

Département de la Haute-Garonne

Ville de Castelmauou

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 4-1

O.A.P. SECTORIELLES

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal en date du 10 octobre 2024

La Maire

Diane ESQUERRE



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles [OAP]

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles fixent les grands principes à respecter sur les secteurs appelés à connaître une transformation par la réalisation d'un programme d'urbanisation ou d'actions d'aménagement.

Les OAP visent à donner une vision d'ensemble de l'évolution attendue des secteurs de projets. Elles énoncent des principes et objectifs d'urbanisme pour organiser les différentes opérations entre elles et 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.

Les aménagements portant sur ces secteurs prennent en compte le contexte général et l'environnement dans lequel ils s'insèrent. Ces futurs quartiers de la commune devront être conçus et réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble le plus souvent.

À travers le présent document, la commune de CASTELMAUROU affiche la volonté de maîtriser l'organisation, l'insertion et le programme de ses futurs quartiers en imposant des principes d'urbanisation (avec un lien de compatibilité) et des modalités d'équipements des terrains concernés, en complément des prescriptions définies par le règlement (pièces écrites et graphiques).

Pour mémoire, une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique pour la mise en valeur des continuités écologiques s'appliquent également sur le territoire communal (voir Pièce n°4.2 OAP thématiques).

Code OAP	Lieu-dit	Surface du périmètre (terrains et espaces publics)	Vocation principale	Classement des terrains	Programme prévisionnel de construction	Échéancier prévisionnel
OAP-01	Chemin du Moulin Blanc	5,9 ha	Habitat	Zone UMv	30 logements	CT
				Zone 1AUv	60 logements	MT
OAP-02	Lapeyrouse	10,0 ha	Mixte	Secteur USE	Collège et logements de fonction	CT
				Zone UMv	30 logements	CT
				Zone 1AUv	120 logements	MT
OAP-03	Fontaine	1,1 ha	Habitat	Zone UMv	40 logements	CT
OAP-04	Doumaison	2,2 ha	Habitat	Zone 1AUj	35 logements	MT

Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation est établi au regard des conditions d'équipement de chacun des périmètres couverts par des OAP. Il fixe le phasage de l'urbanisation en considérant, à la fois :

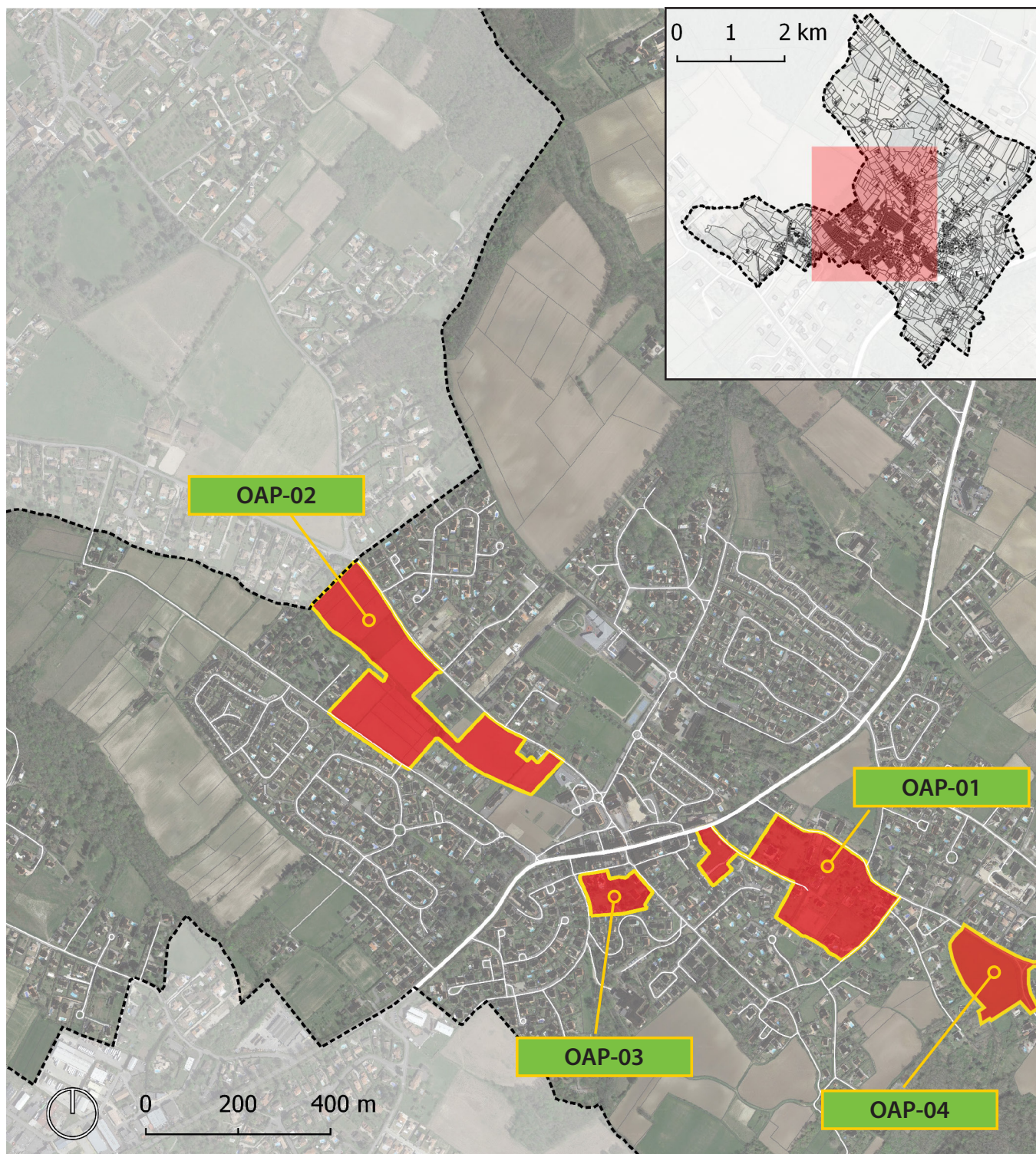
- l'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées,
- les contraintes liées au foncier (maîtrise publique du foncier, occupation actuelle du sol, morcellement ...),
- les équipements et réseaux (VRD) existants ou projetés.

Cet échéancier est « prévisionnel » et présente donc une part d'incertitude car il est tributaire d'éléments de faisabilité qui ne sont pas tous maîtrisés par la collectivité. Il a été déterminé selon 3 temps s'inscrivant dans la temporalité du PLU (+/- 10 ans) :

- Le court terme (CT), se situant à environ 3 ans à compter de l'approbation du PLU
- Le moyen terme (MT), se situant entre environ 3 ans et 6 ans à compter de l'approbation du PLU.
- Le long terme (LT), se situant au-delà de 6 ans à compter de l'approbation du PLU.

Pour chaque OAP sectorielle, le volet programmation précise le cas échéant les modalités de réalisation propres à chaque secteur de projet.

Les périmètres couverts par les Orientations d'Aménagement et de Programmation



OAP-01 > CHEMIN DU MOULIN BLANC

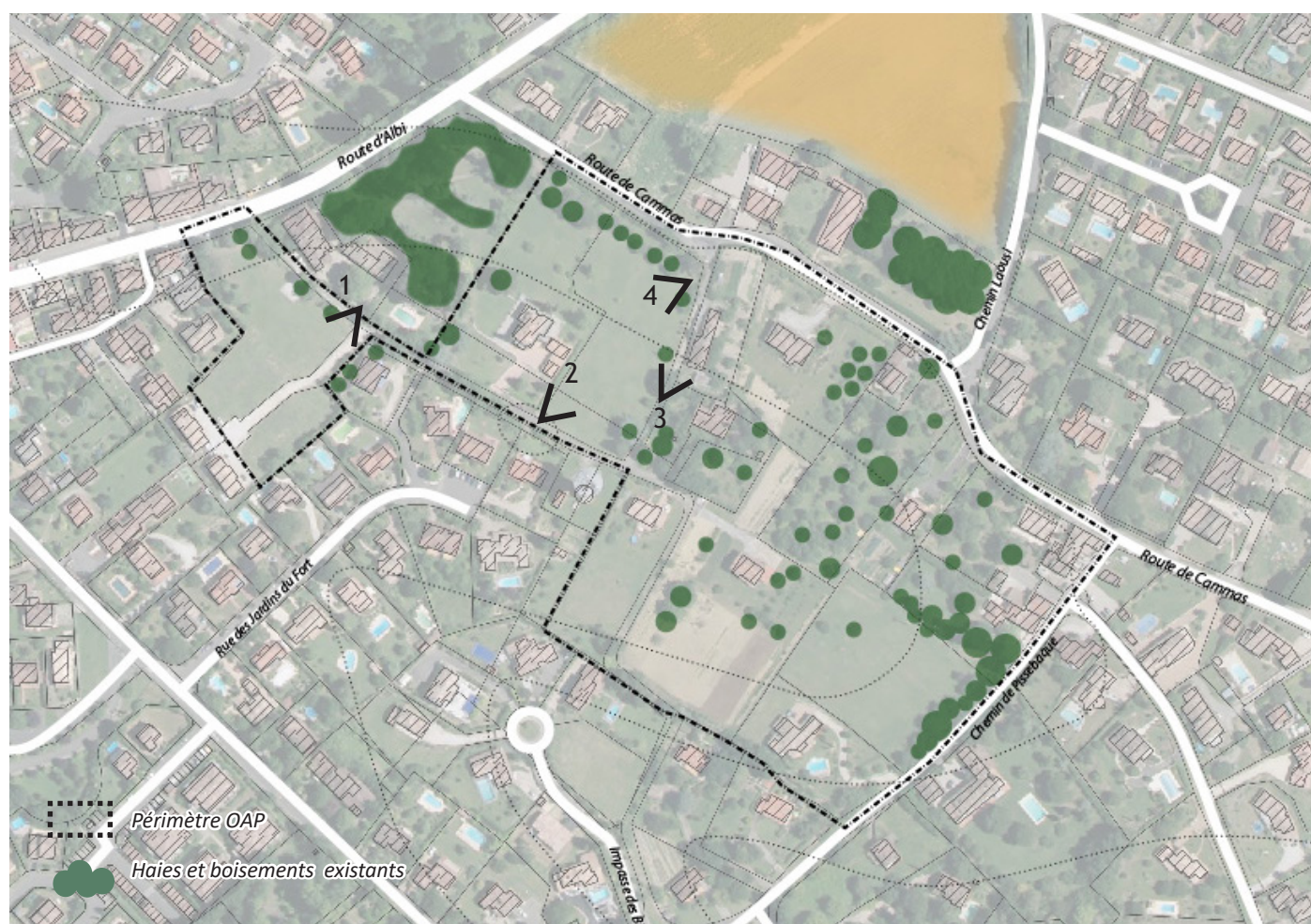
Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements
OAP-01	Chemin du Moulin Blanc	5.9 ha	Habitat	90 logements

ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le terrain est situé à proximité immédiate du centre-bourg, de ses commerces et services, avec des vues sur le grand paysage au nord et à l'est et sur l'église de la commune au sud-ouest. Le site comprend à la fois des terrains bâtis et non bâtis qui se caractérisent par de grandes parcelles avec une ambiance paysagère forte.

Le terrain occupe le point haut de la commune (matérialisé par le château d'eau) et présente une pente importante vers le nord.

Le site est desservi par le chemin du Moulin Blanc depuis la route d'Albi (voie structurante principale de la commune) située à l'ouest. Il est délimité, au Nord par la route de Cammas et à l'Est par le chemin de la Pissebaque.





Vue 1 de la route d'Albi et du carrefour avec le chemin du Moulin Blanc, dans le prolongement du centre bourg et de ses commerces



Vue 2 de la partie nord-ouest du site depuis le chemin du Moulin Blanc



Vue 3 sur le chemin situé entre la Route de Cammas et le chemin du Moulin Blanc

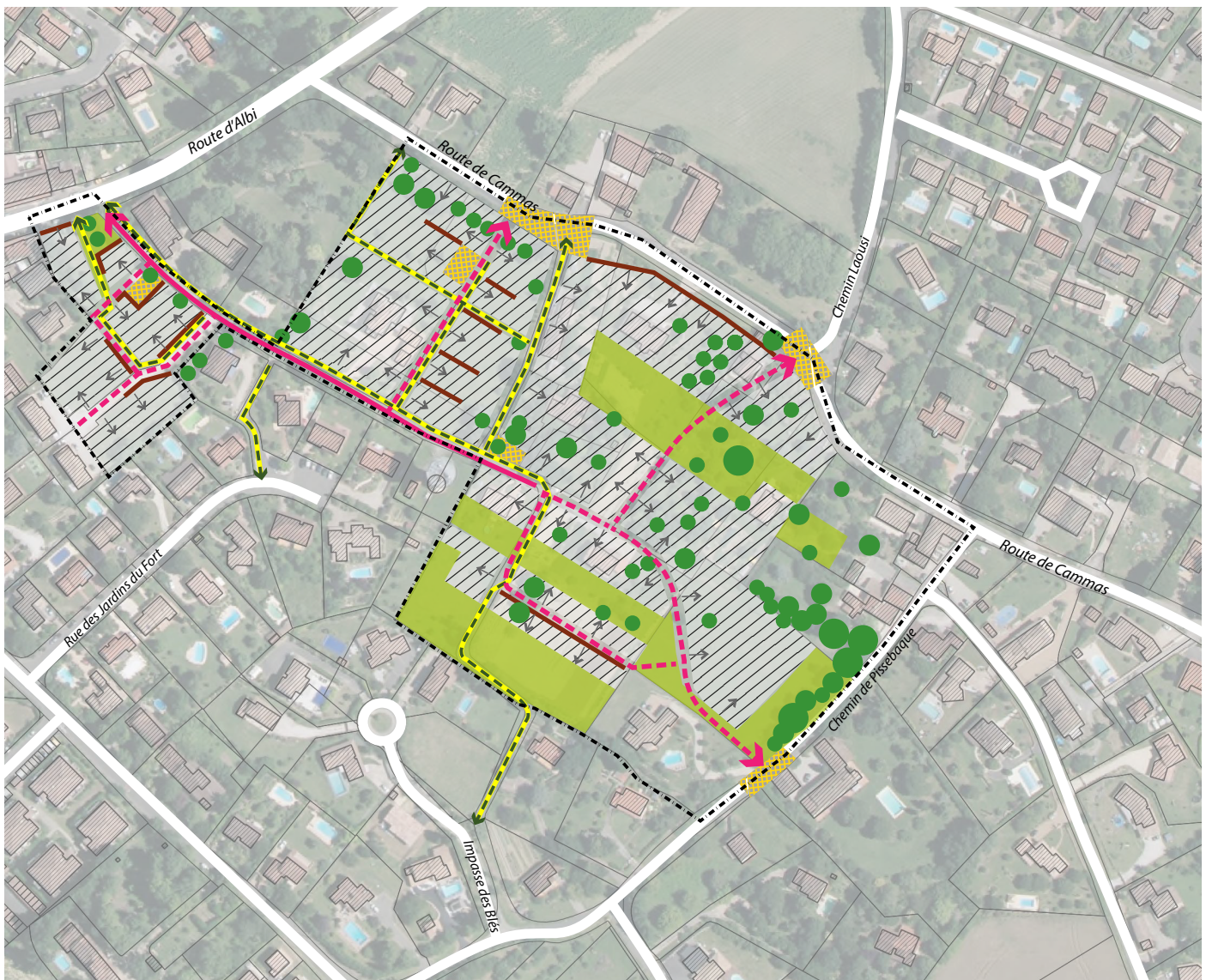


Vue 4 du site depuis la Route de Cammas

Enjeux principaux :

