

ELABORATION

Arrêté le :

31 octobre 2017

Approuvé le :

28 mars 2019



VISA

Date : 28 mars 2019



**Le président,
Jean-Pierre MAZARS**

Modifications - Révisions allégées - Mises à jour

**Orientations d'aménagement et
de programmation**

3.2

Préambule

Conformément au code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut prévoir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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 ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les Orientations d'Aménagement et de Programmation édictées, se conjuguent avec les règles issues du règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs. Orientations d'Aménagement et de Programmation et règlement peuvent ainsi être utilisés de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Le Pays Ségali a souhaité utiliser cet outil pour encadrer les projets qui pourraient émerger sur les secteurs de développement potentiels définis par le Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Sainte Juliette sur Viaur. Ainsi, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été établies pour les secteurs suivants:

- Zone 1AU, Bourg de Sainte Juliette ;
- Zone Ux de la Crouzette,
- Zones Ub, Bourg de Sainte Sainte Juliette, Le Piboul et Le Viala.

Sont développées dans ces Orientations d'aménagement et de Programmation: l'intégration, voire la préservation, des masses végétales (haies bocagères, boisements, etc.), la prise en compte des problématiques d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, la desserte par les réseaux, l'insertion, voire l'implantation du bâti, etc. (cf. *Annexe 1 - Quelques conseils pour tendre vers une implantation et une conception qualitatives des constructions*)

L'ensemble de ces thèmes est mis en oeuvre, en cohérence avec les objectifs affichés au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Principes généraux

Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation «peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui suivent concernent une zone 1AU et des zones Ub et Ux, pour lesquelles les voies publiques, les réseaux d'électricité et d'assainissement existants, à la périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces secteurs.

En effet, pour chacun des secteurs, la commune de Sainte Juliette sur Viaur, accompagnée des personnes ressources compétentes, a vérifié la capacité des réseaux.

Aussi, aucun échancier ou programmation de travaux ne s'avère nécessaire sur les secteurs concernés.

Préservation des paysages et de l'environnement

La végétation est un marqueur fort du paysage et participe directement à l'identité du site. Sur les secteurs concernés, les haies bocagères sont particulièrement présentes, y compris et surtout celles composées d'arbres de haute tige. La préservation de cette trame paysagère existante est donc recommandée pour diverses raisons:

- son rôle biologique et écologique, en tant que corridor (systèmes d'échanges pour la faune et la flore, un rôle de refuge, d'alimentation, de reproduction ou de nidification)
- son rôle environnemental: lutte contre l'érosion des sols, infiltration des eaux de ruissellement, protection contre le vent, bois de chauffage, etc
- son rôle paysager, en tant qu'élément caractéristique du paysage du territoire, facilitant l'intégration des constructions dans le site.

Dans le cadre d'objectifs de renforcement du réseau de haies existantes, les nouvelles haies devront impérativement être composées de multiples essences locales et adaptées au contexte pédo-climatique du territoire.

Les principes d'aménagement qui suivent tiennent également compte des problématiques liées aux zones humides, mares, éléments de patrimoine composant les secteurs concernés.

La prise en compte de l'environnement passera également par des principes d'aménagement intégrant la gestion des eaux pluviales et favorisant au maximum leur infiltration.

Il s'agit de réduire le ruissellement en ayant recours à des techniques visant à se rapprocher le plus possible du cycle naturel de l'eau, en utilisant des matériaux poreux et non étanches, facilitant ainsi l'infiltration diffuse des eaux pluviales. Dans le cas où l'infiltration serait impossible, d'autres techniques sont envisageables comme le stockage avant rejet à débit limité vers un ruisseau ou, à défaut, vers le réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions à mettre en place sont généralement simples : fossé, noue, tranchée de rétention... Parfois plus complexes : stockages sur toiture ou dans des bassins de rétention...

Vers un réseau de circulation continu et hiérarchisé

De manière générale, le principe de réseau de voiries projeté prolonge et renforce le maillage existant en s'inscrivant le plus possible sur les courbes de niveau. Une hiérarchie de voies a été recherchée pour assurer une meilleure lisibilité de l'espace public et favoriser la mixité des usages (voie de transit, voie de desserte, voie piétonne). Cette organisation concourt directement au maintien et à la création d'une perméabilité pour les piétons et les automobi-

listes en direction des principaux équipements et services de la commune, entre les quartiers et en direction des espaces naturels.

Les tracés décrits ci-après restent néanmoins des schémas de principe (à l'exception de ceux également traduits par des emplacements réservés dans les documents graphiques), ils ne figent en rien l'implantation des voiries ou aménagements mentionnés; leur localisation définitive devant être affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc.).

Afin d'assurer une certaine homogénéité de la voirie communale, la bande de circulation de chacune des voies créées devra comporter une largeur minimale de 5.5m; les accotements et aménagements doux seront à adapter aux besoins spécifiques du secteur.

Les aménagements et équipements à prévoir, au sein des secteurs faisant l'objet d'OAP

• Point de collecte des déchets:

Chaque secteur prévoira un ou plusieurs points de collecte, dont la situation sera au plus proche du réseau principal de circulation et sera adaptée aux engins de collecte et prévue de façon à éviter leur manœuvre.

• Eclairage public (ou collectif)

Sera prévu un système d'éclairage faible consommation, permettant la gestion de plages horaires hebdomadaires, et dont l'aspect sera en cohérence avec le mobilier urbain communal.

