P.L.U. de BERAT
atelier urbain SEGUI & COLOMB Sarl d'architecture | 23 Impasse des Bons Amis 31200 TOULOUSE | 05 61 11 88 57 | atelierurbain@free.fr

Département de Haute Garonne

Commune de ***BERAT***

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 15 avril 2013

Modifié le .....

3 – Orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement des zones AU

La Municipalité a souhaité préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs à mettre en valeur et à restructurer. Ces orientations d'aménagement sont présentées sous la forme de schémas et de préconisations.

1. L'ENTREE DU VILLAGE 2
2. LE SECTEUR DE « CLAVET » 4
3. LE SECTEUR DE « PICOHORT » 7
4. SECTEURS D'URBANISATION FUTURE 11

1. L'ENTREE DU VILLAGE

• Un nouveau quartier à l'entrée du village

Les enjeux liés à l'urbanisation

Enjeu urbain

Le projet communal a pour objectif de valoriser l'entrée du village depuis la RD 28, route de Samatan : requalification de la route départementale en voie urbaine, développement des services et des commerces, densification de l'habitat.

Chaque opération d'aménagement d'ensemble devra respecter une densité comprise entre 20 et 30 logements / ha.

Enjeu social

L'urbanisation de ces zones AU à proximité immédiate du centre-bourg devra optimiser le foncier disponible en accueillant différentes formes d'habitat, ainsi qu'une proportion minimale de logements sociaux (40%) conforme aux objectifs du SCOT.

Dans le cas présent, un minimum de logements sociaux est envisagé :

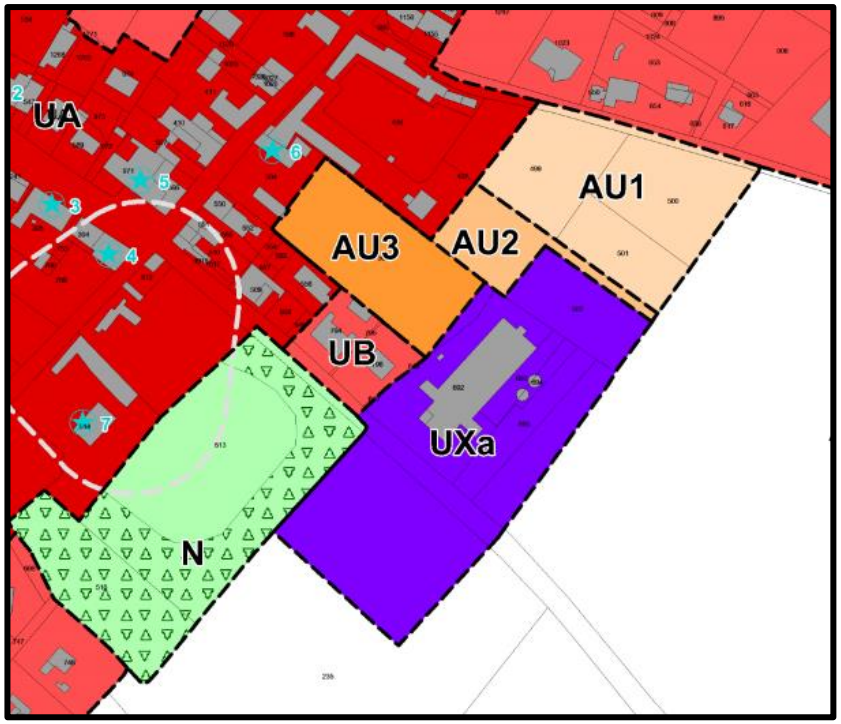
- 10 logements sociaux en zone AU1,
- 2 logements sociaux en zone AU2,
- 6 logements sociaux en zone AU3.

Enjeu économique

L'extension de la zone d'activités est conçue pour conforter le développement des services et des commerces déjà présents sur le site et affirmer ainsi le statut de pôle de proximité attribué à Bérat.

Qualité du cadre de vie

Ce développement du quartier à proximité du centre participera à l'amélioration du cadre de vie : mise en valeur de l'entrée du village, sécurisation des déplacements, accès facilité aux services existants et futurs, limitation des déplacements automobiles.



Les éléments de zonage

Programmation

Dans une volonté de programmation du développement de la zone en cohérence avec les équipements existants ou à créer :

- La zone AU1 est ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU,
- La zone AU2 est urbanisable dès qu'environ 80% des permis de construire sont délivrés sur la zone AU1 limitrophe,
- La zone AU3 sera urbanisable à compter de 2025.

