



**COMMUNE DE SALLES-SUR-GARONNE  
(HAUTE GARONNE)**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**



**DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE**

**PIECE N°5 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

**N°1 – CENTRE DU VILLAGE**

Projet de P.L.U. arrêté le 10/04/2017  
Enquête publique du 25/09/2017 au 27/10/2017  
P.L.U. approuvé le .....

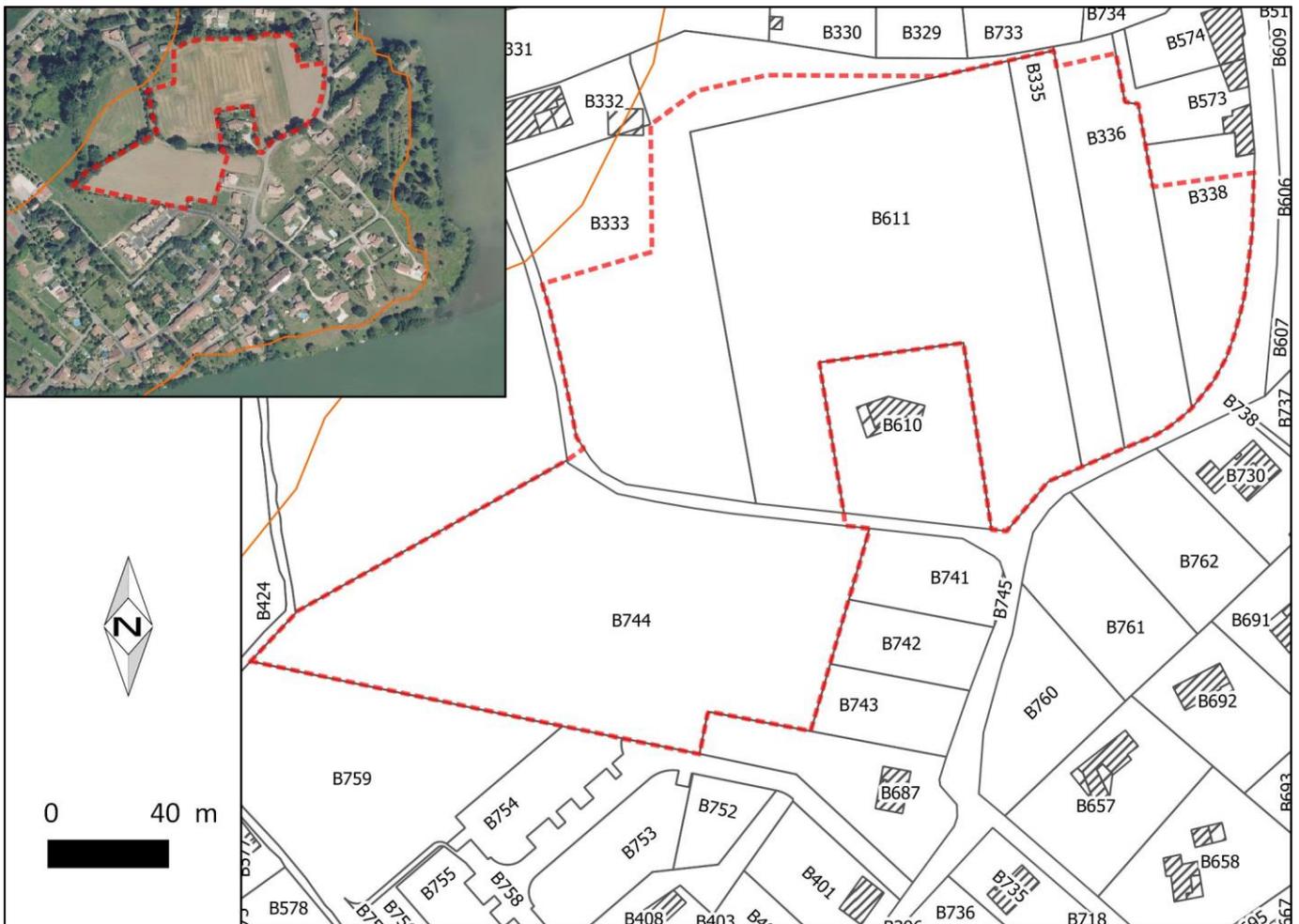


## ETAT INITIAL

Le secteur concerné se situe au centre du village, entre le chemin de Garonne au nord-est et l'allée des Platanes à l'ouest ; le secteur est traversé par le chemin de Sesquillat.

