

## SOMMAIRE

1. Secteur de Canto Coucut 2 .....	3
------------------------------------	---

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 de 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.

## 1. SECTEUR DE CANTO COUCUT 2

### 1.1 – Les généralités

Le secteur de Canto Coucut constitue un espace naturel non bâti présentant une pente de l'ordre de 10% orientée vers le Sud, ce qui lui permet d'avoir de nombreuses échappées visuelles sur l'environnement immédiat.

Il se situe en continuité directe de la zone urbaine du village.

Le secteur présente une emprise foncière d'environ **2,85 hectares** qui peut s'urbaniser **en plusieurs tranches d'aménagement dès lors qu'un programme global est défini préalablement.**

Plan du secteur



### **Inscrire le projet dans le paysage :**

Dans un objectif de développement durable, la conception de l'extension urbaine du village devra être composée avec le paysage agricole du lauragais bien identifié, mais aussi avec le patrimoine bâti environnant qui marque le territoire.

Les éléments dessinant le paysage sont à préserver voire conforter comme la haie présente le long de la route de Pompertuzat. Celle-ci devra être maintenue en état et renforcée.

La ligne de crête ne devra pas être dépassée, pour préserver le coteau agricole Nord dominant le Canal du midi, et l'implantation du bâti devra répondre à cet objectif. Des coupes et le levé topographique devra le confirmer dans les autorisations de construire.

Une attention devra être portée aux terrassements pour préserver la pente naturelle du site. Ceux-ci devront être limités tant en déblais qu'en remblais. Dans ce cadre les constructions devront être encastrées dans la pente. Au-delà de la construction et de sa desserte, le terrain sera entièrement planté et végétalisé.

L'organisation des constructions les unes avec les autres devra également permettre une qualité des vues pour tous comme un apport solaire gratuit.

### **Veiller au ruissèlement des eaux pluviales**

A l'échelle du quartier, la gestion de l'eau est un enjeu majeur. Dans ce cadre, l'aménagement du secteur devra prendre en compte les ruissèlements et la topographie marquée du terrain qui présente une pente de l'ordre de 10%.

Une gestion à ciel ouvert est préconisée pour assurer une rétention des eaux de pluie en amont et réguler le ruissèlement des eaux lors de forts orages.

Une rétention à la parcelle est également imposée sur les parcelles privées pour compenser l'imperméabilisation des sols liée aux constructions.

### **Maintenir des apports solaires pour tous**

L'urbanisation de ce coteau devra tirer profit de cette pente marquée avec une orientation Sud. Une attention devra être portée aux ombres portées des futures constructions afin d'assurer un ensoleillement suffisant pour les logements, permettre une bonne maîtrise des consommations énergétiques et limiter les terrassements.

Cet apport solaire devra être pris en compte dans la conception des constructions.

## **1.2 - Les principes d'aménagement :**

### **A - Objectif :**

L'objectif poursuivi est de conforter et élargir les possibilités d'accueil de population sur le territoire communal. Développée dans la continuité de l'urbanisation existante, l'opération devra respecter le capital naturel et bâti existants et veiller à la qualité et la pérennité des aménagements dans le temps.

Pour la conception de ce quartier, le soleil et l'environnement seront les éléments indissociables de la conception tant des aménagements extérieurs que des constructions, pour garantir un habitat plus performant et confortable.

### **B – Eléments de programme :**

L'opération accueillera uniquement de l'habitat individuel.

Le programme de constructions développera environ 25 à 30 logements dont 20% minimum sera en accession à prix abordables tel que défini dans le PLH intercommunal. La mise en place de logements en accession avec un bail réel solidaire est imposée pour 100% de la part dédiée aux logements à prix abordables. Du logement locatif social n'est pas requis au regard des logements déjà existants sur la commune.

La taille des logements n'est pas précisée pour permettre une adaptation et une flexibilité du programme vis-à-vis du marché du logement et de la demande au moment de sa réalisation.

### **C – Principe de composition et d'aménagement :**

- Implantation suivant les axes forts présents sur le site :
  - La topographie : Élément essentiel pour permettre une bonne intégration des futures constructions dans le paysage. Les mouvements de terres sont limités à l'emprise des constructions et leur desserte.
  - La structure végétale : Les plantations périphériques au secteur sont à renforcer. La conception du quartier devra permettre une ventilation naturelle pour évacuer les surchauffes en été et maîtriser les vents dominants. Les plantations devront aussi rafraîchir les constructions. Les plantations à feuillage caduque sont requises.
  - L'orientation : L'exposition au soleil et au vent est plutôt simple à prendre en compte sur le site puisque le versant est orienté Sud et les vents dominants sont Est-Ouest ce qui va permettre une ventilation naturelle. Une attention devra aussi être portée sur les effets des ombres portées en été et en hiver sans qu'elles rentrent en conflit avec la recherche de vues. La maison bioclimatique est donc l'objectif prescrit dans l'urbanisation du coteau.

