

Commune de BESSIERES

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 5 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*Citadia Conseil / Agence MTDA*

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil municipal du 03.07.2019. approuvant  
le Plan Local d'Urbanisme.

## SOMMAIRE

|   |    |
|---|----|
| SOMMAIRE .....  | 2  |
| Préambule .....   | 3  |
| La portée réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....   | 4  |
| Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la commune de Bessières .....  | 5  |
| L'organisation du document .....  | 6  |
| L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation.....  | 7  |
| Les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....   | 8  |
| Les Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les zones U et 1AU à vocation principalement résidentielle (opposables aux autorisations d'urbanisme) ..... | 10 |
| Les Orientations d'Aménagement et de Programmation opposables.....  | 11 |
| Le projet urbain décliné quartier par quartier .....  | 12 |
| Les Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les zones 1AU à vocation économique (opposables aux autorisations d'urbanisme).....                         | 56 |
| Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les zones 2AU (valeur indicative).....   | 60 |
| Référentiel à titre indicatif .....   | 63 |

# Préambule

## La portée règlementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation

### **Article L151-6 du Code de l'Urbanisme :**

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17 ».*

### **Article L151-6 du Code de l'Urbanisme :**

*« 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'opérations 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 ».*

*II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.*

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la commune de Bessières

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bessières, en organisant l'urbanisation des secteurs de projets via des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- veille à maîtriser le développement urbain,
- garantit une adéquation entre la croissance démographique, les besoins à satisfaire et la capacité d'accueil des équipements existants et programmés.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent un outil qui permet à la collectivité de :

- Donner un cadre global pour l'aménagement d'un secteur.
- Garantir l'intérêt général, au sein d'une opération d'aménagement.
- D'aménager durablement et qualitativement (maillage, programmation logements, etc.).
- Communiquer ses intentions sur un secteur de projet.
- Concerter auprès des propriétaires afin de faciliter la mobilisation du foncier.
- Dialoguer les porteurs de projet en renforçant le poids de la collectivité dans les orientations attendues sur le projet d'aménagement.

### **Opposabilité du présent document**

Ce dossier comprend deux types d'orientations d'aménagement et de programmation :

- Les orientations d'aménagement et de programmation à caractère opposable.
- Les orientations d'aménagement et de programmation à caractère indicatif (schéma de principe non opposable).

### **Les orientations à caractère opposable**

Les orientations à caractère opposable visent à orienter le développement de certaines zones urbaines (U) et des zones à urbaniser ouvertes (1AU). Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet (rapport de compatibilité).

**Les orientations à caractère indicatif**

Les orientations à caractère indicatif portent sur des zones à urbaniser fermées (2AU) et visent à mettre en évidence la cohérence de l'aménagement.

Elles n'ont pas de caractère opposable puisque les terrains ne sont pas constructibles dans un premier temps (cf. règlement). Ces orientations de principe peuvent être retravaillées dans le cadre d'une modification ou d'une révision du présent PLU.

## L'organisation du document

Le Plan Local d'Urbanisme de Bessières délimite plusieurs types de zones au règlement graphique. Elles sont les suivantes :

- Zones U : Elles sont directement urbanisables dès l'approbation du PLU.
- Zones 1AU : Elles seront urbanisées à court et moyen terme. Elles sont ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU, dans le respect des principes d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation définis aux OAP.
- Zones 2AU : Elles seront urbanisées à plus long terme. Leur ouverture est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Pour chacun de ces secteurs stratégiques et d'envergure, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) complètent les dispositions réglementaires du PLU (règlement écrit et graphique). Ces choix relèvent d'une analyse fine de terrain et d'un processus de concertation avec les différents partenaires associés au projet de révision du PLU.

Ce présent cahier des orientations d'aménagement et de programmation présente donc la réflexion préalable et les choix arrêtés dans le cadre du PLU en matière d'aménagement des secteurs stratégiques de la commune de Bessières.

Pour chaque secteur, il est spécifié :

- les principes forts d'aménagement de la zone étudiée.
- la synthèse graphique des principes d'aménagement retenus.
- une illustration à caractère indicatif (non opposable).

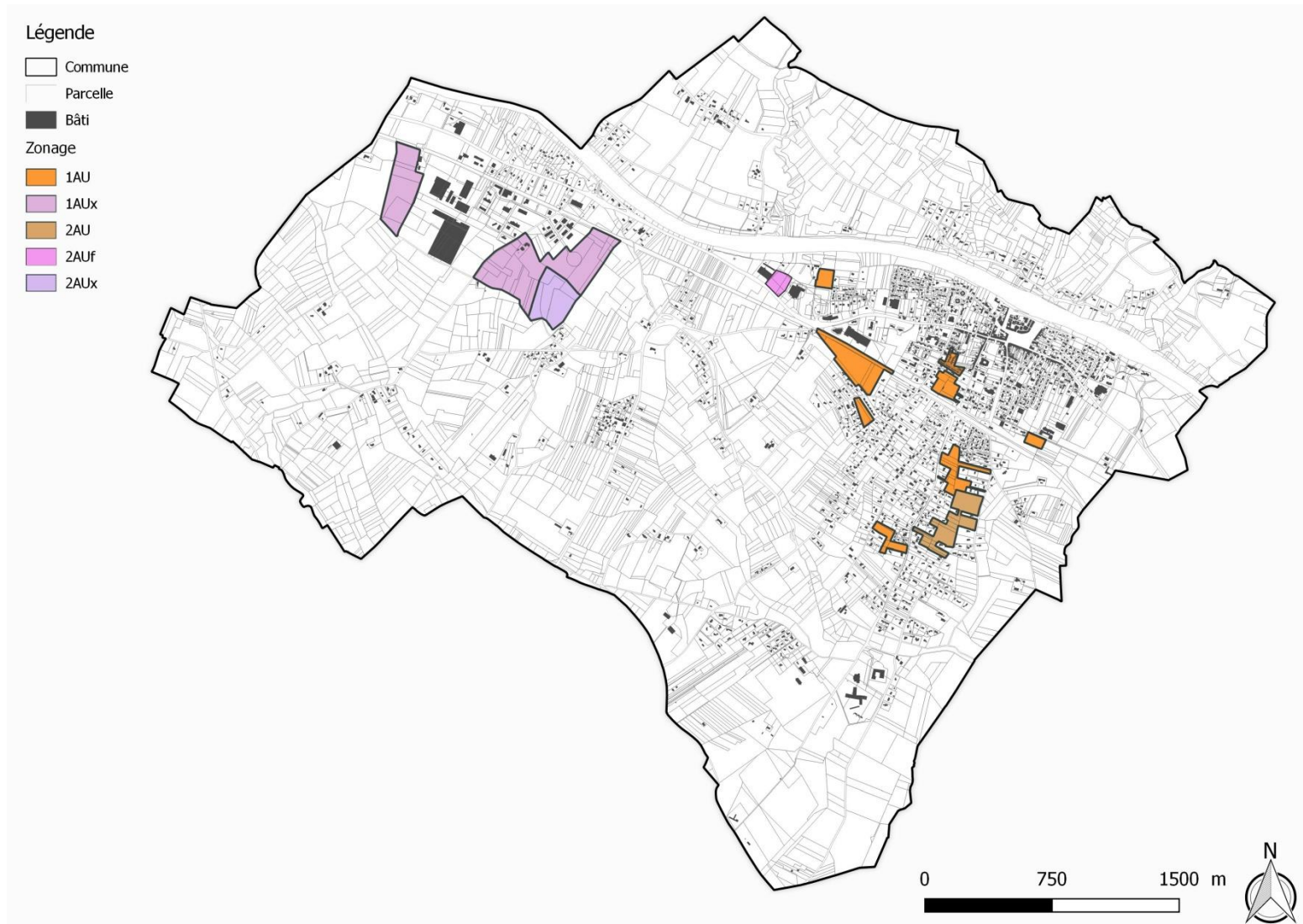
## L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation

Le Plan Local d'Urbanisme de Bessières fixe un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (zones 1AU) et de la réalisation des équipements correspondants. Celui-ci est opposable et est décliné de la manière suivante :

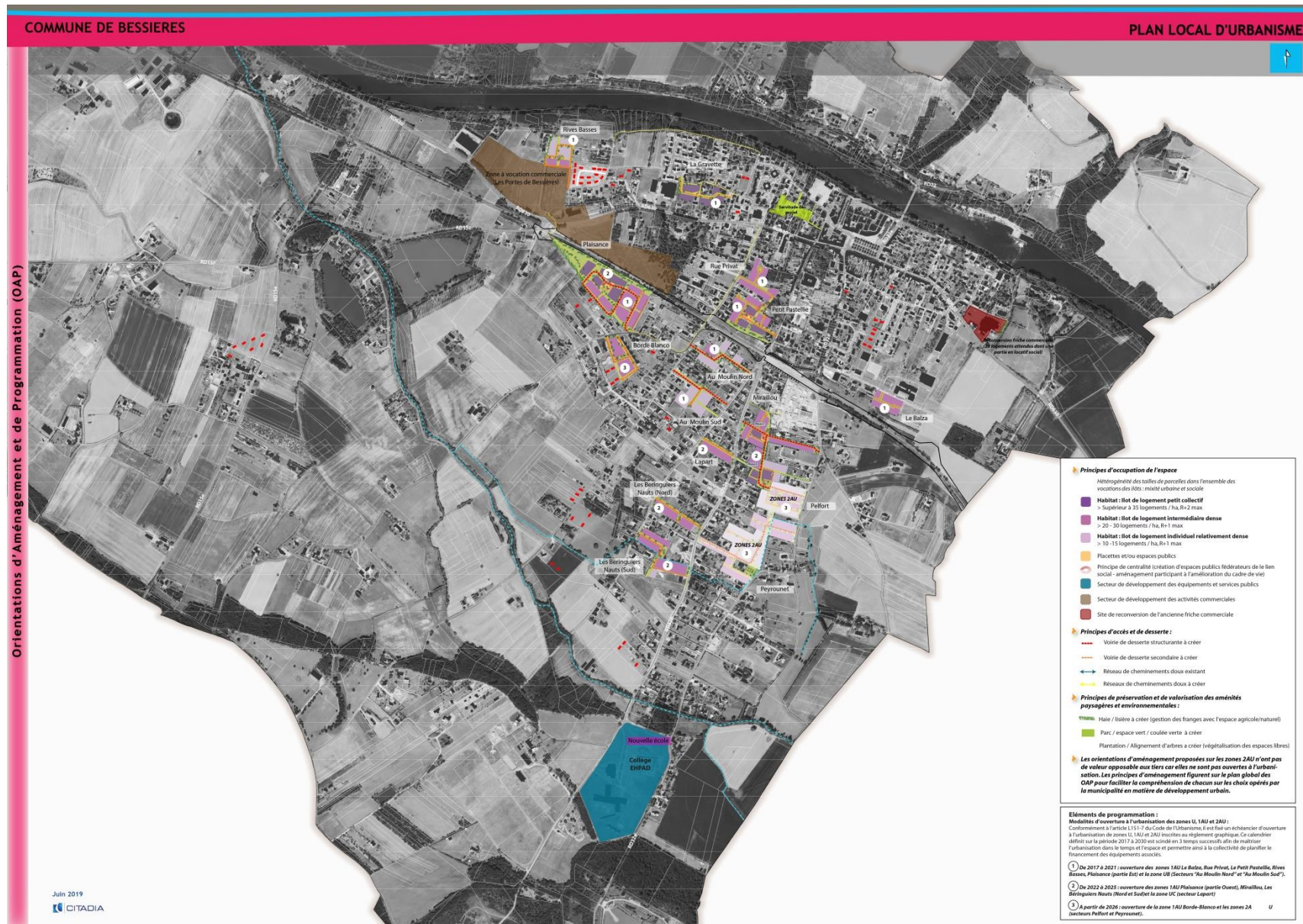
Conformément à l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme, il est fixé un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU inscrites au règlement graphique. Ce calendrier définit sur la période 2017 à 2030 est scindé en 3 temps successifs afin de maîtriser l'urbanisation dans le temps et l'espace et permettre ainsi à la collectivité de planifier le financement des équipements associés.

- 1) De 2017 à 2021 : ouverture des zones 1AU Le Balza, Rue Privat, Le Petit Pastellie, Rives Basses, Plaisance (partie Est) et les zones urbaines couvertes par une OAP (secteurs « Au Moulin Nord » et « Au Moulin Sud »).
- 2) De 2022 à 2025 : ouverture des zones 1AU Plaisance (partie Ouest), Les Béringuiers Nauts (Nord et Sud), Mirailou et la zone UC (secteur Lapart).
- 3) A partir de 2026 : ouverture de la zone 1AU Borde Blanco et la zone 2AU Pelfort/Peyrounet.

## Les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)







**Les Orientations d'Aménagement et de  
Programmation dans les zones U et 1AU à  
vocation principalement résidentielle  
(opposables aux autorisations d'urbanisme)**

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation opposables

### Des principes en faveur d'un développement urbain durable

#### Principes d'occupation de l'espace

Hétérogénéité des tailles de parcelles dans l'ensemble des vocations des îlots : mixité urbaine et sociale



##### Habitat : Ilot de logement petit collectif

> Supérieur à 35 logements / ha, R+2 max



##### Habitat : Ilot de logement intermédiaire dense

> 20 - 30 logements / ha, R+1 max



##### Habitat : Ilot de logement individuel relativement dense

> 10 - 15 logements / ha, R+1 max



Placettes et/ou espaces publics



Principe de centralité (création d'espaces publics fédérateurs de le lien social - aménagement participant à l'amélioration du cadre de vie)



Secteur de développement des équipements et services publics



Secteur de développement des activités commerciales



Site de reconversion de l'ancienne friche commerciale

#### Principes d'accès et de desserte :



Voirie de desserte structurante à créer



Voirie de desserte secondaire à créer



Réseau de cheminements doux existant



Réseaux de cheminements doux à créer

#### Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :



Haie / lisière à créer (gestion des franges avec l'espace agricole/naturel)



Parc / espace vert / coulée verte à créer

Plantation / Alignement d'arbres à créer (végétalisation des espaces libres)

#### Les orientations d'aménagement proposées sur les zones 2AU n'ont pas de valeur opposable aux tiers car elles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation. Les principes d'aménagement figurent sur le plan global des OAP pour faciliter la compréhension de chacun sur les choix opérés par la municipalité en matière de développement urbain.

#### Éléments de programmation :

##### Modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones U, 1AU et 2AU :

Conformément à l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme, il est fixé un échéancier d'ouverture à l'urbanisation de zones U, 1AU et 2AU inscrites au règlement graphique. Ce calendrier définit sur la période 2017 à 2030 est scindé en 3 temps successifs afin de maîtriser l'urbanisation dans le temps et l'espace et permettre ainsi à la collectivité de planifier le financement des équipements associés.

① De 2017 à 2021 : ouverture des zones 1AU Le Balza, Rue Privat, Le Petit Pastellie, Rives Basses, Plaisance (partie Est) et la zone UB (Secteurs "Au Moulin Nord" et "Au Moulin Sud").

② De 2022 à 2025 : ouverture des zones 1AU Plaisance (partie Ouest), Mirailou, Les Béringuiers Nauts (Nord et Sud) et la zone UC (secteur Lapart)

③ A partir de 2026 : ouverture de la zone 1AU Borde-Blanco et les zones 2AU (secteurs Pelfort et Peyrounet).

## Le projet urbain décliné quartier par quartier

### 1. Secteur « Plaisance »

Le secteur de Plaisance est situé à l'entrée de ville Ouest de Bessières. Il prend appui sur le Chemin de Borde-Blanco. La partie Nord de la zone 1AU est bordée par la future voie de délestage de la RD 630 dont les travaux débuteront en 2019 (Cf. emplacement réservé n°12 au bénéfice du Conseil Départemental 31). Le site est inséré dans un tissu bâti résidentiel présentant une densité modérée. L'aménagement du secteur de « Plaisance » permet, à travers un travail sur la diversité des formes urbaines proposées et sur l'intégration paysagère par le végétal, de structurer l'entrée de ville Ouest de Bessières en lien avec le pôle commercial des Portes de Bessières et de créer une « couture urbaine » avec les quartiers résidentiels limitrophes. Ce secteur est aujourd'hui desservi par les réseaux urbains (eau potable, assainissement et électricité).

#### L'option d'aménagement

Le parti d'aménagement retenu sur le secteur de « Plaisance » consiste à scinder l'aménagement en deux temps. Au regard de l'importance de la zone 1AU et du nombre de logements attendus, il est proposé d'introduire un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation réparti sur deux périodes. La partie Est de la zone qui prend appui sur le Chemin de Borde Blanco est ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU, soit sur la période de 2017 à 2021. Environ 30 à 35 logements individuels groupés sont attendus sur cette 1<sup>ère</sup> phase d'aménagement. Le bâti viendra structurer la voie de desserte interne à l'opération.

Enfin, la 2<sup>ème</sup> phase d'aménagement concerne quant à elle la partie Ouest de la zone. Sur ce secteur, il est attendu des formes urbaines mixtes allant de la maison individuelle en bande à des formes d'habitat plus denses (habitat intermédiaire ou semi-collectif notamment). Il s'agit de forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif. Cette typologie d'habitat participe à une densité plus soutenue tout en offrant les caractéristiques d'un logement individuel (accès individuel et un espace extérieur privatif). Cette 2<sup>ème</sup> phase d'aménagement a été calibrée pour accueillir entre 80 et 85 de logements. Elle pourra être aménagée dès lors que la 1<sup>ère</sup> phase d'aménagement aura été réalisée, soit sur la période 2022 à 2025.

#### Le principe de continuité urbaine

##### Orientations :

- Créer un espace à vocation mixte avec une dominante résidentielle, en lien avec les quartiers résidentiels existants, la zone commerciale des Portes de Bessières et le centre-ville de Bessières (pôle d'équipements, de commerces et de services). L'aménagement de ce quartier permettra de créer une « greffe » avec le tissu bâti existant et faire ainsi le lien entre les parties urbanisées situées au sud de la future voie de délestage et les parties urbanisées situées au nord de la RD630.
- Créer une cohérence de densité du bâti, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : des densités échelonnées avec celles relativement faibles des extensions pavillonnaires.

- Proposer une densité plus forte au cœur de l'opération en lien avec la création d'un espace public central.

