

COMMUNE DE MONTESQUIEU PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 3

Tampon de la Communauté de Communes	Tampon de la Préfecture

PRESCRIPTION DU PLU

Le 17 juillet 2014

DEBAT SUR LE PADD

Le 16 juin 2015

ARRET DU PLU

Le 18 novembre 2016

ENQUETE PUBLIQUE

Du 19 juin 2017 au 18 juillet 2017

APPROBATION DU PLU

Le 13 décembre 2017

UrbaDoc

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

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	1
1. CADRAN NORD-OUEST DU VILLAGE	2
1.1 Etat initial du site	2
1.2 Superficie	3
1.3 Les principes d'aménagement.....	3
1.4 Bilan prévisionnel (coûts approchés)	4
GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER.....	6
▪ La forme urbaine	6
▪ La défense contre le risque incendie	6
▪ Les réseaux.....	6
▪ L'aspect environnemental	6
▪ Confort thermique des constructions	7
▪ Gestion des eaux pluviales	7
▪ Accompagnement végétalisé et traitement des surfaces libres	7

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.151-2 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 des orientations d'aménagement portant sur le cadran Nord-Ouest du village. Le site identifié intéresse un vaste triangle interstitiel établi entre les lieux-dits l'Espérance, Nègre et Larqué et circonscrit au Nord par la RD 119 et en frange Ouest par le ruisseau de Malet.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables met en exergue, dans l'une des orientations, la volonté du Conseil Municipal de recentrer le développement de l'urbanisation sur le bourg et les lieux-dits de Bourbiel et de Menote.

Ces orientations d'aménagement mettent en exergue les actions à mettre en œuvre, afin de favoriser une intégration des constructions respectueuse du 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 village et de ses abords immédiats. Les objectifs d'aménagement poursuivis se déclinent comme il suit :

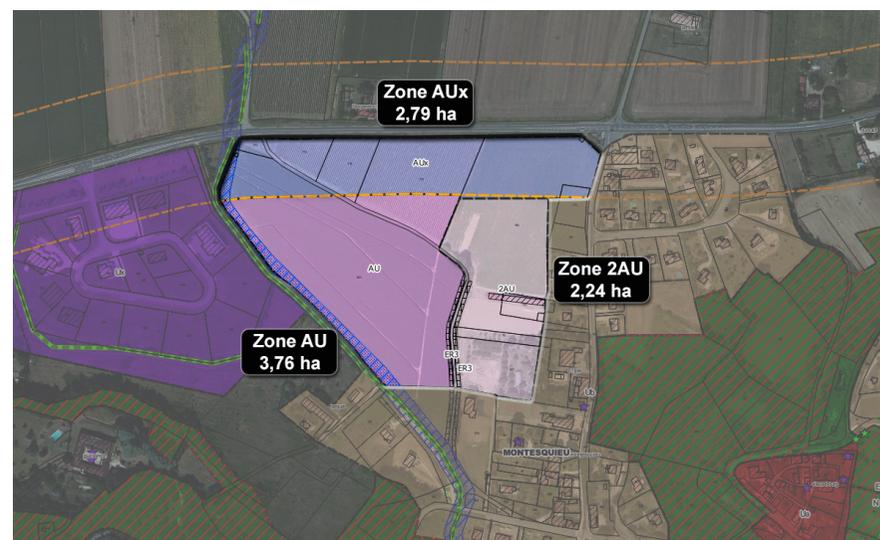
- Rechercher des formes urbaines et bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés environnants en actant une densité moyenne de 8 logements / hectare et en veillant à favoriser une forme

urbaine semi-dense privilégiant le maintien des caractéristiques rurales

- Aménager les secteurs à urbaniser dans une logique d'ensemble en optimisant les conditions d'accessibilité et de desserte.

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 d'accessibilité et de création de voirie, l'intégration des constructions dans l'environnement bâti, le maintien des éléments paysagers de qualité.

L'urbanisation des secteurs identifiés a vocation à conforter la trame urbaine par le comblement d'espaces interstitiels au sein de la partie actuellement agglomérée. 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.



