

Département du Tarn et Garonne

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Saint Etienne de Tulmont

Les orientations d'aménagement

Les orientations particulières d'aménagement – définition :

Les orientations d'aménagement « peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ». Article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Ces schémas permettent de définir l'**esprit** de l'aménagement d'un secteur, c'est-à-dire ce qui est indispensable à la réalisation d'un projet (création de voies, d'espace public, de cheminements), dans le cadre de ce qui est prévu dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les opérations d'aménagement d'ensemble et les constructions sont soumises à un caractère de compatibilité avec ces schémas : quelques écarts entre le projet et le schéma sont tolérés, s'ils ne contrarient pas ce dernier. (Réf. : *Le Plan Local d'Urbanisme*, I. CASSIN, Ed. Le Moniteur ; Paris 2005)

Ainsi, il ne s'agit pas ici de la définition d'un projet d'aménagement, mais d'orientations permettant de conduire à des projets ponctuels répondant aux orientations générales définies.

Les trames parcellaires figurées n'ont aucune valeur opposable, ni en terme de superficie, ni sur le nombre défini. Elles sont présentées à titre indicatif, comme proposition d'un mode d'organisation.

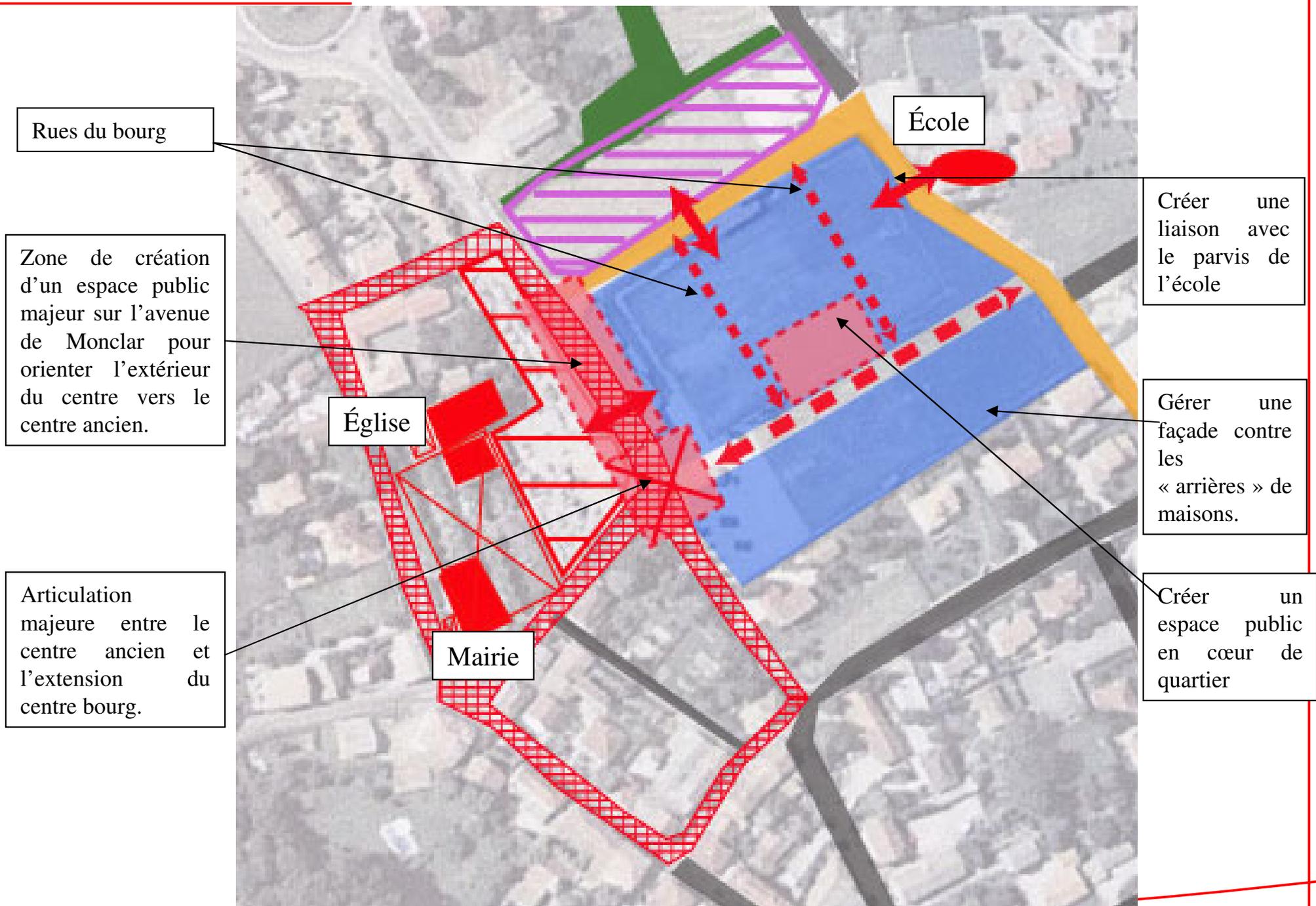
A- Schéma d'orientation d'aménagement de l'extension du centre bourg

B – Organiser les futures zones d'urbanisation du centre

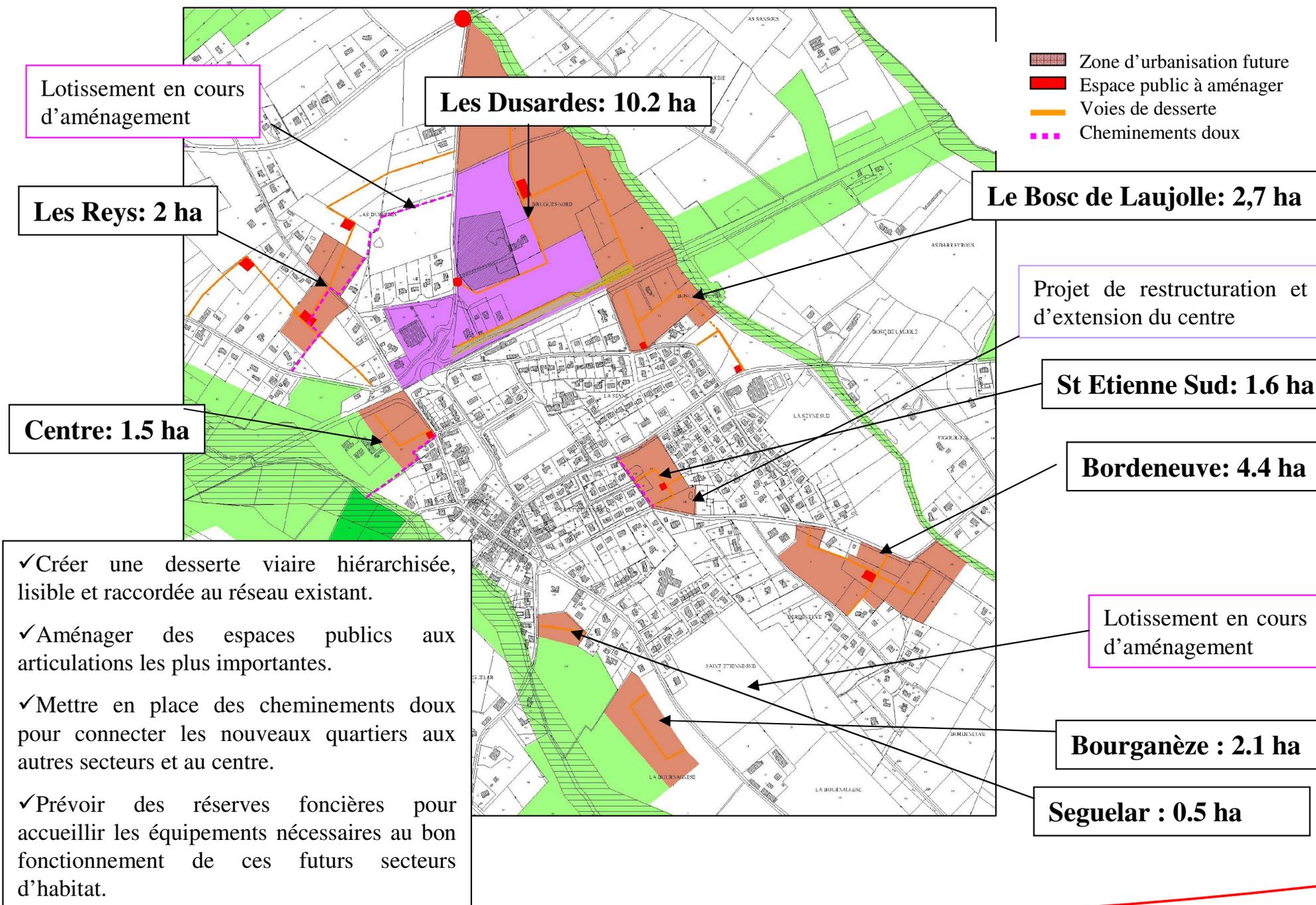
C – Harmoniser la structuration des faubourgs

