



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

**Commune de
MERENVIELLE**



PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme approuvé par le conseil communautaire du 05 mars 2020

Arrêté du Président de mise à jour n°1 en date du 22 mars 2022

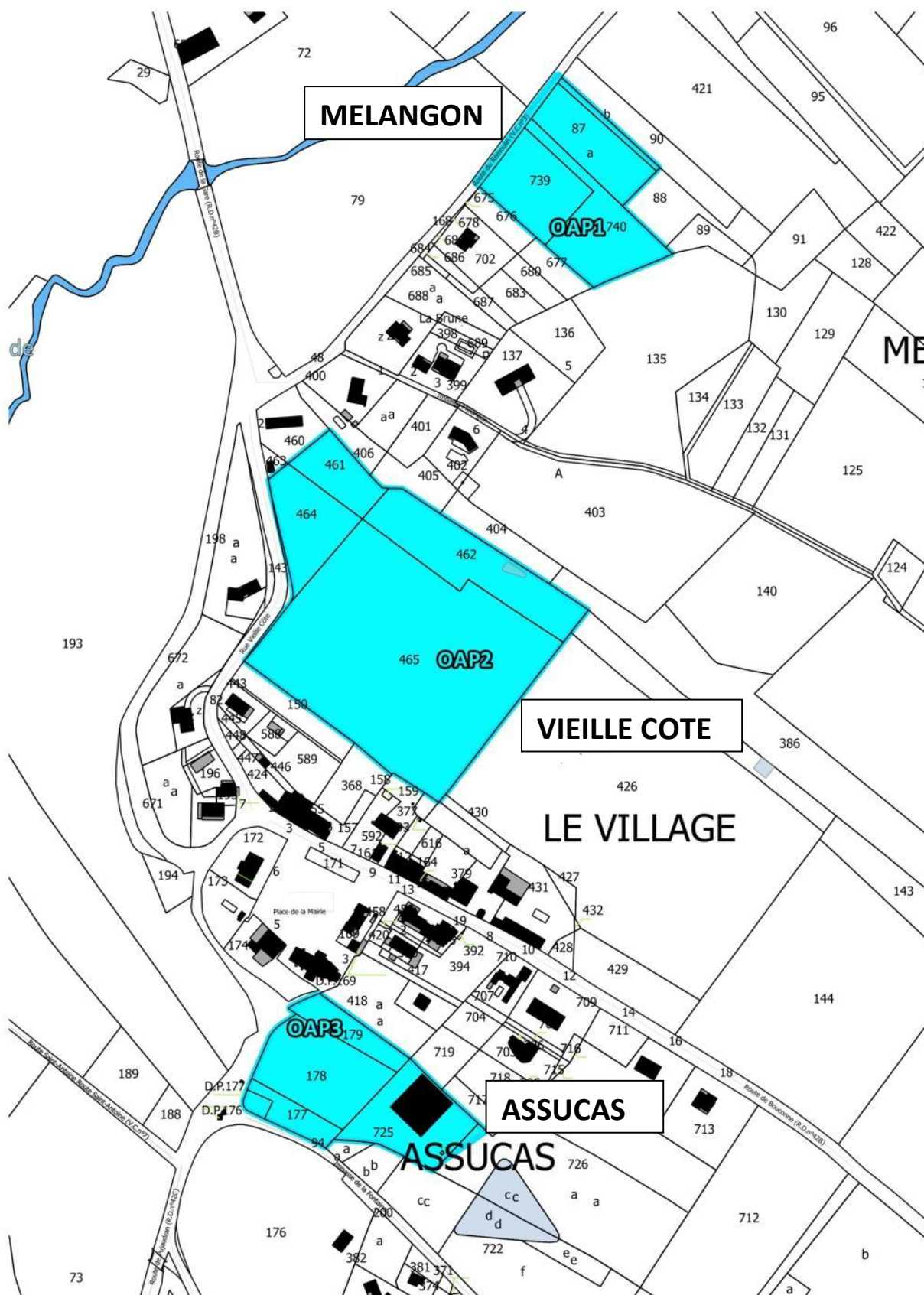
Arrêté du Président de mise à jour n°2 en date du 1er décembre 2022

Arrêté du Président de mise à jour n°3 en date du 16 mai 2023

Arrêté du Président de mise à jour n°4 en date du 13 octobre 2025

**Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme en date du 21 septembre
2026**

5. Orientations d'aménagement et de programmation



SECTEURS CONCERNES PAR LES OAPS

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (dites OAP) sont une composante autonome du dossier de PLU.

Article L151-6 du code de l'urbanisme

"Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles."

Par ailleurs, les OAP doivent également être articulées avec le rapport de présentation et le règlement du PLU.

L152-1 du code de l'urbanisme :

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Cet outil opposable permet d'engager une démarche pré-opérationnelle d'urbanisme et de conforter le rôle de la collectivité en matière d'aménagement. Il donne aux élus la possibilité d'agir sur un développement raisonné et équilibré de leur territoire, sans se limiter aux seules propositions du marché. Les OAP permettent ainsi :

- d'enclencher une dynamique de projet et de mieux comprendre l'application opérationnelle du PLU ;
- de travailler sur la programmation, en identifiant et en quantifiant les besoins, en abordant les questions de paysage, de mixité, de typologies et statuts du logement, de services, de formes urbaines, de densité... ;
- de se projeter à moyen terme, avec des échéanciers réalistes.

Article L151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

La commune de MERENVIELLE a précisé dans son document de planification les orientations d'aménagement portant sur 3 secteurs stratégiques pour le développement du village. Le périmètre des 3 secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

L'objectif de ces schémas est de définir une organisation et un aménagement des futurs quartiers (OAP sectorielles). Les objectifs poursuivis sont les suivants :

Optimiser le foncier en étoffant le tissu urbain existant par la construction de dents creuses.

Optimiser les équipements existants en priorité (assainissement collectif)

Créer une continuité entre l'urbanisation existante et l'urbanisation future par une trame viaire cohérente se raccordant à la voirie existante et par la mise en place de cheminements doux piétons/cycles.

Les orientations précisées ci-dessous comprennent les principes de création et d'implantation de voirie, de déclinaison des densités bâties, d'aménagement paysager.

