

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SAINT-SARDOS

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Pièce 2.2

UrbaDoc

56, avenue des Minimes
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
Fax. : 05 31 60 25 80
urbadoc@free.fr

PROJET DE PLU ARRETE

ENQUETE PUBLIQUE

PLU APPROUVE

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	2
VUE D'ENSEMBLE	3
1 PROJET D'AMENAGEMENT DU LIEU-DIT "CORNAC OUEST" : ZONE AUB	4
1.1 Situation géographique	4
1.2 Etat initial du site.....	5
1.3 Superficie de la zone.....	6
1.4 Les dispositions du schéma d'aménagement.....	6
2 PROJET D'AMENAGEMENT DU LIEU-DIT "CORNAC EST" : ZONE AUB	8
2.1 Situation géographique	8
2.2 Etat initial du site.....	8
2.3 Superficie de la zone.....	10
4 Les dispositions du schéma d'aménagement.....	10
3 PROJET D'AMENAGEMENT DU LIEU-DIT "LA BERGERONNE" : ZONE AUB.....	12
3.1 Situation géographique	12
3.2 Etat initial du site.....	12
3.3 Superficie de la zone.....	13
3.4 Les dispositions du schéma d'aménagement.....	14
4 PROJET D'AMENAGEMENT DU LIEU-DIT "CAVE NORD" : ZONE AUA	16
5.1 Situation géographique	16
5.2 Etat initial du site.....	16
5.3 Superficie de la zone.....	17
5.4 Les dispositions du schéma d'aménagement.....	17
REMARQUES TRANSVERSALES.....	18
▪ Les aires de stationnement.....	19
▪ L'accès à la défense incendie	19
▪ Le ruissellement pluvial	19
▪ Les réseaux	19
▪ Les espèces végétales à privilégier.....	19

Les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi SRU et précisés par la loi UH. Initialement intégrées au PADD, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier du PLU selon l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Le PLU de SAINT-SARDOS comporte des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, ces orientations prévoient, en cohérence avec le PADD, les actions ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que sur les zones qui connaissent une évolution significative.

Ce document spécifique présente un ensemble d'orientations particulières d'aménagement, qui détaillent les enjeux et les objectifs de développement liés à certains secteurs particulièrement sensibles.

Les orientations ci-dessous sont présentées sous la forme de schémas couvrant les secteurs destinés à l'urbanisation, notamment les principes de création de voirie. Les orientations d'aménagement concernent 4 secteurs – Cornac Ouest ; Cornac Est ; La Bergeronne et le Nord de la Cave Coopérative – couvrant une **superficie globale d'environ 10ha**.

Vue d'ensemble

Les secteurs **AU** sur lesquels portent les orientations détaillées ci-dessous couvrent une superficie globale d'environ **10.81 ha**. Ils s'inscrivent dans la continuité du noyau villageois de Saint-Sardos ou bien à proximité immédiate de réalisations récentes (lotissements Lupau et Cornac).

Sur le secteur de Cornac Est, la proximité du ruisseau le Nansé et les ruptures de pentes sont à prendre en considérations et conditionneront en partie l'aménagement de la zone AU.

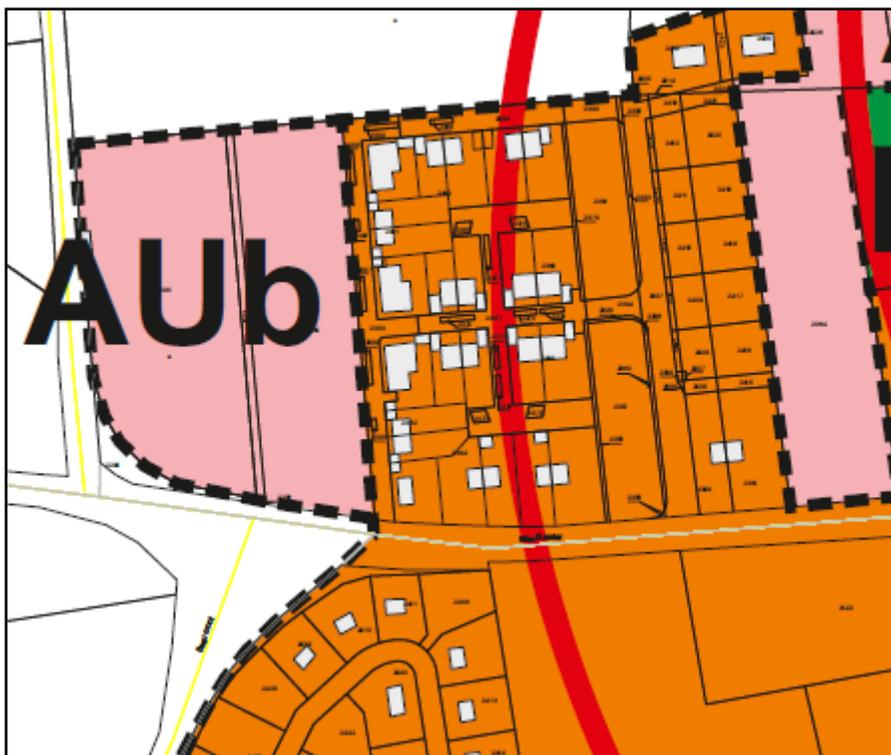
L'aménagement des secteurs étudiés a vocation à créer de nouveaux morceaux de village sans concurrencer pour autant le noyau originel, lieu historique de cohésion sociale. Il convient ainsi de proposer une forme urbaine permettant de gérer de manière économe le foncier disponible tout en limitant l'impact sur la trame paysagère. Aussi, de multiples connexions et liaisons seront recherchées entre les différentes zones à urbaniser et le noyau villageois ainsi qu'au niveau des programmations les plus récentes.



