

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE TRÉJOULS

O.A.P. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.2

UrbaDoc

56, avenue des Minimes
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
Fax. : 05 31 60 25 80
urbadoc@free.fr

PROJET DE PLU ARRETE	Le 4 avril 2013
ENQUETE PUBLIQUE	Du 16 septembre au 18 octobre 2013
PLU APPROUVE	Le 19 décembre 2013

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	2
VUE D'ENSEMBLE.....	3
OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE	4
1. BOURG DE TREJOULS	5
1.1 Etat initial du site.....	5
1.2 Superficie approchée	6
1.3 Les principes d'aménagement	6
2. SAINT-URCISSE.....	9
2.1 Etat initial du site.....	9
2.2 Superficie approchée	10
2.3 Les principes d'aménagement	10
GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER.....	12
▪ Les aires de stationnement.....	12
▪ Les réseaux	12
▪ La défense contre le risque incendie	12
▪ L'aspect environnemental.....	13
▪ Implantation et orientations bioclimatique des constructions	13
▪ Confort thermique des constructions	13
▪ Accompagnement végétalisé et traitement des surfaces libres	14
SYNTHESE	15

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi SRU et précisés par la loi UH. Initialement intégrées au PADD, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier du PLU selon l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme. Depuis la loi portant Engagement National pour l'Environnement, les orientations d'aménagement permettent aussi de préciser la programmation des équipements et des réseaux aux travers de la définition des "orientations d'aménagement et de programmation".

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune 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. En ce sens, la municipalité a souhaité détailler dans le Plan Local d'Urbanisme de TREJOULS plusieurs orientations d'aménagement portant sur le bourg et ses franges. Il s'agit de secteurs que le conseil municipal souhaite mettre en valeur par un aménagement cohérent pour l'ensemble des sites identifiés. Les orientations d'aménagements portent sur des secteurs établis au sein ou en continuité de la partie actuellement urbanisée.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable met en exergue, dans l'un de ses objectifs, la volonté du Conseil Municipal de rattrapage en matière de création de logements sociaux en recherchant pour chaque projet, une cohérence avec l'environnement bâti au sein de chaque secteur appréhendé et en répondant de manière favorable aux logiques de diversification des modes d'habité.

Ces orientations d'aménagement mettent en exergue les actions à mettre en œuvre, afin de favoriser la bonne intégration des constructions dans le cadre paysager tout en assurant la cohérence des aménagements voiries et des traitements paysagers à établir, en vue de satisfaire à une densification raisonnée du centre-bourg et de ses marges. Les objectifs d'aménagement poursuivis se déclinent comme il suit :

- Rechercher des formes urbaines et bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés environnants tout en proposant une déclinaison des densités à mesure que l'on s'éloigne du centre.
- Créer des secteurs mixtes tant au niveau des formes bâties (habitat collectif, intermédiaire, individuel, mitoyenneté des constructions) que de la population accueillie.
- Veiller à aménager des espaces à caractère public
- Poursuivre la production de logements sociaux
- Optimiser les modes de déplacement doux : liaisons piétonnes et cyclistes

Les préconisations détaillées ci-dessous sont présentées sous la forme de schémas couvrant les secteurs destinés à l'urbanisation ; Sont notamment mis en exergue les principes de création de voirie, la déclinaison des densités bâties, le maintien des éléments paysagers de qualité.

Les zones à urbaniser sur lesquelles portent les orientations couvrent une superficie d'environ **2,5 ha répartie de manière équilibrée entre le bourg de Tréjols et le hameau de Saint-Urcisse**. Les zones AU et AUo se répartissent en continuité de la partie actuellement urbanisée, bénéficiant à ce titre de la proximité des réseaux AEP et électrique.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs étudiés a vocation à densifier la trame urbaine et à créer davantage d'urbanité au niveau du bourg de Tréjols et du hameau de Saint-Urcisse.