- **Un nouveau quartier à l'entrée du village**

Les Orientations d'aménagement

Activités, commerces, services

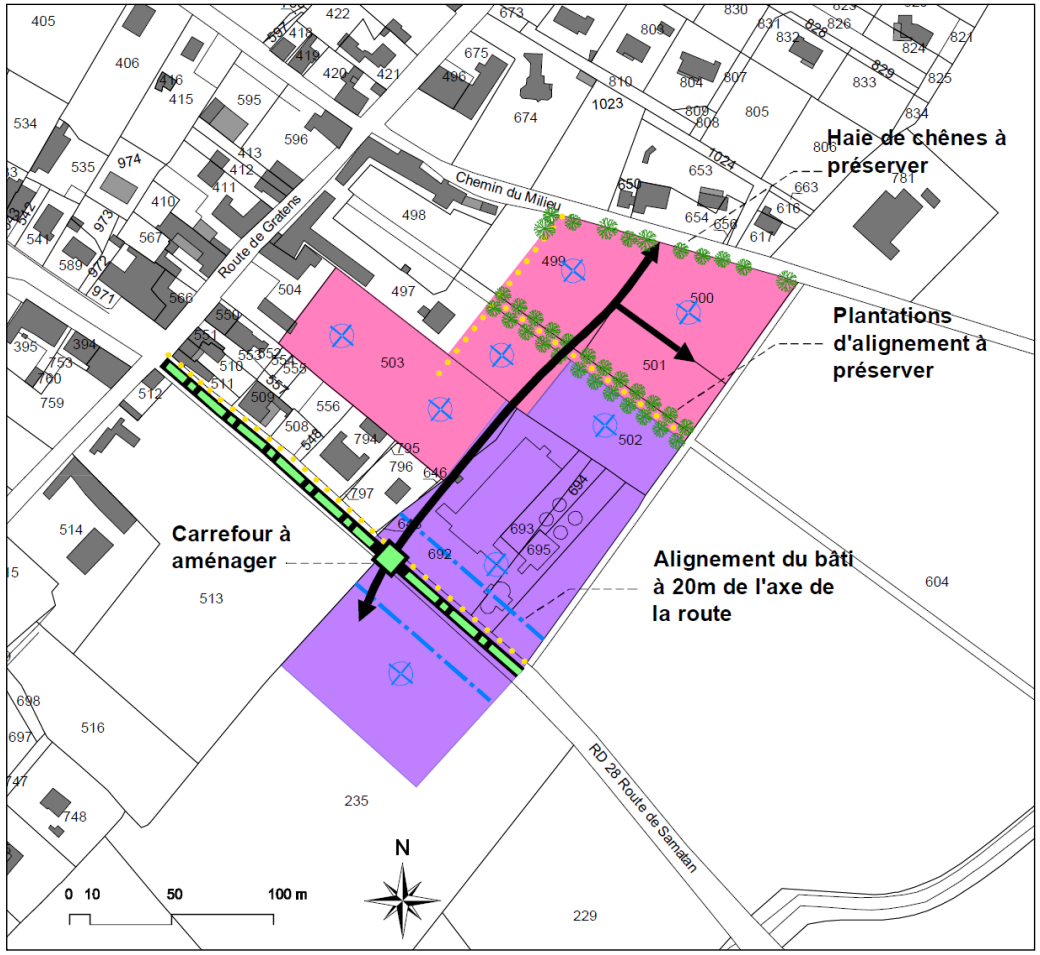
Habitat individuel groupé et/ou habitat collectif

Voie de desserte à créer ou requalifier (tracé de principe)

Entrée de ville à requalifier en voie urbaine

Piétonnier à créer

Sens d'orientation principale des constructions



Le carrefour à aménager devra être soumis pour validation au secteur routier de Muret

2. LE SECTEUR DE « CLAVET »

Les enjeux liés à l'urbanisation

Enjeu urbain

Le principal objectif est de recomposer l'urbanisation à l'est de la RD 15, en développant des relations de qualité entre quartiers, et en sécurisant les accès aux nouveaux équipements. La zone centrale est majoritairement propriété communale, à vocation d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs. Les opérations futures devront conforter la centralité de cette zone en développant un maillage structurant :

1 - Un axe paysager traversant la zone d'ouest en est, de la route de Gratens au canal de Saint-Martory.

2 - Un axe longitudinal nord-sud parallèle au canal, reliant la route de Carbonne à la route du Bois de la Pierre (RD73A), desservant au sud la zone future d'urbanisation AU0.

Chaque opération d'aménagement d'ensemble devra respecter une densité d'environ 30 logements / ha.

Enjeu social

L'urbanisation de ces zones AU à proximité d'un pôle d'équipements majeur devra optimiser le foncier disponible en accueillant différentes formes d'habitat, ainsi qu'une proportion minimale de logements sociaux (40%) conforme aux objectifs du SCOT.

