

à



# Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Sauveur

## DOSSIER D'ARRET

### 5\_ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMATION

5.1\_OAP sectorielles

**ARRÊTÉ LE 27/03/2025**

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal en date du 27/03/2025

# Sommaire

## PRÉAMBULE

» Contexte règlementaire et législatif	p.6
» Méthodologie	p.8
» Présentation des secteurs concernés	p.9

## PRINCIPES OPPOSABLES

» Principes applicables à tous les secteurs	p.22
» Secteur rue des Peluts - parc du village	p.24
» Secteur école privée	p.28
» Secteur place du village	p.32
» Secteur Castellane	p.36
» Secteur Palanquette	p.40

## RÉFÉRENCES, SOURCES D'INSPIRATION

» Formes d'habitat compactes	p.46
» Réinterprétation de typologies locales	p.48
» Intégration dans la pente	p.49
» Extensions de pavillons	p.50
» Espaces partagés végétalisés	p.51
» Voies de desserte piétonnes	p.52
» Lisières végétales	p.53
» Espaces de stationnements intégrés dans le paysage	p.54
» Hauteurs de bâti graduées	p.55

# Préambule



Qu’est-ce qu’une OAP ?

Les Orientations d’Aménagement et de Programmation sont un outil d’urbanisme du PLU qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d’encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l’Urbanisme. L’article L.151-6 du Code l’Urbanisme prévoit notamment que :

*« Les orientations d’aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d’aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l’aménagement, l’habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles».*

L’article L.151-7 du Code l’Urbanisme précise que :

- « Les orientations d’aménagement et de programmation peuvent notamment :*
- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l’environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l’insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
  - 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu’en cas de réalisation d’opération d’aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
  - 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l’ouverture à l’urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
  - 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
  - 5° Prendre la forme de schémas d’aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
  - 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s’applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36."*

Le scénario d’aménagement défini dans le PADD pour Saint-Sauveur repose sur une densification de l’enveloppe urbaine afin de ne pas consommer de l’espace agricole ou naturel. Dans ce cadre, le PLU a identifié les secteurs de projet susceptibles d’accueillir le développement urbain, qui doit être encadré à travers le règlement écrit et graphique, mais aussi à travers les Orientations d’Aménagement et de Programmation.

Ces OAP ont pour vocation de définir des actions permettant une intégration paysagère et environnementale des nouvelles constructions et assurer la mise en œuvre des objectifs inscrits dans le PADD notamment en matière de limitation de la consommation d’espace, d’organisation du bâti, de caractéristiques des voies et espaces publics, et de vocation des constructions.

Des OAP valant règlement

Les orientations d’aménagement et de programmation ont été rédigées plus précisément que des OAP classiques, de sorte à remplacer le règlement sur les secteurs concernés. On parle d’OAP valant règlement, au sens de l’article R. 151-8 du Code de l’urbanisme qui dit :

*«Les orientations d’aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d’aménagement et d’équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d’aménagement et de construction avec le projet d’aménagement et de développement durables.*

*Elles portent au moins sur :*

- 1° La qualité de l’insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

*Ces orientations d’aménagement et de programmation comportent un schéma d’aménagement qui précise les principales caractéristiques d’organisation spatiale du secteur.»*

Le souhait d’avoir recours à ce type d’outils découle de la volonté de prioriser la qualité du projet à réaliser, en lien étroit avec le contexte spécifique au secteur. Le rapport de compatibilité imposé par les OAP et non de conformité, permet d’offrir une souplesse dans les possibilités d’aménagement et d’ouvrir le champs des possibles. Les orientations opposables qui permettent toutefois de cadrer l’aménagement et d’en affiner les principes, ont été rédigées à partir d’hypothèses de projets réfléchies en ateliers avec les élus et habitants, pour faire émerger le type de résultat attendu. L’intention est ainsi de penser la règle à partir du projet dans ces secteurs à forts enjeux en termes de formes urbaines, et non l’inverse comme dans un règlement.



# MÉTHODOLOGIE

Les OAP sectorielles sont l’aboutissement d’un processus de réflexion qui s’est nourrit en plusieurs étapes, et avec plusieurs acteurs. La qualité des formes urbaines a été le paramètres prioritaire qui a guidé toutes ces réflexions.

Dans un premier temps, une visite de terrain avec les élus a été organisée par le bureau d’études, dans le but de récolter toutes les informations nécessaires à la compréhension du contexte et des enjeux de chaque site, en s’appuyant sur l’observation des éléments existants, les perceptions ressenties sur place et l’échange d’informations.

Dans un second temps, un atelier a été organisé par le bureau d’études afin d’accompagner les élus à se projeter et imaginer des transformations qualitatives de leur cadre de vie. A partir d’outils variés (maquettes, coupes, photographies de l’existant, exemples de réalisations, plans...) qui favorisent une approche complète du site (prise en compte de la topographie, des perceptions depuis l’espace public, du voisinage...), les élus ont fait des propositions de projets souhaités/souhaitables sur chaque secteur d’OAP. Le bureau d’études s’est ensuite appuyé sur ces hypothèses et sur les intentions fortes qui ont émergé pour rédiger et illustrer les orientations d’aménagement à rendre opposables.

Ces dernières ont été confirmées ou ajustées dans un troisième temps, suite au même atelier réalisé cette fois-ci avec les habitants de la commune qui ont pu apporter leur expérience et perception des lieux.



Atelier Esquisse des OAP sectorielles avec les habitants, 23/09/2024



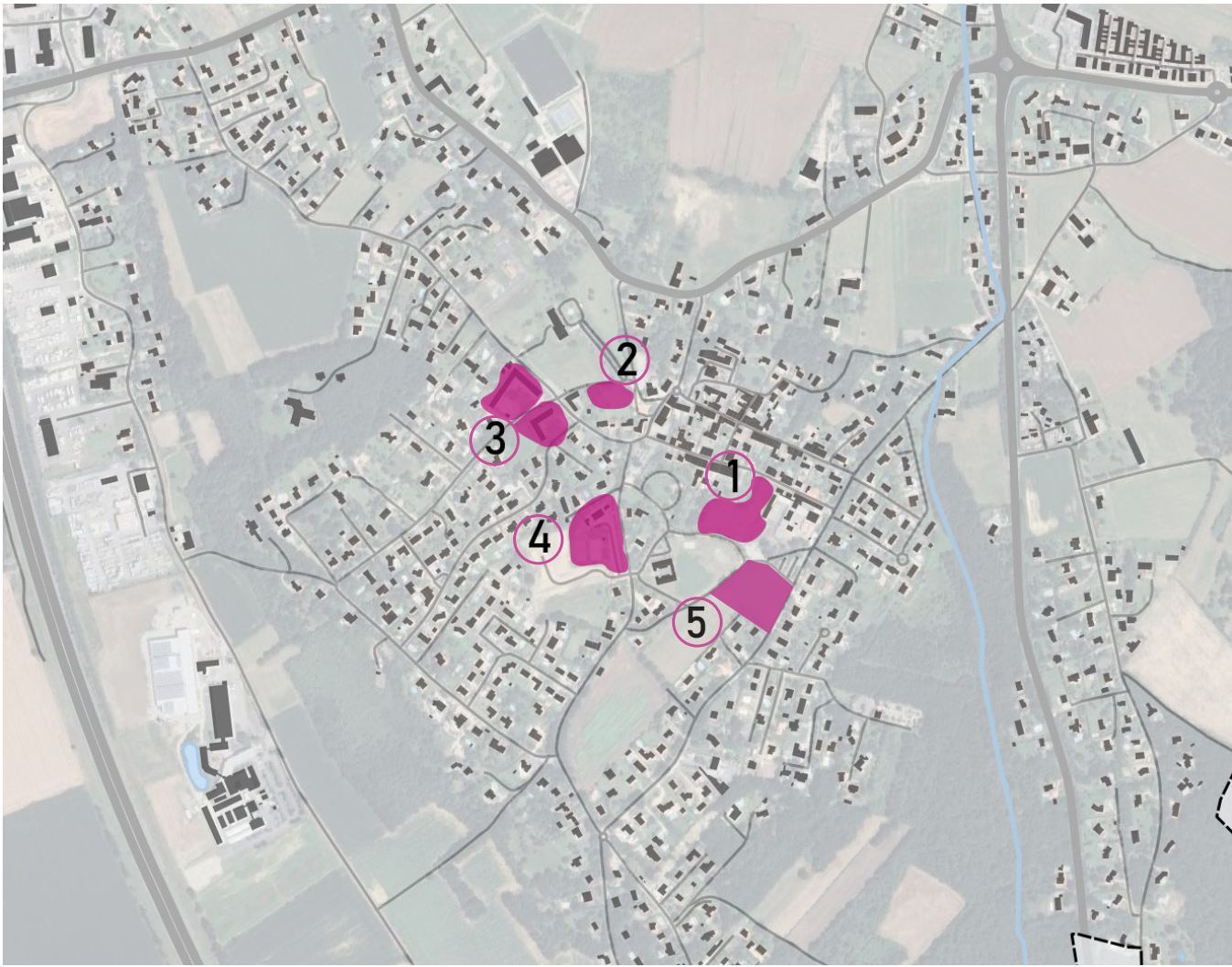
Atelier Esquisse des OAP sectorielles avec les élus, 11/07/2024



Visite de terrain des sites d’OAP avec les élus, 28/05/2024

# PRÉSENTATION DES SECTEURS CONCERNÉS












Cinq secteurs de la ville de Saint-Sauveur sont concernés par les OAP sectorielles. La superficie conséquente des terrains, et leur situation en périmètre protégé au titre de la présence d’un monument historique à proximité (l’Eglise), justifie la nécessité de principes d’aménagement spécifiques à ces secteurs. En tant que dents creuses ou terrains déjà bâtis, ils sont supports d’un développement urbain en densification, évitant le mitage des espaces agricoles et naturels de la commune. Situés en centre-bourg ou en extension du centre-bourg, ils sont propices à l’implantation d’habitations qui bénéficieront de la proximité avec les services, espaces publics et équipements de la commune.



