

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE XAINTRAILLES

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 3

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture
---------------------	-------------------------

UrbaDoc

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

PRESCRIPTION DU PLU

Le 30 janvier 2014

DEBAT SUR LE PADD

ARRET DU PLU

ENQUETE PUBLIQUE

APPROBATION DU PLU

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	1
1. CHEMIN DE BARBISTOC (UB)	3
1.1 Etat initial du site.....	3
1.2 Superficie	3
1.3 Les principes d'aménagement.....	3
1.4 Bilan prévisionnel (coûts approchés).....	4
GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER	6
SYNTHESE	9

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi SRU et précisés par la loi UH. Initialement intégrées au PADD, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier du PLU selon l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme. Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation est règlementé aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme. Depuis la loi portant Engagement National pour l'Environnement, les orientations d'aménagement permettent aussi de préciser la programmation des équipements et des réseaux aux travers de la définition des "orientations d'aménagement et de programmation".

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la 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 une orientation d'aménagement portant sur la frange Sud du bourg – chemin de Barbistoc.

Les orientations d'aménagements portent sur des secteurs établis en zone urbaine au sein de la partie actuellement urbanisée.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables met en exergue, dans l'une des fiches actions, la volonté du Conseil Municipal de rechercher pour chaque projet, une cohérence avec l'environnement bâti au sein de chaque secteur appréhendé.

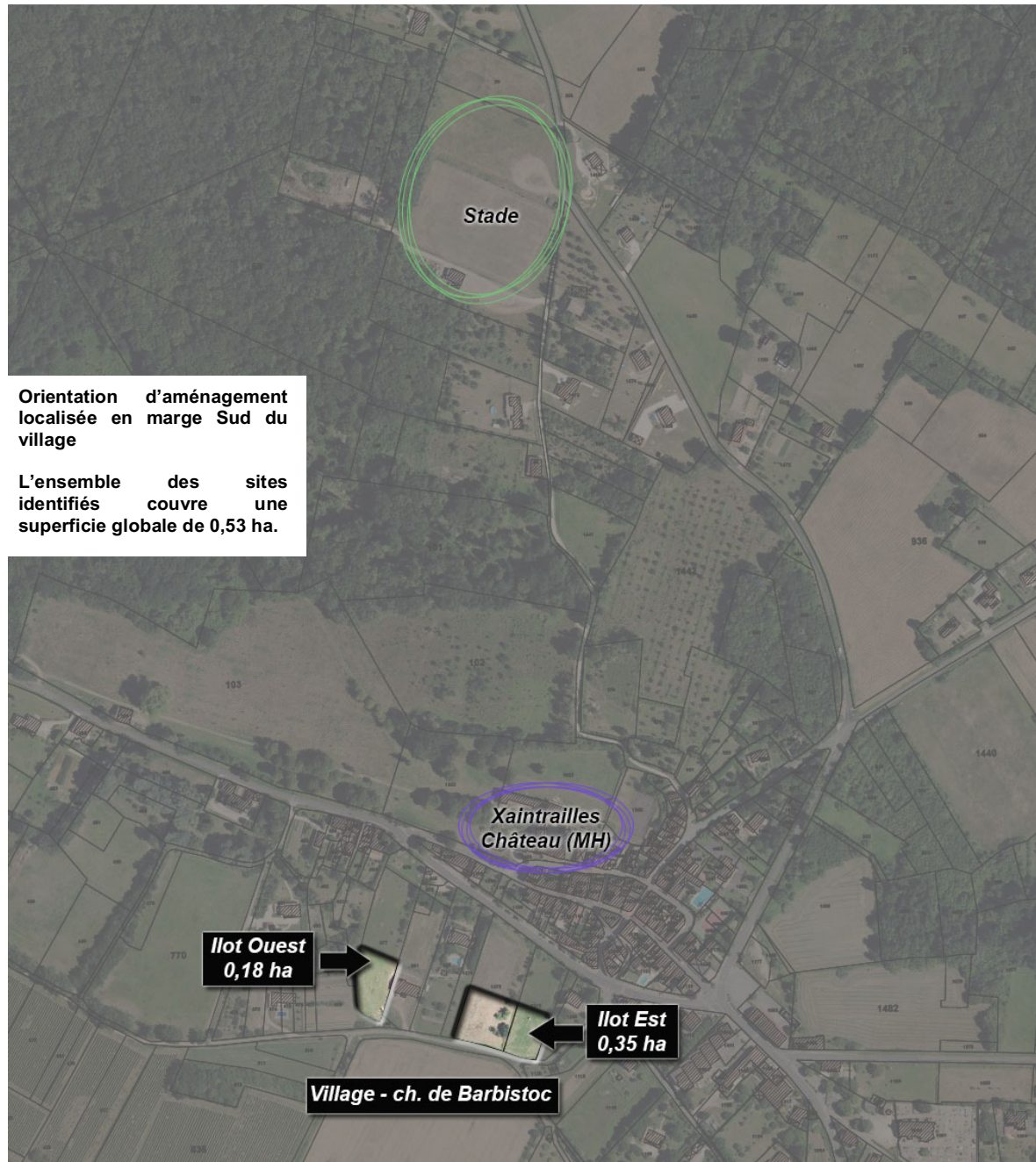
Ces orientations d'aménagement mettent en exergue les actions à mettre en œuvre, afin de favoriser une intégration des constructions respectueuse du cadre paysager tout en assurant la cohérence des aménagements voiries et des traitements paysagers à établir, en vue de satisfaire à une densification raisonnée du village et 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 comprise entre 7 et 10 logements / hectare et en veillant à la bonne intégration des constructions dans le cadre paysager et son environnement bâti, à fortiori sur les secteurs proches du château.
- 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 mis en exergue les principes d'accessibilité et de création de voirie, l'intégration des constructions dans l'environnement bâti, le maintien des éléments paysagers de qualité.

