

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Département de la Haute-Garonne
Communauté d'Agglomération du SICOVAL

COMMUNE DE CORRONSAK

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

Secrétariat général commun
de la Haute-Garonne

17 SEP. 2021

COURRIER ARRIVÉ

3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PLU APPROUVÉ LE 23 MAI 2017

MODIFICATION SIMPLIFIÉE APPROUVÉE LE 09 SEPTEMBRE 2021

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À
LA DCM DU 09 SEPTEMBRE 2021

Sicoval
Communauté
d'agglomération
du Sud-Est
Toulousain

Elaboré avec l'appui technique du
Service Urbanisme du SICOVAL



MAIRIE DE CORRONSAK

21 CHEMIN DE SEMIAL

31450 CORRONSAK

TÉL : 05 61 81 91 70

MAIL : MAIRIE.CORRONSAK@WANADOO.FR

PREAMBULE

L'article L.151-7 du Code de l'urbanisme précise que le Plan Local d'Urbanisme doit prévoir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à certains quartiers ou secteurs du territoire communal. Elles peuvent concerner toutes les zones du PLU et peuvent s'appliquer sur le territoire indépendamment du zonage.

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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

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

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

Liste des secteurs soumis à OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation de la commune de Corronsac concernent :

- Trois secteurs d'extension urbaine : le secteur de Cossignol (incluant la zone AUa et une partie de zone UBb), le secteur du Clos Semial (incluant la zone AUb et une partie de zone A) et le secteur de Segueilla (incluant la zone AUc).
- Un secteur d'intensification dans le centre du village : le secteur du Château (incluant la zone UBd et une partie de zone UBa).

Programmation et phasage des extensions urbaines

Les secteurs d'extension urbaine sont classés en zone AU.

Les trois opérations d'extension urbaine ne seront pas concomitantes afin de maîtriser l'accueil de population.

L'aménagement urbain des secteurs d'extension se fera de façon progressive :

- au fur et à mesure de la mise en œuvre des réseaux et de la desserte des secteurs concernés
- par phases successives en fonction des secteurs d'extension :
 - la zone AUc sera le premier secteur à pouvoir être urbanisé
 - la zone AUa sera ouverte à l'urbanisation lorsque 80 % du programme de logements attendus sur la zone AUc aura été réalisé (Déclaration d'Achèvement des Travaux requise)
 - la zone AUb sera ouverte à l'urbanisation lorsque 80 % du programme de logements attendus sur la zone AUa aura été réalisé (Déclaration d'Achèvement des Travaux requise)

1. Les secteurs d'extension urbaine

• LE SECTEUR DE COSSIGNOL

Contexte et enjeux

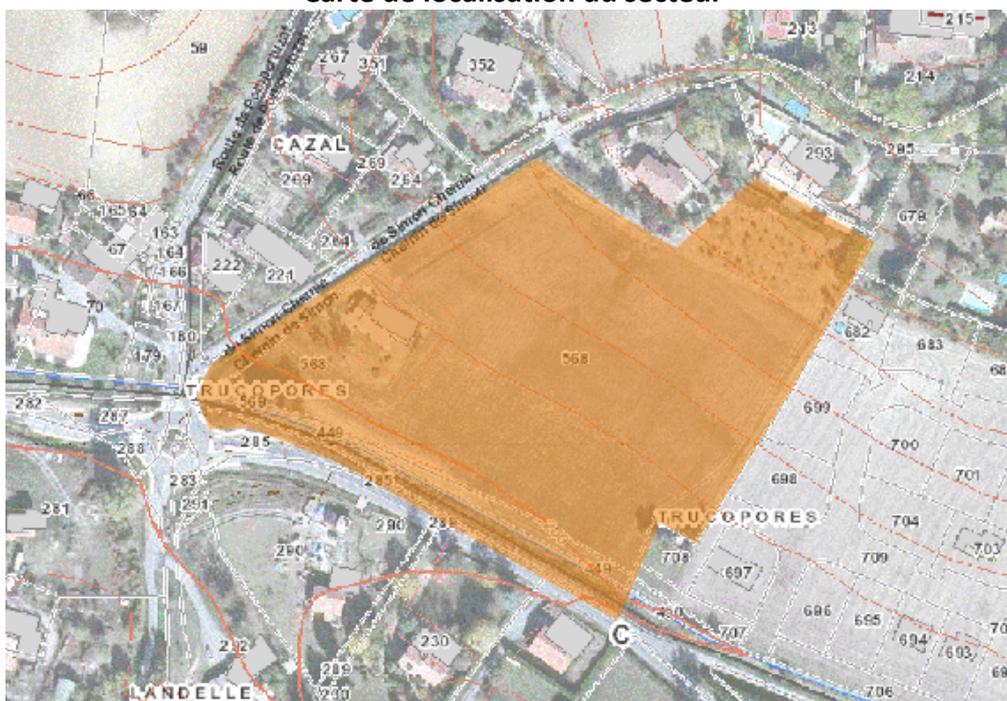
1. Situation

Le secteur de Cossignol concerne des terrains agricoles bordés de quelques constructions, et se situe dans la continuité de l'opération récente des Balcons du Cossignol, au Sud du centre du village. Une partie du secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (zone AUa dans le règlement graphique) et couvrant 1,4. La partie Ouest du secteur (zone UB dans le règlement graphique) ne sera pas intégrée dans cette opération.

