

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SAINT-PARDOUX-DU-BREUIL

---

## 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

<b>1 - PREAMBULE : INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS ET DES EQUIPEMENTS</b>	<b>3</b>
<b>2 - LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	<b>18</b>
<b>3 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX DENSITES</b>	<b>19</b>
<b>4 - CONDITIONS D'OUVERTURE DES ZONES</b>	<b>19</b>
<b>5 - AMENAGEMENT DES ZONES</b>	<b>20</b>
<b>5.1 SECTEUR LA CROIX DU LUGAT</b>	<b>20</b>
<b>5.2 SECTEUR CHEMIN DE LA FONTAINE DU BREUIL</b>	<b>23</b>
<b>5.3 SECTEUR LAS GARRIGUES</b>	<b>26</b>
<b>5.4 SECTEUR LAGRAVETTE</b>	<b>28</b>
<b>5.5 SECTEUR ROUTE DE GONTAUD</b>	<b>30</b>
<b>6 - OAP SUR LA THEMATIQUE DES MOBILITES DOUCES</b>	<b>32</b>
<b>7 - ORGANISATION DU RESEAU VIAIRE</b>	<b>33</b>
<b>8 – OAP ENTREE DE BOURG</b>	<b>34</b>

# 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.

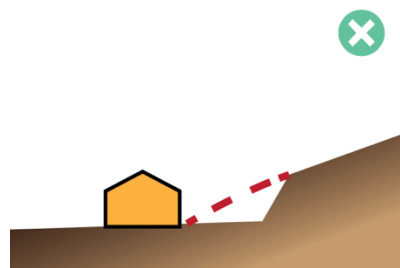
### Intégration paysagère des équipements et réserves d'eau :

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.

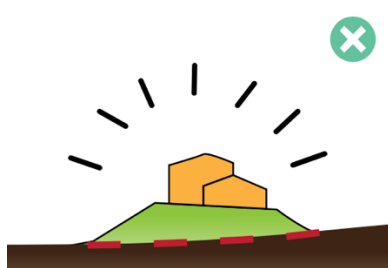
## EXEMPLES

### Exemples d'implantation du bâti et impacts sur le paysage

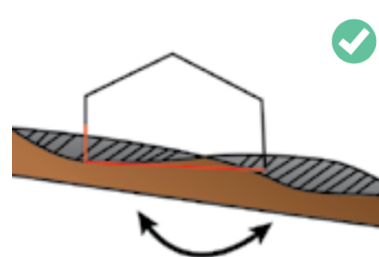
*Éléments tirés de la fiche conseil éditée par le CAUE 47 : Implanter sa maison en Lot-et-Garonne*



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.

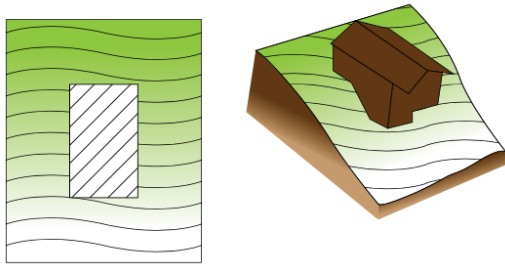


Le volume de déblais est au maximum équivalent au volume retiré.

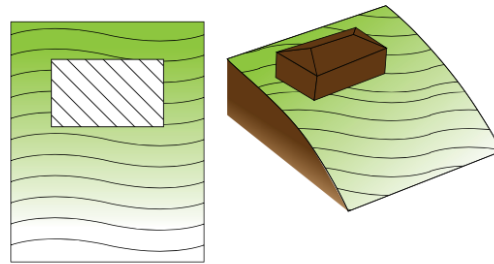
## Types d'implantation du bâti à retenir en terrain pentu

Éléments tirés de la fiche conseil éditée par le CAUE 47 : *Implanter 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.

Équipement	Illustrations	Impact sur le cadre paysager	Entretien
<b>Bassin artificiel</b>	 <p data-bbox="384 488 834 533"><i>Exemple de bassin avec un accompagnement végétal masquant les clôtures</i></p>	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.
<b>Citernes aériennes souples</b>	 <p data-bbox="411 927 804 972"><i>Exemple d'une citerne aérienne avec un accompagnement végétal</i></p>	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.
<b>Citerne enterrée préconstruite ou en béton</b>	 <p data-bbox="392 1346 826 1391"><i>Exemple de citerne enterrée avec un couvert végétal au dessus</i></p>	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 m<sup>3</sup>, 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 m<sup>3</sup> 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'écrêtement 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.



**Exemple de par ordre de perméabilité décroissante :**

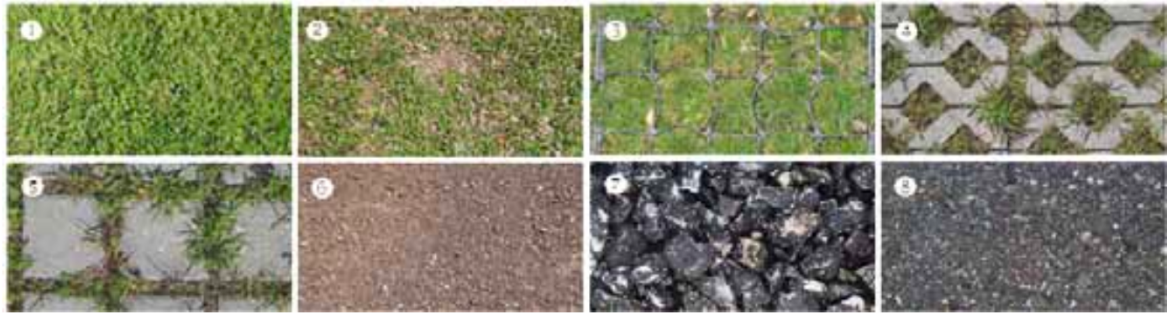
1 Gazon sol sablonneux

2 Gravier gazon

**différents matériaux de revêtement des sols**

3 Dalle gazon (PVC)

4 Dalle gazon béton



5 Surface empierrée

6 Pavé perméable

7 Asphalte poreux

8 Asphalte

**Avantages et limites des principales surfaces perméables par rapport à l'asphalte :**

	Piétons	Aire de stationnement pour petits véhicules	Aire de stationnement pour véhicules de taille moyenne	Trafic routier	Aspect visuel	Végétation possible	Drainage élevé possible	Matériaux régionaux	Améliore le microclimat	Entretien élevé	Mauvais confort de marche	Stationnement handicapés impossible	Accumulation de boue	Formation de poussière	Surface non imperméabilisée	Coefficient de ruissellement	Coûts* : asphalte = 100%
	Domaine d'application				Avantages				Limites								
Gazon, sol sablonneux					+++	+++	+++	+++	+++			++	++		100%	<0.1	<2%
Gravier-gazon	0	0	0		++	++	++	+++	++	+	+	+		100%	0.1-0.3	50-60%	
Dalles gazon (plastique)	0	0			++	++	++	+	++	++	++	++	+	90%	0.3-0.5	75%	
Dalles gazon (béton)	0	0	0	0	++	++	+	+++	++	++	++	++	+	40%	0.6-0.7	75-100%	
Surfaces empierrées	0	0	0		+		+	+++		++	+	+	++	++	50%	0.5	50%
Pavés perméables	0	0	0		+		+	+++	+	+					20%	0.5-0.6	100-125%
Asphalte poreux	0	0	0	0			++								0%	0.5-0.7	100-125%
Asphalte	0	0	0	0											0%	1.0	100%

**Exemples d'outils en faveur d'une politique de piétonisation et ou de limitation de la voiture et permettant en corolaire de limiter l'artificialisation de surfaces dédiés à l'automobile :**

	Aire piétonne	Zone de rencontre	Zone 30
Statue de la zone ou de la voie			
Vitesse maximale autorisée	Allure au pas	20 km/h	30 km/h
Priorité donnée au piéton sur les autres modes	Oui	Oui	Non
Libre accès aux véhicules motorisés	Non	Oui	Oui

## 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'élagage prévues à l'article R. 161-4. ».

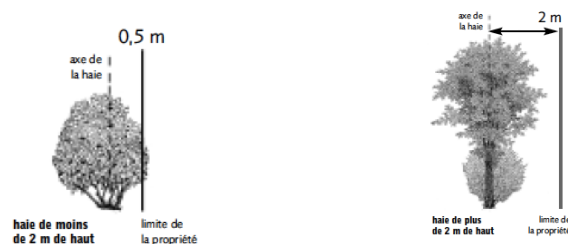
Plantations réalisées par la commune, propriétaire du chemin : la commune est en droit d'aménager elle-même ses ouvrages publics en les plantant d'arbres ou de haies vives. Là encore, la voie ne devra cesser de répondre aux caractéristiques techniques inhérentes aux chemins ruraux telles que précisé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

La constitution des haies anti-dérive aux résidus des produits phytosanitaires se conformera à l'instruction technique DGAL/SDQP/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 parasites, 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 :

