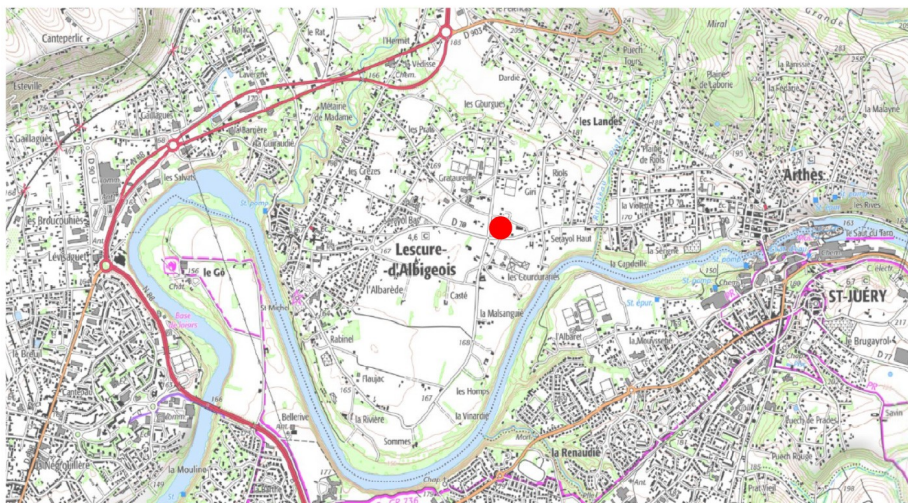


Situation dans l'agglomération



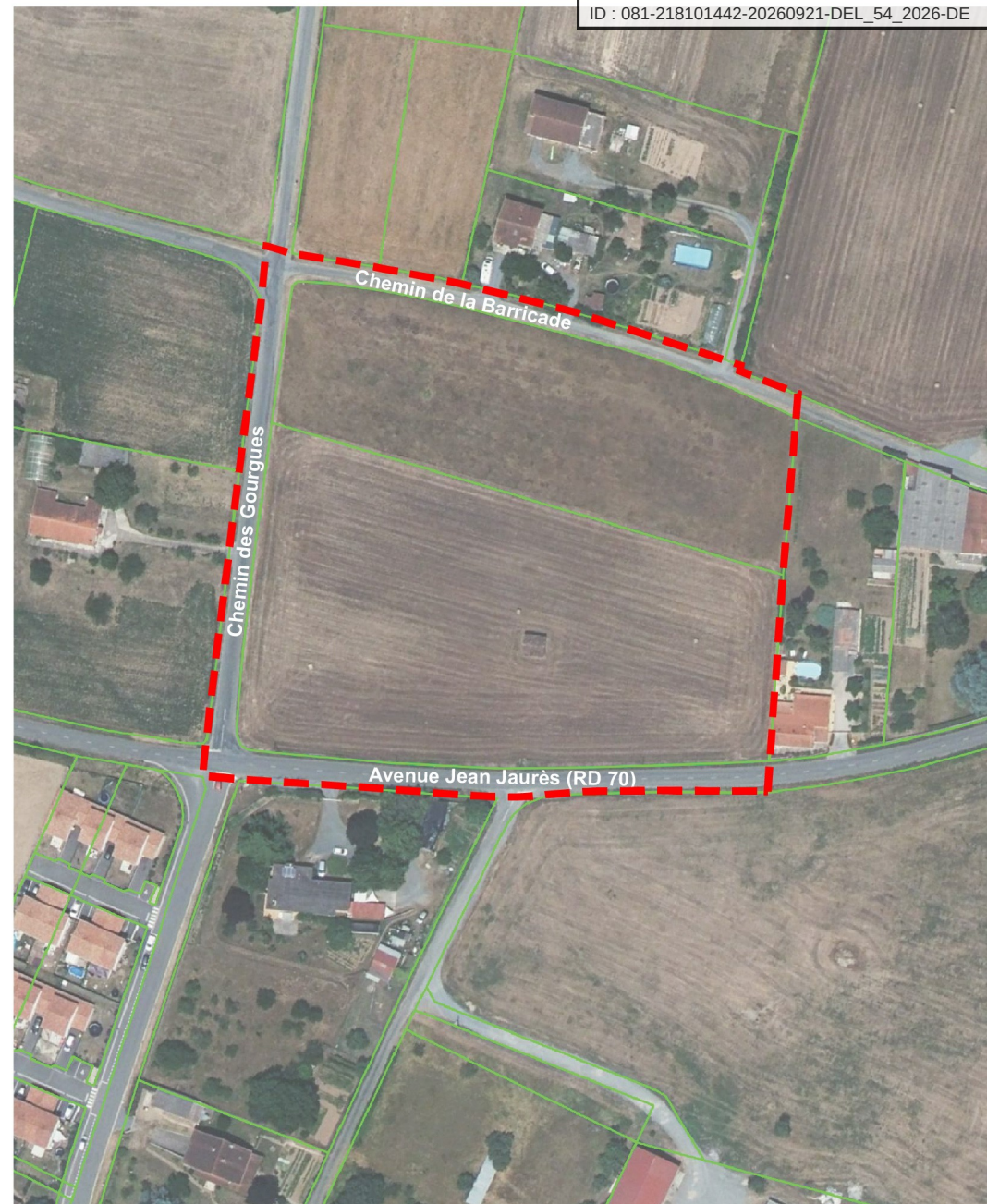
Situation dans la commune



Situation

1,7 ha

Le terrain se situe dans la plaine maraîchère le long de la D70 reliant Lescure d'Albigeois à Arthès. Une ligne de bus LIBEA dessert le site. Le terrain se trouve à 500m des équipements sportifs et à 1,5km du centre bourg (équipements scolaires et commerces). Le site permet de rejoindre aisément la RN88 située à 2km.



Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- mettre en valeur l'environnement, les paysages
- mettre en valeur les entrées de villes
- assurer le développement de la commune

Enjeux et objectifs du projet

- Accueillir de nouveaux habitants
- Répondre aux enjeux de mixité sociale

L'aménagement sera prévu en 2 phases (cf. orientations graphiques) :

- PHASE 1 : secteur Sud
- PHASE 2 : secteur Nord

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Accueil de l'ordre de 35 logements.

Logements locatifs sociaux : 100 %

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Situé dans la plaine maraîchère en entrée de ville côté Est, ce terrain se trouve en position semi-urbaine. Les orientations graphiques proposent de penser ce nouveau quartier sous la forme de quatre groupements de 8 à 10 logements chacun et séparés par des espaces paysagers à usage collectif. Les stationnements seront mutualisés dans chacun des secteurs et implantés au plus proche de la voirie principale. Les espaces plantés seront généreux et des cheminements piétons desserviront le programme.