D - Mailler le tissu et gérer les continuités de voies

A - Schéma d'orientation d'aménagement de l'extension du centre bourg



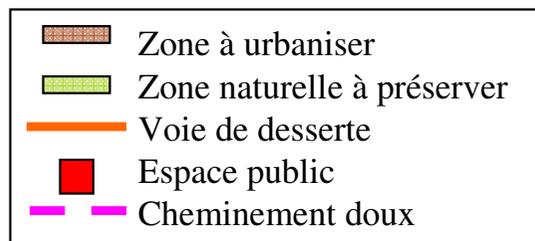
B - Organiser les futures zones d'urbanisation du centre



- ✓Créer une desserte viaire hiérarchisée, lisible et raccordée au réseau existant.
- ✓Aménager des espaces publics aux articulations les plus importantes.
- ✓Mettre en place des cheminements doux pour connecter les nouveaux quartiers aux autres secteurs et au centre.
- ✓Prévoir des réserves foncières pour accueillir les équipements nécessaires au bon fonctionnement de ces futurs secteurs d'habitat.

Les orientations d'aménagement

Schéma d'aménagement de la zone à urbaniser du centre



Exploitation agricole encore en activité qui est intégrée à la zone naturelle, coulée verte, de la vallée de la Tauge.
L'enjeu est de préserver cette limite à l'urbanisation.

Aménager une desserte interne se raccordant aux voies existantes.

Créer un espace public d'articulation

Aménager un cheminement doux reliant la promenade de la Tauge jusqu'au centre bourg.

Schéma d'aménagement des zones à urbaniser de « Séguelar » et « Bourganèze »

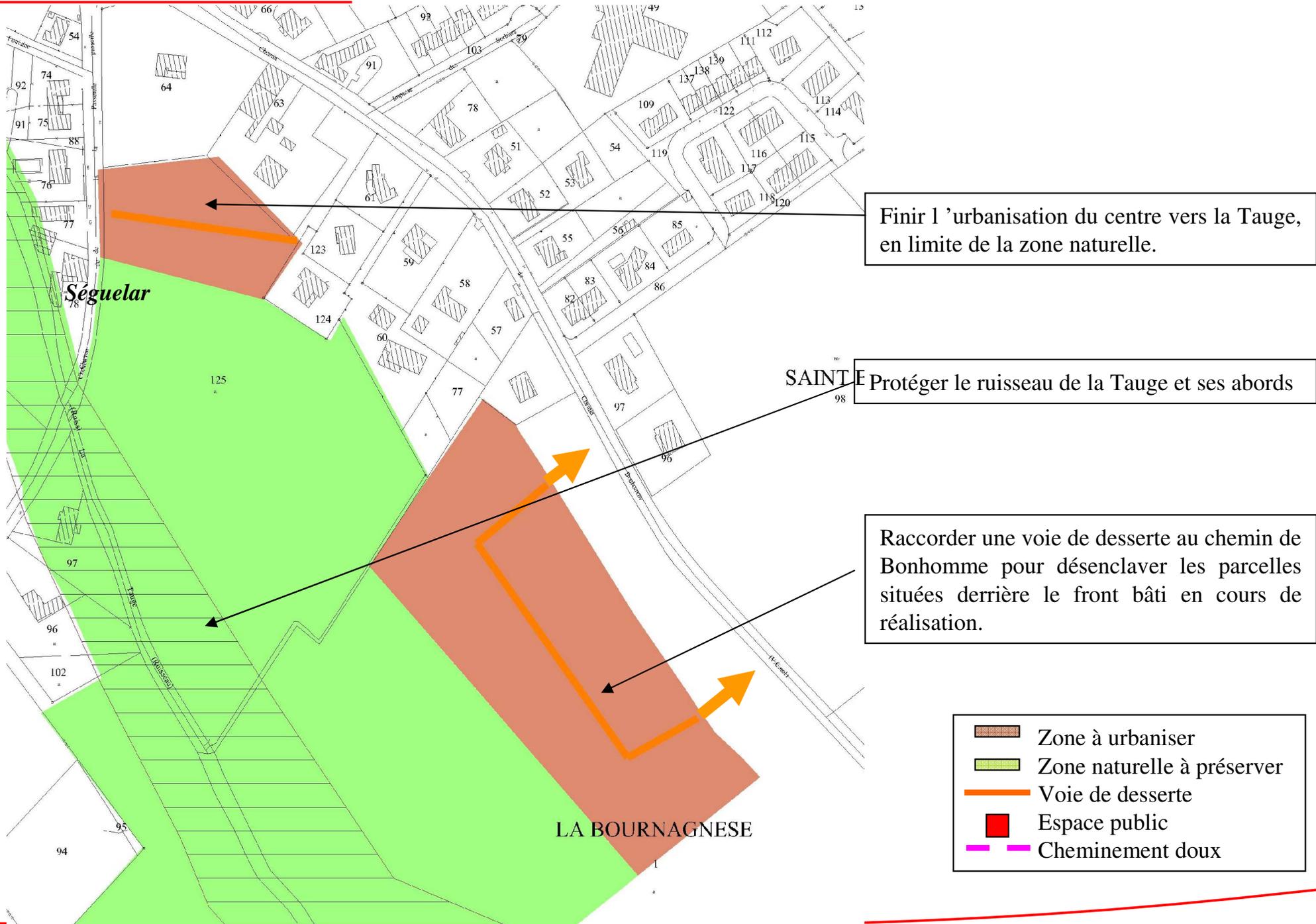
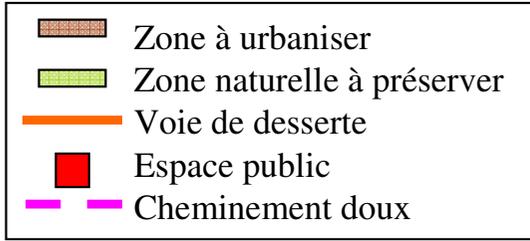


