

COMMUNE DE MAUVEZIN SUR GUPIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 3

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc

Chef de projet :
Etienne BADIANE
56, avenue des Minimes
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

PRESCRIPTION DU PLU

DEBAT SUR LE PADD

ARRET DU PLU

ENQUETE PUBLIQUE

APPROBATION DU PLU

SOMMAIRE

1 - PREAMBULE : INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS ET DES EQUIPEMENTS	3
2 - LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	18
3 - CONDITIONS D'OUVERTURE DES ZONES	19
4 – PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX DENSITES	19
5 – AMENAGEMENT DES ZONES.....	20
5.1 AMENAGEMENT DU SECTEUR : CENTRE BOURG.....	20
5.2 STRUCTURATION DU SECTEUR TAPY	23
6 ORGANISATION DE LA MOBILITE SUR LA COMMUNE.....	26
7 OAP SUR L'ENTREE DE BOURG	27

1 - PREAMBULE : INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS ET DES EQUIPEMENTS

OBJECTIFS

Le projet urbain doit être adapté au contexte et à la morphologie du site afin de préserver autant que possible le patrimoine naturel et paysager. Il s'agit ainsi de tenir compte des lignes de force du paysage en intégrant la topographie, les perspectives visuelles à maintenir, l'orientation du terrain pour optimiser l'implantation des futures constructions, la préservation des éléments remarquables, qu'ils soient naturels (arbre, haie, mare, etc.) ou bien architecturaux.

Dans la même optique, une attention particulière doit être portée à l'intégration des équipements en lien avec le développement urbain (réseaux, réserves d'eau contre le risque incendie, etc.).

PRINCIPES OPPOSABLES

Intégration paysagère des constructions sur terrain pentu :

L'implantation des constructions doit respecter le paysage existant, et notamment sa topographie. Dans un souci d'intégration paysagère, il faut éviter de bouleverser la morphologie du site et dans le cas d'un terrain pentu, rechercher une implantation en cohérence avec la pente « naturelle ».

Ce principe vaut pour les voies d'accès à la construction, et pour la construction elle-même dont l'architecture doit être conçue en relation avec les spécificités du terrain sur lequel elle s'implante.

Pour favoriser une bonne implantation de la construction dans le site, le respect de la topographie est important afin que la construction s'adapte au terrain et non l'inverse. Il convient de porter un effort d'adaptation du projet au site et à ses caractéristiques en veillant à :

- Limiter au maximum les déblais/remblais de l'opération, notamment en adaptant la construction et ses niveaux à la topographie du terrain ;
- Positionner le bâti de manière à construire en parallèle ou en perpendiculaire à la pente ;
- Construire en escaliers par rapport à la pente.

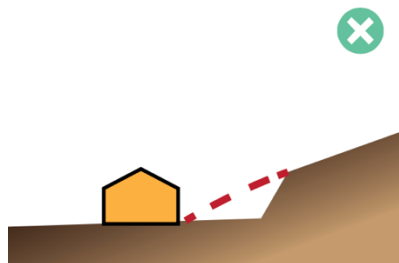
Intégration paysagère des équipements et réserves d'eau :

L'implantation des équipements techniques devra faire l'objet d'un traitement paysager afin de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux et des sites ; les réserves d'eau extérieures destinées à la défense contre l'incendie devront, si elles sont aériennes de type « citerne souple », être accompagnées de plantations périphériques (haie ou arbres) afin de limiter leurs impacts sur le paysage.

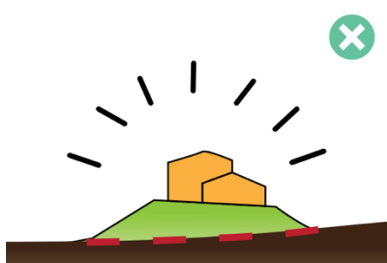
EXEMPLES

Exemples d'implantation du bâti et impacts sur le paysage

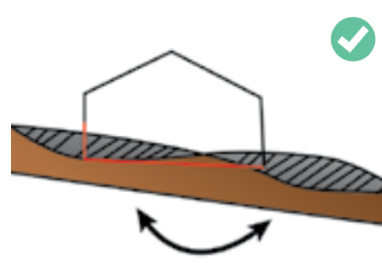
Éléments tirés de la fiche conseil éditée par le CAUE 47 : Implanter sa maison en Lot-et-Garonne



La coupe franche du relief peut entraîner des désordres dus au ruissellement et au tassement des terres. De plus le bâtiment sera peu éclairé à l'arrière.



L'exhaussement du bâti est coûteux et peu respectueux du paysage.

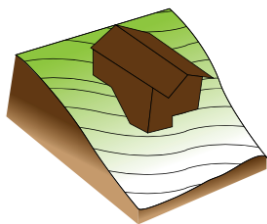
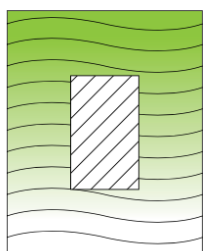


Le volume de déblais est au maximum équivalent au volume retiré.

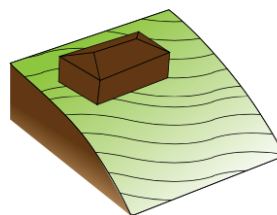
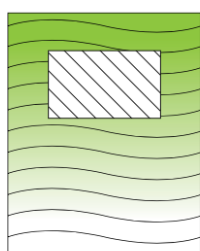
Types d'implantation du bâti à retenir en terrain pentu

Éléments tirés de la fiche conseil éditée par le CAUE 47 : Planter sa maison en Lot-et-Garonne

Implantation perpendiculaire à la pente



Implantation parallèle à la pente



La compacité et la simplicité des volumes sont en général garantes d'une meilleure intégration et permettent aussi de réaliser des économies d'énergie significatives par rapport à un projet complexe et découpé. Un bâti implanté à mi-pente ou en bas de pente permet de minimiser la privatisation des vues.

Exemples d'équipements de défense extérieure contre l'incendie et impact dans le paysage

Les éléments détaillés ci-dessous mettent en évidence le degré d'intégration dans le cadre paysager des différents dispositifs pouvant être retenus.

Equipement	Illustrations	Impact sur le cadre paysager	Entretien
Bassin artificiel	 <i>Exemple de bassin avec un accompagnement végétal masquant les clôtures</i>	Moyen : Intégration paysagère nécessaire (remblais, impluvium, clôture).	Le transport par l'eau de matières en suspension (sable, caillou, branche...) impose un nettoyage régulier des ouvrages.
Citernes aériennes souples	 <i>Exemple d'une citerne aérienne avec un accompagnement végétal</i>	Fort, cela même si les citernes aériennes sont généralement peintes en vert. Dans un souci d'une meilleure intégration dans le paysage, il est pertinent d'envisager un accompagnement paysager en plantant une haie autour de la citerne en veillant à préserver des aires de manœuvre permettant aux véhicules de défense incendie de circuler et de se retourner.	A la différence d'un bassin, ou une obligation de curage et de nettoyage de la réserve d'eau est nécessaire, les citernes souples ne demandent que peu d'entretien spécifique ; seuls une vérification et un contrôle du bon fonctionnement des vannes est à prévoir annuellement.
Citerne enterrée préconstruite ou en béton	 <i>Exemple de citerne enterrée avec un couvert végétal au dessus</i>	Faible	Entretien régulier nécessaire afin de nettoyer l'ouvrage de décantation situé entre l'impluvium et la citerne. Le manque d'entretien peut entraîner le colmatage de la bouche d'entrée d'eau, du décanteur et du dessableur ainsi que la diminution du volume d'eau utilisable dans le réservoir.

La création de mares peut être également envisagée, en lieu et place d'une citerne incendie. Certains territoires – Parc naturel régional des Caps et marais d'Opale (Nord Pas de Calais – Picardie – Loire Anjou Touraine) – ont expérimenté cette option. Les éléments et étapes conditionnant la bonne réussite d'un tel projet sont synthétisés comme il suit (source : PNR Loire-Anjou-Touraine) :



Exemple d'une mare avec un accompagnement végétal

Choix du site : Terrain imperméable, alimentation en eau, respect de la réglementation (PLU, Sage)

Associer le SDIS afin de valider la quantité d'eau nécessaire, le dimensionnement de la marre et son implantation (accessibilité, etc.)

Réalisation des travaux : pour une quantité de 120 m³, prévoir une marre de 15 m sur 15 m (2 m de profondeur sont nécessaires du côté prévu pour l'accès pompier).

Réaliser le suivi permettant d'attester que le niveau d'eau ne baisse pas et que la marre peut donc être aménagée

Réaliser les aménagements de défense incendie : aire de manœuvre, chemin d'accès, mise en place de signalisation.

Réaliser un bail emphytéotique ou une convention de servitude si la marre est réalisée en terrain privé

Procéder à la remise officielle de la marre par le SDIS qui fournira l'attestation de validation de la marre au maire.

Entretenir régulièrement la marre. Il est préconisé de réaliser une fauche par an sur les berges en automne, et plus régulièrement sur le côté réservé pour le passage des pompiers. L'intervention sur la végétation aquatique n'a lieu que si celle-ci devient envahissante. Un curage est à prévoir tous les 7 à 10 ans en fonction du niveau d'atterrissement.

