

COMMUNE DE MOULIETS-ET-VILLEMARTIN



PLAN LOCAL D'URBANISME



3.0-ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Révision du PLU prescrite le	PADD débattu le	Révision du PLU arrêtée le	Révision du PLU approuvée le
28/11/2017	12/09/2019 en CC	11/12/2020 en CC	25/05/2021 en CC

Vu pour être annexé à la délibération du
Le Président de la CdC Castillon-Pujols

SOMMAIRE

I. Introduction

II. OAP : Extension du bourg de Piquessègue

1. Présentation du site
2. Principes d'aménagements applicables à la zone
3. Schéma d'aménagement précisant les principes d'organisation à respecter

III. Recommandations pour les espèces végétales à associer

Localisation des Orientations d'aménagement et de programmation



I – Introduction

La commune de Mouliets-et-Villemartin a lancé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin d'impulser de nouveaux projets pour la qualité de son territoire. La commune est soucieuse d'un aménagement durable et est garante du respect des objectifs définis dans les lois Grenelles et ALUR. Ses ambitions se traduisent dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) autour de trois orientations :

- PRESERVER L'IDENTITE RURALE ET CONFORTER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE.
- PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE en s'appuyant sur les secteurs d'intérêts environnementaux, en mettant en scène le paysage et le patrimoine, en facilitant et sécurisant les déplacements.
- PROPOSER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET RECENTRE SUR LE BOURG en renforçant le rôle de Piquessègue à long terme, en maîtrisant le développement des villages et hameaux, ainsi qu'en limitant la consommation foncière.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies ci-dessous doivent être cohérentes avec le PADD conformément à l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme.

Au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- 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 ;
- 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 ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 du Code de l'urbanisme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent la traduction opérationnelle de la volonté politique communale exprimée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elles entretiennent un rapport de cohérence avec celui-ci.

Les principes d'aménagement et les prescriptions, écrites et graphiques, de ces OAP sont opposables aux opérations de construction, d'extension, d'annexe et d'aménagement réalisées, qui doivent être compatibles avec les principes qu'elles définissent.

II – OAP : Extension du bourg de Piquessègue



II-1 Présentation du site

Mouliets-et-Villemartin a connu un développement urbain linéaire ainsi que dans les différents hameaux et villages (Lambèges, etc.), qui n'a finalement pas contribué à renforcer le centre bourg de Piquessègue. Le site retenu était classé en zone 2AU dans le précédent Plan Local d'Urbanisme.

A travers ce nouveau PLU, le caractère stratégique de ce site, situé en épaississement du bourg sur un secteur non concerné par le risque d'inondation, est conforté. Sa surface est de l'ordre de **3,7 hectares**, dont 1,7 hectares seront mobilisables dans le cadre de ce PLU (classement en zone 1AU). L'autre partie du site, classée en 2AU, pourra être urbanisée à l'occasion d'une révision du PLU.

