en bande en R+1 maximum par îlots de 2 à 3 logements mitoyens maximum et/ou habitat individuel groupé ou non



3.10 SECTEUR LA GRAVETTE

1. PRÉSENTATION DU SECTEUR

Le secteur de la Gravette se situe à l'interface entre le lotissement de la Gravette et le pôle commercial des Portes de Bessières.

Sa localisation est stratégique au regard de sa proximité immédiate avec le centre-ville, le pôle commercial des Portes de Bessières et les équipements publics.

Il est aujourd'hui desservi par les réseaux urbains (eau potable, assainissement et électricité).

2. DESTINATION DU SECTEUR, MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

• PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Conformément à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, la zone pourra être aménagée dès l'approbation du PLU, soit sur la période de 2026 à 2030.

Le secteur vise à encadrer l'urbanisation sur les gisements fonciers issus de divisions parcellaires en zone urbaine.

Cette opération vise à opérer une « greffe » avec les zones résidentielles existantes pour insérer le projet dans son environnement immédiat. Il est souhaité une densification de ce secteur qui est aujourd'hui desservi par les réseaux urbains.

Afin de ne pas rompre avec les formes urbaines existantes, il est proposé d'orienter les formes urbaines vers l'habitat individuel groupé ou non.

L'aménagement du site est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (OAE).

• PRINCIPES DE CONTINUITÉ URBAINE

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec les quartiers résidentiels existants et le centre-ville de Bessières. L'aménagement de ce secteur permettra de créer une «

greffe » avec le tissu bâti existant.

- Créer une cohérence de densité du bâti, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine »).
- Proposer des densités échelonnées et adaptées au site : habitat individuel groupé ou en bande en R+1 par îlots de deux à trois logements mitoyens maximum.

• PRINCIPES DE MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Créer une offre diversifiée et adaptée en logements : habitat individuel groupé ou non en accession à la propriété et en location. Il est attendu une diversité dans la taille des logements créés.
- Proposer une offre de logements locative et sociale dans le respect des prescriptions du SCoT Nord Toulousain.

• PRINCIPES DE DENSITÉ ET DE PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE

- Définir un projet d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation d'environ 7 logements, soit l'atteinte d'une densité moyenne de 15 logements à l'hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des constructions.

3. FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

• FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

- Proposer une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et le petit collectif, caractérisé par un bâti continu ou semi-continu.

3.10 SECTEUR LA GRAVETTE

4. PRINCIPES DE DESSERTES ET DE DÉPLACEMENTS

• PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ ET DE DESSERTE INTERNE À L'OPÉRATION

- Aménager et sécuriser un accès sur l'Avenue Jean Moulin. Aucun accès direct sur l'Avenue de Montauban (RD 630) ne sera autorisé.
- Aménager des voies de dessertes structurantes et adaptées à l'opération et au flux de véhicules à venir.
- Aménager des espaces dédiés aux cheminements doux (piétons et cycles) en complément des voies de circulation.
- Réaliser des liaisons pour créer un lien avec le centre-ville et les quartiers avoisinants (pôle commercial des Portes de Bessières notamment).
- Aménager des aires de stationnement publics dédiés aux résidents et aux visiteurs.

• PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, ET RÉSEAUX DIVERS

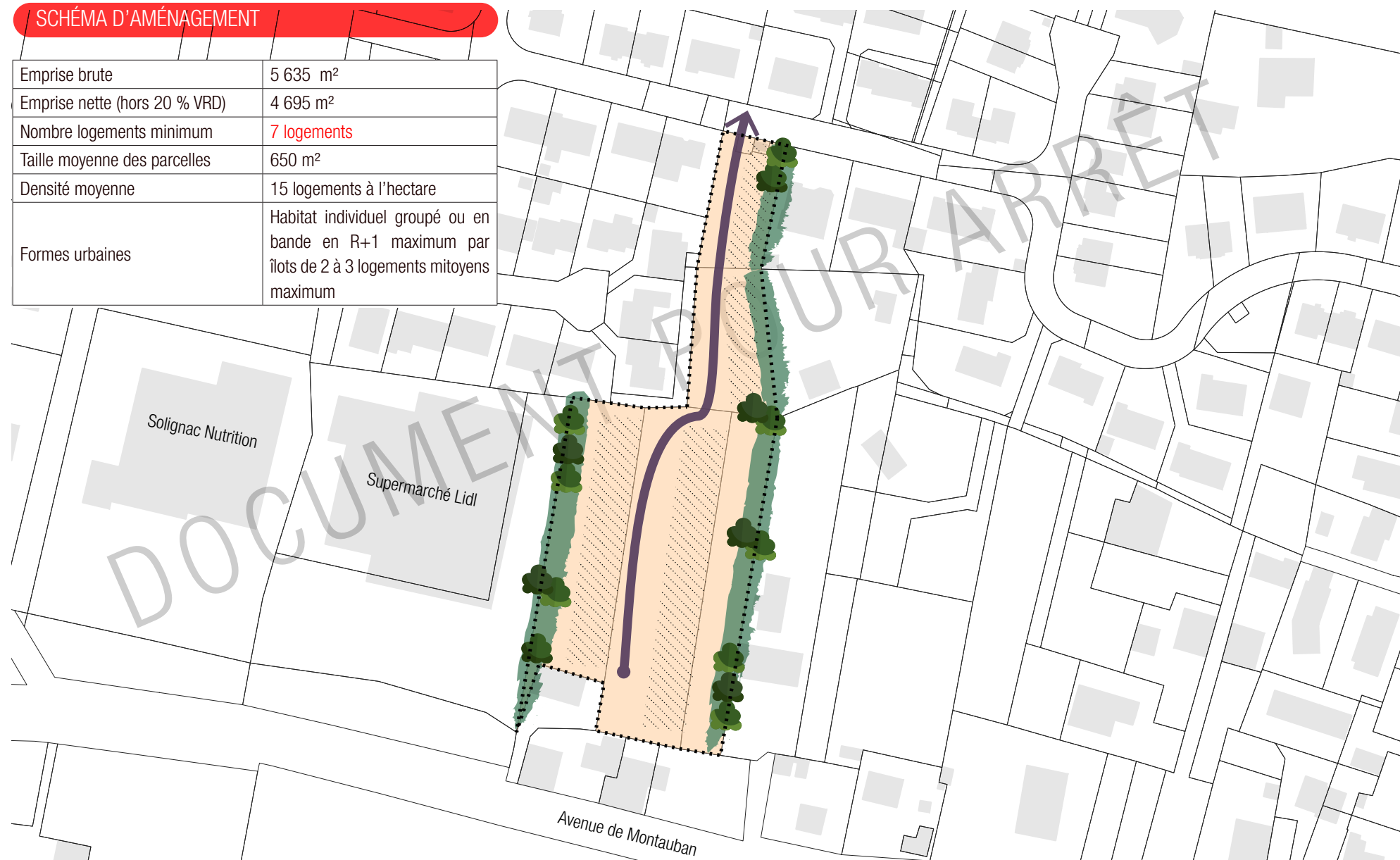
- Réaliser un traitement paysager des dispositifs intégrés à l'opération.
- Proposer un accompagnement végétal des voies de circulation internes à l'opération.
- Privilégier les clôtures végétales (haies mélangées d'essences variées et diversifiées) permettant de répondre à un double objectif : créer des espaces d'intimité (jardins privés) et agrémenter les cheminements doux (piétons cycles).
- Favoriser un aménagement qui permet la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.
- Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, aires de stationnement, aire de jeux, etc.).
- Rechercher un découpage parcellaire qui favorise le maintien des arbres les plus significatifs.

- Intégrer la réduction des pollutions lumineuses, à travers l'adaptation des systèmes d'éclairage : lampe, dispositions, orientations privilégiées vers le sol, gestion, etc.

3.10 SECTEUR LA GRAVETTE

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Emprise brute	5 635 m ²
Emprise nette (hors 20 % VRD)	4 695 m ²
Nombre logements minimum	7 logements
Taille moyenne des parcelles	650 m ²
Densité moyenne	15 logements à l'hectare
Formes urbaines	Habitat individuel groupé ou en bande en R+1 maximum par îlots de 2 à 3 logements mitoyens maximum



3.11 SECTEUR BORDE BLANCO

1. PRÉSENTATION DU SECTEUR

Le secteur de Borde Blanco est situé sur la frange ouest de la commune, au sud de la future voie de délestage.

Le secteur est imbriqué dans un tissu bâti peu dense qui a été aménagé au coup par coup sans réflexion d'aménagement d'ensemble. Il s'inscrit dans la continuité d'aménagement de la zone 1AU « Plaisance ». Le site ne présente aucune contrainte d'aménagement.

L'aménagement du secteur permet, à travers un travail sur la diversité des formes urbaines proposées, sur la création d'espaces publics/verts et sur l'intégration paysagère par le végétal, de structurer ce quartier et d'en améliorer le cadre de vie.

Le secteur de développement résidentiel est accessible depuis le chemin de Borde Blanco et l'impasse Cansalade.

Il est aujourd'hui desservi par les réseaux urbains (eau potable et électricité). L'assainissement sera autonome.

2. DESTINATION DU SECTEUR, MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

• PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Conformément à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, la zone pourra être aménagée dès l'approbation du PLU, soit sur la période de 2026 à 2030.

Le secteur vise à encadrer l'urbanisation sur les gisements fonciers issus de divisions parcellaires en zone urbaine.

L'aménagement du site est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (OAE).

• PRINCIPES DE CONTINUITÉ URBAINE

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec les quartiers résidentiels existants.

tants. L'aménagement de ce secteur permettra de créer une « greffe » avec le tissu bâti existant.

- Créer une cohérence de densité du bâti, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine »).
- Proposer des densités échelonnées et adaptées au site : habitat individuel groupé ou en bande en R+1 par îlots de deux à trois logements mitoyens maximum.

• PRINCIPES DE MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Créer une offre adaptée et diversifiée en logements : habitat individuel groupé en accession à la propriété et en location. Il est attendu une diversité dans la taille des logements créés.
- Proposer une offre de logements locative et sociale dans le respect des prescriptions du SCoT Nord Toulousain.

• PRINCIPES DE DENSITÉ ET DE PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE

- Définir un projet d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation d'environ 18 logements, soit l'atteinte d'une densité moyenne de 20 logements à l'hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des constructions.

3. FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

• FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

- Proposer une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et le petit collectif, caractérisé par un bâti continu ou semi-continu.