Secteurs AU localisés en continuité de la partie actuellement urbanisée

1 Projet d'aménagement du lieu-dit "CORNAC OUEST" : Zone AUb

1.1 Situation géographique



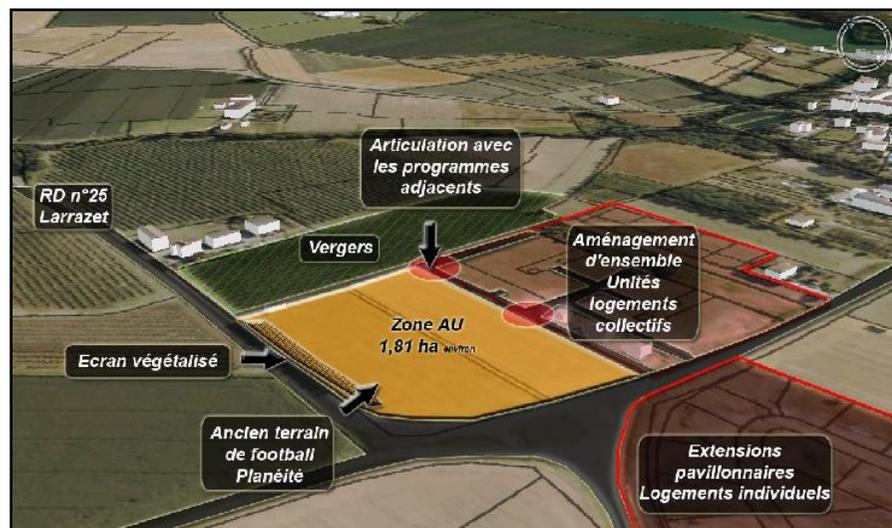
Le secteur étudié se localise en sortie Ouest du village en direction de Larrazet, dans le prolongement du lotissement Cornac (Ub) qui se caractérise par le développement récent de petites unités de logements collectifs.

Sur le cadran Sud du site, le développement urbain s'est opéré sous la forme de constructions pavillonnaires réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Au Nord-Ouest, la zone AU est encadrée par une vaste zone agricole mêlant céréaliculture et arbres fruitiers.

Le site est identifié en tant que secteur favorable à l'urbanisation, de par ses caractéristiques intrinsèques (facilité de desserte, planéité) mais également de par son inscription dans l'environnement immédiat caractérisé par un développement urbain soutenu. Le tracé de la RD 25 constitue en outre une limite à l'urbanisation et circonscrit la zone AU sur son cadran Sud-Ouest.

1.2 Etat initial du site



- Vocation actuelle du site

Le secteur étudié est un ancien terrain de football. Il bénéficie d'une grande planéité favorable à l'urbanisation de l'intégralité du site ; pour autant la proximité de la RD 55 nécessitera la prise en compte d'espace tampon à créer afin de limiter les nuisances relatives aux flux automobiles sur cet axe.



Les parcelles étudiées sont dans leur ensemble dévolu à l'activité agricole, valorisées par la céréaliculture (blé) ou bien laissées sous la forme de prairie de fauche sur la partie Ouest.

- Forme bâtie à proximité immédiate

Le site s'inscrit dans un secteur ayant fait l'objet d'une urbanisation soutenue. Les réalisations sont récentes avec une diversité des formes bâties en présence : habitat collectif et plus en retrait constructions pavillonnaires implantées sur des parcelles de tailles limitées, oscillant entre 500 et 1000 m². Cette densité affirmée permet de gérer de manière économe le foncier et de rentabiliser à moindre coûts les investissements réseaux.

- Cadre naturel

La trame paysagère se présente sous la forme d'alignement d'arbres délimitant le secteur sur sa partie Ouest. Cette marge végétale servant de brise vue sera préservée et complétée. Elle permettra notamment d'atténuer les nuisances spécifiques au trafic automobile sur la RD 25. L'ensemble de la zone AU bénéficie d'une grande planéité facilitant l'urbanisation de ce secteur dans son ensemble.



- Accessibilité

Le site bénéficie d'une bonne accessibilité. La route départementale n°25 menant en direction de Larrazet circonscrit le parcellaire sur sa partie Sud/Ouest sur une distance d'environ 250 mètres. Aussi, les réalisations récentes sur le secteur Est offrent des possibilités de connexions avec des voies de desserte internes dont le prolongement a été étudiée en fonction d'une densification de ce secteur.