### **Le principe de mixité fonctionnelle et sociale**

#### Orientations :

- Créer une offre diversifiée en logements : habitat intermédiaire ou semi-collectif et maison mitoyenne en accession à la propriété et en location. Il est attendu une diversité dans la typologie et la taille des logements créés.
- Proposer une offre de logements locative et sociale dans le respect des prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale Nord Toulousain. Sur les communes identifiées « pôles d'équilibre », les opérations d'aménagement d'ensemble devront réserver au moins 40% de la surface de plancher habitation à des logements locatifs dont au moins 50% de logements locatifs sociaux.
- Permettre qu'une partie de la zone soit dédiée à des activités commerciales en vue d'assurer une mixité des fonctionnelle au sein de cette future opération.

### **Le principe d'accessibilité et de desserte interne à l'opération**

#### Orientations :

- Aménager et sécuriser un accès unique à la zone d'aménagement sur le Chemin de Borde Blanco. Aucun accès direct sur la future voie de délestage et le giratoire d'entrée de ville Ouest ne sera autorisé.
- Créer une voie de desserte interne à la zone à double-sens de circulation. Le gabarit de cette voirie devra être adapté à l'opération projetée et au trafic à venir (Cf. règlement écrit – article 8 de la zone 1AU). Des espaces dédiés aux cheminements doux (piétons - cycles) devront accompagner cette voie de circulation. Ces espaces seront sécurisés par l'aménagement d'une bande végétale (arborée et/ou végétalisée) le long de la voie de circulation.
- Réaliser des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même de ce nouveau quartier et de créer des liens avec le centre-ville et les quartiers environnants (secteurs d'équipements et commerciaux notamment).
- Aménager des espaces de stationnement publics végétalisés dédiés aux résidents et visiteurs. Ces aménagements renforceront la plus-environnementale du site et permettront la restauration des fonctions naturelles des sols.

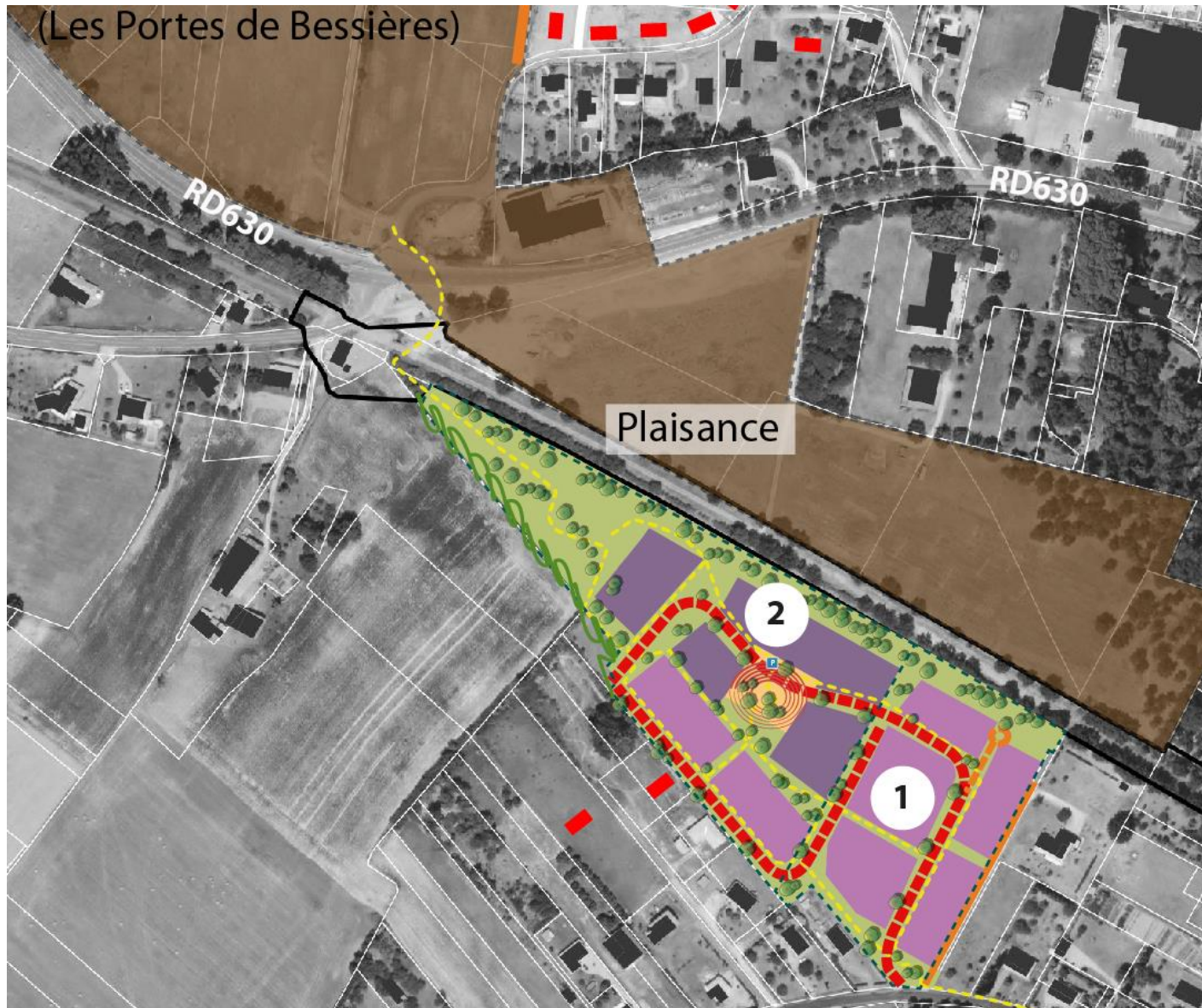


**Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal**Orientations :

- Créer des espaces publics et espaces verts récréatifs végétalisés et plantés, générateurs de liens sociaux et garants d'un cadre de vie de qualité.
- Aménager des coulées vertes ayant une utilité pour la gestion des eaux de pluies. Elles seront également le support des cheminements doux en site propre.
- Préconiser les clôtures végétales (haies vives composées d'essences locales) en limites parcellaires. Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privés) et d'agrémenter les liaisons douces.
- Proposer un accompagnement végétal (alignement d'arbres et espaces verts d'accompagnement) des voies de circulation interne à l'opération. Aussi, une bande tampon végétalisée d'une largeur de 20 mètres minimum devra être maintenue tout le long de la future voie de délestage afin de limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores générées par cette nouvelle infrastructure routière et d'assurer un espace de transition avec la future zone mixte à dominante résidentielle.
- La partie Ouest de la zone formant un triangle devra être maintenue et aménagée en espace vert végétalisé et arboré pour le loisir des résidents de ce nouveau quartier et des habitants de Bessières. Cet espace aura pour but également d'améliorer la qualité paysagère d'entrée de ville.

**Le principe de gestion des eaux pluviales**Orientations :

- La gestion des eaux pluviales doit être intégrée dans l'aménagement paysager de la zone.
- Conforter les fossés existants.
- Créer des systèmes d'assainissement des eaux pluviales de type réversible : bassin étanche de rétention avec végétation.



## 2. Secteur « Le petit Pastéllie » - « Rue Privat »

Le secteur du petit Pastéllie est situé aux franges du centre-ville de Bessières, à proximité immédiate des équipements, commerces et services. Il est imbriqué dans un tissu bâti dense à l'image des secteurs de centralité. Il se situe entre la Rue Privat et la Rue du Petit Pastéllie. Ce secteur est aujourd'hui desservi par les réseaux urbains (eau potable, assainissement et électricité) et est bordé sur sa partie Sud par la future voie de délestage de la RD 630 dont les travaux débiteront en 2019 (Cf. emplacement réservé n°12 au bénéfice du Conseil Départemental 31).

### L'option d'aménagement

Conformément à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation défini dans la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), ces deux zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du présent PLU, soit sur la période de 2017 à 2021.

**Rue PRIVAT :** Ce secteur de développement se distingue en deux sites d'aménagement. Le premier concerne la partie Nord de l'opération sur laquelle une autorisation d'urbanisme a été délivrée en Mars 2016 (L'olivieraie du Pastéllie) pour la construction de 8 logements individuels et 17 maisons individuelles groupées, dont 14 logements sociaux (6 en locatif et 8 en accession à la propriété). Cette zone est directement desservie par la Rue Privat. L'OAP proposée sur ce site reprend les densités et les principes de voiries internes à l'opération projetés et actés dans l'autorisation d'urbanisme délivrée.

**Rue du Petit Pastéllie :** Le second site d'aménagement concerne quant à lui le terrain de sports situés plus au sud, le long de la future voie de délestage. L'aménagement du secteur du « Petit Pastéllie » permet, à travers un travail sur la diversité des formes urbaines proposées et sur l'intégration paysagère par le végétal, de valoriser les gisements fonciers encore libres au sein de l'enveloppe urbaine de Bessières (terrain de sport et fonds de jardins notamment). L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans une logique de densification des ensembles bâtis de la commune tout en créant une véritable « couture urbaine » avec les quartiers résidentiels limitrophes et la centralité urbaine. L'aménagement du site est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Sur ce secteur, il est attendu des formes urbaines mixtes allant de la maison individuelle en bande à des formes d'habitat plus denses (habitat intermédiaire ou semi-collectif notamment). L'OAP a été calibrée pour accueillir entre 55 et 60 logements environ.

### Le principe de continuité urbaine

#### Orientations :

- Créer un espace à vocation mixte avec une dominante résidentielle, en lien avec les quartiers résidentiels existants et le centre-ville de Bessières (pôle d'équipements, de commerces et services). L'aménagement de ce quartier permettra de créer une « greffe » avec le tissu bâti existant et faire ainsi le lien entre les parties urbanisées situées Rue Privat et Rue du Petit Pastéllie.



- Créer une cohérence dans la densité du bâti proposée, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : des densités échelonnées entre celles moyennement denses des tissus pavillonnaires et celles très denses du centre-ville.
- Proposer une densité plus forte au cœur de l'opération en lien avec la création d'un espace public/vert central.

### **Le principe de mixité fonctionnelle et sociale**

#### Orientations :

- Créer une offre diversifiée en logements : habitat intermédiaire ou semi-collectif et maison mitoyenne en accession à la propriété et en location. Il est attendu une diversité dans la typologie et la taille des logements créés.
- Proposer une offre de logements locative et sociale dans le respect des prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale Nord Toulousain. Sur les communes identifiées pôles d'équilibre, les opérations d'aménagement d'ensemble devront réserver au moins 40% de la surface de plancher habitation à des logements locatifs dont au moins 50% de logements locatifs sociaux.

### **Le principe d'accessibilité et de desserte interne à l'opération**

#### Orientations :

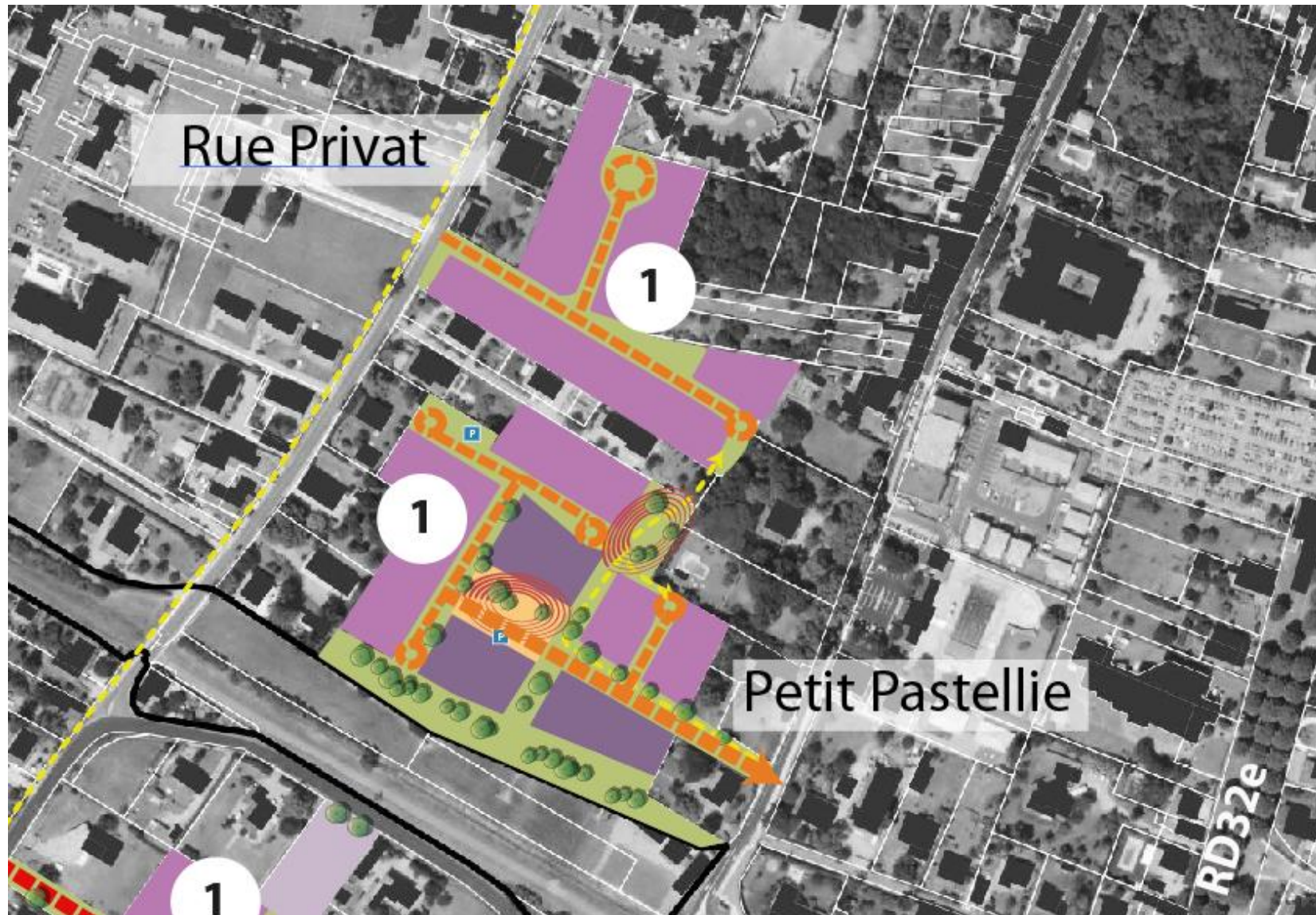
- Aménager et sécuriser un accès unique à la zone d'aménagement via la Rue du Petit Pastellie. Aucun accès direct sur la future voie de délestage ne sera autorisé.
- Hiérarchiser le réseau de voirie interne à la zone sur la base de voies de circulation structurante et des voies de circulation résidentielle. Le gabarit des voiries à créer devra être adapté à l'opération et au trafic à venir (Cf. règlement écrit – article 8 de la zone 1AU). Des espaces dédiés aux cheminements doux (piétons - cycles) devront accompagner cette voie de circulation. Ces espaces seront sécurisés par l'aménagement d'une bande végétale (arborée et/ou végétalisée) le long de la voie de circulation.
- Réaliser des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même de ce nouveau quartier, de relier les deux opérations entre-elles et de créer des liens avec le centre-ville et les quartiers environnants (en direction du groupe scolaire du Balza notamment).
- Aménager des espaces de stationnement publics végétalisés dédiés aux résidents et visiteurs. Ces aménagements renforceront la plus-environnementale du site et permettront la restauration des fonctions naturelles des sols.

**Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal**Orientations :

- Créer des espaces publics et espaces verts récréatifs végétalisés et plantés, générateurs de liens sociaux et garants d'un cadre de vie de qualité.
- Aménager des coulées vertes ayant une utilité pour la gestion des eaux de pluies. Elles seront également le support des cheminements doux en site propre.
- Préconiser les clôtures végétales (haies vives composées d'essences locales) en limites parcellaires et de fond de jardins. Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privés) et d'agrémenter les liaisons douces.
- Proposer un accompagnement végétal (alignement d'arbres et espaces verts d'accompagnement) des voies de circulation interne à l'opération. Aussi, une bande tampon végétalisée d'une largeur de 20 mètres minimum devra être maintenue tout le long de la future voie de délestage afin de limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores générées par cette nouvelle infrastructure et d'assurer un espace de transition avec la future zone résidentielle.

**Le principe de gestion des eaux pluviales**Orientations :

- La gestion des eaux pluviales doit être intégrée dans l'aménagement paysager de la zone.
- Conforter les fossés existants.
- Créer des systèmes d'assainissement des eaux pluviales de type réversible : bassin étanche de rétention avec végétation.



### 3. Secteur « Rives Basses »

Le secteur de Rives Basses est localisé au Nord-Ouest de la RD630 dans le prolongement du lotissement de la Gravette. Il se situe également au contact de la zone commerciale des Portes de Bessières. Le site s'insère dans un environnement paysager de qualité non loin du Tarn. La zone d'urbanisation future est située en extension de zones pavillonnaires moyennement denses. Ce secteur est aujourd'hui desservi par les réseaux urbains (eau potable, assainissement et électricité).

#### L'option d'aménagement

La zone d'aménagement de Rives Basses propose une densité modérée dans une logique de continuité des formes urbaines déjà existantes sur ce secteur. Pour cela, il est attendu des formes d'habitat individuel (pur et groupé). L'OAP a été calibrée pour accueillir environ 20 logements. L'aménagement du secteur de « Rives Basses » permet, à travers un travail sur les formes urbaines proposées et sur l'intégration paysagère par le végétal, de conforter la zone résidentielle existante et de rapprocher l'habitat des pôles d'emplois, commerces et services de la commune. Cette zone vient « finaliser » l'urbanisation résidentielle sur ce secteur ouest. L'option d'aménagement retenue s'inscrit dans une logique de préservation des caractéristiques des formes urbaines et architecturales des ensembles bâtis environnants tout en créant une véritable « couture urbaine » avec ces derniers et la centralité urbaine. L'aménagement du site est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Aussi, conformément à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation défini dans la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), la zone 1AU est ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du présent PLU, soit sur la période de 2017 à 2021.

#### Le principe de continuité urbaine

##### Orientations :

- Créer un espace à vocation mixte avec une dominante résidentielle, en lien avec les quartiers résidentiels environnants et la zone commerciale des Portes de Bessières (polarité commerciale de la commune). L'aménagement de ce quartier permettra de créer une « greffe » avec le tissu bâti existant et faire ainsi le lien entre les parties urbanisées du quartier de La Gravette.
- Créer une cohérence dans la densité du bâti proposée, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : des densités échelonnées avec celles moyennement denses des tissus pavillonnaires limitrophes.

#### Le principe de mixité fonctionnelle et sociale

##### Orientations :

- Créer une offre diversifiée en logements : habitat individuel et maison mitoyenne en accession à la propriété et en location. Il est attendu une diversité dans la typologie et la taille des logements créés.