Orientations d'aménagement localisées sur le cadran Nord-Ouest au contact des extensions pavillonnaires déjà réalisées.

Les secteurs AU et 2AU identifiés couvrent une superficie globale de 6 ha, et offre une superficie à bâtir de 4,8 ha, une fois déduites les surfaces nécessaires aux VRD.

1. Cadran Nord-Ouest du village

1.1 Etat initial du site

Occupation des sols : Les secteurs identifiés concernent des emprises agricoles valorisées pour partie par la céréaliculture (orge) et par la viticulture. Dans l'ensemble ces îlots agricoles demeurent largement ouverts : Les motifs végétalisés présents sur ce secteur correspondent essentiellement à la ripisylve accompagnant le ruisseau de Malet. Quelques arbres et arbustes sont également positionnés en appui du chemin rural établi au sein de la zone.

Le site bénéficie d'une grande planéité propice à la réalisation d'aménagements d'ensemble. Il est noté que la zone AU concerne du foncier communal.

La partie Nord-Ouest de la zone est soumise au risque mouvement de terrain par tassement différentiel et selon un aléa faible.



Foncier agricole mis en valeur par les grandes cultures céréalières et la viticulture



Ruisseau de Malet et sa ripisylve perçus à partir de la RD 19

Formes bâties proches : En marge de l'avenue Jean de Secondat, les formes bâties s'apparentent essentiellement à des habitations pavillonnaires ayant permis l'agrandissement du village. Ces extensions pavillonnaires se sont opérées sous la forme d'un lotissement (Allée Jeanne d'Albret). La présence de corps de ferme sur les franges du secteur étudié, tel qu'à l'Espérance, à Larqué, rappelle la vocation agricole du territoire.

Plus à l'Ouest, de l'autre côté du ruisseau de Malet, les unités bâties se réfèrent à la petite zone d'activités attenante à la RD 119.

Ce secteur bénéficie au Sud de la proximité d'équipements publics avec la présence d'équipements publics (mairie, courts de tennis).



Habitat pavillonnaire en marge de l'Avenue Jean de Secondat



Unités bâties se référant à la zone d'activités

Accessibilité et équipements réseaux :

L'accessibilité à la zone est permise à l'Est par une amorce positionnée en appui de l'Avenue Jean de Secondat et au Sud par le tracé agraire greffé sur la voie communale n°4 dite rue Voltaire. Le site identifié au Nord sera dévolu au développement des activités économiques sur le territoire. Les accès à partir de la RD 119 seront limités au strict fonctionnement de cette zone d'activité. Un tracé agraire établi en appui de la RD 119 et de la rue Voltaire et sur une longueur de 490 m environ permet une desserte interne

à la zone mais nécessitera des aménagements (élargissement, enrobement).

Ce secteur bénéficie de la proximité de l'ensemble des réseaux :

- Réseau de distribution électrique en basse tension souterrain en marge de l'avenue Jean de Secondat et de la rue de Voltaire,
- Réseau électrique en haute tension aérien traversant la zone du Nord au Sud et établi aussi en linéaire de la RD 119
- Transformateur établi au lieu-dit Larqué
- défense incendie implantée en marge de la mairie et au carrefour de la RD 119 et de l'avenue Jean de Secondat
- Réseau de distribution d'eau potable établi en linéaire des axes précités
- Réseau d'assainissement collectif établi en marge de l'avenue Jean de Secondat et de la rue Voltaire au Sud : une partie de la zone AU en bordure du ruisseau de Malet, n'est pas intégrée au sein du zonage d'assainissement collectif.

1.2 Superficie

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
Zone AU			
G 671 en partie	3	37	10
G 715 en partie	0	00	76
G 717 partie	0	38	34
Total	3	76	20
Sup. à bâtir	3	00	96
Zone 2AU			
G 78 en partie	0	10	88
G 817 en partie	0	56	70
G 832 en partie	0	00	72
G 1034 en partie	1	43	80
G 1036	0	11	96
Total	2	24	06
Sup. à bâtir	1	79	25

** Déduction de 20% de la surface globale pour l'aménagement des VRD*

La zone AUx couvre une superficie globale de 2,79 ha.