1.3 Superficie de la zone

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
2055	0	78	53
2295 a	0	95	81
2297	0	06	27

TOTAL : 1 hectare 80 a 61 ca

L'ensemble des parcelles peuvent facilement être aménagés d'un seul tenant ; une haie vive sépare les parcelles 2055 et 2295 créant ainsi une coupure visuelle qu'il convient de maintenir.

1.4 Les dispositions du schéma d'aménagement

- Densité recherchée

L'emplacement du site est jugé stratégique dans le sens où son aménagement permettra de parachever l'urbanisation en sortie Ouest du village et en continuité d'opérations récentes, assurant ainsi un pendant au développement urbain s'opérant sur le cadran Sud (secteur Grand Cornac).

La densification de ce secteur sera en accord avec celle observée au niveau des réalisations récentes opérées à proximité. **Ainsi, une densité de 10 logements à l'hectare sera le minimum recherchée. Cette densité minimale est rendue opposable par la présente orientation d'aménagement.**

- Principe de desserte

L'urbanisation de la zone AU sera desservie en appui de la route départementale. Une voie interne orientée Sud/Nord permettra de desservir la zone en profondeur, en servant de barreau de liaison entre la RD 25 et le prolongement, au Nord, de la rue Georges Bizet. **La réalisation de ce maillage est rendu opposable par la présente orientation d'aménagement.**

Le prolongement, en milieu de parcelle, de la rue Frédéric Chopin permettra d'assurer un maillage avec les réalisations adjacentes **Ce raccordement est rendu opposable par la présente orientation d'aménagement.**

- L'intégration du site dans son environnement immédiat

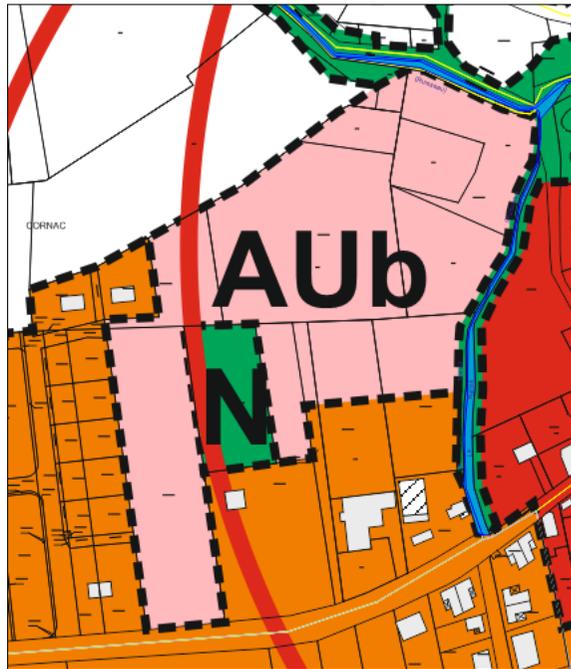
Volonté est faite de créer des connexions avec les réalisations adjacentes. Plusieurs points d'accroche dans la continuité des voies de desserte préétablies à proximité seront recherchés afin d'optimiser le maillage viaire sur ce secteur.

Aussi les éléments, telle la haie paysagère présente sur la partie Ouest, permettant d'atténuer l'impact des nouvelles constructions dans le paysage seront maintenus ou remplacés par des nouvelles plantations réalisées à partir de la gamme d'essences listées dans ce même document. Une bande de 1.50 mètre entre l'aménagement paysager à réaliser et la zone bâtie (construction ou clôtures) sera laissée libre de toute occupation afin de permettre l'entretien de ce paysage. **Cette disposition est rendue obligatoire par la présente orientation d'aménagement.**