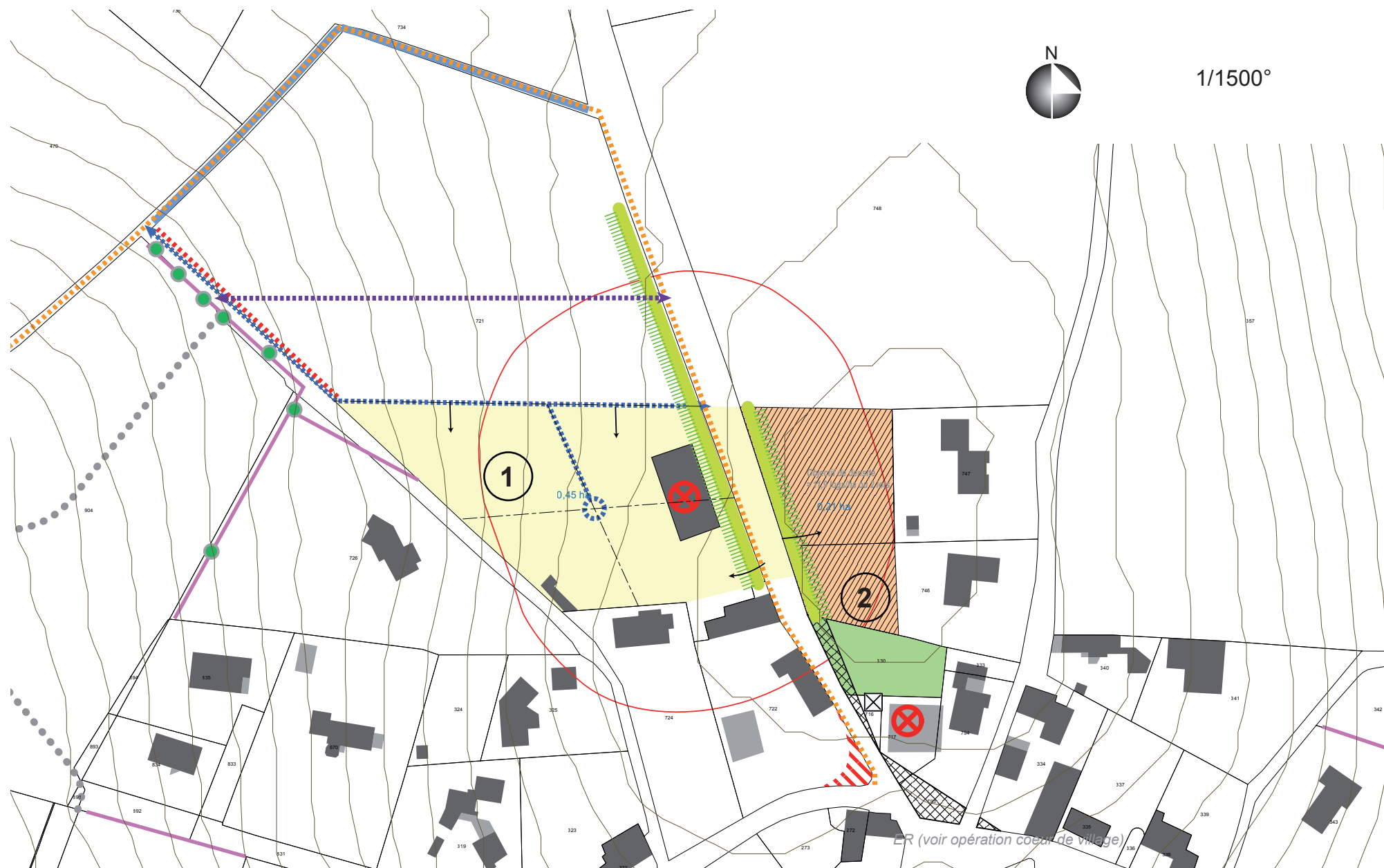
• Stationnement public et / ou collectif

Il sera prévu à raison d'un stationnement par logement créé.

• Espace public / collectif

Chaque secteur prévoira l'aménagement d'un (ou plusieurs) espace(s) public(s) / collectif(s), de type: aire de jeux, espace de rencontre. Le programme et la dimension de cet (ces) espace(s) sera adapté au besoin du secteur et tiendra compte des aménagements existants sur les espaces voisins. L'aménagement de cet (ces) espace (s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Zones IAU et Ub - Bourg de Sainte Juliette



Zones 1AU et Ub - Bourg de Sainte Juliette

LÉGENDE



Secteur à urbaniser, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme, (zone 1AU)



Secteur à urbaniser, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme, (zones U)



Secteur à urbaniser au coup par coup, à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme, (zone U)



Secteur à densité imposée (les surfaces nécessaires à l'aménagement du secteur sont déduites [environ 20 %]: voiries, espaces collectifs, etc.)

Environnement et paysage



Trame bocagère existante (alignement d'arbres de haute tige), protégée au titre du L.151-19 du CU



Arbres remarquables, protégés au titre du L.151-19 du CU



Murets de pierre sèche, protégés au titre du L.151-19 du CU



Au droit des fossés existants: buser les fossés pour aménager: des bandes enherbées, doublées côté nord d'une liaison piétonne sécurisée + plantations à réaliser.



Plantations à réaliser en bordure de la route départementale, afin de qualifier et marquer l'entrée de bourg: plantations mixtes et arbustives



Jardins existants



Bâtiments dont la destruction est envisageable



Périmètre de réciprocité agricole

Circulation et desserte



Tracé de la voirie de desserte du lotissement des Agoustes



Principe de voie de desserte agricole à créer (largeur de 5,5 mètres minimum)



Propositions de desserte (localisation de principe).



Proposition de desserte à long terme (localisation de principe)



Voie en attente



Voie d'accès à créer



Liaison piétonne à créer, comme vecteur qualifiant de l'entrée de bourg



Abri bus à créer dans le cadre du projet coeur de village



Proposition d'emplacement réservé pouvant être créé dans le cadre du projet coeur de village



Elargissement de voirie à prévoir



Aménagement de la voirie à réaliser

Courbes de niveau tous les 1 m



Situation (environ 0.45ha d'espaces libres en zone 1AU et 0.21 en zone Ub)

Le secteur est composé d'une zone 1AU (secteur 1) et d'une zone Ub (secteur 2), celui-ci se situe au nord du bourg de Sainte Juliette. La RD 616 scinde le site en deux.

Ce secteur présente de forts enjeux en termes de valorisation de l'entrée nord du bourg.

L'aménagement de ce secteur conjuguera et/ou s'accompagnera des problématiques d'écriture d'une transition qualitative avec l'existant, d'enjeux paysagers, et environnementaux (notamment gestion des eaux pluviales et de ruissellement).

Forme d'urbanisation et densité de logements

Au sein de la zone 1AU, les constructions seront autorisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (cf- article

Zones 1AU et Ub - Bourg de Sainte Juliette

1AU2 du règlement).

Ces opérations d'aménagement d'ensemble répondront aux principes de densité de logements suivants: permettre à minima la création de 11 logements à l'hectare (ou 4 lots) sur le secteur 1, et de 12 logements à l'hectare (ou 2 lots) sur le secteur 2, déduction du foncier nécessaire aux équipements publics réalisée ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus); conformément à la réglementation en vigueur.

Paysage et environnement (principes)

(cf - Annexe 4 au rapport de présentation: Evaluation environnementale - secteurs 16 et 17 bourg de Sainte Juliette)

Sur le secteur 1, l'évaluation environnementale précise qu'il s'agit d'une prairie artificielle, d'un jardin avec poulailler ainsi que d'une grange (toujours utilisée). Attention aux murets de pierre sèche présents entre la prairie et le jardin, ainsi que le long de la route, qui doivent être maintenus en état. La proximité d'un bâtiment d'élevage est susceptible d'entraîner des gênes pour les futurs acquéreurs de lots à construire.

Le secteur 2 se compose d'une prairie artificielle et d'un jardin. Aucune haie ni aucun élément naturel patrimonial n'y ont été recensés.



Vue d'ensemble du secteur 1 à partir de la RD616 (Source : Google Street View)



Accotements à aménager pour qualifier l'entrée nord du bourg de Sainte Juliette (Source : Google Street View)



Vue sur les secteurs 1 et 2 à partir de la RD616 (Source : Google Street View)

Zones IAU et Ub - Bourg de Sainte Juliette

Circulation et déplacements (principes)

L'un des principes de base de la présente réflexion sur ce secteur vise à concevoir une typologie urbaine qualifiant cette entrée de bourg.

Afin de compléter la desserte de ce secteur, il sera nécessaire de créer une voie de desserte interne, dont le tracé et le point de raccordement avec les voies existantes restent indicatifs.

Cependant, il est précisé que, dans le cas d'une assiette constructible bordée par deux voies, sera privilégié l'accès s'inscrivant dans une logique optimale en termes de sécurité routière.

La desserte de ce secteur passera également par le prolongement des voies de circulation et de desserte existantes. La continuité des voies de desserte est un principe majeur à mettre en oeuvre. De même, seront prévues des dessertes en attente, permettant d'engager une réflexion sur l'aménagement du secteur sur un plus long terme. Un bouclage avec le lotissement des «Agoustes» peu par exemple être envisagé, ce qui limiterait la circulation devant l'école.