Schéma d'aménagement de la zone à urbaniser de Bordeneuve



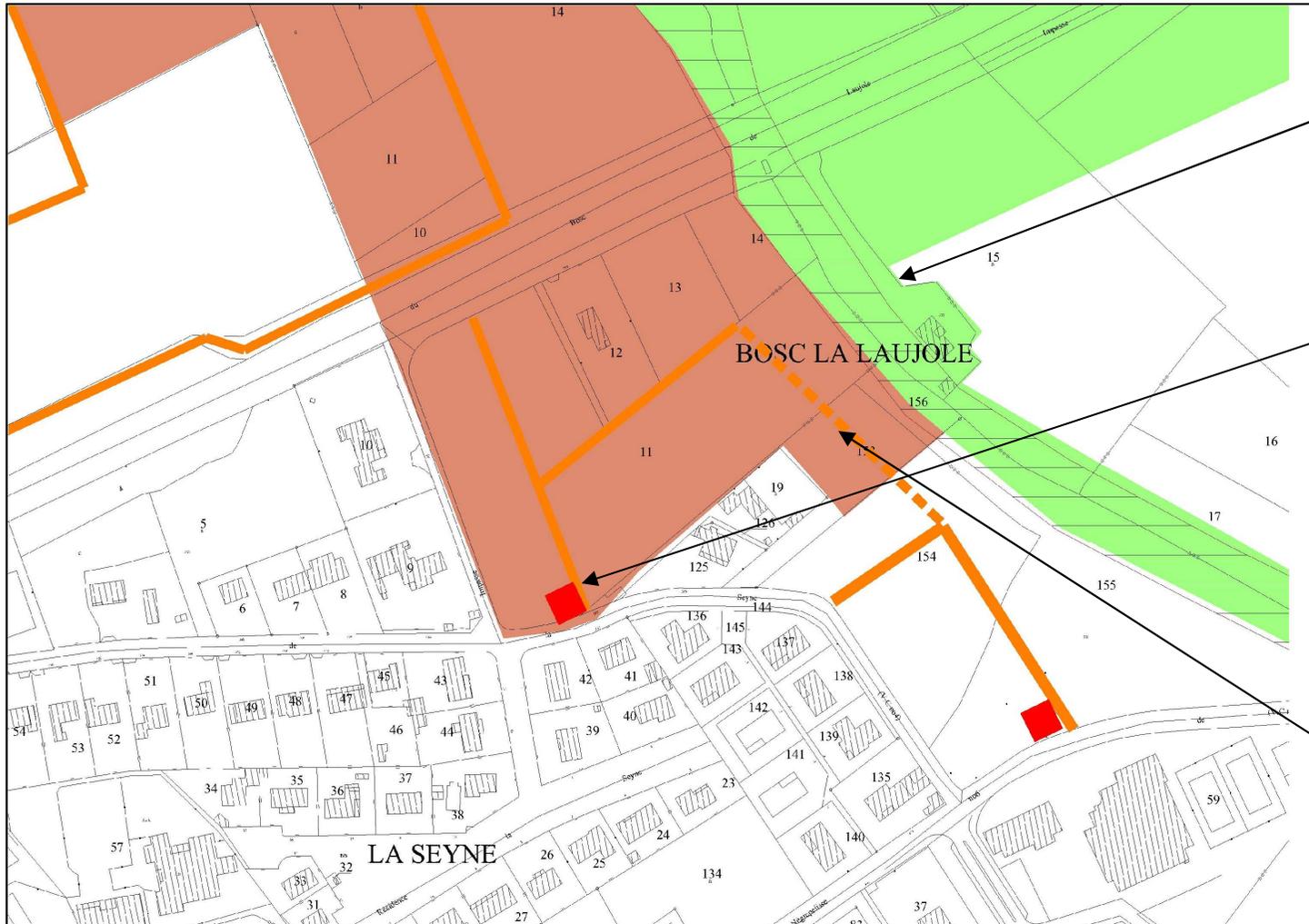
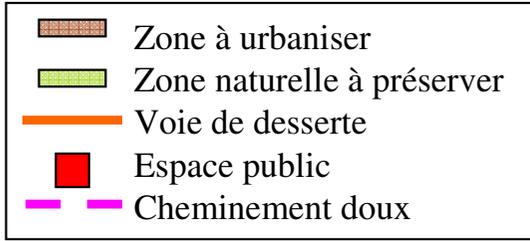
Préserver la coule vert du ruisseau de Laujolle

Aménager une desserte interne reliée aux voies existantes (chemins de Bordeneuve et de l'Herbe), et éviter les voies en impasse

Espaces public central à créer

Les orientations d'aménagement

Schéma d'aménagement de la zone à urbaniser du Bosc de Laujolle



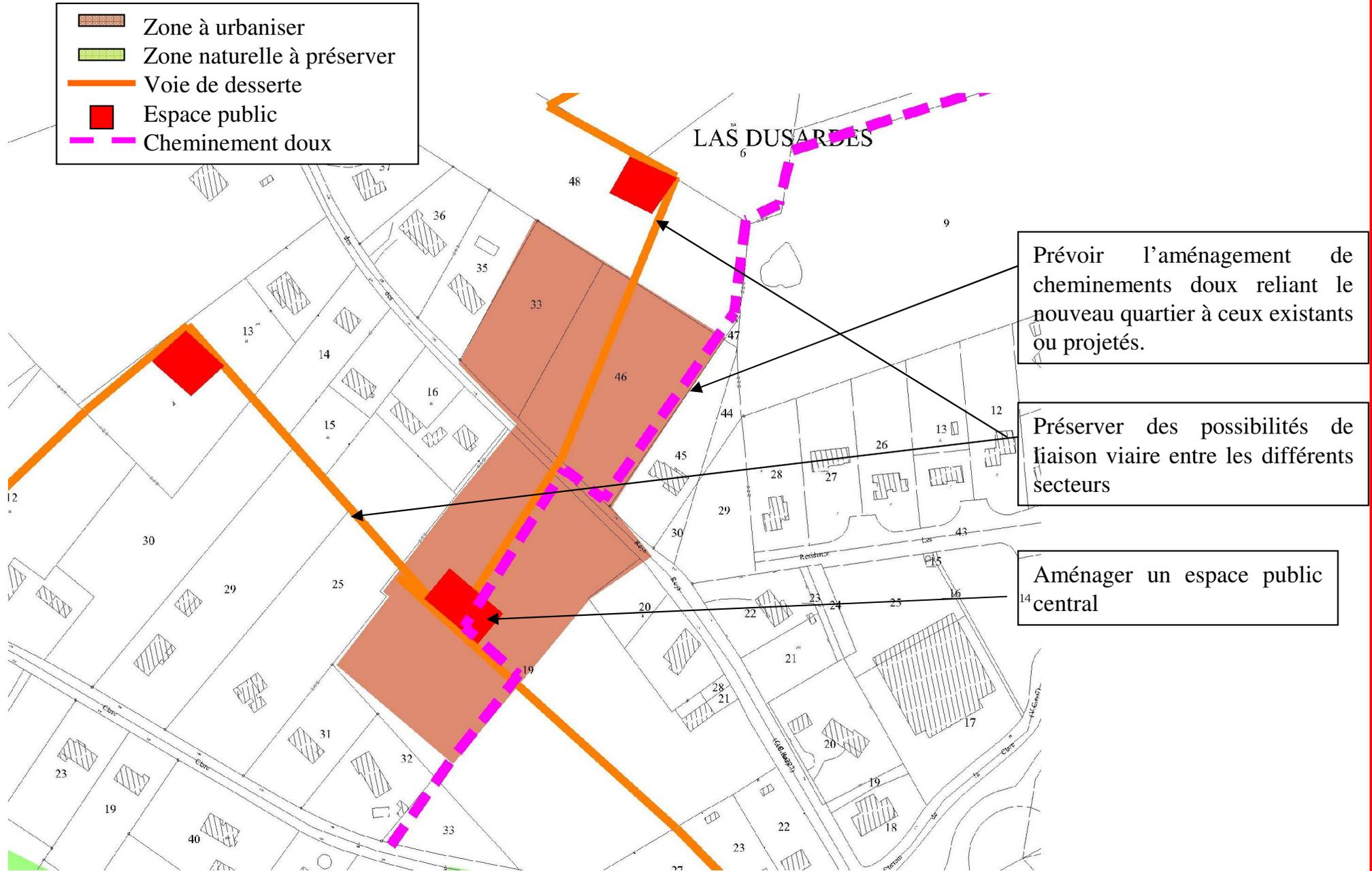
Préserver la coule vert du ruisseau de Laujolle

Raccorder le futur quartier sur le chemin de la Seyne en aménageant un espace public d'articulation

Préserver une liaison piétonne avec les opérations voisines.