Il recouvre les parcelles B744 d'une part, B611, B335 et une partie des parcelles B333, B336 et B338.

**Figure 1 – Localisation et références cadastrales**



Les parcelles se situent au cœur du village et sont bordées de zones urbanisées au nord, à l'est et au sud.

L'emprise de l'O.A.P. est découpée en 3 parties :

- Au sud, la parcelle B744 est située en zone 1AUa, ouverte à l'urbanisation à court terme ;
- A l'est, une partie des parcelles B335, B336, B338 et B611 est située en zone 1AUa, ouverte à l'urbanisation à court terme ;
- Au centre, une partie des parcelles B333, B335 et B611 est située en zone 1AUb, ouverte à l'urbanisation à moyen terme, après 2020.

Ce secteur est concerné par l'application d'un objectif de mixité sociale prévue dans le règlement du P.L.U. : toute opération de plus de 10 logements devra comprendre au moins un logement locatif social ou destiné à l'accèsion à la propriété par tranche de 10 logements.

Superficie	4.16 ha
Situation	Centre du village
Utilisation du sol	Terres labourables
Topographie	Terrasse de Garonne. Pente très faible

**Figure 2 – Vue sur la parcelle B744 depuis le chemin de Sesquillat**



**Figure 3 – Vue sur les parcelles B335, B336, B338 et B611 (partie) depuis la rue de Garonne**



## PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

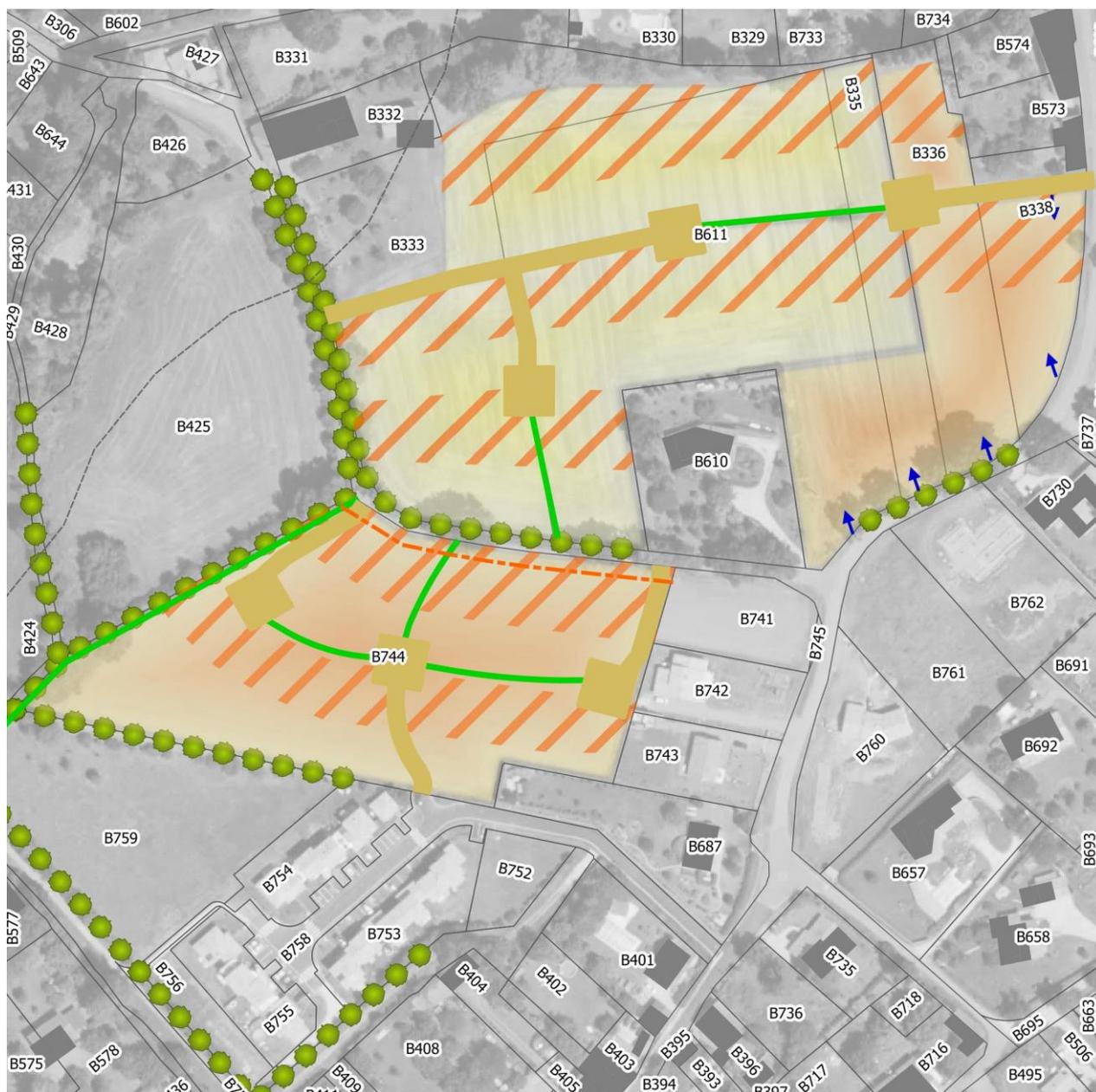
---

### OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif est de renforcer le bourg en créant un nouveau quartier au centre du bourg. Le développement des modes de déplacements doux sous-tend l'organisation du quartier et assure la liaison avec les quartiers voisins.

Chacune des 3 parties décrites précédemment doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Figure 4 – Principe des aménagements projetés



- Courbes de niveau (équidistance 5m)
- Élément de paysage identifié (prescription)

**Principes d'aménagement**

- Emprise de l'O.A.P.
- Ouvert à l'urbanisation avant 2020
- Ouvert à l'urbanisation après 2020
- ▨ Zone d'implantation des logements
- Principe de regroupement des garages et places de stationnement autour de placettes ou d'aire de retournement
- Principe de voirie
- Principe de liaisons douces
- ➔ Principe d'accès



