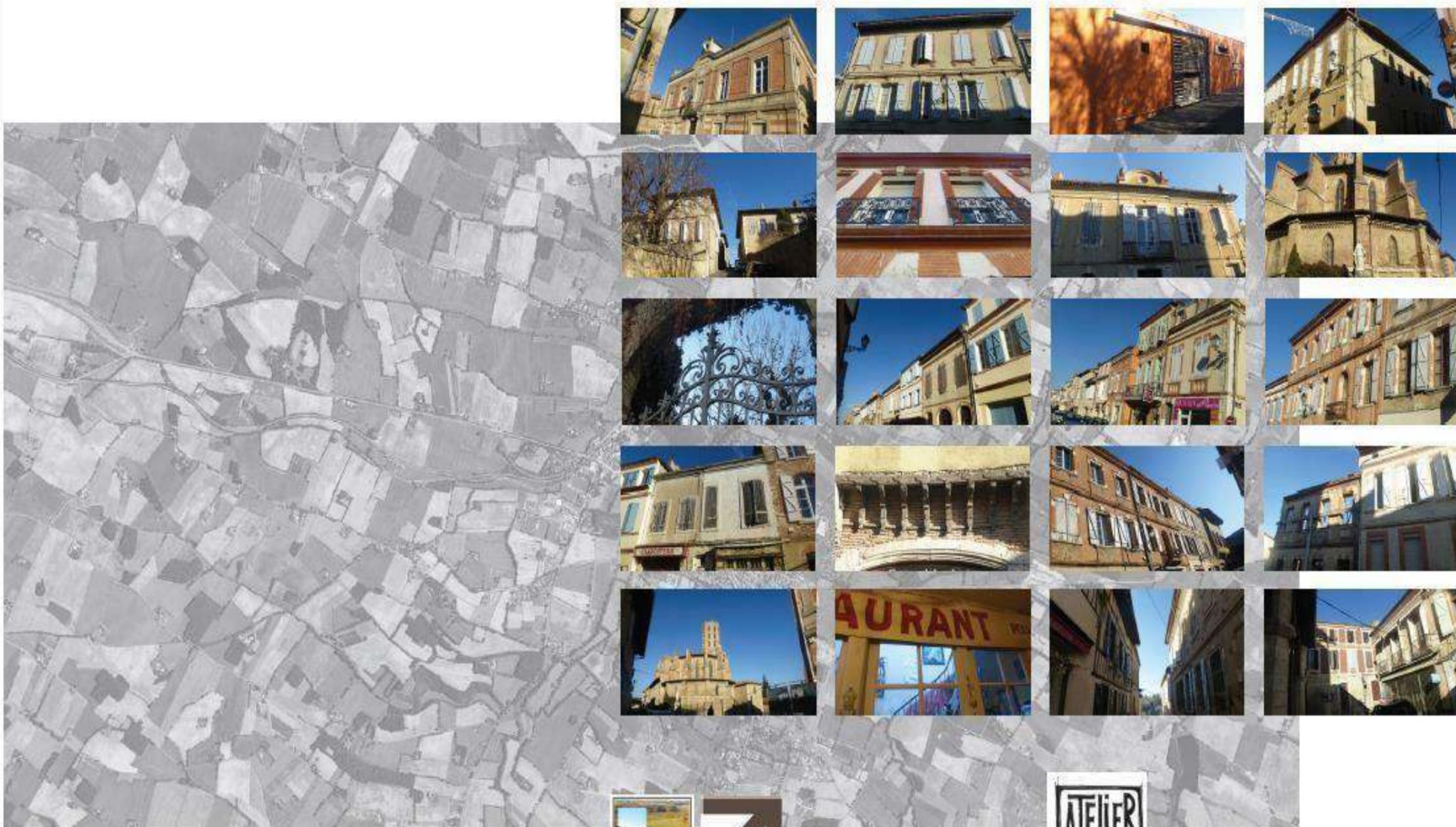


ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT du PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune de GIMONT

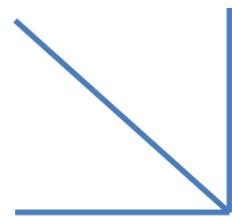


URBAN32



ADASEA32





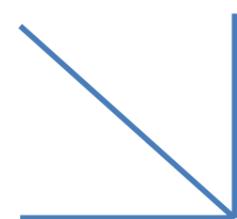
SOMMAIRE

1.1

1/PRESENTATION GENERALE DES OAP	5
/Cadre juridique et définition des OAP	5
1.2/ Objectifs des Orientations d'Aménagement de Gimont	5
2/OAP des secteurs d'habitat.....	6
2.1 – Voiries principales et secondaires	
2.2 – La prise en compte des massifs boisés, des linéaires de haies, la création d'espace vert	
2.3 – Secteur du COURDE	8
2.4 – Secteur de EN GUILLEM/GRASSES	10
2.5 – Secteur de SAINT-HIPPOLYTE	12
2.6 – Secteur de HIGUADERE	14
3/OAP des secteurs d'activités et de loisirs	16
3.1 - La prise en compte des massifs boisés, des linéaires de haies, la création d'espaces verts.....	16
3.2 – Site d'EMPLAQUES	16
3.3 – Site de LAFOURCADE 1	19
3.4 - Site de LAFOURCADE 2	21







1. PRESENTATION GENERALE DES OAP

1. PRESENTATION GENERALE DES OAP

1.1/Cadre juridique et définition des Orientations d'Aménagements

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné, quelle qu'en soit l'échelle (îlot, quartier, commune, groupe de communes, territoire intercommunal...).

Pièces obligatoires du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi), elles servent de cadre au projet urbain souhaité par les élus. Les aménagements prévus sur ces secteurs devront être compatibles avec les orientations ainsi définies.

Les OAP peuvent entre autres permettre aux collectivités de favoriser, selon leurs intentions dans ces secteurs, la mise en valeur de quartiers, le déploiement de l'offre de logements, la gestion économe de l'espace, la mixité fonctionnelle des constructions, les liens entre transports et urbanisation, l'environnement (continuités écologiques, paysages, patrimoine...)...

1.2/Objectifs des Orientations d'Aménagement de Gimont

- 1.2.1/Objectifs des Orientations d'Aménagement des zones AU d'habitat

Sur les secteurs d'habitat, les Orientations d'Aménagements dessinent les intentions d'aménagement liées à chaque secteur. Pour l'ensemble des secteurs d'habitat, le PADD fixe un objectif de consommation de 1000m² par lot en moyenne.

Globalement, la volonté de la collectivité est de maîtriser l'urbanisation sur ces secteurs en proposant qu'ils soient réalisés sous forme de projets d'aménagement d'ensemble.

Les OAP des secteurs d'habitat posent les principes suivants :

- Sécuriser les entrées sur l'ensemble des secteurs, en particulier quand ils sont en lien avec les routes départementales ou la RN1124,
- Définir des circulations de préférence séparées entre circulations douces et voiries traditionnelles,
- Proposer des gabarits différents en fonction des besoins de desserte et d'accessibilité,
- Inclure la trame verte existante qui sera préservée EBC, haies classées EBC ou préservées au titre de l'article L.151.23,
- Proposer des lieux de vie communs en créant des espaces verts mutualisés,
- Renforcer les continuités écologiques,
- Inclure si possible les liaisons douces aux secteurs paysagers,
- Créer des espaces tampons entre milieux agricoles, naturels et urbains par un système de haies champêtres mixtes composées de masses arbustives et d'arbres de haut jet.

- 1.2.2/Objectifs des Orientations d'Aménagement des zones de loisirs et d'activités

Sur les secteurs d'activités, les Orientations d'Aménagements dessinent les intentions d'aménagement liées à chaque secteur.

Globalement, la volonté de la collectivité est de dynamiser ces secteurs tout en sécurisant leurs accès, et en préservant leurs caractéristiques environnementales et paysagères.

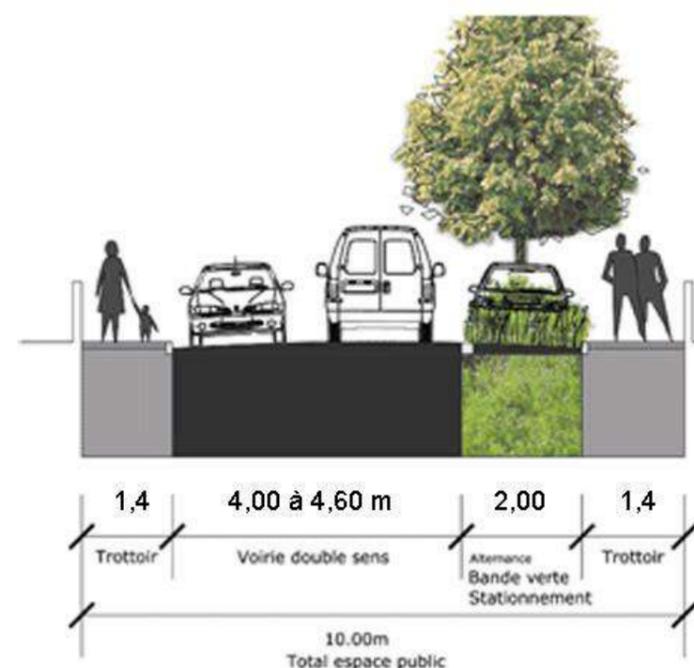


2. LES OAP DES SECTEURS AU D'HABITAT

2. OAP DES SECTEURS D'HABITAT

2.1/Voies principales et secondaires

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des secteurs d'habitat de Gimont ont en commun la prise en compte de deux types de voirie qui devront s'adapter aux spécificités du site et à ses contraintes, notamment de déclivité et de gestion des eaux pluviales. En fonction du contexte, la voirie s'inspirera des profils suivants :



VOIRIE PRINCIPALE

Les voiries principales auront pour fonction de relier les nouveaux quartiers aux voies de desserte communales, départementales ou nationales pour la RN1124.

De ce fait, elles seront pensées de manière à rendre l'accessibilité des secteurs aisée et sécurisée.

En fonction des sites, elles pourront comprendre un ou bien deux trottoirs, inclure systématiquement une bande de stationnement de 2 mètres plantée d'arbres de haut jet tous les 3 à 4 emplacements



VOIRIE SECONDAIRE

La voirie secondaire aura une fonction de desserte spécifique des lots, son gabarit pourra de ce fait être moins important.

Une voie secondaire peut être à sens unique

De même, pour les voies secondaires, en fonction du contexte du terrain, elles incluront un ou deux trottoirs et accueilleront ou pas, en fonction de leur longueur et de leur usage une bande de stationnement.



