

### APPROBATION

### 3.

### Orientations d'Aménagement et de Programmation





## SOMMAIRE

1. REALISER UN NOUVEAU QUARTIER SE POSITIONNANT COMME UNE ARTICULATION ENTRE LE VILLAGE ANCIEN, LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX ET LES QUARTIERS RESIDENTIELS PERIPHERIQUES – SECTEUR DES TUILERIES ..... 3
2. REALISER UN NOUVEAU QUARTIER ENTRE LA ZONE COMMERCIALE ET LES QUARTIERS RESIDENTIELS DE CONDAMINE ..... 9

Les Orientations d'Aménagement et de programmations sont développées selon les modalités des articles L151-6, L151-7 et R151-6, R151-7 et R151-8 du code de l'urbanisme et comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune,
- 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 soit destiné à la réalisation de commerces,
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,
- Porter sur les quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics,
- Adapter la délimitation des périmètres en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus à l'article L151-35.

Ces orientations d'aménagement devront être respectées dans l'esprit par les projets à venir de construction.

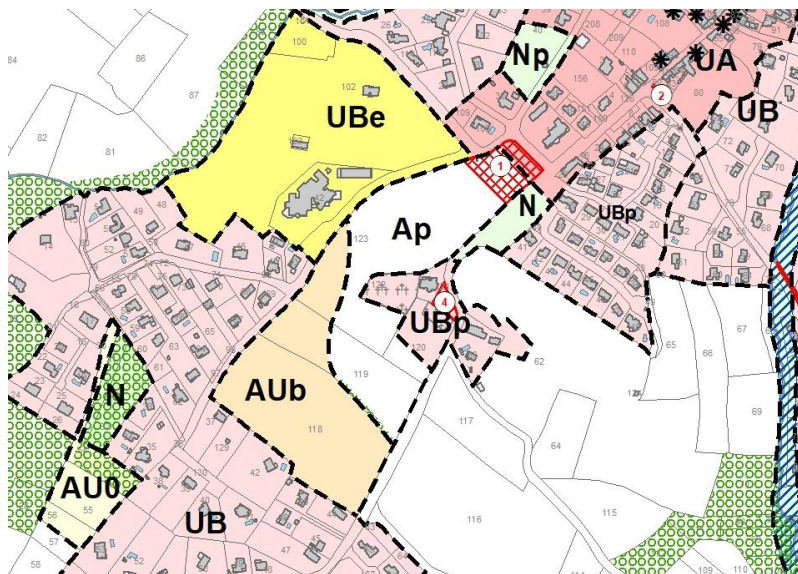
La compatibilité entre les projets de construction à venir et les orientations d'aménagement s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Ces orientations d'aménagement prennent la forme de schémas d'organisation et traduisent les choix arrêtés par la commune sur les territoires de projet.

Deux secteurs sont concernés :

- La zone **AUb** du secteur des Tuileries et les abords de l'église
- La zone **AUa (1,2 et 3)** du secteur de Condamine

## 1. REALISER UN NOUVEAU QUARTIER SE POSITIONNANT COMME UNE ARTICULATION ENTRE LE VILLAGE ANCIEN, LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX ET LES QUARTIERS RESIDENTIELS PERIPHERIQUES – SECTEUR DES TUILERIES



### Justification de l'OAP :

#### Objectif spécifique de l'OAP :

Développer de l'habitat en promouvant de la mixité sociale et garantir des liens avec les quartiers environnants en renforçant le lien social autour de l'église.

#### Les orientations du PADD qui s'y rapportent :

- Organiser le fonctionnement urbain du village et renforcer le lien social autour de l'église – Projet centre.
- Maintenir une dynamique démographique raisonnable pour les années à venir en permettant l'installation de nouvelles populations et favorisant le logement pour tous.
- Préserver et valoriser le cadre de vie dans un objectif de qualité paysagère.

### Contexte, enjeux et les choix retenus dans l'organisation générale du secteur :

Lieu symbolique en raison de la présence de l'église classée au titre des Monuments historiques, ce site se positionne en belvédère vis-à-vis de l'environnement immédiat et comme nouvelle centralité pour renforcer le lien social près des équipements publics et du village ancien.

