



Département de la Haute-Garonne

Commune de MONTBERON

PLAN LOCAL D'URBANISME

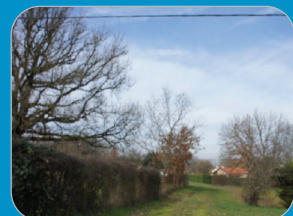
PIÈCE N° 4.1

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal en date du 29 février 2024

Le Maire

Thierry SAVIGNY



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation [OAP]

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixent les grands principes à respecter sur les secteurs appelés à connaître une transformation par la réalisation d'un programme d'urbanisation ou d'actions d'aménagement.

Les OAP visent à donner une vision d'ensemble de l'évolution attendue des secteurs de projets. Elles énoncent des principes et objectifs d'urbanisme pour organiser les différentes opérations entre elles et 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 et assurer le développement de la commune.

Les aménagements portant sur ces secteurs prennent en compte le contexte général et l'environnement dans lequel ils s'insèrent. Ces futurs quartiers de la commune devront être conçus et réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble le plus souvent.

À travers le présent document, la commune de Montberon affiche la volonté de maîtriser l'organisation, l'insertion et le programme de ses futurs quartiers en imposant des principes d'urbanisation (avec un lien de compatibilité) et des modalités d'équipements des terrains concernés, en complément des prescriptions définies par le règlement (pièces écrites et graphiques).

Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation est établi au regard des conditions d'équipement de chacune d'elle. Il fixe le phasage de l'urbanisation en considérant, à la fois :

- l'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées,
- les contraintes liées au foncier (maîtrise publique du foncier, occupation actuelle du sol, morcellement ...),
- les équipements et réseaux (VRD) existants ou projetés.

Cet échéancier est « prévisionnel » et présente donc une part d'incertitude car il est tributaire d'éléments de faisabilité qui ne sont pas tous maîtrisés par la collectivité. Il a été déterminé selon 3 temps s'inscrivant dans la temporalité du PLU (+/- 10 ans) :

- Le court terme (CT), se situant à environ 3 ans à compter de l'approbation du PLU
- Le moyen terme (MT), se situant entre environ 3 ans et 6 ans à compter de l'approbation du PLU.
- Le long terme (LT), se situant au-delà de 6 ans à compter de l'approbation du PLU.

Pour chaque OAP sectorielle, le volet programmation précise le cas échéant les modalités de réalisation propres à chaque secteur de projet.

Cet échéancier prévisionnel est susceptible d'évoluer sachant :

> que des contraintes liées par exemple au foncier pourraient retarder l'urbanisation de certaines zones 1AU identifiées pour le « court terme » et qu'au contraire certaines contraintes pourraient être levées pour celles identifiées en moyen ou long terme. Une procédure de modification simplifiée du PLU pourra alors permettre de revoir cet échéancier.

> que certaines opérations démarrant à court terme ont vocation à accueillir un développement progressif, pouvant s'étaler dans le temps afin de s'inscrire dans le rythme de développement communal.

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements	Échéancier prévisionnel
OAP-01	Le bourg et sa traversée	19,4 ha	-	-	
OAP-02	Impasse de la Gare	0.3 ha	Habitat	10 logements	CT
OAP-03	Mondourret	0,3 ha	Habitat	6 logements	CT
OAP-04	Maryse Bastié	0,7 ha	Habitat	12 logements	CT
OAP-05	Chemin du Paradis	0,6 ha	Habitat	15 logements	CT

Les périmètres couverts par les Orientations d'Aménagement et de Programmation



Repérage à l'échelle de la commune

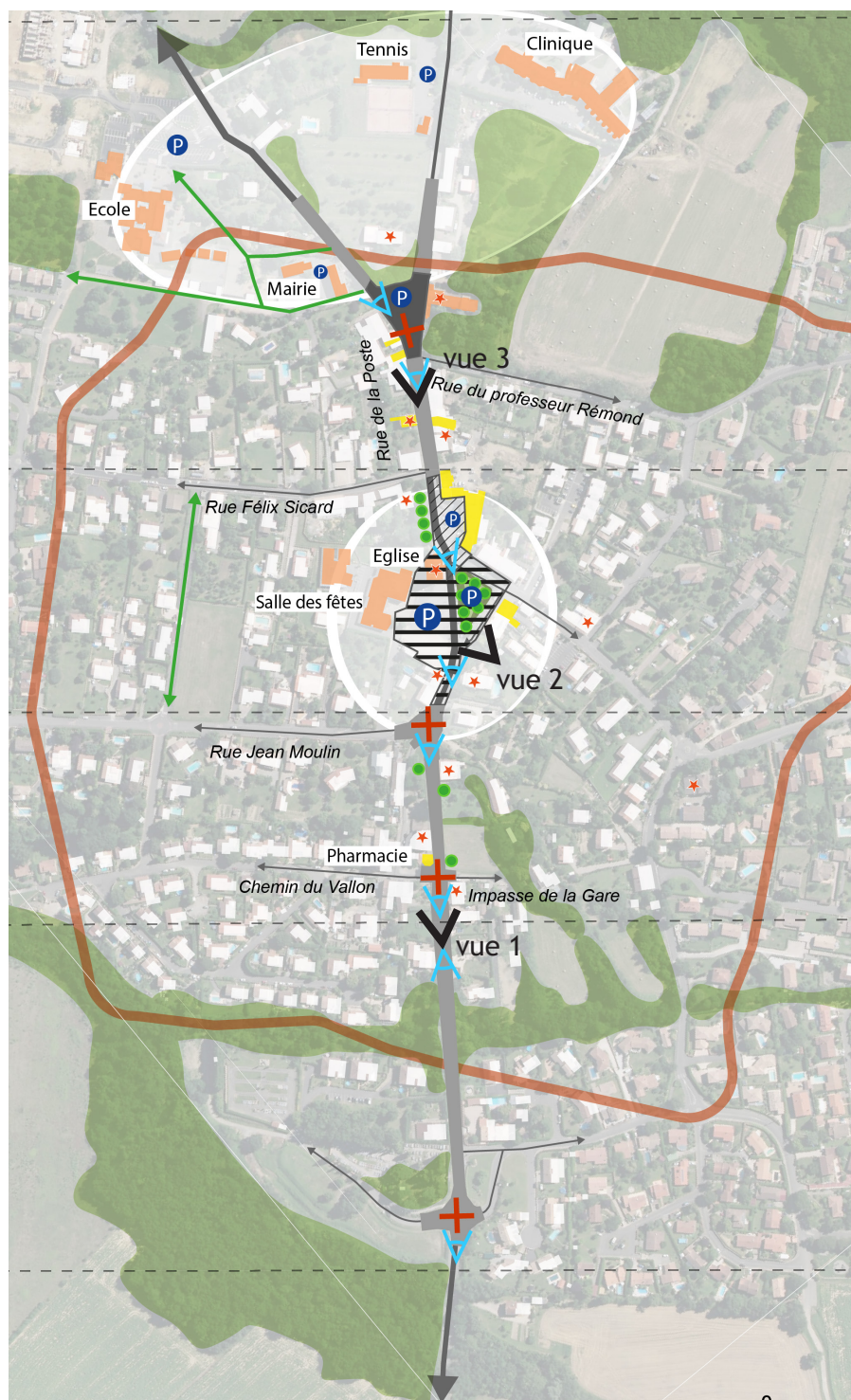
OAP-01 > LE BOURG ET SA TRAVERSÉE

ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le bourg de Montberon s'est développé le long de la RD15 qui dessert et relie ses principaux équipements publics. Afin d'organiser l'évolution et la densification du bourg, la présente OAP définit les principes de développement à mettre en œuvre en terme de fonctionnement urbain et de formes urbaines à promouvoir.

Le traitement très routier des espaces publics et le manque de liaisons douces au sein du centre-bourg ne facilitent pas sa pratique par les modes doux. En l'état, la traversée du centre-bourg ne met pas en valeur son patrimoine architectural et paysager, pourtant riche et diversifié.

L'enjeu principal de l'OAP est de mettre en scène la traversée du centre-bourg.



Accès et fonctionnement viaire

- Axe routier d'intérêt régional ou d'agglomération
- Axe routier d'intérêt local
- Voiries de desserte
- Cheminements doux (piétons et cycles)
- Emprise routière le long de la traversée du centre-bourg
- Aire de proximité définie par le PADD
- Espaces dédiés aux stationnements
- Principales intersections routières

Principaux lieux de vie /Vocations urbaines

- Lieux de vie (centralité commerciale et polarité d'équipements)
- Activités de commerces et de services
- Principaux équipements du centre-bourg
- Espace public ouvert et minéral en partie basse du coeur de bourg
- Parking public végétalisé en partie haute du coeur de bourg
- Espace public ouvert, dominé par des aménagements routiers (axe routier et stationnements)

Architecture et paysage

- Continuités boisées denses
- Arbre remarquable
- Bâti d'intérêt patrimonial
- L'église, un édifice patrimonial majeur du coeur de bourg
- Points de vues significatifs des séquences urbaines



Vue 1

Vue depuis la RD 15 au droit du carrefour avec l'impasse de la Gare. Il s'agit d'une séquence d'approche du centre bourg marquée par une alternance de façades bâties et de jardins sur rue.



Vue 2

La place de l'église traversée par la RD 15 (avenue de Cendry et rue de la Poste). Un usage routier prédominant dans l'espace public. Un environnement bâti relativement bas ponctué par la flèche de l'église.



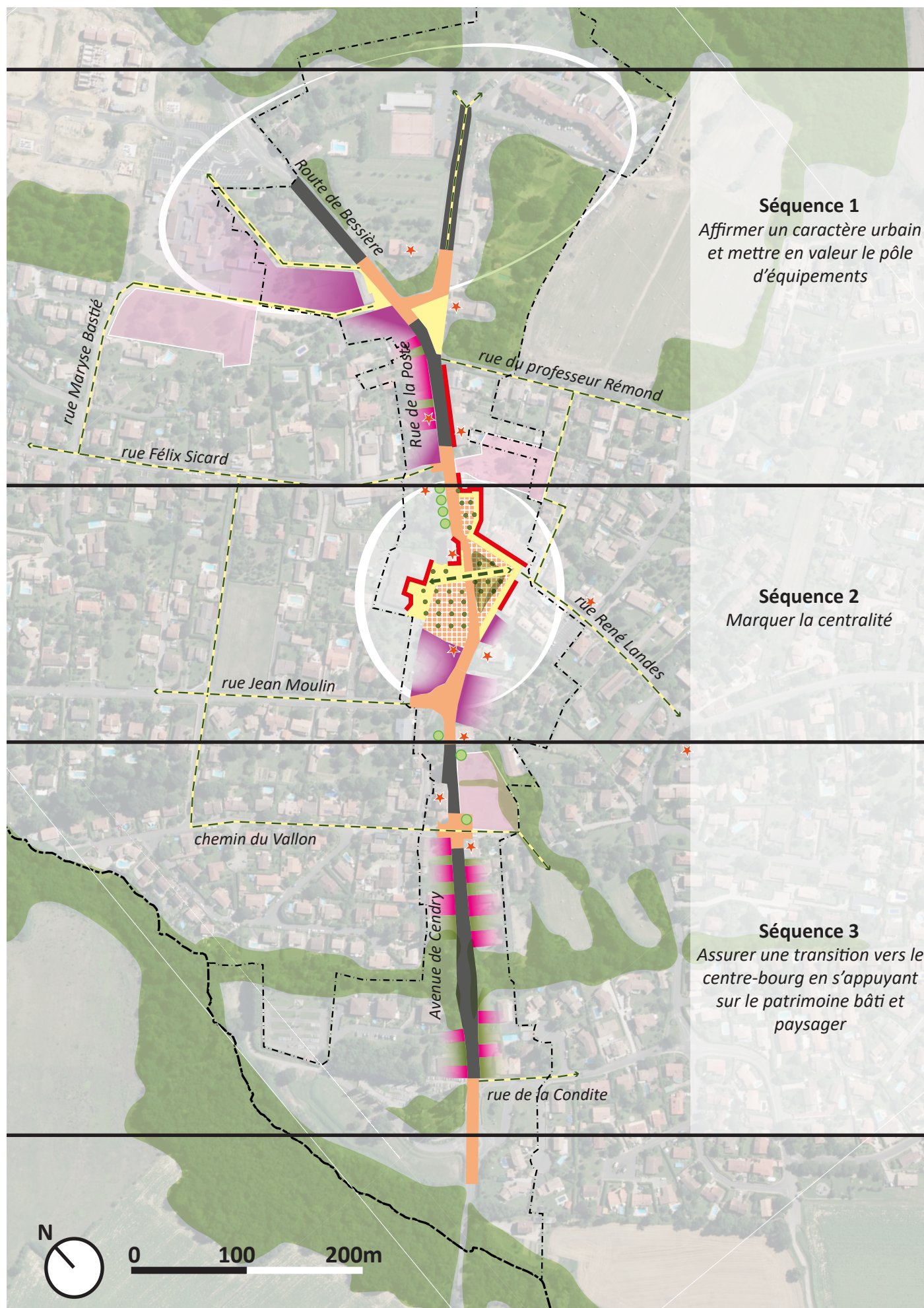
Vue 3

L'intersection entre la rue de la Poste et l'avenue de Neuville présente un caractère très routier alors qu'il s'agit d'un des lieux les plus centraux du bourg (parvis de la mairie).

ENJEUX PRINCIPAUX

- L'effacement du vocabulaire routier de la RD au profit d'un espace public dimensionné et traité à l'échelle du piéton.
- L'amélioration de la connexion des lieux de vie du centre bourg aux quartiers par un maillage de circulations douces.
- La lisibilité du séquençage de la traversée du bourg.
- La valorisation du patrimoine bâti et des ensembles paysagers formés par les continuités vertes et bleues, les arbres isolés et les jardins privés boisés.
- L'organisation de l'évolution des formes urbaines en lien avec l'apaisement des espaces publics.
- Le renforcement de la qualité d'accueil du centre-bourg.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

-  Embellir et améliorer le partage de l'espace public
-  Séquencer la traversée du bourg par des espaces publics d'usage collectif (type plateau partagé)
-  Recomposer une offre de stationnements optimisée et esthétiquement intégrée à la place du centre bourg
-  Espace public piétonnier à créer ou à requalifier (type terrasse, parvis, place)
-  Liaison piétonne et cyclable à conforter ou à créer

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

-  Projet d'opération à vocation d'habitat couvert par une OAP
-  Lieux de vie à renforcer (centralité commerciale, polarité d'équipements)

ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

-  Trame paysagère à conforter et à valoriser
-  Trame d'arbres à hautes tiges à créer
-  Affirmer le front bâti continu
-  Rythmer le paysage sur rue par un front bâti discontinu
-  Unité d'ensemble urbain à mettre en valeur
-  Élément de patrimoine à valoriser
-  Périmètre de l'OAP

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

L'OAP «Bourg et sa traversée» a pour objectif d'accompagner l'évolution du cadre de vie de la traversée et du centre bourg de Montberon. Elle assure l'articulation entre l'évolution des tissus bâtis et la transformation des espaces publics autour de la place de l'église et de la route départementale 15 composée de l'avenue de Cendry, la rue de La Poste, l'avenue de Neuville et la route de Bessière.

Le parti pris d'aménagement est de mettre en scène l'entrée dans le centre-bourg en trois séquences. Cette organisation de l'espace doit se traduire par une requalification de l'espace public de l'ensemble de la traversée du bourg. L'environnement bâti et paysager de la traversée ainsi que le traitement de l'espace public doivent permettre une lecture graduelle de l'espace, une progression dans le parcours : l'entrée dans le bourg, la traversée d'un espace urbanisé de plus en plus habité et pratiqué à l'approche du secteur central du bourg formé autour de la place de l'Église.

LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Dans le but de créer une traversée de bourg apaisée et pratiquée en sécurité par tous les modes de déplacements, il est nécessaire de requalifier l'ensemble de la voie principale et de ses abords pour apporter un caractère plus urbain et moins routier au paysage et pour créer un espace public mieux partagé entre les différents modes de déplacements qui soit notamment plus agréable et confortable pour les modes de déplacements doux. Sur les trois séquences, le profil de la voie doit assurer une continuité des déplacements piétons et cycles. Pour cela, il doit intégrer un espace de circulation pour vélos dissocié de la chaussée (de l'espace de circulation motorisé) dès que la largeur de l'espace le rend possible techniquement, ainsi qu'un espace de cheminement piéton continu et dégagé de tout obstacle. La requalification de la voie doit également contribuer à réduire la vitesse des véhicules, et ce de manière très significative le long du périmètre de diversité commerciale et fonctionnelle du centre bourg. Quelques principes d'aménagements peuvent y contribuer : aménager une largeur de chaussée minimale, éviter les trajectoires rectilignes, favoriser l'usage de revêtements rugueux aux niveaux des croisements, agrémenter le parcours piéton de mobilier urbain, porter une attention particulière aux frontages.

Le succès de l'usage du centre-bourg par les modes doux est également conditionné à sa bonne connexion aux différents pôles de vie et quartiers de Montberon. Pour cela, la création d'un maillage de voies cyclables dans le périmètre de l'aire de proximité doit permettre de mieux les relier. Un traitement qualitatif des points de rencontres entre ce maillage et la voie principale est à assurer afin de permettre une lisibilité des parcours, un usage continu et sécurisé.

SÉQUENCE 1 : AFFIRMER LE CARACTÈRE URBAIN ET ÉQUIPÉ DE L'ENTRÉE DE BOURG NORD



La séquence 1 est comprise entre la clinique sur l'avenue de Neuville et de l'aire de stationnements du groupe scolaire sur la route de Bessière au croisement entre la rue de la Poste et la rue Félix Sicard. Sur cette séquence, le projet urbain, paysager et architectural de l'entrée nord du bourg doit affirmer un caractère urbain et mettre en valeur les équipements (le groupe scolaire, la mairie, la clinique etc.) en améliorant leur visibilité et donc leur identification.

