

COMMUNE DE TREBAS LES BAINS

PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION DU P.L.U.

- A4 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION -



Prescription de l'élaboration PLU

- DCM du 1^{er} juin 2008

Arrêt du projet PLU

- DCM du 23 juillet 2012

Approbation du PLU

- DCM du 13 octobre 2014

Rendu exécutoire le

VISA



Atelier Roselyne Sudre
Architecte D.P.L.G.
21, boulevard
Montebello
81 000 ALBI

Mairie de Trébas
Prade Del Bourg
81 340 TREBAS LES BAINS

- Préambule -

L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme stipule que : « *Le PLU respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. [...]* ».

Le nouvel article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme précise que : « *Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise ainsi les types de morphologie urbaine des développements à venir (implantation, hauteur du bâti etc.), des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, d'intégration paysagère.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

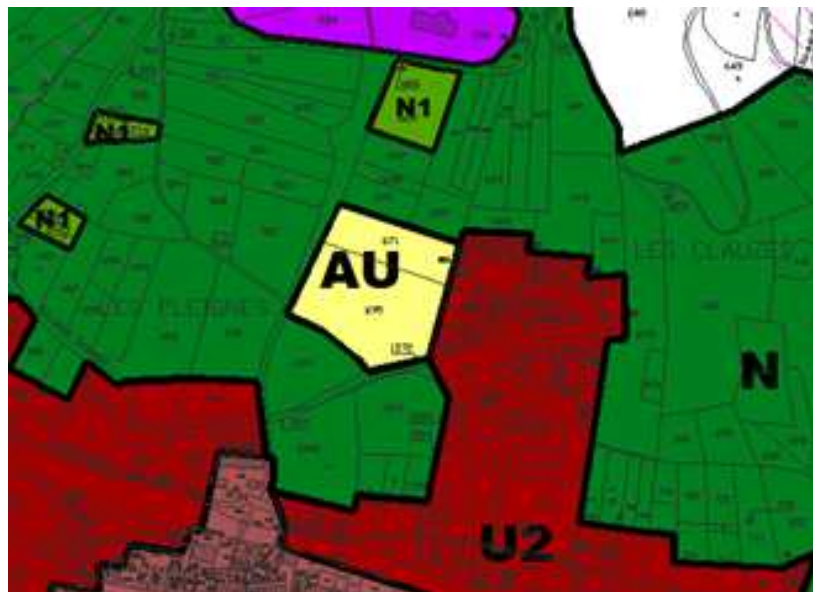
1- LES OBJECTIFS

La commune de Trébas les Bains a souhaité définir une zone d'urbanisation future (AU) avec une orientation d'aménagement et de programmation. La commune a la maîtrise foncière de ce secteur.

Elle se situe au dessus de la zone urbaine du bourg sur les flancs de coteaux à proximité de l'école en accroche directe avec le lotissement des Clauzes.

Ce site particulièrement stratégique au regard de sa position géographique et de son potentiel de développement (surface de l'ordre de 1.3 ha) s'inscrit pleinement dans les objectifs de la commune présentés dans le PADD à savoir :

- stopper l'étalement urbain en urbanisant en continuité des espaces bâtis existants : conforter le lotissement des Clauzes
- Limiter la consommation des espaces affectés à l'urbanisation en limitant la taille des parcelles : objectif du PADD parcelles de 1200 m²
- créer un cadre favorable au maintien, à l'adaptation et au développement du logement permanent,
- Maintenir une ceinture verte autour des espaces urbanisés.



Malgré ses différents atouts cette zone est complexe à aménager du fait de son accessibilité. La présente orientation d'aménagement et de programmation cherche à apporter des éléments de réponses à cette problématique en tenant compte de l'environnement.

2- LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

2.1 La trame urbaine

Le site s'organise autour de deux parcelles principales ce qui facilite grandement son aménagement. Toutefois, cette trame parcellaire ne s'inscrit pas dans la trame urbaine historique de Trébas qui s'organise sous une forme plus concentrique avec des surfaces parcellaires réduites.

La surface totale de la zone est de 12 452 m²

Cette zone n'est pas directement connectée au centre bourg. En effet, la topographie contrastée du site rend difficile le rattachement des espaces urbanisés. Cependant, cette zone surplombe le village et s'inscrit visuellement dans une continuité. De plus, en renforçant l'urbanisation haute du bourg, elle « dessine » plus clairement le quartier des Clauzes.

2.2 Accessibilité de la zone

L'accessibilité de la zone est la problématique principale du site.

L'accès le plus évident se situe en partie basse de la zone en amont du lotissement des Clauzes. Les parcelles du lotissement existant sont déjà urbanisées, il n'est malheureusement pas possible d'envisager une voirie commune à ces deux espaces qui aurait permis de supprimer l'impasse existante.

Il convient donc de réaliser une voirie propre à la zone AU. L'objectif est de ne pas répéter un tracé en impasse. Il n'est pas possible aujourd'hui, sans relevé topographique précis, de définir précisément les tracés de voiries. Cependant, la volonté est de réaliser une boucle.

Enfin, la zone est bordée à l'ouest par un chemin communal. Le projet intègre ce tracé comme liaison douce avec le centre bourg.

3- ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement définissent, pour certaines zones, les modalités plus précises de développement imposées par le PLU. Elles complètent le règlement. Elles concernent une seule zone qui est la suivante : **la Zone AU**.

Cette zone est réservée à la construction d'habitations individuelles, les commerces et services sont autorisés.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est assujettie à la création par l'aménageur de voies de liaison à la voirie communale existante.



2.1. Le site

Cette zone, libre de toute urbanisation est composée de champs ouverts. Un chemin communal bordé par des haies limite l'ouest de la zone. Au nord, des espaces boisés appartiennent à la parcelle voisine.

2.2. Les enjeux urbains :

- Réaliser un lotissement communal sur des terrains appartenant à la municipalité répondre à la demande de logements ;
- Réaliser une opération à vocation principale d'habitation dans le cadre d'un aménagement durable ;
- Assurer une continuité urbaine avec le lotissement des Clauzes ;
- Renforcer la centralité de ce quartier (réalisation d'un espace public)
- Réaliser un aménagement urbain et paysager assurant un cadre de vie de qualité ;
- Mettre en place un maillage piétonnier entre ce secteur et le centre bourg (chemin rural)

2.3. Les affectations

- L'opération se compose d'habitations individuelles mais peut également projeter des petits collectifs,
- Le bâti est assez dense avec des parcelles de 1000 m² environ,
- Un espace public central est prévu : il peut accueillir des jardins, une aire de jeux d'enfants...

2.4. La composition

- L'organisation générale de l'opération s'articule autour d'un réseau viaire en boucle avec un accès au sud du site ;
- Les parcelles s'organisent autour d'un espace public central ;
- Une circulation piétonnière relie l'espace public et le chemin rural;
- Un bâti est implanté à une distance maximale de 10 m de la voie afin de structurer l'espace public et de libérer des espaces verts à l'arrière des parcelles,
- Une limite végétale au nord et à l'ouest renforce la ceinture verte des limites urbaines.

2.5. L'environnement et le paysage :

- Créer une trame verte en lien avec celle des secteurs voisins ;
- Assurer la liaison avec le bourg ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Intégrer la préservation des haies existantes à l'Ouest dans la trame végétale ;
- Développer un espace vert en proximité du groupe scolaire et du quartier des Clauzes.