Ses limites sont marquées :

- Au Sud, par le ruisseau du Cossignol et sa ripisylve identifiés dans le PADD comme continuité écologique à remettre en bon état, et présentant un risque d'inondation. Le secteur est également longé par la RD24 qui supporte un important trafic d'échange et de transit.
- A l'Ouest, par une voie en sens unique, le chemin de Simon, qui permet d'accéder au centre du village. Le secteur marquera donc à terme l'entrée du village.
- Au Nord, par deux habitations implantées en milieu de parcelles et disposant d'un jardin planté.
- A l'Est, par le lotissement des Balcons du Cossignol constitué de 23 maisons individuelles.

Carte de localisation du secteur



Enjeux et contraintes

Situé en contrebas du village, le secteur présente une pente relativement forte (supérieure à 15%). Le terrain et la silhouette de l'église située en arrière-plan du secteur sont donc très perceptibles depuis la RD24 qui passe en contrebas, ainsi que depuis le coteau opposé.

Toutefois, la végétation arborée située par endroits le long de la RD24 ainsi qu'à l'angle de la RD24 et du chemin de Simon constitue un filtre visuel qui contribuera à l'insertion paysagère du secteur. Le long du chemin de Simon, à l'Ouest, une haie camoufle les vues sur le secteur.

Au regard de l'occupation des sols actuelle, aucune sensibilité écologique majeure n'a été identifiée sur le terrain. Toutefois il s'agira de prendre en compte le risque inondation du ruisseau du Cossignol et de veiller à la préservation de cette continuité écologique.

Les constructions seront raccordées au réseau d'assainissement collectif via le lotissement des Jardins du Cossignol. Cette opération présente également une voie d'accès qui permettra de desservir le secteur.

De par son emplacement, l'urbanisation du secteur devra permettre de mettre en valeur et de conforter l'entrée du village. La couture avec le lotissement des Jardins du Cossignol ainsi que l'insertion paysagère sont également deux enjeux majeurs.

Vue sur le secteur du Cossignol depuis le chemin d'Urtaut sur le coteau opposé



Végétation à l'angle de la RD24 et du chemin de Simon



Voie d'accès en attente depuis le lotissement des Balcons du Cossignol



Les objectifs et orientations d'aménagement

L'orientation d'aménagement a pour objectif principal de valoriser l'entrée du village, de répondre aux préconisations du SCoT et du PLH et de favoriser un aménagement cohérent avec l'opération des Jardins du Cossignol. Les aménagements projetés devront ainsi permettre de relier les deux opérations et ainsi favoriser les déplacements tant d'un point de vue routier que piéton et cyclable.

Le programme de logements

La partie du secteur correspondant à la zone AU dans le règlement graphique fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette opération devra accueillir un programme de logements d'une densité d'environ 15 logements par hectare conformément aux recommandations du SCoT. Il est envisagé la réalisation d'une vingtaine de logements. Le secteur accueillera principalement des maisons individuelles et quelques logements en accession à prix abordable (30%) telle que définie dans le PLH.

Les réseaux

Le secteur sera relié au lotissement des Jardins du Cossignol par le prolongement de la voie de desserte existante. Un second accès sera réalisé via le chemin de Simon. Aucun accès ne sera envisageable sur la RD24.

Les constructions devront être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

Le traitement architectural et paysager

Afin de favoriser l'insertion paysagère de l'opération, l'implantation du bâti sera adaptée à la pente de manière à minimiser les terrassements. Le sens de faitage des constructions devra être parallèle à la pente. De plus, l'implantation nord/sud sera privilégiée pour bénéficier de l'apport d'énergie solaire, s'inscrivant dans la démarche de développement durable.

L'aspect extérieur des constructions devra présenter un traitement architectural harmonieux et devra s'inspirer de l'architecture locale. Dans ce cadre, les matériaux et les couleurs utilisés devront suivre le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères du Sicoval.

Une bande inconstructible sera conservée le long de la RD24 afin de limiter les nuisances liées à la circulation routière, de préserver le ruisseau du Cossignol et ses abords, et de prévenir le risque inondation. Cette bande inconstructible devra être végétalisée de manière à favoriser l'infiltration et la rétention des eaux pluviales.

Il s'agira par ailleurs de préserver une perspective visuelle sur l'église et la qualité de la vue sur celle-ci.

Le secteur devra bénéficier également d'un espace vert paysager constituant un lieu de rencontres et d'échanges.

La gestion des eaux pluviales

Une réflexion particulière sera menée pour définir des solutions adaptées en favorisant des systèmes alternatifs de gestion des eaux pluviales. Il pourra s'agir de dispositifs de type noues, fossés, ou bassin tampon par exemple. L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... La gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet imposée par le règlement de la zone limitera les risques d'inondation par les eaux de ruissellement générés par l'imperméabilisation des surfaces.