- 1. Secteur Rue des Peluts - Parc du village
- 2. Secteur Place du village
- 3. Secteur Ecole privée
- 4. Secteur Castellane
- 5. Secteur Palanquette



**OAP p. 20 à 23**

-  *Arbres remarquables à préserver*
-  *Cône de vue à préserver*
-  *Ensembles arborés à préserver et/ou renforcer*
-  *Percée visuelle à maintenir*
-  *Milieu humide à préserver*
-  *Voies d'accès automobile existantes*
-  *Cheminements piétons existants à maintenir*
-  *Lieux d'intérêt*
-  *Espace public/polarité*
-  *Points de vigilance vis à vis du voisinage*
-  *Périmètre du site de projet : 0,5 ha*

Cette parcelle traversante de la rue des Peluts au parc du village, offre également une connexion visuelle et potentiellement physique entre ces deux polarités.















A street view in a residential area. In the foreground, a concrete wall topped with a chain-link fence runs along the right side of the road. Behind the fence is a field of tall, dry grass. In the background, there are several houses, including a prominent one with a red-tiled roof and a grey wall. A dark car is parked on the left side of the road. The sky is blue with scattered white clouds.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION | 11



**OAP p. 24 à 27**

The map illustrates the 'Centre-bourg' area in Lamoignon, with the proposed development site highlighted in black. The site is situated near the 'chemin de Greyes' and 'chemin de Bourg'. Key features include the 'Ecole privée' (private school) and 'Parc de la mairie' (municipal park) to the north, and the 'secteur OAP' (Official Urban Planning Sector) to the east. The map also shows existing 'habitat pavillonnaire' (detached housing) and a 'terrain vacant' (vacant land). Three numbered boxes (1, 2, 3) indicate specific areas of interest: Box 1 is near the school, Box 2 is near the vacant land, and Box 3 is near the 'chemin de Bourg'. A scale bar at the bottom right indicates a distance of 0 to 20 meters.

-  Bâti existant à préserver
-  Bâti existant dégradé
-  Arbres remarquables à préserver
-  Cône de vue à préserver
-  Topographie à prendre en compte
-  Ensembles arborés à préserver et/ou renforcer
-  Voies d'accès automobile existantes
-  Cheminements piétons publics existants à maintenir
-  Voies privées existantes
-  Lieux d'intérêt
-  Espace public/polarité
-  Points de vigilance vis à vis du voisinage
-  Périmètre du site de projet :  $0,5 + 0,3 + 0,3 = 1,1$  ha
-  Potentiel de division parcellaire

Le site de projet, constitué de trois parcelles voisines, situées dans le prolongement du centre-bourg et desservies par le chemin de Gueyzes, route de traversée de Saint-Sauveur, est un secteur privilégié pour le développement d'habitat.

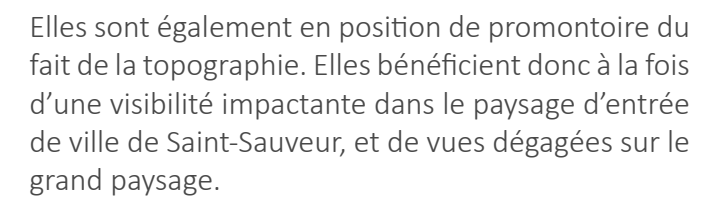
La première et la seconde parcelle sont actuellement occupées par une école privée dont la fermeture est envisagée. Des bâtiments datant des années 70 sont actuellement présents, dans un état légèrement dégradé sur la parcelle n°1. Le bâtiment accueillant la cantine sur la parcelle n°2, avec ses deux étages et locaux traversants, représente un potentiel pour être réhabilité en logement. La mutation et/ou transformation du bâtiment abritant l'école n'est pas envisagée (structure, matériaux pas adaptés et coût de déhabilitation- adaptation peu intéressant).

Des espaces boisés et perméables font aujourd'hui la transition entre l'amont et l'aval de la parcelle, différence de niveau due à la topographie du site. Ils constituent des poumons verts, apportant ombre et fraîcheur sur ces parcelles très minéralisées.

Ces deux parcelles bordent le chemin de Gueyzes qui constitue une entrée dans le centre-bourg de Saint-Sauveur, et sont en vis-à-vis avec le parc de la mairie.



Bâtiments existants sur la parcelle n°1 et 2



## Enjeux

- Développement de l'offre d'habitat en extension du centre-bourg
- Conversion d'espaces d'équipement en lieu d'habitat
- Désimperméabilisation et revégétalisation du tissu urbain
- Qualification de l'entrée de ville Ouest



Terrain enfriche de la parcelle n°3



# SECTEUR PLACE DU VILLAGE

OAP p. 28 à 31

## Localisation



Contexte du site de projet et éléments remarquables



Localisation du site de projet en zone Urbaine et en secteur de protection au titre des monuments historiques

Bâti existant à préserver

Arbres remarquables à préserver

Cône de vue à préserver

Topographie à prendre en compte

Ensembles arborés à préserver et/ou renforcer

Percée visuelle à maintenir

Voies d'accès automobile existantes

Cheminements piétons existants à maintenir

Lieux d'intérêt

Espace public/polarité

Points de vigilance vis à vis du voisinage

Périmètre du site de projet : 0,35 ha

## Contexte

Située entre le parc de la mairie et le centre-bourg historique, cette parcelle est un secteur privilégié pour le développement d’habitat, au coeur de la centralité du village, à proximité immédiate des polarités.

Il s’agit actuellement d’une dent creuse, espace non bâti sur lequel des haies et boisements se sont développés en limite de parcelle, et dont le centre reste perméable et couvert d’herbes sauvages. Depuis les abords on a donc une vue dégagée sur un espace vert, appréciée par les habitants.

Le site est marqué par une forte pente, le plaçant en surplomb de la place du marché, et offrant des vues sur le grand paysage aux constructions présentes en amont. Il peut donc impacter fortement le paysage perçu depuis l’espace public et les habitations existantes.

A l’articulation de la place du marché, du parc de la mairie, du café des Lys, de la place de l’Eglise, et de l’entrée du village, ce site est en contact avec le coeur du village et contitue une transition entre ses différents espaces. Un projet de réaménagement des espaces publics est en outre envisagé à moyen terme.

## Enjeux

- Développement de l’offre d’habitat en extension du centre-bourg
- Perception de la densification depuis les espaces publics sur un terrain en forte pente
- Anticipation de l’extension et du réaménagement des espaces publics comme continuité du centre-bourg selon le plan guide ?



Vue sur le site depuis le chemin piéton bordant le site



Vue du site depuis la place du marché



**OAP p. 32 à 34**

A map of the village of Breda, showing the location of the school building marked with a red pin and a red dashed circle. The map includes a river on the left, a road network, and various buildings and green spaces. The school building is located in the center of the village, near the intersection of several roads.

16 | ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Cette parcelle est aujourd'hui très minéralisée et le bâti ordinaire, le projet peut ainsi être l'occasion de renouveler les sols et le paysage du lieu, d'autant plus qu'il constitue une entrée de ville.

- Développement de l'offre d'habitat en extension du centre-bourg
- Conversion d'un espace public en lieu d'habitat
- Aménagement d'une entrée de ville plus qualitative