- Insérer l'opération dans le paysage urbain environnant, dans le prolongement du centre-bourg et au contact des tissus pavillonnaires en frange
- Organiser et sécuriser la desserte des futures opérations
- Permettre l'urbanisation et la densification du secteur tout en préservant le caractère paysager et en tenant compte de la topographie

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

-  Voie existante à requalifier
-  Voie de desserte à créer
-  Liaisons piétonnes/cyclables à créer
-  Accès directs aux terrains
-  Carrefour à créer et à sécuriser
-  Parking à créer

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

-  Espace constructible à dominante d'habitat
-  Espace vert collectifs/privatifs à créer

ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

-  Boissements et plantations à conforter
-  Lieux d'usage collectif, à dominante piétonne à créer (type parvis, place, placette, plateau)
-  Lieux potentiels pour assurer la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert
-  Mobiliers, Jeux, équipements accompagnant les espaces de nature et de loisirs
-  Ordonnancer et rythmer les façades bâties

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le projet doit organiser la desserte de l'opération en s'appuyant sur la requalification du chemin du Moulin Blanc existant et son prolongement vers l'Est. La préservation d'une grande partie des éléments écologiques et paysagers du site s'accompagne de la réalisation d'espaces de nature au sein de l'opération. Les constructions existantes présentes le long du chemin de Pissebaque sont préservées.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

La qualité du projet d'aménagement repose sur la forme et le soin apportés aux espaces collectifs. La simplicité des tracés, la sobriété des aménagements et du mobilier, la qualité des matériaux utilisés, l'économie dans les gabarits proposés permettent de créer des espaces harmonieux et agréables pour tous les habitants.

Les voies, cheminements existants et créés sont optimisés et rationalisés : les voies desservant des parcelles de part et d'autre sont privilégiées. Ces voies sont mises en œuvre avec les gabarits utiles minimaux afin d'obtenir des espaces publics, communs, partagés, à taille humaine.

L'opération est desservie par le chemin du Moulin Blanc depuis la route d'Albi et est prolongée jusqu'au chemin de Pissebaque. L'opération est aussi maillée par deux voies reliant l'actuel et futur chemin du Moulin Blanc à la route de Cammas, au nord. Dans la partie ouest de l'opération, les terrains sont desservis par une voie de bouclage interne et une impasse permettant de faire le lien avec le tissu existant.

Les carrefours avec le chemin de Pissebaque et la route de Cammas font l'objet d'un aménagement sous la forme d'un espace minéral, pour marquer l'entrée de l'opération et sécuriser la circulation (plateau zone 30, ...). Des placettes sont ponctuellement créées au niveau des principaux carrefours situées au sein de l'opération.

Pour assurer l'urbanisation des terrains en second rang un réseau de voies de liaisons douces pouvant supporter un trafic automobile de desserte est créé. Elles permettent d'organiser la desserte et la vie sociale du quartier.

Des cheminements piétons et cycles doivent relier le quartier au tissu présent au sud par le prolongement des venelles et chemins existants.

Les stationnements doivent être dissimulés au profit d'une ambiance champêtre, à la végétation dense. Les revêtements de sol à dominante minérale doivent être différenciés du vocabulaire routier de l'enrobé, de manière à signaler un espace apaisé et sécurisé. L'implantation d'un mobilier urbain favorisant les usages et l'appropriation de ces espaces collectifs par les riverains (de type assises, bancs, tables, éclairage, etc) est souhaitée.

Pour la gestion des besoins en **stationnement** hors parcelle, le stationnement longitudinal, aménagé sur un ou deux côtés de la voie, permet de répondre efficacement aux besoins des habitants tout en limitant l'emprise de l'espace public. **Les parkings** communs sont aménagés entre les constructions, afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ». Des bandes plantées et des arbres viennent agrémenter ces parkings afin de les rendre plus agréables. Les parkings de petite taille aménagés au centre ou en fond d'opération sont favorisés.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Des **espaces verts collectifs** sont créés dans la partie Est de l'opération, moins dense en termes de constructions. Ces espaces font l'objet d'une conception sous la forme de parc où sont implantés des équipements et mobiliers pour favoriser l'accueil du public et les activités récréatives. A dominante perméable, cet espace vert collectif est accompagné de diverses plantations (bosquets boisés, arbres isolés et/ou en alignements, massifs arbustifs, etc).

L'espace vert collectif peut également être le support de gestion des eaux pluviales par la création d'un système de noues de faible profondeur et/ou de jardins de pluie : le vocabulaire technique des ouvrages de rétention (fossé et bassin à pente raide avec clôtures) est à proscrire au profit d'une ambiance naturelle et foisonnante.

Des **alignements des formes bâties** sont recherchés :

- Le long de la route de Cammas et dans les secteurs présentant les plus forte pente (nord-ouest), afin de prendre en compte la topographie du secteur
- A l'ouest et au sud de l'opération au contact des placettes et des voies pour souligner l'espace public et permettre ainsi de dégager des espaces verts privatifs.

La **répartition de différentes formes urbaines et typologies** programmatiques au sein de l'opération apporte du rythme et de la variété contribuant à la qualité des espaces publics. Les séries de maisons individuelles groupées se limitent à quatre unités accolées, elles sont réparties et mélangées avec les terrains à bâtir et les petits collectif afin d'éviter les effets de répétition et « de barre ».

Les parcelles en lanières implantées de manière perpendiculaire à la voie permettent de bénéficier des meilleures orientations tout en structurant un front bâti sur la voie. Les parcelles d'angle, de fin de série, sont généreuses et permettent aux constructions d'avoir leur façade principale bien exposée.

Les constructions les plus hautes (R+2) sont à localiser au contact de la voie de desserte principale (route d'Albi), de manière très ponctuelle. L'implantation et l'organisation des constructions au contact des tissus pavillonnaires doivent être conçus pour éviter et réduire au maximum les conflits d'interface avec les habitations avoisinantes. (uniquement en UMv1 partie Sud-Ouest)

Les typologies bâties développées apportent de la diversité architecturale et des espaces de respiration où la végétation est visible depuis l'espace collectif.

Les dispositifs de clôtures doivent parfaitement participer à la qualité architecturale et paysagère de l'opération. Ces clôtures doivent s'intégrer au contexte dans lequel elles s'inscrivent. Elles seront par exemple structurantes et maçonnées au contact des rues périphériques de l'opération de manière à affirmer leur contexte urbain et s'inscrire dans le prolongement des façades bâties. Elles seront par exemple traitées de manières plus naturelles et intégrées dans la végétation au contact de la trame paysagère.

PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération doit prévoir la construction de 90 logements sur le site (soit une densité minimale de 15 logements à l'hectare) selon une répartition équilibrée et diversifiée entre logements individuels et logements collectifs.

Les opérations de construction de logements doivent intégrer au minimum 50% de logements sociaux dont 30% minimum de logements très sociaux (PLAi) et 20% maximum de logements intermédiaires sociaux (PLS).

Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en terme de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Réseau d'adduction d'eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant sur le chemin du Moulin Blanc.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

- Réseau d'eaux usées

Pour les terrains classés en zone d'assainissement collectif, les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif des eaux usées par raccordement gravitaire, sur le réseau existant route de Cammas et chemin de Pissebaque. Le schéma de desserte interne doit privilégier dans la mesure du possible la desserte gravitaire des terrains à urbaniser. Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

Pour les terrains non classés dans la zone d'assainissement collectifs, les opérations doivent prévoir la mise en place d'un système d'assainissement non collectif.

- Réseau d'eaux pluviales

L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à la parcelle et/ou à l'échelle de l'opération.

LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation de la zone 1AUv doit être réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble d'un seul tenant.

Le reste de l'urbanisation au sein du périmètre de l'OAP peut être réalisé au coup par coup.

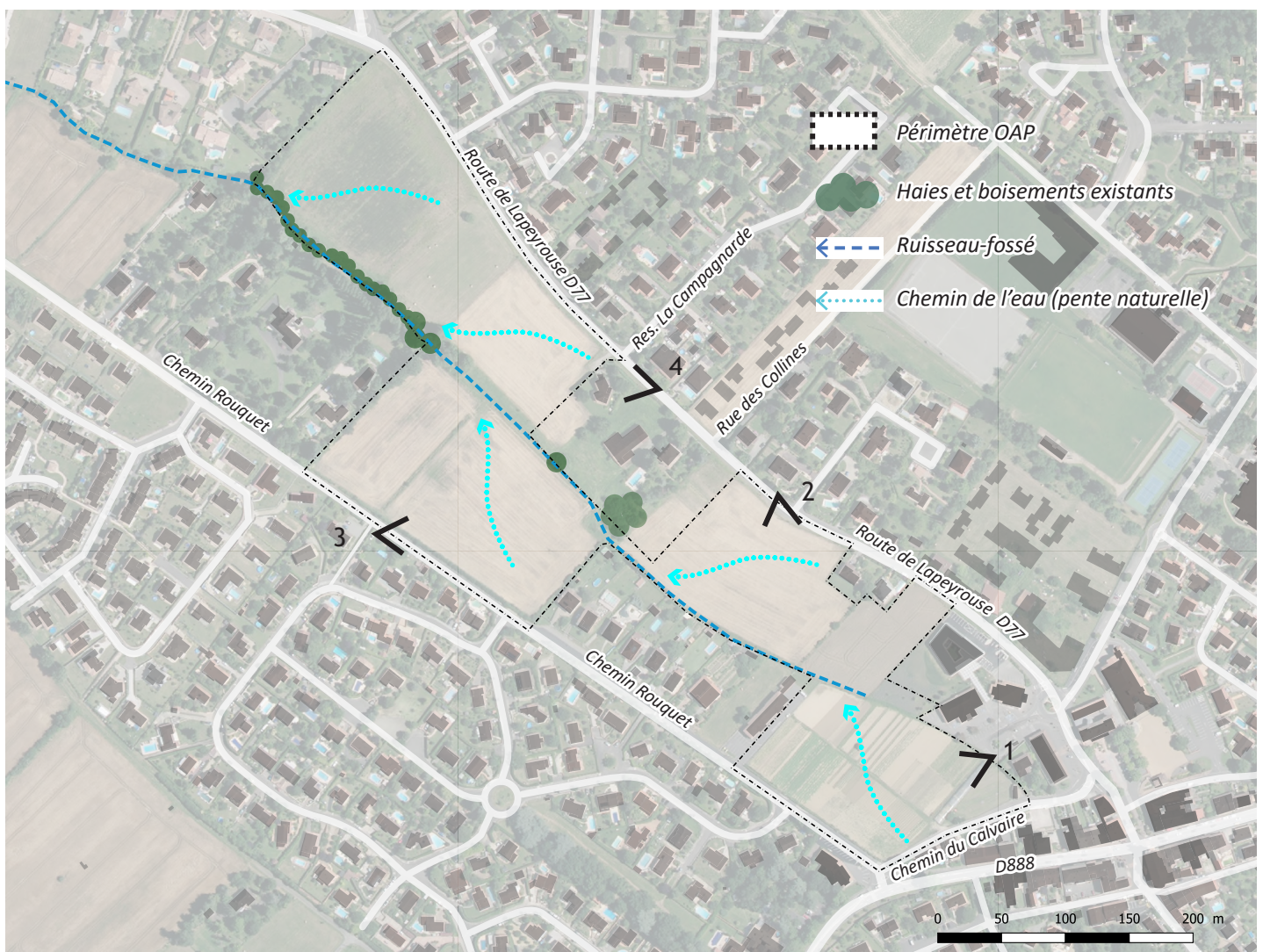
OAP-02 > LAPEYROUSE

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements
OAP-02	Lapeyrouse	10 ha	Mixte	150 logements

ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

Situé à l'ouest du centre-bourg et limitrophe de commerces et services (poste, mairie, médiathèque, ...), il s'agit de terrains actuellement cultivés, progressivement enclavés au sein du tissu pavillonnaire. Le terrain est traversé par un fossé de collecte des eaux pluviales.

Le site est desservi au nord par la Route de Lapeyrouse, à l'Est par le chemin du calvaire et au sud par le Chemin Rouquet.





Vue 1 sur la partie sud-est du site depuis le parking de la Poste et du centre médical.

Le champ de maraîchage est à préserver.



Vue 2 sur la partie centrale depuis la route de Lapeyrouse (RD77).

Une attention particulière est à donner à la composition de la façade à créer.



Vue 3 sur la partie centrale depuis le chemin de Rouquet.

L'ambiance champêtre devra être mise en valeur.