L'urbanisation des secteurs identifiés a vocation à conforter la trame urbaine par le comblement d'espaces interstitiels au sein de la partie actuellement agglomérée. Il convient ainsi de proposer une forme urbaine permettant de gérer de manière économe le foncier disponible tout en limitant l'impact sur la trame paysagère.



1. Chemin de Barbistoc (Ub)

1.1 Etat initial du site

Les deux secteurs étudiés se localisent sur des sites en dévers en contrebas du village. La pente est orientée globalement selon un sens Nord/Sud pour l'îlot Ouest et Nord-Est/Sud-Ouest pour l'îlot Est. Les deux sites étudiés sont circonscrits sur leur grange Nord par des zones classées naturelles à vocation de jardin (Nj). Ils se caractérisent par des terrains enherbés non valorisés par l'activité agricole.

Le maintien des visibilitées en direction du château est directement conditionné par les principes d'intégration des constructions dans la pente et de la définition quant à leur niveau d'étagement.



Ilot Est en deuxième plan : site perçu à partir de la RD 141, Boulevard du Midi.

Ces deux secteurs s'inscrivent au sein de la partie agglomérée, avec en marge du chemin de Barbistoc, la présence de plusieurs habitations pavillonnaires. Les densités moyennes observées sur ce secteur oscillent le plus souvent entre 5 et 6 logements à l'hectare.

La trame végétale est présente en marge de la RD 141 sous la forme de motifs végétalisés de type arbuste en accompagnement de la voie. Au sein de l'îlot Est, un linéaire végétalisé est présent en limite des parcelles n°1319 et 1379. La parcelle n°1379 est déclarée comme surface en gel dans le registre parcellaire graphique de 2012.

1.2 Superficie

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
Ilot Ouest			
877 (en partie)	0	17	63
880	0	00	81
Total	0	18	44
Sup. à bâtir	0	18	44
Ilot Est			
1319 (en partie)	0	13	69
1379 (en partie)	0	21	20
Total	0	34	89
Sup. à bâtir	0	34	89

1.3 Les principes d'aménagement

Densité recherchée et modalités d'aménagement	Principe de desserte	Intégration paysagère
<p>Ilot Est : Densité moyenne de 10 logements à l'hectare</p> <p>Nombre total de logements envisagés : 2</p> <p>Aménagement pouvant s'opérer au coup par coup</p> <p>Ilot Ouest : 1 lot escompté ; densité de 5 logts/ ha</p>	<p>Ilot Est : Création d'une voie de desserte interne</p> <p>Accès individuel regroupés côte à côte en appui du chemin rural de Barbistoc ;</p> <p>Accès positionnés comme sur l'esquisse ci-dessous.</p> <p>Ilot Ouest : accès direct à partir du chemin de Barbistoc : amorce positionnée sur la parcelle n°880 sur laquelle existe déjà l'accès</p>	<p>Ilots Ouest et Est : Recul à observer en marge chemin de Barbistoc pour l'implantation des constructions : enjeux sécuritaires et paysagers</p> <p>Niveau d'étagement du bâti limité au rez-de-chaussée (RDC) pour maintenir les visibilitées en direction du château.</p> <p>Paysagement en limite Nord, au contact des zones Nj à vocation naturelle de jardin.</p>

