



**Altereo**

Délégation urbanisme Sud-Ouest

26 Chemin de Fondeyre

31200 TOULOUSE

Tél : 05-61-73-70-50 / fax : 05-61-73-70-59

E-mail : toulouse@altereo.fr



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### PIECE N°3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)





## Sommaire

<b>1. AVANT-PROPOS</b> .....	<b>4</b>
<b>2. OAP SECTORIELLES</b> .....	<b>6</b>
<b>2.1. Typologies d'habitat préconisées :</b> .....	<b>7</b>
<b>2.2. Emplacement des secteurs d'OAP sur le territoire :</b> .....	<b>9</b>
<b>2.3. 1AU : Saint-Jean (3,80 ha)</b> .....	<b>11</b>
<b>2.4. 1AU : Embrouysset (9,64 ha dont 8,15 ha pour l'habitat)</b> .....	<b>13</b>
<b>2.5. 1AU : Gazanne Basse (9,5 ha dont 3,14 pour l'habitat)</b> .....	<b>15</b>
<b>2.6. 1AU : Moletrincade (3,89 ha)</b> .....	<b>17</b>
<b>2.7. 1AU : En Boyer (2,52 ha)</b> .....	<b>19</b>
<b>2.8. 1AU/1AUe : Borde Grande / La Boriassse (29,5 ha dont 5,57 ha pour l'habitat)</b> .....	<b>21</b>
<b>2.9. UB : Ancienne Gendarmerie (0,40 ha)</b> .....	<b>23</b>
<b>2.10. UC : La Gazanne Haute (1,22 ha)</b> .....	<b>24</b>
<b>2.11. UC : En Garric (1,40 ha)</b> .....	<b>25</b>
<b>2.12. UC : Montamats (4,20 ha)</b> .....	<b>26</b>
<b>3. RESUME DES SURFACES</b> .....	<b>27</b>

# 1. AVANT-PROPOS

---



## **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Pour encadrer le développement des secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU, la commune a choisi d'élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation, telles que prévues aux articles L 151-6 et L157-7 du Code de l'Urbanisme.

### **Article L151-6**

*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.*

### **Article L151-7**

*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- *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*
- *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*
- *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants*
- *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager*
- *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- *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.*



## 2. OAP SECTORIELLES

---



## 2.1. Typologies d'habitat préconisées :

Les présentes OAP préconisent la création d'habitat mixte pour répondre aux besoins des Saint-Sulpiciens et des futurs habitants, quels que soient leur âge ou leur niveau de revenus. L'habitat mixte permet également de varier les formes urbaines, de rythmer la ville, sans pour autant consommer excessivement les terres agricoles. Par ailleurs, ce type d'habitat permettra de répondre aux objectifs de densité du SCoT du Vaurais.

Trois typologies d'habitat sont préconisées :

<p>Les maisons jumelées</p>	<p>On parle de maisons jumelées lorsque deux maisons sont liées par un mur commun. Les maisons jumelées sont une alternative intéressante aux maisons traditionnelles.</p>	
<p>L'habitat groupé en bande</p>	<p>Il s'agit du même principe que les maisons jumelées mais avec deux murs communs. Cette typologie d'habitat permet de structurer l'espace public de manière similaire à celle d'un faubourg.</p>	
<p>Les logements collectifs</p>	<p>L'habitat collectif peut prendre la forme d'un petit immeuble en R+2/3 comportant plusieurs appartements. Ces petits immeubles sont facilement intégrables dans les paysages périurbains.</p>	

Favoriser la diversification des formes urbaines et la densification de la ville :

-  
D  
E  
N  
S  
I  
T  
E  
+



Maisons jumelées au sein de l'éco quartier d'Augny (57) - *Innovhabitat*



Logements individuels groupés dans le quartier du Grand Hameau au Havre (76) - *HABITAT 76*



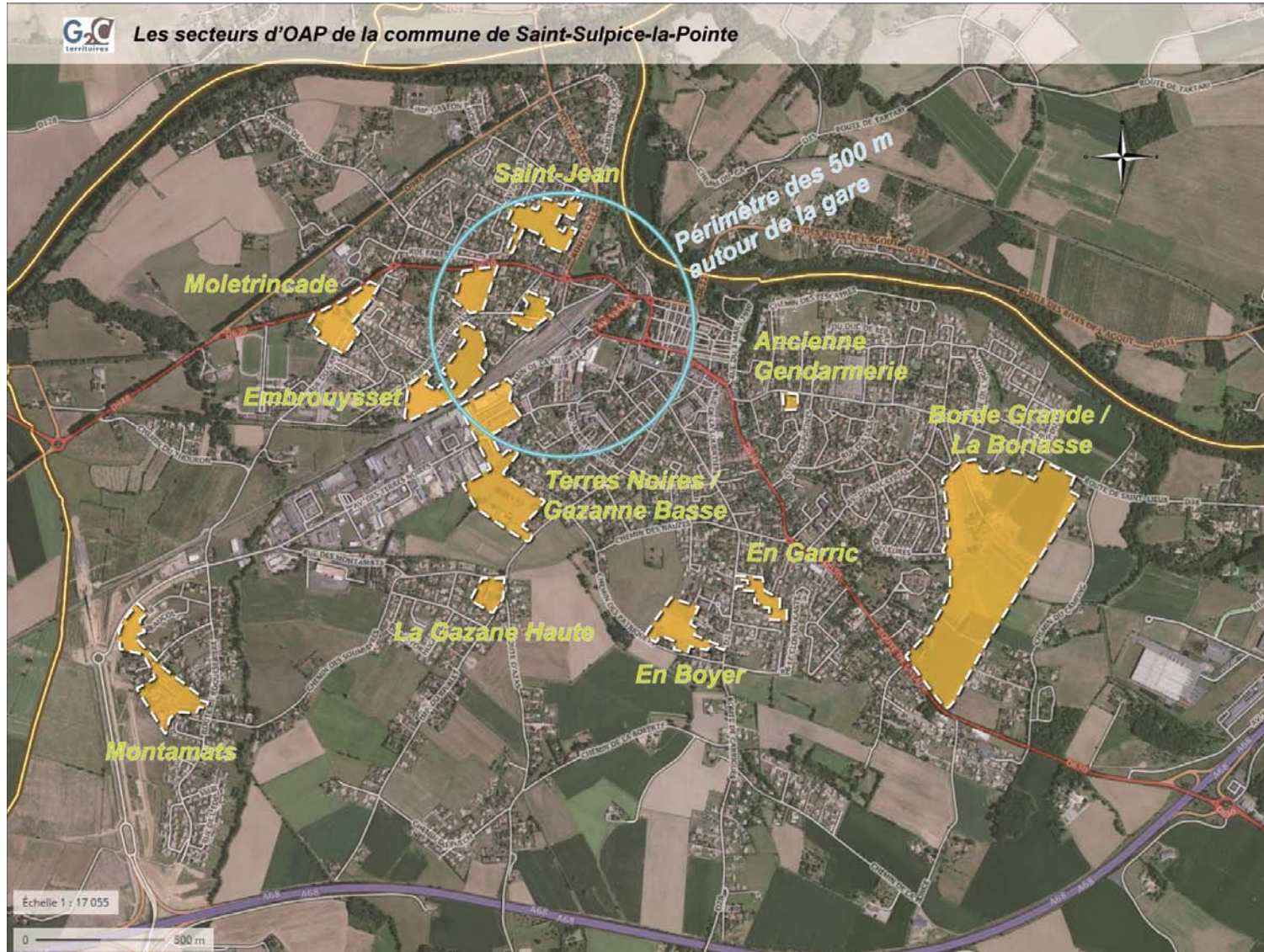
Logements collectifs R+2/3 à Sens (89) - *Studio Mustard*





