

Département de la Haute-Garonne

Commune de **BOUSSENS**

Plan **L**ocal d'**U**rbanisme

Elaboration	approuvée le 30 mai 2007
1 ^{ère} modification	approuvée le 22 mai 2008
2 ^{ème} modification	approuvée le 9 décembre 2010
1 ^{ère} modification simplifiée	approuvée le 13 janvier 2011

3^{ème} modification

Approuvée le 4 août 2011

3 M3 – Orientations d'aménagement

SOMMAIRE

I - LES ZONES A VOCATION D'HABITAT OU MIXTE.....	4
I.1 - SECTEUR DES CAUSSADES.....	4
I.2 - SECTEUR DE LUQUETS.....	4
I.3 - SECTEUR DE LA LANNE.....	5
I.4 – ENTREE DE VILLE NORD.....	6
II - LES ZONES A VOCATION ECONOMIQUE.....	8
II.1 – ENTREE DE VILLE SUD.....	8

Les **orientations et prescriptions facultatives** concernent plus spécifiquement des espaces ou des quartiers, abordés sous un **angle thématique ou sectoriel**. Cette partie n'est pas opposable aux tiers et est encadrée dans son contenu par 6 « items » définis dans l'article R123-3 du Code de l'Urbanisme. Ces fiches spécifiques peuvent ainsi préciser :

- Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les quartiers, les développer ou en créer de nouveaux,
- Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartier ou de secteurs,
- Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer,
- Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde et la diversité commerciale des quartiers,
- Les conditions d'aménagement des entrées de village,
- Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

Ces orientations, plus précises et opérationnelles que les orientations générales, devront être **respectées dans l'esprit** lors de la délivrance des permis de construire. Elles sont donc plus restrictives.

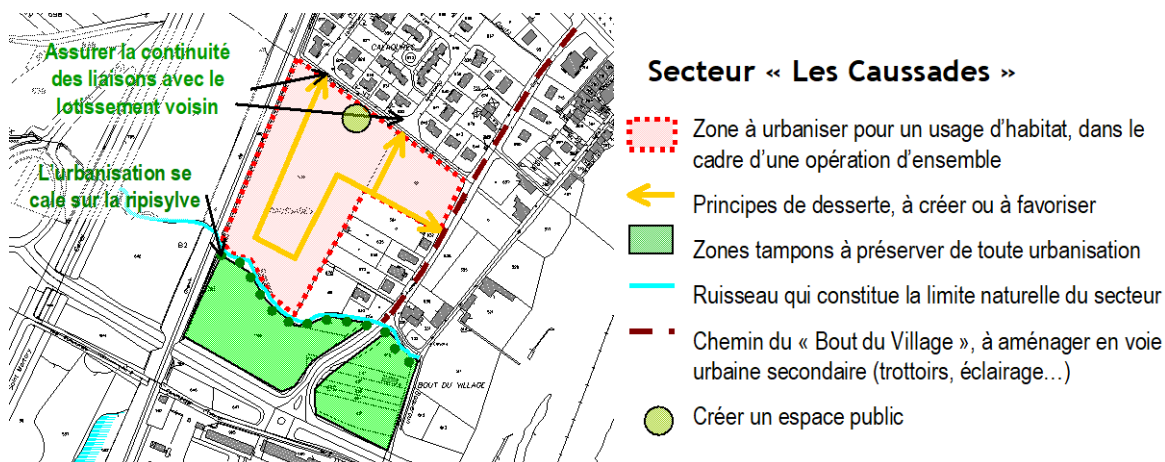
I - LES ZONES A VOCATION D'HABITAT OU MIXTE

I.1 - SECTEUR DES CAUSSADES

Cette zone actuellement naturelle, située à proximité du village, dans la continuité d'un lotissement, déjà équipée sur sa périphérie directe, et partiellement construite sur les abords du chemin de Bout du Village ». Située au sud du bourg, en périphérie immédiate, est vouée à être urbanisée à court terme dans le cadre de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme : la constructibilité reste subordonnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Un maillage des voies et la création d'espaces publics sont à réaliser, et ont dans cette optique fait l'objet d'emplacements réservés pour les amorces de voies. Un schéma de secteur est en outre proposé (cf. schéma ci-joint), dont les principes devront être respectés « dans l'esprit » par les constructeurs.

