

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE POMPIEY

---

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*Pièce 3*

---

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

---

<b>PRESCRIPTION DU PLU</b>	Le 31 janvier 2014
----------------------------	--------------------

---

<b>DEBAT SUR LE PADD</b>	Le 5 février 2015
--------------------------	-------------------

---

<b>ARRET DU PLU</b>	Le 28 juillet 2016
---------------------	--------------------

---

<b>ENQUETE PUBLIQUE</b>	Du 21 novembre 2016 au 21 décembre 2016
-------------------------	--

---

<b>APPROBATION DU PLU</b>	
---------------------------	--

---

## UrbaDoc

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

<b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....</b>	<b>1</b>
<b>1. MARGE MONTALIVET (1AU) .....</b>	<b>3</b>
1.1 Etat initial .....	3
1.2 Superficie .....	3
1.3 Les principes d'aménagement .....	3
1.4 Bilan prévisionnel .....	3
<b>2. COUPARD (2AU).....</b>	<b>5</b>
2.1 Etat initial .....	5
2.2 Superficie .....	5
2.3 Les principes d'aménagement .....	5
2.4 Bilan prévisionnel .....	5
<b>3. ENTREE NORD DU BOURG DE POMPIEY (UA).....</b>	<b>7</b>
3.1 Superficie .....	7
3.2 Les principes d'aménagement .....	7
3.3 Bilan prévisionnel .....	7
<b>GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER.....</b>	<b>9</b>
<b>SYNTHESE .....</b>	<b>12</b>

## 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. Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation est règlementé aux articles L.151-6 et L.151-7 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 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. En ce sens, la municipalité a souhaité détailler dans le Plan Local d'Urbanisme plusieurs orientations d'aménagement portant sur les franges Nord et Ouest du village, respectivement de Montalivet mais également sur le secteur de Coupard. Les orientations d'aménagements portent sur des secteurs établis au sein du tissu aggloméré – Coupard – ou bien en continuité de la partie actuellement urbanisée – franges villageoises.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables met en exergue, dans l'une des fiches actions, la volonté du Conseil Municipal de recentrer l'urbanisation sur le bourg et le hameau de Coupard équipés en assainissement collectif.

Le PADD affiche également comme orientation la volonté de rentabiliser les dents creuses inscrites dans la partie actuellement urbanisée (PAU) (axe 2-4). A ce titre une orientation sectorielle a été portée en zone Ua.

