

DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE

COMMUNE DE BONREPOS-RIQUET

*2nde modification du
PLAN LOCAL D'URBANISME*

APPROBATION

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

PIECE N°3

CABINET INTERFACES+
2 CHEMIN DE LA SERRE
09 600 AIGUES VIVES



MARS 2018

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies dans les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

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

Il s'agit donc de permettre à la municipalité de guider les futurs aménageurs pour garantir un développement urbain harmonieux et intégré à l'ensemble du territoire communal.

Le choix a été fait d'afficher des orientations d'aménagement et de programmation simples, afin de laisser de la souplesse aux aménageurs pour définir leurs projets.

Le projet de PLU propose des orientations d'aménagement et de programmation aux futures zones à urbaniser : **les zones AU1 de Montplaisir et AU2 d'En Roudières**

Les orientations d'aménagement sont données en complément du règlement de PLU sur certaines conditions d'urbanisation :

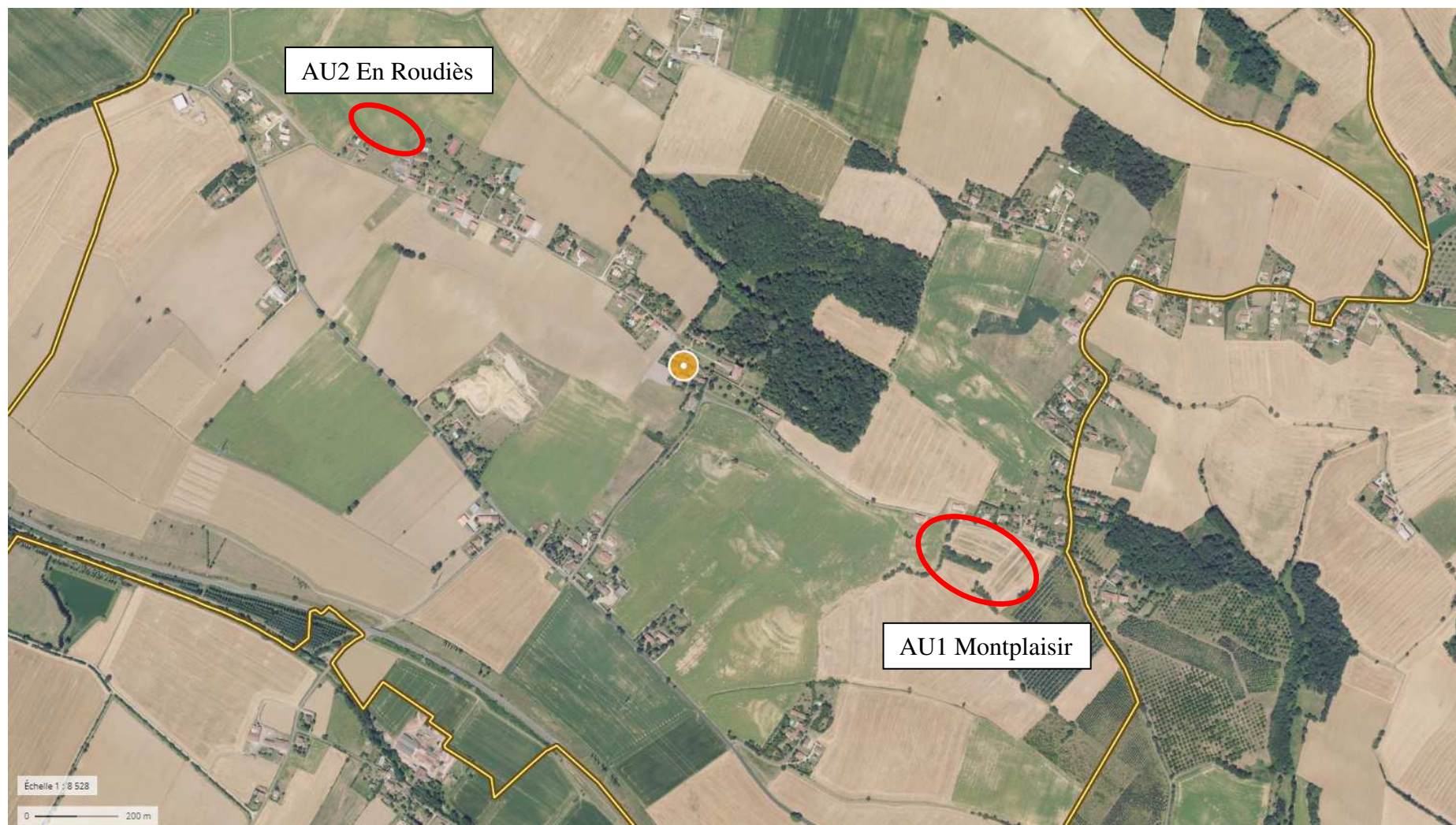
- L'accès aux zones.
- Les principes de voirie.
- Le système d'assainissement.
- Les cheminements piétonniers en lien avec le circuit de liaisons douces existant.