- Espaces publics :

Des espaces publics sous toutes leurs formes (places, placettes, jardins publics, potagers, vergers,...) devront assurer tantôt des points d'articulations entre les différentes entités bâties, tantôt des lieux de rencontre et de partage. Les surfaces minéralisées sont à réduire au strict besoin.

**D – Qualités architecturales, urbaines et paysagères**

Architecturalement, le programme devra présenter une sobriété des constructions. Le principe est de développer des constructions semi-enterrées, encastrées dans la pente du coteau de manière à réduire au maximum leur impact dans le paysage. La terre enlevée pour permettre l'installation des constructions sera évacuée et le terrain naturel viendra se caler contre les constructions.

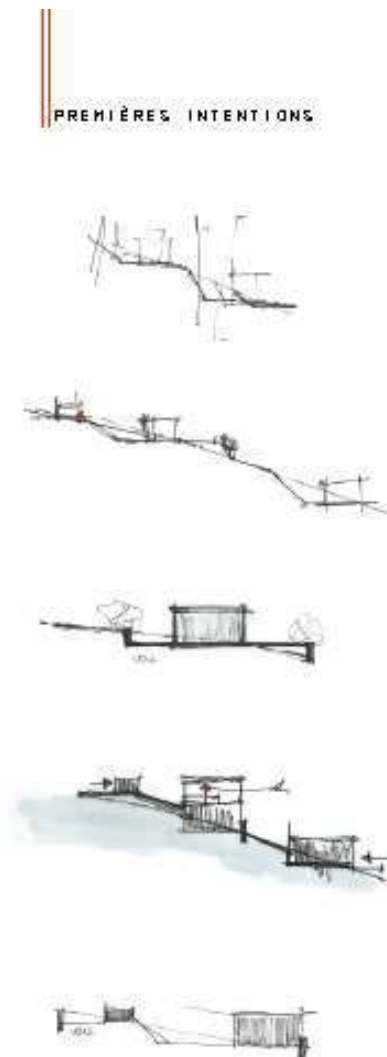
- Implantation du bâti/alignement : La voirie devra suivre le terrain naturel au plus près pour limiter les mouvements de terre. La voirie sera de type « voie partagée » avec une largeur de chaussée maximale de 4,00 mètres pour les voies en sens unique et de 5,00 m ; pour les voies en double sens. Les bordures de calage de chaussée ne sont pas recommandées, préférer une chaussée sciée. La voie sera longée par une noue lorsque la topographie le permet. Cette noue aura une largeur d'au moins 2 mètres.

Lorsqu'elles sont nécessaires, les actions de déblais et remblais devront être équilibrées, à l'échelle globale de l'opération afin de ne pas générer d'excédent de terre à évacuer.

L'organisation des terrains à construire se fera par des étagements successifs, ce qui permettra d'assurer les vues vers le paysage lointain, mais aussi d'offrir des jardins bien exposés tout en limitant l'impact des ombres portées des constructions.

Les constructions seront semi-enterrées et s'ouvriront très largement vers le sud. Le terrain viendra se caler contre les murs périphériques des constructions pour bouleverser le moins possible le coteau.

**Réflexions préalables menées sur le site :**



*Croquis en coupe de recherche pour l'intégration des constructions dans la pente – Garantir une implantation des constructions au plus près du terrain.*

- Dans tous les cas, les nouvelles constructions ne devront pas générer d'ombres portées sur les constructions riveraines. La pente naturelle du terrain devra faire partie intégrante de la conception de la construction qui devra s'inscrire dans la pente et non le contraire.
- **Aspects extérieurs des constructions :**
  - o **Les toitures :** La conception des constructions reposera sur leurs toitures. Les toitures mono pente sont interdites.

Les toitures seront plates et végétalisées pour se fondre dans le paysage. La toiture pourra être supportée par des piliers de manière à pouvoir envisager et imaginer m'importe quel aménagement pour l'habitation qui sera développée dessous. En plus d'assurer la maîtrise du confort thermique d'hivers et d'été, la toiture végétalisée permettra de réguler et gérer les eaux de pluie. Ainsi le toit doit devenir le cinquième mur de la construction et le principal. Les panneaux solaires et les puits de lumière devront être impeccablement intégrés dans la toiture.