MARQUER UN SEUIL À L'ENTRÉE DE BOURG

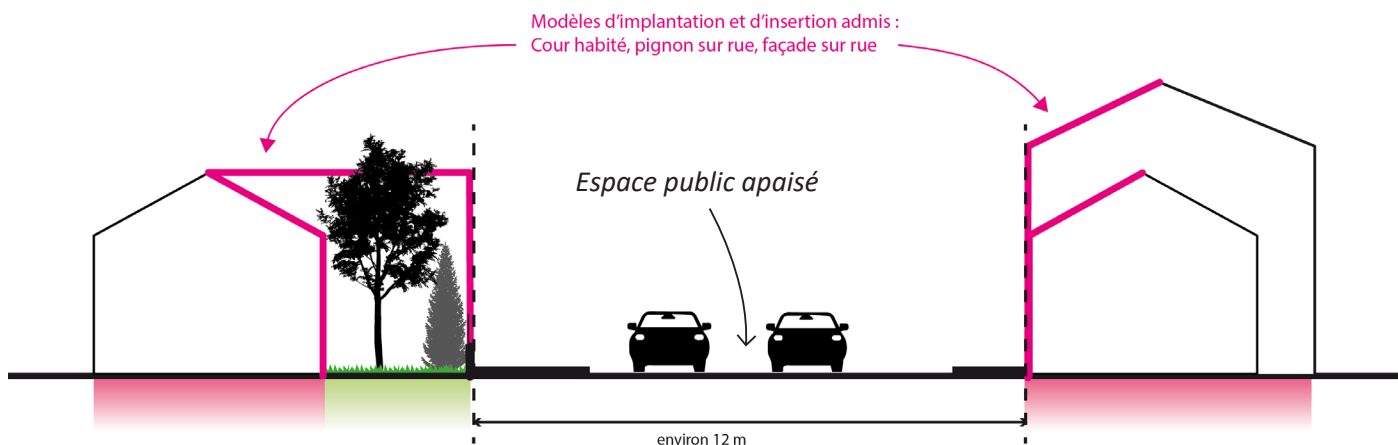
Entouré d'édifices remarquables et d'équipements publics, le fonctionnement et le traitement du carrefour routier entre la route de Bessière, l'avenue de Neuville et la rue de La Poste doit faire l'objet d'une reprise et d'une simplification. Il doit évoluer vers un aménagement plus urbain, seuil à l'entrée de bourg, dont la géométrie et les matérialités doivent contribuer à la lecture de l'espace et à la mise en valeur des éléments architecturaux et paysagers aux abords.

La requalification de la route de Bessière et de l'avenue de Neuville en amont de leur croisement doit permettre de préparer l'arrivée sur l'entrée de bourg. Ces tronçons, ainsi que la rue de La Poste, doivent être embellis par un aménagement paysager et un meilleur partage de l'espace par les différents modes. Ces sections préparent notamment l'automobiliste à l'approche de zones encore plus apaisées, plus fréquemment traversées par des piétons.

A proximité des équipements, les portions de voiries toujours accessibles aux véhicules doivent aussi être propices à la circulation piétonne en proposant un aménagement de type plateau partagé.

En revanche, au droit de la mairie et de l'édifice remarquable sur l'avenue de Neuville, les espaces sont exclusivement piétons et font l'objet d'un aménagement de type parvis. Le projet doit ainsi permettre de valoriser les perspectives sur ces édifices afin qu'ils participent à la mise en scène de l'entrée de bourg. Leur appropriation collective doit être facilitée en développant des équipements et du mobilier destinés à l'accueil et aux comforts des piétons.

Profil type de la rue de La Poste



RENDRE LES ÉQUIPEMENTS VISIBLES ET ACCESSIBLES PAR TOUS LES MODES

Afin de valoriser le pôle d'équipements de la commune et de conforter son usage, il est nécessaire d'en faciliter l'accès par l'aménagement de circulations douces sur la rue de La Poste et la route de Bessière et par un maillage dans les rues adjacentes. Les abords devront être pourvus de stationnements vélos. Le chemin piéton reliant la rue de la Poste à la rue Maryse Bastié doit faire l'objet d'un rôle et d'un traitement en lien avec les projets d'équipements publics qu'elle devra desservir (groupe scolaire, mairie, bibliothèque) et permettre d'aménager l'interface entre l'OAP Maryse Bastié et l'équipement scolaire. Son aménagement doit faciliter les déplacements doux et être paysagé (arbres de hautes tiges, bosquets etc.) et sa largeur doit alors être confortée afin de pouvoir en faire évoluer la fonction dans le futur. La voie de desserte reliant la RD15 et l'OAP Maryse Bastié doit être recalibré afin de permettre la desserte de la future opération et éventuellement, permettre un nouveau maillage viaire avec la rue Maryse Bastié.

ASSEOIR UNE COMPOSITION URBAINE D'ENTRÉE DE BOURG ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE

L'évolution des tissus bâtis doit permettre d'accentuer le caractère urbain d'entrée de bourg. Les projets doivent s'inscrire dans les formes et matérialités locales, en s'inspirant du contexte de la séquence, afin de constituer un ensemble urbain harmonieux et identifiable à l'entrée de bourg.

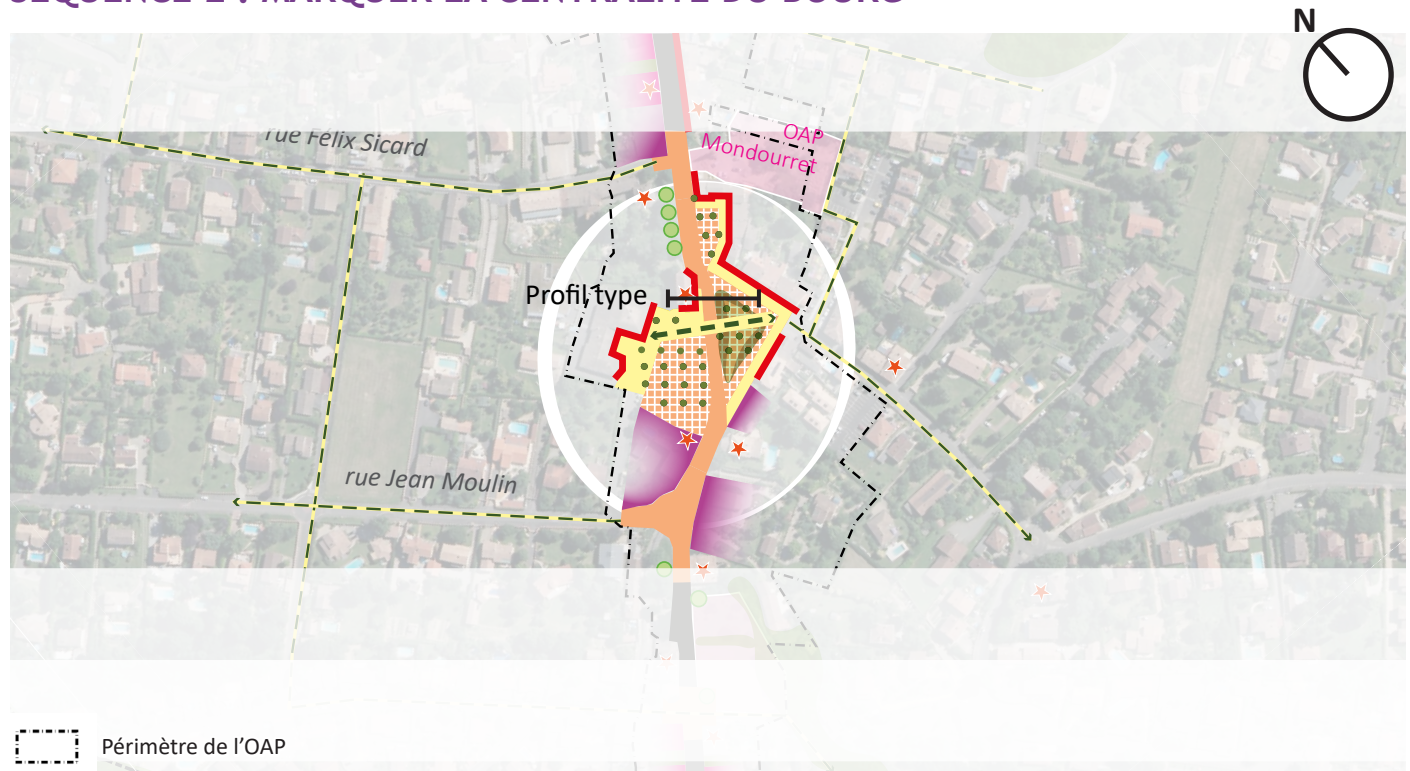
Les abords de la rue de La Poste doivent être structurés par un front bâti dont les implantations bâties doivent privilégier une implantation proche de la voie de manière à en renforcer la continuité et la lisibilité. Du côté est, les constructions s'implantent le long de la RD15 selon les modèles d'implantation et d'insertion «Façades sur rue», «Pignon sur rue» et «Cour habitée» définis par le règlement de la zone. Du côté ouest, la façade bâtie continue est à préserver en tant que forme urbaine traditionnelle du centre-bourg historique. La composition urbaine générée par les deux fronts bâtis participera à la lecture de la traversée du bourg et à l'apaisement de l'espace public.

De part leur visibilité et leur potentiel de mutation, les angles de rues avec le chemin piéton menant à la rue Maryse Bastié et l'angle avec la rue Félix Sicard sont à marquer par un traitement architectural particulier, en guise de repères, de signaux dans le paysage urbain de la rue (matérialité, hauteur, décroché de façades). Toutefois, ils devront marquer une politesse vis-à-vis des édifices remarquables qui les entourent. Ils ne devront pas être à une hauteur supérieure à l'édifice remarquable le plus proche (soit une hauteur maximale d'un étage, environ 6m à l'égout), d'un gabarit proposant des épannelages et un traitement des façades proposant des continuités dans ses lignes structurantes (alignement des fenêtres, des couronnements etc.)

La future opération sur l'OAP Maryse Bastié, le projet de cantine scolaire et la démolition-reconstruction des arrières de la mairie (bibliothèque, terrains de sports) constituent l'opportunité de travailler la profondeur du tissu urbain et de structurer le pôle d'équipements par une réflexion globale sur les formes urbaines et le dessin de l'espace public.

Ainsi, le projet de cantine scolaire et la démolition-reconstruction des arrières de la mairie (bibliothèque, terrains de sports) doit permettre de transformer un arrière en avant en réorganisant l'espace et en ordonnant les futures constructions pour rendre lisible et vivant l'espace public. Les aménagements extérieurs doivent valoriser le site en proposant des points de vues, des aménagements paysagers plantés et l'usage de matériaux locaux. Un travail particulier est attendu aux entrées des équipements (traitement du parvis, des rez-de-chaussée).

SÉQUENCE 2 : MARQUER LA CENTRALITÉ DU BOURG



- | | |
|---|---|
|  Périmètre de l'OAP |  Trame paysagère à conforter et à valoriser |
|  Séquencer la traversée du bourg par des espaces publics d'usage collectif (type plateau partagé) |  Trame d'arbres à hautes tiges à créer |
|  Recomposer une offre de stationnements optimisée et esthétiquement intégrée à la place du centre bourg |  Affirmer le front bâti continu |
|  Espace public piétonnier à créer (type terrasse, parvis, place) |  Unité d'ensemble urbain à mettre en valeur |
|  Liaison piétonne et cyclable à conforter ou à créer |  Élément de patrimoine à valoriser |
|  Lieux de vie à renforcer (centralité commerciale, polarité d'équipements) |  Projet d'opération à vocation d'habitat couvert par une OAP |

La séquence 2 se situe entre l'intersection de la rue de la Poste avec la rue Félix Sicard et le croisement entre la rue Jean Moulin et l'avenue Cendry. Sur cette séquence, le projet doit permettre de composer une place de centre bourg de qualité afin d'en favoriser l'attractivité et d'en améliorer la pratique par tous les usagers.

AMÉNAGER UNE GRANDE TRAVERSÉE PIÉTONNE

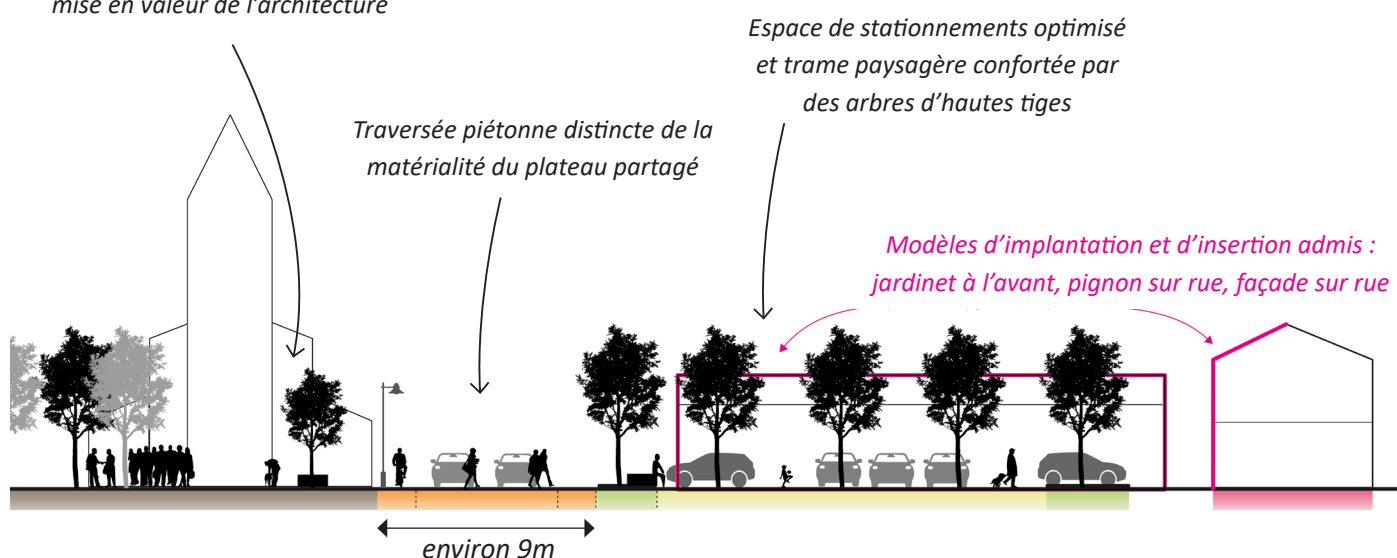
Le morcellement actuel de l'espace public doit être atténué par une esthétique harmonieuse sur l'ensemble du périmètre et une géométrie aux tracés facilitant la lecture de l'espace. Le réaménagement de cet espace doit participer à marquer cette séquence centrale du bourg.

Le traitement de la chaussée de l'avenue de Cendry ne doit plus créer de rupture dans les déplacements piétons. Les déplacements piétonniers doivent être facilités en étant pleinement intégrés au traitement des nivellements de la place, pour traduire la priorité rendue aux piétons. Le traitement routier de l'avenue doit être modifié au profit d'un profil de voie moins large et réduisant les possibilités de fortes vitesses afin de faciliter et sécuriser les traversées piétonnes. Une traversée principale nord-ouest / sud-est doit permettre de relier les deux côtés de la place. Elle devra être clairement visible, notamment par l'usage d'un matériau différent de la chaussée et devra être d'une largeur confortable (environ 5 mètres).

Egalement, le projet doit préserver les boisements existants et ajouter une trame paysagère d'arbres de hautes tiges afin d'agrémenter la place et de la rendre plus agréable à fréquenter, notamment par périodes de fortes chaleurs.

Profil type de la place traversante

*Parvis à l'église avec mobilier urbain,
mise en valeur de l'architecture*



METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE BÂTI ET L'ANIMATION DE LA CENTRALITÉ

Dans le but de marquer la centralité du bourg, le paysage bâti doit participer à l'ambiance urbaine et animée de la place. Il doit pour cela être visible et mis en valeur.

