

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Mai 2015

P.A. - PREFECTURE - A.R.
5 SEP. 2016
SERVICE



- 1 - Situation
- 2 - Propriétés et périmètre
- 3 - Analyse
- 4 - Trame du projet
- 5 - Règlement

1 - Situation et périmètre

La commune d'Urdès se caractérise par un habitat assez disséminé, s'étirant principalement le long de la RD 263, et par une trame de haies bocagère assez présente. Le site se situe de part et d'autre de la RD, en entrée sud du village à quelques centaines de mètres de celui-ci. A proximité, on trouve également le vallon de la Gueule ainsi que 2 ruisseaux qui ont généré une trame végétale intéressante. Les parcelles bénéficient ainsi de la proximité du village et notamment de l'école, de la proximité à des espaces plus naturels, avec une trame végétale déjà existante.

Le périmètre de l'OAP s'étend sur une surface assez grande d'environ 4.5 Ha au total, sur une petite dizaine de parcelles

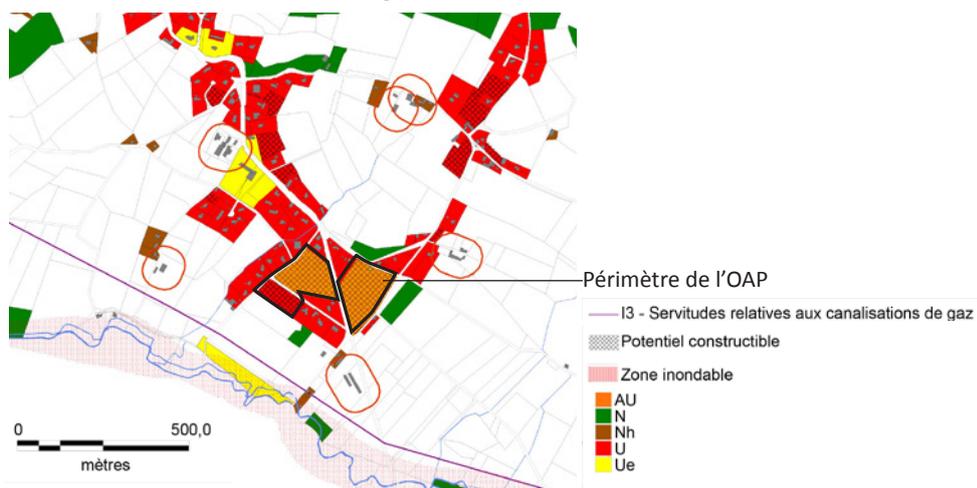


2- Analyse du contexte

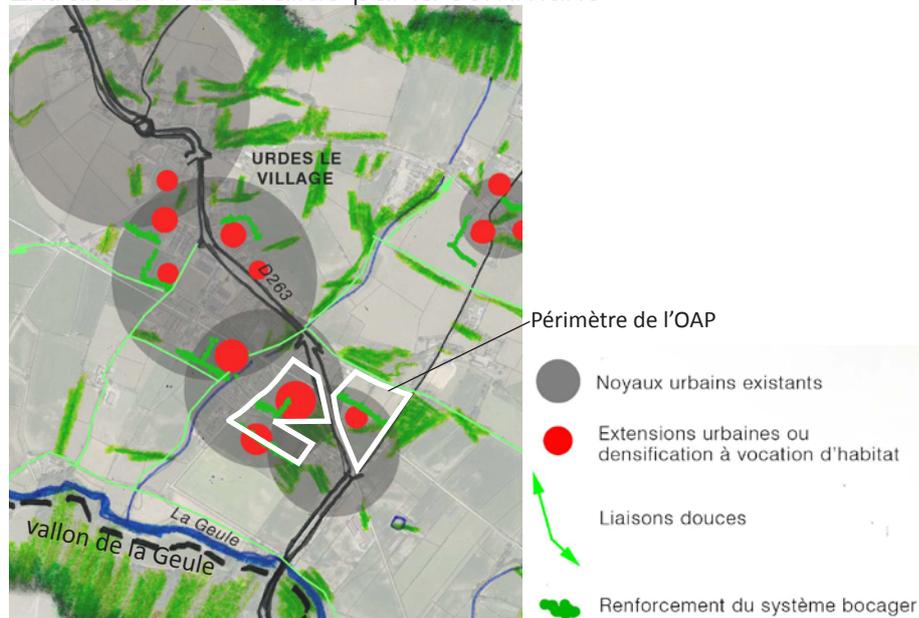
Le PLU en cours

Sur ce secteur, le PADD permet bien la densification urbaine à destination de l'habitat, les parcelles sont répertoriées comme potentiel constructible, en zone U ou AU (à urbaniser). L'orientation d'aménagement doit aussi valoriser les continuités écologiques et conforter le système bocager existant, qui pourra être support de liaison douces entre village et espaces naturels.

