DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE FONSORBES

P.L.U.

1ère modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

2- Orientations d'Aménagement et de Programmation

Modification du P.L.U :

Approuvée le

Visa

Date :

Signature :

PAYSAGES
études & aménagements urbains

16, av. Charles de Gaulle
Bâtiment n°8
31130 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
Mél : contact@paysages-urba.fr

2

SOMMAIRE

SOMMAIRE _____ *1*

OAP n°1 – Secteur du Collège – Zone 1AU _____ **5**

OAP n°2 – Secteur de Capelier – Zone 1AU _____ **6**

OAP n°3 – Secteur Pistoulet – Zone 1AUX _____ **7**

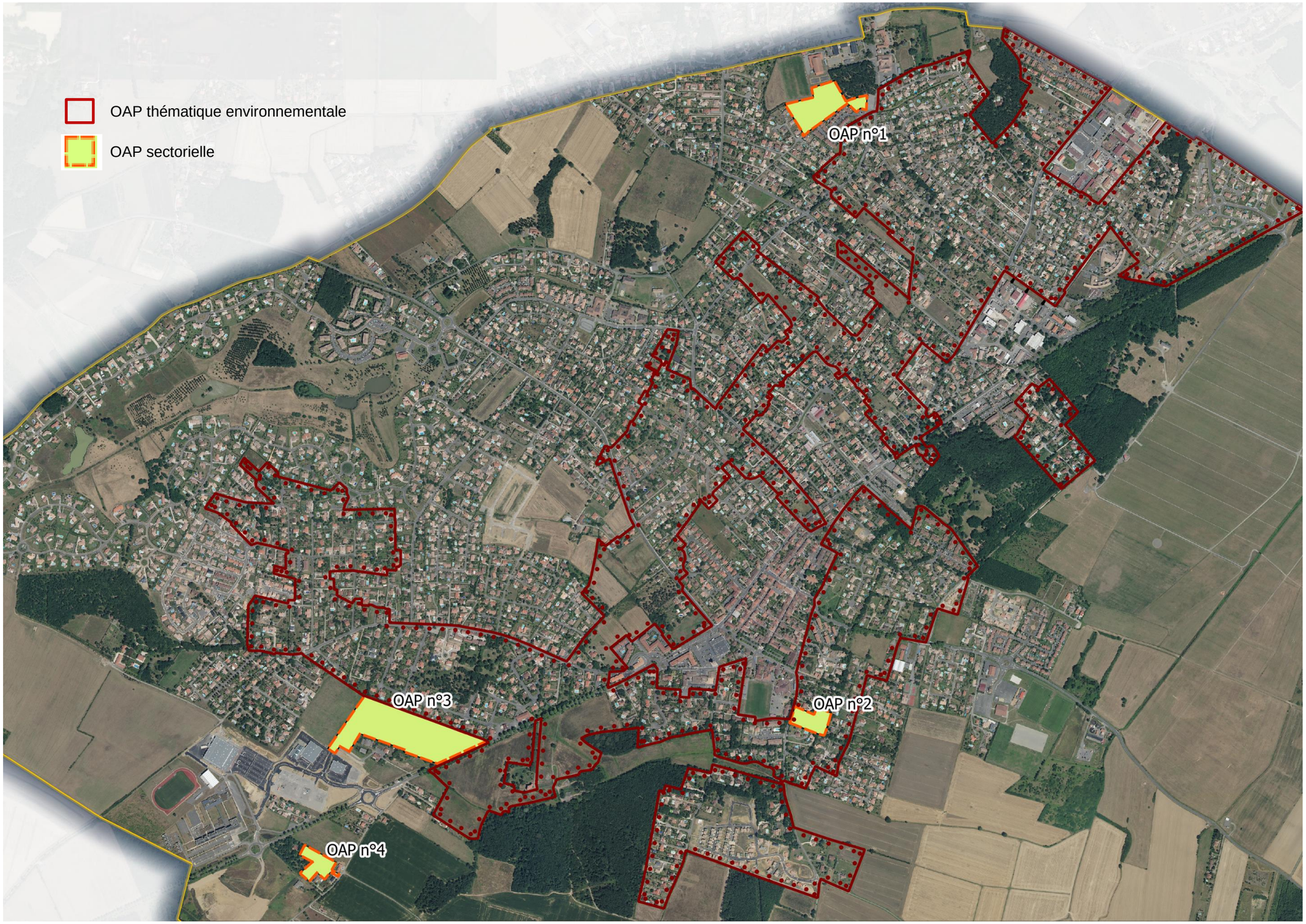
OAP n°4 – Secteur Cantegraille – Zone UC1 _____ **9**

OAP thématique environnementale _____ **10**

ANNEXE _____ *11*

Volet architectural urbain et paysager de la zone d'activités de Pistoulet _____ **13**

Localisation des zones soumises aux OAP



Dispositions communes à chaque zone présentée ci-après

Définition : qu'est-ce qu'une OAP ?

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objet de préciser les choix de la commune en matière d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements. Elles peuvent prendre la forme d'OAP de secteurs d'aménagement, spécifiques à certains sites comme les zones à urbaniser « AU », mais également porter sur des thématiques transversales. Les OAP sont opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol, dans un rapport de compatibilité.

La compatibilité avec les OAP signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables aux tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraire aux OAP retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause.

En outre, il a été fait le choix d'une OAP thématique environnementale en sus des OAP sectorielles afin de définir les actions de protection sur les corridors et continuités écologiques, réservoirs de biodiversité.

Principe de voirie

Afin d'accroitre la sécurité des déplacements urbains et de favoriser le lien social et les déplacements doux, il s'agit de privilégier des zones de rencontre piétons, cycles et véhicules (voie partagée par l'ensemble des usagers)

Principe d'espaces collectifs

L'assainissement des eaux pluviales pourra être implanté de façon conjointe avec les aires de jeux ou les espaces verts communs, sous forme par exemple de noues paysagères. Par noue paysagère, il faut entendre des lieux de rétention de très faible profondeur. Les espaces verts communs seront prioritairement d'un seul tenant et ce afin à la fois de faciliter leur entretien et permettre un usage permettant la détente, le sport, le repos et le jeu. La collectivité se réserve le droit de refuser les noues paysagères / aires de jeux en fonction de l'analyse technique des sols.

Principe d'implantation au sein de la parcelle

Il sera recherché au sein de la parcelle à promouvoir le principe de sobriété énergétique, de performance environnementale et écologique, privilégier un aménagement et un bâti tirant parti d'une orientation bioclimatique (orientation des parcelles et des constructions permettant l'utilisation des apports solaires passifs), les plantations facilitant la protection des constructions contre les vents dominants. La mise en place de système d'éclairage public économe en énergie sera à privilégier. Chaque aménagement ou projet devra encourager la mise en place d'installations productrices d'énergies renouvelables (solaire, bois). Les toitures terrasses seront préférentiellement végétalisées.