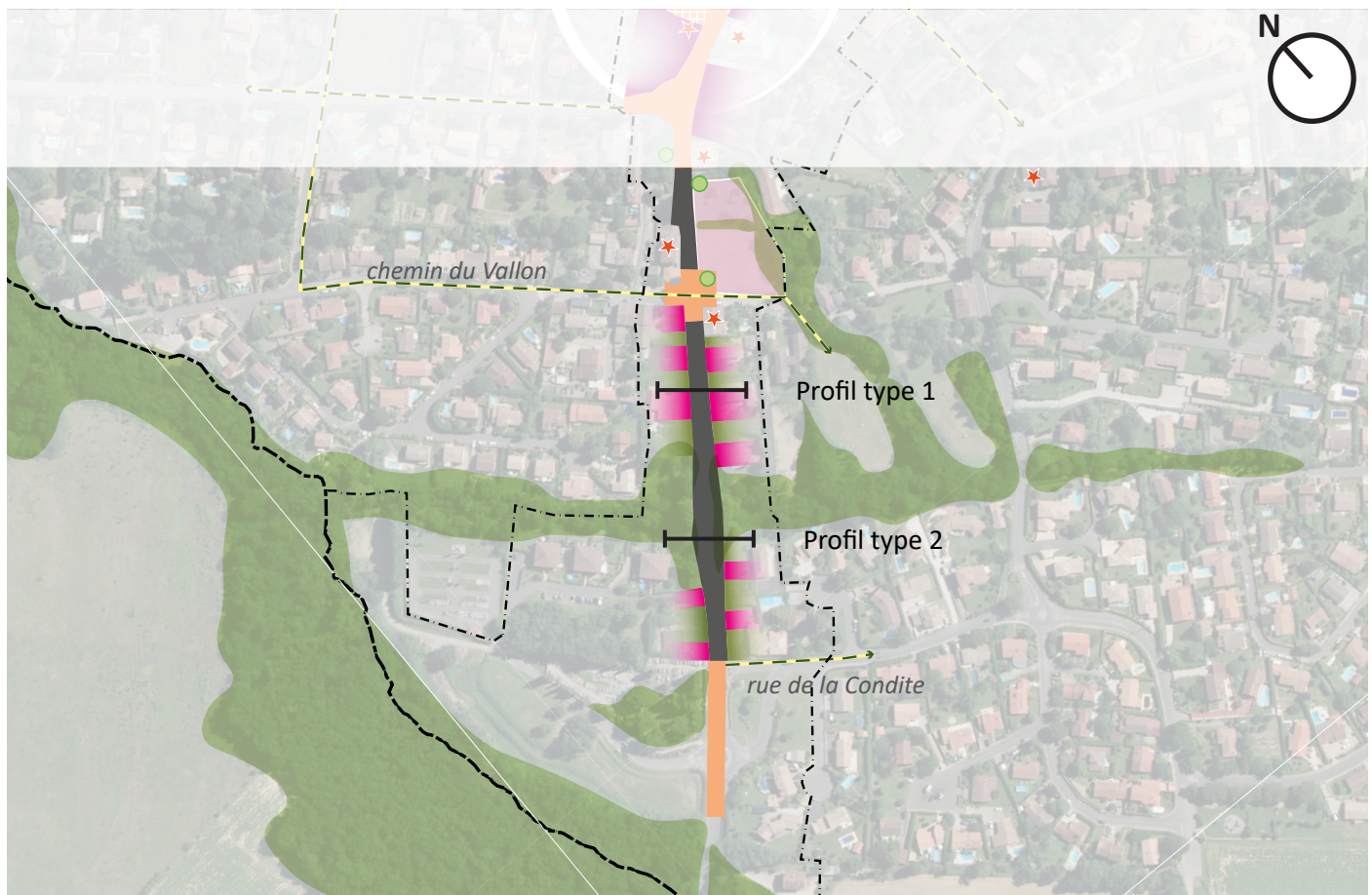
Une ré-organisation du stationnement sur l'ensemble de la place et de la polarité commerciale doit permettre d'aménager des espaces piétonniers capables de favoriser la sociabilité de la place. Par exemple, en libérant les pieds de façades des stationnements longitudinaux afin d'améliorer la visibilité des commerces depuis la rue et d'aménager des espaces piétons plus confortables (larges, sans obstacle ou de type terrasses). Ces espaces doivent se distinguer de la chaussée par un choix de matériaux ou un nivellement différent, assurant le confort des pratiques de tous les usagers. Les éventuelles places de stationnements supprimées doivent être recomposées dans l'organisation globale du stationnement et en lien avec l'offre complémentaire à développer au sein de l'OAP Mondourret.

Le meilleur équilibre entre espaces à usages de transits et espaces à usages sédentaires sur l'ensemble de la place doit aussi permettre la création d'un parvis à l'église et à la salle des fêtes. Cet espace à dominante minérale doit permettre de prolonger les activités des équipements en extérieur, d'offrir un espace de détente et de convivialité de centralité.

Enfin, toute nouvelle construction ou rénovation de façade sur la place doit participer à l'animation des fronts bâtis : création de vitrines, de balcons/ pergolas, de fresques ou de plantes grimpantes, espaces à jardiner sur les pignons aveugles etc. Egalement, toute nouvelle construction devra marquer une politesse vis-à-vis des édifices remarquables qui l'entourent. Elle ne pourra pas être à une hauteur supérieure à l'édifice le plus proche et proposer un traitement des façades dont les lignes structurantes (hauteurs des niveaux, alignement des fenêtres et des couronnements etc.) soient en continuité avec l'édifice remarquable proche (autre l'église). Le modèle d'implantation et d'insertion «façade sur rue» défini par le règlement de la zone est à privilégier afin de renforcer la séquence de front bâti continu identitaire du centre-bourg historique.

Dans le but de renforcer l'attractivité du centre bourg, les parcelles au contact de l'intersection entre l'avenue de Cendry et la rue Jean Moulin sont l'opportunité de prolonger l'animation et le front bâti du centre bourg. Concernés par le périmètre de diversité fonctionnelle et commerciale du règlement, l'évolution de ces tissus bâtis en futurs bâtiments aux RdC actifs doit être corrélée à la transformation de l'intersection. Celle-ci devra à minima aménager des traversées sécurisées et identifiées notamment par une matérialité distincte de la chaussée de la route.

SÉQUENCE 3 : AFFIRMER UN CARACTÈRE URBAIN ET VÉGÉTALISÉ À L'ENTRÉE DE BOURG SUD



Périmètre de l'OAP

Embellir et améliorer le partage de l'espace public

Séquencer la traversée du bourg par des espaces publics d'usage collectif (type plateau partagé)

Liaison piétonne et cyclable à conforter ou à créer

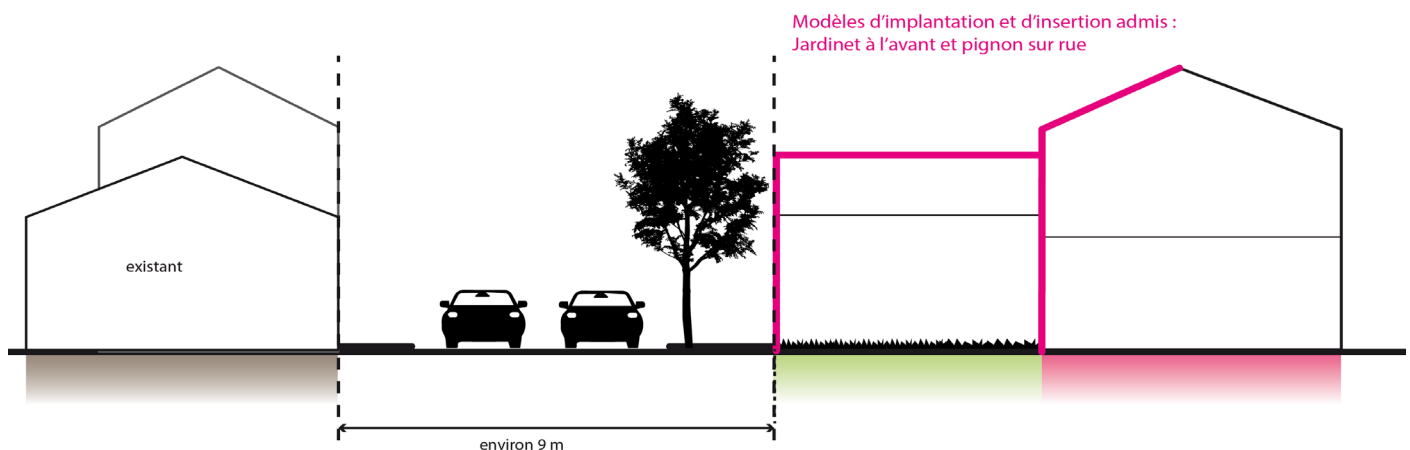
Trame paysagère à conforter et à valoriser

Rythmer le paysage sur rue par un front bâti discontinu

Projet d'opération à vocation d'habitat couvert par une OAP

Élément de patrimoine à valoriser

1 - Profil type au nord de la continuité écologique



La séquence 3 se situe du croisement entre la rue Jean Moulin et l'avenue de Cendry et le carrefour entre le Chemin du Paradis, l'avenue de Cendry et la rue de la Condite. Sur cette séquence, le projet doit affirmer le caractère urbain d'entrée de bourg sud en s'appuyant sur son patrimoine bâti et paysager.

VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

Le paysage de la séquence est marqué par la proximité de nombreux éléments de patrimoines bâtis et paysagers.

Les éléments patrimoniaux bâtis sont à valoriser en les intégrant dans l'évolution du paysage urbain par leur conservation et par la construction d'architectures inspirées des formes, matérialités et implantations locales.

Au nord de la continuité écologique liée au ruisseau de Cendry, le paysage sur rue alternant présence du végétal et visibilité du front bâti est à conforter et à reproduire. Les modèles architecturaux « pignon sur rue », « cour habitée » et « jardin à l'avant » sont à préférer afin de conforter cette ambiance, qui assure une transition entre l'ambiance plus végétalisée d'entrée dans la commune et l'ambiance plus densément bâtie de centre-bourg.

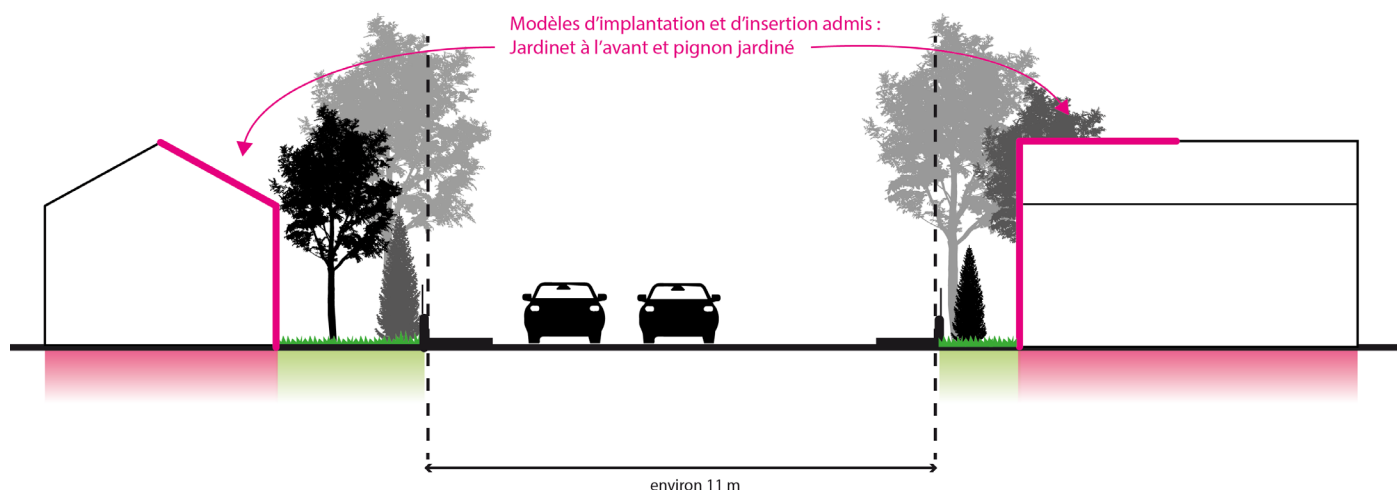
Au sud de la continuité écologique, le paysage très végétalisé sur rue est à préserver afin favoriser une atmosphère naturelle et jardinée identitaire de cette partie de la commune. Dans cette idée, les modèles « jardinet à l'avant » et « pignon jardiné » du règlement sont à préférer afin de conforter l'aspect densément végétalisé tout en renforçant le caractère ponctuellement bâti de la séquence.

MARQUER DES SEUILS

Le réaménagement de l'intersection de l'avenue de Cendry avec l'impasse de la gare doit participer au séquençage de la traverse, à la réduction des vitesses et à la sécurisation des traversées piétonnes. Le projet doit saisir l'opportunité de composer un plateau partagé faisant office de ralentisseur, d'accroche avec l'OAP Impasse de la gare et de traversée qualitative à l'avant de la pharmacie de la Fontaine. L'évolution du profil de la chaussée de l'avenue est à corréliser au projet de l'OAP Impasse de la gare afin de proposer un espace public cohérent, et d'envisager une largeur de voie supérieure permettant l'aménagement de cheminement doux. L'éventualité de recomposer les places de stationnements de la pharmacie en lien avec la programmation et le projet d'espace public de l'OAP Impasse de la gare est à envisager.

La création d'un seuil au droit du cimetière doit permettre à tout usager de comprendre qu'il entre dans une séquence habitée. La perspective vers l'entrée du cimetière, la présence d'un arrêt de bus et la traversée entre le cimetière et le petit espace vert apportent à ce seuil une vocation d'espace de traversée, d'usage piéton, que le nivellement et le traitement du sol doivent affirmer.

2 - Profil type au sud de la continuité écologique



OAP-02 > IMPASSE DE LA GARE

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements	Échéancier prévisionnel
OAP-02	Impasse de la Gare	0.3 ha	Habitat	12-15 logements	CT

ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le projet est situé sur deux parcelles non bâties le long de l'avenue de Cendry (RD15). Les terrains sont actuellement sans occupation. La limite entre les deux fonciers est marquée par un fossé, situé au point le plus bas, dans lequel les eaux de pluviales convergent. Les lisières Est sont densément boisées. Des bâtiments à l'architecture remarquable encadrent le site.



Périmètre de l'OAP

Voiries existantes

Sens de l'écoulement des eaux

Éléments du contexte à valoriser

Éléments bâtis patrimoniaux à mettre en valeur

Arbres isolés à préserver

Boissements et alignements d'arbres ou haies à préserver

Fossé à aménager



Vue 1

Un vaste terrain nu en angle de deux voies que sont la RD15 (avenue de Cendry) et l'impasse de la Gare.

Le fond de parcelle est densément boisé et masque le voisinage pavillonnaire.



Vue 2

L'intersection de la RD15 et l'impasse de la Gare / l'angle de rue sud-ouest est à niveau avec le foncier ciblé par l'OAP.

Espace marquée par un platane, une pharmacie et un bâtiment à l'architecture remarquable.



Vue 3

La partie nord du foncier est en dessous du niveau de la RD15 (avenue de Cendry).

Des plantations qualitatives ponctuent nord de l'OAP ainsi que deux volumineux platanes sur la RD15.

Enjeux principaux :

- La composition d'une entrée de bourg à la fois bâtie et paysagée
- Le maintien des plantations et boisements existants qualitatifs
- Le marquage d'un seuil au niveau de l'intersection entre la RD 15 et l'impasse de la gare dans l'objectif de rendre lisible et de mettre en valeur l'entrée de bourg

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Accès et fonctionnement viaire



Voiries existantes



Voie à requalifier



Voie à créer



Intersection à requalifier / à sécuriser



Accès directs sur les parcelles à créer

Eléments de programmation



Espace constructible à dominante d'habitat individuel



Espace constructible à dominante d'habitat collectif



Secteur ponctuel où la hauteur des constructions peut atteindre 3 niveaux (R+2)

Armature urbaine et paysagère



Espace public minéral à créer



Espace vert d'agrément à créer



Trame bleue à préserver



Espace vert privé, fond de parcelle à créer



Bosquets, boisements, alignement d'arbres ou haies à préserver



Bosquets, boisements, alignement d'arbres ou haies à créer



Elements de mobilier urbain à installer



Ordonnancer et rythmer les façades bâties

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le projet doit organiser la desserte de l'opération en s'appuyant sur l'avenue de Cendry et la requalification de l'impasse de la Gare. La préservation d'une grande partie des éléments écologiques et paysagers du site (fossé, boisements) s'accompagne de la réalisation d'espaces verts aménagés.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

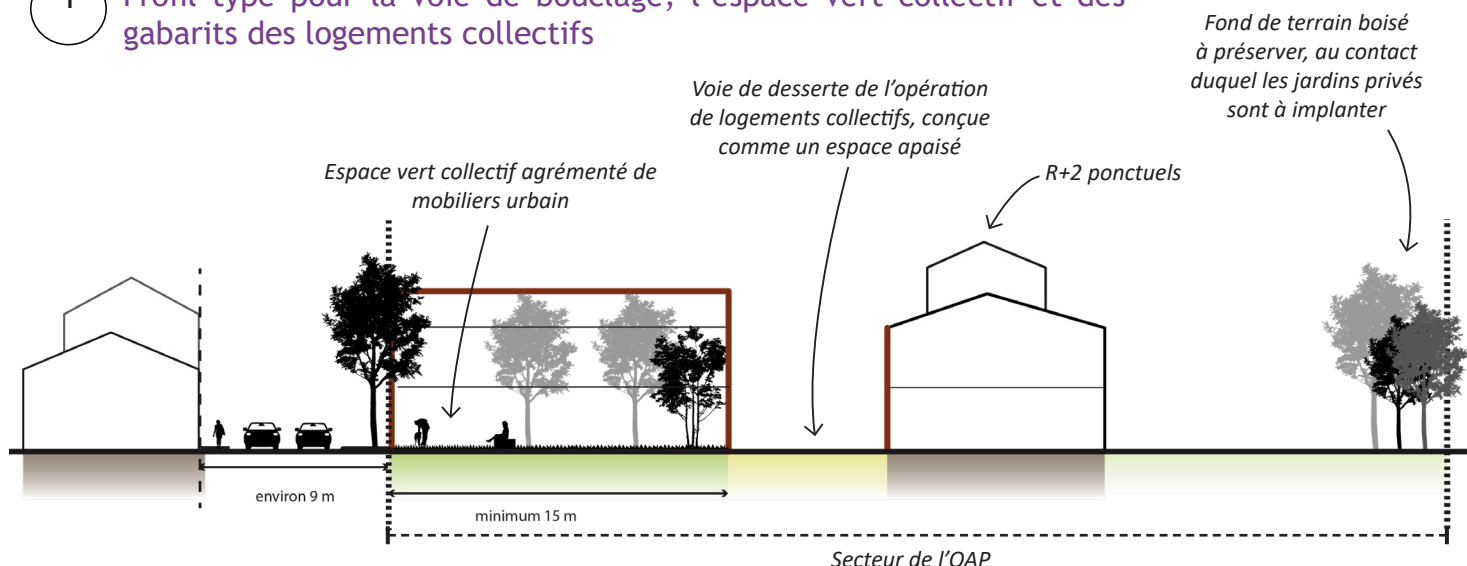
La qualité du projet d'aménagement repose sur la forme et le soin apportés aux espaces collectifs. La simplicité des tracés, la sobriété des aménagements et du mobilier, la qualité des matériaux utilisés, l'économie dans les gabarits proposés permettent de créer des espaces harmonieux et agréables pour tous les habitants.