- Proposer une offre de logements locative et sociale dans le respect des prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale Nord Toulousain. Sur les communes identifiées pôles d'équilibre, les opérations d'aménagement d'ensemble devront réserver au moins 40% de la surface de plancher habitation à des logements locatifs dont au moins 50% de logements locatifs sociaux.

#### **Le principe d'accessibilité et de desserte interne à l'opération**

##### Orientations :

- Aménager et sécuriser un accès unique à la zone d'aménagement via la Rue Ribos Passos.
- Aménager une voie de circulation résidentielle interne à l'opération. Le gabarit des voiries à créer devra être adapté à l'opération et au trafic à venir (Cf. règlement écrit – article 8 de la zone 1AU). Des espaces dédiées aux cheminements doux (piétons/cycles) devront accompagner cette voie de circulation. Ces espaces seront sécurisés par l'aménagement d'une bande végétale (arborées et/ou végétalisées) le long de la voie de circulation.
- Réaliser des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même de ce nouveau quartier et de créer des liens avec le centre-ville et la zone commerciale des Portes de Bessières.
- Aménager des espaces de stationnement publics végétalisés dédiés aux résidents et visiteurs. Ces aménagements renforceront la plus-environnementale du site et permettront la restauration des fonctions naturelles des sols.

#### **Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal**

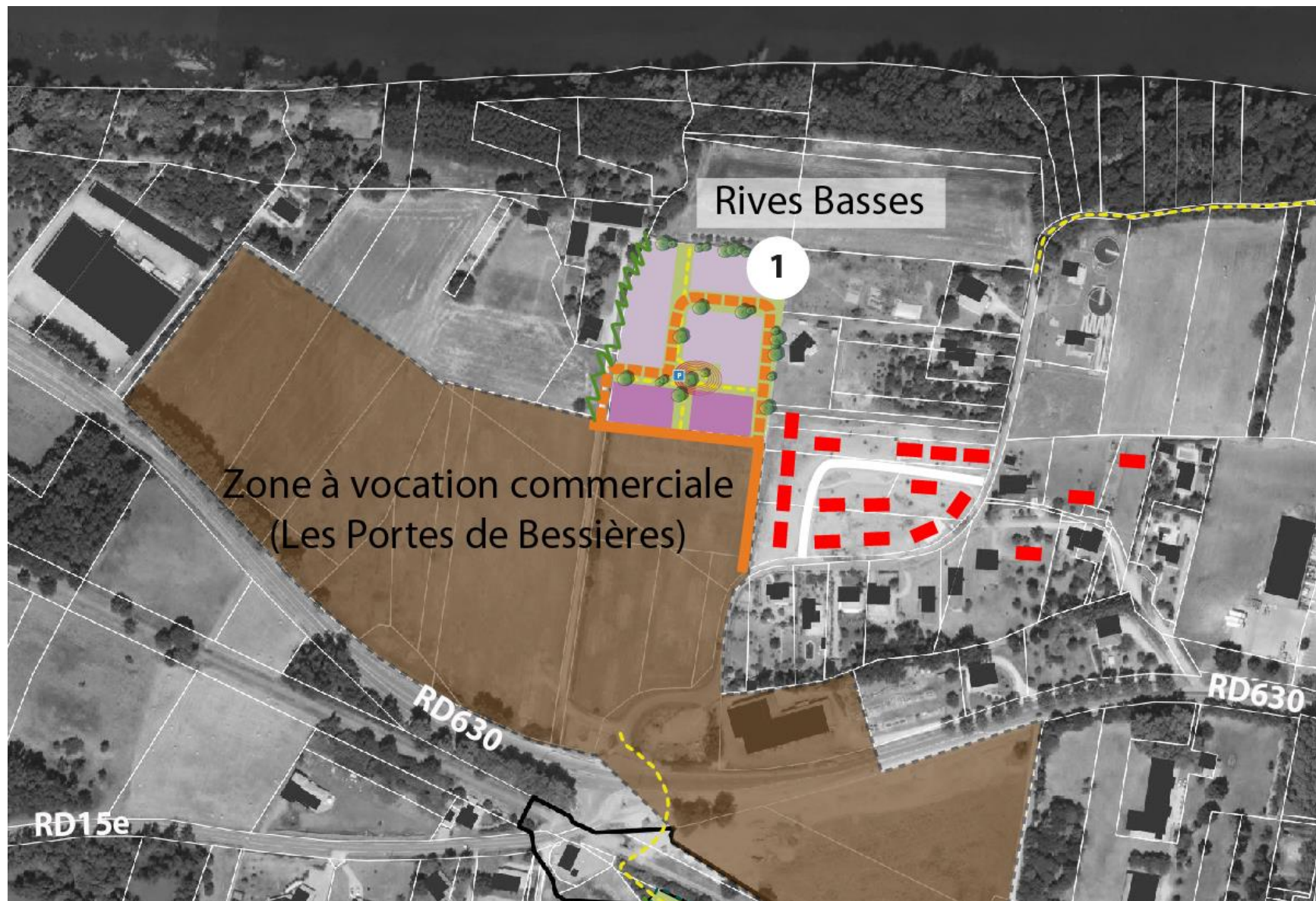
##### Orientations :

- Créer des espaces publics et espaces verts et récréatifs végétalisés et plantés, générateurs de liens sociaux et garants d'un cadre de vie de qualité.
- Aménager des coulées vertes ayant une utilité pour la gestion des eaux de pluies. Elles seront également le support des cheminements doux en site propre.
- Préconiser les clôtures végétales (haies vives composées d'essences locales) en limites parcellaires et de fond de jardins en particulier pour les constructions situées sur la partie Nord (proximité avec le Tarn). Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privatifs) et d'agrémenter les liaisons douces.
- Proposer un accompagnement végétal (alignement d'arbres et espaces verts d'accompagnement) des voies de circulation interne à l'opération.

**Le principe de gestion des eaux pluviales**Orientations :

- La gestion des eaux pluviales doit être intégrée dans l'aménagement paysager de la zone.
- Conforter les fossés existants.
- Créer des systèmes d'assainissement des eaux pluviales de type réversible : bassin étanche de rétention avec végétation.





## 4. Secteur « Balza »

La zone 1AU du Balza se situe sur un secteur stratégique de la commune, à proximité immédiate du pôle d'équipements publics de la Plaine du Balza (regroupant l'école élémentaire Louise Michel, l'espace Solheila, l'espace Efferv&sens, les principaux équipements sportifs). Ce pôle d'équipements structurants doit être conforté et développé. La commune souhaite aménager un parc public pour répondre aux besoins récréatifs et de loisirs des habitants. Le secteur de développement résidentiel est accessible depuis l'Avenue de la Gare et le chemin du Balza. Il est aujourd'hui desservi par les réseaux urbains (eau potable, assainissement et électricité).

### L'option d'aménagement

Conformément à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation défini dans la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), la zone 1AU est ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du présent PLU, soit sur la période de 2017 à 2021. Ce secteur de développement a fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme délivrée en Juin 2016 pour la construction de 15 logements sociaux (10 T4 et 5 T3). Notons par ailleurs, que les logements sont en phase d'être livrés (2019). Cette zone est desservie par le Chemin du Balza et se situe face à l'école élémentaire Louise Michel. L'OAP proposée reprend les densités et les principes de voiries internes à l'opération projetés. Cette opération de logements s'inscrit dans le principe de rapprochement des zones résidentielles au plus près des pôles d'équipements et de services publics (proximité immédiate avec le pôle d'équipements publics de la Plaine du Balza). L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans une logique de densification des ensembles bâtis de la commune tout en créant une véritable « couture urbaine » avec les quartiers résidentiels limitrophes et la centralité urbaine. L'aménagement du site est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### Le principe de continuité urbaine

#### Orientations :

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec les quartiers résidentiels existants, le centre-ville de Bessières et l'un des principaux pôles d'équipements et de services publics). L'aménagement de ce quartier permettra de conforter la mixité des fonctions au plus près des pôles d'équipements de la commune de Bessières.
- Créer une cohérence dans la densité du bâti proposée, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine »).

### Le principe de mixité fonctionnelle et sociale

#### Orientations :

- Créer une offre diversifiée en logements : maison individuelle groupée en accession à la propriété et en location. Il est attendu une diversité dans la taille des logements créés.



- Proposer une offre de logements locative et sociale dans le respect des prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale Nord Toulousain. Sur les communes identifiées pôles d'équilibre, les opérations d'aménagement d'ensemble devront réserver au moins 40% de la surface de plancher habitation à des logements locatifs dont au moins 50% de logements locatifs sociaux.

#### **Le principe d'accessibilité et de desserte interne à l'opération**

##### Orientations :

- Aménager et sécuriser un accès unique à la zone d'aménagement via le Chemin du Balza. Aucun accès direct sur la future voie de délestage ne sera autorisé.
- Le gabarit des voiries à créer devra être adapté à l'opération et au trafic à venir (Cf. règlement écrit – article 8 de la zone 1AU). Des espaces dédiées aux cheminements doux (piétons/cycles) devront accompagner cette voie de circulation. Ces espaces seront sécurisés par l'aménagement d'une bande végétale (arborées et/ou végétalisées) le long de la voie de circulation.
- Réaliser des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même de ce nouveau quartier, de créer des liens avec le centre-ville et les quartiers environnants (pôle d'équipements du Balza notamment).
- Aménager des espaces de stationnement publics végétalisés dédiés aux résidents et visiteurs. Ces aménagements renforceront la plus-environnementale du site et permettront la restauration des fonctions naturelles des sols.

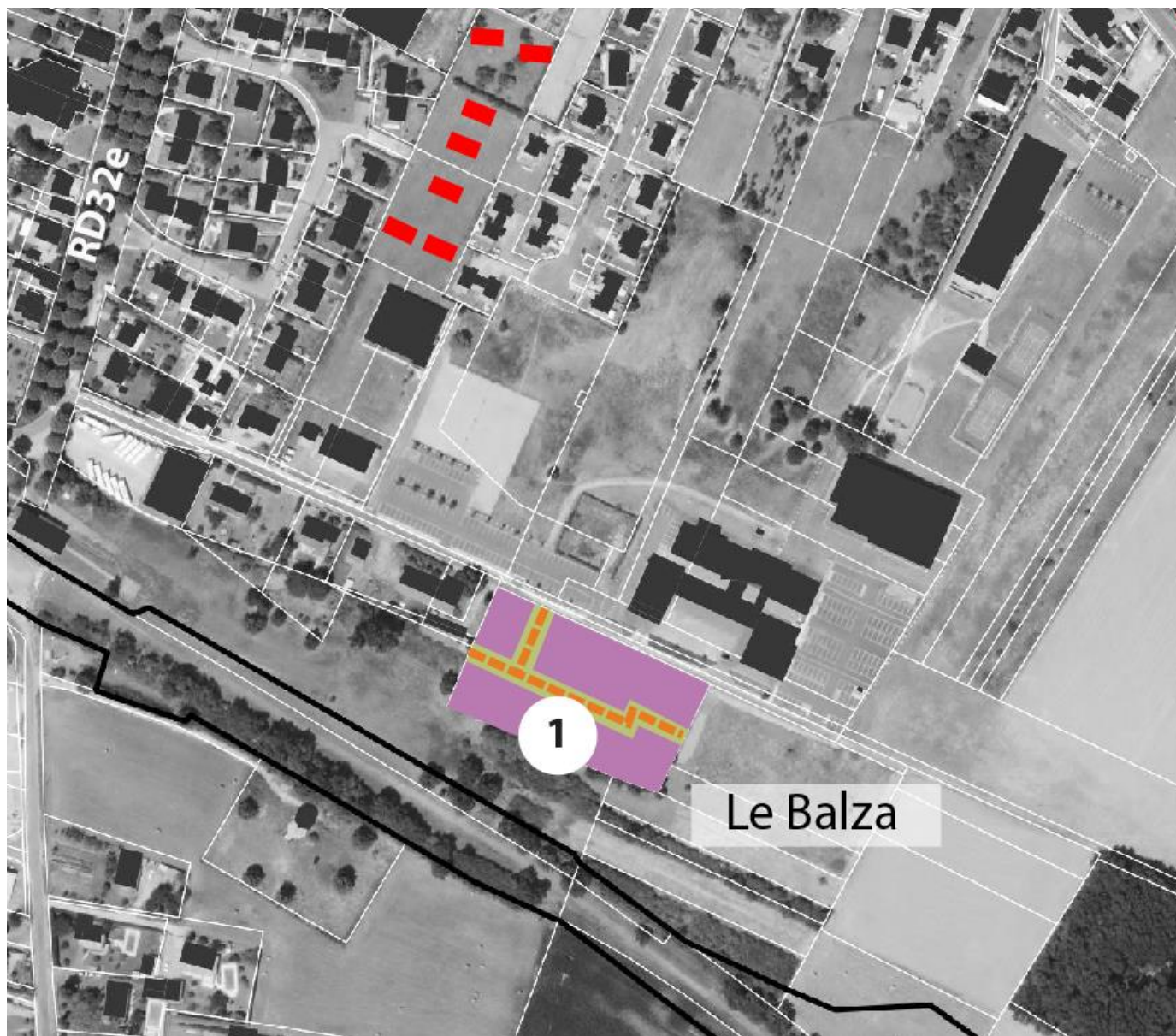
#### **Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal**

##### Orientations :

- Créer des espaces publics et espaces verts et récréatifs végétalisés et plantés, générateurs de liens sociaux et garants d'un cadre de vie de qualité.
- Aménager des coulées vertes ayant une utilité pour la gestion des eaux de pluies. Elles seront également le support des cheminements doux en site propre.
- Préconiser les clôtures végétales (haies vives composées d'essences locales) en limites parcellaires et de fond de jardins. Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privés) et d'agrémenter les liaisons douces.
- Proposer un accompagnement végétal (alignement d'arbres et espaces verts d'accompagnement) des voies de circulation interne à l'opération.

**Le principe de gestion des eaux pluviales**Orientations :

- La gestion des eaux pluviales doit être intégrée dans l'aménagement paysager de la zone.
- Conforter les fossés existants.
- Créer des systèmes d'assainissement des eaux pluviales de type réversible : bassin étanche de rétention avec végétation.



## 5. Secteur « La Gravette »

Le secteur d'aménagement de la Gravette se situe à l'interface entre le lotissement de la Gravette et la zone commerciale le long de la RD630. Sa localisation géographique est stratégique au regard de sa proximité immédiate avec le centre-ville, la zone commerciale des Portes de Bessières et les équipements publics.

### L'option d'aménagement

La présente OAP vise à encadrer l'urbanisation sur des dents creuses issues de division parcellaire en zones urbaines. Cette zone comprend de nombreuses parcelles privées qui peuvent contraindre les principes d'aménagement global retenus par la commune. Au regard de la localisation à proximité immédiate du centre-ville, la commune souhaite encadrer l'urbanisation sur ces gisements fonciers libres. Il s'agira d'opérer une greffe avec les zones résidentielles existantes pour insérer le projet dans son environnement immédiat. Il est souhaité une densification de ce secteur qui est raccordé aux réseaux urbains (eau potable, assainissement et électricité). Pour ne pas rompre avec les formes urbaines existantes, il est proposé d'orienter les formes urbaines vers l'habitat intermédiaire. Le bâti devra être recentré autour de la voie de desserte interne pour limiter les conflits de voisinage et mieux gérer les rapports d'intimité avec les constructions pavillonnaires limitrophes. Il est attendu entre 40 et 45 logements. Conformément à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation défini dans le PLU, le secteur UBb couvert par la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est ouvert à l'urbanisation dès l'approbation du présent PLU, soit sur la période de 2017 à 2021.

### Le principe de continuité urbaine

#### Orientations :

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec les quartiers résidentiels existants et le centre-ville de Bessières (pôle d'équipements, de commerces et services). L'aménagement de ce quartier permettra de créer une « greffe » avec le tissu bâti existant et assurer ainsi le lien entre les parties urbanisées environnantes.
- Créer une cohérence de densité du bâti, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : des densités échelonnées et adaptées au site à proximité immédiate de la centralité de Bessières.
- Proposer une densité plus forte en lien avec la création d'espaces publics centraux.

### Le principe de mixité fonctionnelle et sociale

#### Orientations :

- Créer une offre adaptée en logements : habitat intermédiaire ou semi-collectif en accession à la propriété et en location. Il est attendu une diversité dans la taille des logements créés.

- Proposer une offre de logements locative et sociale dans le respect des prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale Nord Toulousain. Sur les communes identifiées pôles d'équilibre, les opérations d'aménagement d'ensemble devront réserver au moins 40% de la surface de plancher habitation à des logements locatifs dont au moins 50% de logements locatifs sociaux.

#### **Le principe d'accessibilité et de desserte interne à l'opération**

##### Orientations :

- Aménager et sécuriser un accès unique à la zone d'aménagement sur l'impasse Germaine Tillion et l'Av. Jean Moulin.
- Créer une voie de desserte interne à la zone à double-sens de circulation. Le gabarit de cette voirie devra être adapté à l'opération projetée et au trafic à venir (Cf. règlement écrit – article 8 de la zone UB). Des espaces dédiés aux cheminements doux (piétons/cycles) devront accompagner cette voie de circulation. Ces espaces seront sécurisés par l'aménagement d'une bande végétale (arborées et/ou végétalisées) le long de la voie de circulation.
- Réaliser des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même de ce nouveau quartier et de créer des liens avec le centre-ville et les quartiers environnants.
- Aménager des espaces de stationnement publics végétalisés dédiés aux résidents et visiteurs. Ces aménagements renforceront la plus-environnementale du site et permettront la restauration des fonctions naturelles des sols.