Principe de protection des éléments identitaires

Les arbres, les haies champêtres, les murets de galets … devront être préservés au maximum.

Principe de stationnement

Se reporter au règlement. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble clôturées et fermées sur l'unité foncière, les places de stationnement visiteurs devront se situer à l'entrée. Le choix des essences des arbres de haute tige devant être mis en place par tranche de 4 places de stationnement et devra prendre en considération le type d'enracinement. Préférer un enracinement en profondeur et non superficiel.

Modalités opératoires :

L'urbanisation effective des zones soumises à Orientations d'Aménagement et de Programmation pourra être conditionnée à la mise en place d'outils de fiscalité de l'urbanisme (TA majorée, Versement pour Sous-Densité, Projet Urbain Partenarial) afin de parfaire la mise à niveau des équipements publics.

OAP n°1 – Secteur du Collège – Zone 1AU



Localisation du site

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation est située au nord de la commune. Elle est entourée d'un tissu pavillonnaire au sud et d'équipements scolaires au nord (collège).

Enjeux de l'aménagement :

- Sécuriser l'accès côté Chemin de Cantelauze par une requalification du carrefour. Relier par des modes doux le quartier de Cantelauze avec le quartier Chemin Belayre et ce pour faciliter l'accès au collège, école primaire et maternelle.

- Dans le but de garantir la qualité de vie du secteur, il est demandé de réaliser un projet tendant à la construction de bâtis de type « EcoQuartier » sans entrer dans les exigences et les normes environnementales strictes habituellement demandés en la matière.



Principes d'aménagement :

Superficie de la zone : 2 ha ~~2,11 hectares (21 137 m²)~~

Modalités opératoires : Une seule opération d'ensemble sur la totalité de la zone.
Des dispositifs fiscaux (Taxe d'aménagement majorée, PUP (Projet urbain partenarial)) pourront être mis en place.

Habitat : Le site étant localisé à plus d'1 km du centre-ville, il sera destiné principalement à l'accueil d'habitations pavillonnaires, ~~et~~ groupée et à l'habitat intermédiaire. L'habitat pavillonnaire sera localisé à proximité des lotissements existants pour créer une continuité certaine dans les formes urbaines.

Densité : Prévoir un total de 40 logements ~~34 logements (±3~~), avec 40% de logements sociaux dont 3 logements en PSLA maximum.

Implantation du bâti : L'orientation des parcelles et des constructions permettant les apports solaires passifs devra être priorisée.
L'implantation sera conforme aux règles du PLU.

Mixité des fonctions : Le site étant situé dans un tissu urbain pavillonnaire assorti d'équipements publics, il sera destiné essentiellement à de l'habitat.

Principe de points d'accroche, voirie et liaisons douces : Prévoir l'aménagement d'une voie de desserte à double sens dont les accès seront en lien avec les giratoires existants et à créer Rue des Lièvres et Chemin de Cantelauze. Une liaison tous véhicules devra être mise en attente avec le terrain limitrophe du terrain de rugby. Cette voie sera à aménager en zone de rencontre pour favoriser le lien social, les déplacements doux, limiter les surfaces imperméabilisées et garantir la qualité du cadre de vie et rendre le partage de la voie par l'ensemble des usagers. La liaison douce existante au Sud sera déplacée au sein de l'opération et permettra de mailler le quartier au collège. ~~sera maintenue.~~

Couvert végétal : La haie champêtre en partie ouest de l'unité foncière devra être conservée obligatoirement.

Espaces verts et plantations

- L'ensemble des espaces verts communs, collectifs devra représenter au minimum 5 % la superficie de la zone, pour valoriser le quartier et la couverture végétale existante : présence du bois classé et de l'aire de jeux en limite de l'opération.
- Préférer la mise en place de haie champêtre panachée en limite de propriété
- Intégrer des essences adaptées au contexte et au climat local pour assurer une bonne intégration et pérennité du projet, limiter les apports en eau et éviter les intrants afin de contribuer à favoriser la biodiversité.

Gestion des eaux pluviales
L'urbanisation effective de la zone devra se conformer aux dispositions du schéma d'assainissement du réseau pluvial approuvé.

Points sur les réseaux
Tous les réseaux sont présents en périphérie de la zone.

OAP n°2 – Secteur de Capelier – Zone 1AU



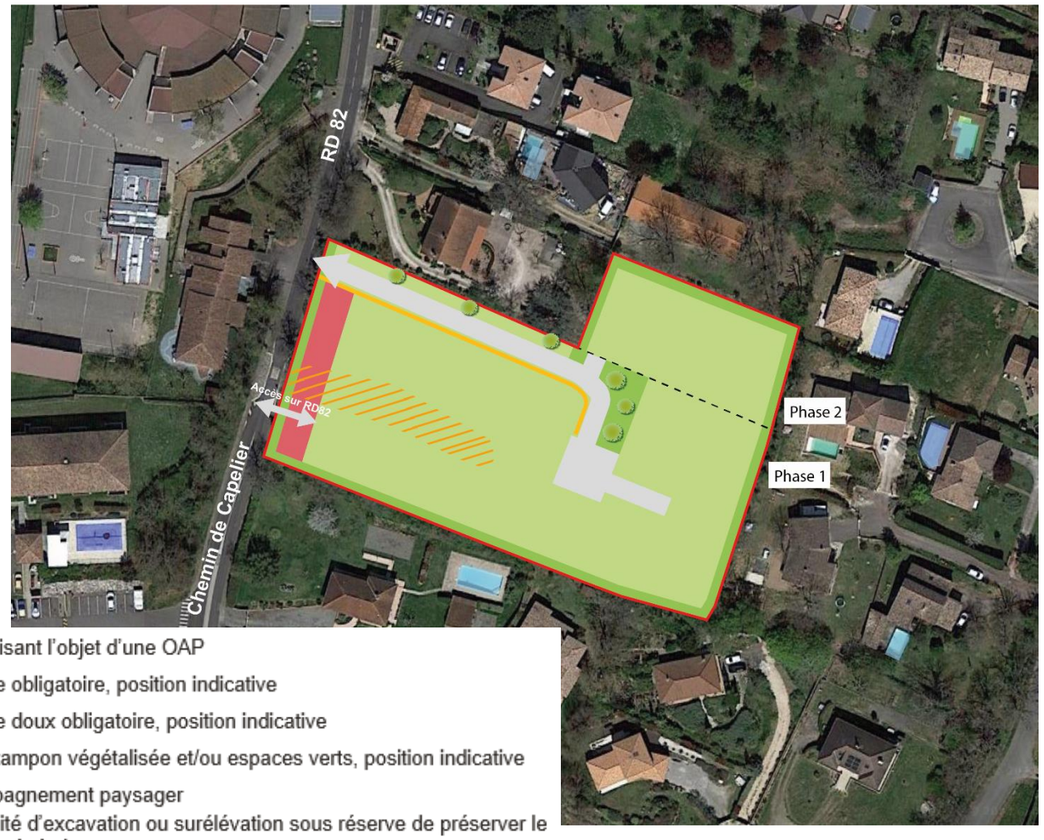
Localisation du site

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation est située à proximité du centre-ville historique. Il s'agit d'une zone à urbaniser proche des équipements, scolaires notamment, entourée de logements pavillonnaires denses.