GESTION DES EAUX PLUVIALES ET PERMEABILITE DES SOLS

OBJECTIFS

L'urbanisation a fortement contribué à perturber le cycle naturel de l'eau avec comme conséquences l'augmentation du ruissellement des eaux, de brusques augmentations de débit dans les cours d'eau, voire encore les saturations des réseaux dans les stations d'épuration. Telle qu'elle est réalisée dans la plupart des opérations urbaines, la gestion des eaux pluviales participe largement à la dégradation de la ressource en eau. En effet, l'imperméabilisation de l'espace empêche l'infiltration de l'eau dans le sol et par conséquent l'alimentation de la nappe phréatique.

Aussi, le ruissellement charge fortement les eaux pluviales en matières polluantes. En ruisselant sur les surfaces imperméabilisées, les eaux pluviales se chargent en polluants : matières en suspension, hydrocarbures, plomb, etc. Ces derniers ont pour principale origine la circulation automobile avec l'usure des pneumatiques, les gaz d'échappement et les fuites d'huiles.

De plus, l'enterrement des réseaux d'évacuation d'eau, dont les coûts d'installation et d'entretien sont par ailleurs élevés, accroît les risques d'inondation en aval en favorisant l'évacuation rapide de l'eau.

Pour s'inscrire dans une démarche de développement durable, les projets d'aménagement doivent favoriser la mise en place de gestions alternatives des eaux pluviales, c'est-à-dire au plus près du cycle naturel. A travers les principes d'aménagement, l'objectif consiste à réduire ces dysfonctionnements en favorisant un cycle naturel de l'eau. Les mesures visent principalement à réintroduire une absorption sur site des eaux de pluie.

RAPPEL REGLEMENTAIRE

En matière de gestion des eaux pluviales, la législation nationale est assez peu précise dans la mesure où elle est **dispersée dans plusieurs Codes (Code civil, Code de l'urbanisme, Code de l'environnement)**. Les mesures proviennent principalement de la **Loi sur l'Eau (2006)** spécifiant que les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols et ne pas aggraver le risque d'inondation, et qui soumet les rejets importants d'eaux pluviales à une procédure « au titre de la loi sur l'eau ».

L'élaboration du dossier Loi sur l'eau concerne le maître d'ouvrage, public ou privé, dont le projet d'aménagement dépasse les seuils ci-dessous. Aussi, lors de la conception d'un projet de superficie supérieure à 1 hectare (lotissement, zone d'activités), il convient de :

- Vérifier où se situe le rejet des eaux pluviales ;
- Vérifier à quel régime le projet est soumis (déclaration ou autorisation) ;
- Prévoir des mesures permettant de compenser les impacts du projet.

PRINCIPES OPPOSABLES

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

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

RECOMMANDATIONS

Ralentir le transit des eaux pluviales et organiser leur gestion au plus près du cycle naturel :

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

Les eaux pluviales des parcelles peuvent être collectées par des noues situées en bordure. De façon à permettre un ruissellement naturel de ces eaux, les parcelles doivent alors être aménagées avec une légère pente en direction des noues.

Permettre à l'eau de s'infiltrer :

Les eaux pluviales provenant des voiries, trottoirs et stationnements peuvent être stockées dans une chaussée à structure réservoir (CSR) située sous la voirie principale et les voiries secondaires. Au point bas de cette chaussée, un séparateur d'hydrocarbure permet de traiter les eaux qui sont ensuite acheminées vers une tranchée drainante située sous la noue.

La réalisation de voiries doit être l'occasion pour la municipalité d'engager la réflexion sur la mise en place de zones de rencontre permettant un partage de la chaussée par les voitures et les piétons et permettant de ne pas réaliser de trottoirs et donc de limiter les surfaces imperméabilisées. Cette option économe de l'espace est souvent adaptée aux petites opérations de lotissement. La réduction de la place de la voiture est ainsi un geste supplémentaire en faveur des autres modes de transports. Elle peut se faire à deux niveaux : spatialement, les espaces destinés à la voiture sont réduits (voiries, parking) et socialement, l'utilisation de la voiture est découragée.

EXEMPLES

Exemple de gestion des eaux pluviales à l'échelle du quartier : réalisation d'une noue

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

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

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

Investissement Environ 10 € HT / ml fonction du m³ terrassé

Le prix au mètre linéaire d'une noue est inférieur de plus de moitié à celui d'un réseau enterré, le coût du terrain étant affecté aux espaces verts.

Coût d'entretien annuel Environ 3 € HT / ml

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

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



LE TRAITEMENT DES LISIERES AGRO-URBAINES

OBJECTIFS

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

Mais cet aspect reste peu étudié dans une large part des projets d'extension par manque de vision globale sur le projet d'ensemble.

- Dans quel environnement se situent les constructions (agricoles, infrastructures, visibilitées...) ?
- Quels sont les éléments structurants du paysage ?
- Quel impact le bâti a-t-il sur le paysage ?
- Existe-t-il des corridors écologiques ?

Au moment où un secteur est classé constructible, il est nécessaire de penser au statut et à la gestion de ses franges. Le traitement des franges agro-urbaines doit avoir ainsi pour objectif de permettre une meilleure intégration du cadre bâti dans le paysage. En effet, trop souvent, les extensions nouvelles réalisées sont très perceptibles et c'est finalement le traitement des franges qui donne le plus souvent l'image globale du nouvel aménagement. Le soin apporté au traitement des lisières urbaines donne ainsi le ton et oriente dans certains cas les possibilités d'extension ultérieures. En ce sens la qualification des franges urbaines permet de travailler sur une échelle intermédiaire en offrant une possibilité de transition avec le tissu et les espaces environnants.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Règles d'implantation des haies :

En bordure de voirie :

- Routes nationales : Toute plantation est interdite à moins de 6 mètres du bord de la voie ;
- Routes départementales et communales : Toute plantation est interdite à moins de 2 mètres du bord de la voie ;
- Chemins ruraux : Article R. 161-22 du Code rural : « Les plantations d'arbres, de haies vives peuvent être faites le long des chemins ruraux sous condition de distance, sous réserve que soient respectées les servitudes de visibilité et les obligations d'égaleage prévues à l'article R. 161-4. ».

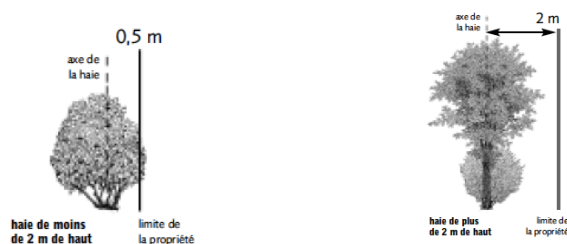
Plantations réalisées par la commune, propriétaire du chemin : la commune est en droit d'aménager elle-même ses ouvrages publics en les plantant d'arbres ou de haies vives. Là encore, la voie ne devra cesser de répondre aux caractéristiques techniques inhérentes aux chemins ruraux telles que précisé aux articles R. 161-8 et suivants.

Entre deux propriétés voisines :

Selon les articles 671 et 672 du Code civil :

- Toute plantation est interdite à moins de 0,5 mètre de la limite de propriété ;
- Les plantations dépassant 2 mètres de hauteur, doivent se trouver à 2 mètres au moins de la limite de propriété ;
- Le voisin peut exiger que les arbres, arbustes et arbrisseaux, présents à une distance moindre que la distance légale soient arrachés ou à la hauteur déterminée par l'article précédent.

Ces règles sont supplétives, elles s'appliquent en l'absence de volonté contraire des voisins, exprimées dans un contrat. Seules les propriétés privées sont concernées par les règles ci-dessus. Les distances de plantation édictées par le Code civil ne peuvent pas être appliquées à des fonds bordant la voie ou le domaine public.



PRINCIPES OPPOSABLES

Prise en compte des structures existantes du paysage :

En fonction de la situation et des caractéristiques intrinsèques du site, les problématiques et les enjeux diffèrent et si les réponses s'adaptent, le projet urbain doit se fonder dans les éléments de contexte, au premier lieu desquels les structures existantes du paysage.

Constitution des lisières agro-urbaines :

Les structures paysagères notables du site doivent être repérées et maintenues ; les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation doivent être préservés et intégrés aux opérations d'aménagement, a fortiori s'ils peuvent constituer la préservation d'une frange naturelle déjà existante.

Maintien des fonctionnalités agricoles :

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

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

Traitement des surfaces libres :

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

Les principes d'aménagement et de traitement paysager de ces espaces doivent répondre à deux objectifs : qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur ; rendre cohérente l'intégration des nouvelles constructions dans chacun des secteurs étudiés. **Une partie de la parcelle devra être traitée en jardin planté ou engazonné.**

Haies anti-dérive de pulvérisation :

Une haie anti-dérive peut être aménagée, au contact du foncier agricole : en plus de soigner l'intégration des secteurs urbanisés en atténuant l'impact des constructions dans le cadre paysager, l'objectif poursuivi est de tenir compte des enjeux sanitaires liés à la proximité d'îlots agricoles potentiellement épandables aux produits phytosanitaires.

La constitution des haies anti-dérive aux résidus des produits phytosanitaires se conformera à l'instruction technique DGAL/SDQPV/2016-80 du 27 Janvier 2016 diffusée par le Ministère de l'Agriculture et de l'Agroalimentaire et de la forêt.