Depuis les futures voies de desserte, les accès seront de préférence groupés (deux par deux au minimum). De même, l'aménagement d'un déviation sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif

(hors accès piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

En bordure de la RD616, la qualification de l'entrée de bourg passera également par les aménagements suivants:

- comblement des fossés, à buser, pour la mise en oeuvre de bandes enherbées ou plantées
- aménagement d'une circulation piétonne, côté Ouest du secteur,
- plantations à réaliser en limite de parcelles bâties, de part et d'autre de la RD616.

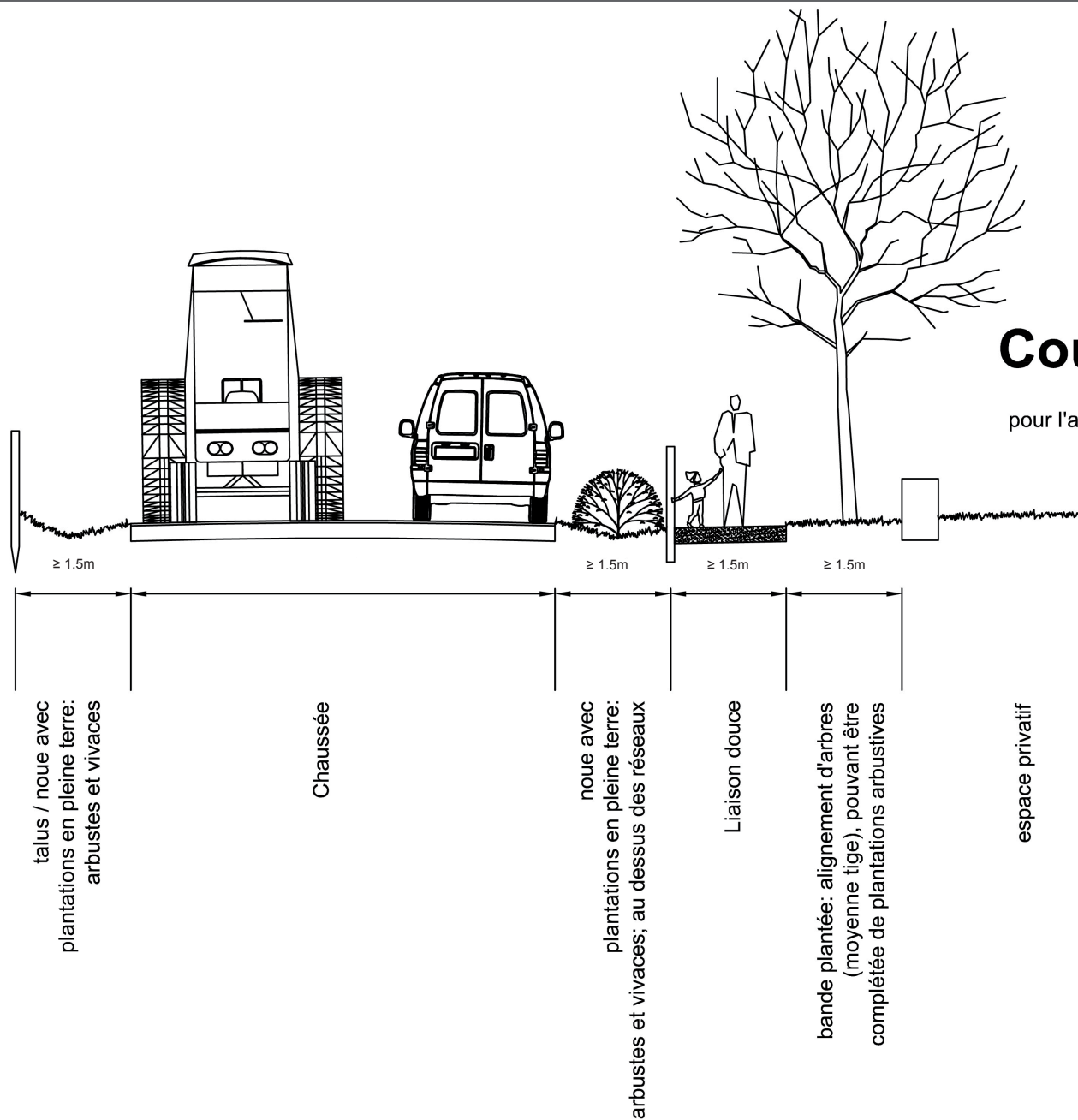
Concernant la circulation piétonne, l'aménagement de l'ensemble foncier, prévoira une liaison piétonne en direction du centre-bourg, en cohérence avec les aménagements prévus afin de valoriser l'entrée de bourg (localisation de principe, non imposée).

Son aménagement prévoira la création d'un passage piéton pour accéder à l'arrêt de bus.



Vue depuis la RD616 en sortie de bourg (Source : Google Street View)

