

COMMUNE DE VIRAZEIL PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 3

UrbaDoc

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

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

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 – PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX DENSITES.....	19
4 - CONDITIONS D'OUVERTURE DES ZONES	19
5 – AMENAGEMENT DES ZONES	20
5.1 STRUCTURATION DU DEVELOPPEMENT NORD-OUEST DU BOURG – SECTEUR SACRISTE	20
5.2 STRUCTURATION DU DEVELOPPEMENT NORD-OUEST DU BOURG – SECTEUR GAUTIE	22
5.3 COMBLER LES POTENTIELS DE RESTRUCTURATION SUR LE SECTEUR LES BOUTETS	24
5.4 ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN A PROXIMITE DES EQUIPEMENTS PUBLICS - SECTEUR LA CROIX	26
5.5 PROGRAMMER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DU SECTEUR MILHAN.....	28
5.6 STRUCTURER L'URBANISATION SUR LE SECTEUR ECHARS.....	30
5.7 PROGRAMMER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE SECTEUR GRAND CHAMP	32
5.8 STRUCTURATION DU DEVELOPPEMENT A VOCATION D'EQUIPEMENT A L'OUEST DU BOURG	34
5.9 PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIALE EN BORDURE DE LA ROUTE DE MIRANDE – D933	36
6 – ORGANISATION DE LA MOBILITE	38

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.

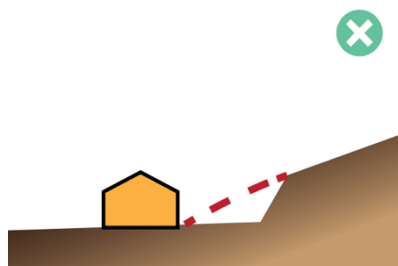
Intégration paysagère des équipements et réserves d'eau :

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.

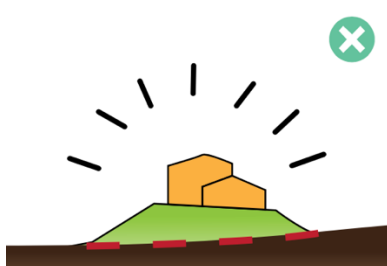
EXEMPLES

Exemples d'implantation du bâti et impacts sur le paysage

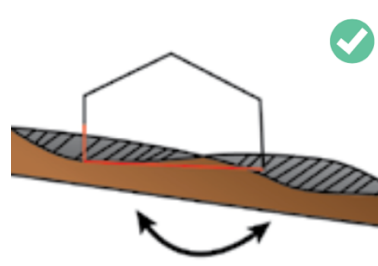
Éléments tirés de la fiche conseil éditée par le CAUE 47 : Implanter sa maison en Lot-et-Garonne



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.

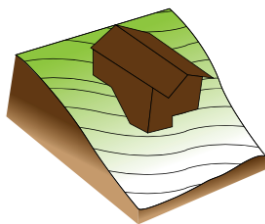
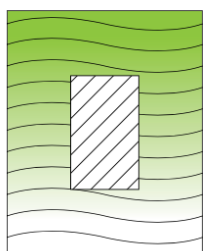


Le volume de déblais est au maximum équivalent au volume retiré.

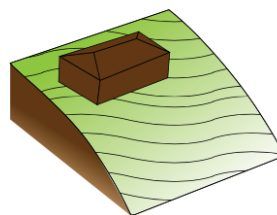
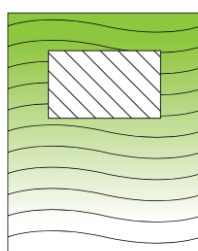
Types d'implantation du bâti à retenir en terrain pentu

Eléments 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.

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 Tourraine) – 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.

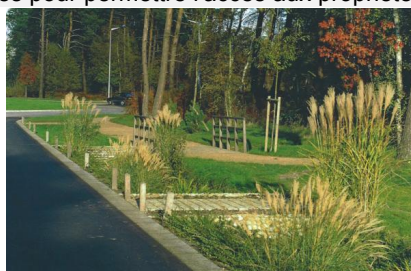
Investissement Environ 10 € HT / ml fonction du m³ terrassé

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, visibilité...) ?
- 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. ».

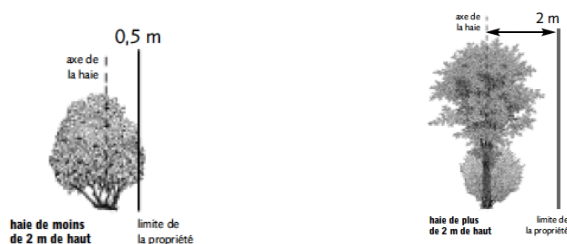
Plantations réalisées par la commune, propriétaire du chemin : la commune est en droit d'aménager elle-même ses ouvrages publics en les plantant d'arbres ou de haies vives. Là encore, la voie ne devra cesser de répondre aux caractéristiques techniques inhérentes aux chemins ruraux telles que précisé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

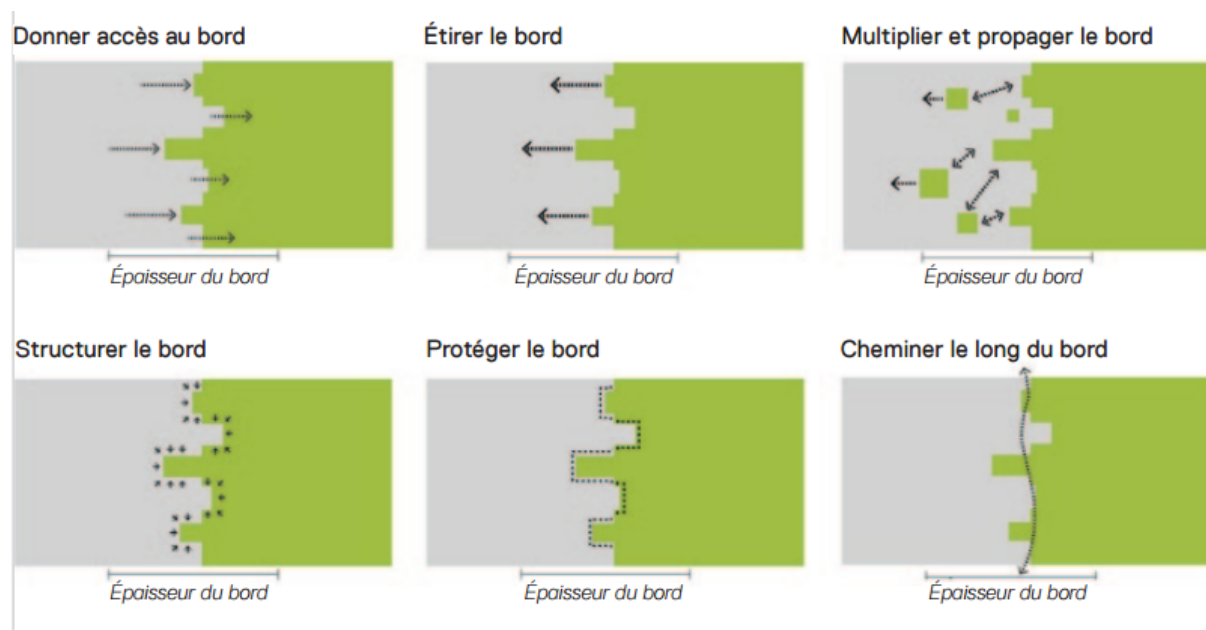
Dans un **paysage bocager de plaine**, les structures existantes apportent des solutions sur lesquelles s'inspirer. Ainsi, les haies constituent un vocabulaire presque évident pour traiter les franges. La haie bocagère constitue ainsi une réponse simple mais efficace avec une diversité d'espèces locales,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

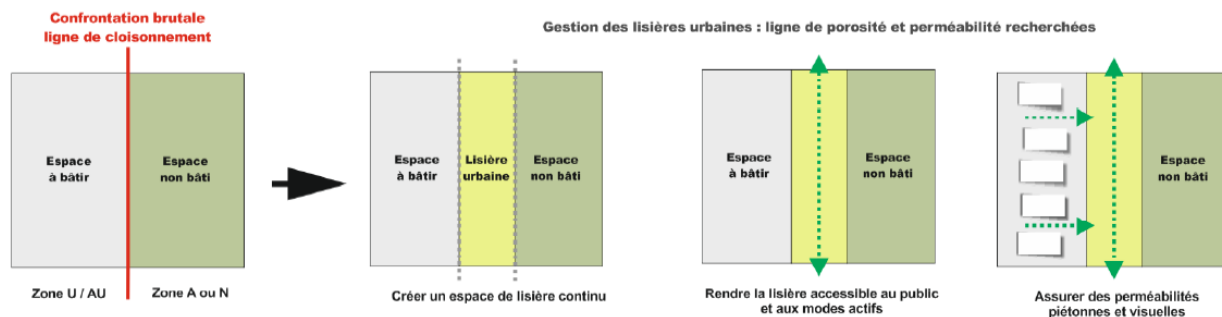
Dans un **paysage de plaine ouvert**, les vergers constituent un des modes de cultures importants : la plantation de bandes de fruitiers peut donc qualifier les franges. Un verger constitue une limite pertinente entre l'espace ouvert et l'espace bâti. Il offre en outre la possibilité de constituer un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