Une haie anti-dérive continue, entre les parcelles traitées et les établissements accueillant des personnes vulnérables doit, le cas échéant, être mise en place afin de limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérivation de pulvérisation.

Pour être efficace, la haie nécessite que :

- Sa hauteur soit supérieure à celle de la culture en place ou des équipements du pulvérisateur distribuant la bouillie pharmaceutique ;
- Sa précocité de végétation assure de limiter la dérivation dès les premières applications ;
- Son homogénéité (hauteur, largeur, densité de feuillage) et l'absence de trous dans la végétation soient effectives ;
- Sa largeur et sa semi-perméabilité permettent de filtrer le maximum de dérivation sans la détourner.

RECOMMANDATIONS

Choix des végétaux :

Les végétaux fleuris durant une longue partie de l'année et ou dotés d'un feuillage persistant évitant les travaux de ramassage sont largement préconisés. En termes d'aspect paysager, le mélange d'arbustes peut être intéressant à appréhender : le choix de type de végétaux et d'essences variées favorise une croissance rapide, limite les attaques parasitaires, évite la monotonie et entretient le respect de la biodiversité.

EXEMPLES

Coupes de principes des structures existantes du paysage pouvant servir de socle pour la constitution de lisières agro-urbaines :

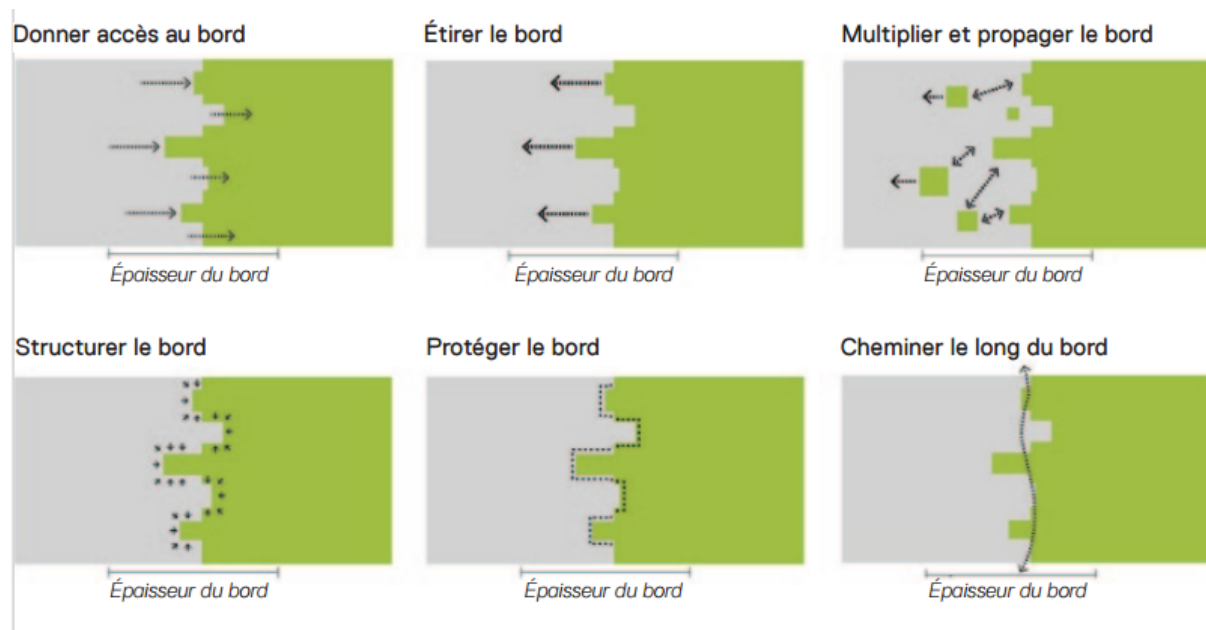
Dans un **paysage bocager de plaine**, les structures existantes apportent des solutions sur lesquelles s'inspirer. Ainsi, les haies constituent un vocabulaire presque évident pour traiter les franges. La haie bocagère constitue ainsi une réponse simple mais efficace avec une diversité d'espèces locales, représentatives du lieu. Un alignement d'arbre permet d'accompagner une voie ou un chemin longeant les constructions. C'est aussi un moyen de signaler l'approche d'une entrée de bourg, et un signal visuel fort dans le paysage.

Dans un **paysage viticole ouvert**, où les covisibilités sont très marquées avec des îlots au contact de l'urbanisation, il peut être pertinent de travailler à partir d'un vocabulaire s'inspirant de techniques de soutènement à l'aide de murets à l'image des clos délimitant certaines parcelles. Ces constructions peuvent s'accompagner de haies champêtres ou d'arbres d'essences locales. Un muret accompagné de plantations ponctuelles et d'un cheminement permet par exemple une bonne intégration dans des paysages de vignes.

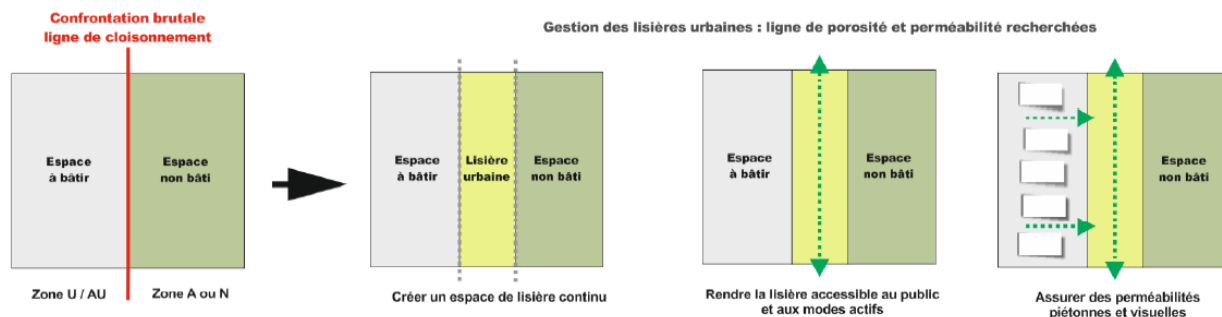
Dans un **paysage de plaine ouvert**, les vergers constituent un des modes de cultures importants : la plantation de bandes de fruitiers peut donc qualifier les franges. Un verger constitue une limite pertinente entre l'espace ouvert et l'espace bâti. Il offre en outre la possibilité de constituer un lieu d'ornement et constitue un moyen de verdir une surface en attente d'une extension future.

Enfin, la possibilité d'implanter des jardins familiaux permet d'animer ces franges urbaines qui deviennent alors des lieux de vie et de rencontre.

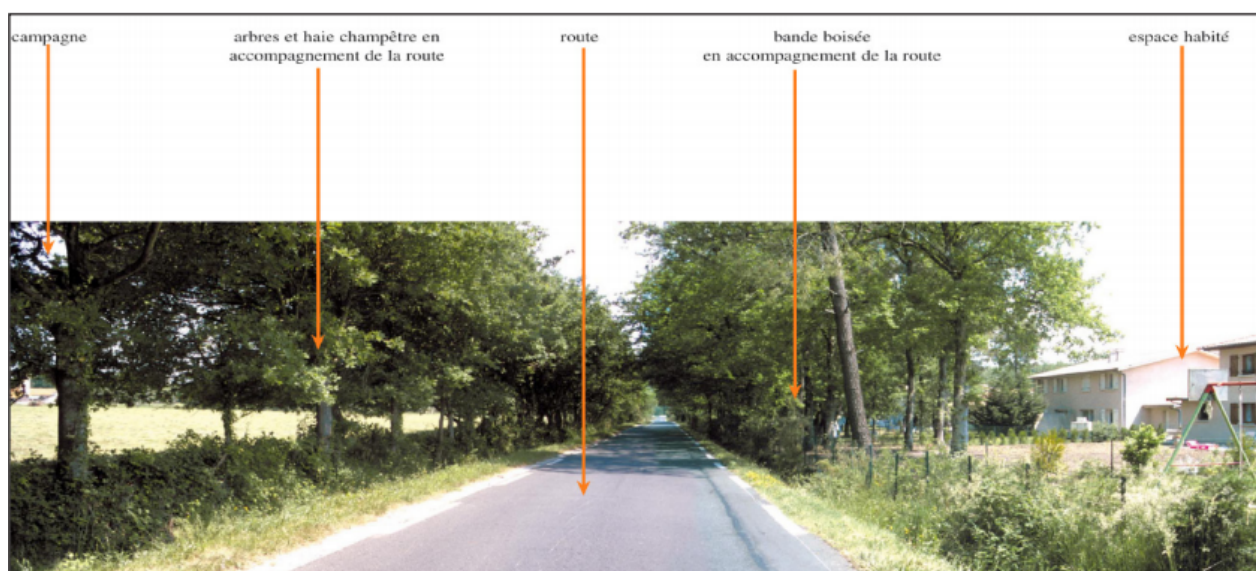
Plans de principes des actions à opérer sur les franges :



Plans de principes des traitements des lisières urbaines :