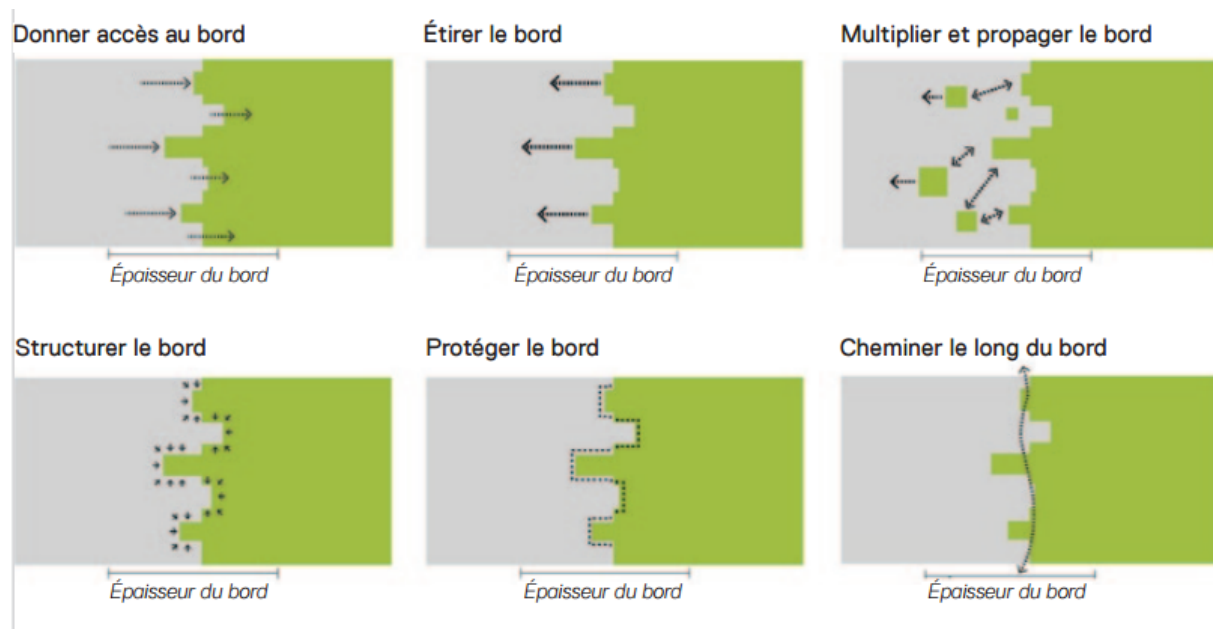
Dans un **paysage bocager de plaine**, les structures existantes apportent des solutions sur lesquelles s'inspirer. Ainsi, les haies constituent un vocabulaire presque évident pour traiter les franges. La haie bocagère constitue ainsi une réponse simple mais efficace avec une diversité d'espèces locales, 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.

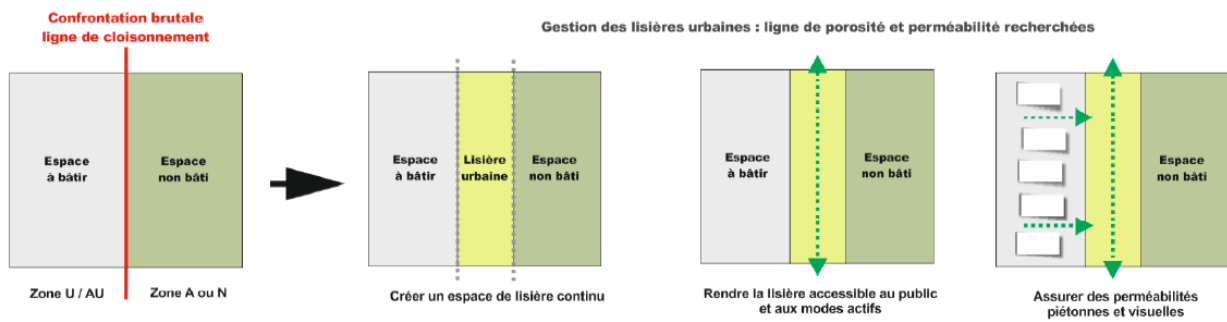
Dans un **paysage de plaine ouvert**, les vergers constituent un des modes de cultures importants : la plantation de bandes de fruitiers peut donc qualifier les franges. Un verger constitue une limite pertinente entre l'espace ouvert et l'espace bâti. Il offre en outre la possibilité de constituer un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

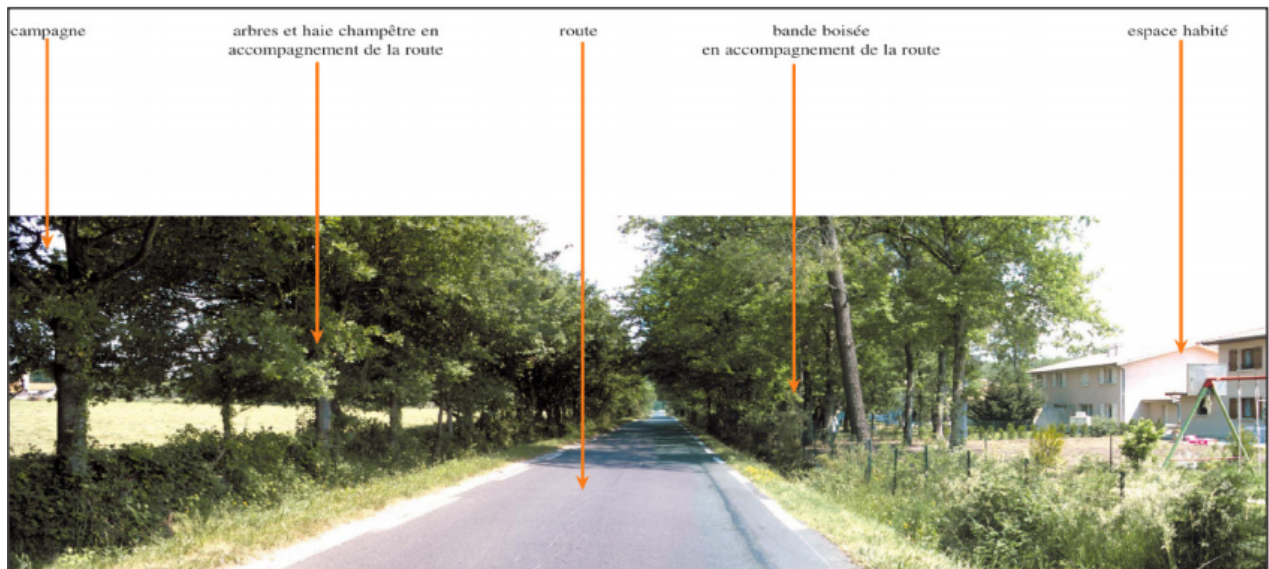
### Plans de principes des actions à opérer sur les franges :



