

DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE

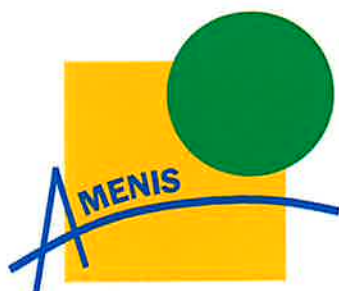
COMMUNE DE MIREMONT



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Arrêté le : 09/09/2010
Approuvé le : 14/05/2013
Exécutoire le : 27/05/2013



AVANT PROPOS

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent - de façon facultative - comporter **des orientations d'aménagement** (article L.123-1 du Code de l'urbanisme).

Celles-ci précisent les conditions d'aménagement et d'équipement relatives à des **quartiers ou à des secteurs** à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager et donnent les orientations de préservation et de mise en valeur de l'environnement et du paysage **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et Développement Durable**. Elles **peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics**.

Elles sont appliquées en complémentarité au règlement des zones du PLU : conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, les opérations d'urbanisation et les constructions à venir dans les secteurs concernés devront être compatibles avec les présentes orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter **dans l'esprit** et non au pied de la lettre (article L.123-5 du Code de l'urbanisme). Ceci permet d'organiser un quartier ou un secteur avec la souplesse nécessaire.

Les orientations d'aménagement du PLU de la commune de Miremont visent à répondre à trois des objectifs du PADD :

- favoriser des liaisons douces cyclables et piétonnes entre les équipements scolaires et sportifs, le centre et les hameaux
- prévoir un programme d'aménagement des fossés (assainissement pluvial)
- favoriser la mixité économique (artisanat, petits commerces et services) pour éviter le caractère de dortoir.

Article L. 123-1 :

"Les plans locaux d'urbanisme (...) peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics."

Article L. 123-5 :

"Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'ils existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques."

Les orientations d'aménagement définies répondent à plusieurs problématiques, soulignées dans le rapport de présentation.

DES QUESTIONS SPECIFIQUES D'URBANISME ET DE CIRCULATION

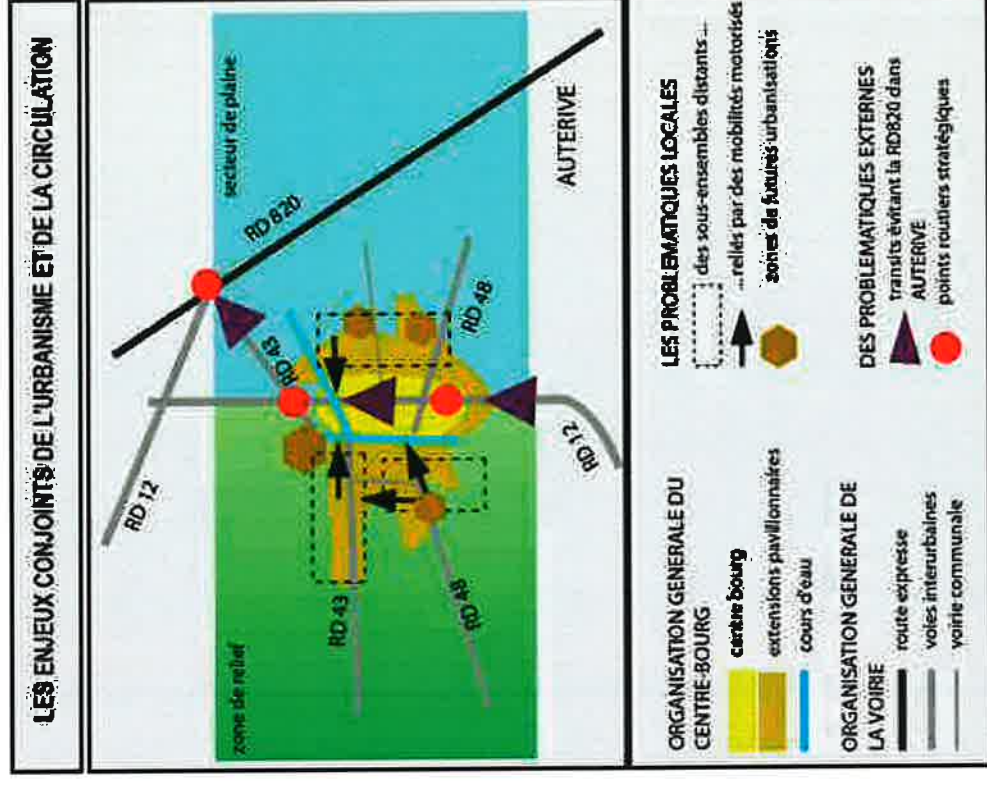
De façon générale, Miremont est une commune où les espaces de vie sont atomisés et reliés au centre quasi-exclusivement par voie automobile. Cela concerne la quasi-intégralité des quartiers situés en rive gauche de l'Esquers (voir figure). Le pari est donc de les relier au centre du village ; ceci par des aménagements de chemins ou sentiers de mobilité douce.