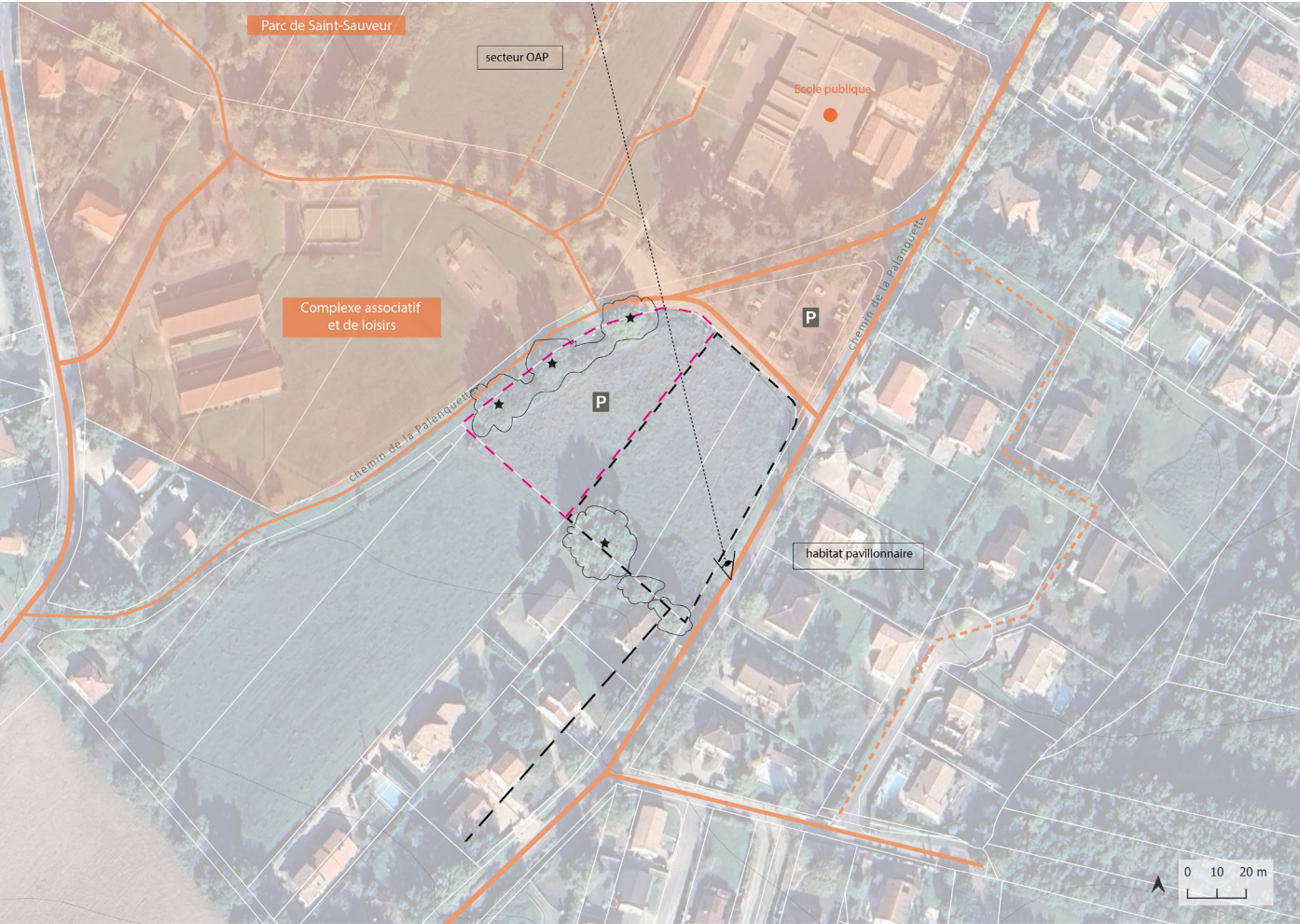
Cittànova



# SECTEUR PALANQUETTE

OAP p. 40 à 43

## Localisation



Contexte du site de projet et éléments remarquables



Localisation du site de projet en zone Urbaine et en secteur de protection au titre des monuments historiques.

Alignement des pavillons en recul de la voirie

Arbres remarquables à préserver

Cône de vue à préserver

Ensembles arborés à préserver et/ou renforcer

Percée visuelle à maintenir

Voies d'accès automobile existantes

Cheminements piétons existants à maintenir

Lieux d'intérêt

Espace public/polarité

Périmètre du site de projet : 0,4 ha

## Contexte

Située dans le prolongement du centre-bourg, à proximité immédiate de l'école, du parc et du pôle de loisirs, cette parcelle représente un site pertinent pour le développement de l'offre d'habitat à Saint-Sauveur. On y trouve déjà un accès, les réseaux, un bon ensoleillement.

Sa localisation à la fois entre le centre-bourg et les quartier pavillonnaires, entre le pôle d'équipements et les quartiers résidentiels, à l'angle d'un axe de desserte important, en fait un secteur stratégique de mise en lien des différents quartiers du centre-bourg et des ses abords. Son aménagement sera donc l'occasion de structurer la transition entre ces espaces.

Le site est aujourd'hui un terrain cultivé, non bâti, bordé de haies et d'arbres remarquables qui font la transition avec l'espace urbain. Il représente ainsi un vaste espace dégagé, perméable et végétalisé au coeur du tissu urbain, apportant percées visuelles, ombre et fraîcheur dans l'espace public et pour les résidents voisins. On cherchera à préserver au maximum ces qualités, tant pour les habitants actuels que à venir.

## Enjeux

- Développement de l'offre d'habitat en extension du centre-bourg
- Structuration de l'espace public
- Maintien d'un espace de respiration en centre-bourg



Vue sur le site depuis le parc



Vue sur le site depuis la route principale qui borde le terrain



# Principes opposables

Schémas de principe en plan et/ou coupe d'organisation spatiale (opposables)

Orientations d'aménagement rédigées par thématique (opposables) :

- > Programmation
- > Principes d'organisation urbaine, architecturale et paysagère
- > Qualité environnementale et prévention des risques
- > Accès et déplacements
- > Assainissement



Renvoi à des références d'aménagement illustrant les résultats attendus (non opposables)

Schémas en plan et/ou coupe de principe d'implantation des bâtiments (non opposables)

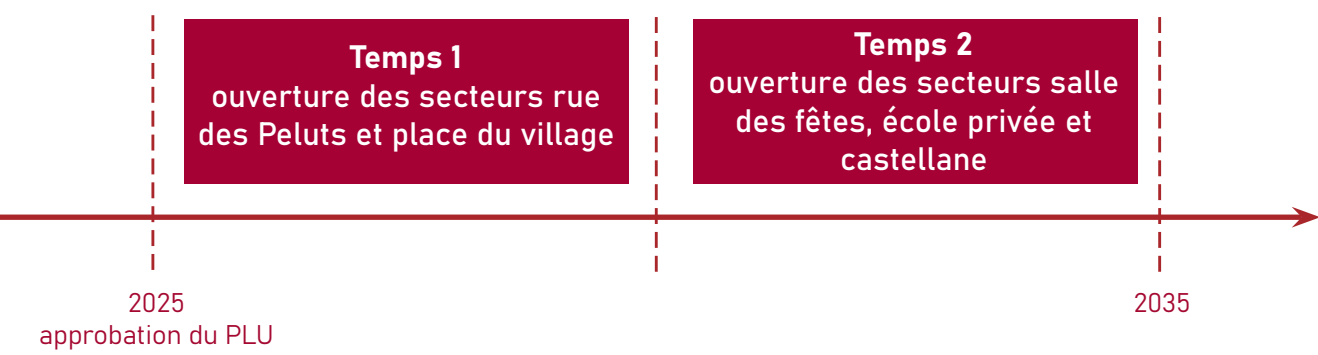
# PRINCIPES APPLICABLES À TOUS LES SECTEURS

Les principes d'aménagement suivants sont opposables pour chaque secteur. Ils viennent en complément des principes d'aménagement spécifiques à chaque secteur. En cas d'orientations contradictoires, les préconisations spécifiques au secteur concerné priment sur les orientations générales.

## Echéancier

Un phasage stratégique de l'ouverture des OAP est envisagé, dans l'objectif de répartir l'accueil de population dans le temps sur la commune, en cohérence avec la capacité des équipements et infrastructures existants, leur temps d'adaptation et de l'accessibilité du foncier. Voici le phasage envisagé :

- **Court terme** : ouverture des secteurs rue des Peluts et place du village, représentant peu de logements et donc un accueil de population limité, qui peut rester compatible avec les équipements déjà existants sur la commune. L'offre plutôt axée sur le logement individuel laisse envisager l'accueil de familles, qui représentent l'essentiel des demandes à ce jour.
- **Long terme** : ouverture du secteur salle des fêtes dont la commune détient le foncier et dont le projet de déplacement aura pu être lancé d'ici là. Ouverture du secteur castellane à l'occasion de l'aménagement de l'emplacement réservé. Ouverture du secteur école privée en dernier lieu, le temps que le foncier se libère et que les équipements s'adaptent pour recevoir un nombre conséquent de nouveaux habitants.



## Mise en œuvre des constructions

Les différentes constructions prévues sur un secteur devront être pensées comme une opération d'aménagement d'ensemble, dans un souci de cohérence architecturale, urbaine et paysagère entre elles.

Les secteurs d'OAP seront identifiés dans le zonage en tant que zones Urbaines OAP (UO), dont l'aménagement sera soumis à compatibilité avec les OAP.

## Programmation

- **Des typologies mixtes** d'habitat sont attendues, en termes de superficies, d'accession à la propriété et/ou de formes urbaines.

Voir fiche référence A

## Principes d'organisation urbaine, architecturale et paysagère

- **L'architecture des bâtiments est à concevoir en cohérence avec le bâti traditionnel** caractéristique du centre-bourg ancien. Le site faisant partie du périmètre de protection des monuments historiques lié à l'Église de Saint-Sauveur, un avis conforme de l'ABF pour la réalisation du projet sera requis. La composition des façades ainsi que la forme des toitures devront s'inspirer des typologies existantes. Les teintes et matériaux utilisés devront faire partie des palettes du Midi-Toulousain (à annexer au règlement).

Voir fiche référence B

## Qualité environnementale et prévention des risques

- **Les arbres remarquables sont à préserver**, en tant que sujets de grande taille, offrant ombre et fraîcheur, et repères ancrés dans le paysage. Les nouvelles constructions devront s'adapter à leur présence en veillant notamment à garder une distance qui laisse un espace perméable et non tassé équivalent à l'emprise du houppier au sol à partir du tronc pour chaque arbre et de 10m minimum.
- **La végétation aux abords des cheminements et espaces publics sera maintenue et renforcée**, en tant que source d'ombre et de fraîcheur dans l'espace public, et participant au caractère rural du village.

- **Les nouvelles plantations doivent être sélectionnées au sein de la liste d'essences à privilégier** présente dans l'OAP thématique Trame verte et bleue.
- **Le coefficient de surface de pleine terre imposé devra être maintenu dans l'entretien des parcelles** privées, dans l'aménagement des jardins, mais également des extensions, terrasses, piscines...en ayant recours à des structures sur pilotis par exemple.
- Pour toutes les prescriptions relatives à l'environnement, **on appliquera les préconisations présentes au sein de l'OAP thématique Trame verte et bleue.**

## Accès et déplacements

- **Deux places de stationnement abritées au moins par logement** devront être prévues dans chaque projet.

## Assainissement

- **L'assainissement des eaux usées se fera par raccord aux réseaux collectifs existants.**
- **Tout projet devra prendre en compte le zonage des eaux pluviales ainsi que le schéma directeur d'assainissement de la commune.**
- **L'imperméabilisation des sols doit être limitée** en ayant notamment recours à des matériaux poreux de type béton drainant pour les revêtements de sols.
- **Une gestion des eaux pluviales alternative et à la parcelle doit être intégrée au projet** en ayant recours à des procédés d'infiltration, ou à défaut de régulations, alternatifs (récupération des eaux en toiture, noues, infiltration dans les sols...), de sorte à éviter les effets de ruissellement dûs à la topographie.