## 2.2. Emplacement des secteurs d'OAP sur le territoire :

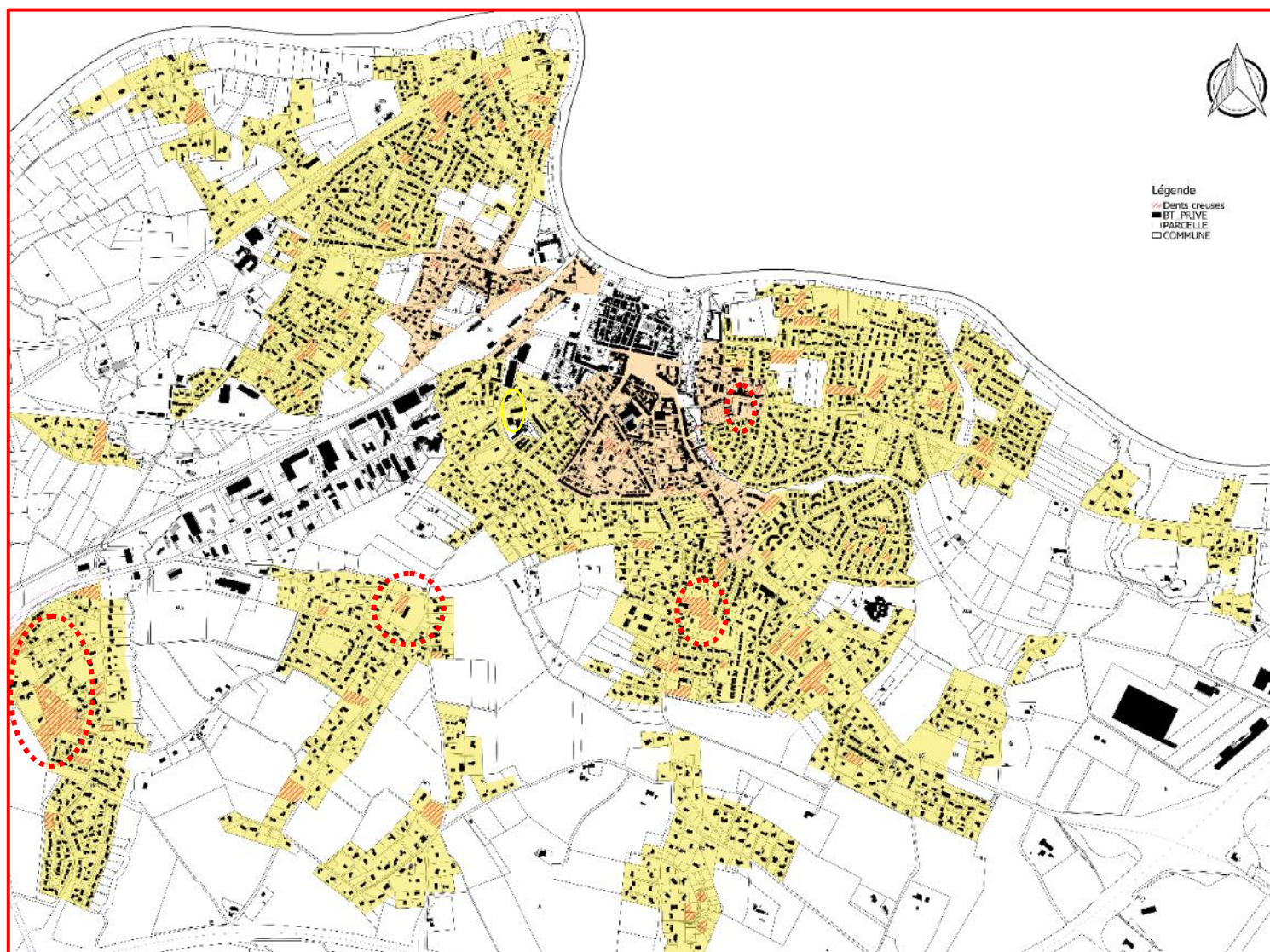
Les 6 principaux secteurs d'OAP sont situés dans les espaces résiduels du tissu urbain existant, ou en continuité de celui-ci. Elles accordent une importance particulière au remailage de la commune.





4 autres secteurs d'OAP sont situés sur des dents creuses et au sein des zones urbanisées de la commune.

### LES DENTS CREUSES DU TISSU URBAIN





## 2.3. 1AU : Saint-Jean (3,80 ha)



## Présentation :

### Situation du projet

- ▶ L'OAP se situe à moins de 500 mètres de la gare ferroviaire, au Nord-Ouest du centre-ville.
- ▶ Le site représente un espace résiduel d'une surface de 3,8 hectares ceinturé par des logements pavillonnaires.
- ▶ L'OAP est desservie par la route D630 (route de Montauban) et les routes communales du chemin de la Renaudel, de la rue des Marchands et de l'impasse des Pyrénées.

### Objectifs généraux

- ▶ Assurer un développement urbain cohérent.
- ▶ Promouvoir une densité en lien avec la proximité de la gare ferroviaire (moins de 500 mètres).
- ▶ Répondre aux besoins de logements des Saint-Sulpiciens (parcours résidentiel) et des futurs habitants.
- ▶ Créer des maillages routiers et piétons pour diminuer l'effet d'enclavement du quartier.

## Éléments de programmation du projet :

- ▶ À l'échelle de l'OAP, une densité moyenne de 30 logements par hectare minimum devra être respectée.
- ▶ Il conviendra de proposer des formes urbaines obligatoirement variées de manière à assurer l'intégration paysagère de l'OAP avec les lotissements environnants : habitat individuel et individuel groupé en limite Ouest d'opération, habitat intermédiaire et collectifs au centre et à l'Est du périmètre de l'OAP.
- ▶ Plusieurs types d'habitats devront être proposés afin de diversifier les catégories de logement (T3, T4...).
- ▶ A l'échelle de l'OAP, tendre vers un minimum de 35% de logements sociaux dans le respect des objectifs fixés en matière de mixité sociale.

## Traitement des espaces partagés

- ▶ Un espace vert devra être aménagé au centre de l'OAP dans le but d'offrir un cadre de vie agréable aux futurs habitants et d'améliorer l'intégration paysagère du projet.
- ▶ Une zone verte sera conservée au Nord-Ouest de l'OAP de façon à respecter l'environnement boisé du secteur.

## Déplacements :

### Transport en commun et modes actifs

- ▶ L'OAP est située à moins de 500 mètres de la gare ferroviaire et routière de la commune. La proximité avec la gare ferroviaire, disposant d'un cadencement important, permet d'imposer une densité minimale de 30 logements à l'hectare.
- ▶ Des liaisons douces seront créées pour permettre de connecter l'OAP au site de la gare ferroviaire et au centre-ville. Ces liaisons douces permettront également d'améliorer les circulations en modes doux au sein du quartier.

### Voie routière

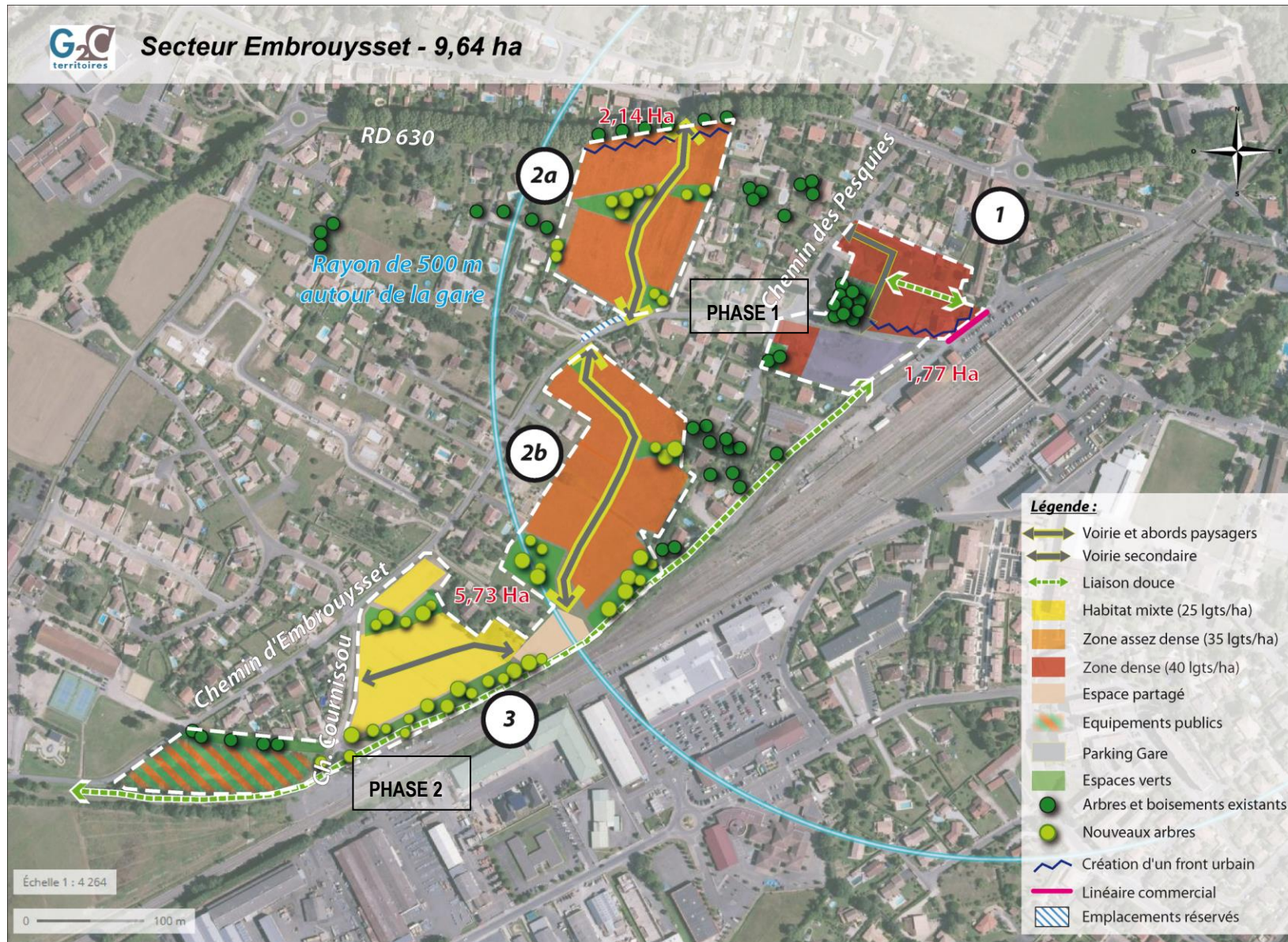
- ▶ Deux voiries principales aux abords paysagers seront aménagées. La première permettra de connecter la rue des Marchands au chemin de la Renaudel et la seconde de relier la D630 (route de Montauban) à cette première voie principale.
- ▶ Une voirie secondaire sera créée pour desservir les terrains au Sud-Est de l'OAP. Cette voirie secondaire partira de la première voie principale et terminera en sens unique pour se connecter à la D28 (route d'Albi).

