

PLU arrêté le : 10 juillet 2019

Enquête publique : du 20 novembre au  
20 décembre 2019

PLU approuvé le : 22 juin 2020

Département de la Haute-Garonne

Commune de **Marquefave**

Elaboration du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme



**atelier urbain**

*SEGUI & COLOMB Sarl d'architecture*

*23, impasse des Bons Amis*

*31200 TOULOUSE*

**5 – OAP**

**Orientations d'Aménagement et de Programmation**



# SOMMAIRE

<u>PREAMBULE .....</u>	<u>3</u>
<u>1 - SECTEUR ESCANAT - CANOUERO .....</u>	<u>4</u>
<u>2 - SECTEUR AOUERANEDE - PRES DU COLLEGE DE CARBONNE .....</u>	<u>8</u>
<u>3 - SECTEUR DU PEYROU .....</u>	<u>14</u>



# PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des PLU permettent de préciser les actions et les opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Les orientations d'aménagement sont opposables : les opérations d'aménagement devront être compatibles avec les dispositions préconisées.

A Marquefave ces orientations concernent trois secteurs, classés en zone urbaine ou à urbaniser :

- Escanat / Canouero ;
- Aouéranède, près du collège de Carbonne ;
- Le Peyrou.

Les propositions de programmation affichent le nombre total de logements attendus sur les différentes zones pour une urbanisation complète de celles-ci. Le projet de PLU se base sur une réalisation effective de 80% des logements.

Le PLU prend en compte les questions d'urbanisme mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'environnement, au paysage et aux déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation des PLU permettent, en cohérence avec le PADD, de préciser les actions et les opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Ces orientations sont présentées sous la forme de schémas d'aménagement accompagnés de prescriptions et de recommandations.

# 1 - SECTEUR ESCANAT - CANOUERO

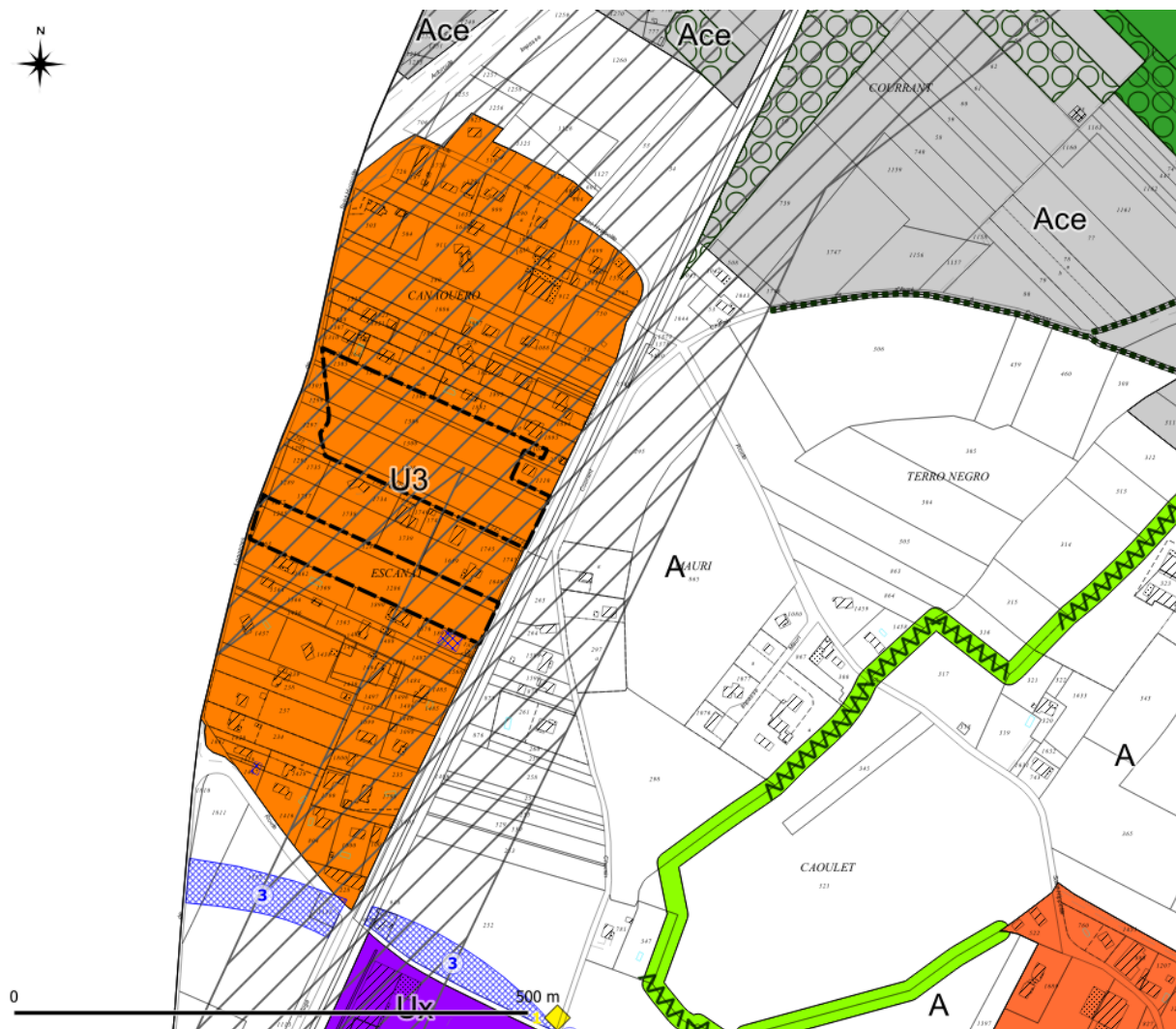
## *Vue d'ensemble du secteur*

L'OAP concerne deux dents creuses situées au sein de la zone urbaine, classée en U3, localisée entre la voie ferrée et l'autoroute A64.

La mise en place d'une OAP a pour principal objectif de permettre la création de liaisons transversales sur ce secteur où les constructions se sont réalisées au coup par coup, sans organisation bien définie.

Sont concernées par l'OAP les parcelles suivantes :

- A1285, A1286, A1287 et A1288 ;
- A1296, A1298, A1300, A1302, A1304 et A1306.