A partir de l'église qui constitue le point central du projet de développement, l'organisation du secteur consiste à préserver de toute construction l'environnement immédiat de l'église en le destinant à des espaces naturels qui à terme pourraient intégrer un parc public. L'objectif étant de mettre en valeur ce patrimoine bâti et de permettre le développement d'échanges et de liens sociaux entre les habitants tout en assurant à la fois, l'interface entre le village ancien et le nouveau quartier résidentiel des Tuileries Sud (du Nord au Sud), et entre le pôle d'équipements publics et les coteaux agricoles (Ouest en Est).

Le quartier résidentiel des Tuileries Sud, devient ainsi un secteur de développement qui s'intègre dans un projet urbain de plus grande ampleur, marquant l'entrée Sud du Village où un soin particulier devra être apporté à l'aménagement, à la qualité architecturale et paysagère.

Il assure le lien entre l'urbanisation du village ancien et l'urbanisation qui s'est développée en marge du village dans le secteur de Cammas.

### **Les options d'aménagement :**

Tirant parti de sa localisation, le secteur des Tuileries Sud couvrant 3,5 hectares de foncier présente une réelle opportunité pour structurer, sécuriser et aménager une véritable porte d'entrée du bourg.

Les enjeux sont les suivants :

#### **Inscrire le projet dans la topographie des lieux, maintenir les continuités paysagères et préserver les lisières**

Le périmètre du projet se situe sur des terrains en pente, marqués par un point haut où domine l'église et se positionne en belvédère vis-à-vis du secteur. A l'Ouest, au Nord et au Sud de l'église, les terrains ont une vocation agricole. Au Sud, une haie et un talus créent un obstacle visuel dans la continuité agricole. A l'Est, la Route départementale soulignée par un important talus arboré fait obstacle à l'ouverture visuelle sur la campagne et le paysage.

C'est donc cette base paysagère qui va guider le projet et le mettre en scène, pour devenir l'élément structurant et l'armature de l'opération.

Les terrains situés au Nord, à l'Ouest et à l'Est de l'église sont maintenus tantôt en espaces libres (cultures ou prairies), tantôt en masses boisées de manière à mettre de la distance entre l'église et les zones d'urbanisation tout en maîtrisant les écoulements pluviaux.

Les espaces maintenus libres autour de l'église pourraient à long terme devenir le support d'un parc public où serait aménagé un chemin piétonnier pour se rendre à l'église depuis le village.



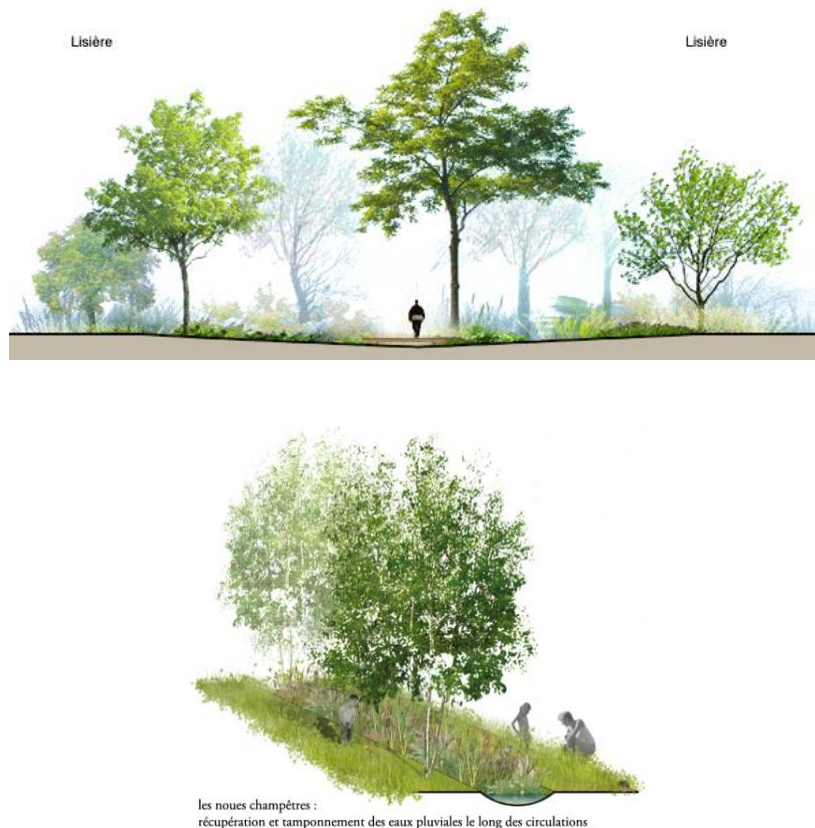
*Exemples d'ambiance requise*

Sécuriser et requalifier l'entrée du bourg tout en permettant la desserte du nouveau quartier et réorganisant les dessertes viaires :

