

Département du Tarn et Garonne

Commune de BRUNIQUEL

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement

Atelier Sol et Cité , Atelier d'Urbanisme et d'Architecture
23 route de Blagnac 31200 TOULOUSE Tel. 05 61 57 86 43 Fax. 05 61 57 97 78



Les orientations d'aménagement – définition :

Les orientations d'aménagement «peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics». Article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Ces schémas permettent de définir l'**esprit** de l'aménagement d'un secteur, c'est-à-dire ce qui est indispensable à la réalisation d'un projet (création de voies, d'espace public, de cheminements), dans le cadre de ce qui est prévu dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les opérations d'aménagement d'ensemble et les constructions sont soumises à un caractère de compatibilité avec ces schémas : quelques écarts entre le projet et le schéma sont tolérés, s'ils ne contrarient pas ce dernier. (Réf. : *Le Plan Local d'Urbanisme*, I. CASSIN, Ed. Le Moniteur ; Paris 2005)

Ainsi, il ne s'agit pas ici de la définition d'un projet d'aménagement, mais d'orientations permettant de conduire à des projets ponctuels répondant aux orientations générales définies.

Les trames parcellaires figurées n'ont aucune valeur opposable, ni en terme de superficie, ni sur le nombre défini. Elles sont présentées à titre indicatif, comme proposition d'un mode d'organisation, un niveau de compatibilité devra être respecté .

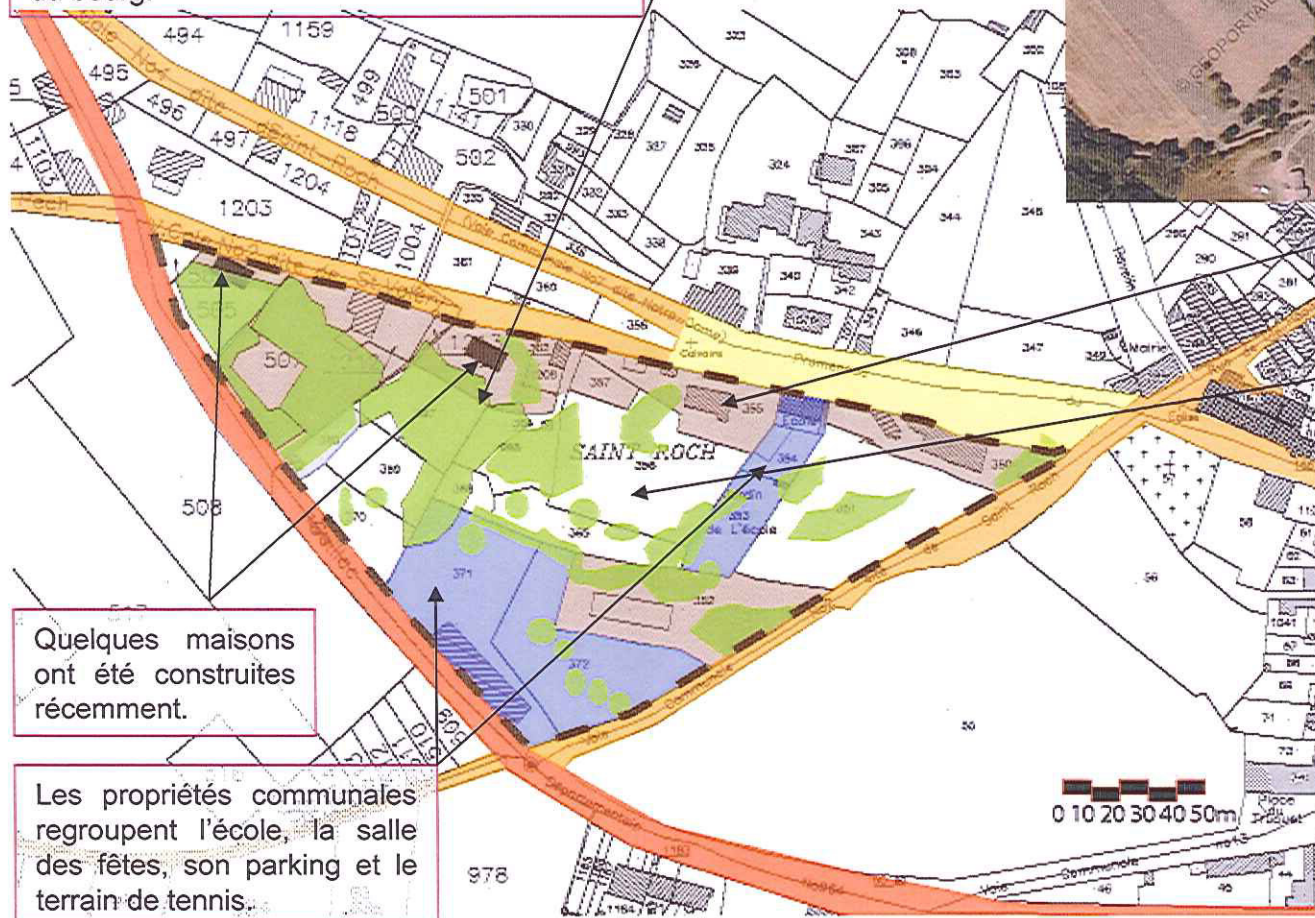
- 1 – Aménager le faubourg de St Roch,
- 2 – Aménager la zone d'activités du Pech,
- 3 – Assurer un développement mesuré des hameaux en relais du centre bourg,
- 4 – Le hameau de Bugarel,
- 5 – Le hameau de La Cavalerie,
- 6 – Le hameau de St Maffre,
- 7 – Le hameau de Bastié,
- 8 – Les hameaux de Brian de Vère et Payssel,
- 9 – Les hameaux de Nouals et Les Moissacs.

Aménager le faubourg de St Roch

Etat des lieux :

L'îlot St Roch fait partie du faubourg de Bruniquel. Il est situé sur le pied du roc, et présente un relief important de la place du Ravelin à la départementale en entrée basse du bourg.

Des masses boisées ponctuent les limites de parcelles et la pointe ouest.



Plusieurs parcelles situées en bord de voies, sont bâties.

Les parcelles non construites sont situées principalement en coeur d'îlot.

Quelques maisons ont été construites récemment.

Les propriétés communales regroupent l'école, la salle des fêtes, son parking et le terrain de tennis.