		<p>Création d'une haie paysagère en limite Nord des îlots au contact des zones Nj.</p> <p>Ilot Est : maintien des motifs végétalisés existants en limite des parcelles 1319 et 1379 ou remplacement par des motifs végétalisés équivalents.</p>
--	--	---

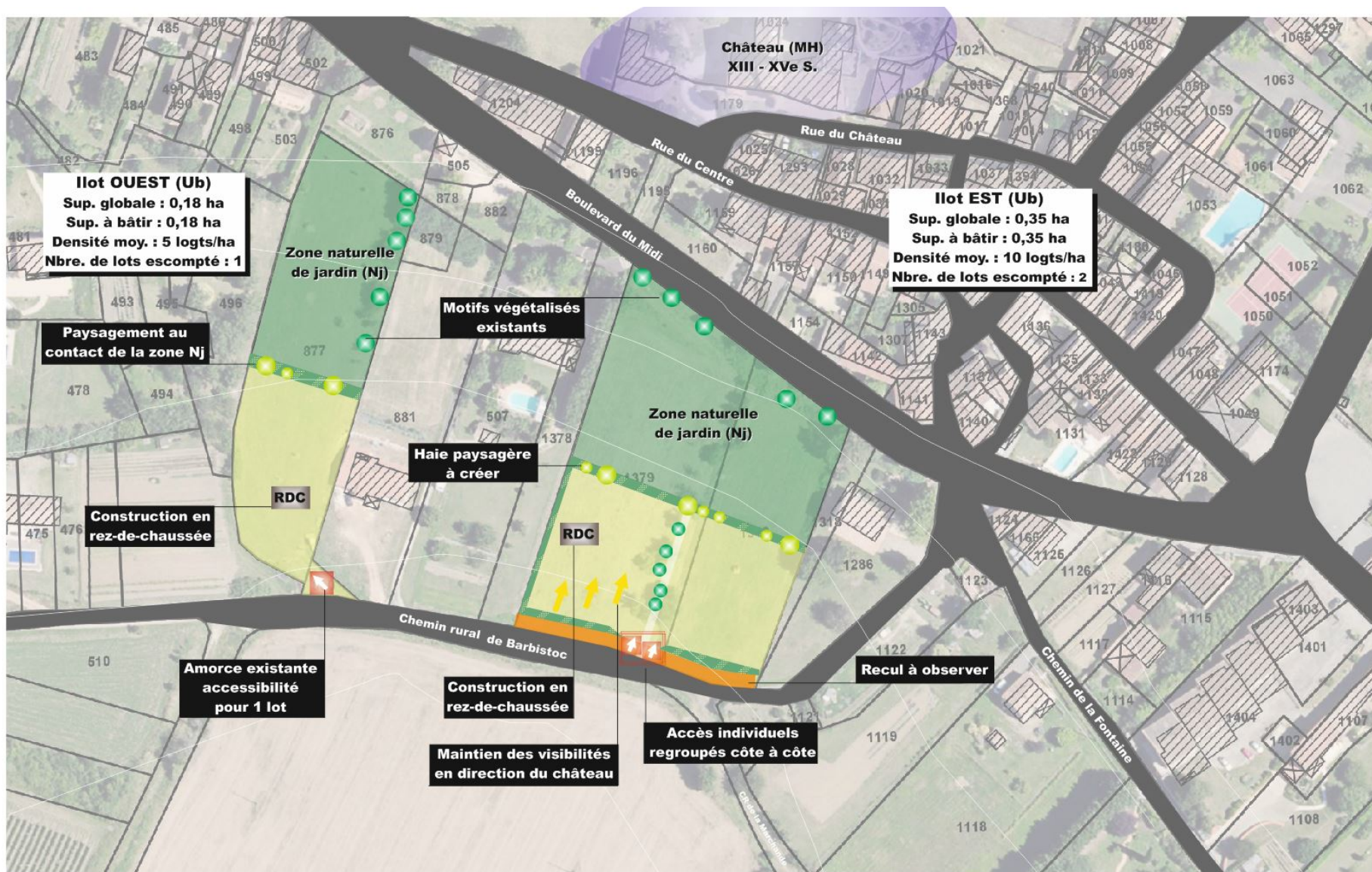
Le découpage parcellaire et l'implantation du bâti ne sont donnés qu'à titre indicatif.