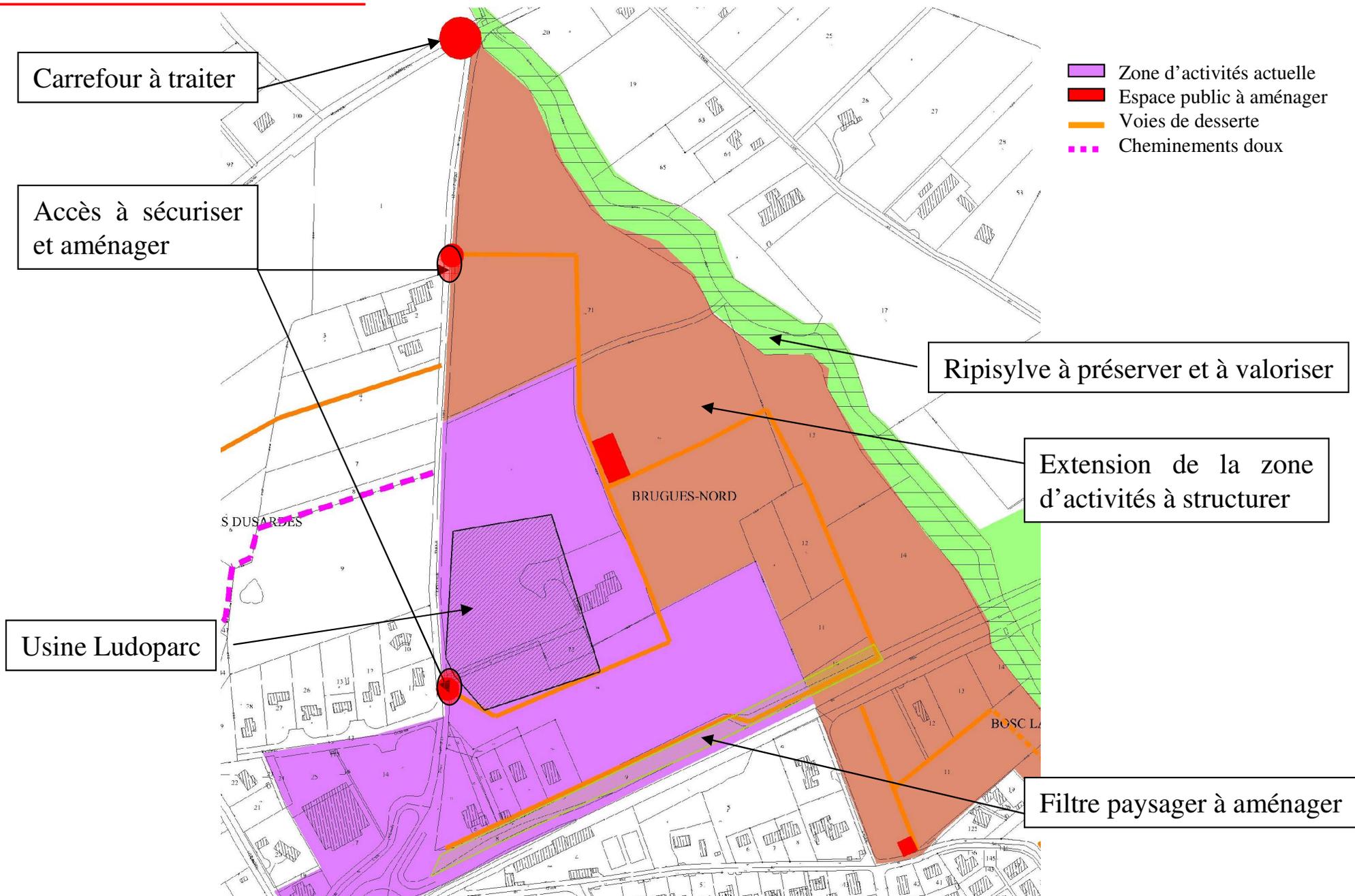
Les orientations d'aménagement

Schéma d'aménagement de la zone à urbaniser du chemin des Reys

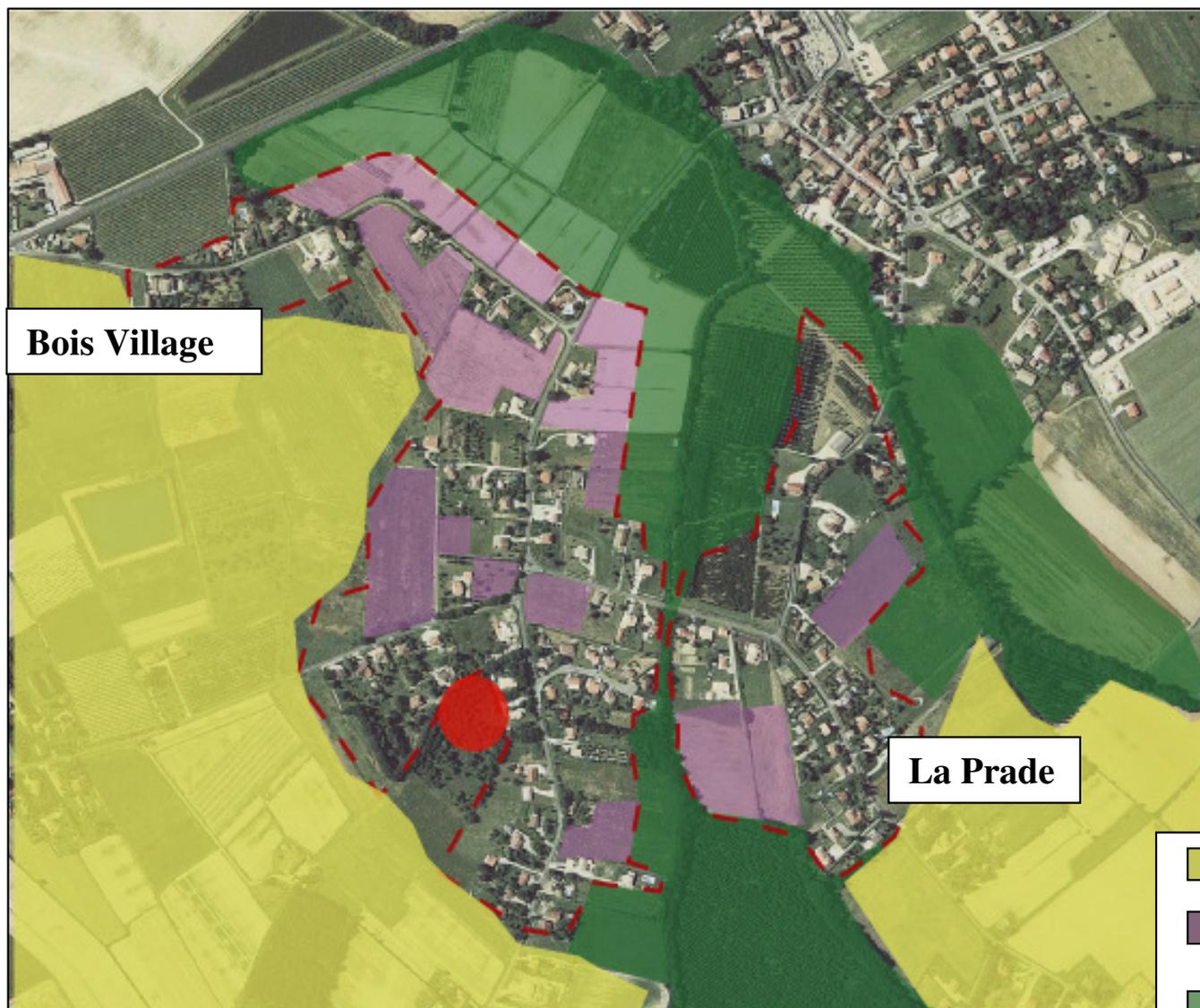


Les orientations d'aménagement

Schéma d'aménagement de la zone d'activités des Bruges



C - Harmoniser la structuration des faubourgs



✓ Préserver et renforcer les masses boisées existantes

✓ Aménager des cheminements doux le long des ripisylves des deux ruisseaux

✓ Créer des espaces publics structurants au cœur de ces secteurs pour leur donner une véritable vocation de quartier.

✓ Aménager des dessertes pour pouvoir désenclaver certains fonds de parcelles.

✓ Marquer les limites de ces faubourgs en s'appuyant sur les éléments naturels qualitatifs (masses boisées, haies bocagères, ruisseaux...)

✓ Mettre en place un système d'assainissement collectif sur le secteur de Bois Village.