2. OAP DES SECTEURS D'HABITAT

2.2/La prise en compte des massifs boisés, des linéaires de haies, la création d'espace vert

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des secteurs d'habitat de Gimont ont également en commun la prise en compte des atouts paysagers et environnementaux du site. Ces éléments participeront obligatoirement à la structure du site. Les essences de type champêtre seront privilégiées pour les haies qui séparent les secteurs AU des zones agricoles et naturelles. L'ensemble des nouveaux quartiers est relié par les sentiers de randonnées pédestres, les liaisons de chaque quartier rejoignant les sentiers préservés au titre de l'article L.151.38

LIAISONS INTERQUARTIERS par les sentiers de randonnées pédestres

Légende

Cadaastre

- Emprise RN124
- T1 Voie ferrée
- Parcelles

OAP

- Lien d'entrée et accès vers la zone AU0
- Entrées et accès vers les différents secteurs
- Voies internes principales
- Voies internes secondaires
- Carrefours
- Haies à créer
- Liaisons piétonnes
- Espaces verts

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

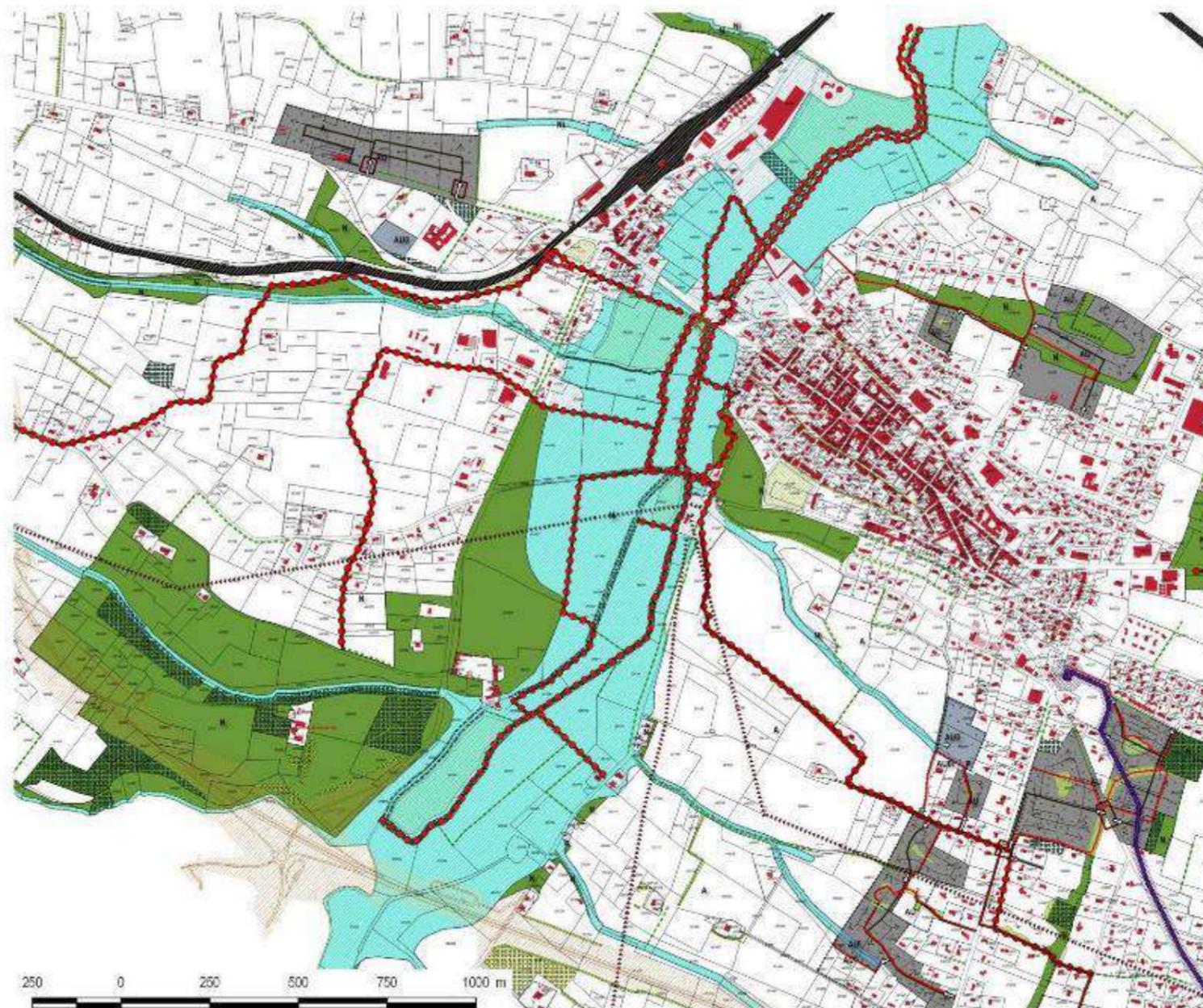
- EBC : Espaces boisés classés
- EBCàcréer : Espaces boisés classés à créer
- L 151.23
- Alignements
- L 151.38 : Sentiers pédestres (OAP GENERALE)

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- EBC : Espaces boisés classés
- EBCàcréer : Espaces boisés classés à créer
- TVB ou trame verte et bleue
- L 151.23
- Aires du PPRI

ZONAGE DU PLU

- AU0
- AUGi
- AU
- AU(j)
- A
- N
- Ni



2.3/OAP du COURDE



ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS

Intégrer le projet d'aménagement du **Courdé** aux enjeux environnementaux du site par la préservation d'une zone naturelle au cœur du secteur (*parcelles A10032 et parcelle A10033*) qui sera utilisée en fond de jardin, répartie au sein du découpage parcellaire. Au sud, l'orientation d'aménagement et de programmation prend en compte une autre zone naturelle qui découle des objectifs de préservation des continuités écologiques stipulés par le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique). Cette séquence verte, en zone naturelle, impose la préservation des zones humides présentes sur le site. L'OAP en bordure de zone N et ou au sein de la zone naturelle permet une circulation douce piétonne, ne générant aucune imperméabilisation des sols, et proposant des franchissements de ruisseaux, fossés etc. sans busage, intégrant le projet d'aménagement du **secteur du Courdé** aux enjeux environnementaux et paysagers du site par :

- La prise en compte de la déclivité du terrain qui sera notamment gérée dans le tracé de la voirie et du découpage parcellaire (ces derniers devront s'adapter aux relevés topographiques du terrain pour réaliser une proposition adaptée au relief et à l'écoulement des eaux pluviales),
- La gestion des eaux pluviales qui devront être récupérées et stockées soit à la parcelle soit au niveau du PAE (Programme d'Aménagement d'Ensemble). La récupération des eaux de pluie fait partie des objectifs d'éco- gestion du quartier.
- La gestion des eaux usées relié à l'assainissement collectif conformément aux directives du Syndicat des Eaux Barousse Comminges Save.
- L'intégration paysagère par la création
 - de zones tampons entre secteur urbain et naturel,
 - de haies au niveau des limites parcellaires.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Sécurisation des accès : L'aménagement des entrées symbolisées par les flèches blanches sera exigé au préalable ou simultanément à l'urbanisation de la zone ou secteur. Les secteurs situés en zone AU bénéficieront, ainsi, d'entrées distinctes qui pourront engendrer la réalisation de plusieurs PAE. **Quel que soit le découpage retenu pour la création des PAE, chacun d'entre eux devra obligatoirement se conformer au schéma général de l'OAP.**

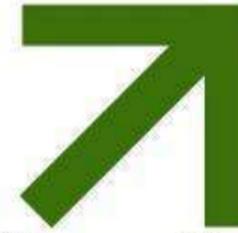
Desserte interne : La desserte par la voirie principale permettra de relier les quartiers situés au sud-ouest et au nord-est du **Courdé** selon les préconisations décrites en page 5. La desserte interne (tracé en ligne noire) s'effectuera à partir du chemin du Courdé au sud, elle sera adaptable au contexte du relief et du terrain dans son tracé final. La desserte des constructions se fera à partir de la voirie principale et des voies secondaires symbolisées par un tracé en pointillé noir. La desserte secondaire des constructions se fera à partir de la voirie principale ou de manière mutualisée depuis le chemin d'Enrobert au Nord. **Le tracé définitif des voies sera adaptable à la configuration du terrain et au relief.**

Espaces verts, trame verte :

En plus de la trame verte existante des haies, des espaces verts partagés permettront d'accueillir des jeux d'enfants ou des espaces paysagers de promenade et de détente.

Au total, l'OAP programme 57 logements pour 4 secteurs.





PLAN LOCAL D'URBANISME DE GIMONT Urban32

1000 0 1000 mètres

Angle de prise de vue des photographies basées POAP

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Entrées et accès vers les différents secteurs
- Voie principale interne aux OAP
- Voies secondaires internes aux OAP
- Carrefours à traiter entre voirie extérieure et entrée OAP
- **** Haies à créer
- Cheminement piétonnier à créer
- Espaces verts internes aux OAP

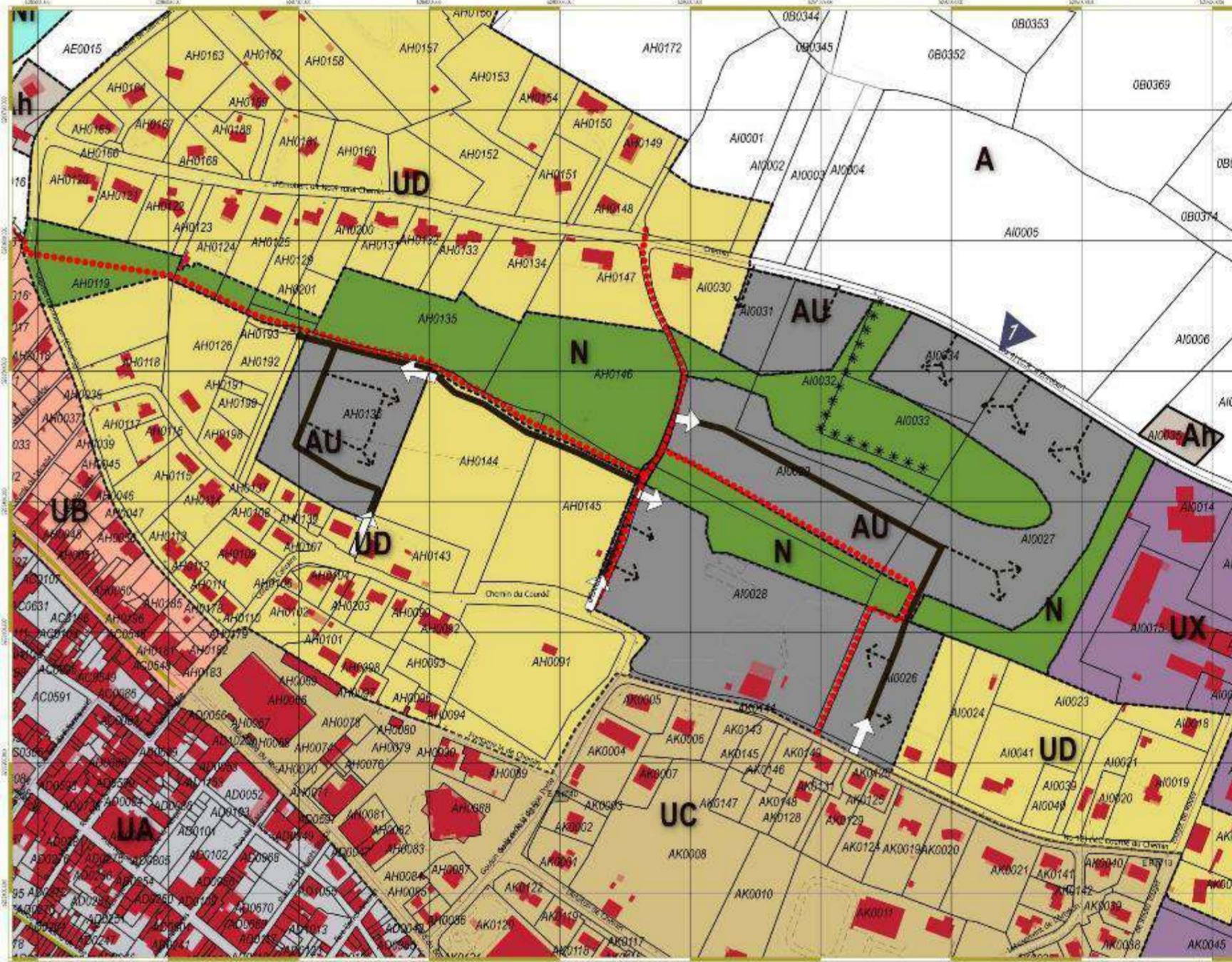
ZONAGE DU PLU

- UA : Secteur urbain du centre historique (Bastide de Gimont)
- UB : Secteur urbain périphérique de la Bastide
- UC : Secteur urbain pavillonnaire mixte
- UD : Secteur urbain pavillonnaire à vocation résidentielle
- UX : Secteur d'activités
- AU : Secteur à urbaniser à vocation d'habitat ouvert
- Ah : Secteur d'habitat isolé
- A : Zone agricole
- N : Zone naturelle