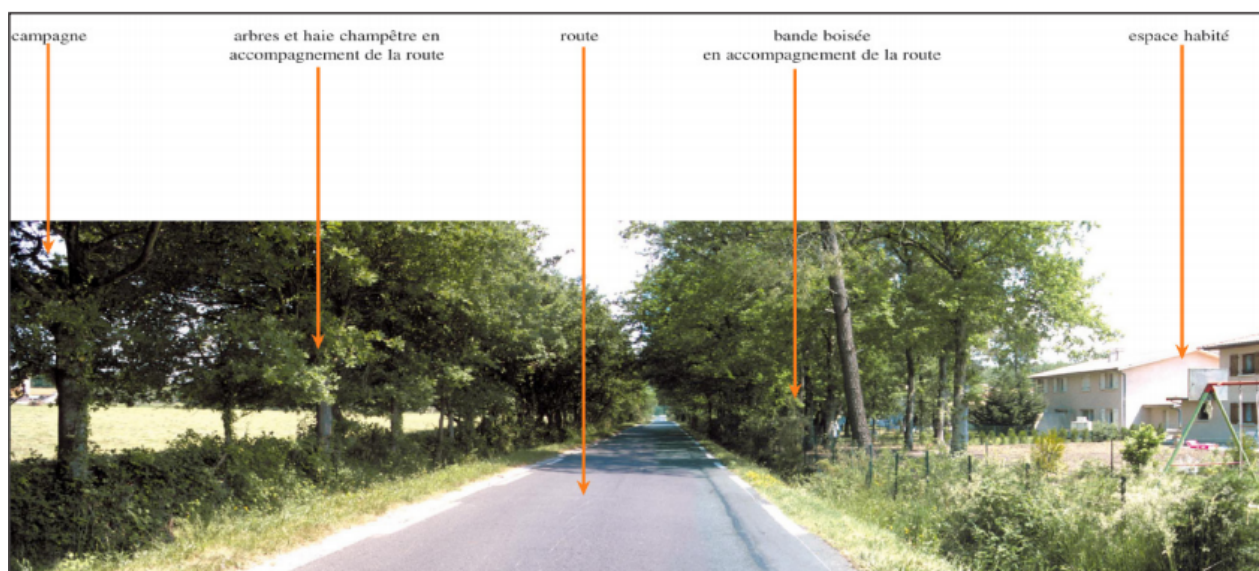
Plans de principes des actions à opérer sur les franges :



Plans de principes des traitements des lisières urbaines :

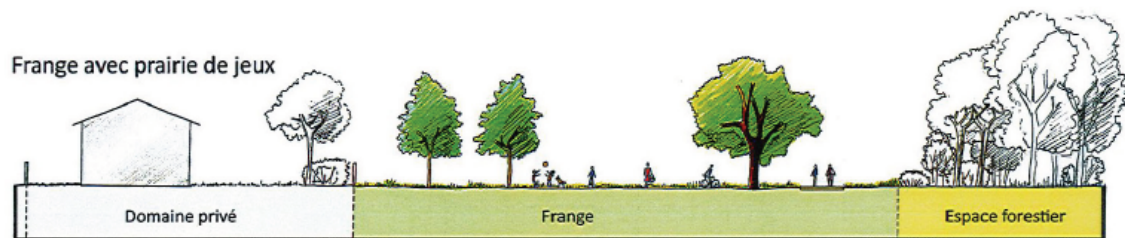
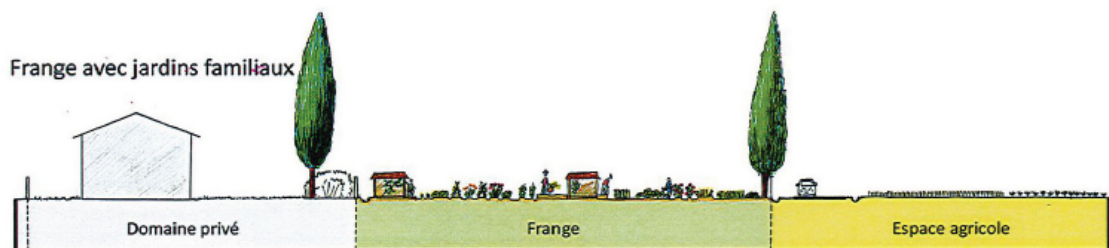
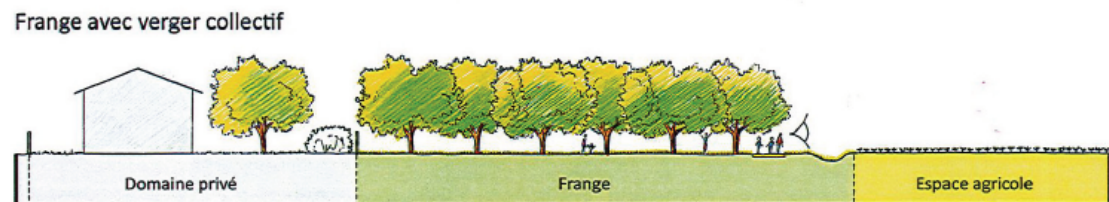
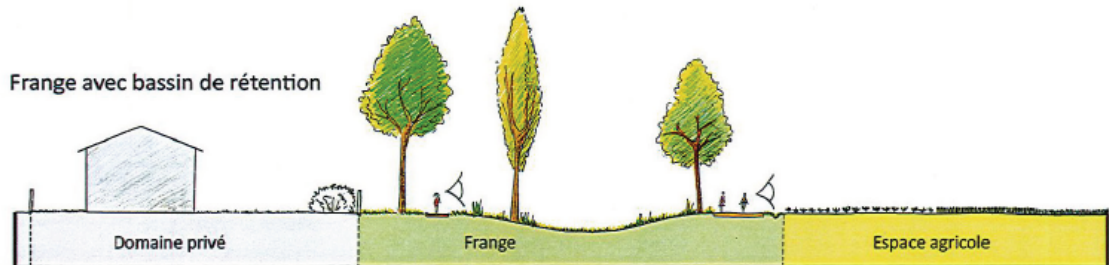
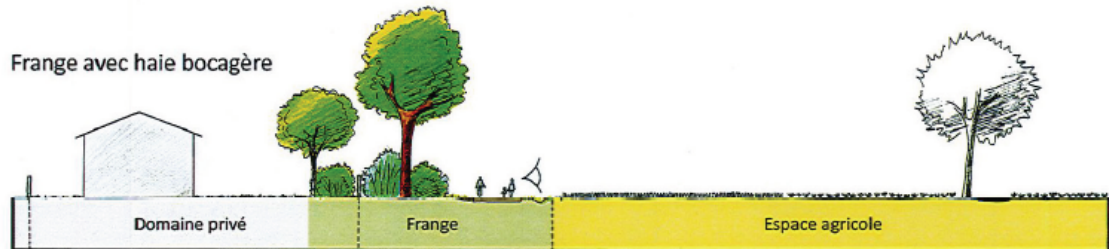
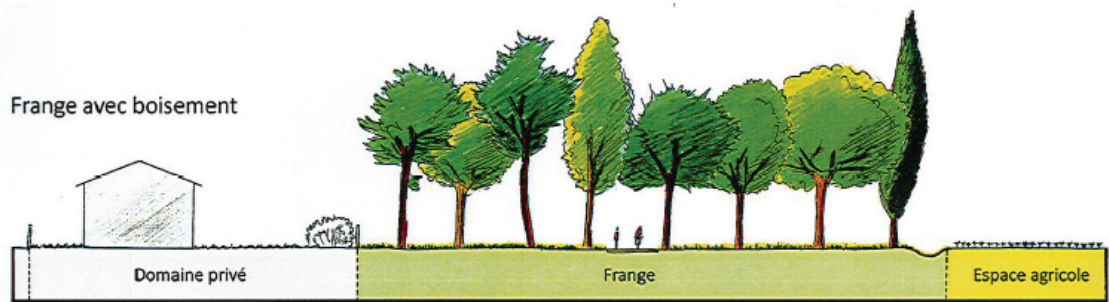


Illustrations explicatives des traitements des lisières urbaines au regard du maintien des fonctionnalités des espaces agricoles :

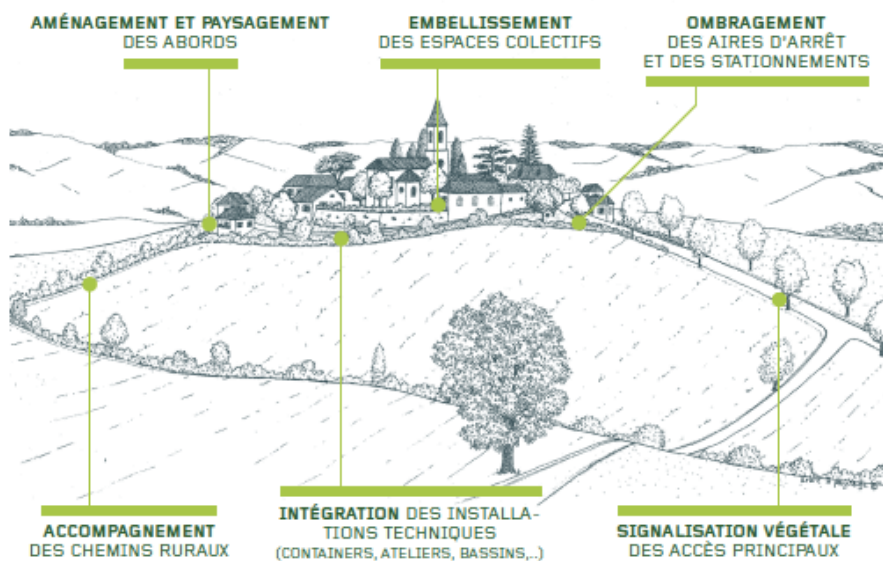


Exemple de transition douce entre espace habité et campagne à Pessac-Mérignac (33) Illustration extraite du SCOT de l'agglomération bordelaise (A'URBA - Agence Follea-Gautier, paysagistes-urbanistes)

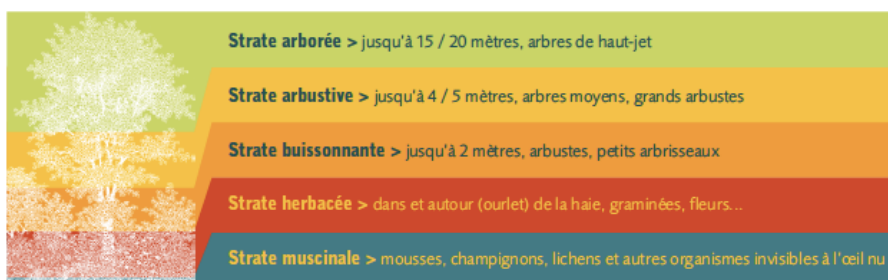
Coupes de principes des typologies de franges rurales :