### Plans de principes des traitements des lisières urbaines :

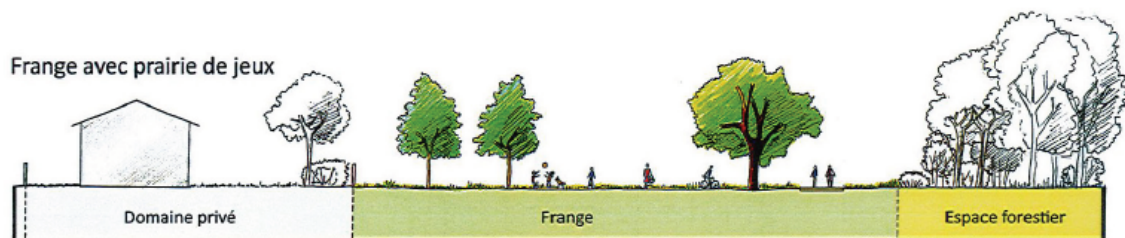
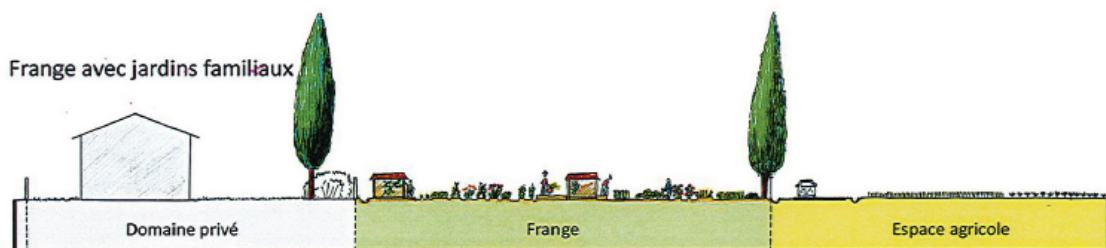
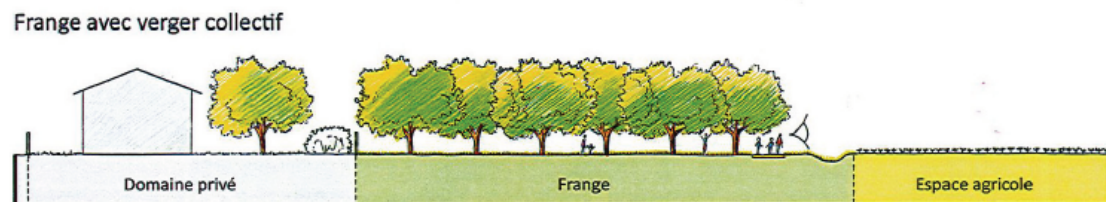
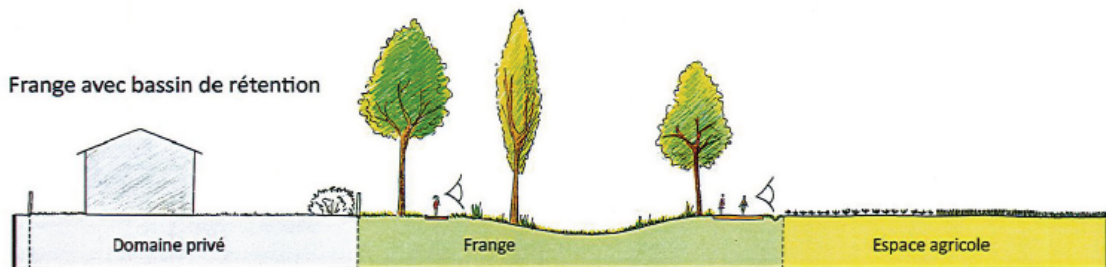
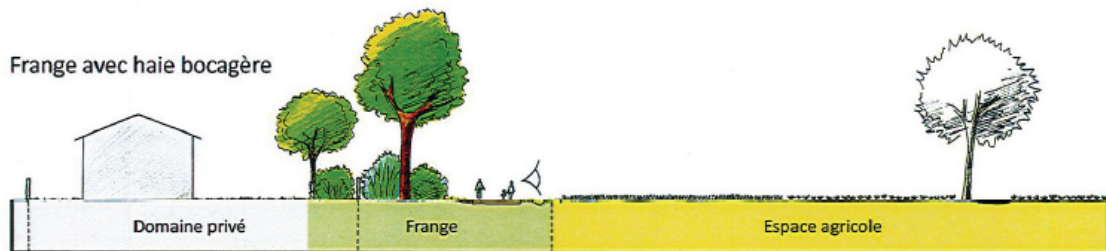
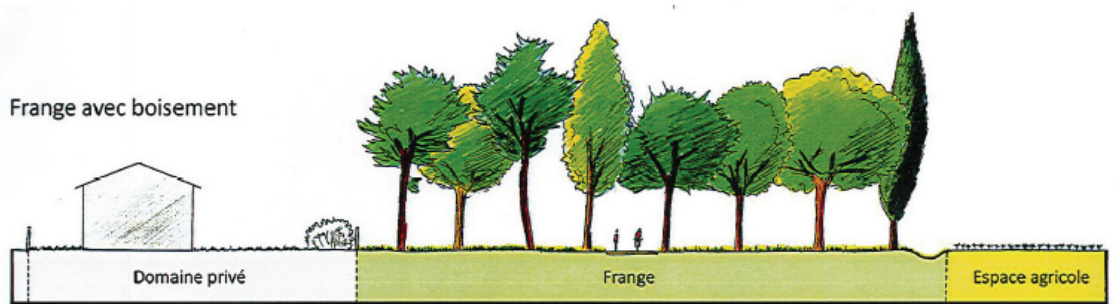


**Illustrations explicatives des traitements des lisières urbaines au regard du maintien des fonctionnalités des espaces agricoles :**

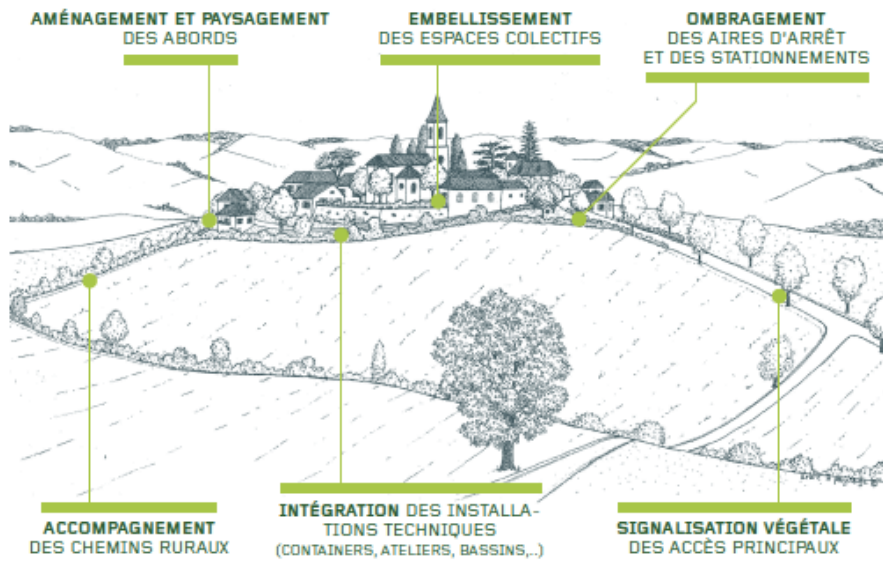


*Exemple de transition douce entre espace habité et campagne à Pessac-Mérignac (33) Illustration extraite du SCOT de l'agglomération bordelaise (A'URBA - Agence Follea-Gautier, paysagistes-urbanistes)*

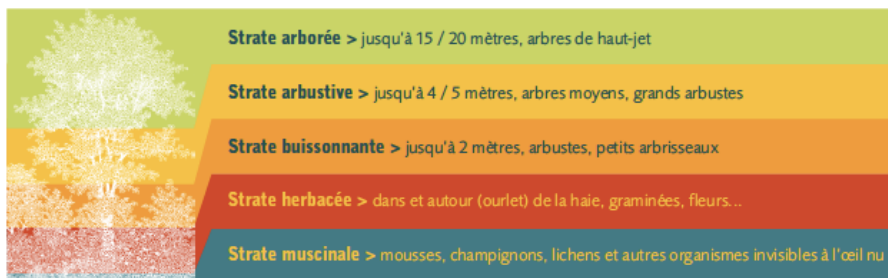
## Coupes de principes des typologies de franges rurales :



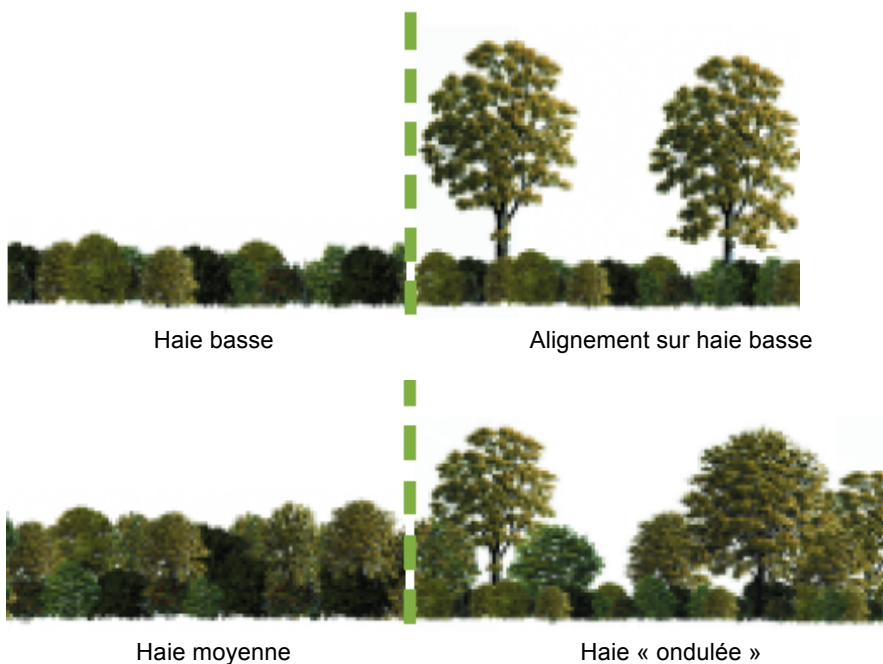
## Exemple d'utilisation des haies champêtres :