Le périmètre de ce secteur est limité au Sud par la présence du Ruisseau des Arrioux, qui constitue à la fois une limite naturelle à la zone urbaine, et qui, grâce à sa ripisylve, pourra servir de rideau végétal permettant d'isoler la zone des nuisances de la Zone Industrielle.

Par ailleurs, la parcelle située entre le secteur et la ZI est conservée en zone agricole, afin de maintenir un espace-tampon, qui comprend également la zone inondable des Arrioux.



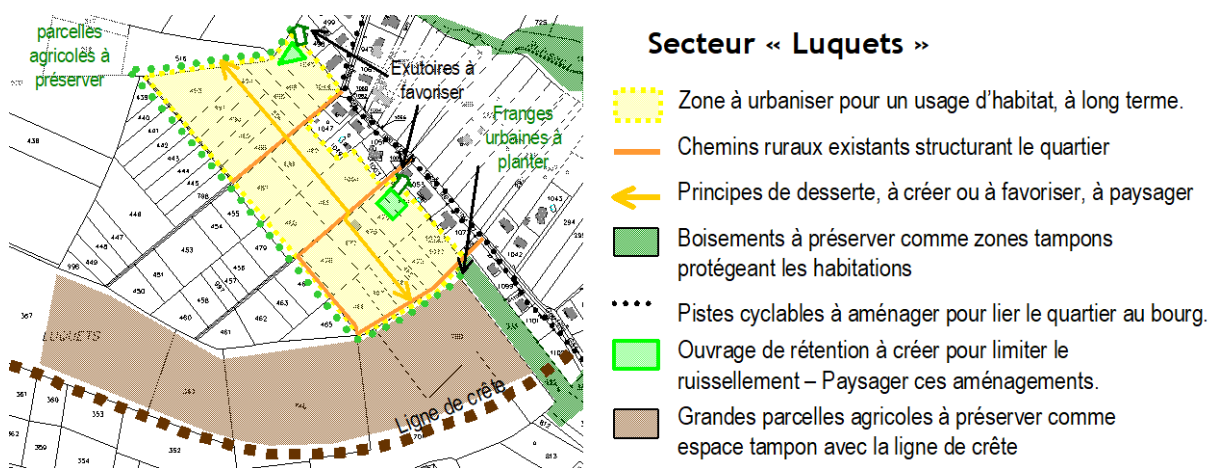
I.2 - SECTEUR DE LUQUETS

Zone naturelle peu équipée (en façade uniquement) et ouverte à l'urbanisation à long terme, compte tenu des capacités actuelles des réseaux (notamment de la voie communale desservant le quartier). Située à l'Ouest du bourg, dans la continuité de quartiers d'habitations récentes, cette zone est vouée à être urbanisée à long terme, dans le cadre d'une réserve foncière, qui sera équipée suite à la production d'un schéma d'aménagement. Le schéma de secteur (cf. schéma ci-joint) pourra donner lieu à des emplacements réservés.

Il est desservi à proximité pour la partie haute du secteur. La limitation de ce quartier est imposée par des contraintes naturelles et humaines :

- la ligne de crêtes au Sud, qui ne doit pas être franchie pour éviter un impact paysager dommageable,
- la structure du parcellaire : le secteur incluant des parcelles de petites tailles a été privilégié, celles-ci étant aisément urbanisables, et plus difficilement exploitables à titre agricole,
- les boisements, qui limitent naturellement le secteur à l'Est, et qui devront être préservés.
- les chemins déjà existants, qui ceignent physiquement et irriguent la zone.

Une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère des constructions, la préservation des haies, les espaces publics mais surtout les accès et la voirie, qui devront mailler suffisamment la zone pour la désenclaver. Par ailleurs, le ruisseau du Goutil (principal exutoire des eaux pluviales du secteur) étant encombré au niveau du village, il sera nécessaire de veiller à ce que l'aménagement du site limite les rejets dans le ruisseau, et le ruissellement. A cet effet, le schéma d'orientations proposé prévoit la création de bassins de rétention, qui pourront être paysagés.