2 Projet d'aménagement du lieu-dit "CORNAC EST" : Zone AUb

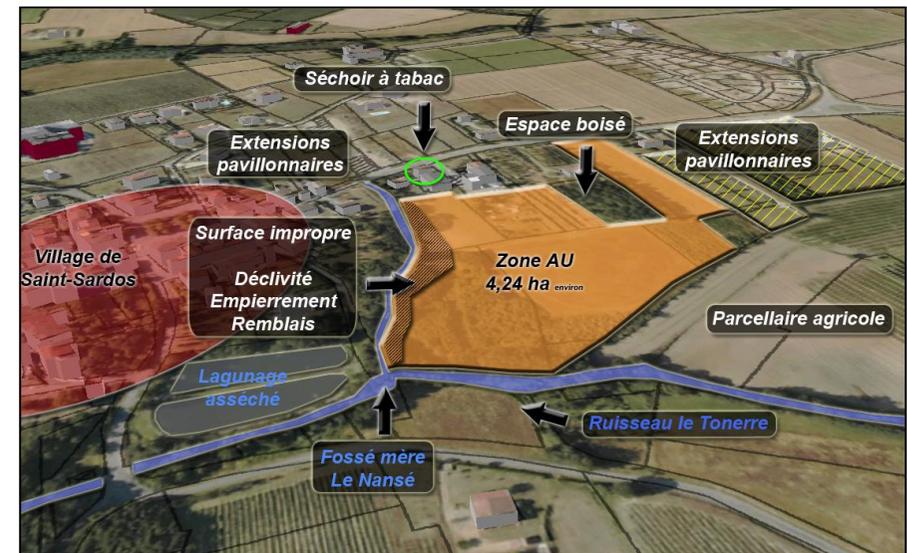
2.1 Situation géographique



Le secteur Cornac Est se situe en interface entre des réalisations d'âge et de type variés. Il jouxte sur sa partie Est le noyau ancien de Saint Sardos, composé de maison villageoise à la typicité marquée (Ua).

Sur la partie Ouest, les constructions de types pavillonnaires sont implantées en milieu de parcelles conférant une moindre densité urbaine (Ub). Le parcellaire se développant plus au Nord est classé en zone agricole, avec la présence de vergers. Le site est barré sur le cadran Nord-Est par le ruisseau le Nansé qui joue un rôle de fossé mère et par le Tonerre sur la partie Nord de la zone. Le franchissement de ces deux drains devra être analysé afin de tirer profit d'une localisation avantageuse à proximité immédiate du village.

2.2 Etat initial du site



- **Vocation actuelle du site**



Le site, couvrant une surface d'environ 4,2 ha, est vierge de toute forme de construction. Il se présente pour l'essentiel par des parcelles valorisées pour partie par l'activité agricole (céréaliculture et prairie de fauche).

- **Forme bâtie à proximité immédiate**



Le site se développe sur un large parcellaire avec, sur la partie Ouest, les réalisations récentes (Cornac) se présentant sous la forme de constructions pavillonnaires. Au Sud on observe un bâti plus composite avec la présence d'une carrosserie, d'un hangar servant au stockage du matériel agricole, d'un séchoir à tabac en brique apparente mais également d'une habitation pavillonnaire implantée de plein pied. Sur le cadran Est, le bâti composé pour l'essentiel de constructions de type

maison villageoise, mêle ponctuellement des réalisations plus récentes (Sud du lagunage).

- **Cadre naturel**



La zone AU étudié est constituée de parcelles dévolues à l'activité agricole. Certains secteurs, d'accessibilité plus difficile, sont laissés en repos, ou bien envahis pour partie par la végétation (roncier), tout particulièrement aux abords des ruisseaux Tonerre et Nansé.

Quelques sujets boisés (chaînes) ponctuent également le paysage. Le site se caractérise par la présence de deux ruisseaux avec leur ripisylve qui encadrent le secteur sur sa partie Nord-Est. Leur franchissement en certain point sera recherché afin de créer une articulation entre la zone AUB et le noyau villageois, localisé à proximité immédiate.

- **Accessibilité**



L'accessibilité du site est rendue difficile sur son cadran Nord-Est de par l'envahissement de la végétation inhérente à la ripisylve des ruisseaux Nansé et Tonerre. En outre sur ce même cadran la déclivité du terrain ne permet pas une urbanisation trop en profondeur.

Une voie pénétrante, d'une largeur oscillant entre 7 et 9 m et venant se brancher sur le chemin menant de Mas-Grenier à Saint-Sardos, établie au niveau de la carrosserie servira de support à la desserte du site. La création de voies de desserte internes permettra de drainer la zone AU dans son ensemble, en veillant par ailleurs à rechercher des connexions dans le prolongement des opérations adjacentes (Cornac).

2.3 Superficie de la zone

Parcelle	Superficie		
	(ha)	(a)	(ca)
2064	0	83	18
2070 a	0	11	30
2070 b	1	04	95
2070 f (en partie)	0	01	08
2070 g (en partie)	0	02	87
2071 a (en partie)	0	36	21
2071 b	0	18	74
2071 c (en partie)	0	34	16
2331 (en partie)	0	41	45
2068 a (en partie)	0	38	43
2067 (en partie)	0	07	99
2066 (en partie)	0	18	19
2426	0	25	34

TOTAL : 4 hectares 23 a 89 ca

4 Les dispositions du schéma d'aménagement

- Densité recherchée

La densification de ce secteur sera en accord avec celle observée au niveau des réalisations récentes opérées à proximité. **Ainsi, une densité de 10 logements à l'hectare sera le minimum recherché.**

Cette densité minimale est rendue opposable par la présente orientation d'aménagement.

Aussi, la configuration du site qui verse conséquemment sur le cadran Nord-Est et la nature du terrain (terres rapportées et remblais), atteste de la difficulté d'urbaniser en profondeur. L'implantation des constructions sur ce même secteur s'effectuera, par mesure de sécurité, en retrait des drains hydrographiques précités (retrait de 7 m minimum).

Cette disposition est rendue opposable par la présente orientation d'aménagement.