Insertion architecturale et urbaine

- Les formes urbaines et architecturales devront répondre aux objectifs de sobriété foncière. A cet effet, l'implantation des constructions devra favoriser la création d'espaces libres non imperméabilisés et végétalisés généreux et d'un seul tenant.
- Construction de logements individuels et de logements individuels groupés pour assurer la mixité des formes d'habitat.

- Les constructions pourront être groupées ou jumelées par deux ou trois afin de créer des ensembles construits plus conséquents. Les accès des logements pourront être regroupés pour les lots contigus sauf en cas de contraintes techniques (visibilité, nombre de lots impairs...).
- Compte tenu de la position du site en périphérie de la zone urbaine, l'urbanisation de la parcelle devra présenter une certaine souplesse. A cet effet, l'implantation des constructions devra offrir des rythmes et des ruptures évitant la répétition et présentant des orientations variées pour chacun des logements, réglant ainsi les problèmes de vis-à-vis et optimisant l'éclairage naturel.

Le porteur de projet devra expliquer les moyens mis en œuvre pour atteindre cet objectif.

On entend par **logements individuels groupés**, des maisons individuelles mitoyennes répondant aux aspirations de la population (maison avec jardin) tout en s'inscrivant dans les objectifs de sobriété (foncière, constructive et énergétique).