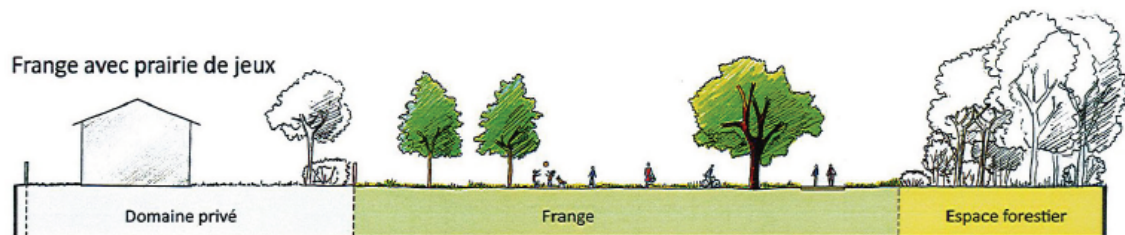
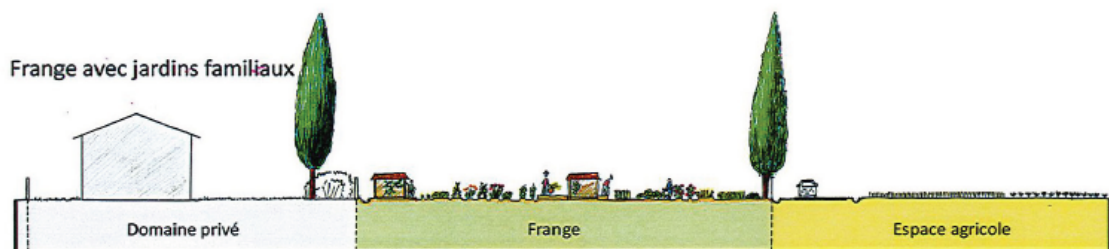
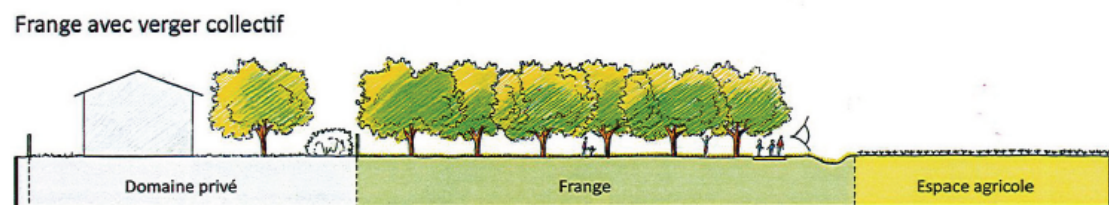
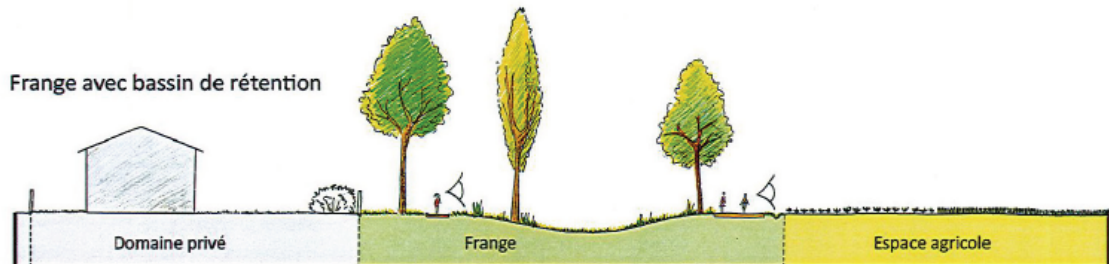
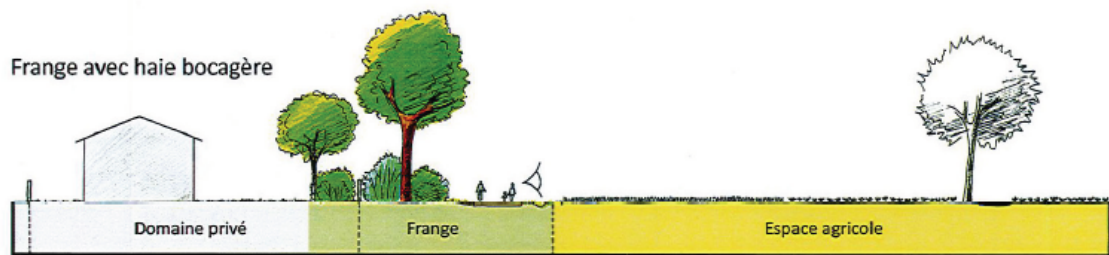
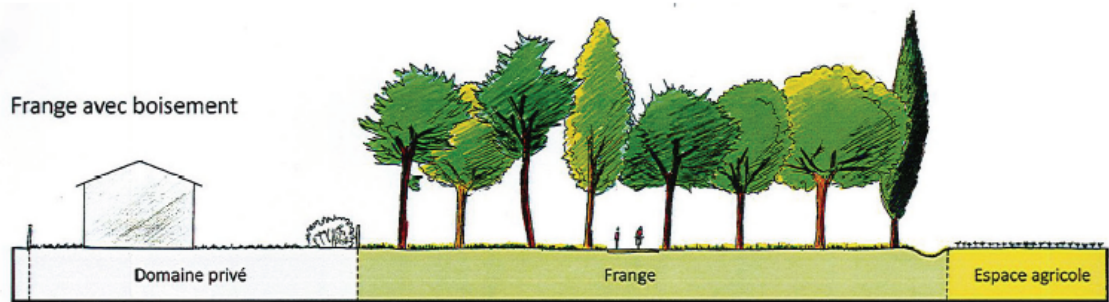


Illustrations explicatives des traitements des lisières urbaines au regard du maintien des fonctionnalités des espaces agricoles :

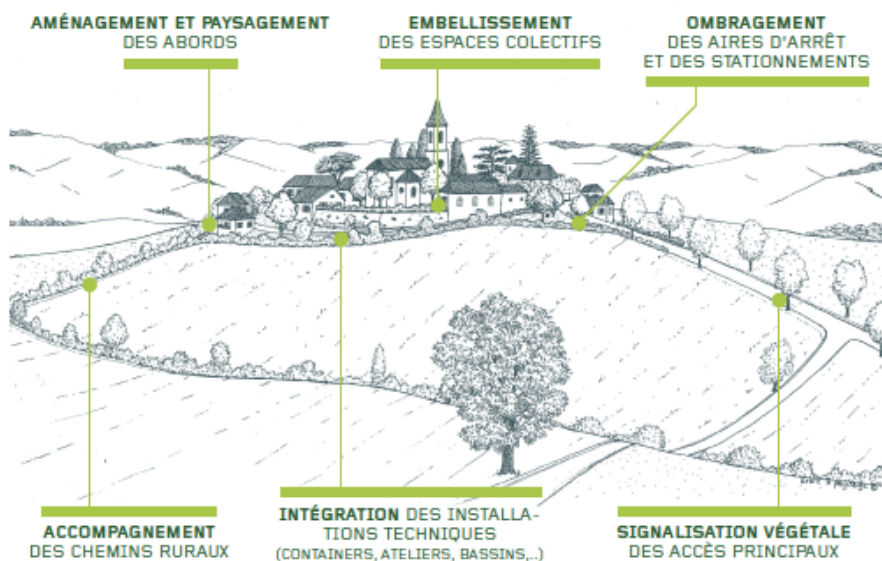


Exemple de transition douce entre espace habité et campagne à Pessac-Mérignac (33) Illustration extraite du SCOT de l'agglomération bordelaise (A'URBA - Agence Follea-Gautier, paysagistes-urbanistes)

Coupes de principes des typologies de franges rurales :



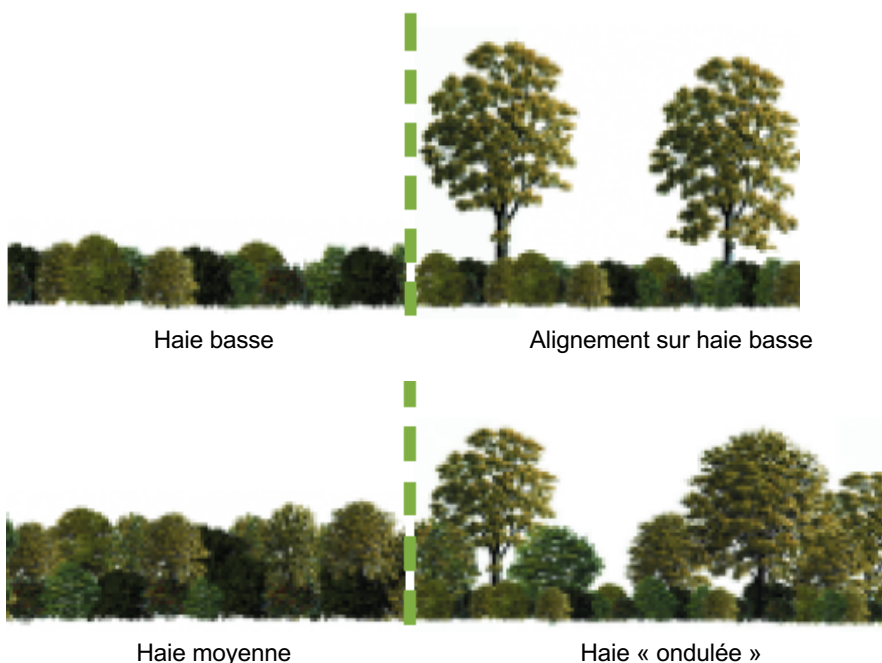
Exemple d'utilisation des haies champêtres :