D'autre part, malgré la proximité relative du collège et le nombre de jeunes collégiens du village, il n'y a pas de liaison sécurisée pour les deux roues depuis le village et ses hameaux vers le bourg d'Auterive.

DES PROBLEMATIQUES PLUVIALES

Les secteurs pentus constructibles à l'Ouest du Bourg au dessus de l'Esquers nécessitent un traitement spécifique en matière de recueil des eaux pluviales pour éviter les risques de ravinement ou de coulées de boues sur les parcelles inférieures et les conflits de voisinage qui pourraient en résulter.

Les secteurs plats des hameaux de la plaine (Les Bruzes et As Prats) nécessitent également une réflexion et/ou une reconnexion des fossés de drainage pour réduire la stagnation des eaux de pluie dans les creux.



AMENAGEMENT D'UNE ZONE MIXTE COMMERCE ET HABITAT

Le manque de commerces est patent sur la commune, malgré sa population conséquente, ce qui impose des déplacements motorisés vers Auterive ou vers les supermarchés des communes distantes.

L'ouverture à l'Est du village de deux zones d'urbanisation future (dont une inscrite au POS) procède du pari d'équilibrer la forme urbaine jusqu'ici plus développée à l'Ouest dans des secteurs marqués par d'importantes discontinuités. Ces ouvertures viennent conforter de rares disponibilités foncières en limite de la zone centrale.

La zone 1AUb prévue par le PLU (zone mixte habitat et petits commerces de proximité) au Sud du bourg répond à un besoin stratégique. Elle offre des opportunités d'installation pour le petit commerce, des facilités d'accès accrus pour les usagers et elle reste dans la continuité naturelle du bourg. En cela, sans nuire à un centre historique qui cumule de nombreux attraits, elle pourrait en devenir le nécessaire équivalent fonctionnel.

AMENAGEMENT DE LA ZA DE POMPIGNAL

Enfin, la ZA de Pompignal, qui est partiellement occupée, présente plusieurs points à améliorer : un traitement paysager absent, un schéma de voirie interne à définir, un traitement des eaux pluviales (collecte et décantation) ; l'orientation d'aménagement mise au point sur cette zone devrait permettre de répondre à l'ensemble de ces questions.

Les options d'aménagement retenues au PLU qui visent à compacter l'urbanisation, tout en maintenant des coupures vertes, et à instaurer une zone mixte de commerces et d'habitat en bordure de la RD12, sont l'occasion d'une meilleure prise en compte des mobilités à l'intérieur de la commune par des aménagements qui peuvent être couplés, en partie, avec la mise en place de collecteurs (fossés ou conduites) pour les eaux pluviales.