Illustrations d'ambiances attendues.



- Les façades : Les couleurs des façades devront s'harmoniser pour s'inscrire dans le paysage urbain existant. Ainsi, les couleurs devront s'inscrire dans la palette de couleur du Sicoval. La couleur blanche est à proscrire. La brique et le bois sont possibles pour constituer des éléments de décor. La multiplication de matériaux et de couleurs sur un seul et même bâtiment est proscrite.
- Les clôtures : une attention particulière devra être portée sur le traitement des clôtures. Elles seront transparentes et doublée de plantations à port libre mais contenu. Leur hauteur sera limitée à 1,50 m. en façade de l'espace public et 1,80 m sur les limites séparatives.

Le long des espaces communs (voie), elle sera constituée d'un barreaudage vertical fin de couleur sombre, similaire à l'illustration ci-dessous. Les murs de soutènement sont limités à 1,50 mètre de hauteur.



En limites séparatives, un simple grillage de couleur foncée sera possible à condition qu'il soit doublé d'une haie arbustive agrémentée de plantes grimpantes.

- Les dispositifs techniques au sol : Ils seront intégrés dans de la maçonnerie.
- Les dispositifs en toiture : ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.
- Les dispositifs d'énergies renouvelables : Ils devront être intégrés à la composition des façades ou des toitures et ne pas constituer une nuisance visuelle depuis l'espace public.
- Le stationnement : Le stationnement aérien devra être paysager et plantés d'arbres tige, et opter pour des procédés perméables pour permettre l'infiltration des eaux de pluie et apporter de l'ombre aux véhicules.



Pour chaque logement, il sera requis 2 places de stationnement aérien et une place close et couverte au minimum. Pour l'ensemble de la zone AU2, il sera aussi demandé au moins 10 places de stationnement sur les espaces communs de l'opération.

- Les espaces publics, lieux de rencontre et de partage et les espaces de jardins privés :

- Ce sont des lieux de respiration et de rassemblement dans le quartier. Ils seront conçus pour permettre une diversité d'usages. Le végétal aura une place omniprésente pour constituer à terme l'élément majeur du paysage. L'entretien de ces espaces devra être anticipé dès la conception : peu de taille, peu d'arrosage,... ces espaces verts favoriseront la biodiversité. Ils pourront aussi contribuer significativement au confort thermique des bâtiments en apportant rafraîchissement, protection solaire et ventilation naturelle l'été. Au moins 2 arbres de haute tige devront être plantés sur chaque lot découpé, dans les proportions suivantes : soit 2 arbres pour 400 m<sup>2</sup> de parcelle.
- Afin de limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des surfaces, un Coefficient Surface Eco-Aménageable est imposé (CSEA). Il est fixé à 80% minimum.

- La gestion des eaux de pluie :

- La gestion des eaux pluviales se fera principalement de façon aérienne par un système de noues ou de dépressions paysagères avec de faibles pentes, ce qui améliore la rétention des eaux pluviales et la nature des sols. Ces ouvrages permettront la pousse d'essences qui acceptent d'avoir les pieds dans l'eau comme au sec. Les essences choisies seront robustes avec des feuillages mélangés pour assurer leur animation en toutes saisons.





- Pour les lots libres destinés à la maison individuelle, une rétention enterrée à la parcelle sera exigée pour compenser les surfaces imperméabilisées.

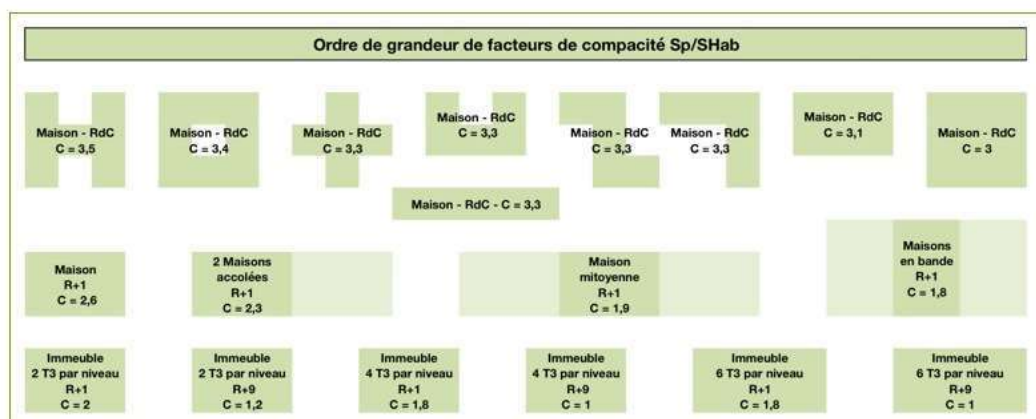
- Conception des constructions :