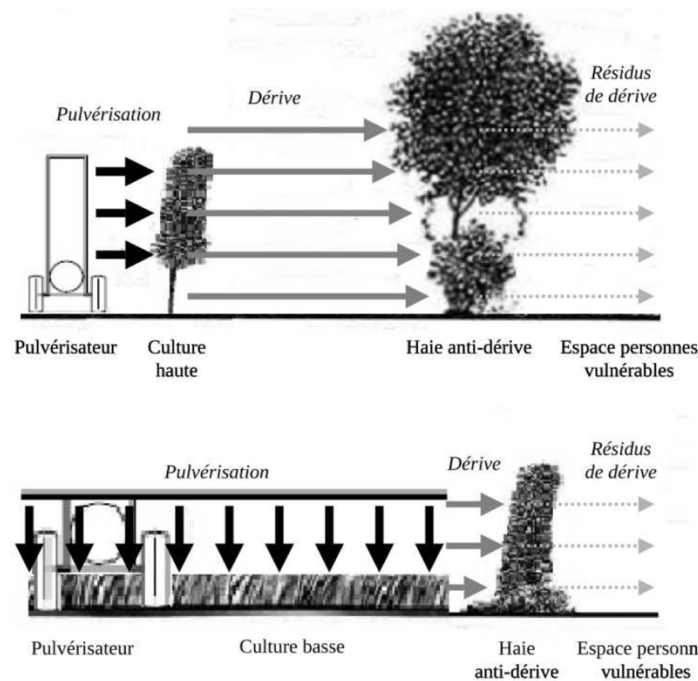
**Exemples de strates de végétation :**



**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 torminal  
*Sorbus torminalis*



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

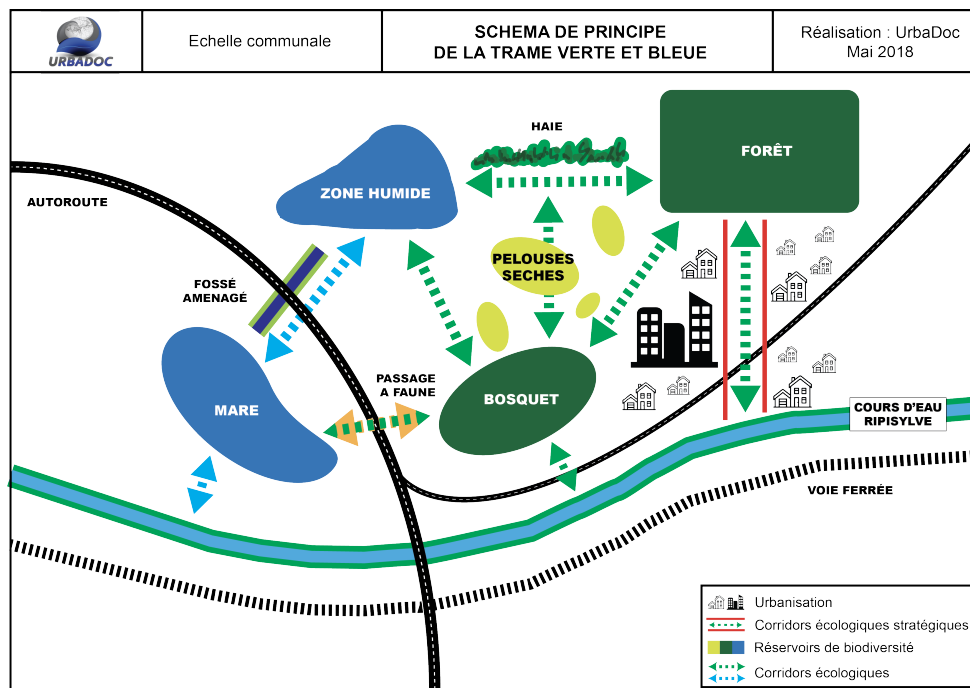
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages (...) (article L. 151-7 du Code de l'urbanisme).

### PRINCIPES OPPOSABLES

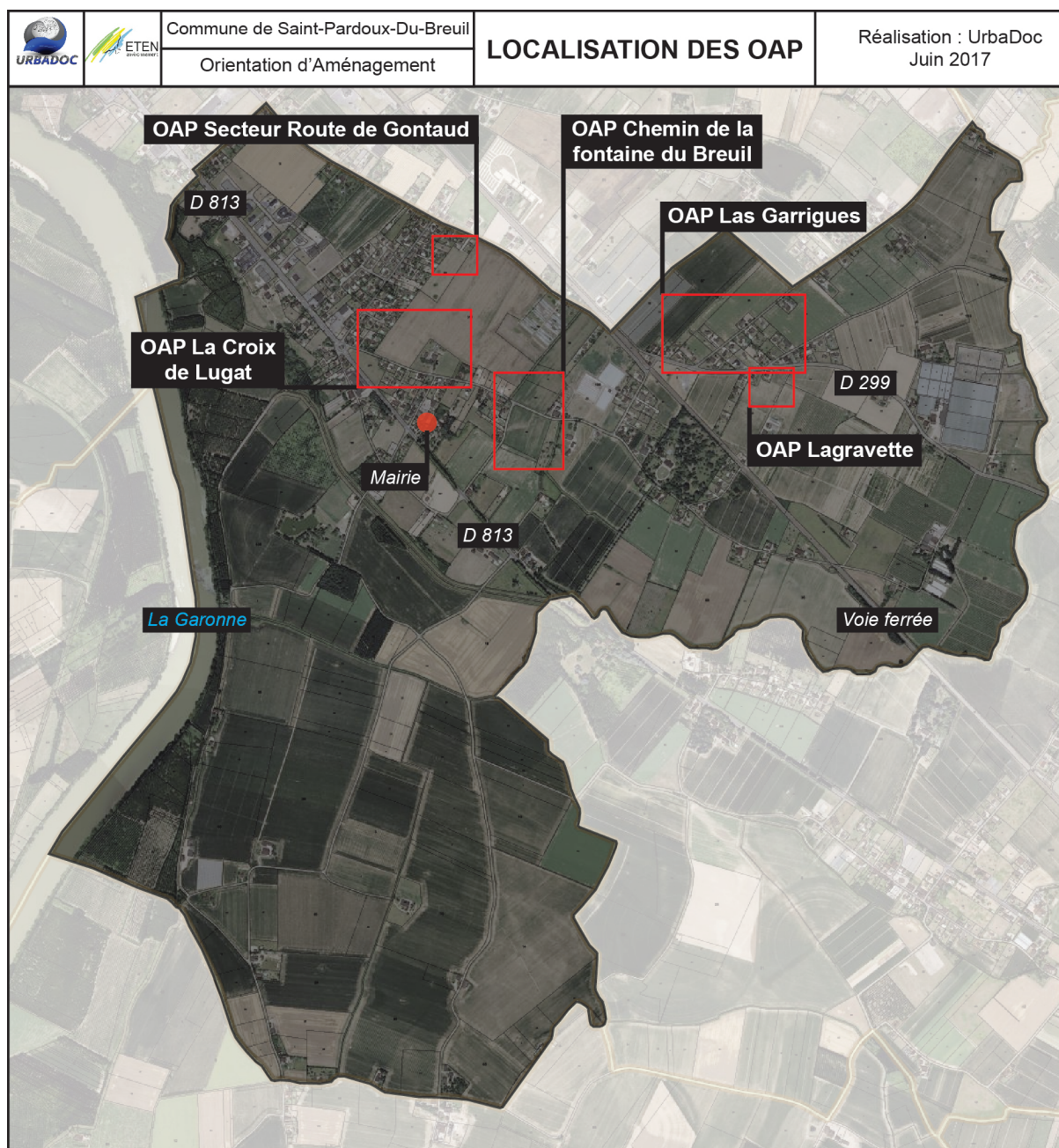
#### Intégration de la TVB dans le projet urbain :

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 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX DENSITES**

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

- En zone Ua : densité jusqu'à 50 logements/ha
- En zones Ub et Uc : densité de 10 à 15 logements/ha

### **4 - 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.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) met en exergue la volonté du Conseil Municipal de maîtriser le développement urbain pour valoriser le cadre de vie (Axe 2).

Cinq secteurs répondant à une logique d'urbanisation immédiate, ont été définies dans le PLU de Saint-Pardoux-du-Breuil afin de satisfaire au projet de développement démographique. En ce sens, la municipalité a souhaité détailler plusieurs OAP sur les abords immédiats du bourg en particulier dans le prolongement du Chemin de la fontaine du Breuil, mais également sur les écarts de Las Garrigues, Les Barlaques et route de Gontaud

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat sont échelonnées dans le temps, grâce à une programmation des zones :

- Zone AUa : Zone à urbaniser à court terme (priorité 1)
- Zone AUb : Zone à urbaniser à moyen terme (priorité 2)
- Zone AUc : Zone à urbaniser à long terme (priorité 3)

## 5 - AMENAGEMENT DES ZONES

### 5.1 SECTEUR LA CROIX DU LUGAT

#### 5.1.1 Superficie

**Secteur Ouest : 1,99 ha**

**Secteur Est : 0,59 ha**

**Total : 2,58 ha**

#### 5.1.2 Inscription géographique

Ce secteur se localise à proximité immédiate du centre bourg et non loin de la Mairie et de la salle des fêtes. Les données topographiques des sites d'études se caractérisent par des terrains plats actuellement à vocation agricole. A noter, un fossé sépare le chemin de la fontaine du Breuil avec les terrains concernés par l'orientation d'aménagement. Il joue un rôle majeur dans la gestion des eaux pluviales.