## Phasage :

- ▶ La phase 1 est à aménager en priorité.
- ▶ Dès lors que la phase 1 est urbanisée à 50% de sa surface, la phase 2 pourra ouvrir à l'urbanisation.



## 2.4. 1AU : Embrouysset (9,64 ha dont 8,15 ha pour l'habitat)





## Présentation :

### Situation du projet

- ▶ L'OAP, située à l'Ouest du centre-ville, est en partie à proximité directe de la gare ferroviaire (moins de 500 mètres).
- ▶ Le site à aménager représente un foncier de 9,5 hectares divisé en 4 secteurs représentant des dents creuses de l'urbanisation actuelle.
- ▶ L'OAP est principalement desservie par le chemin d'Embrouysset et la route D630 (route de Montauban).

### Objectifs généraux

- ▶ Assurer un développement urbain cohérent.
- ▶ Promouvoir une densité en lien avec la proximité de la gare ferroviaire.
- ▶ Répondre aux besoins de logements des Saint-Sulpiciens et des futurs habitants.
- ▶ Requalifier et créer des maillages routiers pour réorganiser le quartier.

### Échéancier

- ▶ **Secteur 1, secteurs 2a et 2b** à aménager en priorité.
- ▶ Dès lors que les secteurs 1, 2a et 2b sont urbanisés à 50%, ouverture du **secteur 3**.

## Éléments de programmation du projet :

- ▶ Sur l'ensemble de l'OAP, plusieurs types d'habitats devront être proposés afin de diversifier les catégories de logement : a minima T1, T2, T3 et T4.
- ▶ A l'échelle de l'OAP, tendre vers 35% de logements sociaux dans le respect des objectifs fixés en matière de mixité sociale.

### Secteur 1

- ▶ Ce secteur est positionné à proximité directe des gares ferroviaire et routière. Une densité de 40 logements par hectare minimum devra être respectée. Il conviendra de proposer des formes urbaines correspondantes : habitat collectif implanté en limite d'espace public.
- ▶ Les rez-de-chaussée du ou des bâtiments qui seront positionnés en interface avec les gares ferroviaire et routière devront être réservés à l'implantation de commerces et services de proximité.

### Secteur 2a et 2b

- ▶ Ces secteurs sont positionnés à moins de 500 mètres de la gare ferroviaire, une densité de 35 logements par hectare minimum sera respectée. Il conviendra de proposer des formes urbaines correspondantes : habitat intermédiaire en limite d'emprise d'OAP et collectif en cœur des secteurs.

- ▶ Dans le secteur 2a, les constructions situées le long de la D630 (Route de Montauban) devront être alignées en retrait de la voie afin de créer un effet de rue. L'opérateur foncier reprendra les accotements (busage, bordures...).

### Secteur 3

- ▶ Au Sud de l'OAP, une densité de 25 logements par hectare pourra être envisagée en proposant des formes urbaines cohérentes avec le Nord du secteur : habitat individuel groupé, habitat intermédiaire en limites et/ou petit collectif en cœur d'opération.

## Traitement des espaces partagés

- ▶ Un traitement paysager global devra être envisagé entre le périmètre de l'OAP et la ligne ferroviaire afin de diminuer l'impact de celle-ci sur la qualité de vie du quartier.
- ▶ Des espaces verts ponctuels devront accompagner les liaisons douces afin d'aérer l'ensemble de l'OAP.
- ▶ Les espaces verts existants entre le chemin des Pesquiés et le chemin d'Embrouysset dans le secteur 1, ainsi que ceux situés en extrémité Sud de l'impasse d'Embrouysset, seront préservés.
- ▶ Le secteur 2a devra comporter un espace vert sur sa largeur permettant d'aérer son aménagement. Les alignements d'arbres présents le long de la RD 630 devront être conservés.
- ▶ Un espace vert principal sera créé au Sud du secteur 2b, marquant la transition de densité urbaine avec le secteur 3.

## Déplacements :

### Transport en commun et modes actifs

- ▶ L'OAP est en partie située à moins de 500 mètres de la gare ferroviaire et routière de la commune. La proximité avec la gare ferroviaire, disposant d'un cadencement important, permet d'imposer une densité minimale sur chaque secteur.
- ▶ Des liaisons douces seront créées au sein de l'OAP afin d'harmoniser les connexions des modes actifs à l'échelle de la commune.