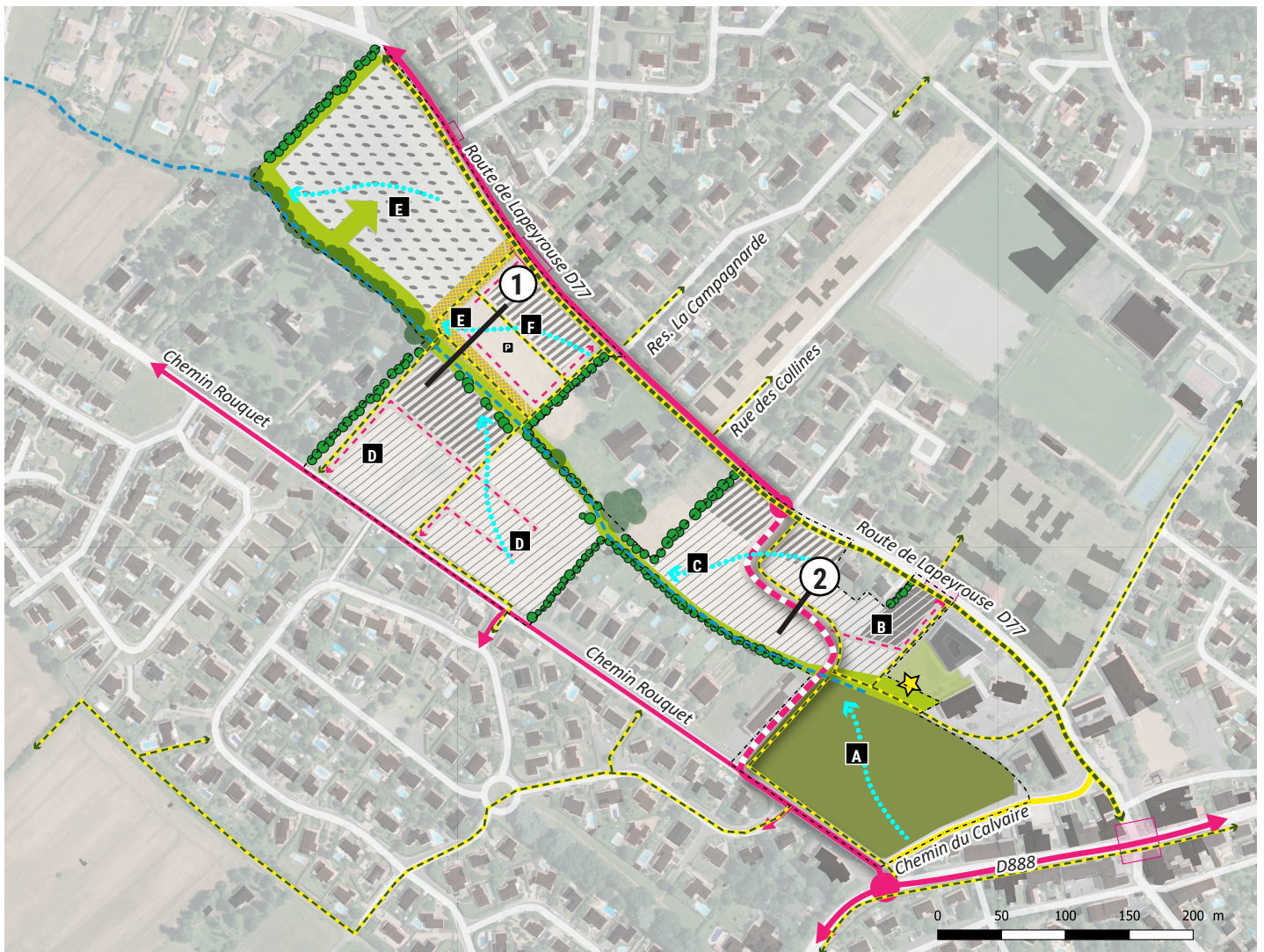
Vue 4 sur la partie nord-ouest du site depuis la route de Lapeyrouse (RD77).

La vue sur la lisière végétale en cœur de site est à préserver.

Enjeux principaux :

- Assurer l'insertion de l'opération au regard des formes urbaines environnantes par la mise en place d'un gradient de densité en fonction de la proximité avec le centre-bourg
- Assurer l'insertion du futur équipement public au sein de l'opération et du voisinage
- Sécuriser et organiser la desserte des futures constructions
- Préserver et mettre en valeur les boisements existants et le fossé (caractère champêtre)

SCHEMA D'AMENAGEMENT



Périimètre de l'OAP

ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Voiries existantes
- Voie à requalifier
- Voie de desserte de quartier à créer
- Voie de desserte locale à créer
- Liaison douce structurante à créer
- Liaison douce et/ou cheminements piétons à créer
- Voie à accès limité (riverains, piéton, vélo)
- Repérage des profils en travers des voies et chemins

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Espace constructible à dominante d'habitat individuel
- Espace constructible à dominante d'habitat collectif
- Espace constructible mixte (équipements collectifs, habitat, commerces, services)
- Espace constructible à destination d'équipements publics

ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Espace de nature, jardin en cœur d'îlot, fond de parcelle, espace de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer
- Espace de maraîchage (privé) à conserver
- Espace public minéral à créer / à qualifier
- Haies, lisières et/ou épaisseurs arborées/boisées à conserver
- Bosquets, boisements à conserver
- Haies, lisières et/ou épaisseurs arborées/boisées à créer
- Bosquets, boisements à créer
- Espace de jeux pour enfants
- Récolte des eaux pluviales faisant l'objet d'un traitement urbain et paysager qualitatif

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

L'objectif est de combler les dents creuses présentes entre la route de Lapeyrouse et le Chemin Rouquet de part et d'autre du fossé. L'urbanisation s'organise en cohérence avec le tissu existant, par une urbanisation graduelle allant du plus dense à proximité du centre-bourg (à l'est), au moins dense en périphérie (à l'ouest).

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'opération est divisée en six secteurs distincts :

- Le secteur A, situé à l'extrémité sud-est au sud du ruisseau, est maintenue en espace à vocation agricole,
- Le secteur B, situé au sud-est, au nord du ruisseau au contact direct du centre-bourg, est à vocation mixte pouvant accueillir à la fois des constructions à vocation d'habitat, de commerces, d'équipements, d'activité et de services. Sur ce secteur la densité de logements est la plus importante se rapprochant de celle existante en centre-bourg (30 à 50 logements à l'hectare).
- Le secteur C, situé entre la route de Lapeyrouse et le ruisseau, est à vocation dominante d'habitat avec une densité variable, de l'ordre de 30 à 50 logements à l'hectare sur la partie orientée sur la route de Lapeyrouse et de 25 logements à l'hectare maximum sur le reste du secteur.
- Le secteur D, situé entre le ruisseau et le chemin de Rouquet, est à vocation dominante d'habitat avec une densité variable, de l'ordre de 30 logements à l'hectare sur l'angle Nord du secteur et de 20 logements à l'hectare sur le reste du secteur.
- Le secteur E, le plus au nord du périmètre de l'OAP, est destiné à l'implantation d'un collège et des équipements qui l'accompagnent (installations sportives, parking, logements de fonction,...).
- Le secteur F, est situé au contact de la route de Lapeyrouse est à vocation dominante d'habitat avec une densité variable, de l'ordre de 30 à 50 logements à l'hectare.

L'opération s'organise autour du fossé qui chemine au sein du périmètre. Les opérations doivent prévoir la création d'un **espace vert collectif** de part et d'autre des rives de ce fossé afin de créer une continuité hydraulique, écologique et paysagère. Cet espace vert constitue également le support de gestion des eaux pluviales, par le reprofilage et l'aménagement paysager du ruisseau existant. Cette requalification doit être conçue de manière qualitative et parfaitement intégrée dans la topographie par le biais de pentes douces et végétalisées. Il s'agit d'encourager la création de nouveaux milieux de biodiversité par le biais d'une gestion extensive des eaux pluviales.

Cet espace vert est accompagné de diverses plantations (bosquets boisés, arbres isolés et/ou en alignements, massifs arbustifs, etc.)

A l'est de l'opération l'espace vert collectif s'élargit pour permettre l'accueil d'une liaison douce (piétons et cycles) et d'un espace récréatif. A l'ouest de l'opération, les espaces verts associés au collège participe à épaissir les espaces verts perméables accompagnant le fossier.

A proximité des tissus urbains aux caractères boisés (partie ouest du périmètre), des haies et alignements d'arbres sont constitués en lisières du périmètre.

La répartition de différentes formes urbaines et typologies programmatiques au sein de l'opération apporte du rythme et de la variété contribuant à la qualité des espaces publics. Les séries de maisons individuelles groupées sont réparties et mélangées avec les terrains à bâtir et les petits collectifs afin d'éviter les effets de répétition et « de barre ».

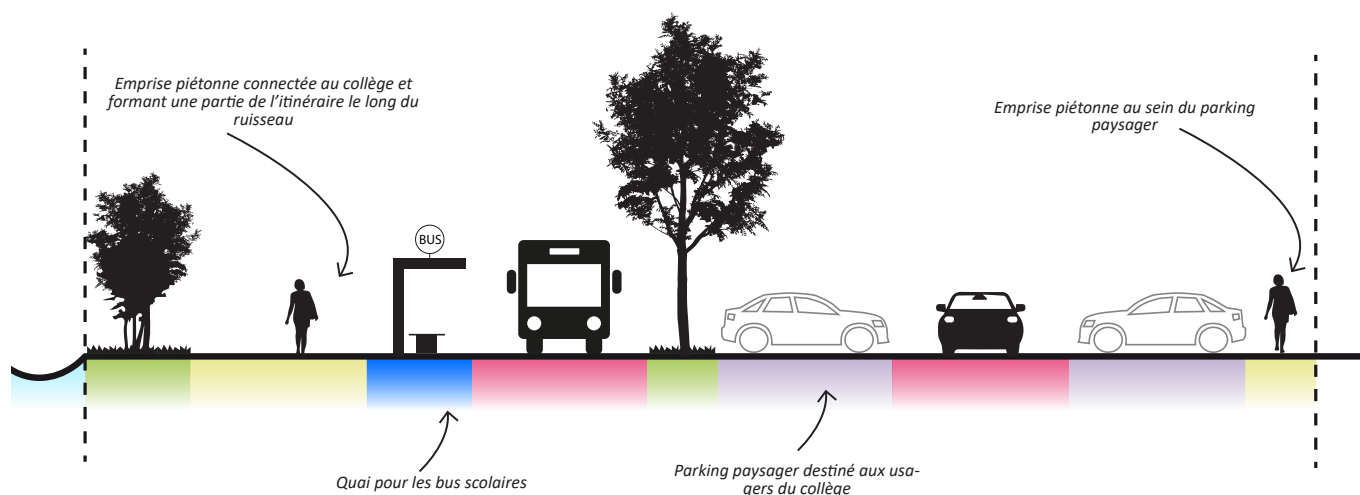
Les parcelles en lanières implantées de manière perpendiculaire à la voie permettent de bénéficier des meilleures orientations tout en structurant un front bâti sur la voie. Les parcelles d'angle, de fin de série, sont généreuses et permettent aux constructions d'avoir leur façade principale bien exposée.

L'ordonnement du bâti permet de souligner et de tenir le paysage de la voie de desserte. Les implantations à l'alignement et les mitoyennetés sont également envisagées pour favoriser l'intimité des jardins et arrières de terrain. L'épannelage, le traitement des façades et des marges de recul permettent de rompre la linéarité du front urbain (éviter un effet « barre »).

Les typologies bâties développées apportent de la diversité architecturale et des espaces de respiration où la végétation est visible depuis l'espace collectif.

Les dispositifs de clôtures doivent parfaitement participer à la qualité architecturale et paysagère de l'opération. Ces clôtures doivent s'intégrer au contexte dans lequel elles s'inscrivent. Elles seront par exemple structurantes et maçonnées au contact des rues périphériques de l'opération de manière à affirmer leur contexte urbain et s'inscrire dans le prolongement des façades bâties. Elles seront par exemple traitées de manières plus naturelles et intégrées dans la végétation au contact de la trame paysagère.

1 L'espace public formé autour du quai bus, du parking paysager du collège et de la coulée verte



LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

La **qualité du projet d'aménagement** repose sur la forme et le soin apportés aux espaces collectifs. La simplicité des tracés, la sobriété des aménagements et du mobilier, la qualité des matériaux utilisés, l'économie dans les gabarits proposés permettent de créer des espaces harmonieux et agréables pour tous les habitants.

Les voies, cheminements existants et créés sont optimisés et rationalisés : les voies desservant des parcelles de part et d'autre sont privilégiées. Ces voies sont mises en œuvre avec les gabarits utiles minimaux afin d'obtenir des espaces publics, communs, partagés, à taille humaine.

Dans les secteurs A, B et C, à l'est du périmètre, l'opération est desservie par la création d'une voie principale reliant la route de Lapeyrouse (au nord) et le chemin Rouquet (au sud). Cette voie est doublée par une liaison douce (piétons et cycles). Des voies de desserte locale viennent compléter le maillage viaire depuis la voie principale.

Dans le secteur D, les opérations s'organisent autour d'une voie de desserte à créer, formant une boucle maillée sur le chemin Rouquet.

Dans le secteur E, l'opération est desservie par une voie de desserte formant une boucle maillée sur la route de Lapeyrouse. Cette voie est dimensionnée pour assurer le passage des bus de ramassage scolaire du futur collège et un quai est aménagé le long du collège et du fossé, pour permettre la dépose des enfants et offrir un itinéraire direct vers l'entrée du collège, sans traverser de voirie circulée. Le secteur accueille également le parking paysager destiné aux usagers du collège.

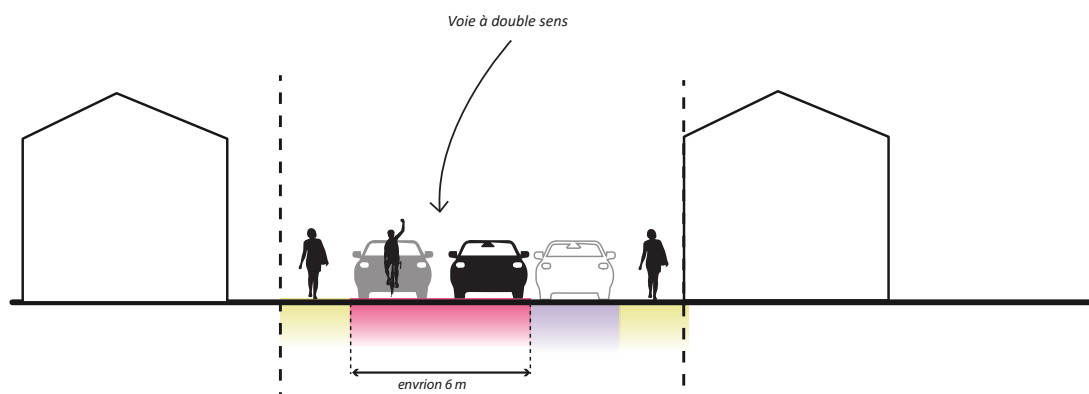
La route de Lapeyrouse est requalifiée afin d'apaiser la circulation, d'embellir l'entrée de la commune, et pour renforcer les continuités piétonnes et cyclables entre le collège, le centre-bourg et les quartiers limitrophes.