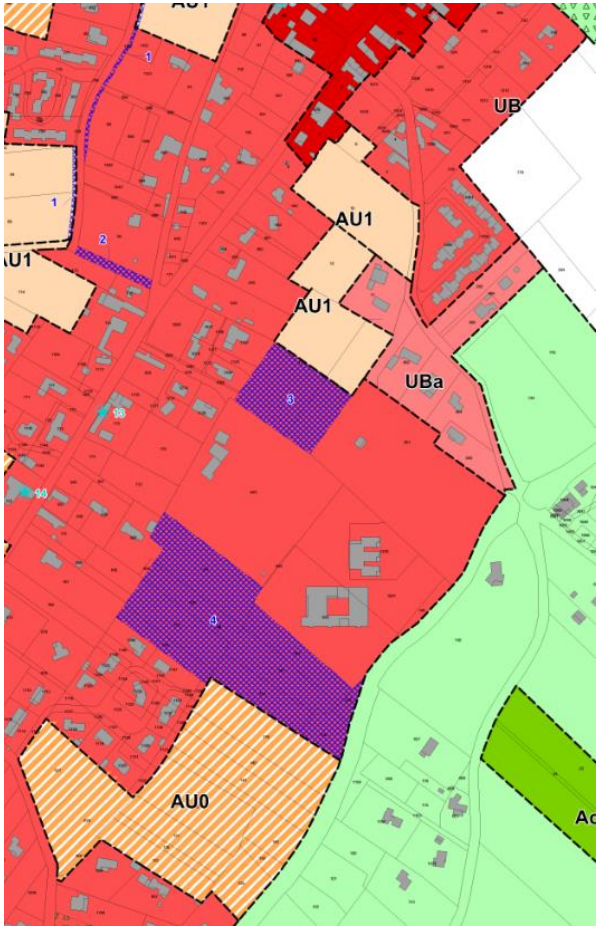
Dans le cas présent, un minimum de logements sociaux est envisagé :

- 10 logements sociaux en zone AU1 Nord,
- 10 logements sociaux en zone AU1 Sud.

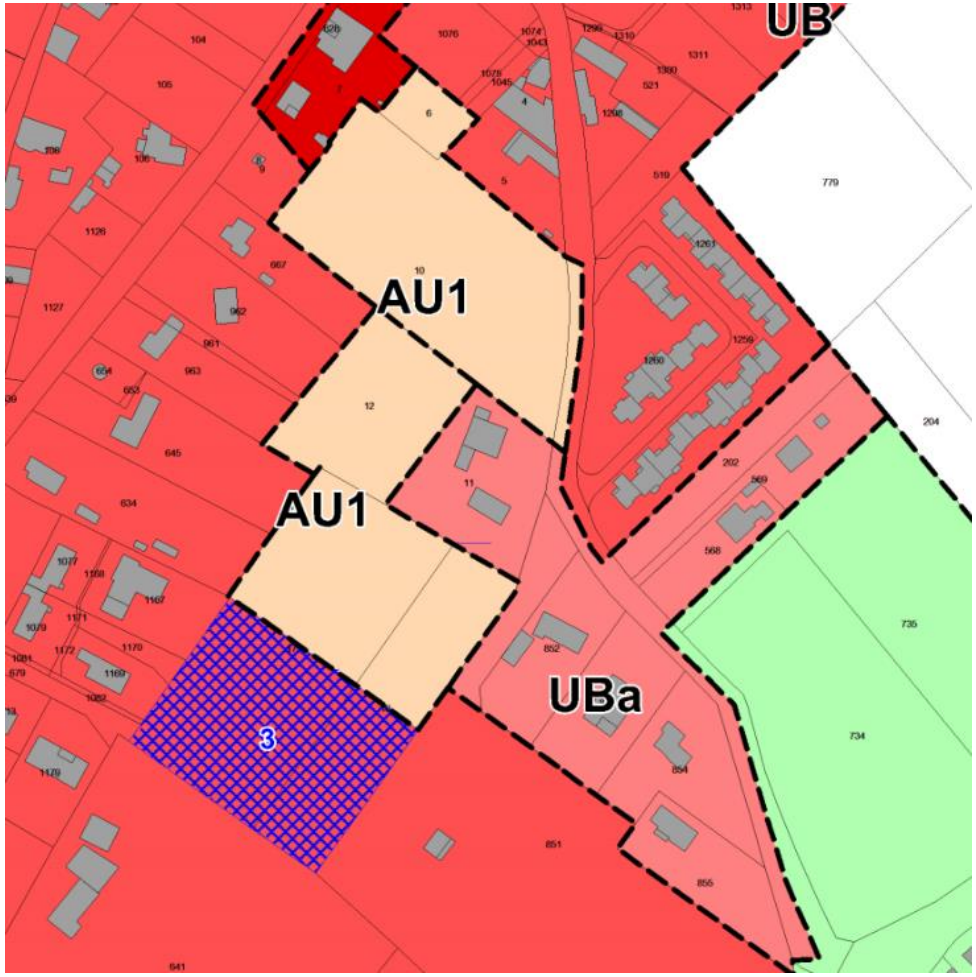
Qualité du cadre de vie

Aménagements d'accès sécurisés aux équipements existants et futurs.