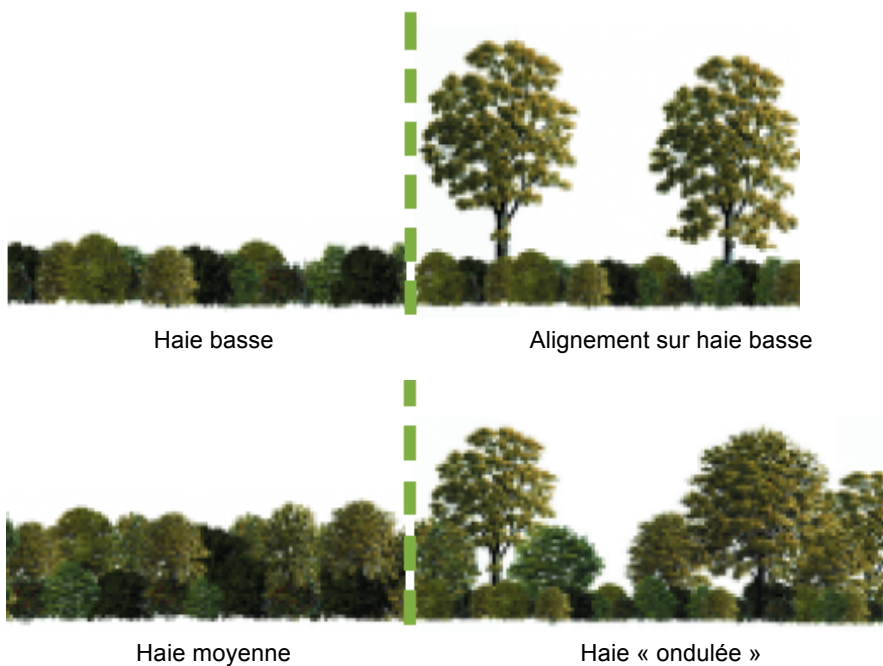
Exemple d'utilisation des haies champêtres :



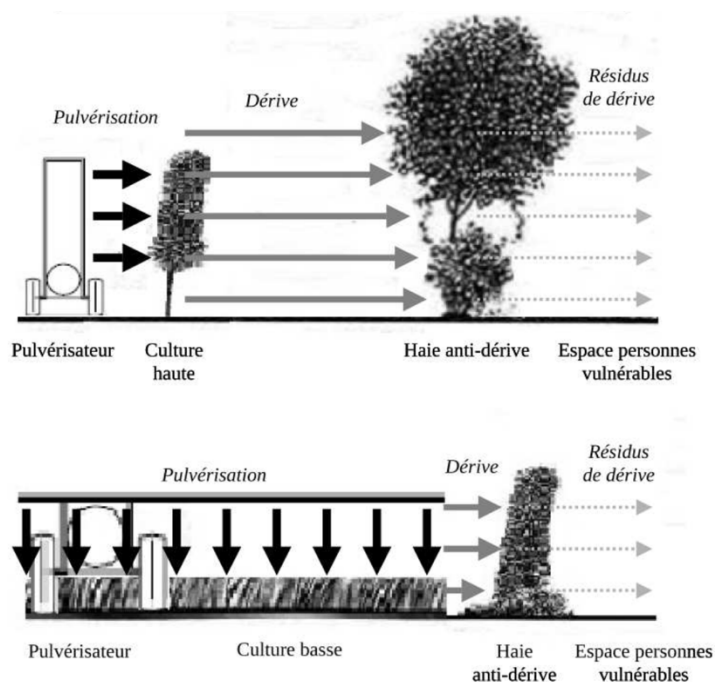
Exemples de strates de végétation :



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 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 sauge
Laurus nobilis



Laurier tin
Viburnum tinus



Chêne sessile
Quercus petraea



Chèvrefeuille d'Étrurie
Lonicera etrusca



Cognassier
Cydonia oblonga



Poirier franc
Pyrus pyrasier



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

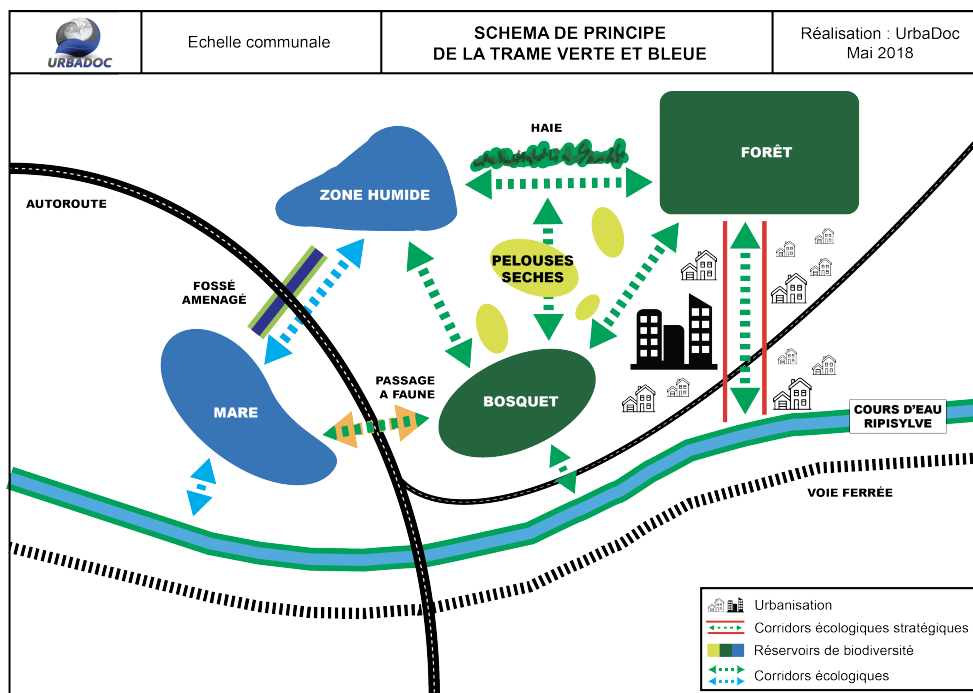
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages (...) (article L. 151-7 du Code de l'urbanisme).

PRINCIPES OPPOSABLES

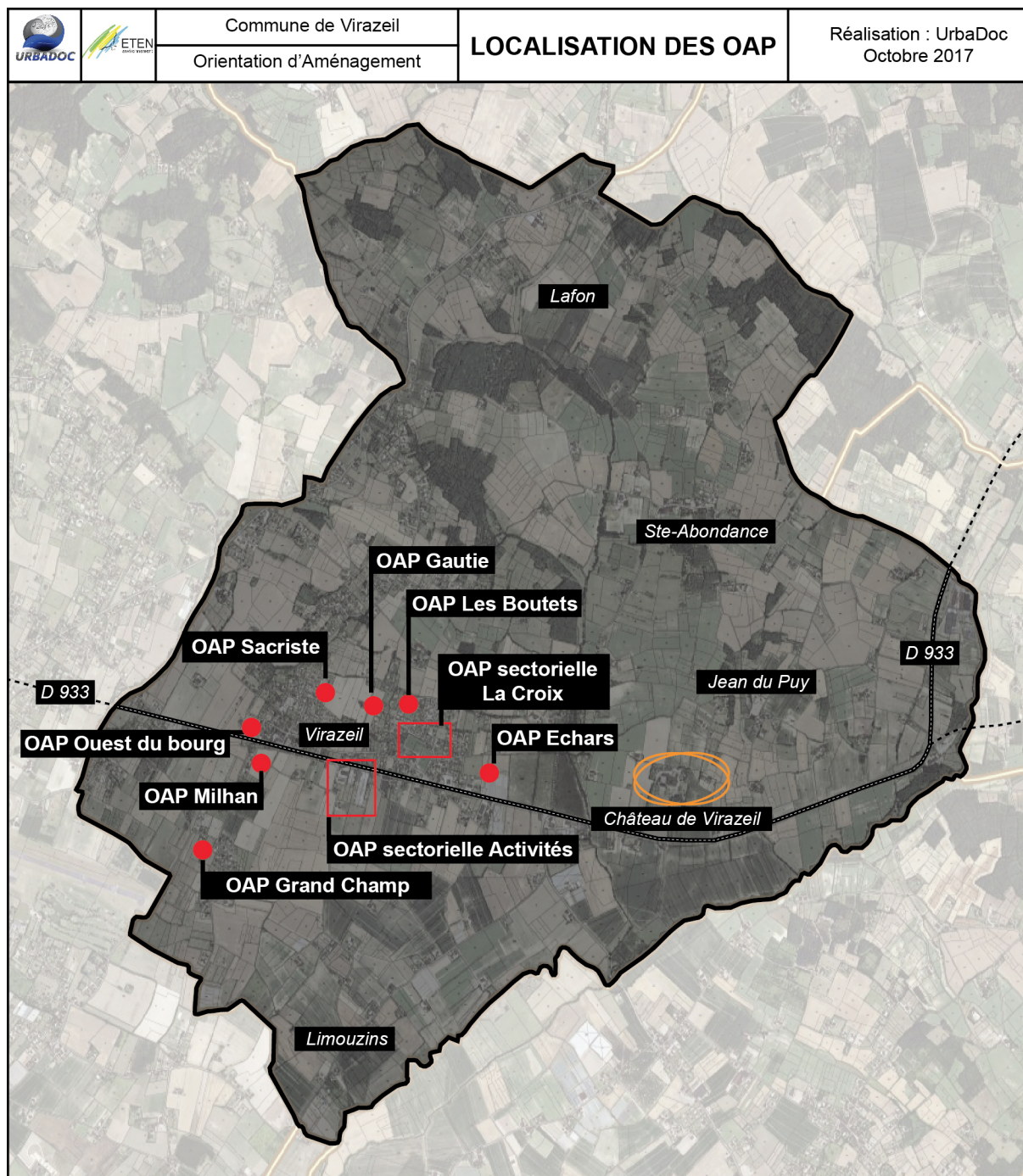
Intégration de la TVB dans le projet urbain :

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 zone Ub : 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).