Cf partie «Infiltrer et limiter le ruissellement» de l'OAP thématique Trame verte et bleue

# SECTEUR RUE DES PELUTS - PARC DU VILLAGE

## Zonage



Zonage opposable du site de projet

### Programmation

- Périmètre de l'OAP
- Espace dédié à l'extension de l'école (ER)
- Espace dédié à la création d'habitat

### Qualité environnementale

- Ensembles arborés à maintenir
- Espace végétalisé et perméable à préserver autour de la marre et ses abords comme milieu refuge pour la biodiversité

### Organisation urbaine, architecturale et paysagère

- Espace central à aménager comme espace de sociabilité pour le quartier
- Nouvelles plantations
- Cône de vue depuis le parc vers le centre-bourg à maintenir
- Arbres remarquables à préserver
- Transitions avec l'espace public et le voisinage à travailler par le végétal

### Accès et stationnement

- Voie dédiée aux mobilités actives à créer
- Espace de stationnement mutualisé, perméable et végétalisé à créer
- Chemin piéton privé à créer

## Programmation

- Un espace dédié à l'extension de l'école est prévu, mitoyen à l'école existante et traversant du Nord au Sud. Il pourra être aménagé dans un temps différents de celui des habitations, lorsque ce sera nécessaire pour l'accueil de nouveaux élèves au regard de la forte croissance démographique.
  - Le reste du site est dédié à la création d'habitat. Entre 15 et 20 logements sont attendus dans le périmètre de l'OAP.
  - Des typologies mixtes sont attendues entre habitats individuels et intermédiaires, de taille T3 en moyenne, et intégrant des habitations de plein pied adaptées aux PMR et personnes âgées.
- Voir fiche référence A
- 30% minimum de logements sociaux est attendu. La programmation peut néanmoins viser 100%.

## Principes d'organisation urbaine, architecturale et paysagère

- L'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres devra être pensée de sorte à dégager un espace central s'ouvrant sur le parc, associé à un cheminement passant entre les habitations. Il s'agit d'offrir un prolongement du parc dans le nouveau quartier, pour apporter une continuité végétale, un effet de balade, et un espace de sociabilité dans le nouveau quartier.
- Voir fiche référence E
- Les formes de bâti devront être compactes, de type habitats en bandes ou mitoyens, afin de maintenir un maximum d'espaces végétalisés et dégagés entre les habitations.
  - L'orientation des logements sera vers le parc ou l'espace central, afin d'offrir des vues dégagées et sur des espaces végétalisés aux résidents.

- Un cône de vue depuis le parc vers le centre-bourg est à maintenir, dans l'idée de conserver une connexion visuelle entre les deux espaces.
- La hauteur de bâti sera en R+1,5 max, dans l'idée de ne pas dépasser les bâtiments voisins qui sont en R+1, et de garder la sensation d'espace dégagé, tout en laissant la possibilité de jouer sur la hauteur sous combles ou de prévoir un dernier niveau en attique afin de laisser la possibilité de créer des logements de plus grande taille si besoin. Les logements de plus grande hauteur seront implantés côté parc afin d'éviter les vis à vis avec les maisons existantes.
- L'architecture des bâtiments est à concevoir en cohérence avec le bâti traditionnel caractéristique du centre-bourg ancien. Le site faisant partie du périmètre de protection des monuments historiques lié à l'Église de Saint-Sauveur, un avis conforme de l'ABF pour la réalisation du projet sera requis. La composition des façades ainsi que la forme des toitures devront s'inspirer des typologies existantes. Les teintes et matériaux utilisés devront faire partie des palettes du Midi-Toulousain.

Voir fiche référence B

- Les clôtures doivent être conçues et dimensionnées de sorte à permettre le passage de la petite faune.

Cf OAP thématique Trame verte et bleue



Illustration de principe d'organisation du bâti (non opposable)



- **Les arbres remarquables sont à préserver**, en tant que sujets de grande taille, offrant ombre et fraîcheur, et repères ancrés dans le paysage. Les nouvelles constructions devront s’adapter à leur présence en veillant notamment à garder une distance qui laisse un espace perméable et non tassé équivalent à l’emprise du houppier au sol à partir du tronc pour chaque arbre et de 10m minimum.
- **La végétation aux abords des cheminements et espaces publics sera maintenue et renforcée**, en tant que source d’ombre et de fraîcheur dans l’espace public, et participant au caractère rural du village. Les plantations seront sélectionnées au sein de la liste d’essences à privilégier de l’OAP thématique TVB.

## Qualité environnementale et prévention des risques

- **La mare et ses abords sont classés et préservés en tant que milieu humide**, qui constitue un milieu refuge pour la biodiversité. Les aménagements devront s’implanter en recul de la zone afin de préserver la végétation et les sols en place. La végétation pourra être étoffée. Cette zone sera rattachée au chemin public contigü créé.

*Cf partie «zones humides» de l’OAP thématique Trame verte et bleue*

- **Les ensembles boisés présents autour des arbres remarquables sont à préserver** comme milieux accueillants pour la faune.
- **Un coefficient d’espaces de pleine terre de 65 % devra être respecté sur le périmètre de projet dédié à l’habitat** afin de participer à la gestion des eaux de pluie à la parcelle, et de tempérer les effets de chaleur. Ce taux devra être maintenu dans l’entretien des parcelles privées, sous forme de jardins végétalisés par exemple.

*Cf partie « la trame jardin » de l’OAP thématique Trame verte et bleue*

## Accès et déplacements

- **Un espace de stationnement mutualisé** entre les habitants, à caractère privé, devra être inclu et situé à proximité directe de la rue des Peluts afin de ne pas amener de véhicules à traverser le site. Celui-ci devra être planté et aménagé de sorte à garder un sol perméable et de la végétation aux abords de l’espace public. Les arbres de haut jet devront être privilégiés afin de limiter l’empiètement du feuillage sur les espaces de stationnement, et leur emprise prise en compte dans l’intervalle entre les places. Un chemin piéton devra desservir les habitations depuis le parking.

*Cf fiche référence H*

- **Une voie dédiée aux mobilités actives traversant la parcelle devra être aménagée**, afin de relier la rue des Peluts au parc du village. Celle-ci sera située entre l’école et les habitations, comme espace de transition.

*Voir fiche référence F*

- **Des transitions avec l’espace public et le voisinage sont à travailler par le végétal** afin de préserver l’intimité des résidents, d’assurer une cohérence dans l’aspect des clôtures, et de renforcer la trame végétale au sein du centre-bourg.

*Voir fiche référence G*

*Cf partie « lisières entre milieux » de l’OAP thématique Trame verte et bleue*

## Assainissement

- **L’assainissement des eaux usées se fera par raccord aux réseaux collectifs existants.**
- **Une gestion des eaux pluviales alternative et à la parcelle doit être intégrée au projet** (récupération des eaux en toiture, noues, infiltration dans les sols...), de sorte à éviter les effets de ruissellement dûs à la pente. Elles devront être menées à la mare afin de maintenir un flux assurant son alimentation tel que lorsque le terrain n’était pas urbanisé.

*Cf partie «Infiltrer et limiter le ruissellement» de l’OAP thématique Trame verte et bleue*

# SECTEUR ÉCOLE PRIVÉE

## Zonage



Zonage opposable du site de projet

### Programmation

- Périmètre de l'OAP
- Bâti existant à reconvertir pour la création de logements collectifs
- Espace dédié à la création d'habitat
- Réserve foncière potentielle à prendre en compte

### Organisation urbaine, architecturale et paysagère

- Vues panoramiques sur la vallée à valoriser
- Point de vue d'entrée de ville à travailler
- Espaces perméables et végétalisés dans la pente à maintenir et aménager comme jardins communs
- Relief naturel à préserver
- Arbres remarquables à préserver

### Qualité environnementale et prévention des risques

- Haies et boisements à maintenir et renforcer
- Transitions avec le voisinage à travailler par le végétal
- Nouvelles plantations

### Accès et déplacements

- Accès au fond de parcelle à maintenir et voie d'accès mutualisée à créer
- Espace dédié au stationnement, perméabilisé et végétalisé

## Programmation

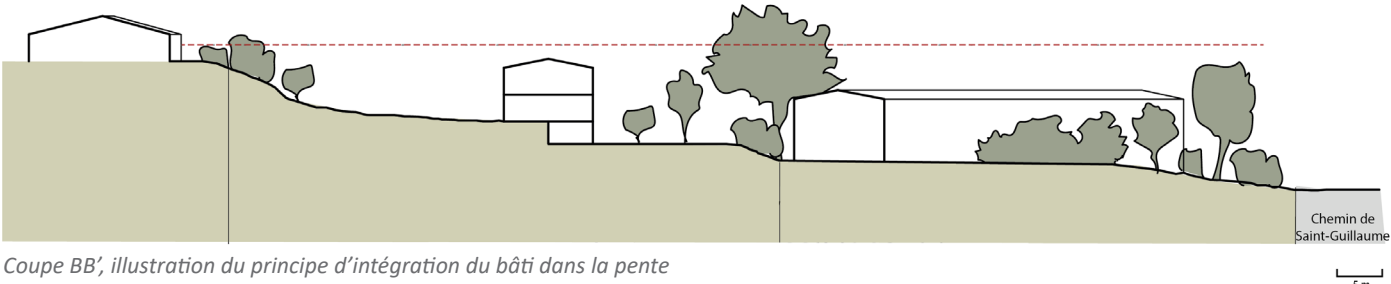
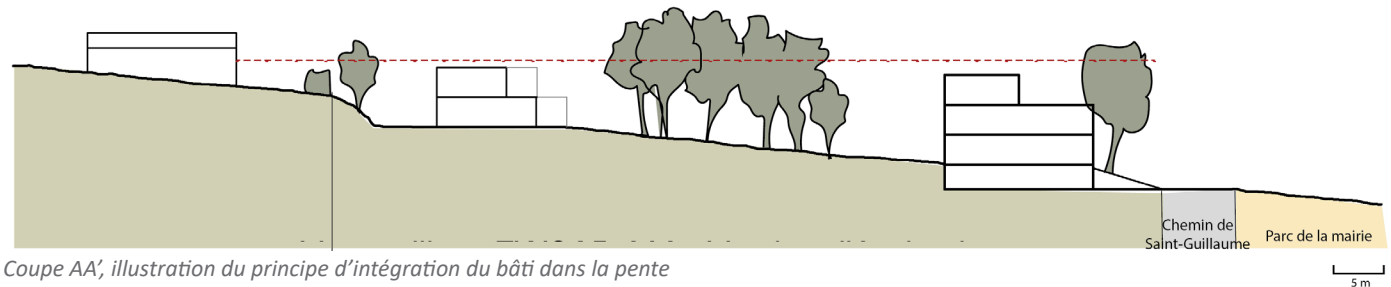
- Le périmètre du site de projet est considéré comme l'ensemble des lots n°1, 2, et 3. Le n°3 pourra être aménagé dans second temps si il n'a pas encore été mis en vente au même moment que les lots n°1 et 2, mais son aménagement devra quoiqu'il en soit être anticipé.
- Le bâtiment existant de la cantine doit être conservé et réhabilité en logements collectifs. On veillera, par cette opération, à intégrer un balcon pour chaque logement, ainsi que de grandes ouvertures. Le bâtiment de l'école privé pourra être démoli.
- Les sites de projet sont dédiés à la création d'habitat. Entre 55 et 65 logements sont attendus sur l'ensemble des lots 1, 2 et 3.
- Des typologies mixtes sont attendues, avec de la maison individuelle mitoyenne, du logement intermédiaire et de l'habitat collectif, avec des tailles d'appartement pouvant varier du T2 au T5.
- 30% minimum de logements sociaux sont attendu.
- La présence d'une dent creuse en continuité du périmètre de l'OAP est à prendre en compte comme réserve foncière potentielle.