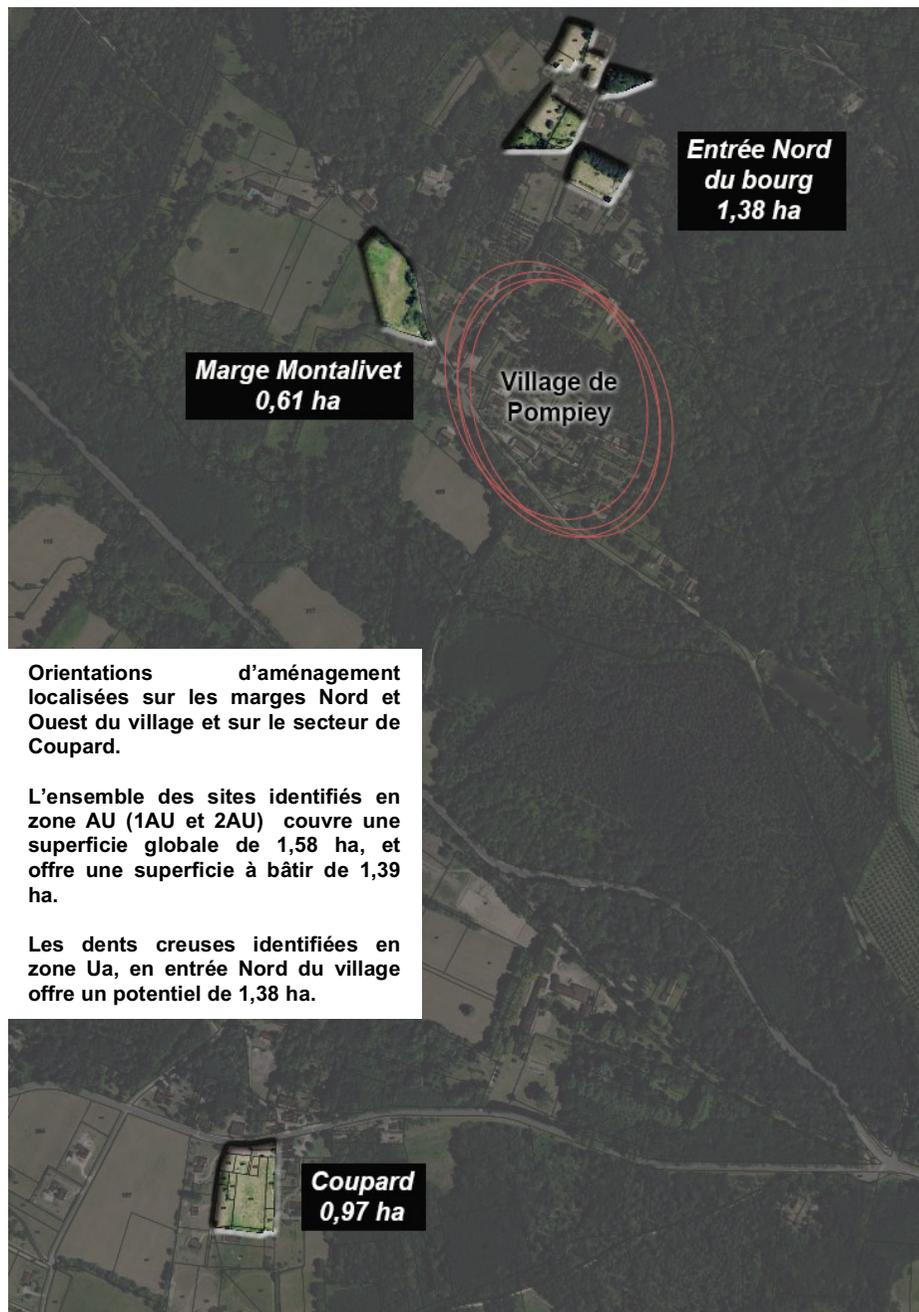
Ces orientations d'aménagement mettent en exergue les actions à mettre en œuvre, afin de favoriser une intégration des constructions respectueuse du cadre paysager tout en assurant la cohérence des aménagements voiries et des traitements paysagers à établir, en vue de satisfaire à une densification raisonnée du village et du hameau de Coupard dont le

développement a été ciblé. Les objectifs d'aménagement poursuivis se déclinent comme il suit :

- Rechercher des formes urbaines et bâties semi-denses, en cohérence avec les secteurs urbanisés environnants en actant une densité moyenne comprise entre 6 et 7 logements / hectare.
- Aménager les secteurs à urbaniser dans une logique d'ensemble en optimisant les conditions d'accessibilité et de desserte
- Valoriser le foncier dans les projets d'urbanisation en fixant un objectif de modération de la consommation foncière de l'ordre de 25% par rapports aux réalisations antérieures, soit une superficie moyenne de 1500 m<sup>2</sup> par lot.

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.



## 1. Marge Montalivet (AU)

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

### 1.1 Etat initial



Visibilité sur le site à partir de la voie communale n°201



Bâti et habitation en bardage bois à proximité du site

### 1.2 Superficie

Parcelle	Superficie (ha, a, ca)		
	0B 339 (en partie)	0	60
<b>Sup. totale</b>	<b>0</b>	<b>60</b>	<b>90</b>
<b>Sup. à bâtir*</b>	<b>0</b>	<b>48</b>	<b>72</b>

