

COMMUNE DE BREZILHAC PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 3

Tampon de la commune	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc

Tony PERRONE
9, avenue Maurice Bourges Maunoury
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

ETEN Environnement

Marion RIGAUD
60, Rue des Fossés
82 800 NEGREPELISSE
Tél : 05 63 02 10 47
Fax : 05 63 67 71 56
environnement@eten-midi-pyrénées.com

PRESCRIPTION	26 février 2015
DEBAT SUR LE PADD	02 avril 2019
ARRET DU PROJET	25 juin 2019
ENQUETE PUBLIQUE	Du 18 novembre au 19 décembre 2019
APPROBATION	

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNES PAR DES OAP :	3
1 VALORISER L'ENTREE OUEST DU VILLAGE – SECTEUR SUD-OUEST	4
2 RELIER LES SECTEURS DECONNECTES DU CENTRE – SECTEUR DU BOSQUET	6
3 FAVORISER L'IMPLANTATION DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR UN TERRAIN MUNICIPAL – SECTEUR DU STADE	8
GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER	10
SYNTHESE DES ZONES A VOCATION D'HABITAT	19

LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNES PAR DES OAP :

Objectif général :
Organiser l'urbanisation des zones à urbaniser

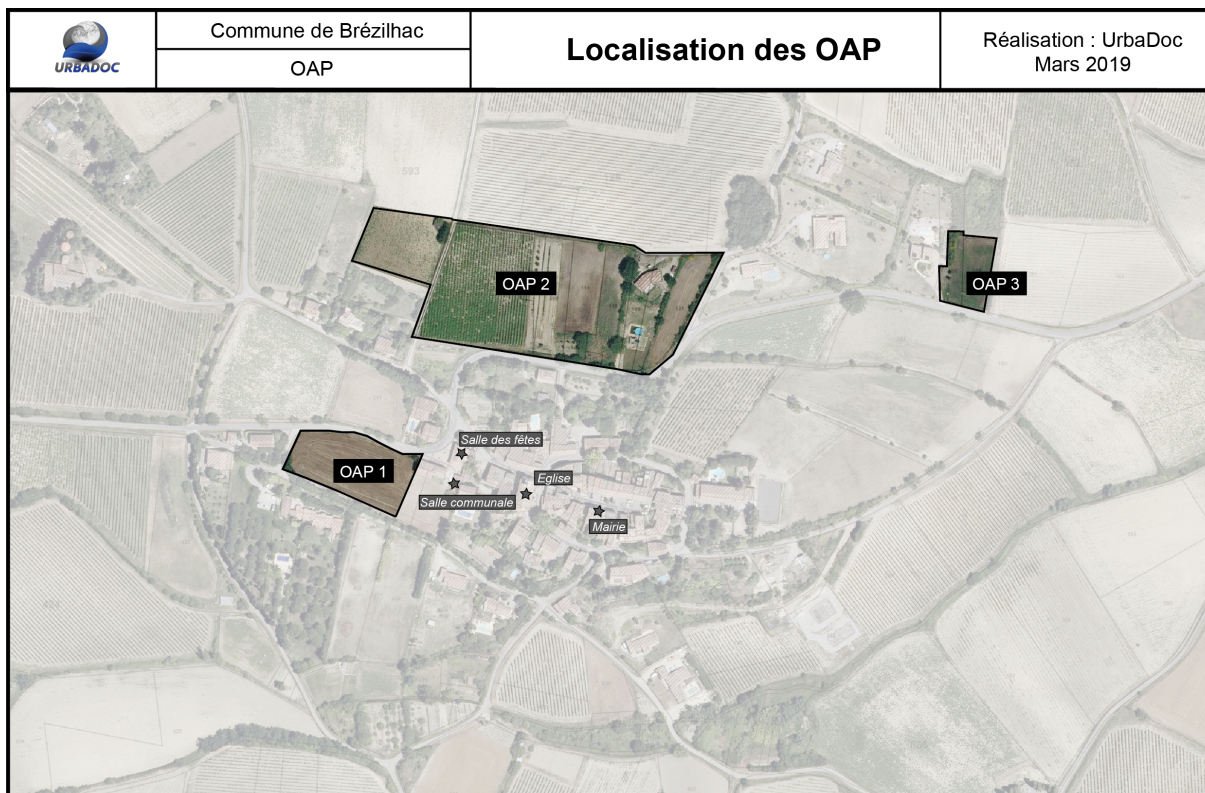


Tableau des surfaces des OAP :

Secteur	Surface brute (ha) ¹
OAP 1	0,40
OAP 2	2,04
OAP 3	0,19
Total	2,56

¹ A vocation d'habitat

1 VALORISER L'ENTREE OUEST DU VILLAGE – SECTEUR SUD-OUEST

1.1 Superficie

TOTAL : 0,40 ha

1.2 Occupation du sol actuelle

L'OAP se situe à l'entrée Ouest du village.

Le terrain est actuellement à vocation agricole, tourné vers une culture céréalière d'après le registre parcellaire graphique de 2012.

L'analyse environnementale réalisée par Eten Environnement relève que l'ensemble de l'OAP ne présente pas d'enjeu particulier lié à la biodiversité.



Image du secteur prise depuis la D63, Google Street View, Décembre 2009

1.3 Desserte par les réseaux

Le réseau de distribution d'eau potable passe en frange sud des parcelles, ou un peu plus haut au niveau du croisement de la rue de l'Église avec la rue des Moulins ainsi que sur la RD63 plus à l'ouest. Le site est raccordé à l'assainissement collectif, le réseau passe sur le bas de la parcelle au sud et à l'est.

L'ensemble de l'OAP est situé dans le périmètre de 200m de plusieurs poteaux incendie.

1.4 Principes d'aménagement recherchés

L'objectif est de venir structurer l'entrée Ouest du village.