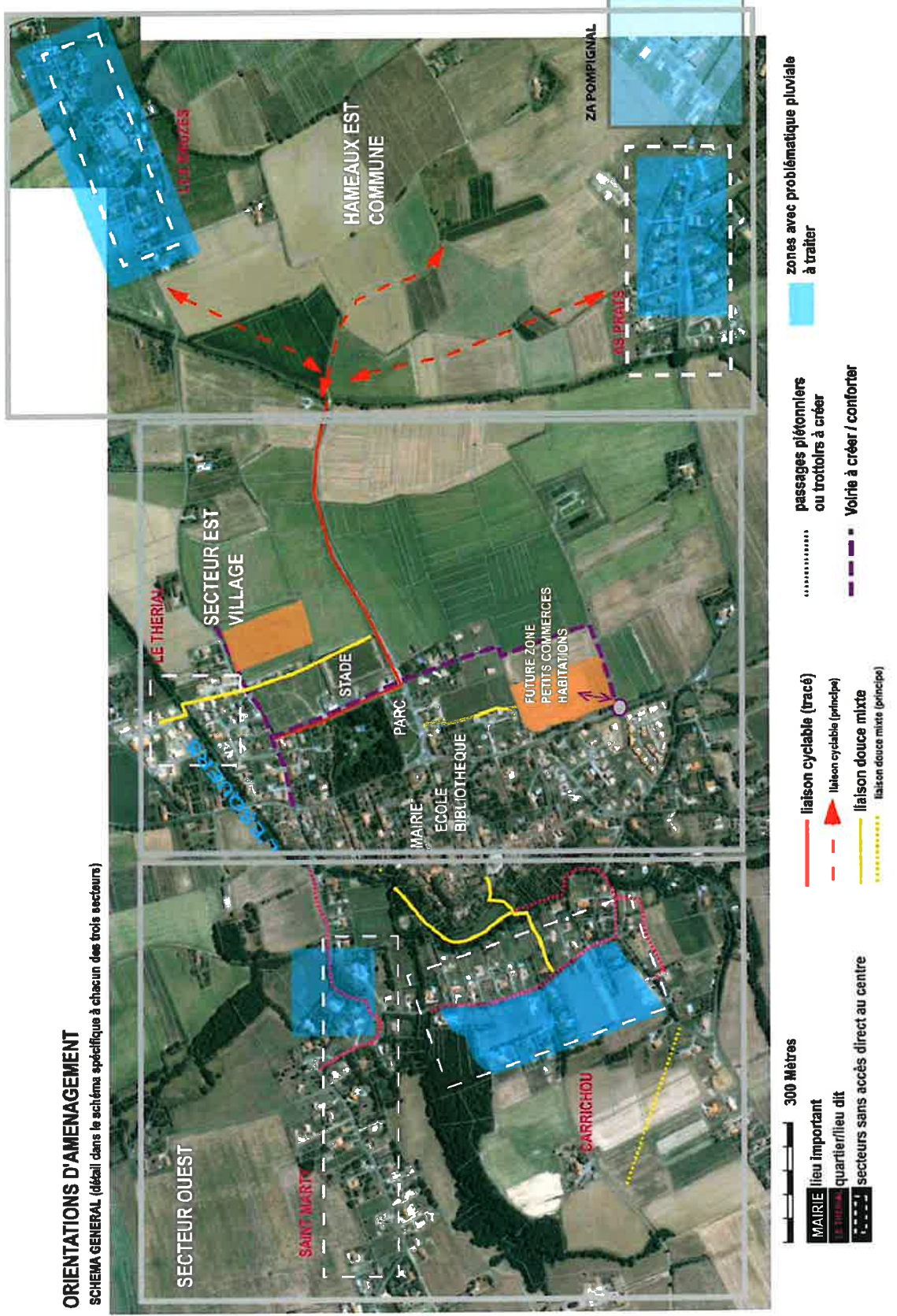
Les orientations d'aménagement sont au nombre de trois :

1. Une orientation d'aménagement pour le **secteur Ouest du village**
2. Une orientation d'aménagement pour le **secteur Est du village**, avec un zoom pour présenter les principes généraux pour l'aménagement de la future zone 1AUb (Puits Gros)
3. Une orientation d'aménagement pour le **secteur Est de la commune** (hameaux et ZA de Pompignal)