Plusieurs cheminements piétons et cycles irriguent l'opération, perpendiculairement à la l'espace vert constitué autour du ruisseau afin de mailler l'opération aux quartiers voisins.

Les **carrefours** entre la route de Lapeyrouse et les voies de desserte de l'opération doivent faire l'objet d'aménagements permettant de sécuriser et de marquer visuellement ces intersections (plateau, etc.)

Pour la gestion des besoins en **stationnement** hors parcelle, le stationnement longitudinal, aménagé sur un ou deux côtés de la voie, permet de répondre efficacement aux besoins des habitants tout en limitant l'emprise de l'espace public. Les parkings communs sont aménagés entre les constructions, afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ». Des bandes plantées et des arbres viennent agrémenter ces parkings afin de les rendre plus agréables. Les parkings de petite taille aménagés au centre ou en fond d'opération sont favorisés.

2 Profil type voie de desserte du quartier



PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération doit prévoir la construction de 150 logements sur le site (soit une densité minimale de 30 logements à l'hectare) selon une répartition équilibrée et diversifiée entre logements individuels et logements collectifs.

Les opérations de construction de logements doivent intégrer au minimum 50% de logements sociaux dont 30% minimum de logements très sociaux (PLAi) et 20% maximum de logements intermédiaires sociaux (PLS).

Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en terme de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Réseau d'adduction d'eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant route de Lapeyrouse, Chemin du Calvaire et Chemin du Rouquet et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

- Réseau d'eaux usées

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectifs des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement gravitaire, route de Lapeyrouse, Chemin du Calvaire, Chemin du Rouquet et le long du fossé existant. Le schéma de desserte interne doit privilégier dans la mesure du possible la desserte gravitaire des terrains à urbaniser.

Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

- Réseau d'eaux pluviales

L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à la parcelle et/ou à l'échelle de l'opération.

LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation du périmètre d'OAP Lapeyrouse peut se décomposer en cinq phases selon le découpage indiqué sur le schéma ci-dessous.

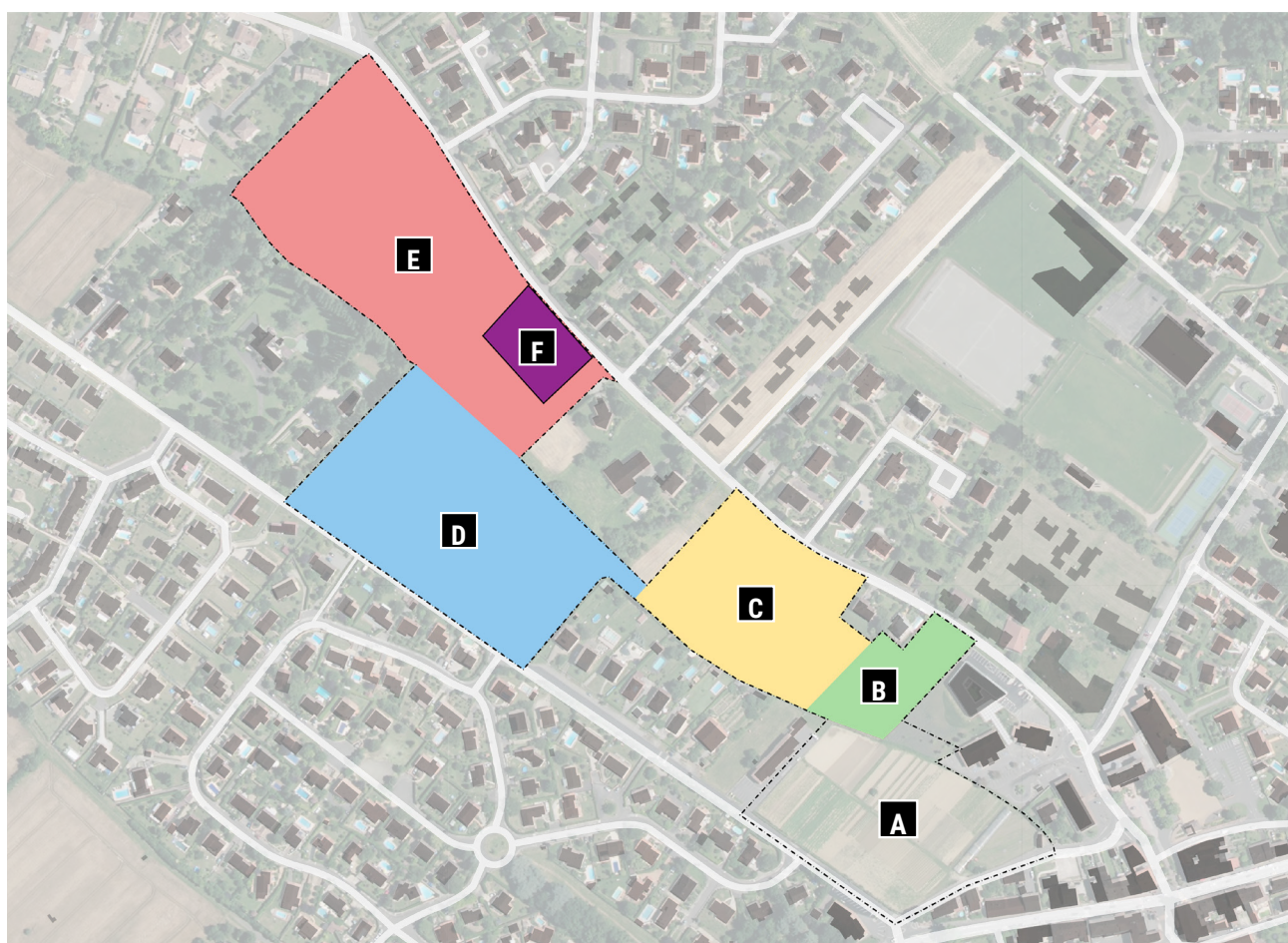
Les secteurs F (zone UMv2) et le secteur E (zone USE) peuvent être ouverts à l'urbanisation immédiatement.

Les terrains classés en zone 1AUv (secteurs B, C et D) sont ouverts à l'urbanisation sans ordre de priorité, compte tenu de la présence, en périphérie immédiate, de voiries et réseaux en capacité suffisantes pour desservir les constructions à implanter.

Chaque secteur (B, C, D, E, F) délimité sur le schéma ci-dessous doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, matérialisée par une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis d'aménager d'un lotissement ou permis de construire).

Le dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) de l'autorisation d'urbanisme obtenu pour une première zone, entraîne le report de la possibilité d'urbaniser les autres parties de la zone 1AUv (secteurs B, C, D), jusqu'à la transmission en mairie d'au moins 80 % des déclarations d'ouverture de chantier (DOC) des constructions prévues sur le premier secteur ouvert à l'urbanisation.

Lorsque 80 % des DOC du premier secteur de la zone 1AUv sont déposées, le dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) de l'autorisation d'urbanisme obtenue pour un deuxième secteur de la zone 1AUv, entraîne le report de la possibilité d'urbaniser la dernière partie de la zone 1AUv, jusqu'à la transmission en mairie d'au moins 80% des DOC des constructions prévues sur cette deuxième zone.



OAP-03 > FONTAINE

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements
OAP-03	Fontaine	1.1 ha	Habitat	40 logements

ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

Les terrains sont situés au contact immédiat du centre-bourg, occupant un îlot bâti entre le Chemin du Fort et le Chemin de la Fontaine. Les terrains sont actuellement occupés par des maisons individuelles et de grands jardins pour partie boisés. La topographie est marquée par un dénivelé moyen de 7% avec une pente orientée vers le Sud Ouest du périmètre.





Vue 1 sur le chemin de la Fontaine, longé par un talus et une haie paysagère d'un côté, en surplomb d'un tissu pavillonnaire



Vue 2 sur la rue de la Fontaine, bordée par des immeubles d'habitats collectifs en R+1 et R+2.



Vue 3 depuis le chemin du Fort sur l'angle nord-est de l'opération, visible depuis le centre-bourg



Vue 4 depuis la rue de Bretagne, rue résidentielle et au paysage densément boisé

Enjeux principaux :

- Assurer l'insertion de l'opération au regard des formes urbaines environnantes et de la proximité avec le centre-bourg
- Préserver et mettre en valeur les espaces arborés et lisières plantées
- Tenir compte du dénivelé de topographie dans la gestion des eaux pluviales et la composition de l'opération (hauteurs, gabarits, vis-à-vis etc.)

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

Liaisons piétonnes/cyclables à créer

Accès directs aux terrains

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Espace constructible à dominante d'habitat

Espace vert collectif à créer

ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

Boiselements, haies et plantations à conserver

Lieux d'usage collectif, à dominante piétonne à créer (type parvis, place, placette, plateau)

Lieux potentiels pour assurer la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert

Mobiliers, Jeux, équipements accompagnant les espaces de nature et de loisirs

Ordonner et rythmer les façades bâties

Localisation des constructions les plus hautes

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

L'objectif est d'assurer une urbanisation préservant un cœur d'îlot boisé et végétalisé. Cet espace vert collectif est support d'une liaison douce reliant la rue de la Bretagne à la rue de la Fontaine.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

La qualité du projet d'aménagement repose sur la forme et le soin apportés aux espaces collectifs. La simplicité des tracés, la sobriété des aménagements et du mobilier, la qualité des matériaux utilisés, l'économie dans les gabarits proposés permettent de créer des espaces harmonieux et agréables pour tous les habitants.

Les voies, cheminements existants et créés sont optimisés et rationalisés : les voies desservant des parcelles de part et d'autre sont privilégiées. Ces voies sont mises en œuvre avec les gabarits utiles minimaux afin d'obtenir des espaces publics, communs, partagés, à taille humaine.

L'opération s'organise autour d'une liaison douce reliant rue de Bretagne à rue de la Fontaine.

Les accès aux opérations sont à réaliser depuis les voiries déjà existantes. Les accès par le chemin de la Fontaine ne sont pas à privilégier. Aucune voie de desserte n'est à créer.

Une placette marque un seuil entre l'opération et rue de Bretagne.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les opérations doivent prévoir la **création d'un espace vert collectif**. A dominante perméable, cet espace vert collectif est planté de diverses plantations (bosquets boisés, arbres isolés et/ou en alignements, massifs arbustifs, etc), et s'accompagne d'une liaison piétonne. Le cas échéant, un système de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert est intégré à la conception de cet espace. Il doit être conçu de manière qualitative et parfaitement intégré dans la topographie par le biais de pentes douces et végétalisées. Il s'agit d'encourager la création de nouveaux milieux de biodiversité et de créer un cœur d'îlot propice à des activités récréatives.

La répartition de différentes formes urbaines et typologies programmatiques au sein de l'opération apporte du rythme et de la variété contribuant à la qualité des espaces publics. **L'ordonnancement du bâti** permet de souligner et de tenir l'espace vert collectif. Les implantations à l'alignement et les mitoyennetés sont également envisagées pour favoriser l'intimité des jardins et arrières de terrain.

Les typologies bâties développées apportent de la **diversité architecturale** et des espaces de respiration où la végétation est visible depuis l'espace collectif.

Les dispositifs de clôtures doivent parfaitement participer à la qualité architecturale et paysagère de l'opération. Ces clôtures doivent s'intégrer au contexte dans lequel elles s'inscrivent. Elles seront par exemple structurantes et maçonnées au contact des rues périphériques de l'opération de manière à affirmer leur contexte urbain et s'inscrire dans le prolongement des façades bâties. Elles seront par exemple traitées de manières plus naturelles et intégrées dans la végétation au contact de la trame paysagère.

PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération doit prévoir la construction de 40 logements sur le site (soit une densité minimale de 36 logements à l'hectare) selon une répartition équilibrée et diversifiée entre logements individuels et logements collectifs.

Les opérations de construction de logements doivent intégrer au minimum 50% de logements sociaux dont 30% minimum de logements très sociaux (PLAi) et 20% maximum de logements intermédiaires sociaux (PLS).

Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en terme de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Réseau d'adduction d'eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

- Réseau d'eaux usées

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectifs des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement gravitaire sauf contrainte technique majeure.

Le schéma de desserte interne doit privilégier dans la mesure du possible la desserte gravitaire des terrains à urbaniser.

Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

- Réseau d'eaux pluviales

L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à la parcelle et/ou à l'échelle de l'opération.

LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation des terrains peut être réalisé au coup par coup.