Il convient ainsi de proposer une forme urbaine permettant de gérer de manière économe le foncier disponible tout en limitant l'impact sur la trame paysagère.

Vue d'ensemble



Objectif démographique

Nombre d'habitants actuel

La population communale est estimée, au 1^{er} janvier 2011, à 266 habitants (population légale, 2009).

Objectif démographique poursuivi

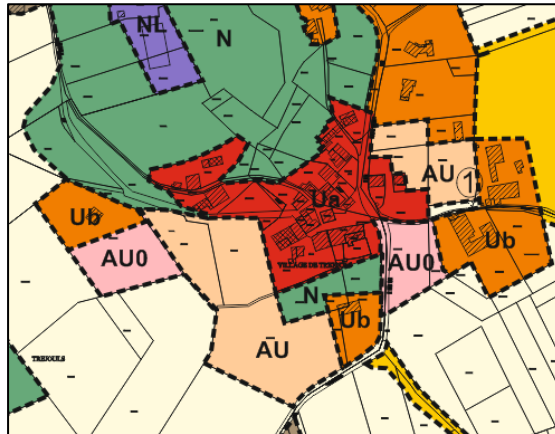
Le conseil municipal de TREJOULS a défini dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) une augmentation maîtrisée de la population communale en adéquation avec les possibilités offertes en termes d'équipements et de capacités réseaux. Le rythme annuel de croissance est fixé à 1,85% avec un **objectif démographique de 70 personnes supplémentaires, à l'horizon 2025.**

Rythme de constructibilité envisagé

En considérant un nombre moyen de 2,3 à 2.5 personnes par ménage, et en fonction du rythme démographique retenu et du gain de population envisagé (+70 habitants), le conseil municipal souhaite porter le rythme de construction à **2,1 permis par an** soit, 31 permis sur les quinze prochaines années.

1. Bourg de Tréjols

1.1 Etat initial du site



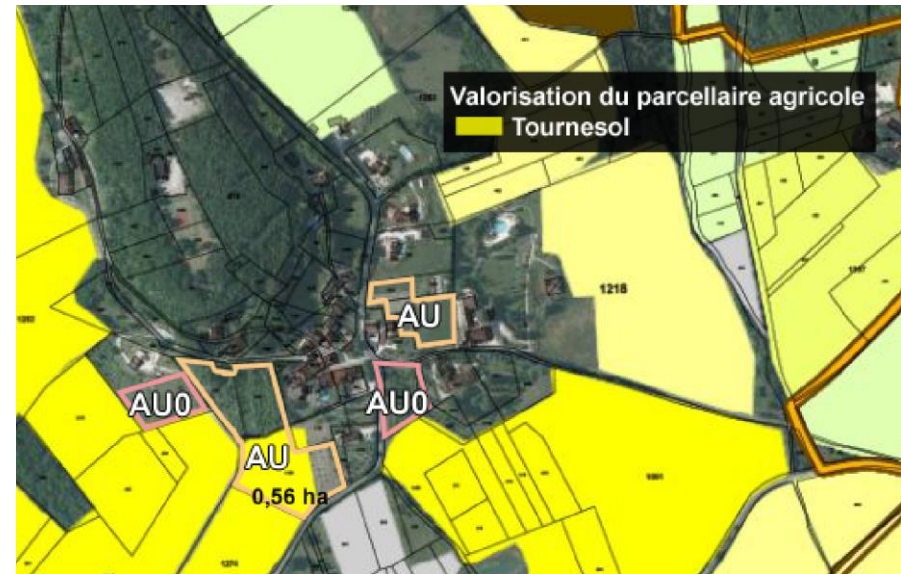
Localisation des zones AU en entrée Sud et Nord du bourg de Tréjols

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

L'ensemble des secteurs identifiés en zone à urbaniser impacte peu sur le milieu agricole dans le sens où il s'agit pour l'essentiel de secteurs laissés en friche.

Seule une partie de la zone AU (Sud-Ouest du village) est valorisée par la culture d'oléagineux.