Valorisation du canal de Saint-Martory comme limite naturelle à l'urbanisation et espace de promenade inter-quartiers.



- **Clavet nord : une greffe urbaine entre quartiers d'habitat et zone de loisirs**



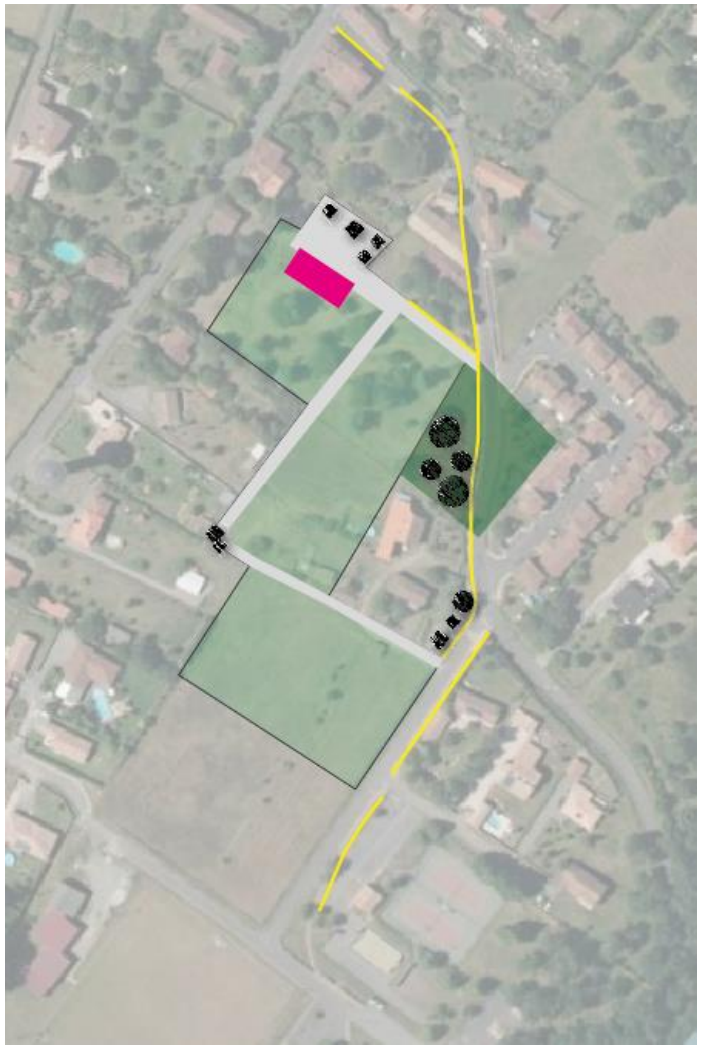


Illustration de principe

- **Clavet nord : une greffe urbaine entre quartiers d'habitat et zone de loisirs**