Plan Local d'Urbanisme - commune de MERENVIELLE

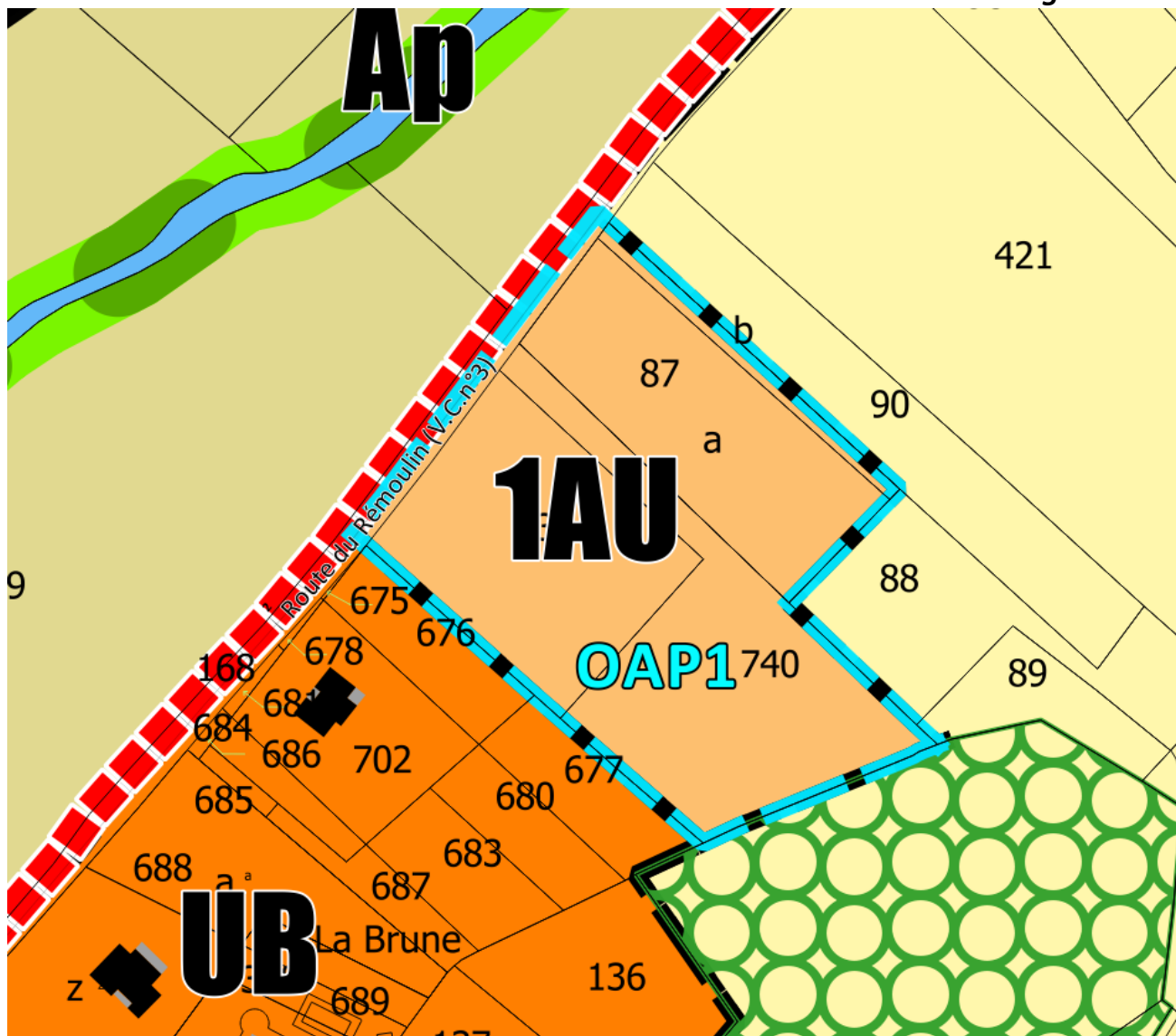
PHASAGE D'OUVERTURE A L'URBANISATION



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles définissant les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères au sein de la zone 1AU "Mélangeon" :

Extrait du zonage du PLU



-  UB : Zone de constructions contemporaines. Un secteur UBa délimite les hameaux dont la densité devra être maîtrisée.
-  1AU : Zone à urbaniser ouverte.
-  A : Zone à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres.
-  Ap : Zone agricole protégée ayant une grande valeur paysagère et écologique.
-  Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (L151-7 du CU)
-  Cheminement à créer et ne pas entraver la continuité (L151-38 du CU)
-  Continuité écologique identifiée à préserver
-  Espace boisé classé (L113-1 du CU)

Contexte général	
Superficie de l'OAP	9 652 m ²
Densité moyenne des logements	5
Caractéristiques terrains réseaux existants	<ul style="list-style-type: none"> • Pente : 10 % maximum orientée vers le nord-ouest. • Occupation actuelle des sols : champs. • Réseaux : <p>Eau : au droit de la parcelle et en capacité suffisante (Ø90) le long du chemin de Rémoûlin</p> <p>Electricité : au droit de la parcelle et en capacité suffisante pour alimenter la zone. La desserte du réseau électrique devra être réalisée en souterrain.</p> <p>Assainissement des eaux usées : le raccordement n'est pas prévu. Prévoir des dispositifs d'assainissement non collectif pouvant être conçus de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé le long du chemin de Rémoûlin.</p> <p>Eaux pluviales : fossé pluvial existant en contrebas de la zone 1AU.</p> <p>Défense incendie : équipement à prévoir en accord avec le SDIS</p> <p>Communication numérique : Taux d'éligibilité à au moins une offre ADSL supérieur à 100 %, télévision par satellite, pas éligible à la fibre optique.</p>

I. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA TOPOGRAPHIE

1- Orientation des bâtiments par rapport à la topographie :

Illustrations de cette orientation

Afin de s'adapter à la topographie, l'implantation du bâtiment principal sur le terrain respectera le sens de la pente en orientant la plus longue façade parallèlement aux courbes de niveaux.

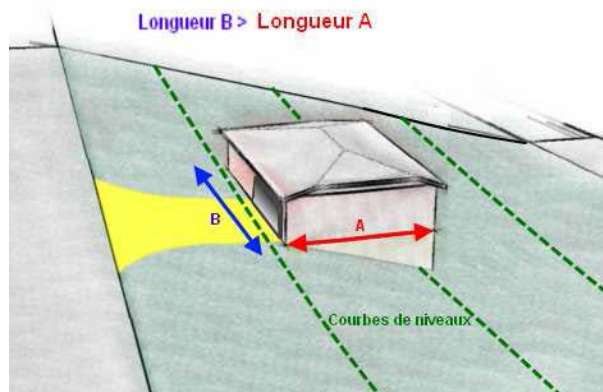


Illustration de la règle

2- Maîtriser les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions :

Le coût, l'aspect artificiel et le caractère dévalorisant des terrassements en matière de paysage invite à les limiter ou à imaginer des aménagements permettant d'améliorer leur insertion. La qualité des terrassements constitue un enjeu fort à prendre en compte lors de la conception du bâtiment.

Définition terrassement

Le terrassement désigne l'activité qui consiste à préparer un sol en déplaçant des quantités plus ou moins importantes de terre.

Le recours au terrassement

Le terrassement peut être utilisé dans de nombreuses situations. En général, on a recours au terrassement dans la construction d'habitations ou de routes qui nécessitent une bonne assise, dans le but de prévenir et de limiter les risques de tassement ou de glissements de terrain. Employé dans le génie civil, le terrassement sert souvent au soutien de murs, de digues ou de fortifications.

Le terrassement : un travail qui s'effectue en plusieurs étapes

Source de nombreux sinistres et de surcoûts élevés, les travaux de terrassement, qui ne doivent pas être négligés, s'effectuent en trois parties. En premier lieu **les déblais**, qui visent à creuser dans le sol pour dégager les terres. Puis **les remblais** qui permettent de prélever des terres et de combler des cavités et qui sont soumis à un impératif de stabilité. C'est pourquoi, les remblais s'effectuent contre les murs de fondation, les murs de soutènement et les murs du bâtiment. **Le décapage** consiste quant à lui à éliminer la couche supérieure du terrain, soit la terre végétale.

D'une manière générale, les **déblais-remblais** seront réduits au strict minimum de manière à ce que les constructions soient réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement à la pente naturelle du terrain.

II. PRINCIPES D'ACCES A LA PARCELLE

Accès au terrain, position du garage et orientation du bâti

L'implantation de la maison sur le terrain doit privilégier un accès le plus direct possible au garage et une bonne orientation du bâti par rapport à la voie et à l'environnement.

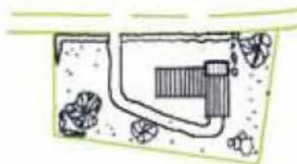
Dans la majorité des cas, le faîtage des constructions est parallèle à la voie.

Quelques exceptions :

- si l'architecture traditionnelle locale a une autre implantation
- si un parti architectural fort le justifie

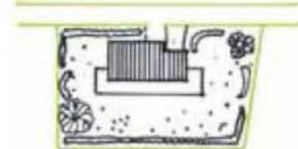
NON

Car emprise trop importante du passage des véhicules



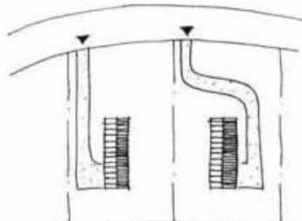
OUI

Car accès direct au garage



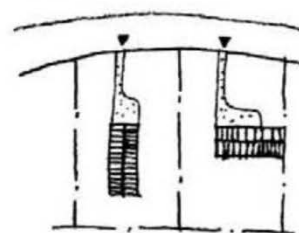
NON

Car emprise trop importante du passage des véhicules.