OAP sur fond de ZONAGE COURDE/EN BARDAN

Quatre secteurs en AU faisant l'objet pour chacun d'entre eux d'un Projet d'Aménagement d'Ensemble ou P.A.E en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

En AU (4 secteurs), soit 3 logements au nord-ouest puis 24 logements autour de la zone N, 12 logements sur la partie sud à l'est du cimetière, enfin 18 logements au sud-ouest du site à l'ouest du cimetière, soit au total 57 logements



2.4 /OAP des secteurs de EN GUILLEM et des GRASSES



ENJEUX URBAINS ET PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAUX

A/Quartier d'En Guillem : Intégrer le projet d'aménagement des trois secteurs **d'En Guillem** avec les enjeux paysagers et environnementaux du site par la prise en compte d'une trame naturelle TVB qui vient en lien avec un secteur N situé plus au sud, créant ainsi une coulée verte entre secteurs AU et secteur UD

Cette sur-trame TVB paysagère permet d'accueillir une liaison piétonne inter-quartier sous forme de sentier pédestre naturel ne générant aucune imperméabilisation du sol. Ce dernier est intégré à l'espace paysager central de l'OAP.

La voirie interne s'appuie sur la trame verte existante, au nord l'EBC placé au sud de Giscaro, au sud le maillage de la trame verte qui reprend les fonds de jardin en secteur UD

L'OAP des **3 secteurs d'En Guillem** prévoit :

1. La prise en compte de la déclivité du terrain qui sera notamment gérée dans le tracé de la voirie et le découpage parcellaire (ces derniers devront s'adapter aux relevés topographiques du terrain pour réaliser une proposition adaptée au relief et à l'écoulement des eaux pluviales),
2. La gestion des eaux pluviales qui devront être récupérées et stockées soit à la parcelle soit au niveau du PAE (Programme d'Aménagement d'Ensemble). La récupération des eaux de pluie fait partie des objectifs d'éco-gestion du quartier.
3. L'intégration paysagère par la création
 - de zones tampons entre secteur urbain et naturel ou agricole,
 - de haies au niveau des limites parcellaires.

La gestion des eaux usées sera reliée à l'assainissement collectif conformément aux directives du Syndicat des Eaux Barousse Comminges Save. Il sera nécessaire d'installer un poste de relevage sur la partie sud et ouest de la route de Maurens.

B/Quartier des Grasses : Intégrer le projet d'Aménagement du site des **Grasses** aux enjeux environnementaux et paysager du site en tenant compte de la déclivité du terrain et de la pertinence des accès et réseaux.

4. Un premier secteur ouvert (AU) situé au Sud, accessible par le chemin des Moulias (CRn°50)
5. Un second secteur fermé (AU0) parce qu'il ne dispose pas au moment de l'approbation du PLU du niveau de desserte suffisant.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Sécurisation des accès : **A/L'**aménagement des entrées (flèches blanches) et des carrefours donnant sur les RD4 et RD160 se fera en respectant les consignes de sécurité/visibilité précisées par le Conseil Départemental soit une distance de visibilité comprise de 111 mètres pour une vitesse de 50kms/h à 200 mètres pour une vitesse de 90kms/h. L'aménagement des entrées vers les RD4 et 160 sera exigé au préalable ou simultanément à l'urbanisation de la zone. **B/L'accès à la zone AU0 (fermée) depuis le secteur AU(ouvert) est prévu et tracé sur l'OAP par une flèche rouge de manière à permettre d'implanter une entrée sortie sur l'ensemble du quartier des Grasses.**

Desserte interne : La desserte par la voirie principale (tracé en ligne noir) permettra de relier les secteurs selon les préconisations décrites en page 5. La desserte des constructions se fera à partir de la voirie principale par les voies secondaires (tracé en pointillé noir).

Le tracé définitif des voies sera adaptable à la configuration du terrain et au relief.

Espaces verts, trame verte :

Les espaces boisés classés EBC au PLU seront préservés. En plus de cette trame verte existante, des espaces verts partagés permettront d'accueillir des jeux d'enfants ou des espaces paysagers de promenade et de détente.

Au total, l'OAP programme 93 logements pour 4 secteurs.

Le projet pourra être porté par plusieurs aménageurs à condition de respecter les bases du schéma de l'OAP et de veiller à une répartition harmonieuse des espaces paysagers communs.





PLAN LOCAL D'URBANISME DE GIMONT Urban32

100 0 100 mètres

- SERVICES**
- TERRAIN**
 - Parcelles (CA2 TERRECA en exploitation - servitude)
 - Terrain cadastré par SUIP1
- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**
 - Entree et sortie vers les différents secteurs
 - Voie interne cadastrée (CA2)
 - Contours à l'interne voirie publique ou privée OAP
 - Haie vive
 - Cheminement piétonnier à ciel ouvert
 - Voie principale rattachée au CAP
 - Voies vertes internes au CAP
- PRESCRIPTIONS LINEAIRES**
 - Espaces boisés classés à ciel ouvert
 - Éléments préservés au titre de l'article L.101-23
- PRESCRIPTIONS SURFACIQUES**
 - Espaces boisés classés
 - Terrain vides
 - E.R n°12 - Emplacement de chemin ou passage d'eau
 - E.R n°15 - Emplacement de nouvelle parcelle cadastrée (M00) et (M01)
- ZONAGE DU PLU**
 - UD - Secteur urbanisation traditionnelle à vocation résidentielle
 - UD - Secteur urbanisation traditionnelle à vocation résidentielle
 - UJ - Secteur à urbanisation traditionnelle à vocation résidentielle
 - AL - Secteur à urbanisation traditionnelle à vocation résidentielle
 - AL - Secteur à urbanisation traditionnelle à vocation résidentielle
 - AL - Secteur à urbanisation traditionnelle à vocation résidentielle
 - AL - Secteur à urbanisation traditionnelle à vocation résidentielle
 - A - Zone agricole
 - N - Zone naturelle
 - N - Zone naturelle résidentielle

Angle de prise de vue des photographies illustrant l'OAP

OAP sur fond de ZONAGE EN GUILLEM/GRASSES

Quatre secteurs en AU (3 secteurs à En Guillem et un secteur aux Grasses) faisant l'objet d'un Projet d'Aménagement d'Ensemble ou P.A.E en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

En AU (4 secteurs), soit au total 93 logements



2.5 /OAP de SAINT-HIPPOLYTE



ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

Intégrer le projet d'aménagement du secteur de Saint-Hippolyte aux aménagements urbains qui dessinent le profil sud de la RN1124 par :

1. La prise en compte d'une étude du terrain qui sera notamment gérée dans le tracé de la voirie, les aménagements et le découpage parcellaire (ces derniers devront s'adapter aux relevés topographiques du terrain pour réaliser une proposition adaptée au relief et à l'écoulement des eaux pluviales),
2. La gestion des eaux pluviales qui devront être récupérées et stockées soit à la parcelle soit au niveau du PAE (Programme d'Aménagement d'Ensemble). La récupération des eaux de pluie fait partie des objectifs d'éco-gestion du quartier.
3. La gestion des eaux usées prise en charge au niveau du PAE. Le raccordement à l'assainissement collectif devra être prévu en concertation avec le syndicat (SBECS)
4. L'intégration paysagère par des haies :
 - la haie située en bordure de la RN1124 sera conservée et complétée, de même qu'une haie champêtre aura fonction d'espace tampon entre secteur urbain et agricole.
 - une haie de pourtour entre le secteur urbain et le secteur agricole,
 - de haies au niveau des limites parcellaires.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Sécurisation des accès : L'aménagement des entrées symbolisé par des (flèches blanches) vers la RN1124 sera exigé au préalable ou simultanément à l'urbanisation de la zone. La volonté de deux accès est préconisée pour la sécurité et pour faciliter la circulation sur l'ensemble du secteur au niveau de l'OAP. Ces deux accès tiendront compte de la haie classée par l'article L.151-23. Si le contexte du terrain engendre un déplacement des accès/entrées par rapport au schéma de l'OAP, la haie qui sera potentiellement impactée devra être compensée à hauteur de 1 pour 2.

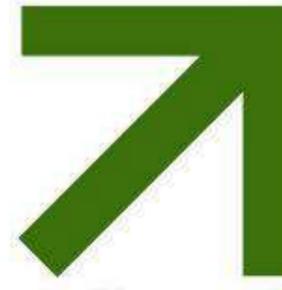
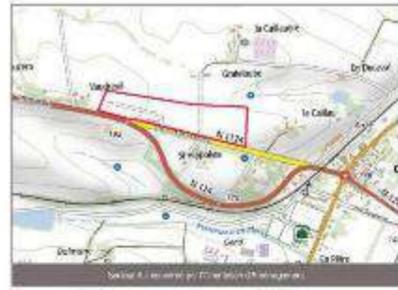
Desserte interne : La desserte par la voirie principale (tracé en ligne noire) permettra de relier le secteur selon les préconisations décrites en page 5. La desserte des constructions se fera à partir de la voirie principale par les voies secondaires (tracé en pointillé noir).

Le tracé définitif des voies sera adaptable à la configuration du terrain et au relief.

