

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SAINT-MAURIN

---

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*Pièce 3*

---

### **UrbaDoc**

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

PRESCRIPTION DU PLU	Le 21 mai 2010
DEBAT SUR LE PADD	Le 13 novembre 2015
ARRET DU PLU	Le 12 mai 2016
ENQUETE PUBLIQUE	Du 7 novembre 2016 au 9 décembre 2016
APPROBATION DU PLU	

## Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi SRU et précisés par la loi UH. Initialement intégrées au PADD, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier du PLU selon les articles L.151-6 et 151-7 du Code de l'Urbanisme. Depuis la loi portant Engagement National pour l'Environnement, les orientations d'aménagement permettent aussi de préciser la programmation des équipements et des réseaux à travers de la définition des "orientations d'aménagement et de programmation".

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que sur les zones qui sont amenées à connaître une évolution significative. En ce sens, la municipalité a souhaité détailler dans le Plan Local d'Urbanisme des orientations d'aménagement portant sur les franges du noyau villageois.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables met en exergue, dans l'une des orientations, la volonté du Conseil Municipal de développer les logements neufs dans le centre bourg et sa périphérie immédiate (1.1). Ces orientations d'aménagement précisent les actions à mettre en œuvre, afin de favoriser une intégration des constructions respectueuse du cadre paysager tout en assurant la cohérence des aménagements voiries et des traitements paysagers à établir, en vue de satisfaire à une densification raisonnée du village et de ses abords immédiats. Les objectifs d'aménagement poursuivis se déclinent comme il suit :

- Rechercher des formes urbaines et bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés environnants en actant une densité moyenne de 6 à 8 logements / hectare
- Aménager les secteurs à urbaniser dans une logique d'ensemble en optimisant les conditions d'accessibilité et de desserte.

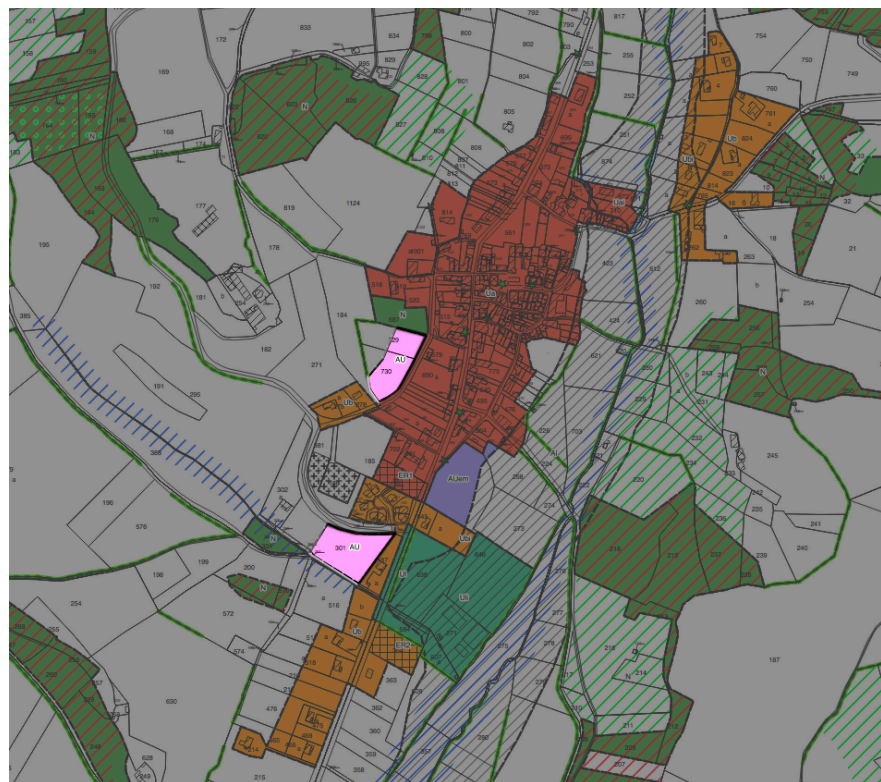
Les préconisations détaillées ci-dessous sont présentées sous la forme de schémas couvrant les secteurs destinés à l'urbanisation ; Sont notamment

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

L'urbanisation des secteurs identifiés a vocation à conforter la trame urbaine en continuité immédiate du noyau villageois, notamment à proximité immédiate des équipements structurants : école et infrastructures ludo-sportives.