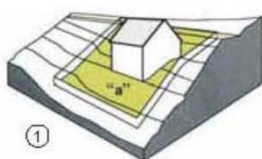


OUI

l'accès au garage est direct.



Adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain



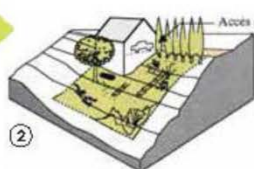
Dans cet exemple, le positionnement de la maison ne montre pas comment seront traités les accès au garage par rapport à la voie, le stationnement, etc.

Une réflexion globale est nécessaire et ce d'autant plus que la pente est importante, car les dénivelés à franchir engendreront des voies très importantes.

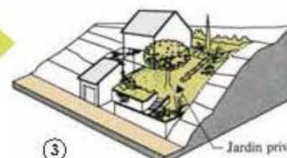
OUI

Les schémas 2, 3 et 4 ont intégré ces données et apportent des solutions satisfaisantes

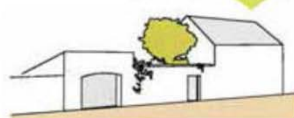
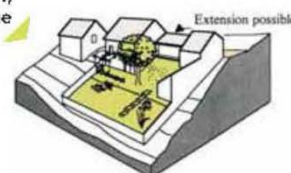
Soit le garage est intégré à la construction, de plain-pied avec la voie. Auquel cas la conception de la maison devra être adaptée



Soit il est séparé de la maison, mais il participe à la construction de la limite de propriété, en escalier... (ex. 3)

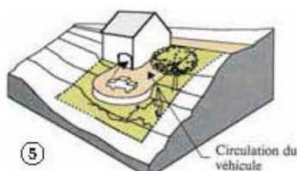


...ou en linéaire (ex. 4) participant à la façade urbaine

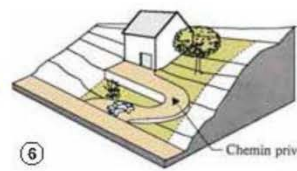


NON

Les schémas 5 et 6 n'apportent pas de solution satisfaisante



La mauvaise position du garage va engendrer une voie importante du fait du dénivelé à franchir qui, en plus d'être onéreuse, va grever le jardin et l'intégration paysagère de l'ensemble (ex. 5 et 6)



Source : CAUE 81

Forme urbaine envisagée :
Habitat individuel du type pavillonnaire

Hauteur moyenne :
R à R+1

Densité résidentielle minimum :
5 logements / ha

Desserte :
**Aménager une voie en impasse de desserte interne à la zone,
l'accès à la route du Ré moulin sera ainsi regroupé.
Une aire de retournement sera exigée au delà de 3 lots au sein de la zone 1AU.**

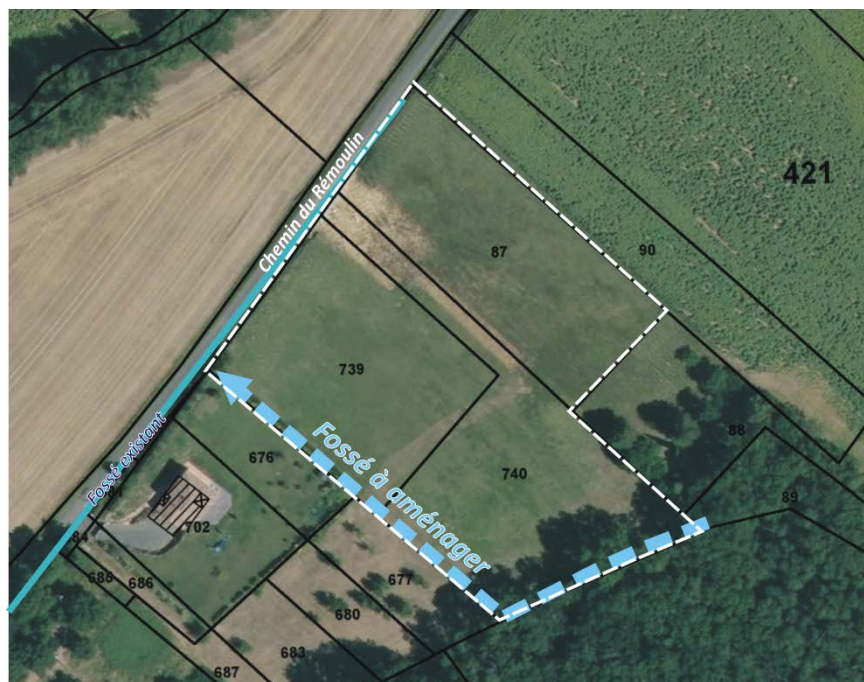
Qualité paysagère :
**Création d'espaces tampons végétalisés sur toutes les limites des parcelles privées en
contact avec la zone Agricole .**

IV. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Orientations pluviales de la zone

Gestion des eaux pluviales de l'ensemble de la zone :

- La zone est bordée par un fossé pluvial qui rejoint le ruisseau du Ré moulin après un parcours hydraulique relativement court, les risques de débordements pluviaux en aval de la zone sont limités.
- Les rejets pluviaux seront dirigés vers le fossé pluvial du chemin de Ré moulin.
- Afin d'écarter les eaux de ruissellement du bassin versant amont et de collecter les eaux pluviales de la zone un fossé sera aménagé en limite sud / sud-est de la zone. Il conduira les eaux vers le fossé pluvial du chemin de Ré moulin.

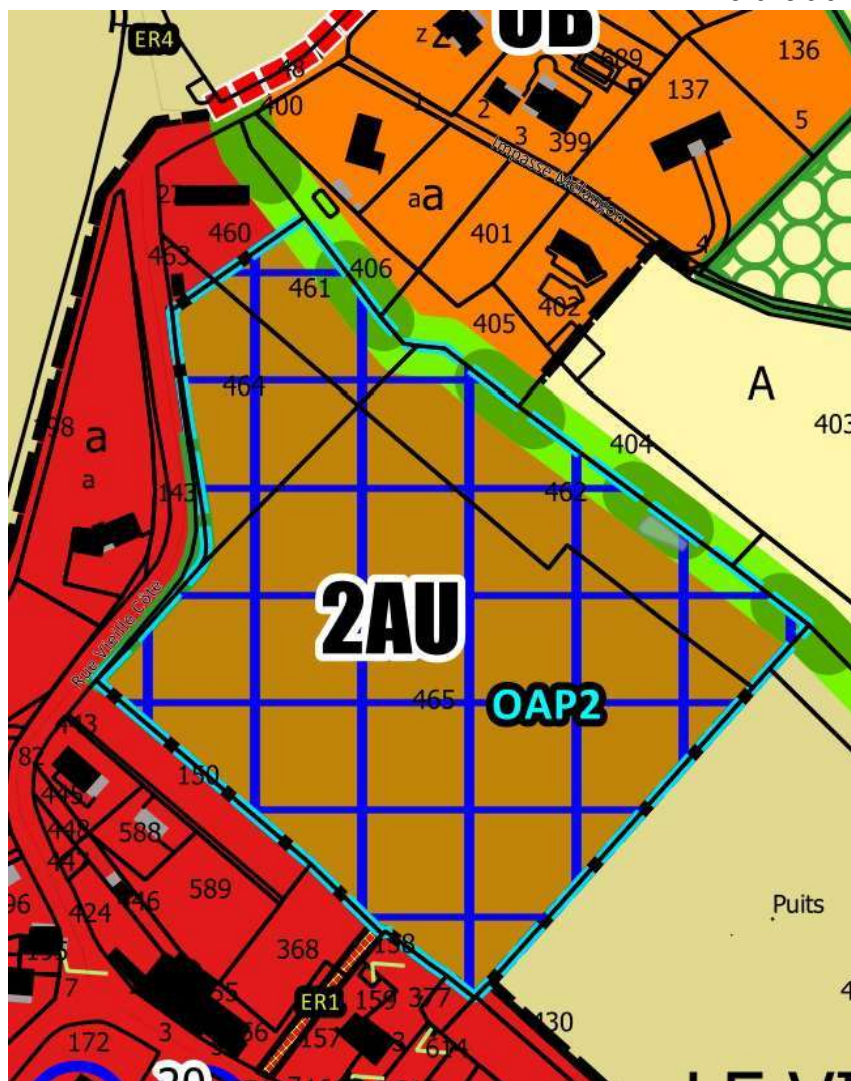


ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2

Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles définissant les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères au sein de la zone 2AU "Vieille Côte":

Cette zone 2AU sera ouverte à l'urbanisation par une modification du PLU lorsque le réseau d'assainissement collectif sera réalisé à la périphérie immédiate de la zone.