## Principes d'aménagement



Voie de desserte interne à créer.



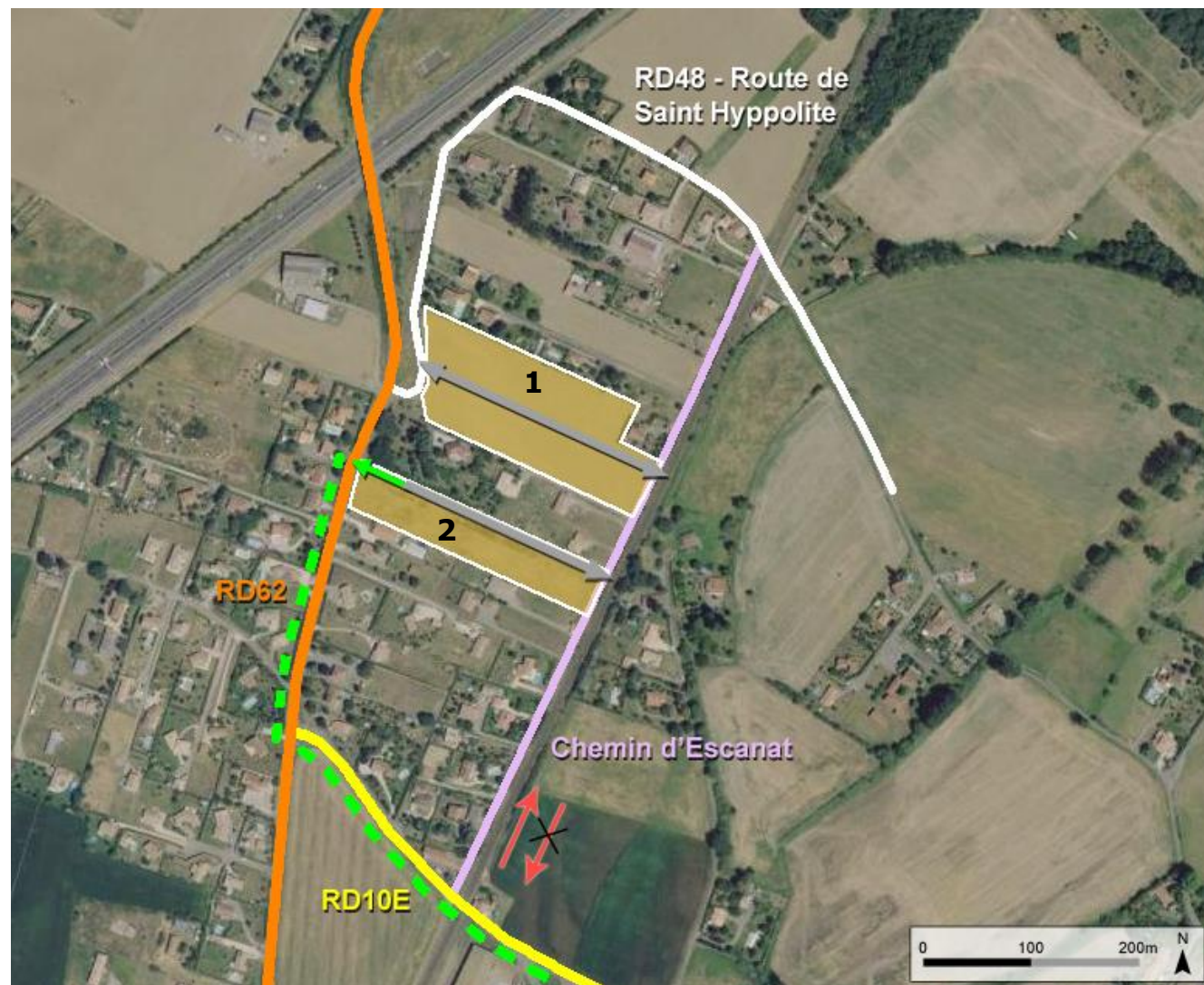
Accès piétonnier à créer.



Aménagement piétonnier à prévoir.



Sens unique à prévoir.



## **Accès et desserte**

L'urbanisation des dents creuses doit permettre la création de liaisons transversales.

Pour le secteur n°1, une voie de desserte transversale reliant le chemin d'Escanat à la route de Saint Hyppolite (RD48) devra être mise en place.

Le secteur n°2 sera quant à lui desservi depuis le chemin d'Escanat et un accès piétonnier sera mis en place pour le relier à la RD62.

Cet accès piétonnier devra être prolongé à termes par un aménagement piétonnier sécurisé le long de la RD62 et de la RD10E, en direction du village.

Le chemin d'Escanat étant relativement étroit, il conviendra de prévoir la mise en place d'une circulation à sens unique sur cet axe, en direction du nord, d'autant plus que le croisement avec la RD10E présente un caractère dangereux dans l'autre sens.

## **Urbanisation**

Densité attendue : 10 logements par hectare.

Les lots seront uniquement desservis par les voies de desserte internes.



## Proposition de programmation

A l'horizon 2035, le PLU prévoit une vitesse d'activation de l'urbanisation de ces dents creuses de 60%.

En considérant une densité de 10 logements par hectare, il est ainsi attendu la construction de 16 nouveaux logements sur le secteur d'Escanat-Canouero.