Les zones AU établies en frange du noyau villageois se caractérisent par des données topographiques assez marquées (secteur Ouest particulièrement) dont il convient de tenir compte quant à la bonne intégration des constructions dans la pente.



Source : RGP 2010

- Accessibilité

Partie Sud/Ouest : elle est permise à partir de la voie communale qui scinde la zone AU en deux secteurs (Nord / Sud). Cette voie bien, que de faible gabarit dessert uniquement le site en question ; aussi dans le cadre des aménagements à prévoir elle aura une vocation de desserte riveraine. Le gabarit de cette voie devra être étudié afin de permettre le passage des véhicules de lutte contre le risque incendie.

Partie Nord/Est : La zone AU est circonscrite sur sa partie Ouest par le tracé de la voie communale n°5 tandis que le chemin rural n°5 limite la zone sur sa partie Sud. Des aménagements visant à l'amélioration de la desserte sur ce dernier axe ont été prévu par la municipalité ce qui a motivé la matérialisation d'un emplacement réservé.

1.2 Superficie approchée

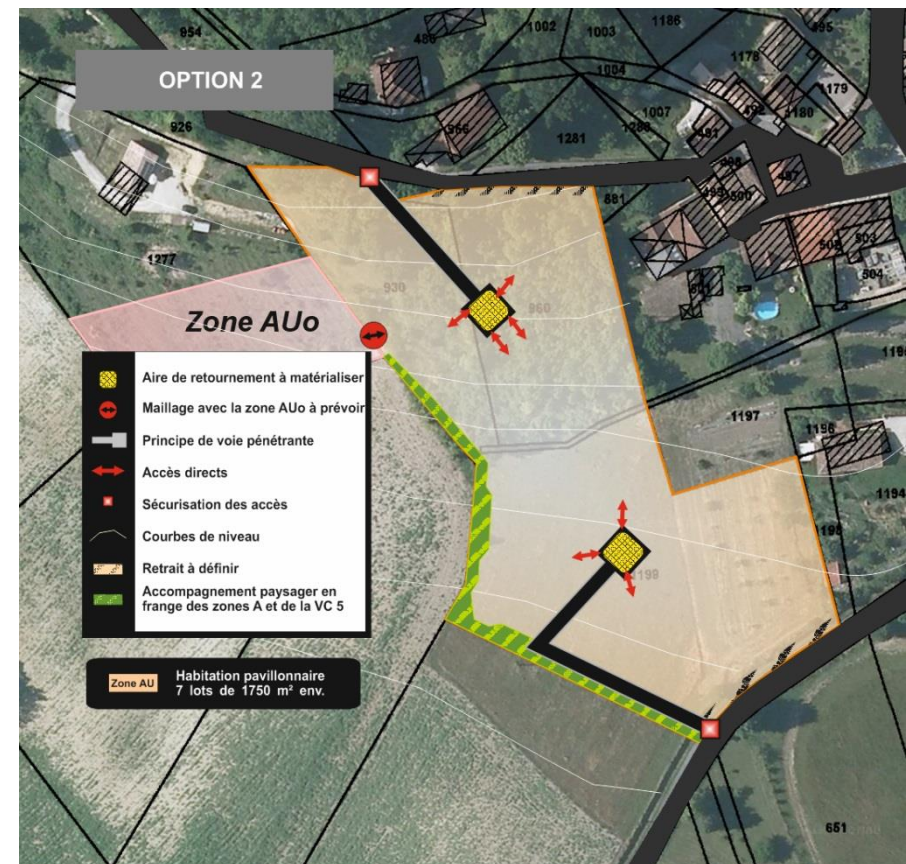
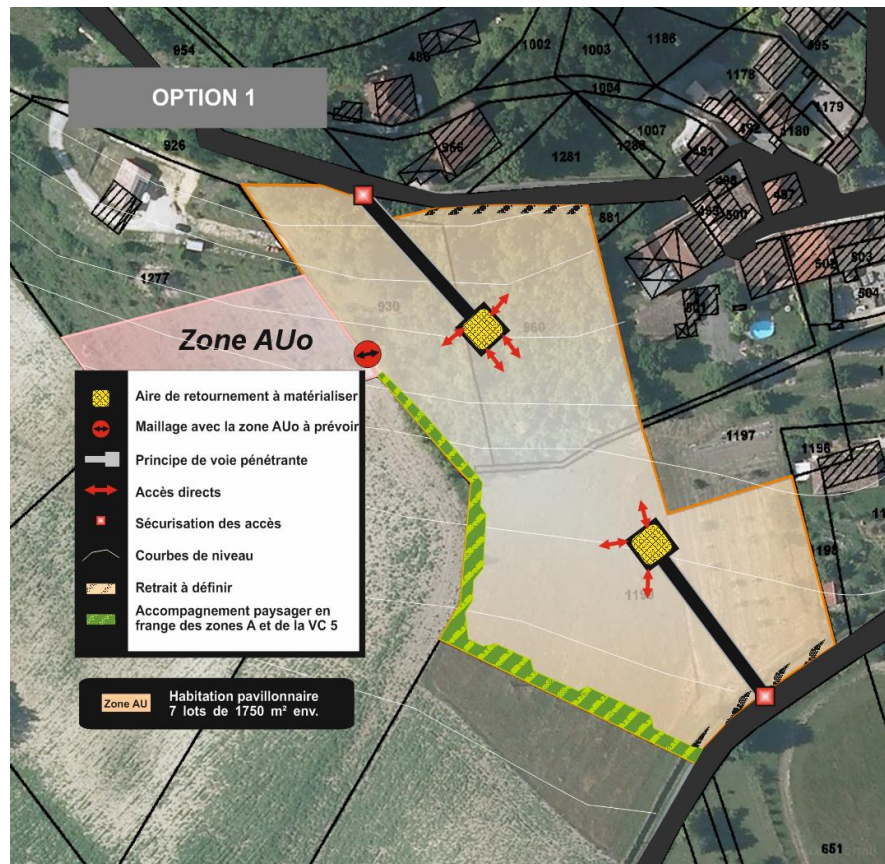
Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
Site Ouest			
960	0	34	30
1199	0	71	80
930	0	27	00
Total	1	33	10
Site Est			
1232	0	22	20
1233	0	11	40
1235	0	10	30
Total	0	43	90