OAP-04 > DOUMAISON

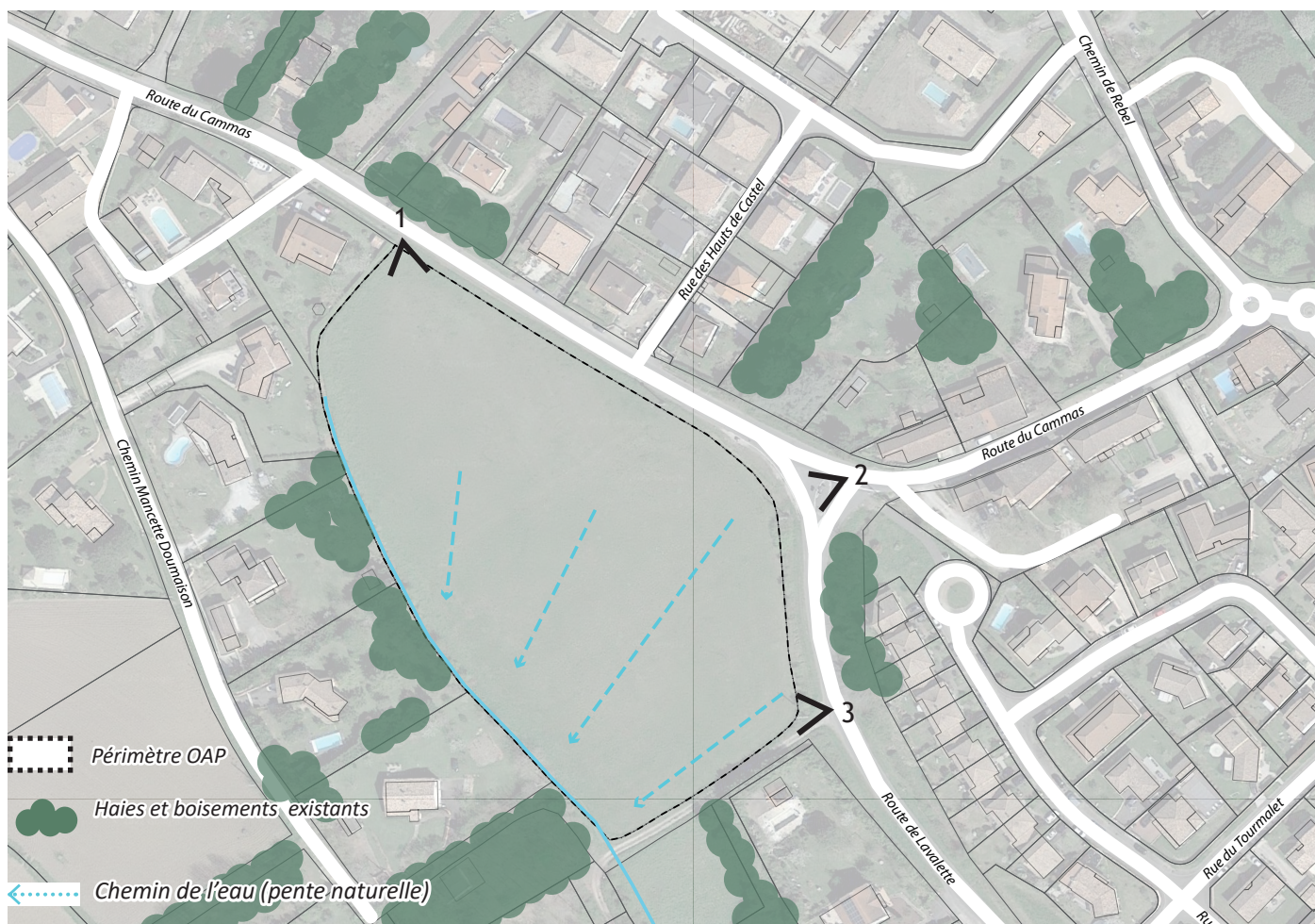
Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements
OAP-04	Doumaison	2.2 ha	Habitat	35 logements

ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

Situé en entrée de ville, les terrains sont en périphérie Est du centre-bourg et sont actuellement non bâtis. Le périmètre s'adosse à la route du Cammas (RD77) et est bordé par un ruisseau d'intérêt écologique et paysager. Les terrains sont compris entre un tissu pavillonnaire diffus sur les parties à l'Ouest et au Sud, et des lotissements plus compacts, relativement récents, sur la partie Nord.

Les terrains sont desservis par un chemin communal qui prend accès sur la route de Lavalette. Ce chemin présente des dimensions réduites et nécessite d'être réaménager pour accompagner l'urbanisation.

Le site présente une pente orientée schématiquement vers le Sud-Est qui est relativement marquée et nécessite d'être prise en compte. De part sa topographie il offre des points de vues sur le relief des coteaux à valoriser.





Vue depuis la route du Cammas qui laisse entrevoir la pente relativement marquée des terrains



Vue depuis la route du Cammas vers le centre-bourg qui offre un panorama intéressant sur le relief des coteaux



Vue depuis la route de Lavalette sur le chemin communal et les boisements alluviaux au Sud du site

Enjeux principaux :

- Assurer l'insertion de l'opération au regard des formes urbaines environnantes et des voies existantes
- Prendre en compte la topographie dans l'organisation de l'opération (ralentir les écoulements, limiter les mouvements de terrains, éviter les ouvrages de soutènements impactant dans le paysage, ...)
- Mettre en valeur le ruisseau identifié comme continuité écologique et paysagère
- Sécuriser et organiser la desserte des futures constructions

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

- Voie existante à requalifier
- - - Voie de desserte à créer
- - - Liaisons piétonnes/cyclables à créer
- Accès directs aux terrains
- Carrefour à créer et à sécuriser
- P Parking à créer

ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Boisements et plantations à conserver
- Haies, bosquets et/ou plantations arborées à créer
- Lieux d'usage collectif, à dominante piétonne à créer (type parvis, place, placette, plateau)
- ★ Mobiliers, Jeux, équipements accompagnant les espaces de nature et de loisirs

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

- Espace constructible à dominante d'habitat
- Espace vert collectif à créer

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le projet doit organiser la desserte de l'opération en s'appuyant sur la requalification de la route du Cammas et du chemin rural débouchant sur la route de Lavalette. L'urbanisation doit tirer parti de son contact avec le ruisseau comme élément structurant de l'opération. La valorisation des éléments écologiques et paysagers du site s'accompagne de la réalisation d'une coulée verte au sein de l'opération traitée et aménagée en espace vert collectif.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

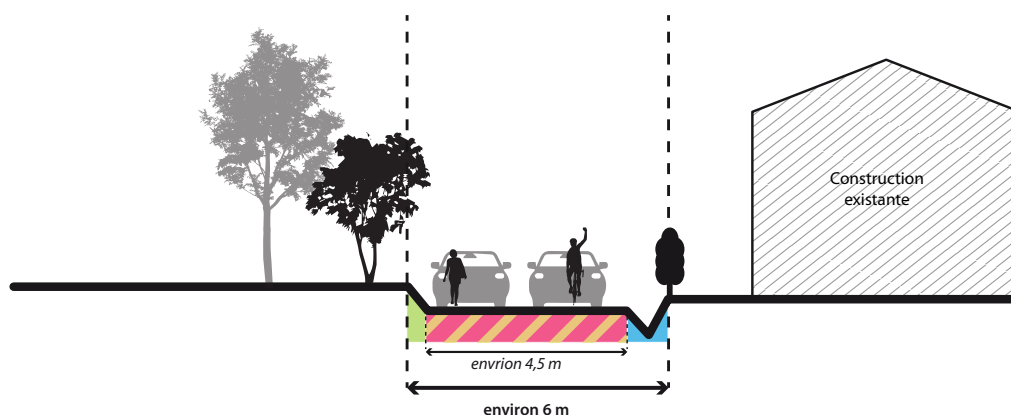
La qualité du projet d'aménagement repose sur la forme et le soin apportés aux espaces collectifs. La simplicité des tracés, la sobriété des aménagements et du mobilier, la qualité des matériaux utilisés, l'économie dans les gabarits proposés permettent de créer des espaces harmonieux et agréables pour tous les habitants. Les voies, cheminements existants et créés sont optimisés et rationalisés : les voies desservant des parcelles de part et d'autre sont privilégiées. Ces voies sont mises en œuvre avec les gabarits utiles minimaux afin d'obtenir des espaces publics, communs, partagés, à taille humaine.

Le maillage viaire de l'opération s'organise à partir de la route du Cammas, qui est à requalifier pour être partagée avec les modes de déplacements doux. Les parcelles au Nord de l'opération, en contact direct avec la route du Cammas sont desservies par des accès sur voie. Pour assurer la desserte de l'ensemble des terrains, une voie en impasse est créée par l'aménagement d'un carrefour en connexion avec la route du Cammas. Une place doit être aménagée en continuité de la voie pour permettre la desserte locale de l'opération. La dimension de la place doit permettre d'assurer une partie des besoins en stationnements des riverains et doit également être conçue comme un espace partagé.

Sur la partie Sud, l'opération est desservie par un chemin rural débouchant sur la route de Lavalette. Ce chemin est à requalifier pour pouvoir accueillir une circulation apaisée (voitures, cycles, piétons) à double sens tout en préservant le fossé qui le longe. Les carrefours créés doivent faire l'objet d'un aménagement pour sécuriser la circulation, sous la forme d'un plateau permettant de séquencer le chemin et de rendre lisible les nouvelles intersections créées.

Les parkings communs sont aménagés entre les constructions, afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ». Des bandes plantées et des arbres viennent agrémenter ces parkings afin de les rendre plus agréables. Les parkings de petite taille aménagés au centre ou en fond d'opération sont favorisés. Les stationnements doivent être dissimulés au profit d'une ambiance champêtre, à la végétation dense. Les revêtements de sol à dominante minérale doivent être différenciés du vocabulaire routier de l'enrobé, de manière à signaler un espace apaisé et sécurisé. L'implantation d'un mobilier urbain favorisant les usages et l'appropriation de ces espaces collectifs par les riverains (de type assises, bancs, tables, éclairage, etc) est souhaitée.

1 - Profil type pour la requalification du chemin rural



QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les opérations doivent prévoir la création d'un espace vert collectif occupant la partie Sud des terrains, le long du ruisseau identifié comme continuité écologique et paysagère. Il fait l'objet d'une conception sous la forme de parc où sont implantés des équipements et mobiliers pour favoriser l'accueil du public et les activités récréatives. A dominante perméable, cet espace vert collectif est accompagné de diverses plantations (bosquets boisés, arbres isolés et/ou en alignements, massifs arbustifs, etc). Il intègre un tronçon de cheminement piéton qui doit se prolonger jusqu'au chemin Mancette Doumaison. Une coulée verte est également créée en cœur d'opération, permettant de préserver les vues remarquables sur le relief vallonné et de créer une continuité piétonne entre la route du Cammas et le nouveau parc accolé au ruisseau.

L'espace vert collectif peut également être le support de gestion des eaux pluviales par la création d'un système de noues de faible profondeur et/ou de jardins de pluie : le vocabulaire technique des ouvrages de rétention (fossé et bassin à pente raide avec clôtures) est à proscrire au profit d'une ambiance naturelle et foisonnante. L'urbanisation doit s'accompagner de la préservation et de la valorisation des haies et boisements qui préexistent sur les terrains, en particulier ceux qui longent la route de Lavalette au Sud-Est de l'opération, permettant de créer un filtre végétal en entrée de ville.

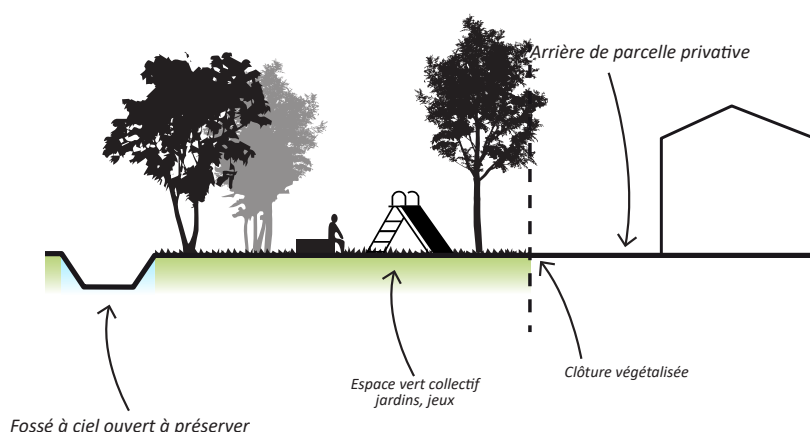
La répartition de différentes formes urbaines et typologies programmatiques au sein de l'opération apporte du rythme et de la variété contribuant à la qualité des espaces publics. Les séries de maisons individuelles groupées se limitent à quatre unités accolées, elles sont réparties et mélangées avec les terrains à bâtir et les petits collectifs afin d'éviter les effets de répétition et de front urbain continu.

Les parcelles en lanières implantées de manière perpendiculaire à la voie permettent de bénéficier des meilleures orientations tout en structurant un front bâti sur la voie. Les parcelles d'angle, de fin de série, sont généreuses et permettent aux constructions d'avoir leur façade principale bien exposée.

L'ordonnancement du bâti permet de souligner et de tenir le paysager de la route du Cammas. Les implantations à l'alignement et les mitoyennetés sont également envisagées pour favoriser l'intimité des jardins et arrières de terrain. L'épannelage, le traitement des façades et des marges de recul permettant de rompre la linéarité du front urbain (éviter un effet «barre»). Les typologies bâties développées apportent de la diversité architecturale et des espaces de respiration où la végétation est visible depuis l'espace collectif.

Les dispositifs de clôtures doivent parfaitement participer à la qualité architecturale et paysagère de l'opération. Ces clôtures doivent s'intégrer au contexte dans lequel elles s'inscrivent. Elles seront par exemple structurantes et maçonnées au contact des rues périphériques de l'opération de manière à affirmer leur contexte urbain et s'inscrire dans le prolongement des façades bâties. Elles seront par exemple traitées de manières plus naturelles et intégrées dans la végétation au contact de la trame paysagère.

2 - Espace vert collectif et traitement de l'interface avec les terrains bâtis



PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération doit prévoir la construction de 35 logements sur le site (soit une densité minimale de 21 logements à l'hectare) selon une diversité de typologies bâties (logements individuels, intermédiaires, maisons individuelles groupées).

Les opérations de construction de logements doivent intégrer au minimum 50% de logements sociaux dont 30% minimum de logements très sociaux (PLAi) et 20% maximum de logements intermédiaires sociaux (PLS).

Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en terme de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Réseau d'adduction d'eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

- Réseau d'eaux usées

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectifs des eaux usées sur le réseau existant. Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit permettre de créer un seul poste de refoulement en point bas du périmètre.

- Réseau d'eaux pluviales

L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à la parcelle et/ou à l'échelle de l'opération.

LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation doit être réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble couvrant la totalité de la zone 1AU.

Ville de Castelmou

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 4-2

O.A.P. POUR LA MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal en date du 10 octobre 2024

La Maire

Diane ESQUERRE



OAP POUR LA MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT THÉMATIQUES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques permettent, entre autres, de définir une stratégie globale 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 ».

Les OAP thématiques visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives à appliquer lors de projets d'aménagement et de construction. Elles énoncent des actions et orientations à l'intention de l'ensemble des porteurs de projets. Ce type d'OAP est particulièrement adapté pour réfléchir à l'intégration du projet urbain à l'échelle communale.

À travers le présent document, la commune de Castelmaurou affiche la volonté de sensibiliser tout un chacun et d'orienter les projets d'aménagement et de construction pour qu'ils contribuent à mettre en valeur les continuités écologiques en imposant des principes d'urbanisation (avec un lien de compatibilité), en complément des prescriptions définies par le règlement (pièces écrites et graphiques).

OBJECTIFS DE L'OAP POUR LA MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la **mise en valeur des continuités écologiques** a pour vocation d'**enrayer la perte de biodiversité** sur la commune. Les différents milieux naturels, agricoles et même urbains du territoire accueillent une **diversité d'espèces végétales et animales constitutifs de la biodiversité locale**.