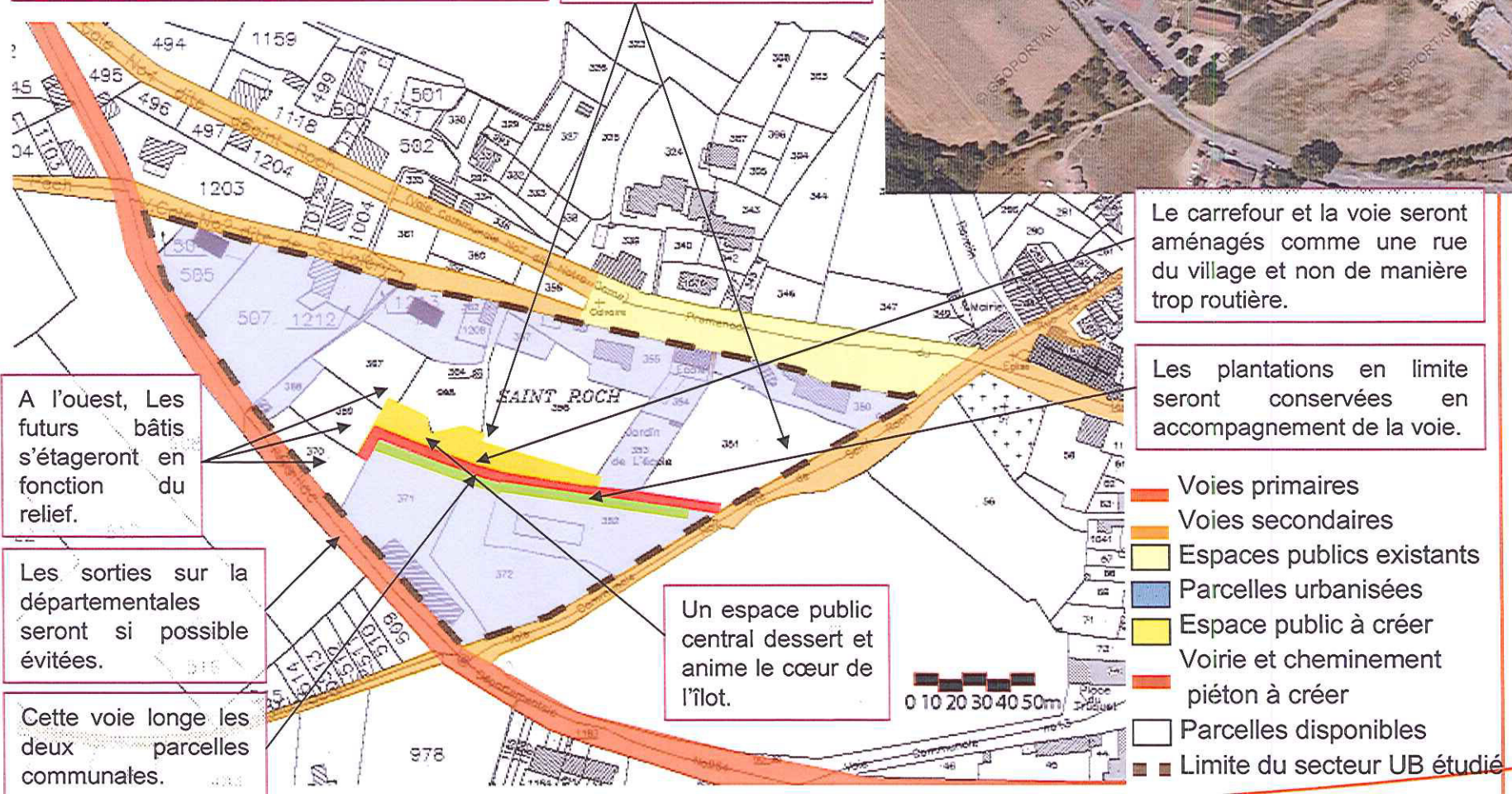
- Voies primaires
- Rues du village
- Espaces publics existants
- Propriétés communales
- Propriétés bâties
- Espaces végétalisés
- Parcelles disponibles
- - - Limite du secteur UB étudié

Aménager le faubourg de St Roch

Orientations d'aménagement :

Le principe d'aménagement de l'îlot consiste à créer une voie de desserte qui part de la voie d'entrée sur Bruniquel, en suivant les courbes de niveaux, et dessert l'îlot par le centre.

Les futurs bâtis s'implanteront en bord des voies ou de l'espace public, conformément à l'article 6 de la zone UB.



Aménager la zone d'activités du Pech



Assurer un développement mesuré des hameaux en relais du centre bourg

Les hameaux ne supporteront qu'un développement limité à quelques parcelles.

Certains principes d'aménagement cadrent leur développement.

Hameau des Moissacs

Développement du hameau vers le Sud pour prendre en compte l'amendement Dupont sur la RD 115, englober les parcelles déjà bâties et relier le hameau au circuit piéton qui longe l'Aveyron

Hameau de Bugarel

Structuration d'un pôle mixte : pôle touristique en entrée de commune, et un secteur à vocation habitat au Nord de la RD 964.

Hameau de la Cavalerie

Développement du hameau vers le Nord et prise en compte d'un périmètre de précaution autour de l'exploitation avicole

Hameau de Bastié

Réorganisation de la zone constructible, et préservation de l'écrin boisé à l'Est

Hameau de St Maffre

Prise en compte de la zone inondable inconstructible et préservation de l'écrin boisé ceinturant le hameau

Hameau de Payssel

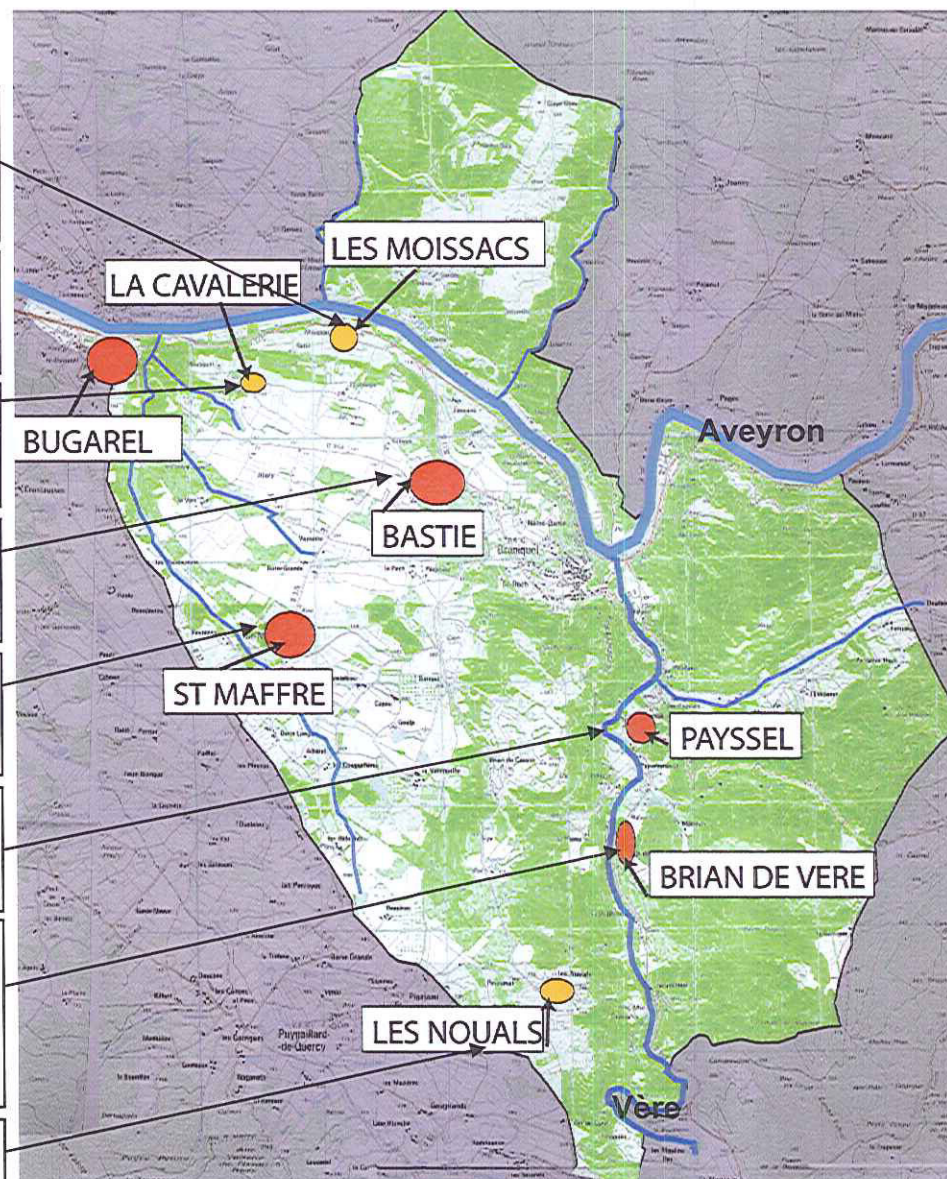
développement limité dans le respect des objectifs de préservation du site Natura 2000