Extrait du zonage du PLU



-  UA : Centre ancien
-  UB : Zone de constructions contemporaines. Un secteur UBa délimite les hameaux dont la densité devra être maîtrisée.
-  2AU : Zone à urbaniser fermée pouvant être ouverte par une modification ou une révision du PLU.
-  A : Zone à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres.
-  Ap : Zone agricole protégée ayant une grande valeur paysagère et écologique.
-  Secteur de mixité sociale (L151-15 du CU) : au moins 10% du programme de logements devront être affectés à la réalisation de logements locatifs conventionnés à partir d'une opération de 10 logements
-  Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (L151-7 du CU)
-  Espace boisé classé (L113-1 du CU)
-  Continuité écologique identifiée à préserver

Contexte général	
Superficie	29 511 m ²
Densité moyenne des logements	11 logements par hectare
Caractéristiques terrains réseaux existants	<ul style="list-style-type: none"> • Pente : variable de 5 à plus de 20% orientée vers le nord / Nord-est. • Occupation actuelle des sols : champs / prairie. • Réseaux : <ul style="list-style-type: none"> Eau : au droit de la parcelle et en capacité suffisante (Ø125) le long du chemin de Vieille Côte Electricité : au droit de la parcelle et en capacité suffisante pour alimenter la zone. La desserte du réseau électrique devra être réalisée en souterrain. Assainissement des eaux usées : à desservir par le réseau d'assainissement collectif Eaux pluviales : fossé pluvial en contrebas puis cours d'eau référencé (O2541080), bassin versant de 183 ha. Confluent du Rémoulin. Défense incendie : équipement à prévoir en accord avec le SDIS Communication numérique : Taux d'éligibilité à au moins une offre ADSL supérieur à 100 %, télévision par satellite, pas éligible à la fibre optique.

I. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA TOPOGRAPHIE

1- Orientation des bâtiments par rapport à la topographie :

Illustrations de cette orientation

Afin de s'adapter à la topographie, l'implantation du bâtiment principal sur le terrain respectera le sens de la pente en orientant la plus longue façade parallèlement aux courbes de niveaux.

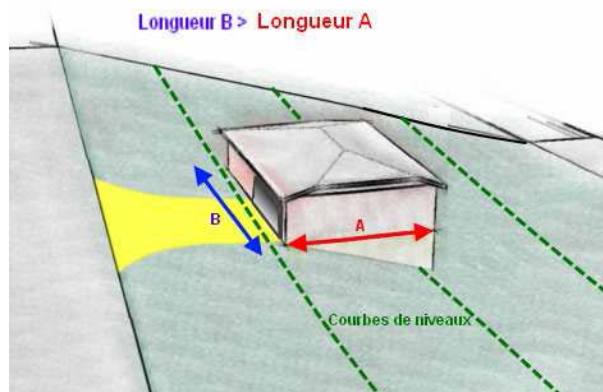


Illustration de la règle

2- Maîtriser les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions :

Le coût, l'aspect artificiel et le caractère dévalorisant des terrassements en matière de paysage invite à les limiter ou à imaginer des aménagements permettant d'améliorer leur insertion. La qualité des terrassements constitue un enjeu fort à prendre en compte lors de la conception du bâtiment.

Définition terrassement

Le terrassement désigne l'activité qui consiste à préparer un sol en déplaçant des quantités plus ou moins importantes de terre.

Le recours au terrassement

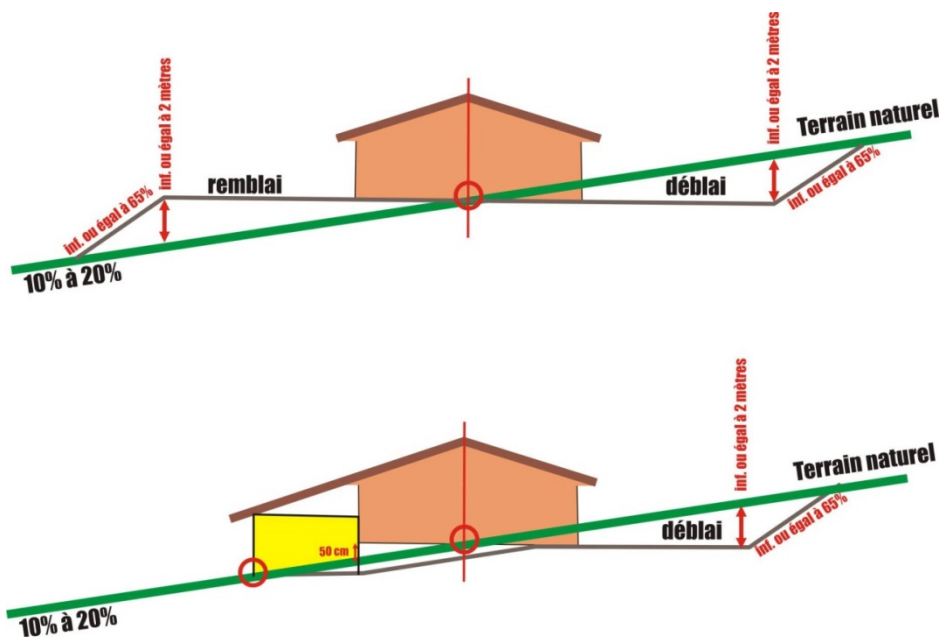
Le terrassement peut être utilisé dans de nombreuses situations. En général, on a recours au terrassement dans la construction d'habitations ou de routes qui nécessitent une bonne assise, dans le but de prévenir et de limiter les risques de tassement ou de glissements de terrain. Employé dans le génie civil, le terrassement sert souvent au soutien de murs, de digues ou de fortifications.