Les voies existantes et créées sont optimisées et rationalisées en étant mises en œuvre avec les gabarits utiles minimaux afin d'obtenir des espaces publics, communs, partagés, à taille humaine.

L'opération est desservie par l'avenue de Cendry (RD 15) ainsi que par l'impasse de la Gare. **L'impasse de la Gare est à requalifier** pour pouvoir accueillir une circulation apaisée (voitures, cycles, piétons) à double sens. Au nord de l'opération, les logements individuels sont directement desservis par des accès privés depuis l'avenue de Cendry. **Au sud, une voie de desserte relie l'impasse de la Gare et l'avenue de Cendry pour desservir l'opération de logements collectifs.** Le revêtement de sol de cette voie doit être à dominante minérale et différencié du vocabulaire routier de l'enrobé, de manière à signaler un espace apaisé et sécurisé. Ce traitement sur l'avenue de Cendry se prolonge sous la forme d'un plateau partagé afin de sécuriser les déplacements doux, notamment les traversées, et permet de marquer l'entrée dans le centre-bourg.

La gestion des besoins en stationnements peut être réalisée selon différents modes. Les besoins en stationnements des logements individuels sont gérés à la parcelle. Les besoins en stationnements des logements collectifs peuvent **être aménagés pour partie en rez-de-chaussée du volume bâti, quelques places en longitudinal sur un seul côté de la voie de desserte** (afin de répondre efficacement aux besoins des habitants tout en limitant l'emprise imperméabilisée dédiée au stationnement sur l'espace public), **et par des aires de stationnements en aérien.** Dans ce cas, les parkings doivent être de petite taille et être aménagés entre les constructions afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ». Des bandes plantées et des arbres viennent les agrémenter afin de les rendre plus agréables et ils devront être en matériaux perméables afin de limiter le ruissellement des eaux.

1 Profil type pour la voie de bouclage, l'espace vert collectif et des gabarits des logements collectifs



QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'urbanisation doit s'articuler avec les éléments écologiques et paysagés existants que sont le fossé, les espaces plantés et boisés, ainsi que les arbres ponctuels identifiés sur les documents graphiques d'OAP.

L'opération doit prévoir la création d'un espace vert collectif de part et d'autre du fossé. à dominante perméable, cet espace vert collectif est accompagné de diverses plantations (bosquets boisés, arbres isolés et/ou en alignements, massifs arbustifs, etc). Il peut également être le support de gestion des eaux pluviales par la création d'un système de noues de faible profondeur et/ou de jardins de pluie : le vocabulaire technique des ouvrages de rétention (fossé et bassin à pente raide avec clôtures) est à proscrire au profit d'une ambiance naturelle et foisonnante.

Un second espace vert collectif est créé entre la voie de desserte, l'avenue de Cendry et l'impasse de la Gare. Sorte «d'accroche urbaine», il fait l'objet d'une conception sous la forme de square dont le traitement doit être à dominante végétalisée, sur lequel est implanté du mobilier urbain (de type assises, bancs, tables, éclairage, etc) pour en favoriser son appropriation par les riverains via des activités récréatives. Sa création permet de mettre en valeur et de préserver le platane à l'angle de l'avenue de Cendry et de l'impasse de la Gare.

La répartition de différentes formes urbaines et typologies programmatiques au sein de l'opération apporte du rythme et de la variété contribuant à la qualité des espaces publics et à l'insertion de l'opération dans le site. Notamment, les typologies bâties développées apportent de la diversité architecturale et des espaces de respiration où la végétation existante reste visible depuis les espaces collectifs.

Au nord, les parcelles sont implantées en lanières de manière perpendiculaire à l'avenue de Cendry ce qui leur permet de bénéficier des meilleures orientations tout en structurant une façade bâtie en léger recul sur l'avenue. Le modèle architectural du jardinot à l'avant doit s'y appliquer. L'ordonnancement du bâti permet ainsi de tenir le paysage de l'avenue tout en préservant l'arbre sur l'avenue, de dégager de petits jardins à l'avant participant à la qualité paysagère, et de favoriser l'intimité des jardins en arrière des terrains grâce aux mitoyennetés. Le projet développe des maisons individuelles groupées ou en bandes, dont le traitement architectural particulièrement soigné répond aux qualités esthétiques des constructions voisines. Les bâtiments devront disposer de toitures à plusieurs pans, d'éléments en briques de terre cuite et de volets battants rappelant le contexte bâti environnant et assurant l'accroche paysagère.

Au sud du périmètre de l'OAP, les immeubles de logements collectifs sont implantés à l'alignement de la voie de desserte créée, afin de proposer des façades bâties soutenant et délimitant clairement l'espace public et l'espace privé. L'implantation d'une partie des logements collectifs en pignon sur l'avenue de Cendry doit permettre le confort des logements en terme d'orientation solaire, de réduction des vis-à-vis et de réduction des nuisances sonores. Les façades aveugles sont à proscrire au profit de façades «habitées» (vitrages, balcons, loggias). De façon ponctuelle, des constructions d'une hauteur maximale de R+2 pourront être localisées sur l'ensemble de logements collectifs au contact de cette voie de desserte et de l'impasse de la Gare. Les emprises et les traitements de ces constructions doivent permettre de créer une transition avec les habitations avoisinantes. L'épannelage, le traitement des façades et des marges de recul permettant de rompre la linéarité du front urbain (éviter un effet «barre»).

Les dispositifs de clôtures doivent parfaitement participer à la qualité architecturale et paysagère de l'opération en s'intégrant au contexte dans lequel elles s'inscrivent. Elles seront structurantes et maçonnées au contact de l'avenue de Cendry de manière à affirmer leur contexte urbain et s'inscrire dans le prolongement des façades bâties. Elles seront traitées de manières plus légères et intégrées dans la végétation au contact de la trame paysagère, des jardins privés existants et de l'impasse de la Gare, afin d'affirmer un caractère plus naturel et rural.

PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération doit prévoir la construction d'environ 10 logements dont 80 % de logements sociaux.

Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, et diversité des tailles de logements.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

RÉSEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible. L'opération se raccorde sur une canalisation au droit de la parcelle qui doit être renouvelée prochainement RD2 avenue de Cendry.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

RÉSEAU D'EAUX USÉES

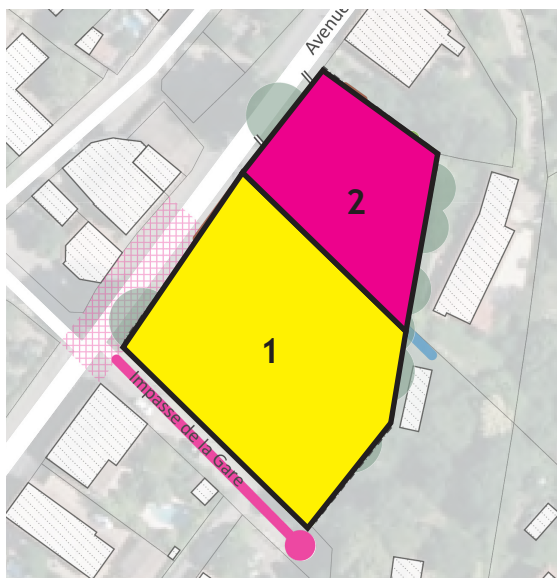
L'opération nécessite un raccordement gravitaire sur les ouvrages publics d'eaux usées existants en attente au droit de la parcelle en domaine privé.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements doivent permettre une gestion intégrée des eaux pluviales, et les solutions fondées sur la nature, en privilégiant l'infiltration et le ralentissement des eaux pluviales.

La gestion de l'eau est strictement gravitaire et les éventuels rejets peuvent se raccorder sur le réseau pluvial au droit de l'impasse de la Gare.

LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE



L'urbanisation du secteur est organisée en cohérence avec les modalités de viabilisation et de raccordement au réseaux d'assainissement collectif des eaux usées.

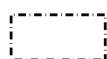
L'urbanisation peut se réaliser en au moins deux phases telles que délimitées ci-contre.

OAP-03 > MONDOURRET

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements	Échéancier prévisionnel
OAP-03	Montdourret	0,3	Habitat	5-7 logements	CT

ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le projet est situé sur un tènement de fonciers en centre-bourg. De part sa position en cœur de tissu urbain, il est en contact de fonds de jardins plantés appartenant à des pavillons ou à des maisons de ville. Il est essentiellement nu, et seulement construit sur sa façade sur la rue de la Poste par un immeuble de logements collectifs. Les eaux pluviales ruissellent vers l'actuel espace de stationnements à l'arrière de l'immeuble.



Périmètre de l'OAP



Voiries existantes



Sens de l'écoulement des eaux

Éléments du contexte à valoriser



Arbres isolés à préserver



Boisements et alignements d'arbres ou haies à préserver



Cheminement piéton



Vue 1
Vue depuis la rue du professeur Rémond, bordé d'un tissu pavillonnaire de maisons de plain-pieds et d'un étage



Vue 2
Vue de l'accès au tènement de l'OAP depuis la rue de la Poste. Accès de 5 mètres, dont l'aménagement sur l'espace public est sommaire.



Vue 3
Vue depuis la rue René Landes de la rue Marie Gouze (impasse) permettant de desservir une opération de logements collectifs et le sud (fond de parcelle) de l'OAP.

Enjeux principaux :

- L'intégration architecturale et paysagère d'une opération en extension du centre-bourg
- La continuité des itinéraires du centre-bourg par la création d'un maillage viaire et de cheminements doux

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Accès et fonctionnement viaire



Voiries existantes



Voie à créer



Intersection à requalifier / à sécuriser



Accès directs sur les parcelles à créer



Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer

Eléments de programmation



Espace constructible à dominante d'habitat individuel



Construction existante à conserver

Armature urbaine et paysagère



Espace public minéral à créer / à qualifier



Espace vert privé, fond de parcelle végétalisé à créer



Placette avec stationnements à créer



Bosquets, boisements, alignement d'arbres ou haies à préserver



Bosquets, boisements, alignement d'arbres ou haies à créer



Ordonner et rythmer les façades bâties

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le projet doit organiser la desserte de l'opération en reliant la rue de la Poste à la rue Marie Gouze. Ce maillage sera pensé comme un espace public partagé et s'accompagne de plantations. La préservation des haies plantées et boisements sur les lisières doit permettre la bonne intégration du projet au regard des possibles covisibilités avec le voisinage.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

La qualité du projet d'aménagement repose sur la forme et le soin apportés aux espaces collectifs. La simplicité des tracés, la sobriété des aménagements et du mobilier, la qualité des matériaux utilisés, l'économie dans les gabarits proposés permettent de créer des espaces harmonieux et agréables pour tous les habitants. Les voies existantes et créées sont optimisées et rationalisées en étant mises en œuvre avec les gabarits utiles minimaux afin d'obtenir des espaces publics, communs, partagés, à taille humaine.

L'opération est desservie par une **voie de desserte résidentielle connectée au droit de la rue de la Poste (RD 15) dans le sens entrant et qui se raccorde à la rue Marie Gouze dans le sens sortant**. L'intersection de la voie de desserte résidentielle à la rue de la Poste doit être requalifiée pour sécuriser l'ensemble des modes de déplacements tout en embellissant l'espace public du centre-bourg et en tenant compte du rôle structurant de la rue de la Poste.

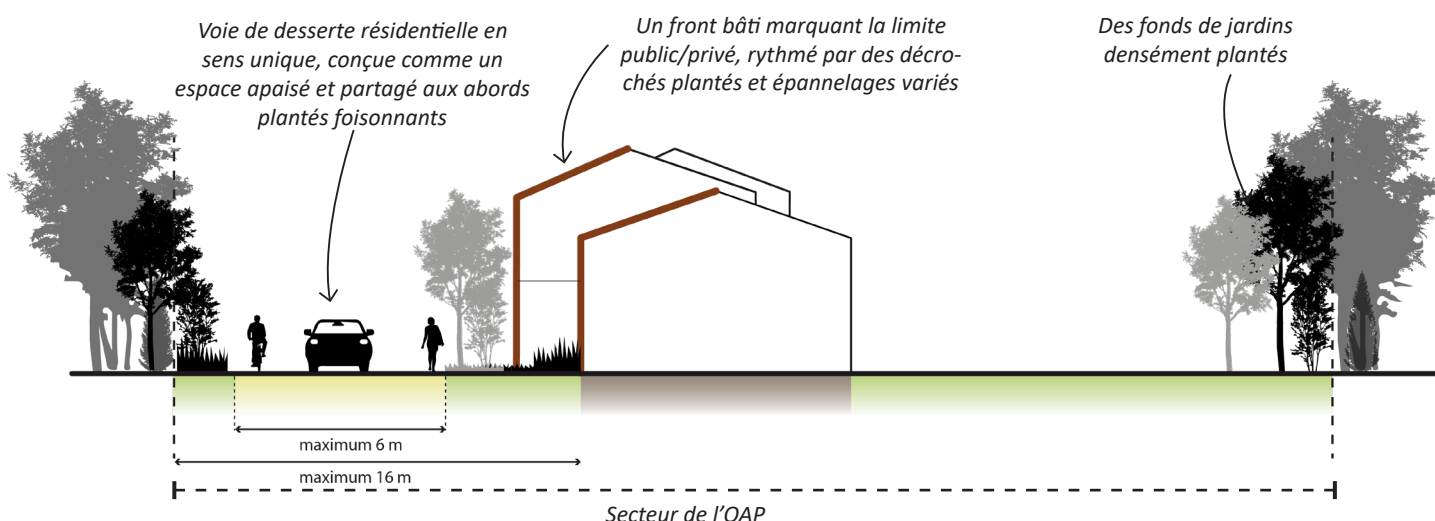
La voie de desserte résidentielle longe la limite ouest du tènement de l'OAP du nord vers le sud.

Son gabarit et son traitement doivent être conçus pour accueillir une circulation à sens unique pour les voitures et apaisée (voitures, cycles, piétons dans un même espace). Le revêtement de sol doit être à dominante minérale et différencié du vocabulaire routier de l'enrobé, de manière à signaler un espace apaisé et sécurisé.

Sur la lisière sud de l'OAP, une sente piétonne et cycle permet de relier à terme la rue Marie Gouze à la rue du Professeur Rémond.

Tous les logements sont directement desservis par des accès privés depuis cette voie de desserte résidentielle. Pour la gestion des besoins en stationnement hors parcelle, elles devront être aménagées sur la placette au nord de l'opération afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ». Tout en optimisant l'espace public dédié au stationnement, la placette doit aussi permettre de recomposer une offre pour les logements collectifs du bâtiment conservé (sur la rue de la Poste) ainsi qu'offrir des places à destination des usagers du centre-bourg.

1 Profil type de la voie de desserte résidentielle et des gabarits de logements individuels



QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'urbanisation doit préserver les lisières plantées et arborées existantes. Pour cela, sur la limite Est, ces lisières seront intégrées dans des jardins privés destinés aux nouvelles constructions. A l'est, la nouvelle voie doit préserver les boisements et être accompagnée d'un traitement végétalisé des abords : bosquets boisés, arbres isolés et/ou en alignements, massifs arbustifs, etc. Les abords de la placette et de la venelle piétonne/cycle au sud devront également être plantés. Le revêtement de sol de la venelle doit être perméable afin de faciliter la gestion des eaux pluviales et de conserver un aspect simple, de «chemin».

L'opération doit prévoir la création d'une placette en entrée du site. Le traitement de sol doit être à dominante minérale tout en aménageant des espaces plantés et arborés (bandes engazonnées, arbustes etc.) de façon à dissimuler au mieux les stationnements et la rendre thermiquement plus agréables (apport d'ombre, lutte contre les îlots de chaleur).

La répartition de différentes formes architecturales et typologies programmatiques au sein de l'opération apporte du rythme et de la variété contribuant à la qualité des espaces publics et à l'insertion de l'opération dans le site. Notamment, **les typologies bâties développées apportent de la diversité architecturale sous forme de maisons individuelles groupées ou en bandes**, dont le traitement architectural particulièrement soigné répond aux qualités esthétiques des bâtis du centre-bourg. Les bâtiments devront disposer de toitures à plusieurs pans, d'éléments en briques de terre cuite et de volets battants rappelant le contexte bâti environnant et assurant l'accroche paysagère.

Le bâtiment de logements collectifs au nord du périmètre (donnant sur la rue de la Poste) doit être préservé et un espace vert permettant de recomposer une offre de jardins doit être réservée à l'arrière du bâtiment, ainsi qu'être attenant à la placette.

Les parcelles à créer sont implantées en lanières de manière perpendiculaire à la voie de desserte résidentielle afin de bénéficier des meilleures orientations. Les parcelles d'angle, de fin de série, sont généreuses et permettent aux constructions d'avoir leur façade principale bien exposée.

L'ordonnancement du bâti doit souligner et tenir le paysage de la voie de desserte. Les implantations à l'alignement sont souhaitées afin de proposer des façades bâties soutenant et délimitant clairement l'espace public et l'espace privé. Les mitoyennetés sont également envisagées pour favoriser l'intimité des jardins en arrières de terrain. L'épannelage, le traitement des façades et des marges de recul doit permettre de rompre la linéarité du front bâti (éviter un effet «barre»).