Il convient ainsi de proposer une forme urbaine permettant de gérer de manière économe le foncier disponible tout en limitant l'impact sur la trame paysagère.

### *Zones AU matérialisées en rose en frange Sud et Ouest du bourg*



# 1. Marge VC n°1 ruisseau de Pellatat (AU)

## 1.2 Superficie approchée

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
301 (en partie)	0	61	78
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>61</b>	<b>78</b>
<b>Sup. à bâtir*</b>	<b>0</b>	<b>49</b>	<b>42</b>

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

## 1.2 Les principes d'aménagement

Densité recherchée et modalités d'aménagement	Principe de desserte	Intégration paysagère
<p>Densité de <b>6 à 8 logements à l'hectare</b></p> <p>Nombre total de constructions envisagé : 3</p> <p>Urbanisation selon un permis d'aménager d'ensemble</p>	<p>Création d'une voie de desserte de type contre-allée en appui du chemin rural de Saint-Pardoux au Pont de Laroux</p> <p>A titre indicatif, L = 50 m pour un coût estimé à 15 500 € (300€ le m linéaire)</p>	<p>Densité favorisant une forme urbaine semi-dense permettant de conserver un cadre de vie aéré.</p> <p>Intégration du bâti dans le cadre paysager en tenant compte des données topographiques : sens de faitages parallèle au tracé des voies riveraines</p> <p>Implantation du bâti en recul de la contre-allée et du ruisseau de Pellatat, conforme aux implantations des constructions adjacentes.</p>

		<p>Fond de jardin végétalisé en marge de la VC n°1, sur les secteurs de dévers</p> <p>Préservation des motifs paysagers en marge Est de la zone AU</p> <p>Paysagement en limite Ouest de la zone AU, au contact du foncier agricole</p>
--	--	---

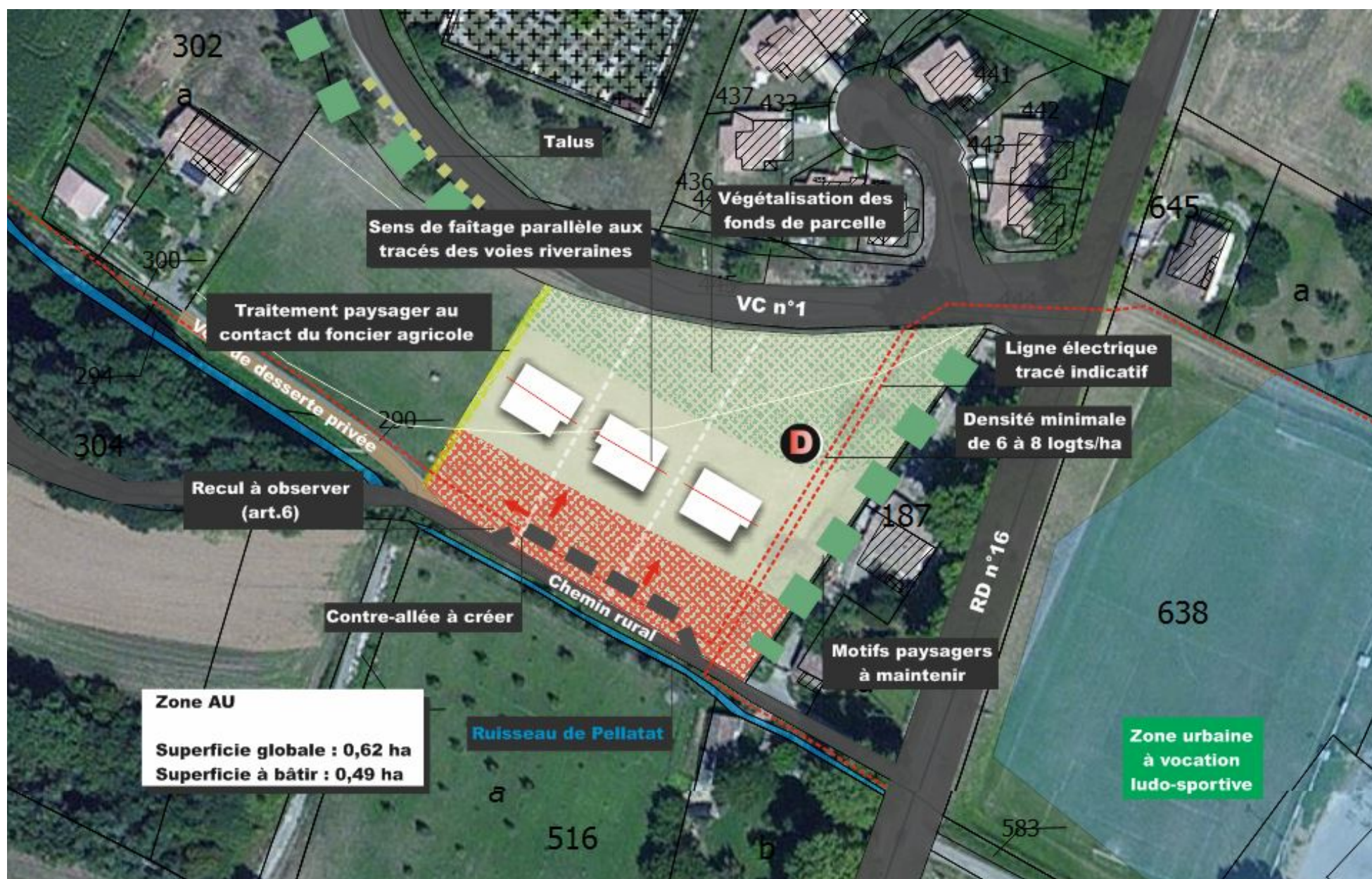
L'implantation des constructions et les découpages parcellaires représentés sur l'esquisse ci-dessous ne sont donnés qu'à titre indicatifs.