Visibilité du site à partir du chemin de la Fontaine du Breuil, Google Street View, 2016

#### 5.1.3 Occupation du sol

L'orientation d'aménagement distingue deux zones à aménager :

La partie Est de la parcelle 114, ce secteur n'est pas référencé au registre parcellaire graphique de 2013 qui identifie les îlots agricoles. A l'inverse de la parcelle 319 qui est valorisée par la culture de tournesol. Le diagnostic environnemental établi par ETEN Environnement montre que ces zones présentent un enjeu écologique très faible.

#### 5.1.4 Principes d'aménagement recherchés

<b>Destination des constructions</b>	
	<b>Habitat uniquement</b>
<b>Densité urbaine</b>	
Densité recherchée et offre foncière	Proposer une densité minimale de 10 à 15 logements à l'hectare. Proposer une mixité de l'offre au niveau de la taille des lots.
<b>2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	
Implantation par rapport aux emprises publiques et limites séparatives	Mettre en place un emplacement réservé sur une bande de 5 mètres pour élargir la voirie communale.
Espaces non bâtis	Créer une limite avec l'espace agricole (tampons paysagers sous forme de haies vives conformément au guide des essences locales) dans le cadre de l'aménagement et dont l'entretien sera assuré par les propriétaires mitoyens.

	Créer un espace partagé sur une emprise entre 200-250 m <sup>2</sup> pour favoriser le lien social ( <i>exemple : terrain de pétanque</i> ) dont l'entretien devra être limité
Stationnement	Gérer les stationnements hors lot, au sein de la zone à urbaniser, avec un minimum 2 places de stationnements pour 3 lots

<b>3 – Equipements et réseaux – Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux</b>	
3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes aux publics	<p><b>Secteur Ouest :</b> Prévoir un maillage avec le lotissement existant (voirie communale) jusqu'au chemin de la Fontaine du Breuil (<i>carrefour en X avec les voies existantes</i>).</p> <p><b>Secteur Est :</b> Prévoir une voie sans issue avec une plateforme de retournement (<i>carrefour en X avec les voies existantes</i>) par rapport à la rue de la Mairie</p> <p><b>Pour les deux secteurs :</b> L'aménagement de cette voie sera conforme au cahier des charges voirie de VGA</p> <p>Prévoir un accès sur la zone AU permettant une urbanisation future de la parcelle agricole limitrophe.</p> <p>Les accès individuels seront de préférence regroupés par tranche de 2 lots.</p> <p>Appréhender la mise en place de luminaires au sein du lotissement dont les caractéristiques seront validées par le SDEE 47.</p> <p>Favoriser les mobilités douces sur ce secteur en lien avec le centre-bourg conformément à OAP thématique sur les liaisons douces.</p>
Desserte des réseaux	<p>Une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux pluviales par rapport à la voie communale.</p> <p>Une attention particulière devra être portée sur la ligne électrique existante.</p>

### **5.1.5 Conditions d'aménagement**

Ces secteurs seront aménagés sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, par secteur.

## 5.1.6 Schéma d'aménagement



## 5.2 SECTEUR CHEMIN DE LA FONTAINE DU BREUIL

### 5.2.1 Superficie

**Secteur Nord : 0,64 ha**

**Secteur Sud : 1,09 ha**

**TOTAL : 1,73 ha**

### 5.2.2 Inscription géographique



Secteur Nord, visibilité à partir du chemin de la Fontaine du Breuil, Google Street View, 2016



Secteur Sud, visibilité à partir du chemin de la Fontaine du Breuil, Google Street View, 2016

Les secteurs se trouvent en marge Nord-est du centre-bourg en périphérie immédiate du noyau villageois. Ils se localisent à l'embranchement du chemin du Manège et du chemin de la Fontaine du Breuil. Pour des raisons sécuritaires, l'accessibilité aux lots ne s'effectuera pas à partir du chemin de la Fontaine, puisqu'il correspond à une voie circulante importante.

### 5.2.3 Occupation du sol

Ces zones AU sont référencées comme « agricoles » au sein du registre parcellaire graphique de 2013, et sont qualifiées comme prairies temporaires.

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

### 5.2.4 Principes d'aménagement recherchés

<b>Destination des constructions</b>	
	<b>Habitat uniquement</b>

<b>Densité urbaine</b>	
Densité recherchée et offre foncière	Proposer une densité minimale de 10 à 15 logements à l'hectare. Proposer une mixité de l'offre au niveau de la taille des lots.

<b>2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	
Implantation par rapport aux emprises publiques et limites séparatives	Mettre en place un emplacement réservé sur une bande de 5 mètres pour élargir le chemin de la Fontaine du Breuil au nord de la voie actuelle.
Espaces non bâtis	Créer une limite avec l'espace agricole (tampons paysagers sous forme de haies vives conformément au guide des essences locales) dans le cadre de l'aménagement et dont l'entretien sera assuré par les propriétaires mitoyens.
Stationnement	Gérer les stationnements hors lot, au sein de la zone à urbaniser, avec un minimum 2 places de stationnements pour 3 lots.

<b>3 – Equipements et réseaux – Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux</b>	
3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes aux publics	<p><b>Secteur Nord :</b> Créer un voie de desserte interne, à partir du chemin de la fontaine du breuil. Elle aboutira sur une aire de retournement. Les accès aux futures habitations s'effectueront directement à partir de la future voie de desserte. Cette voirie permettra à long terme de desservir les parcelles agricoles situées au Nord du secteur.</p> <p><b>Secteur Sud :</b> Prévoir un accès depuis le chemin du Manège vers le chemin de la Fontaine du Breuil pour desservir la zone AU. Prévoir un accès sur la zone AU permettant une urbanisation future de la parcelle agricole limitrophe.</p> <p><b>Pour les deux secteurs :</b> L'aménagement de ces voies sera conforme au cahier des charges voirie de VGA.</p> <p>Les accès individuels seront de préférence regroupés par tranche de 2 lots.</p> <p>Appréhender la mise en place de luminaires au sein du lotissement dont les caractéristiques seront validées par le SDEE 47.</p> <p>Favoriser les mobilités douces sur ce secteur en lien avec le centre-bourg conformément à OAP thématique sur les liaisons douces.</p>
Desserte des réseaux	Une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux pluviales par rapport à la voie communale.

### **5.2.5 Conditions d'aménagement**

Ces secteurs seront aménagés sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, par secteur.

## 5.2.6 Schéma d'aménagement



## 5.3 SECTEUR LAS GARRIGUES

### 5.3.1 Superficie

**TOTAL : 0,82 ha**

### 5.3.2 Inscription géographique



Visibilité à partir de la voie communale n°502, Google Street View, 2016



Visibilité à partir de la voie communale n°502, Google Street View, 2016

La zone se localise au Nord-Est de la commune.

Le Secteur se situe en bordure de la voie communale n°502, actuellement à vocation agricole.

Ce secteur permettra de créer une continuité avec l'urbanisation déjà réalisée sous forme de peigne.

### 5.3.3 Occupation du sol

Le secteur est actuellement inscrit au registre parcellaire graphique de 2013, valorisées par la culture de tournesol.

L'analyse environnementale réalisée par ETEN Environnement sur le secteur atteste d'un enjeu écologique faible.