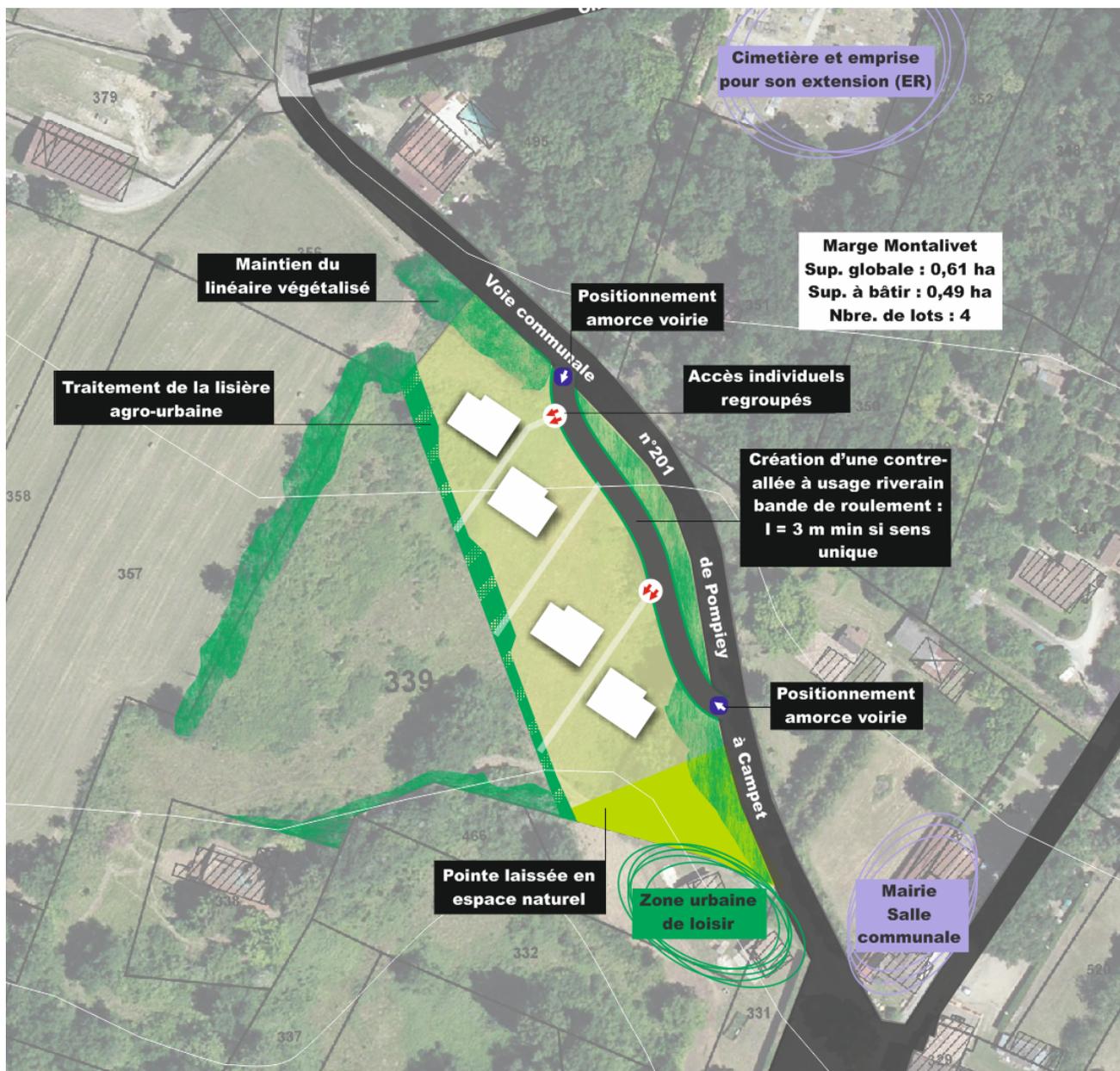
### 1.3 Les principes d'aménagement

Densité recherchée et modalités d'aménagement	Principe de desserte	Intégration paysagère
<p>Densité minimale de <b>6 à 7 logements à l'hectare</b> appréciée au regard de la surface brute de la zone</p> <p>Nombre total de logements envisagés : 4</p> <p>Aménagement selon un permis d'aménager d'ensemble</p>	<p>Création d'une voie légère servant de contre allée, greffée en appui de la voie communale n°201. Amorces positionnées comme indiqué sur l'esquisse ci-dessous : enjeux sécuritaires et prise en compte des données topographiques</p> <p>Longueur : environ 100 m, largeur de la bande de roulement : 3 m minimum dans le cas d'une voie sens unique</p> <p>Accès individuels réalisés uniquement à partir de cette contre-allée, et regroupés par tranche de deux lots.</p> <p>Gestion des stationnements : 1 place créée par tranche de 2 lots</p>	<p>Traitement des lisières agro-urbaines au contact des espaces agricoles et naturels.</p> <p>Maintien des motifs végétalisés tels que repérés sur l'esquisse ci-dessous.</p>