- Principe de desserte

La desserte du site prendra appui sur les voies d'ores et déjà établies (secteur carrosserie) et complétée par la création d'une voirie interne permettant d'assurer une accessibilité du site dans son ensemble. Sur la partie Ouest, les connexions avec les réalisations récentes s'opèreront par le prolongement des axes de desserte interne (rue Frédéric Chopin, etc.).

Cette disposition est rendue opposable par la présente orientation d'aménagement.

- L'intégration du site dans son environnement immédiat

Le Nansé constitue une barrière naturelle avec le reste du village. Son franchissement est rendu difficile de par la rupture de pente qui caractérise ses abords. L'articulation entre la zone AU et le noyau villageois s'opèrera plus au Nord par la création d'un accès piétonnier via le franchissement du Nansé avec un débouché au niveau du chemin du moulin.

Cette disposition est rendue opposable par la présente orientation d'aménagement.

Les Tracés de route ainsi que le découpage parcellaire schématisés ci-dessous sont donnés à titre illustratif.



3 Projet d'aménagement du lieu-dit "LA BERGERONNE" : Zone AUb

3.1 Situation géographique



Le secteur la Bergeronne se localise au Sud-Ouest du noyau villageois à environ 500 mètres. La Bergeronne occupe un espace interstitiel entre des réalisations récentes (Lupau) et en cours et des extensions réalisées dans la continuité de la cave coopérative, guidée en partie par le tracé des chemins de Naudin et du chemin vicinal dit de Dubiard. Les parcelles jouxtant le ruisseau de Rieutort sont valorisées par la céréaliculture et constituent la limite à l'urbanisation, au Sud du chemin de Naudin.

3.2 Etat initial du site

- Vocation actuelle du site

L'activité agricole, sous la forme de maraîchage, permet une valorisation du site dans son ensemble.



- **Forme bâtie à proximité immédiate**



Il s'agit de réalisations très récentes implantées en milieu de parcelle et dont le découpage parcellaire résulte d'un aménagement d'ensemble. La densité est davantage affirmée (parcelles de 500 à 750 m²) que celle observée sur la partie Est du site, où les réalisations sont implantées de manière libre (parcelle de 1000 à 2000 m²), en retrait de la voirie. Au sud du chemin de Naudin, des constructions plus traditionnelles sont présentes avec notamment un séchoir à tabac.

- **Cadre naturel**

Le parcellaire apparaît large et très ouvert permettant d'embrasser du regard l'ensemble du secteur AUB avec en ligne de fond les constructions pavillonnaires qui se détachent sur le secteur Lupau. La trame paysagère est ténue ; aucun élément structurant de type haie vive ne permet de cadrer la vue.



- **Accessibilité**



La zone AU bénéficie d'une bonne accessibilité ; elle est encadrée au Sud par le tracé du chemin rural n°5 dit d'Astarac, et par celui de la VC n°7 de Dubiard sur sa partie Est. Les connexions avec les programmes adjacents seront recherchées.

3.3 Superficie de la zone

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
2160	0	53	45
2161	0	60	30
2162	0	71	74
2408	0	49	92
2409	0	92	02

TOTAL : 3 hectares 27 a 43 ca

3.4 Les dispositions du schéma d'aménagement

- **Densité recherchée**

La densification de ce secteur sera en accord avec celle observée au niveau des réalisations récentes opérées à proximité. **Ainsi, une densité de 10 logements à l'hectare sera le minimum recherchée.**

Cette densité minimale est rendue opposable par la présente orientation d'aménagement.

- **Principe de desserte**

Les accès directs à partir des chemins vicinaux d'Astarac et de Dubiard seront limités compte tenu du calibre restreint de ces axes. La création d'une voie interne permettra une accessibilité du site dans son ensemble. Le prolongement des voies de desserte spécifiques au programme réalisé sur les secteurs Lupau et la Bergeronne permettra en outre d'irriguer l'ensemble du parcellaire sur sa partie Nord en complétant le maillage viaire sur ce secteur.

