

DEPARTEMENT DE L'ARIEGE

COMMUNE DE

SAURAT

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

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



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

PREMIERE REVISION

3.2

**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS : LES SCHÉMAS DE PRINCIPE D'ORGANISATION INTERNE DE ZONES À URBANISER	3
SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE AU2.1, AU2.2, AU2.3 LA MAISON D'AMOUNT	5
SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE URBAINE UB DE "LAGARDELLE"	7
SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE AU1 DE "LA ROUERE"	9
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE DU CENTRE-BOURG DE SAURAT	11

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

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

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

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

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

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

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

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

Les zones d'urbanisation future étudiées concernent :

- ▶ la zone AU2.1, AU2.2, AU2.3 dite « la Maison d'Amount »
- ▶ la zone AU1 située au lieu-dit "la Rouère"

Une zone urbaine (UB) est également soumise à une OAP :

- ▶ la zone UB située au lieu-dit "Lagardelle"

Par ailleurs, une OAP dite thématique est consacrée à la centralité du bourg.

DOCUMENT DE TRAVAIL

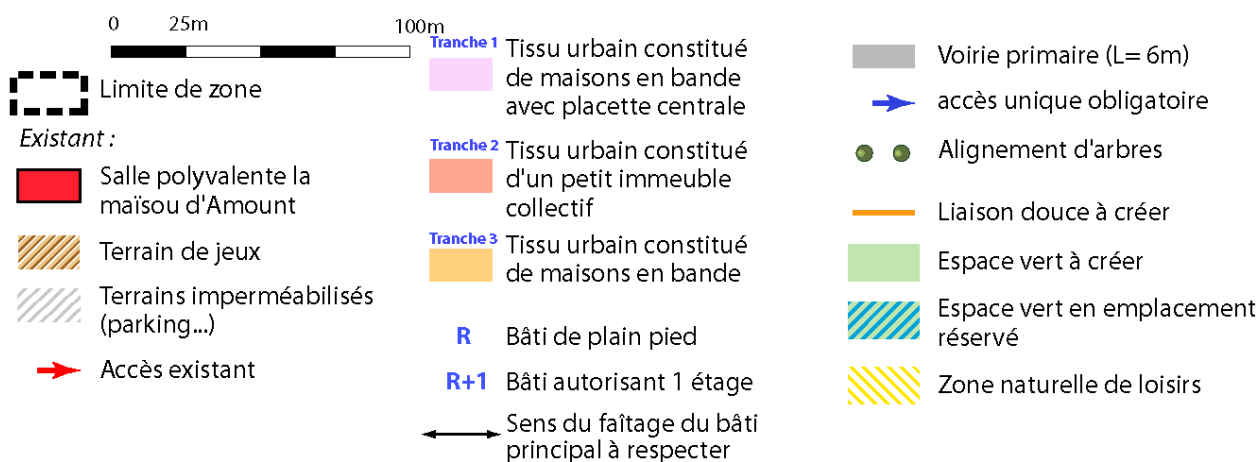
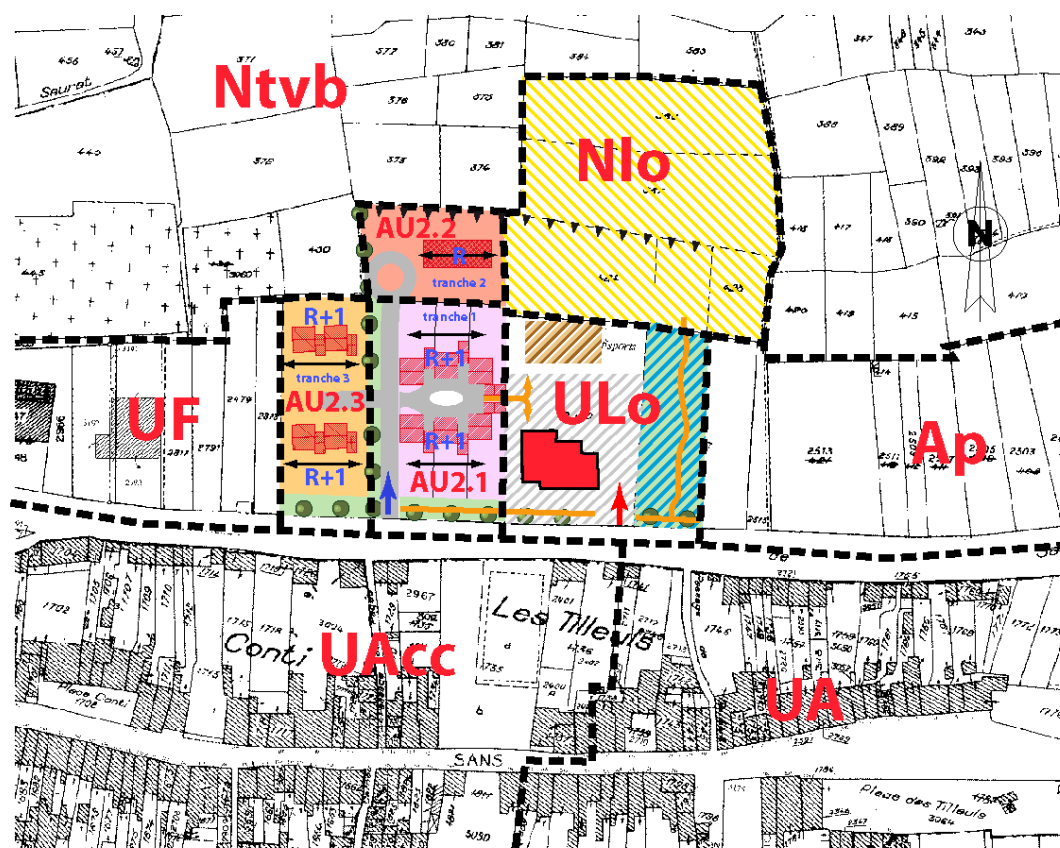
SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE

AU2.1, AU2.2, AU2.3 la Maison d'Amount

► CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

La surface totale de la zone AU2.1, AU2.2, AU2.3 est de 0.68Ha dont surface constructible : 0.65Ha. Cette zone jouxte la salle polyvalente de la commune (la Maison d'Amount), classée en ULo.

- ✓ Zone qui sera desservie par le réseau collectif d'assainissement.
- ✓ La zone sera désenclavée par une voie primaire perpendiculaire à la RD618B. La voie sera positionnée à l'extrémité ouest de la Maison d'Amount, avec un accès unique obligatoire.
- ✓ La voie primaire aura une emprise totale de 6m minimum.
- ✓ Le nombre de logements souhaité dans la zone AU2.1, AU2.2, AU2.3 est de l'ordre de 13 logements (13L), soit une densité de 20 logements par hectare.
- ✓ Dans le détail, on distingue :
 - AU2.1 : surface constructible : 0.32Ha. Habitat groupé (6L demandés),
 - AU2.2 : surface constructible : 0.16Ha. Habitat en immeubles collectifs (3L demandés),
 - AU2.3 : surface constructible : 0.17Ha. Habitat en maisons de ville (4L demandés).
- ✓ L'habitat groupé et les maisons de ville seront réalisés en R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage) ; l'immeuble collectif devra être de plain pied.
- ✓ Il est demandé la création de logements locatifs sociaux (LLS), exclusivement dans les secteurs AU2.1 et AU2.2, à raison de 33% du parc des logements de ces 2 secteurs, soit 3L (cela correspond également à 20% du parc de logement des 3 secteurs AU2.1, AU2.2, AU2.3).
- ✓ Le sens des faîtages du bâti principal sera orienté est-ouest.
- ✓ L'urbanisation sera réalisée en 3 tranches : AU2.1 sera réalisé en tranche 1 ; AU2.2 sera urbanisée en tranche 2 ; AU2.3 sera réalisé en 3ème tranche.
- ✓ Les zones AU2.1 et AU2.3 sont dotées d'un espace vert en bordure de la RD618B avec un alignement d'arbres qui sera prolongé dans la zone ULo (Maison d'Amount) ; il est également prévu un espace vert linéaire longeant la voirie primaire, et pourvu d'un alignement d'arbres ; ces alignements seront des pommiers, emblématique de la vallée de Saurat. L'espace vert prévu à l'est de la zone ULo sera classé en emplacement réservé.
- ✓ Une liaison douce sera réalisée en bordure de la RD ; elle se poursuivra dans l'espace vert jusqu'à la zone naturelle de loisirs localisée au nord de la Maison d'Amount.