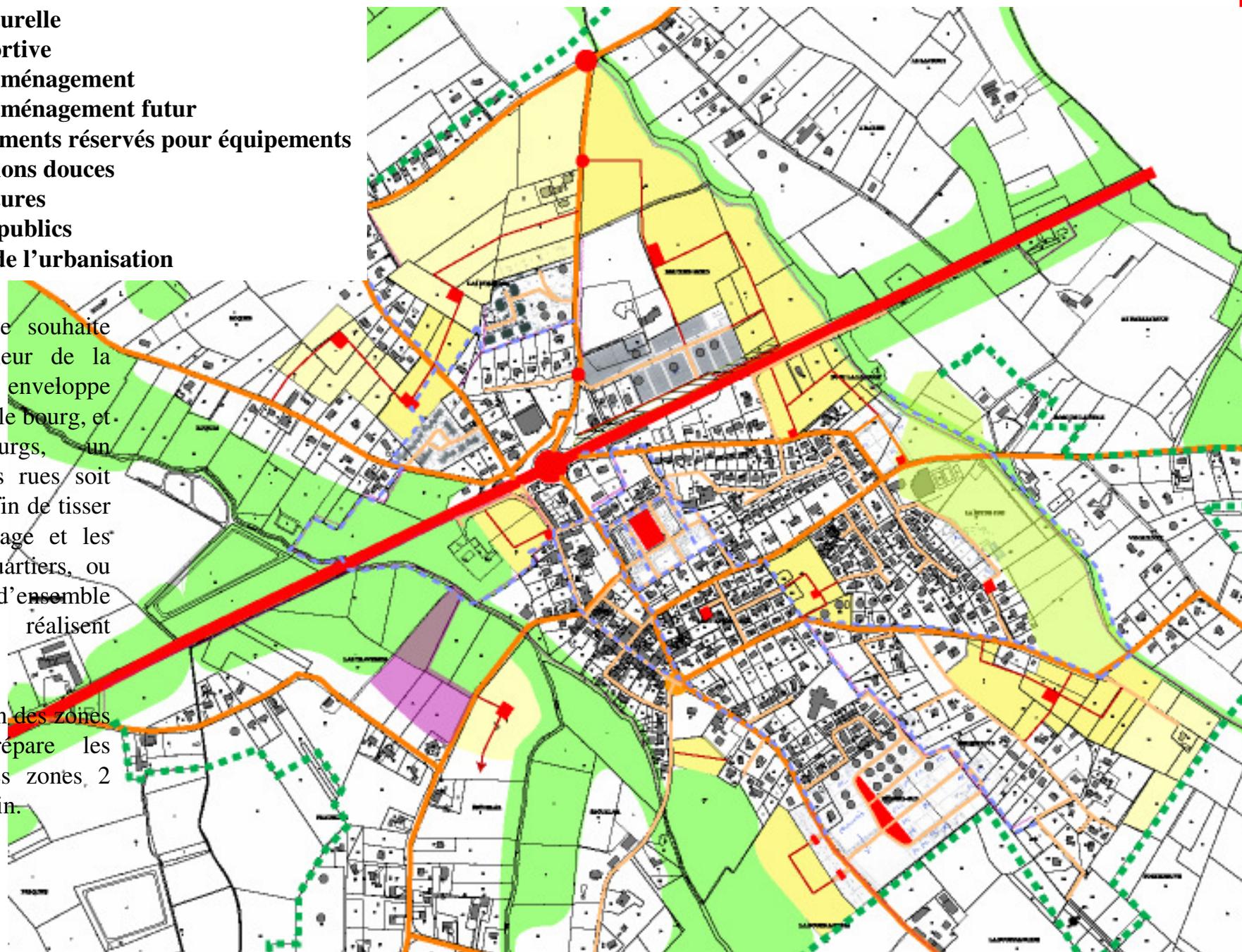
-  Espaces agricoles
-  Parcelles restantes non urbanisées (d'après photo aérienne de 2000 et cadastre)
-  Masses boisées à préserver
-  Limite du faubourg
-  Espace d'articulation majeure à aménager

D - Mailler le tissu et gérer les continuités de voies

- Zone naturelle
- Zone sportive
- Zone d'aménagement
- Zone d'aménagement futur
- Emplacements réservés pour équipements
- Circulations douces
- Voies futures
- Espaces publics
- Limites de l'urbanisation

La commune souhaite qu'à l'intérieur de la nouvelle enveloppe définie pour le bourg, et ses faubourgs, un maillage des rues soit recherché, afin de tisser l'ancien village et les différents quartiers, ou opérations d'ensemble qui se réalisent aujourd'hui.

La réalisation des zones 1 AU, prépare les jonctions des zones 2 AU de demain.



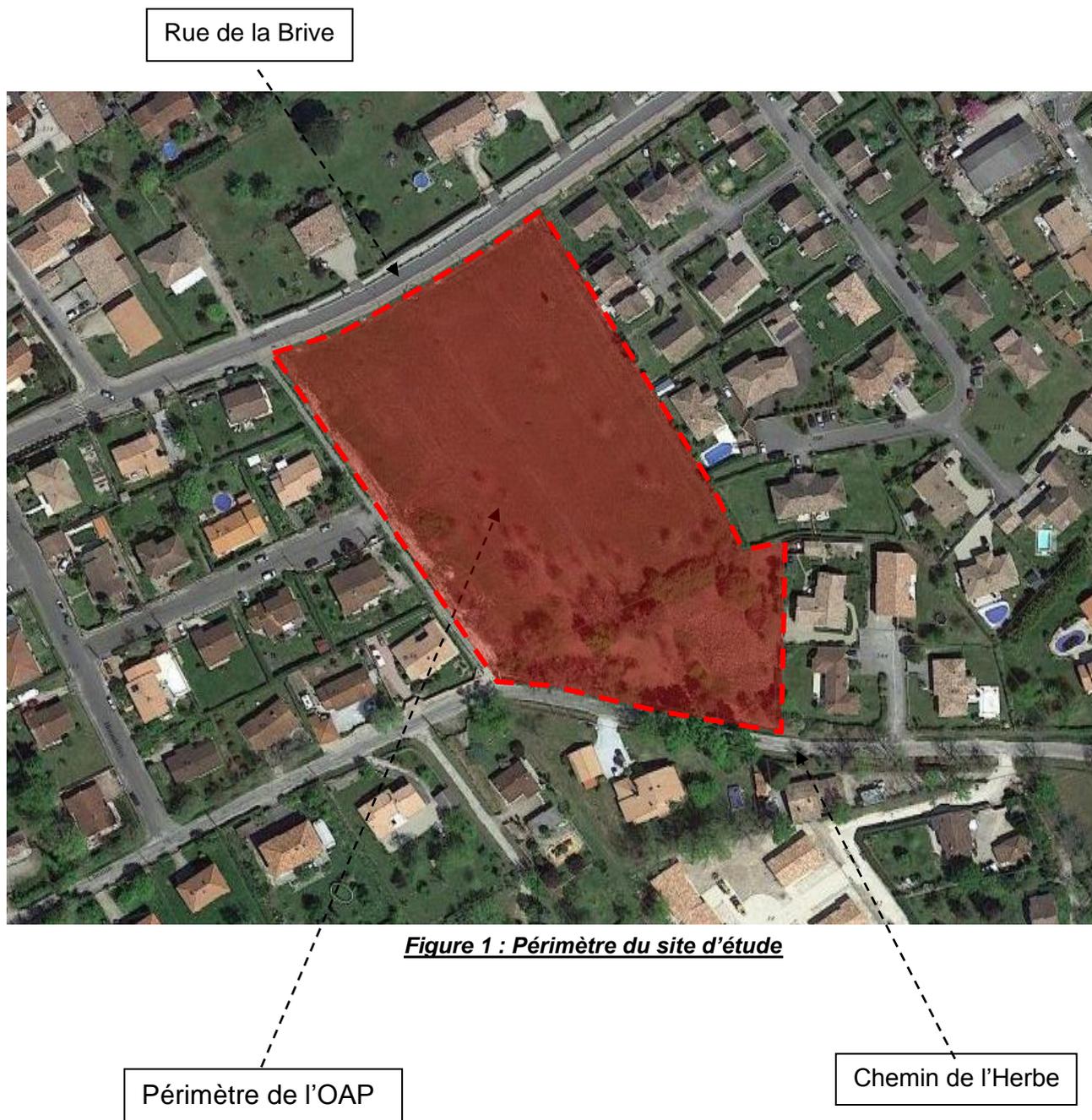
Les orientations d'aménagement

**ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION « SAINT-
ETIENNE SUD »**

PRÉAMBULE

La zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation en zone 1AU dans le PLU de Saint-Etienne-de-Tulmont. Elle se situe au cœur de l'enveloppe urbaine à l'Est du centre bourg en zone UB.