Le maintien de cette diversité du vivant repose sur la préservation des différents habitats existants (**réservoirs de biodiversité**) et des connexions entre ces milieux pour permettre aux espèces de circuler ou d'interagir (**corridors écologiques**). Ce maillage de milieux reliés entre eux est désigné sous les termes «continuités écologiques» ou de «Trames Vertes et Bleues ».

Les réservoirs de biodiversité sont des **zones vitales, riches en biodiversité**, au sein desquels les espèces peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie (reproduction, alimentation, repos...).

Les corridors écologiques représentent des voies de déplacement empruntées par la faune et la flore. Ils assurent des **connexions** entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des **conditions favorables** à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

La notion de continuités écologiques se définit alors par l'association de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques. Ces continuités écologiques sont considérées comme fonctionnelles lorsqu'elles sont constituées de milieux à **caractères naturels diversifiés**, favorables au déplacement des espèces et lorsqu'elles sont **peu fragmentées**.

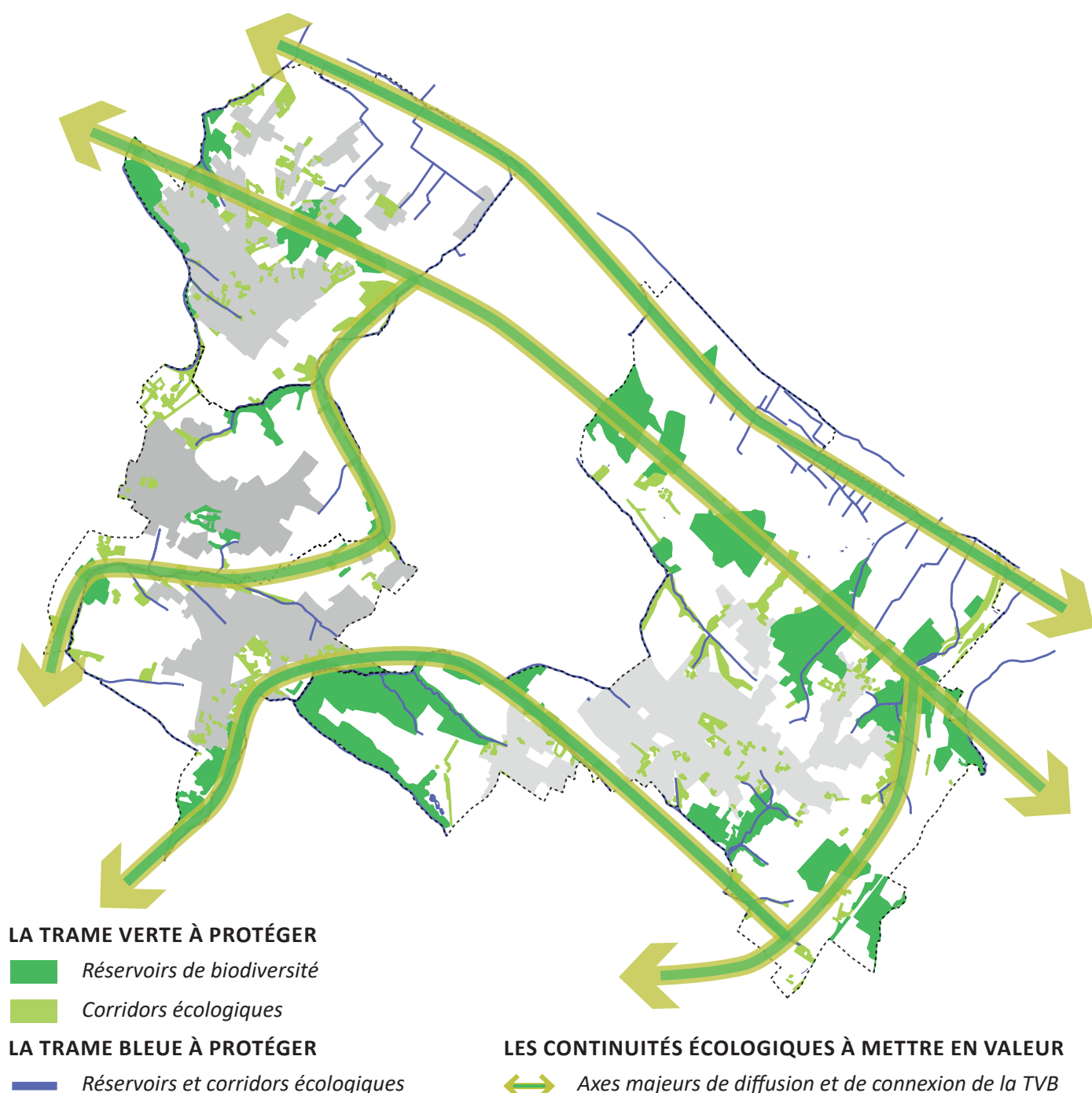
La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques impliquent d'**agir partout où cela est possible** : sur les espaces naturels et agricoles, les espaces urbains et d'urbanisation future.

L'OAP pour la mise en valeur des continuités écologiques porte l'ambition d'inscrire la préservation de la biodiversité dans les **opérations d'urbanisation et d'aménagement** et les **décisions de chaque porteur de projet**.

LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES DU TERRITOIRE DES COTEAUX DE BELLEVUE

La mise en place de documents d'urbanisme simultanément sur les communes de Castelmaurou, Saint-Geniès Bellevue, Saint-Loup-Cammas et Montberon, a permis d'identifier les continuités écologiques du territoire (diagnostic Soler-IDE 2018). Elles révèlent des continuités écologiques entre les communes, la juxtaposition ou le partage des réservoirs de biodiversité à cheval sur plusieurs communes, comme le Girou ou les écosystèmes boisés occupant les coteaux.

Implantée au sein d'un vaste ensemble collinaire qui s'étire depuis la vallée du Girou au Nord jusqu'à la vallée de l'Hers au Sud, la Communauté de Commune des Coteaux de Bellevue est marquée par un étalement urbain important et des pratiques agricoles intensives qui ont entraîné la réduction des surfaces boisées et la quasi-disparition des haies, talus et fossés, pourtant lieux de biodiversité. Les secteurs à enjeux majeurs correspondent aux fonds de vallons où les ruisseaux sont souvent accompagnés de zones humides et aux coteaux les plus pentus qui abritent bois et pelouses sèches. La richesse écologique du secteur est liée à cette mosaïque de milieux : boisement linéaire de bord de cours d'eau, prairie humide, boisements et pelouses des coteaux secs, cultures extensives et intensives.



LA TRAME VERTE ET BLEUE DE CASTELMAUROU

La **Trame Verte et Bleue de Castelmaurou** se compose de différents milieux écologiques identifiés sur la communes (voir carte ci-après) :

- Les bois et espaces forestiers constituent des **milieux fermés** d'une grande richesse floristiques et faunistique. Les réservoirs de biodiversité forestiers sont localisés à l'Ouest et au Sud Est de la commune, avec le bois de Preissac et le bois de Preusse. Les boisements reconnus comme réservoirs de biodiversité sont connectés à un réseau de bosquets répartis sur l'ensemble de la commune, formant des corridors écologiques propices au déplacement des espèces.
- Les espaces en friche ou dominés par des formations végétales basses, herbacées et/ou arbustives constituent des **milieux semi-ouverts**. Les haies et les alignements d'arbres associées à ces milieux permettent de connecter les milieux riches en biodiversité.
- Les parcelles agricoles, peu favorables à la biodiversité du fait de la mise en culture et les zones de prairie constituent des **milieux ouverts**. Composés essentiellement d'espaces diffus, ces milieux représentent des refuges et des voies de déplacement pour les espèces.
- Les cours d'eau, plans d'eau et les vallées inondables constituent des **milieux aquatiques** riches en biodiversité et permettent aux espèces de se déplacer. Le Girou et le ruisseau de Castelviel constituent les principaux réservoirs de biodiversité associés à ces milieux.

Les principaux réservoirs de biodiversité sont situés en dehors de l'enveloppe urbaine étant donné que les espaces urbanisés et les réseaux de transports (routiers et ferrés) représentent des ruptures écologiques limitant le déplacement des espèces.

Les espaces urbanisés, majoritairement composés de maisons individuelles associées à des jardins privés, forment tout de même des corridors « en pas japonais » utilisés par les espèces lors de la migration d'un milieu à un autre.

LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES DE CASTELMAUROU À METTRE EN VALEUR



LA TRAME VERTE À PROTÉGER

- Réservoirs de biodiversité
- Corridors écologiques
- Milieux à potentiel agronomique, biologique et écologique
- Réseaux existant de haies et alignements d'arbres

LA TRAME BLEUE À PROTÉGER

- Réservoirs et corridors écologiques

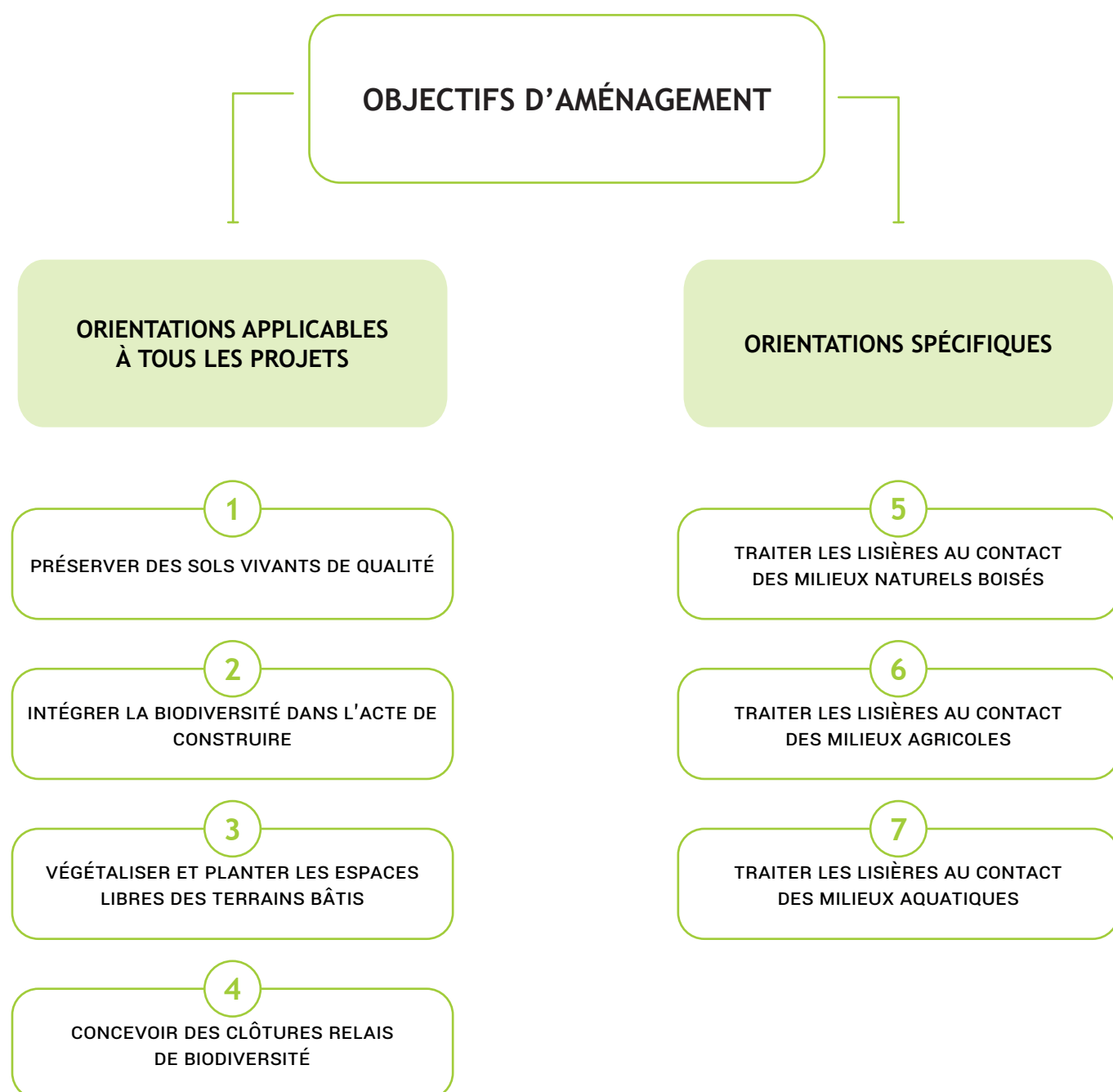
LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES À CRÉER OU RESTAURER

- Axes majeurs de diffusion et de connexion de la TVB
- Réseaux de haies et alignements d'arbres à renforcer ou à créer
- Espaces urbanisés et nature en ville

OBJECTIFS DE L'OAP POUR LA MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Afin de répondre aux ambitions de mise en valeur des continuités écologiques et d'apporter des préconisations précises et spécifiques en fonction des enjeux environnementaux et des situations, l'OAP pour la mise en valeur des continuités écologiques définit deux types d'orientations :

- Des orientations applicables à tous les projets d'aménagement et de construction qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire.
- Des orientations spécifiques qui s'appliquent aux abords des continuités écologiques



ORIENTATIONS APPLICABLES À TOUS LES PROJETS

Sur l'ensemble du territoire communal les projets doivent contribuer au développement des continuités écologiques et favoriser la gestion des eaux pluviales.

1

PRÉSERVER DES SOLS VIVANTS DE QUALITÉ

2

INTÉGRER LA BIODIVERSITÉ DANS L'ACTE DE CONSTRUIRE

3

VÉGÉTALISER ET PLANTER LES ESPACES LIBRES DES TERRAINS BÂTIS

4

CONCEVOIR DES CLÔTURES RELAIS DE BIODIVERSITÉ

01 : PRÉSERVER DES SOLS VIVANTS ET DE QUALITÉ

Les projets d'aménagements et de construction exercent une pression notable sur les sols, par des changements d'usages (imperméabilisation et fragmentation des sols, destruction de milieux naturels, déploiement d'infrastructures, artificialisation des terres, mise en culture etc.) entraînent la destruction ou la fragmentation des habitats, réduisant les espaces essentiels au cycle de vie des espèces.