On recherchera par ailleurs à favoriser la rétention des eaux à la parcelle.

• LE SECTEUR DU CLOS SEMIAL

Contexte et enjeux

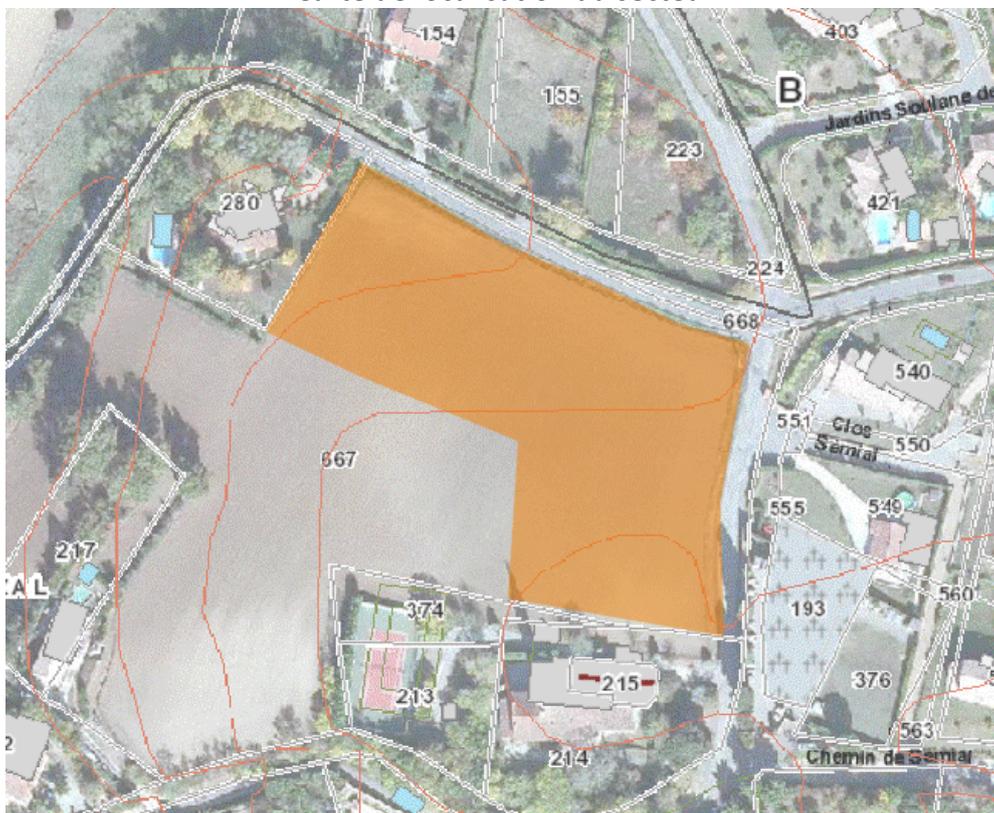
1. Situation

L'OAP sur le secteur du Clos Semial concerne des parcelles cultivées vierges de toute construction en entrée de village et couvrant 1,1 ha, 0,8 ha étant voué à être urbanisé. Il est contigu à l'église et au terrain de tennis et se situe à moins de 300 mètres des équipements centraux. Le terrain présente un accès depuis le chemin de Simon.

Les limites sont marquées :

- Au nord par la RD94 qui présente un important trafic de transit important. Le secteur bénéficie d'une desserte en transport en commun : l'arrêt du TAD 202 qui dessert également Péchabou, Montbun et Castanet-Tolosan se situe à l'intersection de la RD94 et du chemin de Simon.
- A l'est, par un fossé, le chemin de Simon et le lotissement de Semial,
- Au sud, par l'église et le terrain de tennis qui sont entourés d'une végétation arborée,
- A l'ouest, par une habitation et des terrains agricoles.

Carte de localisation du secteur



Enjeux et contraintes

Le terrain présente une pente d'orientation Nord-Ouest / Sud-Est d'environ 9%. Du fait de la topographie, la RD94 en contrebas offre une vue de qualité sur la silhouette de l'église.

Au regard de l'occupation des sols actuelle, aucune sensibilité écologique majeure n'a été identifiée sur le terrain.

De par son emplacement, l'urbanisation du secteur devra permettre de mettre en valeur et de conforter l'entrée du village. Il s'agit également de donner un caractère urbain à ce secteur afin d'inciter à un ralentissement de la vitesse le long de la RD94.

L'enjeu est également la préservation de la vue sur l'église.

Vue sur le secteur depuis la RD94



Les objectifs et orientations d'aménagement

L'orientation d'aménagement a pour objectif principal de valoriser l'entrée du village, de favoriser l'intégration paysagère de l'opération et de répondre aux préconisations du SCoT et du PLH.

L'OAP distingue 2 parties : une partie Nord dédiée à la construction de logements et une partie Sud vouée à la réalisation d'un espace de stationnement et d'un espace vert.