Pour cela, l'orientation d'aménagement devra :

- L'accès des maisons se fera sur la RD63, avec au maximum des accès regroupés 2 à 2.
- Les maisons au Nord de la parcelle devront s'implanter dans une bande de 1 à 4 m des emprises de l'espace public de la RD63 afin de conserver l'esprit du centre ancien et de marquer l'entrée de village.
- Proposer des typologies bâties différentes entre de la maison de ville (maisons mitoyennes) et des maisons individuelles. L'enjeu est d'avoir une densité plus élevée à proximité du centre-ancien du village.
- Maintenir la végétalisation, sur une bande de 15m au sud et à l'ouest de la parcelle, qui sera inconstructible pour maintenir le talus et éviter les glissements
- Proposer une densité minimale de 13 logements à l'hectare

1.5 Aspects règlementaires

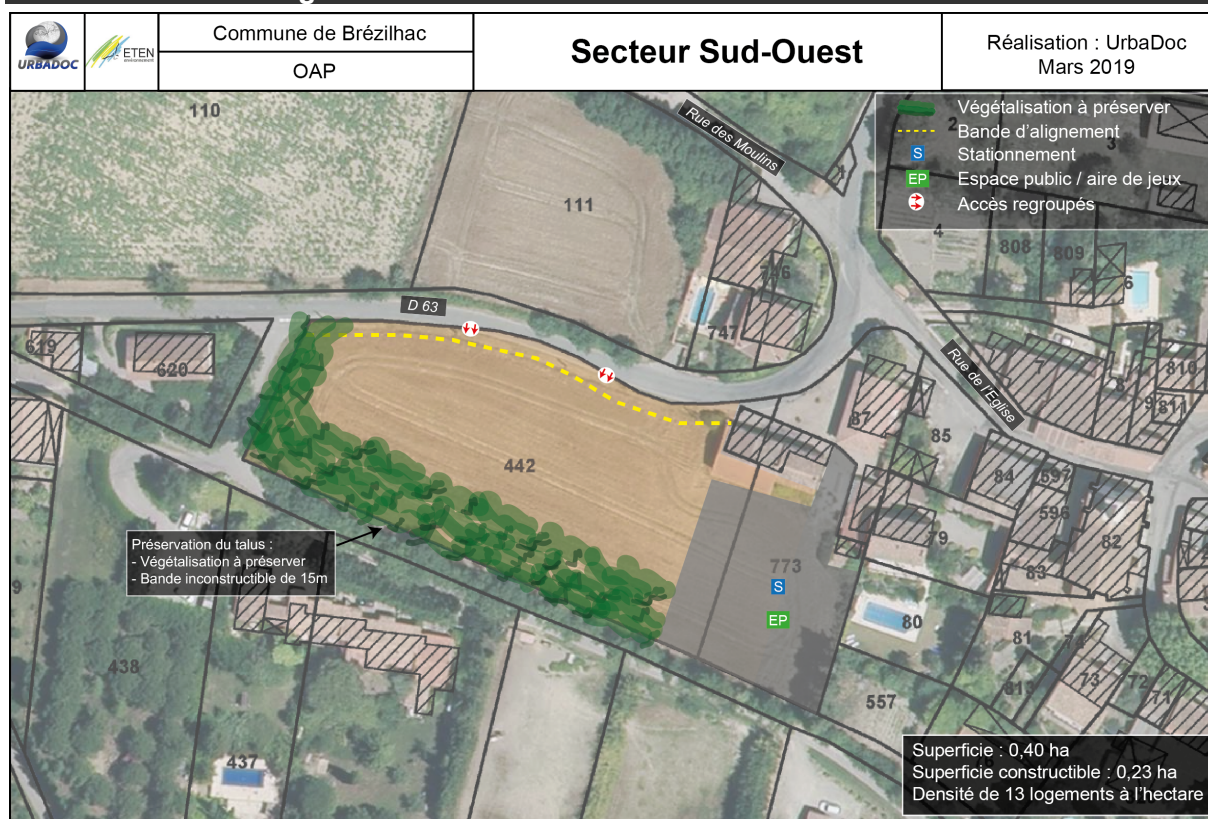
Le règlement écrit devra sur ce secteur :

- veiller à ce que les murs de clôture réalisés en limite avec l'espace public garantissent un aspect rural (hauteur et traitement du muret bâti, utilisation de grillages et barreaudages plutôt que de lamellaires, plantations d'essences locales...)

1.6 Conditions d'aménagement

Ce secteur pourra être aménagé par une seule opération concernant l'ensemble de la zone (permis d'aménager), ou par un aménagement séparé des îlots (permis d'aménager) également sous réserve de ne pas compromettre le sens général de la présente orientation d'aménagement.

1.7 Schéma d'aménagement



2 RELIER LES SECTEURS DECONNECTES DU CENTRE – SECTEUR DU BOSQUET

2.1 Superficie

TOTAL : 2,04 ha

2.2 Occupation du sol actuelle

Située au Nord du bourg, le secteur de l'OAP est séparé en deux lots par un chemin agricole. A l'Ouest de ce chemin, les parcelles servent à la production céréalière et viticole, d'après le registre parcellaire graphique de 2012. Les parcelles viticoles se trouvent en contact avec le bourg, et l'exploitation va cesser.

D'après le diagnostic environnemental, les parcelles ne présentent pas d'enjeu fort.

Il est important de souligner la forte pente présente sur le terrain.



Image du secteur prise depuis la D63, Google Street View, Décembre 2009

2.3 Desserte par les réseaux

Le réseau de distribution d'eau potable est déjà présent le long de la future voie.

Concernant la défense incendie, l'ensemble de l'OAP est situé dans le périmètre de 200m autour d'un poteau incendie. Un poteau a récemment été ajouté de manière à mieux couvrir l'extrémité nord-est du bourg, et couvrira en partie cette zone.

La zone peut être desservi par l'assainissement collectif et à défaut un dispositif d'assainissement autonome pourra être exigé conformément à la réglementation en vigueur.

2.4 Principes d'aménagement recherchés

L'objectif est de favoriser l'intégration de l'habitat autour de la nouvelle voie.

Pour cela, l'orientation d'aménagement devra :

- Créer une voie de desserte de type A ou B
- S'implanter à une distance minimum de 15m de la future voie de desserte en crête
- Regrouper les accès pour les sécuriser
- Construire les futures habitations perpendiculairement à la pente naturelle du terrain (sens de faitage) et imposer une hauteur maximum de la construction pour qu'elle ne dépasse pas le sommet de crête
- Favoriser la création de frange végétale avec la zone agricole
- Une bande de 6,5m devra être préservée entre les deux lots, pour prévoir la possibilité de création d'une future route
- Proposer une densité minimale de 10 logements à l'hectare.
-