	Surface brute	Surface nette (-20% voirie, etc.)	Densité attendue	Nombre de logements attendus
Secteur n°1	2,10 ha	1,68 ha	10 logts/ha	17
Secteur n°2	1,10 ha	0,88 ha	10 logts/ha	9
<b>TOTAL</b>	3,20 ha	2,56 ha	10 logts/ha	26
<b>Vitesse d'activation</b>		<b>60 %</b>		<b>16</b>

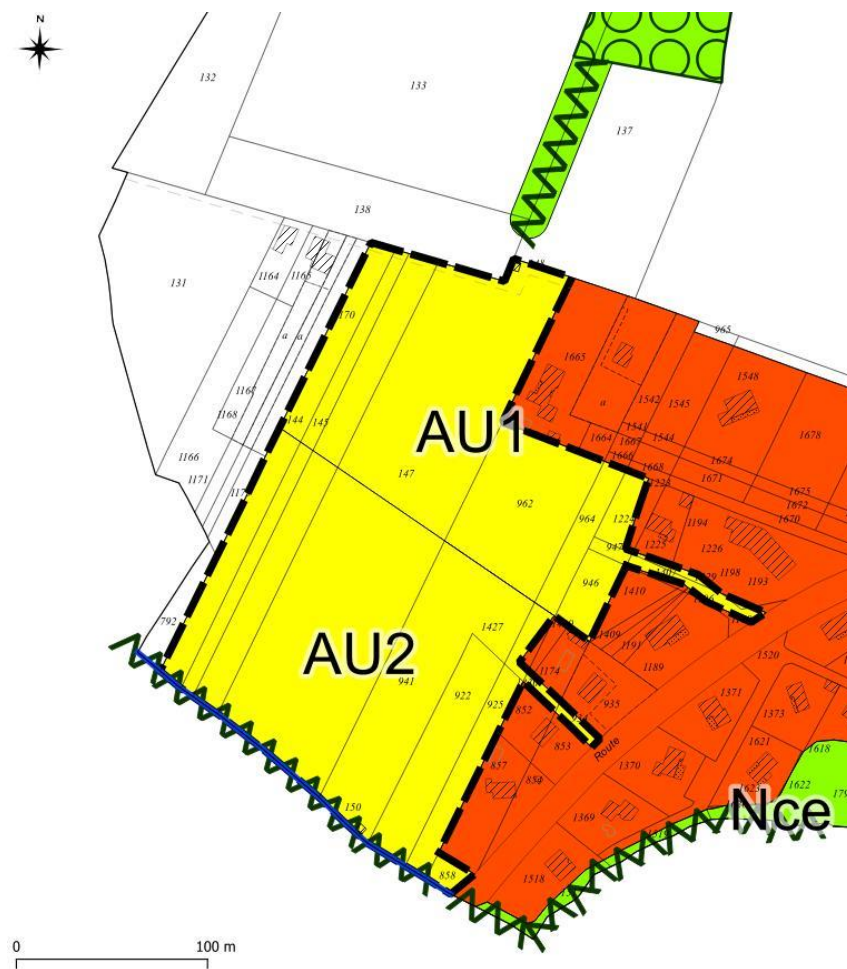
## 2 - SECTEUR AOUERANEDE - PRES DU COLLEGE DE CARBONNE

### *Vue d'ensemble du secteur*

L'OAP concerne les secteurs AU1 et AU2 mis en place en limite communale, près du collège de Carbonne.

Sont concernées les parcelles suivantes :

A144, A145, A146, A147, A148,  
A150, A858, A922, A925, A934,  
A941, A946, A947, A962, A964,  
A1198, A1224, A1226, A1408,  
A1428, A1430.



## Principes d'aménagement



Accès à créer.

Desserte principale à créer.

Accès à prévoir vers l'arrière de la zone.

Cheminement doux à créer.

Accès piétonnier à prévoir.

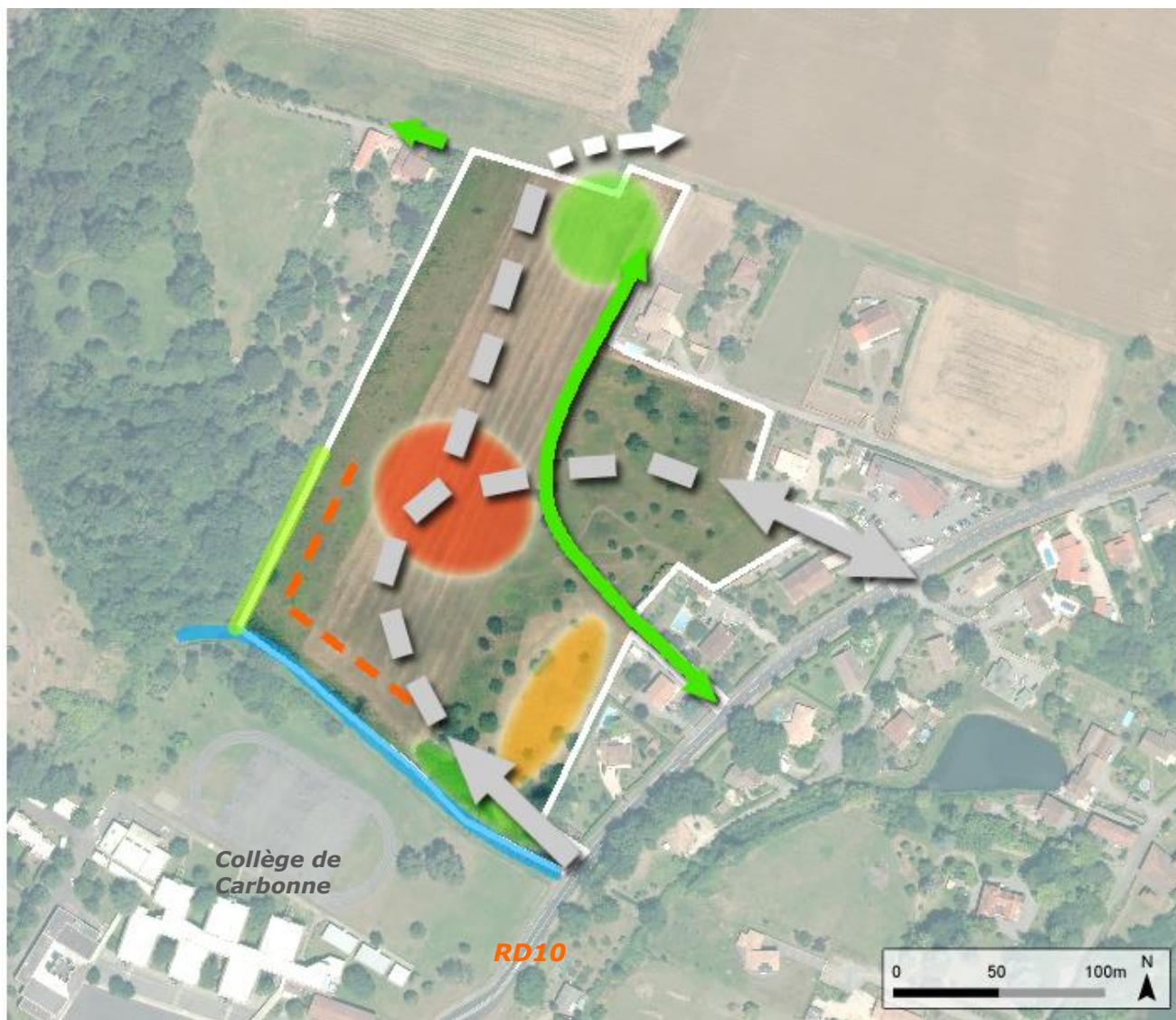
Secteur d'habitat à densité affirmée.