Le programme de logements

La vocation du secteur est d'accueillir un programme de logements à dominante d'habitat individuel dans la partie Nord (0,8 ha). La densité mise en place sera proche de 15 logements par hectare, conformément aux recommandations du SCoT. Il est envisagé la réalisation d'environ 10 logements, dont 20% en logements en accession à prix abordable telle que définie dans le PLH, qui devront faire l'objet d'une opération d'aménagement.

Il est prévu de réaliser au Sud du programme de logements un espace de stationnement public et un espace vert occupant tous les deux 3000m².

Les réseaux

La desserte du programme de logements se fera depuis l'accès existant sur le chemin de Simon. Aucun accès ne sera envisageable sur la RD94.

L'accès à l'espace de stationnement se fera depuis le chemin de Simon, indépendamment de l'opération de logements.

Une liaison douce traversera l'ensemble du secteur délimité par l'OAP. Elle permettra de rejoindre l'église et l'arrêt de bus situé sur la RD94.

Le secteur devra être raccordé au réseau public d'assainissement collectif.

Le traitement architectural et paysager

L'aspect extérieur des constructions devra présenter un traitement architectural harmonieux et devra s'inspirer de l'architecture locale. Dans ce cadre, les matériaux et les couleurs utilisés devront suivre le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères du Sicoval.

Une bande verte non constructible sera préservée le long de la RD94 afin de réduire les nuisances liées à la circulation routière. Cette bande mesurera au moins 10 mètres de large le long du secteur et devra permettre d'assurer l'insertion paysagère de l'opération. Elle sera traitée en espace de pleine terre et devra être végétalisée.

Les constructions seront implantées de manière à préserver au moins une perspective visuelle sur l'église et la qualité de la vue sur celle-ci.

La limite avec le grand paysage au Sud sera traitée sous forme de haies arbustives (mélange de haute tige et d'arbuste) d'essences locales et variées. Cette haie arbustive assurera la transition paysagère entre espace agricole et espace bâti.

L'espace de stationnement public devra être paysager et planté d'arbres de haute tige. Il sera traité de façon à limiter l'imperméabilisation du sol. Il constituera en soi un espace paysager de qualité, offrant de l'ombre et un cadre valorisé.

Un espace vert sera aménagé au Sud en lien avec l'église et l'espace de stationnement. Il permettra de valoriser les abords de l'église. Cet espace vert sera arboré et constituera un espace de détente et de loisirs. Il sera ainsi accompagné d'un mobilier de type tables de pique-nique, bancs... Son aménagement devra permettre de préserver une ouverture visuelle sur l'église.

Exemples d'espaces de stationnement végétalisés

NB : Les illustrations sont introduites à titre indicatif (documents non opposables)



Espace de stationnement de la gare de Grisolles (31) (Source : CAUE de Haute-Garonne)



Espace de stationnement à Vatteville-la-rue (27) : le stationnement régulier se fait sur de l'enrobé, l'occasionnel sur des surfaces engazonnées

Exemples d'espaces verts liés à des espaces de stationnement

NB : Les illustrations sont introduites à titre indicatif (documents non opposables)



La gestion des eaux pluviales

Une réflexion particulière sera menée pour définir des solutions adaptées en favorisant des systèmes alternatifs de gestion des eaux pluviales. Il pourra s'agir de dispositifs de type noues, fossés, ou bassin tampon par exemple. L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... La gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet imposée par le règlement de la zone limitera les risques d'inondation par les eaux de ruissellement générés par l'imperméabilisation des surfaces. On recherchera par ailleurs à favoriser la rétention des eaux à la parcelle.

• LE SECTEUR DE SEGUEILLA

Contexte et enjeux

1. Situation

Le secteur de Segueilla concerne des terrains agricoles actuellement vierges de toute construction, en continuité du lotissement de Segueilla au Nord, à proximité du pôle d'équipements. Il couvre une surface d'environ 2 ha.

La limite Nord du secteur est marquée par un cheminement piéton qui constitue un accès aux parcelles environnantes pour les engins agricoles et par un talus surplombant le secteur.

A l'Est, au Sud et à l'Ouest, le secteur est entouré de parcelles agricoles.

Carte de localisation du secteur



2. Enjeux et contraintes

Situé en contrebas du lotissement Segueilla, le secteur présente une pente relativement forte dans sa partie Ouest (supérieure à 15%) et moyenne dans sa partie Est (environ 8%).

L'accès au terrain se fait actuellement par deux cheminements doux, l'un longeant la limite Nord du secteur et desservant le pôle d'équipements, le second desservant le lotissement Segueilla.

Le chemin doux qui longe le Nord du secteur offre une vue relativement ouverte sur celui-ci. Toutefois, l'ambiance est plutôt intimiste, les vues étant cloisonnées en arrière-plan par des haies et la topographie vallonnée du secteur.

Ce chemin permet par ailleurs l'accès aux parcelles environnantes pour les engins agricoles.

Par ailleurs, le talus au Nord du secteur a tendance à isoler celui-ci de l'urbanisation existante.