1.4 Bilan prévisionnel (coûts approchés)

La viabilisation de ces secteurs n'engendre pas de coût spécifique en matière de desserte routière et d'équipement réseau. Seuls des aménagements paysagers en bordure Nord de chaque îlot sont à prévoir. Ces paysagements sont chiffrés à minima selon les éléments détaillés ci-dessous :

Aménagement – Ilot Est	Coût au m.l	Total
Paysagement (75 m)	8 € / m.l	600 €
Coût total – Ilot Est		600 €

Aménagement – Ilot Ouest	Coût au m.l	Total
Paysagement (35 m)	8 € / m.l	280 €
Coût total – Ilot Ouest		280 €

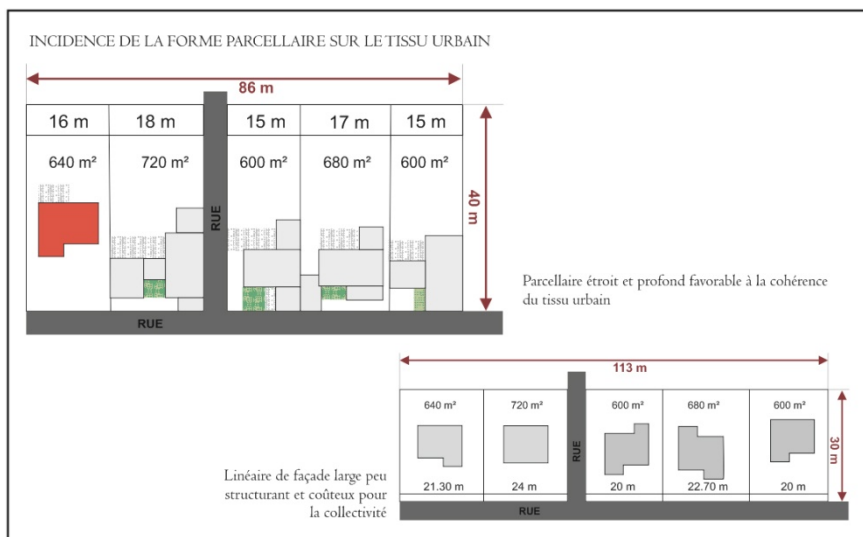


Grands principes valables pour l'ensemble des zones à urbaniser

La forme urbaine

Pour une meilleure intégration des constructions dans le cadre paysager, la forme urbaine à produire s'inspirera de celle des constructions traditionnelles, précisément pour ce qui relève de l'implantation du bâti par rapport à la rue et de l'organisation dans la parcelle.

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



La défense contre le risque incendie

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

Soit par un réseau de distribution remplissant les conditions suivantes :

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

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

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

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

Les réseaux

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

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

L'aspect environnemental

Prescriptions :

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

Recommandations :

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

- Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique).
- Utiliser des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet
- S'équiper en cuve de récupération des eaux de pluie
- Utiliser de préférence des matériaux de construction recyclables, non polluants comme par exemple : la biobrique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine), ...
- Privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : panneaux et tuiles photovoltaïques, chauffage au bois, ...
Ces systèmes devront être au maximum intégrés aux volumes des constructions

Confort thermique des constructions

(Recommandations)

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

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

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

Gestion des eaux pluviales

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

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de fossés, de bassins de rétention paysagers. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires pourront être revêtues de matériaux drainants ;
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

Accompagnement végétalisé et traitement des surfaces libres

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

(Recommandations)

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

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

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

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

Exemples de sujets végétaux indigènes propices à une bonne intégration paysagère ►

Charme commun
Carpinus betulus



Orme
Ulmus



Prunellier
Prunus spinosa



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea



Fusain
Euonymus



Sureau noir
Sambucus nigra



Viorne
Viburnum



Troène
Ligustrum vulgaris



Synthèse

SECTEUR	SUPERFICIE GLOBALE	SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE	DENSITE MINIMALE	NBRE. MINIMAL DE LOTS ESCOMPTE
OAP n°1 : Chemin de Barbistoc	0.18 ha + 0.35 ha	0.18 ha + 0.35 ha	5 - 10 logts/ha	1 + 2 lots
TOTAL	0,53 ha	0,53 ha		3 logts