3.11 SECTEUR BORDE BLANCO

4. PRINCIPES DE DESSERTES ET DE DÉPLACEMENTS

• PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ ET DE DESSERTE INTERNE À L'OPÉRATION

- Capitaliser et sécuriser l'accès existant via l'impasse de Cansalade. Aucun accès direct sur une voie extérieure à l'opération ne sera autorisé.
- Créer une voie de desserte interne à l'opération. Le gabarit de cette voie doit être adapté à l'opération projetée et au flux de véhicules à venir.
- Aménager des espaces dédiés aux cheminements doux (piétons et cycles) en complément des voies de circulation.
- Réaliser des liaisons douces en site propre, permettant de circuler au sein même de ce nouveau quartier et de créer des liens avec le centre-ville et les quartiers environnants.
- Aménager des aires de stationnement publics dédiés aux résidents et aux visiteurs.

• PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, ET RÉSEAUX

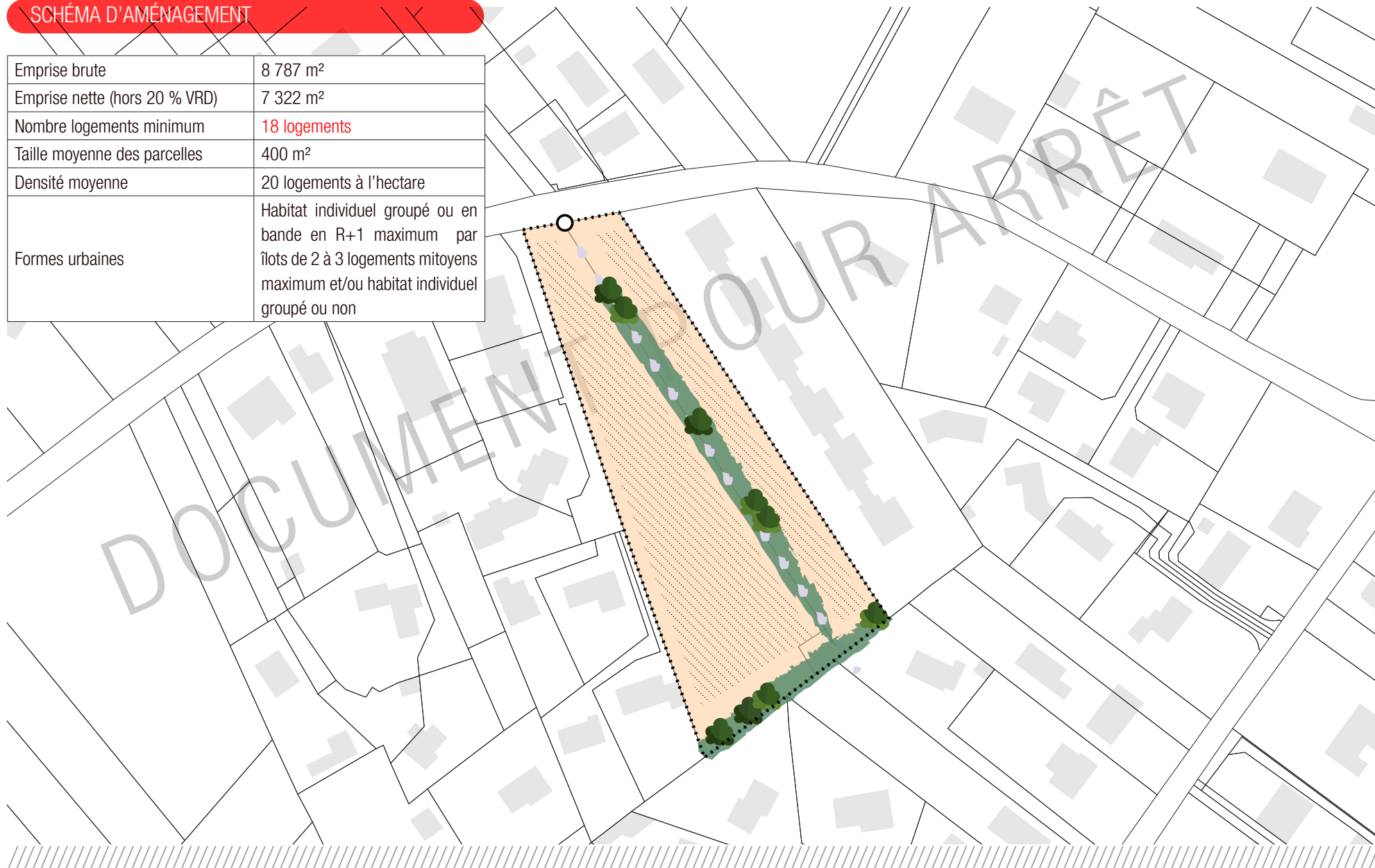
- Réaliser un traitement paysager des dispositifs intégrés à l'opération.
- Proposer un accompagnement végétal des voies de circulation internes à l'opération.
- Privilégier les clôtures végétales (haies mélangées d'essences variées et diversifiées) permettant de répondre à un double objectif : créer des espaces d'intimité (jardins privés) et agrémenter les cheminements doux (piétons cycles).
- Favoriser un aménagement qui permet la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.
- Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, aires de stationnement, aire de jeux, etc.).
- Gérer les eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention.

- Intégrer la réduction des pollutions lumineuses, à travers l'adaptation des systèmes d'éclairage : lampe, dispositions, orientations privilégiées vers le sol, gestion, etc.

3.11 SECTEUR BORDE BLANCO

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Emprise brute	8 787 m ²
Emprise nette (hors 20 % VRD)	7 322 m ²
Nombre logements minimum	18 logements
Taille moyenne des parcelles	400 m ²
Densité moyenne	20 logements à l'hectare
Formes urbaines	Habitat individuel groupé ou en bande en R+1 maximum par îlots de 2 à 3 logements mitoyens maximum et/ou habitat individuel groupé ou non



3.12 SECTEUR BERINGUES-NAOUTS

1. PRÉSENTATION DU SECTEUR

Le secteur se situe au sud de l'enveloppe urbaine entre le chemin de la rivière et la route de Paulhac.

Le secteur est imbriqué dans un tissu urbain pavillonnaire diffus, aménagé au coup par coup sans réflexion d'aménagement d'ensemble. Les constructions se sont implantées le long des axes routiers, et des découpes parcellaires ont été opérées en « second rideau », à l'arrière des constructions implantées le long des voies publiques et privées ouvertes à la circulation et emprises publiques.

Au regard de la localisation de ce secteur, à proximité du pôle d'équipements publics (Collège Adrienne Bolland), la commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce gisement foncier.

La commune souhaite maintenir les formes urbaines existantes en proposant une densité permettant de ne pas rompre avec les formes urbaines existantes. Ainsi, il est proposé d'orienter l'aménagement du secteur vers de l'habitat individuel groupé ou non.

Le secteur de développement résidentiel est accessible depuis la route de Paulhac et le chemin des Beringuiers. Il est aujourd'hui desservi par les réseaux urbains (eau potable, assainissement et électricité).

2. DESTINATION DU SECTEUR, MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

• PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Conformément à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, la zone pourra être aménagée dès l'approbation du PLU, soit sur la période de 2026 à 2030.

Le secteur vise à encadrer l'urbanisation sur les gisements fonciers issus de divisions parcellaires en zone urbaine.

L'aménagement du site est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (OAE).

• PRINCIPES DE CONTINUITÉ URBAINE

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec les quartiers résidentiels existants. L'aménagement de ce secteur permettra de créer une « greffe » avec le tissu bâti existant.
- Créer une cohérence de densité du bâti, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine »).

• PRINCIPES DE MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Créer une offre adaptée et diversifiée en logements : habitat individuel groupé ou non en accession à la propriété et en location. Il est attendu une diversité dans la taille des logements créés.
- Proposer une offre de logements locative et sociale dans le respect des prescriptions du SCoT Nord Toulousain.

• PRINCIPES DE DENSITÉ ET DE PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE

- Définir un projet d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation d'environ 6 logements, soit l'atteinte d'une densité moyenne de 16 logements à l'hectare applicable aux surfaces allouées aux emprises foncières des constructions.

3. FORMES URBAINES, QUALITÉ ET CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

• FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS

- Proposer une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et le petit collectif, caractérisé par un bâti continu ou semi-continu.

3.12 SECTEUR BERINGUES-NAOUTS

4. PRINCIPES DE DESSERTES ET DE DÉPLACEMENTS

• PRINCIPES D'ACCESSIBILITÉ ET DE DESSERTE INTERNE À L'OPÉRATION

- Aménager et sécuriser les accès sur le chemin de la rivière et la route de Paulhac. Aucun accès direct sur une voie extérieure à l'opération ne sera autorisé.
- Créer une voie de desserte interne à l'opération. Le gabarit de cette voie doit être adapté à l'opération projetée et au flux de véhicules à venir.
- Aménager des espaces dédiés aux cheminements doux (piétons et cycles) en complément des voies de circulation.
- Réaliser des liaisons pour créer un lien avec les quartiers avoisinants.
- Aménager des aires de stationnement publics dédiés aux résidents et aux visiteurs.

• PRINCIPES DE TRAITEMENT PAYSAGER, ESPACES VERTS, ET RÉSEAUX

- Réaliser un traitement paysager des dispositifs intégrés à l'opération.
- Créer des espaces publics et espaces verts récréatifs, végétalisés et plantés, vecteurs de lien social et garants d'un cadre de vie attractif et de qualité.
- Proposer un accompagnement végétal des voies de circulation internes à l'opération.
- Aménager des coulées vertes ayant une utilité pour la gestion des eaux de pluies. Elles seront également le support des cheminements doux en site propre.
- Privilégier les clôtures végétales (haies mélangées d'essences variées et diversifiées) permettant de répondre à un double objectif : créer des espaces d'intimité (jardins privés) et agrémenter les cheminements doux (piétons cycles).
- Favoriser un aménagement qui permet la conservation du bon écoulement des eaux pluviales.
- Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces

communs (espaces verts, voies de circulation, aires de stationnement, aire de jeux, etc.).