Au regard de l'occupation des sols actuelle, aucune sensibilité écologique majeure n'a été identifiée sur le terrain.

De par son emplacement, l'urbanisation du secteur devra permettre de créer une couture avec le lotissement Segueilla et de favoriser l'insertion paysagère de l'opération.

Vue sur le secteur depuis le chemin piéton au Nord



Accès au lotissement Segueilla



Chemin piéton au Nord, en direction de la mairie



Les objectifs et orientations d'aménagement

L'orientation d'aménagement a pour objectif principal de créer une couture avec l'urbanisation existante, de favoriser l'intégration paysagère de l'opération et de répondre aux préconisations du SCoT et du PLH.

Le programme de logements

La vocation est d'accueillir un programme de logements développant une mixité de l'habitat. Pour s'inscrire dans les objectifs du PLH, ils devront comprendre 9 logements locatifs sociaux et 20% de logements dédiés à de l'accession à prix abordable telle que définie dans le PLH. La densité mise en place sera d'environ 15 logements par hectare, conformément aux recommandations du SCoT. Il est envisagé la réalisation d'une trentaine de logements.

Le secteur Ouest de la zone sera à dominante d'habitat groupé. Le cœur du secteur accueillera une typologie d'habitat mixte (individuel, groupé ou semi-groupé). La frange du secteur sera à dominante d'habitat individuel afin de constituer un tissu moins dense et d'assurer une transition avec l'espace agricole.

Les constructions à l'Ouest seront implantées à l'alignement de l'espace public de manière à offrir un front bâti. Il pourra être constitué par des maisons de type maison de ville ou petit collectif en R+1 maximum.

Les réseaux

Le secteur sera relié au lotissement Segueilla par l'aménagement de l'accès existant.

Ses dimensions seront adaptées aux différents usages qu'elle supportera. Elle devra notamment comporter des aménagements permettant la circulation des piétons et cycles. La bande de roulement sera réduite afin de limiter la vitesse de circulation automobile. Une voie de desserte sera également créée en direction de la mairie.

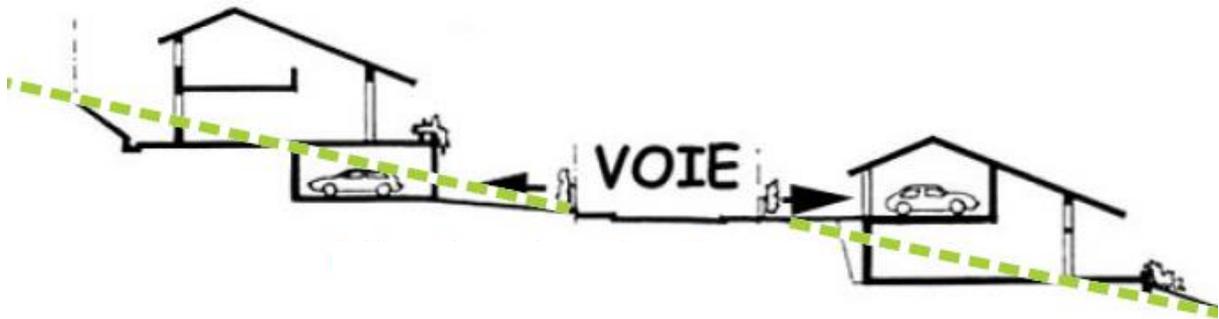
Le cheminement piéton au Nord sera conforté et devra permettre le passage des engins agricoles.

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et devra être raccordé au réseau public d'assainissement collectif.

Le traitement architectural et paysager

Les constructions devront être intégrées dans la pente, notamment par l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, afin de limiter l'impact paysager.

Exemple d'intégration des constructions dans la pente (source : CAUE 81)



L'aspect extérieur des constructions devra présenter un traitement architectural harmonieux et devra s'inspirer de l'architecture locale. Dans ce cadre, les matériaux et les couleurs utilisés devront suivre le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères du Sicoval.

Les limites avec le grand paysage au Sud, à l'Ouest et à l'Est seront traitées sous forme de haies arbustives (mélange de haute tige et d'arbuste) d'essences locales rappelant ainsi l'idée du maillage bocager afin de créer une transition douce entre espace bâtis et agricole. La haie existante traversant le secteur sera conservée.

La qualité paysagère de l'opération passe également par la préservation de la perspective visuelle sur les coteaux depuis la voie principale de desserte.