#### **Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal**

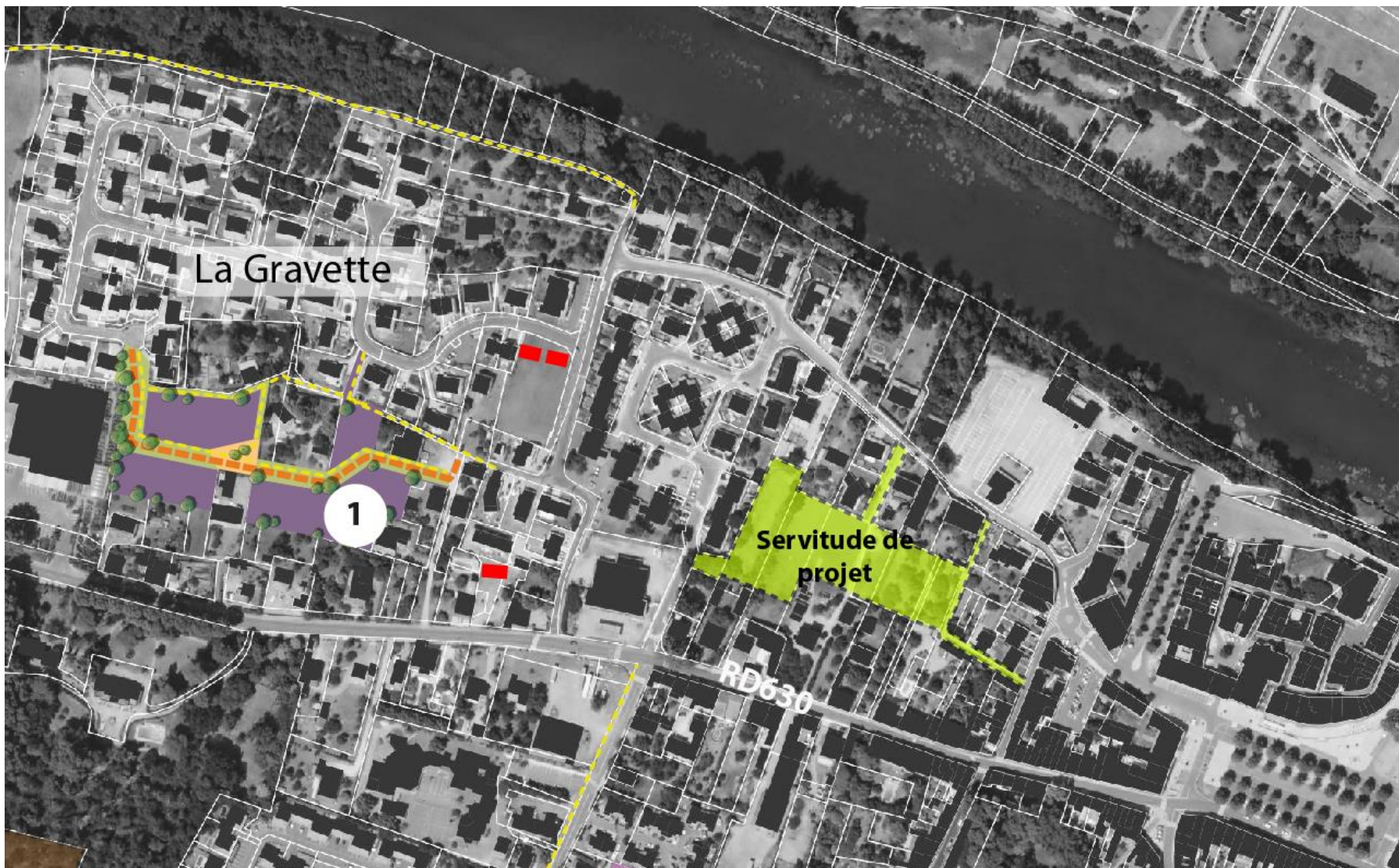
##### Orientations :

- Créer des espaces publics et espaces verts récréatifs végétalisés et plantés, générateurs de liens sociaux et garants d'un cadre de vie de qualité.
- Aménager des coulées vertes ayant une utilité pour la gestion des eaux de pluies. Elles seront également le support des cheminements doux en site propre.
- Préconiser les clôtures végétales (haies vives composées d'essences locales) en limites parcellaires. Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privés) et d'agrémenter les liaisons douces.
- Proposer un accompagnement végétal (alignement d'arbres et espaces verts d'accompagnement) des voies de circulation interne à l'opération.

**Le principe de gestion des eaux pluviales**Orientations :

- La gestion des eaux pluviales doit être intégrée dans l'aménagement paysager de la zone.
- Conforter les fossés existants.
- Créer des systèmes d'assainissement des eaux pluviales de type réversible : bassin étanche de rétention avec végétation.





## 6. Secteur « Au Moulin Nord »

Le secteur d'aménagement « Au Moulin Nord » se situe au sud de la future voie de délestage, entre le Chemin de Borde Neuve, le Chemin des Béringuiers et le chemin de la Pradelle. Ce secteur est imbriqué dans un tissu urbain pavillonnaire peu dense qui a été aménagé au coup par coup sans réflexion d'aménagement d'ensemble. Les constructions se sont implantées le long des axes routiers et des divisions foncières ont été opérées sur les jardins situés à l'arrière des 1<sup>ers</sup> rangs de construction (urbanisation dite en drapeau).

### L'option d'aménagement

La présente OAP vise à encadrer l'urbanisation sur ce secteur sur un ensemble foncier que l'on peut qualifier de dent creuse. Ces terrains sont enclavés et méritent de faire l'objet d'une attention particulière, notamment en vue de retravailler les connexions transversales Est-Ouest. Cette zone comprend de nombreuses parcelles privées qui peuvent contraindre les principes d'aménagement global retenus par la commune. Au regard de la localisation à proximité immédiate du centre-ville et des équipements publics, la commune souhaite encadrer l'urbanisation sur ces gisements fonciers libres. Il s'agira d'opérer une greffe avec les zones résidentielles existantes pour insérer le projet dans son environnement. Il est souhaité un maintien des formes urbaines existantes tout en permettant la création d'une voie de circulation transversale pour relier le chemin de Borde Neuve et le chemin des Béringuiers. Ces secteurs sont raccordés aux réseaux urbains (eau potable, assainissement et électricité). Pour ne pas rompre avec les formes urbaines existantes, il est proposé d'orienter majoritairement les formes urbaines vers l'habitat individuel et des maisons de villes. Il est attendu environ 8 à 10 logements. Conformément à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation défini dans le PLU, le secteur UBb couvert par la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est ouvert à l'urbanisation dès l'approbation du présent PLU, soit sur la période de 2017 à 2021.

### Le principe de continuité urbaine

#### Orientations :

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec les quartiers résidentiels existants et le centre-ville de Bessières (pôle d'équipements, de commerces et services). L'aménagement de ce quartier permettra de créer une « greffe » avec le tissu bâti existant et d'assurer ainsi le lien entre les parties urbanisées environnantes.
- Créer une cohérence de densité du bâti, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : des densités échelonnées et adaptées au site à proximité immédiate de la centralité de Bessières.



**Le principe de mixité fonctionnelle et sociale**Orientations :

- Créer une offre adaptée en logements : habitat individuel et habitat individuel groupé en accession à la propriété et en location. Il est attendu une diversité dans la taille des logements créés.
- Proposer une offre de logements locative et sociale dans le respect des prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale Nord Toulousain. Sur les communes identifiées pôles d'équilibre, les opérations d'aménagement d'ensemble devront réserver au moins 40% de la surface de plancher habitation à des logements locatifs dont au moins 50% de logements locatifs sociaux.

**Le principe d'accessibilité et de desserte interne à l'opération**Orientations :

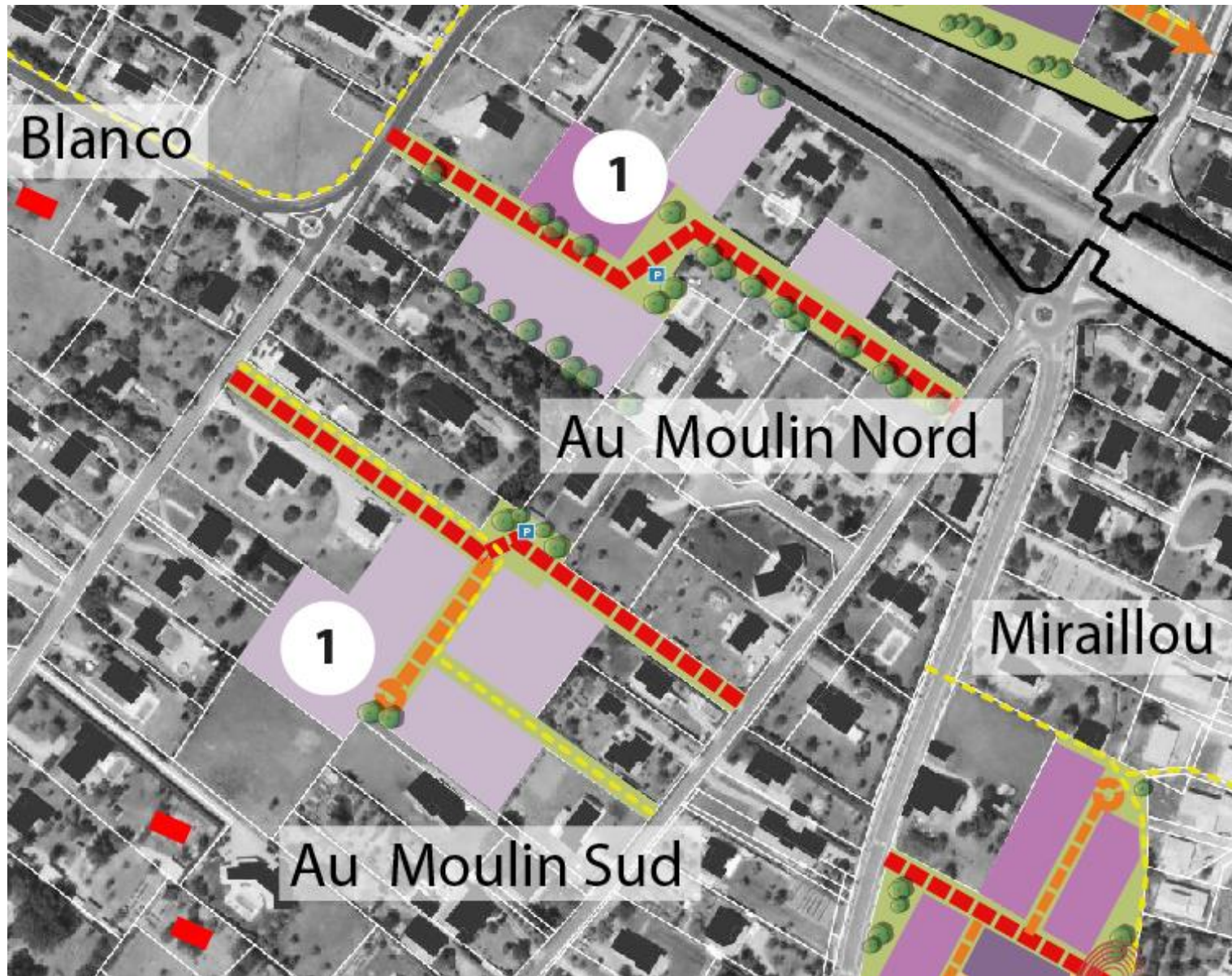
- Aménager et sécuriser l'accès à la zone d'aménagement sur le Chemin de Borne Neuve et le Chemin des Béringuiers.
- Le gabarit de cette voirie devra être adapté à l'opération projetée et au trafic à venir (Cf. règlement écrit – article 8 de la zone UB). Des espaces dédiés aux cheminements doux devront accompagner cette voie de circulation. Il s'agira de créer une voie de circulation apaisée (exemple : zone 30 km/h). La conception de cette voirie devra favoriser un espace partagé entre les différents usagers.
- Réaliser des liaisons douces (piétons et cycles) afin de créer des liens avec le centre-ville et les quartiers environnants.
- Aménager des espaces de stationnement publics végétalisés dédiés aux résidents et aux visiteurs. Ces aménagements renforceront la plus-environnementale du site et permettront la restauration des fonctions naturelles des sols.

**Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal**Orientations :

- Préconiser les clôtures végétales (haies vives composées d'essences locales) en limites parcellaires. Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privés) et d'agrémenter les liaisons douces.
- Proposer un accompagnement végétal (alignement d'arbres et espaces verts d'accompagnement) de la voie de circulation interne à l'opération.

**Le principe de gestion des eaux pluviales**Orientations :

- La gestion des eaux pluviales doit être intégrée dans l'aménagement paysager de la zone.
- Conforter les fossés existants.
- Créer des systèmes d'assainissement des eaux pluviales de type réversible : bassin étanche de rétention avec végétation.



## 7. Secteur « Au Moulin Sud »

Le secteur d'aménagement « Au Moulin Sud » se situe au sud de la future voie de délestage, entre le Chemin de Borde Neuve et le Chemin des Béringuiers. Ce secteur est imbriqué dans un tissu urbain pavillonnaire peu dense qui a été aménagé au coup par coup sans réflexion d'aménagement d'ensemble. Les constructions se sont implantées le long des axes routiers et des divisions foncières ont été opérées sur les jardins situés à l'arrière des 1<sup>ers</sup> rangs de construction (urbanisation dite en drapeau).

### L'option d'aménagement

La présente OAP vise à encadrer l'urbanisation sur ce secteur sur un ensemble foncier que l'on peut qualifier de dent creuse. Ces terrains sont enclavés et méritent de faire l'objet d'une attention particulière, notamment en vue de retravailler les connexions transversales Est-Ouest. Cette zone comprend de nombreuses parcelles privées qui peuvent contraindre les principes d'aménagement global retenus par la commune. Au regard de la localisation à proximité immédiate du centre-ville et des équipements publics, la commune souhaite encadrer l'urbanisation sur ce gisement foncier libre. Il s'agira d'opérer une greffe avec la zone résidentielle pour insérer le projet dans son environnement immédiat. Il est souhaité un maintien des formes urbaines existantes tout en permettant la création d'une voie de circulation transversale pour relier le chemin de Borde Neuve et le chemin des Béringuiers. Ces secteurs sont raccordés aux réseaux urbains (eau potable, assainissement et électricité). Pour ne pas rompre avec les formes urbaines existantes, il est proposé d'orienter majoritairement les formes urbaines vers l'habitat individuel et des maisons de villes. Il est attendu environ 8 à 10 logements. Conformément à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation défini dans le PLU, le secteur UC couvert par la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est ouvert à l'urbanisation dès l'approbation du présent PLU, soit sur la période de 2017 à 2021.

### Le principe de continuité urbaine

#### Orientations :

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec les quartiers résidentiels existants et le centre-ville de Bessières (pôle d'équipements, de commerces et services). L'urbanisation de cette dents creuse permettra de créer une « greffe » avec le tissu bâti existant et d'assurer ainsi le lien entre les parties urbanisées environnantes.
- Créer une cohérence de densité du bâti, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : des densités échelonnées et adaptées au site (zone résidentielle à dominante pavillonnaire).

### Le principe de mixité fonctionnelle et sociale

#### Orientations :

- Créer une offre adaptée en logements : habitat individuel en accession à la propriété et/ou en location. Il est attendu une diversité dans la taille des logements créés.

- Proposer une offre de logements locative et sociale dans le respect des prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale Nord Toulousain. Sur les communes identifiées pôles d'équilibre, les opérations d'aménagement d'ensemble devront réserver au moins 40% de la surface de plancher habitation à des logements locatifs dont au moins 50% de logements locatifs sociaux.

#### **Le principe d'accessibilité et de desserte interne à l'opération**

##### Orientations :

- Aménager et sécuriser l'accès à la zone d'aménagement sur le Chemin de Borne Neuve et le Chemin des Béringuiers.
- Le gabarit de cette voirie devra être adapté à l'opération projetée et au trafic à venir (Cf. règlement écrit – article 8 de la zone UB). Des espaces dédiées aux cheminements doux devront accompagner cette voie de circulation. Il s'agira de créer une voie de circulation apaisée (exemple : zone 30 km/h). La conception de cette voirie devra favoriser un espace partagé entre les différents usagers.
- Réaliser des liaisons douces (piétons et cycles) afin de créer des liens avec le centre-ville et les quartiers environnants.
- Aménager des espaces de stationnement publics végétalisés dédiés aux résidents et aux visiteurs. Ces aménagements renforceront la plus-environnementale du site et permettront la restauration des fonctions naturelles des sols.

#### **Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal**

##### Orientations :

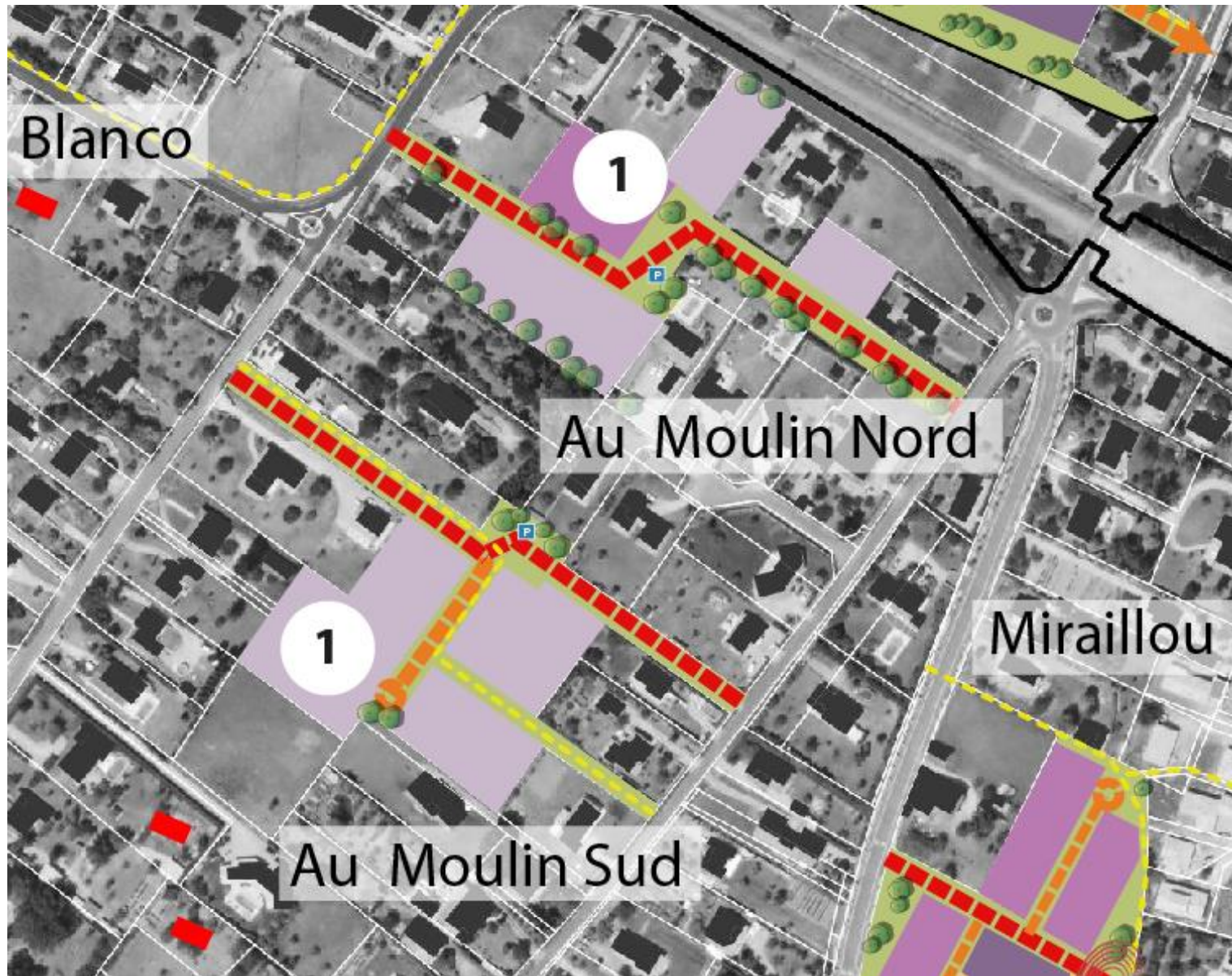
- Préconiser les clôtures végétales (haies vives composées d'essences locales) en limites parcellaires. Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privés) et d'agrémenter les liaisons douces.
- Proposer un accompagnement végétal (alignement d'arbres et espaces verts d'accompagnement) de la voie de circulation interne à l'opération.