Présentation du site



Vues du site : franges nord-ouest, sud-ouest et est, vues vers le cœur du site

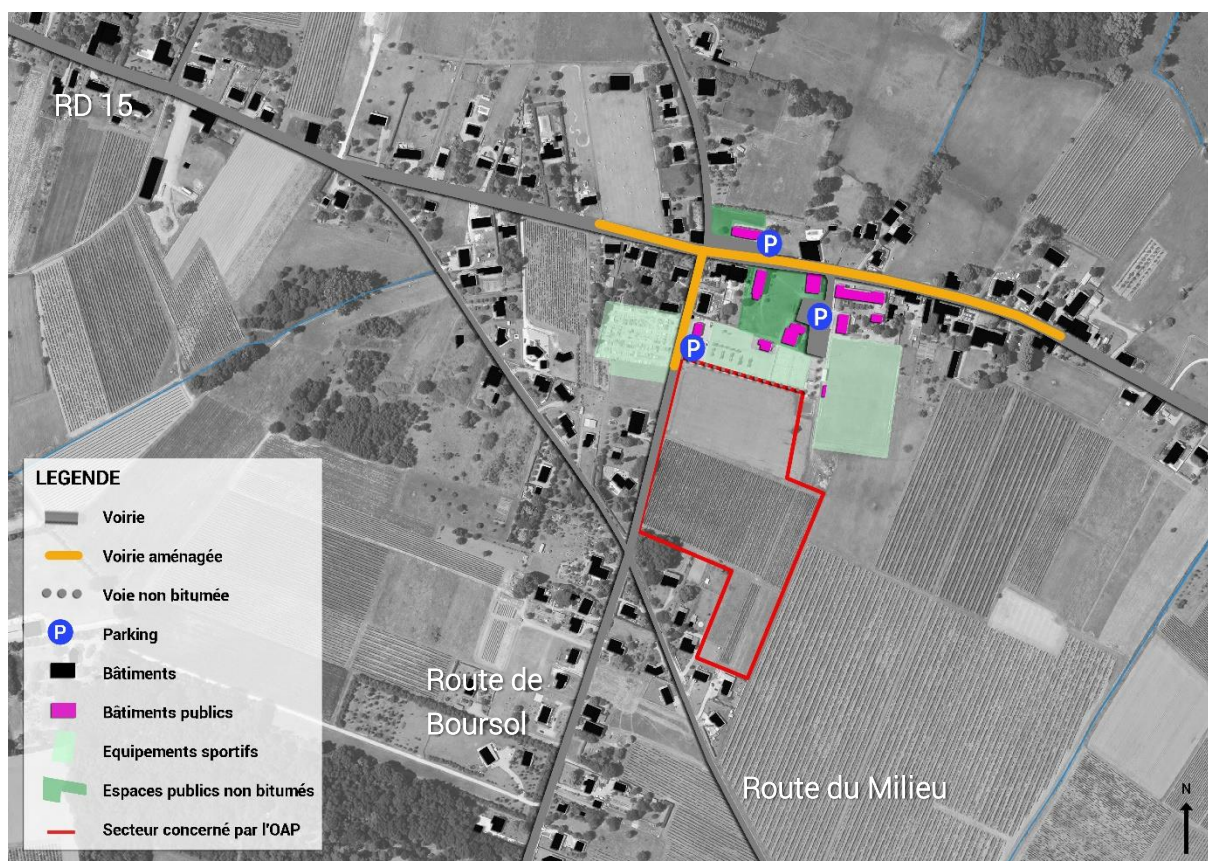


Situé en retrait de l'axe principal traversant le bourg d'est en ouest, la RD15, le site est longé par la route de Boursol, qui constitue l'axe majeur du développement urbain nord-sud de Piquessègue. Il constitue un secteur stratégique permettant de créer une continuité urbaine entre le tissu traditionnel du centre-bourg et l'urbanisation pavillonnaire linéaire, constituée le long des routes de Boursol et du Milieu.

Le site de développement doit intégrer la capacité d'assumer différentes vocations en vue de créer une véritable centralité et de vitaliser un bourg peu constitué. De plus, le déploiement de l'urbanisation sur ce site est l'occasion de conforter la fonction d'habiter en proposant une offre diversifiée de logement sur un secteur proche des équipements et services du bourg.

Ces équipements publics (école, salles communales, terrains de sports, etc.) sont dispersés autour d'un espace public enherbé et peu aménagé, complété par des poches de stationnement d'une capacité importante (environ 100 emplacements répartis sur 4 aires). Les aménagements de voiries (trottoirs, séparateurs de voies, ralentisseurs) réalisés par la commune sur des portions proches du site (RD 15 et route de Boursol) constituent le préalable à une réorganisation des espaces publics.

Equipements et espaces publics



Espace enherbé, poches de stationnement et aménagement de voirie le long de la RD15



II-2 Principes d'aménagements applicables à la zone

Le secteur couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est cadré dans le règlement du PLU. Afin de s'inscrire dans le principe d'extension raisonnée du centre bourg, **les constructions et aménagements** qui s'implanteront sur ce secteur devront donc être compatibles avec les principes et le schéma d'aménagement définis ci-dessous.