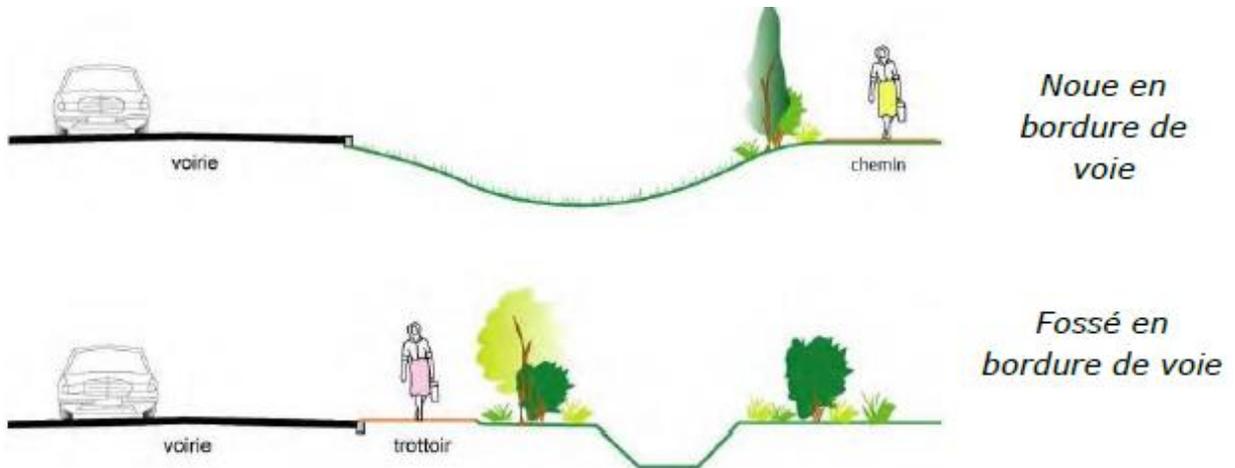
Un espace vert paysager sera par ailleurs implanté le long du cheminement piéton afin de favoriser l'intégration paysagère de l'opération et de limiter l'impact visuel des constructions. Il pourra faire l'objet d'aménagement de type belvédère de mise en valeur du paysage mais aussi espaces de plantations...

La voirie de desserte principale sera paysagée et présentera un profil semblable à la voie desservant le lotissement Segueilla (voir photo ci-dessous). Elle devra constituer une liaison verte animée de plantations diverses et intégrant un système de gestion alternative des eaux pluviales, tel qu'une noue paysagère ou un fossé, relié au bassin de rétention prévu au Sud du secteur.