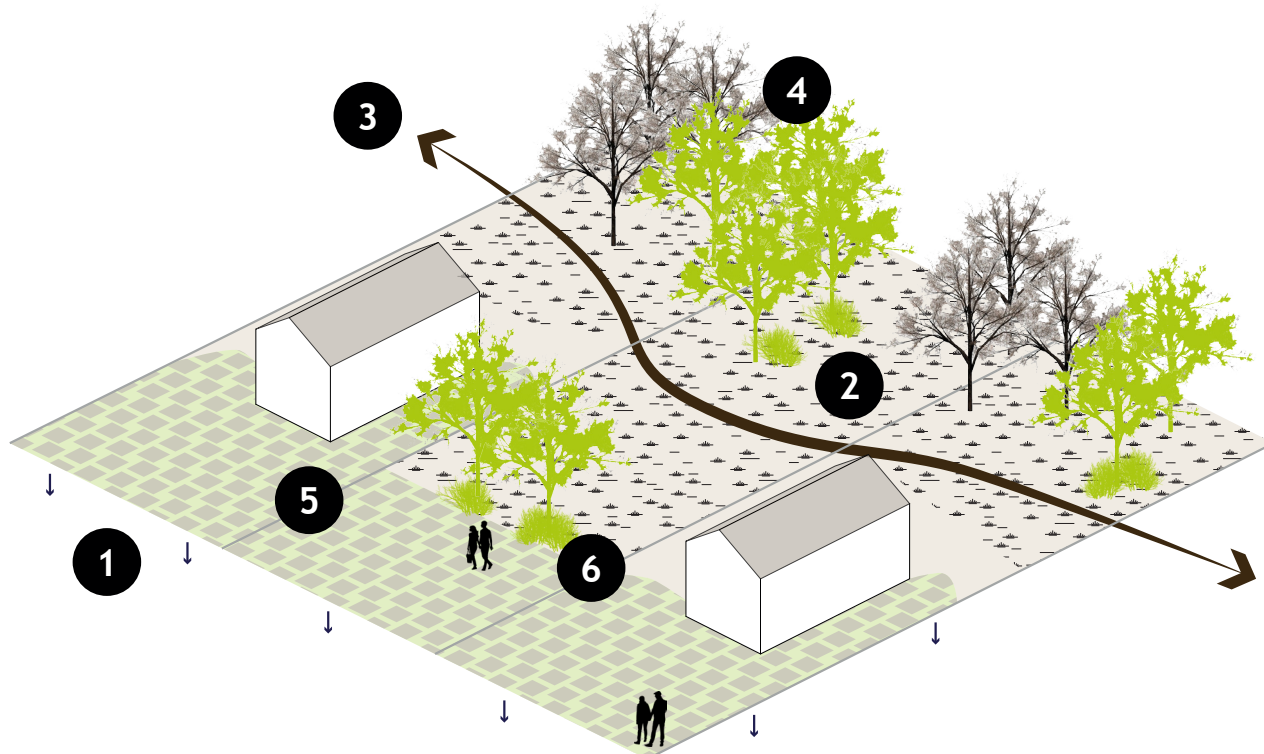
La préservation de la qualité des sols garantit des aménités pour l'ensemble des êtres vivants. Un sol qualitatif permet le développement du végétal, le respect du cycle naturel de l'eau, la régulation du climat et représente l'opportunité de créer des lieux attractifs pour les usagers comme pour la faune. Cette continuité des sols en pleine terre peut être désignée sous le terme de "trame brune".

1 Maintenir et restaurer la perméabilité des sols en assurant une gestion des eaux pluviales à la parcelle

2 Favoriser les espaces de pleine terre et limiter l'artificialisation des sols pour permettre l'infiltration et la filtration des eaux ainsi que pour constituer des habitats de qualité pour de nombreuses espèces

3 Maintenir au maximum les cœurs d'îlots et les fonds de parcelle en pleine terre en privilégiant leur connexion pour maintenir ou étendre la trame brune de la commune

4 Éviter dans la mesure du possible le morcellement des espaces plantés en privilégiant les continuités de végétation avec les parcelles voisines ou les espaces collectifs



5 Privilégier les matériaux perméables ou semi-perméables (graviers stabilisés, dalles alvéolées ou enherbées, pavés drainants etc.) pour l'aménagement des cheminements piétons et des espaces de mobilités douces, des aires de jeux et des stationnements, qui permettent à la végétation de prendre racine et de retenir puis d'infiltrer les eaux pluviales

6 Accompagner les surfaces imperméabilisées d'espaces de végétation (arbres de pluie, pieds d'arbre végétalisés), d'espaces poreux permettant une immersion localisée et temporaire (jardins de pluie, noues, fossés, tranchée drainante, bassin d'infiltration etc.) ou pouvant être recouverts de terre végétale (dalle, toiture végétalisée etc.)

02 : INTÉGRER LA BIODIVERSITÉ DANS L'ACTE DE CONSTRUIRE

La diversité du vivant est limitée en milieu urbain par la faible part des espaces favorables à la nature. Les éléments bâtis peuvent cependant constituer des espaces relais entre des espaces naturels, participer au respect du cycle de l'eau et accueillir une diversité d'espèces végétales.

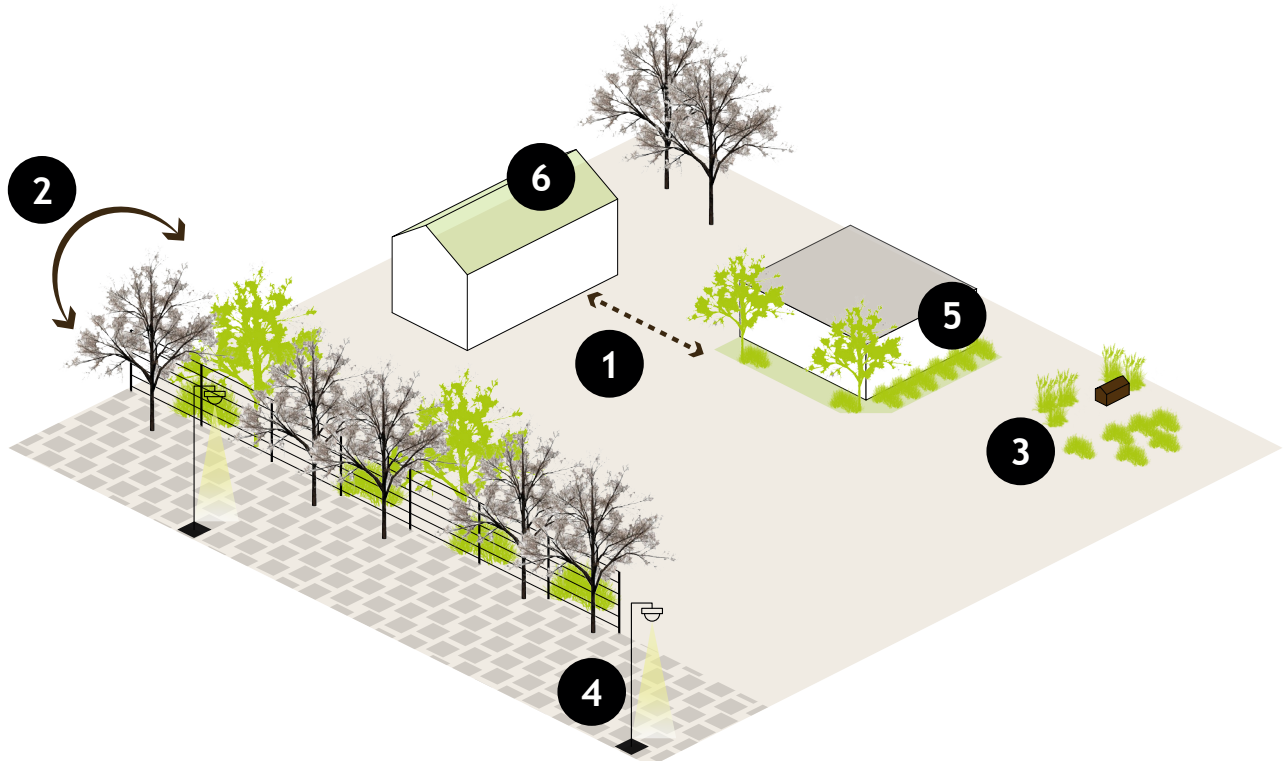
Intégrer la biodiversité à l'échelle du bâti participe au développement des continuités écologiques au sein des quartiers et apporte un cadre de vie agréable pour les usagers (fraîcheur, qualité de l'air, bénéfices sur la santé, etc.).

1 Regrouper au maximum les constructions (extension, bâtiment d'exploitation, équipement d'intérêt collectif etc.) permettant de limiter les surfaces artificialisées

2 Travailler la végétalisation des interfaces entre les espaces publics et privés permettant d'assurer une continuité de végétation de chaque côté des limites séparatives

3 Favoriser l'installation de zones refuges pour la petite faune (gîtes à chauves-souris, nichoirs, hôtels à insectes, etc.)

4 Limiter les éclairages en période nocturne, mettre en place des éclairages de teinte jaune, orientés vers le bas et adaptés à l'usage des lieux, permettant de respecter le cycle de vie des espèces (trame noire)



5 Aménager les façades par des dispositifs de végétalisation (installation de plantes grimpantes sur les murs, plantation des pieds de murs et des murets) lorsque les conditions d'entretien et d'ensoleillement assurent le développement des végétaux et leur pérennité

6 Aménager les toitures et les dalles des emprises bâties enterrées lorsque le programme de construction le permet, par des dispositifs de végétalisation. La mise en œuvre des toitures végétalisées est adaptée en fonction de l'inclinaison du toit et du type de végétaux souhaités

O3 : VÉGÉTALISER ET PLANTER LES ESPACES LIBRES DES TERRAINS BÂTIS

La présence de végétal dans les projets d'aménagement et de construction apporte des bienfaits notables pour l'environnement (accueil de biodiversité, régulation du climat, qualité de l'air, écoulement des eaux et protection des sols).

La multiplication des espaces végétalisés assure la connectivité des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité. Pérenniser des espaces végétalisés favorise également le bien-être et la santé des habitants.

Intégrer la composante végétale dès la conception des projets permet de mailler la ville d'espaces de nature, jusque dans les secteurs les plus denses.

1

Maintenir au maximum les éléments naturels existants (arbres, haies, bandes enherbées, espaces de végétation spontanée, etc.)

2

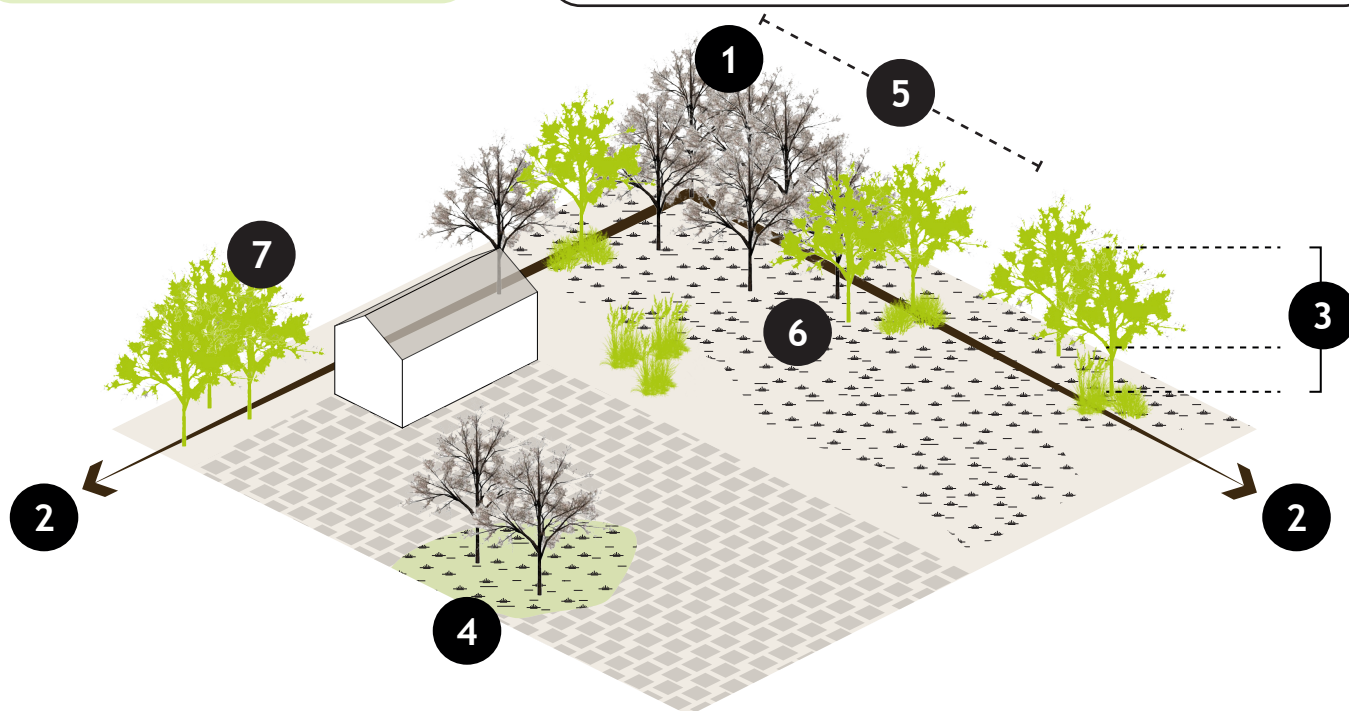
Planter les plantations en continuité des espaces favorables à la nature existants afin de renforcer les corridors écologiques

3

Composer les aménagements à partir de plusieurs strates végétales (herbacée, arbustive, arborée), comportant de préférence diverses essences locales fleurissantes et nourricières permettant l'accueil de la faune

4

Protéger les arbres et leur système racinaire en maintenant une surface en pleine terre autour des troncs et un sol non tassé et sans déblai ou affouillement du sol d'une profondeur supérieur à 20 cm



5

Préférer les compositions végétales diversifiées types haies mixtes ou champêtres à des organisations en bande linéaire mono-spécifiques (de type haie de thuya)

6

Entretenir les plantations en respectant des principes de gestion différenciée : fauches tardives permettant de favoriser le développement de la biodiversité, gestion extensive des espaces enherbés, techniques alternatives de désherbage (manuelle, mécanique etc.)