Les découpages parcellaires, implantations des constructions et positionnement des accès individuels ne sont donnés qu'à titre indicatif.

### 1.4 Bilan prévisionnel

La viabilisation de ce secteur engendre des coûts spécifiques en termes de création voirie. Les investissements à réaliser peuvent être chiffrés à environ 30 000 €, pour l'établissement d'une voirie légère servant de contre-allée à la VC n°201, selon un coût de réalisation estimé à 300 € le mètre linéaire.



## 2. Coupard (AU)

### 2.1 Etat initial



Site perçu à partir de la RD n°665, Google Map 2011

### 2.2 Superficie

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
0C 150	0	08	94
0C 153	0	02	71
0C 154	0	03	98
0C 155	0	06	74
0C 156	0	04	21
0C 157	0	04	95
0C 159	0	03	80
0C 161	0	00	27
0C 162	0	02	57
0C 310	0	03	98
0C 311	0	33	36
0C 369	0	00	48
0C 370	0	11	94
0C 375 (en partie)	0	08	94
<b>Sup. totale</b>	<b>0</b>	<b>96</b>	<b>87</b>
<b>Sup. à bâtir*</b>	<b>0</b>	<b>77</b>	<b>50</b>

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

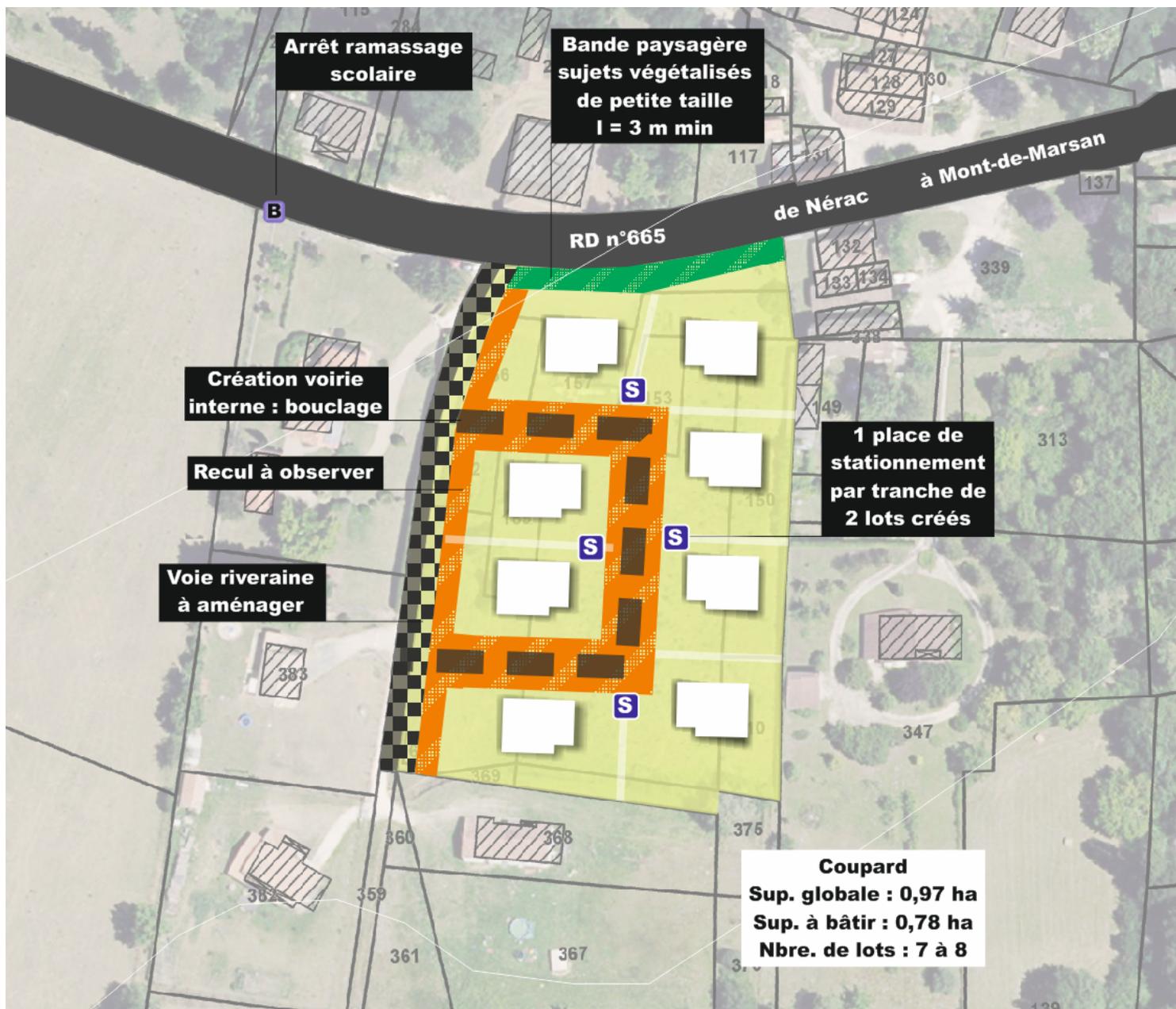
### 2.3 Les principes d'aménagement

Densité recherchée et modalités d'aménagement	Principe de desserte	Intégration paysagère
<p>Densité minimale de <b>6 à 7 logements à l'hectare</b> appréciée au regard de la surface brute de la zone</p> <p>Nombre total de logements envisagés : 7 à 8</p> <p>Aménagement sous la forme d'un permis d'aménager pour l'ensemble de la zone</p>	<p>Ré-aménagement de la voie d'accès riveraine greffé à partir de la RD 665 : élargissement porté à 4 m minimum</p> <p>Création d'une voie de desserte interne en appui de la voie riveraine précitée : l = 4 m minimum dont 2,5 m à minima pour la bande de roulement.