Voie desservant le lotissement Segueilla



Exemples de profil de voie intégrant une noue ou un fossé



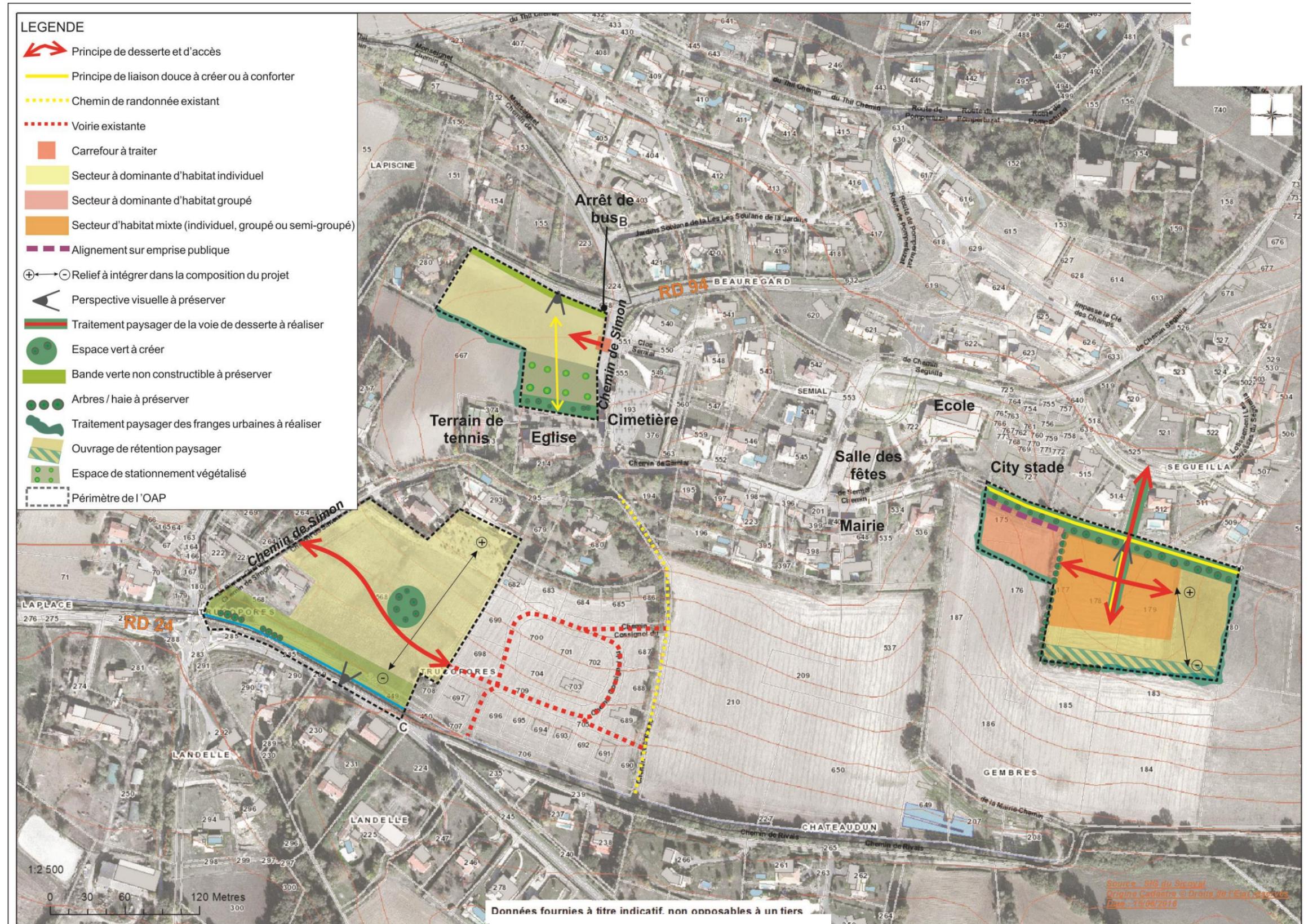
La gestion des eaux pluviales

Une réflexion particulière sera menée pour définir des solutions adaptées en favorisant des systèmes alternatifs de gestion des eaux pluviales. Il pourra s'agir de dispositifs de type noues, fossés, ou bassin tampon par exemple. L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... La gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet imposée par le règlement de la zone limitera les risques d'inondation par les eaux de ruissellement générés par l'imperméabilisation des surfaces.

On recherchera par ailleurs à favoriser la rétention des eaux à la parcelle.

La topographie nécessite de prendre en compte le ruissellement des eaux. Un ouvrage de rétention enterré (type système alvéolaire) sera ainsi réalisé au Sud du secteur. Un dispositif de rétention des eaux pluviales à la parcelle sera demandé avant la connexion au réseau menant à l'ouvrage de rétention. La surface de l'ouvrage enterré pourra avoir un traitement permettant une intégration paysagère au sein de l'opération hors systèmes racinaires (éloignement de 2 mètres minimum).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LES SECTEURS D'EXTENSION



2. Le secteur d'intensification : le secteur du Château

Contexte et enjeux

1. Situation

Le secteur du Château concerne des terrains actuellement vierges de toute construction, situés autour du parc du château de Beuregard et qui couvrent une surface de 1,2 ha.

Ses limites sont marquées :

- Au Sud, par le lotissement de Beuregard,
- A l'Ouest, par le lotissement de Villaret,
- Au Nord, par le lotissement et le chemin de Lasserre,
- A l'Est, par le chemin de Segueilla et des maisons individuelles récentes.

Carte de localisation du secteur



2. Enjeux et contraintes

Le secteur présente une topographie relativement plane. Les terrains non bâtis au Nord et au Sud du château se situent en contact des boisements du château mais aussi des lotissements environnants. De par ce contexte, l'urbanisation du secteur devra favoriser l'insertion paysagère des futures constructions vis-à-vis du parc du château et du bâti existant.

Au Nord, depuis le chemin de Lasserre, les vues sur le secteur sont obstruées par une haie longeant la voie. Deux ouvertures visuelles permettent toutefois de percevoir le secteur, l'une se situant au droit du chemin d'accès existant, la seconde se situant chemin de Segueilla. L'accès au terrain se fait actuellement par un chemin privé desservant le domaine du château.

Au Sud du château, le secteur est traversé par une haie présentant un intérêt patrimonial et paysager. L'accès se fait depuis l'impasse de la Clé des champs desservant déjà cinq habitations. Cette partie du secteur, intégrée dans le lotissement de la Clé des Champs, se situe en contrebas du château et en surplomb du dit lotissement.

Au Nord du château, les vues sur celui-ci et ses dépendances sont camouflées par les boisements. Au Sud, une trouée dans la végétation génère une percée visuelle sur le château.

Au regard de l'occupation des sols actuelle, aucune sensibilité écologique majeure n'a été identifiée sur le terrain.

Vue sur le Nord du secteur depuis le chemin de Lasserre



Vue sur le Nord du secteur depuis le chemin de Segueilla



Vue sur le chemin de Lasserre longeant le Nord du secteur



Vue sur le Sud du Secteur en direction du château



Vue depuis le Sud du secteur en direction de l'impasse de la Clé des champs



Les objectifs et orientations d'aménagement

L'orientation d'aménagement a pour objectif principal de créer une couture avec l'urbanisation existante, de favoriser l'intégration paysagère des constructions et de répondre aux préconisations du SCoT et du PLH.

Le programme de logements

La vocation du secteur est d'accueillir un programme de logements d'une densité d'environ 11 logements par hectare en moyenne.

Sa vocation est d'accueillir un programme de logements développant une mixité de l'habitat, avec un secteur à dominante d'habitat groupé ou semi-groupé dans la partie Nord, et un secteur à dominante d'habitat individuel dans la partie Sud.

La partie Nord aura vocation à accueillir environ 8 logements, tandis que la partie Sud accueillera 5 à 6 logements.

Les réseaux

Sur le Nord du secteur, depuis le chemin de Lasserre, un accès mutualisé permettra de desservir plusieurs lots. Depuis le chemin de Segueilla, un accès individuel sera créé pour desservir un lot.