1.3 Les principes d'aménagement

Zone AUx : Etude L111-8 de dérogation à l'article L111-6. Les principes d'aménagement de la zone AUx détaillés ci-dessous sont tirés de l'étude L111-8 appliquée à la RD 119, secteur Nègre / Peraouta. Cette étude est annexée au PLU (pièce 6.6). La bande inconstructible de 75 m comptés à partir de l'axe de la RD a été ramenée à 25 m.

Densité recherchée et modalités d'aménagement	Principe de desserte	Intégration paysagère
<p>Densité minimale de 10 logements à l'hectare Nombre total de lots envisagés : - En zone AU : 30 lots - En zone 2AU : 18 lots</p> <p>Décomposition préconisée des zones AU et 2AU en plusieurs îlots pour garantir davantage de souplesse dans l'aménagement de la zone et de veiller à sa faisabilité économique Foncier communal sur la zone AU</p> <p>- Zone AU – îlot 1 : - Zone AU – îlot 2 : - Zone AU – îlot 3 :</p> <p>- Zone 2AU – îlot 1 : - Zone 2AU – îlot 2 :</p> <p>Aménagement d'ensemble pour l'ensemble de la zone AU ou pour chaque îlot</p>	<p>Zone AU : Accès en appui de la rue Voltaire et de la RD 119 comme indiqué sur le schéma ci-dessous. A partir de la RD 119, sens de circulation uniquement entrant vers la zone AU</p> <p>Elargissement et enrobement du chemin rural : emplacement réservé (ER n°3) à cet effet sur une partie du chemin l = 240 m environ.</p> <p>Création d'une voie de desserte sous forme de bouclage en appui du chemin rural réaménagé Bande de roulement : largeur minimale de 6 m Longueur = 380 m environ</p> <p>Zone 2AU : Accessibilité à partir du chemin rural réaménagé en appui de la rue Voltaire Création de deux amorces</p>	<p>Préservation du fossé et de la végétation proche attenante au ruisseau de Malet : bande non aedificandi d'une largeur minimale de 7 m comptée à partir de la limite de berge.</p> <p>Bande paysagère au sein de la zone AU et 2AU en limite de la zone à vocation d'activités : créer une frange verte transitoire pour limiter les conflits d'usage</p> <p>Zone AUx : aménagement d'une bande paysagère associée aux principes de desserte et de stationnement sur la partie Nord de la zone en bordure de la RD 119. Bande d'une profondeur de 50 m environ, conforme aux réalisations adjacentes au niveau de la zone d'activités.</p> <p>Maintien des éléments paysagers linéaires repérés</p>

	<p>en appui de l'avenue Jean de Secondat Bande de roulement d'une largeur minimale de 6 m. Longueur = 140 et 145 m environ</p> <p>Zone AUx : - A partir du lotissement, une entrée autorisée en direction de la zone d'activité - A partir de la RD 119, accès en appui du chemin rural à sécuriser : sens unique dans un sens RD 119 / lotissement. - Création d'un accès principal (entrée/sortie) en appui de l'Avenue Jean de Secondat et non à partir de la RD 119, permettant de mieux prendre en considération les enjeux sécuritaires... mais proximité du groupe scolaire à appréhender</p> <p>Bande enherbée d'une largeur minimale de 7 m permettant de favoriser les déplacements en mode doux en bordure du ruisseau à appréhender</p> <p>Chemin piétonnier en marge Sud de la zone 2AU à aménager : desserte en direction des équipements structurants : mairie, courts de tennis : largeur minimale de 1,5 m ; longueur de 85 m environ</p>	<p>sur l'esquisse ci-dessous</p> <p>Au sein de chaque îlot, création d'un espace végétalisé favorisant la gestion des eaux pluviales et permettant de créer une respiration au sein de l'îlot : superficie au moins égale à 5 % de la surface à bâtir globale de l'îlot</p> <p>Prise en compte de l'inondabilité inhérente au ruisseau de Malet : La zone AU est riveraine du ruisseau de Malet ; lors de l'aménagement de cette zone, les résultats et les conclusions de l'étude hydraulique réalisée pour le bassin écrêteur devront être pris en compte, tels que l'élévation exigée des constructions proches du ruisseau ; un bassin écrêteur a été réalisé au moment de l'aménagement du lotissement artisanal.</p>
--	---	---

Le tracé des voiries n'est donné qu'à titre indicatif ; seuls les points d'amorces et principes de desserte (bouclage, etc.) prévalent.