Bordé par la Rue de la Brive et le Chemin de l'Herbe, le site correspond aujourd'hui à une dent creuse dans l'espace urbain.



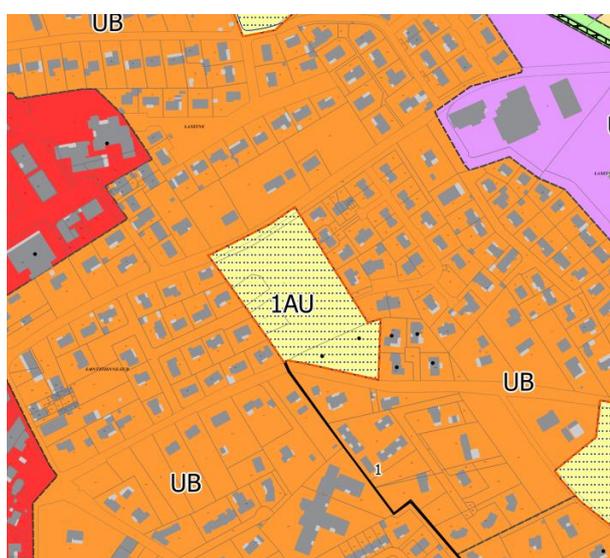
DESCRIPTION ET ENJEUX DU SITE

Le site offre une surface d'environ 1,6 ha au total, destinée à une urbanisation consacrée à de l'habitat. Le secteur se trouve à l'Est du centre-bourg en contiguïté de deux lotissements. Le site est principalement entouré par des espaces bâtis à caractère pavillonnaire.

On retrouve sur ce site une zone pouvant être qualifiée comme zone humide réglementaire. Ce site représente aussi un intérêt paysager de par la présence d'une mare permanente et d'un alignement de vieux chênes.

CLASSEMENT SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE : 1AU passe en UB

Règlement avant modification



Règlement après modification

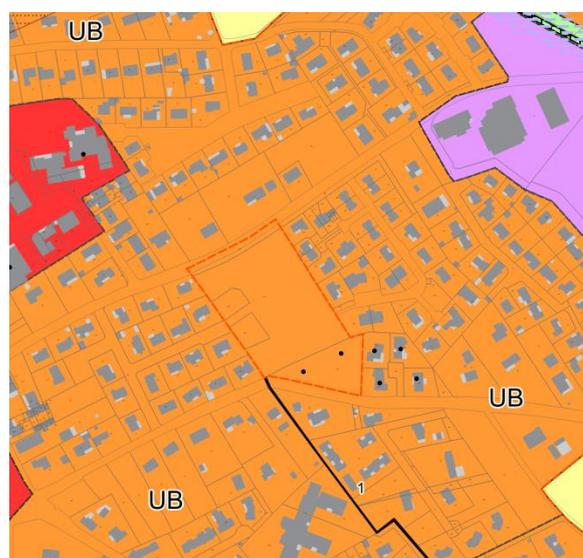


Figure 2 : Localisation sur le plan de zonage du PLU

SURFACE TOTALE DU SITE : 1,6 ha

DENSITÉ / NOMBRE DE LOGEMENTS : 26 logements par hectare équivalant à 40 logements (plus ou moins 10%).

MODALITÉS OPÉRATOIRES : Ce schéma d'aménagement fait l'objet de deux opérations d'aménagement. La phase Sud (0,3 ha) pourra accueillir au maximum deux logements, et la partie Nord (1,3 ha) accueillera le reste des logements (phasage détaillé en page 7).

LES DIFFÉRENTES VUES DU SITE



Figure 3 : Localisation des photos – Vue aérienne Satellite



Figure 4 : Vue depuis la résidence le Grand Pré (1)



Figure 5 : Vue depuis le Chemin de l'Herbe (2)



Figure 6 : Vue depuis la Rue de la Brive (3)



Figure 7 : Vue depuis la Rue de la Brive (4)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PRINCIPES GÉNÉRAUX ET INSERTION PAYSAGÈRE :

Le principe général est de pouvoir implanter sur ce terrain des bâtiments à vocation d'habitat social (LLS) tout en gardant une harmonisation au niveau du bâti par rapport à ce qu'il existe déjà aux alentours.

Les enjeux environnementaux identifiés feront l'objet d'un traitement particulier puisqu'ils seront protégés par la création d'espaces tampons (zones humides, mare et alignement d'arbre).

VOIRIE, LIAISONS DOUCES ET STATIONNEMENT

Pour répondre à des impératifs de fonctionnalité, une liaison douce centrale devra être créée, traversant le secteur du Nord au Sud, ainsi que deux périphériques, entre le site et la résidence le Grand Pré. Enfin une petite liaison douce devra être créée entre l'axe central et la rue des Lauriers.

Le réseau viaire structurant consiste à aménager une voie principale de desserte, dont les caractéristiques seront conformes aux dispositions du règlement urbanisme. La voie structurante devra relier la Rue de la Brive et le Chemin de l'Herbe. Une voirie perpendiculaire pourra être créée pour relier le futur quartier à la résidence le Grand Pré.

Des voies secondaires se raccordant sur la voie principale de desserte pourront être autorisées.

Le nombre de places de stationnement sera conforme aux dispositions du règlement local d'urbanisme.

Les franchissements de la zone humide identifiée devront faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau et d'un traitement particulier afin de préserver au maximum cet espace.

Les habitations localisées sur la phase Sud ne devront pas être desservies par le chemin de l'herbe (uniquement par la voirie à créer).

FORMES URBAINES ET ENJEUX ARCHITECTURAUX

Il sera fait application des dispositions du règlement local d'urbanisme (secteur UB).

RÉSEAUX DIVERS :

Le site sera desservi par des réseaux en capacité suffisante (assainissement collectif, eau potable, électricité et défense incendie).