Les Orientations d'aménagement

Habitat individuel groupé et habitat collectif

Habitat individuel groupé

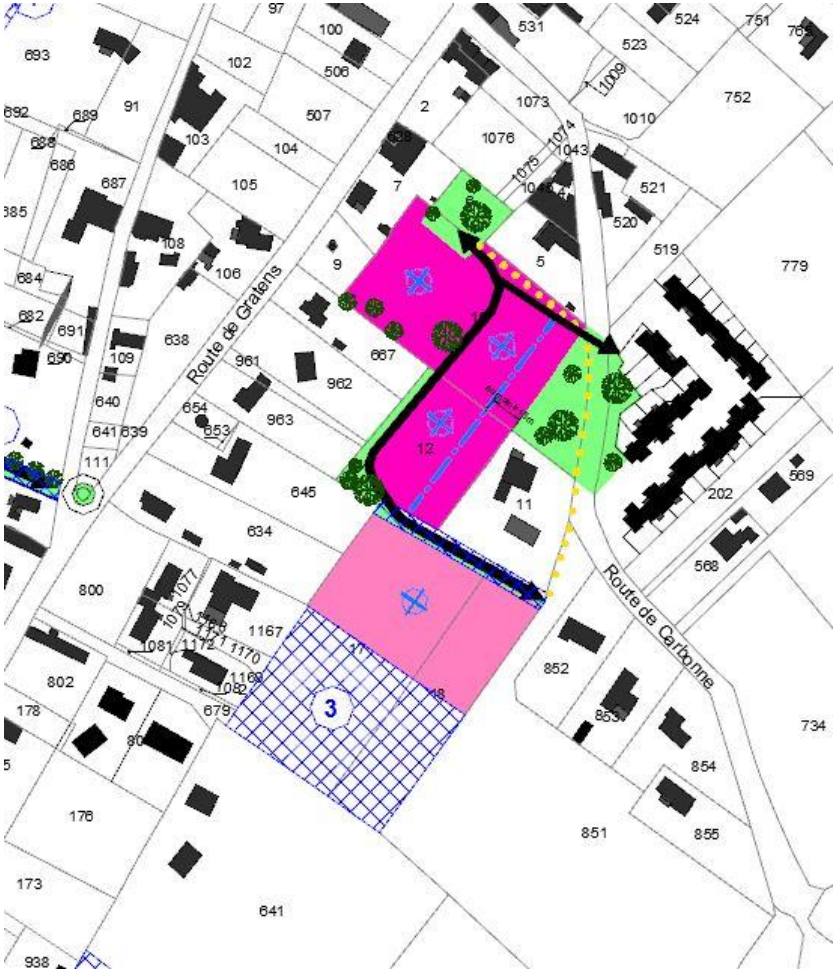
Espace public ou collectif paysager

Voie de desserte à créer

Piétonnier à créer

Alignement de principe des constructions

Sens d'orientation principale des constructions



Les liaisons avec la route de Carbonne feront l'objet d'un aménagement à valider par le Conseil Général

3. LE SECTEUR DE « PICOHORT »

Les enjeux liés à l'urbanisation

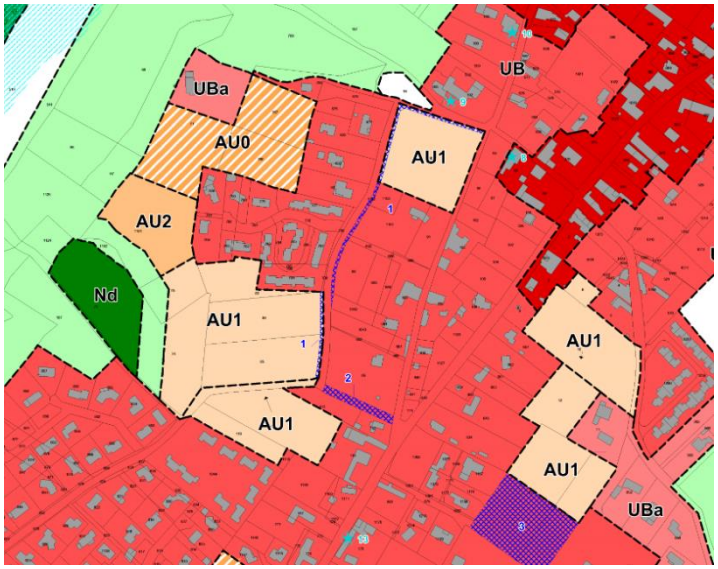
Ce territoire présente un potentiel de développement considérable : environ 5 ha de grandes parcelles non urbanisées. Une situation exceptionnelle à mi-chemin entre le centre ancien et le nouveau pôle d'équipements du secteur de Clavet.

Les opérations futures devront conforter l'urbanisation de la zone en diversifiant les types de logement et en développant un maillage structurant :

1 – Diversifier les formes d'habitat en compatibilité avec les objectifs du SCOT

2 - Consolider le maillage du réseau de voirie en direction du centre et en direction de la route de Gratens.

3 – Aménager un espace public traversant est-ouest reliant l'ensemble du secteur au nouveau rond-point de la RD15.



- **« Picohort » nord :**

Les Orientations d'aménagement

L' opération d'aménagement d'ensemble devra respecter une densité d'environ 15 logements / ha.

Desserte principale des opérations

L'ensemble des logements sera desservi par une voie traversante est-ouest reliant le chemin de Clavet au chemin de Savères.

Implantation du bâti

L'habitat de type individuel groupé sera implanté majoritairement sur un parcellaire étroit orienté nord-sud de façon à faciliter la construction en mitoyenneté et à disposer d'une profondeur confortable pour les jardins.

Mixité sociale

La partie est de la zone sera affectée à du logement collectif: une douzaine de logements minimum, de type collectif ou intermédiaire, dont au moins 6 logements sociaux en compatibilité avec les objectifs du SCOT.

Création d'un espace public

Un espace public sera aménagé au carrefour des chemins de Clavet et des Corbières. Cet espace public (placette, jardin) donnera accès aux logements collectifs.