Les deux zones étant situées dans le périmètre de protection des monuments historiques, les orientations d'aménagement ci-dessous seront associées aux dispositions particulières données par le service départemental de l'architecture et du patrimoine.

Ces orientations d'aménagement sont opposables en terme de compatibilité, et ne peuvent être remises en cause par les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'urbanisme. Elles pourront être modifiées par une procédure de modification du PLU avec enquête publique.

Afin de répondre à la volonté du SCOT Nord Toulousain de temporiser l'ouverture à l'urbanisation sur la commune, et de fait l'accueil des futurs habitants il est convenu un échéancier d'ouverture à l'urbanisation : la zone AU2 d'En Roudiès pourra être ouverte à l'urbanisation après 2020 et uniquement lorsque la zone AU1 de Montplaisir aura atteint 80 % d'actes notariés pour la vente des lots.

Plan de localisation des zones AU1 et AU2



Zone AU1 de Montplaisir

Le choix de la municipalité d'urbaniser la zone de Montplaisir, d'environ 5ha, répond à 2 enjeux :

- D'une part, privilégier un terrain en dehors du cœur de village pour préserver les intérêts paysagers autour du château de Riquet.
- D'autre part, favoriser l'urbanisation d'un terrain communal qui permettra de proposer un modèle d'aménagement respectueux des enjeux du territoire.

La zone AU1 est suffisamment desservie par l'ensemble des réseaux en limite de la zone : voirie, électricité et eau potable. Il existe une ligne électrique moyenne tension en surplomb du terrain, qu'il conviendra si besoin, de déplacer ou enterrer une fois l'ensemble du projet étudié. Les équipements structurants absents (traitement des eaux usées, gestion des eaux pluviales et autres) seront prévus par l'aménageur.

En accord avec le Conseil Départemental de la Haute Garonne, l'accès à la zone se fera à partir d'un ouvrage de connexion sécurisée sur la RD 45.

L'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées traitées se fera par un busage enfoui exempt de regards rejoignant le ruisseau d'En Donzel au sud du terrain. Un emplacement réservé au bénéfice de la commune a été créé à cet effet (ER n°1).

L'assainissement des eaux usées nécessitera la mise en place d'un système d'assainissement autonome regroupé des eaux usées.