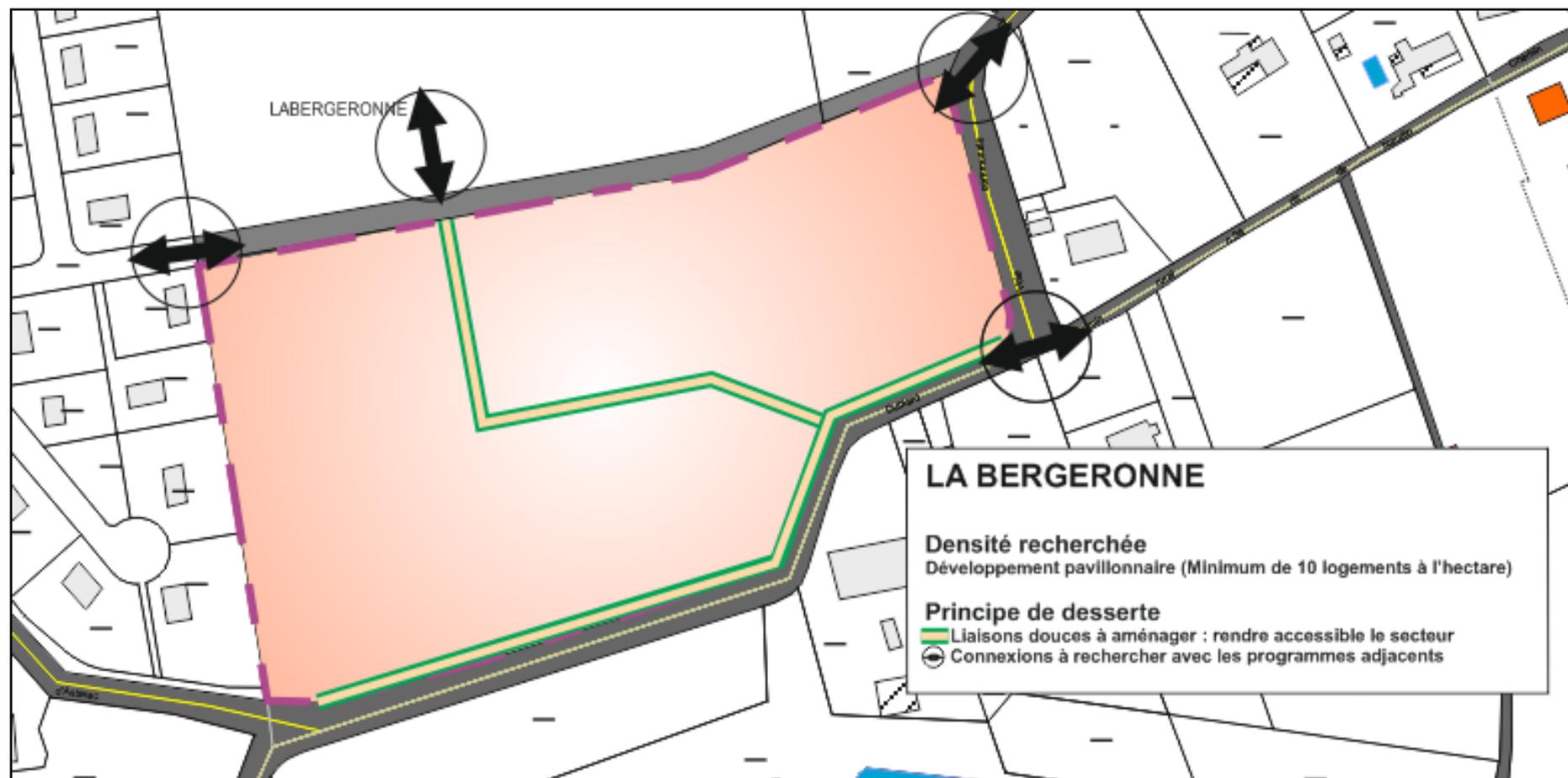
Cette disposition est rendue opposable par la présente orientation d'aménagement.

- **L'intégration du site dans son environnement immédiat**

Elle est rendue possible par la mise en place d'axe favorisant les liaisons douces (déplacement non motorisé) visant à rendre traversant le nouveau lotissement.

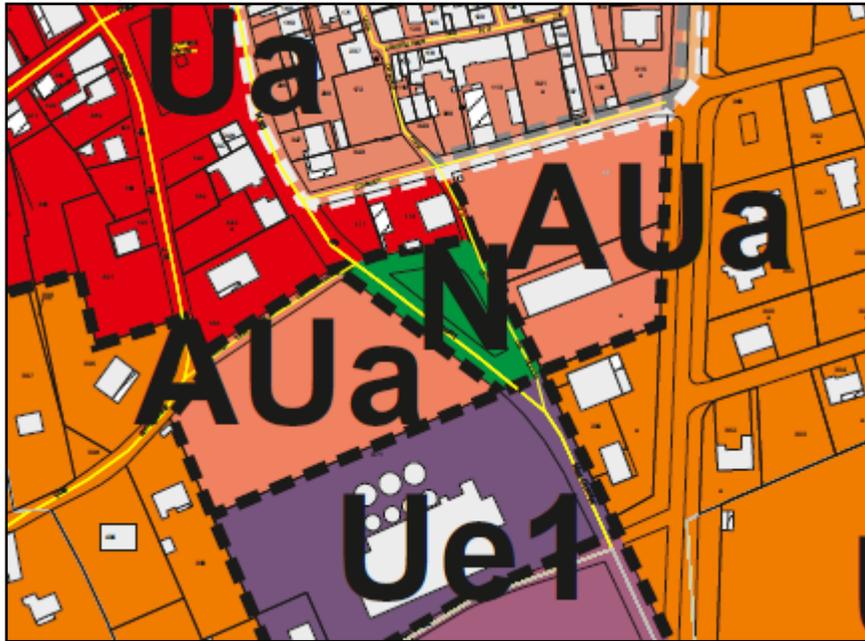
Cette disposition est rendue opposable par la présente orientation d'aménagement.