### 5.3.4 Principes d'aménagement recherchés

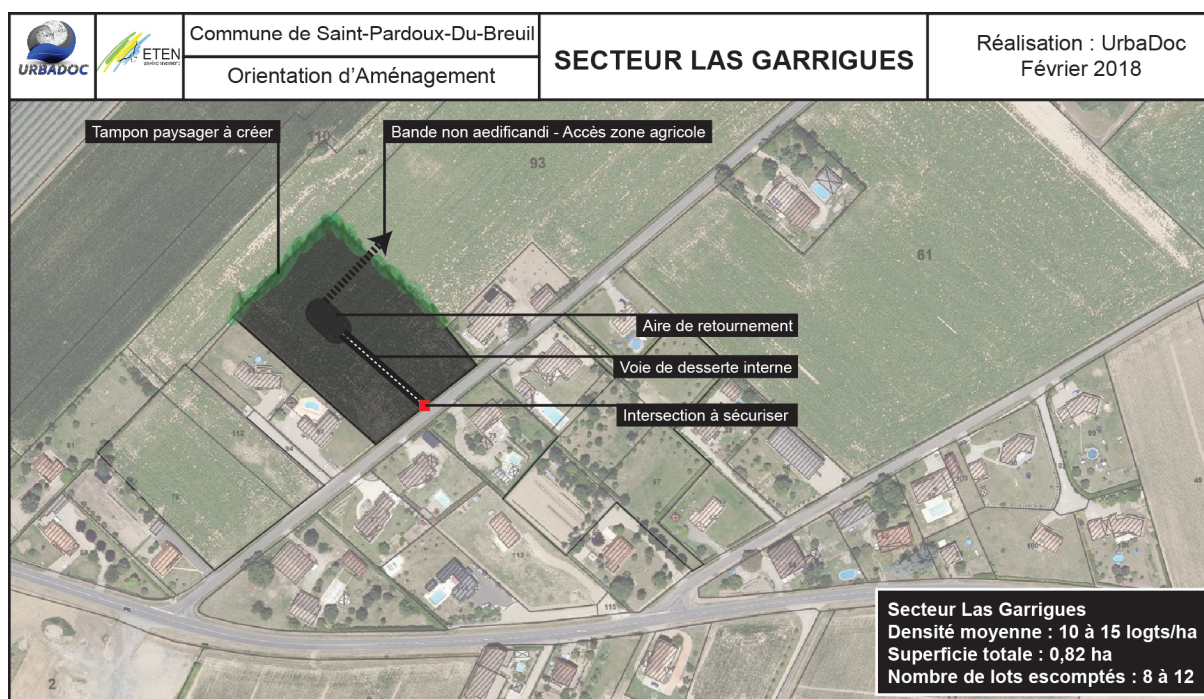
<b>Destination des constructions</b>	
	Habitat et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
<b>Densité urbaine</b>	
Densité recherchée et offre foncière	Proposer une densité minimale de 10 à 15 logements à l'hectare.  Proposer une mixité de l'offre au niveau de la taille des lots.
<b>2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	
Espaces non bâtis	Créer une limite avec l'espace agricole (tampons paysagers sous forme de haies vives conformément au guide des essences locales) dans le cadre de l'aménagement et dont l'entretien sera assuré par les propriétaires mitoyens. Créer un espace partagé sur le secteur sur une emprise entre 200-250 m <sup>2</sup> pour favoriser le lien social (exemple : terrain de pétanque) dont l'entretien devra être limité
Stationnement	Gérer les stationnements hors lot, au sein de la zone à urbaniser, avec un minimum 2 places de stationnements pour 3 lots
<b>3 – Equipements et réseaux – Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux</b>	
3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes aux publics	Créer une voirie avec une plateforme de retournement. Prévoir un accès sur la zone AU permettant une urbanisation future de la parcelle agricole limitrophe.  L'aménagement de cette voie sera conforme au cahier des charges voirie de VGA  Les accès individuels seront de préférence regroupés par tranche de 2 lots.

	Appréhender la mise en place de luminaires au sein du lotissement dont les caractéristiques seront validées par le SDEE 47.
Desserte des réseaux	<p>Une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux pluviales par rapport à la voie communale.</p> <p>Un dispositif d'assainissement autonome sera exigé conformément à la réglementation en vigueur.</p>

### 5.3.5 Conditions d'aménagement

Ce secteur sera aménagé sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### 5.3.6 Schéma d'aménagement



## 5.4 SECTEUR LAGRAVETTE

### 5.4.1 Superficie

**TOTAL : 0,67 ha**

### 5.4.2 Inscription géographique



Visibilité à partir de la route départementale D299, Google Street View, 2016

Le secteur se localise au Nord-Est du territoire communal, en bordure de la D 299. Un chemin non carrossé borde le site d'étude. Il dessert un corps de ferme encore en activité. L'analyse du site relève que le terrain est plat, et à vocation agricole.

### 5.4.3 Occupation du sol

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 viticulture.

L'analyse environnementale réalisée par ETEN Environnement sur ce secteur atteste d'un enjeu écologique faible.

### 5.4.4 Principes d'aménagement recherchés

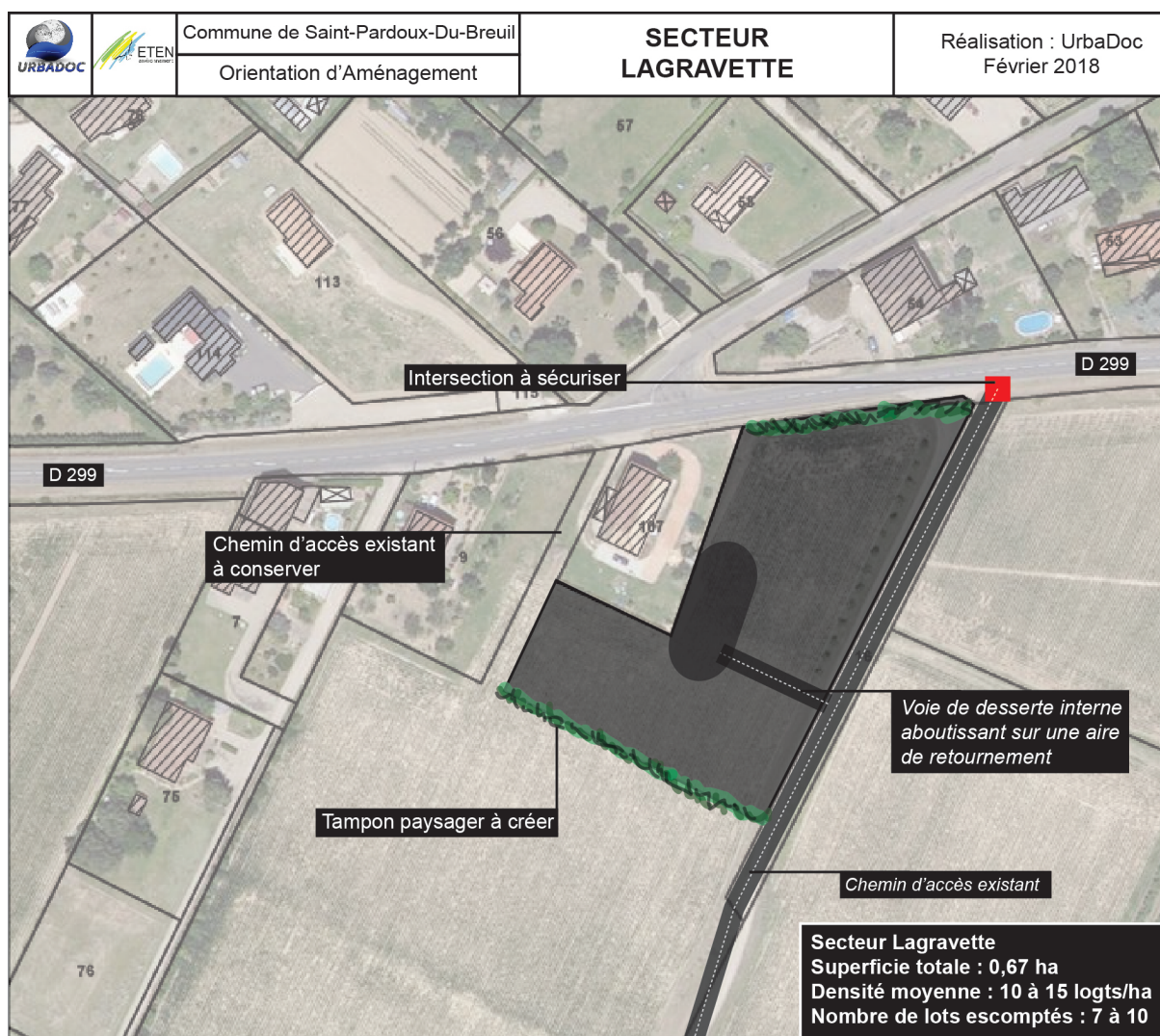
<b>Destination des constructions</b>	
	Habitat uniquement
<b>Densité urbaine</b>	
Densité recherchée et offre foncière	Proposer une densité minimale de 10 à 15 logements à l'hectare. Proposer une mixité de l'offre au niveau de la taille des lots.
<b>2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	
Espaces non bâtis	Créer une limite avec l'espace agricole (tampons paysagers sous forme de haies vives conformément au guide des essences locales) dans le cadre de l'aménagement et dont l'entretien sera assuré par les propriétaires mitoyens.
Stationnement	Gérer les stationnements hors lot, au sein de la zone à urbaniser, avec un minimum 2 places de stationnements pour 3 lots
<b>3 – Equipements et réseaux – Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux</b>	
3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes aux publics	Créer une voirie avec une plateforme de retournement. Prévoir un accès vers le Sud sur la zone AU permettant une urbanisation future de la parcelle agricole limitrophe.  L'aménagement de cette voie sera conforme au cahier des charges voirie de VGA  Les accès individuels seront de préférence regroupés par tranche de 2 lots.

	Appréhender la mise en place de luminaires au sein du lotissement dont les caractéristiques seront validées par le SDEE 47.
Desserte des réseaux	<p>Une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux pluviales par rapport à la voie communale.</p> <p>Un dispositif d'assainissement autonome sera exigé conformément à la réglementation en vigueur.</p>

### 5.4.5 Conditions d'aménagement

Ce secteur sera aménagé sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### 5.4.7 Schéma d'aménagement



## 5.5 SECTEUR ROUTE DE GONTAUD

### 5.5.1 Superficie

**TOTAL : 0,40 ha**

### 5.5.2 Inscription géographique



Visibilité à partir de la route de Gontaud, Google Street View, 2016

La zone se localise en bordure de la route de Gontaud. La surface destinée à être urbaniser est à usage agricole.