ORIENTATION 1 : Accueillir un nouveau programme mixte

- Réaliser un nouveau quartier en extension urbaine afin de renforcer l'offre de logement et de services de proximité dans le bourg en :
 - Accueillant des nouvelles fonctions urbaines et une offre de logement diversifiée sur la **partie nord de l'opération** pour renforcer la centralité :
 - Création d'un local en rez-de-chaussée pouvant accueillir un ou plusieurs commerces/services de proximité de taille modeste ;
 - Construction de petits logements à destination des personnes âgées et des jeunes ;
 - Réalisation d'un programme de logement pour attirer des familles.
 - **Confortant la fonction d'habiter sur la partie sud de l'opération** : la diversité des tailles de terrains pouvant être aménagés contribuera à accueillir des populations diverses.
 - **Produisant un minimum de 17 logements pour la phase 1 et de 20 logements pour la phase 2.**
- Structurer un front bâti pour créer une sensation de centralité en :
 - **Constituant un tissu plus dense au nord du site, prolongeant les prospects et les caractéristiques urbaines du centre bourg.** La densité proposée sur ce site sera décroissante du nord vers le sud : d'environ 12 logements par hectares sur les parcelles appartenant à la commune (1AUa) à 10 logements par hectare pour les parcelles du sud de l'opération (1AUc et 2AU), qui accueilleront des programmes d'habitation permettant d'assurer une transition douce avec le tissu urbain lâche des Grandes Bornes.
 - **Privilégiant la réalisation de formes urbaines de type maisons individuelles denses de R+1 maximum sur le nord du site** : les nouveaux programmes bâtis devront s'implanter soit en léger retrait par rapport à la rue soit à l'alignement imposé sur l'emprise publique pour structurer les espaces publics recomposés du cœur du bourg.
- Permettre le développement d'un quartier qui s'insère dans son contexte urbain en respectant la cohérence observée dans les alentours afin de ne pas rompre avec l'existant. L'implantation des constructions privilégiera une orientation du jardin au sud et une attention particulière sera portée à la protection des intimités des fonds arrières des parcelles riveraines du site.

ORIENTATION 2 : Requalifier les espaces publics pour renforcer la centralité

- **Requalifier et réaménager le plateau des espaces publics existants** en conciliant impératifs d'usages multifonctionnels et exigences en matière de sécurité, d'esthétique, de qualité d'ambiance et de développement durable, notamment en maintenant l'espace enherbé des abords de l'église, en engageant l'aménagement de la « Place des sports » et des aires de stationnement associées ;
- **Aménager des espaces publics complémentaires à l'existant**, notamment en intégrant le « Mail » et le boulodrome sous forme d'extension des espaces publics du secteur du nouveau quartier.

ORIENTATION 3 : Renforcer l'accessibilité « tous modes » du centre bourg

- **Proposer un maillage de voies de desserte qui instaure une continuité avec le réseau existant.** Un système de voie en impasse pourra être toléré dans l'attente de la réalisation de la connexion avec le secteur 2AU.
- **Réduire l'emprise et le caractère routier des voies nouvelles.**

- **Prévoir des espaces de circulation hiérarchisé, sécurisé et adapté pour faciliter les pratiques de déplacements doux** (vélos, piéton, etc.).
- **Aménager les carrefours de l'entrée du site**, depuis les routes de Boursol et de Piquessègue, en apaisant les accès existants à la future extension urbaine.
- **Permettre le développement urbain ultérieur du secteur** (zone 2AU) en maintenant le débouché au sud du site (emplacement réservé sur le PLU pour un accès depuis la route du milieu).