Secteur d'habitat à densité affirmée, propriété communale.

Espace vert à créer.

Lisière à préserver (principe de recul).

Ruisseau et ses abords à préserver (principe de recul).



## **Urbanisation, programmation et desserte**

### **Urbanisation, programmation et phasage**

Le secteur d'Aoueranède a vocation à accueillir un nouveau quartier, qui mêlera un habitat diversifié et pourra accueillir des commerces ou services compatibles avec le caractère de la zone.

Il est constitué d'un secteur AU1 et d'un secteur AU2, pour lesquels un phasage est imposé pour l'urbanisation des zones de type AU. Chacun des secteurs fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec les principes de fonctionnement de la zone AU dans son ensemble.

- Secteur AU1 : ouvert à l'urbanisation dès l'approbation du PLU ;
- Secteur AU2 : pourra être ouvert à l'urbanisation sous réserve qu'au moins 80% des autorisations de construire prévues dans l'opération d'ensemble du secteur AU1 soient obtenues et purgées de tout recours.

La densité globale sur l'ensemble de la zone AU devra être au minimum de 25 logements par hectare. Une proposition de programmation est détaillée en page 13.

### **Accès et desserte**

La desserte principale s'effectuera à partir de deux accès sur la RD10 :

- L'un principal, dans les deux sens, devant le garage automobile, et qui devra bénéficier d'un

aménagement sécurisé ;

- L'un secondaire, en sens unique pour une entrée sur la zone, le long du ruisseau de Goyne.

Une voie de desserte devra relier ces deux accès en vue de réaliser un bouclage.

La desserte interne s'effectuera à partir de voies secondaires connectées sur cette voie principale, qui devront privilégier un maillage du réseau et éviter les voies en impasse.

Une possibilité d'accès à l'arrière de la zone, actuellement classé en zone A, devra être maintenue afin d'anticiper une éventuelle urbanisation de ce secteur à très long terme et ainsi permettre la réalisation de bouclages.

Un cheminement doux principal devra être mis en place afin d'assurer une continuité entre le secteur voué à accueillir un espace vert et la RD10, au niveau d'un accès déjà existant entre les deux accès motorisés prévus.

Le revêtement des cheminements doux devra être perméable.

Une possibilité d'accès piétons devra être prévue au nord de la zone, près de l'habitation existante, afin de permettre à plus long terme de rejoindre le chemin des Nauzes.

## **Mixité fonctionnelle et sociale, insertion urbaine et architecturale**

### **Mixité fonctionnelle et sociale**

Toute opération d'aménagement d'ensemble d'au moins 10 logements intégrera la réalisation d'au moins 30% de

logements locatifs bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat, le nombre de logements étant arrondi au chiffre entier supérieur.

Tout projet associant des activités en RDC et de l'habitat en étage au sein d'un même bâtiment nécessitera la réalisation d'entrées séparées entre activités et logements.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies**

Constructions principales

Implantation à l'intérieur d'une bande constructible établie à partir soit de la voie de desserte ou soit du fond de parcelle pour chaque ensemble de parcelles desservies par une même voie. Les terrains se décomposeront ainsi en deux espaces : une bande constructible et une bande de jardins.

Annexes

Implantation dans la bande constructible ou dans la bande de jardins de la parcelle.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit permettre une diversification des formes d'habitat : maison en bande, maison mitoyenne, petit collectif, habitat pavillonnaire.

- **Performances énergétiques et prescriptions environnementales**

Les choix constructifs et d'orientation devront permettre de tirer le meilleur parti des possibilités bioclimatiques offertes par le site. Ainsi, et en particulier pour des orientations sud des surfaces vitrées, des dispositifs de protection solaire devront être prévus tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été.

Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition qu'ils soient positionnés afin de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores à des tiers (constructions environnantes, espaces publics).

- **Dispositifs de raccordement et installations techniques**

Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) seront intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).

Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation ou climatisation...) s'intégreront dans la composition architecturale de la construction et seront traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et les constructions voisines.

## **Insertion paysagère, qualité environnementale et prévention des risques**

### **▪ Trame paysagère**

Les espaces libres des terrains bâtis seront traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélanges. Ils intégreront des espaces de pleine terre correspondant à au moins 20% de la superficie totale du terrain.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, générant plus de 10 lots ou 10 logements, au moins 5% de la superficie de l'unité foncière seront réservés à la création d'espace(s) commun(s) qui seront conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe et réduisant les perturbations lumineuses pour la faune, accessibilité depuis l'espace public...

Les aires de stationnement seront arborées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements.

De façon générale, les aménagements des dessertes et des voies douces, ainsi que des espaces verts communs devront faire l'objet d'une réflexion sur leur volet paysager et les plantations devront être effectuées avec l'utilisation d'essences adaptées aux conditions climatiques locales.

### **▪ Prise en compte des continuités écologiques**

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes et rechercher des

solutions de leur préservation.

Si la destruction de celles-ci est justifiée, elle sera autorisée à la condition d'un remplacement par des plantations équivalentes : espèces et essences identiques à celles détruites en priorité ou espèces locales et adaptées aux sols, climat et exposition et aux fonctions écologiques similaires (en termes d'offre d'habitat, refuge de nourriture à la biodiversité, hydrologie...).