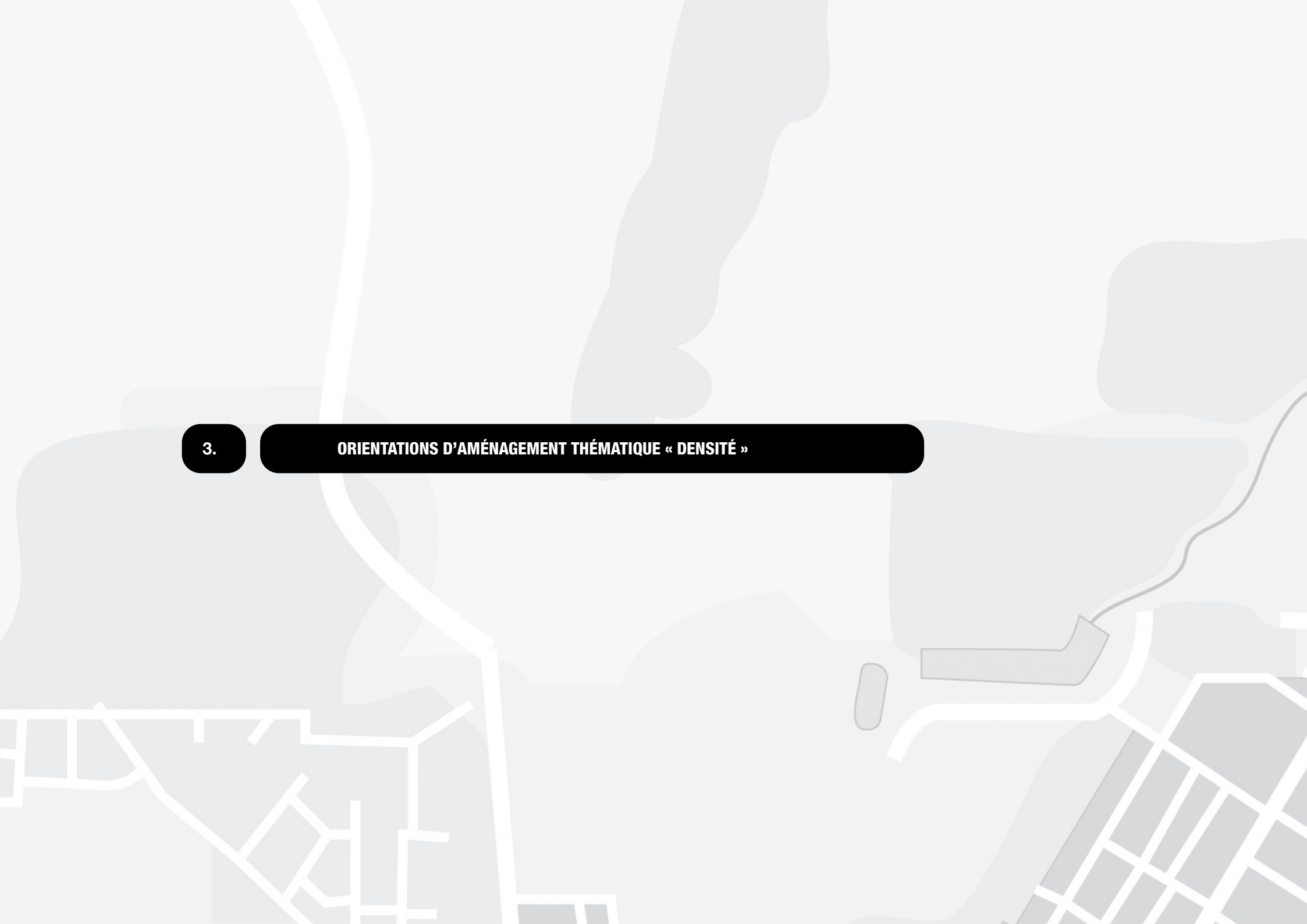
- Intégrer la réduction des pollutions lumineuses, à travers l'adaptation des systèmes d'éclairage : lampe, dispositions, orientations privilégiées vers le sol, gestion, etc.

3.12 SECTEUR BERINGUES-NAOUTS

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Emprise brute	4 458 m ²
Emprise nette (hors 20 % VRD)	3 715 m ²
Nombre logements minimum	6 logements
Taille moyenne des parcelles	600 m ²
Densité moyenne	16 logements à l'hectare
Formes urbaines	Habitat individuel groupé ou en bande en R+1 maximum par îlots de 2 à 3 logements mitoyens maximum et/ou habitat individuel groupé ou non





3.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT THÉMATIQUE « DENSITÉ »

4.1 OAP THÉMATIQUE « DENSITÉ »

Pour garantir une urbanisation progressive, cohérente et adaptée aux capacités de la commune, il a été choisi de réglementer la densité sur des secteurs localisés au sein du centre-bourg, via une OAP thématique spécifique.

Cette approche permet de laisser une certaine souplesse aux porteurs de projet dans la conception des opérations, tout en encadrant un élément structurant : le nombre de logements par hectare, c'est-à-dire l'intensité de l'occupation du sol.

La densité constitue un levier essentiel pour maîtriser le développement urbain dans le temps et dans l'espace. En fixant une densité minimale (ou cible), la commune peut :

- Organiser la consommation de l'espace en évitant les formes urbaines trop lâches, peu efficaces et consommatrices de foncier ;
- Planifier dans le temps la capacité d'accueil de population, en étalant raisonnablement les droits à construire sur les années à venir ;
- Favoriser une utilisation plus rationnelle des réseaux et des équipements publics, en concentrant les constructions là où les infrastructures sont accessibles ou peuvent être renforcées progressivement ;
- Garantir la compatibilité avec les objectifs de production de logements, notamment dans le cadre du renforcement de l'offre dans les enveloppes urbaines existantes, conformément aux exigences de densification portées par les politiques publiques nationales et régionales (loi Climat et Résilience, ZAN, SCoT, etc.).

Cette OAP thématique permet ainsi de répondre aux objectifs de production de logements tout en maîtrisant la forme urbaine. Elle contribue à :

- Encadrer les extensions urbaines pour éviter leur morcellement ou leur sous-exploitation ;
- Encourager des formes d'habitat plus denses mais qualitatives, comme l'habitat intermédiaire ou groupé, qui permettent de diversifier l'offre et de préserver les continuités paysagères ;
- Accompagner la transition vers une urbanisation plus sobre, en limitant l'artificialisation des sols tout en assurant l'accueil de nouveaux habitants.

Conformément à l'article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent être compatibles avec les grandes orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le PADD de Bessières affirme la volonté de la commune de répondre aux nouveaux besoins en matière de développement et d'accueil de population. Pour ce faire, il est essentiel que la commune conserve la maîtrise de son évolution, notamment à travers une politique de densification ciblée sur les centralités, tout en veillant à favoriser une réelle diversité sociale.

Parmi les objectifs majeurs fixés par le PADD figure la densification urbaine. Celle-ci vise en priorité les espaces libres situés dans les périmètres de centralité, afin de limiter la consommation d'espaces agricoles, de réduire les déplacements motorisés, de contenir les coûts liés à l'énergie et aux extensions de réseaux.

De la même manière, la mixité sociale est identifiée comme un enjeu structurant pour le développement équilibré de la commune. Il s'agit de favoriser une offre de logements diversifiée, accessible et adaptée aux besoins variés des habitants, dans une logique d'équité territoriale.

Les secteurs concernés par les OAP thématiques sur la densité urbaine et la mixité sociale sont localisés au sein du centre-bourg, là où se concentrent les équipements, les commerces, les services, ainsi qu'une desserte en transports en commun, le cas échéant.

Au regard de ces objectifs, 17 secteurs ont été retenus pour faire l'objet d'OAP spécifiques.

4.2 LOCALISATION DE SECTEURS SOUMIS À OAP « DENSITÉ »



4.3 SECTEUR CANSALADE



Identifiant	Nombre de logements minimum	Lieu-dit	Coefficient de rétention	Superficie (m²)	Densité (logements à l'hectare)
1	2	Cansalade	Modéré	1 521,3 m²	13

4.4 SECTEUR SAFREINER



Identifiant	Nombre de logements minimum	Lieu-dit	Coefficient de rétention	Superficie (m²)	Densité (logements à l'hectare)
2	2	Safrenier	Modéré	2 123,8 m²	9

4.5 SECTEUR SAFREINER



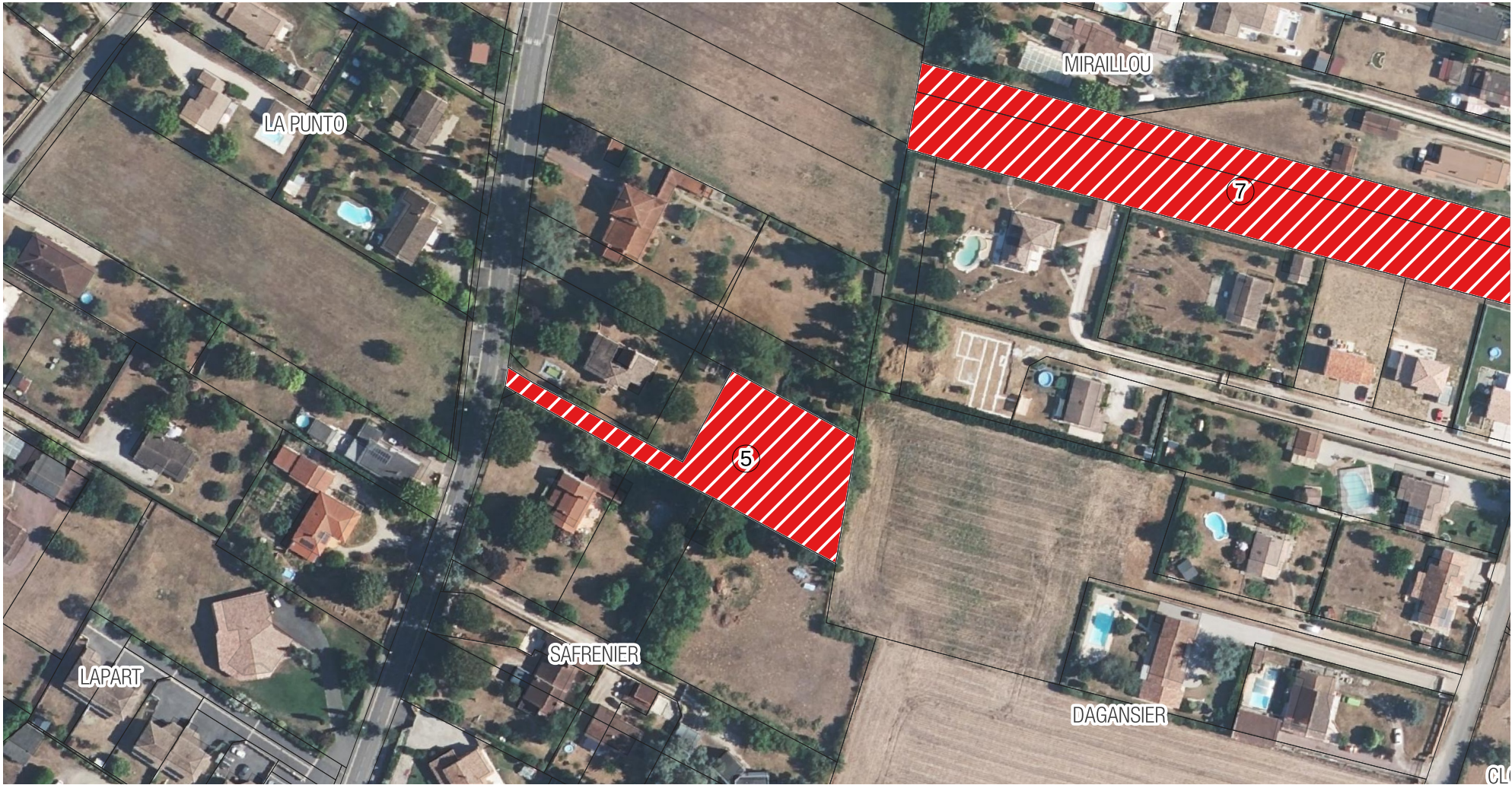
Identifiant	Nombre de logements minimum	Lieu-dit	Coefficient de rétention	Superficie (m²)	Densité (logements à l'hectare)
3	5	Safrenier	Faible	4 267,6 m²	11