Pour sécuriser les déplacements des habitants qui résident au Sud de la commune et permettre de desservir les équipements publics, un nouvel itinéraire est à mettre en place entre la Route de Corronsac et la rue des Tuileries. Cet itinéraire assurera aussi la desserte du nouveau quartier et permettra de réduire le trafic sur la route de Corronsac (route départementale) en entrée de village.

Pour sécuriser les cheminements piétons, une promenade piétonne devra être aménagée en accompagnement de la voie à créer ainsi que le long de la rue de la tuilerie.

Des alignements d'arbres accompagneront les dessertes viaires et des zones de contacts devront être développées entre l'espace privé et l'espace public pour donner de l'épaisseur à l'armature du quartier.



Au carrefour des routes de Corronsac, des tuileries, la Valette et Jane Dieulafoy, une place est à aménager pour bien signifier l'entrée du village ancien et son centre **et assurer des liens entre les différents équipements** : la mairie et la salle des fêtes, **tout en sécurisant** le carrefour dans un aménagement urbain qualitatif. Sur cette place pourrait être installée une halle pour répondre aux festivités de la commune, au développement d'un marché local,...

**Ces aménagements devront se faire dans le cadre une réflexion globale pour assurer le lien entre le village ancien et le futur quartier des Tuileries Sud.**

**L'extension du bourg ancien pourra être réinterrogée ultérieure dans la volonté d'afficher une centralité dans le développement du village.**

### Les formes urbaines :

#### Le secteur des Tuileries Sud : nouveau quartier d'habitat

**Dans le PLU en cours, le** périmètre de ce nouveau quartier s'appuie sur la topographie du site et met de la distance entre l'église et les futures constructions. Le talus arboré existant fait office de limite sur la partie haute du terrain et sera le support d'un chemin piétonnier en partie basse. Au sud et à l'Ouest, il vient se raccrocher à l'urbanisation existante riveraine.

L'organisation du nouveau quartier des Tuileries Sud sera traitée sous la forme d'îlots ouverts donnant une part importante aux jardins et espaces verts.

La typologie bâtie se référera à de l'habitat individuel sur un ou deux niveaux, pouvant être jumelé. **La voie de desserte principale largement paysagée sera dessinée par l'implantation du bâti qui reproduira le principe d'implantation du village ancien, développée sur la rue de Jane Dieulafoy.** Les façades devront présenter un traitement architectural harmonieux et devront s'inspirer de l'architecture locale. Il est recommandé de s'appuyer sur le cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères du Sicoval. Cependant, la réalisation de toitures végétalisées sera exceptionnellement tolérée.



*Exemples d'ambiance requise*

L'offre d'habitat devra être diversifiée et s'inscrire dans les objectifs du PLH : 10 % du programme devra être affecté à du logement social et 20% à de l'accession sociale en restant cependant sur une typologie de maisons individuelles avec jardin.

Les espaces verts **devront** dominer sur les espaces bâtis. Pour 3,5 hectares aménageables, on estime que le secteur pourrait accueillir environ 40 logements.

Les lisières de la zone urbanisable faisant face à l'église seront constituées d'une haie champêtre de largeur minimum 2 mètres pour former un écran vis-à-vis de l'édifice classé au titre des monuments historiques. Cette haie aura un caractère protégé.

### La halle :

La halle sera d'inspiration Lauragaise, pour s'inscrire en douceur dans le contexte urbain et architectural du village ancien.