Enjeux de l'aménagement :

- Se raccorder sur les accès existants en bordure de la RD 82
- Prise en compte dans l'aménagement de la déclivité forte du terrain

Secteur inclus dans le périmètre de l'OAP thématique environnementale à prendre en compte dans le cadre de l'aménagement de la zone (voir document en dernière page du dossier).



Principes d'aménagement :

Superficie de la zone : 0,8 hectare (8 100 m²)

Modalités opératoires : Deux opérations d'aménagement d'ensemble sont attendues sur le périmètre concerné (phase 1 et phase 2). ~~Une seule opération d'ensemble sur la totalité de la zone.~~
Des dispositifs fiscaux (Taxe d'aménagement majorée, PUP (Projet urbain partenarial)) pourront être mis en place.

Habitat : Le site étant localisé dans un tissu d'habitat de type maison individuelle, il sera destiné à de l'habitat pavillonnaire. Le logement social sera en habitat groupé avec un minimum de 20% de type T3 ou T4.

Densité : Prévoir un total de 10 logements (±1), en lien avec la configuration du terrain et sa déclivité importante ne permettant pas une densification plus intense.

Implantation du bâti
L'orientation des parcelles et des constructions permettant les apports solaires passifs devra être priorisée.
Un traitement des façades des constructions et des vues directes sur propriétés voisines devra être apporté tout particulièrement en tenant compte de la déclivité des terrains.
L'implantation des constructions devra en outre être conforme aux dispositions du règlement local d'urbanisme et respecter la zone non aedificandi en bordure de la RD82.

Principe de points d'accroche, voirie et liaisons douces
Prévoir une voie de desserte à double sens comprenant une aire de retournement.
Cette voie sera à aménager si possible en zone de rencontre pour favoriser le lien social et les déplacements doux et limiter les surfaces imperméabilisées.

Couvert végétal
Préserver les haies bocagères existantes ainsi que les arbres remarquables situés en bordure de la RD 82 par la mise en place de zone non aedificandi ou de dispositions spécifiques dans le règlement du lotissement ou de la copropriété. L'unité foncière étant située dans le périmètre de l'OAP environnementale, il conviendra de rajouter l'ensemble des dispositifs prévu par celle-ci.
Les espaces verts en bordure d'OAP seront à intégrer dans la partie privative de chaque lot.

Espaces verts et plantations

- En raison de la forte protection imposée dans les principes d'aménagement ci-dessus, il sera demandé 5% d'espaces verts communs, collectifs. Ils devront être d'un seul tenant dans la mesure du possible.
- Les espaces verts communs seront prioritairement d'un seul tenant et ce afin à la fois de faciliter leur entretien et permettre un usage permettant la détente, le sport, le repos et le jeu.
- En limite séparative, préférer l'implantation de haie champêtres pour conforter le maillage des corridors biologiques.
- Intégrer des essences diversifiées adaptées au contexte et au climat local pour assurer une bonne intégration et pérennité du projet et limiter les apports en eau et les intrants

L'urbanisation effective de la zone devra se conformer aux dispositions du schéma d'assainissement du réseau pluvial approuvé.

~~**Points sur les réseaux**~~
~~Tous les réseaux sont présents en périphérie de la zone.~~

OAP n°3 – Secteur Pistoulet – Zone 1AUX



Localisation du site

Cette OAP est située à l'ouest de la commune, sur la RD632. Elle se trouve dans la continuité de la zone d'activités commerciales des Portes du Gers et est entourée de terrains à urbaniser pour de l'activité et des fonctions mixtes à plus ou moins long terme. Cet aménagement vient terminer une zone préexistante ouverte à l'urbanisation.

Enjeux de l'aménagement :

- Assurer le développement des activités économiques sur la commune, avec la possibilité d'opération mixtes et avec de l'habitat en compatibilité avec le SCoT ;
- Relier la zone à la zone des Portes du Gers ;
- Veiller à l'intégration paysagère des constructions afin de participer à l'amélioration de la qualité de l'entrée de ville ouest de commune ;
- Anticiper l'urbanisation de la zone 2AU au nord du site.

Compte tenu des importants enjeux architecturaux, urbains et paysagers sur cet espace en entrée de ville et en contiguïté de zone d'habitat, la présente opération devra prendre en compte les principes d'aménagement définis ci-après mais aussi aux annexes au présent document d'OAP.



Légende

- Zone faisant l'objet d'une OAP
- Voirie interne structurante, pouvant servir de zone de rencontre
- Bande tampon végétalisée composée d'arbres, d'arbustes à conserver et à planter
- Alignement d'arbres
- Espace prioritaire pour l'implantation :
  - Soit de l'habitat
  - Soit de l'habitat, bureaux et services
  - Soit des bureaux et services

  Où la hauteur n'excède pas 6,50m sous sablière
- Zone non aedificandi (35m depuis axe RD632)
- Liaison douce à créer

Dans l'espace prioritaire pour l'implantation, les constructions doivent s'implanter :
À 12 m en retrait des limites séparatives postérieures.

Principes d'aménagement :

Superficie de la zone : 5,36 hectares (53 615m²)

Modalités opératoires : Une seule opération d'ensemble sur la totalité de la zone.
Des dispositifs fiscaux (Taxe d'aménagement majorée, PUP (Projet urbain partenarial)) pourront être mis en place.

Fonction
Ce site prévoit d'accueillir des activités économiques de type commerce, service ou petit artisanat qui n'entraînent pas de nuisances, néanmoins des logements peuvent également être édifiés

Densité
Si le choix est de créer du logement, le nombre ne pourra pas être supérieur à 20 logements +/- 3., avec un minimum de 40% de logements sociaux.