</p> <p>Principe de desserte établissant un bouclage : longueur d'environ 140 m</p> <p>Accessibilité aux différents lots à partir de la voie de desserte interne</p> <p>Gestion des stationnements : 1 place créée par tranche de 2 lots</p>	<p>Recul à observer en marge de la voie riveraine et de la voie de desserte interne : maintien du caractère aéré propre au village airial</p> <p>Aménagement d'une bande paysagère en limite de l'emprise de la RD 665 : largeur minimale de 3 m et sujets végétalisés de petites tailles afin de tenir compte des enjeux sécuritaires, tels que le maintien des visibilitées en sortie de voie.</p>

Les découpages parcellaires, implantation des constructions et tracé de voirie ne sont donnés qu'à titre indicatif.

### 2.4 Bilan prévisionnel

La viabilisation de ce secteur engendre des coûts spécifiques en termes de création voirie. Les investissements à réaliser peuvent être chiffrés à environ 42 000 €, pour l'établissement d'une voirie sous forme de bouclage, selon un coût de réalisation estimé à 300 € le mètre linéaire.



## 3. Entrée Nord du bourg de Pompey (Ua)

### 3.1 Superficie

Superficie globale : 1,38 ha

Cette superficie représente un potentiel d'urbanisation optimal, dans le sens où les possibilités de qualification des dents creuses inscrites dans la partie actuellement urbanisée restent fortement contraintes aux logiques de rétention foncière.