Les dispositions mentionnées ci-dessous sont opposables



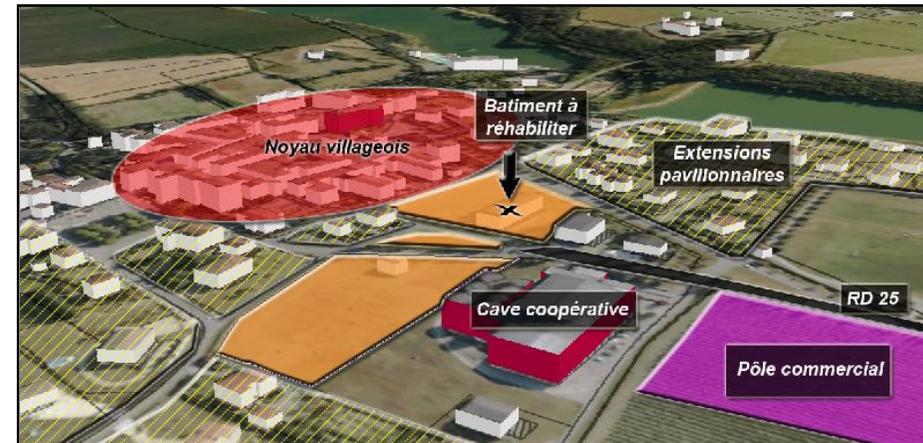
4 Projet d'aménagement du lieu-dit "CAVE NORD" : Zone AUa

5.1 Situation géographique



La zone AU étudiée se situe en interface entre des réalisations d'âge, de type et de vocation, variés. Il jouxte sur sa partie Nord le noyau ancien de Saint Sardos, composé de maison villageoise à la typicité marquée (Ua). Sur les parties Est-Ouest, le bâti mêle des constructions de types pavillonnaires et petits logements collectifs conférant une moindre densité urbaine (Ub). Au Sud, le secteur est délimité par la zone Ue correspondant à l'emprise de la cave coopérative. Le site constitue la porte d'entrée Sud dans le village de Saint-Sardos lorsqu'on provient notamment de Castelsarrasin par la RD 25.

5.2 Etat initial du site



- Vocation actuelle du site



La zone AUa se développant au nord de la cave coopérative et sur la frange sud du noyau villageois est constituée de parcelle à vocation agricole : il

s'agit de prairie de fauche. Un bâtiment imposant de par ses volumétries, est présent sur la parcelle n°356a, à l'est de la zone AUa.

- **Forme bâtie à proximité immédiate**



Le site étudié occupe un espace transitoire entre d'une part la cave coopérative, sur la partie Sud-Ouest, le noyau villageois, au Nord avec des constructions traditionnelles, et un tissu urbain représentatif d'un développement pavillonnaire sur le cadran Est-Ouest (zones Ub).

- **Cadre naturel**

Le site bénéficie d'une grande planéité. Le parcellaire, largement ouvert est barré ponctuellement sur ses limites par des alignements d'arbres qui permettront de limiter l'impact de nouvelles constructions.

- **Accessibilité**

La zone AUaest identifiée en tant que porte d'entrée Sud du village. Elle bénéficie pour son accessibilité des diverses radiales qui convergent vers le village et qui constitue autant de support à l'urbanisation en tant qu'axe de desserte (RD 25, etc).

5.3 Superficie de la zone

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
316	0	07	97
356 a	0	13	85
356	0	12	56
253	0	41	89
224	0	72	40

TOTAL : 1 hectare 48 a 67 ca

5.4 Les dispositions du schéma d'aménagement

- **Densité recherchée**

Il s'agit de conforter l'image du village sur sa frange Sud en affichant une densité affirmée. L'implantation de petites unités de logements collectifs apparaît en ce sens pertinent, à l'image de certaines réalisations opérées à proximité. **Ainsi, une densité de 15 logements à l'hectare sera le minimum recherché.**

Cette densité minimale est rendue opposable par la présente orientation d'aménagement.