Zones IAU et Ub - Bourg de Sainte Juliette

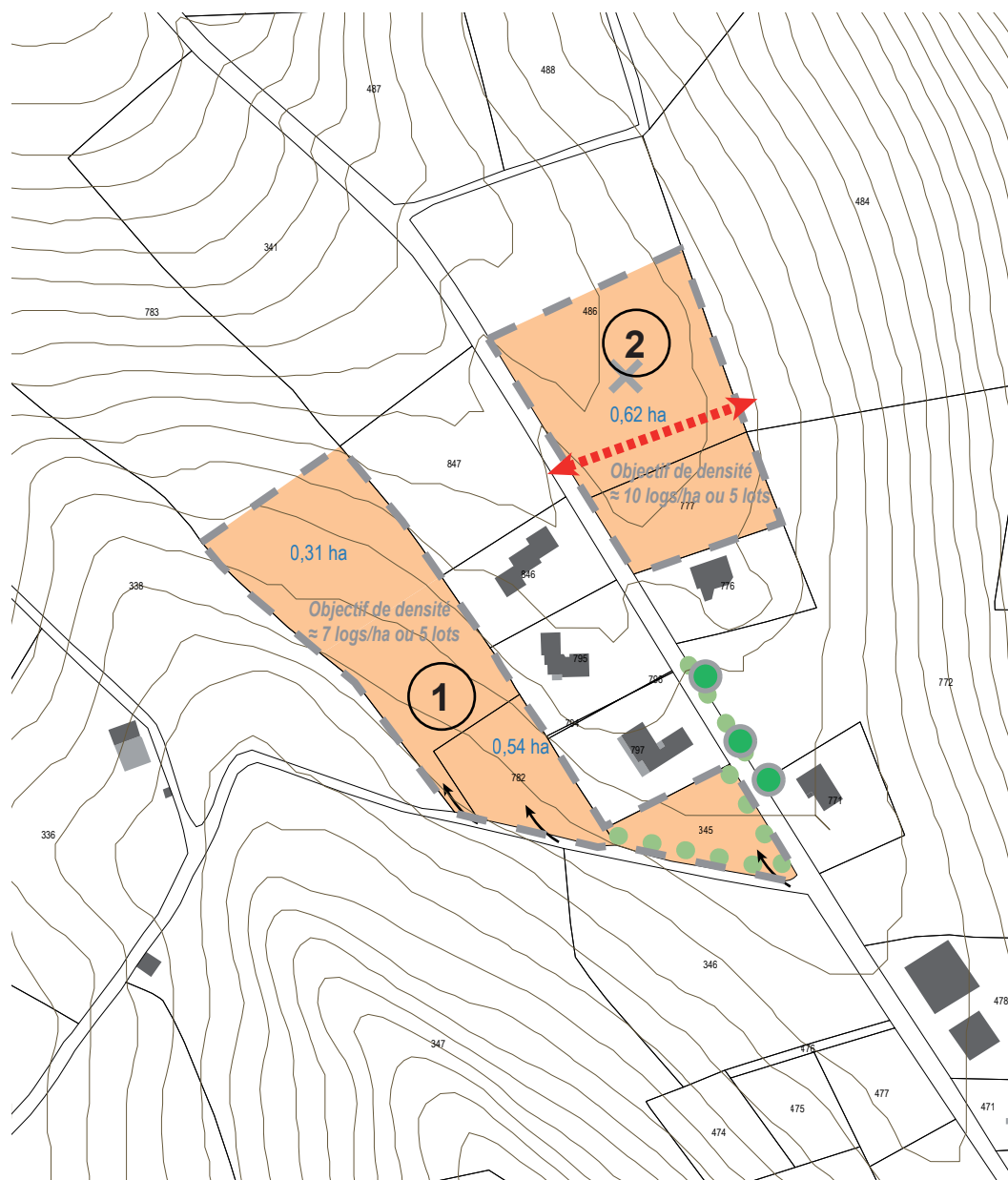


Coupe de principe

pour l'aménagement de l'entrée de bourg

RD616

Zone Ub - Le Piboul



LÉGENDE

 Secteur à urbaniser, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme, (zones U)

 Secteur à densité imposée (les surfaces nécessaires à l'aménagement du secteur sont déduites [environ 20 %]: voiries, espaces collectifs, etc.)

Circulation et desserte

 Voie en attente

Environnement et paysage

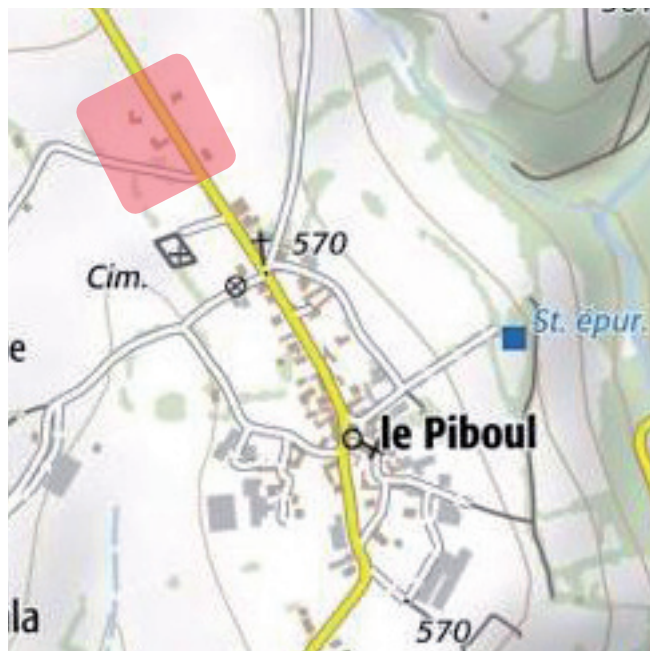
 Trame bocagère existante (alignement d'arbres de haute tige), protégée au titre du L.151-19 du CU

 Arbres remarquables, protégés au titre du L.151-19 du CU

Courbes de niveau tous les 1 m



Zone Ub - Le Piboul



Situation (environ 1.47 ha d'espaces libres en zone Ub)

Ces zones Ub se situent en entrée nord du hameau du Piboul et s'inscrivent en continuité d'une urbanisation s'étant développée au coup par coup. Le site est scindé en deux par la route départementale 551, nous trouverons à l'Ouest de la RD551 le secteur 1 et à l'Est le secteur 2.

L'urbanisation du secteur présente également des enjeux en termes de valorisation de l'entrée nord du bourg.

L'aménagement de ce secteur conjuguera et/ou s'accompagnera des problématiques d'écriture d'une transition qualitative avec l'existant, d'enjeux paysagers, et environnementaux.

Forme d'urbanisation et densité de logements

Au sein de la zone Ub, les constructions seront autorisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (cf- article Ub2 du règlement).

Ces opérations d'aménagement d'ensemble répondront aux principes de densité de logements suivants: permettre à minima la création de 7 logements à l'hectare sur le secteur 1 (ou 5 lots) et 10 logements à l'hectare sur le secteur 2 (ou 5 lots), déduction du foncier nécessaire aux équipements publics réalisée; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus); conformément à la réglementation en vigueur.

Paysage et environnement (principes)

(cf - Annexe 4 au rapport de présentation: Evaluation environnementale - secteurs 4, 5 et 6 du Piboul)

Sur le secteur 1, l'évaluation environnementale note la présence d'une portion de prairie pâturée fortement piétinée (a priori par des chevaux). La majeure partie du secteur étant de la surface occupée par de la prairie artificielle. L'évaluation environnementale ne note pas d'enjeu particulier. Il convient de conserver, si possible, la haie de Type 3 bordant la route.

Le secteur 2 est une parcelle en prairie artificielle, sans haie ni autre potentiel biologique marqué.

Circulation et déplacements (principes)

D'un point de vue circulation et déplacement, ce site s'inscrit en bordure de la traverse (RD 551).

Aussi, des accès directs à la RD 551 seront autorisés et privilégiés en bordure de voie; ces accès seront de préférence groupés (deux par deux au minimum). De préférence, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Cependant, il est précisé que, dans le cas d'une assiette constructible bordée par deux voies, sera privilégié l'accès s'inscrivant dans une logique optimale en termes de sécurité routière.

Sera prévue sur le secteur 2 une desserte en attente, celle-ci permettra l'aménagement, sur du plus long terme, du fond de parcelle mais également le maintien de l'accès agricole (localisation de principe).