Voir fiche référence A

## Organisation urbaine, architecturale et paysagère

- L'implantation des bâtiments doit être organisée de sorte à préserver les espaces plantés et perméables existants sur les lots n°1 et 2. Ceux-ci agissent comme poumons verts, permettant l'infiltration des eaux, la préservation du relief naturel, l'apport d'ombre et fraîcheur au sein de parcelles très artificialisées, et offrant des jardins partagés aux habitations réparties de parts et d'autres. Sur le lot n°1, cet espace sera prolongé en limite séparative pour lui donner plus d'ampleur. La végétation en place pourra être étoffée et devra être entretenue.
- L'implantation des bâtiments sur le lot n°3 devra se faire en recul du bâtiment existant, afin d'éviter un effet «oppressant» vis-à-vis de la hauteur du bâtiment en R+2. Cet espace devra être maintenu perméable et végétalisé et pourra être aménagé comme un jardin commun. Une transition végétale entre le lot 2 et 3 devra également être travaillée, avec différentes strates végétales, afin de limiter la visibilité du bâtiment pour les maisons.
- L'orientation des bâtiments doit être pensée de sorte à offrir des vues dégagées aux logements. Ceux situés sur le lot n°1, aux abords du chemin de Gleyzes, devront être orientés en particulier vers le grand paysage de

Voir fiche référence E





la vallée. Le site étant situé en promontoire, en vis à vis avec des terrains non bâtis, on pourra jouer sur la hauteur des bâtiments et leur intégration dans la pente.

- **La hauteur des bâtiments aux abords du chemin de Gleyzes doit être graduée d'Ouest en Est suivant la route**, de sorte à dessiner une transition douce à partir des hauteurs existantes, du pavillon R+1 au bâtiment de cantine R+2. On pourra avoir recours au principe de hauteur en atique.

Voir fiche référence I

- **La hauteur des bâtiments à l'arrière des lots est de R+1 maximum**, suivant la hauteur des pavillons voisins.
- **La transition avec la route est à travailler de sorte à maintenir l'aspect végétalisé** existant qui participe au caractère rural de la commune, et qui doit primer sur la visibilité des bâtiments. Pour cela, on cherchera notamment à maintenir la bande de recul et les grands arbres existants, qui pourront être étoffés par de nouvelles plantations. Une réflexion sur la hauteur et l'implantation de ces dernières doit être menée afin qu'elles ne viennent pas obstruer les vues pour les habitants.



Entrée de ville actuelle, avec présence de grands arbres et bande enherbée qui lui donnent un aspect végétal prédominant

- **L'intégration des bâtiments dans la pente** sur le lot n°3, devra être pensée de sorte à modifier à minima la topographie naturelle.

Voir fiche référence C

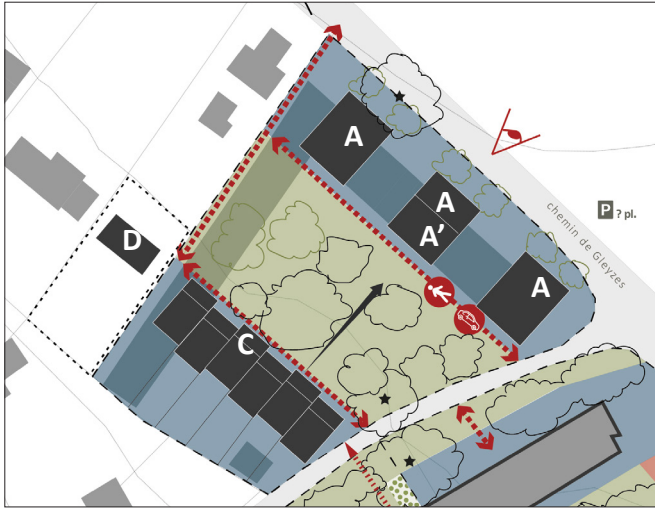


Illustration de principe d'implantation des bâtiments sur la parcelle n°1 (non opposable)

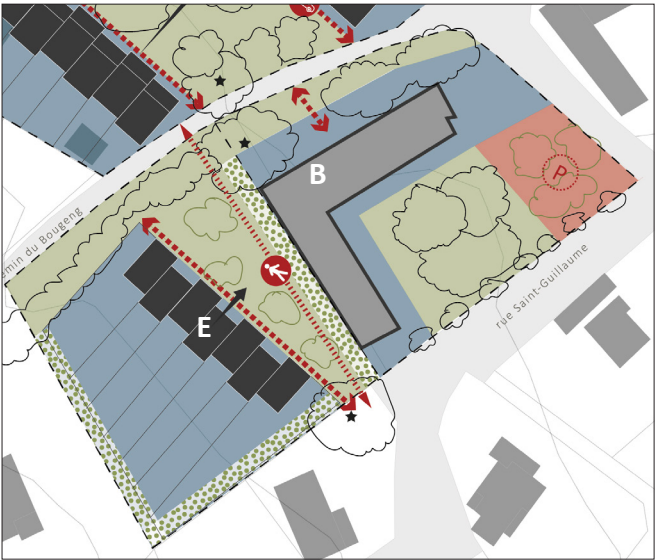


Illustration de principe d'implantation des bâtiments sur les parcelles n°2 et 3 (non opposable)

- A** 21 appartements T3
- A'** 2 appartements T2 ou 1 appartement T5
- B** 20 appartements en réhabilitation
- C** 12 logements intermédiaires
- D** 1 pavillon individuel
- E** 7 logements de type maisons individuelles en bande

- **L'architecture des bâtiments est à concevoir en cohérence avec le bâti traditionnel** caractéristique du centre-bourg ancien. Le site faisant partie du périmètre de protection des monuments historiques lié à l'Église de Saint-Sauveur, un avis conforme de l'ABF pour la réalisation du projet sera requis. La composition des façades ainsi que la forme des toitures devront s'inspirer des typologies existantes. Les teintes et matériaux utilisés devront faire partie

des palettes du Midi-Toulousain.

- **Les grands sujets arborés** présents aux abords des espaces publics devront être préservés et entretenus.
- **Les haies et boisements** existants aux limites parcellaires seront maintenus et renforcés, de sorte à offrir ombre et fraîcheur aux abords des espaces publics, et de préserver l'intimité des jardins.

## Qualité environnementale et prévention des risques

- **Un coefficient d'espaces de pleine terre de 50 % devra être respecté sur le lot 3**, afin de participer à la gestion des eaux de pluie à la parcelle, et de tempérer les effets de chaleur. Ce taux devra être maintenu dans l'entretien des parcelles privées, sous forme de jardins végétalisés par exemple.

Cf partie «la trame jardin» de l'OAP thématique Trame verte et bleue

- **Des continuités** entre les haies et boisements existants, et entre les espaces perméables devront être assurées le plus possible.

## Accès et déplacements

- **L'espace de stationnement extérieur** sur le lot n°2 devra être réaménagé comme un espace perméable et planté, afin de participer à la dés-imperméabilisation du terrain. Les arbres de haut jet devront être privilégiés afin de limiter l'empiètement du feuillage sur les espaces de stationnement.

Voir fiche référence H

- **Un accès au fond de lot 1 depuis le chemin de Gueyzes devra être prévu** afin de laisser la possibilité d'y aménager de nouveaux logements si besoin, tout en offrant un chemin d'accès sécurisé aux habitants vers le parc de la mairie.

- **Des voies d'accès mutualisées** aux habitations

pour les véhicules et piétons devront être prévues, sans traversée des espaces végétalisés communs centraux.

- **Des espaces de stationnement privés devront être intégrés en sous-sol des bâtiments**, en jouant sur les différences de dénivelé, de sorte à minimiser l'emprise de la voiture sur les espaces extérieurs publics et privés. Deux places de stationnement par logement intégrées au bâtiment sont à prévoir.

Voir fiche référence H

- **Un chemin piéton traversant le lot 3**, pour rejoindre la rue Saint-Guillaume et le chemin du Bougeng, et passant par le jardin partagé peut être aménagé.