Hameau de Brian de Vère

Regrouper les constructions existantes, et permettre un développement limité respectueux des objectifs de préservation du site Natura 2000; ne pas développer le hameau de l'autre côté de la départementale

Hameau des Nouals

Développement du hameau autour de l'existant en préconisant des constructions en harmonie avec l'habitat traditionnel



Les caractéristiques des hameaux

La définition du hameau

- Un **nombre modeste de bâtiments** : la majorité des hameaux ne possède pas plus de 5 à 15 maisons.
- La **notion de concentration** : les habitations suivaient un principe d'économie du territoire et de desserte: le bâti est donc concentré et les terres agricoles ou boisées entourent ce noyau urbain.
- Un **espace public central**: patus, parvis d'église...mais pas de façon systématique,
- Un **bâti composé de bâtiments indépendants** : habitat, grange, fournil, pigeonnier reliés par les murets qui donnent cette image de hameau;
- Une **intégration paysagère marquée** : masses boisées en écrin végétal, haies d'essences locales en limite de parcelle, murets de pierre...

Les caractéristiques nécessaires à la constructibilité

Ne permettre qu'un développement mesuré du hameau

Limiter les étirements du hameau et favoriser sa densification entre les bâtis existants

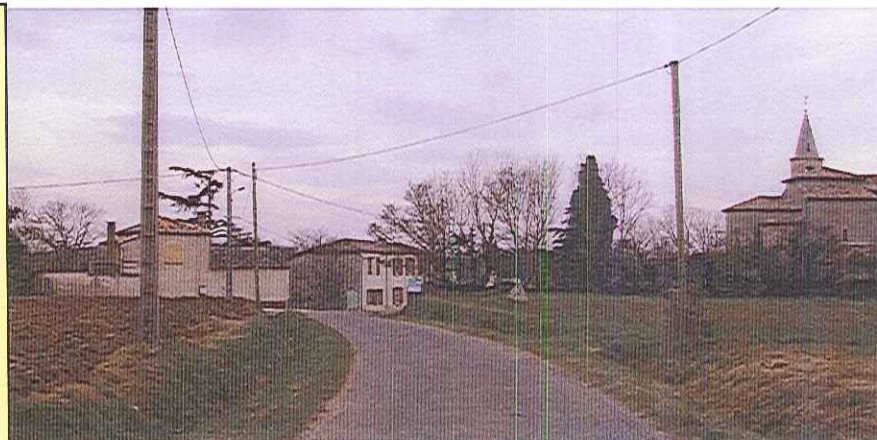
donner des principes d'aménagement pour sauvegarder voire créer un espace public de proximité

Favoriser la réhabilitation des annexes à l'habitat

Éviter les effets de covisibilité, et sauvegarder les éléments paysagers qui procurent un effet intimiste

La spécificité des hameaux de BRUNIQUEL

- le **paysage bocager** : haies bocagères délimitant de vastes terrains agricoles.
- La **lande boisée** composée de chêne, de buis et genévriers...
- La **pierre** (calcaire gris ou beige) est très présente dans les constructions ou les murets.
- Des **volumes simples**,
- Des **Toitures de type méditerranéen** souvent en tuile canal assez claire,
- Des **bâtis groupés mais formant un tissu lâche**, dans la majorité des hameaux.