4.6 SECTEUR LEBADE



Identifiant	Nombre de logements minimum	Lieu-dit	Coefficient de rétention	Superficie (m²)	Densité (logements à l'hectare)
4	4	Lebadé	Faible	3 621,2 m²	11

4.7 SECTEUR MIRAILLOU



Identifiant	Nombre de logements minimum	Lieu-dit	Coefficient de rétention	Superficie (m²)	Densité (logements à l'hectare)
5	2	Mirailou	Modéré	2 001,5 m²	10

4.8 SECTEUR LA PLANO



Identifiant	Nombre de logements minimum	Lieu-dit	Coefficient de rétention	Superficie (m²)	Densité (logements à l'hectare)
6	4	La Plano	Modéré	3 366,7 m²	12

4.9 SECTEUR MIRAILLOU



Identifiant	Nombre de logements minimum	Lieu-dit	Coefficient de rétention	Superficie (m²)	Densité (logements à l'hectare)
7	6	Miraillou	Fort	5 034,1 m²	12

4.10 SECTEUR PRIVAT



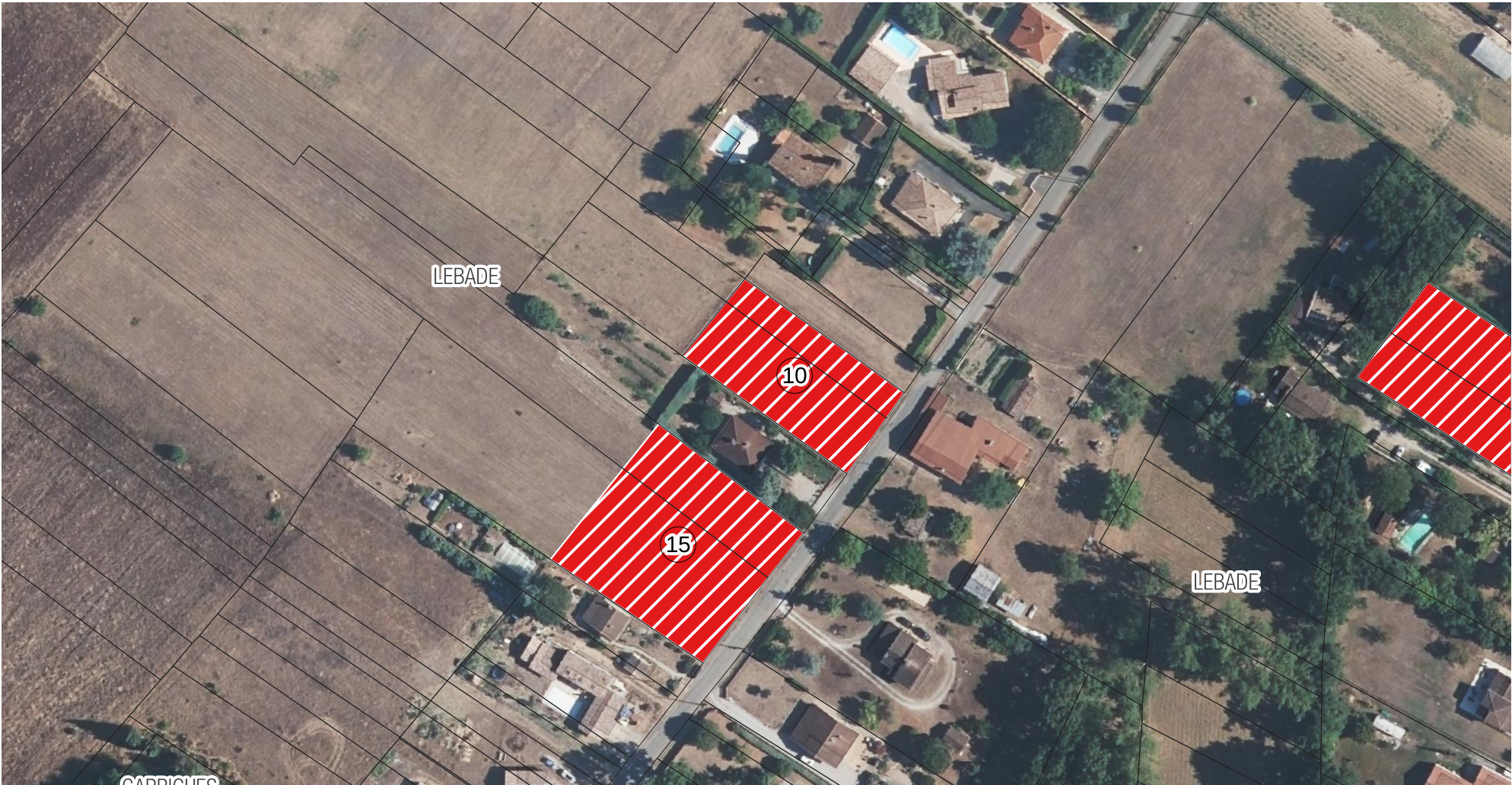
Identifiant	Nombre de logements minimum	Lieu-dit	Coefficient de rétention	Superficie (m²)	Densité (logements à l'hectare)
8	5	Privat	Modéré	2 315,5 m²	20

4.11 SECTEUR PRIVAT



Identifiant	Nombre de logements minimum	Lieu-dit	Coefficient de rétention	Superficie (m²)	Densité (logements à l'hectare)
9	4	Privat	Modéré	1 953,2 m²	20

4.12 SECTEUR LEBADE



Identifiant	Nombre de logements minimum	Lieu-dit	Coefficient de rétention	Superficie (m²)	Densité (logements à l'hectare)
10	2	Lebadé	Modéré	1 583,40 m²	13

4.13 SECTEUR LA GRAVETTE



Identifiant	Nombre de logements minimum	Lieu-dit	Coefficient de rétention	Superficie (m²)	Densité (logements à l'hectare)
11	1	La Gravette	Modéré	610,5 m²	16

4.14 SECTEUR DABANT LA VILLE



Identifiant	Nombre de logements minimum	Lieu-dit	Coefficient de rétention	Superficie (m²)	Densité (logements à l'hectare)
12	3	Dabant la ville	Modéré	2 349,7 m²	13

4.15 SECTEUR LES FRIQUES



Identifiant	Nombre de logements minimum	Lieu-dit	Coefficient de rétention	Superficie (m²)	Densité (logements à l'hectare)
13	5	Les Friques	Faible	4 249,5 m²	12

4.16 SECTEUR BERINGUIES-NAOUTS



Identifiant	Nombre de logements minimum	Lieu-dit	Coefficient de rétention	Superficie (m²)	Densité (logements à l'hectare)
14	2	Beringuies-Naouts	Faible	1 833,9 m²	11

4.17 SECTEUR LEBADE



Identifiant	Nombre de logements minimum	Lieu-dit	Coefficient de rétention	Superficie (m²)	Densité (logements à l'hectare)
15	5	Lebadé	Faible	2 462,8 m²	20