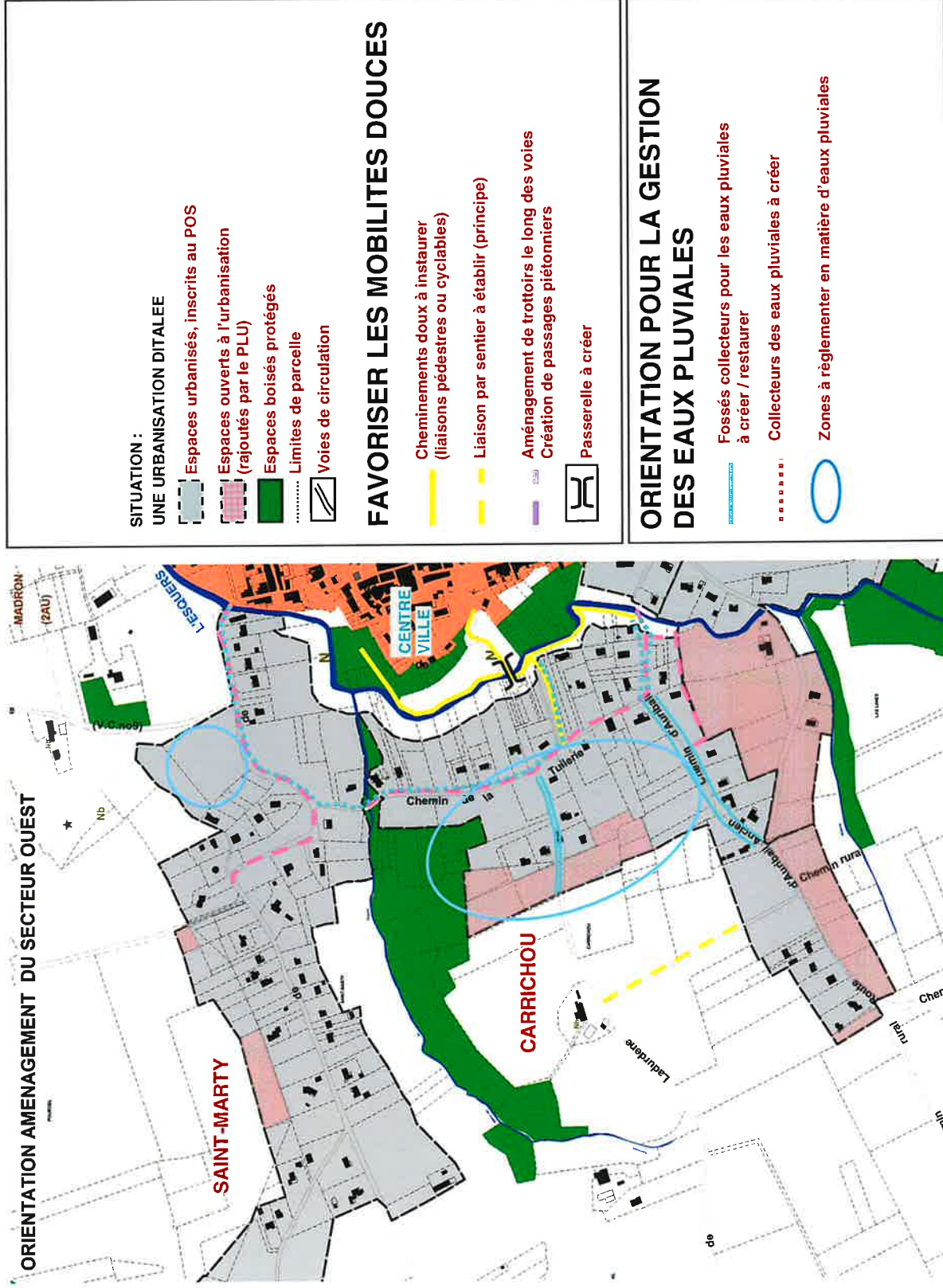
SCHEMA GENERAL

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

SCHEMA GENERAL (détail dans le schéma spécifique à chacun des trois secteurs)