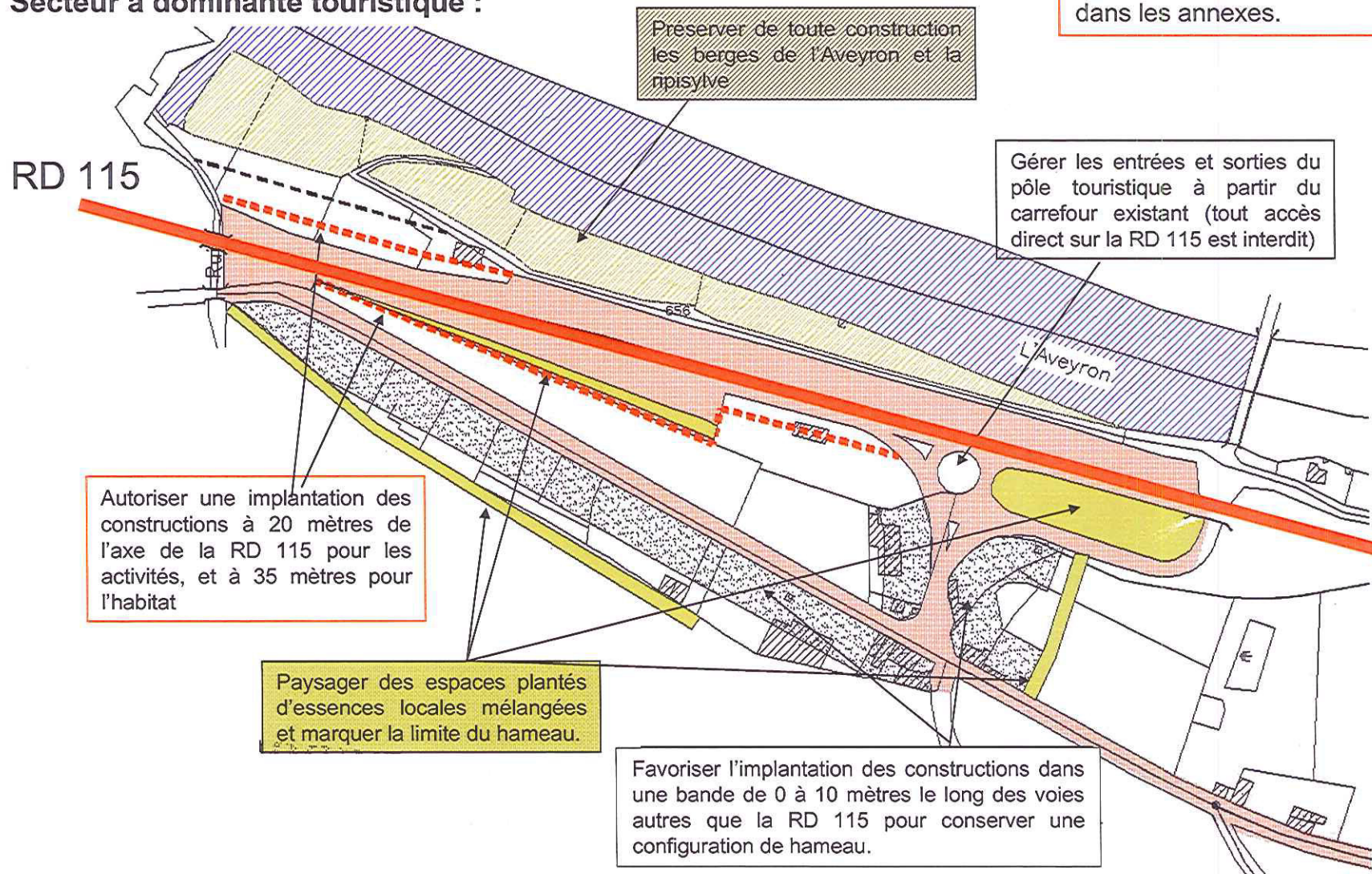


Hameau de St Maffre

Le hameau de Bugarel

Ce hameau est constitué de deux parties : les abords de la RD 115, avec d'anciens bâtiments touristiques et en retrait de la voie, un secteur d'habitat.

Secteur à dominante touristique :



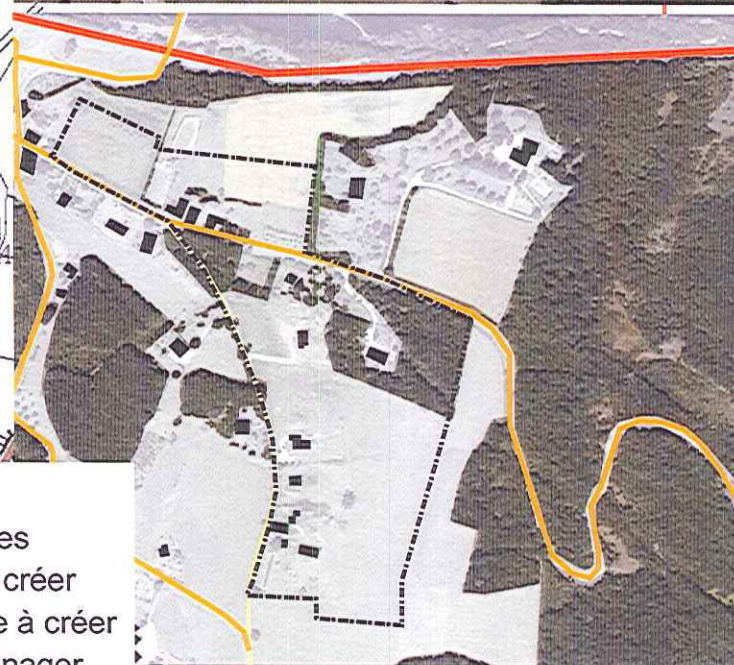
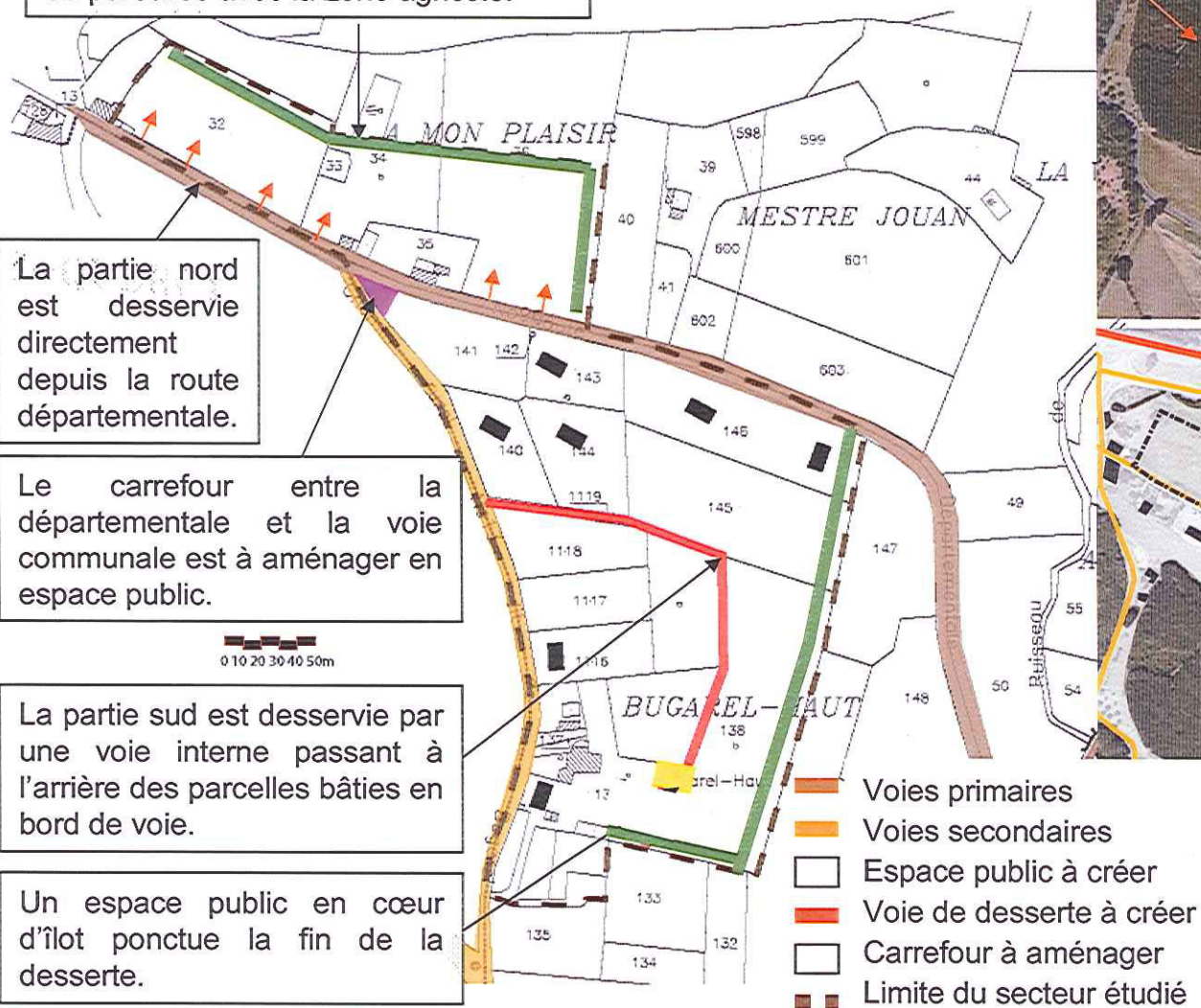
Ce secteur a fait l'objet d'une étude L 111.1.4, qui figure dans les annexes.