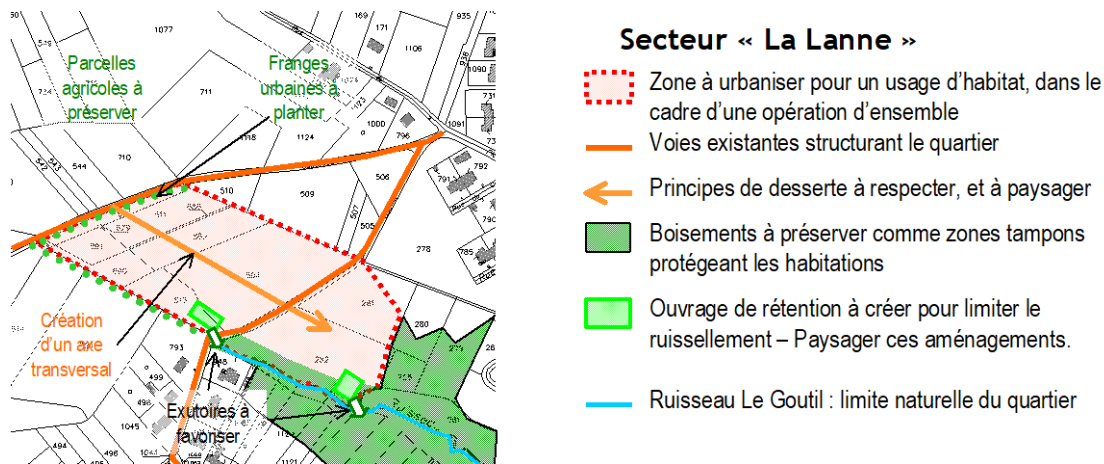
I.3 - SECTEUR DE LA LANNE

Zone naturelle située dans la continuité de l'urbanisation existante, partiellement équipée en façade, et ouverte à l'urbanisation à court / moyen terme. Située à l'Ouest du bourg, dans la continuité de lotissements récents, cette zone est vouée à être urbanisée dans le cadre de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, qui considère que cette constructibilité reste subordonnée à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Le périmètre de ce secteur est limité au Sud par la présence d'une zone boisée, qui constitue à la fois une limite naturelle à la zone urbaine, et qui pourra servir de rideau végétal permettant d'isoler la zone des nuisances de la Zone Industrielle. Au Nord, le secteur est délimité par la voie existante.

Pour conserver une homogénéité et une bonne liaison inter-quartier, et garantir le désenclavement des parcelles situées à l'intérieur de la zone, un schéma de secteur est proposé (cf. schéma ci-joint).

Par ailleurs, le ruisseau du Goutil (principal exutoire des eaux pluviales du secteur) étant encombré au niveau du village, il sera nécessaire de veiller à ce que l'aménagement du site limite les rejets dans le ruisseau, et le ruissellement. A cet effet, le schéma d'orientations proposé prévoit la création de bassins de rétention, qui pourront être paysagés.



La partie Nord-Ouest du secteur (parcelles 511, 887, 891...), ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque la partie basse sera équipée, depuis la route de la Goutille. Un équipement depuis le chemin de Cabardos n'est en effet pas envisagé.

I.4 – ENTREE DE VILLE NORD

L'entrée de ville Nord est un secteur sensible car présentant différentes fonctions : à la fois vitrine de la commune et zone de transit importante, elle est également une zone favorable à l'implantation d'habitations.

C'est pourquoi l'aménagement de ce site doit faire l'objet d'une attention particulière.

Les zones de part et d'autres de la voie sont suffisamment équipées pour accueillir une urbanisation immédiate. Cependant, le positionnement de ce quartier impose d'édicter des préconisations strictes, présentées dans le schéma de secteur ci-joint.

Une étude a été menée sur ce site, compte tenu de son impact paysager et en termes d'image, pour lever l'inconstructibilité liée à l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (Amendement Dupont). Les préconisations de cette étude devront être respectées, et ont été reprises dans le règlement écrit.

L'étude comprend notamment des actions :

1. Sur les **accès** et la **physionomie de la RD 817** :

- L'aménagement d'un carrefour sécurisé (giratoire) en entrée nord, à la jointure de la RD 817 et du Chemin de Pentens : cette mesure permettra de marquer l'entrée de ville, de

limiter la vitesse, et d'assurer un débouché sécurisé. Un emplacement réservé a été positionné à cet effet.