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 AU : Zone à urbaniser
- Zone 2AU : Zone à urbaniser fermée en raison de la capacité de la station d'épuration de Marmande
- Zone AUe : Zone à urbaniser à vocation d'équipements
- Zone AUx : Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques
- Zone AUxc : Zone à urbaniser à vocation commerciale

5 – AMENAGEMENT DES ZONES

5.1 STRUCTURATION DU DEVELOPPEMENT NORD-UEST DU BOURG – SECTEUR SACRISTE

Superficie

Superficie globale : 1,64 ha

Contexte urbain

- Secteur de 1.64 ha situé à proximité immédiate du centre-bourg
- Les terrains sont en continuité du lotissement de Sacriste et en bordure du lotissement de Monplaisir 2.
- Faible pente

Principes d'aménagement recherchés

Destination des constructions	
	Habitat et services non bruyants compatibles avec la fonction résidentielle dominante
Densité urbaine	
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.

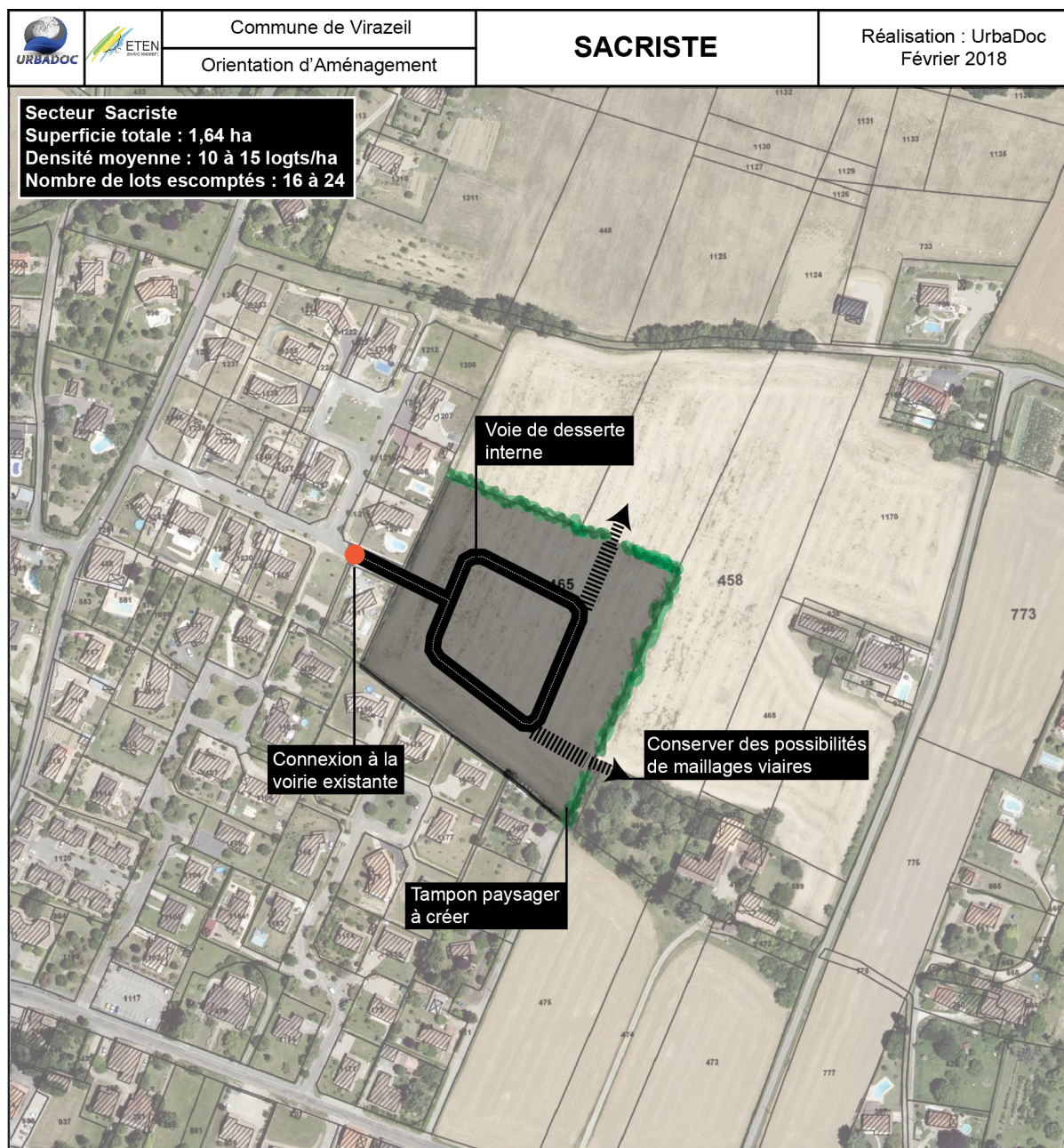
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Hauteur	Les constructions seront de type R et R+1 et leur édification devront tendre vers un équilibre des déblais et remblais.
Implantation par rapport aux emprises publiques et limites séparatives	Conserver le caractère ouvert et aéré de ce secteur en privilégiant la production d'une forme urbaine semi-dense.
Espaces non bâtis	Un tampon paysager sera à créer pour séparer l'espace bâti des terrains agricoles mitoyens.
Stationnement	Gérer les stationnements hors lot, au sein de la zone à urbaniser, avec création d'un stationnement par tranche de trois lots

Equipements et réseaux – Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux	
Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au publics	Créer une voie de desserte spécifique en appui de la voie communale, Les accès directs s'opéreront à partir de la voie de desserte créée. Le principe de desserte sera complété d'une aire de retournement. Deux possibilités d'extensions futures du maillage viaire sont à créer (une à l'Est et une au Nord)

Conditions d'aménagement

Ce secteur sera aménagé par une opération d'aménagement d'ensemble.

Schéma d'aménagement



5.2 STRUCTURATION DU DEVELOPPEMENT NORD-OUEST DU BOURG – SECTEUR GAUTIE

Superficie

TOTAL : 2,41 ha

Contexte urbain

- Secteur de 2,41 ha situé dans le prolongement des réalisations récentes ayant permis l'agrandissement du village sur le secteur la Croix / Les Boutets.
- Terrain sous forme de longe d'une longueur de 430 m environ et d'une profondeur oscillant entre 40 et 60 m.
- Site délimité par la voie communale n°104 à l'Ouest
- Faible pente

Principes d'aménagement recherchés

Destination des constructions	
	Habitat et services non bruyants compatibles avec la fonction résidentielle dominante
Densité urbaine	
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.

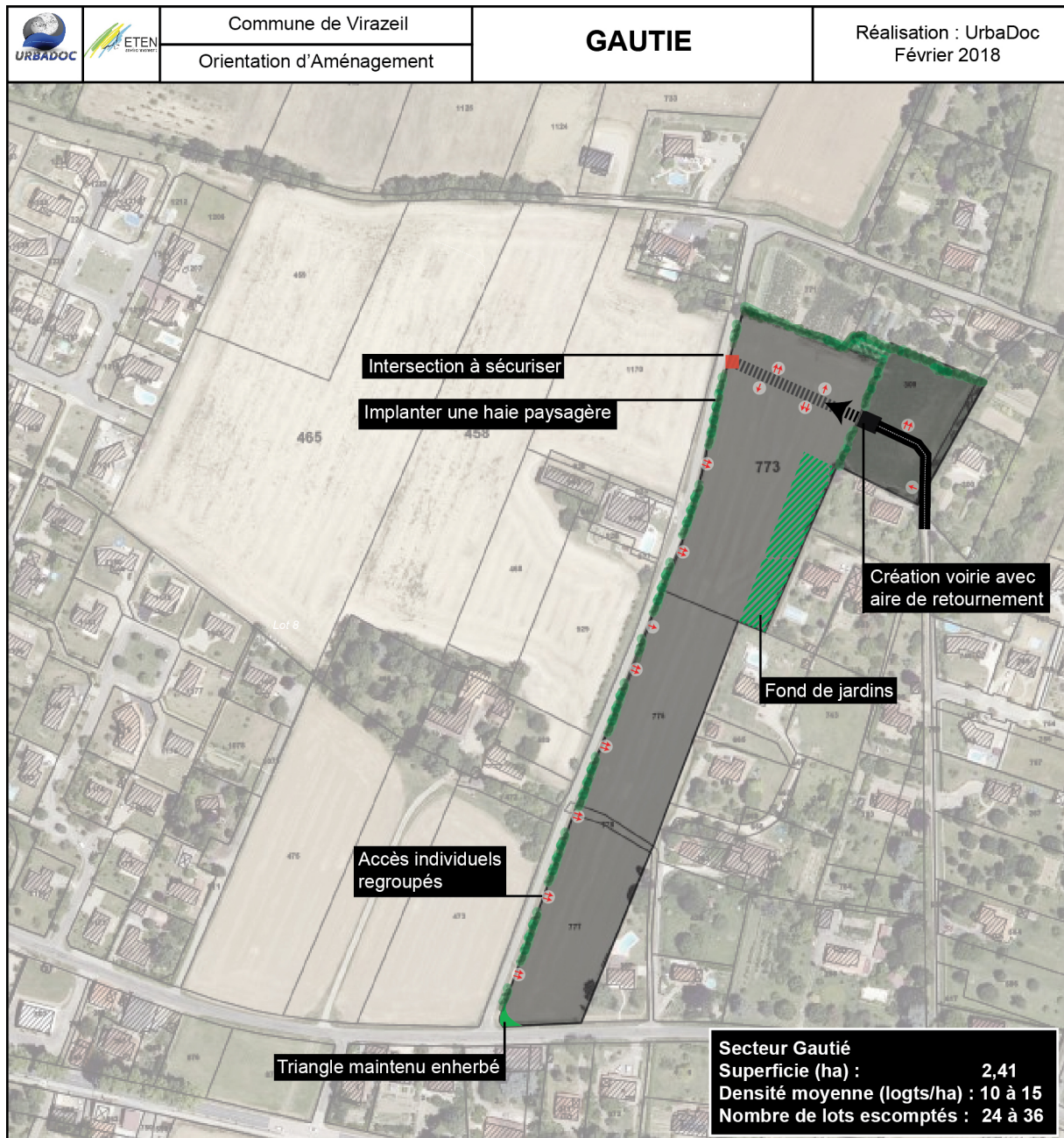
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Hauteur	Les constructions seront de type R et leur édification devra tendre vers un équilibrage des déblais et remblais.
Implantation par rapport aux emprises publiques et limites séparatives	Conserver le caractère ouvert et aéré de ce secteur en privilégiant la production d'une forme urbaine semi-dense.
Espaces non bâtis	Maintien d'un espace enherbé à hauteur de l'intersection entre les VC 24 et 104 pour tenir compte des enjeux sécuritaires liées à une augmentation de la circulation sur ce secteur. Un tampon paysager sera à créer pour séparer l'espace bâti des terrains agricoles mitoyens. Planter une haie paysagère en bordure de la voirie (coté Ouest) pour valoriser la zone Ap.
Stationnement	Gérer les stationnements hors lot, au sein de la zone à urbaniser, avec création d'un stationnement par tranche de trois lots.