Secteur UH à dominante d'habitat :

Préserver les masses boisées alentours.

Le carrefour entre la départementale et la voie communale est à aménager en espace public.

Un espace public en cœur d'îlot ponctue la fin de la desserte.



Le hameau de Bugarel

Dans le secteur à dominante habitat, le hameau est constitué de maisons en grande majorité récentes, implantées sur des parcelles relativement grandes.

Le hameau offre un aspect décousu, ou les constructions futures auront pour rôle de tisser les habitats existants et de conforter le noyau.



Le hameau de la Cavalerie

Au nord du hameau de La Cavalerie, se situe une exploitation agricole à préserver. Pour cela, l'urbanisation projetée se fera à l'ouest du groupe de maisons formant le hameau.

Le groupe d'habitation formant la partie sud du hameau, est ordonnancé autour de deux voies formant l'espace public central.

Les bâtis sont très rapprochés les uns des autres, et implantés à l'alignement de l'espace central.

Le végétal se situe à l'arrière des bâtiments.

L'extension du hameau devra s'inspirer fortement de ces implantations par rapport aux voies.



Le hameau de la Cavalerie

Structurer un développement du hameau vers l'Ouest en aménageant une desserte interne reliant le chemin rural de Mousquet à celui de Ribalous.

Prendre en compte le périmètre de précaution autour de l'exploitation avicole.

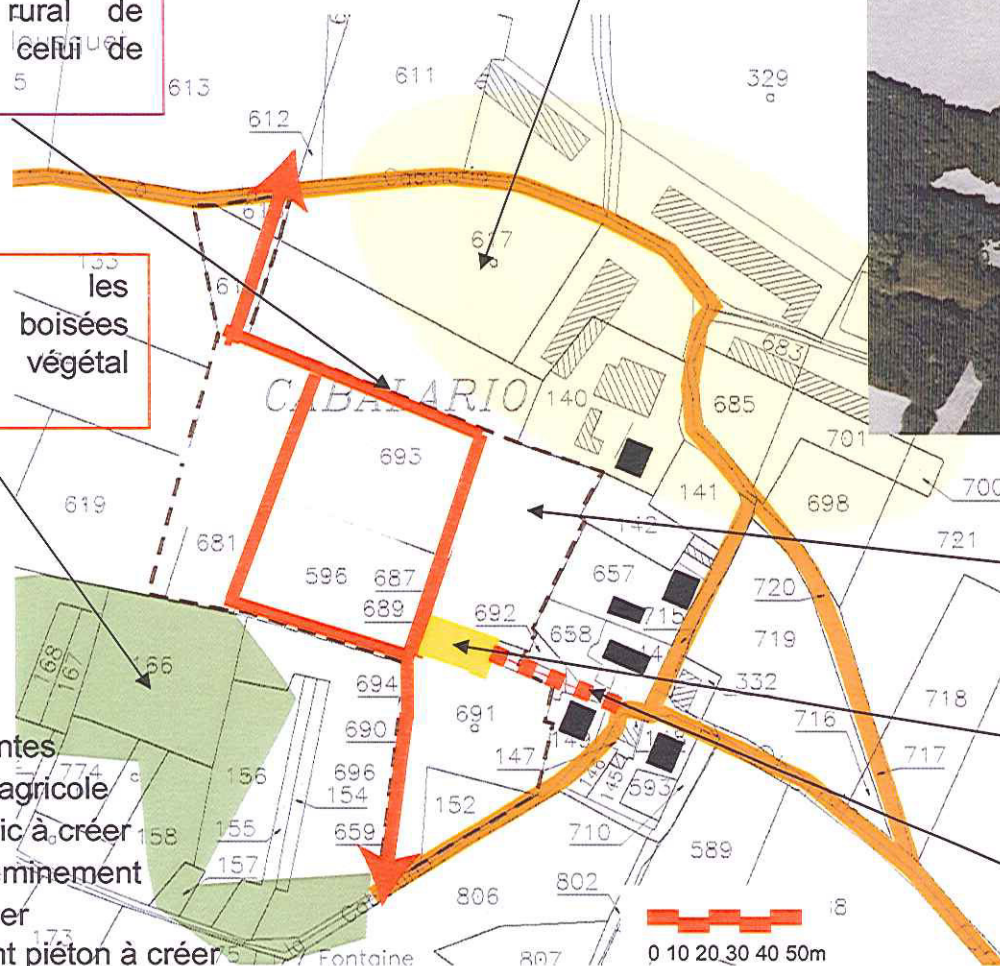
Sauvegarder les franges boisées comme écrin végétal du hameau.

Privilégier le développement du hameau vers l'ouest pour éviter tout conflit d'usage entre agriculture et habitants

Réaliser un espace public en lien avec le centre du hameau.

Créer un lien piéton entre l'extension et le centre du hameau.

-  Voies existantes
-  Exploitation agricole
-  Espace public à créer
-  Voirie et cheminement piéton à créer
-  cheminement piéton à créer
-  Limite du secteur étudié



Le hameau de St Maffre

Le hameau de St Maffre est constitué de deux groupes de bâtis accrochés sur la voie centrale qui le dessert, et à un point de carrefour.