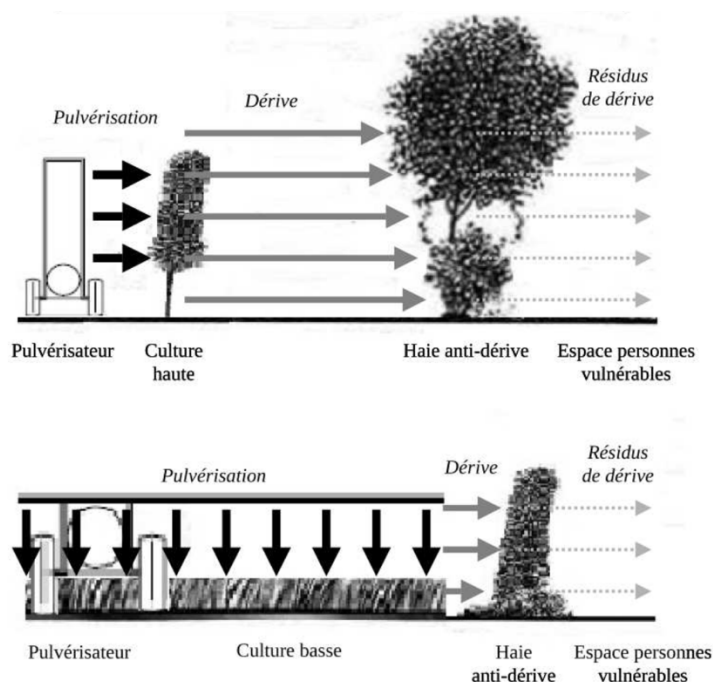
Exemples de strates de végétation :



Coupes de principes des morphologies de haies selon les associations d'arbustes et d'arbres, d'âges et de tailles divers :



Coupes de principes de haies anti-dérive de pulvérisation :



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

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



Alisier terminal
Sorbus terminalis



Aubépine épineuse
Crataegus laevigata



Aubépine monogyne
Crataegus monogyna



Érable champêtre
Acer campestre



Figuier
Ficus carica



Frêne commun
Fraxinus excelsior



Camerisier à balais
Lonicera xylosteum



Charme
Carpinus betulus



Chêne pubescent
Quercus pubescens



Fusain d'Europe
Euonymus europaeus



Laurier sauce
Laurus nobilis



Laurier tin
Viburnum tinus



Chêne sessile
Quercus petraea



Chèvrefeuille d'Étrurie
Lonicera etrusca



Cognassier
Cydonia oblonga



Poirier franc
Pyrus pyraeaster



Prunellier
Prunus spinosa



Prunier sauvage
Prunus domestica



Cormier
Sorbus domestica



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea



Eglantier
Rosa canina



Saule marsault
Salix caprea



Sureau noir
Sambucus nigra



Tilleul
Tilia cordata

INVITER LA NATURE DANS LES PROJETS URBAINS

OBJECTIFS

La menace que constituent les activités humaines pour la préservation des paysages et de la biodiversité ne saurait être niée. Urbanisation mais aussi remembrements, agriculture intensive, aménagements routiers, hydrauliques sont autant de facteurs qui participent à la réduction et à la fragmentation des espaces naturels.

Pour s'inscrire dans une démarche de développement durable, les projets urbains doivent mettre l'accent sur la préservation, la valorisation et la gestion des qualités environnementales et paysagères des sites choisis. Le maintien de la biodiversité passe non seulement par la protection des milieux naturels remarquables mais aussi par la préservation de leurs interconnexions, constitutives des trames vertes et bleues (TVB).

Dans ce contexte il s'agit de justifier le projet urbain en fonction des enjeux environnementaux et de concilier au mieux l'optimisation du foncier.

RAPPEL REGLEMENTAIRE

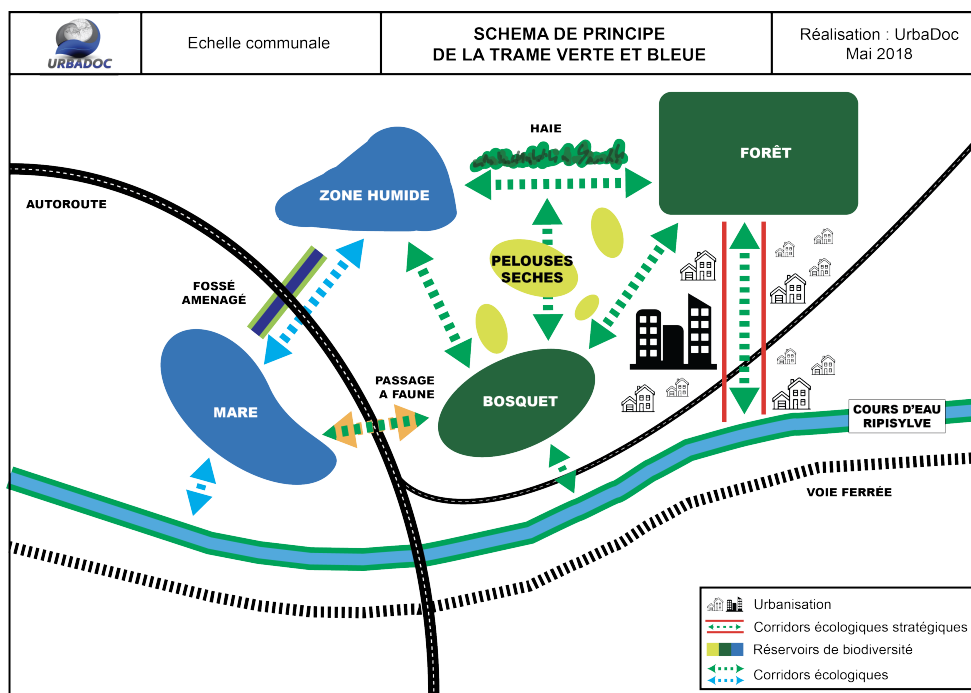
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages (...) (article L. 151-7 du Code de l'urbanisme).

PRINCIPES OPPOSABLES

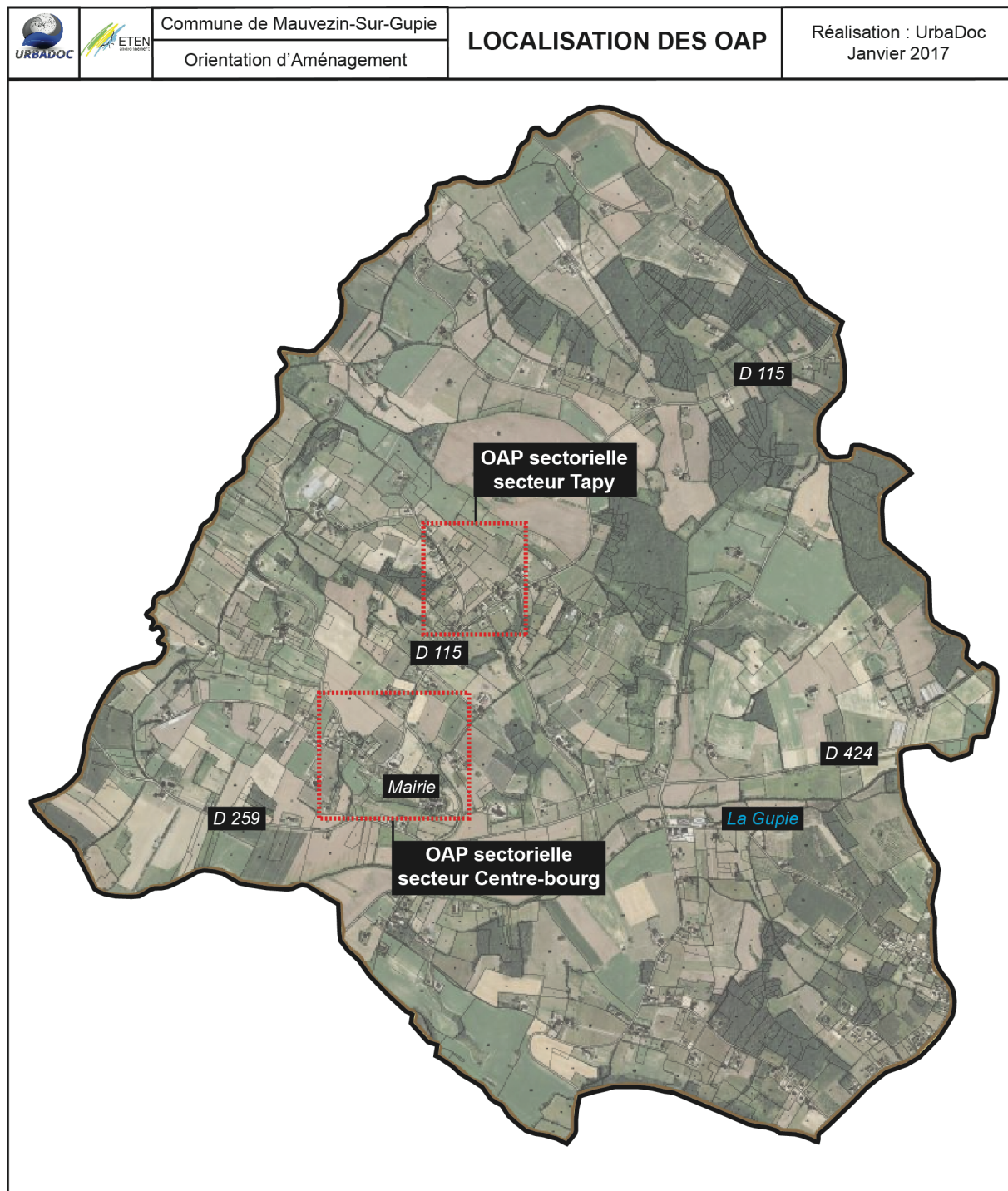
Intégration de la TVB dans le projet urbain :

Les continuités écologiques identifiées dans le diagnostic environnemental doivent être intégrées dans le projet urbain : les éléments de paysage constitutifs de la TVB ou de sa remise en état seront protégés, de même que les espaces non bâtis en zone urbaine nécessaires au maintien des continuités écologiques (article L. 151-23 du Code de l'urbanisme).