Site Ouest TOTAL : 1 ha 33 a 10 ca
Dont surface à bâtir : 1 ha 06 a 48 ca

Site Est TOTAL : 0 ha 43 a 90 ca
Dont surface à bâtir : 0 ha 35 a 12 ca

1.3 Les principes d'aménagement

Densité recherchée	Principe de desserte	Intégration paysagère
Conforme à celle observées au niveau des programmations les plus récentes sur le village : Partie Sud/Ouest : 6 lots d'une superficie moyenne de 1750 m². Cette densité est davantage modérée que celle observée sur la partie Est du village, compte tenu des données topographiques sur ce secteur (parcelle n°960 précisément au Nord du chemin communal). Partie Nord/Est : 3 lots d'une superficie moyenne inférieure à 1500 m²	Partie Sud/Ouest du village : accessibilité à partir des voies communales Accès mutualisé afin de minimiser les sorties sur les voies et limiter les risques accidentogènes. Caractère de desserte pénétrante et riveraine Principe de desserte complété d'aires de retournement. Partie Est du village : Desserte d'un lot à partir de la voie communale n°5 Desserte de 2 lots à partir du chemin rural n°5 sous condition d'aménagement spécifique. La municipalité a réservé un emplacement à cet effet. L'accès aux deux lots sera mutualisé.	Traitement végétalisé des limites des zones à urbaniser en marge des espaces à vocation agricole : zone AU au Sud/Ouest du village, à la différence du secteur Est qui apparaît davantage enchâssé au sein de la trame urbaine.