### 5.5.3 Occupation du sol

La parcelle n'est pas inscrite au registre parcellaire graphique de 2013.

L'analyse environnementale réalisée par ETEN Environnement sur ce secteur atteste d'un enjeu écologique faible.

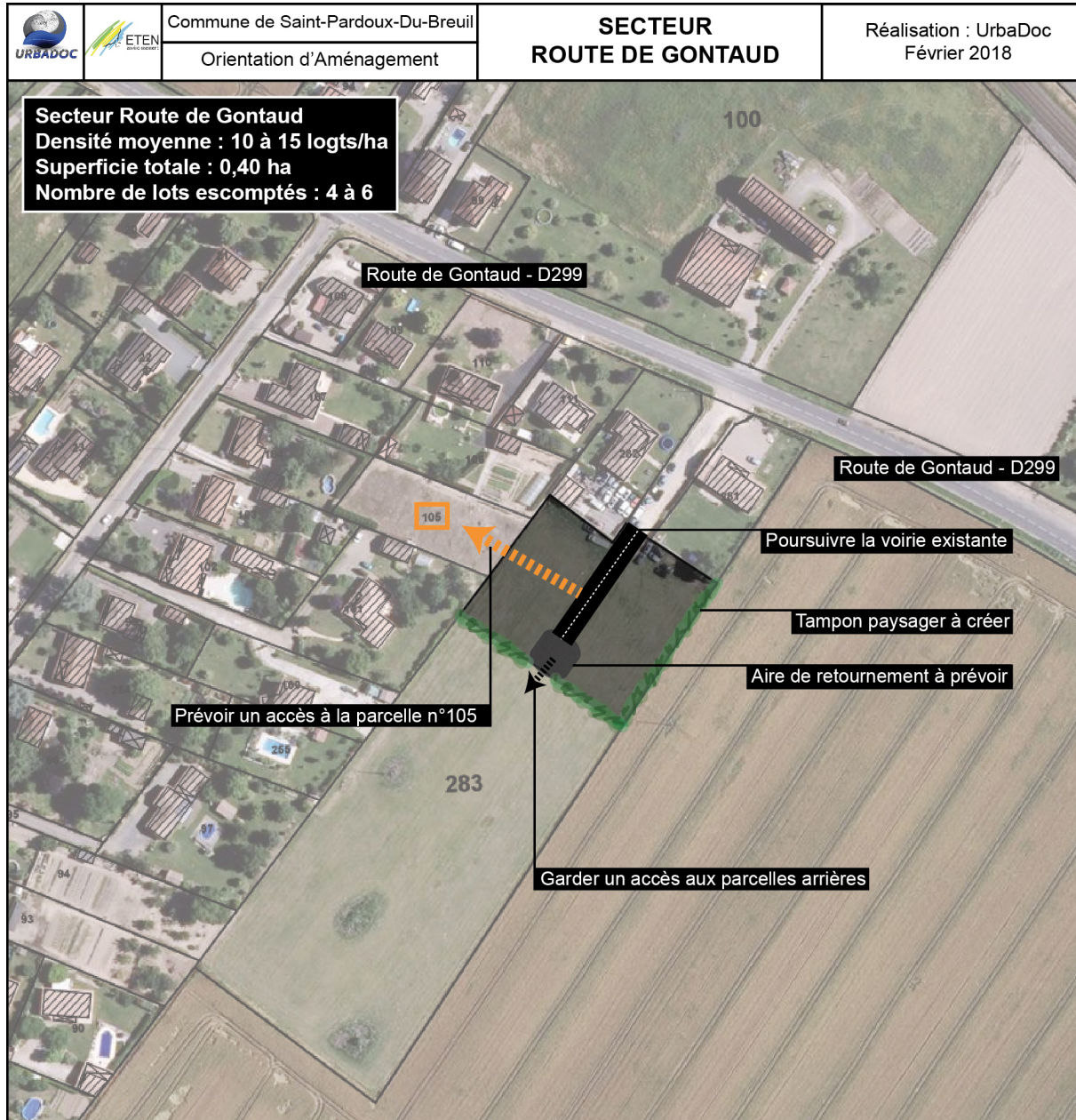
### 5.5.4 Principes d'aménagement recherchés

<b>Destination des constructions</b>	
	Habitat uniquement
<b>Densité urbaine</b>	
Densité recherchée et offre foncière	Proposer une densité minimale de 10 à 15 logements à l'hectare. Proposer une mixité de l'offre au niveau de la taille des lots.
<b>2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	
Espaces non bâtis	Créer une limite avec l'espace agricole (tampons paysagers sous forme de haies vives conformément au guide des essences locales) dans le cadre de l'aménagement et dont l'entretien sera assuré par les propriétaires mitoyens.
<b>3 – Equipements et réseaux – Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux</b>	
3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes aux publics	Création d'une voie de desserte interne en appui du chemin existant. Principe de desserte complété d'une aire de retournement. Prévoir un accès à la parcelle n°105. Accès individuel des différents lots opéré uniquement à partir de la voie de desserte dédiée.
Desserte des réseaux	Une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux pluviales par rapport à la voie communale. Cette zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif

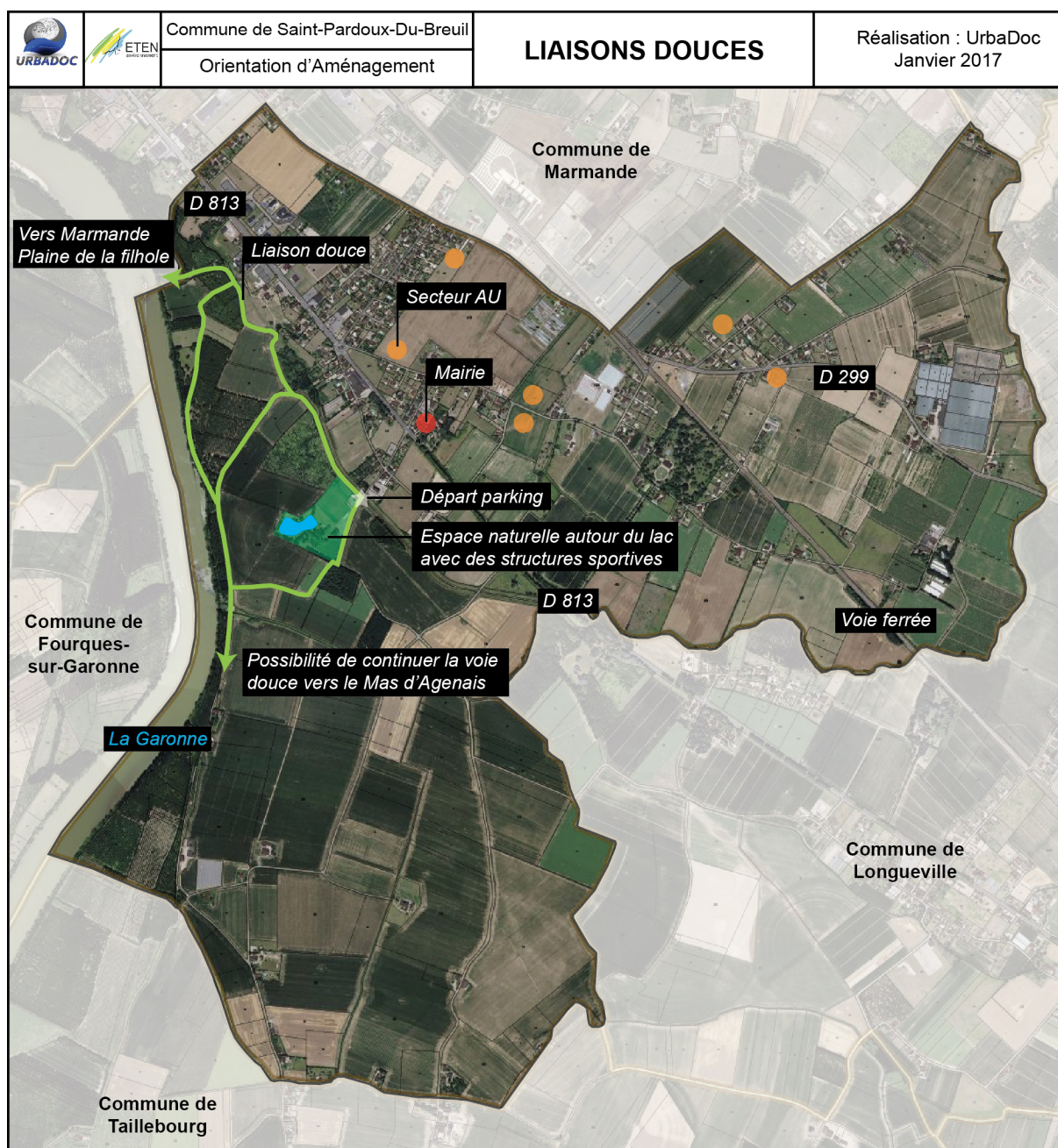
### 5.5.5 Conditions d'aménagement

Ce secteur sera aménagé sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### 5.5.6 Schéma d'aménagement