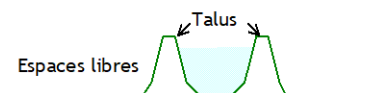
- L'aménagement des bas-côtés de la RD 817 avec création de pistes cyclables et piétonnes sécurisées.
- Le maintien / la reconstitution du double alignement d'arbres le long de la RD 817.
- La réalisation d'une circulation interne au quartier des Boïdures, qui permettra d'éviter la multiplication des chemins privés sur la RD 817. Les constructions déjà existantes pourront se raccorder à cette voie interne, pour sécuriser leurs entrées.
- L'élargissement du chemin des Boïdures.

2. Sur la **mise en valeur paysagère** du site :

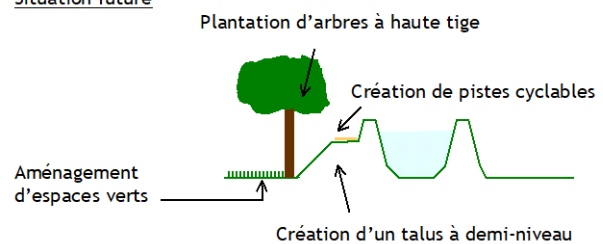
- Aménager un vaste espace vert en entrée de ville, afin de véhiculer une autre image de la commune, de créer un point d'appel visuel vers le Canal de Saint-Martory, et de valoriser un espace qui ne pourra pas accueillir d'urbanisation (problèmes d'accès privés sur la RD 817).
- Exploiter le Canal de Saint-Martory comme élément de liaison dans le village : travailler le talus du Canal en créant par exemple un talus à demi-niveau, aménagé en piste cyclable et piétonne, (étendue jusqu'au grand rond-point et divisée ensuite vers le village, vers la zone artisanale et vers l'aire de repos). Le bas du talus sera planté d'un alignement d'arbre qui soulignera le tracé du Canal.
- Veiller à l'intégration paysagère et architecturale des constructions du futur quartier des Boïdures, en édictant des préconisations de couleurs, de matériaux,...
- Créer une bande paysagée sur les abords du quartier afin de maintenir une zone tampon entre les habitations et la RD 817.

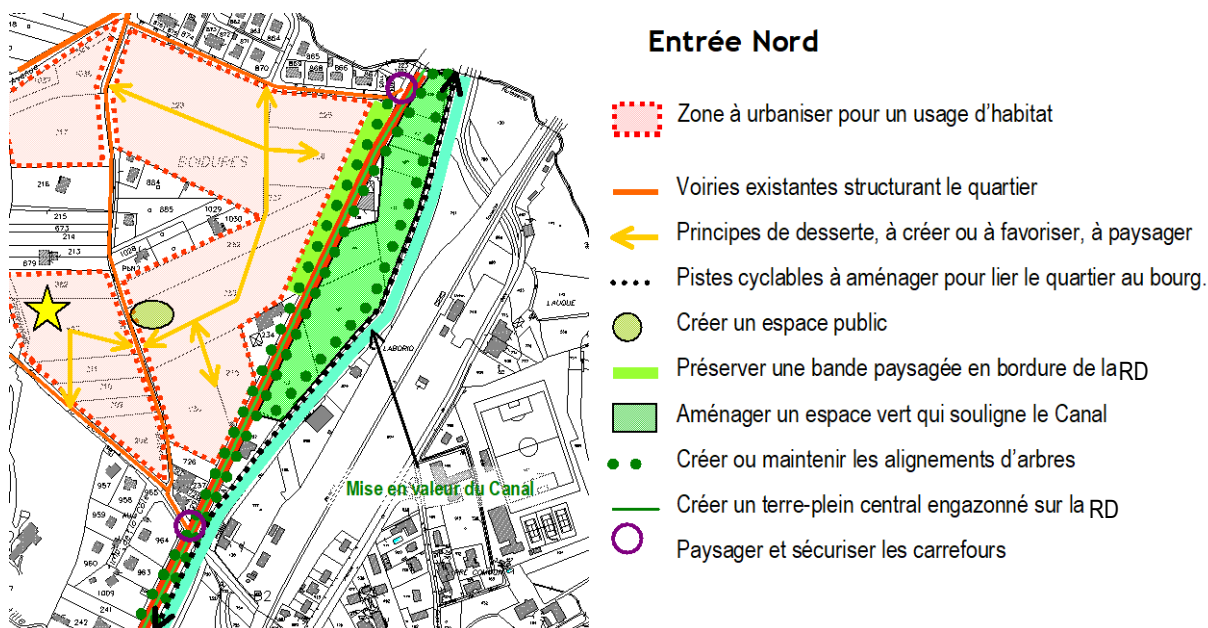
Exemples : Principes d'aménagement du Canal

Situation actuelle



Situation future





II - LES ZONES A VOCATION ECONOMIQUE

II.1 – ENTREE DE VILLE SUD

L'entrée de ville Sud est un secteur particulièrement sensible car essentiellement voué au développement des activités, notamment industrielles, dont l'impact paysager est important.