Une attention particulière sera notamment portée au niveau de la limite sud-ouest de la zone, constituée par la lisière d'un boisement présent sur la commune voisine de Carbonne, avec l'instauration de reculs d'implantation par rapport à cette lisière :

- 15m pour les constructions principales ;
- 10m pour les annexes ;
- 3m pour les piscines.

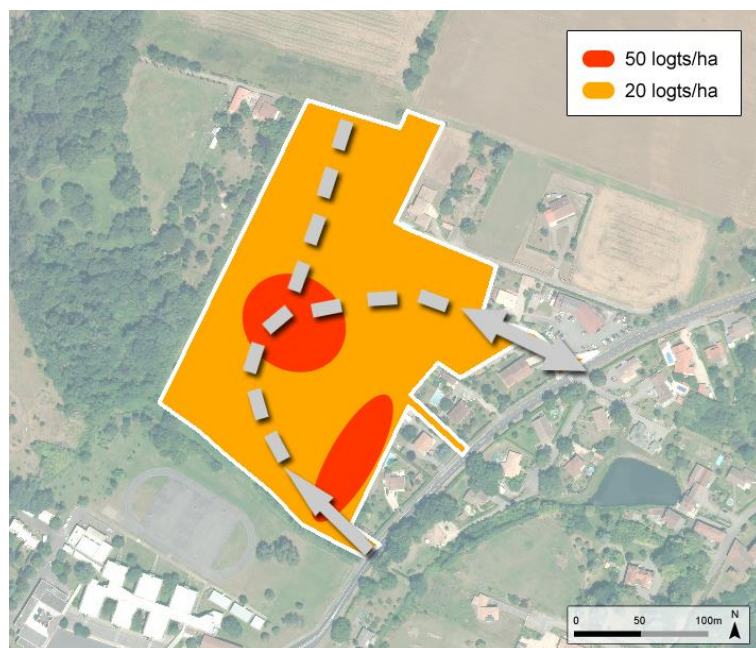
### **▪ Préservation du ruisseau de Goyne**

Le ruisseau de Goyne et sa ripisylve associée devront être préservés et intégrés aux aménagements, notamment au niveau de l'accès prévu à cet endroit, qui sera accompagné d'un espace vert.

Les nouvelles constructions devront respecter les reculs suivants par rapport au ruisseau :

- 20m pour les constructions principales ;
- 15m pour les annexes ;
- 10m pour les piscines.

## Proposition de programmation



L'urbanisation de ce secteur doit permettre d'atteindre une densité globale d'au moins 25 logements par hectare. Afin de favoriser une mixité de l'habitat, il est proposé de distinguer des formes urbaines majoritaires et des densités minimales, à respecter :

- habitat collectif et/ou intermédiaire, avec une densité minimum de 50 logements par hectare, sur deux secteurs particuliers (environ 0,85 ha) : au croisement des voies de desserte principales, afin de constituer un cœur d'îlots plus dense, pouvant prendre la forme d'une placette, et au niveau des parcelles qui sont propriétés communales à l'entrée sud de la zone.
- habitat individuel et/ou groupé, avec une densité minimale de 20 logements par hectare, sur le reste de la zone. Il sera tout de même recherché une diversité des typologies d'habitat, qui permettra d'atteindre cet objectif global de densité minimale et qui sera laissé à l'appréciation de l'aménageur.

Formes urbaines majoritaires	Surface brute	Surface nette (-20% voirie, espaces verts, etc.)	Densité attendue	Nombre de logements attendus
Habitat collectif / intermédiaire (≥ 50 logts/ha)	0,85 ha	0,68 ha	50	34
Habitat individuel / groupé (≥ 20 logts/ha)	3,84 ha	3,07 ha	20	61
<b>TOTAL</b>	<b>4,69 ha</b>	<b>3,75 ha</b>	<b>25</b>	<b>95</b>