Equipements et réseaux – Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux	
Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au publics	Accès directs à partir de la voie communale n°104 : Prise en compte des données sécuritaires et enjeux paysagers avec le regroupement des accès individuels.

Conditions d'aménagement

Cette zone pourra être aménagée par une opération d'aménagement d'ensemble

Schéma d'aménagement



5.3 COMBLER LES ESPACES LIBRES SUR LE SECTEUR LES BOUTETS

Superficie

Total : 0,78 ha

Contexte urbain

Ce secteur couvre une superficie totale de 0,78 ha ; il est composé de terrains intéressants des « fonds de jardin » qui sont partiellement accessibles à partir du chemin rural dit de Sacriste.

Dans ce secteur, un terrain appartient au lotissement « les Hauts de Virazeil ».

Les espaces libres appréhendés peuvent se décomposer en deux espaces à traiter de façon différenciée : entité Ouest réunissant les parcelles AB 92 et AB 4 en partie qui sont à traiter conjointement et entité Est (parcelle AB 6) à aménager individuellement.

Pas de phasage mais les parcelles AB 92 et 4 en partie sont liés pour leur accès par une voirie commune à créer. Ce secteur n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Principes d'aménagement recherchés

Destination des constructions	
	Habitat et services non bruyants compatibles avec la fonction résidentielle dominante
Densité urbaine	
Densité recherchée et offre foncière	Îlot : 10 à 15 logements à l'hectare Proposer une mixité de l'offre au niveau de la taille des lots.

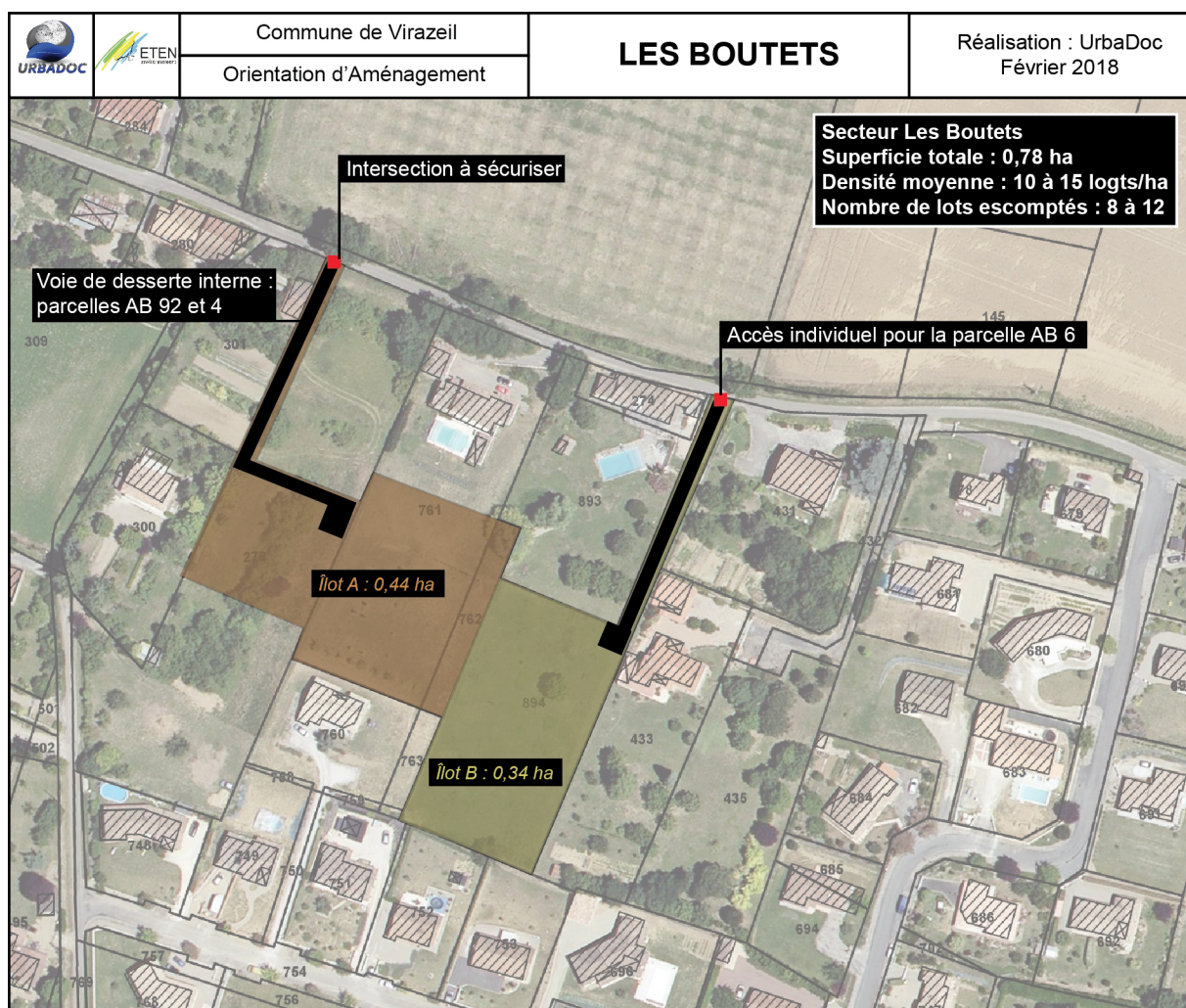
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Hauteur	Les constructions seront de type R et R+1 et leur édification devront tendre vers un équilibre des déblais et remblais.
Implantation par rapport aux emprises publiques et limites séparatives	Conserver le caractère ouvert et aéré de ce secteur en privilégiant la production d'une forme urbaine semi-dense. Limiter la co-visibilité
Caractéristiques architecturales	Murs de clôtures garantissent un aspect rural
Stationnement	Gérer les stationnements hors lot, au sein de la zone à urbaniser, avec la création d'un stationnement par tranche de trois lots.

Equipements et réseaux – Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux	
Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public	Pour les parcelles AB 92 et 4 en partie : création d'une voie de desserte interne dédiée. Pour la parcelle AB 6 : accès individuel depuis le chemin rural de Sacriste.

Conditions d'aménagement

Chaque îlot sera aménagé par une opération d'aménagement d'ensemble.

Schéma d'aménagement



5.4 ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN A PROXIMITE DES EQUIPEMENTS PUBLICS - SECTEUR LA CROIX

Superficie

Total : 0,41 ha

Contexte urbain

Les terrains sont compris dans un espace d'habitat constitué de maisons individuelles et bénéficient de la proximité du stade de football.

Le secteur « la Croix Est » est relié à la voirie du lotissement Pierrette.