Extrait du travail de zonage en cours



Extrait du PADD validé par la commune



3 - Analyse

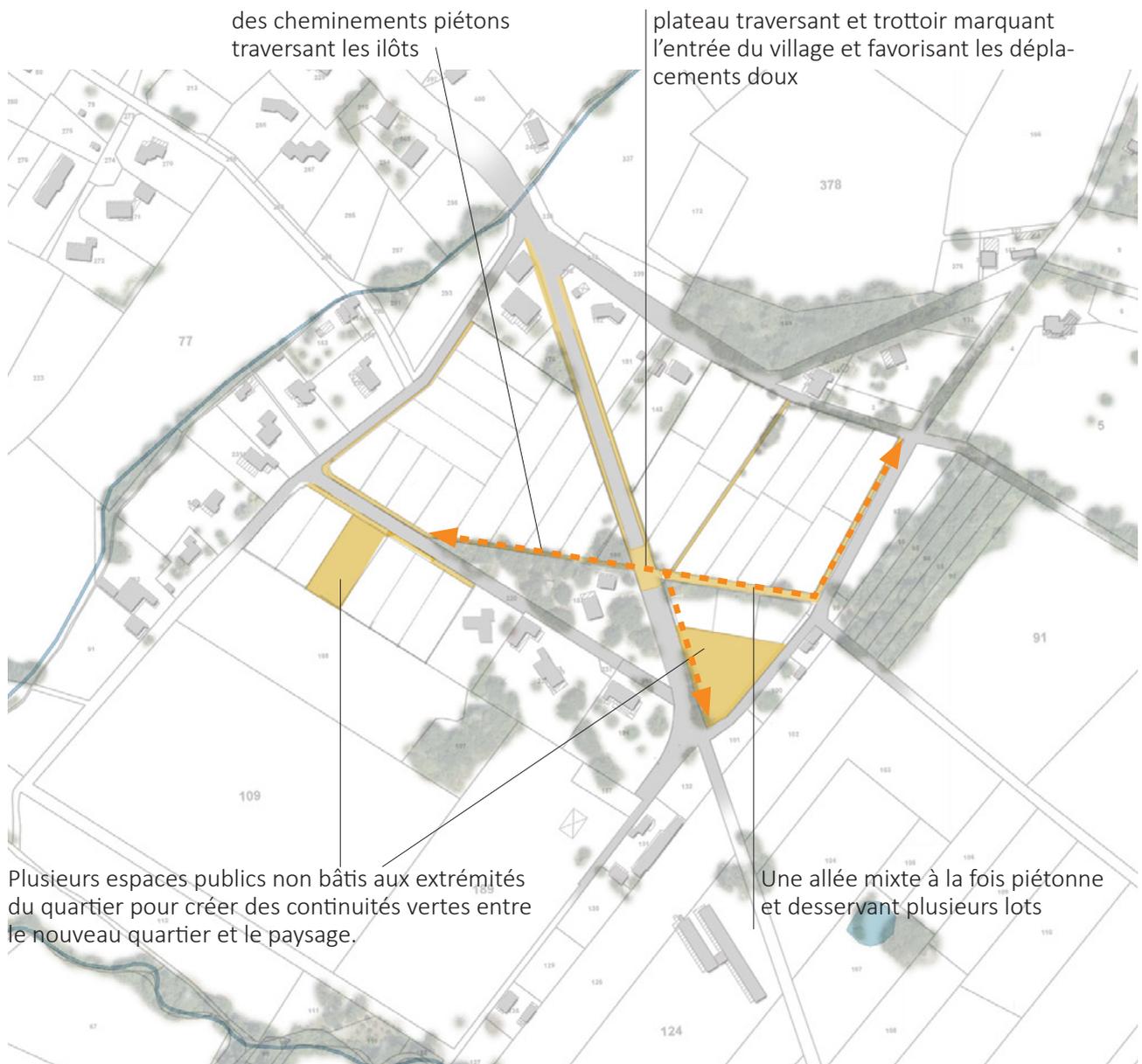
Les accroches à venir et existantes

Une trame végétale très présente que le projet peut conforter. Les bosquets et haies sont conservés et deviennent des lignes de force du nouveau quartier. Le réseau viaire