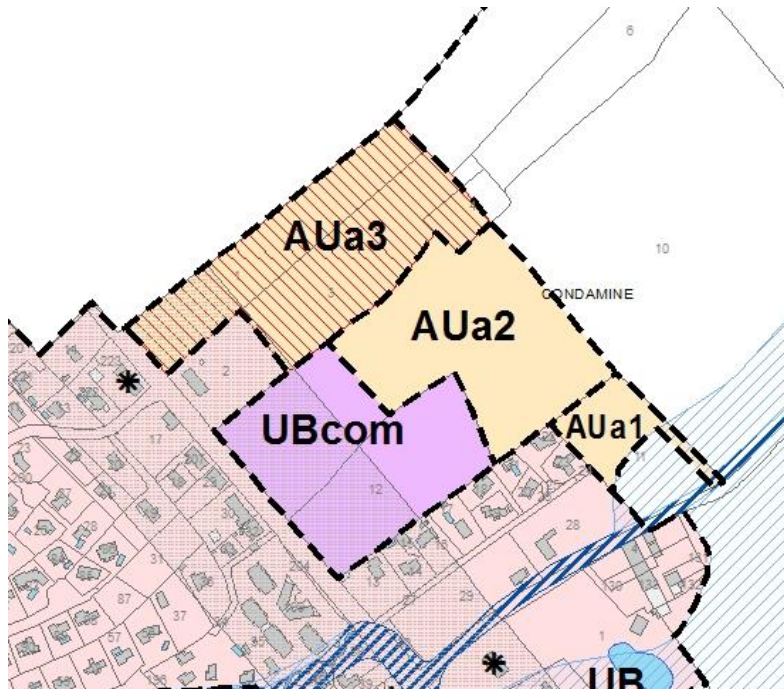
### Programmation :

L'urbanisation est conditionnée par le SCOT. Les autorisations de construire ne pourront pas être délivrées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

### Principes d'aménagement :



## 2. REALISER UN NOUVEAU QUARTIER ENTRE LA ZONE COMMERCIALE ET LES QUARTIERS RESIDENTIELS DE CONDAMINE



### Justification de l'OAP :

#### Objectif spécifique de l'OAP :

Organiser l'articulation de la zone commerciale avec les quartiers résidentiels périphériques.

#### Les orientations du PADD qui s'y rapportent :

- Favoriser le développement de l'activité économique et de l'offre de services.
- Préserver et valoriser le cadre de vie dans un objectif de qualité paysagère.
- Maintenir une dynamique démographique raisonnable pour les années à venir en permettant l'installation de nouvelles populations et en favorisant le logement pour tous.

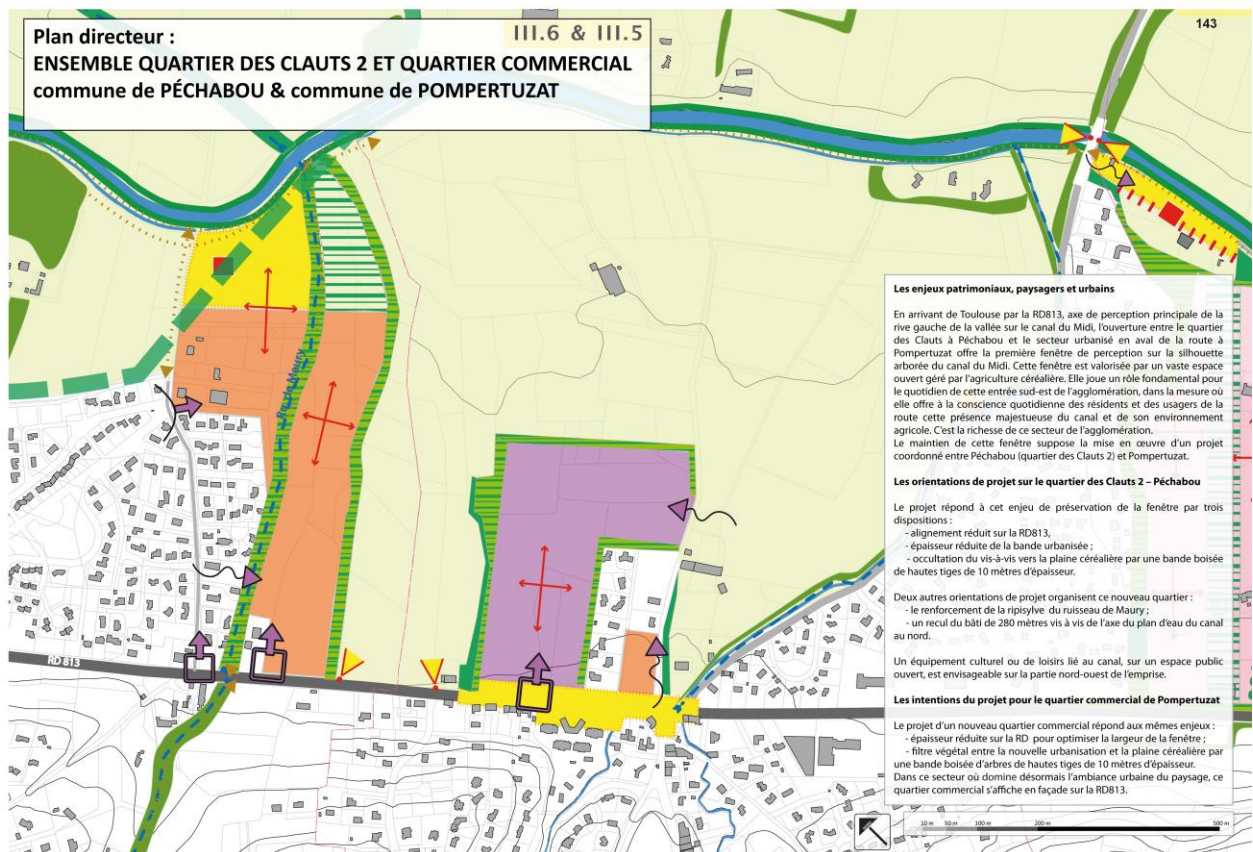
### Contexte, enjeux et les choix retenus dans l'organisation générale du secteur :