Implantation du bâti
Se référer au règlement local d'urbanisme : du fait de la marge de recul inconstructible liée à l'amendement Dupont, ainsi que la zone non aedificandi.
Les entreprises devront s'intégrer au mieux au paysage, par exemple les aires de stockage devront être le moins visibles possible. Leur implantation devra respecter les aires de transition entre l'espace environnant et celui de la zone.
Le futur aménagement devra tenir compte du volet architectural et paysager figurant en annexe au PLU.

Principe de points d'accroche, voirie et liaisons douces
Créer une voie à double sens lié à la Zone d'Activités Commerciales Portes du Gers. Un accès entrant est à prévoir depuis la RD632 mais la sortie se fera obligatoirement par la ZAC des Portes du Gers.

Les liaisons douces et zones de rencontre devront être conçues, à l'image des illustrations portées à titre d'exemple en annexe du présent document, dans une ambiance très urbaine et équipées de mobilier urbain permettant de répondre aux attentes fonctionnelles des usagers.

Couvert végétal
Préserver la couverture végétale existante dans la mesure du possible, si l'état sanitaire le permet.

Espace structurant
Sans objet.

Espaces verts et plantations
Un espace vert commun devra être aménagé sur l'opération, seulement si elle a vocation à accueillir de l'habitat.
Si le choix est de créer de l'habitat il sera demandé 50 m²/logement créé d'espaces verts communs. Une partie de ces espaces verts communs viendra également en accompagnement de la voie principale structurante. Cette voie principale pourra être aménagée selon un principe d'allée plantée.
Réaliser une végétalisation du recul inconstructible sur les limites séparatives, particulièrement avec les habitations pavillonnaires à l'ouest du site et en bordure de la départementale.

Les espaces verts communs seront prioritairement d'un seul tenant et ce afin à la fois de faciliter leur entretien et permettre un usage permettant la détente, le sport, le repos et le jeu.

Gestion des eaux pluviales
L'urbanisation effective de la zone devra se conformer aux dispositions du schéma d'assainissement du réseau pluvial approuvé.

Emplacements réservés
Sans objet.

Point sur les réseaux
Tous les réseaux sont présents en périphérie de la zone.

OAP n°4 – Secteur Cantegraille – Zone UC1



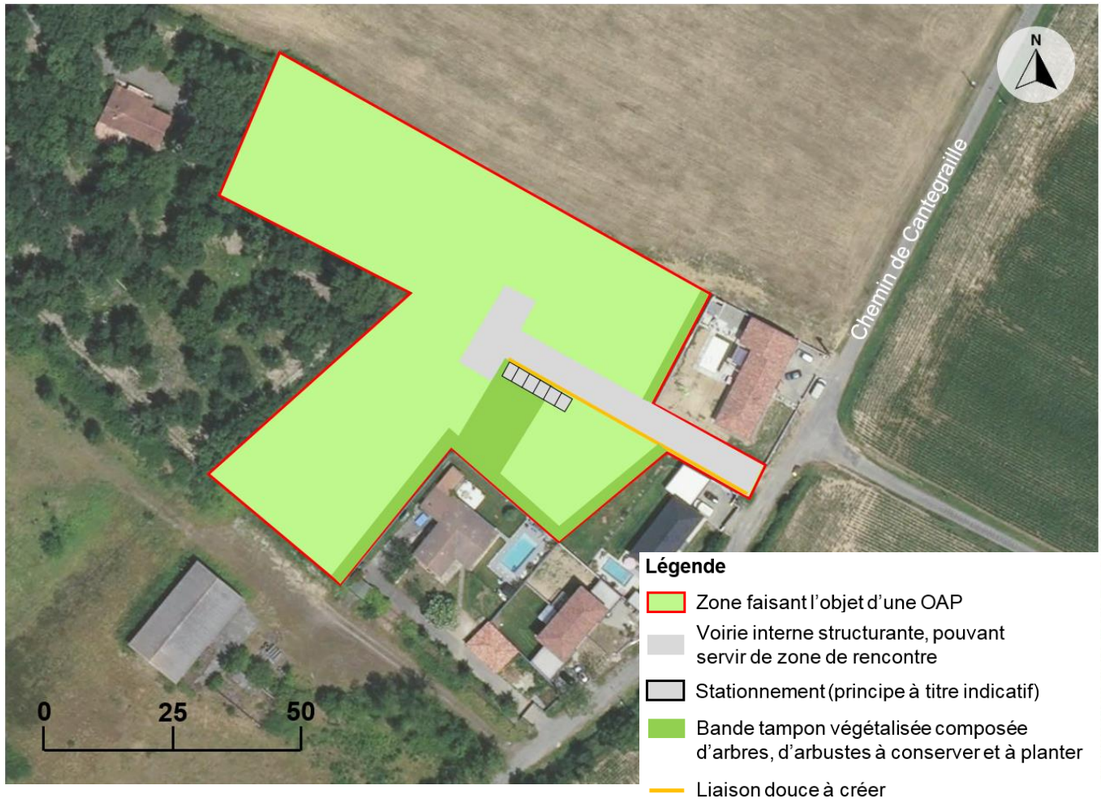
Localisation du site

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation est située à l'extrémité ouest de la commune, au bord de la RD632.

Cette zone est entourée de pavillons individuels peu denses.

Enjeux de l'aménagement :

- Intégrer les nouvelles constructions d'habitation avec l'existant ;
- Proposer des espaces « tampons » afin de limiter les nuisances générées par les différentes fonctions et d'intégrer les constructions dans l'environnement ;
- Se raccrocher au Chemin de Cantegraille afin de ne pas créer de nouvel accès sur la RD632 ;
- Avoir une densité respectant l'ambiance des quartiers résidentiels existants au bord du Chemin de Cantegraille ;
- Prévoir des espaces de stationnement.



Principes d'aménagement :

Superficie de la zone : 0,79 hectare (7 930m²)

Modalités opératoires : une seule opération d'ensemble sur la totalité de la zone.
Des dispositifs fiscaux (taxe d'aménagement majorée, projet urbain partenarial…) pourront être mis en place.

Habitat
Le site étant éloigné du centre-ville, il sera destiné principalement à l'accueil d'habitations pavillonnaires. Le logement social sera en habitat groupé avec un minimum de 30%. Le type de logement sera au minimum du T3.

Densité
Prévoir un total de 7 logements (±1) pour s'adapter à la densité environnante, mais aussi par rapport à la voirie existante (la voie, dans ses caractéristiques actuelles, ne permet pas de supporter plus de véhicules)

Implantation du bâti
Les constructions seront implantées selon disposition de la zone dans le règlement écrit.

Mixité des fonctions
Sans objet

Principe de points d'accroche, voirie et liaisons douces
Aménager une voie en double sens potentiellement sous la forme d'une zone de rencontre, pour favoriser le lien social et les déplacements doux, ainsi que pour limiter les surfaces imperméabilisées.