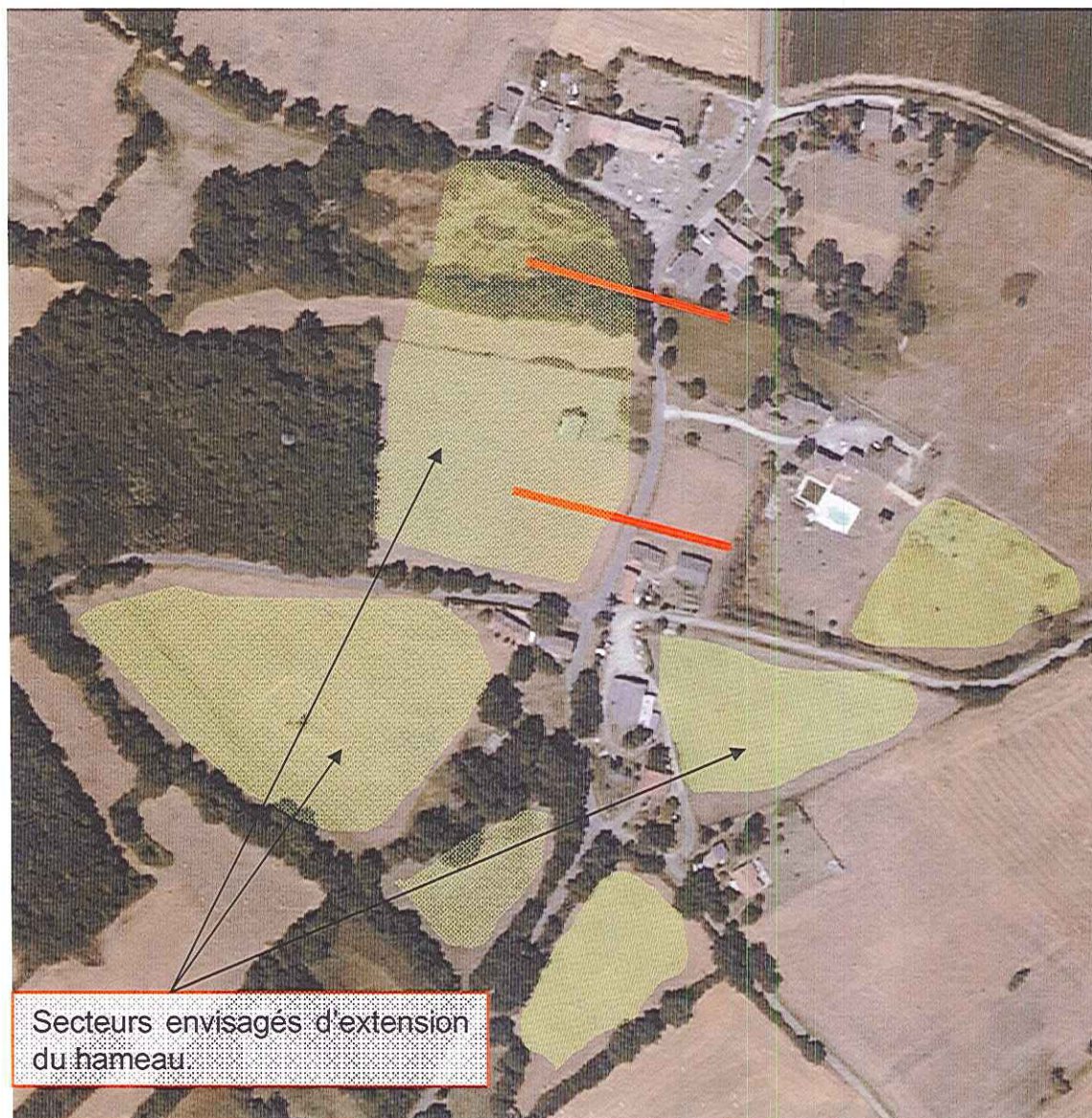
Le premier groupe de constructions est situé autour de l'église et du cimetière. Les constructions sont parfois en alignement sur la voie, parfois en retrait, mais à chaque fois les bâtis sont implantés parallèlement à la voie. Le retrait, lorsqu'il existe, est faible, les façades des bâtis tissent le hameau.

Le deuxième groupe, plus au sud, est situé au carrefour de 5 voies. Il est moins construit et les bâtisses sont plus distantes les unes des autres. Des masses boisées sous forme de bosquets ou en alignement le long des voies structurent l'ensemble.

Entre les deux, de part et d'autre de la voie, du bâti est installé en retrait.

Les secteurs d'extension envisagés se structureront en fonction des voies, du bâti existants, des éléments végétaux qualitatifs à conserver, et des orientations d'aménagement définies.

Le bâti s'inspirera des implantations, des volumes, et de l'architecture et des matériaux et couleurs du bâti ancien.



Le hameau de St Maffre

Préserver les masses boisées existantes, écrins à l'urbanisation ou éléments structurants des futurs quartiers.

Définir un espace public au carrefour près de l'église, cœur du hameau.

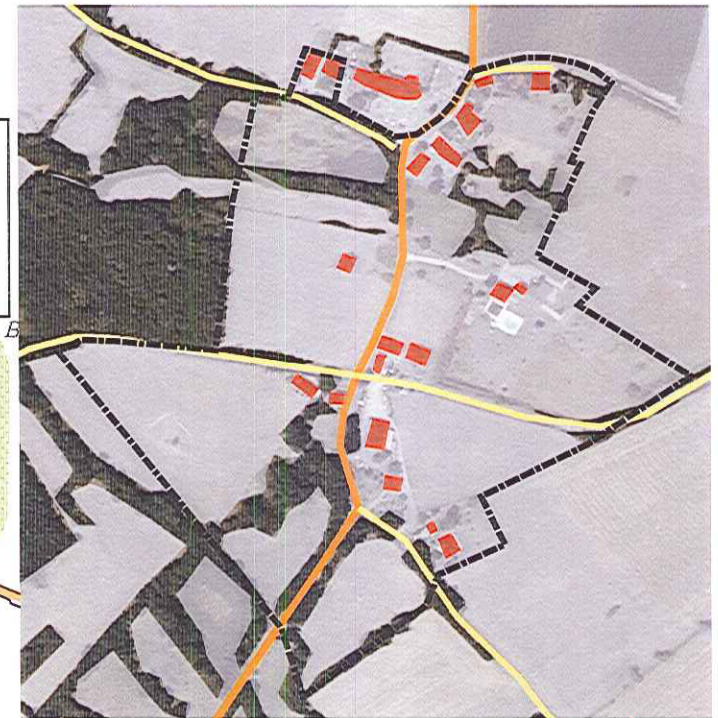
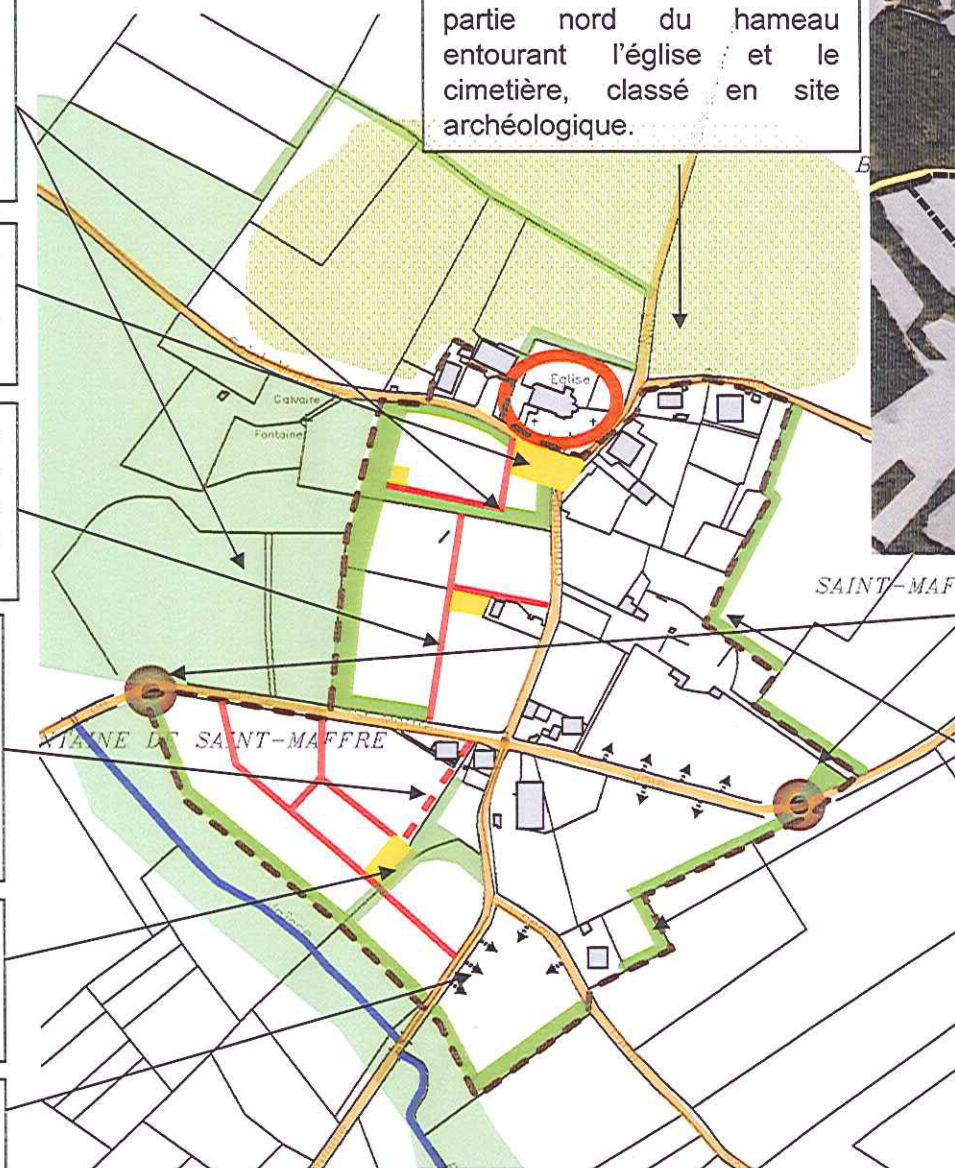
Créer un réseau de rues pour tisser les futures constructions entre elles et au hameau.