Le terrassement : un travail qui s'effectue en plusieurs étapes

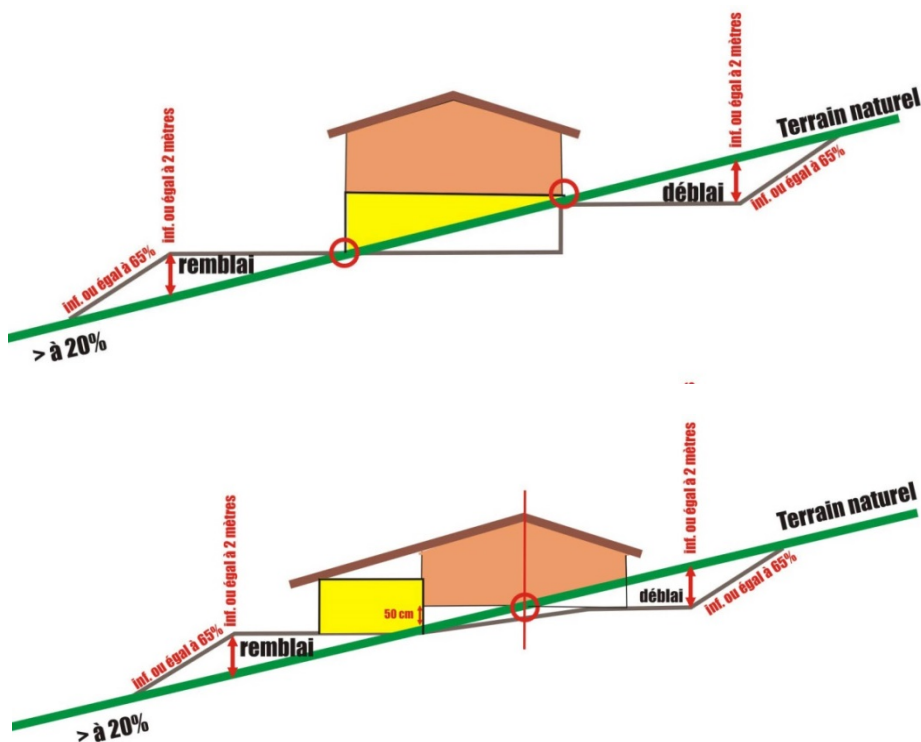
Source de nombreux sinistres et de surcoûts élevés, les travaux de terrassement, qui ne doivent pas être négligés, s'effectuent en trois parties. En premier lieu **les déblais**, qui visent à creuser dans le sol pour dégager les terres. Puis **les remblais** qui permettent de prélever des terres et de combler des cavités et qui sont soumis à un impératif de stabilité. C'est pourquoi, les remblais s'effectuent contre les murs de fondation, les murs de soutènement et les murs du bâtiment. **Le décapage** consiste quant à lui à éliminer la couche supérieure du terrain, soit la terre végétale.

D'une manière générale, les **déblais-remblais** seront réduits au strict minimum de manière à ce que les constructions soient réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement à la pente naturelle du terrain.

- o pour une pente faible (de 10% à 20%) : construction de plain-pied et/ou en demi-niveaux, en utilisant des murets pour structurer les terrassements sans que ceux-ci excèdent une hauteur de 50cm,



- o pour une pente forte (supérieure à 20%) : constructions intégrant des niveaux enterrés et des terrasses, notamment le garage dans le corps principal de l'habitation au niveau de la voie



Une carte sur les pentes a été réalisée afin d'identifier le cas de figure du projet au sein de la zone Vieille Côte.

CARTE DES PENTES DU SITE VIEILLE COTE

Légende



Pente supérieure à 20%



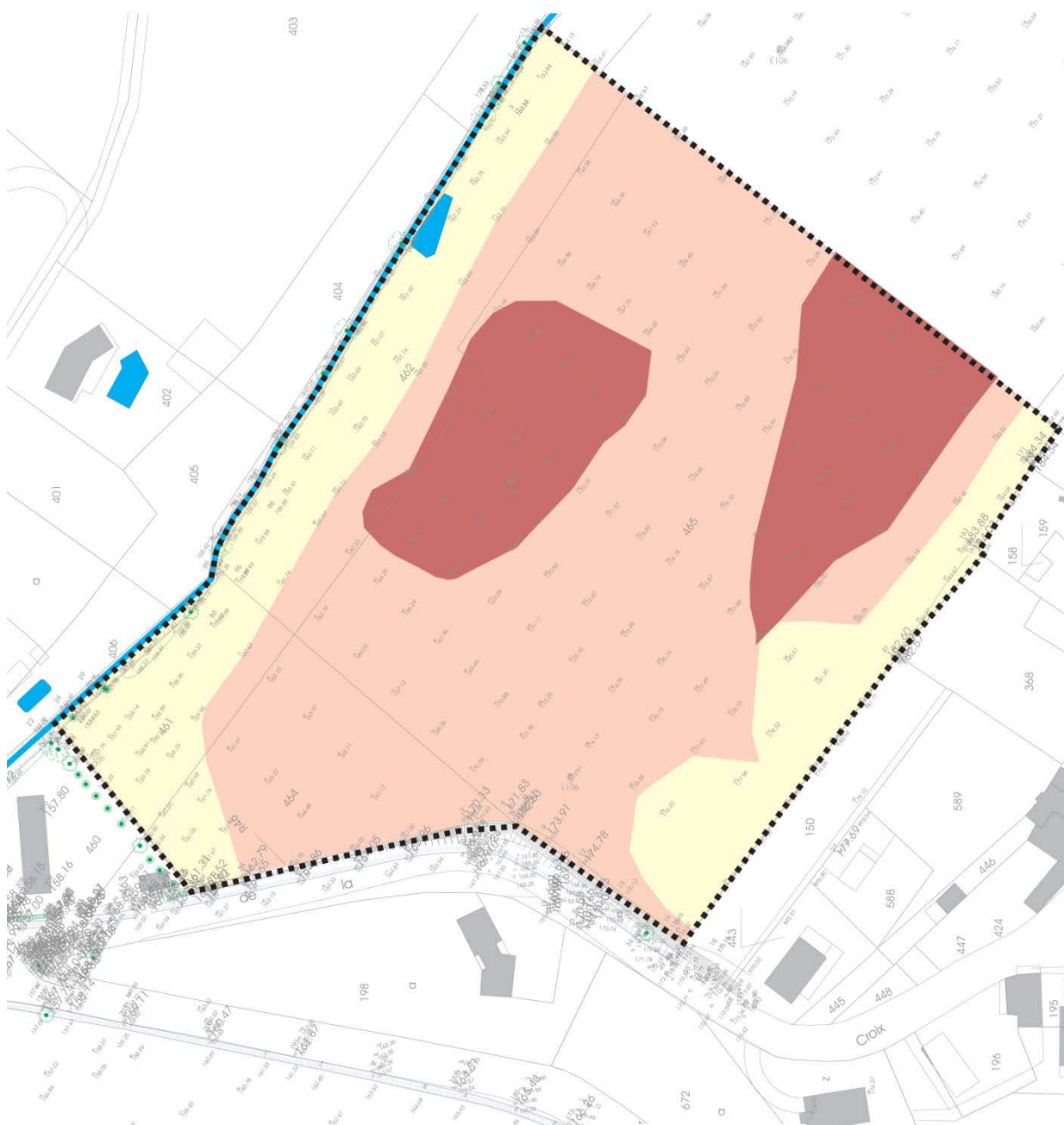
Pente de 10 à 20%



Pente inférieure à 10%



Site de Vieille Cote (zone 1AU)



II. PRINCIPES D'ACCES A LA PARCELLE

Accès au terrain, position du garage et orientation du bâti

L'implantation de la maison sur le terrain doit privilégier un accès le plus direct possible au garage et une bonne orientation du bâti par rapport à la voie et à l'environnement.

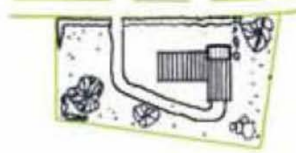
Dans la majorité des cas, le faîtage des constructions est parallèle à la voie.

Quelques exceptions :

- si l'architecture traditionnelle locale a une autre implantation
- si un parti architectural fort le justifie

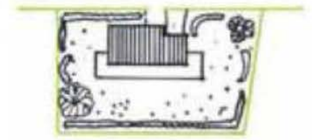
NON

Car emprise trop importante du passage des véhicules



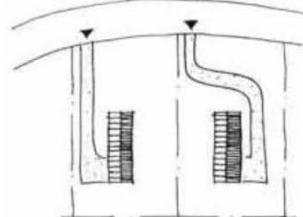
OUI

Car accès direct au garage



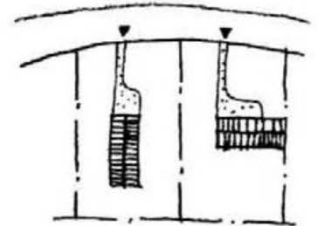
NON

Car emprise trop importante du passage des véhicules.