Les dispositifs de clôtures doivent parfaitement participer à la qualité architecturale et paysagère de l'opération en s'intégrant au contexte dans lequel elles s'inscrivent. Elles seront structurantes et maçonnées au contact de la voie de desserte résidentielle et de la sente piétonne/cycle de manière à affirmer leur contexte urbain et s'inscrire dans le prolongement des façades bâties. Elles seront traitées de manières plus légères et intégrées dans la végétation au contact des fonds de jardins afin d'affirmer un caractère plus naturel.

PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération doit prévoir la construction de **6 logements dont 2/3 de logement social***.

Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, et diversité des tailles de logements.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

RÉSEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible. L'opération se raccorde sur le réseau existant rue de la Poste.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

RÉSEAU D'EAUX USÉES

L'opération nécessite un raccordement gravitaire sur les ouvrages publics d'eaux usées existants au droit de la RD2 à l'angle entre la rue de la Poste et la rue Félix Sicard.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements doivent permettre une gestion intégrée des eaux pluviales, et les solutions fondées sur la nature, en privilégiant l'infiltration et le ralentissement des eaux pluviales.

La gestion de l'eau est strictement gravitaire et les éventuels rejets peuvent se raccorder sur le réseau pluvial au droit de la RD2 à l'angle entre la rue de la Poste et la rue Félix Sicard.

LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

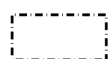
L'urbanisation doit être réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du périmètre de l'OAP.

OAP-04 > MARYSE BASTIE

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements	Échéancier prévisionnel
OAP-04	Rue Maryse Bastié	0,7 ha	Habitat	10-15 logements	CT

ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le projet est situé sur des terrains au contact de tissus pavillonnaires, du groupe scolaire Michel Colluci à l'arrière de la mairie, et à proximité de l'entrée d'un futur parc. Ils sont actuellement en partie nus et boisés, formant un espace à la fois ouvert et ombragé. Les eaux pluviales ruissellent vers le point bas situé au centre de l'ensemble boisé.



Périmètre de l'OAP



Voiries existantes



Sens de l'écoulement des eaux

Éléments du contexte à valoriser



Arbres isolés et boisements d'arbres ou de haies à préserver



Cheminement piéton



Projet de parc public à connecter



Équipements à mettre en valeur



Perspectives à valoriser



Vue 1

Vue depuis la rue de la Poste (RD15) de la rue Albert Laribe. La mairie, en premier plan, aménage un recul planté sur la rue.



Vue 2

Vue depuis la rue Maryse Bastié du lotissement pavillonnaire composé de plain-pieds et de maisons à un étage. En fond, le groupe scolaire et un ensemble boisé.



Vue 3

Vue depuis le fond de l'impasse Maryse Bastié du boisement situé au point de niveau le plus bas de l'OAP.

Enjeux principaux :

- La conservation des boisements et la mise en valeur de la zone humide
- Une organisation des formes urbaines assurant une transition douce de l'opération avec les tissus bâtis environnants
- L'articulation et le maillage de l'opération de façon à structurer le pôle d'équipements

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Accès et fonctionnement viaire



Voiries existantes



Voie à requalifier



Voie à créer



Accès directs sur les parcelles à créer



Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer



Liaisons douces et/ou cheminements piétons à conserver

Eléments de programmation



Espace constructible à dominante d'habitat individuel



Espace constructible à dominante d'habitat collectif



Interface (limite du groupe scolaire) à requalifier

Armature urbaine et paysagère



Espace public minéral à créer / à qualifier



Espace vert d'agrément à créer



Espace vert privé, fond de parcelle végétalisé à créer



Espace commun équipé de stationnements à créer



Bosquets, boisements, alignement d'arbres ou haies à préserver



Bosquets, boisements, alignement d'arbres ou haies à créer



Eléments de mobilier urbain à installer



Perspectives à valoriser



Ordonner et rythmer les façades bâties

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le projet doit préserver les éléments écologiques et paysagers de la moitié nord du site et être assorti de la réalisation d'un espace vert d'agrément aménagé. L'urbanisation se concentre alors sur la partie sud du terrain, dont la desserte est assurée par un prolongement de la rue Albert Laribe. Un maillage reliant la rue Maryse Bastié à la rue Albert Laribe doit être conçu en espace public à usage exclusif des modes de déplacements doux et s'accompagne de plantations.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

La qualité du projet d'aménagement repose sur la forme et le soin apportés aux espaces collectifs. La simplicité des tracés, la sobriété des aménagements et du mobilier, la qualité des matériaux utilisés, l'économie dans les gabarits proposés permettent de créer des espaces harmonieux et agréables pour tous les habitants. Les voies, chemins existants et créés sont optimisés et rationalisés en étant mis en œuvre avec les gabarits utiles minimaux afin d'obtenir des espaces publics, communs, partagés, à taille humaine.

La rue Albert Laribe doit être requalifiée pour sécuriser l'ensemble des modes de déplacements tout en embellissant l'espace public entourant la mairie (type parvis, plateau partagé, stationnements paysagés). Celui-ci reste en sens-unique entrant par la rue Albert Laribe et sortant au nord de la mairie. La rue Maryse Bastié pourrait être prolongée en direction du parking du groupe scolaire, en longeant l'interface entre le projet de parc et le groupe scolaire Michel Colucci.

Sur la lisière Est de l'OAP, la sente piétonne et cycle existante permettant de relier la rue Albert Laribe à la rue Maryse Bastié être requalifiée en espace public à usage exclusif des modes de déplacements doux. Deux cheminements doux sont à créer afin de relier l'opération au projet de parc au nord-est ainsi que de la relier au sud-est au cheminement doux existant longeant le groupe scolaire Michel Colucci.

L'opération est accessible par une voie de desserte résidentielle située dans le prolongement de la rue Albert Laribe et longeant la limite Est de l'OAP. **Son gabarit et son traitement doivent être conçus pour accueillir une circulation apaisée** (voitures, cycles, piétons dans un même espace) à double sens pour les voitures. Le revêtement de sol doit être à dominante minérale et différencié du vocabulaire routier de l'enrobé, de manière à signaler un espace apaisé et sécurisé. Cette voie se connecte à **une placette qui doit permettre la desserte des opérations** ainsi que servir de voie de retournement pour les véhicules de secours si nécessaire. Cette placette est positionnée de façon à profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ». Son emprise allant de la voie de desserte à la limite ouest de l'OAP et située entre les opérations de logements collectifs et individuels. **Ses dimensions permettent d'assurer principalement les besoins en stationnements des logements collectifs.** Le stationnement lié aux maisons individuelles devra se réaliser en priorité sur les parcelles et être desservi par des accès privés depuis cette placette.

Pour la gestion des besoins en stationnements hors parcelle, les places devront aussi être aménagées sur cette placette afin de répondre efficacement aux besoins des habitants tout en optimisant l'espace imperméabilisé dédié au stationnement.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'urbanisation doit préserver la moitié nord du terrain en espace ouvert afin de conserver les arbres existants au sein d'un espace vert collectif. Il fait l'objet d'une conception sous la forme de parc où sont implantés des équipements et mobiliers pour favoriser l'accueil du public et les activités récréatives. à dominante perméable, il est accompagné de diverses nouvelles plantations (bosquets boisés, arbres isolés et/ou en alignements, massifs arbustifs, etc). **Le cheminement doux longeant la limite Est doit être agrandie sur une largeur confortable (minimum 5 mètres)** et être accompagné d'un traitement de son interface avec le groupe scolaire Michel Colucci. Ce traitement pourra être à dominante végétalisée par des bosquets boisés, des arbres isolés et/ou en alignements, et massifs arbustifs. Il doit maintenir une covisibilité entre le cheminement doux et le groupe scolaire. Le revêtement de sol doit être à dominante minérale afin d'affirmer le caractère urbain du site et faciliter son usage au quotidien.

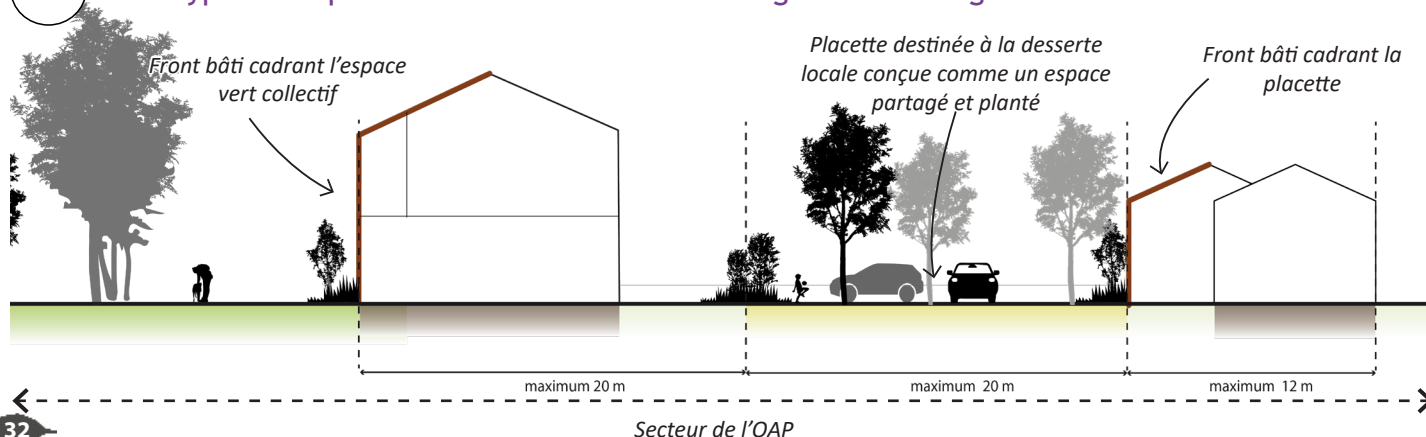
L'opération doit prévoir la création d'une placette centrale conçue comme un espace partagé. à dominante minérale, le revêtement de sol doit être différencié du vocabulaire routier de l'enrobé, de manière à signaler un espace apaisé et sécurisé. Elle doit être arborée et plantée (bandes engazonnées, arbres et arbustes) de façon à dissimuler au mieux les stationnements et de rendre l'espace thermiquement agréable (apport d'ombre, lutte contre les îlots de chaleur).

La répartition de différentes formes urbaines et typologies programmatiques au sein de l'opération apporte du rythme et de la variété architecturale contribuant à la qualité des espaces publics et à l'insertion de l'opération dans le site. **L'ordonnement du bâti doit souligner et tenir la placette en cœur d'opération ainsi que l'espace collectif vert au nord.** Les implantations en léger recul ou à l'alignement de ces deux espaces sont souhaitées afin de proposer des façades bâties soutenant et délimitant clairement l'espace commun et l'espace privé. L'épannelage, le traitement des façades et des marges de recul doit permettre de rompre la linéarité des fronts bâtis (éviter un effet «barre»). Compte tenu des orientations du bâti, les orientations traversantes sont à privilégier.

Au sud de l'opération, **des parcelles en lanières implantées de manière perpendiculaire à la placette** permettent de bénéficier des meilleures orientations tout en structurant un paysage bâti sur la placette, sous forme de maisons individuelles groupées ou en bandes. Les mitoyennetés sont privilégiées pour favoriser l'intimité des jardins et arrières de terrain. Les parcelles d'angle, de fin de série, sont généreuses et permettent aux constructions d'avoir leur façade principale bien exposée. Le traitement architectural particulièrement soigné répond aux qualités esthétiques du centre-bourg en concevant des bâtiments aux toitures à plusieurs pans, disposant d'éléments en briques de terre cuite et de volets battants. **L'opération de logements individuels doit préserver des fonds de jardins plantés et arborés.** Pour cela, sur les limites sud et ouest de cette opération, les jardins des terrains existants seront en contact avec des jardins privés aux limites densément plantées. Au nord de l'opération, **un ensemble de logements collectifs permet de tenir l'espace collectif vert en se positionnant à son contact.**

Les dispositifs de clôtures doivent parfaitement participer à la qualité architecturale et paysagère de l'opération. Elles seront structurantes et maçonnées au contact de la voie de desserte résidentielle de manière à s'inscrire dans le prolongement des façades bâties. Elles seront traitées de manières plus légères et intégrées dans la végétation au contact des fonds de jardins et de la placette afin de proposer un ambiance plus naturelle et foisonnante au cœur d'opération.

1 Profil type de la placette en cœur d'îlot et des gabarits de logements



PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération doit prévoir la construction de **12 logements** selon une répartition équilibrée entre **logements individuels et logements collectifs**. Les opérations de constructions doivent prévoir au minimum **50 % de logements sociaux**.

Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, et diversité des types de logements en terme de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

RÉSEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant au droit de la parcelle dans l'emprise du cheminement piétonnier.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

RÉSEAU D'EAUX USÉES

L'opération nécessite un raccordement gravitaire sur les ouvrages publics d'eaux usées existants au droit de la parcelle dans l'emprise du cheminement piétonnier.

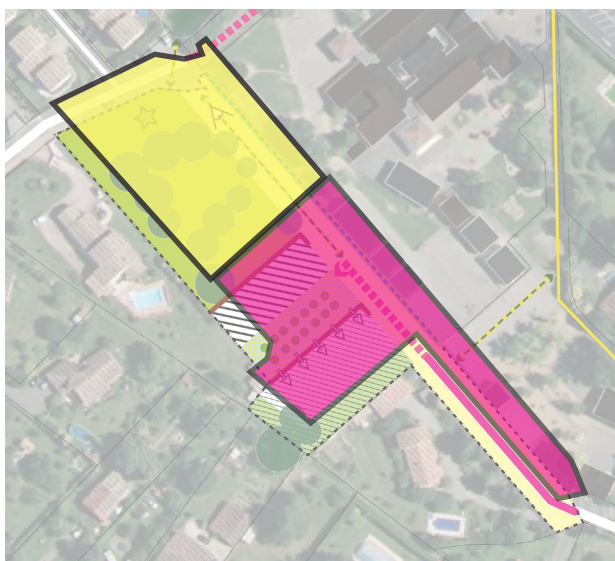
GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements doivent permettre une gestion intégrée des eaux pluviales, et les solutions fondées sur la nature, en privilégiant l'infiltration et le ralentissement des eaux pluviales.

La gestion de l'eau est strictement gravitaire.

Les opérations doivent prévoir la réalisation d'un bassin de stockage sur le terrain avec une surverse raccordée sur la rue Maryse Bastié.

LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE



L'urbanisation du secteur est organisée en cohérence avec les modalités de viabilisation et de raccordement au réseaux d'assainissement collectif des eaux usées.

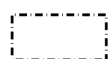
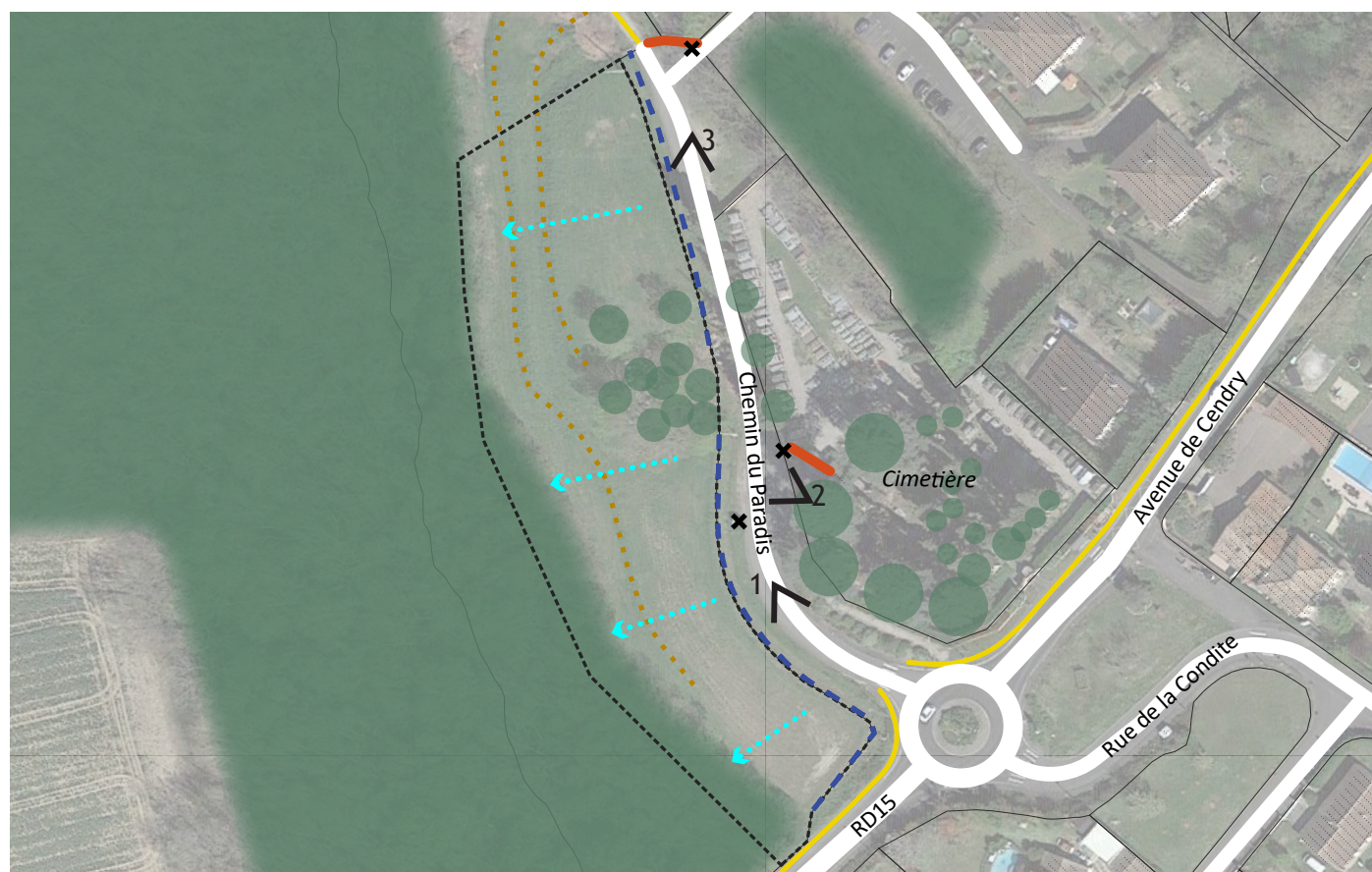
L'urbanisation peut se réaliser en au moins deux phases telles que délimitées ci-contre, en dissociant ou non l'urbanisation de l'aménagement de l'espace vert collectif nord.