### 3 - SECTEUR DU PEYROU

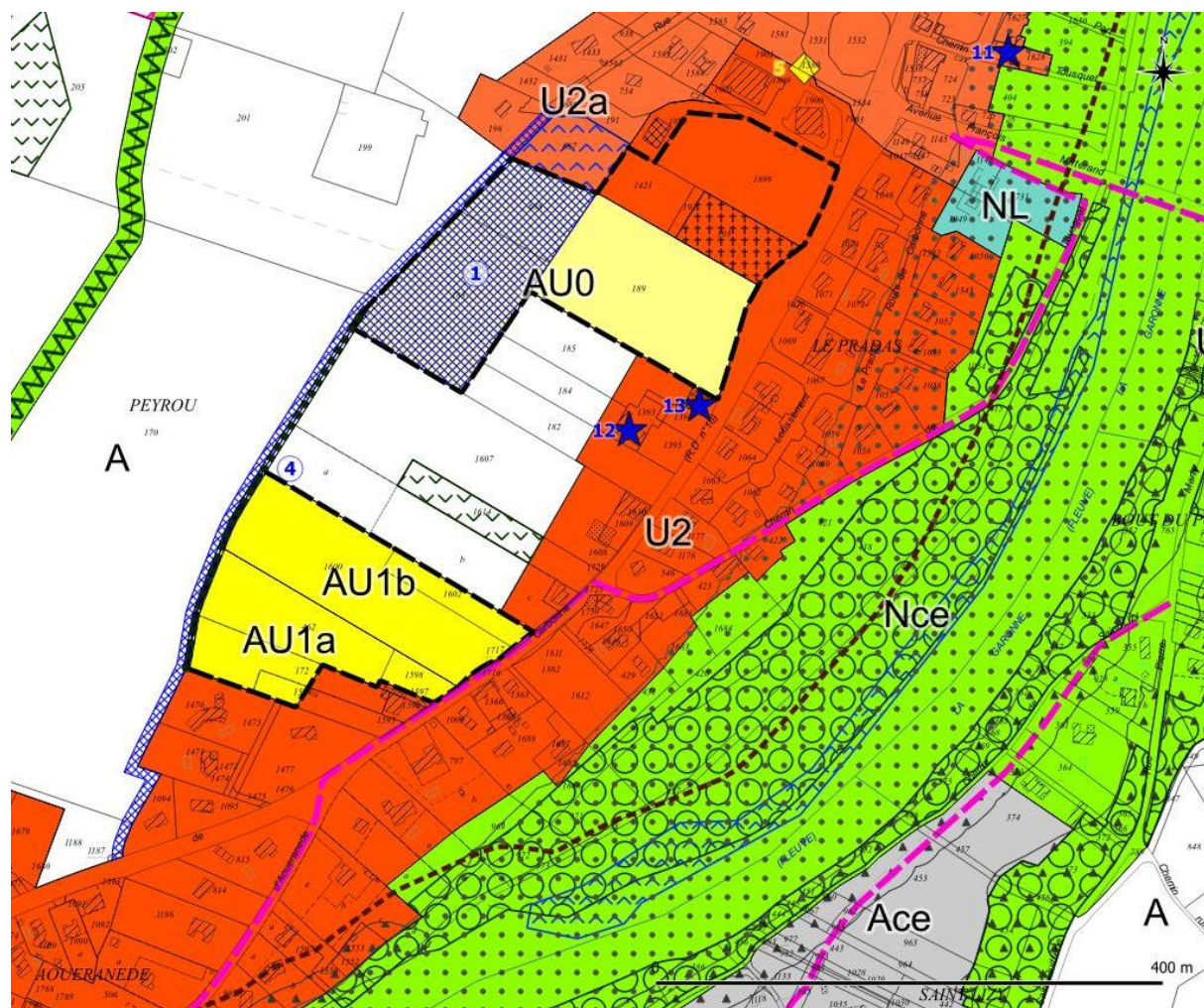
#### *Vue d'ensemble du secteur*

L'OAP concerne le secteur élargi du Peyrou. Elle intègre une partie de la zone U2, les secteurs AU1a, AU1b et la zone AU0.

La réflexion a été menée sur ce périmètre élargi afin de définir un projet d'aménagement global et cohérent sur ce vaste secteur qui va constituer un nouveau quartier de la commune.

Sont concernées les parcelles suivantes :

- Zone U2 : A192, A193, A1421 et A1899.
- Secteur AU1a : A172, A462, A1594 et A1598.
- Secteur AU1b : A1600 et A1602.
- Zone AU0 : A189, A183 et A688.





## Principes d'aménagement



Accès à créer.



Desserte à créer.



Accès à prévoir vers les zones contiguës.



Cheminement doux à créer.



Axe paysager vert à valoriser (cheminements doux, plantations, etc.)



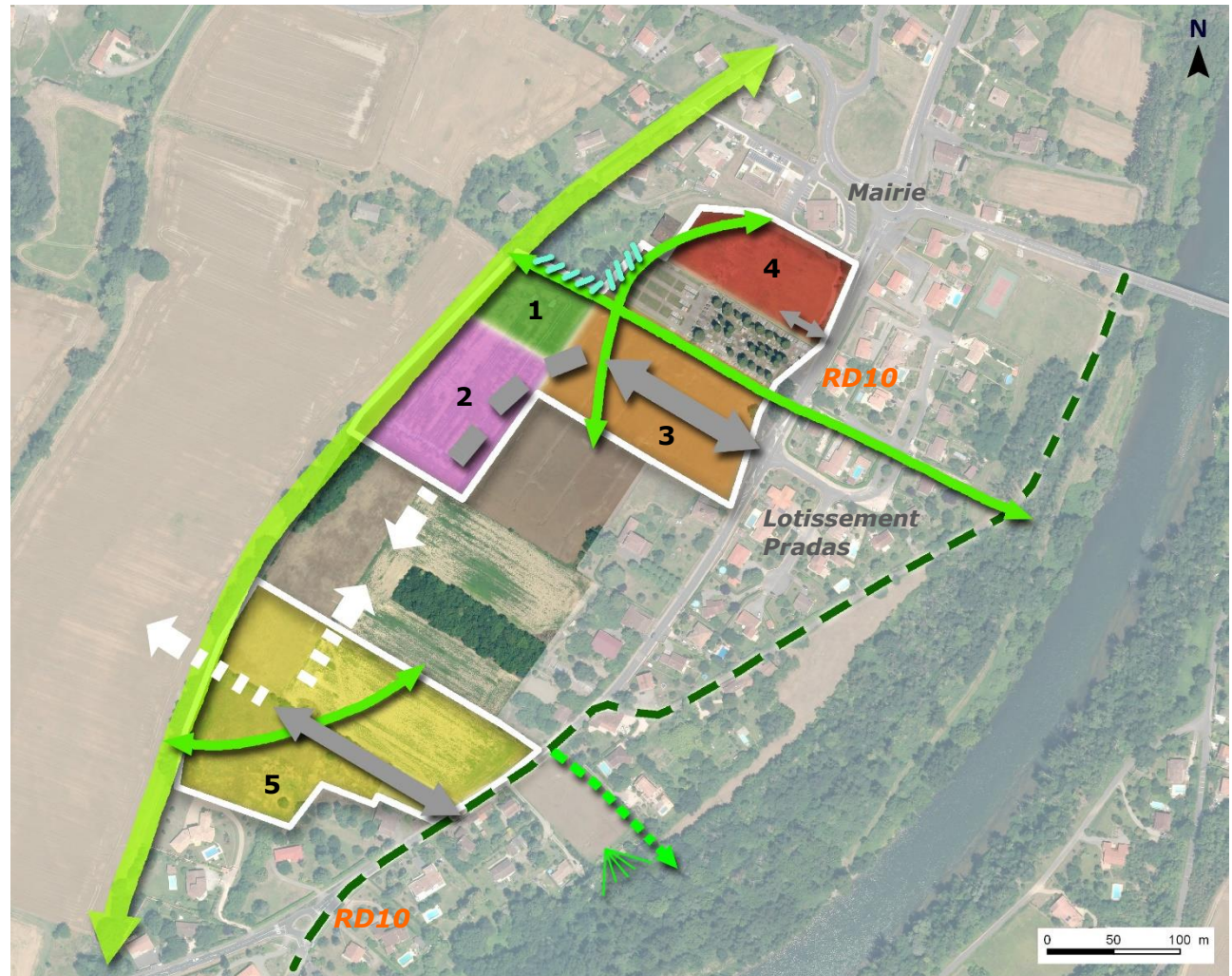
Haie de peupliers à préserver.