4.18 SECTEUR GARRIGUES

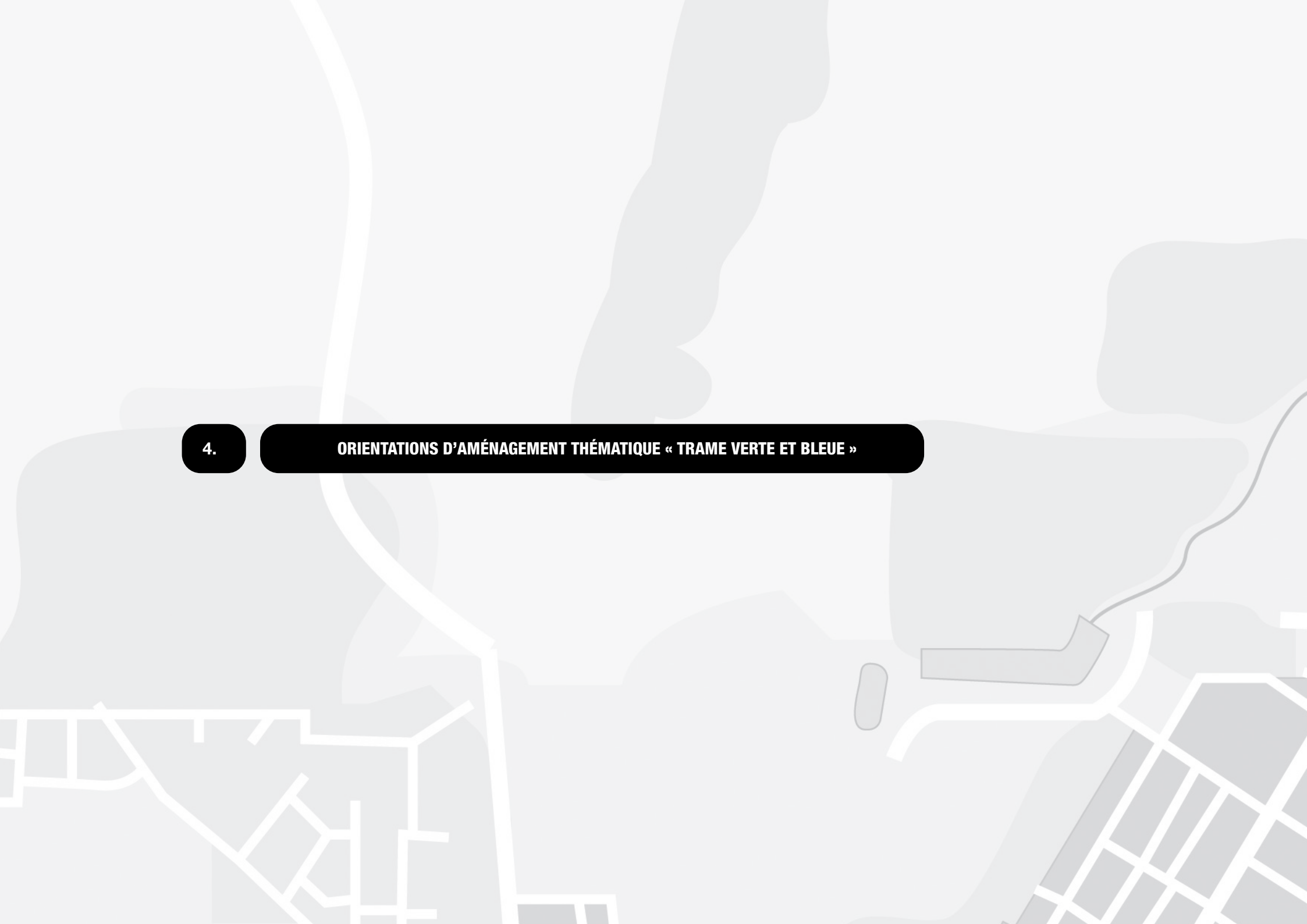


Identifiant	Nombre de logements minimum	Lieu-dit	Coefficient de rétention	Superficie (m²)	Densité (logements à l'hectare)
16	3	Garrigues	Faible	2 792,8 m²	11

4.19 SECTEUR COUSSOULOU



Identifiant	Nombre de logements minimum	Lieu-dit	Coefficient de rétention	Superficie (m²)	Densité (logements à l'hectare)
17	4	Coussoulou	Faible	2 128,3 m²	19



4.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT THÉMATIQUE « TRAME VERTE ET BLEUE »

5.1 OAP THÉMATIQUE « TRAME VERTE ET BLEUE »

1. PRINCIPALES RÉFÉRENCES LÉGISLATIVES

La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite Grenelle 1) :

- Introduit la notion de trame verte et bleue (TVB) dans le droit français.

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) :

- Définit des orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- Prévoit l'élaboration des Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE) ;
- Impose la prise en compte de ces schémas par les documents de planification et projets des collectivités territoriales.

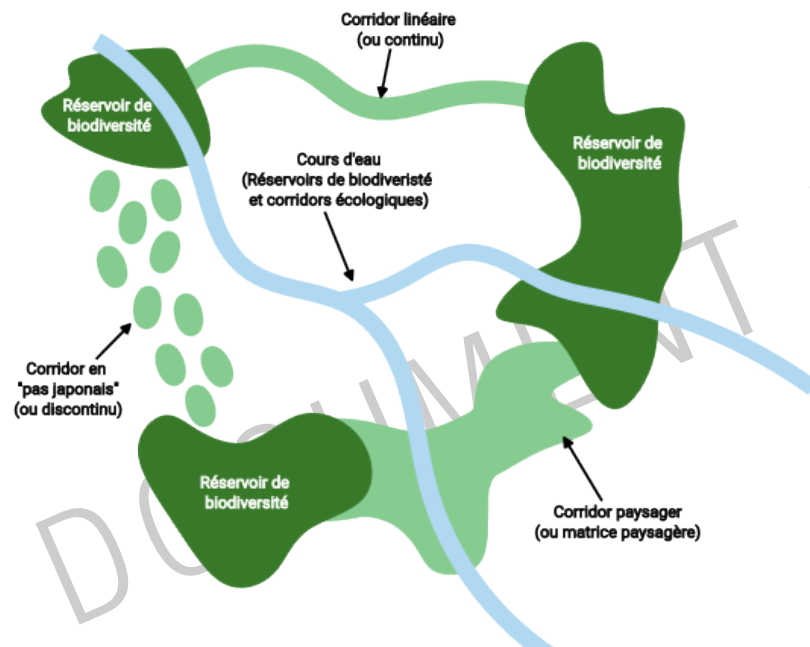
La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 relative à la Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) :

- Intègre la protection et la restauration de la biodiversité dans les SRADDET (Schémas Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) ;
- Ces documents sont directement alimentés par les SRCE.

La loi Climat et Résilience d'août 2021 (art. L.151-23 du Code de l'urbanisme) rend obligatoire l'élaboration d'une OAP spécifique à la mise en valeur des continuités écologiques (trame verte et bleue) dans les PLU, alors qu'elle était auparavant facultative, afin de répondre aux enjeux écologiques identifiés dans le diagnostic environnemental, par des préconisations concrètes (préservation d'espaces naturels en milieu urbain, restauration de coupures vertes, etc.).

5.2 DÉFINITION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

La TVB constitue un outil de préservation de la biodiversité. Elle a pour objectif d'intégrer, dans les documents de planification et les projets d'aménagement, les enjeux liés au maintien et au renforcement de la fonctionnalité des milieux naturels. Elle vise à endiguer l'érosion de la biodiversité provoquée par l'artificialisation et la fragmentation des espaces, en assurant la préservation et la restauration des continuités écologiques. Ces continuités permettent aux espèces animales et végétales de se déplacer et de réaliser l'ensemble de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos, etc.) dans des conditions favorables.



Source : Parc Naturel Régional du Vercors

La TVB comprend :

Les continuités écologiques :

Les continuités écologiques constituant la trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (articles L. 371-1 et R. 371-19 du Code de l'environnement).

Les réservoirs de biodiversité :

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. Les réservoirs de biodiversité comprennent tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (article L. 371-1 II et R. 371-19 II du Code de l'environnement).

Les corridors écologiques :

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers. Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau.

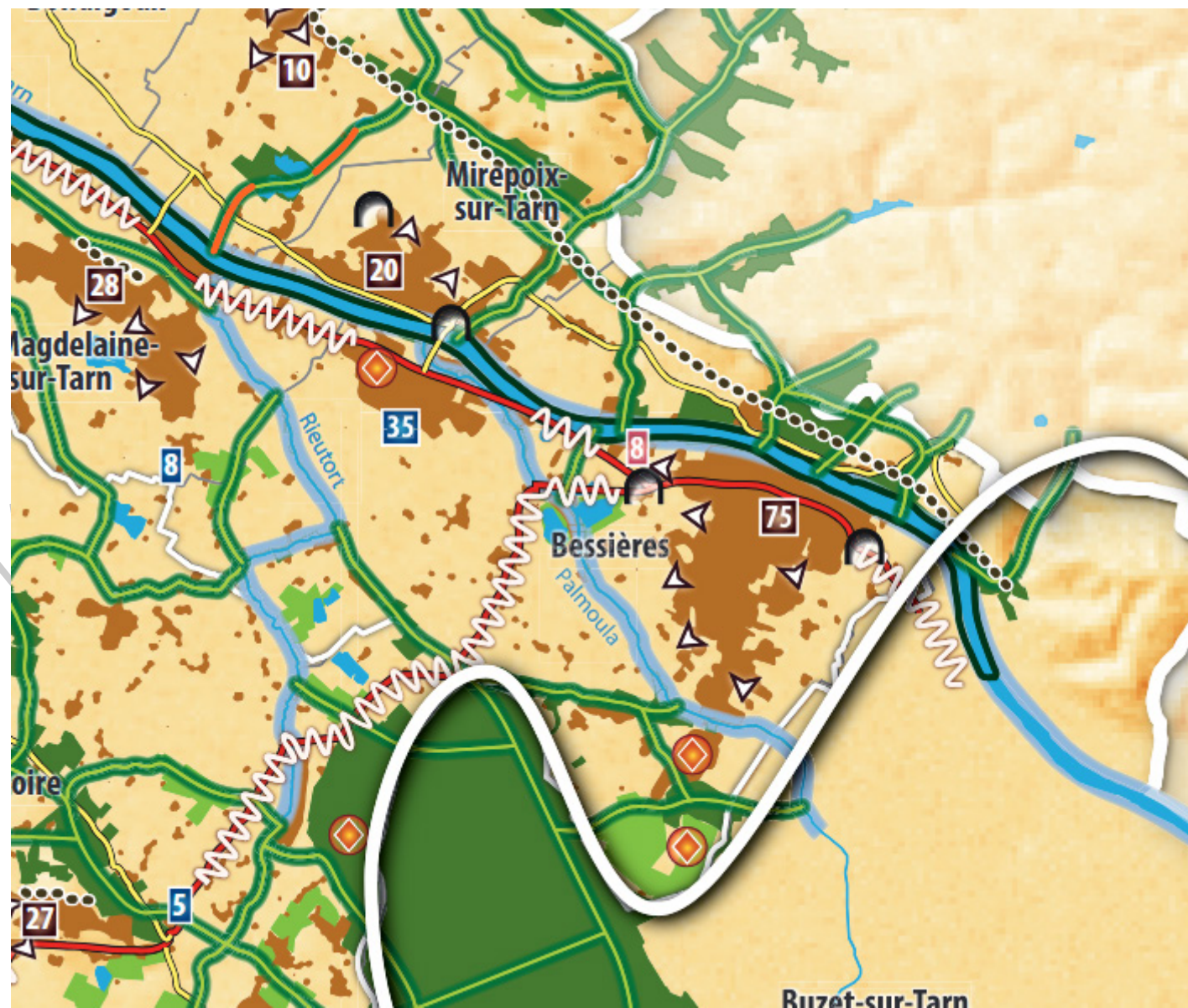
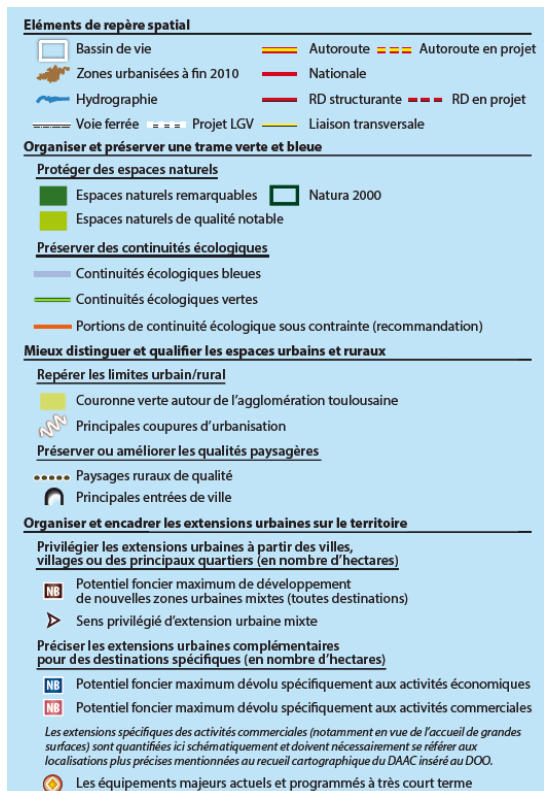
La perméabilité écologique :

La perméabilité écologique correspond à la fonctionnalité des milieux pour le déplacement des espèces et assurant la cohérence de la TVB. Elle est complémentaire à l'approche par habitat (en fonction de ses qualités écologiques).