OAP-05 > PARADIS

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements	Échéancier prévisionnel
OAP-05	Chemin du Paradis	0,6 ha	Habitat	15 logements	CT

ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le projet est situé sur un terrain en lisière du village, à l'arrière des cimetières. Le terrain se situe dans une ambiance arborée avec la présence du massif boisé du ruisseau de Cendry à l'Ouest. Le terrain est actuellement une prairie talutée en partie basse et bordée, en partie haute, par un bosquet de jeunes arbres et un fossé longeant le chemin du Paradis. Au Sud, le terrain est en contact avec la RD15.



Périmètre de l'OAP



Voiries existantes



Sens de l'écoulement des eaux



Entrée cimetière



Point d'apport volontaire et de collecte des déchets

Éléments du contexte à valoriser



Arbres isolés et boisements d'arbres ou de haies à préserver



Cheminement piéton



Fossé



Talus



Vue 1
Vue depuis le chemin du Paradis sur la connexion au rond-point (RD15)
A droite, le fossé constitue un élément de contexte à valoriser.



Vue 2
Vue depuis le chemin du Paradis.
Un bosquet d'arbres à valoriser rythme le chemin. A l'arrière l'horizon boisé du massif se dégage.



Vue 3
Vue depuis le fond de du chemin du Paradis.
Le cimetière et son mur marque la façade Est du chemin.

Enjeux principaux :

- Le traitement de la nouvelle façade sur la RD15 en conservant une séquence à dominante végétale
- Ordonner l'implantation et l'insertion des constructions dans le site (fossé, pente, végétation)
- Rendre lisible les parvis d'entrée des cimetières
- Réorganiser et insérer les points d'apport volontaire et points de collecte des déchets

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Accès et fonctionnement viaire



Voiries existantes



Accès directs sur les parcelles à créer



Liaisons douces et/ou cheminements piétons à conserver



Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer



Parking à créer

Eléments de programmation



Espace constructible à dominante d'habitat individuel

Armature urbaine et paysagère



Espace vert d'agrément à créer



Espace vert privé, fond de parcelle végétalisé à créer



Placette avec stationnements à créer



Bosquets, boisements, alignement d'arbres ou haies à préserver



Bosquets, boisements, alignement d'arbres ou haies à créer



Eléments de mobiliers urbains

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

L'urbanisation de l'OAP doit s'implanter en tenant compte des pentes et talus en partie basse du site. Pour cela, seule la partie haute des terrains est urbanisable, en conservant une lisière végétalisée au contact des boisements alluviaux associés au ruisseau de Cendry.

L'urbanisation s'appuie sur le chemin du Paradis pour desservir les terrains sans se mailer sur la route de Bessières (RD15). Cette organisation des accès doit permettre de conserver une séquence végétale au sud-est du site, atténuant la perception des constructions depuis la route départementale.

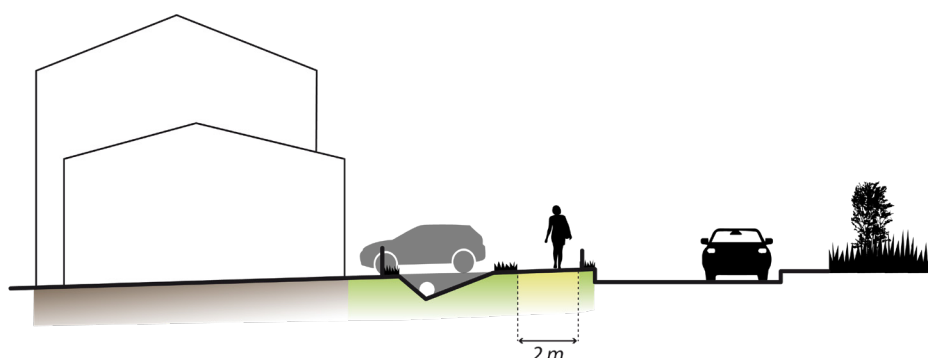
LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

La qualité du projet d'aménagement repose sur la forme et le soin apportés aux espaces collectifs. La simplicité des tracés, la sobriété des aménagements et du mobilier, la qualité des matériaux utilisés, l'économie dans les gabarits proposés permettent de créer des espaces harmonieux et agréables pour tous les habitants. Les voies, chemins existants et créés sont optimisés et rationalisés en étant mis en œuvre avec les gabarits utiles minimaux afin d'obtenir des espaces publics, communs, partagés, à taille humaine.

L'opération est desservie par des accès directs sur les parcelles, se raccordant sur le chemin du Paradis. La requalification de cette voie permet de sécuriser l'ensemble des modes déplacements (itinéraires piétons et cyclables en site propre). Son gabarit et son traitement doivent être conçus pour accueillir une circulation apaisée (voitures, cycles, piétons dans un même espace) à double sens pour les voitures. Le revêtement de sol doit être à dominante minérale et différencié du vocabulaire routier de l'enrobé, de manière à signaler un espace apaisé et sécurisé et à marquer le caractère résidentiel du site.

Des places de stationnement sont ponctuellement aménagées sur les placettes à créer. Ces aménagements doivent répondre aux besoins en stationnement hors parcelle tout en embellissant l'espace public entourant le cimetière de Montberon (type parvis, plateau partagé, stationnements paysagers). Le stationnement lié aux maisons individuelles devra tout de même se réaliser en priorité sur les parcelles.

Profil 1 Profil type de la requalification du chemin du Paradis en voie de desserte résidentielle



QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'urbanisation doit préserver la partie basse des terrains en espace végétalisé afin de conserver les boisements alluviaux existants en fond de parcelle.

L'opération doit prévoir la création d'un espace d'agrément central, conçu sous la forme d'un parc où sont implantés des équipements et mobiliers pour favoriser l'accueil du public et les activités récréatives. À dominante perméable, il est accompagné de diverses nouvelles plantations (bosquets boisés, arbres isolés et/ou en alignements, massifs arbustifs, etc.).

Un espace vert végétalisé doit également être créé au sud-est du site, dans l'objectif d'atténuer la perception des constructions depuis la RD15.

Le cheminement doux à créer le long de la limite entre l'opération et le chemin du Paradis doit disposer d'une largeur confortable (minimum 5 mètres). Le traitement de ce cheminement pourra être à dominante végétalisée par des bosquets boisés, des arbres isolés et/ou en alignement, et massif arbustifs. Le revêtement de sol doit être à dominante minérale afin d'affirmer le caractère urbain du site et faciliter son usage au quotidien.

L'opération doit prévoir la création deux placettes conçues comme des espaces partagés. À dominante minérale, le revêtement de sol doit être différencié du vocabulaire routier de l'enrobé, de manière à signaler un espace apaisé et sécurisé. Elle doit être arborée et plantée (bandes engazonnées, arbres et arbustes) de façon à dissimuler au mieux les stationnements et de rendre l'espace thermiquement agréable (apport d'ombre, lutte contre les îlots de chaleur).

La répartition de différentes formes urbaines et typologies programmatiques au sein de l'opération apporte du rythme et de la variété architecturale contribuant à la qualité des espaces publics et à l'insertion de l'opération dans le site. L'ordonnancement du bâti doit souligner et tenir l'espace vert collectif en cœur d'opération ainsi que la placette au nord. Les implantations en léger recul ou à l'alignement de ces deux espaces sont souhaitées afin de proposer des façades bâties soutenant et délimitant clairement l'espace commun et l'espace privé. L'épannelage, le traitement des façades et des marges de recul doit permettre de rompre la linéarité des fronts bâtis (éviter un effet «barre»).

Des parcelles en lanières implantées de manière perpendiculaire au chemin du Paradis permettent de bénéficier des meilleures orientations tout en structurant un paysage bâti, sous forme de maisons individuelles groupées ou en bandes. Les mitoyennetés sont privilégiées pour favoriser l'intimité des jardins et arrières de terrain. Les parcelles d'angle, de fin de série, sont généreuses et permettent aux constructions d'avoir leur façade principale bien exposée. Le traitement architectural particulièrement soigné répond aux qualités esthétiques de la traversée du bourg en concevant des bâtiments aux toitures à plusieurs pans, disposant d'éléments en briques de terre cuite et de volets battants. L'opération de logements individuels doit préserver des fonds de jardins plantés et arborés.

Les dispositifs de clôtures doivent parfaitement participer à la qualité architecturale et paysagère de l'opération. Elles seront structurantes et maçonnées au contact de la voie de desserte résidentielle (chemin du Paradis) de manière à s'inscrire dans le prolongement des façades bâties. Elles seront traitées de manières plus légères et intégrées dans la végétation au contact des fonds de jardins et de l'espace vert central afin de proposer un ambiance plus naturelle.

PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération doit prévoir la construction d'environ 15 logements dont environ 80% de logements sociaux. Le programme de constructions doit permettre de diversifier les logements produits : variété de taille de terrains à bâtir et diversité des tailles de logements.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

RÉSEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible. L'opération se raccorde sur le réseau existant rue du Paradis. La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

RÉSEAU D'EAUX USÉES

L'opération nécessite un raccordement gravitaire sur les ouvrages publics d'eaux usées à créer au droit du chemin du Paradis et qui devront se connecter sur le poste de refoulement du Cimetière.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements doivent permettre une gestion intégrée des eaux pluviales, et les solutions fondées sur la nature, en privilégiant l'infiltration et le ralentissement des eaux pluviales.

La gestion de l'eau est strictement gravitaire et les éventuels rejets seront déversés dans le fossé mère qui longe la limite Ouest du terrain.

LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation du secteur est organisée en cohérence avec les modalités de viabilisation et de raccordement aux réseaux d'assainissement collectif des eaux usées.



Département de la Haute-Garonne

Commune de MONTBERON

PLAN LOCAL D'URBANISME

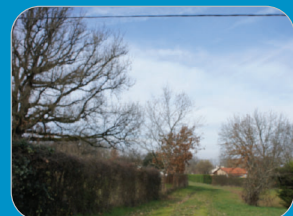
PIÈCE N° 4.2

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal en date du 29 février 2024

Le Maire

Thierry SAVIGNY



OAP POUR LA MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT THÉMATIQUES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques permettent, entre autres, de définir une stratégie globale 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 et assurer le développement de la commune ».

Les OAP thématiques visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives à appliquer lors de projets d'aménagement et de construction. Elles énoncent des actions et orientations à l'intention de l'ensemble des porteurs de projets. Ce type d'OAP est particulièrement adapté pour réfléchir à l'intégration du projet urbain à l'échelle communale.

À travers le présent document, la commune de Montberon affiche la volonté de sensibiliser tout un chacun et d'orienter les projets d'aménagement et de construction pour qu'ils contribuent à mettre en valeur les continuités écologiques en imposant des principes d'urbanisation (avec un lien de compatibilité), en complément des prescriptions définies par le règlement (pièces écrites et graphiques).

OBJECTIFS DE L'OAP POUR LA MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la **mise en valeur des continuités écologiques** a pour vocation d'**enrayer la perte de biodiversité** sur la commune. Les différents milieux naturels, agricoles et même urbains du territoire accueillent une **diversité d'espèces végétales et animales constitutifs de la biodiversité locale**.

Le maintien de cette diversité du vivant repose sur la préservation des différents habitats existants (**réservoirs de biodiversité**) et des connexions entre ces milieux pour permettre aux espèces de circuler ou d'interagir (**corridors écologiques**). Ce maillage de milieux reliés entre eux est désigné sous les termes «continuités écologiques» ou de «Trames Vertes et Bleues ».

Les réservoirs de biodiversité sont des **zones vitales, riches en biodiversité**, au sein desquels les espèces peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie (reproduction, alimentation, repos...).

Les corridors écologiques représentent des voies de déplacement empruntées par la faune et la flore. Ils assurent des **connexions** entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des **conditions favorables** à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

La notion de continuités écologiques se définit alors par l'association de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques. Ces continuités écologiques sont considérées comme fonctionnelles lorsqu'elles sont constituées de milieux à **caractères naturels diversifiés**, favorables au déplacement des espèces et lorsqu'elles sont **peu fragmentées**.

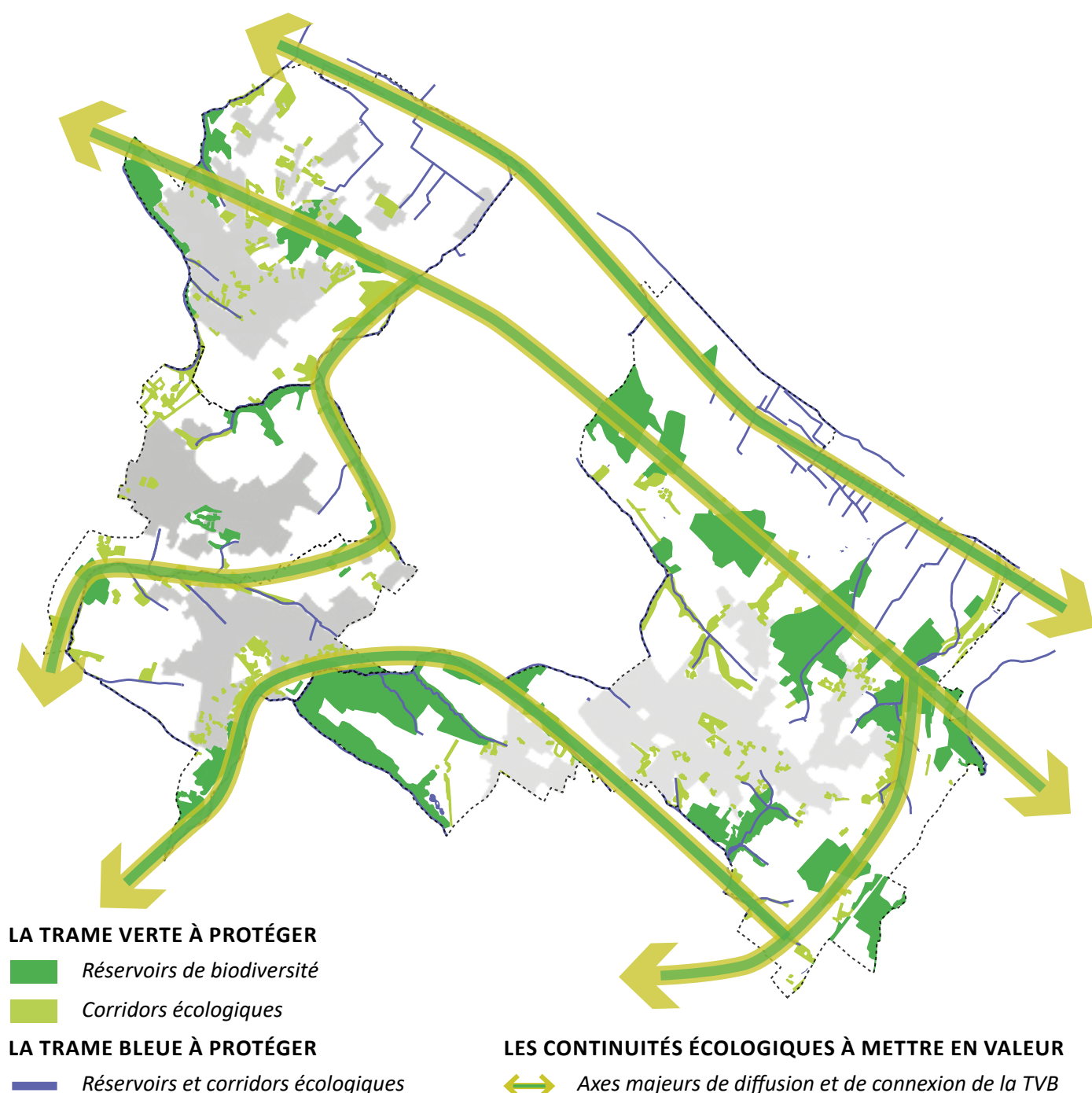
La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques impliquent d'**agir partout où cela est possible** : sur les espaces naturels et agricoles, les espaces urbains et d'urbanisation future.

L'OAP pour la mise en valeur des continuités écologiques porte l'ambition d'inscrire la préservation de la biodiversité dans les **opérations d'urbanisation et d'aménagement** et les **décisions de chaque porteur de projet**.

LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES DU TERRITOIRE DES COTEAUX DE BELLEVUE

La mise en place de documents d'urbanisme simultanément sur les communes de Castelmaurou, Saint-Geniès Bellevue, Saint-Loup-Cammas et Montberon, a permis d'identifier les continuités écologiques du territoire (diagnostic Soler-IDE 2018). Elles révèlent des continuités écologiques entre les communes, la juxtaposition ou le partage des réservoirs de biodiversité à cheval sur plusieurs communes, comme le Girou ou les écosystèmes boisés occupant les coteaux.