## 1.3 Bilan prévisionnel

L'aménagement de ce secteur en continuité de réalisations pavillonnaires récentes engendre des coûts en matière d'accessibilité et de traitement des lisières agro-urbaines. La réalisation d'une contre-allée greffée sur le chemin rural au Sud et le paysagement en limite Ouest de la zone AU peuvent être chiffrées à minima selon les éléments détaillés ci-dessous :

Equipement	Coût au m.l	Total
<b>VOIRIE</b>		
Voie de desserte légère (L = 50 m)	300 € / m.l	15 000 €
<b>VOIRIE</b>		
Accompagnement végétalisé (L = 50 m)	6 € / m.l	300 €
<b>Coût total VRD</b>		<b>15 300 €</b>

**PRINCIPES RENDUS OBLIGATOIRES**



## 2. Rue du Cimetière (AU)

### 2.1 Superficie

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
729 en partie	0	18	05
730 en partie	0	31	38
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>49</b>	<b>43</b>
<b>Sup. à bâtir</b>	<b>0</b>	<b>49</b>	<b>43</b>

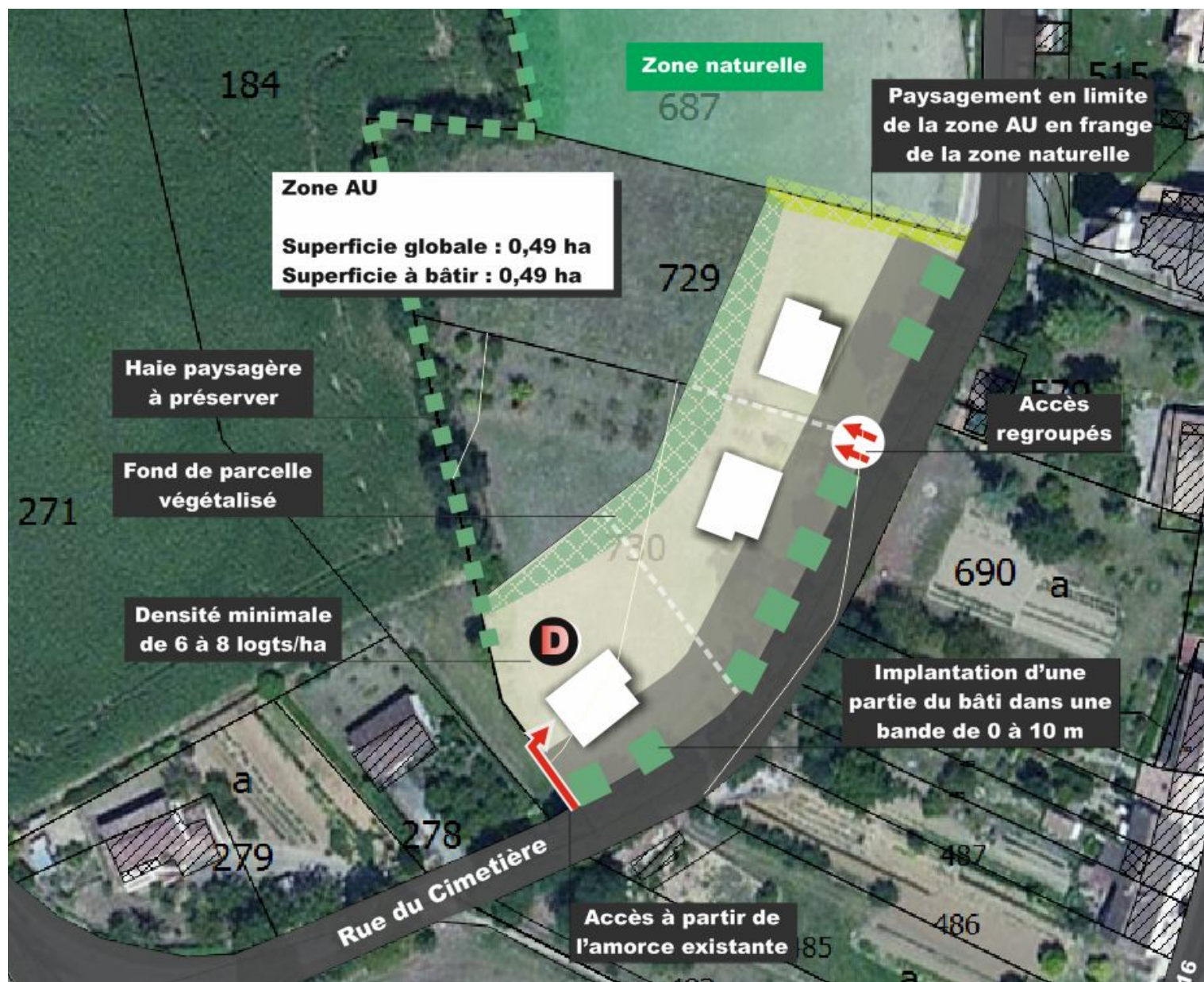
### 2.2 Les principes d'aménagement

Densité recherchée et modalités d'aménagement	Principe de desserte	Intégration paysagère
<p>Densité de <b>6 à 8 logements à l'hectare</b></p> <p>Nombre total de constructions envisagées : 3</p> <p>Urbanisation possible au coup par coup</p> <p>Urbanisation selon un permis d'aménager d'ensemble</p>	<p>Création d'une amorce greffée à partir de la rue du cimetière permettant de regrouper les accès pour deux lots.</p>	<p>Densité favorisant une forme urbaine semi-dense permettant de conserver un cadre de vie aéré.</p> <p>Préservation des haies structurantes en limite Ouest de la zone et des motifs paysagers en marge de la rue du Cimetière.</p> <p>Végétalisation des fonds de parcelles au contact du foncier agricole</p> <p>Traitement des lisières urbaines au contact des espaces naturels au Nord de la zone AU</p>

L'implantation des constructions et les découpages parcellaires représentés sur l'esquisse ci-dessous ne sont donnés qu'à titre indicatifs.

### 2.3 Bilan prévisionnel

La viabilisation de ce secteur n'engendre pas des coûts spécifiques en matière de réseaux divers et de desserte. Le site bénéficie de l'ensemble des réseaux à proximité immédiate.