Surface totale : 0.68Ha. Surface à urbaniser : 0.65 Ha en 3 tranches (AU2.1 = tranche 1 : 0.32 Ha ; AU2.2 = tranche 2 : 0.16 Ha ; AU2.3 = 0.17Ha) ;

Nombre de logements demandé sur l'ensemble de la zone : 13 logements (densité : 20 L/Ha), dont : AU2.1 : habitat groupé : 6L ; AU2.2 : immeuble collectif : 3L ; AU2.3 : maisons de ville : 4L

Nombre de logements locatifs sociaux exigé : 3 logements (=20% de AU2.1/AU2.2/AU2.3) exclusivement dans AU2.1 et AU2.2

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

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DES ZONES AU2.1/AU2.2/AU2.3 DE LA MAÏSOU D'AMOUNT

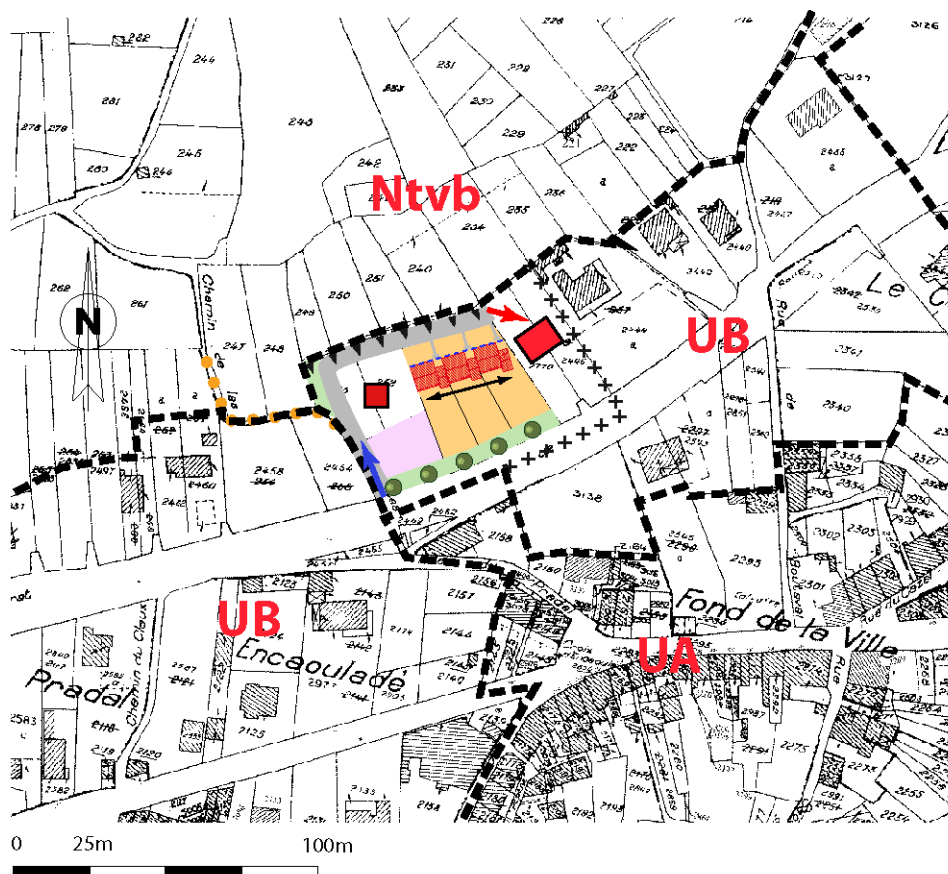
SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE

URBAINE UB de "Lagardelle"

► CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Zone UB soumise à OAP (surface constructible 0.20Ha)

- ✓ Zone desservie par le réseau collectif d'assainissement.
- ✓ La zone est désenclavée par une voie primaire existante, qui dessert déjà 2 maisons d'habitation.
- ✓ Le nombre de logements souhaité dans la zone UB de Lagardelle soumise à OAP est de l'ordre de 4 logements (4L), soit une densité de 20 logements par hectare. La typologie des constructions devra être constituée de maisons de village à hauteur de 75% (3 L), ainsi qu'un pavillon.
- ✓ Les maisons en bande devront être édifiées à une distance de 3 à 6m des limites d'emprise de la voie primaire.
- ✓ Le sens des faitages des constructions principales sera orienté selon un axe grossièrement est-ouest, selon le schéma joint.
- ✓ La zone UB de Lagardelle soumise à OAP sera dotée d'un espace vert linéaire longeant la RD618B.



- | | | |
|--|---|--|
|  Limite de zone |  Tissu urbain pavillonnaire |  Espace vert à créer |
|  Limite de l'OAP |  Tissu urbain constitué de maisons en bande |  Alignement d'arbres de haut-jet |
|  Pavillon existant |  Sens du faitage à respecter |  Liaison douce existante à maintenir |
|  Voirie existante à élargir (L= 6m) |  Bâti à édifier à une distance de 3 à 6m des limites d'emprise de la voie primaire | |
|  Talus existant |  accès unique obligatoire | |
|  Accès existant | | |

Surface à urbaniser : 0,20 Ha

Nombre de logements demandé sur la zone : 4 logements (densité : 20L/Ha)

Nombre de logements maisons en bande : 75% (3 L)