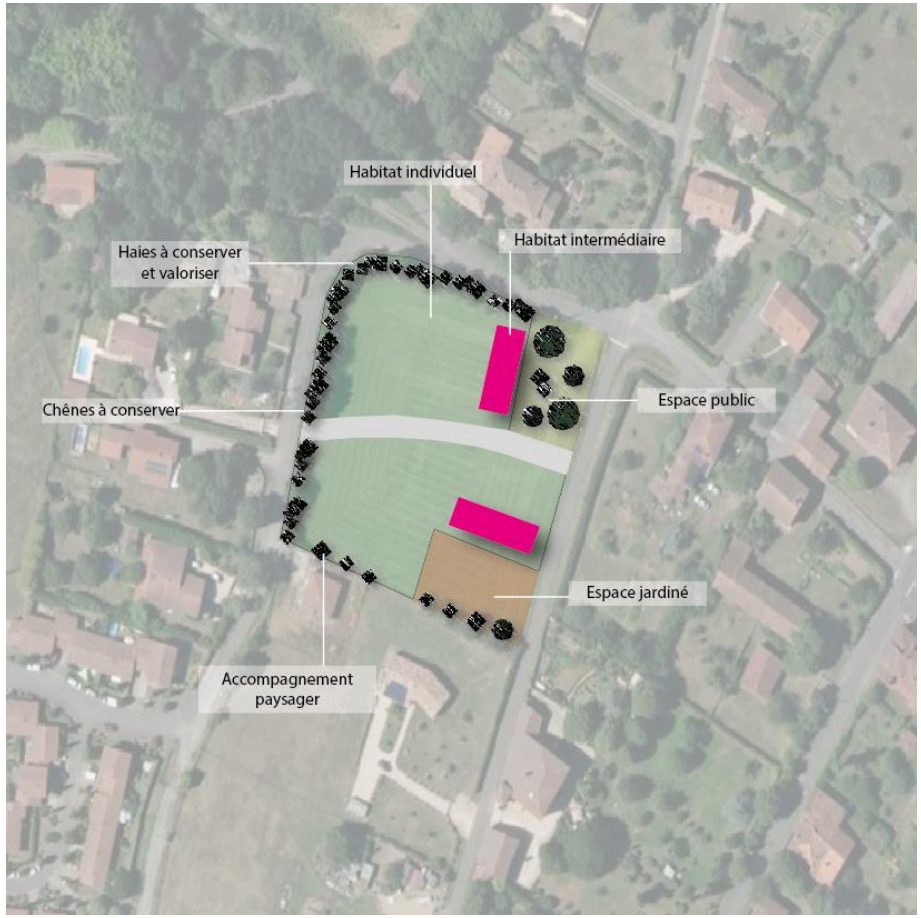


Illustration de principe

- **« Picohort » sud :**

Les Orientations d'aménagement

Implantation du bâti

L'habitat de type individuel groupé sera implanté majoritairement sur un parcellaire étroit orienté nord-sud de façon à faciliter la construction en mitoyenneté et à disposer d'une profondeur confortable pour les jardins.

Chaque opération d'aménagement d'ensemble devra respecter une densité d'environ 25 logements / ha.

Mixité sociale

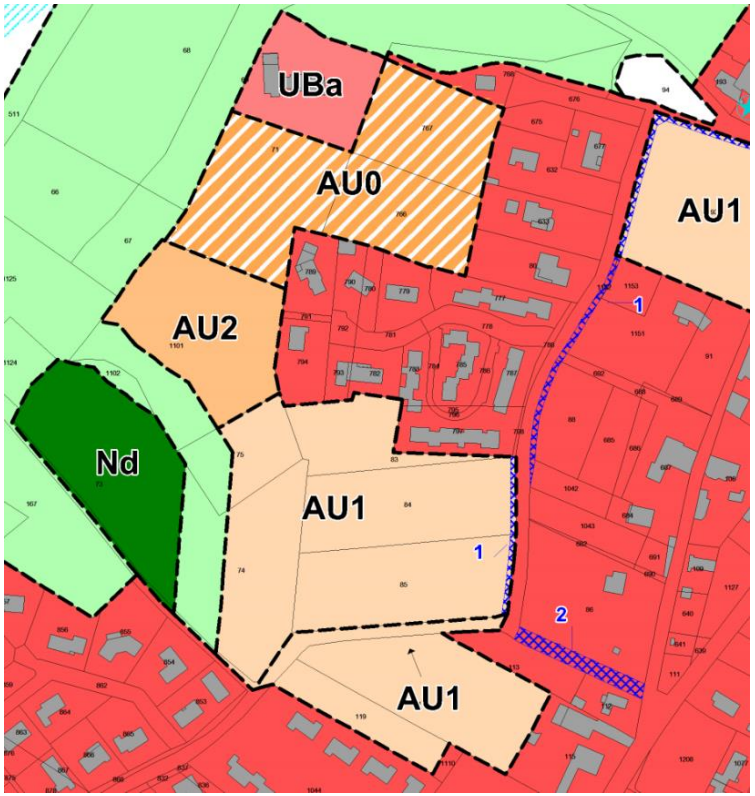
L'urbanisation de ces zones AU devra optimiser le foncier disponible en accueillant différentes formes d'habitat, ainsi qu'une proportion minimale de logements sociaux (20%) conforme aux objectifs du SCOT.