Elle occupe, comme l'entrée Nord, une fonction de vitrine de la commune qui est pour l'heure peu valorisée, et devrait à terme être étoffée par l'implantation de structures commerciales et artisanales. Il est donc nécessaire de veiller à l'aménagement de cette zone, pour casser la linéarité, verdier et humaniser l'entrée du village, et proposer un développement futur cohérent et homogène.

Là encore, une étude a été menée sur ce site, compte tenu de son impact paysager et en termes d'image, pour lever l'inconstructibilité liée à l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (Amendement Dupont). Les préconisations de cette étude devront être respectées, et ont été reprises dans le règlement écrit.

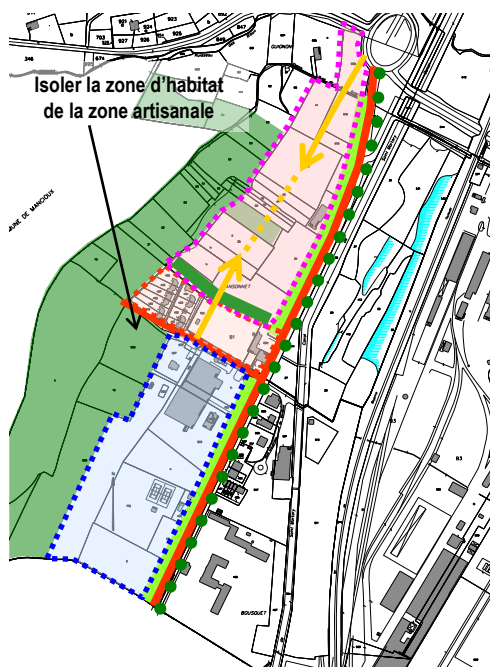
Mais plusieurs actions peuvent déjà être avancées, qui concernent :

1. **les accès** : création d'une voie de desserte interne paysagée à deux voies pour desservir la zone économique, pouvant être réalisée en plusieurs phases. A court terme, une nouvelle ramification sur le giratoire existant desservira le secteur nord de la zone 1AUX, et le secteur sud sera pour sa part desservi par une voie venant se greffer sur le chemin desservant les habitations du quartier Sansonnet. A moyen ou long terme, une liaison permettra de raccorder ces deux voies, assurant ainsi une desserte complète de la zone depuis le rond-point. Etant donné la présence d'un espace boisé classé au sein de la zone 1AUX, deux variantes de cette liaison pourront être étudiées : soit en réalisant une voie contournant l'EBC, ou soit en

prolongeant les voies nord et sud sur l'EBC, qui devra alors être réduit ou supprimé par une révision simplifiée du PLU.

2. la mise en valeur paysagère :

- Rétablir un double alignement d'arbre de part et d'autre de la RD 817, afin de limiter la vitesse.
- Edicter des prescriptions architecturales et paysagère strictes pour la construction de bâtiments artisanaux et commerciaux : paysager les zones de stockages, veiller à l'unité des couleurs de façades qui devront s'inspirer des matériaux locaux (interdire le blanc pur, et les tonalités très claire), limiter les enseignes en façade principale du bâtiment uniquement, veiller à l'intégration et la qualité des clôtures, planter les aires de stationnement, aménager les espaces libres de toute construction en espaces verts plantés.



Entrée Sud

- Zone à urbaniser pour un usage d'activités (artisanat, commerces, services...)
- Zone à urbaniser pour un usage d'artisanat ou extension des activités existantes
- Zone à urbaine à usage d'habitat
- Voiries existantes structurant le quartier
- Principes de desserte à court terme
- Liaison à assurer à moyen ou long terme
- Préserver une bande paysagée en bordure de la RD
- Boisements à préserver
- Créer un double alignement d'arbres
- Maintenir un espace tampon entre la Zone Commerciale et la zone d'habitat