## Assainissement

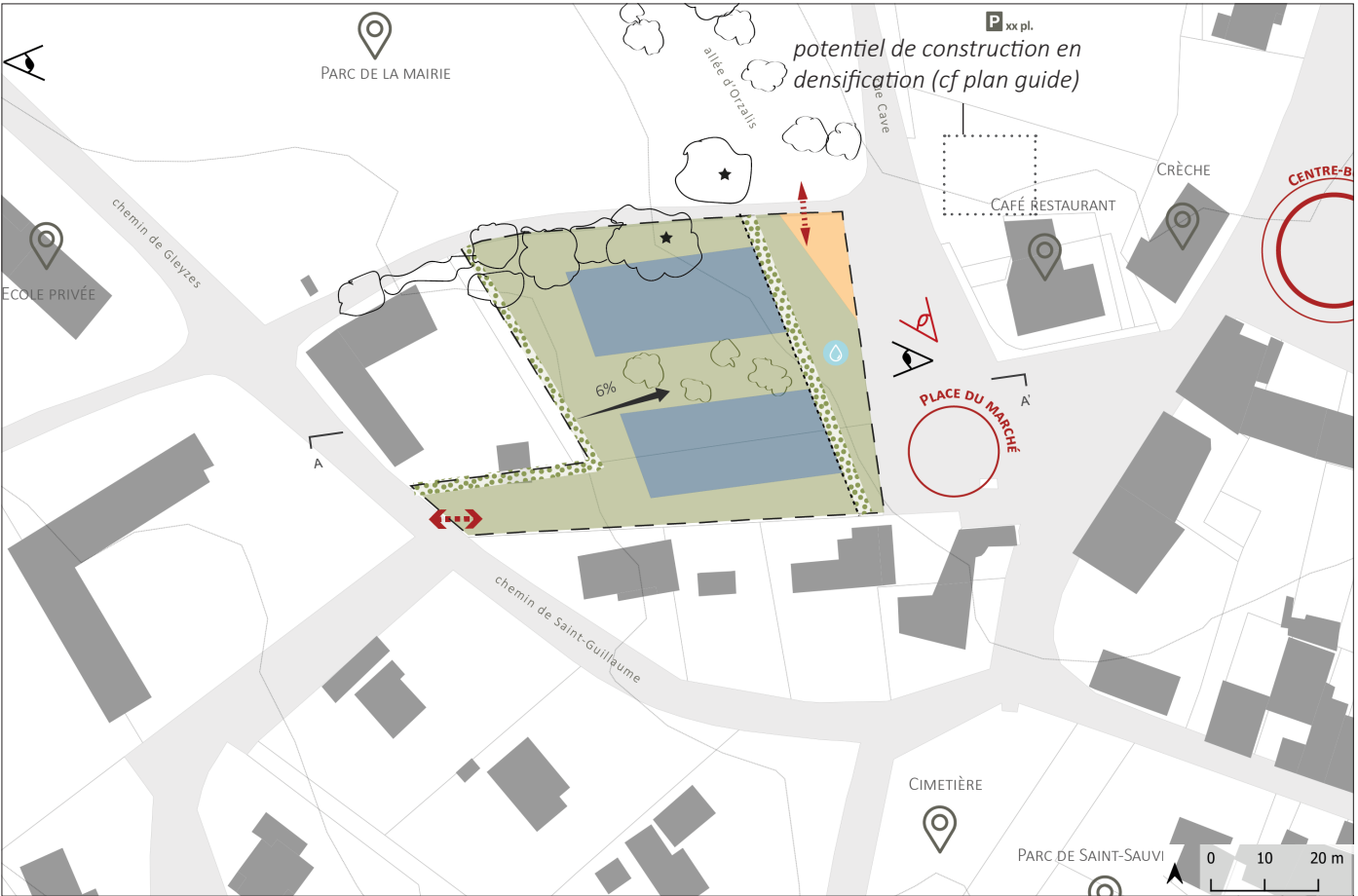
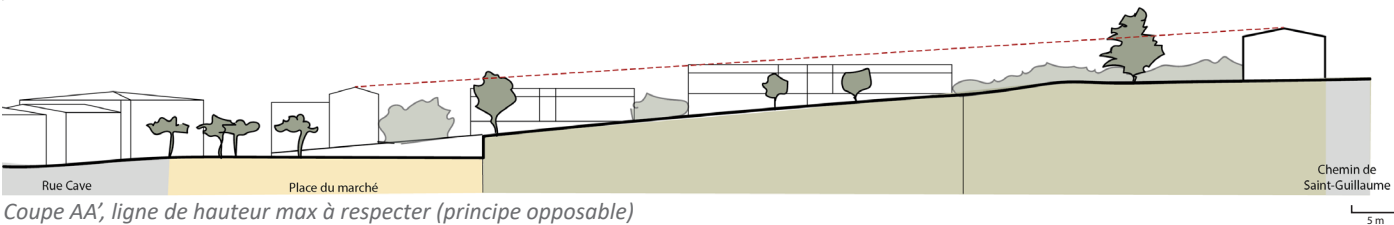
- **Se référer aux principes généraux d'aménagement.**

Cf partie «Infiltrer et limiter le ruissellement» de l'OAP thématique Trame verte et bleue



# SECTEUR PLACE DU VILLAGE

## Zonage



Zonage opposable du site de projet

### Programmation

- [-] Périmètre de l'OAP
- [Blue box] Espace dédié à la création d'habitat
- [Orange box] Espace dédié au prolongement de l'espace public

### Organisation urbaine, architecturale et paysagère

- [Eye icon] Cônes de vue dégagée à maintenir
- [Star icon] Arbres remarquables à préserver
- [Arrow icon] Relief naturel à préserver
- [Dotted line icon] Recul à maintenir par rapport à la place du marché
- [Red arrow icon] Vue dégagée et orientée vers le parc de la mairie depuis la place du marché à créer

- [Cloud icon] Haies et boisements existants aux abords des espaces publics à maintenir et renforcer
- [Green cloud icon] Nouvelles plantations

### Qualité environnementale

- [Green box] Espaces perméables et végétalisés à maintenir et aménager comme ajrdins communs
- [Blue drop icon] Infiltration des eaux pluviales à intégrer en bas de pente

### Accès et déplacements

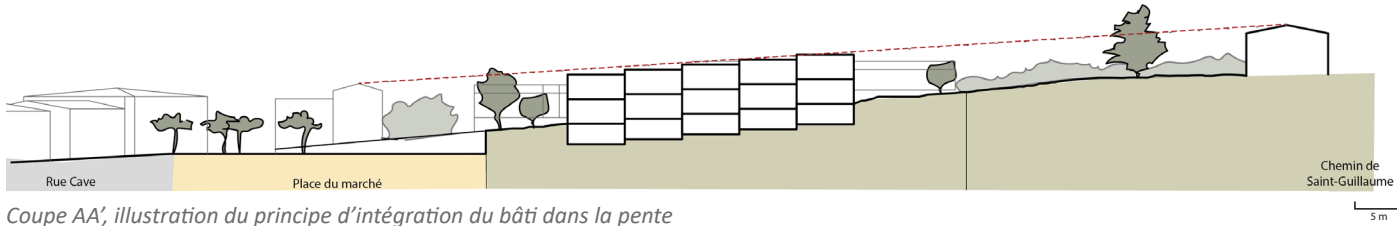
- [Red double arrow icon] Création d'un accès automobile depuis la rue Saint-Guillaume
- [Red dashed line icon] Laisser une possibilité d'accès piéton depuis le chemin existant

## Programmation

- **Le périmètre de projet** correspond à la parcelle 1227 et une partie seulement de la parcelle 1129, de sorte à maintenir une distance entre l'habitation présente sur la parcelle 0180 et les nouvelles constructions.
- **Une partie du site a vocation à devenir un espace public**, dans l'idée d'ouvrir la place du marché vers la mairie, et de prolonger l'allée qui mène à cette dernière. Il devra pour cela, être aménagé à niveau avec le sol de la place et dégagé d'obstacles visuels entre la place et la mairie. Cette zone est inscrite inscrite comme emplacement réservé dans le règlement du PLU, mais pourra être négociée avec l'aménageur.
- **Le site est dédié à la création d'habitat**. Entre 15 et 25 logements sont attendus sur ce site.
- **De l'habitat de type intermédiaire ou collectif** est attendu, afin d'atteindre les objectifs de création de logement tout en ayant une emprise au sol la plus minime possible.
- **30% minimum de logements sociaux** sont attendus.

## Organisation urbaine, architecturale et paysagère

- **L'implantation du bâti se fera en recul de la place du marché, suivant une diagonale reliant le parvis de la mairie à la place du marché**. Cet espace a un rôle de transition à la fois entre la place du marché et les habitations, et entre la place du marché et le parvis de la mairie. Il devra être aménagé comme un jardin en prolongement des espaces publics



Coupe AA', illustration du principe d'intégration du bâti dans la pente

de parts et d'autres, planté et entretenu, de sorte à maintenir la vue sur un espace à la fois végétalisé et dégagé, et limitant la perception des bâtiments et de leur hauteur depuis l'espace public. Pour cela, on privilégiera les plantations basses, le relief sera travaillé de sorte à assurer la transition entre les différents niveaux, et les revêtements de sol permettre une infiltrations des eaux de pluie en bas de pente, en s'inspirant du concept de jardin de pluie.

[Voir fiche référence E](#)

- **L'orientation du bâti se fera perpendiculaire à la voirie**, de sorte à minimiser le linéaire de façade donnant sur la place et à maintenir une percée visuelle. Cet espace dégagé devra être maintenu perméable et végétalisé, aménagé comme un jardin partagé à destination des résidents.



Illustration du principe d'organisation des bâtiments (non opposable)

- **L'intégration du bâti dans la pente est** à penser de sorte à éviter une artificialisation du relief naturel.