Dans le cas présent, un minimum de logements sociaux est envisagé :

- 4 logements sociaux en zone AU1 Sud,
- 10 logements sociaux en zone AU1 Centre,
- 3 logements sociaux en zone AU2.

Création d'un espace public

Un espace public traversant est-ouest sera aménagé, reliant l'ensemble du secteur au nouveau rond-point de la RD15.



Programmation

Dans une volonté de programmation du développement de la zone en cohérence avec les équipements existants ou à créer :

- La zone AU1 est ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU,
- La zone AU2 est urbanisable dès qu'environ 80% des permis de construire sont délivrés sur la zone AU1 limitrophe,
- La zone AU0 sera urbanisable après modification ou révision du PLU.

- **« Picohort » sud :**

Les Orientations d'aménagement

Espace public ou collectif paysager

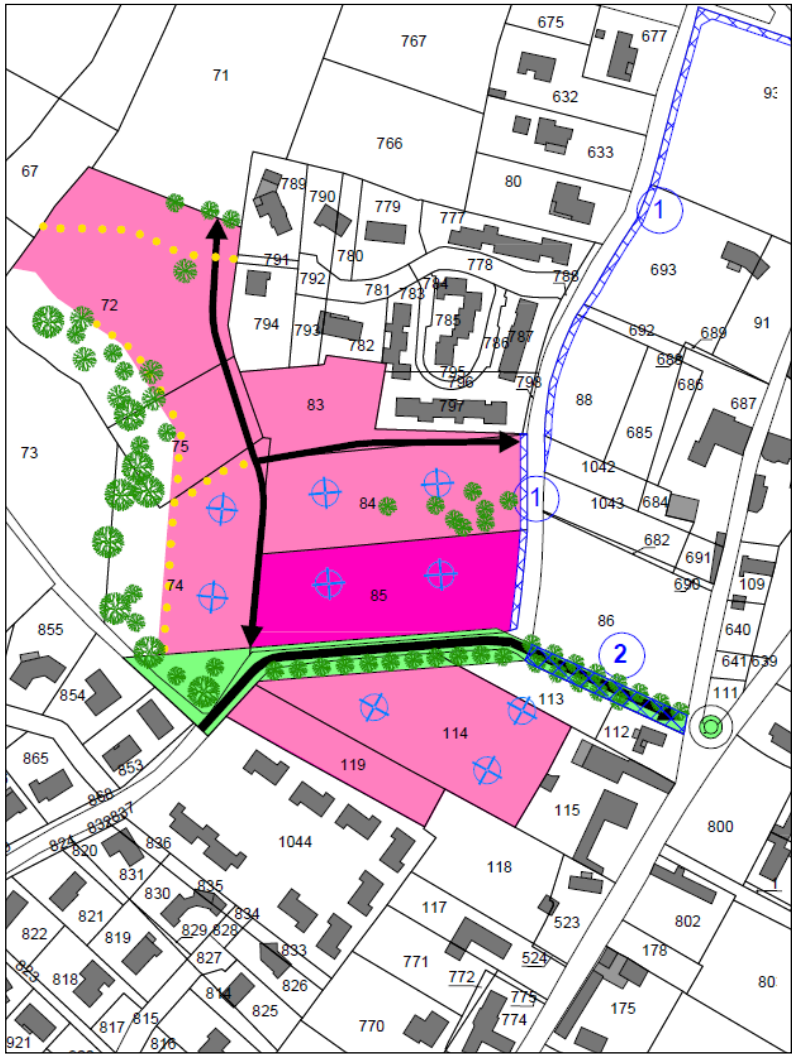
Habitat collectif majoritaire

Habitat individuel groupé ou habitat collectif

Voie de desserte à créer ou à requalifier

Piétonnier à créer

Sens d'orientation principale des constructions



Le projet de liaison avec le rond-point sera soumis pour validation au secteur routier de Muret

4. SECTEURS D'URBANISATION FUTURE

Ces orientations concernent des secteurs d'urbanisation future. Les schémas sont donnés à titre indicatif, ils devront être précisés lors de l'ouverture de ces zones, à l'occasion d'une modification du document d'urbanisme. Le PLU prévoit d'ores et déjà que leur urbanisation participera à la création de logements sociaux au même titre que les zones AU1 et AU2.

• « Clavet» sud

Orientations de Principe :

Destination principale : habitat.

Habitat collectif côté canal, habitat individuel côté route.