Zone Ub - Le Piboul

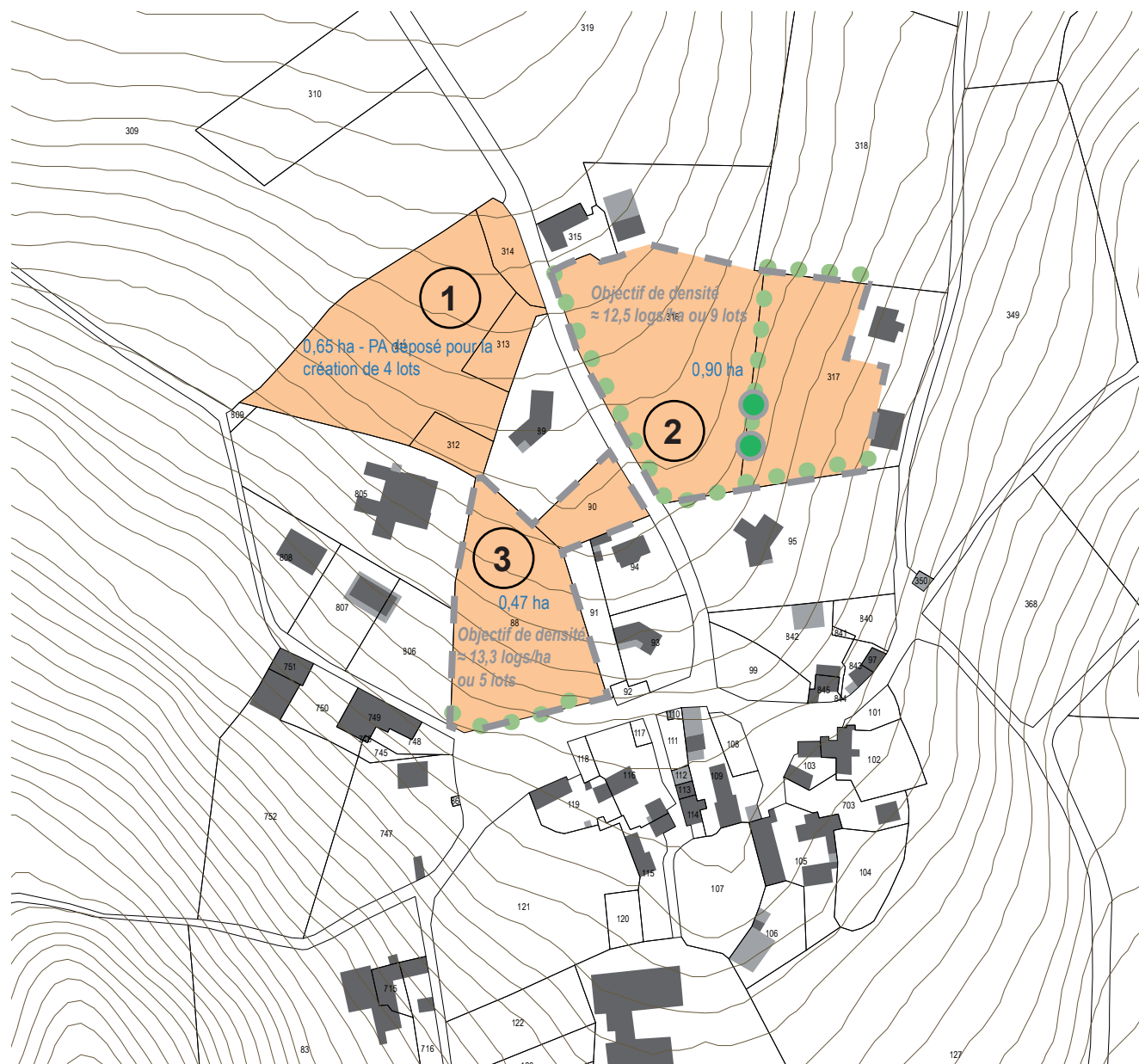


Vue sur le secteur 1 à partir du chemin de la Calsigue



Vue sur les secteurs 1 et 2 à partir de l'entrée nord du bourg - RD 551 (Source : Google Street View)

Zone Ub - Le Viala



LÉGENDE

 Secteur à urbaniser, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme, (zones U)

 Secteur à densité imposée (les surfaces nécessaires à l'aménagement du secteur sont déduites [environ 20 %]: voiries, espaces collectifs, etc.)

Environnement et paysage

 Trame bocagère existante (alignement d'arbres de haute tige), protégée au titre du L.151-19 du CU

 Arbres remarquables, protégés au titre du L.151-19 du CU

Courbes de niveau tous les 1 m



1/2500°

Zone Ub - Le Viala



Situation (environ 2.02 ha d'espaces libres en zone Ub)

Ces secteurs de densification se situent au sein de la zone Ub du hameau du Viala.

Ces espaces s'inscrivent dans le tissu urbanisé existant du hameau et viennent s'insérer en complément ou dans le prolongement de la zone urbanisée du bourg. Ces secteurs, de taille modeste interviennent donc en couture de la trame bâtie existante.

L'aménagement de ces secteurs conjuguera et/ou s'accompagnera des problématiques d'écriture d'une transition qualitative avec l'existant, d'enjeux paysagers et notamment environnementaux.

Forme d'urbanisation et densité de logements

Au sein de ces zones Ub, les constructions seront autorisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (cf- article U2 du règlement).

Ces opérations d'aménagement d'ensemble répondront aux principes de densité de logements suivants : permettre à minima la création de 7 logements à l'hectare (ou 4 lots) sur le secteur 1 (permis d'aménager déposé), de 12.5 logements à l'hectare sur le secteur 2 (ou 9 lots), et de 13 logements à l'hectare sur le secteur 3 (ou 5 lots), déduction du foncier nécessaire aux équipements publics réalisée ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

Paysage et environnement (principes)

(cf - Annexe 4 au rapport de présentation: Evaluation environnementale - secteur 1, 2 et 3 du Viala)

L'évaluation environnementale note la présence sur le secteur 1 d'une prairie plutôt artificialisée. Pas d'enjeu notable n'a été observé. Il s'agit d'une parcelle accolée aux habitations.

La parcelle 2 s'inscrit contre une bâtisse abandonnée. On y trouve de la prairie artificielle ainsi que de la prairie pâturée (relevant du Cynosurion cristati). Côte route, on a une haie de Type 3 (sans intérêt majeur). Il convient cependant de garder im-

pérativement les arbres remarquables de la haie du milieu. Les autres haies sont de Type 3.

La parcelle 3 est un ancien potager associé à une prairie artificielle. Sur ce secteur, les dents creuses sont à privilégier au maximum pour l'urbanisation. On note la présence d'un petit muret de pierre sèche à ne pas impacter malgré un faible gabarit. La haie côté route est à conserver impérativement.

Circulation et déplacements (principes)

Dans le cas d'une assiette constructible bordée par deux voies, sera privilégié l'accès s'inscrivant dans une logique optimale en termes de sécurité routière.

Les accès seront de préférence groupés (deux par deux au minimum). De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Zone Ub - Le Viala



Vue sur le secteur 1 à partir de la voie communale n°6 (Source : Google Street View)



Vue sur le secteur 2 à partir de la voie communale n°6 (Source : Google Street View)



Vue sur le secteur 2 à partir de la voie communale de la Calsigue (Source : Google Street View)

Zone Ub - Le Viala



Accès au secteur 3 par le centre du hameau



Vue sur le secteur 3 à partir de la voie communale n°6 (Source : Google Street View)





Zones Ub du Bourg de Sainte Juliette

LÉGENDE

-  Secteur à urbaniser, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme, (zone 1AU)
-  Secteur à urbaniser, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme, (zones U)
-  Secteur à urbaniser au coup par coup, à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme, (zone U)
-  Secteur à densité imposée (les surfaces nécessaires à l'aménagement du secteur sont déduites [environ 20 %]: voiries, espaces collectifs, etc.)