existant est utilisé, permettant l'économie de création de voirie.

-  Trame végétale à préserver (haie, arbre, bosquet...)
-  Sens de la pente (faible)
-  Utilisation de la voirie existante pour les accès aux parcelles
-  Connexions piétonnes projetées



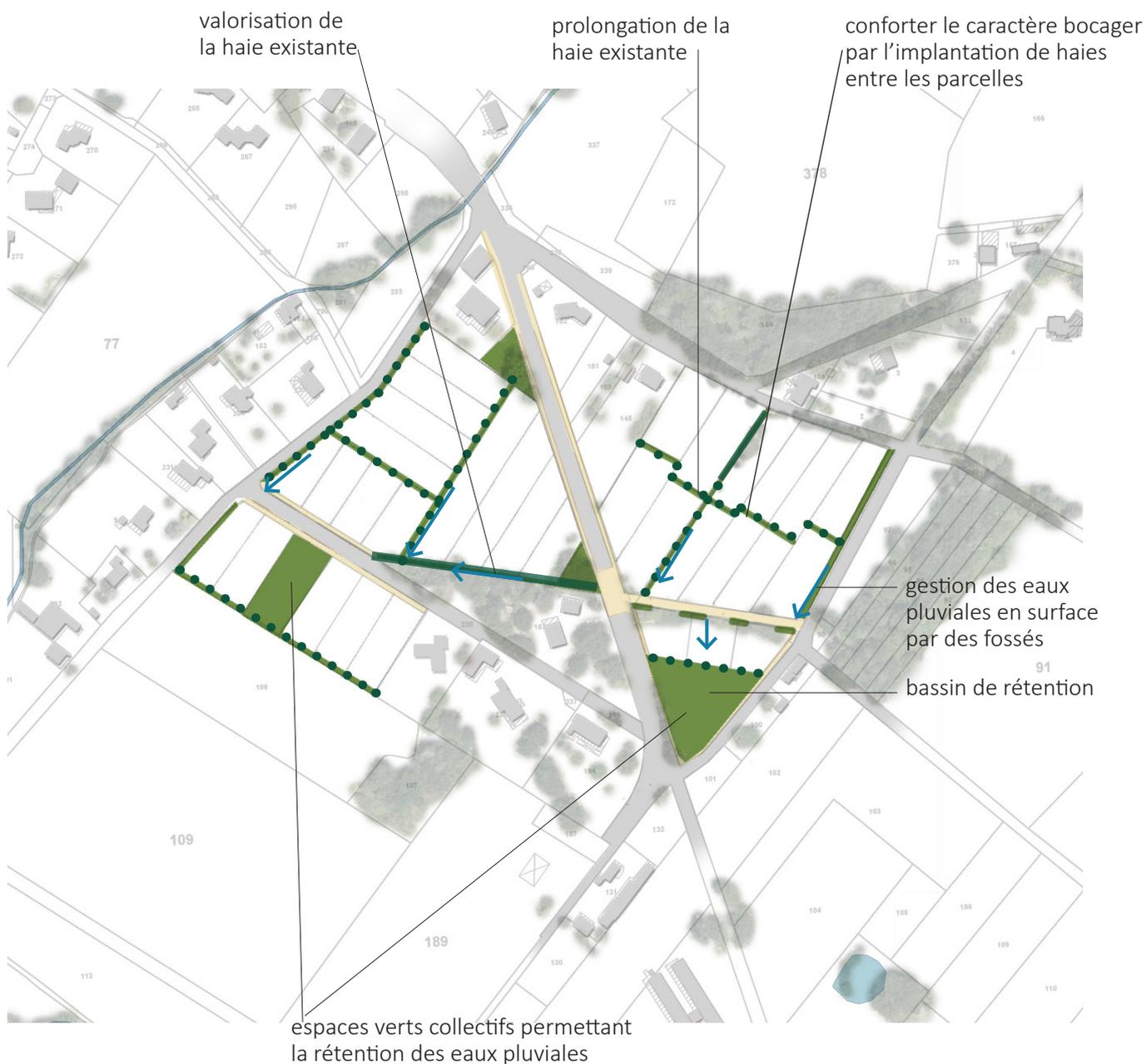
Le maillage viaire et les espaces publics