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

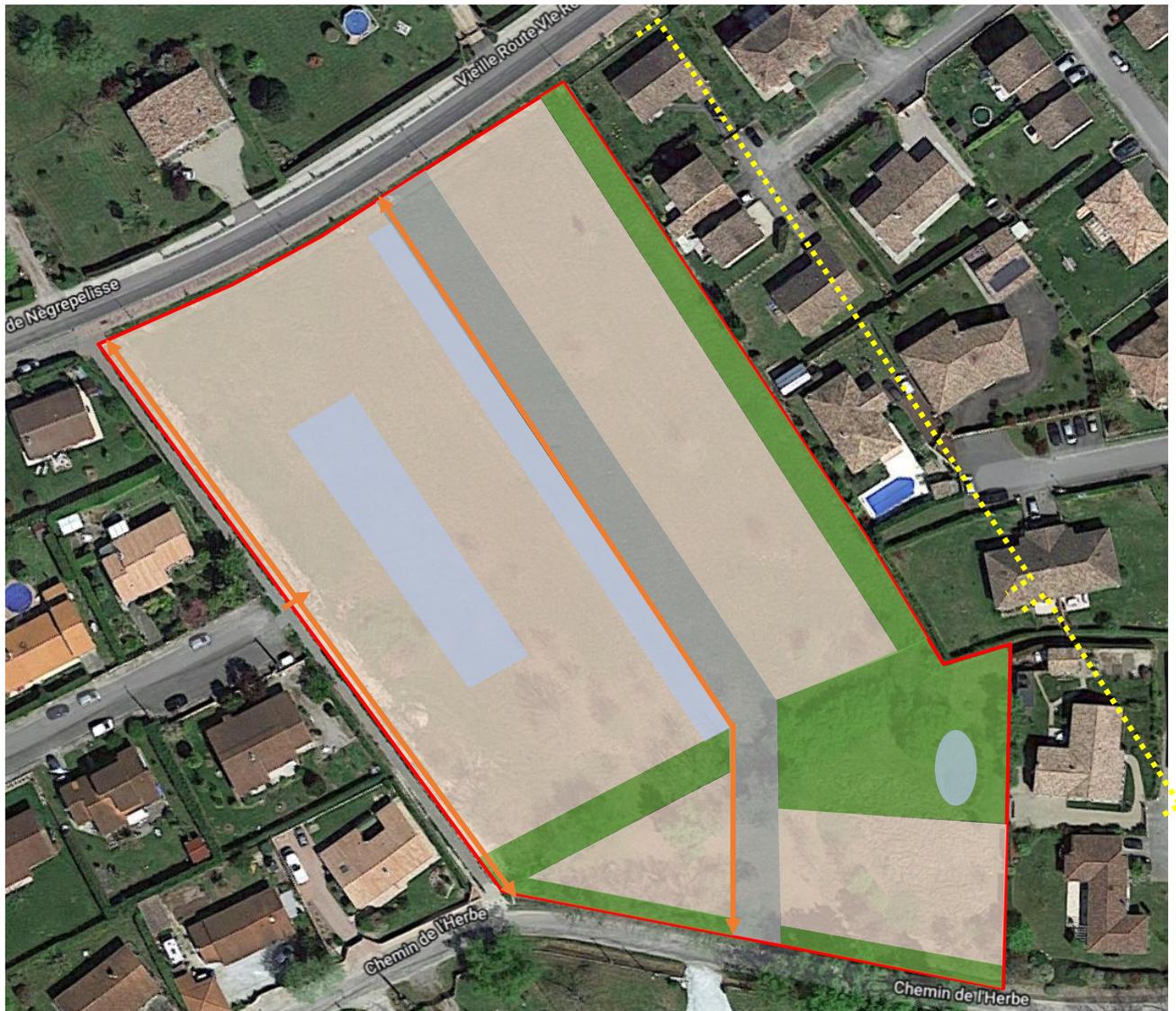


Figure 8 : Schéma de principe d'aménagement

Légende :

-  Limite OAP
-  Voirie
-  Espace constructible
-  Espace naturel à préserver
-  Zone humide à prendre en compte
-  Liaison douce
-  Possibilité de faire deux opérations d'aménagement

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT :Habitats naturels :

Ce site est caractérisé par une mosaïque d'habitats naturels plus ou moins humides. On y trouve quelques habitats naturels humides tels qu'une jonchaie et une mare abritant une typhaie. On y trouve des habitats naturels ouverts entretenus (prairie broyée et prairie tondue), quelques habitats naturels de transition (fourrés à prunelliers et ronciers) ainsi que quelques habitats fermés (alignement de vieux chênes et bosquet de feuillus).



Figure 9 : Jonchaie, fossé sec, fourrés de prunelliers, prairie tondue, typhaie et mare, alignement de chênes

Habitats d'espèces :

L'enjeu principal de ce site réside dans la présence de la mare permanente présente à l'Est de la parcelle 145. Celle-ci représente un habitat de reproduction avéré pour le Triton palmé (*Lissotriton helveticus*) ainsi que pour la Grenouille verte (*Pelophylax sp.*). Les prospections ont permis d'observer également la Couleuvre à collier dans la mare (*Natrix helvetica*). Ces trois espèces et leurs habitats sont protégés.

Par ailleurs, l'alignement de chênes présent au Sud de la parcelle 145 montre des indices de présence du Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*) et offre des gîtes potentiels pour plusieurs espèces de chauves-souris arboricoles. Le talus qui l'accompagne, exposé au Sud, est colonisé par une population de lézard des murailles (*Podarcis muralis*), une espèce très commune mais protégée.



Figure 10 : Grenouille verte et Triton palmé (photographies prises hors site)



Figure 11 : Alignement de chênes et lézard des murailles dans une cavité

Recommandations :

La parcelle 145, qui concentre l'ensemble des richesses environnementales, a été évitée en partie. Une attention particulière devra être portée d'une part à la gestion de cette parcelle et d'autre part au tracé de la voirie qui sera retenu. Celui-ci devra être localisé à distance de la mare, et devra éviter l'abattage des chênes marquant le talus au Sud.

**ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
« BORDENEUVE »**

PRÉAMBULE

La zone ne fait pas actuellement l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Elle se situe en zone US dans le PLU de Saint-Etienne-de-Tulmont, en périphérie Est de l'enveloppe urbaine.

Bordé par le Chemin de l'Herbe, le site correspond aujourd'hui à un stade de foot en périphérie de l'espace urbain. Il est à noter que cet espace est sous maîtrise foncière communale.



Figure 1 : Périmètre du site d'étude

Périmètre de l'OAP

Chemin de l'Herbe

DESCRIPTION ET ENJEUX DU SITE

Le site offre une surface d'environ 1,6 ha au total, destiné aujourd'hui à une urbanisation tournée vers des équipements publics ou d'intérêt collectif. Le secteur se trouve au Sud-Est du centre-bourg et représente un espace de transition entre un tissu urbain dense en zone UB et moins dense en zone UD.

Le site est entouré principalement par des espaces non bâtis, les seuls bâtis existants sont localisés à l'Est et à l'Ouest du secteur (caractère pavillonnaire), de la zone à urbaniser et de la zone naturelle avec le ruisseau de Laujole.

On retrouve sur ce site une zone inondable autour du ruisseau de Laujole. Ce site représente aussi un intérêt paysager de par la présence de la ripisylve.

CLASSEMENT SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE : US passe en UB

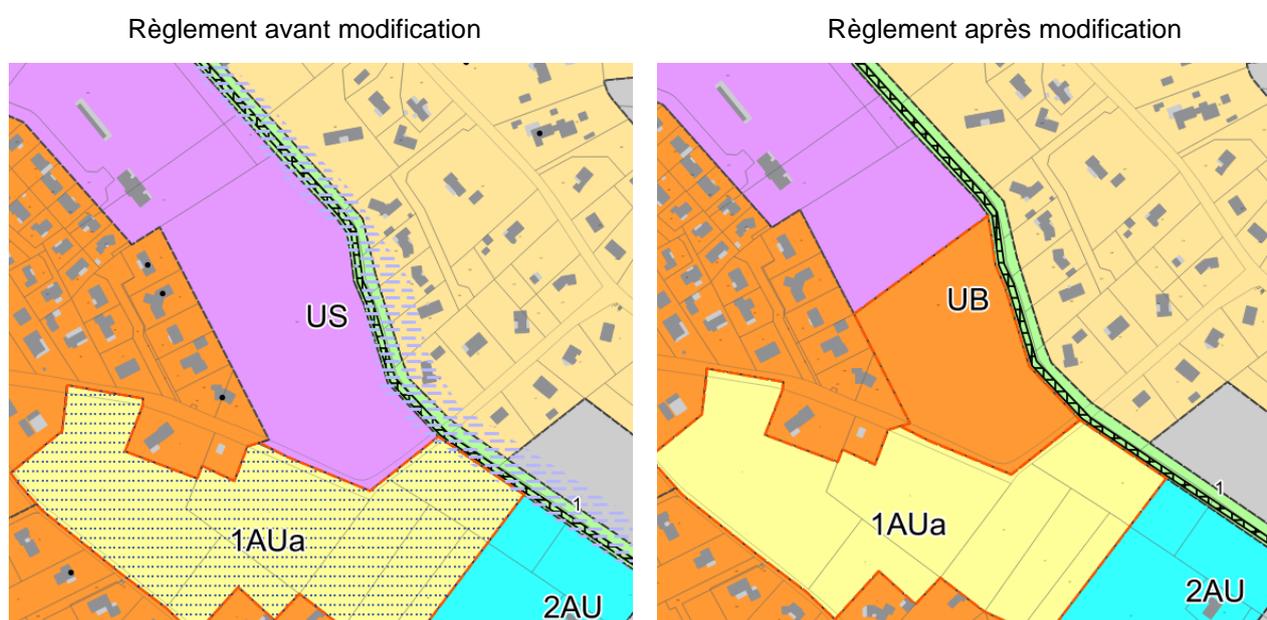


Figure 2 : Localisation sur le plan de zonage du PLU

SURFACE TOTALE DU SITE : 1,8 ha

DENSITÉ / NOMBRE DE LOGEMENTS : 24 logements par hectare équivalant à 43 logements (+ ou – 10%).

MODALITÉS OPÉRATOIRES : Ce schéma d'aménagement fait l'objet de deux opérations d'aménagements.