2.5 Aspects règlementaires

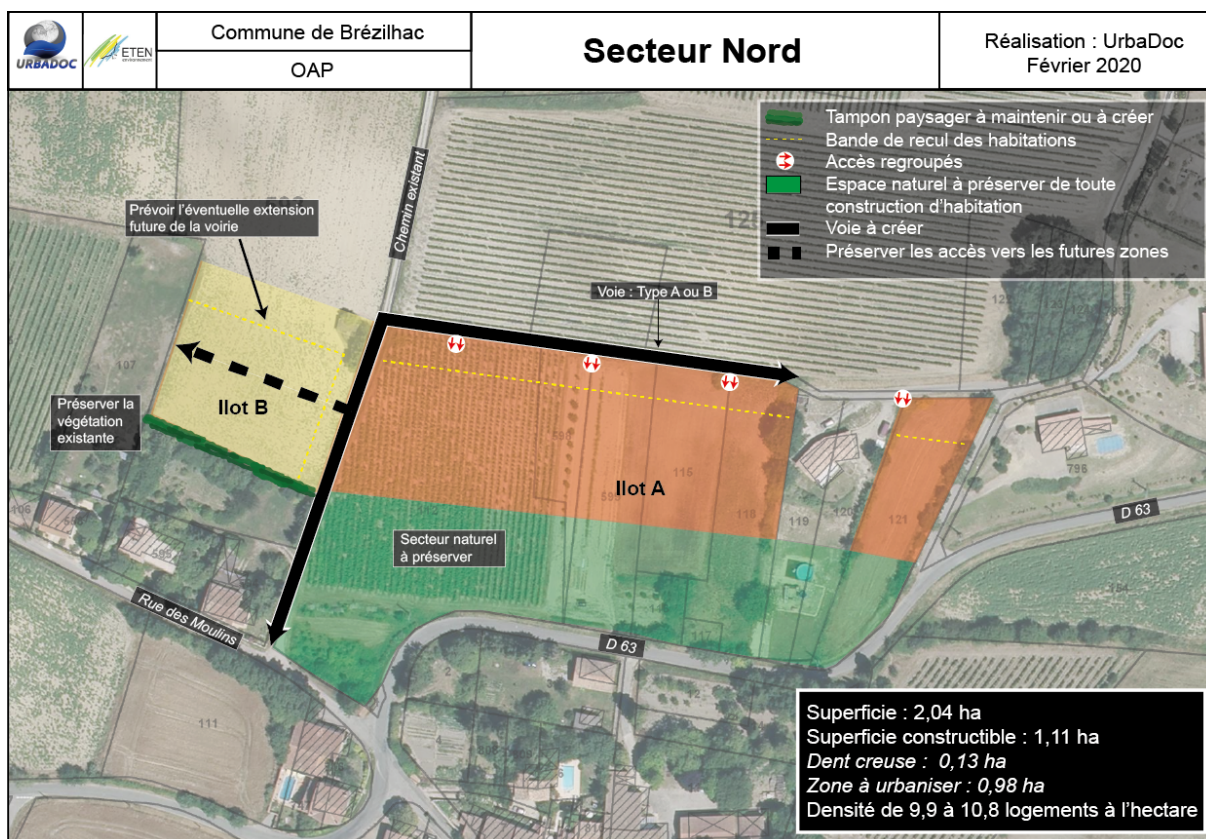
Le règlement écrit devra sur ce secteur :

- imposer une hauteur maximum des constructions pour ne pas dépasser le sommet de crête
- veiller à ce que les murs de clôture réalisés en limite avec l'espace public garantissent un aspect rural (hauteur et traitement du muret bâti, utilisation de grillages et barreaudages plutôt que de lamellaires, plantations d'essences locales...)

2.6 Conditions d'aménagement

Les deux îlots pourront être aménagés par une seule opération concernant l'ensemble de la zone (permis d'aménager) ou par des permis de construire individuels, sous réserve de ne pas compromettre le sens général de la présente orientation d'aménagement. Les constructions seront desservies par la nouvelle voie au nord et qui rejoint la rue des Moulins, et devront être reliées à l'assainissement collectif.

2.7 Schéma d'aménagement



3 FAVORISER L'IMPLANTATION DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR UN TERRAIN MUNICIPAL – SECTEUR DU STADE

3.1 Superficie

TOTAL : 0,19 ha

3.2 Occupation du sol actuelle

Situées sur l'ancien terrain de foot du village, ces parcelles appartiennent à la commune. Elles ne présentent pas d'enjeu agricole et environnemental. Il est à noter la présence de végétaux remarquables en limite de parcelle.



Vues depuis la route D 63, Google Street View, Décembre 2009

3.3 Desserte par les réseaux

Le secteur n'entre pas dans le périmètre de 200m d'un poteau incendie. Le site n'est pas non plus relié à l'assainissement collectif de la commune.

3.4 Principes d'aménagement recherchés

L'objectif est de venir urbaniser sur des terrains appartenant à la mairie, et ainsi permettra la réalisation de logements sociaux.

Pour cela, l'orientation d'aménagement devra :

- Autoriser la construction de logements sociaux
- L'accès devra être jumelé, non clos et sans séparation physique avec l'accès existant de l'habitation à l'ouest pour ne pas créer de nouvelle sortie sur la RD63 et créer une aire de parking du midi de manière à ce qu'aucun véhicule n'ait à s'immobiliser sur la RD63
- Conserver les végétaux existants présents en limite de parcelle
- Créer des limites avec l'espace agricole (tampons paysagers sous forme de haies)
- Proposer une densité minimale de 12 logements à l'hectare (logements en assainissement non collectif)

3.5 Aspects règlementaires

Le règlement écrit devra sur ce secteur :

- obliger à la création de haies végétales en limite avec l'espace agricole
- veiller à ce que les murs de clôture réalisés en limite avec l'espace public garantissent un aspect rural (hauteur et traitement du muret bâti, utilisation de grillages et barreaudages plutôt que de lamellaires, plantations d'essences locales...)

3.6 Conditions d'aménagement

Cette zone devra être aménagée par une seule opération concernant l'ensemble de la zone (permis d'aménager).

3.7 Schéma d'aménagement

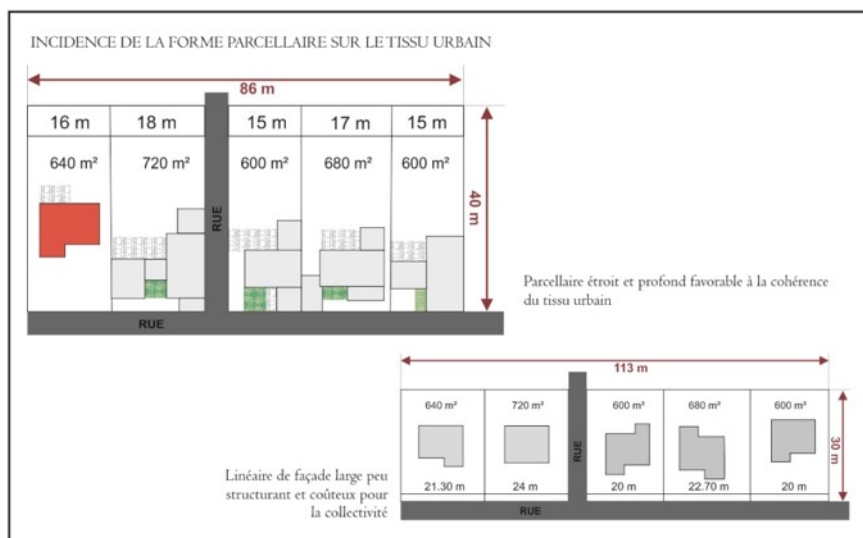


GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER

La forme urbaine

Découpage parcellaire

En fonction de la configuration des lieux et des modalités d'accessibilité, l'aménagement s'effectuera de manière privilégiée selon un parcellaire en long, dans une optique de gestion économe de l'espace.