Fenêtre visuelle à préserver en direction du canal de Saint-Martory.

Promenade publique à aménager le long du canal.

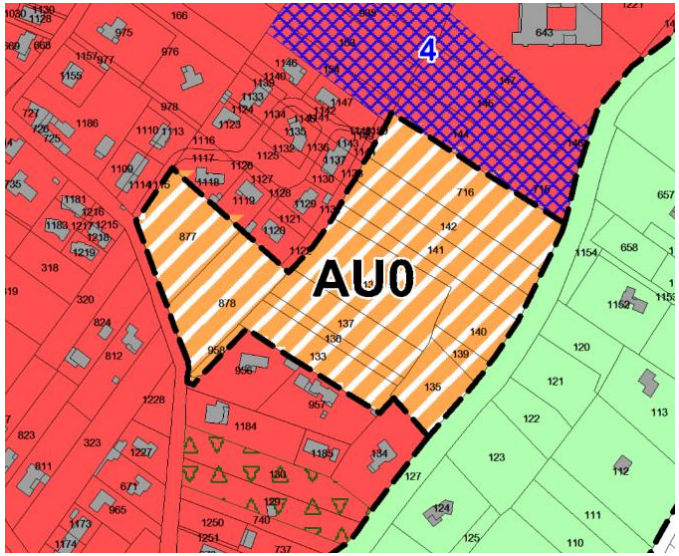
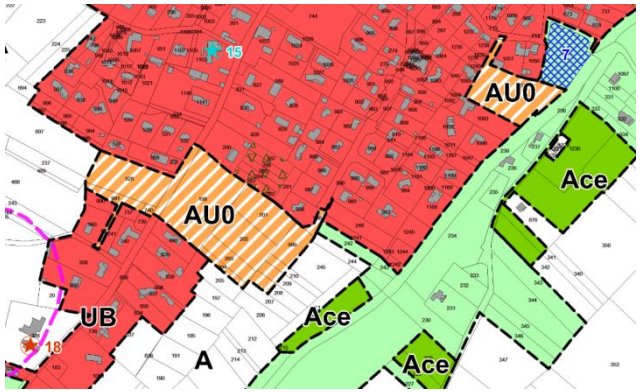


Illustration de principe

• Bérat sud : secteur de « Capdessus »



Orientations de Principe :

Destination principale : habitat individuel groupé sur parcellaire étroit orienté nord-sud.

Aménagement d'une aire de pique nique au bord du canal.

Illustration de principe

• Bérat sud : secteur de « Capdessus »

Orientations de Principe :

Destination principale : habitat individuel groupé sur parcellaire étroit orienté nord-sud.

Bouclage du maillage de la voirie existante.

Préserver un accès piétonnier en lisière vers le canal de Saint-Martory.

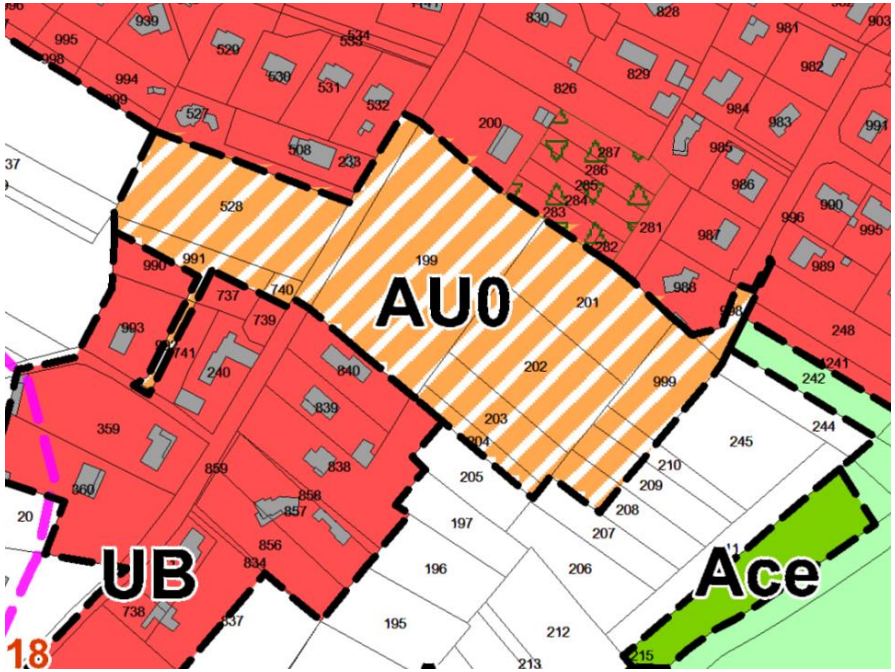


Illustration de principe

L'accès à la RD15 sera soumis pour validation au secteur routier de Muret.