En venant de Toulouse par la RD813, la première fenêtre visuelle offrant une perception du Canal du midi (ouvrage classé au patrimoine mondial de l'humanité) est située entre la commune de Pechabou et Pompertuzat. Cette fenêtre est valorisée par un vaste espace ouvert d'occupation agricole. Son rôle est fondamental dans la perception quotidienne donnée aux usagers et résidents de la RD813.

L'organisation du secteur répond à cet enjeu de préservation de cette fenêtre par les dispositions suivantes :

- Epaisseur réduite de l'urbanisation le long de la RD813,
- Occupation des lisières urbaines par des bandes boisées,
- Maintien d'ouvertures visuelles sur la plaine agricole et le dessin de la ripisylve du Canal du midi qui fait office d'horizon.

Rappel des principes du schéma directeur du Canal du midi :



*Extrait du schéma directeur :*

**Le projet de la commune de Pompertuzat précise le schéma directeur selon les orientations d'aménagements développées ci-dessous.**

## **Les options d'aménagement :**

Couvrant près de 10 hectares, le secteur présente une réelle opportunité pour structurer, sécuriser et aménager une véritable porte d'entrée de ville mêlant activités économiques et habitat sur un axe stratégique très fréquenté : la RD813.

- Inscrire le projet dans le sens d'orientation de la vallée :

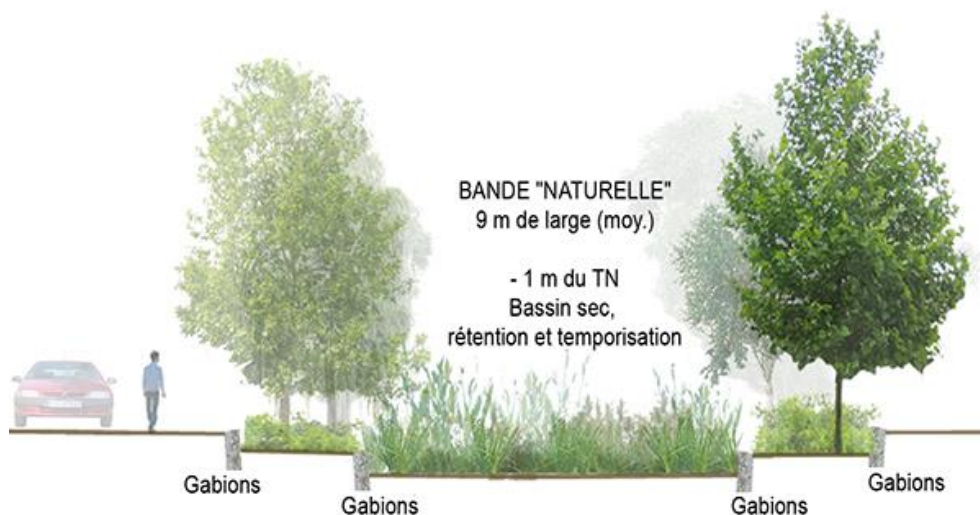
La desserte du site devra prendre soin de garantir l'implantation des constructions dans le sens de la vallée. Dans ce cadre il sera requis une implantation des lignes de faitage des toitures parallèle à la RD813.