Couvert végétal
Préserver la couverture végétale existante dans la mesure du possible.

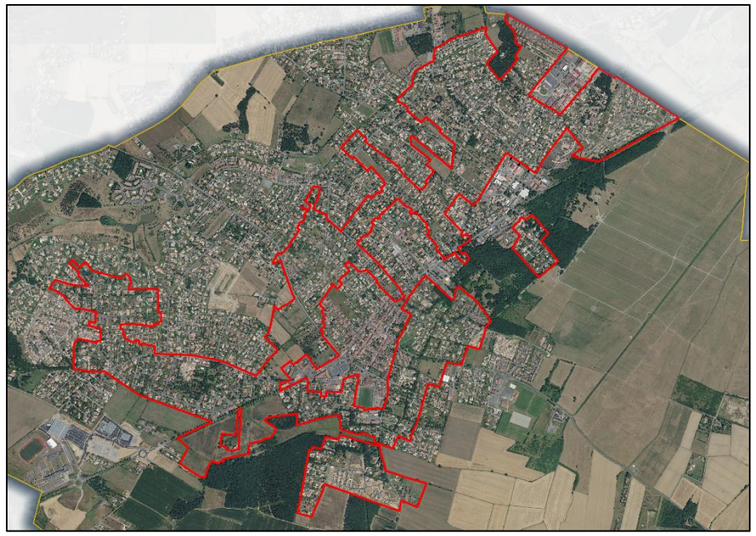
Espaces verts et plantations
Un espace vert commun devra être aménagé sur l'opération
Il sera demandé 10% d'espaces verts communs, collectifs. Ils seront prioritairement d'un seul tenant et ce afin à la fois de faciliter leur entretien et permettre un usage permettant la détente, le sport, le repos et le jeu.

Gestion des eaux pluviales
L'urbanisation effective de la zone devra se conformer aux dispositions du schéma d'assainissement du réseau pluvial approuvé.

Points sur les réseaux
Tous les réseaux sont présents en périphérie de la zone.

OAP thématique environnementale

Enjeux de l'aménagement : prendre en compte les corridors écologiques et déterminer les secteurs à végétaliser.



Dans les espaces concernés il convient de respecter les dispositifs ci-après :

Dispositif 1 :

Il est important de favoriser une connectivité fonctionnelle entre les différents espaces de nature en ville, afin de rendre la ville perméable aux déplacements de la faune (petits mammifères). Les clôtures entre les limites séparatives doivent imposer une ouverture en partie basse des murs en parpaing au rythme d'une ouverture par tranche de 10m linéaire.

Dispositif 2 :

Dans la trame urbaine fonctionnelle, préserver au maximum le couvert végétal existant que ce soit des arbres ou des haies.

Conserver obligatoirement les haies existantes. Si pour des raisons techniques leur suppression s'impose, l'opérateur ou aménageur devra en reconstituer une partie qui pourra être dans les parties communes ou bien rattachées aux lots. Les futurs acquéreurs des lots devront conserver ces espaces. Les haies devront être de type arbustives panachées. La priorité devra être donnée à des essences locales adaptées au climat ; les essences allergènes devront être évitées.

Dispositif 3 :

Un pourcentage d'espaces verts collectifs sera imposé dans les lotissements, les permis groupés ou permis valant de division parcellaire seront concernés par un taux d'espace vert qui est fixé pour chaque OAP.

Cet espace devra être aménagé de sorte qu'ils favorisent l'interaction sociale en augmentant les possibilités d'échanges interpersonnels, d'appropriation des lieux et la participation à dynamiser une vie de quartier.

Ces espaces seront principalement organisés d'un seul tenant (faciliter leurs entretiens). Ils devront être plantés d'essences variées typiques de la région et d'âge différent. Les milieux devront être pensés pour répondre à la multitude des besoins et donc de proposer une grande hétérogénéité écologique. Les projets devront démontrer d'une organisation de l'espace (par stratification) afin d'offrir une plus grande diversité de micro-habitats.

Pour garantir la pleine application de ces dispositifs, ces derniers sont intégrés dans le règlement local d'urbanisme des espaces concernés.

Dispositif 4, applicable uniquement aux opérations d'ensemble : Quelques engagements de la « charte national des écoquartiers » :

Le pétitionnaire devra apporter des éléments de réponse en matière :

Dimension « Environnement et Climat » :

- **Engagement 16 :** Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux risques et aux changements climatiques
- **Engagement 17 :** Viser la sobriété énergétique et diversification des ressources au profit des énergies renouvelables et de récupération
- **Engagement 18 :** Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage dans une logique d'économie circulaire.
- **Engagement 19 :** Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe
- **Engagement 20 :** Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels.

Dimension « cadre de Vie et Usages » :

- **Engagement 7 :** Mettre en valeur les conditions du vivre-ensemble et de la solidarité
- **Engagement 8 :** Assurer un cadre de vie sûr et intègre les grands enjeux de santé, notamment la qualité de l'air
- **Engagement 9 :** Mettre en œuvre une qualité urbaine, paysagère et architecturale
- **Engagement 10 :** Valoriser le patrimoine (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du site

ANNEXE









Une urbanisation connectée au paysage et à la nature

Source : Agence Devillers et associés

Aménagement de bourg, un espace public support des fonctionnalités diverses :

Voirie – stationnement – trottoir – plantations et mobiliers de détente

Source : Bazarurbain





Exemples de voies partagées

Dessus : Zac des Hauts de Couzé, atelier Format 6 – BEAUCOUZE (49)

Eessous : quartier Vauban - FRIBOURG EN BRISGAU (Allemagne)

Volet architectural urbain et paysager de la zone d'activités de Pistoulet

I°) Concilier la qualité architecturale, urbaine et paysagère de la zone d'activités et la compétitivité :