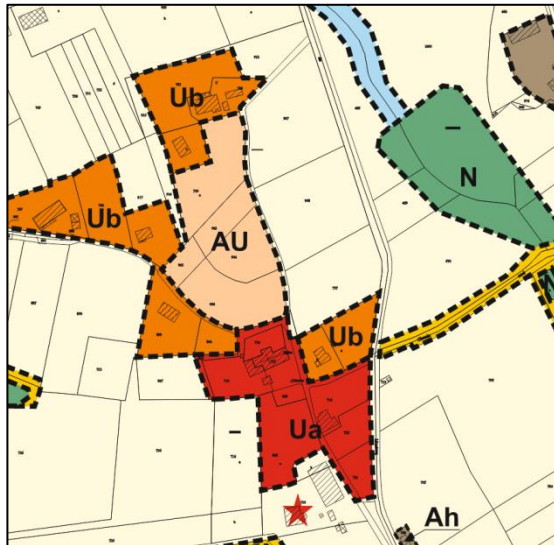
Zones AU : Opération libre : 6 logements à l'hectare après déduction des VRD.

Superficie totale : 1,33 ha

Superficie constructible avec déduction de 20 % pour l'aménagement des voiries : 1,06 ha

2. Saint-Urcisse

2.1 Etat initial du site



Localisation de la zone AU au Nord du hameau de Saint-Urcisse

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

La zone AU caractérise un large tenant se présentant sous la forme d'un espace prairial. L'urbanisation de cet espace n'impacte pas le milieu agricole dans le sens où ces parcelles ne sont pas valorisées par l'activité agricole.

La frange Est du site se distingue par la présence d'alignements d'arbre qu'il convient de maintenir. En outre une haie paysagère est établie en limite des parcelles n°755 et 963.



- Accessibilité

Elle est permise par le cheminement desservant le site sur sa partie Ouest.

La voie circonscrivant la zone AU sur sa partie Est, de par ses caractéristiques (gabarit, qualités paysagères) est davantage propice à servir de support pour l'établissement d'une liaison privilégiant les modes de déplacements doux ; la création de nouveaux accès à partir de cet axe devra se limiter aux seuls lots non accessibles à partir du cheminement Ouest.

2.2 Superficie approchée

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
755 a	0	31	65
963	0	11	50
964	0	19	25
965	0	06	40
966	0	29	35

TOTAL : 0 ha 98 a 15 ca
Dont surface à bâtir : 0 ha 78 a 52 ca

2.3 Les principes d'aménagement

Densité recherchée	Principe de desserte	Intégration paysagère
Conforme à celle observées au niveau des programmations les plus récentes sur le hameau (sortie N/O, lieu-dit les Tanches) : 6 lots d'une superficie moyenne de 1250 m ² à 1750 m ² .	Accessibilité privilégiée à partir de la voie circonscrivant la zone sur sa partie Ouest Mutualisation des accès Cheminement favorisant les modes de déplacement doux sur la partie Est de la zone Examen pour la mise en place d'un cheminement piétonnier traversant au sein de la zone AU en appuie de la haie paysagère	Maintien de l'alignement d'arbre en bordure du chemin communal (partie Est de la zone AU) Préservation de la haie paysagère en limite des parcelles n°755 et 963. Traitement des lisières des zones AU avec l'espace agricole (marge Nord/Ouest)



Zone AU : Opération libre : 6 logements à l'hectare après déduction des VRD.
Superficie totale : 0,98 ha
Superficie constructible avec déduction de 20 % pour l'aménagement des voiries : 0,78 ha

Grands principes valables pour l'ensemble des zones à urbaniser

▪ Les aires de stationnement

Les secteurs pourront être desservis par les réseaux d'eau potable et d'électricité

Les zones d'urbanisation envisagées pourraient à long terme accueillir un bon nombre de constructions. Il faudrait par conséquent envisager un nombre suffisant de stationnement. Un minimum étant représenté par une place par lot plus un arrêt midi.