A contrario, l'armature végétale devra suivre la direction des fils d'eau pour affirmer les continuités des grandes structures paysagères dont les lignes (directions) appartiennent à la logique d'organisation du territoire originel. Ce qui va permettre de créer naturellement des respirations dans le tissu urbain existant et/ou projeté.

- Créer une continuité écologique et maintenir une perspective visuelle sur le Canal du midi :

Pour affirmer la structure du paysage, depuis la RD813, la volonté est de créer des lignes végétales en direction du Canal du midi pour d'une part, guider le regard vers la plaine mais aussi pour estomper le rapport urbanisation/ plaine agricole. Cet affichage sera réalisé par des plantations d'arbres de hautes tiges : chênes, tilleuls, micocouliers,.. par exemples ou des espaces libres de toutes constructions.





#### *Principe de corridor écologique*

Au-delà de la façade urbaine sur la RD813, les vis-à-vis sur l'espace agricole seront gérés par des bandes boisées composées d'essences locales variées : noisetier, bouleau, cornouiller, prunier, chêne vert, érable, viorne,...

Les plantations existantes pourront servir de base dans l'aménagement du quartier pour devenir un des éléments structurants de l'espace public (armature) et de l'opération.

#### - Garantir l'effet de vitrine :

Afin de constituer un « effet vitrine » en bordure de la RD813, un retrait des futures constructions, vis-à-vis de la voie et des emprises publiques sera requis (**12 mètres minimum**) pour garantir une ouverture visuelle sur la plaine qu'à contrario l'opacité d'un front bâti occasionnerait. Ainsi les constructions implantées en contre-bas de la RD813 maintiendront les vues sur la plaine et la ripisylve du Canal du midi faisant office d'horizon.





Principe d'ambiance de l'espace vert en vitrine de la RD813

### Rappel :

Ce secteur a fait l'objet d'une étude Amendement Dupont lors de la dernière modification du Plan d'Occupation des Sols en 2013. Cette étude est jointe dans les informations utiles du dossier de PLU. Ci-après des cartes extraites de l'étude. L'OAP s'inscrit dans cette étude et les options d'aménagement qu'elle avait défini.



### Le projet dans le grand paysage

## 2 Qualité urbaine et sécurité les orientations à l'échelle des deux villages et du village en long

Au regard des richesses relevées le long de la route départementale, ou de celles qu'il nous semble devoir lui associer, les orientations présentées ci-contre s'attachent à en signifier et en sécuriser les accès.

Dans le but d'associer les qualités urbaines des différents quartiers à la mise en sécurité de la RD, il nous semble intéressant d'envisager des aménagements en plateau lorsqu'il est question de donner accès aux villages centres ou à des quartiers résidentiels. C'est une manière de formaliser l'espace public à partir de sa définition d'espace libre et accessible, avant de commencer à le fragmenter pour chacun de ses usages.

Les accès individuels pourraient eux trouver une logique d'ensemble, en cherchant par exemple un retrait suffisamment profond pour abriter et ouvrir la visibilité de chaque côté de la RD.

Enfin, la création d'une nouvelle zone d'activité commerciale à Pompertuzat permet de s'interroger vis-à-vis de ce qui a été fait sur la parcelle lui faisant face. La superficie de stationnement nécessaire aux véhicules ne doit pas impliquer la seule prise en compte des usages routiers dans le dessin de l'espace. La dynamique apportée par les commerces pourrait à l'ailleurs profiter au reste du village si le site n'est pas desservi par une unique voie en impasse. D'éventuelles connexions à des chemins et voies existants pourraient ainsi relier les commerces aux villages, tout en permettant de répartir la fréquence des entrées et sorties en plus d'un point.

Renforcer les alignements du bâti en long de la route départementale

Signifier les accès aux villages de part et d'autre de la route.