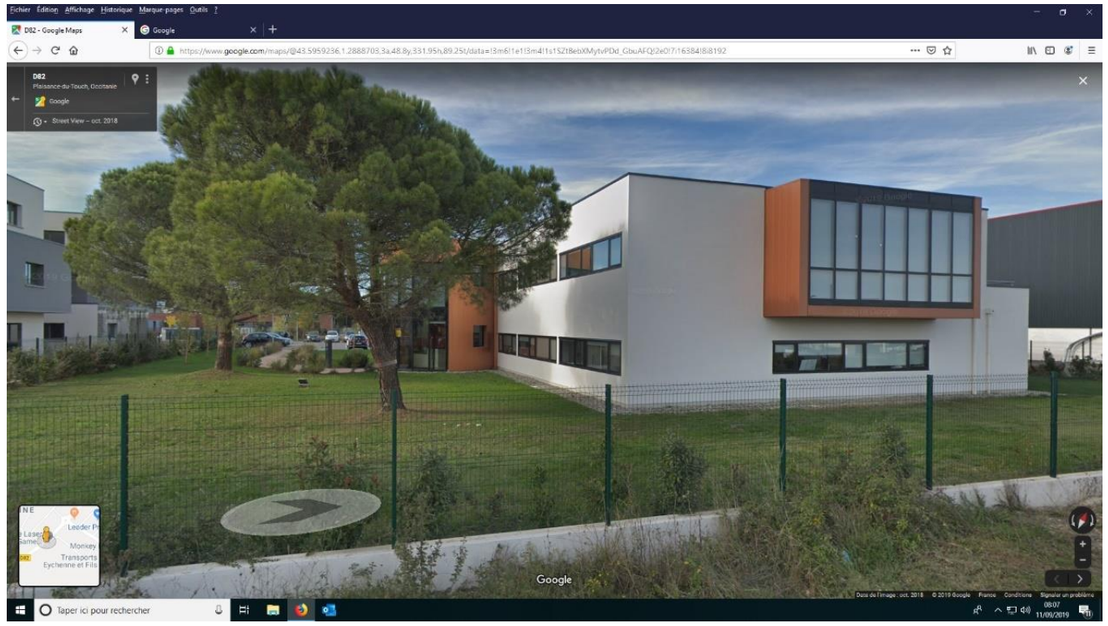
Favoriser une approche qualitative :

- Accueillir des activités et des emplois complémentaires à la zone d'activités des Portes du Gers
- Favoriser une image positive pour le territoire (dynamique, innovation)
- Concevoir une zone agréable à vivre pour les personnes qui y travaillent et y vivent pour les zones urbaines avoisinantes (lieux de vie, services qui participent à améliorer le cadre de vie au travail et diversités des usages)
- Maitriser les coûts de conception, de réalisation et d'entretien de la zone (pour la collectivité et les entreprises qui y seront implantées
- Faciliter la commercialisation et l'acceptabilité locale de la zone
- Favoriser les connexions avec d'autres quartiers et équipements (cheminements, complémentarités avec le centre ancien sur le commerce…)
- Favoriser les synergies entre les entreprises (mutualisations, associations d'entreprises dans la zone).

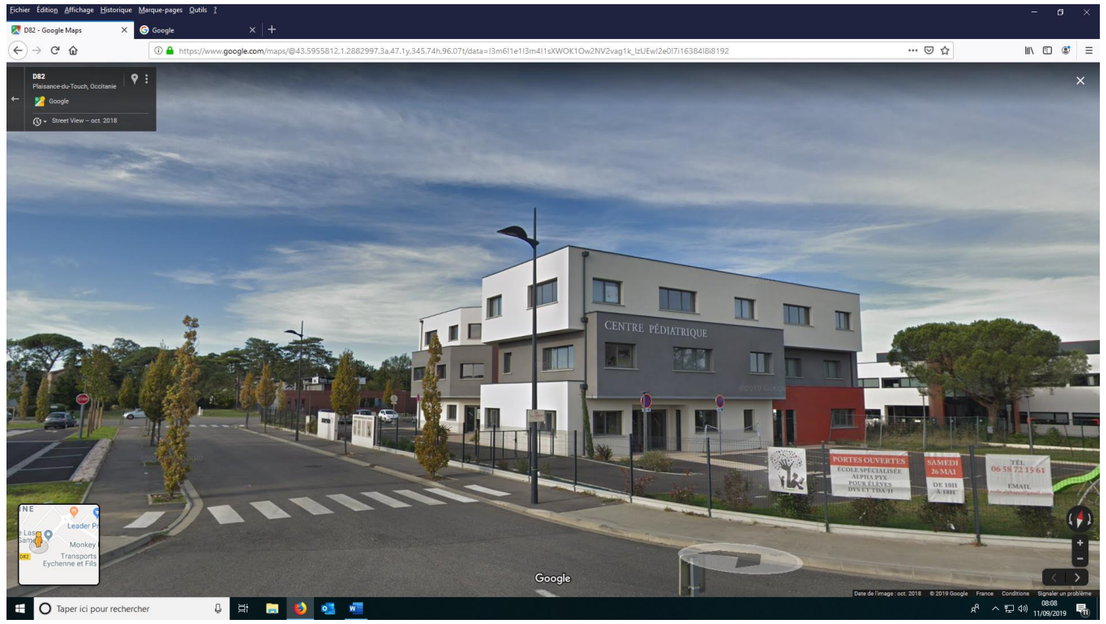
Logiques et contraintes économiques :

- Veiller à sécuriser les dessertes existantes et à créer (véhicules, piétons-cycles). Sur la voirie principale dite « structurante », il est demandé de prévoir une piste piétons-cycles dite voie partagée ; Cette voie devra assurer la continuité de la piste existante en bordure de la RD 632.
- S'assurer d'une bonne visibilité de la zone. Pour cela, il est demandé à l'aménageur de soigner tout particulièrement l'accès principal « entrant » situé en bordure de la RD632. Le bâti des lots situés en bordure devra présenter une qualité architecturale, volumétrique, et une forme s'intégrant avec le bâtiment de la future EHPAD situé en bordure tout en gardant une identité propre.
- L'aménageur doit privilégier des entreprises démarchant pour la Haute Qualité Environnementale, la responsabilisation sociétale des entreprises, la Haute Performance Energétique, la certification des normes ISO… L'aménageur devra dans la partie graphique de son Plan de composition du permis d'aménager imposer la conservation des chênes existants situés en limite Nord Est de l'unité foncière, sous réserve de leur état sanitaire.
- Sur cette même limite précitée, il est demandé à l'aménageur de fixer dans la partie graphique mais également la partie réglementaire (PA 10), une hauteur maximum de 6.5m sous sablières ou sur acrotère et pour les autres limites 9m à l'exception du ou des lots situés en bordure de la RD632. Il devra également fixer une distance d'implantation du bâti dans son règlement à 12 m de la limite séparative et imposer un écran végétal dont les essences figurent en annexe au PLU.
- Chaque lot devra comporter des parties enherbées voire plantées par des essences figurant en annexe du PLU en vigueur.
- L'aménageur devra traiter la récupération des eaux pluviales de l'ensemble de la zone par le biais d'un bassin de rétention de type noue paysagère de sorte que les eaux ne stagnent pas et qu'en période sèche cet espace puisse être utilisé en tant qu'espace de jeu ou repos.
- Les constructions devront s'intégrer architecturalement dans le site environnant en prenant compte de leur positionnement dans la zone à savoir façade vitrine, façade en entrée de ville en bordure de la Route Départementale ou sur voirie structurante. Une bande végétalisée, plantée, enherbée devra être respectée en bordure de la Route Départementale. Cette zone étant en lien avec l'Amendement Dupont, le recul par rapport à la RD632 sera imposé par le PLU en cours de révision.
- En entrée de zone, en bordure de la RD 632 et de part et d'autre de la future voie structurante du lotissement, sera réservé une zone non aedificandi, permettant ainsi de réaliser ultérieurement un giratoire