[Voir fiche référence C](#)

- **La hauteur de bâti est limitée au RDC+un étage, afin de ne pas dépasser la ligne dessinée par jonction des crêtes de toit** des bâtiments du centre-bourg (cf croquis), des abords de la place du marché au bâti traditionnel en promontoire à l'Ouest du site de projet. Le projet pourra s'appuyer pour cela sur l'intégration dans la pente, avec une implantation en escalier des constructions. par exemple.

- **L'architecture des bâtiments est à concevoir en cohérence avec le bâti traditionnel** caractéristique du centre-bourg ancien. Le site faisant partie du périmètre de protection des monuments historiques lié à l'Église de Saint-Sauveur, un avis conforme de l'ABF pour la réalisation du projet sera requis. La composition des façades ainsi que la forme des toitures devront s'inspirer des typologies existantes. Les teintes et matériaux utilisés devront faire partie des palettes du Midi-Toulousain.

Voir fiche référence **B**

- **Les haies et boisements existants devront être maintenus et renforcés**, afin d'offrir ombre et fraîcheur aux abords des espaces publics et de camoufler le bâti.

- **Des transitions végétales devront être travaillées entre les constructions et la place du marché**, afin de limiter la perception du bâti et préserver l'aspect végétal, par des plantes basses, petits arbres ou plantes grimpantes en pieds de façade. Des transitions végétales plus hautes et denses devront être travaillées en limites parcellaires en afin de préserver l'intimité des jardins des résidents actuels et à venir.

Cf partie « lisières entre milieux » de l'OAP thématique Trame verte et bleue

- **Les grands sujets arborés présents de parts et d'autres du chemin piéton doivent être préservés.** Les bâtiments devront donc s'implanter de sorte à ne pas entraver le développement de leur feuillage.

- **La prédominance du clocher de l'Église dans le paysage** depuis le parc de la mairie est à maintenir.



Ecran végétal bordant le site à préserver, limitant la visibilité du bourg et de son caractère urbain au clocher émergent de l'Église

## Qualité environnementale et prévention des risques

- **Un coefficient d'espaces de pleine terre de 70 % devra être respecté**, avec un renforcement de la diversité et densité de végétation, afin de participer à la gestion des eaux de pluie à la parcelle, et de tempérer les effets de chaleur. Ce taux devra être maintenu dans l'entretien des parcelles privées, sous forme de jardins végétalisés par exemple.

Cf partie « la trame jardin » de l'OAP thématique Trame verte et bleue

## Accès et déplacements

- **Un accès automobile devra être créé** depuis le chemin de Saint-Guillaume.
- **Un accès piéton devra être créé sur le chemin** entre le parc de la mairie et le site de projet, dédié à la circulation piétonne.
- **Des espaces de stationnement privés devront être intégrés aux bâtiments en sous-sol**, en s'appuyant sur les différences de dénivelé qu'offre la topographie naturelle.

Voir fiche référence **H**

## Assainissement

- **La gestion des eaux pluviales se fera principalement par infiltration des sols**, en s'appuyant notamment sur les espaces communs qui pourront être aménagés comme jardins de pluie, en particulier en bas de pente, afin d'éviter un ruissellement trop important et un déversement sur la place publique.

Cf partie « Infiltrer et limiter le ruissellement » de l'OAP thématique Trame verte et bleue

SECTEUR CASTELLANE

Zonage



Zonage opposable du site de projet

**Programmation**

- [-] Périmètre de l'OAP
- [Blue Box] Espace dédié à la création d'habitat

**Organisation urbaine, architecturale et paysagère**

- [Eye Icon] Point de vue d'entrée de ville depuis la route à travailler
- [Green Dotted Box] Bande de recul végétalisée en bord de route à renforcer
- [Double Arrow Icon] Trait d'alignement du bâti en bord de route
- [Green Box] Espace à végétaliser et désimperméabiliser

**Qualité environnementale et prise en compte des risques**

- [Tree Icon] Nouvelles plantations

**Accès et déplacements**

- [Red Dashed Arrow Icon] Création d'accès aux garages en sous-sol
- [Red Dotted Line Icon] Création d'une voie d'accès mutualisée traversante
- [Red Dotted Circle Icon] Carrefour des nouvelles entrées à sécuriser

Programmation

- **Le périmètre de l'OAP** correspond aux limites de la parcelle appartenant à la municipalité.
- **Le site est dédié à la création d'habitat.** Entre 40 et 45 logements attendus.
- **Des typologies mixtes d'habitats**, de type maisons mitoyennes ou intermédiaires et petit collectif sont attendues, de tailles variables du T2 au T5.
- **30% minimum de logements sociaux** sont attendus.

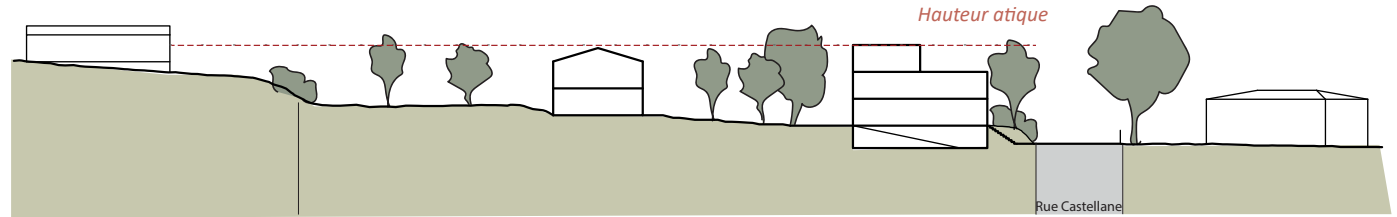
Voir fiche référence A

Organisation urbaine, architecturale et paysagère

- **La vue depuis la route est à travailler avec une alternance de bâti et végétation**, pour signaler l'entrée en centre-bourg tout en maintenant un caractère rural.
- **La transition avec la route est à travailler en maintenant une bande de recul végétalisée**, avec une densité et diversité de végétation plus étoffée, afin d'apporter de l'ombre sur l'espace public, de préserver un aspect végétal dominant depuis la route, et de maintenir un espace tampon entre les habitations et les nuisances de la route.
- **La hauteur de bâti est variable**, avec la possibilité d'aller en R+2 en bord de route en travaillant une gradation, en atique par exemple, pour percevoir du R+1 depuis la rue Castellane.

Cf partie « lisières entre milieux » de l'OAP thématique Trame verte et bleue

Voir fiche référence I



Coupe AA' avec principe d'intégration du bâti dans la pente (non opposable)

- **L'implantation des bâtiments devra se faire autour d'un espace central** végétalisé et perméable, qui fait espace tampon entre les habitations, et aménagé comme un jardin partagé.
- **L'orientation des vues depuis les logements se fera vers des espaces dégagés**, vers le parc du village pour ceux en bord de route, vers l'espace central pour ceux en fond de parcelle.

Voir fiche référence E

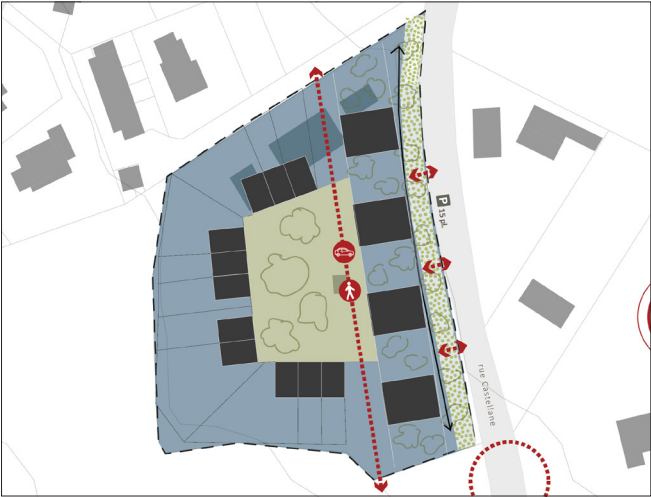


Illustration de principe d'organisation du bâti (non opposable)

Qualité environnementale et prévention des risques

- **Un coefficient d'espaces de pleine terre de 50 % devra être respecté**, avec un renforcement de la diversité et densité de végétation, afin de participer à la gestion des eaux de pluie à la parcelle, et de tempérer les effets de chaleur. Ce taux devra être maintenu dans l'entretien des parcelles privées, sous forme de jardins végétalisés par exemple.

Cf partie « la trame jardin » de l'OAP thématique Trame verte et bleue



## Accès et déplacements

- **Création d’une voie d’accès automobile mutualisée** pour accéder aux habitations n’entravant pas l’espace végétalisé, avec entrée par l’impasse du rouge-gorge afin de multiplier les possibilités d’accès, de mailler les chemins entre eux, et de désengorger le carrefour entre la rue Castellane/la Castellane et Le Village.
- **Deux places de stationnement privées minimum par logement** seront intégrées en sous-sol pour les logements collectifs, dont l’accès se fera directement depuis la rue Castellane, tout en maintenant des possibilités de stationnement public le long de la route. Pour les logements individuels, deux places de stationnement par logement abritées à minima devront être intégrées sur site.

Voir fiche référence 

## Assainissement

- **Se référer aux principes généraux d’aménagement.**



# SECTEUR PALANQUETTE

## Zonage



Zonage opposable du site de projet

### Programmation

- Périmètre de l'OAP
- Emplacement réservé dédié à l'extension des espaces de stationnement
- Espace dédié à la création d'habitat
- Espace d'extension du parc public ?