La défense contre le risque incendie

Dans toutes les zones nouvellement ouvertes à la construction, la défense contre l'incendie devra être assurée :

Soit par un réseau de distribution remplissant les conditions suivantes :

- réservoir permettant de disposer d'une réserve d'eau suffisante ;
- canalisations pouvant fournir un débit minimal de 17 litres par seconde ;
- prises d'incendies réparties, en fonction des risques à défendre, à une distance de 200 mètres les unes des autres.

Soit par des réserves naturelles d'accès facile, comportant des points d'aspiration aménagés.

Les installations telles que fontaines, lavoirs, puits ou piscines peuvent aussi être complétées par des dispositifs spéciaux.

A défaut de ressources suffisantes, il est indispensable de prévoir la construction de bassins ou de citernes d'une capacité compatible avec les besoins de service incendie.

Les accès à venir devront par ailleurs être d'un gabarit permettant aux véhicules de défense incendie de circuler et de se retourner.

Les règles définies dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'incendie (RDDECI) devront être respectées (arrêté préfectoral n°SIDPC-2017-06-13-01 du 4 juillet 2017) pour les nouveaux aménagements.

Les réseaux

Les secteurs pourront être desservis par les réseaux d'eau potable et d'électricité situés à proximité. Les réseaux électriques devront tout de même être enterrés et terminés.

La pose de fourreaux pour le déploiement des télécommunications numériques sera effectuée lors de l'aménagement de la zone.

▪ L'éclairage public

En appui des voies structurantes à créer, la mise en place d'un éclairage public avec l'installation de candélabres est vivement recommandée.

▪ L'aspect environnemental

Prescriptions :

La réglementation thermique 2012 impose des constructions à basse consommation (BBC) pour les constructions neuves.

Recommandations :

L'économie des ressources (énergie et eau potable), l'utilisation des énergies renouvelables, le choix de matériaux non polluants et de production locale, sont fortement recommandés.

- Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique).
- Utiliser des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet
- S'équiper en cuve de récupération des eaux de pluie
- Utiliser de préférence des matériaux de construction recyclables, non polluants comme par exemple : la biobrique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine), ...
- Privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : panneaux et tuiles photovoltaïques, chauffage au bois, ...
Ces systèmes devront être au maximum intégrés aux volumes des constructions

▪ Confort thermique des constructions

Recommandations :

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

▪ Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires pourront être revêtues de matériaux drainants ;
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

Recommandations :

Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc. La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.

Exemple à l'échelle du quartier

▪ **Noues et fossés**

Caractéristiques Une noue est un fossé peu profond et large servant au recueil, à la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales. Elle peut être équipée d'un débit de fuite permettant une vidange régulée de l'ouvrage vers le réseau pluvial, la rivière ou un fossé.

Intégration paysagère : l'engazonnement et la végétalisation de ses abords par des arbustes permettent une bonne intégration paysagère.

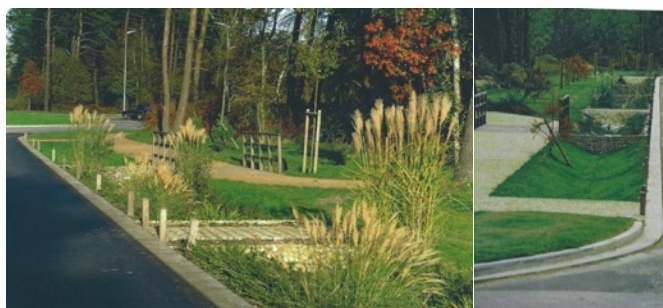
Entretien Curage (selon l'envasement de l'aménagement) et faucardage de la noue ou du fossé. L'entretien des abords est similaire à celui d'un espace vert.

Investissement Environ 10 € HT / ml fonction du m3 terrassé

Coût d'entretien Environ 3 € HT / ml

Avantages La noue est un dispositif assurant les différentes fonctions de rétention, de régulation et d'écrêtement des débits de pointe. Ses capacités de rétention peuvent être optimisées par la mise en place de cloisonnements. L'intégration paysagère est bonne. Le coût de l'aménagement est faible : au moins 10 fois inférieur à la réalisation d'un réseau pluvial.

Inconvénients Un entretien régulier doit être réalisé afin de conserver les potentialités originelles de l'ouvrage. Les fossés sont davantage adaptés au milieu rural : en effet, en milieu urbain, des franchissements réguliers doivent être réalisés pour permettre l'accès aux propriétés.



▪ **Accompagnement végétalisé et traitement des surfaces libres**

Les structures paysagères du site seront maintenues ; les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation devront être préservées et intégrées aux opérations d'aménagement.

Recommandations :

Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement concourent tout autant que les autres éléments de composition des sites étudiés à la qualité du paysage. Ces espaces doivent absolument avoir une fonction (espace végétalisé, etc.) afin d'éviter toute friche qui engendre un désordre visuel contraire à toute volonté d'un paysage de qualité qui soit un tant soit peu maîtrisé.