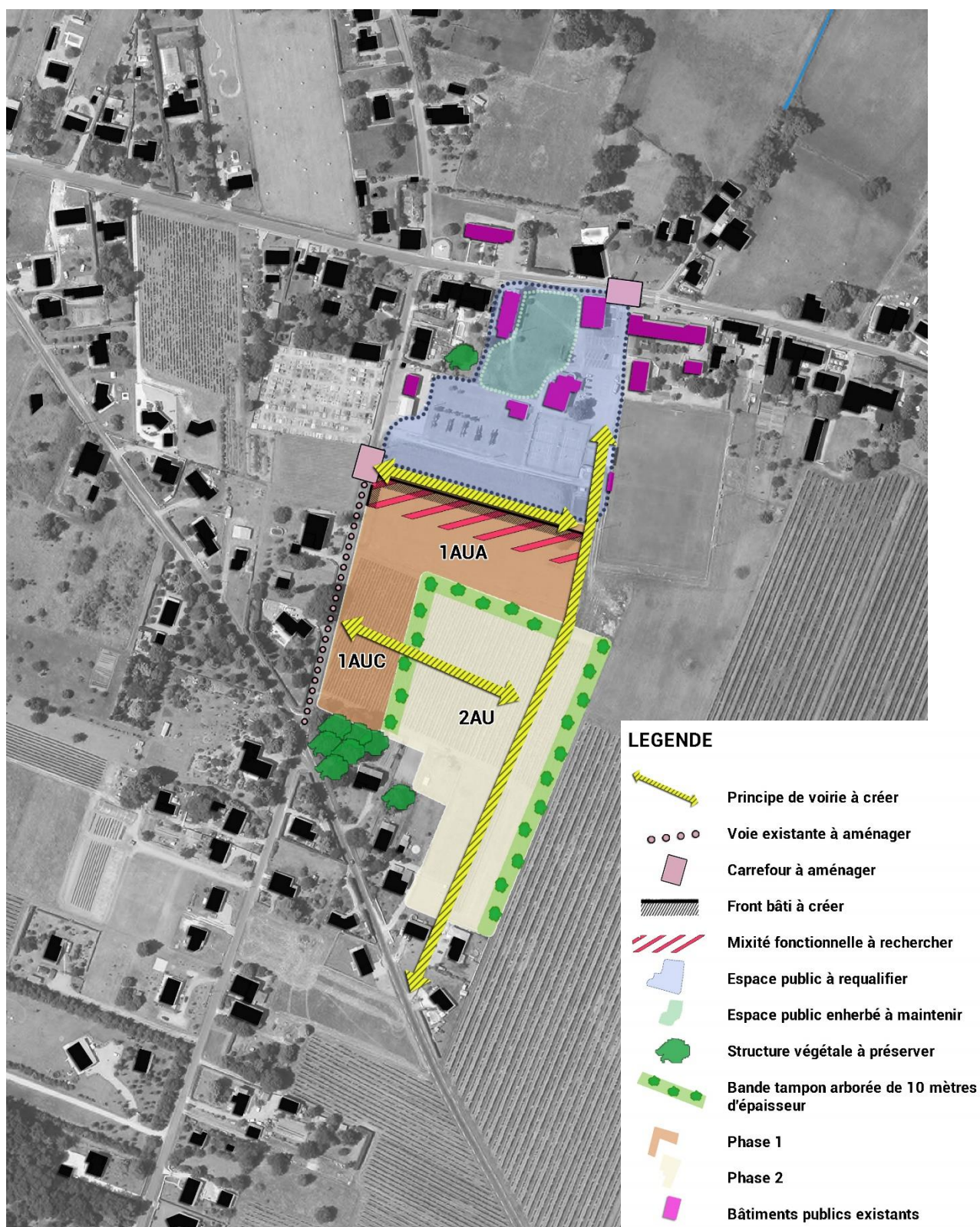
ORIENTATION 4 : Redéployer le parc de stationnement

- **Limiter la place des voitures afin de dégager des espaces pour les autres usages**, notamment les piétons, en envisageant une intégration paysagère et regroupement de l'offre stationnement ;
- **Compléter l'offre existante en termes de stationnements sur voirie ou autre espace public** en tenant compte des véhicules supplémentaires générés par l'arrivée de nouveaux habitants.

ORIENTATION 5 : Lisières d'opération et caractère paysager ouvert

- **Traiter les franges de l'opération afin de renforcer l'intégration paysagère de l'opération dans son contexte en :**
 - **Créant un espace tampon de 10 mètres d'épaisseur minimum**, avec des espèces locales et variées, afin de limiter les conflits d'usage et d'assurer une interface de transition entre espaces habités et espaces cultivés ;
 - **Valorisant les usages multifonctionnels des lisières**, notamment en inscrivant la lisière Est de la première tranche d'aménagement comme support d'une voie de circulation douce en renforcement des parcours existants.
- **Ne renforcer que ponctuellement la présence du végétal** pour maintenir ouverts les grands paysages et les vues qui soulignent encore la silhouette du bourg.
- **Traiter les clôtures sur la voie publique et les limites séparatives de manière différenciée selon son rôle :**
 - lorsque la clôture physique n'est pas indispensable, délimiter les terrains par des dispositifs simples ou combinés de démarcation : un espace enherbé, un fossé, une plantation d'accompagnement, un alignement arbustif discontinu, etc.
 - quand la clôture devient incontournable, maintenir sa transparence, sa simplicité, son traitement à dominante végétale inspirées des haies champêtres d'essences locales pour lui conférer un caractère infranchissable sans être opaque.
- **Gérer les eaux pluviales**, par exemple au moyen de noues végétalisées et de sols maintenus perméables pour éviter de recourir à la réalisation de dispositifs hydrauliques de type bassin de rétention.

II-3 Schéma d'aménagement précisant les principes d'organisation à respecter



III – Recommandations pour les espèces végétales à associer

Ces recommandations n'ont pas une portée prescriptive mais leur vocation est informative avec un objectif premier de sensibilisation.

Structures arborescentes et arbustives, associer :

Erable champêtre, Prunellier, Amelanchier canadensis,

Noisetier commun, Laurier noble.



Plantes tapissantes, associer :

Geranium vivace, Lierre commun,
Euphorbe, Pervenches, Cotoneaster
dammeri 'radicans'.

Structures arbustives, associer :

Lilas commun, Laurier tin, Eglantier,
Framboisier, Fusain d'Europe,
Troène commun.