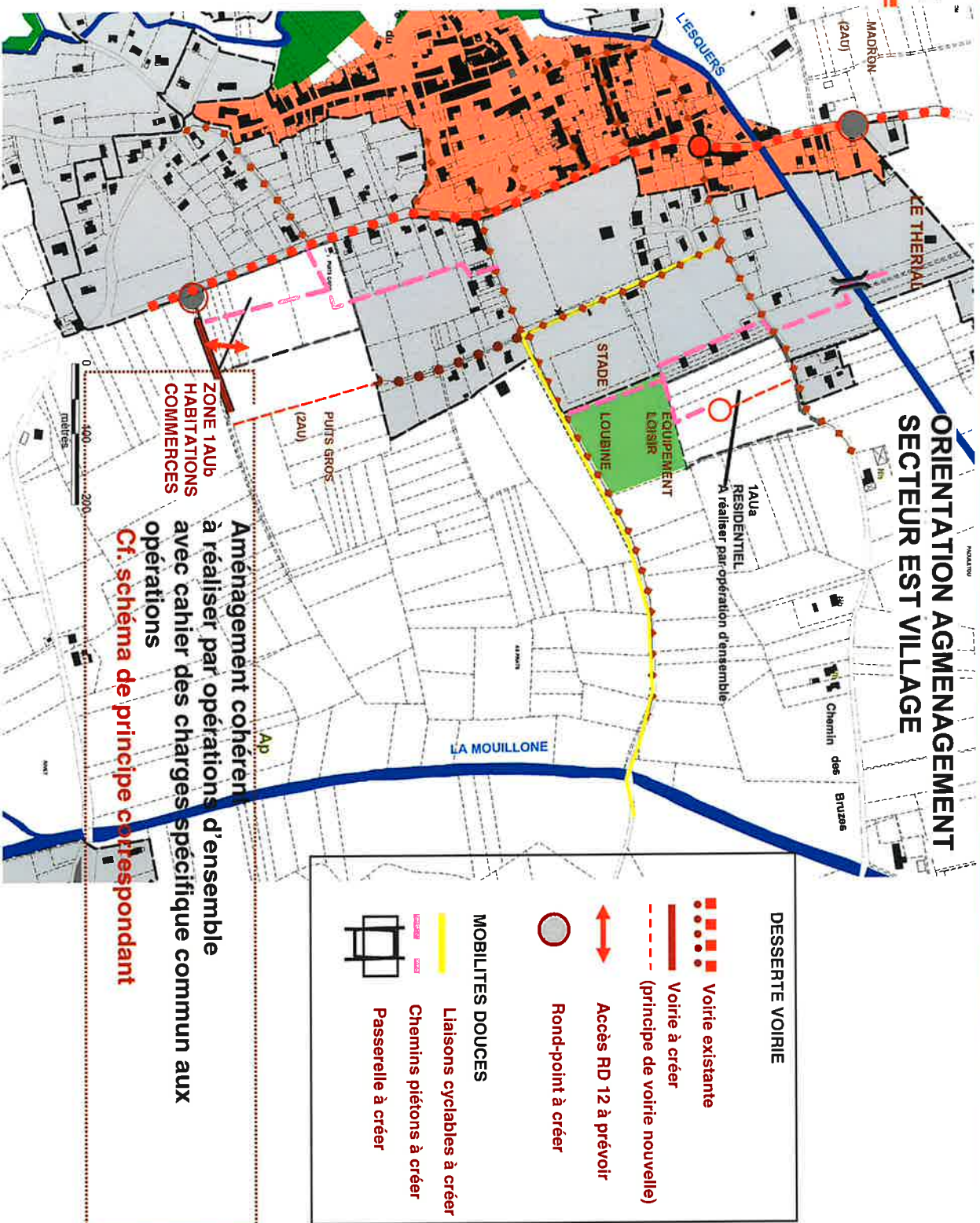
ORIENTATION D'AMENAGEMENT SECTEUR OUEST DU VILLAGE



PRINCIPES RETENUS

- ☑ Instauration de cheminements doux (pédestres ou cyclables) qui desservent la zone et traversent l'Esquers pour atteindre directement les voies sécurisées du centre-village.
- ☑ Mise en œuvre d'aménagements piétonniers le long des voies sur le domaine public communal (trottoirs).
- ☑ Une réglementation et des aménagements pour la collecte et l'évacuation des eaux pluviales (règlement).