Au total, l'OAP programme 41 logements

Le projet pourra être porté par plusieurs PAE à condition de respecter les bases du schéma de l'OAP et de veiller à une répartition harmonieuse des espaces paysagers communs





PLAN LOCAL D'URBANISME DE GIMONT Urban32

100 0 100 mètres

Angle de prise de vue des photographies illustrant l'OAP

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Entrées et accès vers les différents secteurs
- Voie principale interne aux OAP
- Voies internes secondaires aux OAP
- Carrefours à traiter entre voie principale et entrée OAP
- Haies à créer

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Espèce boisée Classée à créer
- Eléments préservés au titre de l'article L.151-23

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Espaces Boisés Classés
- Eléments préservés au titre de l'article L.151-23

ZONAGE DU PLU

- UB : Secteur urbain périphérique de la Bastide
- UC : Secteur urbain pavillonnaire mitoyen
- UD : Secteur urbain pavillonnaire à vocation résidentielle
- UE : Secteur d'équipements
- UE(I) : Secteur d'équipements (inondable)
- AU0 : Secteur à urbaniser à vocation d'habitat fermé
- AU : Secteur à urbaniser à vocation d'habitat ouvert
- A : Zone agricole
- AaG : Stacal lié aux sièges d'exploitations agricoles
- Ah : Secteur d'habitat isolé
- N : Zone naturelle
- Ni : Zone naturelle inondable

OAP sur fond de ZONAGE SAINT-HIPPOLYTE

Un secteur en AU faisant l'objet d'un Projet d'Aménagement d'Ensemble ou P.A.E en cohérence avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation

En AU (1 secteur), soit au total 41 logements



2.6 /OAP de HIGADERE/MATALINES



ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

Intégrer le projet d'aménagement du secteur d'HIGADERE/MATALINES aux enjeux environnementaux et paysagers du site par :

- La prise en compte de la déclivité du terrain qui sera notamment gérée dans le tracé de la voirie et le découpage parcellaire (ces derniers devront s'adapter aux relevés topographiques du terrain pour réaliser une proposition adaptée au relief et à l'écoulement des eaux pluviales),
- La gestion des eaux pluviales qui devront être récupérées et stockées soit à la parcelle soit au niveau du PAE (Programme d'Aménagement d'Ensemble). La récupération des eaux de pluie fait partie des objectifs d'éco-gestion du quartier.
- La gestion des eaux usées prise en charge au niveau du PAE, soit avec une solution groupée, soit par un assainissement autonome à la parcelle conforme à la réglementation en vigueur, le secteur d'HIGADERE/MATALINES ne pouvant être relié à l'assainissement collectif,
- L'intégration paysagère par la création
 - de zones tampons entre secteur urbain et agricole
 - de haies au niveau des limites parcellaires.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Sécurisation des accès : L'aménagement des entrées symbolisées par les flèches blanches sera exigé au préalable ou simultanément à l'urbanisation de la zone ou secteur. Des liaisons piétonnes et voies internes de communication rejoindront, quand le schéma de l'OAP l'impose, les aménagements réalisés en secteur UD (c'est le cas des parcelles AR0021, AR0022, AR0023). Les secteurs situés en zone AU bénéficieront, ainsi, d'entrées distinctes qui pourront engendrer la réalisation de plusieurs PAE. **Quel que soit le découpage retenu pour la création des PAE, chacun d'entre eux devra obligatoirement se conformer au schéma général de l'OAP.**

Desserte interne : La desserte par la voirie principale est symbolisée par un tracé en ligne noire qui permettra de relier les différents quartiers selon les préconisations décrites en page 5. La desserte des constructions se fera à partir de la voirie principale et des voies secondaires symbolisées par un tracé en pointillé noir.

Le tracé définitif des voies sera adaptable à la configuration du terrain et au relief.

Espaces verts, trame verte :

En plus de la trame verte existante des haies, des espaces verts partagés permettront d'accueillir des jeux d'enfants ou des espaces paysagers de promenade et de détente. Une haie champêtre aura fonction d'espace tampon entre secteurs urbains et agricoles.

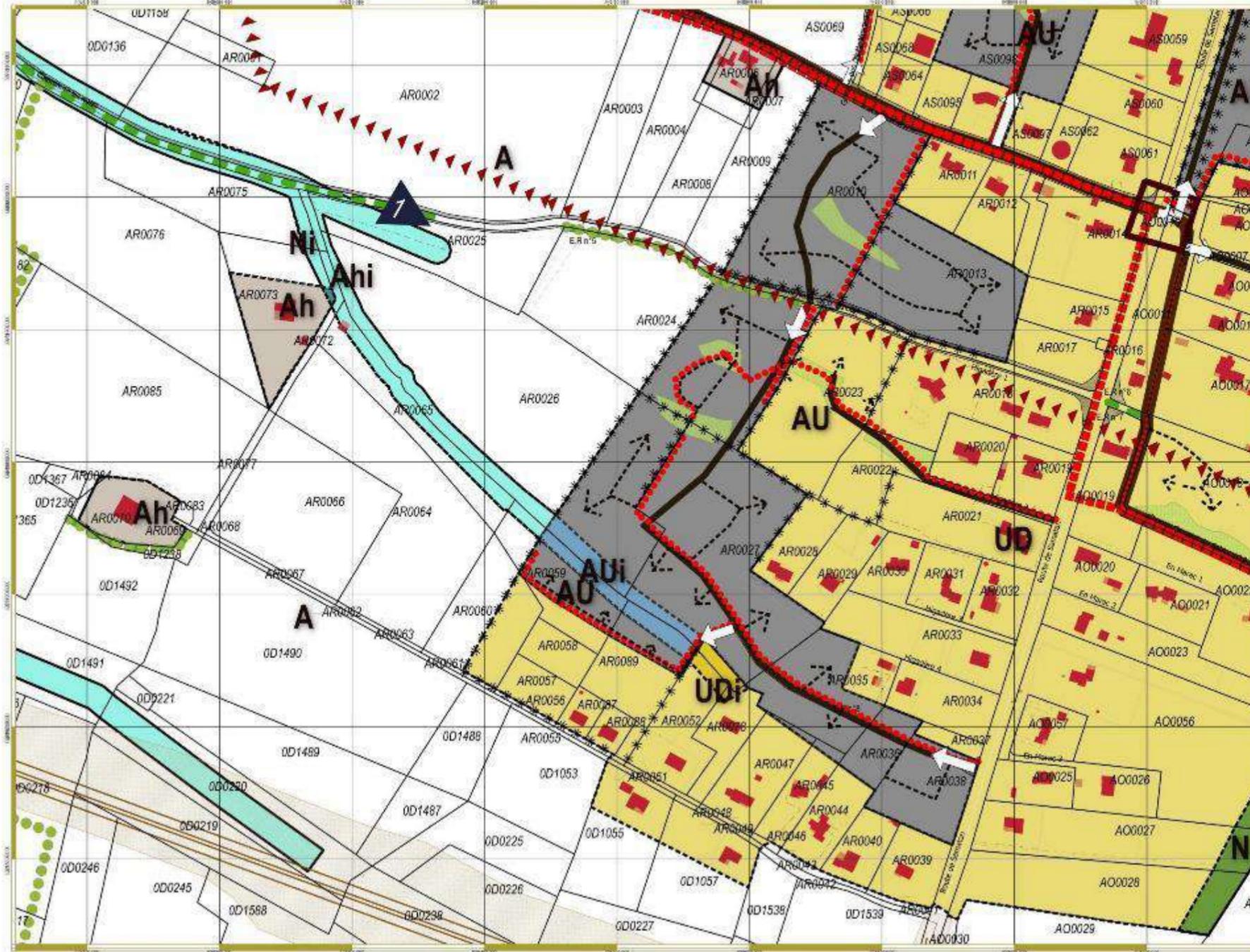
Au total l'OAP rend possible la réalisation de 63 logements





PLAN LOCAL D'URBANISME DE GIMONT Urban32

100 0 100 mètres



Approuvé par le conseil municipal le 14/06/2017

SERVITUDES

- PPRI en cours de PPRI en cours
- ligne aérienne RTE H
- Ornements d'aménagement
- Entées et accès vers différents secteurs
- Vieilles principales internes aux OAP
- Vieilles internes secondaires aux OAP
- Contours à tracer entre villes existantes et zones OAP
- Halo à créer
- Cheminement pédestre à créer
- Espaces verts internes aux OAP

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Espace Bois Classé existant
- Espace Bois Classé à créer
- Éléments présents au titre de l'article L.151.23
- Alignement des constructions d'habitat

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- ER n°2: Elargissement de chemin de châteaudeval
- ER n°3: Elargissement de chemin d'Embrunage
- ER n°4: Elargissement de chemin d'Embrunage
- ER n°5: Elargissement de chemin d'Embrunage
- ER n°6: Création d'un chemin à Higaudière

ZONAGE DU PLU

- UD: Secteur urbain pavillonnaire à vocation résidentielle
- UDI: Secteur urbain pavillonnaire à vocation résidentielle (secteur incertain)
- AU: Secteur à vocation d'habitat individuel couvert
- AUI: Secteur à vocation d'habitat individuel couvert et inondable
- A: Zone agricole
- Ah: Secteur d'habitat isolé
- AHj: Secteur d'habitat individuel
- N: Zone naturelle
- Ni: Zone naturelle inondable (PPRI)

OAP sur fond de ZONAGE HIGADERE/MATALINES

Six secteurs en AU potentiellement indépendants mais faisant l'objet pour chacun d'entre eux d'un Projet d'Aménagement d'Ensemble ou P.A.E en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation générale

En AU (6 secteurs potentiels) 63 logements



3. OAP DES SECTEURS DE LOISIRS ET D'ACTIVITES

3.1/La prise en compte des massifs boisés, des linéaires de haies, la création d'espace vert

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des secteurs d'activités et de loisirs de Gimont ont également en commun la prise en compte des atouts paysagers et environnementaux du site. Ces éléments participeront obligatoirement à la structure du site. Les essences de type champêtre seront privilégiées pour les haies qui séparent les secteurs AU des zones agricoles et naturelles

3.2/ SITE D'EMPLAQUES



ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

Intégrer le projet d'aménagement de la zone de loisirs lié aux engins motorisés avec les enjeux environnementaux du site par la prise en compte des EBC existants et à créer situés en frange sud du site, par la préservation de la haie classée L.151.23 qui pourra évoluer dans son tracé mais qui sera toujours présente.

Une haie complémentaire fera tampon entre le site et les espaces agricoles et des merlons plantés seront mise en œuvre dans le cadre de la structuration du terrain.

L'intégration paysagère est effective par :

- des haies classées EBC, des Espaces Boisés Classés à créer, une haie classée par l'article L.151-23
- des aménagements spécifiques associés à des merlons et de haies au niveau du talus en lien avec les travaux de la déviation

La prise en compte de l'acoustique est effective par :

- La création des haies en bordure de site,
- La préservation des espaces boisés classés au sud du site d'Emplaques. La création de plusieurs Espaces Boisés Classés nouveaux à créer qui renforcent la trame existante
- La mise en place des merlons plantés à l'intérieur du site.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Sécurisation des accès : L'aménagement des entrées (flèches blanches) se fera directement par la voie qui borde la RN124.