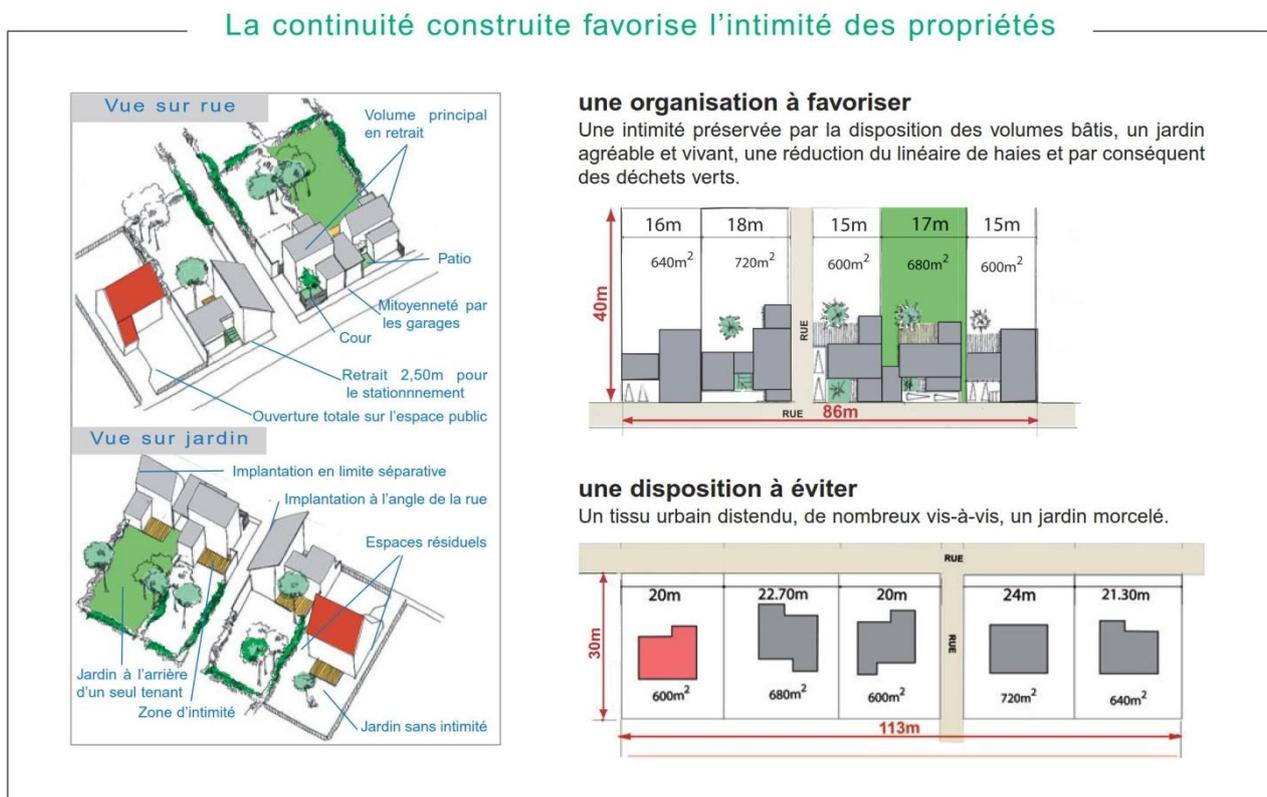
## PRINCIPES D'AMENAGEMENTS

La Figure 4 présente l'organisation et les aménagements proposés.

Les orientations retenues sont les suivantes :

- L'habitat individuel est la typologie préconisée, en recherchant une densité brute de l'ordre de 8 à 10 logements par hectare à l'échelle du périmètre de l'O.A.P., en l'absence de réseau d'assainissement collectif ;
- L'uniformité stricte du gabarit et de l'aspect extérieur des logements est proscrite ;
- Les accès aux garages et les emplacements de stationnement sont regroupés au niveau de placettes qui maillent le quartier et permettent l'accès et le retournement des véhicules de secours ; pour les parcelles qui bénéficieront d'un double accès, il est possible de prévoir des stationnements privés accessibles depuis la rue de type « parking de midi » par exemple ; ces principes ne doivent pas faire obstacle à un accès des véhicules motorisés à proximité des bâtiments, en particulier pour permettre le chargement ou le déchargement d'objets volumineux ;
- La trame des chemins piétons assure l'armature du quartier et relie les placettes internes ;
- Les parcelles de forme allongée dans le sens-nord-sud sont privilégiées : les constructions à vocation d'habitation sont implantées dans la partie nord des parcelles ; elles peuvent être implantées sur une des limites séparatives de façon à libérer le maximum d'espace pour les jardins, permettre les extensions ultérieures des bâtiments ; la création d'un front bâti semi-continu est recherchée le long de la partie sud du chemin de Sesquillat, avec un recul des constructions limité à 5m par rapport à la limite de voirie ;