La numérotation des différents îlots n'est pas liée à un ordre de priorisation quant aux aménagements à réaliser.

1.4 Bilan prévisionnel (coûts approchés)

La viabilisation de ce secteur engendre des coûts en matière de desserte routière et d'équipement réseau. Ces équipements sont chiffrés à minima selon les éléments détaillés ci-dessous :

Equipement zone AU	Coût au m.l	Total
--------------------	-------------	-------

VOIRIE		
Desserte interne (L = 240 + 380 m)	300 € / m.l	186 000 €

RESEAU avec branchements inclus (L = 620 m)		
Adduction eau potable	80 € / m.l	49 600 €
Alimentation électrique	75 € / m.l	46 500 €
Assainissement	100 € / m.l	62 000 €
Télécommunications	75 € / m.l	46 500 €

Coût total VRD – zone AU	390 600 €
---------------------------------	------------------

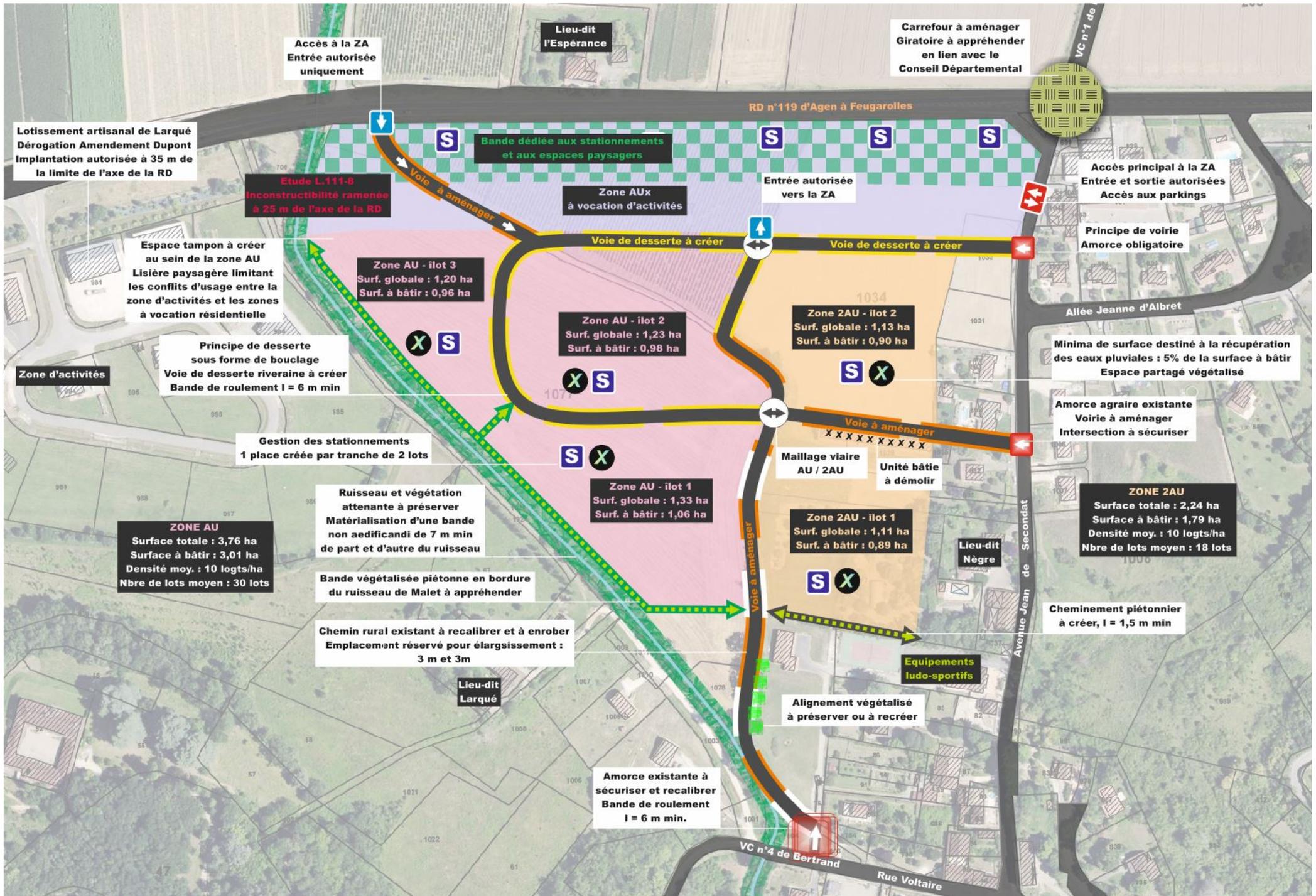
Equipement zone 2AU	Coût au m.l	Total
---------------------	-------------	-------