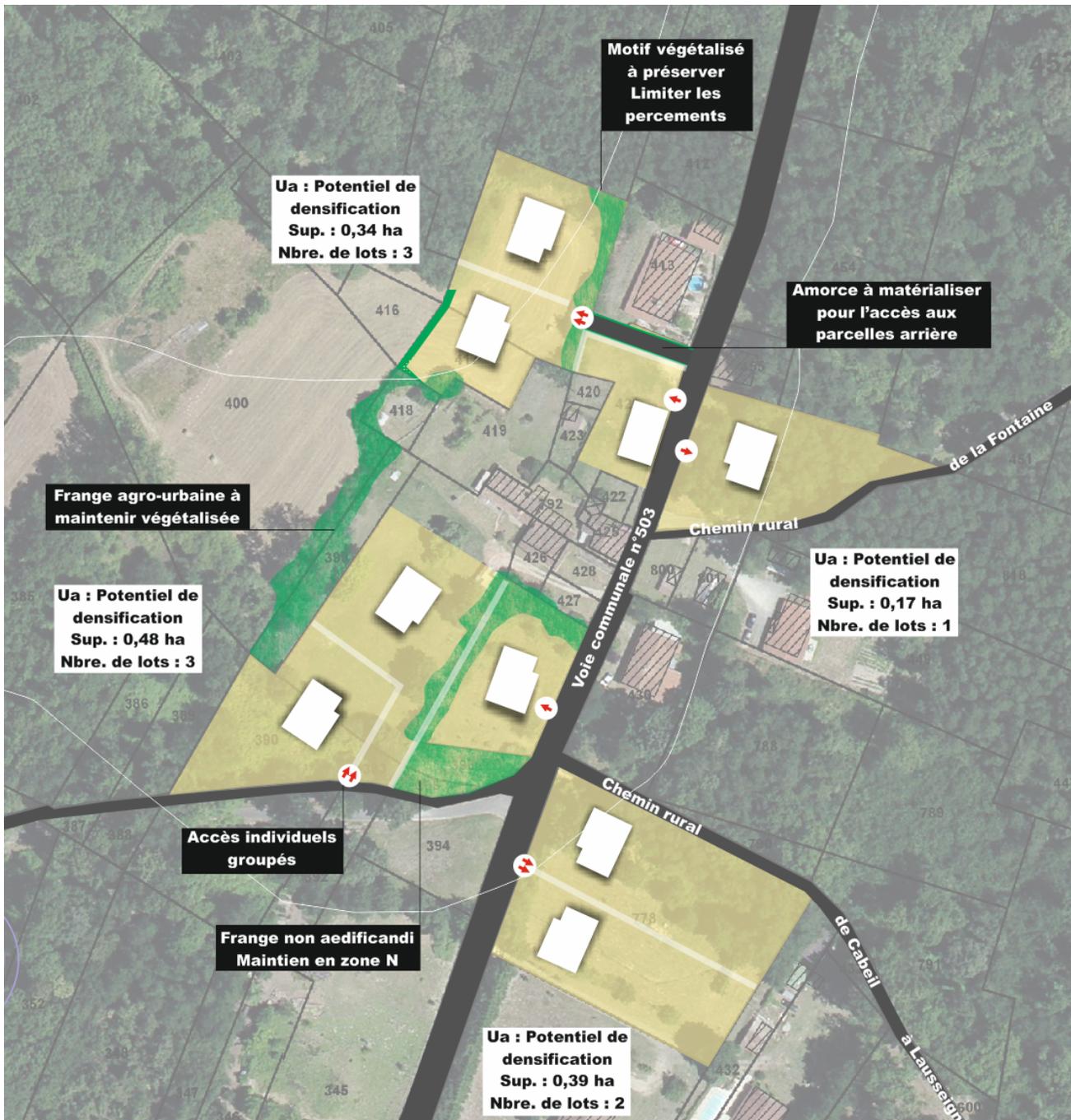
### 3.2 Les principes d'aménagement

Densité recherchée et modalités d'aménagement	Principe de desserte	Intégration paysagère
<p>Possibilité de construction appréciés au cas par cas au regard des configurations parcellaires. Pour les emprises les plus importantes, la densité recherchée est de <b>6 à 7 logements à l'hectare</b></p> <p>Nombre total de logements envisagés : 9</p> <p>Aménagement au coup par coup</p>	<p>Accès opérés comme sur l'esquisse ci-dessous</p> <p>Regroupement des accès individuels par tranche de deux lots</p>	<p>Préservation des motifs végétalisés comme repérés sur l'esquisse.</p> <p>Implantation possible en accroche à la voirie (Ua), à l'image de certaines unités traditionnelles présentes dans le bourg</p>

Les découpages parcellaires et implantation des constructions ne sont donnés qu'à titre indicatif.