La trame verte urbaine, la « nature en ville » :

La nature en ville désigne l'ensemble des espèces vivantes en zone urbanisée, qu'elles soient visibles ou invisibles à l'œil nu, qu'il s'agisse d'animaux, de végétaux, de champignons ou de micro-organismes unicellulaires, ainsi que leur milieu de vie. Il n'y a pas qu'une nature en ville (NEV). Elle regroupe à la fois des nouveaux espaces à créer, des espaces relictuels conservés et de la renaturation (espace de nature dégradé). Elle s'illustre sous plusieurs formes qui sont complémentaires et nécessaires pour créer des connexions et des patches de biodiversité répartis sur le territoire urbain. En milieu urbain, la biodiversité a longtemps été oubliée tant la ville était considérée comme déconnectée de la nature.

5.3 PRINCIPAUX CORRIDORS ÉCOLOGIQUES



5.4 OBJECTIFS DE L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE

L'espace urbain est aujourd'hui devenu le milieu dominant. Son extension et ses impacts interrogent désormais directement l'habitabilité des villes. L'imperméabilisation des sols, la densification bâtie et les flux liés au modèle de la ville fonctionnelle participent à l'érosion de la biodiversité, à l'artificialisation, à la formation d'îlots de chaleur urbains ainsi qu'à diverses formes de pollution.

La « métropolisation » des modes de vie accentue par ailleurs une déconnexion croissante entre les habitants et la nature, pourtant essentielle à l'équilibre quotidien. Or, plus de 75 % des Français expriment le souhait de retrouver davantage de nature en ville. Comment concilier ce besoin avec une urbanisation toujours plus dense. Au-delà de leurs effets bénéfiques sur la santé physique et mentale des citoyens, les solutions fondées sur la nature apportent des réponses concrètes aux enjeux du changement climatique. La restauration, la reconnexion et la création d'espaces de nature en ville contribuent en effet à de multiples services :

- Gestion des eaux pluviales et la limitation du risque d'inondations ;
- Espaces de détente et de loisirs ;
- Îlot de fraîcheur ;
- Amélioration de la qualité de l'air ;
- Développement d'une biodiversité urbaine ;
- Production alimentaire.

Le développement de la nature en ville, sous ses différentes formes et usages, nécessite la mise en œuvre d'actions opérationnelles. Pour garantir leur cohérence et leur portée à l'échelle d'un territoire, ces actions doivent être intégrées dans les outils de planification et de projet. Elles trouvent ainsi leur traduction dans le PLU – notamment au travers du PADD et des OAP – puis dans les cahiers des charges des aménageurs et promoteurs-construc-teurs, les prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, ainsi que dans diverses chartes et documents incitatifs.

L'OAP trame verte et bleue constitue l'outil de mise en œuvre des objectifs définis par le PADD. Elle s'appuie sur cinq axes principaux :

- Consolider les supports de biodiversité pour la faune et la flore ;
- Assurer la continuité écologique en facilitant les déplacements de la faune au sein des trames vertes urbaines connectées aux grandes continuités écologiques ;
- Créer des îlots de fraîcheur et limiter le ruissellement, en réponse aux effets du changement climatique ;
- Désimperméabiliser et restaurer des sols fertiles dès que cela est possible ;
- Reconnecter les habitants à la nature, en leur offrant un cadre de vie favorable au bien-être, à la santé et adapté aux usages des différents secteurs.

Une OAP thématique définit des principes applicables à l'ensemble du territoire. Elle constitue ainsi un outil pertinent pour penser l'intégration du projet urbain aux échelles communale et supra-communale, en inscrivant chaque opération d'aménagement dans la cohérence globale de la trame verte et bleue. Les orientations peuvent être déclinées de manière territorialisée ou s'appliquer directement à tout projet d'aménagement.

Les principes énoncés dans une OAP thématique TVB peuvent être les suivants :

- L'affirmation des projets urbains comme éléments de création de nature en ville ;
- Le maintien ou la restauration de la perméabilité des sols en bordure de cours d'eau, ainsi que d'une végétation conséquente ;
- La création d'espaces favorables à la faune dans le bâti et les espaces libres ;
- L'accessibilité et le maintien d'une visibilité sur/vers les espaces naturels.

5.6 SECTEUR D'APPLICATION

Les orientations présentées ci-après sont applicables sur l'ensemble du territoire, se déclinant selon deux grandes typologies :

- Les secteurs urbains comprenant : les secteurs d'habitat et d'équipements publics en cœur de ville.
- Les secteurs en zone naturelle et agricole.

L'ensemble du territoire est couvert par l'OAP trame verte et bleue.

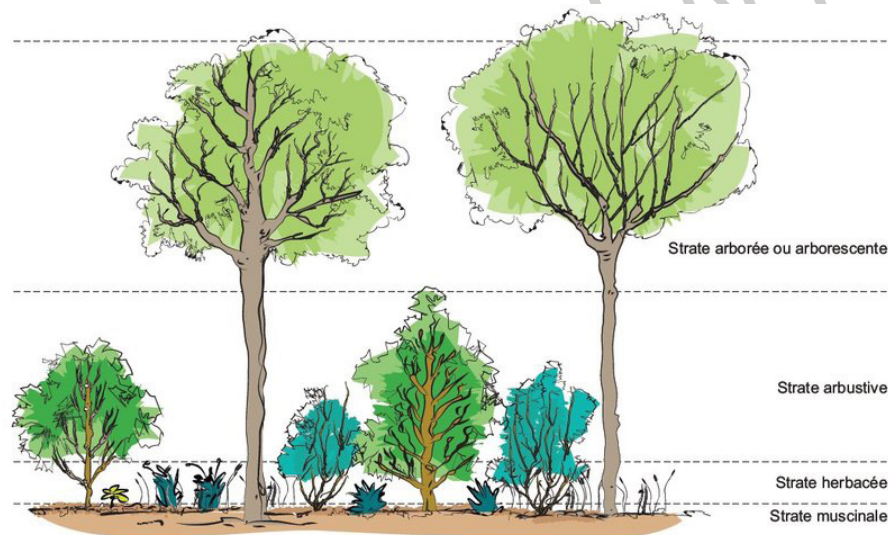
DOCUMENT POUR ARRÊT

5.7 TRAME VERTE ET BLEUE EN SECTEURS URBAINS

1. VÉGÉTALISATION

DIVERSIFIER LES STRATES DE VÉGÉTATION

- Pour créer de véritables îlots de fraîcheur, la végétalisation combinera des plantations verticales et horizontales, réparties sur différentes strates.
- Les alignements d'arbres seront complétés par une strate arbustive et herbacée, afin de diversifier les habitats et de faciliter les déplacements de la petite faune.
- Dans les rues étroites, où l'espace disponible pour les racines et le houppier est limité, il sera privilégié des strates arbustives, basses ou hautes.
- Dans les rues plus larges, on favorisera une strate arborée accompagnée d'une strate arbustive basse, afin d'obtenir une végétation diversifiée et dense.



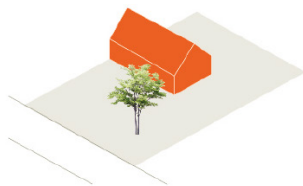
Source : Ateliers Sites

5.7 TRAME VERTE ET BLEUE EN SECTEURS URBAINS

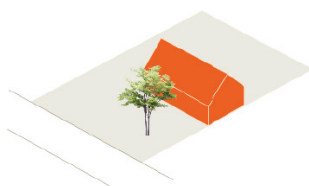
2. PRENDRE EN COMPTE LA PLACE DE L'ARBRE

- Préserver les arbres existants en bonne santé et d'un diamètre supérieur à 20 cm ;
- Privilégier les plantations en pleine terre et éviter les plantations en pot ;
- Intégrer les arbres existants dans les projets de construction (principale, secondaire ou extension) : sur un terrain comportant un ou plusieurs arbres, l'un des principes ci-dessous doit être appliqué :

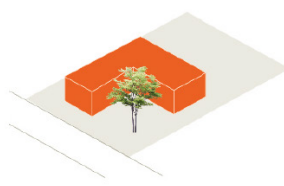
L'évitement : éloigner le bâti et laisser l'arbre au jardin



Le parasol : utiliser l'arbre pour ombrer la maison en été



L'écrin : composition de la maison en L autour de l'arbre



- Prévoir l'évolution du végétal : la nature étant dynamique, le bâtiment devra être implanté à une distance suffisante des arbres ou haies afin de protéger leurs racines et de permettre leur développement. La zone de protection correspond à l'aplomb du houppier à maturité. Ce périmètre doit rester perméable (pleine terre) ou, si les usages l'exigent, semi-perméable, combinant pleine terre et revêtement semi-perméable.