Le schéma ci-dessous explique les grands principes régissant le concept de trames écologiques appliqué aux seins des projets urbains.



2 - LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



3 - CONDITIONS D'OUVERTURE DES ZONES

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent à la municipalité de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elles n'ont d'intérêt que sur les zones qui sont amenées à connaître une évolution significative.

Plusieurs zones à urbaniser (AUa et AUb), répondant à une logique d'urbanisation, ont été définies dans le PLU de Mauvezin-sur-Gupie afin de satisfaire au projet de développement démographique. En ce sens, la municipalité a souhaité détailler plusieurs OAP sectorielles sur les abords du bourg et le secteur du lieu-dit Tapy.

La matérialisation des zones à urbaniser dans le PLU répond à la volonté de poursuivre les logiques d'aménagement d'ensemble en instituant un phasage dans le temps et dans l'espace avec comme ordre de priorisation :

- Zone 1AUa répondant à une urbanisation immédiate
- Zone 1AUb qui concernent des zones à urbaniser en deuxième position (La zone AUb ne pourra être urbanisée que si 20 % d'une des zones AUa est urbanisée.

4 – PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX DENSITES

Rappels :

Dans les secteurs urbains, l'urbanisation des potentiels de densification doit respecter les valeurs de densité suivantes :

- Zone Ua : densité de 20 à 30 logements/ha
- Zone Ub : Densité de 6 à 10 logements/ha

5 – AMENAGEMENT DES ZONES

5.1 AMENAGEMENT DU SECTEUR : CENTRE BOURG

5.1.1 Superficie

Secteur Montour Est : 1,51 ha
Secteur Montour Ouest 2,37 ha
Secteur le Bourg Nord : 0,47 ha
Secteur le Bourg Sud : 0,61 ha
TOTAL : 4,96 ha

5.1.2 Inscription géographique



Vue aérienne du secteur Ouest – Géoportail - 2017



Vue aérienne du secteur Est – Géoportail - 2017

Ces différents secteurs se localisent à proximité du centre bourg.

Le tissu urbain proche sur le secteur Ouest se caractérise par une juxtaposition de bâtisses pavillonnaires implantées au gré des opportunités foncières.

Le secteur Est présente un bâti plus traditionnel.

Les terrains concernaient par les orientations d'aménagement sont actuellement à vocation agricole.

L'OAP sectorielle est décomposée en quatre zones AU.

5.1.3 Occupation du sol

Secteur Montour Est :

Cette zone est référencée au registre parcellaire graphique qui identifie les îlots agricoles et qui précise les types de cultures. Ce registre indique que l'ensemble de ce secteur est valorisé par la céréaliculture.

Le diagnostic environnemental établi par ETEN Environnement montre que cette zone présente un enjeu écologique très faible.

Secteur Montour Ouest :

Le registre parcellaire graphique indique que seules les parcelles n°87 et 89 sont valorisées par la céréaliculture (Blé tendre et Tournesol). Les autres parcelles n°150 et 156 ne sont pas inscrites au registre parcellaire graphique.

L'analyse environnementale réalisée par Eten Environnement sur ce secteur atteste d'un enjeu écologique faible pour les parcelles inscrites au registre parcellaire graphique.

Secteur le Bourg Nord et Sud :

La parcelle n°52, la plus à l'Ouest, est actuellement inscrite au registre parcellaire graphique. Elle caractérise un secteur valorisé par la céréaliculture (Tournesol).

L'analyse environnementale réalisée par Eten Environnement atteste sur la parcelle n°52, d'un enjeu écologique faible.

Les autres parcelles ne sont pas inscrites au registre graphique et ne présentent pas d'enjeu écologique.

5.1.4 Principes d'aménagement recherchés

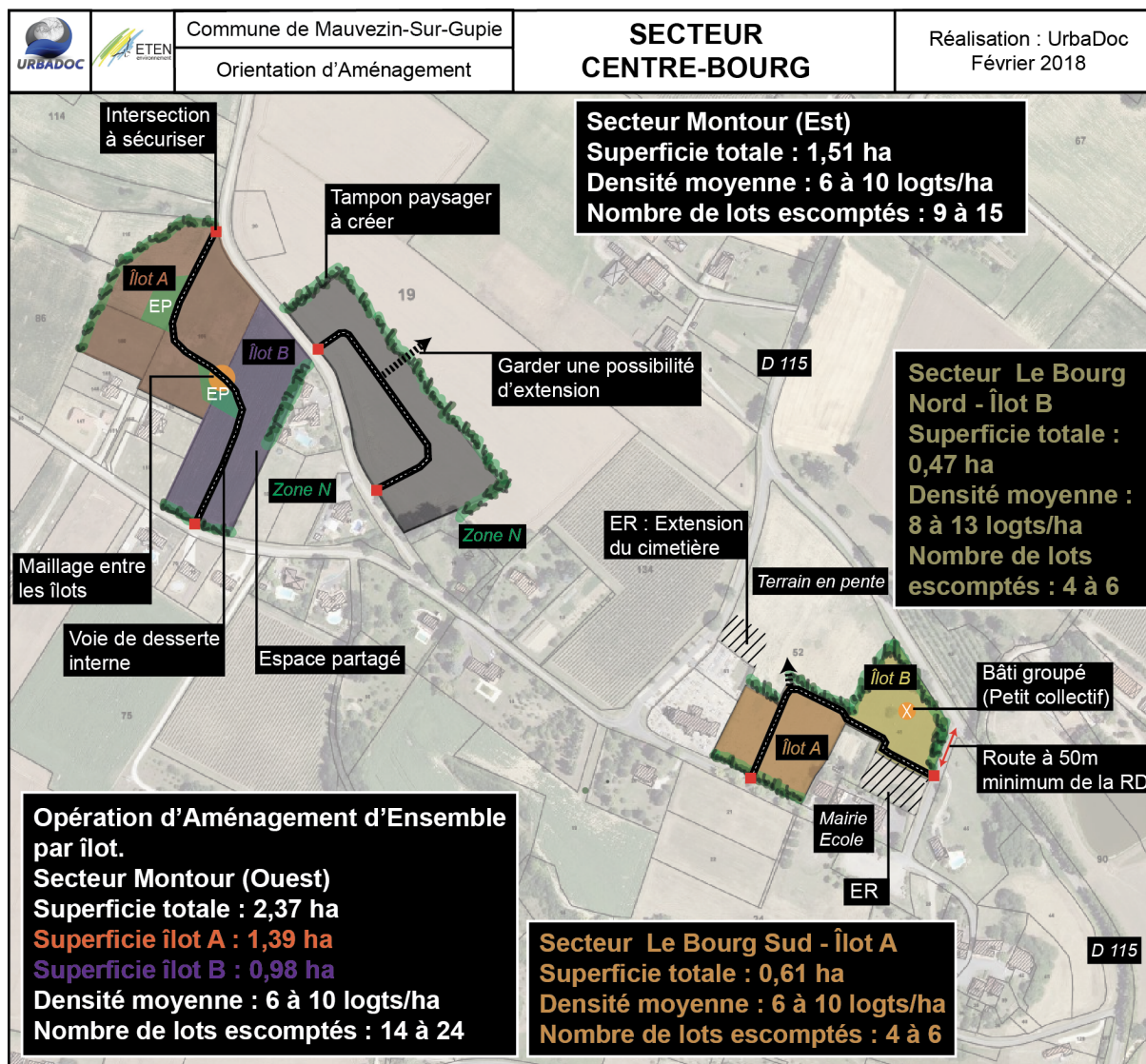
Destination des constructions	
	Habitat pavillonnaire et collectif
Densité urbaine	
Densité recherchée et offre foncière	Proposer une densité minimale de 6 à 10 logements à l'hectare sur les secteurs Montour Est et Montour-Ouest. Sur le secteur bourg, proposer une densité de 8 à 13 logements à l'hectare. Proposer une mixité de l'offre au niveau de la taille des lots.
2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Hauteur	Les constructions doivent s'harmoniser avec le paysage rural en conservant les arbres existants. Cette disposition sera appréciée par rapport aux hauteurs et aux implantations. La hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle ne devra pas dépasser R+1. Sur le bourg, la hauteur maximale du bâti collectif ne devra pas dépasser R+2. Compte tenu de la topographie de certaines parcelles, l'édification des constructions devra tendre vers un équilibre des déblais et remblais.
Implantation par rapport aux emprises publiques et limites séparatives	Les accès des constructions devront être privilégiés sur les voiries intérieures dans chaque zone créée. Les accès directs des futures constructions sur les voiries communales seront interdits. Mettre en place une trame paysagère le long de la voirie départementale pour réduire les nuisances sonores et conserver le caractère rural. Conserver le caractère ouvert et aéré de ce secteur en privilégiant la production d'une forme urbaine semi-dense. Chaque construction devra planter un écran paysager (haie avec multi-essences) afin de limiter les nuisances liées à l'activité agricole. Favoriser la mise en place d'un ou plusieurs espaces de rencontre arboré pour renforcer le lien social sur ce quartier. Privilégier sur les jardins sur les degrés de pentes les plus forts
Caractéristiques architecturales	Veiller à ce que les constructions respectent le patrimoine communal dans le périmètre du Monument historique. Tenir compte de la palette de couleurs pour l'aspect extérieur des constructions en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France
Espaces non bâtis	Conserver une partie du terrain en jardins plantés ou gazonnés avec les essences locales conformément au guide de Val de Garonne et Gascogne
Stationnement	Gérer les stationnements à l'intérieur de l'unité foncière.
3 – Equipements et réseaux – Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux	
3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes aux publics	Organiser l'aménagement et l'urbanisation des zones en privilégiant le maillage avec les voiries existantes. Favoriser une circulation en sens unique. Les caractéristiques de voiries intérieures devront respecter le règlement de voirie de Val de Garonne Agglomération.
Desserte des réseaux	Une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux pluviales. Toute construction devra disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