#### **Le principe de gestion des eaux pluviales**

##### Orientations :

- La gestion des eaux pluviales doit être intégrée dans l'aménagement paysager de la zone.
- Conforter les fossés existants.
- Créer des systèmes d'assainissement des eaux pluviales de type réversible : bassin étanche de rétention avec végétation.





## 8. Secteur « Mirailou »

Le secteur de Mirailou est situé sur la frange Est de la commune de Bessières. Il est localisé entre la Route de Paulhac et le Chemin de la Rivière. Au-delà du constat opéré dans le diagnostic sur le manque de transversalité dans l'organisation des infrastructures routières et du fonctionnement urbain notamment sur les zones d'extensions pavillonnaires au Sud, la municipalité s'est saisie de l'enjeu de structurer globalement le développement résidentiel sur ce secteur stratégique. Le site étant imbriqué dans un tissu pavillonnaire résidentiel non organisé, les principes d'aménagement retenus ont consisté à greffer ces nouveaux quartiers à ceux déjà existants. L'aménagement du secteur de « Mirailou » permet, à travers un travail sur la diversité des formes urbaines proposées, sur la création d'espaces publics/verts et sur l'intégration paysagère par le végétal, de structurer ces quartiers pavillonnaires et d'en améliorer le cadre de vie. Ce secteur est aujourd'hui desservi par les réseaux urbains (eau potable, assainissement et électricité).

### L'option d'aménagement

L'aménagement retenu sur le secteur de « Mirailou » propose deux options d'aménagement. La première option vise à permettre une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone 1AU telle que définie au document graphique. La deuxième option retenue consiste quant à elle à permettre si l'opération d'aménagement d'ensemble ne porte pas sur la totalité de la zone 1AU, d'autoriser un aménagement en deux phases successives. La phase 1 correspond à la partie Nord de la zone qui prend appui sur la Route de Paulhac et le Chemin de la Rivière. Environ 35 à 40 logements individuels groupés et environ 20 logements semi-collectif / habitat intermédiaire sont attendus sur cette 1<sup>ère</sup> phase d'aménagement. Le bâti viendra structurer la voie de desserte interne à l'opération.

La 2<sup>ème</sup> phase d'aménagement concerne la partie Sud de la zone. Sur ce secteur, il est attendu des formes urbaines mixtes allant de la maison individuelle pavillonnaire à des formes d'habitat plus denses (habitat intermédiaire ou semi-collectif notamment). Il s'agit de forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif. Cette typologie d'habitat participe à une densité plus soutenue tout en offrant les caractéristiques d'un logement individuel (accès individuel et un espace extérieur privatif) Cette 2<sup>ème</sup> phase d'aménagement a été calibrée pour accueillir entre 45 et 55 de logements. Aussi, conformément à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation défini dans la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), la zone 1AU pourra être aménagée sur la période 2022 à 2026.

### Le principe de continuité urbaine

#### Orientations :

- Créer un espace à vocation mixte avec une dominante résidentielle, en lien avec les quartiers résidentiels existants, le pôle d'équipements publics de la plaine du Balza et le centre-ville de Bessières (pôle d'équipements, de commerces et services). L'aménagement de ce quartier permettra de créer une « greffe » avec le tissu bâti existant et faire ainsi le lien entre les parties urbanisées environnantes.
- Créer une cohérence de densité du bâti, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : des densités échelonnées et adaptées avec celles relativement faibles des extensions pavillonnaires non organisées avoisinantes.

- Proposer une densité plus forte en cœur d'opération en lien avec la création d'espaces publics centraux.

### **Le principe de mixité fonctionnelle et sociale**

#### Orientations :

- Créer une offre diversifiée en logements : habitat intermédiaire ou semi-collectif, maison mitoyenne et habitat individuel en accession à la propriété et en location. Il est attendu une diversité dans la typologie et la taille des logements créés.
- Proposer une offre de logements locative et sociale dans le respect des prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale Nord Toulousain. Sur les communes identifiées pôles d'équilibre, les opérations d'aménagement d'ensemble devront réserver au moins 40% de la surface de plancher habitation à des logements locatifs dont au moins 50% de logements locatifs sociaux.

### **Le principe d'accessibilité et de desserte interne à l'opération**

#### Orientations :

- Aménager et sécuriser un accès unique à la zone d'aménagement sur la Route de Paulhac et le Chemin de la Rivière.
- Créer une voie de desserte interne à la zone à double-sens de circulation. Le gabarit de cette voirie devra être adapté à l'opération projetée et au trafic à venir (Cf. règlement écrit – article 8 de la zone 1AU). Des espaces dédiés aux cheminements doux (piétons/cycles) devront accompagner cette voie de circulation. Ces espaces seront sécurisés par l'aménagement d'une bande végétale (arborée et/ou végétalisée) le long de la voie de circulation.
- Réaliser des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même de ce nouveau quartier et de créer des liens avec le centre-ville et les quartiers environnants (en direction du collège notamment).
- Aménager des espaces de stationnement publics végétalisés dédiés aux résidents et visiteurs. Ces aménagements renforceront la plus-environnementale du site et permettront la restauration des fonctions naturelles des sols.

### **Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal**

#### Orientations :

- Créer des espaces publics et espaces verts et récréatifs végétalisés et plantés, générateurs de liens sociaux et garants d'un cadre de vie de qualité.
- Aménager des coulées vertes ayant une utilité pour la gestion des eaux de pluies. Elles seront également le support des cheminements doux en site propre.

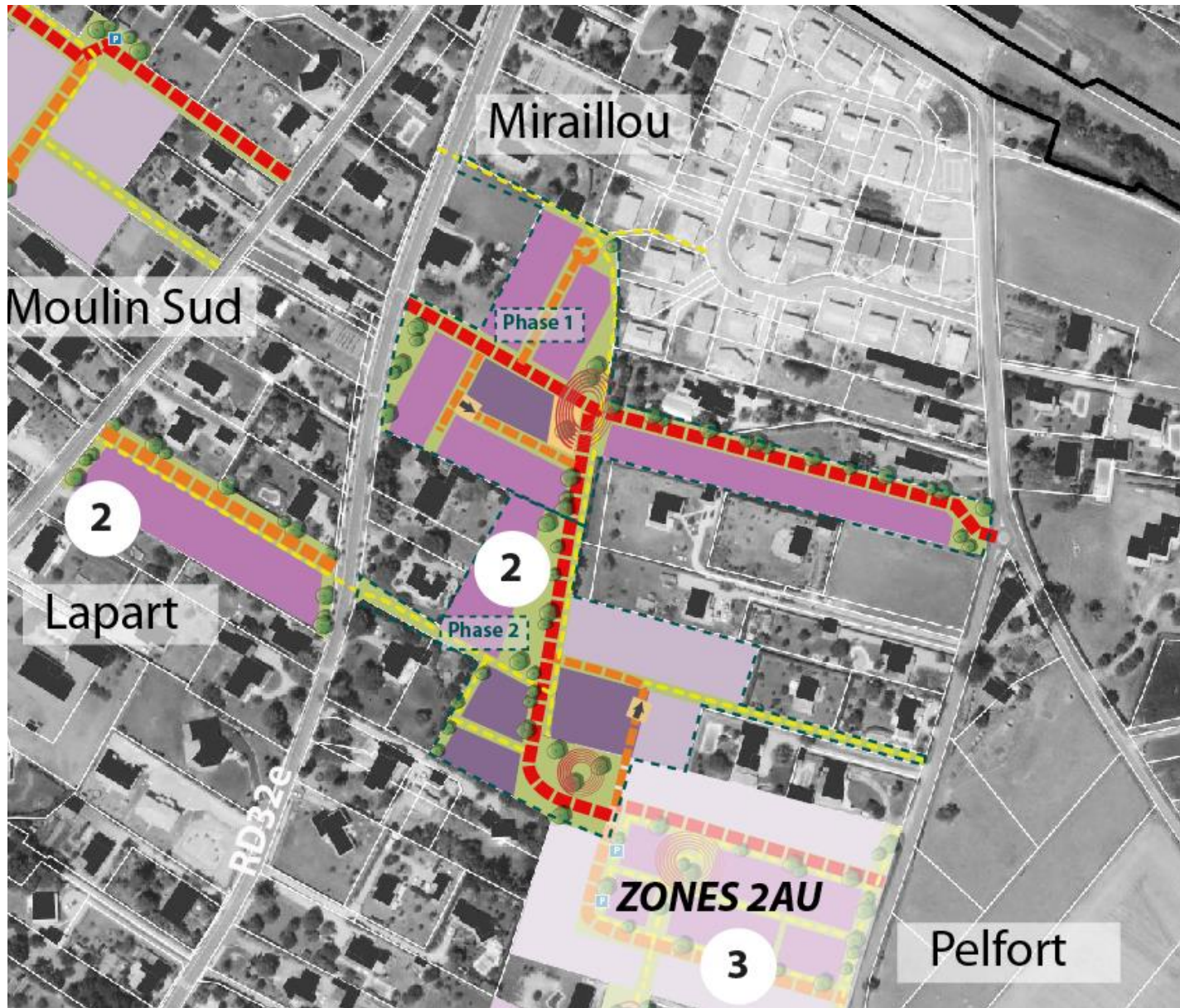


- Préconiser les clôtures végétales (haies vives composées d'essences locales) en limites parcellaires. Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privatifs) et d'agrémenter les liaisons douces.
- Proposer un accompagnement végétal (alignement d'arbres et espaces verts d'accompagnement) des voies de circulation interne à l'opération.

### **Le principe de gestion des eaux pluviales**

#### Orientations :

- La gestion des eaux pluviales doit être intégrée dans l'aménagement paysager de la zone.
- Conforter les fossés existants.
- Créer des systèmes d'assainissement des eaux pluviales de type réversible : bassin étanche de rétention avec végétation.



## 9. Secteurs « Lapart »

Le secteur d'aménagement « Lapart » se situe entre le Chemin des Béringuiers et la Route de Paulhac. Ce secteur est inséré dans un tissu urbain pavillonnaire peu dense qui a été aménagé au coup par coup sans réflexion d'aménagement d'ensemble. Les constructions se sont implantées le long des routes et des divisions foncières ont été opérées sur les jardins situés à l'arrière de ces 1<sup>ers</sup> rangs de construction (urbanisation dite « en drapeau »).

### L'option d'aménagement

La présente OAP vise à encadrer l'urbanisation sur ce secteur sur un ensemble foncier que l'on peut qualifier de dent creuse. Cette zone comprend de nombreuses parcelles privées qui peuvent contraindre les principes d'aménagement global retenus par la commune. Au regard de la localisation à proximité du centre-ville et des équipements publics, la commune souhaite encadrer l'urbanisation sur ce gisement foncier libre. Il s'agira d'opérer une greffe avec les zones résidentielles existantes pour insérer le projet dans son environnement. Il est souhaité un maintien des formes urbaines existantes. Ainsi, pour ne pas rompre avec les formes urbaines existantes, il est proposé d'orienter majoritairement les formes urbaines vers de l'habitat individuel. La desserte de la zone est prévue via l'aménagement d'une voie de circulation qui permettra à terme de connecter la route de Paulhac et le chemin de Béringuiers. Ce secteur est raccordé aux réseaux urbains (eau potable, assainissement et électricité). Il est attendu environ 12 logements sur le secteur « Lapart ». Aussi, conformément à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation défini dans la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), le secteur pourra être aménagé sur la période 2022 à 2025.

### Le principe de continuité urbaine

#### Orientations :

- Aménager un espace à vocation résidentielle, en lien avec les quartiers résidentiels existants et le centre-ville de Bessières (pôle d'équipements, de commerces et services). L'urbanisation de cette dent creuse permettra de créer une « greffe » avec le tissu bâti existant et d'assurer ainsi le lien entre les parties urbanisées environnantes.
- Créer une cohérence de densité du bâti, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine »).

### Le principe de mixité fonctionnelle et sociale

#### Orientations :

- Créer une offre adaptée en logements : habitat individuel groupé (maisons de ville) en accession à la propriété et en location. Il est attendu une diversité dans la taille des logements créés.

- Proposer une offre de logements locative et sociale dans le respect des prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale Nord Toulousain. Sur les communes identifiées pôles d'équilibre, les opérations d'aménagement d'ensemble devront réserver au moins 40% de la surface de plancher habitation à des logements locatifs dont au moins 50% de logements locatifs sociaux.

#### **Le principe d'accessibilité et de desserte interne à l'opération**

##### Orientations :

- Aménager et sécuriser les accès sur le Chemin des Béringuiers et la Route de Paulhac.
- Le gabarit de cette voirie devra être adapté à l'opération projetée et au trafic à venir (Cf. règlement écrit – article 8 de la zone UC). Des espaces dédiés aux cheminements doux devront accompagner cette voie de circulation. Il s'agira de créer une voie de circulation apaisée (exemple : zone 30 km/h). La conception de cette voirie devra favoriser un espace partagé entre les différents usagers.
- Réaliser une liaison douce (piétons et cycles) permettant de relier le Chemin des Béringuiers et la Route de Paulhac et de créer ainsi des liens avec le centre-ville et assurer des connexions inter quartiers.

#### **Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal**

##### Orientations :

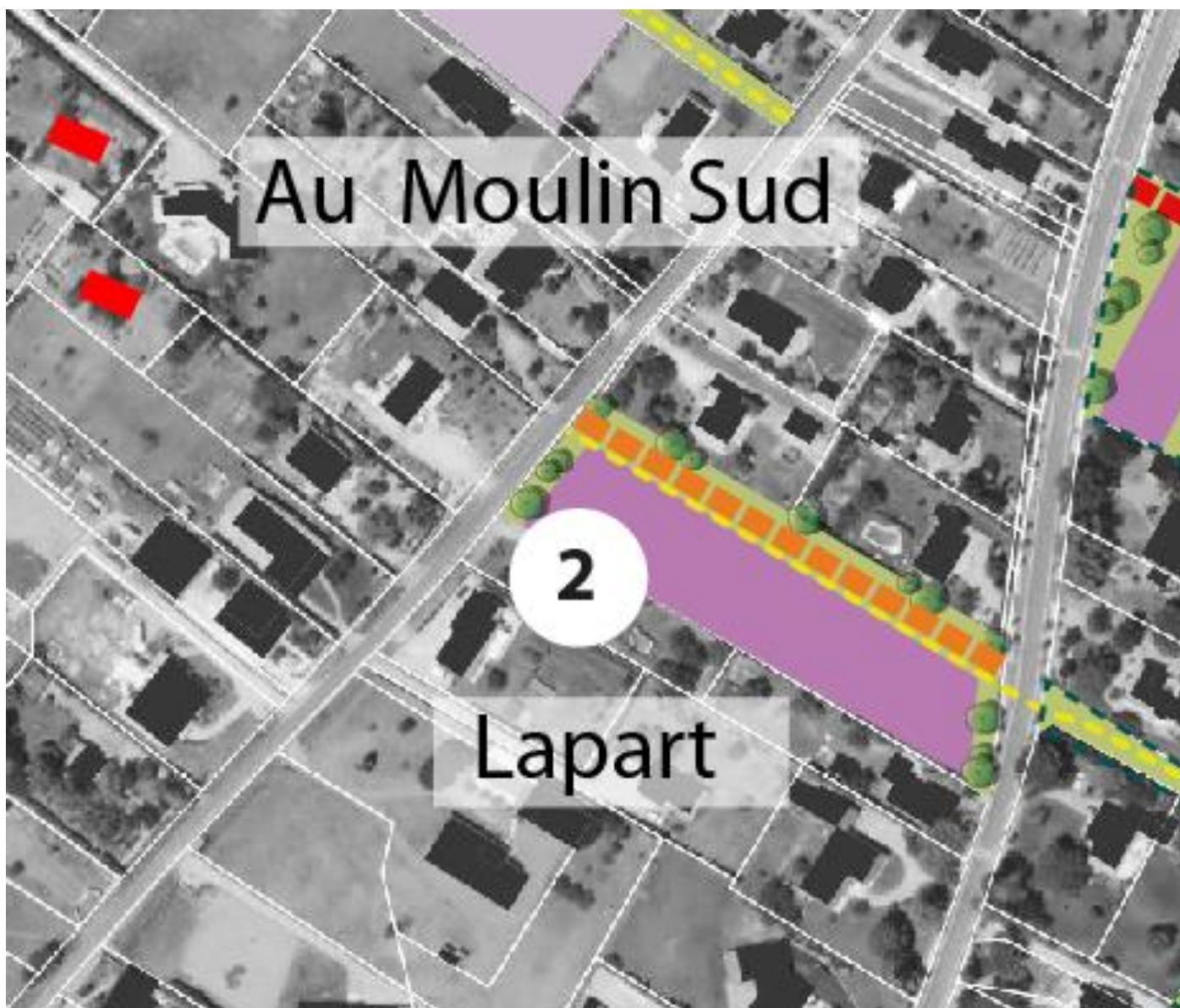
- Préconiser les clôtures végétales (haies vives composées d'essences locales) en limites parcellaires. Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privés) et d'agrémenter les liaisons douces.
- Proposer un accompagnement végétal (alignement d'arbres et espaces verts d'accompagnement) de la voirie interne à l'opération.

#### **Le principe de gestion des eaux pluviales**

##### Orientations :

- La gestion des eaux pluviales doit être intégrée dans l'aménagement paysager de la zone.
- Conforter les fossés existants.
- Créer des systèmes d'assainissement des eaux pluviales de type réversible : bassin étanche de rétention avec végétation.