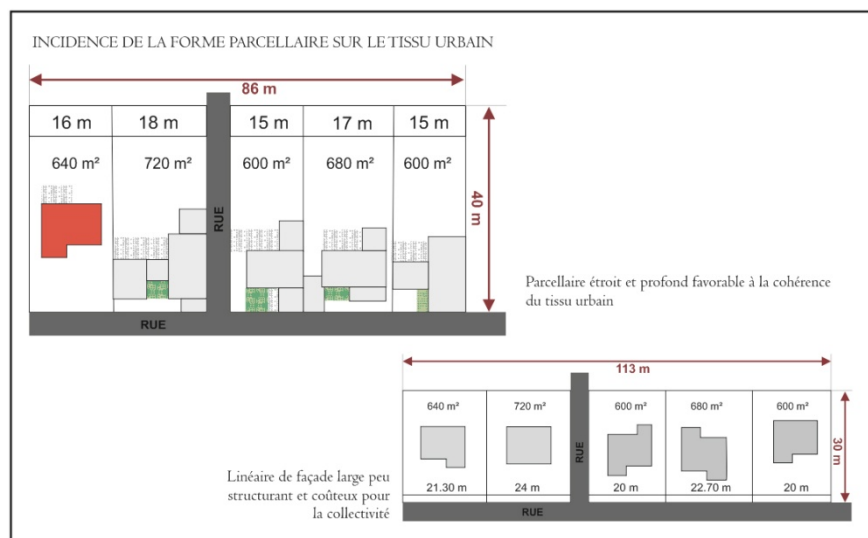
**PRINCIPES RENDUS OBLIGATOIRES**

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

### La forme urbaine

#### Découpage parcellaire

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



### La défense contre le risque incendie

Dans toutes les zones nouvellement ouvertes à la construction, la défense contre l'incendie devra être assurée :

Soit par un réseau de distribution remplissant les conditions suivantes :

- réservoir permettant de disposer d'une réserve d'eau suffisante ;

- canalisations pouvant fournir un débit minimal de 17 litres par seconde ;
- prises d'incendie réparties, en fonction des risques à défendre, à une distance de 200 mètres les unes des autres.

Soit par des réserves naturelles d'accès facile, comportant des points d'aspiration aménagés. Les installations telles que fontaines, lavoirs, puits ou piscines peuvent aussi être complétées par des dispositifs spéciaux.

A défaut de ressources suffisantes, il est indispensable de prévoir la construction de bassins ou de citernes d'une capacité compatible avec les besoins de service incendie.

Les accès à venir devront par ailleurs être d'un gabarit permettant aux véhicules de défense incendie de circuler et de se retourner.

### Les réseaux

Les secteurs pourront être desservis par les réseaux d'eau potable et d'électricité situés à proximité. Les réseaux électriques devront tout de même être enterrés et terminés.

La pose de fourreaux pour le déploiement de l'ADSL sera effectuée lors de l'aménagement de la zone.

### L'aspect environnemental

#### Prescriptions :

La réglementation thermique 2012 impose des constructions à basse consommation (BBC) pour les constructions neuves.

#### Recommandations :

L'économie des ressources (énergie et eau potable), l'utilisation des énergies renouvelables, le choix de matériaux non polluants et de production locale, sont fortement recommandés.

- Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique).
- Utiliser des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet

- S'équiper en cuve de récupération des eaux de pluie
- Utiliser de préférence des matériaux de construction recyclables, non polluants comme par exemple : la biobrique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine), ...
- Privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : panneaux et tuiles photovoltaïques, chauffage au bois, ...  
Ces systèmes devront être au maximum intégrés aux volumes des constructions

#### ▪ Confort thermique des constructions

*(Recommandations)*

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

#### ▪ Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de fossés et de bassins de rétention paysagers. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des

stationnements ainsi que les voies secondaires pourront être revêtues de matériaux drainants ;

- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

#### ▪ Accompagnement végétalisé et traitement des surfaces libres

Les structures paysagères du site seront maintenues ; les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation devront être préservées et intégrées aux opérations d'aménagement.

*(Recommandations)*

Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement concourent tout autant que les autres éléments de composition des sites étudiés à la qualité du paysage. Ces espaces doivent absolument avoir une fonction (espace végétalisé, etc.) afin d'éviter toute friche qui engendre un désordre visuel contraire à toute volonté d'un paysage de qualité qui soit un tant soit peu maîtrisé.

Le paysage constitue le reflet du fonctionnement d'un territoire. Le végétal joue ainsi un rôle majeur dans la qualité des espaces urbains à densifier ou à qualifier ; il accompagne et intègre les constructions, agrmente la voirie, offre une façade sur voie harmonieuse tout en créant une ambiance.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager devront répondre à deux objectifs : à savoir, qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur ; rendre cohérent l'intégration des nouvelles constructions dans chacun des secteurs étudiés.

Les végétaux fleuris durant une longue partie de l'année et ou dotés d'un feuillage persistant évitant les travaux de ramassage sont largement préconisés. En termes d'aspect paysager, le mélange d'arbustes peut être intéressant à appréhender, cela afin d'offrir une variante agréable à l'œil.