5.1.5 Conditions d'aménagement

Ces secteurs seront aménagés :

- soit par secteur ;
- soit par une opération d'aménagement d'ensemble.

5.1.6 Schéma d'aménagement



5.2 STRUCTURATION DU SECTEUR TAPY

5.2.1 Superficie

Secteur Tapy Nord : 0,49 ha

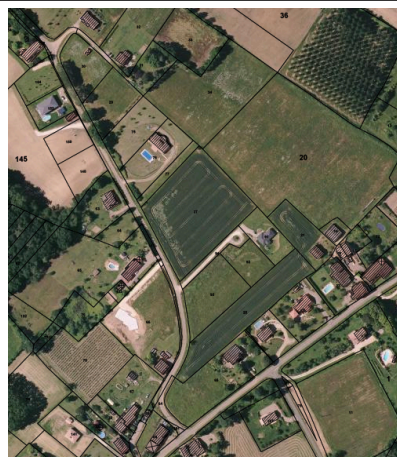
Secteur Tapy Sud : 0,93 ha

TOTAL : 1,42 ha

5.2.2 Inscription géographique



Visibilité du site à partir de l'intersection entre la voie communale n°116 et la route départementale n°115 – Google Street View



Vue aérienne du secteur – Géoportail - 2018

Le secteur de Tapy est établi au Nord du centre-bourg à une distance d'environ 1km. Les sites classés en zones AUb concernent une emprise circonscrite sur les pourtours par des habitations, exceptée sur la partie Sud, où le tracé de la voie communale n°116 constitue une limite structurante et sur la partie Nord, où des terrains à vocation agricole sont principalement présents.

Le secteur Sud se caractérise par une faible pente établie dans un sens Nord/Sud et qui ne constitue pas une donnée rédhibitoire quant à l'aménagement de la zone.

Le secteur Nord présente un talus paysager sur la partie Sud du terrain, rendant cet espace inconstructible.

5.2.3 Occupation du sol

Le secteur Tapy Nord n'est pas identifié au registre parcellaire graphique.

Le secteur Tapy Sud est référencé comme agricole au sein du registre parcellaire graphique avec une valorisation sous forme de Maïs grain et ensilage.

L'analyse environnementale réalisée par ETEN Environnement sur ce secteur atteste d'enjeux écologiques très faibles.

5.2.4 Aspects réglementaires

Destination des constructions	
	Habitat uniquement
Densité urbaine	
Densité recherchée et offre foncière	Proposer une densité minimale de 6 à 10 logements à l'hectare. Proposer une mixité de l'offre au niveau de la taille des lots.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Hauteur	Les constructions doivent s'harmoniser avec le paysage existant. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser R+1.

Implantation par rapport aux emprises publiques et limites séparatives	Secteur Tapy Nord : Utiliser la voirie existante au Nord, pour desservir les futures habitations. Elle devra aboutir sur une aire de retournement. Secteur Tapy Sud : Utiliser la voirie existante qui dessert les 4 lots de la zone Ub mitoyenne pour faire le maillage avec la zone AUB. Les accès des futures constructions devront aboutir sur la voirie interne de la zone AUB. Mettre en place une trame paysagère le long de la voirie communale pour réduire les nuisances sonores et conserver le caractère rural. Pour les deux secteurs : Chaque construction devra planter un écran paysager (haie avec multi-essences) afin de limiter les nuisances liées à l'activité agricole.
Caractéristiques architecturales	Les futures constructions devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Privilégier à l'intérieur de la zone AUB, en bordure de voirie, un mur bahut de 0,60 maximum enduit des deux faces, surmonté de grillage ou bardage avec une hauteur totale de clôture de 1,40 m. Tenir compte de la palette de couleurs pour l'aspect extérieur des constructions.
Espaces non bâtis	Conserver une partie du terrain en jardins plantés ou gazonnés avec les essences locales conformément au guide de Val de Garonne et Gascogne Secteur Tapy Nord : Tenir compte de la présence d'un talus paysager sur la partie Sud, du secteur, rendant cette zone inconstructible.
Stationnement	Gérer les stationnements à l'intérieur de l'unité foncière.

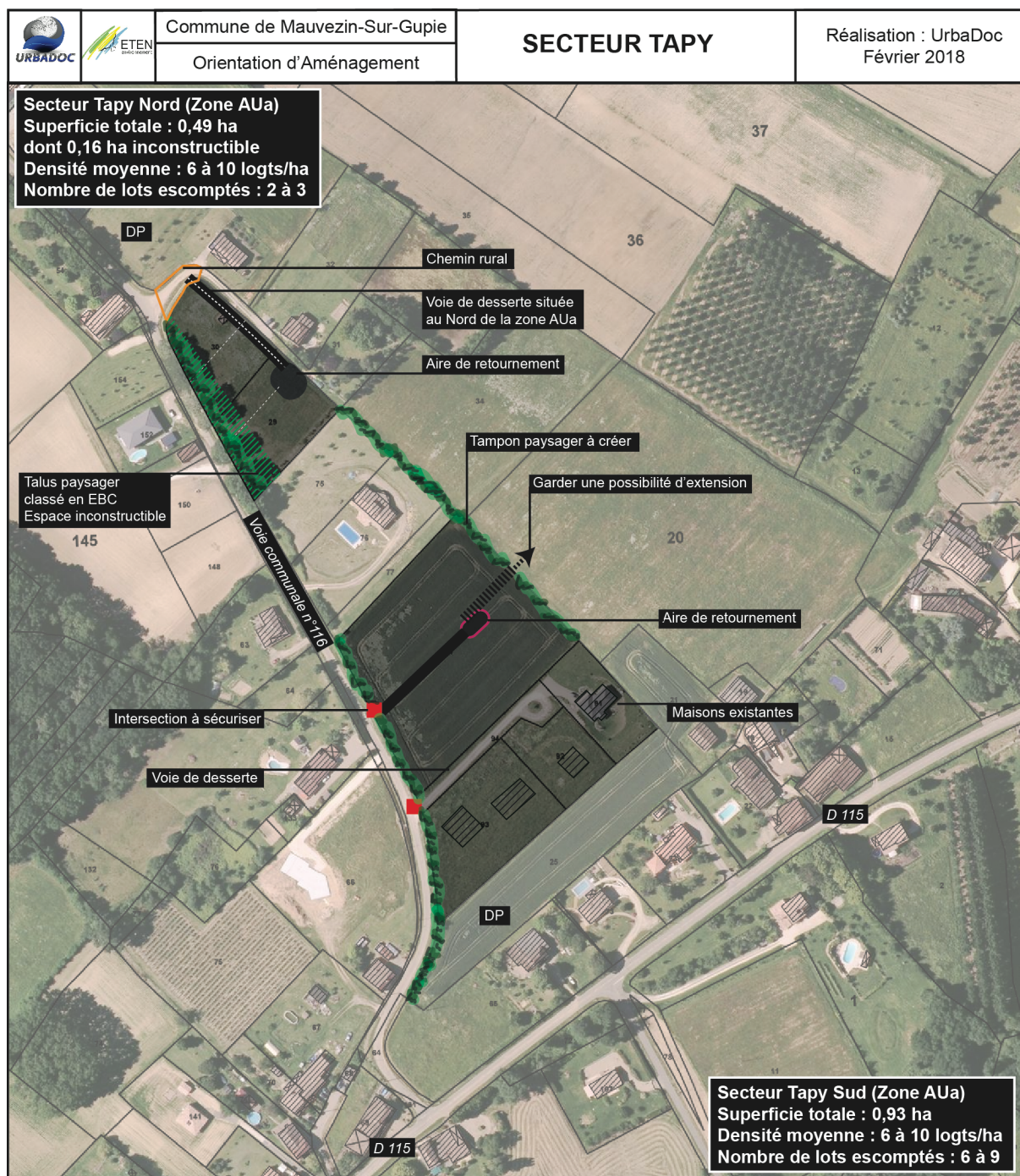
Equipements et réseaux – Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux

Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au publics	Secteur Tapy Nord : Prolonger la voie de desserte existante, située au Nord de la zone. Elle aboutira sur une aire de retournement. Secteur Tapy Sud : Créer une voie de desserte en prolongement de la voirie de la zone Ub. Privilégier une circulation en sens unique en corrélation avec le règlement de voirie de VGA. Sécuriser les sorties des futures constructions sur la voirie communale afin de réduire le risque d'accident.
Desserte par les réseaux	Privilégier un passage permettant l'extension future de la zone AU sur la parcelle agricole au Nord-Est. Pour les deux secteurs : Une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux pluviales. Toute construction devra disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

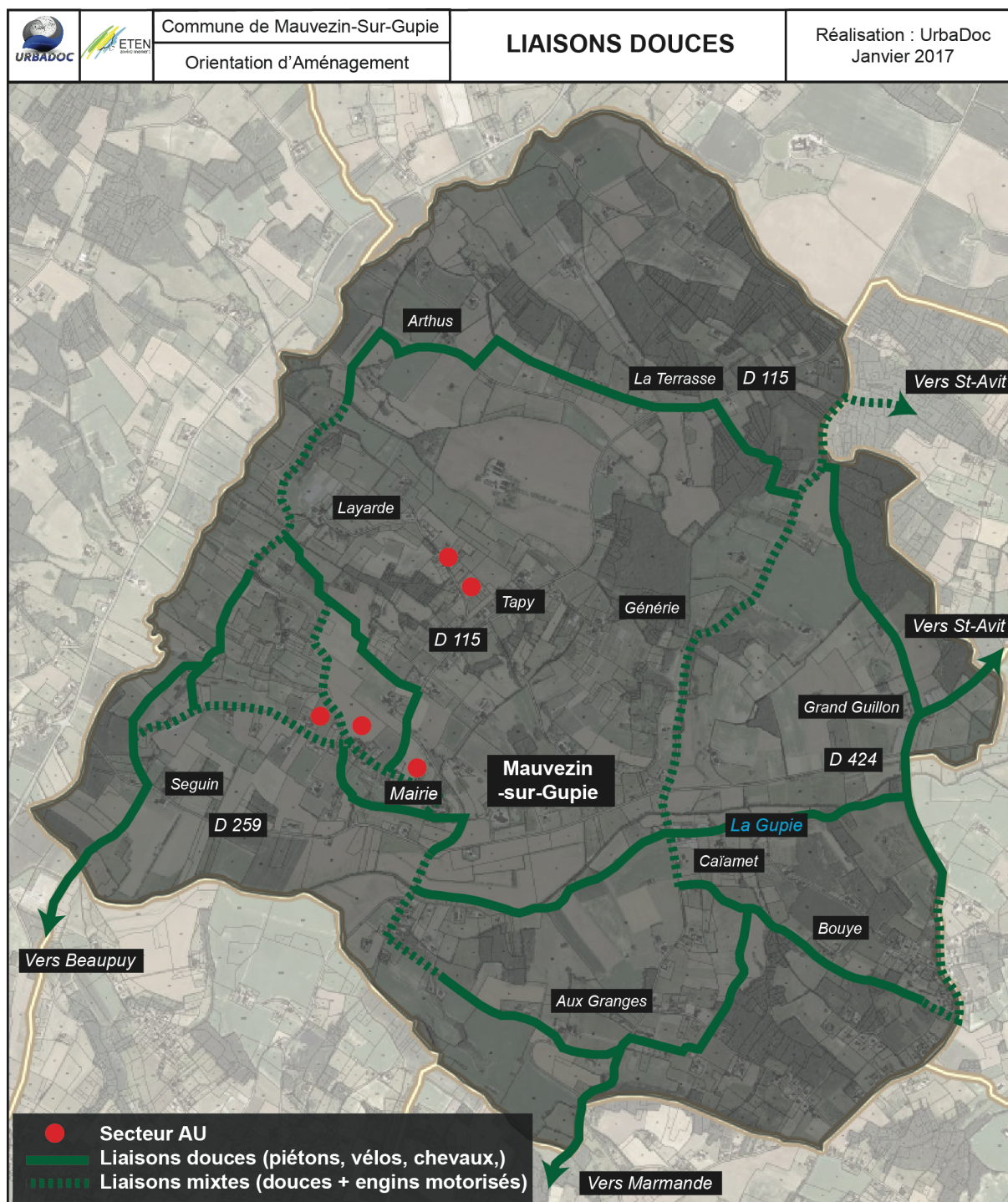
5.2.5 Conditions d'aménagement

Ces secteurs seront aménagés par une opération d'aménagement d'ensemble.

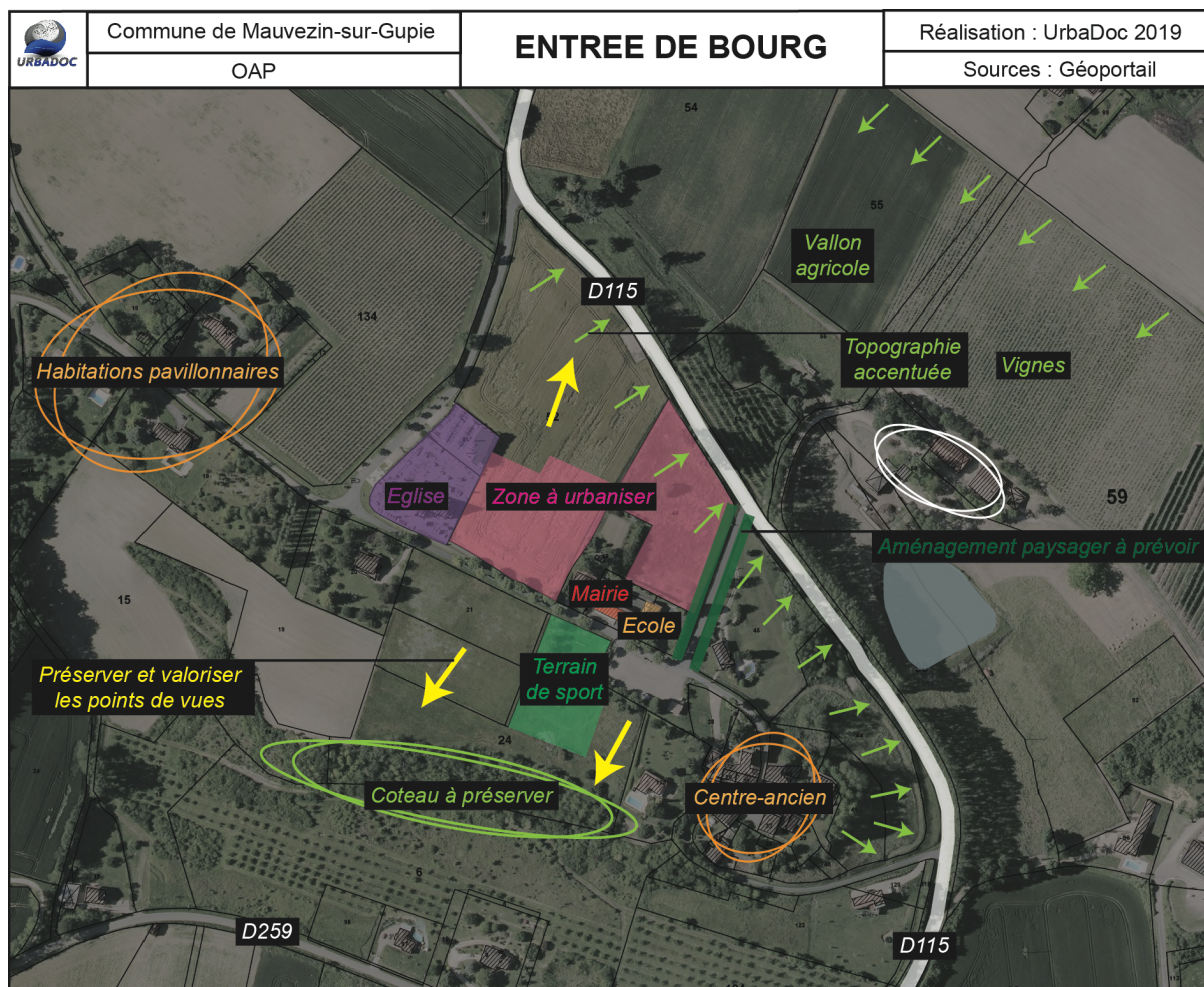
5.2.6 Schéma d'aménagement



6 ORGANISATION DE LA MOBILITE SUR LA COMMUNE



7 OAP SUR L'ENTREE DE BOURG



Une attention toute particulière doit être portée à l'intégration paysagère des habitations situées à l'entrée du bourg. La localisation du seuil urbanisé doit être réalisée de manière précise et doit rester en phase avec la réalité des lieux. Les implantations en entrée doivent être réalisées au niveau des limites physiques identifiées. La notion de transition et de passage d'un paysage agricole ou naturel à un paysage bâti est essentielle dans la perception d'un village. La création d'un effet de porte, le resserrement des voies, la mise en contraste des paysages devront coïncider avec une lecture naturelle et franche des entrées.