ORIENTATION D'AMENAGEMENT SECTEUR EST DU VILLAGE

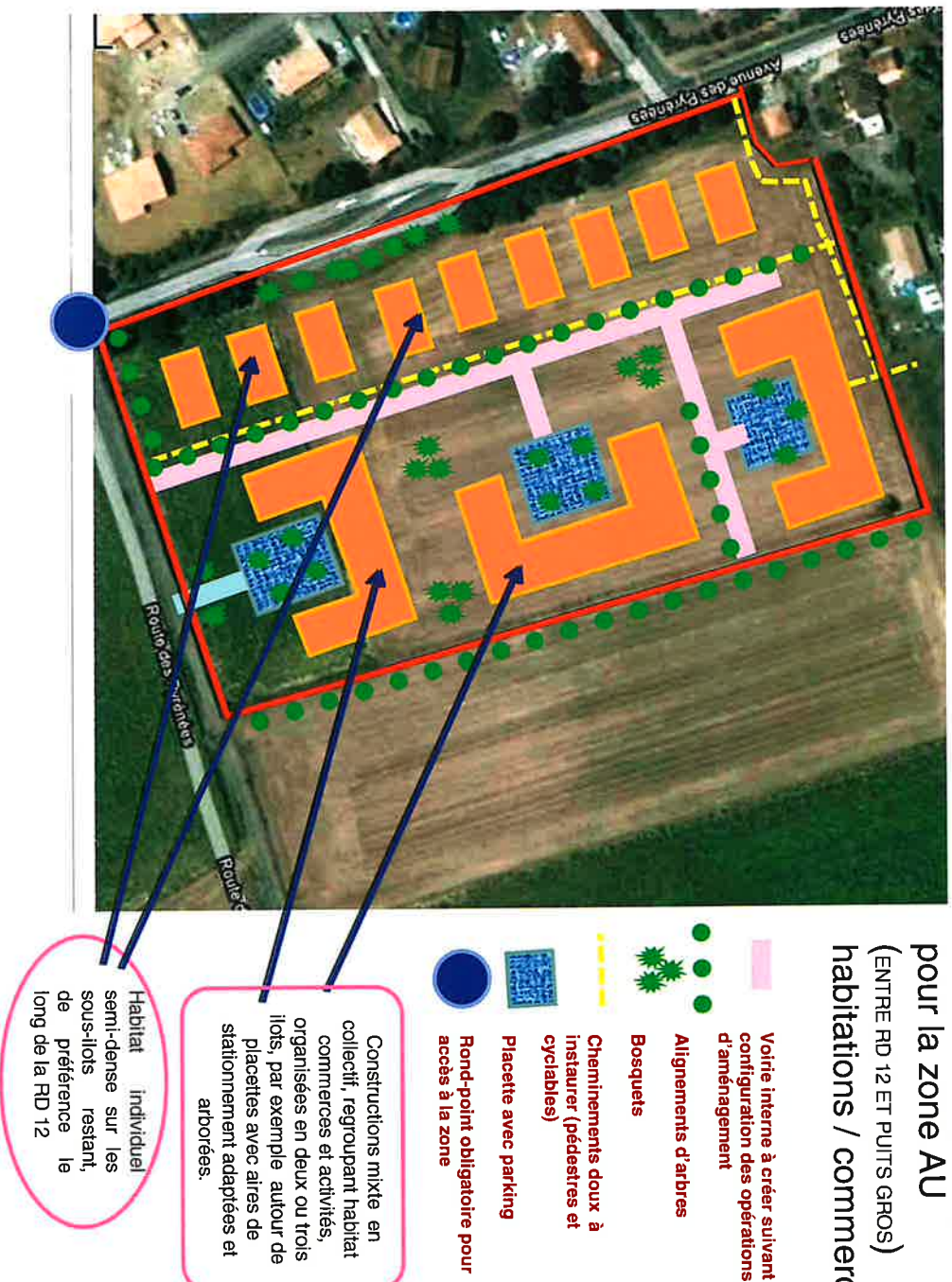


PRINCIPES RETENUS

- ☒ Relier Nord et Sud du secteur par des mobilités douces.
- ☒ Créer des sentiers mixtes internes et de liaison vers Auterive et les hameaux (Bruzes et As Prats).
- ☒ Compacter l'urbanisation.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT SECTEUR EST DU VILLAGE AMENAGEMENT zone 1Aub