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

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE UB DE LAGARDELLE

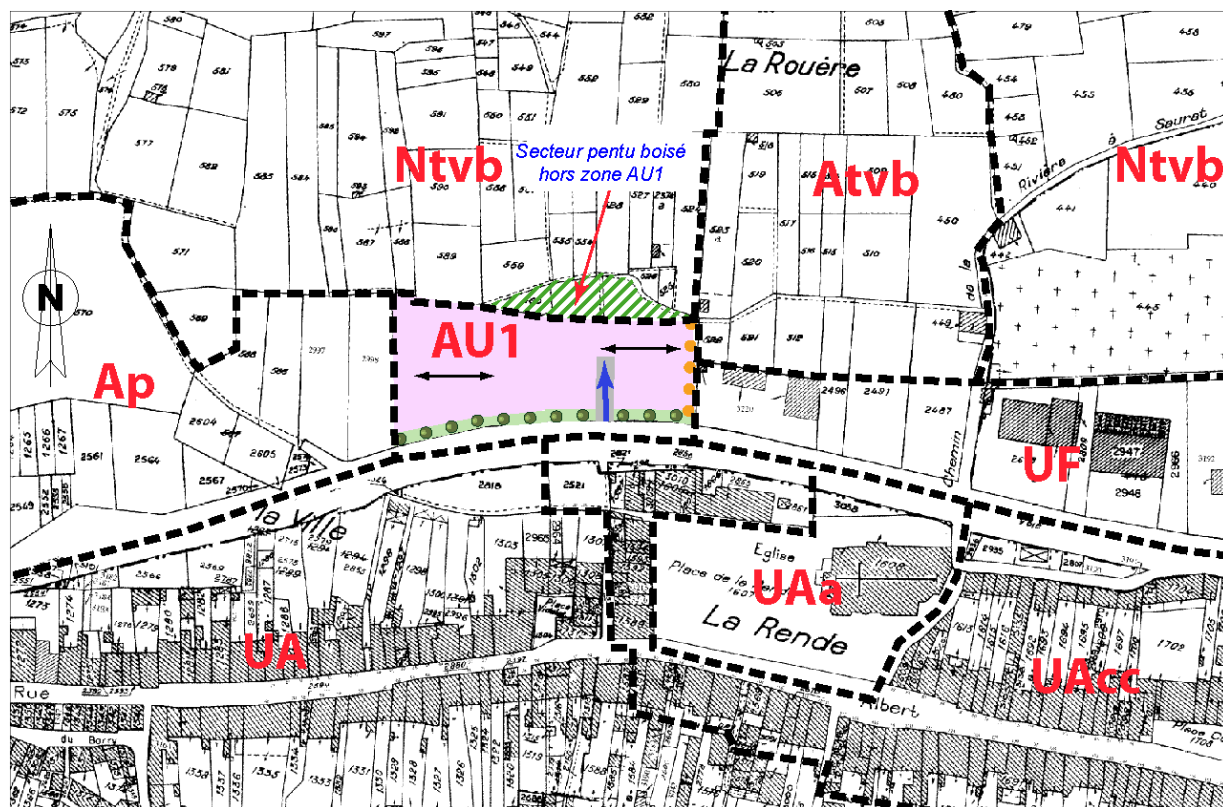
SCHÉMA D'ORGANISATION DE LA ZONE

AU1 DE "LA ROUERE"

► CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Zone AU1 (surface totale 0.42Ha dont surface constructible 0.34Ha :

- ✓ Cette zone sera urbanisée en tranche 1.
- ✓ Zone qui sera desservie par le réseau collectif d'assainissement.
- ✓ La zone sera désenclavée par une voie primaire dont la largeur d'emprise sera de 6.0 mètres, et qui sera portée en emplacement réservé.
- ✓ L'urbanisation pourra être réalisée au coup par coup.
- ✓ Le nombre de logements souhaité dans la zone AU1 est de l'ordre de 6 logements (6L), soit une densité de 20 logements par hectare. Chaque unité foncière devra donc respecter une densité de 20L/Ha. La typologie des constructions pourra être constituée d'habitat pavillonnaire.
- ✓ Le sens des faîtages du bâti principal sera orienté selon un axe grossièrement est-ouest, selon le schéma joint.
- ✓ La zone AU1 sera dotée d'un espace vert linéaire longeant la RD618B.
- ✓ Un alignement d'arbres sera planté en limite est de la zone AU1 ainsi qu'en bordure de la RD618B ; il pourra être un alignement de pommiers, emblématique de la vallée de Saurat.
- ✓ En limite est de la zone AU1, une liaison douce existante sera classée en emplacement réservé pour assurer sa pérennité.



0 25m 100m

--- Limite de zone

■ Pavillon existant

■ Tissu urbain constitué d'habitat pavillonnaire

↔ Sens du faîtage à respecter

■ Voirie à créer (L= 6m) en emplacement réservé

■ Espace vert à créer

●●● Alignement d'arbres (pommiers)