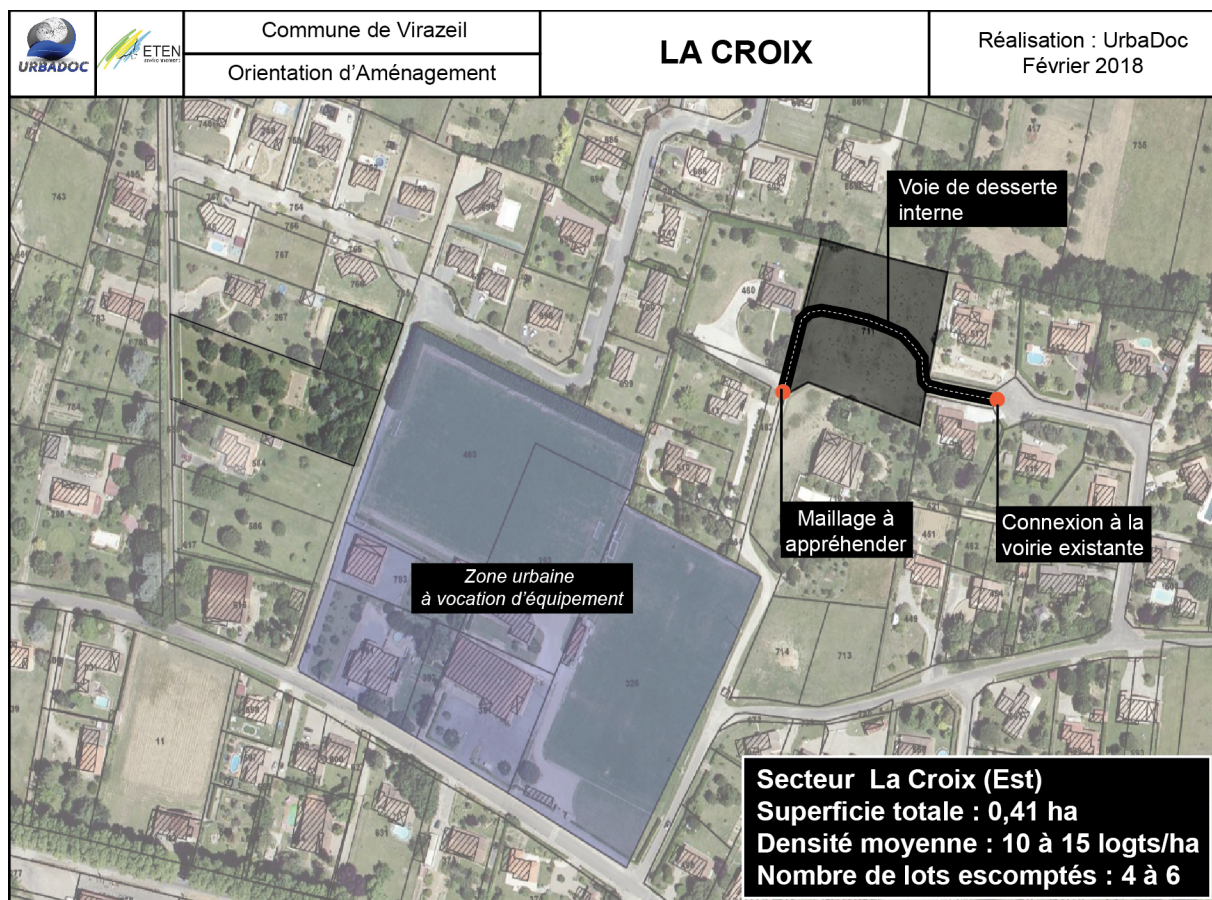
Principes d'aménagement recherchés

Destination des constructions	
	Habitat et services non bruyants compatibles avec la fonction résidentielle dominante
Densité urbaine	
Densité recherchée et offre foncière	Ilot : 10 à 15 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 seront de type R et R+1 et leur édification devront tendre vers un équilibre des déblais et remblais.
Implantation par rapport aux emprises publiques et limites séparatives	Conserver le caractère ouvert et aéré de ce secteur en privilégiant la production d'une forme urbaine semi-dense.
Caractéristiques architecturales	Murs de clôtures garantissent un aspect rural
Stationnement	Gérer les stationnements hors lot, au sein de la zone à urbaniser, avec la création d'un stationnement par tranche de trois lots.
Equipements et réseaux – Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux	
Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public	La croix Est : Créer une voie de desserte interne en appui de la voie du lotissement Pierrette et du prolongement du chemin rural à l'Ouest.

Conditions d'aménagement

Le secteur La croix Est sera aménagé par une opération d'aménagement d'ensemble

Schéma d'aménagement



5.5 PROGRAMMER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DU SECTEUR MILHAN

Superficie

Zone AU : 2,30 ha

Zone 2AU: 2,51 ha

Total : 4,81 ha

Contexte urbain

- Secteur situé en bordure du Sud du bourg et directement relié aux commerces et à la RD 933.
- Secteur bénéficiant de possibilités de raccordement au réseau d'assainissement collectif.
- Inscription de ces emprises en zone à urbaniser (AU) depuis les années 90' et figurant comme telle dans le précédent PLU.
- Plusieurs projets de lotissement entre 2005 et 2010 qui n'ont pas aboutis.
- Depuis 2013, la traversée du bourg est dorénavant sécurisée.
- Un espace à enjeu pour la municipalité car intégré dans le bourg et appréhendé comme tel dans l'étude Cœur de Bourg.
- Faible pente

Principes d'aménagement recherchés

Destination des constructions	
	Habitat uniquement Habitat social favorisé lors de l'ouverture de la zone 2AU
Densité urbaine	
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.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Hauteur	Les constructions seront de type R et R+1 et leur édification devront tendre vers un équilibre des déblais et remblais. Implantation sans privatisation de la vue sur le village
Implantation par rapport aux emprises publiques et limites séparatives	Conserver le caractère ouvert et aéré de ce secteur en privilégiant la production d'une forme urbaine semi-dense. Privilégier sur la partie Est de la zone AU, la production d'unités d'habitat collectifs avec un parking.
Caractéristiques architecturales	Murs de clôtures garantissent un aspect rural
Espaces non bâtis	Prévoir une aire collective de stockage des ordures ménagères (et de tri sélectif) notamment pour les commerces implantés le long de la route départementale.
Stationnement	Gérer les stationnements hors lot, au sein de la zone à urbaniser, avec la création d'un stationnement par tranche de trois lots. Création d'un parking public de minimum 15 stationnements qui serviraient pour les commerces implantés le long de la route départementale.

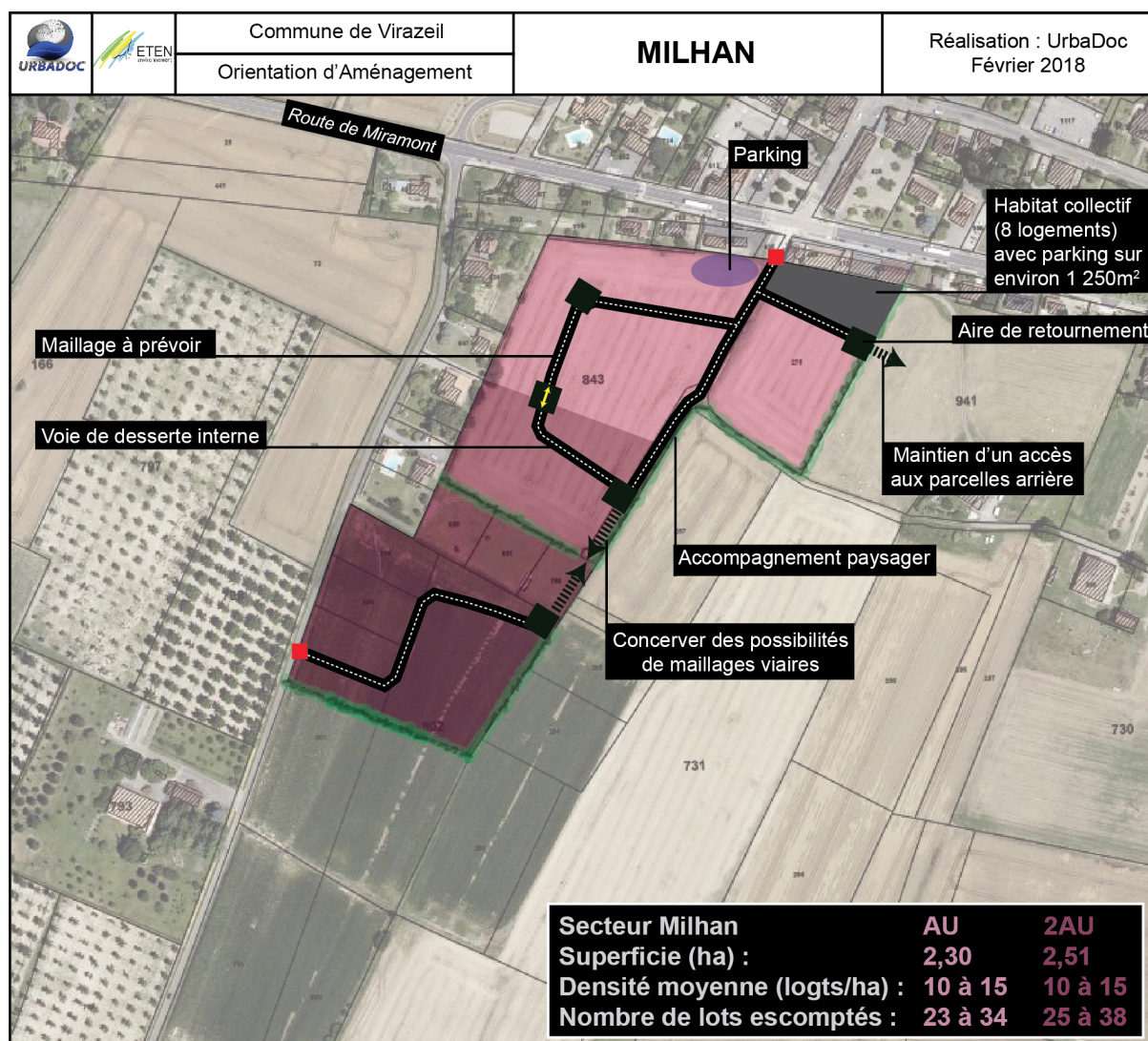
Equipements et réseaux – Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux	
Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public	AU : Créer une voie de desserte spécifique permettant l'accès depuis la RD 933 et la sortie sur la VC n°5093. Voie de desserte formant un bouclage pour desservir dans toute sa profondeur l'ensemble de la partie Ouest. Maintenir une connexion entre les zones AU et 2AU 2AU : Créer une voie de desserte desservant l'ensemble de la zone. Création d'une voie de desserte dédiée pour la frange Est.

	Les accès directs s'opèreront à partir de la voie de desserte créée. Principe de desserte complété d'aires de retournement sur la phase permettant d'assurer des possibilités de maillage viaire lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU et de maintenir une desserte aux parcelles arrière dans le prolongement de l'îlot Est de la zone AU.
--	--

Conditions d'aménagement

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

Schéma d'aménagement



5.6 STRUCTURER L'URBANISATION SUR LE SECTEUR ECHARS

Superficie

Total : 2,85 ha

Contexte urbain

Secteur situé dans le prolongement de l'espace urbain des Echards, à proximité de la RD 933.
Une partie des emprises classées en zone 2AU sont laissées en friche agricole.
Secteur qui bénéficie d'un embranchement direct à la VC n°108.

Principes d'aménagement recherchés

Destination des constructions	
	Habitat et services non bruyants compatibles avec la fonction résidentielle dominante
Densité urbaine	
Densité recherchée et offre foncière	Ilot Ouest : 10 à 15 logements à l'hectare. Ilot Est : 10 à 15 logements à l'hectare. Proposer une mixité de l'offre au niveau de la taille des lots.