Figure 5 – Exemple d'implantation du bâti sur des parcelles allongées (source : CAUE56)



- Les faitages sont orientés selon un axe dominant est-ouest, de façon à assurer un ensoleillement satisfaisant aux façades principales ;

- Les voiries nouvelles ouvertes à la circulation automobile sont aménagées selon un principe d'espace partagé entre les différents usagers ; les voies rectilignes sont à éviter afin de limiter la vitesse, et les aménagements nécessaires à la modulation de la vitesse des véhicules doivent être prévus. Dans l'optique d'une rétrocession de ces espaces publics à la commune, le gestionnaire des voiries doit être consulté sur les caractéristiques techniques des voiries dès l'élaboration du projet d'aménagement : à défaut, la demande de rétrocession des parties communes pourra être rejetée ;
- La largeur de l'emprise des venelles piétonnes est de 1.50 m minimum ;
- Les voies ouvertes à la circulation automobile doivent disposer d'un dispositif d'éclairage public adapté. Dans l'optique d'une rétrocession de ces espaces publics à la commune, le gestionnaire des voiries doit être consulté sur les caractéristiques techniques de l'éclairage dès l'élaboration du projet d'aménagement : à défaut, la demande de rétrocession des parties communes pourra être rejetée ;
- Une réflexion globale sur les aménagements à réaliser en vue de la gestion des eaux pluviales doit être intégrée à la proposition d'aménagement ;
- La pose de fourreaux de réserve doit être prévue afin de pouvoir raccorder les constructions aux futurs réseaux numériques Très Haut Débit.

**Figure 6 – Exemple d'aménagement possible (parcelle B744)**