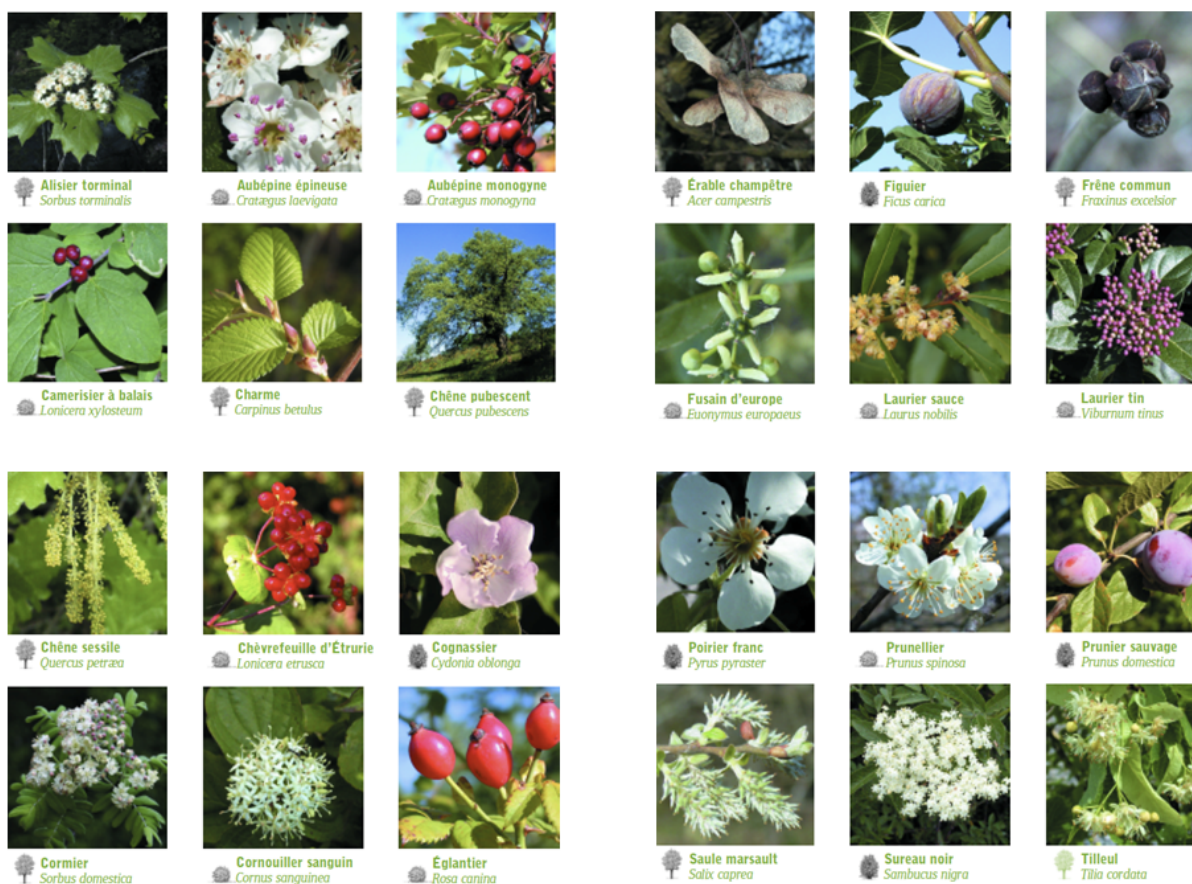
Le paysage constitue le reflet du fonctionnement d'un territoire. Le végétal joue ainsi un rôle majeur dans la qualité des espaces urbains à densifier ou à qualifier ; il accompagne et intègre les constructions, agrmente la voirie, offre une façade sur voie harmonieuse tout en créant une ambiance.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager devront répondre à deux objectifs : à savoir, qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur ; rendre cohérent l'intégration des nouvelles constructions dans chacun des secteurs étudiés.

Les végétaux fleuris durant une longue partie de l'année et ou dotés d'un feuillage persistant évitant les travaux de ramassage sont largement préconisés. En termes d'aspect paysager, le mélange d'arbustes peut être intéressant à appréhender, cela afin d'offrir une variante agréable à l'œil.

Exemple de sujets végétaux indigènes propices à une bonne intégration paysagère :

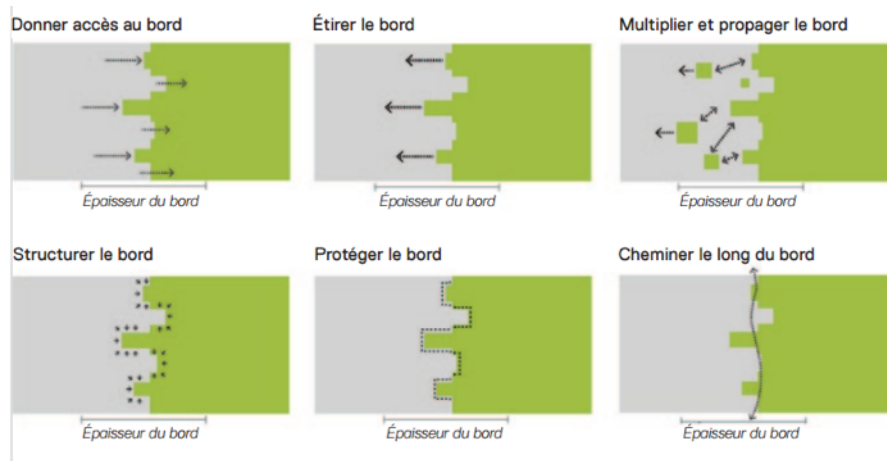
Plusieurs essences pour créer une haie composite : une composition d'essences locale, adaptée au milieu et au paysage permet de bénéficier d'une diversité biologique des végétaux et ainsi garantir une pérennité de l'ensemble, compte tenu d'une moindre sensibilité aux maladies. L'utilisation d'essences adaptées au sol présente de nombreux avantages techniques et garantit la pérennité des aménagements, cela en évitant, la modification des supports par l'apport d'engrais, et le traitement par divers intrants phytosanitaires.



▪ Traitement des lisières agro-urbaines

Les lisières agro-urbaines représentent des sites stratégiques pour faire évoluer le territoire : elles sont des espaces de transition où se jouent les enjeux de demain, à la fois en termes d'organisation territoriale que de proximité.

Les différentes actions sur les franges :