PLAN LOCAL D'URBANISME DE GIMONT Urban32

100 0 100 mètres

▲ Angle de prise de vue des photographies illustrant l'OAP

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Entrées et accès vers les différents secteurs
- **** Haies à créer

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Espace boisé Classé à créer
- Eléments préservés au titre de l'article L.151-23

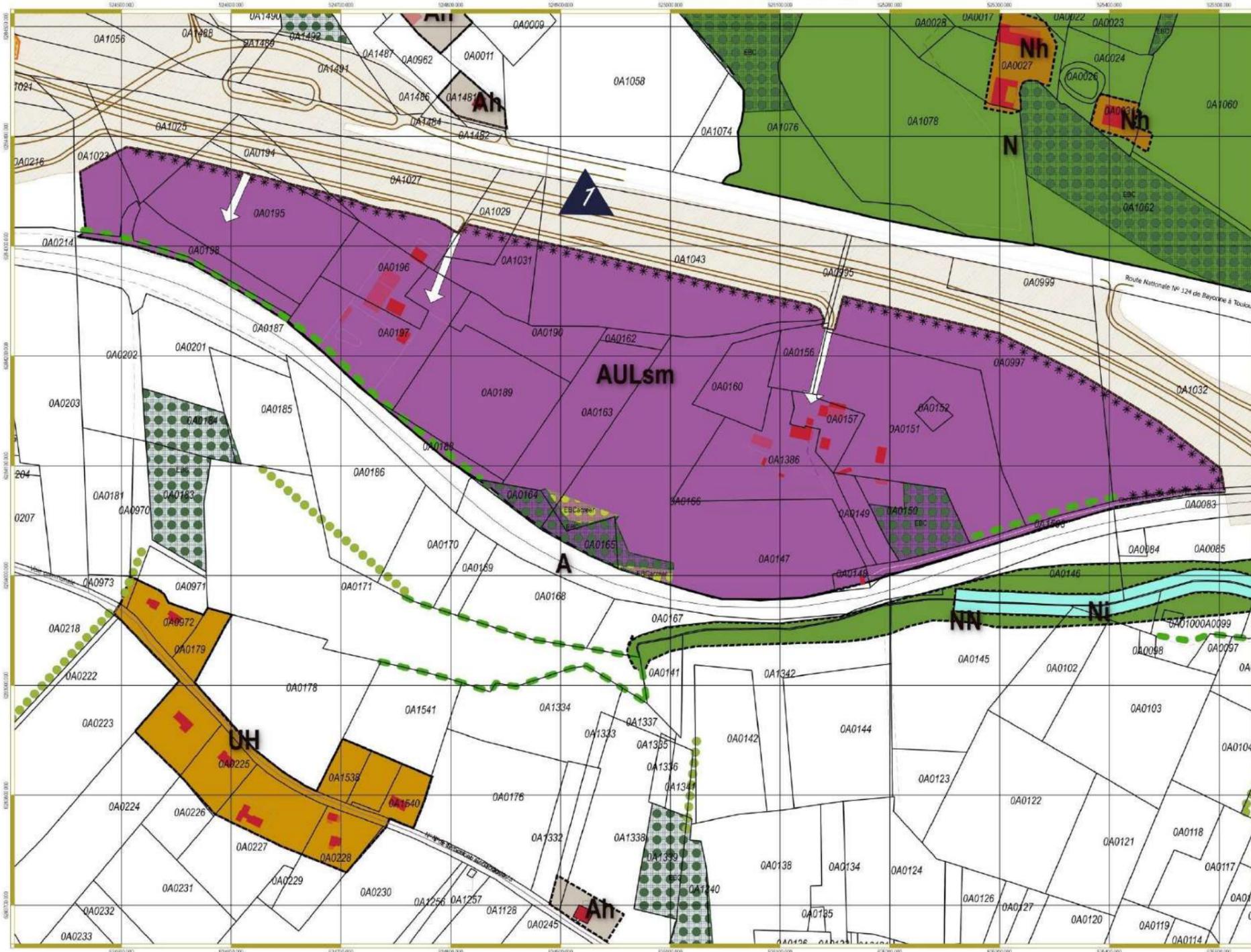
PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

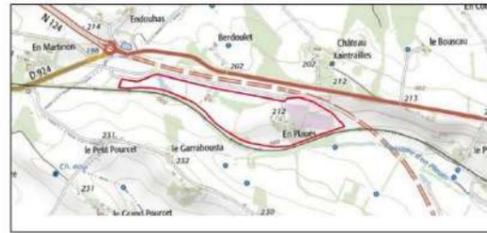
- Espaces Boisés Classés
- Espaces Boisés classés à créer

ZONAGE DU PLU

- UH : Secteur urbain des hameaux
- AULsm : secteur à urbaniser à vocation de loisirs et de sports motorisés
- A : Zone agricole
- Ah : Secteur d'habitat isolé
- Ah(i) : Secteur d'habitat isolé inondable
- N : Zone naturelle
- Ni : Zone naturelle inondable
- Nh : Secteur d'habitat isolé

OAP sur fond de ZONAGE EMPLAQUES secteur AULsm





PLAN LOCAL D'URBANISME DE GIMONT Urban32

100 0 100 mètres

Angle de prise de vue des photographies illustrant l'OAP.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

→ Entrées et accès vers les différents secteurs

**** Haies à créer

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

●●●● Espace boisé Classé à créer

--- Eléments préservés au titre de l'article L.151-23

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

■ Espaces Boisés Classés

●●●● Espaces Boisés classés à créer

ZONAGE DU PLU

■ UH : Secteur urbain des hameaux

■ AULsm : secteur à urbaniser à vocation de loisirs et de sports motorisés

■ A : Zone agricole

■ Ah : Secteur d'habitat isolé

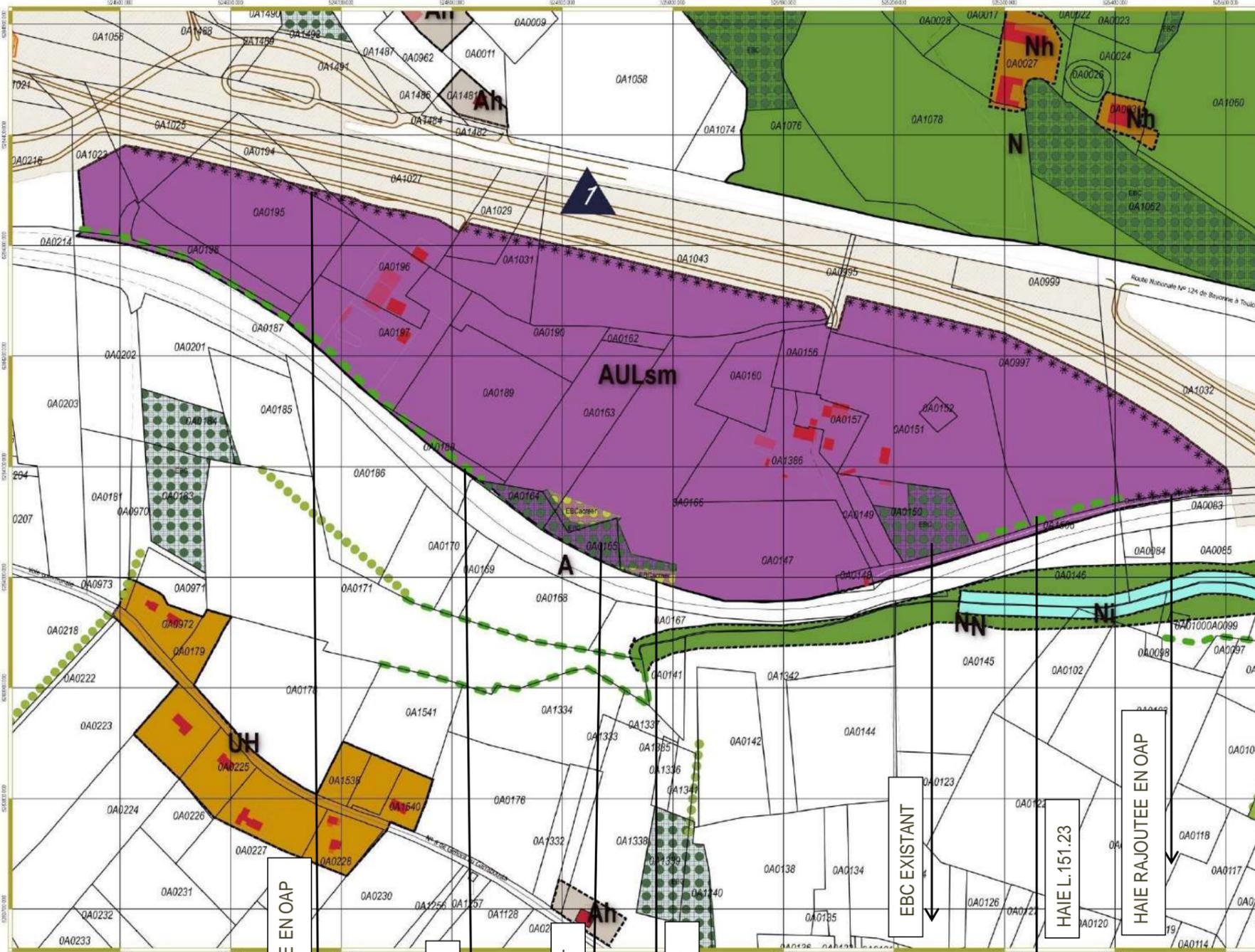
■ Ah(i) : Secteur d'habitat isolé inondable

■ N : Zone naturelle

■ Ni : Zone naturelle inondable

■ Nh : Secteur d'habitat isolé

OAP sur fond de ZONAGE EMLAQUES secteur AULsm



HAIE RAJOUTEE EN OAP

HAIE L.151.23

EBC EXISTANT

EBC A CREER

EBC EXISTANT

HAIE L.151.23

HAIE RAJOUTEE EN OAP



3.3/ SITE DE LAFOURCADE 1



ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS

**Annoncer la zone d'activité,
Valoriser l'entrée de ville par un traitement paysager qualitatif
Sécuriser les accès / Préserver la qualité de l'environnement).**

Rappels : les dispositions retenues dans le règlement et les orientations d'aménagement valent dérogation aux obligations de recul imposées par l'application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme sur les entrées de ville.

Intégrer le projet d'aménagement de la zone d'activités avec les enjeux environnementaux du site par la prise en compte des franges classées EBC (frange sud et ouest) par la préservation des haies et des massifs boisés identifiés au titre de l'article L.151.23 qui pourront évoluer dans leurs tracés (par exemple pour permettre le passage d'une voie ou d'un accès) mais qui devront conserver leur surface initiale.

Une haie complémentaire, selon le schéma de l'OAP, fera tampon, sur certains secteurs, entre le site et les espaces agricoles, elle sera formée d'une bande boisée pluristratifiée qui pourra intégrer un merlon planté.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Gestion des eaux pluviales : toutes les mesures nécessaires seront prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle. Le recours à des techniques alternatives de gestion de ces eaux sera privilégié.

Gestion des eaux usées : Au nord, le site sera raccordé à l'assainissement collectif

Au Sud il y aura une concertation avec la Communauté de Communes 3CAG et Le Syndicat des Eaux Barousse Comminges Save pour trouver une solution favorable pour raccordé soit par un assainissement collectif ou par un assainissement autonome groupé.