Implantée au sein d'un vaste ensemble collinaire qui s'étire depuis la vallée du Girou au Nord jusqu'à la vallée de l'Hers au Sud, la Communauté de Commune des Coteaux de Bellevue est marquée par un étalement urbain important et des pratiques agricoles intensives qui ont entraîné la réduction des surfaces boisées et la quasi-disparition des haies, talus et fossés, pourtant lieux de biodiversité. Les secteurs à enjeux majeurs correspondent aux fonds de vallons où les ruisseaux sont souvent accompagnés de zones humides et aux coteaux les plus pentus qui abritent bois et pelouses sèches. La richesse écologique du secteur est liée à cette mosaïque de milieux : boisement linéaire de bord de cours d'eau, prairie humide, boisements et pelouses des coteaux secs, cultures extensives et intensives.



LA TRAME VERTE ET BLEUE DE MONTBERON

La **Trame Verte et Bleue de Montberon** se compose de différents milieux écologiques identifiés sur la communes (voir carte ci-après) :

- Les bois et espaces forestiers constituent des **milieux fermés** d'une grande richesse floristiques et faunistique. Les réservoirs de biodiversité associés à ce milieu sont réservoirs alignés selon un axe est-ouest jouxtant la tâche urbaine sur les lieux-dits « Sarterolle », « les Candellières ». Ils sont composés majoritairement de Chênes. Le troisième réservoir est un boisement alluvial associé au ruisseau de Cendry. Les boisements reconnus comme réservoirs de biodiversité sont connectés à un réseau de bosquets répartis sur l'ensemble de la commune, formant des corridors écologiques propices au déplacement des espèces.
- Les espaces en friche ou dominés par des formations végétales basses, herbacées et/ou arbustives constituent des **milieux semi-ouverts**. Les haies et les alignements d'arbres associées à ces milieux permettent de connecter les milieux riches en biodiversité.
- Les parcelles agricoles, peu favorables à la biodiversité du fait de la mise en culture et les zones de prairie constituent des **milieux ouverts**. Composés essentiellement d'espaces diffus, ces milieux représentent des refuges et des voies de déplacement pour les espèces.
- Les cours d'eau, plans d'eau et les vallées inondables constituent des **milieux aquatiques** riches en biodiversité et permettent aux espèces de se déplacer. Les principaux réservoirs de biodiversité associés à ce milieu sont le Girou et le ruisseau de Brunet.

Les principaux réservoirs de biodiversité sont situés en dehors de l'enveloppe urbaine étant donné que les espaces urbanisés et les réseaux de transports (routiers et ferrés) représentent des ruptures écologiques limitant le déplacement des espèces.

Les espaces urbanisés, majoritairement composés de maisons individuelles associées à des jardins privés, forment tout de même des corridors « en pas japonais » utilisés par les espèces lors de la migration d'un milieu à un autre.

LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES DE MONTBERON À METTRE EN VALEUR



LA TRAME VERTE À PROTÉGER

- Réservoirs de biodiversité
- Corridors écologiques
- Milieux à potentiel agricole, biologique et écologique
- Réseaux existant de haies et alignements d'arbres

LA TRAME BLEUE À PROTÉGER

- Réservoirs et corridors écologiques

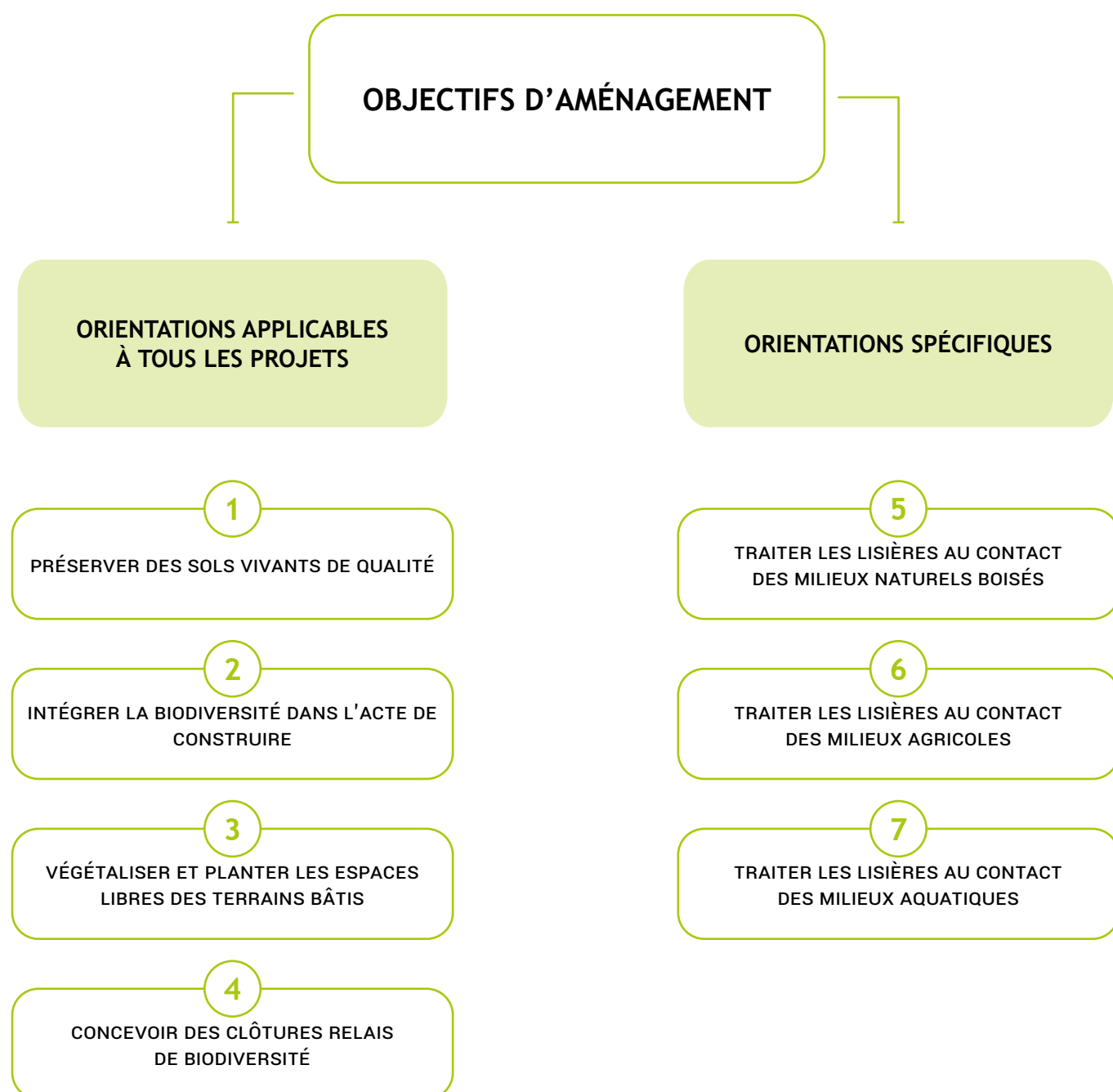
LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES À CRÉER OU RESTAURER

- Axes majeurs de diffusion et de connexion de la TVB
- Réseaux de haies et alignements d'arbres à renforcer ou à créer
- Espaces urbanisés et nature en ville

OBJECTIFS DE L'OAP POUR LA MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Afin de répondre aux ambitions de mise en valeur des continuités écologiques et d'apporter des préconisations précises et spécifiques en fonction des enjeux environnementaux et des situations, l'OAP pour la mise en valeur des continuités écologiques définit deux types d'orientations :

- Des orientations applicables à tous les projets d'aménagement et de construction qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire.
- Des orientations spécifiques qui s'appliquent aux abords des continuités écologiques



ORIENTATIONS APPLICABLES À TOUS LES PROJETS

Sur l'ensemble du territoire communal les projets doivent contribuer au développement des continuités écologiques et favoriser la gestion des eaux pluviales.

1

PRÉSERVER DES SOLS VIVANTS DE QUALITÉ

2

INTÉGRER LA BIODIVERSITÉ DANS L'ACTE DE CONSTRUIRE

3

VÉGÉTALISER ET PLANTER LES ESPACES LIBRES DES TERRAINS BÂTIS

4

CONCEVOIR DES CLÔTURES RELAIS DE BIODIVERSITÉ

01 : PRÉSERVER DES SOLS VIVANTS ET DE QUALITÉ

Les projets d'aménagements et de construction exercent une pression notable sur les sols, par des changements d'usages (imperméabilisation et fragmentation des sols, destruction de milieux naturels, déploiement d'infrastructures, artificialisation des terres, mise en culture etc.) entraînant la destruction ou la fragmentation des habitats, réduisant les espaces essentiels au cycle de vie des espèces.

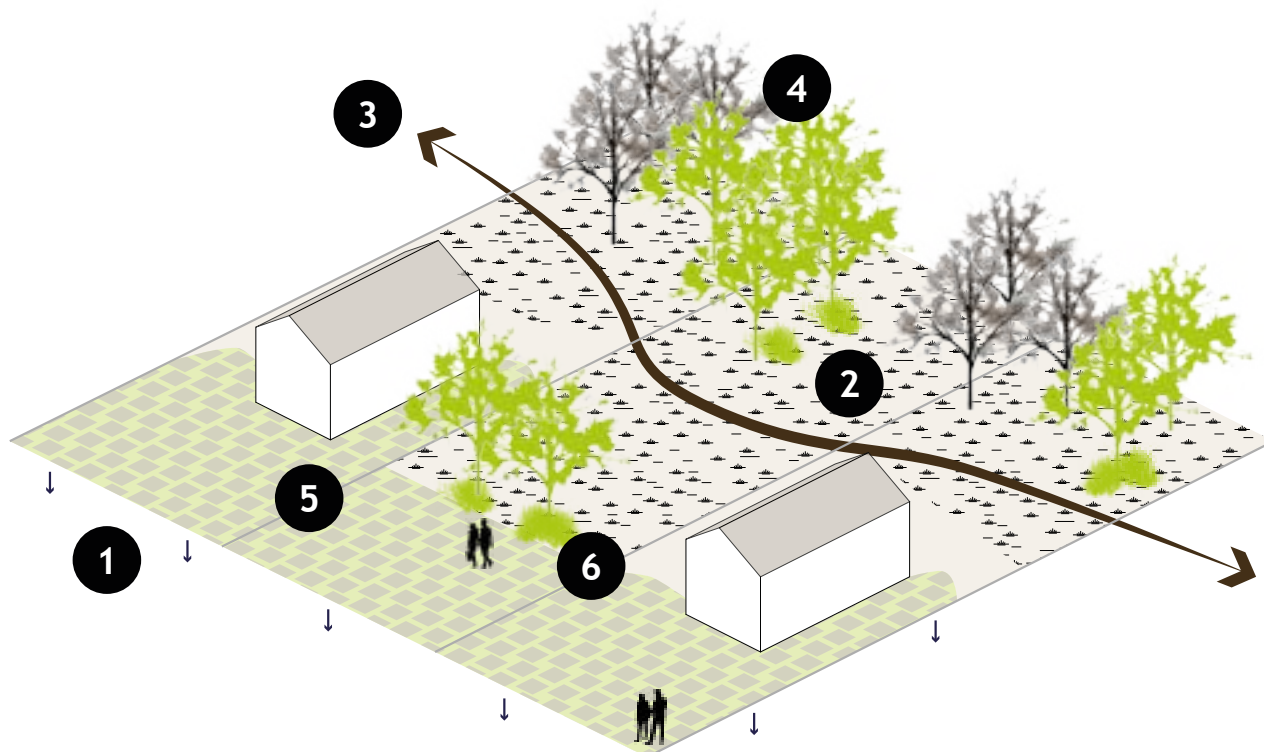
La préservation de la qualité des sols garantit des aménités pour l'ensemble des êtres vivants. Un sol qualitatif permet le développement du végétal, le respect du cycle naturel de l'eau, la régulation du climat et représente l'opportunité de créer des lieux attractifs pour les usagers comme pour la faune. Cette continuité des sols en pleine terre peut être désignée sous le terme de "trame brune".

1 Maintenir et restaurer la perméabilité des sols en assurant une gestion des eaux pluviales à la parcelle

2 Favoriser les espaces de pleine terre et limiter l'artificialisation des sols pour permettre l'infiltration et la filtration des eaux ainsi que pour constituer des habitats de qualité pour de nombreuses espèces

3 Maintenir au maximum les cœurs d'îlots et les fonds de parcelle en pleine terre en privilégiant leur connexion pour maintenir ou étendre la trame brune de la commune

4 Éviter dans la mesure du possible le morcellement des espaces plantés en privilégiant les continuités de végétation avec les parcelles voisines ou les espaces collectifs



5 Privilégier les matériaux perméables ou semi-perméables (graviers stabilisés, dalles alvéolées ou enherbées, pavés drainants etc.) pour l'aménagement des cheminements piétons et des espaces de mobilités douces, des aires de jeux et des stationnements, qui permettent à la végétation de prendre racine et de retenir puis d'infiltrer les eaux pluviales

6 Accompagner les surfaces imperméabilisées d'espaces de végétation (arbres de pluie, pieds d'arbre végétalisés), d'espaces poreux permettant une immersion localisée et temporaire (jardins de pluie, noues, fossés, tranchée drainante, bassin d'infiltration etc.) ou pouvant être recouverts de terre végétale (dalle, toiture végétalisée etc.)

02 : INTÉGRER LA BIODIVERSITÉ DANS L'ACTE DE CONSTRUIRE

La diversité du vivant est limitée en milieu urbain par la faible part des espaces favorables à la nature. Les éléments bâtis peuvent cependant constituer des espaces relais entre des espaces naturels, participer au respect du cycle de l'eau et accueillir une diversité d'espèces végétales.

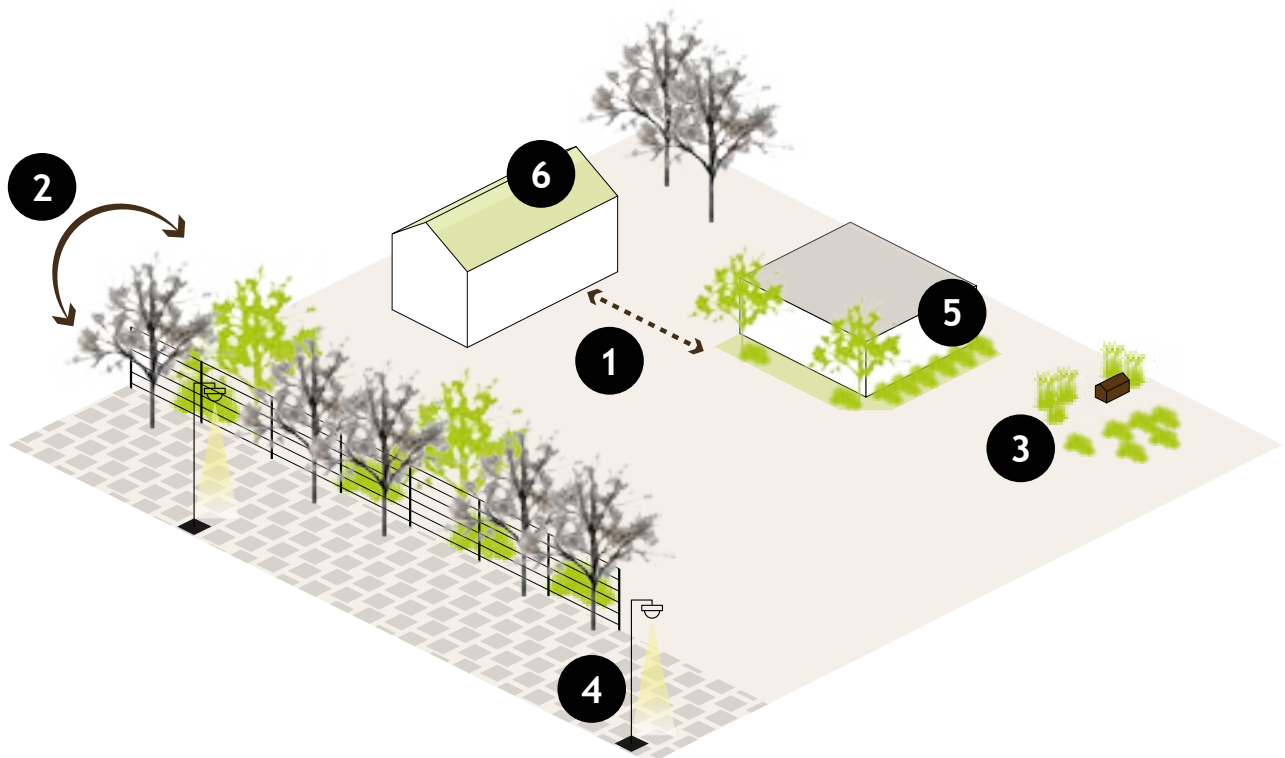
Intégrer la biodiversité à l'échelle du bâti participe au développement des continuités écologiques au sein des quartiers et apporte un cadre de vie agréable pour les usagers (fraîcheur, qualité de l'air, bénéfices sur la santé, etc.).

1 Regrouper au maximum les constructions (extension, bâtiment d'exploitation, équipement d'intérêt collectif etc.) permettant de limiter les surfaces artificialisées

2 Travailler la végétalisation des interfaces entre les espaces publics et privés permettant d'assurer une continuité de végétation de chaque côté des limites séparatives

3 Favoriser l'installation de zones refuges pour la petite faune (gîtes à chauves-souris, nichoirs, hôtels à insectes, etc.)