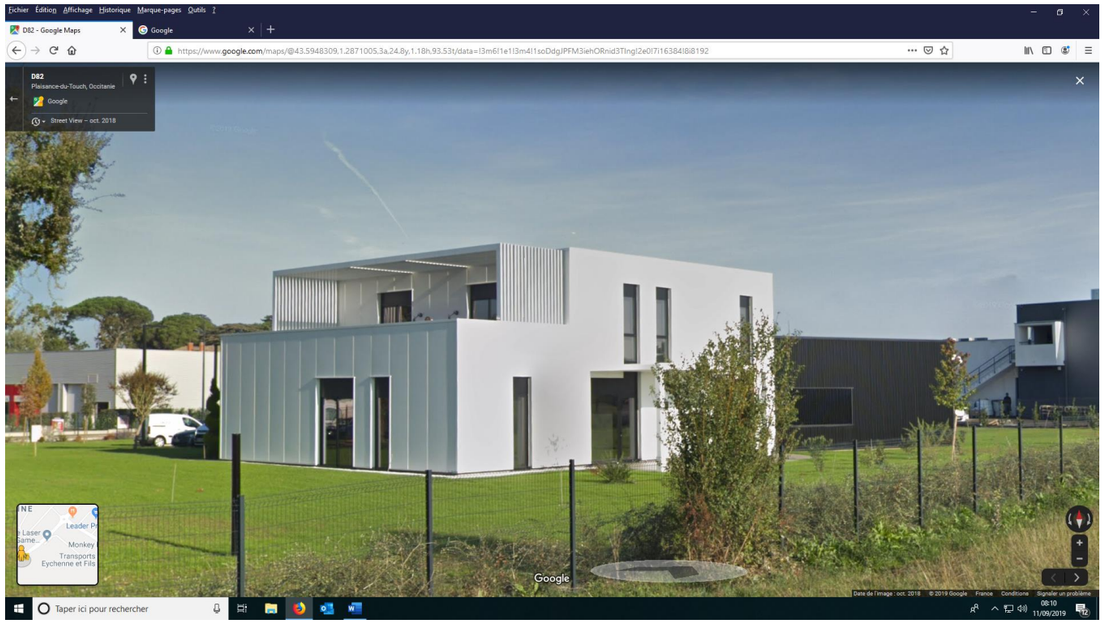
L'ensemble des photos visent à aider à orienter l'aménageur.



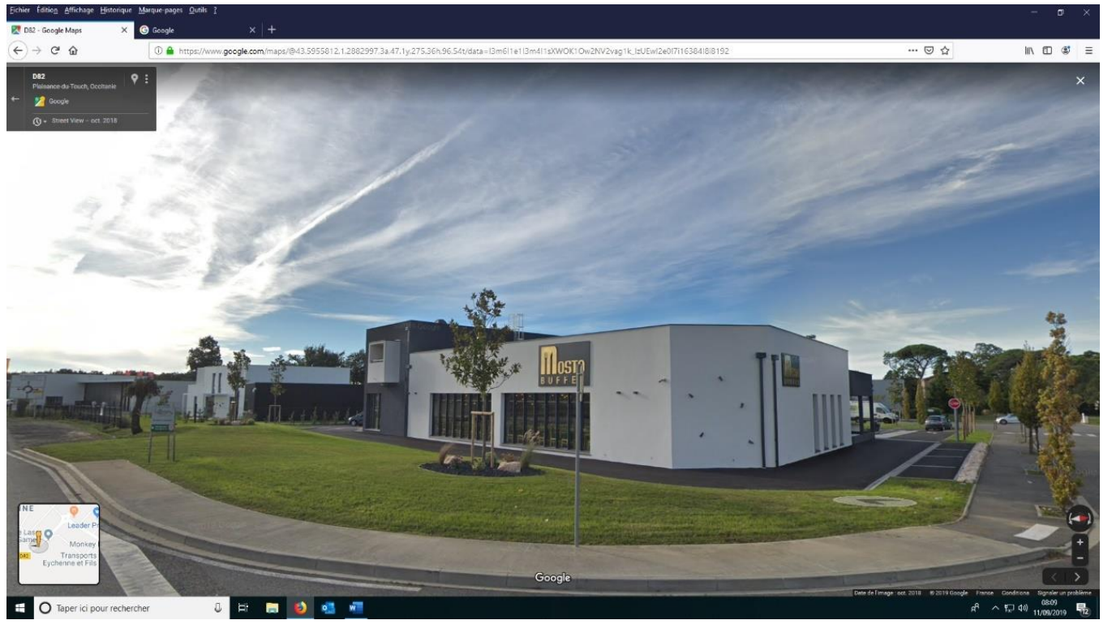
Extrait photo de la zone d'activités à Plaisance du Touch (31). Situé en entrée de ville en bordure d'une départementale. Façade vitrine avec recul enherbé imposé par le PLU. Un travail sur la volumétrie et les couleurs d'enduit ont été réalisés.