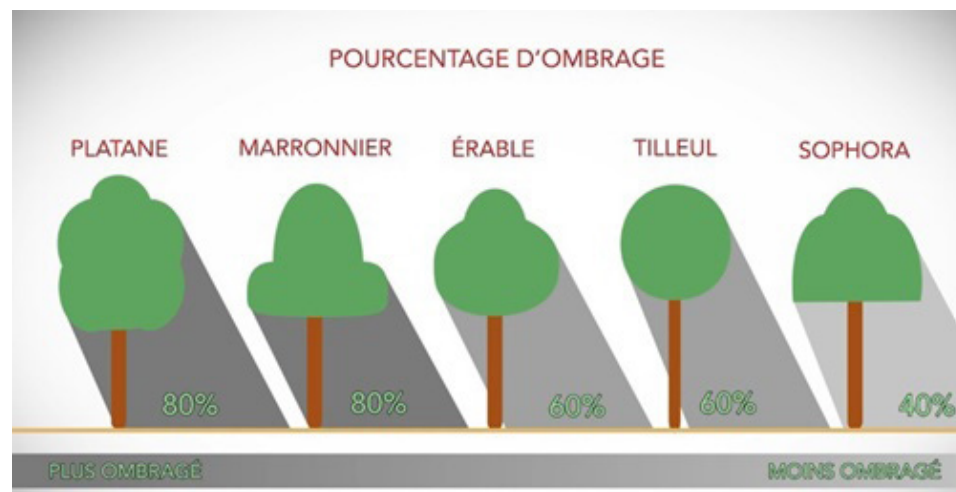


Source : Ateliers Sites

5.7 TRAME VERTE ET BLEUE EN SECTEURS URBAINS

3. CRÉER DE L'OMBRE

- Choisir des essences d'arbres capables de générer un ombrage important ;
- Privilégier des arbres dont le feuillage assure un pourcentage élevé de couverture et d'ombre ;
- Sélectionner des essences offrant une ombre dense, afin de maximiser les îlots de fraîcheur.



Source : CEREMA



Source : Observatoire CAUE

5.7 TRAME VERTE ET BLEUE EN SECTEURS URBAINS

4. FAVORISER L'INFILTRATION DES EAUX DE PLUIE

- Le pied de l'arbre doit rester libre de toute bordure, afin que les eaux de ruissellement puissent l'alimenter ;
- Les zones de pleine terre ne doivent pas recevoir de géotextile synthétique. Si une protection du sol est nécessaire, utiliser du feutre ou des bâches en fibres naturelles, intégrées et plantées ;
- Pour limiter l'évaporation, des couvre-sols ou des plantations herbacées seront implantés au pied des arbres ;
- Pour favoriser la trame brune, les plantations utiliseront de préférence des fosses communes.



5.7 TRAME VERTE ET BLEUE EN SECTEURS URBAINS

5. CRÉER DES CHEMINEMENTS DOUX AGRÉABLES

- Les cheminements doux seront bordés de végétation et dotés de mobilier afin de favoriser divers usages (déplacement, repos, biodiversité) tout en créant une ambiance paysagère de qualité.

6. AMÉNAGER DES CLÔTURES PERMÉABLES

- Les espaces ouverts seront privilégiés autant que possible. En cas de clôture, celles-ci devront intégrer des dispositifs de perméabilité à la petite faune, par des espacements réguliers (au moins tous les 8 m) ou par des aménagements spécifiques.



Source : LPO

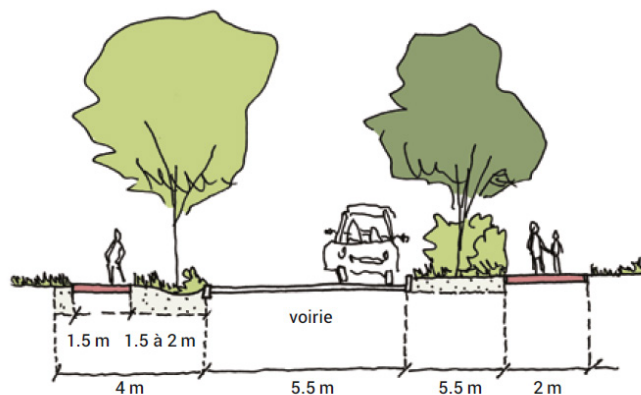
5.7 TRAME VERTE ET BLEUE EN SECTEURS URBAINS

7. HIÉRARCHISER LA VOIRIE

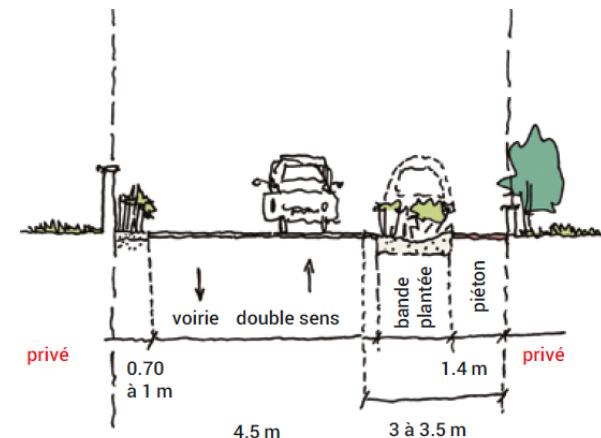
DIMENSIONNER LES VOIES AU PLUS JUSTE

- Le dimensionnement des voies devra être adapté à leur usage réel et à la fréquence de passage, afin d'éviter les surlargeurs et de favoriser une meilleure intégration paysagère.
- Le choix du revêtement et des profils de voirie tiendra compte de la hiérarchie des voies, de la présence éventuelle de stationnements, d'espaces plantés participant à la continuité de la trame verte, ainsi que des liaisons douces à intégrer.
- Les voies tertiaires à caractère résidentiel seront conçues comme des espaces de partage, favorisant la cohabitation des différents usagers (zones 30, zones de rencontre). Leur mise à sens unique pourra être envisagée lorsque cela contribue à réduire leur largeur et la vitesse de circulation en zone habitée.
- Dans tous les cas, le dimensionnement des voies devra intégrer les exigences d'accessibilité des services de secours et de collecte des déchets, tout en veillant à concilier ces contraintes avec les objectifs de modération de l'emprise, de perméabilité des sols et de renforcement de la végétalisation.

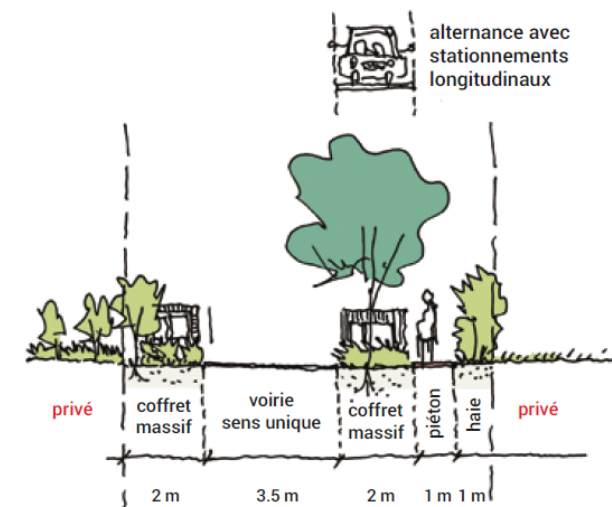
Voirie structurante avec stationnement et cheminements doux :



Voie secondaire avec cheminement d'un côté :



Voie tertiaire : voie mixte en sens unique :



Source : CAUE 31

5.7 TRAME VERTE ET BLEUE EN SECTEURS URBAINS

8. ACCUEILLIR LA FAUNE

- Les aménagements destinés à la faune devront être définis en fonction des espèces effectivement présentes, sur la base d'un diagnostic préalable, afin d'assurer leur pertinence.
- Dans un contexte urbain dense, où les espaces naturels sont limités, l'installation d'abris pour les chauves-souris ne sera envisagée que si leur présence est avérée.
- Les dispositifs seront donc prioritairement développés en milieu périurbain et naturel.
- Par ailleurs, l'installation de panneaux pédagogiques sur l'espace public, présentant l'intérêt de ces aménagements et les espèces accueillies, contribuera à favoriser leur appropriation et leur acceptation par les habitants.

Pour les oiseaux :

- Pour favoriser l'accueil des oiseaux, des nichoirs classiques ou esthétiques pourront être installés sur les façades, ou intégrés directement à la conception des bâtiments en amont. Ils pourront également être fixés sur les arbres, à une hauteur minimale de 3 mètres. Afin d'en faciliter l'entretien et de limiter les coulures sur les façades, il est recommandé d'installer des planches à fientes sous les nichoirs muraux.

Pour les insectes :

- Les hôtels à insectes, bien que répandus, sont à éviter car ils ne sont pas réellement adaptés : ils favorisent la concurrence entre espèces, augmentent le risque de parasites et rendent les insectes plus vulnérables aux prédateurs. Il est préférable de privilégier la création d'habitats diversifiés et disséminés, adaptés aux milieux disponibles : zones de pleine terre, buissons, petits tas de bois, etc., notamment sur les espaces publics.



5.7 TRAME VERTE ET BLEUE EN SECTEURS URBAINS

9. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- La gestion des eaux pluviales sera assurée autant que possible à la source, en privilégiant des dispositifs dits alternatifs tels que les noues, bandes enherbées, pieds d'arbres ou jardins de pluie. Les surfaces de type parking devront être perméables et intégrées à des poches végétalisées, contribuant à la fois à la qualité paysagère, à la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales. L'implantation des arbres et arbustes devra anticiper le développement du houppier et le volume nécessaire, afin de préserver l'accessibilité et la fonctionnalité des places. Lorsque l'espace disponible est limité, des plantations de type fétuques ou prèles pourront être privilégiées.

10. GESTION DES ESPACES PUBLICS

- L'ensemble des espaces créés ou renforcés fera l'objet d'une gestion différenciée, adaptée à chaque type de milieu et à ses usages, dans une démarche vertueuse excluant tout recours aux produits phytosanitaires.