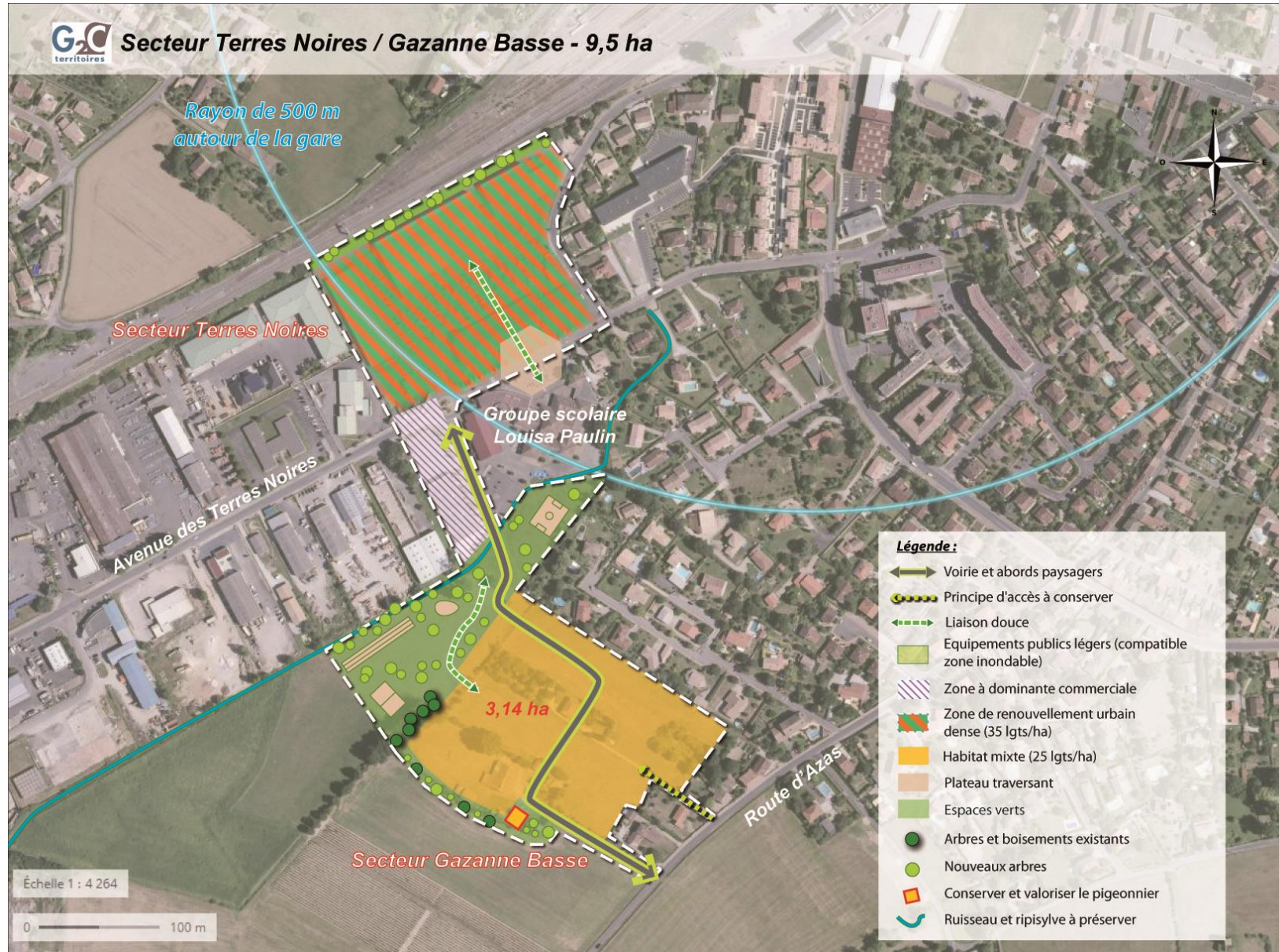
### Voie routière

- ▶ Un emplacement réservé sera créé afin de créer une voie routière principale commune aux secteurs 2a et 2b, structurant ainsi la majorité de l'OAP.
- ▶ Deux voiries secondaires seront créées : la première pour desservir l'intérieur du secteur 1 entre les chemins d'Embrouysset et des Pesquiés, la seconde dans le secteur 3 pour relier le chemin de Courmissou à la future voie principale.

### Stationnement

- ▶ Un parc de stationnement sera créé au Sud dans le secteur 1, sur la partie Sud du chemin d'Embrouysset. Ce parking, situé dans le prolongement des infrastructures de la SNCF, viendra répondre aux besoins des usagers actuels et futurs de la gare ferroviaire de Saint-Sulpice.

## 2.5. 1AU : Gazanne Basse (9,5 ha dont 3,14 pour l'habitat)





## Présentation :

### Situation du projet

- ▶ L'OAP, située au Sud du centre-ville, est positionnée entre 280 et 730 mètres de la gare ferroviaire et à environ 850/900 mètres de la place Soult.
- ▶ Le site à aménager représente un foncier 9,5 hectares dont 3,14 uniquement dédiés à l'habitat. Le reste du périmètre sera composé d'équipements publics et reprend une partie de la zone d'activités des Terres Noires.
- ▶ L'OAP est desservie par la route d'Azas à l'Est et l'Avenue des Terres Noires à l'Ouest.

### Objectifs généraux

- ▶ Assurer un développement urbain cohérent.
- ▶ Promouvoir une densité en lien avec la proximité des équipements publics, des commerces et des services.
- ▶ Imposer une densité de 35 logements à l'hectare minimum pour la zone de renouvellement urbain positionnée sur les actuels supermarché et boutiques du centre commercial des Portes du Tarn, à moins de 500 mètres de la gare.
- ▶ Construire la ville sur elle-même en requalifiant la zone d'activités des Terres Noires tout en préservant les commerces de proximité et en confortant les équipements publics.
- ▶ Réaliser sur le secteur Gazanne-Basse un aménagement durable s'approchant des écoquartiers.
- ▶ Répondre aux besoins de logements des Saint-Sulpiciens et des futurs habitants.
- ▶ A l'échelle du secteur (Gazanne Basse et Terres Noires), tendre vers 50 % de logements sociaux dans le respect des objectifs fixés en matière de mixité sociale.
- ▶ Créer des maillages routiers pour réorganiser le quartier et améliorer les flux de véhicules.

## Éléments de programmation du projet :

### Secteur Gazanne Basse :

- ▶ Aménager de manière durable et innovante le secteur en s'approchant d'une démarche écoquartier : panneaux solaires, noues paysagères, stationnements perméables, bâtiments HQE, etc.
- ▶ La proximité de l'OAP avec le groupe scolaire, les commerces et les services du centre commercial des Portes du Tarn devra servir d'appui à la recherche d'une certaine densité.
- ▶ Il conviendra alors de proposer des formes urbaines correspondantes : habitat individuel groupé, habitat intermédiaire et petit collectif.
- ▶ Plusieurs sortes de logements devront être proposées afin de diversifier les typologies de logement (T3, T4...).
- ▶ En frange Ouest du secteur dédié à l'habitat, la zone inondable sera aménagée par des équipements publics légers (compatible avec le risque inondation) et agrémentés d'espaces verts.

### Secteur Terres Noires :

- ▶ Le secteur des Terres Noires devra faire l'objet d'un renouvellement urbain de qualité.
- ▶ Il fera l'objet d'une requalification urbaine permettant de créer de l'habitat principalement collectif et de maintenir le commerce de proximité.
- ▶ De part sa proximité avec la gare ferroviaire (moins de 500 mètres), une densité de 35 logements à l'hectare sera respectée.
- ▶ Le groupe scolaire sera conservé et conforté pour répondre aux besoins des Saint-Sulpiciens.
- ▶ La frange Ouest du secteur des Terres Noires restera à vocation commerciale.

## Traitement des espaces partagés

### Secteur Gazanne Basse :

- ▶ Le pigeonnier présent au Sud de l'OAP devra être conservé et servira d'appui pour affirmer le caractère paysager du secteur.
- ▶ Les bosquets situés en limites Sud de l'OAP devront être préservés et confortés afin de créer une ceinture verte venant marquer la séparation entre l'espace urbanisé et l'espace agricole.
- ▶ Entre le secteur dédié à l'habitat et la zone d'activités des Terres Noires, la zone dédiée aux équipements publics devra être non imperméabilisée, plantée et arborée afin de former une transition entre les zones d'habitat et d'activités. Par ailleurs, la présence d'un ruisseau rend cette zone soumise aux risques inondations.

### Secteur Terres Noires :

- ▶ Un traitement qualitatif devra être réalisé en limite Nord d'OAP afin de gérer l'interface entre la voie ferrée et les futurs logements.
- ▶ Entre la zone de renouvellement urbain et le groupe scolaire, le parvis de l'école devra être requalifié et agrandi afin de laisser plus de place aux modes actifs et de marquer davantage l'entrée dans le centre urbain de la commune.

## Déplacements

### Transport en commun et modes actifs

- ▶ L'OAP est en partie située à moins de 500 mètres de la gare ferroviaire et routière de la commune. La proximité avec la gare ferroviaire, disposant d'un cadencement important, permet d'imposer une densité minimale de 35 logements à l'hectare.
- ▶ Des liaisons douces seront créées au sein et hors de l'OAP afin d'harmoniser les connexions en modes actifs de la commune.

### Voie routière

- ▶ Sur le secteur Gazanne Basse, une voie principale partira de la route d'Azas pour venir se connecter au giratoire du centre commercial des Portes du Tarn.
- ▶ Un principe d'accès au secteur Gazanne Basse est à conserver en sens unique depuis la route d'Azas jusqu'à la nouvelle voie. Cette seconde voie permettra de mieux desservir le futur quartier.

## 2.6. 1AU : Moletrincade (3,89 ha)



## Présentation :

### Situation du projet

- ▶ L'OAP se situe à 1 300 mètres de la Place Soult, à l'Ouest du centre-ville.
- ▶ Le site à aménager de 3,9 hectares vient combler l'urbanisation existante entre plusieurs équipements publics : stades, groupe scolaire...
- ▶ L'OAP est desservie par la route D630 (route de Montauban) et la rue du Capitaine Beaumont.

### Objectifs généraux

- ▶ Assurer un développement urbain cohérent.
- ▶ Promouvoir une densité en lien avec les équipements publics environnants.
- ▶ Répondre aux besoins de logements des Saint-Sulpiciens et des futurs habitants.
- ▶ Créer des maillages routiers et piétons pour fluidifier l'Ouest de Saint-Sulpice.