Schéma de principe
pour la zone AU
(ENTRE RD 12 ET PUTS GROS)
habitations / commerces



PRINCIPES RETENUS

- ☒ Opération d'ensembles d'au minimum 6000 m² (règlement).
- ☒ Création de voirie externe et interne + rond-point sur RD12.
- ☒ Deux types de logement (individuel côté RD 12 ; petit collectif côté Est).
- ☒ Commerces et activités.
- ☒ Desserte de la zone par sentiers mixtes depuis le Nord.
- ☒ Parking à prévoir.
- ☒ Arbres et arbustes à planter.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT SECTEUR EST DE LA COMMUNE

Problématique pluviale dans les hameaux



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR EAUX PLUVIALES DES HAMEAUX EST : AS PRATS -LES BRUZES

GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Fossés collecteurs pour les eaux pluviales à restaurer
- Collecteurs des eaux pluviales à créer
- Zones à drainer par des fossés à connecter au réseau hydraulique existant

PRINCIPES RETENUS

- ☒ Planification de fossés à étudier et mettre en place pour le raccordement des habitations au réseau hydrographique.
- ☒ Rétention à la parcelle (imposé par le règlement). Evacuation des eaux pluviales aux fossés pour éviter la saturation des sols à proximité des zones habitées.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT SECTEUR EST DE LA COMMUNE

ZA de POMPIGNAL



- Traitement paysager des abords (haies) à faire.
- - - - - Voirie future (principe) pour extensions.
- - - - - Fossés collecteurs pour eaux pluviales à établir le long des voies.
- (hatched oval) Bassin de décantation eaux pluviales à mettre en place (principe).

Rétention et Traitements des eaux ruisselées à instaurer sur la zone (règlement)

PRINCIPES RETENUS

- ☒ Traitement pluvial à mettre en place (stockage, traitement et évacuation des eaux de ruissellement à la parcelle, réseau de fossé et bassin de collecte pour la zone).
- ☒ Voirie interne pour raccorder les futures extensions.
- ☒ Traitement paysager à la périphérie (haies).

Commune de Miremont

soletcité

Atelier d'Urbanisme
et d'Architecture

Architecture et Urbanisme

SCOP ARL

23 route de Blagnac
31200 TOULOUSE



Aurore AZCONAGA

Ecologue - Gestion des milieux naturels

12, rue du Général SIMON -
40270 GRENADE SUR ADOUR



Vue de Miremont depuis les terrains de sports du lieu-dit Fontanelle - photo : Sol et Cité

Département de
La Haute-Garonne

2^{ème} révision allégée du Plan Local d'Urbanisme

**Orientation d'Aménagement et de Programmation
du secteur de Fontanelle**

Février 2020

Les orientations d'aménagement et de programmation, de quoi s'agit-il ?

Ce sont les articles L151-6 et L 151-7 du Code de l'urbanisme qui fixent le contenu des orientations d'aménagement et de programmation.

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, les déplacements, [...]**.

Elles peuvent notamment :

- 1° 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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° [...]

Ces OAP permettent donc de définir **l'esprit de l'aménagement d'un secteur**, c'est-à-dire ce qui est indispensable à la réalisation d'un projet (création de voies, d'espace public, de cheminements).

Les opérations d'aménagement d'ensemble et les constructions sont soumises à un **caractère de compatibilité** avec ces orientations : Quelques écarts entre le projet et le schéma sont tolérés, s'ils ne contrarient pas ce dernier. (Réf. : *Le Plan Local d'Urbanisme*, I. CASSIN, Ed. *Le Moniteur* ; Paris 2005).

Ainsi, **il ne s'agit pas ici de la définition d'un projet d'aménagement**, mais **d'orientations permettant de conduire à des projets ponctuels** répondant aux orientations générales définies.

=> **Vers un projet partagé**

Chacune des opérations d'aménagement d'ensemble qui se composera (opération de lotissement, d'habitat groupé, ou autre...), quelque soit le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre, devra faire l'objet d'une réflexion concertée avec la collectivité locale.