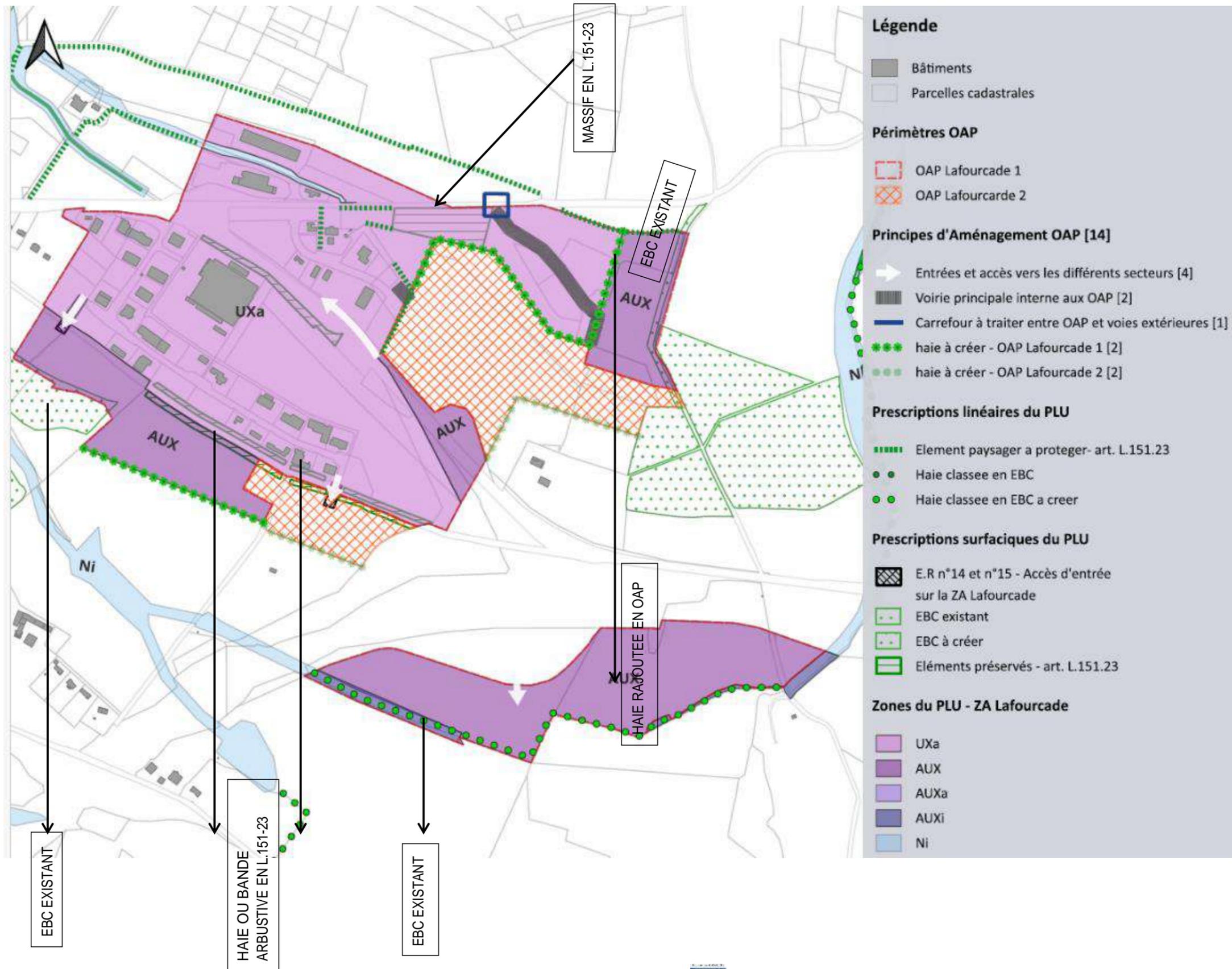
Accessibilité de la zone : l'accès général des zones AUX se fera depuis l'échangeur grâce à un accès programmé par une bretelle qui sera aménagée. L'accès à l'ensemble des sites s'effectue ensuite par le giratoire entre la RN124 qui déclassée et deviendra départementale et la RD 253.

Desserte de la zone : L'accès direct à la RN 124 est interdit. La RN124 déclassée en route départementale permettra la création d'un accès direct sur le site de la parcelle Latécoère

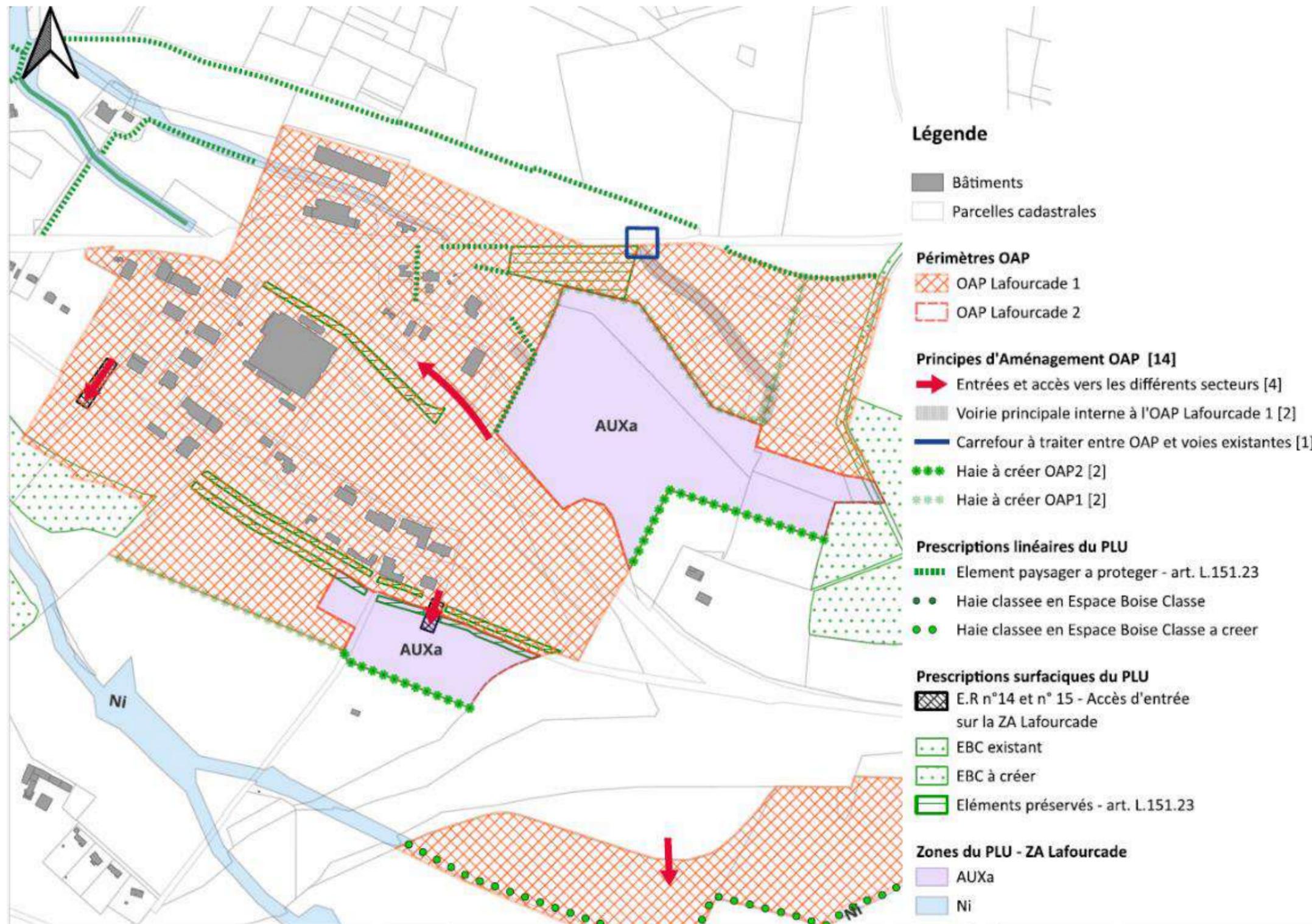
Desserte interne : La desserte des constructions s'effectuera à partir de voies de desserte principale (traits pointillés noirs) et d'un maillage de voies secondaires dont la mise en place sera privilégiée à la création de voies en impasse. Pour le secteur situé au Sud de la RD 253, les voies de desserte relieront l'accès prévu à la voirie présente en zone UX, l'accès est positionné par un carré noir évidé.

Caractéristique des voies de desserte principale : emprise maximale de 16 m, largeur de chaussée d'environ 7 m. La voie intégrera une piste cyclable, un axe piétonnier et des boisements linéaires d'accompagnement (haies ou alignement d'arbres).





3.4/ SITE DE LAFOURCADE 2 (OAP de secteur d'aménagement)



SCHEMA D'AMENAGEMENT NORD LAFOURCADE 2



SCHEMA D'AMENAGEMENT SUD LAFOURCADE 2



SCHEMA DES AXES STRUCTURANTS NORD LAFOURCADE 2

Accessibilité de la zone LAFOURCADE 2 :

L'accès se fait depuis la zone LAFOURCADE 1 dont les voies ont été dimensionnées en conséquence.

Desserte interne :

La desserte des constructions s'effectuera à partir de l'axe principal, complété d'un maillage secondaire.

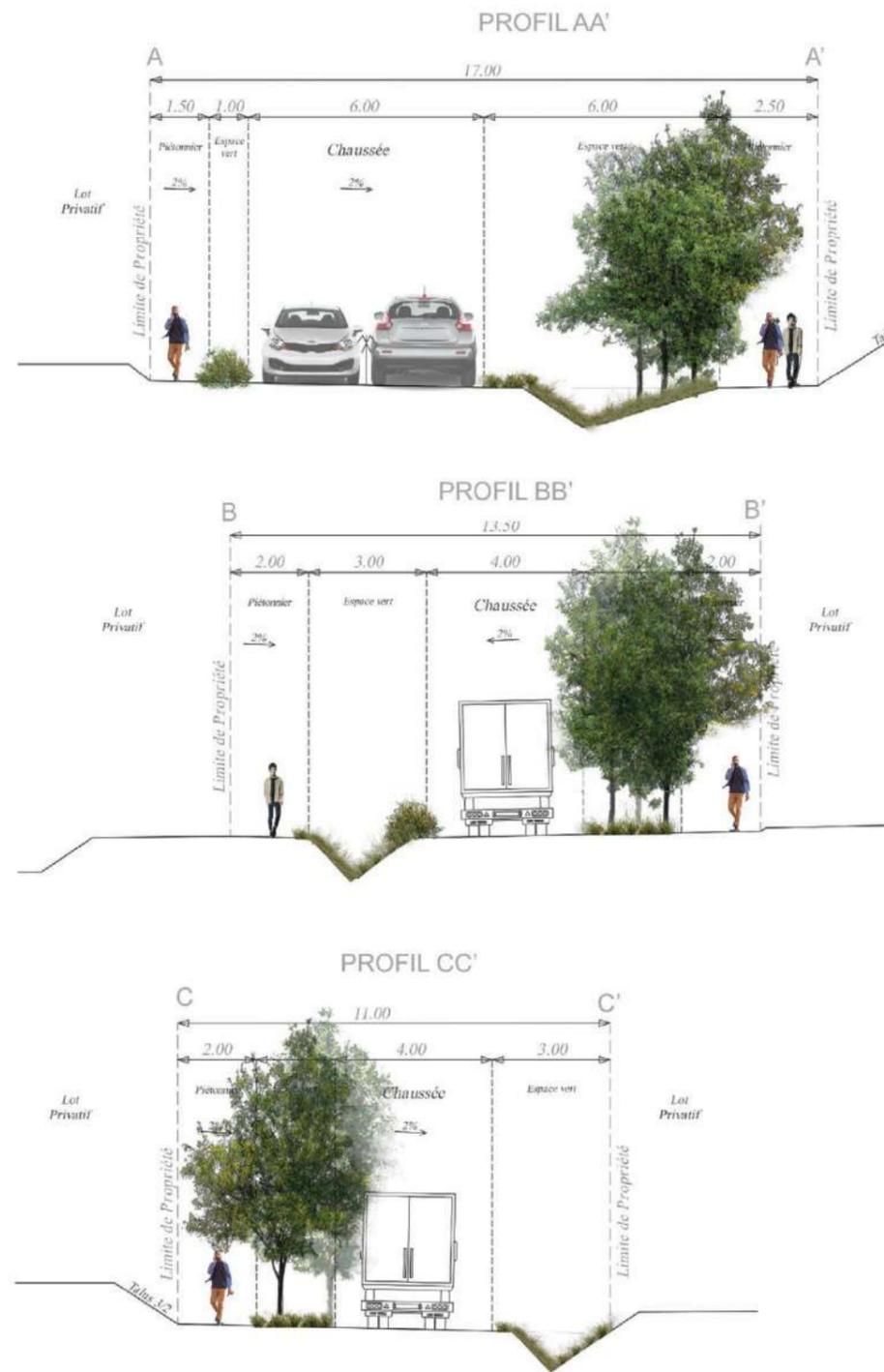
Stationnements :

 Dans la zone centrale, dense, destinée aux lots de petites tailles qui sera le plus dense, les stationnements se feront sur les parkings mutualisés, selon l'activité des stationnements pourront être réalisés sur les lots en justifiant la nécessité.