▪ Les réseaux

Les secteurs pourront être desservis par les réseaux d'eau potable et d'électricité situés à proximité. Les réseaux électriques devront tout de même être enterrés et terminés.

La pose de fourreaux pour le déploiement de l'ADSL sera effectuée lors de l'aménagement de la zone.

Chaque lot créé dans le cadre de l'extension du bourg de Tréjoul et du hameau de St Urcisse devra avoir accès à un fossé pour évacuer les eaux pluviales et les eaux en sortie des dispositifs de traitement individuel des eaux usées.

▪ La défense contre le risque incendie

Dans toutes les zones nouvellement ouvertes à la construction, la défense contre l'incendie devra être assurée :

Soit par un réseau de distribution remplissant les conditions suivantes :

- réservoir permettant de disposer d'une réserve d'eau suffisante ;

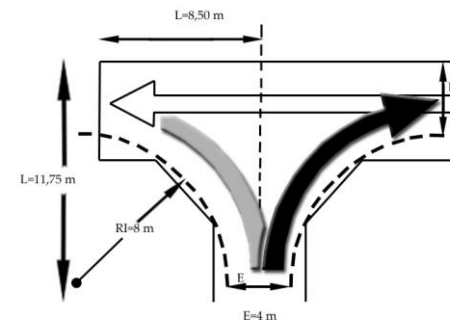
- canalisations pouvant fournir un débit minimal de 17 litres par seconde ;
- prises d'incendies réparties, en fonction des risques à défendre, à une distance de 200 mètres les unes des autres.

Soit par des réserves naturelles d'accès facile, comportant des points d'aspiration aménagés. Les installations telles que fontaines, lavoirs, puits ou piscines peuvent aussi être complétées par des dispositifs spéciaux.

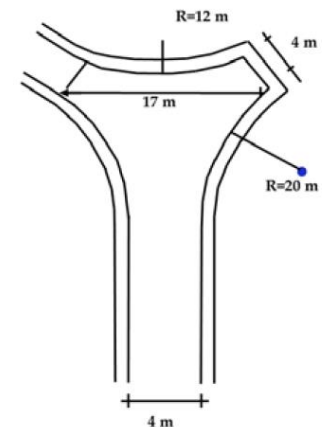
A défaut de ressources suffisantes, il est indispensable de prévoir la construction de bassins ou de citernes d'une capacité compatible avec les besoins de service incendie.

Les accès à venir devront par ailleurs être d'un gabarit permettant aux véhicules de défense incendie de circuler et de se retourner.

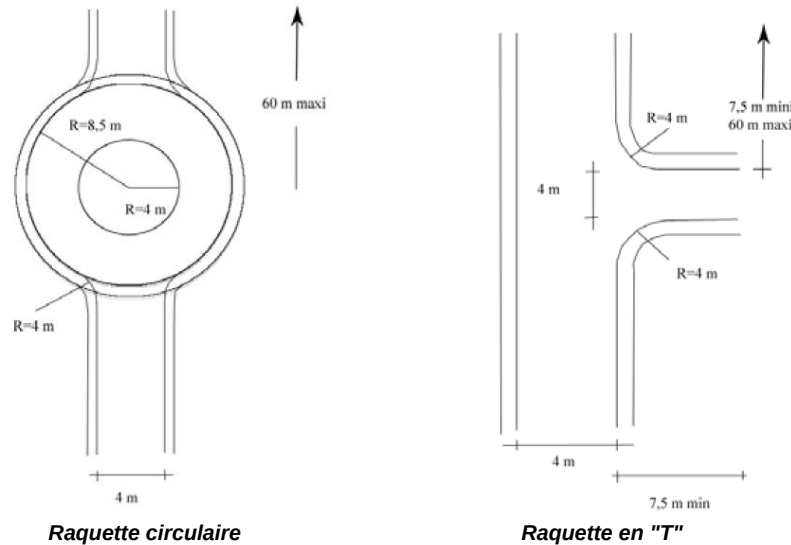
Gabarit des aires de retournement à prendre en considération pour le passage et le retournement des engins de lutte contre le risque incendie :



Voie en impasse en forme de "L" en bout



Raquette en "Y"



Raquette circulaire

Raquette en "T"

■ L'aspect environnemental

Prescriptions :

La réglementation thermique 2012 impose des constructions à basse consommation (BBC) pour les constructions neuves.