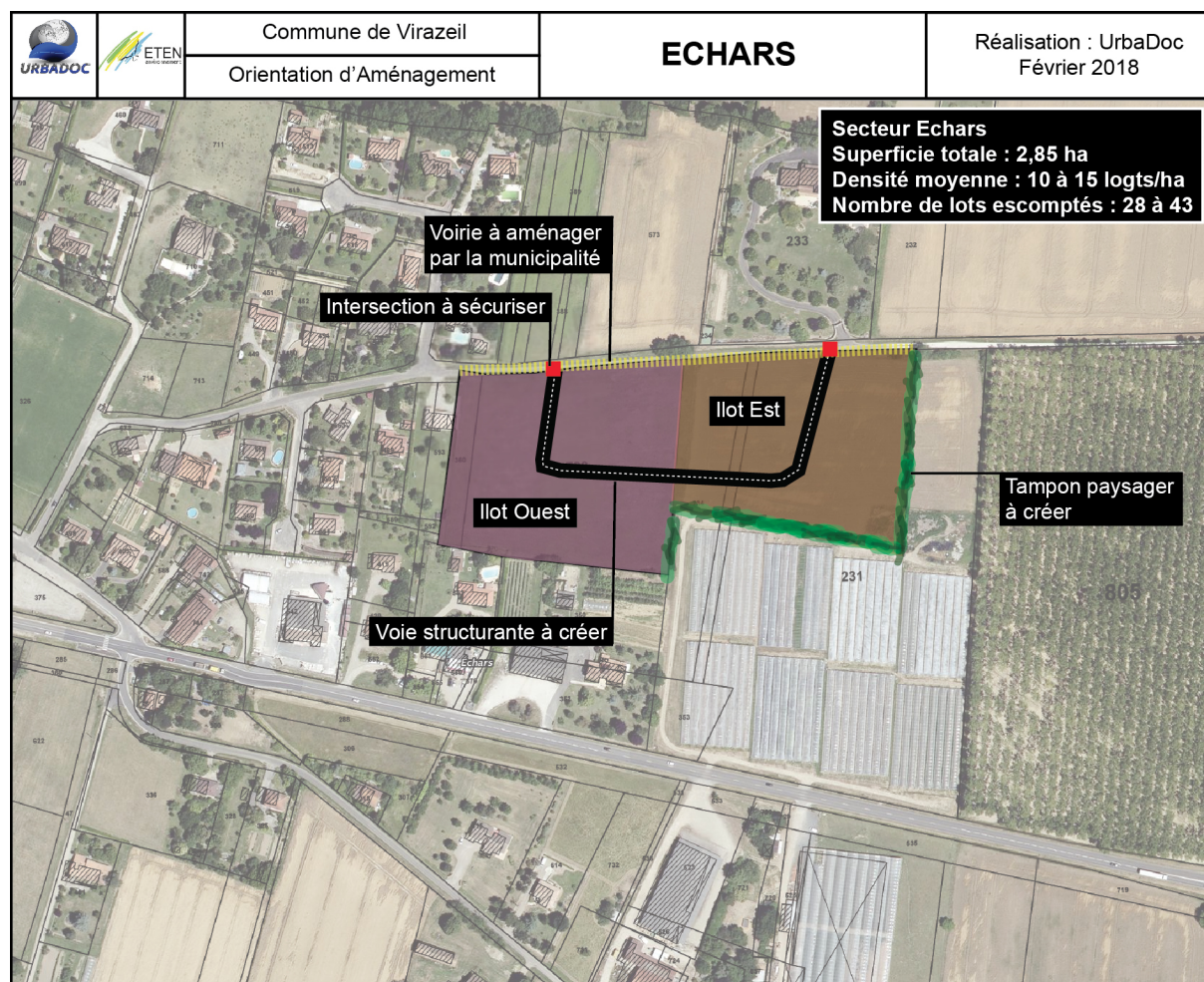
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Hauteur	Les constructions seront de type R et R+1 et leur édification devront tendre vers un équilibre des déblais et remblais.
Implantation par rapport aux emprises publiques et limites séparatives	Conserver le caractère ouvert et aéré de ce secteur en privilégiant la production d'une forme urbaine semi-dense.
Caractéristiques architecturales	Murs de clôtures garantissent un aspect rural
Stationnement	Gérer les stationnements hors lot, au sein de la zone à urbaniser, avec création d'un stationnement par tranche de trois lots

Equipements et réseaux – Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux	
Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public	Créer d'une voie de desserte structurante spécifique en appui de la voie communale. Les accès directs et possibles voies de desserte secondaire s'opéreront à partir de la voie de desserte structurante ainsi créée. La voie communale sera aménagée (élargissement - carrossage) par la municipalité.

Conditions d'aménagement

Chaque îlot sera aménagé par une opération d'aménagement d'ensemble.

Schéma d'aménagement



5.7 PROGRAMMER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE SECTEUR GRAND CHAMP

Superficie

Total : 0,76 ha

Contexte urbain

Les terrains correspondent à des espaces de friches agricoles non référencés à la PAC.

L'enjeu consiste à structurer l'emprise des habitations sur ce secteur positionné en frange Ouest du noyau urbain Grand Champs.

Un seul propriétaire détient le foncier intéressant la zone, ce qui facilite l'aménagement de cette zone, précisément sous forme d'opération d'ensemble.

Le hameau n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Principes d'aménagement recherchés

Destination des constructions	
	Habitat et services non bruyants compatibles avec la fonction résidentielle dominante
Densité urbaine	
Densité recherchée et offre foncière	Ilot : 10 à 15 logements à l'hectare. Proposer une mixité de l'offre au niveau de la taille des lots.

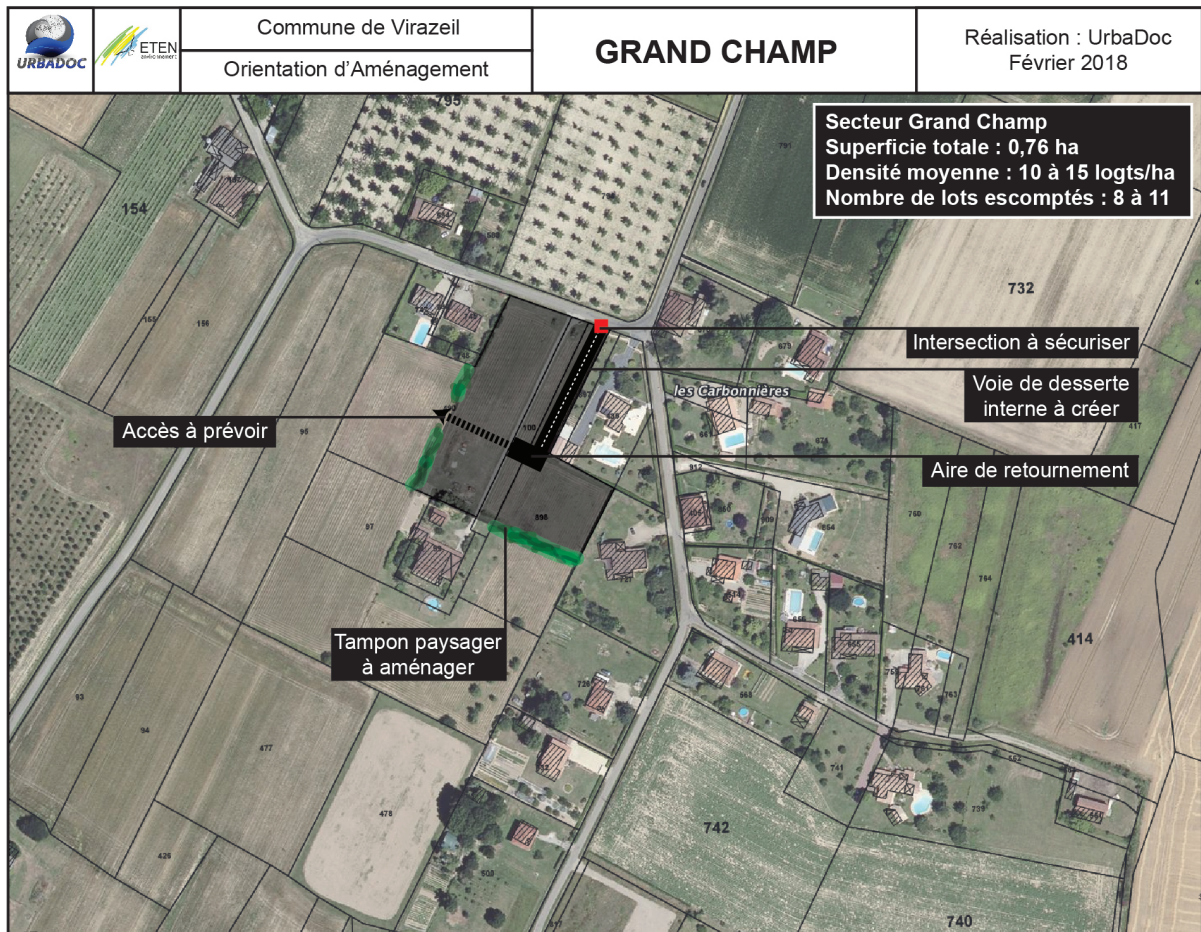
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Hauteur	Les constructions seront de type R et R+1 et leur édification devront tendre vers un équilibre des déblais et remblais.
Implantation par rapport aux emprises publiques et limites séparatives	Conserver le caractère ouvert et aéré de ce secteur en privilégiant la production d'une forme urbaine semi-dense.
Caractéristiques architecturales	Murs de clôtures garantissent un aspect rural
Espaces non bâtis	Constitution d'un tampon paysager en frange des îlots agricoles
Stationnement	Gérer les stationnements hors lot, au sein de la zone à urbaniser, avec création d'un stationnement par tranche de trois lots

Equipements et réseaux – Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux	
Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public	Créer une voie de desserte spécifique en appui de la voie communale n°504 dite de Carpette aboutissant à une aire de retournement

Conditions d'aménagement

Ce secteur sera aménagé par une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Schéma d'aménagement



5.8 STRUCTURATION DU DEVELOPPEMENT A VOCATION D'EQUIPEMENT A L'OUEST DU BOURG

Superficie

Total : 0,57 ha

Contexte urbain

Les terrains sont actuellement à vocation agricole.
Elles sont identifiées au registre parcelle graphique de 2017 comme étant une culture de tournesol.
L'enjeu consiste à structurer un espace voué à être urbanisé, à vocation d'équipements.
Ce secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif.