➡ accès unique obligatoire

●●● Liaison douce existante à classer en emplacement réservé

Surface à urbaniser : 0.3 Ha

Nombre de logements demandé sur la zone : environ 6 logements

Chaque unité foncière devra respecter une densité de 20 L/Ha

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

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AU1 DE LA ROUERE

DO

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE DU CENTRE-BOURG DE SAURAT

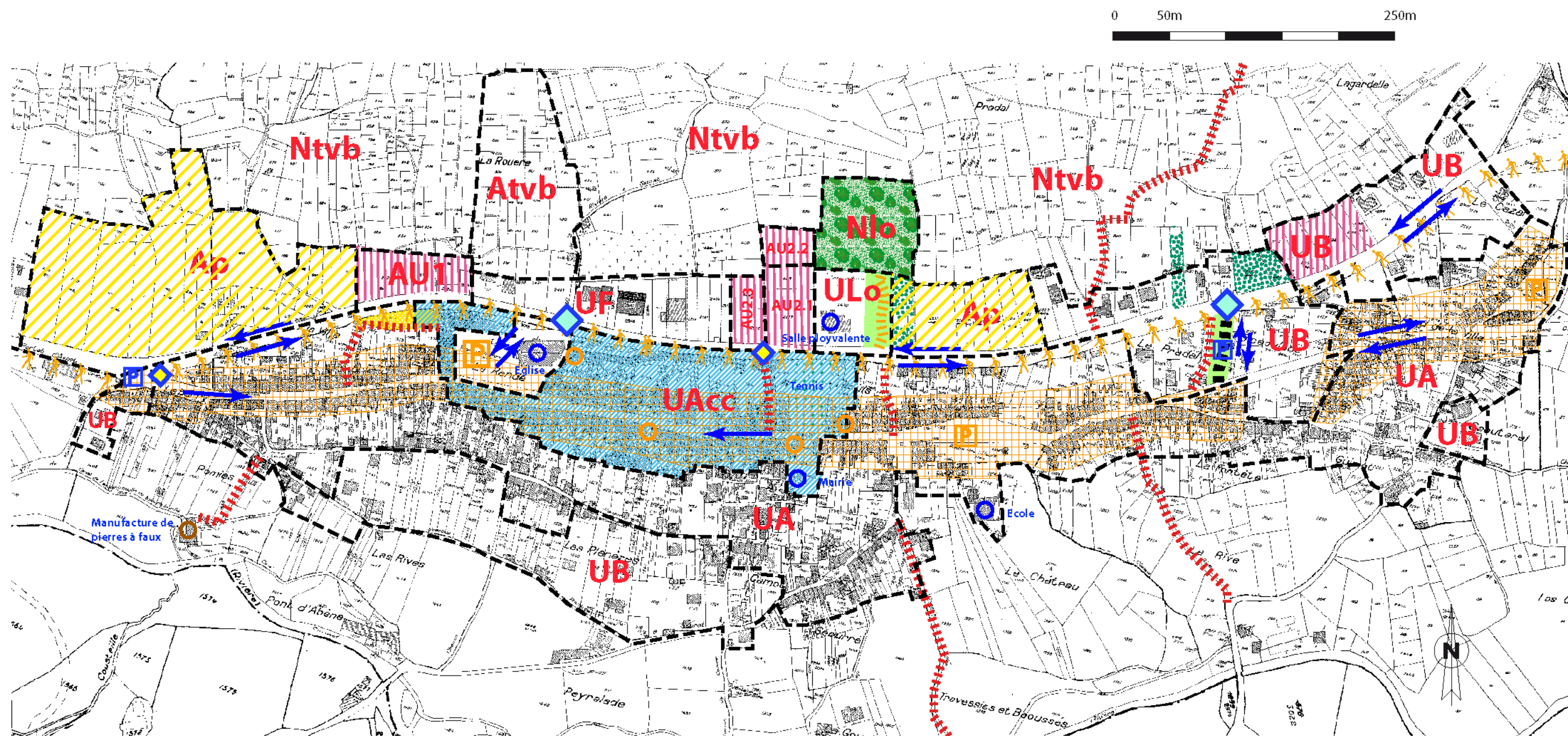
► CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Au pied du massif calcaire de la Rouère, le centre-bourg de Saurat est caractéristique d'un village-rue ordonné de part et d'autre de la rue Albert Sans. Son accès est peu lisible depuis la création de la déviation au nord du bourg (RD618B), et les commerces de proximité en sont très fragilisés. L'objectif de cette orientation d'aménagement consiste à dynamiser le centre-bourg tout en préservant son authenticité et dans un souci de redonner au piéton toute sa place, en toute sécurité. Les orientations sont précisées ci-dessous :