- **Principe de desserte**

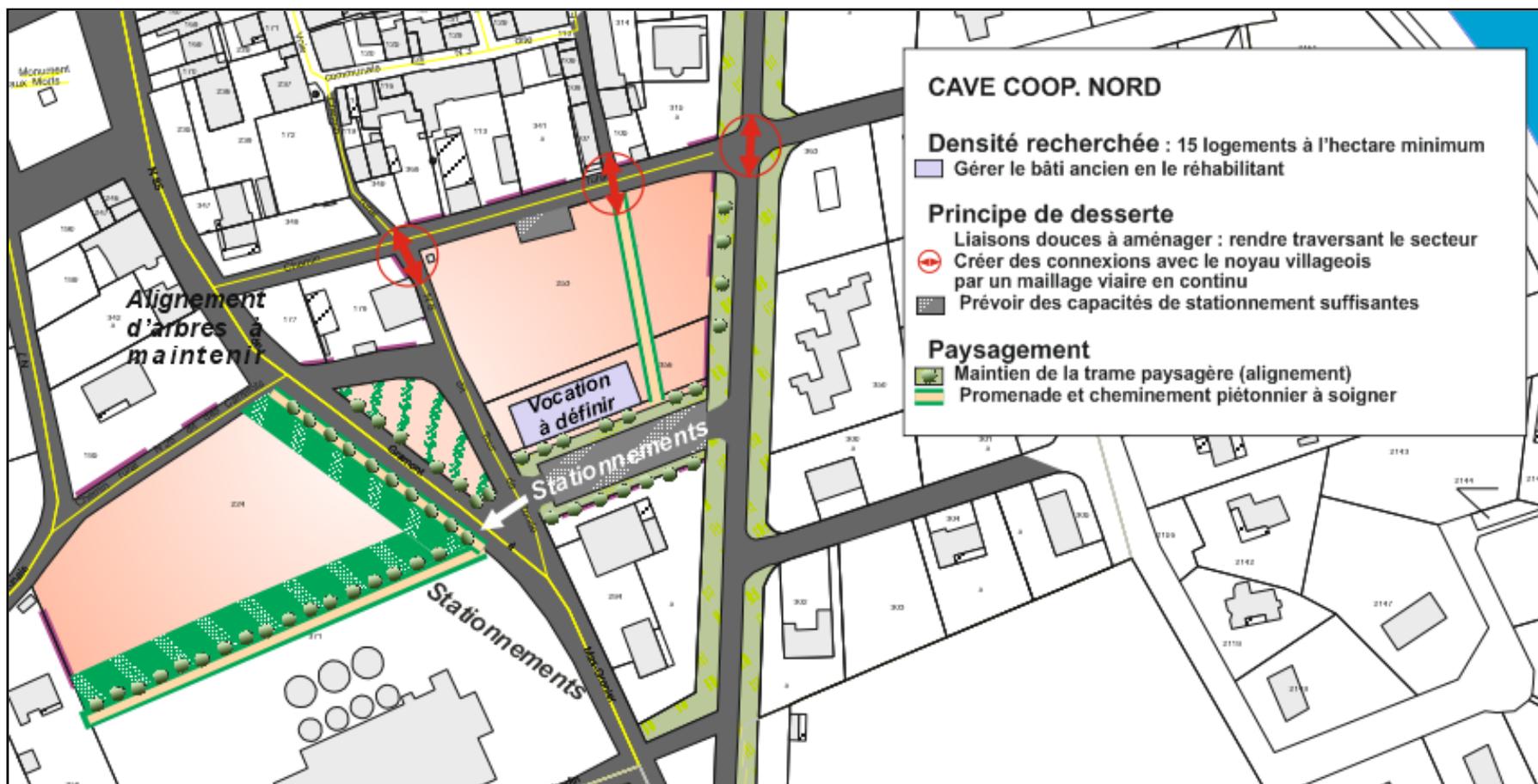
Le site bénéficie d'une bonne accessibilité limitant de fait l'aménagement de voirie supplémentaire.

- **L'intégration au reste du village**

Volonté est faite de rendre traversant ce secteur. L'aménagement de cheminements piétonniers permettra au plus grand nombre de s'approprier ce morceau de village en lien avec les réalisations à venir. Une zone tampon paysagère devra être réalisée sur les limites avec la cave.

Ces dispositions sont rendues opposables par la présente orientation d'aménagement.

Les liaisons douces ainsi que les aménagements paysagers sont rendus opposables. Le stationnement pourra être réalisés de manière différente pour le rendre cohérent à l'aménagement de la zone.



Remarques transversales

▪ Les aires de stationnement

Les zones d'urbanisation envisagées pourraient à long terme accueillir un bon nombre de constructions. Il faudrait par conséquent envisager un nombre suffisant de stationnement. Un minimum étant représenté par une place par lot plus un arrêt midi.

▪ L'accès à la défense incendie

Dans toutes les zones nouvellement ouvertes à la construction, la défense contre l'incendie devra être assurée par réservoir permettant de disposer d'une réserve d'eau suffisante ;

- canalisations pouvant fournir un débit minimal de 17 litres par seconde ;
- prises d'incendies réparties, en fonction des risques à défendre, à une distance de 200 mètres les unes des autres.

▪ Le ruissellement pluvial

Il faudra prévoir des fossés pour le ruissellement des eaux pluviales qui constituent un préalable indispensable au développement de l'urbanisation.

▪ Les réseaux

Le secteur pourra être desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité situés à proximité. Les réseaux électriques devront tout de même être enterrés et terminés.

▪ Les espèces végétales à privilégier

ESPECES VEGETALES A PRIVILEGIER POUR LES HAIES VEGETALES

Charme commun

Carpinus betulus



Orme

Ulmus



Prunellier

Prunus spinosa



Cornouiller sanguin

Cornus sanguinea



Fusain

Euonymus



Sureau noir

Sambucus nigra



Viorne

Viburnum



Troène

Ligustrum vulgaris