Recommandations :

L'économie des ressources (énergie et eau potable), l'utilisation des énergies renouvelables, le choix de matériaux non polluants et de production locale, sont fortement recommandés.

- Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique).
- Utiliser des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet
- S'équiper en cuve de récupération des eaux de pluie

- Utiliser de préférence des matériaux de construction recyclables, non polluants comme par exemple : la biobrique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine), ...
- Privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : panneaux et tuiles photovoltaïques, chauffage au bois, ...
Ces systèmes devront être au maximum intégrés aux volumes des constructions

■ Implantation et orientations bioclimatique des constructions

(Recommandations)

Les nouvelles constructions s'implanteront avec le sens général des faîtes, ou la plus grande longueur, exposés au Sud / Sud-Est de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle, de l'énergie solaire, et de limiter les déperditions calorifique (vent Nord, Nord-Ouest). Les constructions seront agrégées verticalement ou horizontalement. Dans cette conception les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

■ Confort thermique des constructions

(Recommandations)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

▪ Accompagnement végétalisé et traitement des surfaces libres

Les structures paysagères du site seront maintenues ; les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation devront être préservées et intégrées aux opérations d'aménagement.

(Recommandations)

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. Ces espaces doivent absolument avoir une fonction (espace végétalisé, etc.) afin d'éviter toute friche qui engendre un désordre visuel contraire à toute volonté d'un paysage de qualité qui soit un tant soit peu maîtrisé.

Le paysage constitue le reflet du fonctionnement d'un territoire. Le végétal joue ainsi un rôle majeur dans la qualité des espaces urbains à densifier ou à qualifier ; il accompagne et intègre les constructions, agrmente la voirie, offre une façade sur voie harmonieuse tout en créant une ambiance.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager devront répondre à deux objectifs : à savoir, qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur ; rendre cohérent l'intégration des nouvelles constructions dans chacun des secteurs étudiés.

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, cela afin d'offrir une variante agréable à l'œil.

Les espèces végétales à privilégier seront de préférence d'essences locales ►

Charme commun
Carpinus betulus



Orme
Ulmus



Prunellier
Prunus spinosa



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea



Fusain
Euonymus



Sureau noir
Sambucus nigra



Viorne
Viburnum



Troène
Ligustrum vulgare



Synthèse

SECTEUR	SUPERFICIE GLOBALE	SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE*	NBRE. DE LOTS ESCOMPTE	DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE
Tréjols entrée Ouest	1.33 ha	1,06 ha	7	16-21
Tréjols entrée Est	0.44 ha	0.35 ha	3	7-9
Saint-Urcisse	0.98 ha	0.78 ha	6	14-18
TOTAL	2.75 ha	2,19 ha	16	37 à 48

* 20% de la superficie globale déduite pour l'aménagement des VRD

L'objectif fixé par le conseil municipal en matière de constructibilité est fixé à 2,1 permis par an. L'urbanisation des zones à urbaniser permet la réalisation de 16 constructions, selon des surfaces parcellaires oscillant en moyenne entre 1500 m² et 1750 m².

Cette urbanisation permettra à la commune d'enregistrer un gain de population de l'ordre de 37 à 48 habitants (ménage de 2.3 à 3 personnes).

Afin d'augmenter les possibilités d'accueil de nouvelles populations, le conseil municipal examinera les **autres leviers d'action possibles** parmi lesquels :

- **Agir sur l'existant en qualifiant le bâti vacant**
- **Ouvrir à l'urbanisation les zones classées en AUo**