Exemples de typologie de franges rurales

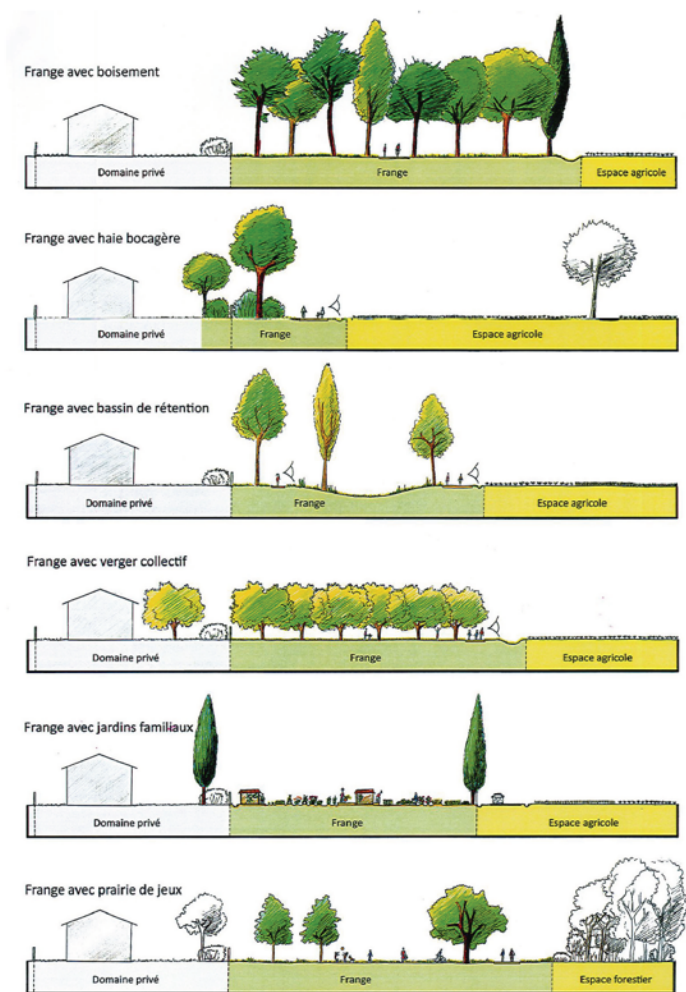
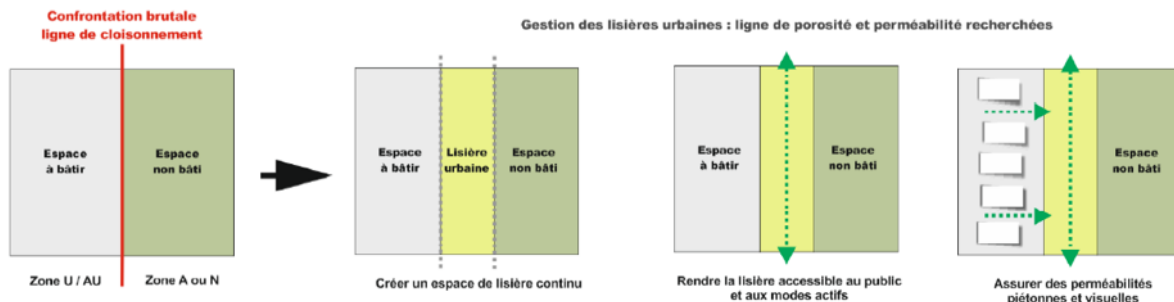
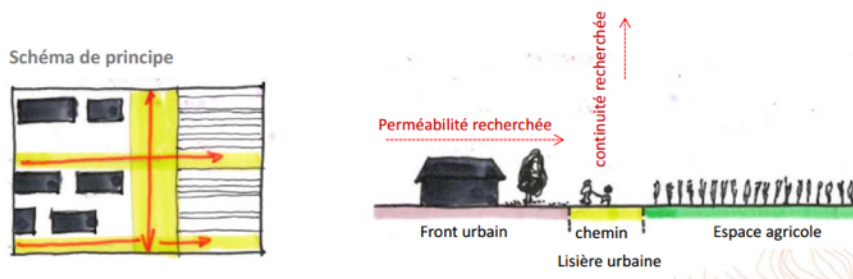


Schéma de principe du traitement des lisières urbaines :

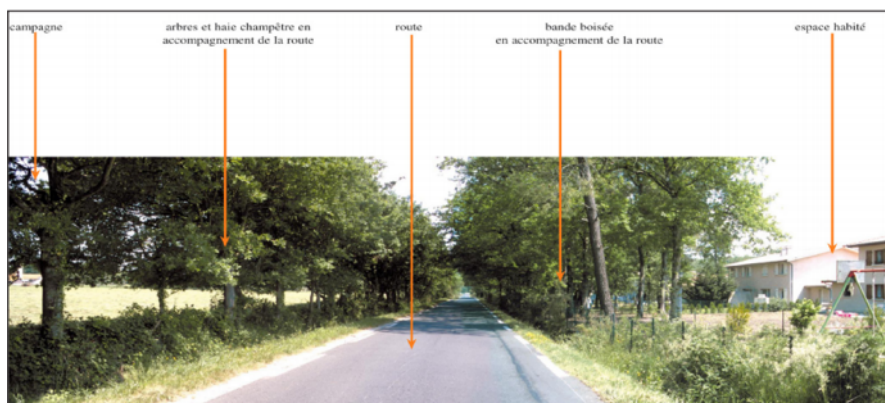


Les lisières urbaines au regard des espaces agricoles



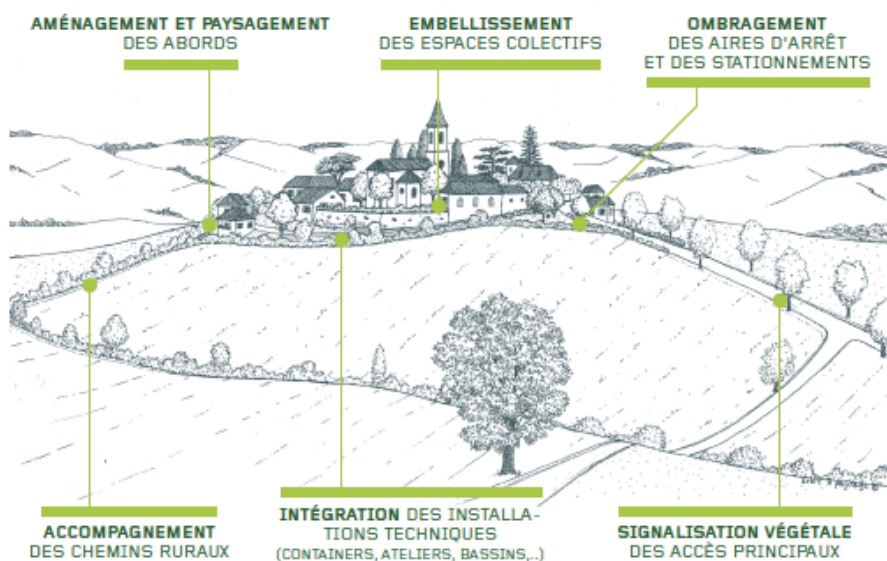
Le traitement de ces espaces repose sur la prise en compte des fonctionnalités des espaces agricoles cela même si dans le futur ces franges deviennent urbanisées. Il s'agit notamment de :

- Permettre le bon fonctionnement des activités agricoles limitrophes,
- Tenir compte de l'organisation du parcellaire,
- Garantir l'usage public des chemins ruraux.