Relier par un piétonnier, la future urbanisation au bâti existant, en s'appuyant sur les lignes fortes du paysage.

Appuyer les futurs espaces publics sur des masses boisées existantes.

Organiser le bâti par rapport à la voie.

Préserver de l'urbanisation, la partie nord du hameau entourant l'église et le cimetière, classé en site archéologique.



Marquer les entrées du hameau.

Planter les fonds de parcelles pour définir une limite entre hameau et zone agricole.

-  Monument historique inscrit
-  Voies existantes
-  Espace public à créer
-  Masses boisées à préserver
-  Voirie à créer
-  Cheminement piéton à créer
-  Limite du secteur UH étudié

Le hameau de St Maffre

St Maffre est le seul hameau avec une structure affirmée: église et cimetière entourée d'un muret de pierre, bâtis à l'alignement. Les futures constructions s'inspireront de ces caractéristiques pour continuer à structurer le hameau.



Le hameau de Bastié

Réorganiser la zone constructible du hameau en englobant l'ensemble des parcelles déjà bâties et grouper les accès.

Marquer et sécuriser les entrées du hameau sur la RD 964

Aménager le carrefour sur la RD 964, regroupant la sortie de la zone 1 AU h et le chemin rural n° 18, ainsi que la desserte nord de la zone UH. En faire un réel espace public central.

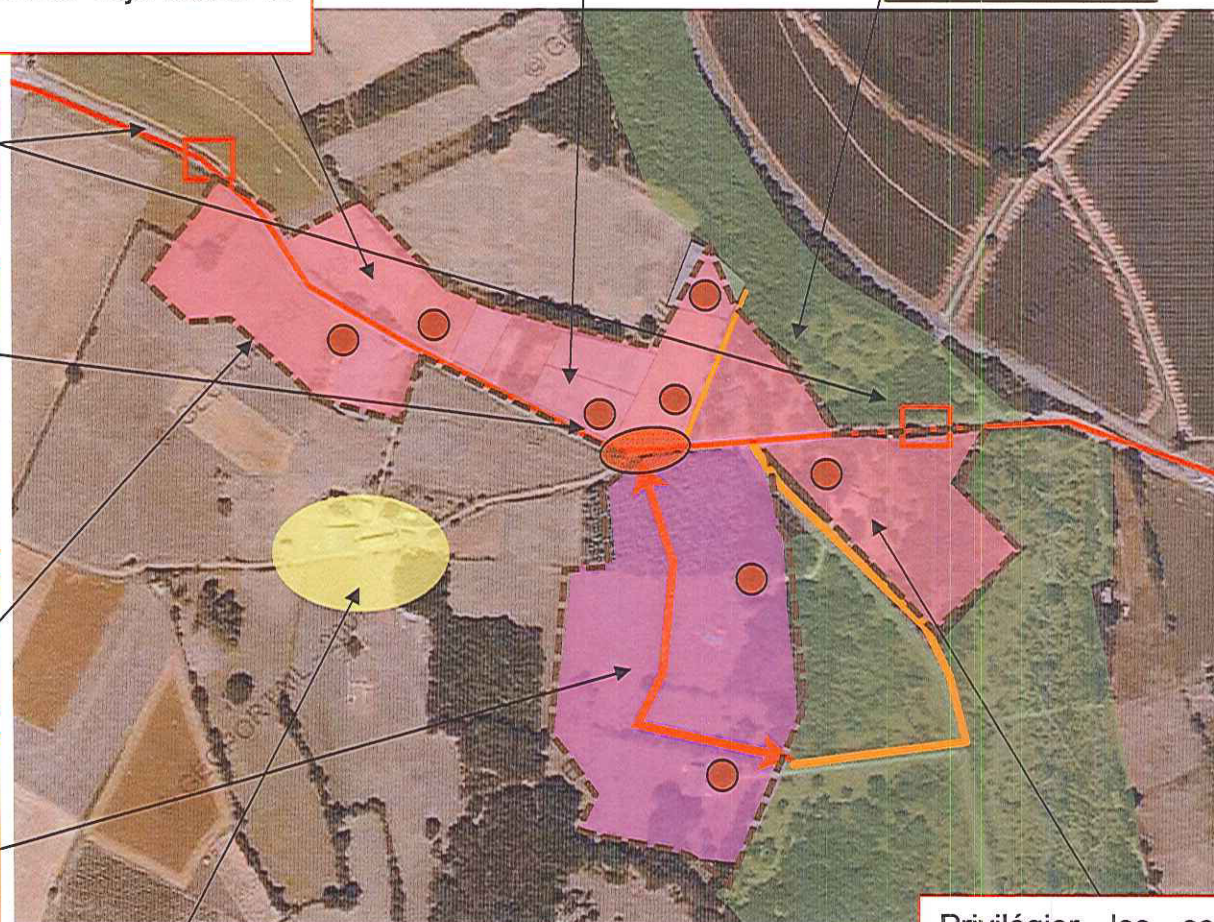
Planter un écran végétal en limite de parcelles avec la zone agricole.

Privilégier un développement du hameau vers le Nord en aménageant une voie de liaison reliant le chemin rural n°18 et la voie communale n°1.