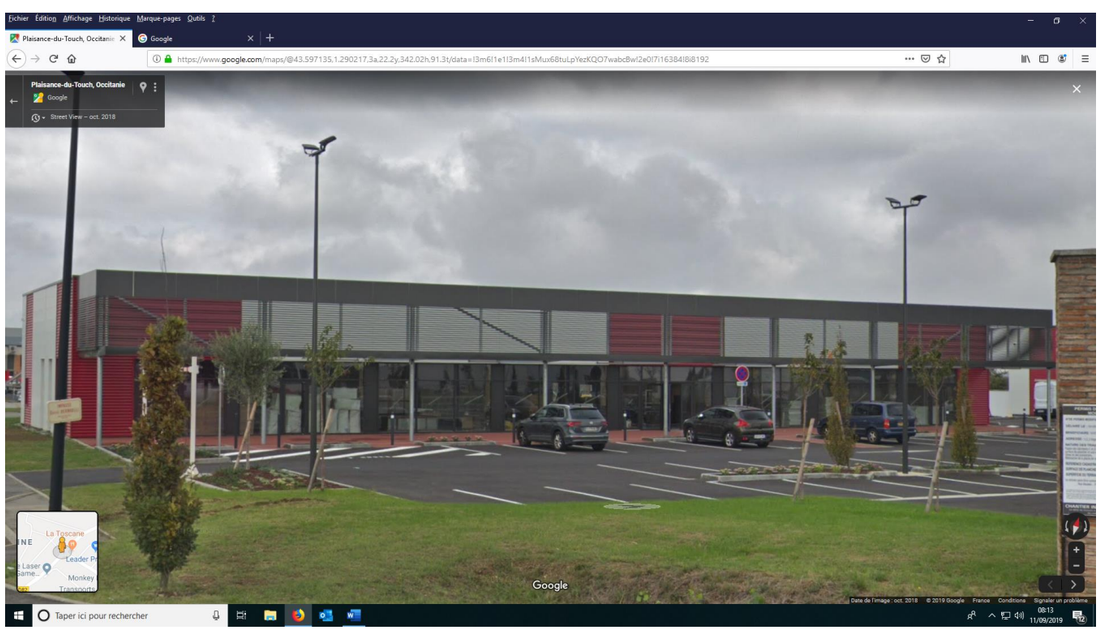
Extrait photo Plaisance du Touch



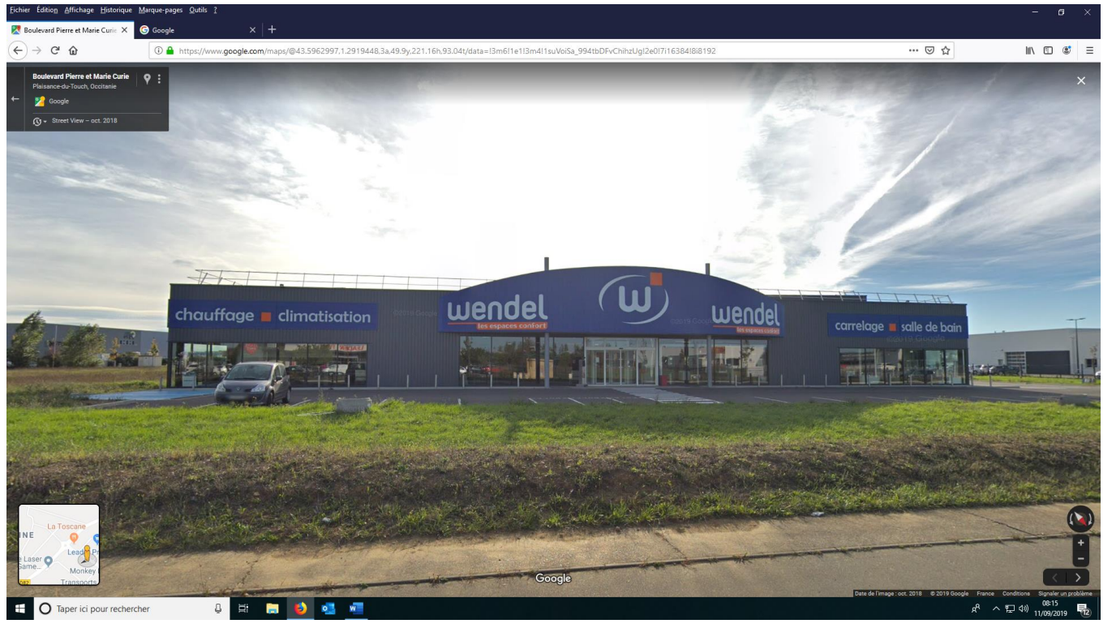
Extrait photo Plaisance du Touch Situé en entrée de ville en bordure d'une départementale. Façade vitrine avec recul enherbé imposé par le PLU zone non aedificandi. Un travail sur la volumétrie et d'aspect (jeu de nuances de blanc, mat et brillant en matière) ont été réalisés.



Extrait photo restaurant situé en bordure d'une route Départementale à Plaisance du Touch. Angle d'entrée de zone avec recul imposé par le PLU, zone non aedificandi enherbée végétalisée



Extrait photo zone d'activités à Plaisance du Touch. Bâtiment avec un linéaire important travaillé en plusieurs couleurs de bardage. Superposition par des bandeaux sur façade principale visible depuis l'entrée de ville, de matière différente à savoir de l'aluminium coloré.



Extrait photo zone d'activités à Plaisance du Touch. Bâtiment sur voie structurante en retrait de l'entrée de ville. Un travail a été apporté sur la façade principale sur la volumétrie du bardage avec pour but de casser le linéaire du bâtiment. Des shows room vitrés ont été positionnés sur cette façade, ce qui permet de rompre avec le bardage.



Extrait photo les Compagnons du Tour de France Plaisance du Touch. Pour les bureaux privilégier le métissage des matériaux. Mélanger le bois, l'enduit et le bardage traditionnel.



Exemple de matériau créant l'alternative au bardage traditionnel



Autre exemple de mixage de matériau intégrant un mur de façade végétalisé contribuant au développement durable.



Autre exemple alliant le bardage sur une partie du bâtiment et le bois pour la partie bureau



Travail de l'aluminium à l'horizontale marqué sur une partie du bâtiment et un bandeau bois de couleur plus chaude contrastant avec le béton brut

***II°)* <u>Pour la zone d'habitat, services et les aménagements- qualité architecturale, urbaine et paysagère</u> :**

- Si une partie habitat était envisagée sur l'ensemble de la zone de Pistoulet, l'aménageur devra privilégier la bande située à proximité de la limite des riverains rue des Ormeaux.
- **Seront interdits expressément les « barres minérales** d'un seul tenant »
- Les constructions devront avoir un recul de la limite séparative côté rue des Ormeaux (à l'exclusion du futur bâti en bordure de la RD 632) minimum de 12 m et une hauteur maximum de 6.5m sous sablière ou sur acrotère
- Un écran végétal devra être observé entre les lots et la limite précitée. Sauf état sanitaire insatisfaisant, les acquéreurs des lots ou des terrains devront conserver les chênes préexistants.
- Les aménagements de type voirie, stationnement véhicules devront se tenir à 3 m de la limite précitée.
- Pour les constructions d'habitations, il sera exigé :
  - Pour les opérations de plus de 5 logements ou 500m² de Surface de plancher, au moins 30% du nombre de logements ou 30% de la surface de plancher pour du logement social
  - Pour les opérations de plus de 15 logements ou 1500m² de Surface de plancher, au moins 40% du nombre de logements ou 40% de la surface de plancher pour du logement social
- Le futur projet devra être compatible avec le SCOT en vigueur

La qualité architecturale en photos



- Privilégier une architecture aérée entre chaque logement



Mixage entre la toiture terrasse et toiture traditionnelle à deux pentes avec un maximum de deux logements accolés deux par deux