Tracé du chemin de randonnée Via Garona.



Proposition de cheminement doux à poursuivre en belvédère sur la Garonne.



1 : projet de parc intergénérationnel

2 : projet de groupe scolaire

3 : secteur de mixité habitat / commerces / services

4 : secteur d'habitat à densité affirmée

5 : secteur d'habitat à densité modérée

## **Urbanisation, programmation et desserte**

### **Urbanisation, programmation et phasage**

Le secteur du Peyrou a vocation à accueillir un nouveau quartier, qui mêlera un habitat diversifié, des commerces et services, ainsi que des équipements publics (groupe scolaire, parc intergénérationnel).

Il est constitué de plusieurs secteurs ou zones, définis selon leur desserte par les réseaux (notamment le réseau d'assainissement collectif). Chacun devra être urbanisés dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec les principes de fonctionnement de la zone dans son ensemble.

- Zone U2 : urbanisation à court terme, dès l'approbation du PLU ;
- Secteur AU1a : urbanisation à court terme, dès l'approbation du PLU ;
- Secteur AU1b : urbanisation à court terme, dès l'approbation du PLU ;
- Zone AU0 : urbanisation à moyen / long terme, sous réserve de la desserte par le réseau d'assainissement collectif ;

La densité globale sur l'ensemble du Peyrou devra être au minimum de 25 logements par hectare. Une proposition de programmation est détaillée en page 20.

### **Accès et desserte**

Au niveau du secteur inscrit en zone U2, en vis-à-vis de la mairie, la desserte principale s'effectuera à partir d'un accès sur la RD10, le long du cimetière.

La desserte des secteurs AU1a/AU1b s'effectuera à partir d'un accès sur la RD10, le long des parcelles A1598 et A462 classée en secteur AU1a.

La desserte de la zone AU0, notamment vers le groupe scolaire, s'effectuera également à partir d'un accès sur la RD10, au niveau du tourne-à-gauche aménagé pour la desserte du lotissement du Pradas.

Des possibilités d'accès vers les zones contigües, actuellement classée en zone A, devront être maintenues afin de permettre une éventuelle desserte à plus long terme de ces secteurs et d'accéder à l'axe vert paysager qui borde l'Ouest de la zone.

Des cheminements doux principaux devront être mis en place afin d'assurer des continuités transversales :

- Entre l'axe paysager vert et la Garonne, en s'appuyant le long du cimetière et sur le cheminement doux du lotissement du Pradas ;
- A l'intérieur des secteurs AU1a/AU1b, permettant de rejoindre l'axe paysager ;
- Entre le secteur de la crèche et de la mairie, et de la zone AU0.

Le revêtement des cheminements doux devra être perméable.

## **Mixité fonctionnelle et sociale, insertion urbaine et architecturale**

### ▪ **Mixité fonctionnelle et sociale**

Toute opération d'aménagement d'ensemble d'au moins 10 logements intégrera la réalisation d'au moins 30% de logements locatifs bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat, le nombre de logements étant arrondi au chiffre entier supérieur.

Tout projet associant des activités en RDC et de l'habitat en étage au sein d'un même bâtiment nécessitera la réalisation d'entrées séparées entre activités et logements.

### ▪ **Implantation des constructions par rapport aux voies**

#### Constructions principales

Implantation à l'intérieur d'une bande constructible établie à partir soit de la voie de desserte ou soit du fond de parcelle pour chaque ensemble de parcelles desservies par une même voie. Les terrains se décomposeront ainsi en deux espaces : une bande constructible et une bande de jardins.

#### Annexes

Implantation dans la bande constructible ou dans la bande de jardins de la parcelle.

### ▪ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit permettre une diversification des formes

*Commune de MARQUEFAVE*

d'habitat : maison en bande, maison mitoyenne, petit collectif, habitat pavillonnaire.

### ▪ **Performances énergétiques et prescriptions environnementales**

Les choix constructifs et d'orientation devront permettre de tirer le meilleur parti des possibilités bioclimatiques offertes par le site. Ainsi, et en particulier pour des orientations sud des surfaces vitrées, des dispositifs de protection solaire devront être prévus tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été.

Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont autorisés à condition qu'ils soient positionnés afin de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores à des tiers (constructions environnantes, espaces publics).

### ▪ **Dispositifs de raccordement et installations techniques**

Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) seront intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).

Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation ou climatisation...) s'intégreront dans la composition architecturale de la construction et seront traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et les constructions voisines.

## **Insertion paysagère, qualité environnementale et prévention des risques**

### ▪ **Trame paysagère**

Les espaces libres des terrains bâtis seront traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélanges. Ils intégreront des espaces de pleine terre correspondant à au moins 20% de la superficie totale du terrain.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, générant plus de 10 lots ou 10 logements, au moins 5% de la superficie de l'unité foncière seront réservés à la création d'espace(s) commun(s) qui seront conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétale et du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe et réduisant les perturbations lumineuses pour la faune, accessibilité depuis l'espace public...

Les aires de stationnement seront arborées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements.

De façon générale, les aménagements des dessertes et des voies douces, ainsi que des espaces verts communs devront faire l'objet d'une réflexion sur leur volet paysager et les plantations devront être effectuées avec l'utilisation d'essences adaptées aux conditions climatiques locales.

### ▪ **Prise en compte des continuités écologiques**

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes et rechercher des

solutions de leur préservation.

Si la destruction de celles-ci est justifiée, elle sera autorisée à la condition d'un remplacement par des plantations équivalentes : espèces et essences identiques à celles détruites en priorité ou espèces locales et adaptées aux sols, climat et exposition et aux fonctions écologiques similaires (en termes d'offre d'habitat, refuge de nourriture à la biodiversité, hydrologie...).

Une attention particulière sera notamment portée au niveau des formations végétales de l'axe paysager vert et de la haie de peupliers près du cimetière, avec l'instauration de reculs d'implantation par rapport aux lisières de ces éléments :

- 15m pour les constructions principales ;
- 10m pour les annexes ;
- 3m pour les piscines.