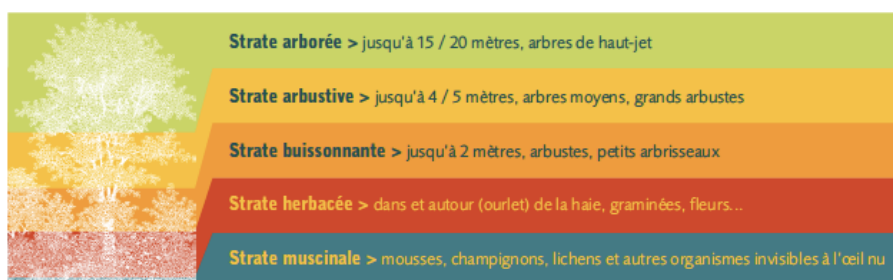


Exemple de transition douce entre espace habité et campagne à Pessac-Mérignac (33) Illustration extraite du SCOT de l'agglomération bordelaise (A'URBA - Agence Follea-Gautier, paysagistes-urbanistes)

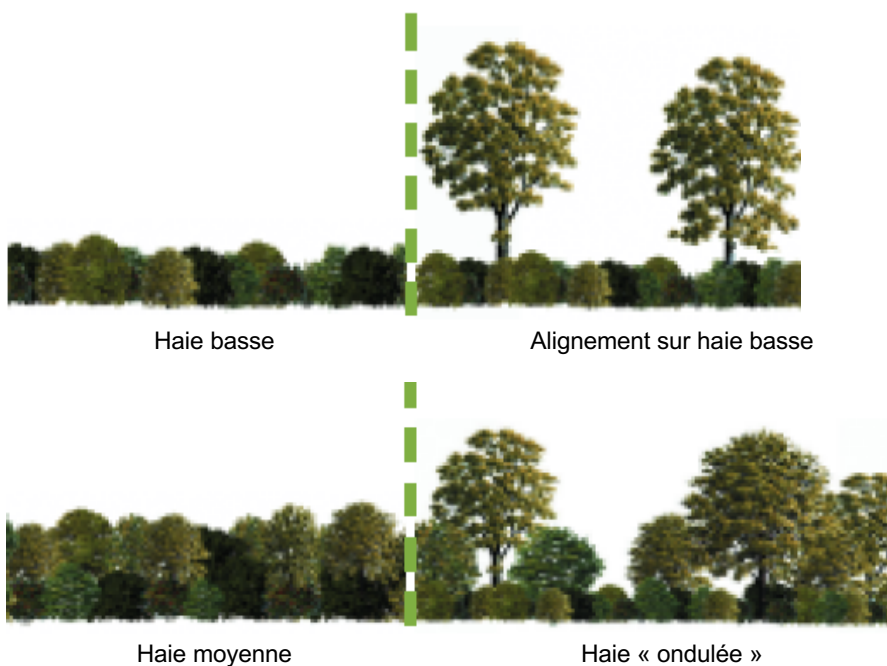
La haie champêtre, un outil d'aménagement à part entière



Les différentes strates de végétation :



Les différentes morphologies de haies selon les associations d'arbustes et d'arbres, d'âges et de tailles divers :



Les règles d'implantation à respecter :

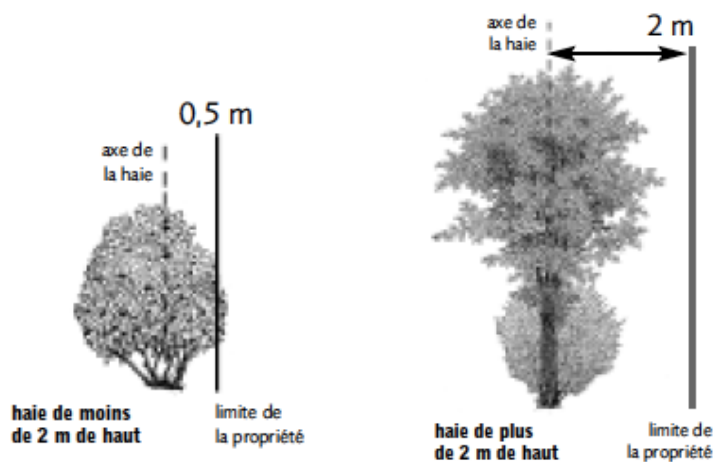
En bordure de voirie :

- Routes nationales : Toute plantation est interdite à moins de 6 mètres du bord de la voie
 - Routes départementales et communales : Toute plantation est interdite à moins de 2 m du bord de la voie
 - Chemins ruraux : Article R161-22 du code rural : « Les plantations d'arbres, de haies vives peuvent être faites le long des chemins ruraux sous condition de distance, sous réserve que soient respectées les servitudes de visibilité et les obligations d'égagage prévues à l'article R161-4. »
- Plantations réalisées par la commune, propriétaire du chemin : la commune est en droit d'aménager elle-même ses ouvrages publics en les plantant d'arbres ou de haies vives. Là encore, la voie ne devra cesser de répondre aux caractéristiques techniques inhérentes aux chemins ruraux telles que précisées aux articles R161-8 et suivants.

Entre deux propriétés voisines :

Selon les articles 671 et 672 du code civil :

- Toute plantation est interdite à moins de 0,5 m de la limite de propriété.
 - Les plantations dépassant 2 m de hauteur, doivent se trouver à 2 m au moins de la limite de propriété.
 - Le voisin peut exiger que les arbres, arbustes et arbrisseaux, présents à une distance moindre que la distance légale soient arrachés ou à la hauteur déterminée par l'article précédent.
- Ces règles sont supplétives, elles s'appliquent en l'absence de volonté contraire des voisins, exprimées dans un contrat. Seules les propriétés privées sont concernées par les règles ci-dessus. Les distances de plantation édictées par le code civil ne peuvent pas être appliquées à des fonds bordant la voie ou le domaine public.