7

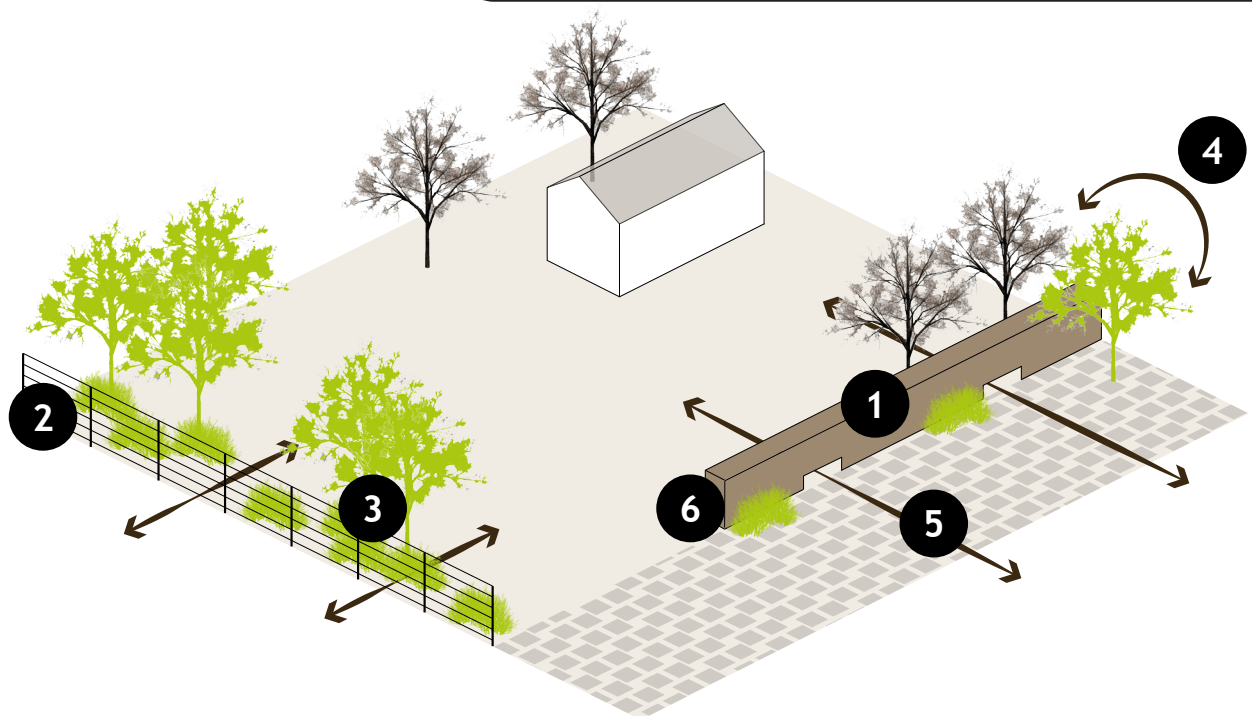
Favoriser des espèces locales et vivaces et éviter la plantation d'espèces exotiques et envahissantes

O4 : CONCEVOIR DES CLÔTURES RELAIS DE BIODIVERSITÉ

Les clôtures représentent un enjeu pour la circulation et la continuité des espaces. Le traitement et l'implantation des clôtures peut constituer un obstacle pour l'écoulement des eaux de ruissellement et fragmenter les voies de déplacement des espèces lorsqu'elles sont infranchissables.

La conception des clôtures peut cependant être favorable à la biodiversité lorsqu'elles tiennent compte de leur environnement immédiat.

- 1 Maintenir les haies et les aménagements existants (murs, murets, clôtures) lorsqu'ils sont support de biodiversité (présence d'anfractuosités sur les éléments artificiels)
- 2 Privilégier les clôtures poreuses (haies vives ou grillage doublé d'une haie vive), permettant d'assurer une continuité végétale entre le terrain et son environnement naturel ou urbanisé
- 3 Privilégier des limites séparatives plantées, constituées de haies vives épaisses et d'essences diversifiées
- 4 Végétaliser les interfaces entre les espaces publics et privés permettant d'assurer une continuité de végétation de chaque côté des limites séparatives



- 5 Assurer, dans la mesure du possible, le passage de la faune sauvage au sol par la création d'ouvertures de 15 x 15 cm, espacées tous les 5 mètres
- 6 Privilégier des matériaux naturels ou biosourcés (type bois, terre crue, pierre sèche etc.) en cas d'implantation de murets

ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES

En complément des orientations d'aménagement applicables à tous les projets, des orientations spécifiques viennent s'appliquer aux abords des milieux constitutifs des continuités écologiques.

5

TRAITER LES LISIÈRES AU CONTACT DES MILIEUX NATURELS BOISÉS

6

TRAITER LES LISÈRES AU CONTACT DES MILIEUX AGRICOLES

7

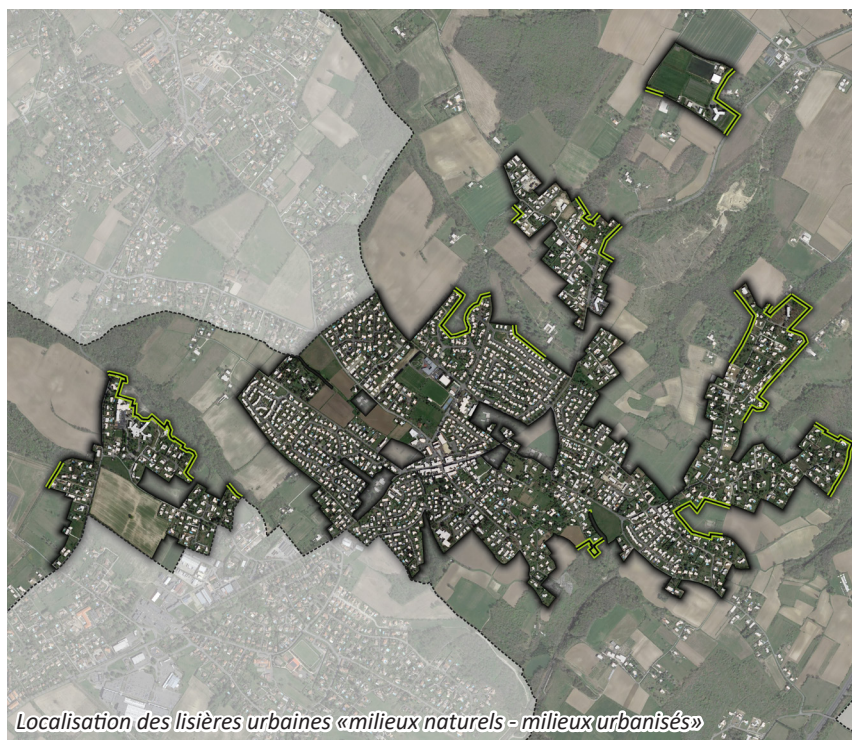
TRAITER LES LISÈRES AU CONTACT DES MILIEUX AQUATIQUES

05 : TRAITER LES LISIÈRES AU CONTACT DES MILIEUX NATURELS BOISÉS

Les boisements principaux sont répartis à l'Ouest et au Sud-Est du territoire. Au sein de ces espaces se trouvent les bois de Preusse et de Preissac, ainsi que des bosquets et des bois de surface moins généreuse mais dont les enjeux écologiques sont d'autant importants.

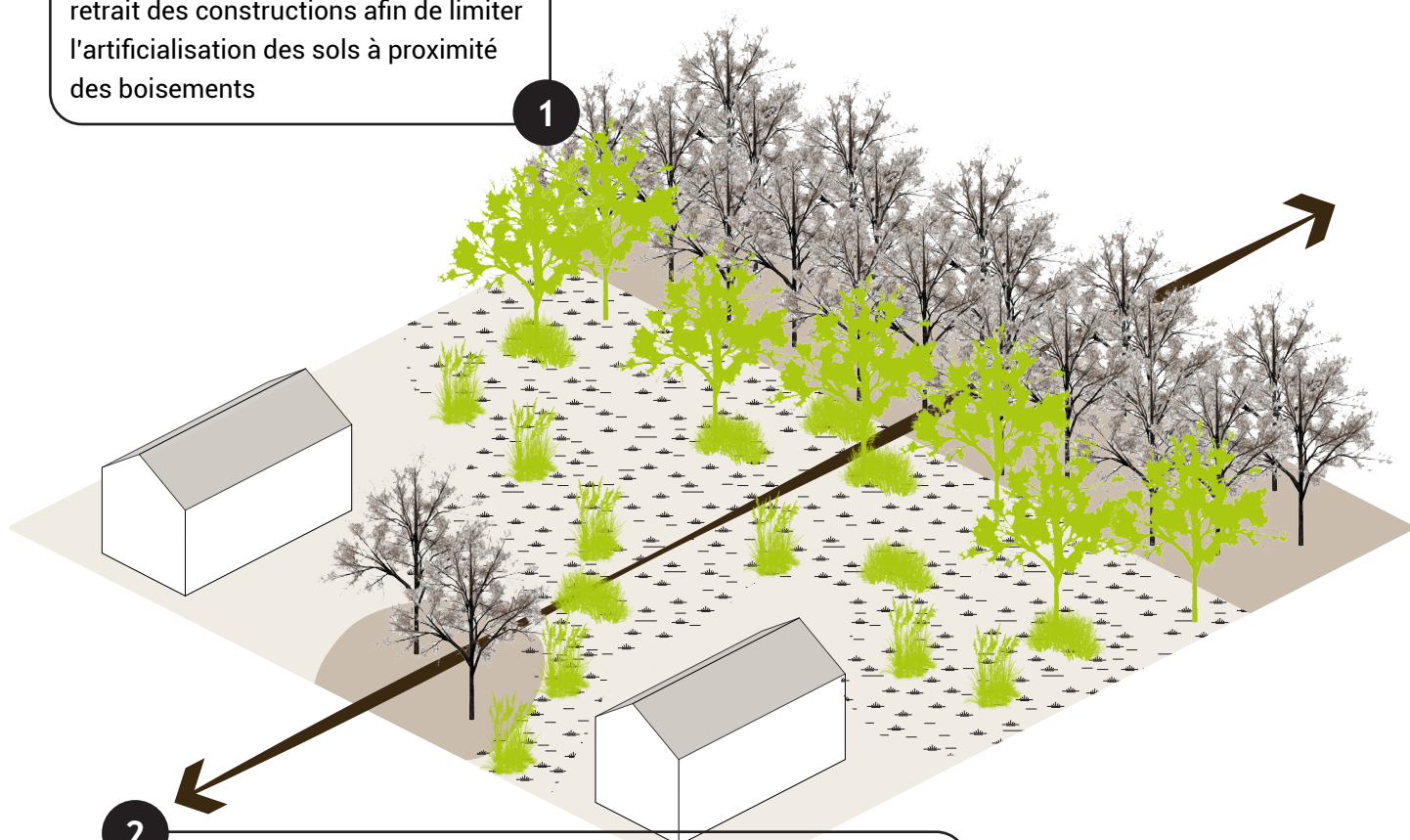
Les espaces de transition entre l'urbanisation et les milieux boisés représentent de nombreux enjeux écologiques ; conserver des habitats pour la biodiversité et permettre le déplacement des espèces animales et végétales. En effet ces lisières assurent la circulation des espèces qui n'ont pas d'intérêt à pénétrer au sein des secteurs bâtis.

Les situations de lisières marquent également la limite des espaces urbains. Ainsi elles jouent un rôle d'insertion des constructions et des aménagements dans le paysage.



Aménager une transition douce entre le projet et le milieu naturel par un retrait des constructions afin de limiter l'artificialisation des sols à proximité des boisements

1



2

Conserver et restaurer les linéaires végétalisés en lien avec les éléments boisés existant, sous la forme de bosquets ou de haies champêtres, afin d'améliorer les possibilités de déplacement des espèces animales et végétales

O6 : TRAITER LES LISIÈRES AU CONTACT DES MILIEUX AGRICOLES

Ces milieux « semi-ouverts » représentent des enjeux écologiques variables en fonction des pratiques mises en place pour assurer leur culture et des interactions entretenues avec les milieux avoisinants. Ils constituent des sites de repos et de nourrissage pour l'avifaune et permettent dans certaines conditions le déplacement d'espèces animales.

L'interface entre le développement urbain et les milieux agricoles soulève des enjeux importants vis-à-vis du traitement des espaces cultivés, notamment lorsqu'ils sont traités avec des produits phytosanitaires.

La création ou le maintien de lisières permet la mise en place d'un espace « tampon ». Cet espace joue également un rôle d'infiltration des eaux de ruissellement et permet la circulation de la faune.



Localisation des lisières urbaines «milieux agricoles - milieux urbanisés»

Créer des interfaces végétalisées au droit des terres agricoles lorsque les éléments type haies bocagères, bandes enherbées, talus ou fossés n'existent pas

1

2

3

Mettre en place des clôtures constituées de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage (sauf en cas de mur préexistant)

Maintenir au maximum les fonds de parcelles en pleine terre

07 : TRAITER LES LISIÈRES AU CONTACT DES MILIEUX AQUATIQUES

Les milieux aquatiques correspondent aux cours d'eau et plans d'eau, aux prairies humides, ripisylves. Les principales continuités écologiques associées à ce milieu sont le cours d'eau du Girou et les ruisseaux de Daydé, de Castelvieuil, de Preyssac, de Bénas et de la Fontaine.

La vallée alluviale de ces cours d'eau présente des milieux d'intérêts écologiques (prairies humides, ripisylves, boisements alluviaux...) favorables à la reproduction et la dispersion des espèces aquatiques.

Ces milieux assurent des fonctions écologiques : diversité du vivant et des habitats pour la faune et la flore, maintien et enrichissement des sols, puits de carbone, régulation des ruissellements d'eaux pluviales, etc. Leur maintien demande la préservation absolue de leurs abords.



Localisation des lisières urbaines «milieux aquatiques - milieux urbanisés»

Créer un espace tampon de part et d'autre des berges, d'une largeur adaptée à l'épaisseur des formations végétales aux abords des cours d'eau

1

2

Privilégier des sols perméables aux abords des cours d'eau et fossés en maintenant des espaces de pleine terre, afin de réduire les ruissellements et de prévenir les risques pour les biens en cas d'inondation

3

Créer un espace «naturel» entre les milieux (type bande enherbée ou arbres adaptés aux milieux humides) permettant le refuge de la biodiversité, limitant le ruissellement et assurant la stabilité de la berge