## 10. Secteurs « Les Béringuiers Nauts Nord »

Le secteur d'aménagement « Les Béringuiers Nauts Nord » se situe au sud de l'enveloppe urbaine entre le Chemin des Béringuiers et la Route de Paulhac. Le site est imbriqué dans un tissu urbain pavillonnaire peu dense qui a été aménagé au coup par coup sans réflexion d'aménagement d'ensemble. Les constructions se sont implantées le long des routes et des divisions foncières ont été opérées sur les jardins situés à l'arrière de ces 1<sup>ers</sup> rangs de construction (urbanisation dite « en drapeau »).

### L'option d'aménagement

La présente OAP vise à organiser l'urbanisation sur des dents creuses en zone urbaine. Cette zone comprend des parcelles privées qui peuvent contraindre les principes d'aménagement global retenus par la commune. Au regard de la localisation à proximité du centre-ville et des équipements publics (collège), la commune souhaite encadrer l'urbanisation sur ces gisements fonciers libres. Il est souhaité un maintien des formes urbaines existantes. Ainsi, pour ne pas rompre avec les formes urbaines existantes, il est proposé d'orienter majoritairement les formes urbaines vers de l'habitat individuel groupé. La desserte de la zone est prévue via l'aménagement d'une voie de circulation qui permettra à terme de connecter la route de Paulhac et le chemin de Béringuiers. Ces secteurs sont raccordés aux réseaux urbains (eau potable, assainissement et électricité). Il est attendu environ 10 à 12 logements sur le secteur « Les Béringuiers Nauts Nord ». Conformément à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation défini dans la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), le secteur pourra être aménagé sur la période 2022 à 2025.

### Le principe de continuité urbaine

#### Orientations :

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec les quartiers résidentiels existants et le centre-ville de Bessières (pôle d'équipements, de commerces et services). L'urbanisation de cette dent creuse permettra de créer une « greffe » avec le tissu bâti existant et d'assurer ainsi le lien entre les parties urbanisées environnantes.
- Créer une cohérence de densité du bâti, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : des densités adaptées au site.

### Le principe de mixité fonctionnelle et sociale

#### Orientations :

- Créer une offre adaptée en logements : habitat individuel groupé en accession à la propriété et en location. Il est attendu une diversité dans la taille des logements créés.
- Proposer une offre de logements locative et sociale dans le respect des prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale Nord Toulousain. Sur les communes identifiées pôles d'équilibre, les opérations d'aménagement d'ensemble devront réserver au moins 40% de la surface de plancher habitation à des logements locatifs dont au moins 50% de logements locatifs sociaux.

### **Le principe d'accessibilité et de desserte interne à l'opération**

#### Orientations :

- Aménager et sécuriser les accès sur le Chemin des Béringuiers et la Route de Paulhac.
- Le gabarit de cette voirie devra être adapté à l'opération projetée et au trafic à venir (Cf. règlement écrit – article 8 de la zone UC). Des espaces dédiés aux cheminements doux devront accompagner cette voie de circulation. Il s'agira de créer une voie de circulation apaisée (exemple : zone 30 km/h). La conception de cette voirie devra favoriser un espace partagé entre les différents usagers.
- Réaliser une liaison douce (piétons et cycles) permettant de relier le Chemin des Béringuiers et la Route de Paulhac et de créer ainsi des liens avec le centre-ville et assurer des connexions inter quartiers.
- Aménager un espace de stationnement public végétalisé dédié aux résidents et aux visiteurs.

### **Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal**

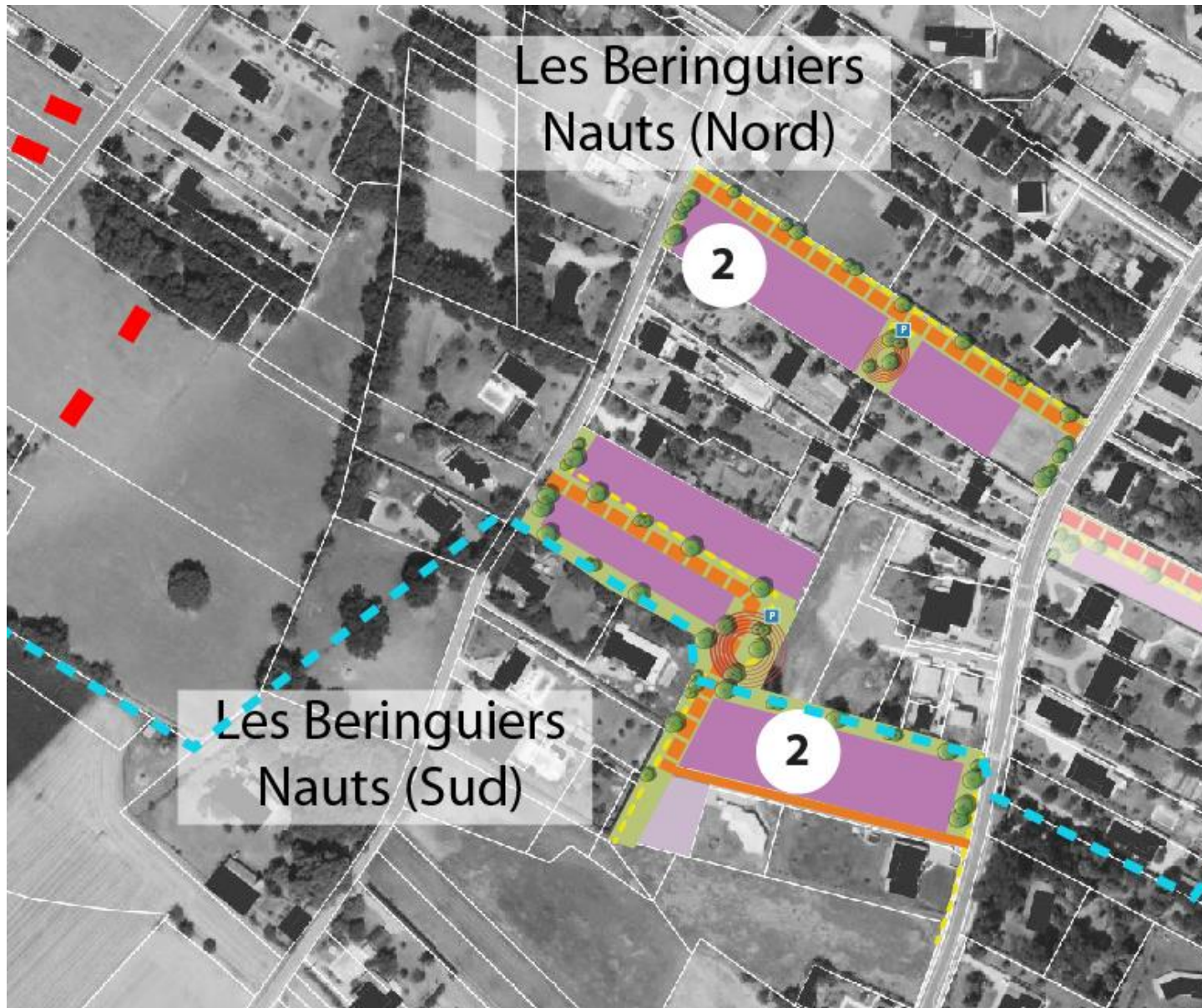
#### Orientations :

- Créer un espace public / espace vert végétalisé et planté, générateurs de liens sociaux et garants d'un cadre de vie de qualité.
- Aménager une coulée verte ayant une utilité pour la gestion des eaux de pluies. Elle sera également le support des cheminements doux en site propre.
- Préconiser les clôtures végétales (haies vives composées d'essences locales) en limites parcellaires. Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privés) et d'agrémenter les liaisons douces.
- Proposer un accompagnement végétal (alignement d'arbres et espaces verts d'accompagnement) des voies de circulation interne à l'opération.

### **Le principe de gestion des eaux pluviales**

#### Orientations :

- La gestion des eaux pluviales doit être intégrée dans l'aménagement paysager de la zone.
- Conforter les fossés existants.
- Créer des systèmes d'assainissement des eaux pluviales de type réversible : bassin étanche de rétention avec végétation.



## 11. Secteurs « Les Béringuiers Nauts Sud »

Le secteur d'aménagement « Les Béringuiers Nauts Sud » se situe au sud de l'enveloppe urbaine entre le Chemin des Béringuiers et la Route de Paulhac. Le site est imbriqué dans un tissu urbain pavillonnaire peu dense qui a été aménagé au coup par coup sans réflexion d'aménagement d'ensemble. Les constructions se sont implantées le long des routes et des divisions foncières ont été opérées sur les jardins situés à l'arrière de ces 1<sup>ers</sup> rangs de construction (urbanisation dite « en drapeau »).

### L'option d'aménagement

La présente OAP vise à organiser l'urbanisation sur des dents creuses en zone urbaine. Cette zone comprend des parcelles privées qui peuvent contraindre les principes d'aménagement global retenus par la commune. Au regard de la localisation à proximité du centre-ville et des équipements publics (collège), la commune souhaite encadrer l'urbanisation sur ces gisements fonciers libres. Il est souhaité un maintien des formes urbaines existantes. Ainsi, pour ne pas rompre avec les formes urbaines existantes, il est proposé d'orienter majoritairement les formes urbaines vers de l'habitat individuel groupé. La desserte de la zone est prévue via l'aménagement d'une voie de circulation qui permettra à terme de connecter la route de Paulhac et le chemin de Béringuiers. Ces secteurs sont raccordés aux réseaux urbains (eau potable, assainissement et électricité). Il est attendu environ 14 à 16 logements sur le secteur « Les Béringuiers Nauts Sud ». Conformément à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation défini dans la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), le secteur pourra être aménagé sur la période 2022 à 2025.

### Le principe de continuité urbaine

#### Orientations :

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec les quartiers résidentiels existants et le centre-ville de Bessières (pôle d'équipements, de commerces et services). L'urbanisation de cette dent creuse permettra de créer une « greffe » avec le tissu bâti existant et d'assurer ainsi le lien entre les parties urbanisées environnantes.
- Créer une cohérence de densité du bâti, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : des densités adaptées au site.

### Le principe de mixité fonctionnelle et sociale

#### Orientations :

- Créer une offre adaptée en logements : habitat individuel groupé en accession à la propriété et en location. Il est attendu une diversité dans la taille des logements créés.

- Proposer une offre de logements locative et sociale dans le respect des prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale Nord Toulousain. Sur les communes identifiées pôles d'équilibre, les opérations d'aménagement d'ensemble devront réserver au moins 40% de la surface de plancher habitation à des logements locatifs dont au moins 50% de logements locatifs sociaux.

#### **Le principe d'accessibilité et de desserte interne à l'opération**

##### Orientations :

- Aménager et sécuriser les accès sur le Chemin des Béringuiers et la Route de Paulhac.
- Le gabarit de cette voirie devra être adapté à l'opération projetée et au trafic à venir (Cf. règlement écrit – article 8 de la zone UC). Des espaces dédiées aux cheminements doux devront accompagner cette voie de circulation. Il s'agira de créer une voie de circulation apaisée (exemple : zone 30 km/h). La conception de cette voirie devra favoriser un espace partagé entre les différents usagers.
- Réaliser une liaison douce (piétons et cycles) permettant de relier le Chemin des Béringuiers et la Route de Paulhac et de créer ainsi des liens avec le centre-ville et assurer des connexions inter quartiers.
- Aménager un espace de stationnement public végétalisé dédié aux résidents et aux visiteurs.

#### **Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal**

##### Orientations :

- Créer un espace public / espace vert végétalisé et planté, générateurs de liens sociaux et garants d'un cadre de vie de qualité.
- Aménager une coulée verte ayant une utilité pour la gestion des eaux de pluies. Elle sera également le support des cheminements doux en site propre.
- Préconiser les clôtures végétales (haies vives composées d'essences locales) en limites parcellaires. Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privés) et d'agrémenter les liaisons douces.
- Proposer un accompagnement végétal (alignement d'arbres et espaces verts d'accompagnement) des voies de circulation interne à l'opération.
- Préserver la haie située le long du fossé orienté Est-Ouest et matérialisée sur le dessin de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

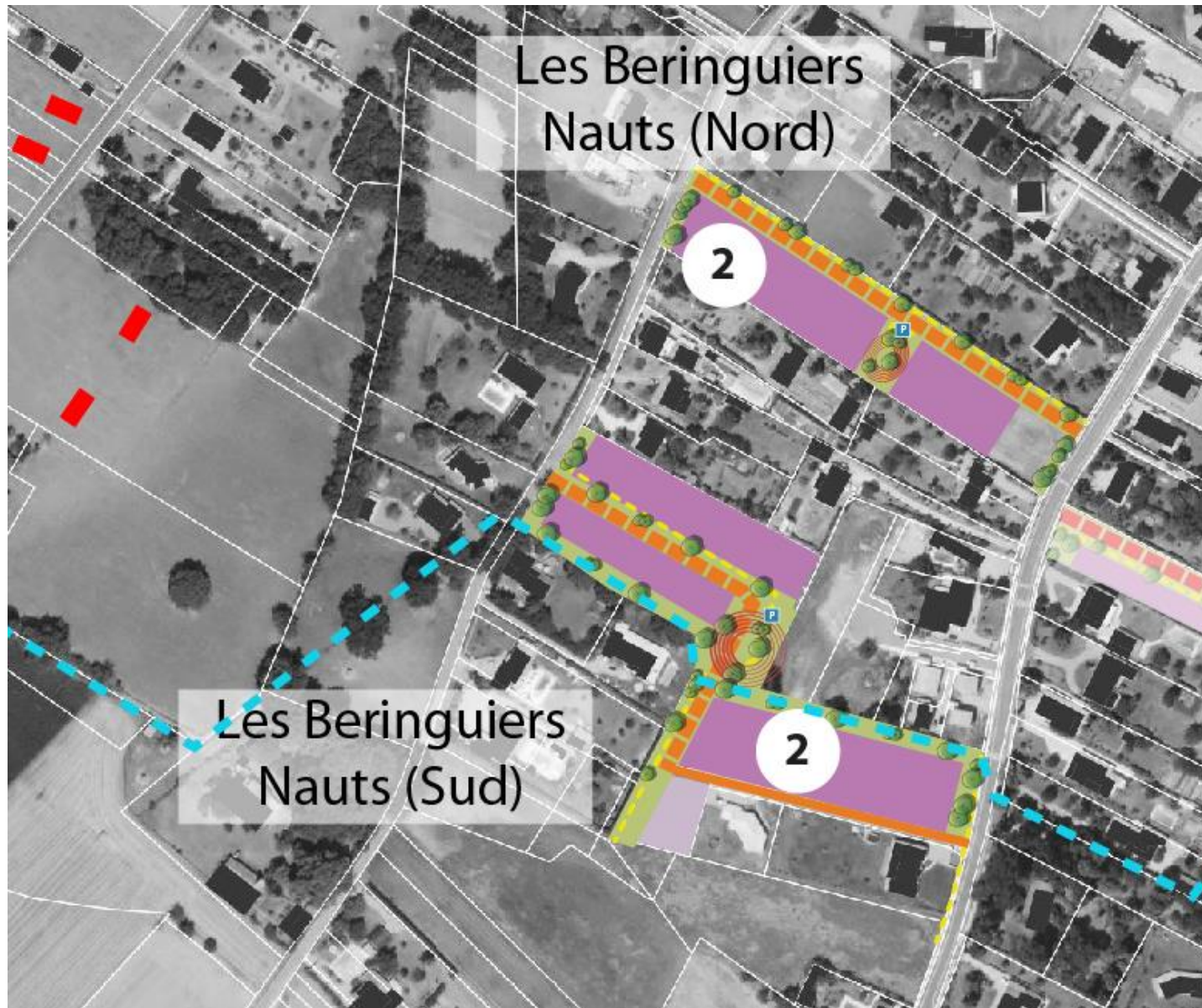
#### **Le principe de gestion des eaux pluviales**

##### Orientations :

- La gestion des eaux pluviales doit être intégrée dans l'aménagement paysager de la zone.



- Conforter les fossés existants.
- Créer des systèmes d'assainissement des eaux pluviales de type réversible : bassin étanche de rétention avec végétation.



## 12. Secteur « Borde Blanco »

Le secteur de Borde Blanco est situé sur la frange Ouest de Bessières (au sud de la RD630). La zone 1AU de Borde Blanco est imbriquée dans un tissu bâti pavillonnaire peu organisé et moyennement dense. Elle s'inscrit dans la continuité d'aménagement de la zone 1AU « Plaisance ». Le site ne présente aucune contrainte d'aménagement. Le travail sur les formes urbaines proposées et sur l'intégration paysagère par le végétal, permettra d'insérer ce nouveau quartier résidentiel dans son environnement immédiat. Il s'agit de créer une « couture urbaine » avec les quartiers résidentiels limitrophes. Ce secteur est aujourd'hui desservi par les réseaux urbains (eau potable, assainissement et électricité).

### L'option d'aménagement

L'aménagement de la zone 1AU de Borde Blanco est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'OAP a été calibrée pour accueillir entre 15 et 20 logements, essentiellement sous la forme de maisons individuelles groupées pour encourager une légère densification par rapport au tissu bâti existant. Conformément à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation défini dans la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), la zone 1AU pourra être aménagée à partir de 2026.

### Le principe de continuité urbaine

#### Orientations :

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec les quartiers résidentiels existants. L'aménagement de ce quartier permettra de créer une « greffe » avec le tissu bâti existant et faire ainsi le lien entre les parties urbanisées situées de part et d'autre du chemin de Borde Blanco.
- Créer une cohérence de densité du bâti, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : des densités échelonnées avec celles relativement faibles des extensions pavillonnaires avoisinantes.

### Le principe de mixité fonctionnelle et sociale

#### Orientations :

- Créer une offre en logements adaptée à la configuration du tissu bâti existant : maison mitoyenne en accession à la propriété et en location. Il est attendu une diversité dans la taille des logements créés.
- Proposer une offre de logements locative et sociale dans le respect des prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale Nord Toulousain. Sur les communes identifiées pôles d'équilibre, les opérations d'aménagement d'ensemble devront réserver au moins 40% de la surface de plancher habitation à des logements locatifs dont au moins 50% de logements locatifs sociaux.