4 Limiter les éclairages en période nocturne, mettre en place des éclairages de teinte jaune, orientés vers le bas et adaptés à l'usage des lieux, permettant de respecter le cycle de vie des espèces (trame noire)



5 Aménager les façades par des dispositifs de végétalisation (installation de plantes grimpantes sur les murs, plantation des pieds de murs et des murets) lorsque les conditions d'entretien et d'ensoleillement assurent le développement des végétaux et leur pérennité

6 Aménager les toitures et les dalles des emprises bâtis enterrées lorsque le programme de construction le permet, par des dispositifs de végétalisation. La mise en œuvre des toitures végétalisées est adaptée en fonction de l'inclinaison du toit et du type de végétaux souhaités

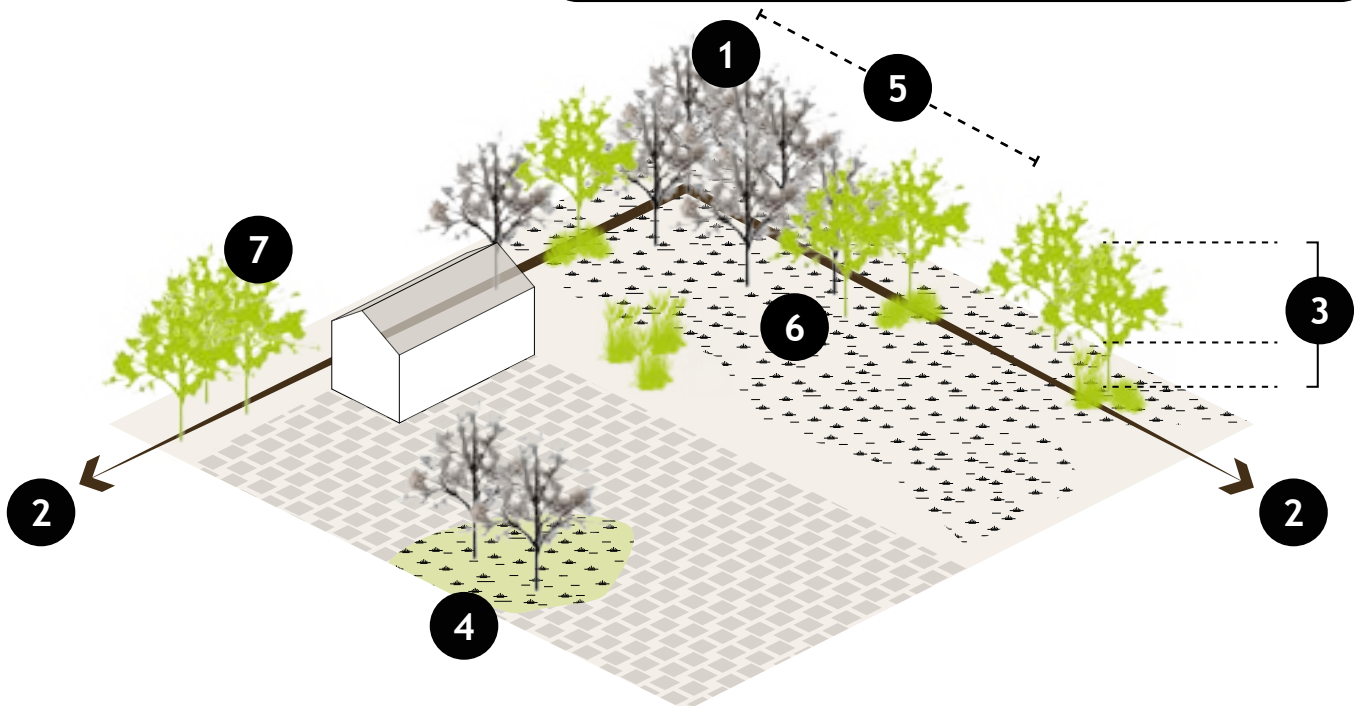
O3 : VÉGÉTALISER ET PLANTER LES ESPACES LIBRES DES TERRAINS BÂTIS

La présence de végétal dans les projets d'aménagement et de construction apporte des bienfaits notables pour l'environnement (accueil de biodiversité, régulation du climat, qualité de l'air, écoulement des eaux et protection des sols).

La multiplication des espaces végétalisés assure la connectivité des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité. Pérenniser des espaces végétalisés favorise également le bien-être et la santé des habitants.

Intégrer la composante végétale dès la conception des projets permet de mailler la ville d'espaces de nature, jusque dans les secteurs les plus denses.

- 1 Maintenir au maximum les éléments naturels existants (arbres, haies, bandes enherbées, espaces de végétation spontanée, etc.)
- 2 Implanter les plantations en continuité des espaces favorables à la nature existants afin de renforcer les corridors écologiques
- 3 Composer les aménagements à partir de plusieurs strates végétales (herbacée, arbustive, arborée), comportant de préférence diverses essences locales fleurissantes et nourricières permettant l'accueil de la faune
- 4 Protéger les arbres et leur système racinaire en maintenant une surface en pleine terre autour des troncs et un sol non tassé et sans déblai ou affouillement du sol d'une profondeur supérieur à 20 cm



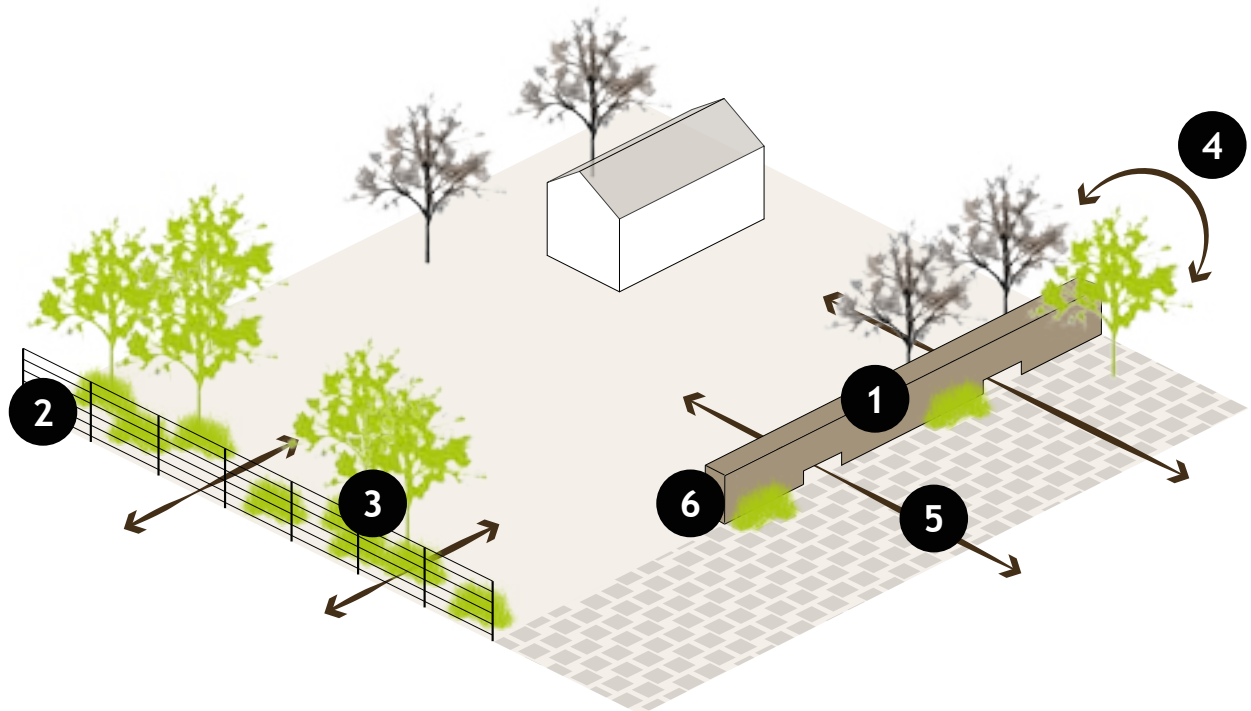
- 5 Préférer les compositions végétales diversifiées types haies mixtes ou champêtres à des organisations en bande linéaire mono-spécifiques (de type haie de thuya)
- 6 Entretenir les plantations en respectant des principes de gestion différenciée : fauches tardives permettant de favoriser le développement de la biodiversité, gestion extensive des espaces enherbés, techniques alternatives de désherbage (manuelle, mécanique etc.)
- 7 Favoriser des espèces locales et vivaces et éviter la plantation d'espèces exotiques et envahissantes

O4 : CONCEVOIR DES CLÔTURES RELAIS DE BIODIVERSITÉ

Les clôtures représentent un enjeu pour la circulation et la continuité des espaces. Le traitement et l'implantation des clôtures peut constituer un obstacle pour l'écoulement des eaux de ruissellement et fragmenter les voies de déplacement des espèces lorsqu'elles sont infranchissables.

La conception des clôtures peut cependant être favorable à la biodiversité lorsqu'elles tiennent compte de leur environnement immédiat.

- 1 Maintenir les haies et les aménagements existants (murs, murets, clôtures) lorsqu'ils sont support de biodiversité (présence d'anfractuosités sur les éléments artificiels)
- 2 Privilégier les clôtures poreuses (haies vives ou grillage doublé d'une haie vive), permettant d'assurer une continuité végétale entre le terrain et son environnement naturel ou urbanisé
- 3 Privilégier des limites séparatives plantées, constituées de haies vives épaisses et d'essences diversifiées
- 4 Végétaliser les interfaces entre les espaces publics et privés permettant d'assurer une continuité de végétation de chaque côté des limites séparatives



- 5 Assurer, dans la mesure du possible, le passage de la faune sauvage au sol par la création d'ouvertures de 15 x 15 cm, espacées tous les 5 mètres
- 6 Privilégier des matériaux naturels ou biosourcés (type bois, terre crue, pierre sèche etc.) en cas d'implantation de murets

ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES

En complément des orientations d'aménagement applicables à tous les projets, des orientations spécifiques viennent s'appliquer aux abords des milieux constitutifs des continuités écologiques.

5

TRAITER LES LISIÈRES AU CONTACT DES MILIEUX NATURELS BOISÉS

6

TRAITER LES LISÈRES AU CONTACT DES MILIEUX AGRICOLES

7

TRAITER LES LISÈRES AU CONTACT DES MILIEUX AQUATIQUES

05 : TRAITER LES LISIÈRES AU CONTACT DES MILIEUX NATURELS BOISÉS

Les boisements principaux sont répartis selon un axe Est-Ouest, sur les lieux-dits « Sarterolle », « les Candellères ». Un boisement associé au ruisseau de Cendry est également identifié, ainsi que des bosquets et des bois de surface moins généreuse mais dont les enjeux écologiques sont d'autant importants.

Les espaces de transition entre l'urbanisation et les milieux boisés représentent de nombreux enjeux écologiques ; conserver des habitats pour la biodiversité et permettre le déplacement des espèces animales et végétales. En effet ces lisières assurent la circulation des espèces qui n'ont pas d'intérêt à pénétrer au sein des secteurs bâtis.

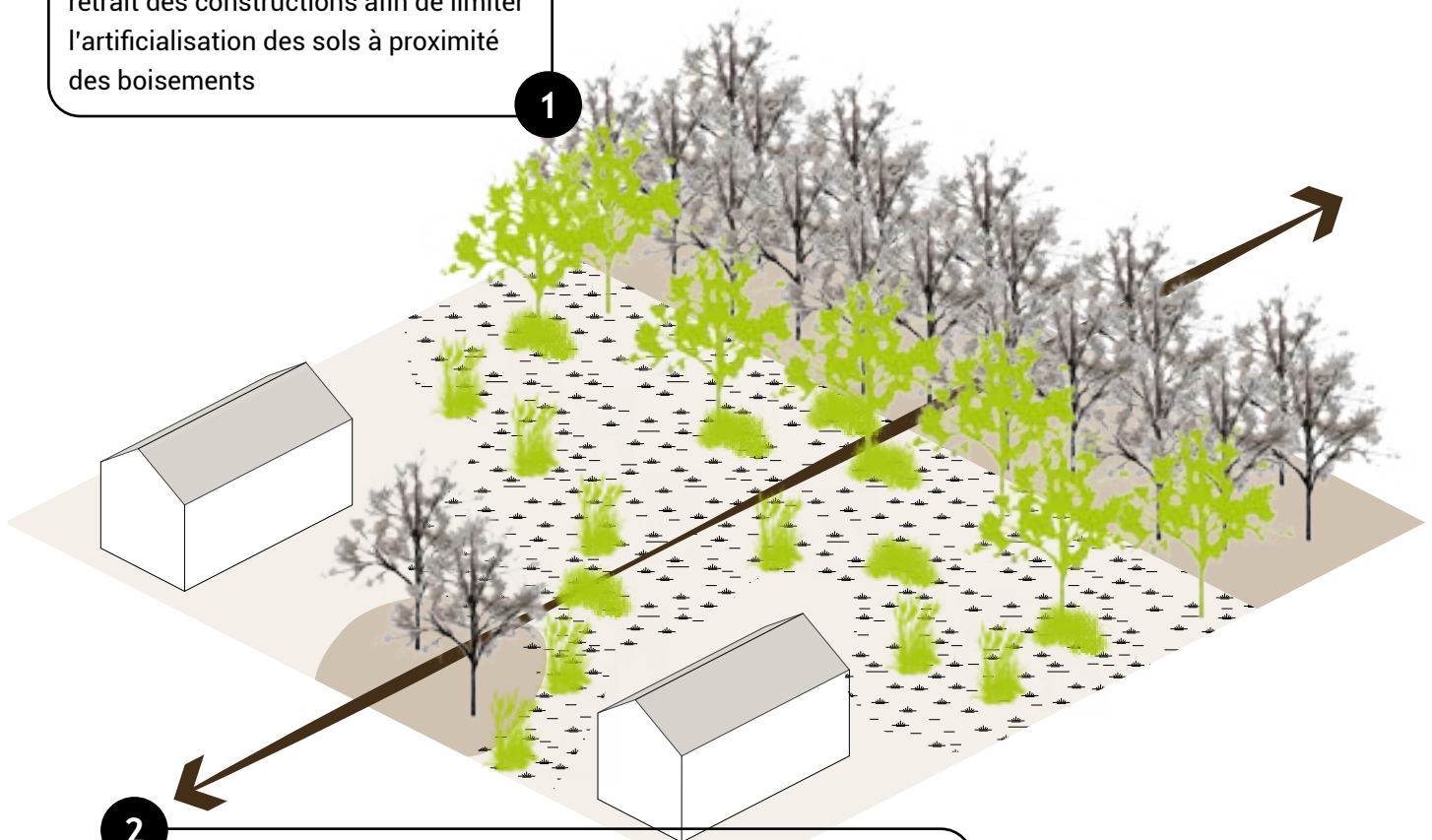
Les situations de lisières marquent également la limite des espaces urbains. Ainsi elles jouent un rôle d'insertion des constructions et des aménagements dans le paysage.



Localisation des lisières urbaines «milieux naturels - milieux urbanisés»

Aménager une transition douce entre le projet et le milieu naturel par un retrait des constructions afin de limiter l'artificialisation des sols à proximité des boisements

1



2

Conserver et restaurer les linéaires végétalisés en lien avec les éléments boisés existant, sous la forme de bosquets ou de haies champêtres, afin d'améliorer les possibilités de déplacement des espèces animales et végétales

O6 : TRAITER LES LISIÈRES AU CONTACT DES MILIEUX AGRICOLES

Ces milieux « semi-ouverts » représentent des enjeux écologiques variables en fonction des pratiques mises en place pour assurer leur culture et des interactions entretenues avec les milieux avoisinants. Ils constituent des sites de repos et de nourrissage pour l'avifaune et permettent dans certaines conditions le déplacement d'espèces animales.

L'interface entre le développement urbain et les milieux agricoles soulève des enjeux importants vis-à-vis du traitement des espaces cultivés, notamment lorsqu'ils sont traités avec des produits phytosanitaires.

La création ou le maintien de lisières permet la mise en place d'un espace « tampon ». Cet espace joue également un rôle d'infiltration des eaux de ruissellement et permet la circulation de la faune.



Localisation des lisières urbaines «milieux agricoles - milieux urbanisés»

Créer des interfaces végétalisées au droit des terres agricoles lorsque les éléments type haies bocagères, bandes enherbées, talus ou fossés n'existent pas

1

2

Mettre en place des clôtures constituées de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage (sauf en cas de mur préexistant)

3

Maintenir au maximum les fonds de parcelles en pleine terre

07 : TRAITER LES LISIÈRES AU CONTACT DES MILIEUX AQUATIQUES

Les milieux aquatiques correspondent aux cours d'eau et plans d'eau, aux prairies humides, ripisylves. Les principales continuités écologiques associées à ce milieu sont le cours d'eau du Girou et les ruisseaux de Beausoleil, de Saint loup, de Cendry, de Tucol et de Brunet.

La vallée alluviale de ces cours d'eau présente des milieux d'intérêts écologiques (prairies humides, ripisylves, boisements alluviaux...) favorables à la reproduction et la dispersion des espèces aquatiques.

Ces milieux assurent des fonctions écologiques : diversité du vivant et des habitats pour la faune et la flore, maintien et enrichissement des sols, puits de carbone, régulation des ruissellements d'eaux pluviales, etc. Leur maintien demande la préservation absolue de leurs abords.



Localisation des lisières urbaines «milieux aquatiques - milieux urbanisés»

Créer un espace tampon de part et d'autre des berges, d'une largeur adaptée à l'épaisseur des formations végétales aux abords des cours d'eau

1

2

Privilégier des sols perméables aux abords des cours d'eau et fossés en maintenant des espaces de pleine terre, afin de réduire les ruissellements et de prévenir les risques pour les biens en cas d'inondation

3

Créer un espace «naturel» entre les milieux (type bande enherbée ou arbres adaptés aux milieux humides) permettant le refuge de la biodiversité, limitant le ruissellement et assurant la stabilité de la berge