## Éléments de programmation du projet :

- ▶ La proximité de l'OAP avec le groupe scolaire et les équipements sportifs devra servir d'appui pour rechercher une certaine densité.
- ▶ Il conviendra alors de proposer des formes urbaines correspondantes : habitat individuel groupé, habitat intermédiaire et petit collectif.
- ▶ Les constructions situées le long de la D630 (Route de Montauban) devront être alignées en retrait de la voie afin de conserver les alignements d'arbres et de créer un effet de rue.
- ▶ Plusieurs types d'habitats devront être proposés afin de diversifier les typologies de logement (T3, T4...).
- ▶ A l'échelle de l'OAP, tendre vers 25% de logements sociaux dans le respect des objectifs fixés en matière de mixité sociale.

## Traitement des espaces partagés

- ▶ L'espace vert présent au Sud-Ouest de l'OAP devra être conservé et conforté afin d'assurer une transition urbaine avec les habitations existantes et d'améliorer l'intégration paysagère de l'OAP située en entrée de ville depuis la D630. Cet espace vert sera agrémenté d'un bassin de rétention paysager afin de participer à la gestion des eaux pluviales.
- ▶ Les alignements d'arbres présents le long de la RD 630 seront conservés.

## Déplacements :

### Transport en commun et modes actifs

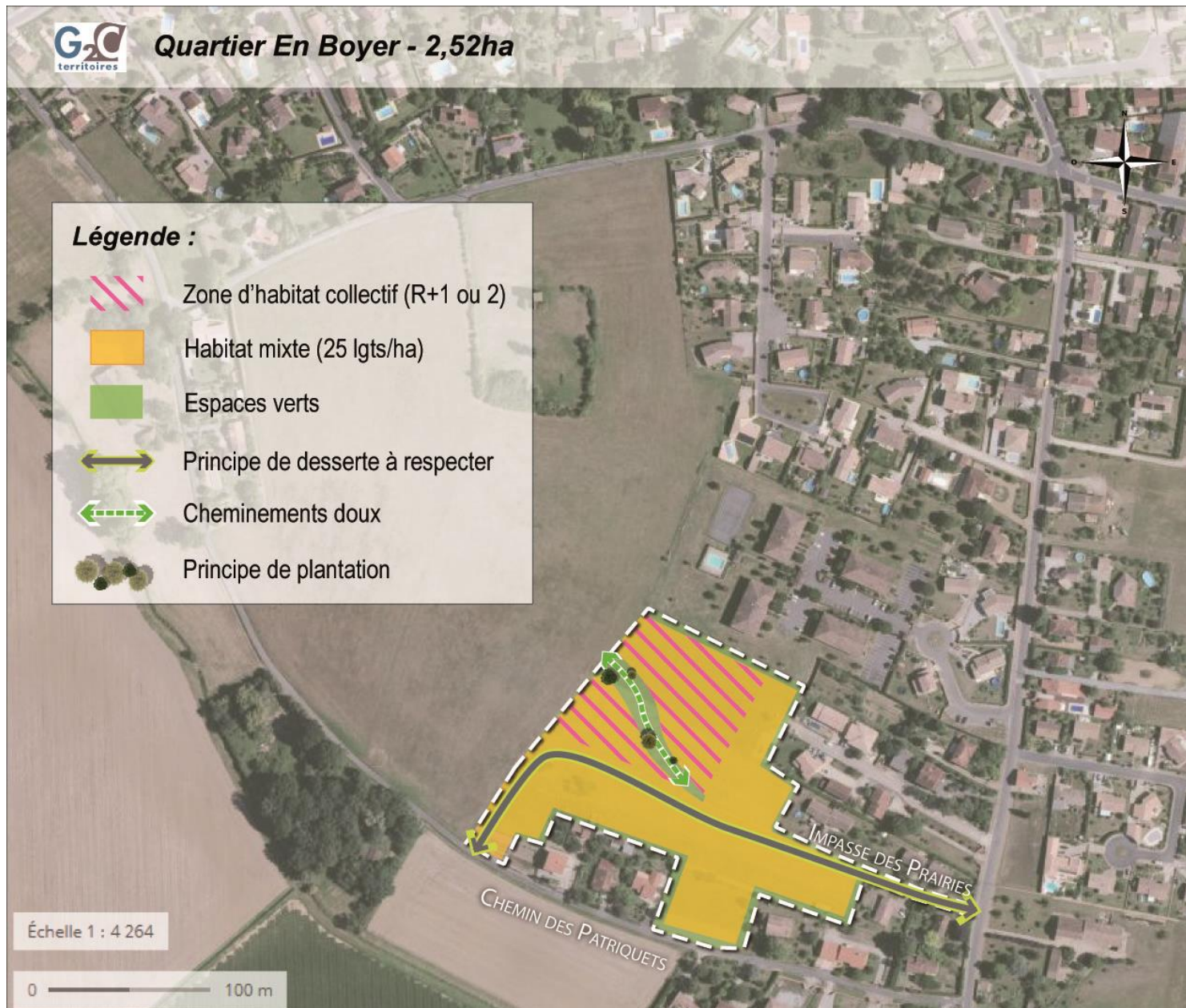
- ▶ Des liaisons douces seront créées pour permettre de connecter l'OAP au groupe scolaire et de renforcer les circulations douces au sein du quartier Molettrincade.

### Voie routière

- ▶ Une voirie principale aux abords paysagers sera aménagée. Elle reliera le croisement de la rue du Capitaine Beaumont et de la rue de l'Avenue Victoria Rollan avec la D630 (Route de Montauban). L'intersection avec la D630 devra être sécurisée dans le cadre du projet. Une fois aménagée, cette nouvelle voie viendra fluidifier les circulations routières de l'Ouest de la commune.
- ▶ Un front urbain sera créé le long de la RD 630 et il sera prévu le long de celle-ci une piste cyclable et un trottoir.



## 2.7. 1AU : En Boyer (2,52 ha)



## Présentation :

### Situation du projet

- ▶ L'OAP est à 950 mètres de la Place Soult, au Sud du centre-ville.
- ▶ Le site à aménager représente un foncier 2,5 hectares en comblement de l'urbanisation existante.
- ▶ L'OAP est desservie par l'impasse des Prairies et une desserte locale un peu plus au Nord, les deux voies étant reliées à la D28 (Route de Garrigues).

### Objectifs généraux

- ▶ Assurer un développement urbain cohérent.
- ▶ Promouvoir une densité en lien avec l'environnement urbain.
- ▶ Répondre aux besoins de logements des Saint-Sulpiciens et des futurs habitants.
- ▶ Requalifier et créer des maillages routiers pour améliorer le secteur.

## Éléments de programmation du projet :

- ▶ Au Nord de l'OAP, à proximité des logements collectifs existant (résidence Sporting West), une densité similaire devra être proposée avec de l'habitat collectif.
- ▶ Sur le reste de l'OAP, une densité moins importante pourra être envisagée en proposant des formes urbaines différentes: habitat individuel, habitat individuel groupé et habitat intermédiaire.
- ▶ Sur l'ensemble de l'OAP, plusieurs catégories de logements devront être proposées afin de diversifier les typologies de logement (T3, T4...).

## Traitement des espaces partagés

- ▶ Un espace vert structurant sera aménagé, ouvert sur l'espace agricole à l'Ouest de l'OAP.
- ▶ Une bande d'espace vert sera créée entre la nouvelle zone urbanisée et les constructions existantes.