Paysage et environnement

- Des espaces végétalisés et plantés généreux à usage collectif, supports de cheminements, viendront délimiter les quatre secteurs construits et favoriseront les perméabilités.
- L'intégration de la végétation et le recours aux plantations sera favorisé pour permettre un cadre de vie plus qualitatif, lutter contre les îlots de chaleur et soutenir la biodiversité.
- Les plantations seront composées d'essences locales variées et non allergisantes.

Traitement des limites

Les aménagements proposés dans le cadre du projet se voudront qualitatifs, à cet effet :

- Traiter de manière intégrée et unitaire l'ensemble des éléments formant la clôture sur l'espace public (portail et portillon, matériaux de clôture, boîtes aux lettres, coffrets techniques...). Aligner les hauteurs de différents éléments afin d'éviter l'« effet créneau ».
- Introduire la végétation dans le système des clôtures sur rue par la plantation de haies vives offrant un agrément visuel depuis l'espace public et favorisant la biodiversité.
- Limiter la hauteur des clôtures afin de conserver des perspectives visuelles sur tout ou partie du linéaire ; favoriser la perméabilité des clôtures pour le passage de la petite faune en évitant les murs pleins sur tout le linéaire.

- Soigner la limite vis-à-vis de la RD70 en garantissant un espace tampon paysager suffisant (contrôle des nuisances visuelles et sonores).

Déplacements

- Plusieurs accès permettront de desservir le site et notamment :
 - en PHASE 1 : un accès (en entrée et sortie) chemin des Gourgues et une sortie avenue Jean Jaurès
 - en PHASE 2 : un accès (en entrée et sortie) chemin des Gourgues et une sortie sur le chemin de la Barricade
- L'aménagement des deux « voiries secondaires », indiqué dans les orientations graphiques (avec jonction sur le chemin de la Barricade et sur l'avenue Jean Jaurès), pourra être adapté au regard des retours des services gestionnaires.
- Les voiries créées seront traitées de manière qualitative sur le principe de « voiries partagées » laissant une place dominante aux cheminements doux (piétons et vélos)
- Les voiries créées seront paysagées et ponctuées d'arbres d'alignement et de végétation arbustive.
- Les espaces de stationnement véhicule seront mutualisés et concentrés sous forme de poches au plus près de la voie d'accès pour réduire les emprises dédiées à la voiture.
- Les espaces de stationnement bénéficieront d'un aménagement paysager qualitatif : utilisation de matériaux ou revêtements de sol perméables, intégration d'arbres de haute tige pour favoriser l'ombrage et de végétation arbustive sur les limites.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

L'opération devra être raccordée au réseau existant desservant la zone. Prévoir un maillage avec le réseau cheminant sous la voirie du projet dans un diamètre permettant d'obtenir un couple débit/pression suffisant.

Eau potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant.

Eaux pluviales

Privilégier l'infiltration à la parcelle si la perméabilité du sol et le niveau de nappe le permettent. Différents dispositifs existent et doivent être dimensionnés en fonction de la nature du sol.

En cas de création de systèmes de rétention des eaux pluviales (bassins de rétention, noues, fossés...), ces aménagements devront être végétalisés et intégrés dans un projet paysager d'ensemble.

Les surfaces imperméabilisées seront réduites au profit du développement de la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux perméables.

A défaut de tout infiltrer, l'opération devra être raccordée au réseau existant dans le respect des prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales.



- Périimètre de l'OA
- ↕ Limite PHASE 1 / PHASE 2
- Connecter le quartier à la ville existante**
- Voirie principale à aménager
 - - - Voirie secondaire à aménager
 - - - Liaisons modes doux à projeter
 - Carrefour ou jonction à aménager et à sécuriser
 - Accès principal au site de projet
 - P Zones de stationnements mutualisés
- Proposer des formes urbaines et des typologies de logements répondant à l'exigence de sobriété foncière**
- Bâtiment existant
 - ◻ Zone d'implantation privilégiée pour l'habitat individuel
- Concevoir des espaces libres qualitatifs**
- Arbres à planter
 - Espace végétalisé à usage collectif à qualifier
 - Espace à usage collectif (jardins partagés)
 - - - Paysager les franges afin de préserver les vues et les intimités
 - ⋆ Vue sur le grand paysage à préserver



0 15 30 m