### ▪ **Mise en valeur de l'axe paysager vert**

Un espace naturel sera maintenu en limite ouest du secteur du Peyrou. Cet espace aura un usage public ouvert aux déplacements doux. Les formations végétales existantes sur cet axe seront préservées et intégrées aux aménagements, notamment de nouvelles plantations permettant de recréer une continuité verte. Un emplacement réservé a été instauré sur ce secteur, pour la création de cheminements doux, qui ne devront pas porter atteinte à la zone humide proche.

### ▪ **Mise en valeur de la haie de peupliers**

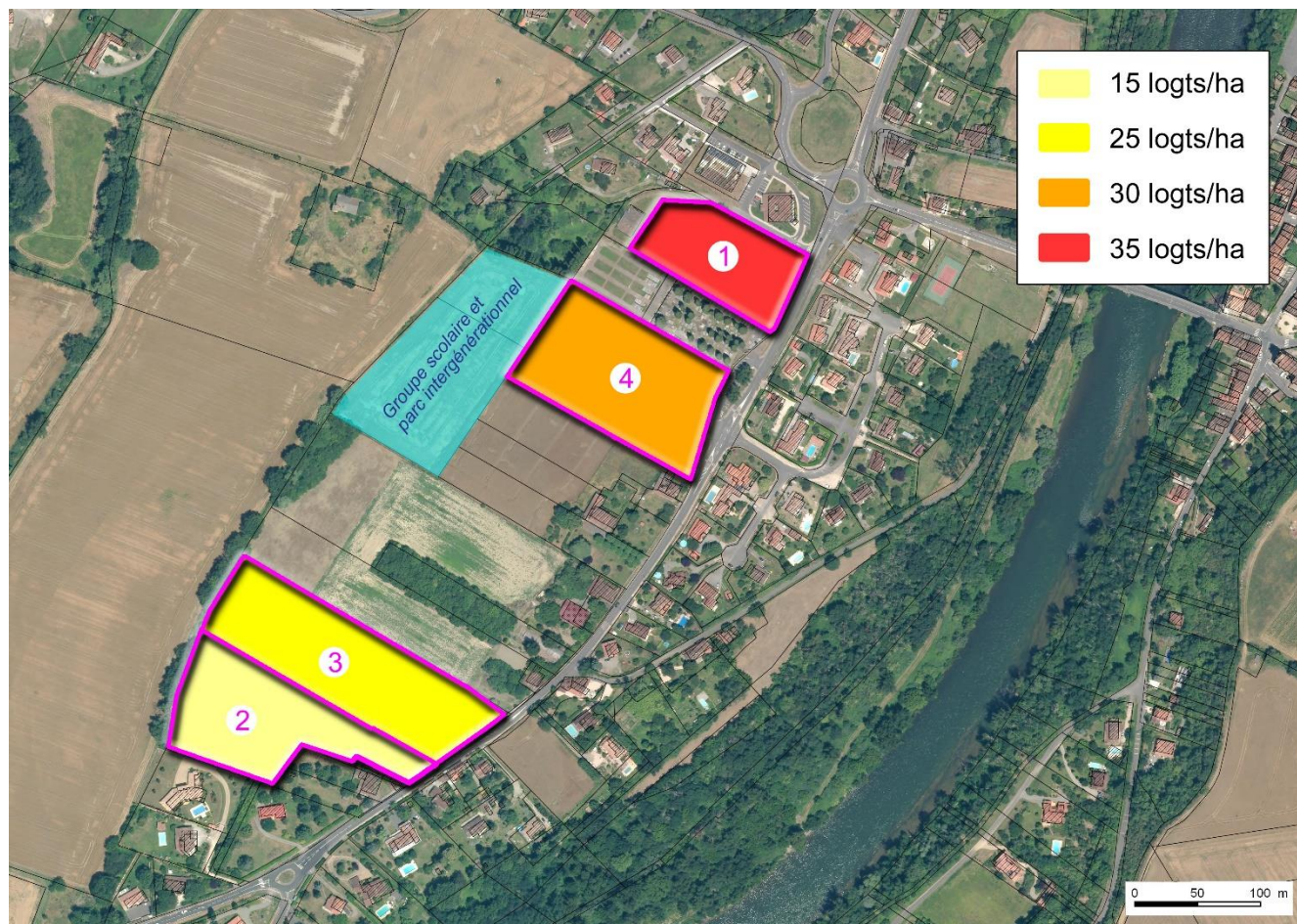
La haie de peuplier présente au nord de la zone, dans la continuité du cimetière, sera préservée. Afin de créer une

continuité verte avec cette haie, le cheminement piéton le long du cimetière devra s'accompagner de plantations le long du mur.

## Proposition de programmation

L'urbanisation du secteur du Peyrou doit permettre d'atteindre une densité minimale globale de 25 logements par hectare. Afin de favoriser une mixité de l'habitat, il est proposé de distinguer différents secteurs, avec des formes urbaines majoritaires et une densité recherchée, à respecter :

- Secteur 1 (zone U2) : 35 logements par hectare.
- Secteur 2 (secteur AU1a) : 15 logements par hectare.
- Secteur 3 (secteur AU1b) : 25 logements par hectare.
- Secteur 4 (secteur AU0) : 30 logements par hectare.



Zone / Secteur			Formes urbaines majoritaires	Surface brute	Surface nette (-20% voirie, espaces verts, etc.)	Densité attendue	Nombre de logements attendus
1	U2	Habitat collectif / intermédiaire (≥ 35 logts/ha)	0,83 ha	0,66 ha	35	23	
2	AU1a	Habitat individuel (≥ 15 logts/ha)	1,21 ha	0,96 ha	15	14	
3	AU1b	Habitat intermédiaire / individuel (≥ 25 logts/ha)	1,58 ha	1,26 ha	25	31	
4	AU0	Habitat collectif / intermédiaire + possibilités commerces en RDC (≥ 30 logts/ha)	1,47 ha	1,18 ha	30	35	
<b>TOTAL</b>			<b>5,09 ha</b>	<b>4,06 ha</b>	<b>25</b>	<b>103</b>	