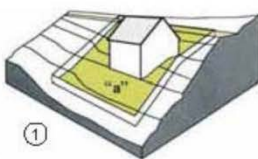


OUI

l'accès au garage est direct.



Adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain



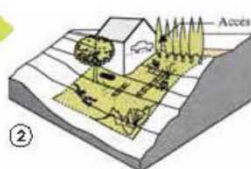
Dans cet exemple, le positionnement de la maison ne montre pas comment seront traités les accès au garage par rapport à la voie, le stationnement, etc.

Une réflexion globale est nécessaire et ce d'autant plus que la pente est importante, car les dénivelés à franchir engendreront des voies très importantes.

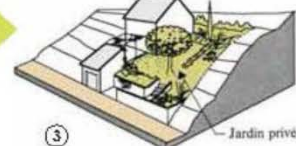
OUI

Les schémas 2, 3 et 4 ont intégré ces données et apportent des solutions satisfaisantes

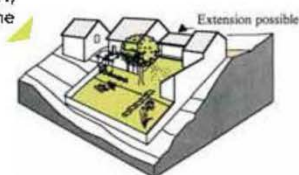
Soit le garage est intégré à la construction, de plain-pied avec la voie. Auquel cas la conception de la maison devra être adaptée



Soit il est séparé de la maison, mais il participe à la construction de la limite de propriété, en escalier... (ex. 3)

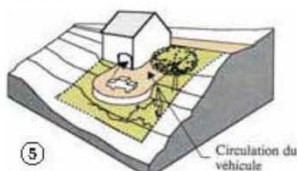


...ou en linéaire (ex. 4) participant à la façade urbaine

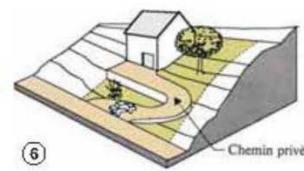


NON

Les schémas 5 et 6 n'apportent pas de solution satisfaisante



La mauvaise position du garage va engendrer une voie importante du fait du dénivelé à franchir qui, en plus d'être onéreuse, va grever le jardin et l'intégration paysagère de l'ensemble (ex. 5 et 6)



Source : CAUE 81

Orientations d'Aménagement et de Programmation : Secteur Vieille Côte



Opération d'habitat et d'activités compatibles

Densité minimum : 11 logements/ha

Légende

-  Aménagement d'une voie de desserte au futur quartier d'habitat "Vieille Côte"
Par l'aménagement de cette voie, le foncier de ce secteur en sera optimisé et les futures constructions auront un accès groupé à la RD par la chemin de "Vieille Côte"
-  Aménagement de petites aires de stationnement
-  Un massif boisé se situe sur le talus dominant la vallée du Réroul et le chemin de "Vieille Côte". Cet espace présente un intérêt paysager et de stabilité des sols qu'il faut conserver au sein de l'aménagement et l'urbanisation de cet espace.
-  Une coulée verte bordera le fossé-mère en contrebas du village. Les usages seront l'écoulement pluvial, une zone d'expansion des crues et un cheminement piéton.
-  Planter une haie dans le domaine privé
-  Création de chemins piétons
Ils peuvent être seuls ou s'appuyer sur la voirie ou des éléments linéaires (cours d'eau, fossés...). Ils relient les espaces résidentiels aux principaux espaces collectifs du village.
-  Bande d'implantation des constructions principales.
Interdire la mitoyenneté des constructions pour limiter l'impact visuel des constructions et préserver l'intimité des habitations du village historique.
-  Bande de 15 mètres de large à partir du village historique où uniquement l'implantation des piscines est autorisée à 5 mètres minimum des fonds de parcelles.
-  Uniquement la mitoyenneté par le garage sur un côté de la parcelle est autorisée.
-  Réseau de fossés :
L'aménagement du futur quartier doit renforcer et conserver le réseau des fossés gérant les eaux pluviales à ciel ouvert.
Ces eaux pluviales doivent construire la trame végétale du quartier et son paysage.
Des surfaces pour la rétention et l'écoulement des eaux de pluie doivent être dégagés en compatibilité avec les orientations pluviales annexées aux OAP.
-  L'ouvrage de rétention sera réalisé au point bas et son exutoire  sera le ruisseau.
Des techniques alternatives au bassin de rétention et à l'écêtement des débits (noues...) pourront être réalisées.
-  Raccorder le futur quartier au réseau d'assainissement collectif.

IV. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Orientations pluviales de la zone

Gestion des eaux pluviales de l'ensemble de la zone.

• **Principe de gestion :**

- Ouvrage de rétention des eaux dimensionné pour une pluie d'occurrence vingtennale;
- Infiltration partielle ou totale des eaux possible selon perméabilité des sols;
- Rejet d'un débit régulé inférieur ou égal au ruissellement pluvial naturel sur site avant aménagement;
- Création d'un réseau de collecte capable de conduire les eaux d'un événement vingtennale, création d'un réseau de surverse permettant l'évacuation d'un événement pluvieux d'occurrence centennal;
- Rejet des canalisations de débit de fuite et de surverse vers le ruisseau longeant la limite nord de la zone.

• **Type de dispositif de gestion des eaux pluviales :**

- Aux abords des bâtiments : bassin, noue, fossé, chaussée drainante, chaussée réservoir,...
- Au niveau des bâtiments : toitures stockantes/végétalisées, cuve de stockage mixte.

• La pente est importante sur le secteur, pour collecter gravitairement et traiter l'ensemble des eaux de la zone. Les ouvrages de rétention et de régulation pourront être positionnés au point le plus bas, au nord de la zone à proximité du ruisseau.

• L'implantation de l'ouvrage de rétention devra se faire hors zone inondable. Des ouvrages à ciel ouvert facilitant leur contrôle et leur entretien seront privilégiés, leur conception sera faite de manière à favoriser la décantation des eaux (bassin de faible profondeur de forme allongée, noue,...).

• Le rejet des canalisations de débit de fuite et de surverse se fera dans le ruisseau longeant la limite nord de la zone,

• Les possibilités d'infiltration feront l'objet d'une étude spécifique qui précisera :

- La capacité d'infiltration des sols;
- le niveau de plus hautes eaux connue de la nappe;
- la sensibilité et les usages des eaux souterraines.

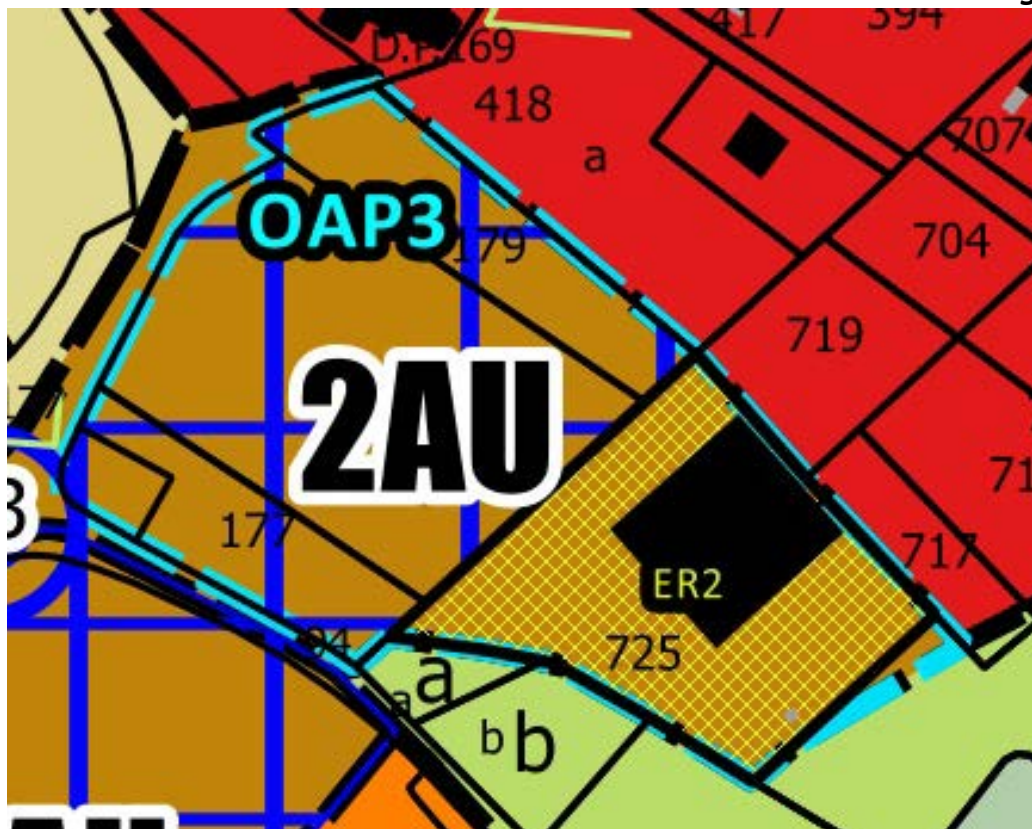
Les rejets directs dans la nappe sont interdits. Seules les eaux peu polluées (toitures, espaces verts) pourront être infiltrées sans traitement préalables.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3

Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles définissant les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères au sein de la zone 2AU "Assucas ":

Cette zone 2AU sera ouverte à l'urbanisation par une modification du PLU lorsque le réseau d'assainissement collectif sera réalisé à la périphérie immédiate de la zone.

Extrait du zonage du PLU



-  UA : Centre ancien
-  2AU : Zone à urbaniser fermée pouvant être ouverte par une modification ou une révision du PLU.
-  Ap : Zone agricole protégée ayant une grande valeur paysagère et écologique.
-  N : Zone Naturelle et forestière protégée où les constructions sont limitées
-  Secteur de mixité sociale (L151-15 du CU) : au moins 10% du programme de logements devront être affectés à la réalisation de logements locatifs conventionnés à partir d'une opération de 10 logements
-  Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (L151-7 du CU)
-  Emplacement réservé (L151-41 du CU)

Contexte général	
Superficie de l'OAP	12 276 m ²
2AU	<p>10 087 m²</p> <p>Dont :</p> <p>6 641 m² de foncier à l'ouest</p> <p>3446 m² à l'est occupés par un entrepôt de 1000 m² qui serait démoli (Emplacement réservé n°2)</p>
Caractéristiques terrains réseaux existants	<ul style="list-style-type: none"> • Pente : Un talus délimite le nord de la zone 2AU. • Occupation actuelle des sols : 1 champ et un entrepôt dans la zone 2AU. • Réseaux : <ul style="list-style-type: none"> Eau : à travers la zone UA et 2AU par une conduite (Ø75). La conduite au pied de l'église provenant de la conduite (Ø100) de la RD42b pourra également être renforcée. Electricité : au droit de la parcelle et en capacité suffisante pour alimenter la zone. La desserte du réseau électrique devra être réalisée en souterrain. Assainissement des eaux usées : le raccordement est prévu au futur réseau d'assainissement collectif. Un poste de refoulement sera nécessaire pour renvoyer les eaux usées vers le collecteur principal sous la RD42c. Eaux pluviales : fossés pluviaux existants en contrebas de la zone 2AU puis rejet dans un affluent du Rémoulin. Défense incendie : équipement à prévoir en accord avec le SDIS Communication numérique : Taux d'éligibilité à au moins une offre ADSL supérieur à 100 %, télévision par satellite, pas éligible à la fibre optique.

I. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA TOPOGRAPHIE

1- Orientation des bâtiments par rapport à la topographie :

Illustrations de cette orientation

Afin de s'adapter à la topographie, l'implantation du bâtiment principal sur le terrain respectera le sens de la pente en orientant la plus longue façade parallèlement aux courbes de niveaux.

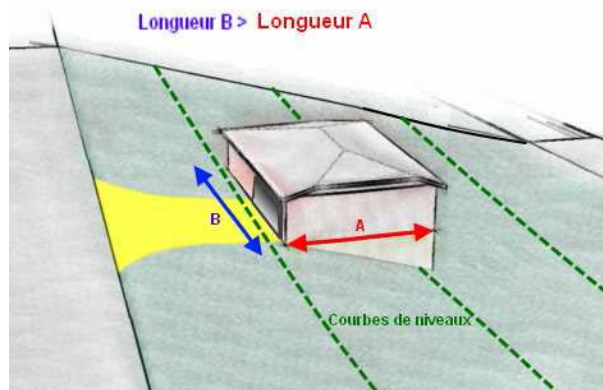


Illustration de la règle

2- Maîtriser les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions :

Le coût, l'aspect artificiel et le caractère dévalorisant des terrassements en matière de paysage invite à les limiter ou à imaginer des aménagements permettant d'améliorer leur insertion. La qualité des terrassements constitue un enjeu fort à prendre en compte lors de la conception du bâtiment.

Définition terrassement

Le terrassement désigne l'activité qui consiste à préparer un sol en déplaçant des quantités plus ou moins importantes de terre.

Le recours au terrassement

Le terrassement peut être utilisé dans de nombreuses situations. En général, on a recours au terrassement dans la construction d'habitations ou de routes qui nécessitent une bonne assise, dans le but de prévenir et de limiter les risques de tassement ou de glissements de terrain. Employé dans le génie civil, le terrassement sert souvent au soutien de murs, de digues ou de fortifications.

Le terrassement : un travail qui s'effectue en plusieurs étapes

Source de nombreux sinistres et de surcoûts élevés, les travaux de terrassement, qui ne doivent pas être négligés, s'effectuent en trois parties. En premier lieu **les déblais**, qui visent à creuser dans le sol pour dégager les terres. Puis **les remblais** qui permettent de prélever des terres et de combler des cavités et qui sont soumis à un impératif de stabilité. C'est pourquoi, les remblais s'effectuent contre les murs de fondation, les murs de soutènement et les murs du bâtiment. **Le décapage** consiste quant à lui à éliminer la couche supérieure du terrain, soit la terre végétale.

D'une manière générale, les **déblais-remblais** seront réduits au strict minimum de manière à ce que les constructions soient réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement à la pente naturelle du terrain.

II. PRINCIPES D'ACCES A LA PARCELLE

Accès au terrain, position du garage et orientation du bâti

L'implantation de la maison sur le terrain doit privilégier un accès le plus direct possible au garage et une bonne orientation du bâti par rapport à la voie et à l'environnement.

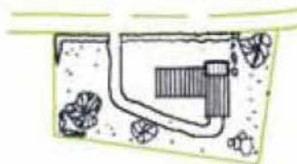
Dans la majorité des cas, le faîtage des constructions est parallèle à la voie.

Quelques exceptions :

- si l'architecture traditionnelle locale a une autre implantation
- si un parti architectural fort le justifie

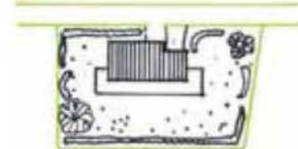
NON

Car emprise trop importante du passage des véhicules



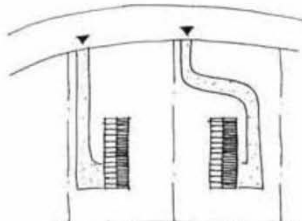
OUI

Car accès direct au garage



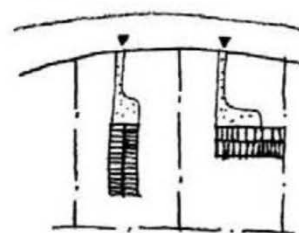
NON

Car emprise trop importante du passage des véhicules.