- Concevoir un projet selon une approche bioclimatique et apporter une attention au confort et aux ambiances des espaces publics, comme des logements.
- Limiter la consommation énergétique des équipements et aménagements, notamment en termes d'éclairage public.
- Privilégier l'utilisation de ressources énergétiques renouvelables.
- Viser une performance des bâtiments pour anticiper l'évolution future des réglementations thermiques et garantir la réduction des pollutions et émissions de gaz à effet de serre produite par les bâtiments.

Les projets de constructions devront viser la RE 2020 pour optimiser l'équilibre production/consommation. Dans ce cadre, il faudra capter l'énergie solaire, la rediffuser l'hiver et s'en protéger l'été, savoir la conserver l'hiver et l'évacuer l'été, tout en valorisant les potentialités de l'environnement.

Ainsi, les logements devront être certifiés NF Habitat HQE complétée par énergie positive. Pour atteindre cette performance, les constructions devront développer une compacité ou mettre en œuvre de procédés constructifs pour éviter les déperditions énergétiques comme cités ci-dessous :

- × La forme et la compacité : elles déterminent les surfaces en contact avec l'extérieur (façades, toits, mitoyenneté) et l'importance des déperditions thermiques (coefficient de compacité en rapport avec la surface plancher)



- × L'inertie du bâti : capacité à stocker la chaleur/fraîcheur et à la restituer en différé, en évitant les pics, liée aux matériaux de construction
- × L'isolation : façades, toitures
- × Les volumes climatiques (espaces de transition non chauffés type serres, vérandas, jardins d'hiver, coursives, atriums, doubles peaux, enveloppes, garages, celliers, etc.) supports d'usages et d'activités plus proches de l'environnement extérieur direct et permettant des effets de régulation thermique du bâtiment.

Des dispositifs constructifs et de conception devront assurer l'apport ou la protection solaire et thermique :

- Localisation des ouvertures : plus grandes ouvertures au sud (entre le sud-ouest et le sud-est), ouvertures limitées au nord
- Le potentiel de ventilation naturelle (double orientation, logements traversants)
- Les dispositifs de protection solaire : débords de toitures et les casquettes, brise-soleil horizontaux (sur les façades sud) ou verticaux, volets sur les façades est et ouest, filtres végétaux (qui limitent également l'élévation de températures des façades)
- Les couleurs et matériaux permettant la réflexion de la chaleur (indice albédo)

L'impact des constructions sur l'environnement devra être maîtrisé :

- Réduction des volumes de terrassement ; ces volumes devront être limités aux constructions
- Energie grise consommée : types de matériaux utilisés (neufs ou recyclés, biosourcés, bois, etc.) :
  - Favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés
  - Privilégier l'utilisation de matériaux et de produits recyclés ou issus des déchets du territoire
  - Privilégier les matériaux à forte inertie thermique
  - Préférer les matériaux à faible contenu énergétique et les matériaux d'origine végétale
  - Favoriser l'emploi de matériaux et de produits issus de filières locales
  - Favoriser l'utilisation de matériaux dont la longévité est adaptée à la durée de vie du bâtiment

Des concepts seront mis en œuvre pour permettre l'approvisionnement ou la production en énergie :

- Favoriser l'utilisation d'énergie solaire pour la production d'électricité ou d'eau chaude sanitaire, éventuellement en combiné avec des toitures végétalisées
- Favoriser le recours à des énergies renouvelables pour le chauffage ou la climatisation (géothermie, puits canadien, etc.)
- Favoriser l'installation d'ombrières photovoltaïques sur les parkings (voir Orientation Mobilité/stationnement)

### Orientations d'aménagement opposable



1 - Toiture plate végétalisée

2 - Rafraichissement des ilots et des constructions avec des plantations d'arbres à feuilles caduques

3 - Protection solaire des maisons

4 - Ventilation naturelle du quartier pour évacuer les surchauffes d'été

5 - Ventilation naturelle des logements en limitant l'épaisseur des constructions à 12 mètres et logements traversant.