Éviter les extensions vers les bâtiments agricoles de Lacombe.

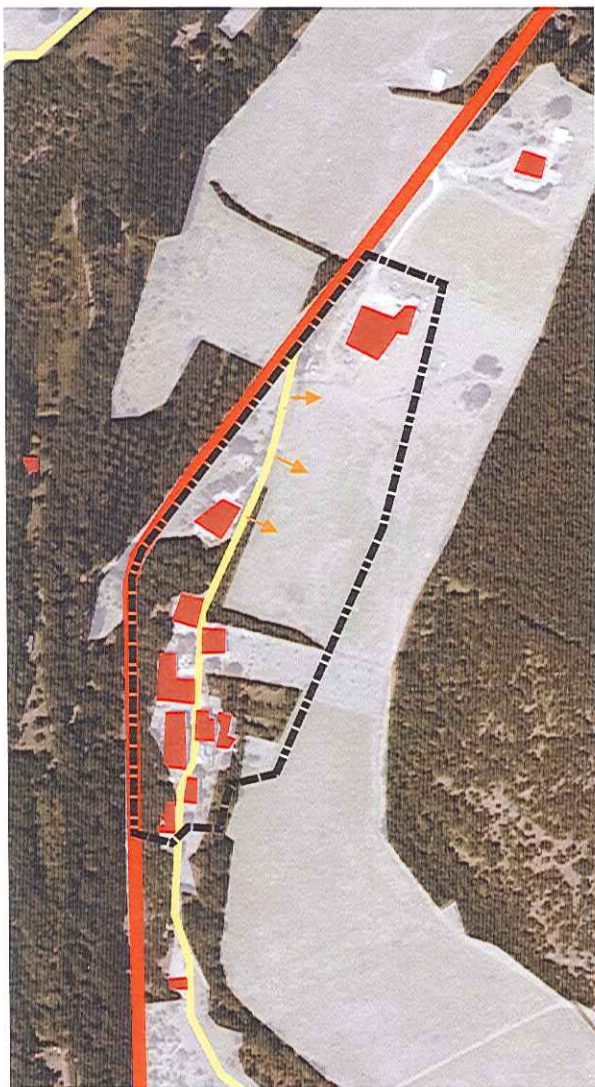
Maisons récentes

préserver l'écran boisé à l'Est

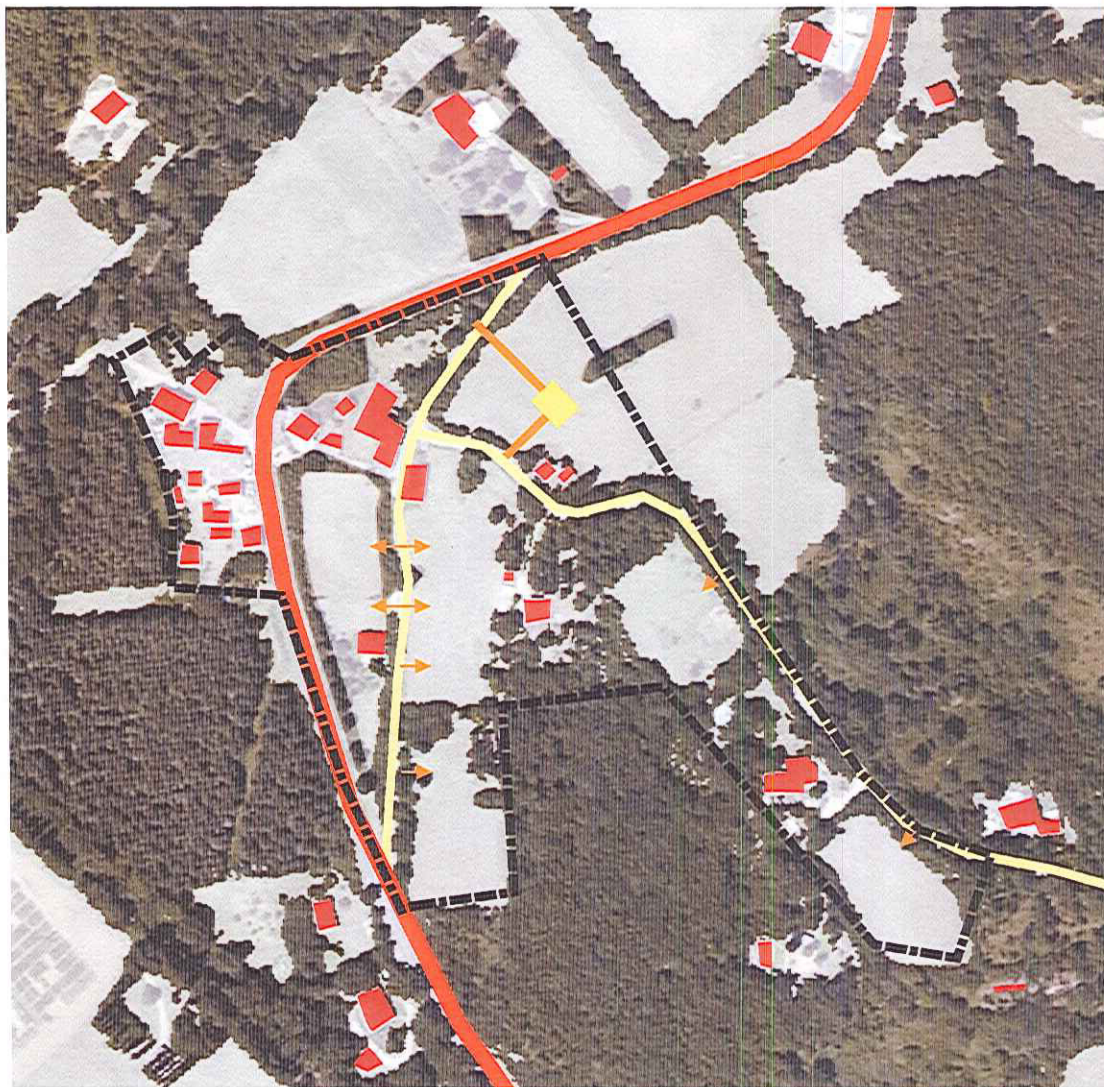


Privilégier les sorties sur la voie communale et non sur la RD 964.

Le hameau de Brian de Vère



Le hameau de Payssel



L'urbanisation future viendra conforter la structure bâtie et raccrocher le bâti isolé en entrée de hameau. Les futures constructions à l'identique du bâti existant, viendront encadrer les voies, et constituer leurs parois. Pour les deux hameaux, les implantations des façades principales se feront avec un recul entre 0 et 10 mètres des voies.

Le hameau de Nouals

L'urbanisation future viendra conforter les voies convergeant vers le hameau. Un écran végétal en limite de parcelles sera mis en place pour « lisser » le pourtour du hameau avec la zone agricole.



Le hameau des Moissacs

L'urbanisation s'implantera en grande majorité dans les masses boisées existantes et en lien avec le groupe de maisons situé au nord. L'écran végétal sera étiré jusqu'à ces maisons.