 Dans les zones semi-densifiées, destinées aux lots de moyennes et grandes tailles, les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assuré sur le terrain d'assiette du permis de construire.

-  Axe principal
-  Bouclage secondaire
-  Voirie de desserte des lots
-  Parking mutualisé
-  Parking mutualisé/ Espace de rencontre

ECHELLE 1/200

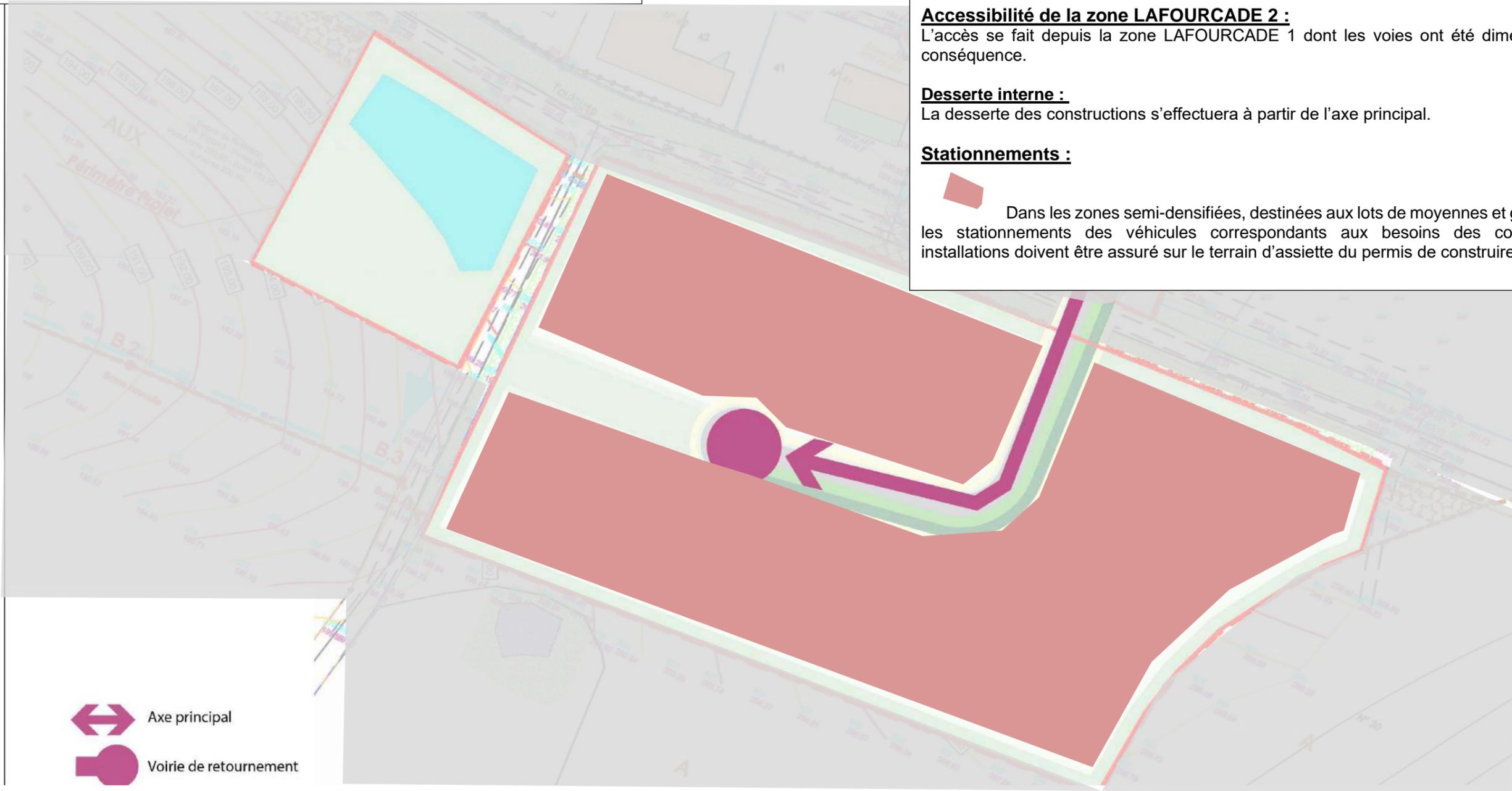


PROFIL DES VOIES NORD LAFOURCADE 2



- Caractéristiques des voies :**
- L'axe principal devra suivre le profil AA
 - Le bouclage secondaire devra respecter le profil BB
 - Les voiries de desserte des lots devront respecter le profil CC

SCHEMA DES AXES STRUCTURANTS SUD LAFOURCADE 2

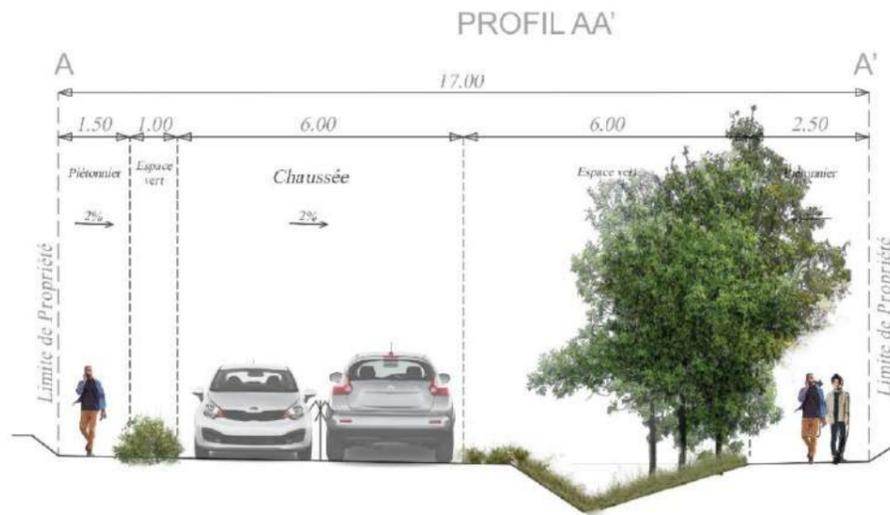


Accessibilité de la zone LAFOURCADE 2 :
L'accès se fait depuis la zone LAFOURCADE 1 dont les voies ont été dimensionnées en conséquence.

Desserte interne :
La desserte des constructions s'effectuera à partir de l'axe principal.

Stationnements :

 Dans les zones semi-densifiées, destinées aux lots de moyennes et grandes tailles, les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assuré sur le terrain d'assiette du permis de construire.



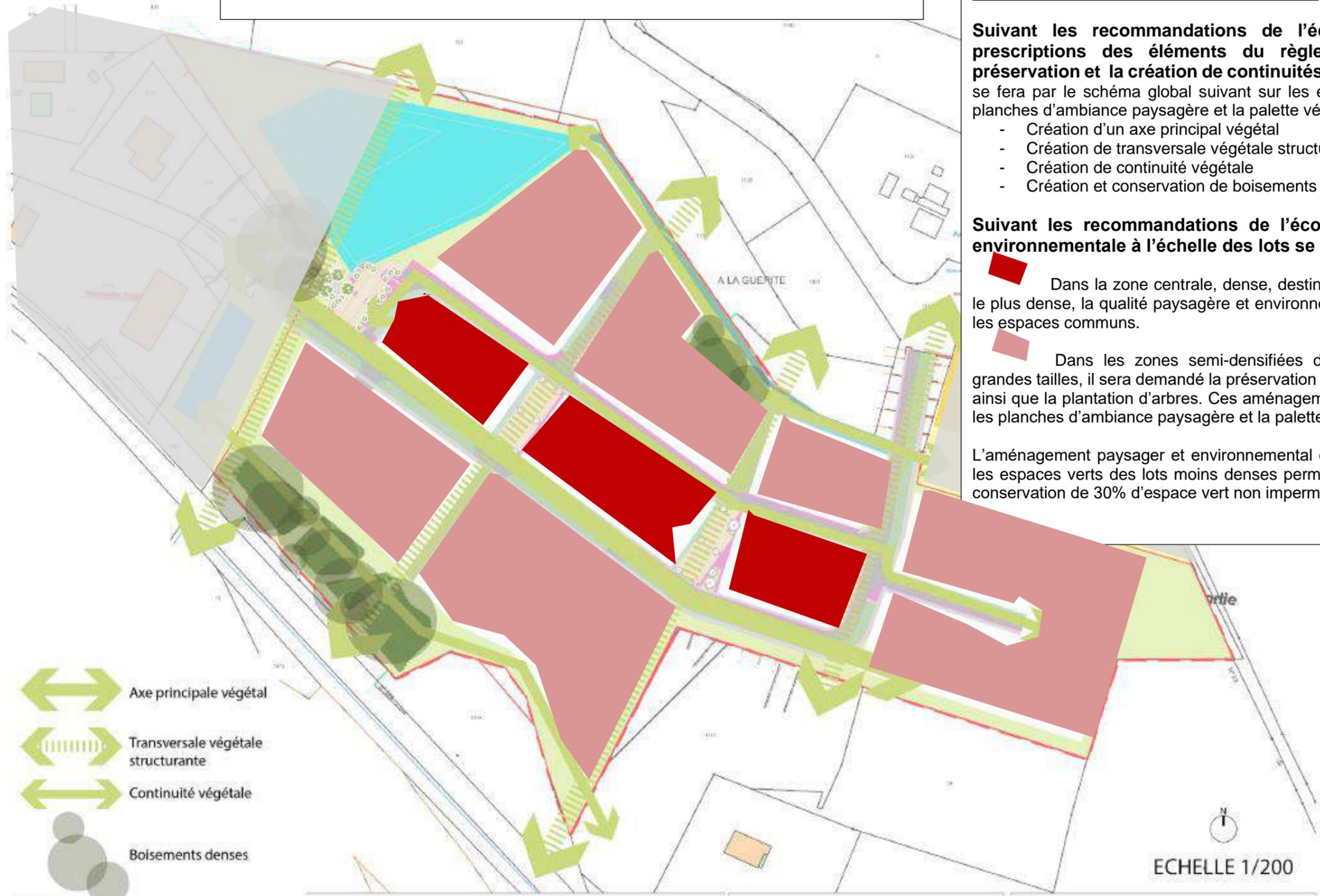
PROFIL DES VOIES SUD LAFOURCADE 2

Caractéristiques des voies :

- L'axe principal devra suivre le profil AA



SCHEMA DES CONTINUITES PAYSAGERES NORD LAFOURCADE 2



Qualité paysagère et environnementale :

Suivant les recommandations de l'écologie, en complément des prescriptions des éléments du règlement graphique du PLU, la préservation et la création de continuités paysagères à l'échelle de l'OAP se fera par le schéma global suivant sur les espaces communs en respectant les planches d'ambiance paysagère et la palette végétale de l'OAP :

- Création d'un axe principal végétal
- Création de transversale végétale structurante
- Création de continuité végétale
- Création et conservation de boisements denses

Suivant les recommandations de l'écologie, la qualité paysagère et environnementale à l'échelle des lots se fera :

■ Dans la zone centrale, dense, destinée aux lots de petites tailles qui sera le plus dense, la qualité paysagère et environnementale se fera autour des lots sur les espaces communs.