**SECTEUR LIE AUX SPORTS ET AUX LOISIRS EN ENTREE DE VILLE,
SITUE DANS LA ZONE AGRICOLE (AL), LIEU-DIT FONTANELLE**

Contexte

Depuis 2010, suite à différentes études portées notamment par le CAUE, la commune a acheté les terrains d'entrée de ville sud (lieu-dit Fontanelle) dans le but d'y aménager un pôle sportif et de loisirs pour les associations sportives et les scolaires. Ce site a été réalisé en partie avec deux terrains (terrain d'honneur éclairé et terrain d'entraînement) tandis qu'un rond-point d'entrée a été aménagé sur la RD 48. Les éléments bâtis du projet (vestiaires, ...) demeurent cependant non réalisables aujourd'hui par le classement agricole de cet espace.

Capacité des réseaux

AEP : pas de problème de capacité, ni de desserte.

Assainissement : installation prévue d'un assainissement non collectif déclaré conforme par le SPANC. 9 équivalents / habitants. Fossé communal bordant la parcelle (voir annexes)

Electricité : pas de problème de capacité, ni de desserte.

Accessibilité : rond-point réalisé sur la RD 48 (route d'Auterive) avec accès direct au site prévu. Connexion supplémentaire attendue en partie sud.

Vues et perception



Photo n°1 : vue sur la voie d'accès actuelle (nord) et sur les équipements sportifs existants



Photo n°2 : vue sur le village depuis le site

Enjeux

Au-delà de l'intérêt de ce pôle sportif et de loisirs pour la population de Miremont, l'enjeu paysager apparaît ici comme majeur. En effet, le site correspond à une zone agricole située en co-visibilité directe avec le centre-ancien, peu aménagée et très fortement perceptible.

Le développement de ce site devra être donc particulièrement qualitatif pour améliorer la perception de cette entrée. Il devra également s'inscrire dans la cadre agricole du secteur.

Programmation

Estimation des principaux coût (TTC) :

- 430 mètres de voirie comprenant les réseaux, trottoirs et accotements végétaux) : 270 000 €
- 2 000 m² d'espaces publics (revêtement stabilisé type grave enherbée) : 60 000 €
- 650 mètres linéaire (végétalisation en limite avec la zone agricole) : 50 000 €
- Mobilier et installations sportives (dont terrain de tennis) : 70 000 €

Surface cumulée : 5,2 hectare (dont 1 100 m² constructible)

Distance au centre bourg : 500 mètres

Estimation du nombre de logements : sans objet (secteur à vocation de sports et de loisirs)



Secteur de Fontanelle dédié aux sports et aux loisirs, en entrée de ville (AL, AL1 et AL2)

Exemple d'organisation de la voirie, de l'espace et des boisements ne constituant pas une prescription. Seule l'implantation du bâti est définie dans les espaces constructibles prévus à cet effet.

Maintien des principaux éléments végétaux existants et mise en place d'une haie étagée d'essences locales mélangées en limite avec la zone agricole afin de créer une interface qualitative. Article A 13 du règlement.

Instaurer un principe général de bonne conservation de la perméabilité des sols par rapport aux eaux pluviales : infiltration à la parcelle, ... Article 4 du règlement

N'autoriser les constructions que sur les espaces prévus à cet effet conformément aux besoins identifiés (vestiaires pour les terrains de football, local tennis, ...). Article A2

Mettre en place une organisation interne adaptée et qualitative qui s'appuie sur le rond-point d'entrée existant.

Marquer qualitativement l'entrée du site qui identifiera à terme l'entrée de ville, en arborant significativement les parties ouest et sud, dans le prolongement des boisements attenants. Article 13

Terrain de sports n°1

Terrain de sports n°2

Vestiaires et salle commune

Tennis

Local tennis

Surface cumulée : 5,2 hectare (dont 1 100 m² constructible)

Distance au centre bourg : 500 mètres

Estimation du nombre de logements : sans objet (secteur à vocation de sports et de loisirs)



- Périmètre de l'orientation d'aménagement
- ↔ Voie structurante avec stationnements et piétonnier
- Espace végétalisé faisant l'objet d'une interface qualitative avec la zone (effet vitrine, bancs, plantations)
- Espaces destinés à accueillir les constructions sportives
- Boisements et traitement paysager à intégrer au projet afin notamment de former un écran à la zone