- ✓ Création dans la partie du centre-bourg localisée entre la place de la Rente et les abords de la Mairie d'une zone de centralité commerciale réglementée.
- ✓ Afin de conforter la centralité commerciale, un accès principal à la place de la Rente depuis la RD618B sera aménagé ; il permettra de diriger les véhicules au cœur de la centralité commerciale ; à cet effet, la place de la Rente sera aménagée et le stationnement sera rationalisé.
- ✓ Il est également prévu un accès secondaire au centre-bourg à l'entrée ouest du bourg, avec l'aménagement d'un parking secondaire.
- ✓ En partie est du bourg, une voirie sera créée entre les lieux-dits le Pradel et Encaouladé (à l'est de la place des Tilleuls). Cette voirie constituera le deuxième accès à aménager pour accéder à la centralité commerciale depuis la RD618B.
- ✓ Il est prévu la création d'un espace vert d'un parking au droit de cette voie à créer. Un autre espace vert avec parking est prévu à proximité de la place de la Rente.
- ✓ La circulation sera modifiée (avec signalétique appropriée) pour tenir compte de la relative étroitesse de la rue Albert SANS.
- ✓ La RD618B sera aménagée par la création en bordure sud de la route d'une liaison douce continue depuis le chemin de la Forge à l'ouest (ancienne gendarmerie) jusqu'à l'extrémité est du bourg. Plusieurs liaisons douces transversales existantes seront confortées, notamment celles qui relient la route départementale à la rue Albert SANS, mais aussi celle qui rejoint la manufacture de pierres à faux, et d'une façon générale celles qui connectent le bourg à la campagne environnante.

- ✓ L'habitat traditionnel du centre historique du bourg sera préservé, notamment de part et d'autre de la rue Albert SANS, dont la typicité de village-rue sera mise en valeur.
- ✓ Au nord de la RD618B, l'objectif consiste à créer des espaces de respiration paysagère afin d'éviter une urbanisation continue qui n'est pas souhaitable pour des raisons de sécurité (multiplication des accès) et paysagères (vues à préserver sur le massif calcaire de la Rouère). De ce fait, des zones agricoles à forte sensibilité paysagères alternent avec de petites zones à urbaniser qui, elles devront être aménagées avec des accès uniques et une densité cohérente avec les prescriptions du SCOT.
- ✓ Les prés-vergers existants, emblématiques de la vallée de Saurat seront préservés au titre de l'article L151.23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Dans la continuité de la Maison d'Amount, il est prévu la création d'un verger conservatoire ouvert au public. Une liaison douce est prévue pour le raccorder à la rue Albert SANS.

DOCUMENT DE TRAVAIL



--- Limite de zone

● Principaux équipements publics

○ Principaux commerces

○ Manufacture de pierres à faux

[P] principales places avec parkings

... Espace vert existant

... préservation des prés-vergers

/// préservation des espaces agricoles sensibles

/// Confortation de la centralité commerciale

◇ Aménagement des 2 accès principaux (place de la Rende et le Pradel)

◇ Aménagement secondaire RD618B

[P] Création de parking

■ Espace vert à créer

■ Création d'un verger conservatoire

||||| Densification à travers les zones à urbaniser et la zone UB de Lagardelle pourvue d'une OAP

■ Typicité de l'habitat traditionnel de village-rue à préserver et à valoriser

⇔ Circulation à double sens

→ Circulation à sens unique

■■■■ voirie à créer

⚡ Liaison douce à créer le long de la RD618B

⚡ Liaison douce existante à conforter

⚡ Liaison douce à créer

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

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU CENTRE BOURG DE SAURAT