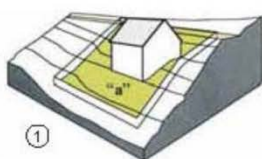


OUI

l'accès au garage est direct.



Adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain



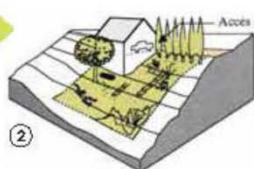
Dans cet exemple, le positionnement de la maison ne montre pas comment seront traités les accès au garage par rapport à la voie, le stationnement, etc.

Une réflexion globale est nécessaire et ce d'autant plus que la pente est importante, car les dénivelés à franchir engendreront des voies très importantes.

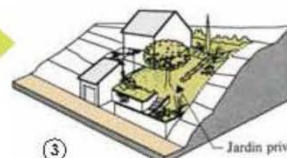
OUI

Les schémas 2, 3 et 4 ont intégré ces données et apportent des solutions satisfaisantes

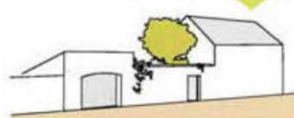
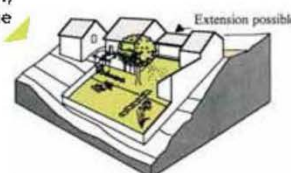
Soit le garage est intégré à la construction, de plain-pied avec la voie. Auquel cas la conception de la maison devra être adaptée



Soit il est séparé de la maison, mais il participe à la construction de la limite de propriété, en escalier... (ex. 3)

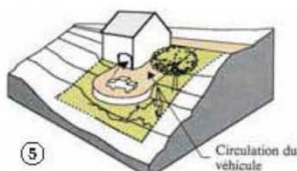


...ou en linéaire (ex. 4) participant à la façade urbaine

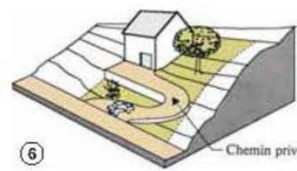


NON

Les schémas 5 et 6 n'apportent pas de solution satisfaisante



La mauvaise position du garage va engendrer une voie importante du fait du dénivelé à franchir qui, en plus d'être onéreuse, va grever le jardin et l'intégration paysagère de l'ensemble (ex. 5 et 6)



Source : CAUE 81

III. PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE FORME URBAINE

Formes urbaines envisagées :

Habitat collectif à semi-collectif :

Tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Regroupement de logements dont les accès peuvent être individualisés et les jardins privatisés. Ces logements peuvent être réalisés en superposition, en bande ou à patios.

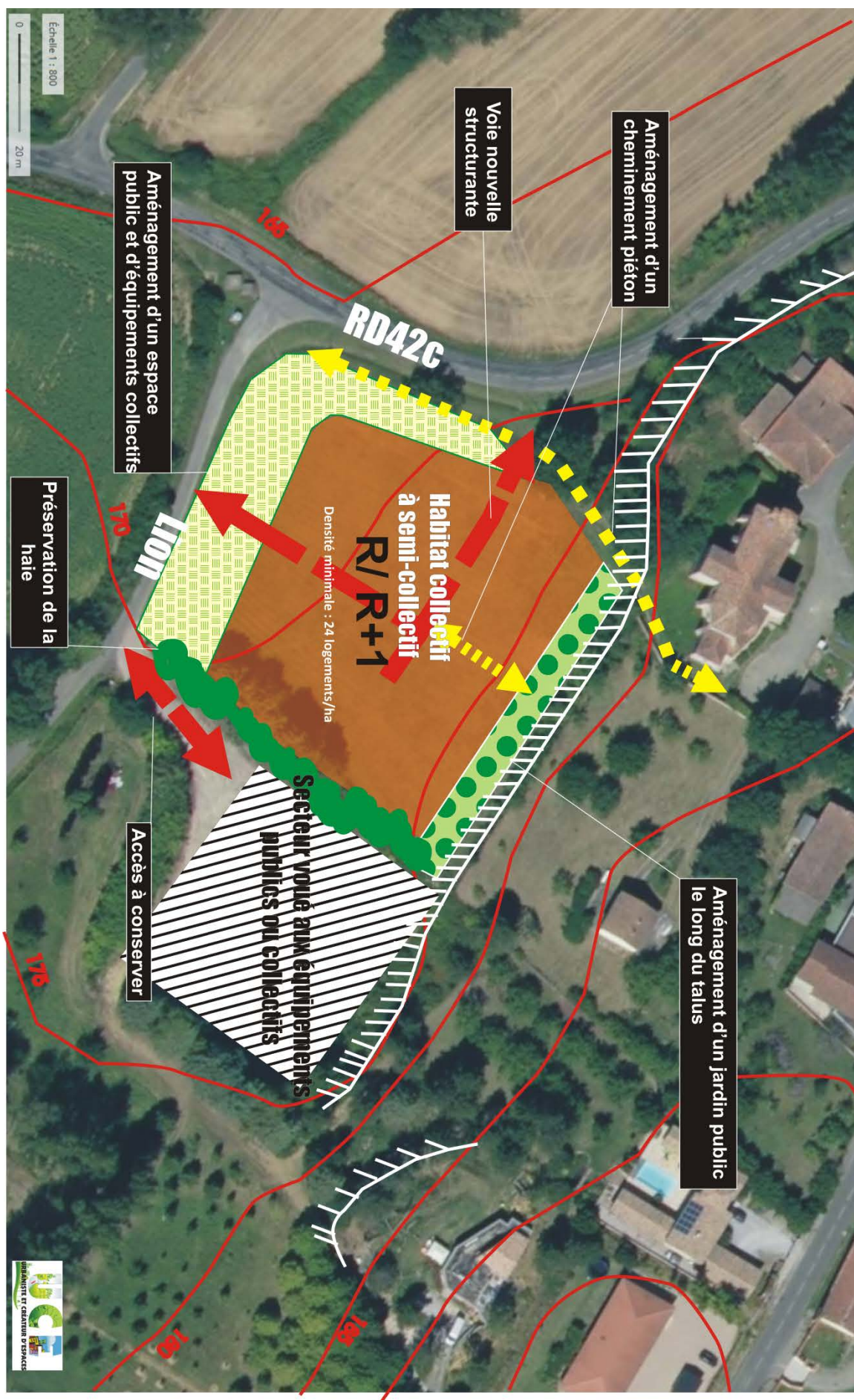
Densité minimale préconisée :

24 logements par hectare sur la partie ouest à vocation d'habitat

Hauteur moyenne :

R à R+1

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3 : ASSUCAS



IV. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Orientations pluviales de la zone

Gestion des eaux pluviales de l'ensemble de la zone :

- La pente est importante sur le secteur, pour collecter gravitairement et traiter l'ensemble des eaux de la zone. Les ouvrages de rétention et de régulation pourront être positionnés au point le plus bas, au nord de la zone à proximité du ruisseau (dans le secteur "Aménagement d'un espace public et d'un équipement collectif" ce type d'ouvrage est autorisé).
- L'implantation de l'ouvrage de rétention devra se faire hors zone inondable. Des ouvrages à ciel ouvert facilitant leur contrôle et leur entretien seront privilégiés, leur conception sera faite de manière à favoriser la décantation des eaux (bassin de faible profondeur de forme allongée, noue,...),
- Le rejet des canalisations de débit de fuite et de surverse se fera dans le ruisseau longeant la limite nord de la zone,
- Les possibilités d'infiltration feront l'objet d'une étude spécifique qui précisera :
 - La capacité d'infiltration des sols;
 - le niveau de plus hautes eaux connue de la nappe;
 - la sensibilité et les usages des eaux souterraines,

Les rejets directs dans la nappe sont interdits. Seules les eaux peu polluées (toitures, espaces verts) pourront être infiltrées sans traitement préalable.