Aménager un plateau traversant pour le piéton, tout en proposant aux véhicules un passage par un des espaces publics du village

Penser les accès ponctuels dans une logique d'ensemble

35m à partir de la voie pour mettre en place une façade urbaine cohérente

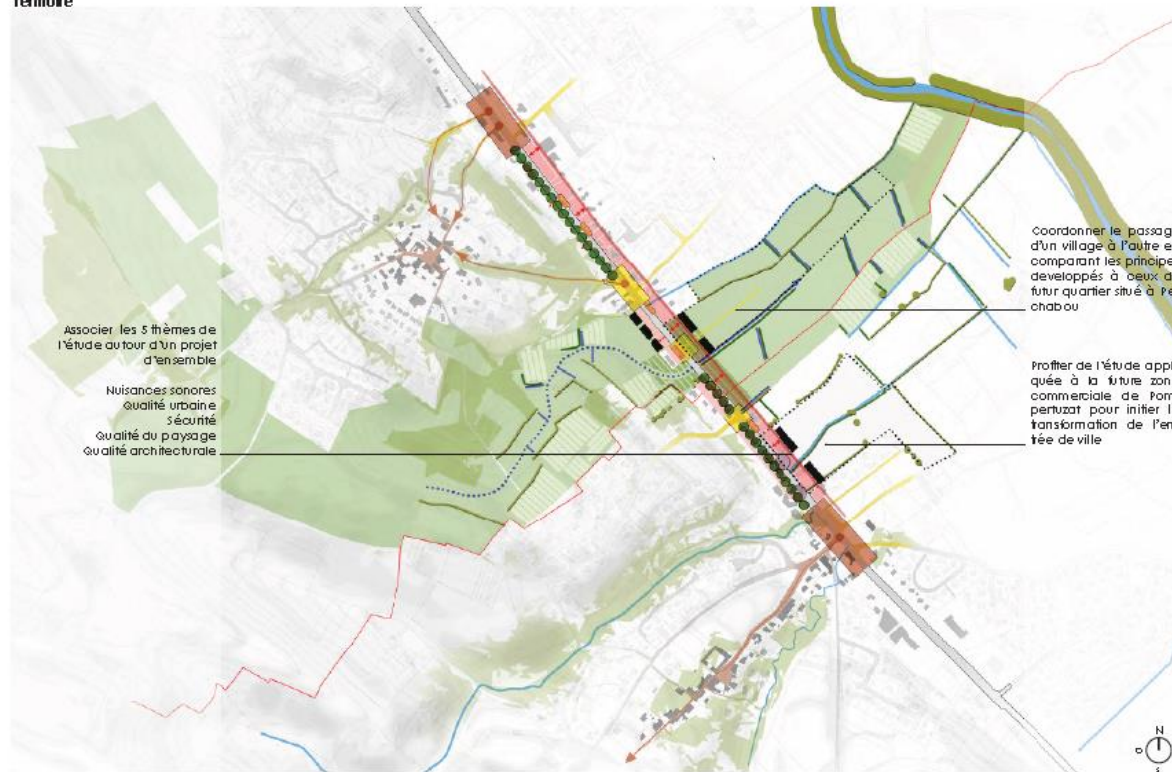
Marquer et sécuriser les entrées aux quartiers. Valoir les sorties piétonnes

Travailler les accès aux zones commerciales et leurs parkings sans réduire à cela l'espace public concerné



## L'aménagement de la RD 813 au droit de la zone UBcom.

### 1 A l'échelle du grand territoire



## L'aménagement de la RD813 dans la traversée de la commune de Pompertuzat

## 1 La proposition d'aménagement



Les options d'aménagement des zones UBcom et AUa au droit de la RD813, dans la traversée de Pompertuzat.

## Réorganisation des dessertes viaires :

Pour sécuriser les cheminements piétons, des promenades piétonnes devront être aménagées en accompagnement des voies créées. Des zones de contacts devront être développées entre l'espace privé et l'espace public pour donner de l'épaisseur à l'armature du quartier.



Cheminements piétons assurant le lien dans le quartier

## Les formes urbaines :

L'organisation du nouveau quartier sera traitée sous la forme d'îlots ouverts ou **parc urbain** donnant une part importante aux jardins et espaces verts. L'organisation du quartier devra permettre le maintien de cône de vue depuis la RD813 en direction du Canal du midi.

Pour les constructions à vocation d'habitat, **il faudra recourir à des formes simples**. Les toitures seront de préférence à deux pentes et couvertes de tuiles de terre cuite de couleur rouge dominant, **ce qui n'exclut pas les toitures plates de préférences végétalisées**. Les façades seront conçues pour s'harmoniser avec le bâti ancien. Le blanc en façade est proscrit, sauf pour des éléments ponctuels architecturaux. Il est recommandé de suivre les conseils développés dans le cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères du Sicoval.