### 3.3 Bilan prévisionnel

La viabilisation de ces secteurs n'engendre pas de coût spécifique en matière d'aménagement de voirie et réseaux divers, compte tenu de l'inscription de ces dents creuses au sein de la partie actuellement urbanisées et de la proximité des réseaux d'ores et déjà établis.

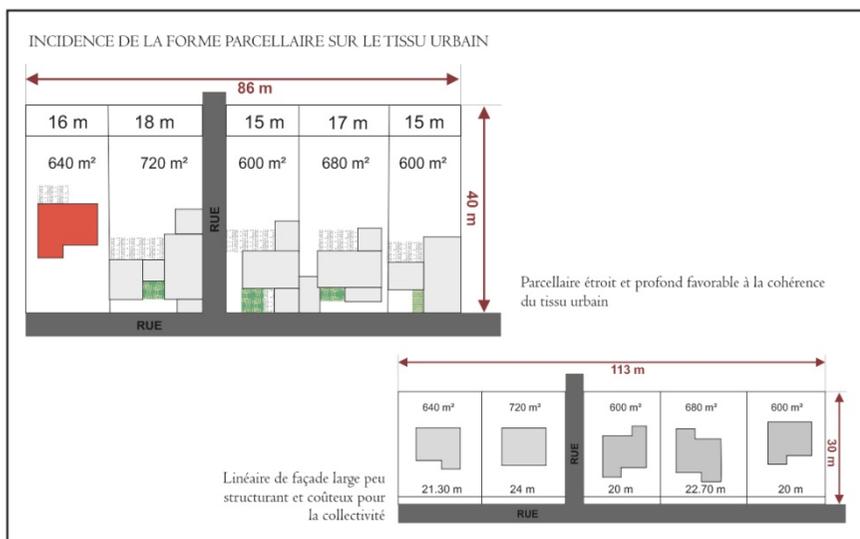


## Grands principes valables pour l'ensemble des zones à urbaniser

### 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*



## Synthèse

SECTEUR	SUPERFICIE GLOBALE	SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE	DENSITE MINIMALE	NBRE. DE LOTS ESCOMPTE
<b>OAP n°1 : Marge Montalivet</b>	0.61 ha	0.61 ha*	6 à 7 logts/ha	4 lots
<b>OAP n°2 : Coupard</b>	0.97 ha	0.78 ha*	6 à 7 logts/ha	8 lots
<b>OAP n°3 sectorielle bourg de Pompiéy</b>	1.38 ha	1.39 ha	6 à 7 logts/ha	9 lots
<b>TOTAL</b>	<b>2.96 ha</b>	<b>2.77 ha</b>	<b>6 à 7 logst/ha</b>	<b>21 lots</b>

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

### Rappel des objectifs affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- Objectif démographique : 50 habitants supplémentaires à l'horizon 2025, soit une population totale de 285 habitants
- Objectif de construction nouvelle : 21 logements à produire
- Enveloppe foncière à libérer de 3,75 ha en anticipant les effets de la rétention foncière
- Une forme urbaine semi-dense privilégiée avec une densité de 6 à 7 logements à l'hectare

L'aménagement des zones à urbaniser (AU) offre un potentiel de 12 unités, selon les densités affichées dans le PADD ; La qualification des dents creuses présentes au sein de la zone Ua permet de produire 9 constructions supplémentaires. Au total, les potentialités d'urbanisation et de densification autorisent la production de 21 lots, conformément aux objectifs de développement affichés en la matière dans le PADD.

Aussi, la possibilité d'investir d'autres dents creuses sur les hameaux de Coupard et de Mounon permettra de pallier aux logiques de rétention foncière qui peuvent s'opérer en zone urbaine.