Environnement et paysage

-  Trame bocagère existante (alignement d'arbres de haute tige), protégée au titre du L.151-19 du CU
-  Arbres remarquables, protégés au titre du L.151-19 du CU
-  Murets de pierre sèche, protégés au titre du L.151-19 du CU
-  Au droit des fossés existants: busser les fossés pour aménager: des bandes enherbées, doublées côté nord d'une liaison piétonne sécurisée + plantations à réaliser.
-  Plantations à réaliser en bordure de la route départementale, afin de qualifier et marquer l'entrée de bourg: plantations mixtes et arbustives
-  Jardins existants
-  Bâtiments dont la destruction est envisageable

Circulation et desserte

-  Tracé de la voirie de desserte du lotissement des Agoustes
-  Principe de voie de desserte agricole à créer (largeur de 5,5 mètres minimum)
-  Propositions de desserte (localisation de principe).
-  Proposition de desserte à long terme (localisation de principe)
-  Voie en attente
-  Voie d'accès à créer
-  Liaison piétonne à créer, comme vecteur qualifiant de l'entrée de bourg
-  Abri bus à créer dans le cadre du projet coeur de village
-  Proposition d'emplacement réservé pouvant être créé dans le cadre du projet coeur de village
-  Elargissement de voirie à prévoir
-  Aménagement de la voirie à réaliser



Situation (portions de zones Ub du bourg de Sainte Juliette sur Viaur, représentant environ 1,45 ha d'espaces libres)

Le secteur Sud-Ouest du bourg (composé des secteurs 1,2 et 3) est un secteur de densification et se situe au sein de la zone Ub du bourg de Sainte Juliette sur Viaur, notamment à la périphérie sud de la couronne formant le centre ancien. Ce secteur surplombe la vallée du Viaur et se situe à proximité de l'école communale.

Ces espaces s'inscrivent dans le tissu urbanisé existant du bourg et viennent s'insérer en comblement ou dans le prolongement de la zone urbanisée du bourg. Ainsi, l'aménagement des secteurs 1, 2 et 3 doit s'intégrer en harmonie avec le tissu bâti environnant.

Le secteur 1 s'inscrit en continuité du lotissement communal, le foncier appartenant à la commune. Les secteurs 2 et 3 présentent un enjeu fort sur l'urbanisation du Sud-Ouest du Bourg. L'opérateur devra rechercher une cohérence architecturale dans l'aménagement avec le bâti environnant (implantation, volume, densité, etc.).

Zones Ub du Bourg de Sainte Juliette

Le secteur 4 quant à lui est situé à la périphérie nord du bourg, il s'inscrit en continuité de l'urbanisation récente du bourg.

Ces secteurs, de taille modeste interviennent donc en couture de la trame bâtie existante.

L'aménagement de ces secteurs conjuguera et/ou s'accompagnera des problématiques d'écriture d'une transition qualitative avec l'existant, d'enjeux paysagers et notamment environnementaux.

Forme d'urbanisation et densité de logements

Au sein de ces portions de zone Ub, les opérations d'aménagement d'ensemble et opérations au coup par coup sont possibles (cf-article U2 du règlement). Plusieurs opérations sont autorisées sur un même secteur, dans la mesure où la ou les premières réalisées ne compromettent pas l'aménagement global du secteur.

Ces opérations d'aménagement d'ensemble répondront au principe de densité de logements suivants : permettre à minima la création de 14 logements à l'hectare (ou 6 lots) sur le secteur 1, de 10 logements à l'hectare sur le secteur 2 (ou 3 lots minimum), de 10 logements à l'hectare sur le secteur 3 (ou 3 lots minimum) et de 10 logements à l'hectare (ou 2 lots), déduction du foncier nécessaire aux équipements publics réalisée ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux plu-

viales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus); conformément à la réglementation en vigueur.

Les densités proposées varie en fonction des caractéristiques physiques des différents secteurs.

Paysage et environnement (principes)

(cf - Annexe 4 au rapport de présentation: *Evaluation environnementale - secteur du bourg de Sainte Juliette sur Viaur, parcelles 21, 22 et 23*)

Le secteur 1 est un terrain en friche, peut-être anciennement pâturé. Il convient de préserver le beau muret côté Est et plusieurs arbres remarquables exceptionnels au Nord-Est de la parcelle.

Le secteur 2 est similaire au secteur 1, l'évaluation environnementale n'a pas recensé de haies mais de beaux murets aux limites Ouest et Sud. Sinon, aucun point sensible n'a été relevé.

Le secteur 3 est une prairie pâturée par des moutons. L'évaluation environnementale a recensé de très beaux murets de pierre sèche, qu'il faut préserver en l'état, ainsi que quelques alignements d'arbres de Type 2. L'évaluation environnementale note la présence d'un magnifique frêne (coupé en deux) et d'une haie au sud de Type 2/3 avec présence d'espèces allochtones (Thuyas).

Le secteur 4 est une prairie temporaire. L'évaluation environnementale n'a pas recensé d'élément particulier sur le secteur. Sinon, aucun point sensible n'a été relevé.

Circulation et déplacements (principes)

Les projets se grefferont sur la voirie existante.

Il est précisé que, dans le cas d'une assiette constructible bordée par deux voies, sera privilégié l'accès s'inscrivant dans une logique optimale en termes de sécurité routière.

De manière générale, les accès (aux voies existantes ou à la future voie de desserte) seront de préférence groupés (deux par deux au minimum). De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

L'un des principes de base de la présente réflexion sur le secteur 4 vise à concevoir une typologie urbaine qualifiant cette entrée de bourg. En effet, l'actuelle entrée de bourg par la voie communale n°13 n'est pas valorisante et mérite d'être écrite. Pour cela il convient de prévoir deux lots côté Est, afin de traiter le linéaire de voirie de la même façon (effet miroir de part et d'autre de la voirie).

Zones Ub du Bourg de Sainte Juliette



Vue sur les secteurs 1 et 2 à partir du parking du cimetière (Source : Google Street View)



Vue sur le secteur 3 à partir du parking du cimetière (Source : Google Street View)

Zones Ub du Bourg de Sainte Juliette



Vue sur le secteur 4 à partir de la voie communale n°13 (Source : Google Street View)



Vue sur le secteur 4 à partir de la voie communale n°13 (Source : Google Street View)

Zones Ub du Bourg de Sainte Juliette



Vue sur le secteur



Vue sur le secteur 4 à partir de la voie communale n°13

Zone Ux - La Crouzette



LÉGENDE

 Secteur à urbaniser, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation principalement économique, à court ou moyen terme, (zones U)

 Secteur à densité imposée (les surfaces nécessaires à l'aménagement du secteur sont déduites [environ 20 %]: voiries, espaces collectifs, etc.)

Circulation et desserte

 Principe de voie de desserte agricole à créer (largeur de 5,5 mètres minimum)

Environnement et paysage

 Trame bocagère existante (alignement d'arbres de haute tige), protégée au titre du L.151-19 du CU

 Arbres remarquables, protégés au titre du L.151-19 du CU

Courbes de niveau tous les 1 m



1/2500°

Zone Ux - La Crouzette



Situation (environ 0.71ha d'espaces libres en zone Ux)

Ce secteur Ux est situé non loin de la RD 616 et traversé par la route des Cans.

L'aménagement de ce secteur conjuguera et/ou s'accompagnera des problématiques d'écriture d'une transition qualitative avec l'existant, d'enjeux paysagers, et environnementaux.

Forme d'urbanisation et densité des activités

Au sein de la zone Ux, les constructions seront autorisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (cf- article Ux2 du règlement).