Sur le Sud du secteur, chaque logement bénéficiera d'un accès créé depuis l'impasse de la Clé des champs.

La liaison douce des chemins de Lasserre et de Segueilla et longeant le secteur permettra d'accéder aux équipements centraux par des modes de déplacement doux.

Le secteur devra être raccordé au réseau public d'assainissement collectif et au réseau d'eau potable présents chemin de Segueilla et impasse de la Clé des champs.

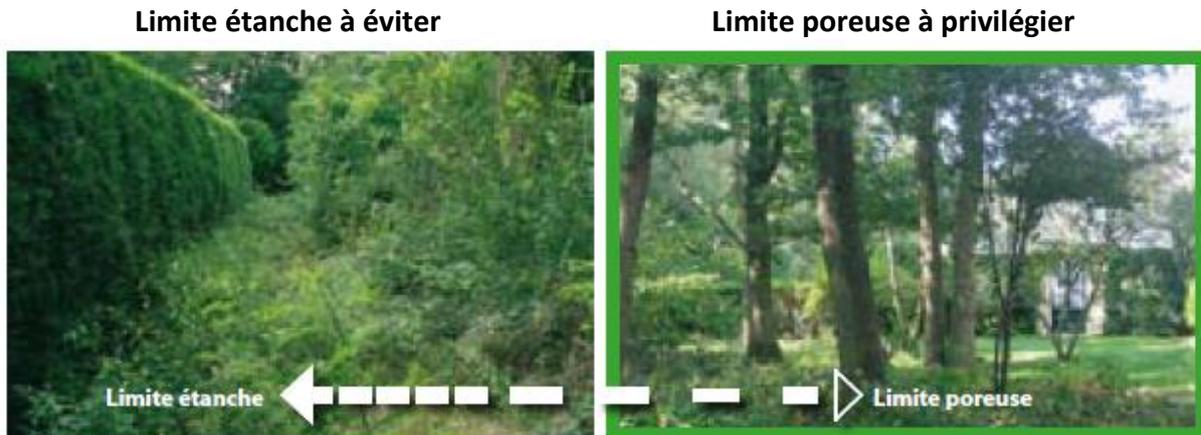
Le traitement architectural et paysager

Afin de favoriser l'insertion paysagère de l'opération, les abords du chemin de Lasserre devront faire l'objet d'un traitement paysager (alignement d'arbres, arbustes, haie végétale...). Il s'agira toutefois d'éviter une végétation complètement opaque. Le végétal devra être implanté de manière alternée pour créer des fenêtres visuelles.

Les boisements du château ainsi que la haie existante dans la partie Sud du secteur seront à conserver.

Une bande verte inconstructible de 10 mètres de largeur de part et d'autre des boisements du château permettra de préserver leurs abords. Cette bande verte constituant un espace tampon entre le parc et le bâti, elle devra constituer une transition paysagère de qualité. Les fonds de jardins devront ainsi être traités en espace de pleine terre et accueilleront ponctuellement des arbres isolés et des buissons. Il s'agira d'éviter une végétalisation dense et peu perméable afin de créer une lisière poreuse, favorisant les échanges biologiques entre les boisements et les jardins privés.

Exemple de lisière



Source : Guide des bonnes pratiques pour la protection et la gestion des lisières en milieu urbanisé,
Conseil général du Val-de-Marne

Le choix des plantations effectuées sur ces espaces devra privilégier des essences locales et variées. L'utilisation, dans ces espaces, de plantation au caractère envahissant devra être limitée.

Les clôtures implantées en limite des boisements du château devront être poreuses pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune.

L'aspect extérieur des constructions devra présenter un traitement architectural harmonieux et devra s'inspirer de l'architecture locale. Dans ce cadre, les matériaux et les couleurs utilisés devront suivre le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères du Sicoval.

Dans la partie Sud du secteur, le relief sera intégré dans la composition du projet et notamment dans l'implantation du bâti. Les constructions seront ainsi implantées parallèlement à la pente. Les constructions nouvelles devront par ailleurs s'harmoniser par leur volume et leurs proportions aux maisons existantes. Il s'agira ainsi de constructions en R+1 maximum.

Depuis l'impasse de la Clé des champs, des ouvertures visuelles sur les boisements et le château situés en surplomb devront par ailleurs être préservées.

Exemples d'habitat groupé s'inspirant de l'architecture locale

NB : Les illustrations sont introduites à titre indicatif (documents non opposables)



Les Balcons De La Saune (2007) - Quint



Le Clos du Puits- Fourquevaux



Opération rue Aignan Serres – Lacroix-Falgarde

La gestion des eaux pluviales

Une réflexion particulière sera menée pour définir des solutions adaptées en favorisant des systèmes alternatifs de gestion des eaux pluviales. Il pourra s'agir de dispositifs de type noues, fossés par exemple. L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie...

On recherchera par ailleurs à favoriser la rétention des eaux à la parcelle.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR DU CHATEAU