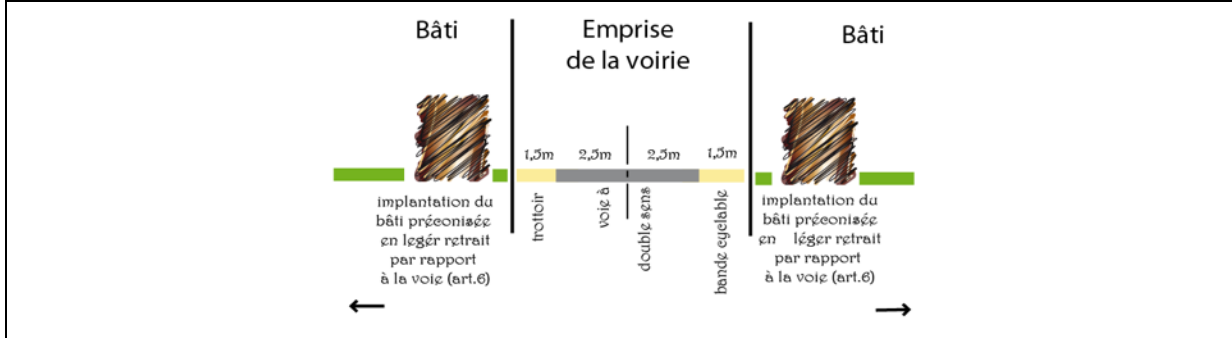
Pour aller plus loin :

- livret "paysage, pollens et santé - à propos des haies en climat méditerranéen" CAUE de l'Hérault, DRASS et Agence Méditerranéenne de l'Environnement ;
- "Quels végétaux pour le Languedoc Roussillon ? 86 valeurs sûres" CAUE du Languedoc Roussillon

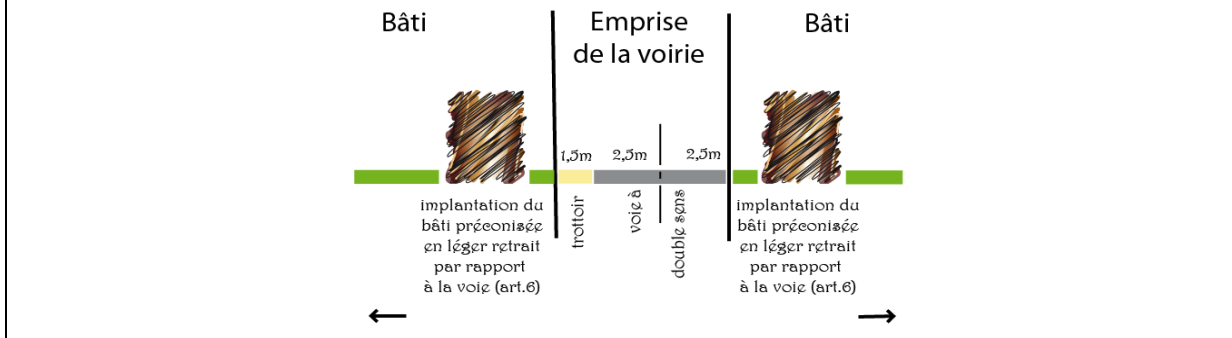
Gabarit des voies

Sont distinguées les voies dites structurantes permettant de connecter les quartiers entre eux et d'assurer des liaisons transversales de l'ensemble des zones à urbaniser, des voies de desserte interne assurant les déplacements à l'échelle des îlots. Leur gabarit respectif est précisé comme suit : **Des gabarits autres pourront être consentis, spécifiquement lorsque la faisabilité économique de l'opération est mise en péril. Ces dérogations devront être justifiées.**

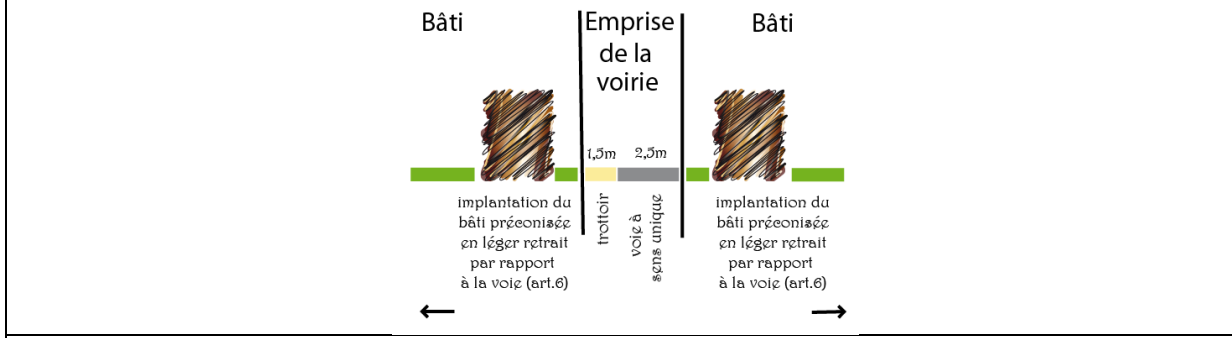
Voie structurante primaire (type A) avec deux trottoirs : L = 8 m minimum



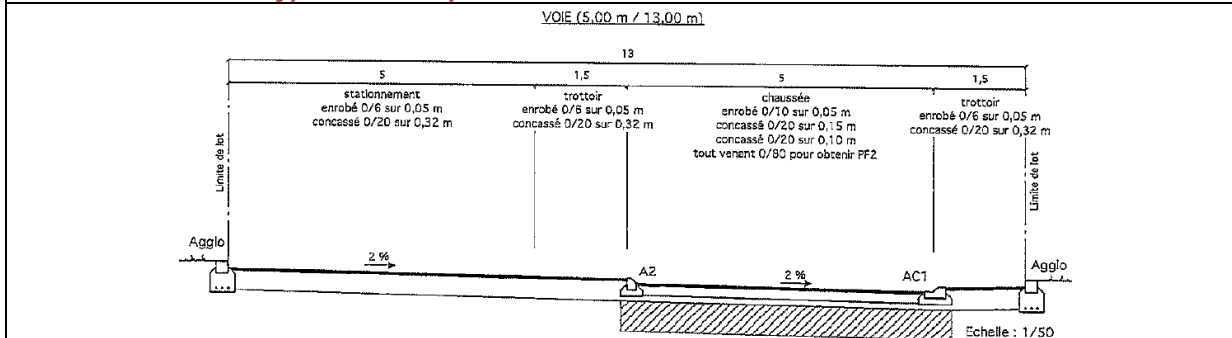
Voie structurante secondaire (type B) avec un seul trottoir : L = 6,5 m minimum



Voie de desserte d'îlots à sens unique (type C) : L = 4 m minimum



A titre indicatif : Type d'enrobé pour la réalisation d'une voie avec trottoir et stationnement



SYNTHESE DES ZONES A VOCATION D'HABITAT

SECTEUR	SUPERFICIE GLOBALE (en ha)	SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE (en ha)	DENSITE RECHERCHEE (logts/ha)	NBRE. DE LOTS ESCOMPTE
OAP 1 Secteur Ouest	0,40	0,23	13	3
OAP 2 Secteur Nord	2,04	1,11	9,9 à 10,8	11-12
OAP 3 Secteur Nord-Est	0,19	0,19	10,5	2
TOTAL	2,63	1,53	10,46 à 11,1	16 à 17