## Déplacements

### Transport en commun et modes actifs

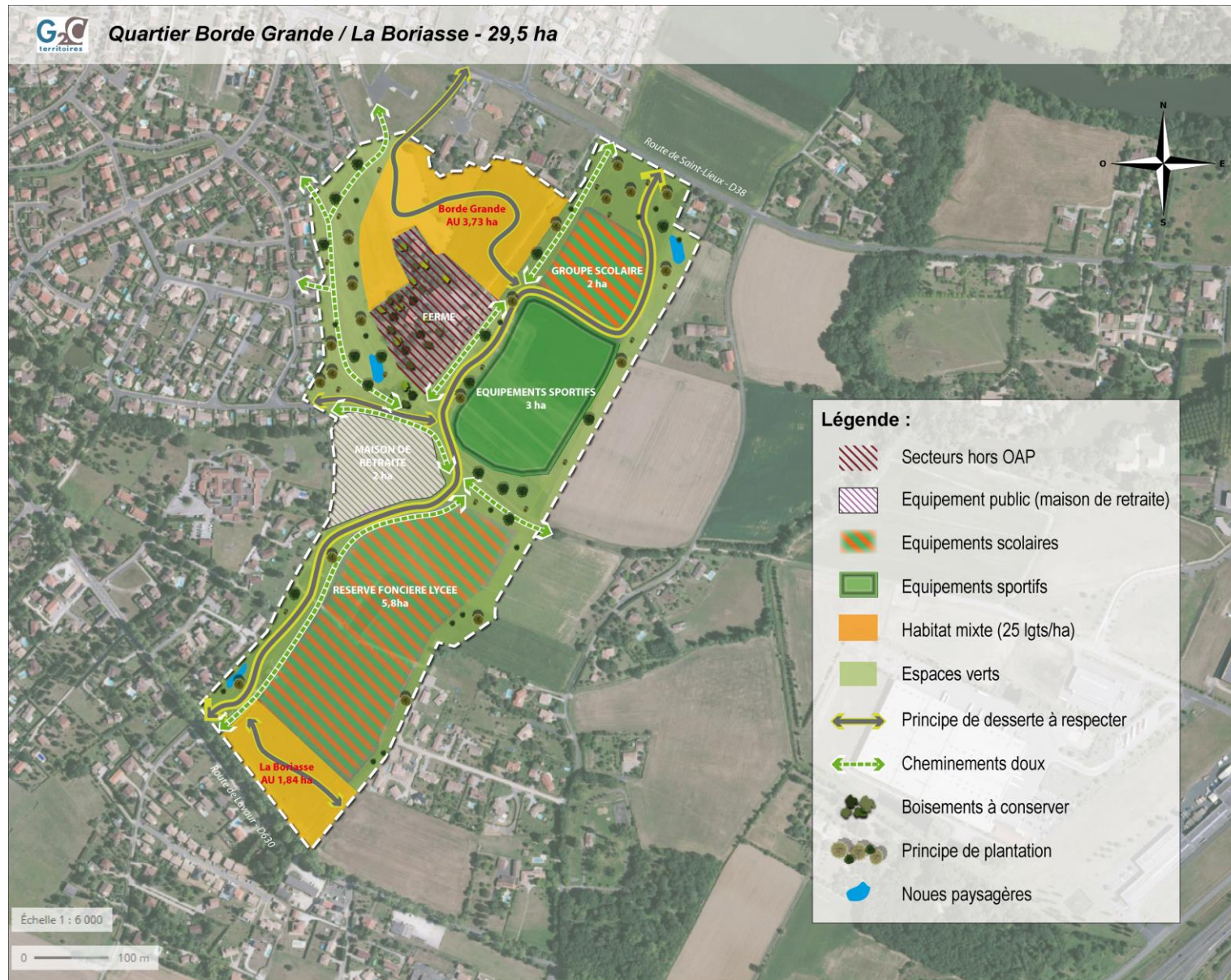
- ▶ Une liaison douce sera créée au sein de l'OAP pour permettre d'ouvrir le secteur sur les espaces agricoles situés à l'Ouest.

### Voie routière

- ▶ L'OAP sera structurée par une voie principale aux abords paysagers. Cette nouvelle voie passera par l'actuelle impasse des Prairies et reliera le Chemin des Patriquets à la D28 (Route de Garrigues).



## 2.8. 1AU/1AUe : Borde Grande / La Boriassie (29,5 ha dont 5,57 ha pour l'habitat)



## Présentation :

### Situation du projet

- ▶ L'OAP est à 1 350 mètres de la Place Soult, à l'Est du centre-ville.
- ▶ Le site à aménager représente un foncier 29,5 hectares en comblement de l'urbanisation existante.
- ▶ L'OAP, située en entrée de ville depuis Lavarut et Saint-Lieux-les-Lavaur, est desservie par la D630 (route de Lavarut), la D38 (route de Saint-Lieux) et la rue des Cèdres.

### Objectifs généraux

- ▶ Assurer un développement urbain cohérent.
- ▶ Promouvoir une densité en lien avec l'environnement urbain et les équipements publics projetés.
- ▶ Anticiper les besoins en équipements publics à court et moyen terme.
- ▶ Répondre aux besoins de logements des Saint-Sulpiciens et des futurs habitants.
- ▶ Créer des maillages routiers et piétons sur la partie Est de la commune.

## Éléments de programmation du projet :

- ▶ Le périmètre de l'OAP s'intègre dans les espaces résiduels de l'urbanisation à l'Est de la commune et vient s'appuyer sur le futur secteur de la Gendarmerie.
- ▶ Le projet disposera de réserves foncières pour la création d'équipements publics : un lycée, un groupe scolaire, des équipements sportifs et une maison de retraite.
- ▶ Deux zones seront ouvertes à l'habitat mixte. Elles proposeront des densités en lien avec la proximité des futurs équipements publics. La diversité des formes urbaines sera recherchée : habitat individuel, habitat intermédiaire et petit collectif.
- ▶ Sur l'ensemble de l'OAP, plusieurs types d'habitats devront être proposés afin de diversifier les typologies de logement, à minima : T2, T3 et T4.
- ▶ Le secteur Borde Grande devra tendre vers les 25% de logements sociaux dans le respect des objectifs fixés en matière de mixité sociale.

## Traitement des espaces partagés

- ▶ Autour du secteur de la ferme, plusieurs boisements devront être conservés dans le but de préserver la biodiversité existante.
- ▶ Plusieurs espaces verts transversaux seront aménagés sur l'ensemble du périmètre afin d'aérer le tissu urbain du projet. Ces espaces verts seront plantés et permettront de conforter les corridors écologiques de la commune.
- ▶ Aussi, des noues paysagères devront être aménagées pour gérer de manière qualitative les eaux pluviales.

## Déplacements

### Transport en commun et modes actifs

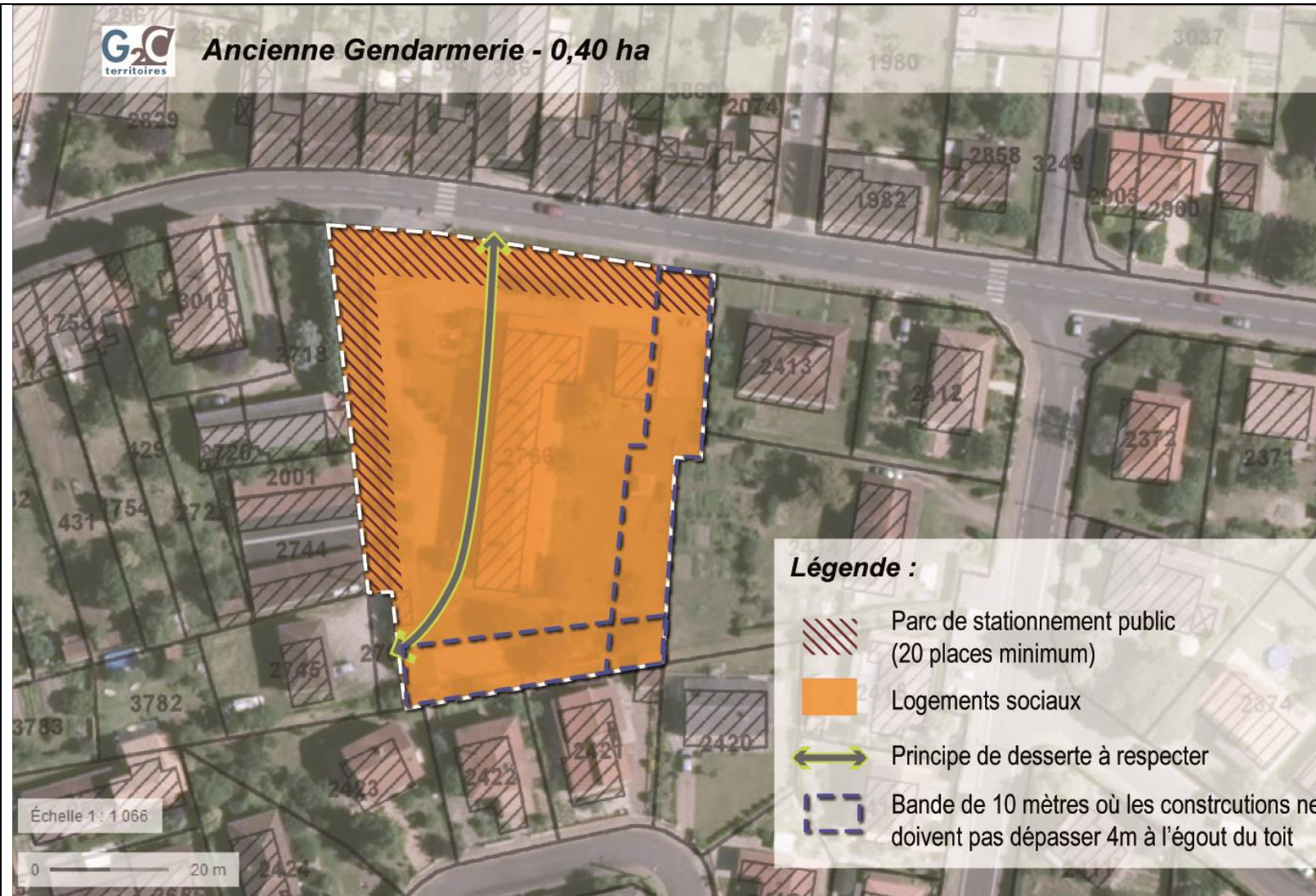
- ▶ Plusieurs liaisons douces seront créées au sein de l'OAP pour permettre d'ouvrir le secteur sur les espaces agricoles à l'Est et sur le tissu urbain existant à l'Ouest.