Ces opérations d'aménagement d'ensemble répondront au principe de densité d'activités suivants:

permettre à minima la création de 5,5 activités à l'hectare (ou 3 activités), déduction du foncier nécessaire aux équipements publics réalisée ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

Paysage et environnement (principes)

(cf - Annexe 4 au rapport de présentation: *Evaluation environnementale - secteur La Crouzette*)

L'ensemble foncier 26 est une prairie artificielle sans intérêt patrimonial. L'évaluation environnementale note une haie au sud est de type 3, la haie côté Est (route) présente une sous-strate arbustive de Type 3 mais un alignement arboré de vieux chênes tous les 15 m. Les trois les plus au sud en particulier, sont fort intéressants, avec des micro-habitats pour la petite faune. La parcelle peut donc être urbanisée à condition de conserver l'alignement de vieux chênes. Les trois chênes les plus au sud sont prioritaires.

Ce secteur comporte donc des haies et arbres remarquables, pour lesquels l'évaluation environnementale impose la conservation. Ces éléments de paysage seront donc conservés (à préserver au titre de l'article L.151-19° du CU - cf. articles 13 du règlement).

Dans le cas de plantations nouvelles, celles-ci seront composées d'essences locales.

Circulation et déplacements (principes)

Afin de ne pas gêner l'activité agricole par l'aménagement de ce secteur, il sera nécessaire de créer une voie de desserte agricole d'une largeur de 5,5 mètres, dont le tracé et le point de raccordement avec les voies existantes restent indicatifs.



Vue sur le secteur Ux et le passage agricole à maintenir (Source : Google Street View)



Vue sur le secteur Ux (Source : Google Street View)

Annexe 1 - Quelques conseils pour tendre vers une implantation et une conception qualitatives des constructions

Comment aborder le permis de construire

Adaptation au sol des constructions et positionnement du bâti sur le terrain

Quelle que soit la nature du terrain, c'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

A Adaptation des volumes au terrain plat

Une bonne adaptation au terrain va tenir compte de :

- 1- l'adaptation des volumes de la construction au contexte de plaine, décaissement, mur de soutènement et remblai sont inadaptés. **Le remodelage du terrain n'est jamais adapté.**
- 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne soient trop importantes.
- 3- le sens du faîtage (ou orientation principale du bâtiment) par rapport à la voie ou aux orientations des constructions voisines.

1 Adaptation des volumes au terrain

OUI



Dans les exemples 1 et 2, les volumes s'adaptent au terrain qu'il soit plat ou en légère pente.

NON

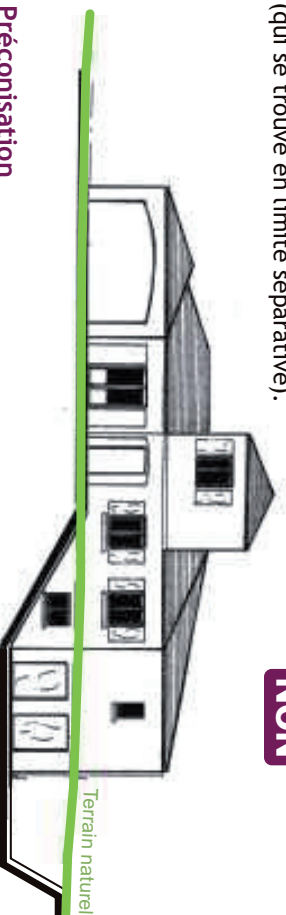


Les exemples 3 et 4 illustrent un bouleversement de terrain trop important qui a un impact paysager très fort dans un contexte de plaine, dominant l'aspect de taupinières.

Exemple d'architecture proposée sur un terrain plat en creux de vallon

Le bouleversement du terrain est trop important. La création d'un sous-sol n'est pas justifiée et va poser des problèmes de décaissement (qui se trouve en limite séparative).

NON



Préconisation
 construire une maison de plain-pied et un garage en continuité de la maison.

Adaptation au sol et positionnement des constructions

2

2 Accès au terrain, position du garage et orientation du bâti

L'implantation de la maison sur le terrain doit privilégier un accès le plus direct possible au garage et une bonne orientation du bâti par rapport à la voie et à l'environnement.

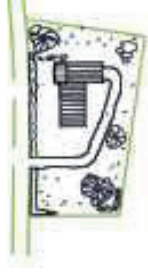
Dans la majorité des cas, le faîtiage des constructions est parallèle à la voie.

Quelques exceptions :

- si l'architecture traditionnelle locale a une autre implantation
- si un parti architectural fort le justifie

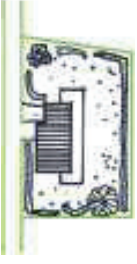
NON

Car emprise trop importante du passage des véhicules



OUI

Car accès direct au garage



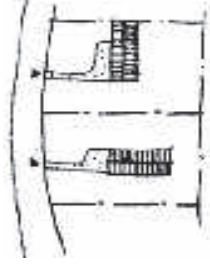
NON

Car emprise trop importante du passage des véhicules.



OUI

l'accès au garage est direct.



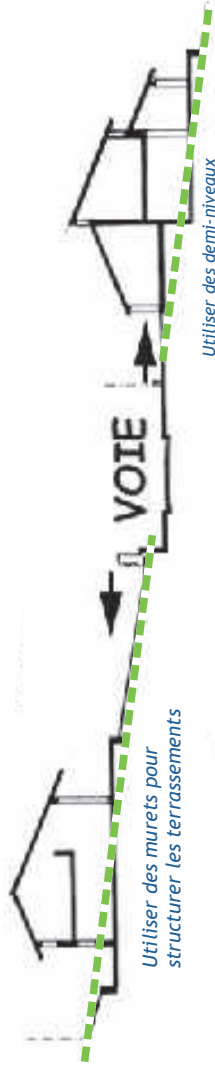
B Adaptation des volumes au terrain en pente

La nature de la pente et le positionnement des accès par rapport aux voies vont conditionner l'ensemble du projet.

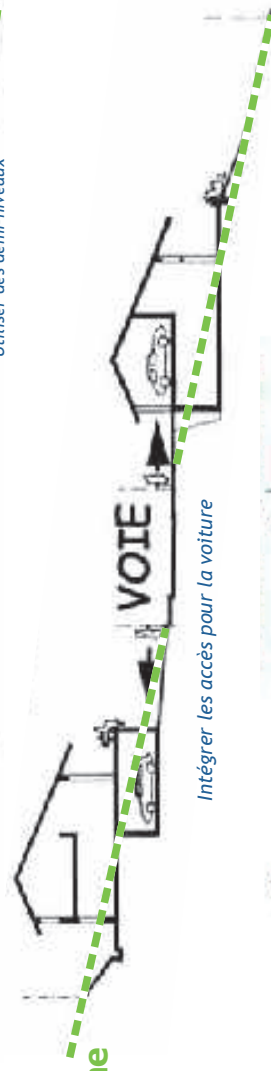
OUI

Quelques solutions adaptées aux différents types de pente

1 **Faible pente**



2 **Pente moyenne**



3 **Pente forte**



Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

- 1- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
- 3- le sens du faîtiage par rapport à la pente.

Adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain



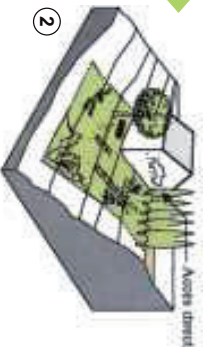
► Dans cet exemple, le positionnement de la maison ne montre pas comment seront traités les accès au garage par rapport à la voie, le stationnement, etc.