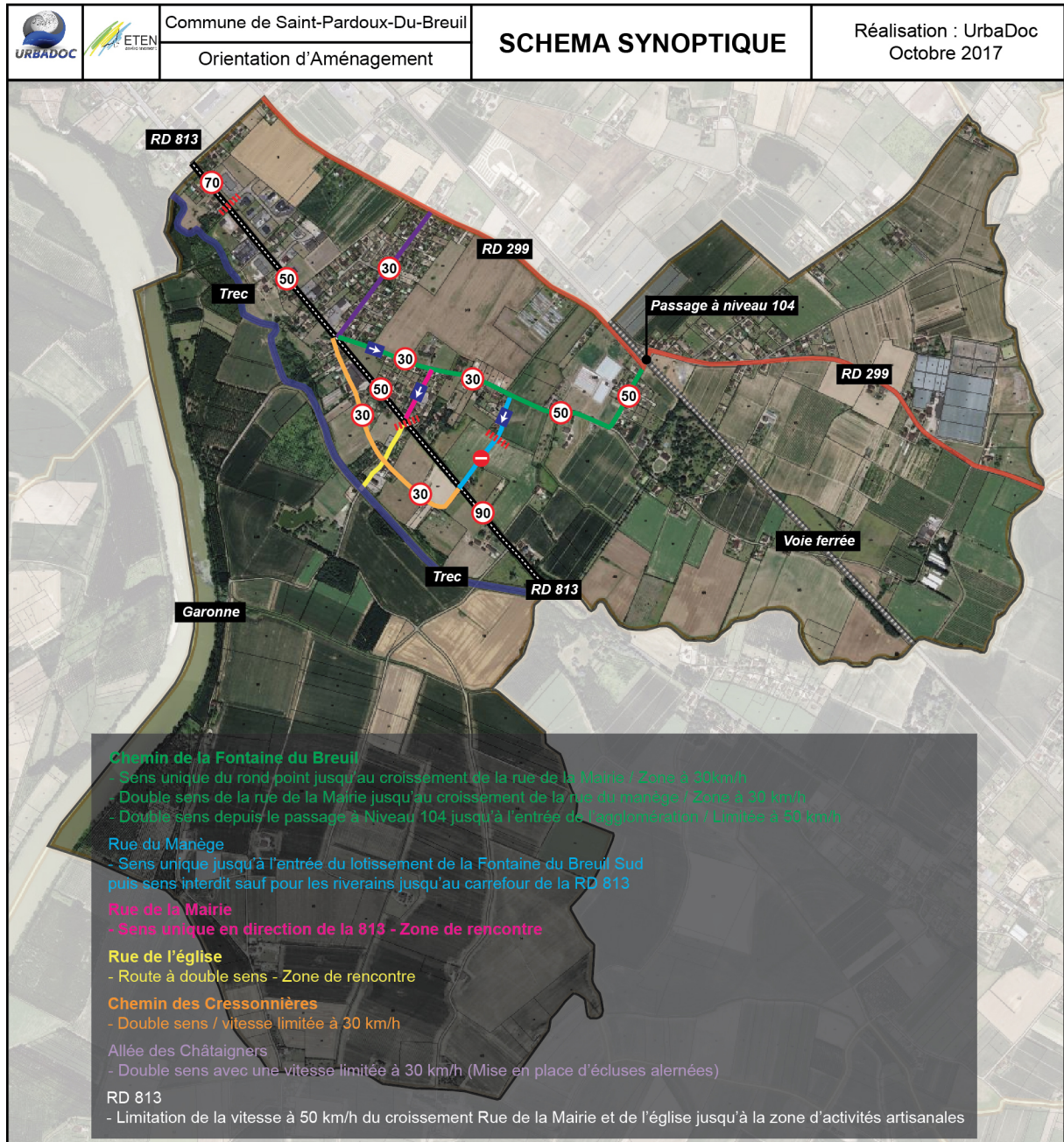


## 6 - OAP SUR LA THEMATIQUE DES MOBILITES DOUCES



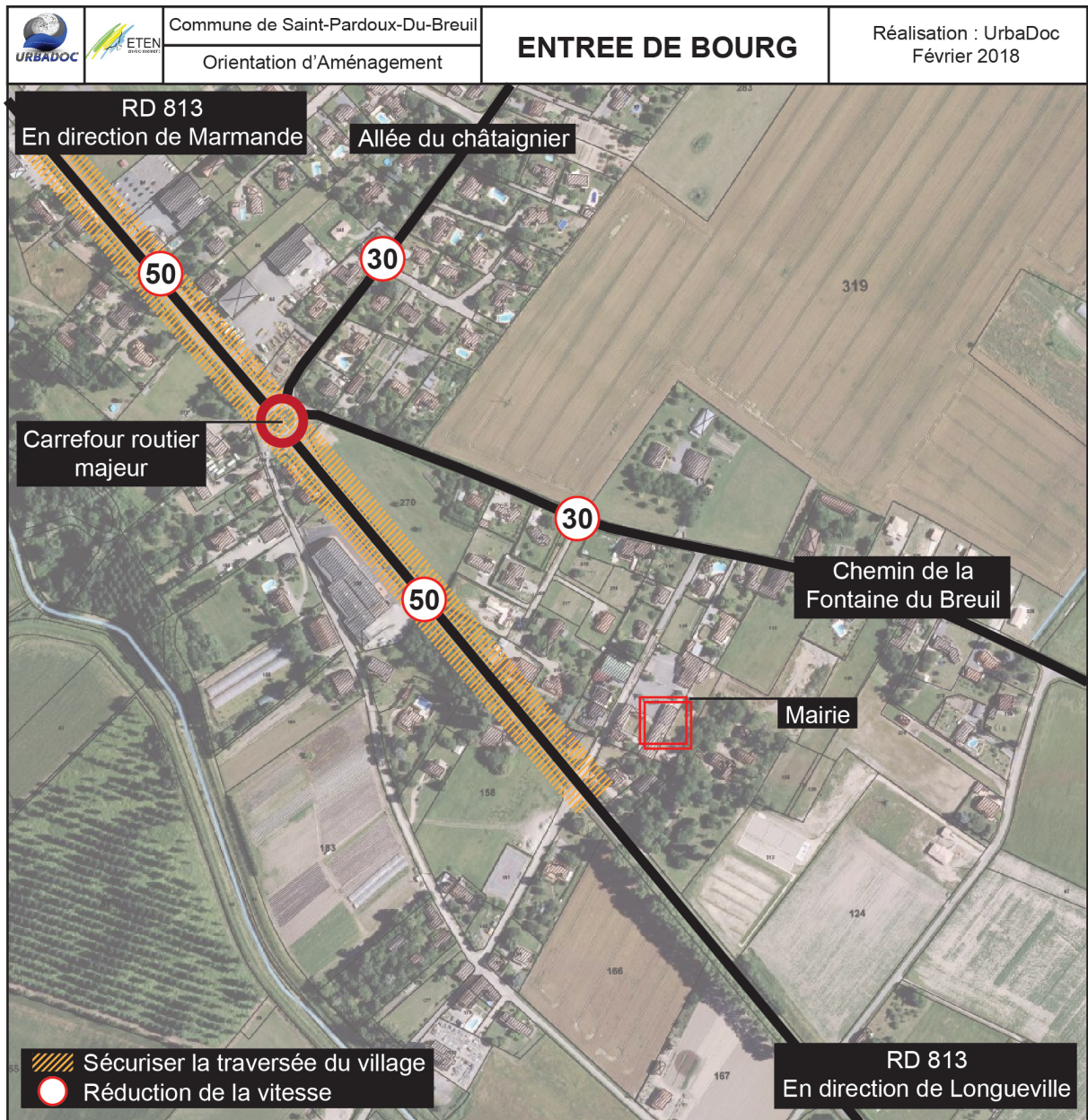
L'OAP thématique ci-dessus donne un aperçu de l'ensemble de la commune sur l'organisation des mobilités douces. On s'aperçoit que la majorité des liaisons sont identifiées à proximité immédiate du Lac des Prairies et tangent vers la Garonne. Elles permettent de protéger et mettre en valeur le cadre naturel et les paysages de la commune. L'objectif à long terme, est de créer un maillage avec les communes voisines.

## 7 - ORGANISATION DU RESEAU VIAIRE



L'OAP thématique ci-dessus donne un aperçu de l'ensemble de la commune sur l'organisation des déplacements routiers. La carte permet de hiérarchiser le réseau viaire pour mettre en adéquation le traitement de la voie. Cette hiérarchisation concerne uniquement la circulation routière.

## 8 – OAP ENTREE DE BOURG



L'OAP thématique ci-dessus donne un aperçu de l'organisation future de l'entrée de Saint-Pardoux-du-Breuil. La carte permet d'identifier les secteurs stratégiques sur lesquels des opérations d'aménagement sont prévues.