Source : Agence ATM

5.7 TRAME VERTE ET BLEUE EN SECTEURS URBAINS

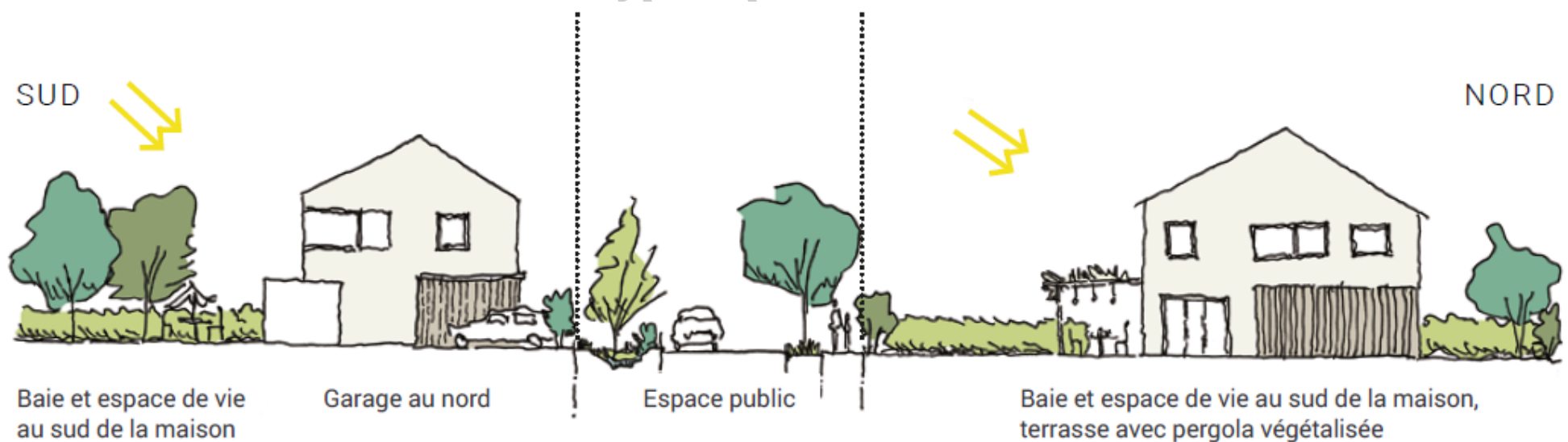
11. GESTION DE L'ÉCLAIRAGE PUBLIC

- Une stratégie d'éclairage nocturne favorable à la biodiversité doit être élaborée en tenant compte des usages (habitat, commerces, activités tertiaires et services) ainsi que des espèces présentes. Cette démarche de cohérence nocturne doit être accompagnée d'actions de sensibilisation auprès des habitants, commerçants et entreprises, via des campagnes de communication et des supports pédagogiques.
- Puissance : De manière générale, la température de couleur des éclairages ne devra pas dépasser 3 000 kelvins, et sera limitée à 2 400 kelvins en lisière et au cœur des espaces verts.
- Couleur : Les teintes chaudes, telles que le jaune ou l'ambre, sont à privilégier pour l'éclairage.
- Densité : La densité des points lumineux doit être ajustée en fonction des usages : elle peut être réduite dans les zones peu fréquentées ou au cœur des quartiers résidentiels. Les espaces piétonniers devront privilégier un éclairage discret, par des plots de 1 à 1,5 mètre, afin de créer une ambiance feutrée favorable à la biodiversité tout en assurant une circulation sécurisée.
- Orientation : La hauteur des lampadaires sera choisie de manière à limiter l'éclairage vers le haut.

5.7 TRAME VERTE ET BLEUE EN SECTEURS URBAINS

12. ARCHITECTURE ET ÉCOLOGIE

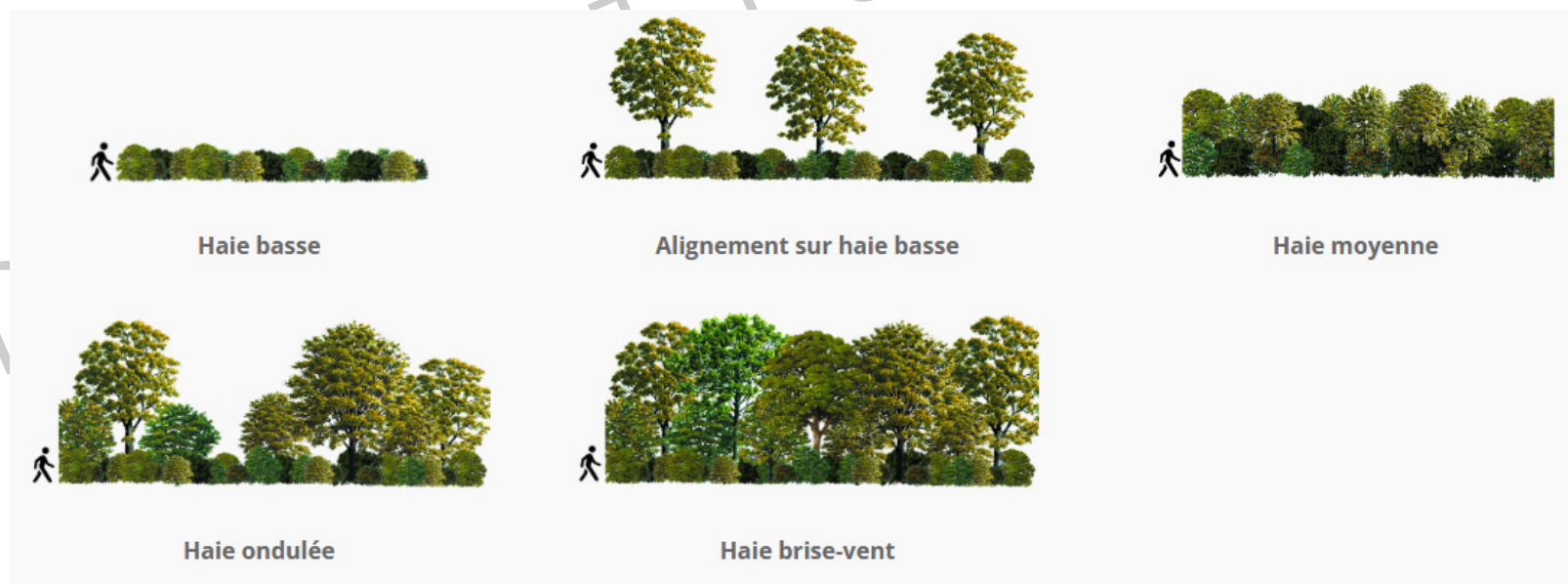
- Au-delà de leur rôle en faveur de la biodiversité, les bâtiments doivent limiter leur consommation de ressources et privilégier des matériaux peu gourmands en eau et en énergie.
- L'utilisation de matériaux biosourcés pour les structures et l'isolation, tels que le béton de chanvre, les murs en paille, les associations béton-bois ou le bois, permet de réduire l'empreinte écologique tout en assurant un confort thermique été comme hiver.
- Une conception adaptée aux caractéristiques du site optimise à la fois l'efficacité énergétique du bâtiment et son intégration dans l'environnement.



5.8 TRAME VERTE ET BLEUE EN SECTEURS AGRICOLES ET NATURELS

1. RENFORCEMENT DE LA TRAME VERTE

- Les haies existantes seront renforcées avec des essences locales afin de constituer des haies bocagères offrant des habitats pour la faune et la flore, limitant le ruissellement et protégeant des vents.
- Les haies bocagères multi-strates, avec des hauts jets ou en cépée, seront privilégiées.
- Par ailleurs, la création d'une mosaïque d'habitats — haies, prairies, fourrés, mares et boisements — favorisera des milieux riches en biodiversité et plus résilients face au changement climatique.



5.8 TRAME VERTE ET BLEUE EN SECTEURS AGRICOLES ET NATURELS

2. RENFORCEMENT DE LA TRAME BLEUE

- Les cours d'eau présents sur la commune seront protégés, notamment grâce à leur classement en zone naturelle (N) et naturelle protégée (NP).
- Les zones humides recensées dans le PLU seront rendues inconstructibles afin de garantir le maintien de leurs fonctionnalités écologiques et leur rôle dans le soutien des étiages des cours d'eau.
- La commune encouragera également la préservation et la mise en réseau d'une mosaïque d'habitats humides (mares, prairies humides, cours d'eau, fossés), en lien avec la trame verte, ainsi que des projets de valorisation.

5.8 TRAME VERTE ET BLEUE EN SECTEURS AGRICOLES ET NATURELS

3. MOBILITÉ ET USAGES

- Des cheminements piétons harmonieux avec l'espace seront privilégiés, réalisés dans des matériaux peu invasifs (platelage ou surfaces perméables), adaptés à différents usages (circulation, détente, support de biodiversité), et offrant une qualité paysagère tout en respectant les normes PMR.

4. AMÉNAGER DES CLÔTURES PERMÉABLES

- Les espaces ouverts seront privilégiés autant que possible. En cas de clôture, celles-ci devront intégrer des dispositifs de perméabilité à la petite faune, par des espacements réguliers (au moins tous les 8 m) ou par des aménagements spécifiques.

5. ACCUEIL DE LA FAUNE

- Les aménagements destinés à la faune seront conçus en fonction des espèces présentes, après réalisation d'un diagnostic, afin de prévoir des mesures adaptées. Des panneaux pédagogiques, présentant l'intérêt de ces aménagements et les espèces accueillies, favoriseront une meilleure acceptation sociale.

Pour les oiseaux et les chauves-souris :

- Des nichoirs seront installés sur les arbres, à une hauteur suffisante (environ 3 m), et diversifiés selon les espèces présentes.

Pour les insectes :

- Les hôtels à insectes, souvent inadaptés, seront évités car ils favorisent la concurrence entre espèces, la transmission de parasites et la prédation.
- Le maintien du bois mort et la mise en place d'aménagements naturels, disséminés de manière ponctuelle, seront privilégiés afin d'offrir des habitats favorables à la faune.

5.8 TRAME VERTE ET BLEUE EN SECTEURS AGRICOLES ET NATURELS

6. GESTION DE L'ÉCLAIRAGE PUBLIC EN FAVEUR DE LA TRAME NOIRE

- Une stratégie d'éclairage nocturne favorable à la biodiversité doit être définie en tenant compte des usages (habitat, commerce, tertiaire, services) et des espèces présentes. Sa mise en œuvre doit s'accompagner d'actions de sensibilisation auprès des habitants, commerçants et entreprises, via des campagnes de communication et des supports pédagogiques.
- Puissance : De manière générale, la température de couleur des éclairages ne devra pas dépasser 3 000 kelvins, et sera limitée à 2 400 kelvins en lisière et au cœur des espaces verts.
- Couleur : Les teintes chaudes, telles que le jaune ou l'ambre, sont à privilégier pour l'éclairage.
- Densité : L'éclairage sera limité au maximum dans les zones naturelles. Aucune installation lumineuse ne sera prévue sur les trames vertes et les réservoirs de biodiversité, afin de préserver la trame noire et de faciliter les déplacements des espèces.