La hauteur des constructions à vocation d'habitat sera limitée à 7,5 mètres. En revanche, dans l'axe de la zone UBcom et de la zone de parking du projet de centre commercial, sur la zone AUa2, il est recommandé que la hauteur des constructions soit rabaissée (perpendiculaire à la RD813) pour maintenir les perceptions visuelles vers la plaine au cœur même du quartier. Elle sera portée à 5 mètres.

**Pour structurer l'espace public un alignement des toitures seront prescrits sur le chemin de Ginesty.**



Exemple d'habitat

Programme :

**Le secteur accueillera de l'habitat et des activités économiques.**

A l'application des Orientations générales du PADD, l'offre d'habitat devra être diversifiée pour assurer un équilibre dans les types d'habitats développés sur le territoire communal et pour inscrire le quartier dans les objectifs du PLH.

Le secteur comprend :

UBcom – Secteur réservé à de l'activité commerciale et de services

AUa1, AUa2 et AUa3 - Secteur destiné majoritairement à de l'habitat avec une production de logements **à prix abordables** à hauteur de **20 %** du programme.

La densité prescrite dans les opérations à vocation d'habitat sera **de 15 logements par hectare** pour chaque sous-secteur du quartier (AUa1, AUa2, AUa3). Cette densité est justifiée au regard du nombre d'individus maximum recommandé par le SCOT et en raison de la présence d'un pôle de commerces et de services à proximité : centre commercial et projet de services dans la zone UBcom riveraine.

Pour assurer cette diversification de l'offre de logements, en plus de la servitude de mixité sociale générant la production de logements **à prix abordables**, il sera développé une offre de logements pour seniors pour répondre aux demandes des personnes âgées qui souhaitent rester chez elles, dans un logement adapté, tout en restant dans la commune et dans un environnement qu'elles connaissent.

C'est le sous-secteur AUa3 qui est ciblé pour accueillir ce type d'habitat et apporter une réponse aux besoins particuliers et spécifiques des seniors. Ce secteur constitue un emplacement réservé pour du logement dédié, à hauteur de 60% du programme de logements.

Dans un rapport de compatibilité, sur ce secteur dédié à la fois à l'activité économique et à l'habitat, on estime qu'il pourrait être accueilli une centaine de logements en deux tranches :

- Tranche 1 (avant janvier 2020) :
  - Sous-secteur AUa1 : environ 12 logements dont **20%** de logements **à prix abordable tel que défini dans le PLH.**
  - Sous-secteur AUa2 : environ 42 logements dont **20%** de logements **à prix abordable tel que défini dans le PLH.**
- Tranche 2 (à partir de janvier 2022) :
  - Sous-secteur AUa3 : environ 50 logements, dont 60% de logements seniors équipés de domotique et **20%** de logements **à prix abordable tel que défini dans le PLH. Le programme devra aussi intégrer** des services communs. L'habitat individuel est à privilégier.

Pour l'activité économique, **les bâtiments pourront atteindre une** hauteur de 9 mètres. **Pour minimiser leur impact dans l'environnement existant**, la mise en œuvre de toitures végétalisées sera préconisée.

**L'architecture devra être simple, sobre et soignée. La qualité des matériaux sera recherchée : brique, verre, bois,...**



Exemples de bâtiments d'activités

## Programmation :

A court terme avec un effet immédiat : 3 hectares sont commercialisables pour de l'activité économique en façade de la RD813.

A court terme avec un effet immédiat : 3,6 hectares sont destinés pour accueillir de l'habitat mêlé à des activités de services et professions libérales (0,8 ha – AUa1 et 2,8 ha – AUa2).

A moyen terme (à partir de janvier 2020) : 3,3 hectares sont destinés à l'accueil d'habitat pour seniors avec une salle commune à leur destination (AUa3).

## Principes d'aménagement :

### Principe d'occupation de l'espace

- ↔ Maillage de voie à créer
- ◀ Ligne de faitage dominant
- ☐ Carrefour à aménager
- ... Cheminement piétonnier
- Alignement imposé des toitures

### Principe de qualité urbaine et environnementale

- ... Trame verte existante maintenue et à renforcer
- Espace agricole existant maintenu
- Arbres remarquables à conserver
- ▨ Façade à valoriser et paysager

### Principe d'urbanisation

- Vocation d'habitat
- ▨ Vocation économique
- Limite de l'urbanisation