4 - La trame du projet

Les éléments de paysage

Les bosquets, plantations et haies champêtres existantes sont conservées, et reliées entre elles par l'implantation de haies, notamment entre les parcelles privées et l'espace public



4 - La trame du projet

L'organisation des parcelles et du bâti

Toutes les parcelles donnent directement sur la rue, exceptée 5 parcelles au sud-est desservie par un large chemin. On privilégiera dans la mesure du possible une implantation du bâti au nord, à une distance maximale de 5 mètres de la voie, pour avoir un jardin plus grand au sud.

Dans l'ensemble: 32 parcelles dont 1 macrolot, soit 31 logements individuels et 6 à 8 logements intermédiaires
Surface totale= 4H => 3Ha cessible en admettant 25% d'espaces publics.

Parcelles de 650 à 1300m²



5 - Règlement

Plan réglementaire

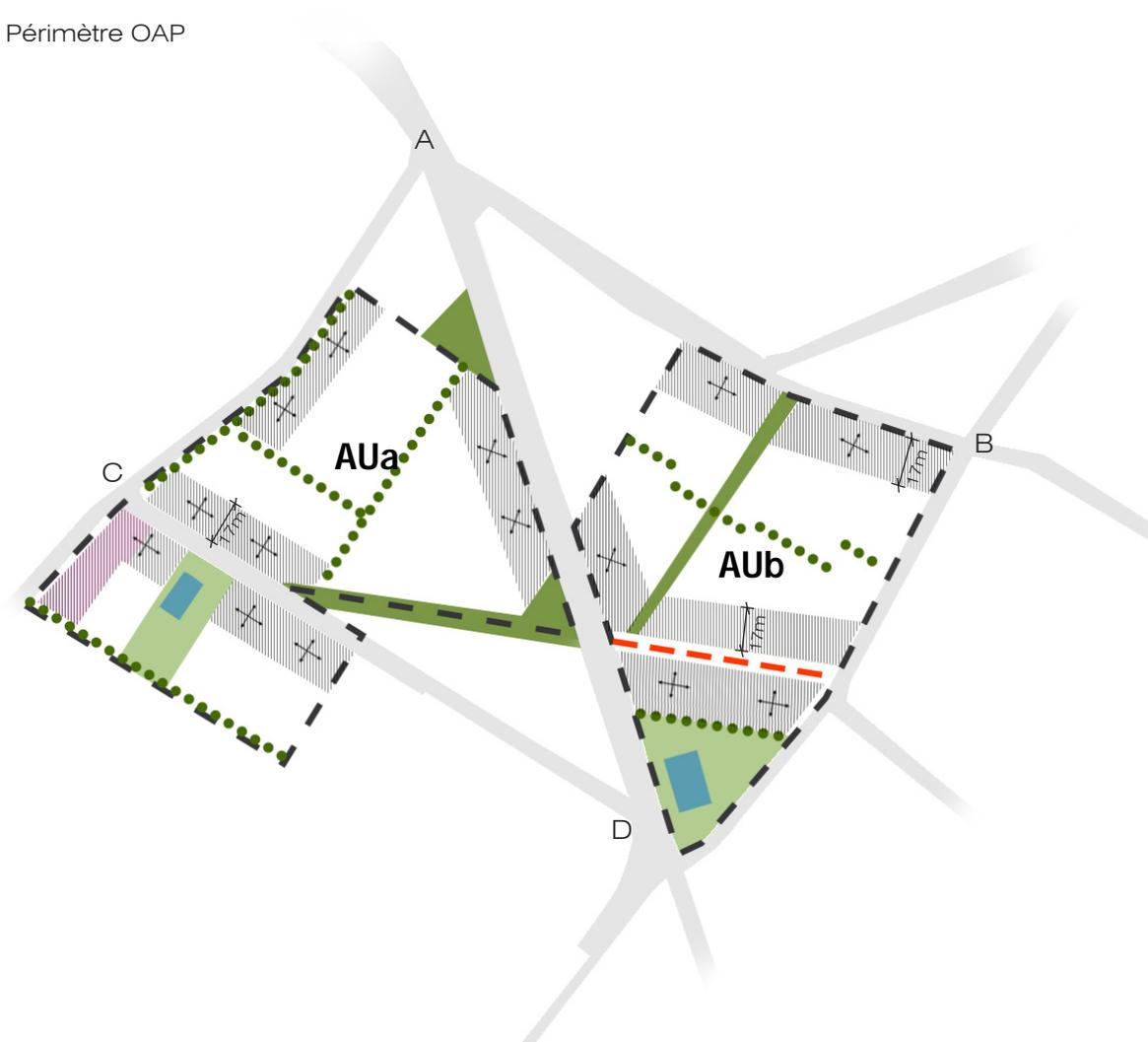
Il s'agit de la trame réglementaire minimale à respecter:

Pour l'espace public :

-  Trame végétale existante à conserver
-  Espaces verts
-  Espace de rétention
-  Plantation de haies arbustives : en fond de parcelles