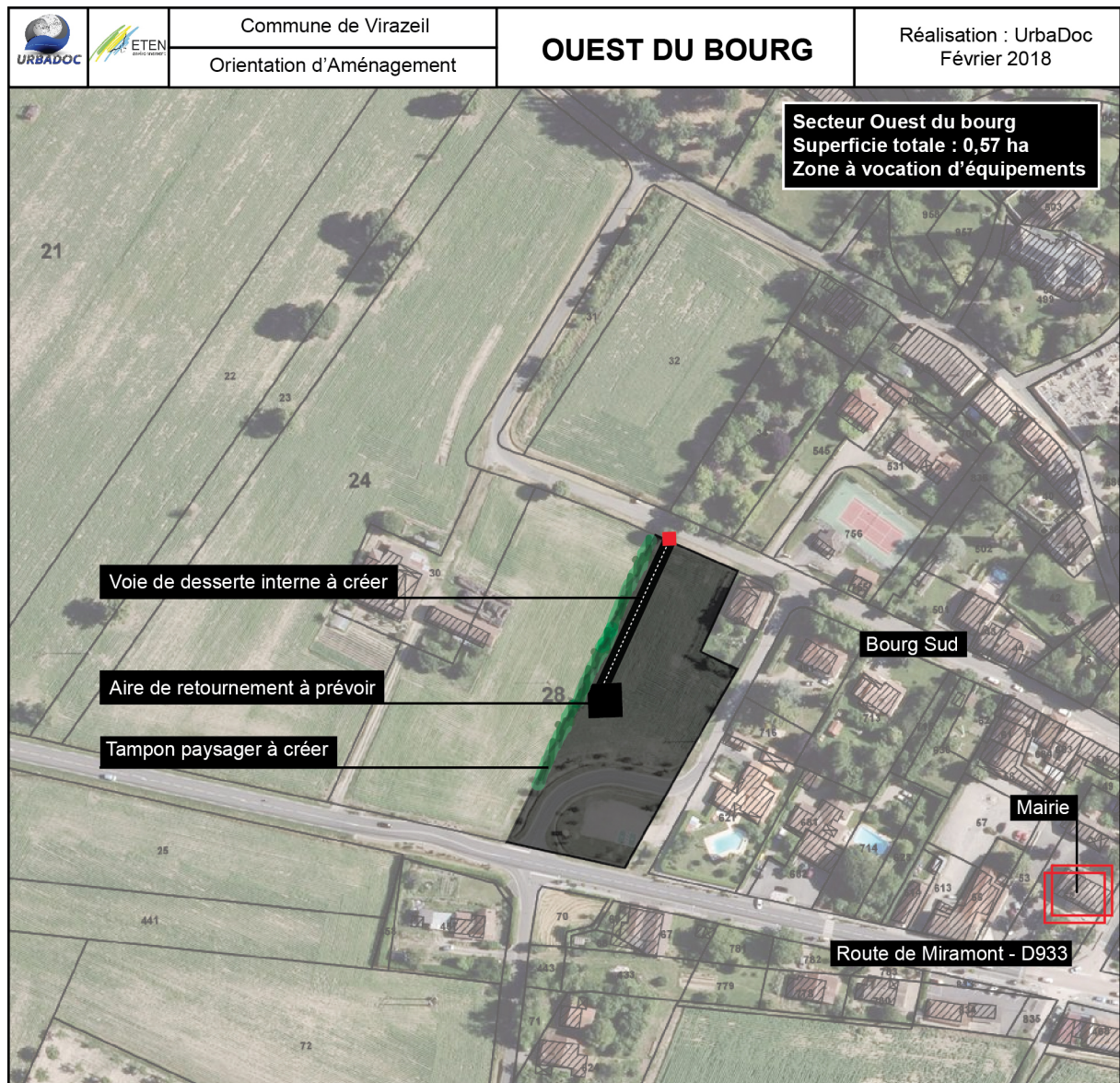
Principes d'aménagement recherchés

Destination des constructions	
	A vocation d'équipements
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Implantation par rapport aux emprises publiques et limites séparatives	Les constructions ou installations doivent être implantées au minimum à 5 mètres de l'alignement de la voirie et à 10 mètres de la RD 933.
Espaces non bâtis	Constitution d'un tampon paysager en frange Ouest des îlots agricoles
Equipements et réseaux – Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux	
Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public	Créer une voie de desserte spécifique en appui de la rue de la Poste aboutissant à une aire de retournement.

Conditions d'aménagement

Ce secteur sera aménagé par une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Schéma d'aménagement



5.9 PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIALE EN BORDURE DE LA ROUTE DE MIRANDE – D933

Superficie

Secteur Nord-Est : 0,53 ha

Secteur Ouest : 0,53 ha

Secteur Sud : 1,45 ha

Total : 2,51 ha

Contexte urbain

L'ensemble des secteurs étudiés n'est pas identifié au registre parcelle graphique de 2017.
L'enjeu consiste à organiser le développement programmée de ces zones à vocation d'activités ou commerciale.
Ces secteurs sont raccordés au réseau d'assainissement collectif.

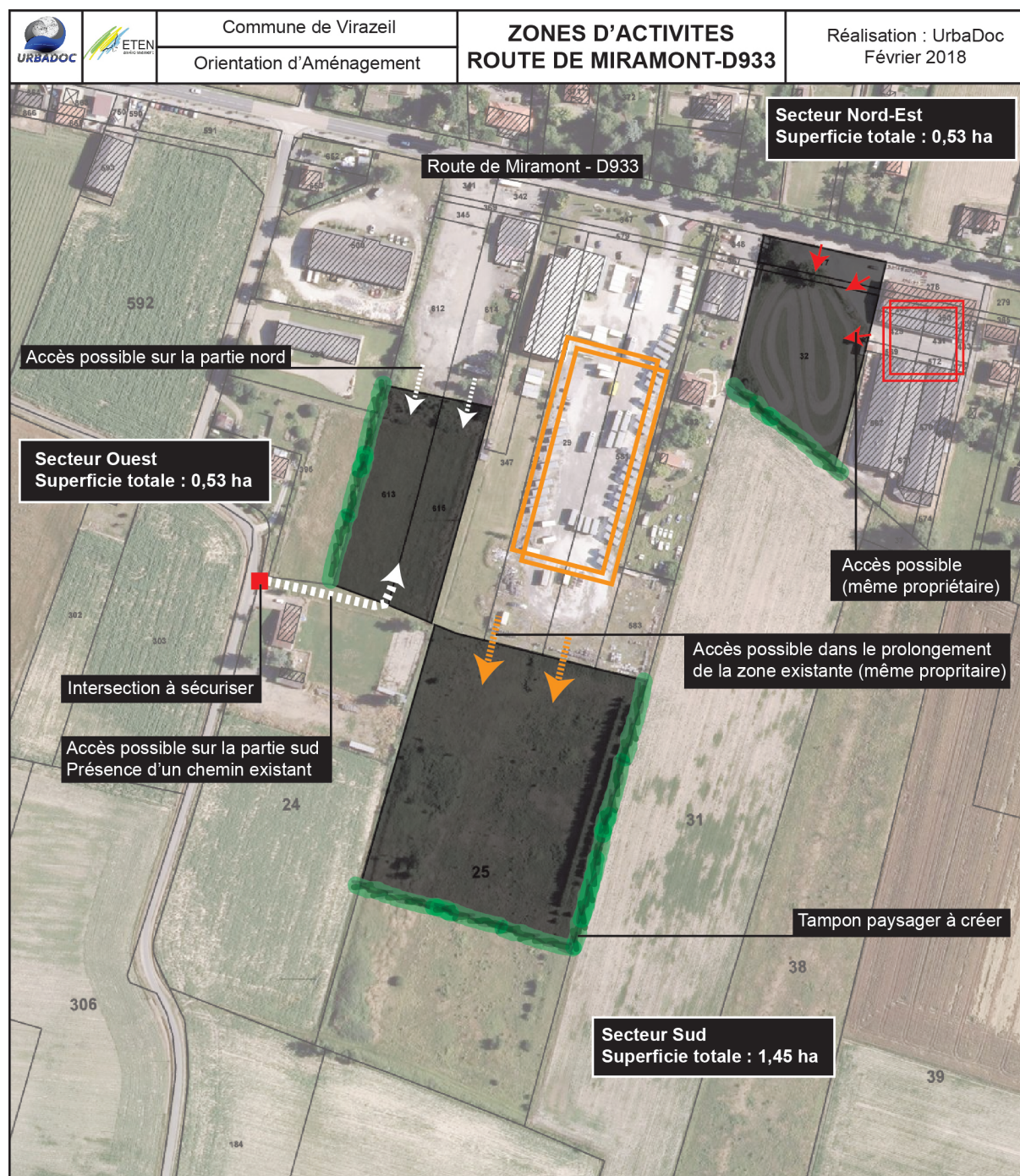
Principes d'aménagement recherchés

Destination des constructions	
	Secteur Ouest : à vocation commerciales Secteur Nord-Est et Sud : à vocation d'activités
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Implantation par rapport aux emprises publiques et limites séparatives	En agglomération, les constructions seront à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer.
Espaces non bâtis	Constitution d'un tampon paysager au contact des îlots agricoles
Equipements et réseaux – Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux	
Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public	Secteur Nord-Est : L'accès se fera avec les accès existants Secteur Ouest : Possibilité de poursuivre l'accès par la partie Nord et/ou à partir du chemin existant sur la partie sud. Secteur Sud : Accès possible dans le prolongement de la zone d'activité existant située au Nord.

Conditions d'aménagement

Ces secteurs seront aménagés par des opérations d'aménagements d'ensembles.

Schéma d'aménagement



6 – ORGANISATION DE LA MOBILITE