### **Le principe d'accessibilité et de desserte interne à l'opération**

#### Orientations :

- Aménager et sécuriser les accès à la zone d'aménagement sur le Chemin de Borde Blanco.
- Créer une voie de desserte interne à la zone à sens-unique de circulation. Le gabarit de cette voirie devra être adapté à l'opération projetée et au trafic à venir (Cf. règlement écrit – article 8 de la zone 1AU). Des espaces dédiées aux cheminements doux (piétons/cycles) devront accompagner cette voie de circulation. Ces espaces seront sécurisés par l'aménagement d'une bande végétale (arborée et/ou végétalisée) le long de la voie de circulation.
- Réaliser des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même de ce nouveau quartier et de créer des liens avec le centre-ville et les quartiers environnants.
- Aménager des espaces de stationnement publics végétalisés dédiés aux résidents et aux visiteurs. Ces aménagements renforceront la plus-environnementale du site et permettront la restauration des fonctions naturelles des sols.

### **Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal**

#### Orientations :

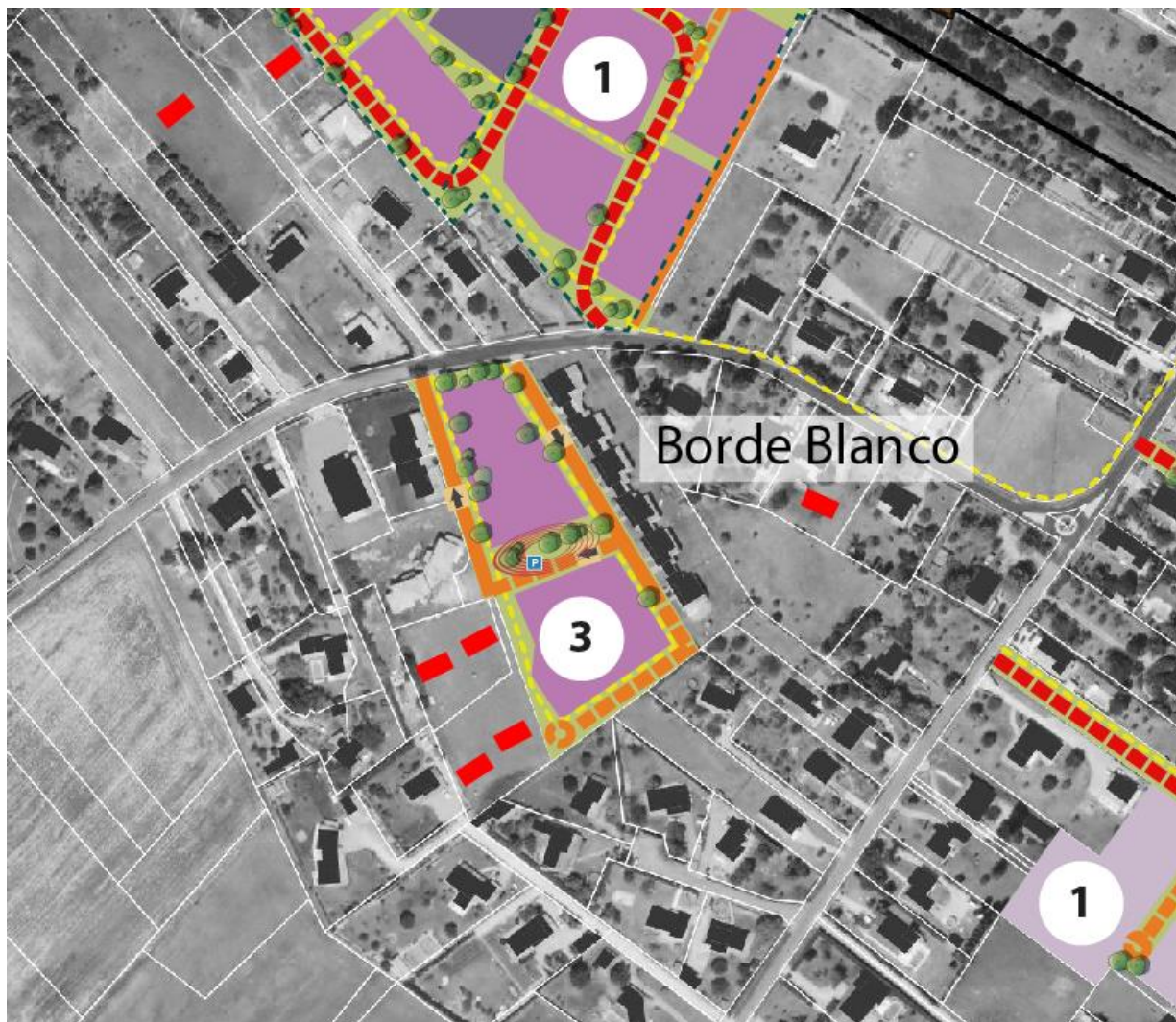
- Créer des espaces publics et/ou espaces verts végétalisés et plantés notamment au cœur de l'opération, générateurs de liens sociaux et garants d'un cadre de vie de qualité.
- Aménager des coulées vertes ayant une utilité pour la gestion des eaux de pluies. Elles seront également le support des cheminements doux en site propre.
- Préconiser les clôtures végétales (haies vives composées d'essences locales) en limites parcellaires. Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privés) et d'agrémenter les liaisons douces.
- Proposer un accompagnement végétal (alignement d'arbres et espaces verts d'accompagnement) des voies de circulation interne à l'opération.

### **Le principe de gestion des eaux pluviales**

#### Orientations :

- La gestion des eaux pluviales doit être intégrée dans l'aménagement paysager de la zone.
- Conforter les fossés existants.
- Créer des systèmes d'assainissement des eaux pluviales de type réversible : bassin étanche de rétention avec végétation.







**Les Orientations d'Aménagement et de  
Programmation dans les zones 1AU à vocation  
économique (opposables aux autorisations  
d'urbanisme)**

## 1. Secteur « Parc Economique du Triangle »

L'aménagement de ce secteur stratégique correspond à l'extension programmée du Parc Economique du Triangle. Les deux zones 1AUx ont vocation à conforter le rôle de « pôle économique structurant » alloué à la commune de Bessières par le SCoT Nord Toulousain. Elles accueilleront à court/moyen terme de nouvelles entreprises génératrices d'emplois sur le bassin de vie de Villemur.

### L'option d'aménagement

Les deux zones 1AUx sont ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du présent PLU mais néanmoins encadrés par des principes d'aménagement précisés ci-dessous.

### Le principe de continuité urbaine

#### Orientations :

- Permettre une extension du Parc Economique du Triangle sur ses franges Est et Ouest dans la continuité des parties déjà urbanisées afin d'assurer un ensemble foncier à vocation économique cohérent.

### Le principe de mixité sociale et urbaine

#### Orientations :

- Néant.

### Le principe d'accessibilité et de lisibilité des réseaux de desserte

#### Orientations :

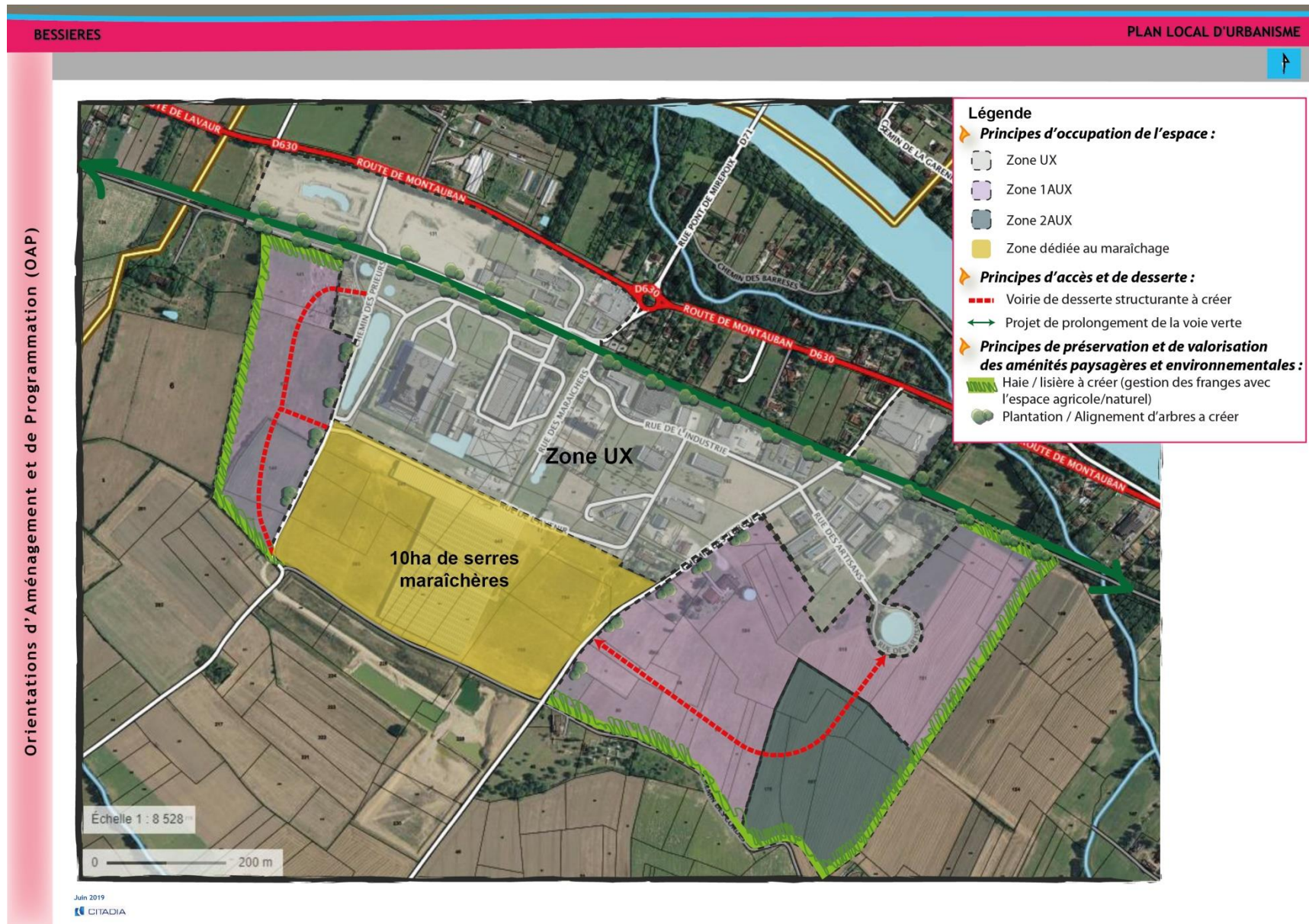
- Aménager et sécuriser des accès aux deux zones 1AUx sur le Chemin de Prieur et sur le Chemin des Turquès.
- Organiser les voiries structurantes internes aux deux zones en s'appuyant sur le réseau viaire existant et en évitant les voies en impasse.
- Créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein du parc économique et de créer des liens avec le centre-ville et les zones d'habitat via le projet de prolongement de la voie verte entre La Magdelaine-sur-Tarn et Buzet-sur-Tarn en passant par Bessières.
- Créer des espaces publics carrossables pour faciliter le stationnement des usagers.

**Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal**Orientations :

- Végétaliser les franges du parc économique du Triangle afin d'améliorer la qualité paysagère de l'une des principales entrées de ville de la commune.
- Créer des espaces publics / espaces verts végétalisés.
- Préconiser les plantations d'arbres le long des voies structurantes.
- Préconiser les clôtures végétales (haies vives) en limites parcellaires.

**Le principe de gestion des eaux pluviales**Orientations :

- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans l'aménagement paysager de la zone.
- Conforter les fossés existants.
- Créer des systèmes d'assainissement des eaux pluviales de type réversible : bassin étanche de rétention avec végétation.



**Les Orientations d'Aménagement et  
de Programmation sur les zones  
2AU (valeur indicative)**



## 1. Secteurs « Peyrounet / Pelfort »

→ **Quartier à dominante résidentielle située au sud du centre-ville.** Localisation à proximité du pôle d'équipements du collège.

→ **Travail de hiérarchisation des voies avec profils de voirie différencié**

- \* Principales connexions viaires avec le tissu existant se font notamment via le Chemin de la Rivière et le Route de Paulhac.
- \* Accès secondaires prévus sur le Chemin de la Rivière et le Route de Paulhac.

→ **Connexions pour les liaisons douces** => connexion de l'ensemble du quartier aux zones urbanisées actuelles notamment vers le collège et le centre-ville de Bessières.

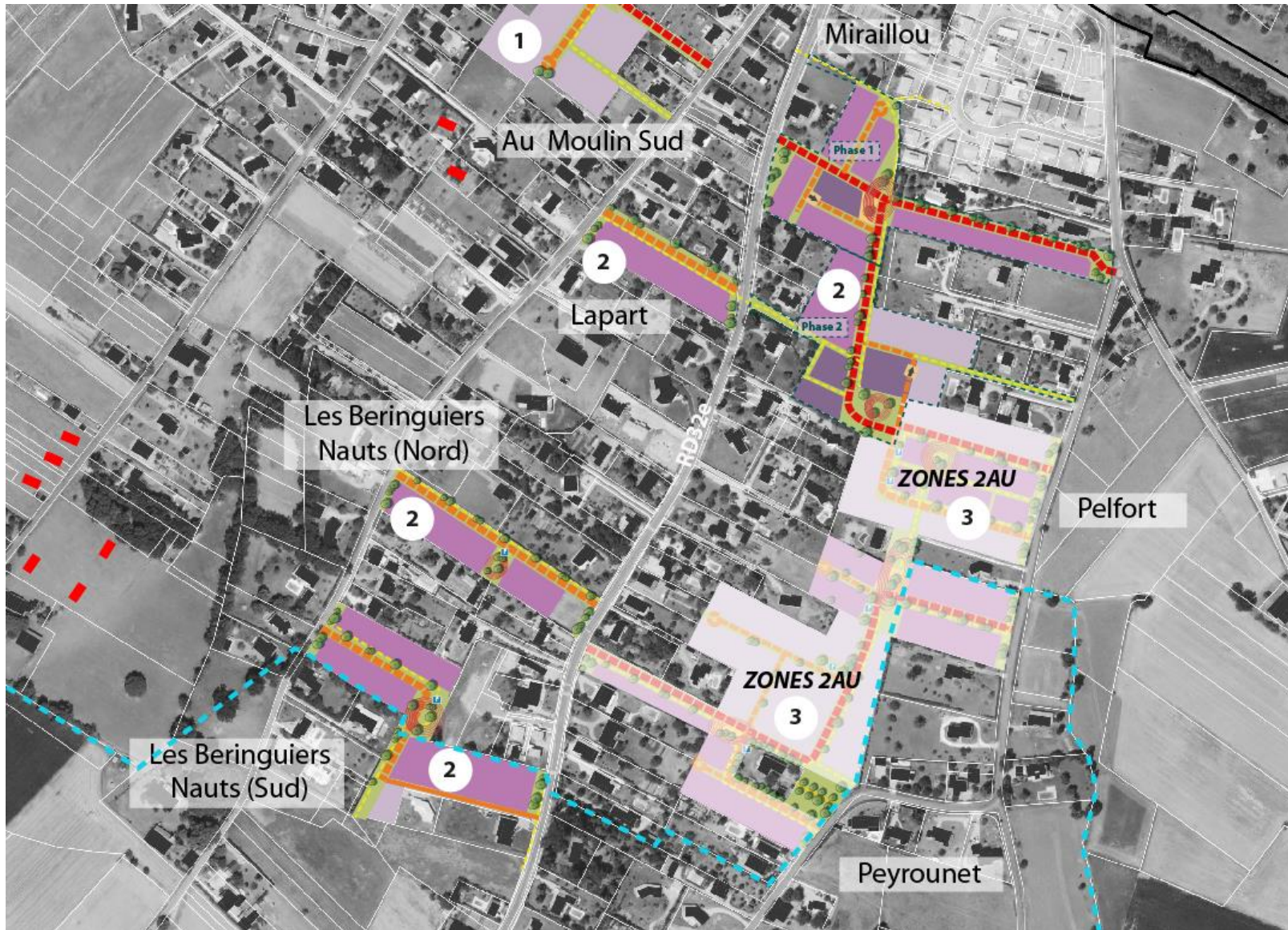
→ **Stationnement** : en plus du stationnement sur voirie, des emplacements seront créés sur les espaces publics afin de répondre aux besoins des visiteurs.

→ **L'orientation d'aménagement vise à promouvoir une mixité des fonctions et formes urbaines.**

→ **Recherche de cohérence en terme de densité avec l'environnement immédiat** (notion de « couture urbaine : les plus fortes densités se trouvent au cœur du nouveau quartier, en lien avec l'aménagement d'espaces publics de qualité. Cette mixité de densité est rendue possible par une diversité de formes urbaines (habitat individuel pur et groupé) qui permettra d'impulser une certaine mixité sociale au sein même du quartier.

→ **Intégration paysagère :**

- \* Créer des espaces publics et espaces verts et récréatifs végétalisés et plantés, générateurs de liens sociaux et garants d'un cadre de vie de qualité.
- \* Aménager des coulées vertes ayant une utilité pour la gestion des eaux de pluies. Elles seront également le support des cheminements doux en site propre.
- \* Préconiser les clôtures végétales (haies vives composées d'essences locales) en limites parcellaires. Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privatifs) et d'agrémenter les liaisons douces.
- \* Proposer un accompagnement végétal (alignement d'arbres et espaces verts d'accompagnement) des voies de circulation interne à l'opération.



# Référentiel à titre indicatif

## LE SITE DE PROJET

### Valoriser les éléments identitaires

Il peut exister sur le site du projet :

- ✓ Des éléments de patrimoine bâti à valoriser (bâtiment à réhabiliter, ...)
- ✓ Des éléments de patrimoine paysager à préserver (haies, arbres, ...),
- ✓ Des perspectives à mettre en valeur (vue sur le grand paysage, sur l'église ...).

### Changer de point de vue

Le site ne s'arrête pas à la seule parcelle destinée à recevoir le projet. Il s'agit de prendre en considération également les points de vue extérieurs et les caractéristiques urbaines, paysagères mais aussi architecturales du contexte environnant afin de permettre une intégration de qualité du projet.

*Quelles vues aurez-vous sur le projet depuis les routes et les points de vue environnants ?*



*Source : CAUE 80, fiche 3, 2014*



## L'AMENAGEMENT URBAIN

### Du site à la voirie

Eléments essentiels à la greffe du nouveau projet dans le tissu communal, les voies doivent être organisées de manière hiérarchisée pour des raisons de lisibilité, de confort et de coût.

De la voirie primaire structurante à la voirie secondaire de desserte.



### Le stationnement

Une bonne gestion du stationnement permet d'améliorer l'ambiance du quartier, notamment en :

- Situait les aires de stationnement pour visiteurs le long de la voie tout en aménageant des trajets agréables jusqu'au seuil des habitations.
- Prévoyant des petites unités pour permettre d'intégrer des espaces paysagers.
- Faisant en sorte qu'aucune possibilité de stationnement ne soit offerte aux usagers en dehors de ces aires.
- Aménageant tant que possible des zones de stationnement perméables.
- Réduisant l'impact visuel des stationnements par des aménagements (muret ou plantations).