### Qualité environnementale

- Ensembles arborés à maintenir
- Espace végétalisé et perméable à préserver en continuité des terrains non bâtis

### Accès et stationnement

- Voie dédiée aux mobilités actives à créer
- Accès à créer

### Organisation urbaine, architecturale et paysagère

- Cône de vue depuis l'espace public vers l'horizon/l'Eglise/le parc à préserver ?
- Arbres remarquables à préserver
- Transitions avec l'espace public et de stationnement à travailler par le végétal
- Percée visuelle sur un espace dégagé à maintenir pour les nouvelles habitations

## Programmation

- **Un emplacement réservé est prévu, dédié à l'extension de l'espace de stationnement** à l'entrée du parc de Saint-Sauveur et de l'école. Mitoyen au site de projet d'habitat, il pourra être aménagé dans un autre temps, au moment de la récupération du foncier. On veillera à assurer une cohérence dans l'aménagement des deux espaces. L'espace non nécessaire au stationnement pourra être aménagé comme extension du parc ?
  - **Le reste du site est dédié à la création d'habitat.** Entre 6 et 11 logements sont attendus dans le périmètre de l'OAP.
  - **Des typologies mixtes** sont attendues entre habitats individuels et intermédiaires.
- Voir fiche référence A
- **30% minimum de logements sociaux** est attendu.

## Principes d'organisation urbaine, architecturale et paysagère

- **L'implantation des bâtiments devra se faire parallèle à la voie publique**, de sorte à créer un front bâti cadrant l'espace public le long de la route principale et donnant sur le parvis de l'école, ainsi qu'à maintenir un espace extérieur à l'arrière des habitations, et la perméabilité des espaces en continuité du terrain non bâti.
- **Un recul devra être maintenu par rapport à la route dans l'alignement des pavillons existants**, afin d'intégrer les nouvelles constructions dans la trame urbaine du quartier et d'avoir un espace tampon avec l'axe de circulation.
- **Les formes de bâti devront être compactes**, de type habitats en bandes ou mitoyens, afin de maintenir un maximum d'espaces végétalisés et perméables au sol.

Voir fiche référence A

- **Les logements seront orientés au maximum vers le fond du terrain**, afin d'offrir des vues dégagées et sur des espaces végétalisés aux résidents.
- **Une percée visuelle sur l'horizon/l'Eglise du village ? et les espaces végétalisés du terrain est à maintenir depuis les espaces publics et pavillons voisins**, dans l'idée de garder une connexion visuelle entre les quartiers résidentiels et le parc et un effet de respiration.
- **La hauteur de bâti sera en R+1,5 max**, dans une idée de cohérence avec les bâtiments existants environnants.
- **L'architecture des bâtiments est à concevoir en cohérence avec le bâti traditionnel** caractéristique du centre-bourg ancien. Le site faisant partie du périmètre de protection des monuments historiques lié à l'Eglise de Saint-Sauveur, un avis conforme de l'ABF pour la réalisation du projet sera requis. La composition des façades ainsi que la forme des toitures devront s'inspirer des typologies existantes. Les teintes et matériaux utilisés devront faire partie des palettes du Midi-Toulousain.

Voir fiche référence B

- **Les clôtures doivent être conçues et dimensionnées de sorte à permettre le passage de la petite faune.**

Cf OAP thématique Trame verte et bleue



Illustration de principe d'organisation du bâti (non opposable)



- **Les arbres remarquables sont à préserver**, en tant que sujets de grande taille, offrant ombre et fraîcheur, et repères ancrés dans le paysage. Les nouvelles constructions devront s’adapter à leur présence en veillant notamment à garder une distance qui laisse un espace perméable et non tassé équivalent à l’emprise du houppier au sol à partir du tronc pour chaque arbre et de 10m minimum.
- **La végétation aux abords des cheminements et espaces publics sera maintenue et renforcée**, en tant que source d’ombre et de fraîcheur dans l’espace public, et participant au caractère rural du village. Les plantations seront sélectionnées au sein de la liste d’essences à privilégier de l’OAP thématique TVB.
- **Des transitions avec la route et l’espace de stationnement à venir sont à traite par le végétal**, de sorte à préserver l’intimité des résidents, et renforcer le caractère végétalisé des abords d’espaces publics et de la route.

Voir fiche référence 

## Qualité environnementale et prévention des risques

- **Les ensembles boisés formés par les arbres remarquables et les haies qui les relient sont à préserver** comme milieux accueillants pour la faune.
- **100% d’espace perméable est attendu sur les espaces de stationnement publics et résidentiels**. Le premier sera également planté et ses limites traitées par le végétal.

Voir fiche référence 

- **Un coefficient d’espaces de pleine terre de 50 % devra être respecté sur le périmètre de projet dédié à l’habitat** afin de participer à la gestion des eaux de pluie à la parcelle, et de tempérer les effets de chaleur. Ce taux devra être maintenu dans l’entretien des parcelles privées, sous forme de jardins végétalisés par exemple.

## Accès et déplacements

- **Deux places de stationnement privées minimum par logement** seront intégrées en sous-sol pour les logements intermédiaires. Pour les logements individuels, deux places de stationnement par logement abritées à minima devront être intégrées sur site.
- **L’accès aux habitation sera à privilégier du côté de la route principale.**
- **L’accès à l’espace de stationnement de l’emplacement réservé devra se faire par la voie existante** afin de limiter l’imperméabilisation de surfaces supplémentaires.
- **Une possibilité d’accès depuis l’espace de stationnement à venir est à maintenir**, pour avoir le possibilité de mutualiser les espaces de stationnement avec les habitations.

## Assainissement

- **L’assainissement des eaux usées se fera par raccord aux réseaux collectifs existants.**
- **Une gestion des eaux pluviales alternative et à la parcelle doit être intégrée au projet** (récupération des eaux en toiture, noues, infiltration dans les sols...), de sorte à éviter les effets de ruissellement dûs à la pente. Elles devront être menées à la mare afin de maintenir un flux assurant son alimentation tel que lorsque le terrain n’était pas urbanisé.



# Sources d'inspiration

La partie suivante regroupe des exemples de projets déjà réalisés, dans des contextes similaires à celui de Saint-Sauveur. Ces images viennent montrer des possibilités de mise en oeuvre des principes d'aménagement énoncés précédemment, et illustrer les résultats attendus.

Elles peuvent servir d'inspiration aux porteurs de projet pour concevoir leur aménagement au plus proche des attendus de la collectivité, ou de support à cette dernière pour argumenter l'approbation ou le refus d'un projet.





Maisons individuelles en bande en R+1 avec grand jardin partagé, *Simon Teyrssou, 20 habitations groupées*



Habitat inclusif groupé, *Agence Jba Nantes, 9 logements sociaux individuels groupés*



Habitat groupé en centre-bourg, *Tact Architectes, 6 logements en réhabilitation + neufs, Mauves-sur-Loire (44)*



Habitat intermédiaire, *Eco-quartier du hameau, 58 logements intermédiaires, Dumont Legrand Architectes, Saint-Jean-de-Braye*



Habitat collectif, 45 LOGEMENTS, *Arpajon (91) \_ 2021\_Dumond-Legrand Architectes\_R+2*



Petit collectif, *Romainville - Six logements en autopromotion, Lauréat du prix de la première oeuvre 2020, Atelier de l'Hourcq, photos : Clément Guillaume*





Réutilisation de la brique, des piliers et du toit à double pente typiques du bâti traditionnel de la région toulousaine, *Architecte Didier Joyes, maison dans le Frontonnais, Terminée en 2004*



Réutilisation du bois de manière contemporaine, *Résidence Gillain - Bezeville (27), Atelier Bettinger Desplanques, Construction de 15 logements répartis en 8 bâtiments neufs*



Réutilisation de la brique de manière contemporaine, *Espace culturel des pierres blanches, RAUM architectes, Saint-Jean-de-Boiseau (44)*



Immeuble collectif dans la pente, *Face A, 18 logements collectifs en locatif et accession sociale, hall d'entrée au niveau de la rue et parking en sous-sol, Saint-Clément-les-Places (69), Hauteur R+2, Crédit photo : Mathieu Noël*



Terrassements et implantation du bâti en escaliers, *Taillandier Architectes, Péchabou*



Différence de niveau travaillée par la végétation, *Dibard Elagage 31, un jardin permettant de compenser la pente pour atteindre le rez-de-chaussée, Labastide Beauvoir (31)*



## D Extensions de pavillons



Extension verticale sur maison pavillonnaire, *Surélévation LRVO, 44800 Saint-Herblain, VOUS architectes,*



Extension pavillonnaire verticale et horizontale, *Maison sur un ancien chemin périurbain, Atelier d'architecture David Neau*



Extension de maison pavillonnaire dans le jardin, *Morbihan (56), MAD Architecture et NeM architectes*

## E Espaces partagés végétalisés



Une cour comme espace central entre les habitations, *La ruche\_Habitat participatif biosourcé\_Dauphins architectes*



Un cheminement et des espaces végétalisés d'agrément partagés entre les résidents, associés à des locaux communs, *19 logements participatifs, Les champs libres, La Ripossière Nantes (44), Tica architectes*



Un potager partagé dans une opération d'habitat inclusif, *Maison Saint François, L'Arche Lille Métropole*





Chemin de circulation piéton desservant les habitations, ZAC DU CHÊNE DE SAINT-FIACRE, HANTELOUP-EN-BRIE (77), D'ici-là



Chemin de circulation pour modes actifs perméable, Simon Teyssou, 20 habitations groupées, Maisons groupées



Haies champêtres plantées au contact et hors des parcelles privées, avec l'aide de l'association Aubres et Paysages d'Autan, Venerque



La végétation limite l'espace urbain, Avignonnais-Lauragais





Intégration de stationnement en sous-sol, *Source : fiche pratique construire dans la pente CAUE Drôme/isère/savoie*



Espace de stationnement perméable et planté, *Source : fiche pratique construire dans la pente CAUE Drôme/isère/savoie*



Parking intégré en sous-sol avec accès direct depuis la voie publique, *ZAC Monge, Cornebarrieu (31)*



Étages en attique, *ZAC Monges à Cornebarrieu (31)*





**Mairie de Saint-Sauveur**

Allées d'Orzalis  
31790 Saint-Sauveur  
05.34.27.31.68



**Cittanova**

11 rue Amélie  
31000 Toulouse  
09.82.48.28.32  
<https://cittanova.fr>