■ Dans les zones semi-densifiées destinées aux lots de moyennes et grandes tailles, il sera demandé la préservation d'espace vert et d'espace perméable, ainsi que la plantation d'arbres. Ces aménagements et plantations devront respecter les planches d'ambiance paysagère et la palette végétale de l'OAP.

L'aménagement paysager et environnemental des espaces communs complété par les espaces verts des lots moins denses permettront de garantir la réalisation et la conservation de 30% d'espace vert non imperméabilisé sur l'ensemble de la zone.

- ↔ Axe principale végétal
- ↔ Transversale végétale structurante
- ↔ Continuité végétale
- Boisements denses

ECHELLE 1/200

PLANCHE D'AMBIANCE PAYSAGÈRE : MASSIFS, BOISEMENTS ET BOSQUETS SUR PRAIRIE **NORD LAFOURCADE 2**



PLANCHE D'AMBIANCE PAYSAGÈRE : PARKINGS MUTUALISÉS ET ESPACE COMMUN **NORD LAFOURCADE 2**



PLANCHE D'AMBIANCE PAYSAGÈRE : GESTION DES EAUX

NORD LAFOURCADE 2



SCHEMA DES CONTINUITES PAYSAGERES SUD LAFOURCADE 2

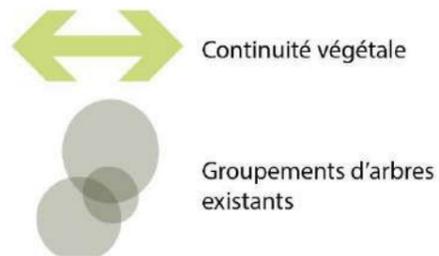
Qualité paysagère et environnementale :

Suivant les recommandations de l'écologie, en complément des prescriptions des éléments du règlement graphique du PLU, la **préservation et la création de continuités paysagères à l'échelle de l'OAP** se fera par le schéma global suivant sur les espaces communs en respectant les planches d'ambiance paysagère et la palette végétale de l'OAP :

- Création de continuité végétale
- Groupement d'arbres existants à conserver

Suivant les recommandations de l'écologie, la **qualité paysagère et environnementale à l'échelle des lots se fera :**

 Dans les zones semi-densifiées destinées aux lots de moyennes et grandes tailles, il sera demandé la préservation d'espace vert et d'espace perméable, ainsi que la plantation d'arbres. Ces aménagements et plantations devront respecter les planches d'ambiance paysagère et la palette végétale de l'OAP.




Echelle 1/1000



PALETTE VEGETALE COMMUNE AU NORD ET AU SUD

* Végétaux issus des listes « Plantes locales en Occitanie » de l'ARB Occitanie (Agence Régionale de la Biodiversité) et « Végétal local ».

Dimensions indicatives à taille adulte.

Listes indicatives non exhaustives.

LA STRATE ARBOREE

- **Acer campestre* – Erable champêtre (8x4m)
- **Acer planatoides* – Erable plane (25x15m)
- **Carpinus betulus* – Charme commun (25x8m)
- **Fraxinus angustifolia* – Frêne oxyphylle (15x7m)
- **Fraxinus excelsior* – Frêne commun (30x20m)
- **Prunus mahaleb* – Cerisier de Sainte Lucie (6x4m)
- **Pyrus communis* – Poirier sauvage (10x5m)
- Quercus cerris* – Chêne chevelu (20x10m)
- **Quercus pubescens* – Chêne pubescent (15x10m)
- **Sorbus aria* – Alisier blanc (15x8m)
- **Tilia cordata* – Tilleul des bois (25x15m)
- **Ulmus minor* – Orme champêtre (25x20m)

LES HAIES CHAMPETRES

- La strate arborée (si nécessaire)

- **Acer campestre* – Erable champêtre (8x4m)
- **Acer planatoides* – Erable plane (25x15m)
- **Prunus mahaleb* – Cerisier de Sainte Lucie (6x4m)
- **Prunus padus* – Cerisier à grappes (15x10m)
- Quercus cerris* – Chêne chevelu (20x10m)
- **Sambucus nigra* – Sureau noir (6x6m)
- **Sorbus aucuparia* – Sorbier des oiseleurs (8x4m)

- La strate arbustive

- **Amelanchier ovalis* – Amélanchier à feuilles ovales (2/4x2/4m)
- **Cornus sanguinea* – Cornouiller sanguin (2x2)
- **Corylus avellana* – Noisetier (3,5x3m)
- **Euonymus europaeus* – Fusain d'Europe (2,5x2m)
- * *Lonicera etrusca* – Chèvrefeuille d'Etrurie (1/2x1,5m)
- * *Lonicera xylosteum* – Camérisier à balais (2,5x2m)
- **Phillyrea angustifolia* – Filaire à feuilles étroites (3x2m)
- **Pistacia lentiscus* – Lenstique pistachier (2x3m)
- Euonymus alatus 'Compactus'* – Fusain ailé nain (1x1,2m)
- **Viburnum lantana* – Viorne lantane (3x2m)
- **Viburnum opulus* – Viorne obier (3,5x3m)

LES MASSIFS AUTRES

- **Bupleurum fruticosum* – Buplèvre ligneux (1,75x1m)
- Cistus x florentinus* – Ciste (1x1m)
- Cistus x florentinus 'Tramontane'* – Ciste (0,3x0,6m)
- Cistus x verquinii 'Paul Pêcherat'* – Ciste (0,6x1m)

- Cistus salviifolius* – Ciste à feuille de sauge (1x1m)
- Cornus alba 'Baton rouge'* – Cornouiller blanc à bois rouge (1,75x2m)
- Cornus alba 'Sibirica'* – Cornouiller blanc de Sibérie (2x1,5m)
- **Cornus sanguinea* – Cornouiller sanguin (2x2)
- Cornus sanguinea 'Winter Beauty'* – Cornouiller sanguin (2,5x1,2)
- Cornus stolonifera 'Budd's Yellow'* – Cornouiller stolonifère à bois jaune (2x4m)
- Cornus stolonifera 'Flaviramea'* – Cornouiller à bois jaune (2x2m)
- Lonicera fragrantissima* – Chèvrefeuille d'hiver (2,5x2,75m)
- Phlomis chrysophylla* – Sauge de Jérusalem (0,8x1m)
- **Phillyrea latifolia* – Filaire à feuilles étroites (2x1,5m)
- Spiraea x cinerea 'Grefsheim'* – Spirée dentelée (1,2x1m)
- Rosa pimpinellifolia* – rosier pimprenelle (0,9x1m)
- Rosa x polyantha 'The Fairy'* – Rosier (0,5/0,9x0,9m)

LES NOUES LARGES

- La strate arborée et grands arbustes

- **Acer campestre* – Erable champêtre (8x4m)
- **Fraxinus angustifolia* – Frêne oxyphylle (15x7m)
- **Fraxinus excelsior* – Frêne commun (30x20m)
- Cornus alba 'Kesselringii'* – Cornouiller blanc à bois brun violacé (3x3m)
- **Salix alba* – Saule blanc / argenté (20x10m)
- Salix caprea* – Saule des chèvres / marsault (6x3m)
- **Salix cinerea* – Saule cendré (4x3m)
- **Salix viminalis* – Saule des vanniers (5x4m)
- Salix tortuosa 'Matsudana'*

- La strate basse

- Iris unguicularis* – Iris d'Alger (0,3m)
- **Iris pseudacorus* – Iris des marais (1m)
- **Deschampsia cespitosa* – Canche des champs (0,6x0,3m)
- Pennisetum alopecuroides 'Hameln'* - Herbe aux écouvillons (0,5x0,5)
- Pennisetum orientale* – Herbe aux écouvillons (0,6x0,75)
- Salix helvetica* – Saule de Suisse (1x1m)
- Salvia 'Royal Bumble'* – Sauge arbustive rouge (1x1m)
- Salvia 'Vague de chaleur'* – Sauge arbustive rouge (1x1m)
- Salvia greggi 'Alba'* – Sauge de Gregg blanche (0,5x0,1,5m)
- Spartina pectinata* – Spartine pectinée (1x1)

LES NOUES ETROITES

- Iris unguicularis* – Iris d'Alger (0,3m)
- **Iris pseudacorus* – Iris des marais (1m)
- **Deschampsia cespitosa* – Canche des champs (0,6x0,3m)
- Pennisetum alopecuroides 'Hameln'* - Herbe aux écouvillons (0,5x0,5)
- Pennisetum orientale* – Herbe aux écouvillons (0,6x0,75)
- Salix helvetica* – Saule de Suisse (1x1m)

SCHEMA DE LA GESTION DES EAUX NORD LAFOURCADE 2

Gestion des eaux pluviales :

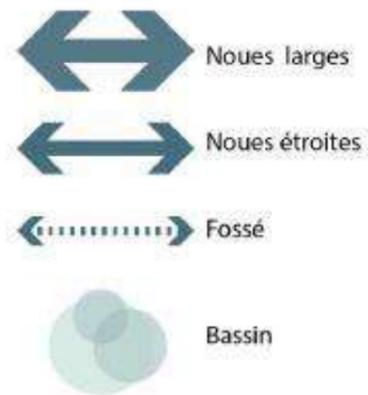
Suivant le dossier Loi sur l'eau du secteur, la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'OAP se fera par le schéma global suivant sur les espaces communs :

- Création de noues larges
- Création de noues étroites
- Création de fossé
- Création de bassin.

Suivant le dossier Loi sur l'eau du secteur, la gestion des eaux pluviales :

 Dans la zone centrale, dense, destinée aux lots de petites tailles qui sera le plus dense, le rejet des eaux pluviales devra se faire directement dans le réseau commun.

 Dans les zones semi-densifiées, destinées aux lots de moyennes et grandes tailles, une gestion de récupération et de stockage des eaux pluviales à la parcelle devra être réalisée avant rejet du surplus au réseau commun.



ECHELLE 1/200

SCHEMA DE LA GESTION DES EAUX SUD LAFOURCADE 2

Gestion des eaux pluviales :

Suivant le dossier Loi sur l'eau du secteur, la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'OAP se fera par le schéma global suivant sur les espaces communs :

- Création de noues larges
- Création de fossé
- Création de bassin.

Suivant le dossier Loi sur l'eau du secteur, la gestion des eaux pluviales :

Dans cette zone destinée aux lots de moyennes et grandes tailles, une gestion de récupération et de stockage des eaux pluviales à la parcelle devra être réalisée avant rejet du surplus au réseau commun.