### Voie routière

- ▶ Une voie centrale aux abords paysagers sera créée afin de joindre la D38 (route de Saint-Lieux) à la D630 (route de Lavarut). Cette voie viendra créer des méandres dans le périmètre de l'OAP pour desservir les futurs équipements publics et forcer les automobilistes à contrôler leur vitesse.
- ▶ Trois voies secondaires seront aménagées en partance de la voie principale. Elles desserviront les secteurs destinés à l'habitat mixte. Au Sud, la future voie devra se connecter au secteur de la Gendarmerie. Au Nord, la voie secondaire devra desservir la future zone d'habitat et se connecter à la route de Saint-Lieux. La troisième voie, au centre de l'OAP, permettra de relier la rue des Cèdres avec la voie principale.



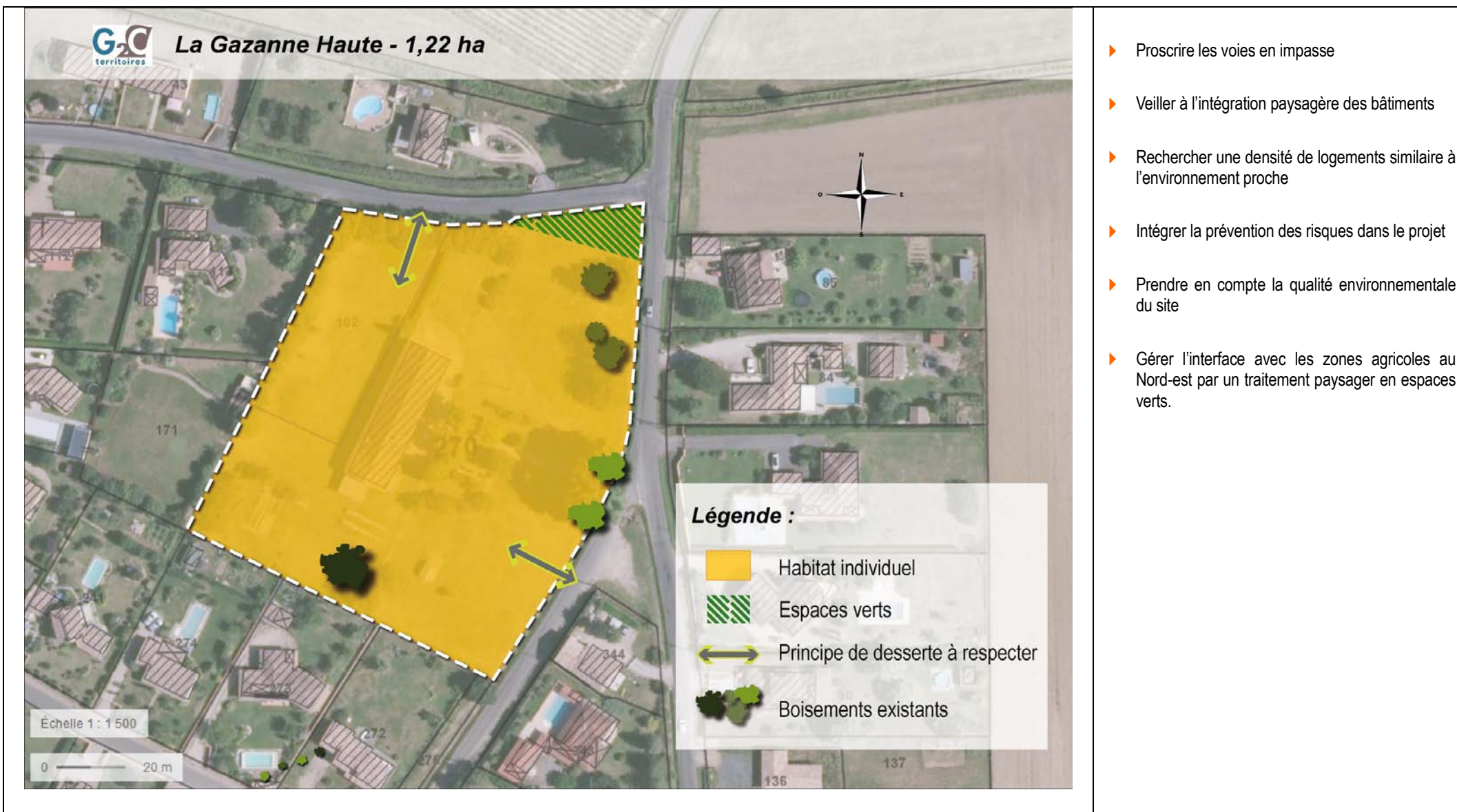
## 2.9. UB : Ancienne Gendarmerie (0,40 ha)



- ▶ Desservir les garages et l'habitation au Sud-ouest, en fond de parcelle
- ▶ Aménager un parc de stationnement public de 20 places minimum
- ▶ Créer une zone de stationnement sur la limite Ouest
- ▶ Tendre vers une densité de 35/45 logements à l'hectare
- ▶ Veiller à l'intégration paysagère des bâtiments collectifs et/ou intermédiaire
- ▶ Prendre en compte la qualité environnementale du site : traitement paysager en limite, etc.
- ▶ Intégrer la prévention des risques dans le projet
- ▶ Identifier une bande de 10 mètres à partir des limites séparatives Ouest et Sud, où la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 4m à l'égout du toit