LES DIFFÉRENTES VUES DU SITE



Figure 3 : Localisation des photos – Vue aérienne Satellite



Figure 4 : Vue depuis le sud-ouest du terrain de sport (1)



Figure 5 : Vue depuis le sud-ouest du terrain de sport (2)



Figure 6 : Vue depuis le sud-ouest du terrain de sport (3)



Figure 7 : Vue depuis le nord-ouest du terrain de sport (4)



Figure 8 : Vue depuis le nord-est du terrain de sport (5)



Figure 9 : Vue depuis le sud-est du terrain de sport (6)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PRINCIPES GÉNÉRAUX ET INSERTION PAYSAGÈRE :

Le principe général est de pouvoir implanter majoritairement sur ce terrain des bâtiments à vocation d'habitat social tout en gardant une harmonisation au niveau du bâti par rapport à ce qu'il existe déjà aux alentours.

La zone inondable (identifiée en contour bleu sur le schéma d'aménagement) sera préservée de toute urbanisation.

VOIRIE, LIAISONS DOUCES ET STATIONNEMENT :

Pour répondre à des impératifs de fonctionnalité, un maillage de liaison douce devra être créé, traversant le secteur du Nord au Sud, pour rejoindre le Chemin de l'Herbe et le cheminement doux existant le long du ruisseau.

Le réseau viaire structurant consiste à aménager une voie principale de desserte (à double sens), dont les caractéristiques seront conformes aux dispositions du règlement urbanisme. La voie structurante devra relier le Chemin de l'Herbe (au Sud) et les futures habitations le plus éloignées (au Nord). La desserte et accès aux Chemin de l'Herbe est indispensable à la réussite du projet, avec une entrée et sortie en double sens.

Des voies secondaires se raccordant sur la voie principale de desserte pourront être autorisées.

Le nombre de places de stationnement sera conforme aux dispositions du règlement local d'urbanisme.

FORMES URBAINES ET ENJEUX ARCHITECTURAUX :

Il sera fait application des dispositions du règlement local d'urbanisme (secteur UB). Néanmoins dans un souci d'harmonisation du bâti, il est préconisé d'adopter le langage architectural existant (les même teintes, formes, hauteurs, espaces...).

RÉSEAUX DIVERS :

Le site sera desservi par des réseaux en capacité suffisante (assainissement collectif, eau potable, électricité et défense incendie).

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Figure 8 : Schéma de principe d'aménagement

Légende :

-  Limite OAP
-  Voirie
-  Espace constructible
-  Espace naturel à préserver
-  Liaison douce
-  Future voirie potentielle
-  Phasage d'aménagement
-  Zone inondable

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT :Habitats naturels :

Ce site est caractérisé par des habitats fortement anthropisés : terrain de sport en herbe et friches herbacées sur remblais. Le site est bordé à l'Est par le ruisseau de Laujole, qui est ici accompagné d'une ripisylve fragmentaire en mauvais état de conservation.



Figure 9 : Friche herbacée sur remblais et terrain de sport en herbe

Habitat d'espèces :

Aucune espèce protégée ou patrimoniale n'a été observée sur ce site.

Recommandations :

Le maintien d'un espace vert géré de manière extensive (bande de *non aedificandi* fauchée une fois annuellement) le long du ruisseau pourrait être bénéfique et permettrait l'optimisation environnementale de ce cours d'eau dégradé.



Plan Local d'Urbanisme- Révision allégée n°1

Commune de Saint-Etienne-de-Tulmont

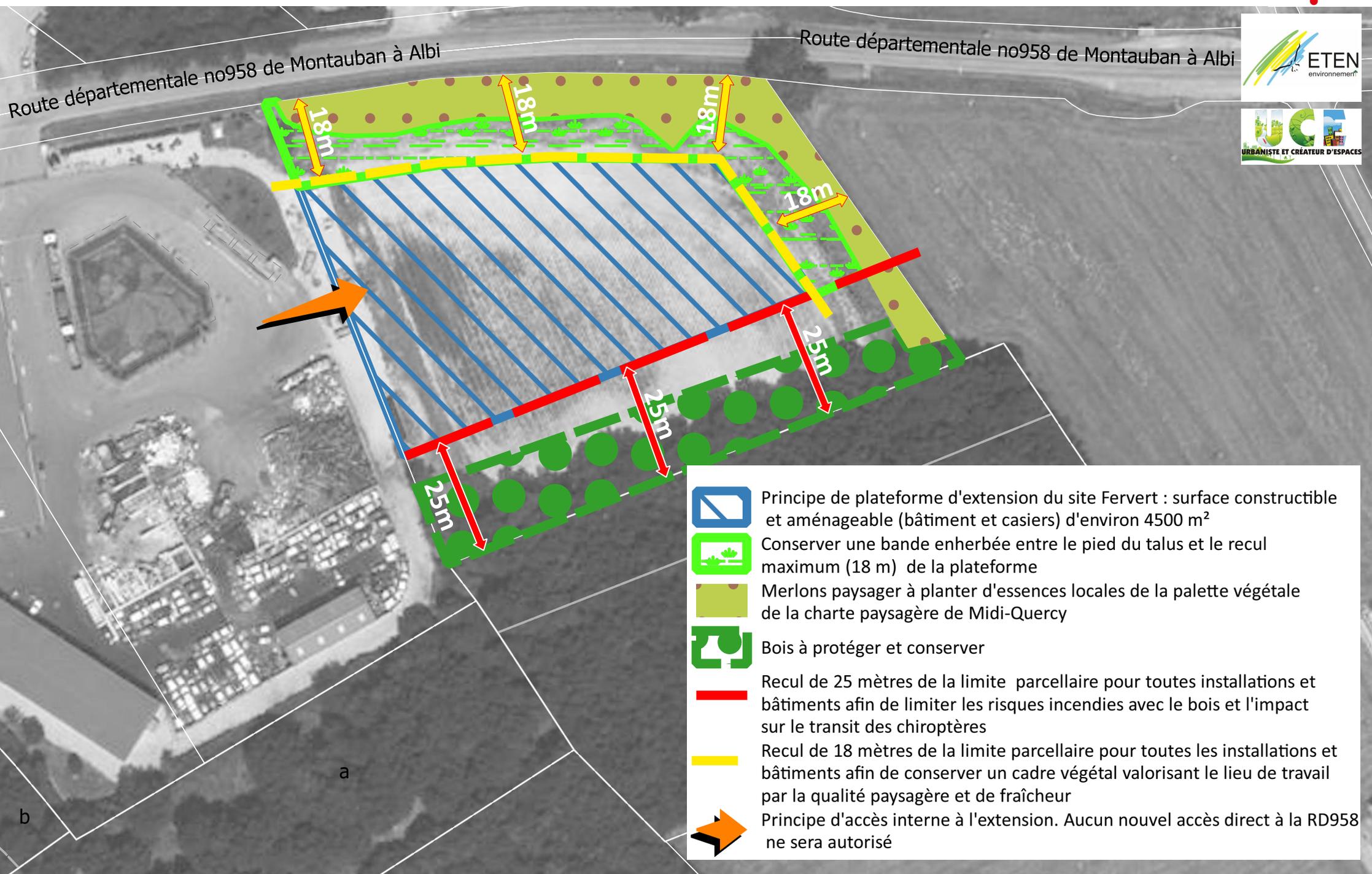
3- Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP-Roques

Date d'arrêt du PLU	
Date d'approbation du PLU	

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Principes d'aménagement de la plateforme envisagée pour le tri et le stockage des déchets



-  Principe de plateforme d'extension du site Fervert : surface constructible et aménageable (bâtiment et casiers) d'environ 4500 m²
-  Conserver une bande enherbée entre le pied du talus et le recul maximum (18 m) de la plateforme
-  Merlons paysager à planter d'essences locales de la palette végétale de la charte paysagère de Midi-Quercy
-  Bois à protéger et conserver
-  Recul de 25 mètres de la limite parcellaire pour toutes installations et bâtiments afin de limiter les risques incendies avec le bois et l'impact sur le transit des chiroptères
-  Recul de 18 mètres de la limite parcellaire pour toutes les installations et bâtiments afin de conserver un cadre végétal valorisant le lieu de travail par la qualité paysagère et de fraîcheur
-  Principe d'accès interne à l'extension. Aucun nouvel accès direct à la RD958 ne sera autorisé