### Les aménagements piétons

Une distinction des espaces piétons par rapport aux voiries contribue à sécuriser les déplacements en même temps qu'elle leur offre un cadre agréable.

Une attention toute particulière doit être portée sur la qualité des circulations, sur les aménagements dans les carrefours ainsi que sur les matériaux permettant de varier les ambiances dans le quartier tout en sécurisant le piéton.



### Les espaces publics et les espaces verts

Repos, rencontre, distraction, jeux, circulation, marché, ventes ambulantes... Il faut penser à créer des espaces correspondant aux besoins des différentes catégories d'âge.

Ils doivent être pensés en fonction de la taille du projet, du nombre d'habitants susceptibles de le fréquenter, de la présence de commerce(s), autres services ou école, du rapport au bâti qui l'entoure.



## LA COMPOSITION PARCELLAIRE

Observer sur le cadastre l'organisation des parcelles du centre-bourg/centre-ville. Elles doivent être une source d'inspiration pour dessiner le nouveau quartier et participer à son intégration.

Adapter la morphologie des parcelles à la topographie du terrain :

- ✓ Préserver les pentes naturelles pour l'écoulement des eaux.
- ✓ Favoriser l'infiltration des eaux de pluie, en évitant au maximum les surfaces imperméables.
- ✓ Planter entre les différents étages d'habitat pour réduire l'impact visuel.
- ✓ Utiliser les déblais et remblais sur le périmètre du projet.

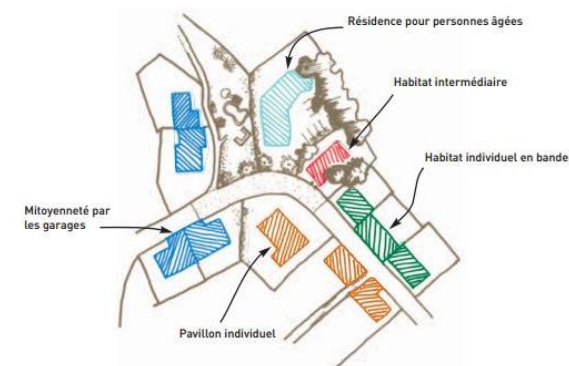


Offrir une diversité dans la superficie des terrains pour :

- ✓ Répondre aux besoins de chaque personne au cours de son parcours résidentiel (famille avec enfants ou monoparentale, couple sans enfant, décohabitation, vieillissement).
- ✓ Offrir des terrains à des prix adaptés à des habitants aux revenus variés pour favoriser la mixité.

Organiser l'aménagement en proposant différents types d'habitat :

- ✓ Des parcelles étroites encourageant les propriétaires à positionner leur habitation en limite séparative.
- ✓ Penser à créer des espaces verts (jeux, bancs...) et des zones de stationnement plus importantes près des logements collectifs et intermédiaires.



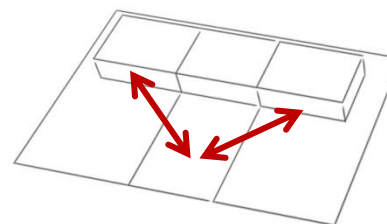
**La notion d'intimité**

La notion d'intimité est fondamentale. Elle permet une meilleure qualité d'habiter.

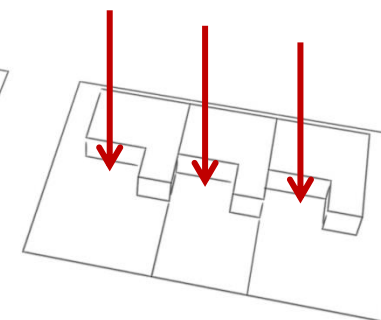


Zone d'intimité sur chaque terrasse de l'opération

*Vis-à-vis important depuis les jardins*

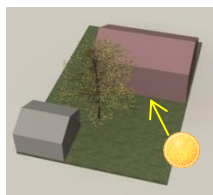


*Zone d'intimité. Vis-à-vis réduit*

**Les apports solaires**

Auparavant il était possible d'implanter sa maison comme on le souhaitait du moment où le règlement d'urbanisme était respecté.

Désormais une orientation optimale Sud/Sud-Ouest est vivement conseillée pour atteindre les objectifs de la réglementation thermique. La RT 2012 impose une surface vitrée minimum de 1/6ème de la surface habitable tout en préconisant, lorsque c'est possible, 50 % des ouvertures au Sud, 20/30% à l'Est, 20% à l'Ouest et entre 0 et 10%

**Principe 1**

Retrait de la maison pour pouvoir profiter d'un jardin et des ouvertures plein sud. Les garages sont sur rue et se trouvent en limite parcellaire.

**Principe 2**

Maison pignon sur rue afin d'éviter au maximum les ouvertures au Nord. Les garages sont légèrement en retrait par rapport à la voirie (ou inversement)

**Principe 3**

Maison en limite parcellaire ou avec un léger retrait permettant de garder au maximum le jardin au sud. Le garage se trouve également en limite parcellaire. Un décalage entre la maison et le garage peut être trouvé afin de créer un rythme bâti sur rue.



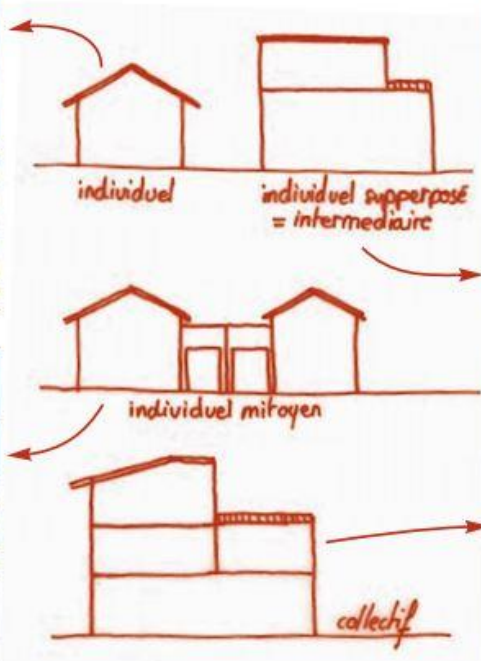
## LES TYPOLOGIES D'HABITER

Ce paragraphe vise à expliquer les attentes de la municipalité en matière de formes urbaines à créer.

Les OAP qui sont présentées dans la partie qui suit intègrent des principes de densités à respecter. Ces densités correspondent à des formes urbaines recherchées sur les futures opérations de la commune de Bessières.

Trois classes de densité ont été créées dans les schémas d'OAP :

- Les îlots de logements collectifs / intermédiaire
- Les îlots de logements groupés ou en bande
- Les îlots de logements individuels, groupés ou non



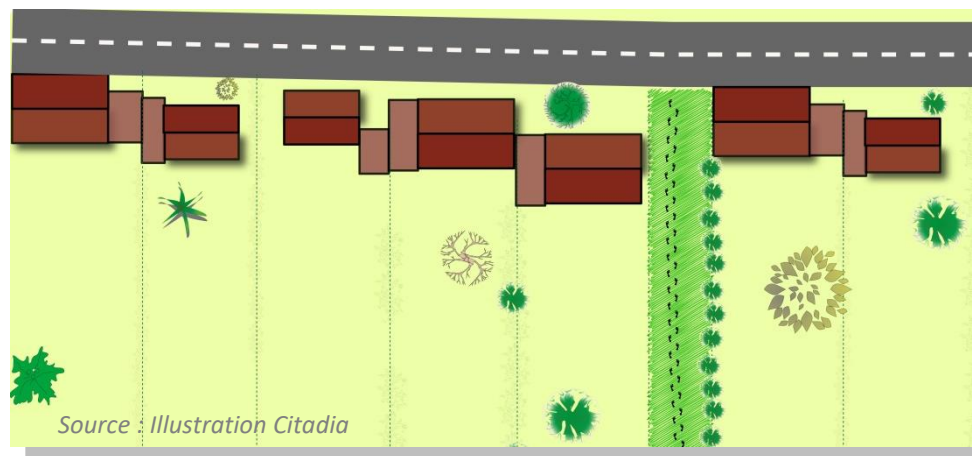
### L'habitat groupé

En ce qui concerne l'habitat groupé, les constructions s'organiseront par îlots de 2 à 3 logements accolés maximum (ex. schéma ci-contre). Des espaces de respiration entre îlots seront privilégiés.

Sur un petit lot il faut éviter de positionner la maison au milieu de la parcelle et privilégier un emplacement en limite, en mitoyenneté ou sur la rue.

Cette solution permet de valoriser au mieux le terrain et d'éviter la création de petits espaces, souvent privés d'ensoleillement et d'intimité.

La mitoyenneté entre les habitations ou leurs annexes (garages, appentis...) permet de réduire la co-visibilité entre les propriétés et d'assurer automatiquement l'intimité des espaces de vies extérieurs.

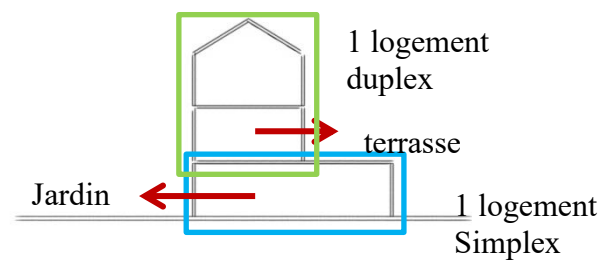




**L'habitat intermédiaire ou collectif :**

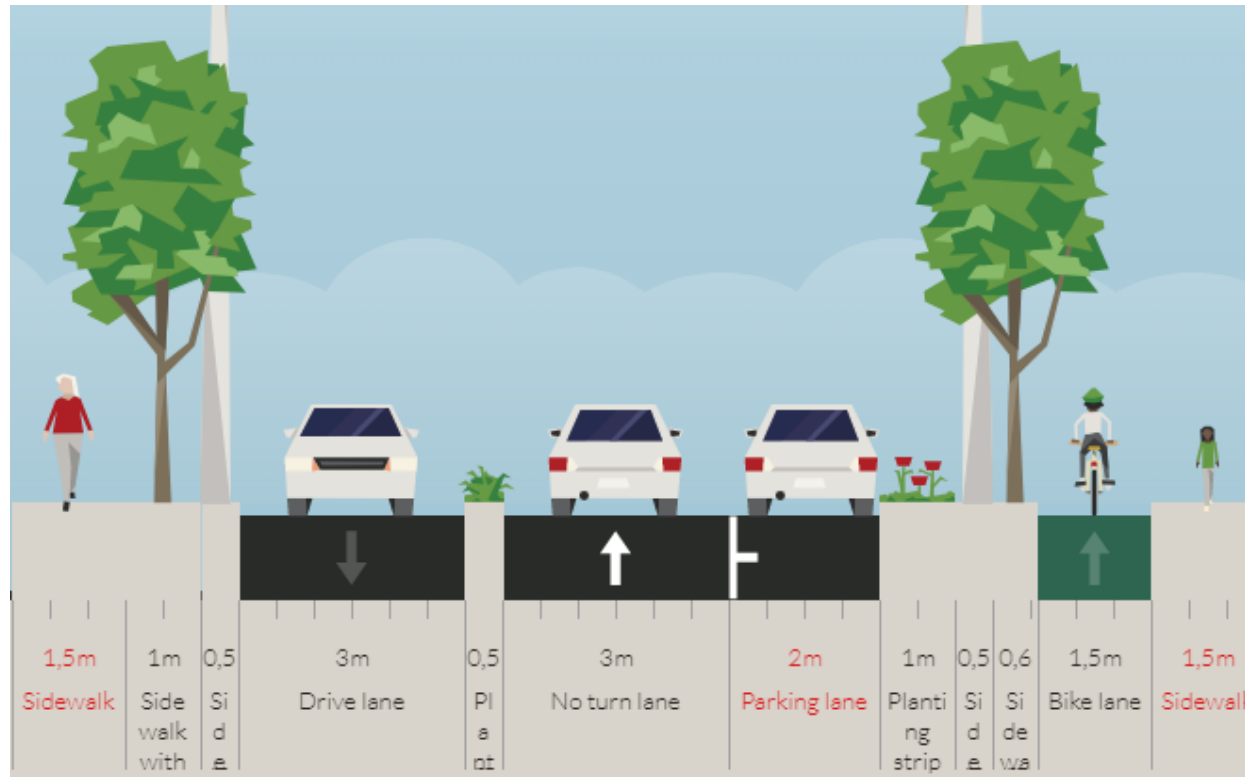
L'habitat collectif devra présenter des hauteurs qui respectent le caractère rural de la commune de Bessières soit du R+2 maximum.

Exemples :

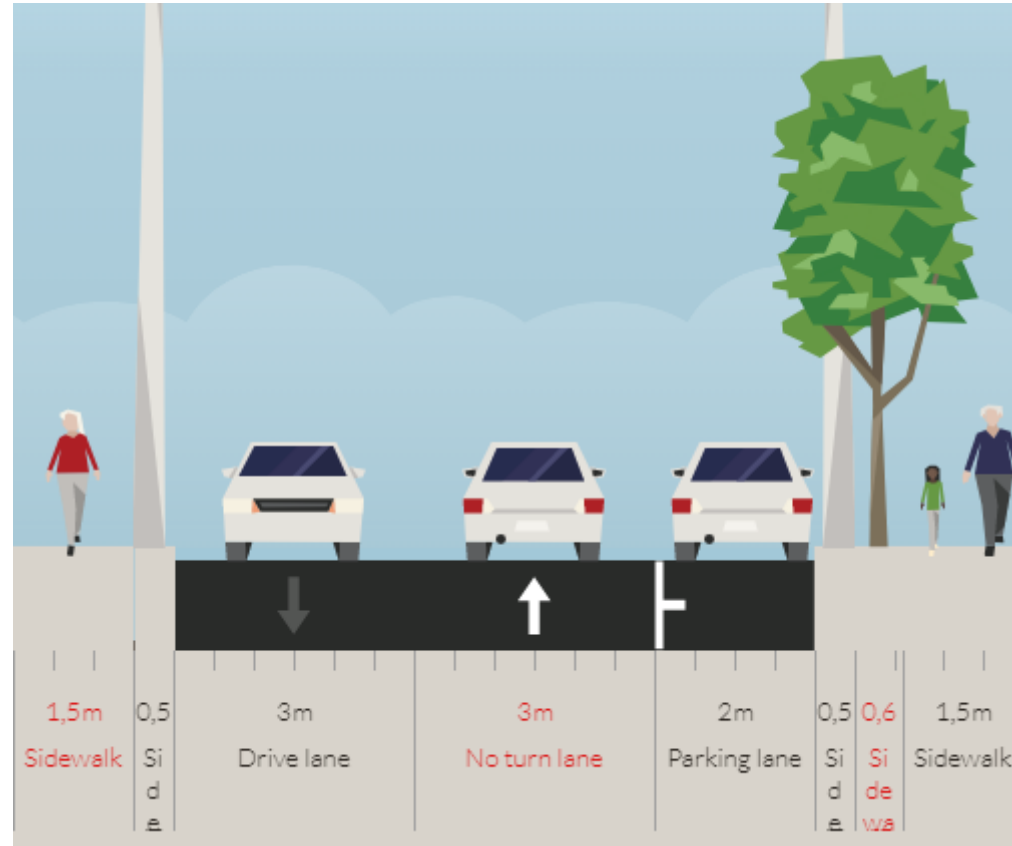


## PROFILS DE VOIRIES

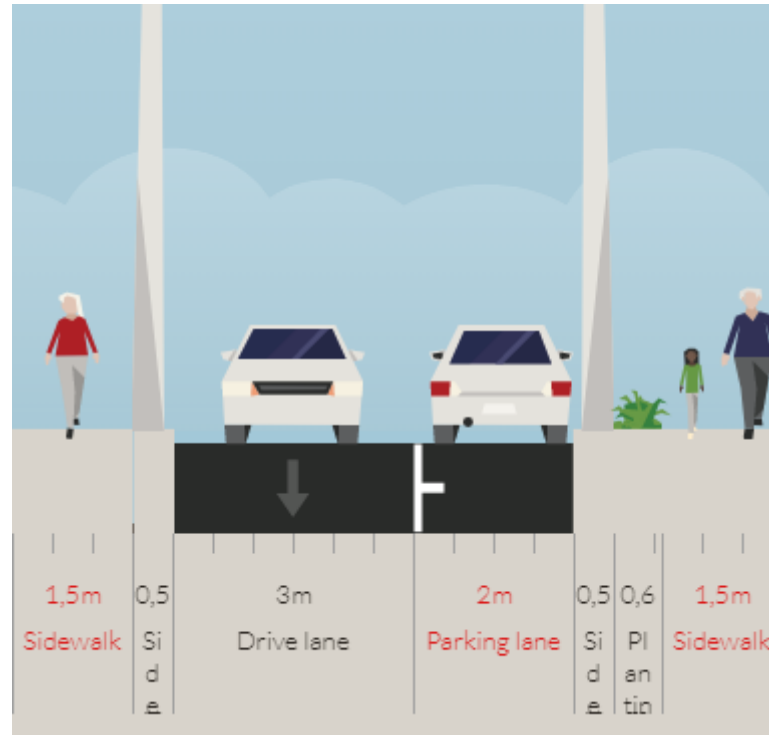
Exemple de profil de voirie principale à double-sens



Exemple de profil de voirie secondaire à double-sens



Exemple de profil de voirie secondaire à sens unique





### IMAGES DE REFERENCE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS SUR LES SECTEURS DE PROJE



Coulée verte - Chatillon



Coulée verte – Sud parisien



Coulée verte - Trevon



Coulée verte - Macon



Noue paysagère



Noue paysagère (Amiens)



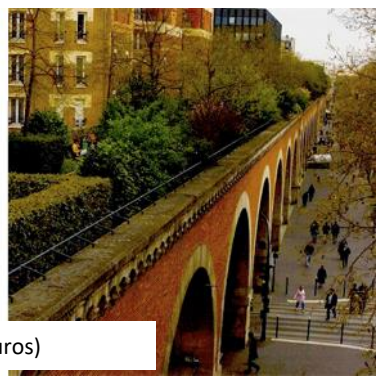
Bois habité (Lilles)



Noue + parking



Coulée verte (Paris intramuros)







Zenith (Strasbourg)



Parking (Bethune)



Parking gazonné



Lycée agricole (Moulins)



Parking casino Barrière (Toulouse)