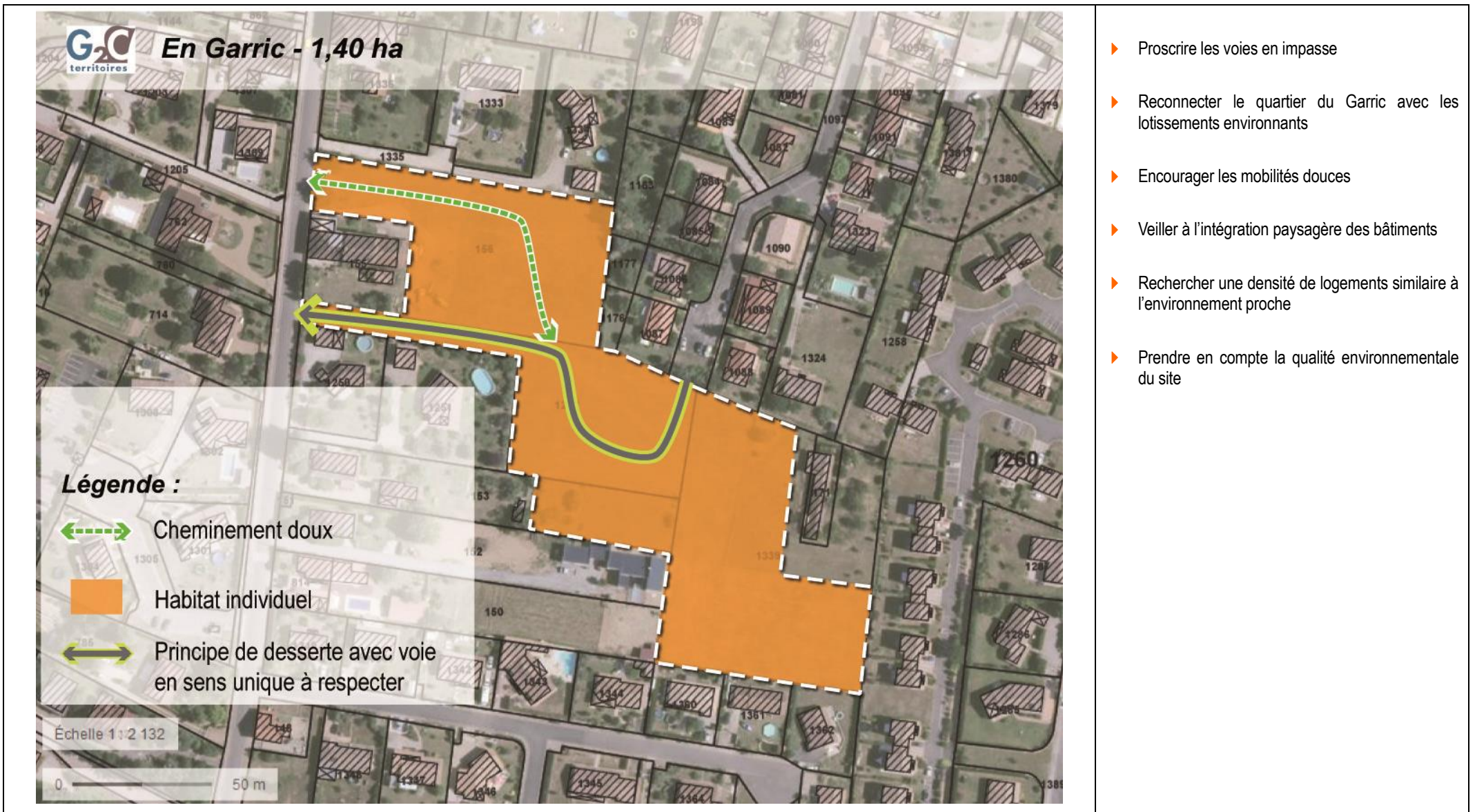


## 2.10. UC : La Gazanne Haute (1,22 ha)



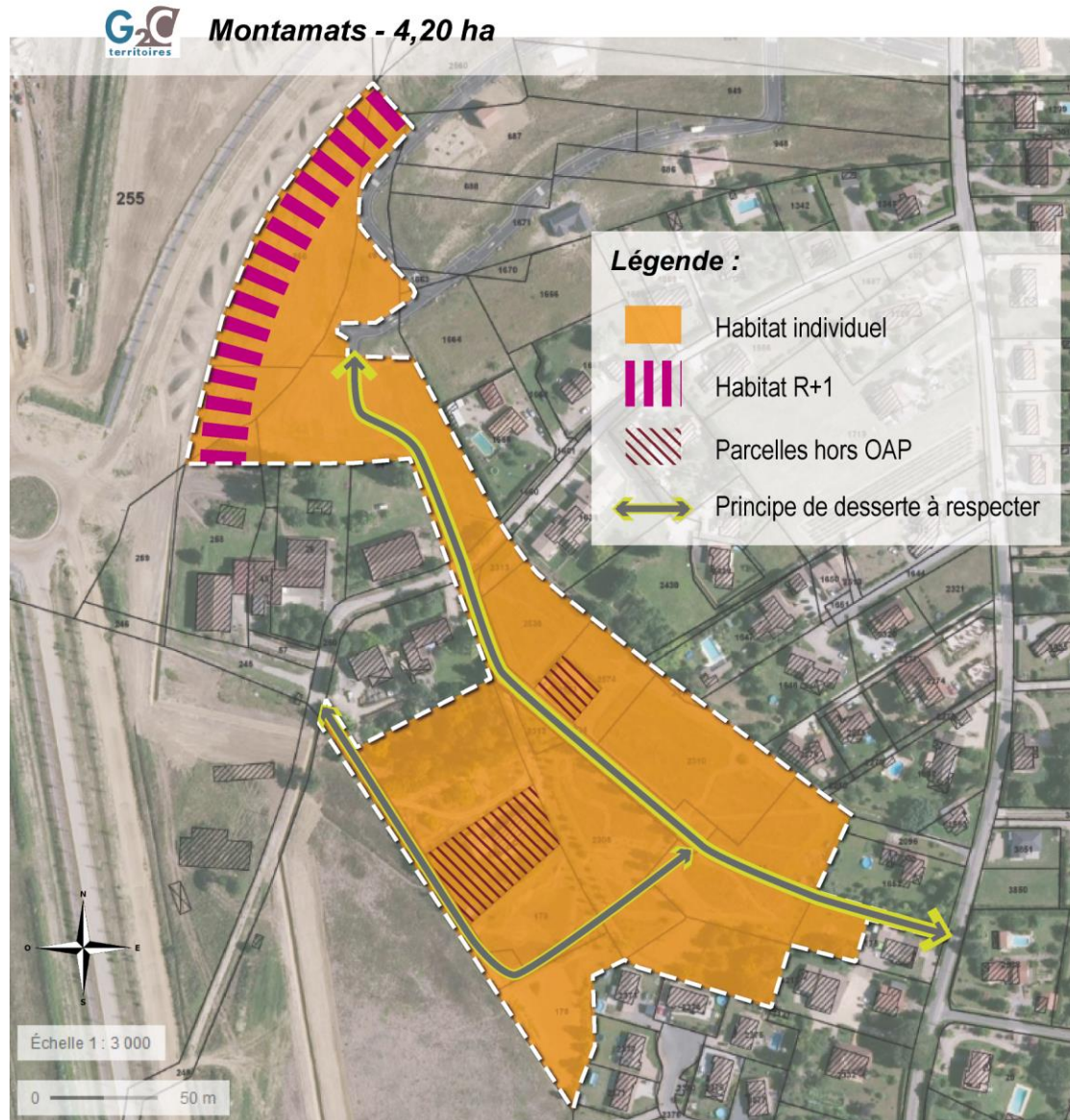


## 2.11. UC : En Garric (1,40 ha)





## 2.12. UC : Montamats (4,20 ha)



- ▶ Proscrire les voies en impasse
- ▶ Reconnecter le quartier avec les lotissements environnants
- ▶ Encourager les mobilités douces entre la ZAC des Portes du Tarn et le secteur d'OAP
- ▶ Veiller à l'intégration paysagère des bâtiments
- ▶ Rechercher une densité de logements similaire à l'environnement proche
- ▶ Marquer l'entrée de ville depuis la ZAC des Portes du Tarn par des constructions en R+1 avec un traitement architectural et paysager qualitatif

### 3. RESUME DES SURFACES



Le SCoT du Vaurais quantifie les surfaces constructibles à **35 hectares** pour les 10 ans à venir sur la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe. Les zones AU et les dents creuses identifiées dans le projet de règlement graphique ouvrent environ **40 hectares** à l'urbanisation jusqu'en 2028. La notion de compatibilité avec les grandes orientations du SCoT est alors respectée.

Le PLH de la Communauté de Communes Tarn-Agout, actuellement en cours d'élaboration, oriente la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe à produire approximativement **200 logements sociaux** d'ici 2028. Cet objectif est pris en compte dans la programmation des logements à créer dans chaque OAP avec un **total de 186 logements sociaux**.

Secteur	Superficie (Ha)	Potentiel constructible (moins 20% d'aménagements)	Densité (lgts/Ha)	Nombre de logement			Échéancier	
				Total	dont % de logements sociaux	Sous-total des logements sociaux	2019 - 2024	2024 - 2029
Saint-Jean	3,77	3,02	30	90	35%	32	✓	✓
Embrouysset 1	1,77	1,42	40	57	35%	20	✓	✓
Embrouysset 2	5,14	4,11	35	144	35%	50	✓	✓
Embrouysset 3	1,98	1,58	25	40	35%	14	✓	✓
Gazanne Basse	3,14	2,51	25	63	50%	32	✓	✓
Moletrincade	3,89	3,11	25	78	25%	19		✓
En Boyer	2,51	2,01	25	50	0%	0		✓
Borde Grande	3,73	2,98	25	75	25%	19		✓
La Boriassse	2,17	1,74	25	43	0%	0		✓
<b>Sous-total</b>	<b>28,1</b>	<b>22,48</b>	-	<b>639</b>	-	<b>186</b>		
Dents creuses*	11,87	11,87	20	237	-	-	✓	✓
Renouvellement urbain (Ancienne Gendarmerie)	0,40	0,40	35	14	100%	14	✓	✓
<b>TOTAL</b>	<b>39,97</b>	<b>34,75</b>	-	<b>891</b>	-	<b>200</b>		

\*coefficient de rétention de 30% appliqué