VOIRIE		
Desserte interne (L = 140 + 145 m)	300 € / m.l	85 500 €
Cheminement piétonnier (L = 85 m)	75 € / m.l	6 375 €

RESEAU avec branchements inclus (L = 285 m)		
Adduction eau potable	80 € / m.l	22 800 €
Alimentation électrique	75 € / m.l	21 375 €
Assainissement	100 € / m.l	28 500 €
Télécommunications	75 € / m.l	21 375 €

Coût total VRD – zone 2AU	185 925 €
----------------------------------	------------------

Coût total VRD – îlots A et B	576 525 €
--------------------------------------	------------------

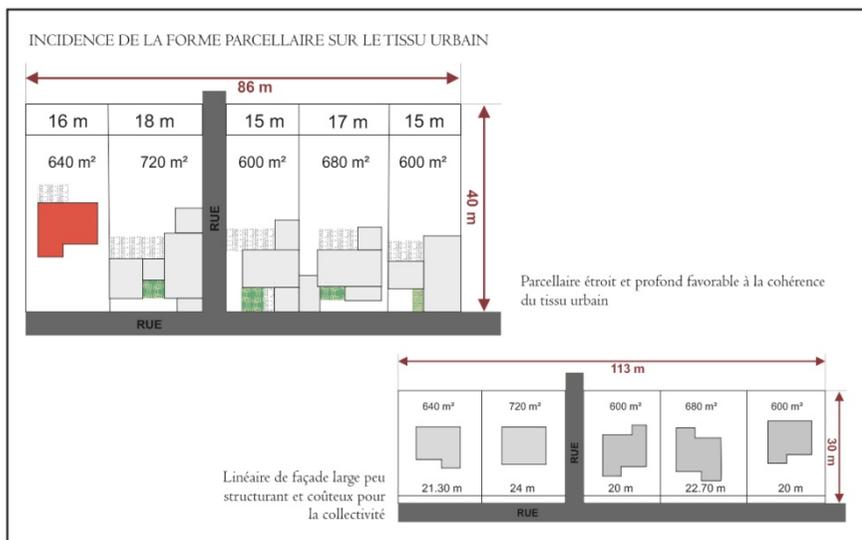


Grands principes valables pour l'ensemble des zones à urbaniser

La forme urbaine

Pour une meilleure intégration des constructions dans le cadre paysager, la forme urbaine à produire s'inspirera de celle des constructions traditionnelles, précisément pour ce qui relève de l'implantation du bâti par rapport à la rue et de l'organisation dans la parcelle.

☞ **Découpage parcellaire** : En fonction de la configuration des lieux et des modalités d'accessibilité, l'aménagement s'effectuera de manière privilégiée selon un parcellaire en long, dans une optique de gestion économe de l'espace.



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.

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.

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

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.

Gestion des eaux pluviales

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. 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.

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.

Exemples de sujets végétaux indigènes propices à une bonne intégration paysagère ►

Charme commun
Carpinus betulus



Orme
Ulmus



Prunellier
Prunus spinosa



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea



Fusain
Euonymus



Sureau noir
Sambucus nigra



Viorne
Viburnum



Troène
Ligustrum vulgaris