-  Voie mixte à 3,50m de large desserte lots et piétons / cycles
-  Périmètre OAP

Pour les parcelles privées :

-  Sens des façades à 80% parallèle ou perpendiculaire aux voies principales AB et CD
-  Bande d'implantation des constructions de 17m à partir de l'emprise publique
-  Macrolot à vocation sociale avec typologies de logements intermédiaires



Proposition de plan d'ensemble

Le projet permet de créer une nouvelle entrée de village à la fois végétalisée, en lien avec le territoire, mais aussi urbaine, avec une certaine densité bâtie. Le plateau traversant et le traitement de la rue menant au village privilégie les modes doux. La trame bocagère existante est confortée, est devenue le support de liaisons douces à l'intérieur des îlots.

SURFACE DU SECTEUR : 4 HA ENVIRON
NOMBRE DE PARCELLES: 32 DONT 1 MACROLOT
LOGEMENTS : ENVIRON 39 LOGEMENTS DONT
31 MAISONS INDIVIDUELLES
SURFACE MOYENNE : 700 À 1200M²





pour.une.ville.aimable

agence torres borredon

architecture urbanisme paysage

2, rue de Chambéry - 31500 Toulouse

tél. 05 61 12 37 81

contact@puva.fr

<http://www.agencetorresborredon.com>