Une réflexion globale est nécessaire et ce d'autant plus que la pente est importante, car les dénivelés à franchir engendreront des voies très importantes.

OUI

Les schémas 2, 3 et 4 ont intégré ces données et apportent des solutions satisfaisantes

► Soit le garage est intégré à la construction, de plain-pied avec la voie. Auquel cas la conception de la maison devra être adaptée



► Soit il est séparé de la maison, mais il participe à la construction de la limite de propriété, en escalier... (ex.3)



...ou en linéaire (ex.4) participant à la façade urbaine

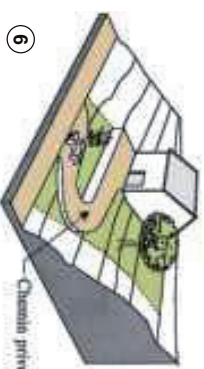


NON

Les schémas 5 et 6 n'apportent pas de solution satisfaisante



► La mauvaise position du garage va engendrer une voie importante du fait du dénivelé à franchir qui, en plus d'être onéreuse, va grever le jardin et l'intégration paysagère de l'ensemble (ex.5 et 6)



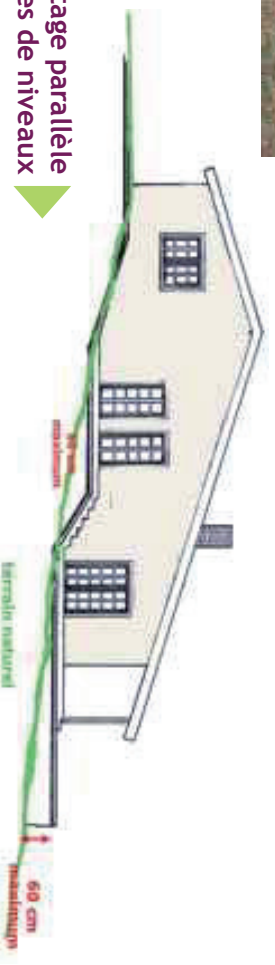
Exemples



► Faîtage perpendiculaire aux courbes de niveaux

Dans la majorité des cas, le faîtage des constructions est parallèle aux courbes de niveaux. Il peut y avoir des exceptions, si un parti architectural fort le justifie, comme cette maison construite en partie sur pilotis.

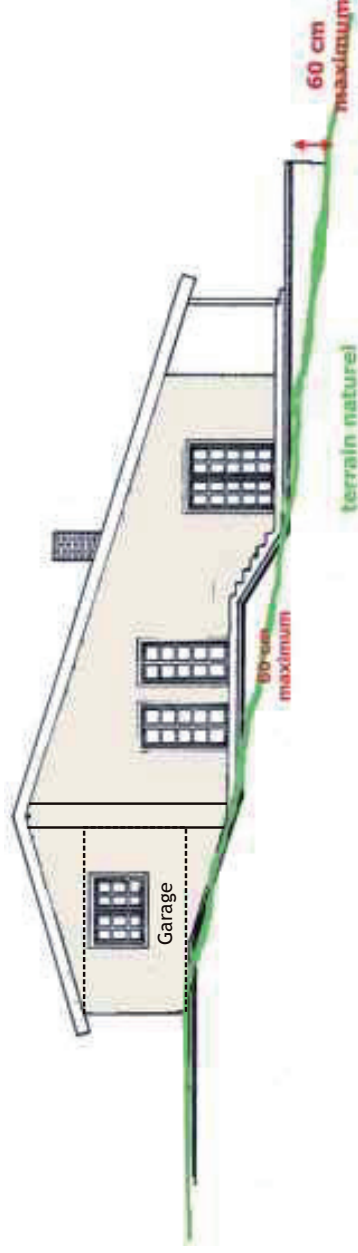
Faîtage parallèle aux courbes de niveaux



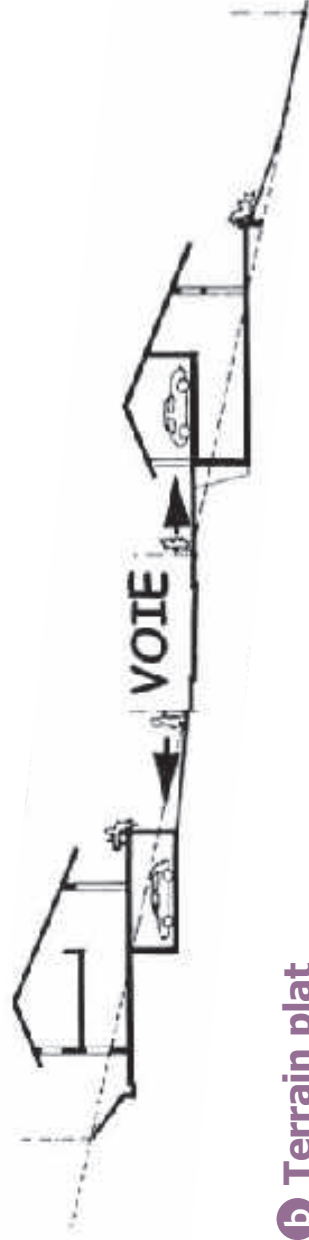
Préconisations

a Terrain en pente

- 1 Des remblais supérieurs à 60 cm par rapport au terrain naturel sont à proscrire.

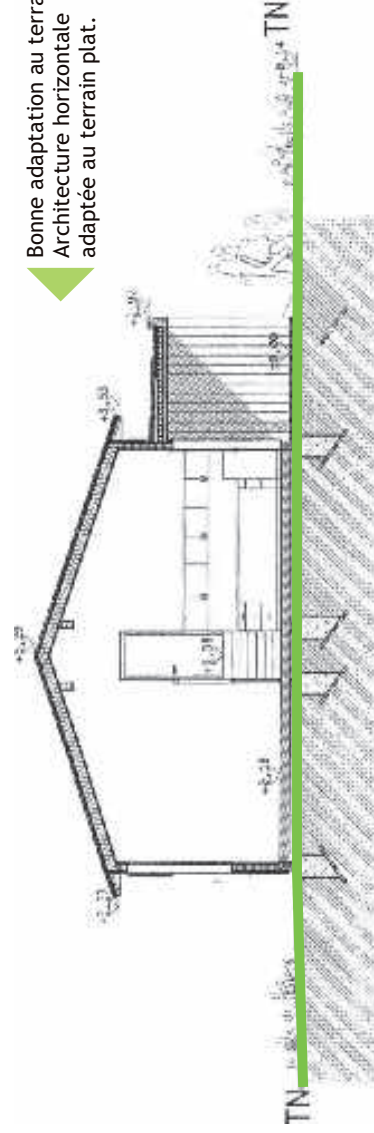


- 2 Les garages doivent être au même niveau que les voies. Intégrer les accès pour la voiture.



b Terrain plat

- 1 Pas de déplacement artificiel des terres : déblais et remblais à proscrire à partir de 60 cm
- 2 Position du garage le plus près possible de la voie



rédaction & illustrations : CAUE du Tarn - création graphique & mise en page : alpha graph - 81 réalmont - 05 63 45 50 41 - alpha.graph@wanadoo.fr
copyright CAUE du Tarn - DÉCEMBRE 2004