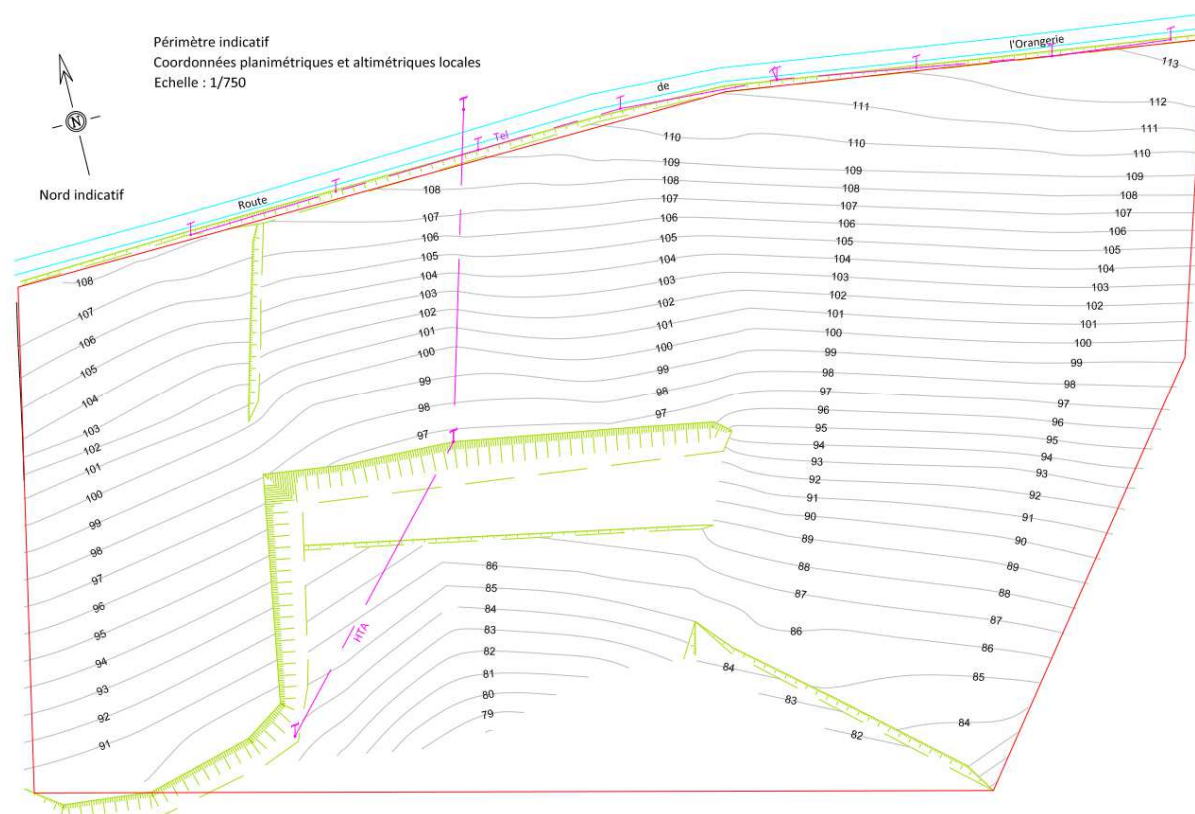
Une cohérence architecturale et urbanistique sera recherchée. De ce fait :

- Toutes les constructions devront s'adapter au terrain naturel, les faîtages principaux seront orientés est-ouest.
- Le projet devra être pensé autour de l'espace boisé existant afin qu'il soit intégré à l'opération globale. Par exemple, il pourra être mis en valeur par des cheminements doux, permettant de plus de limiter le déplacement des piétons le long des voies. Il se veut être un lieu de détente, un soutien végétal à l'urbanisation contribuant à la qualité du site et à l'image de la commune. Il contribue à la réussite du projet urbanistique.
- Afin d'assurer la qualité et la fluidité des déplacements piétons, les déplacements doux seront connectés entre eux, ainsi qu'avec ceux existants (chemin en limite ouest) et en projet (la municipalité projette la réalisation d'une bande piétonne sécurisée en bordure de la RD 45, reliant le projet d'urbanisation de Montplaisir au domaine du château de Bonrepos Riquet). Ces déplacements pourront être réalisés dans les espaces boisés, ou bien en bordure d'une voirie partagée.

- Un recul des constructions de 13 mètres par rapport à la RD 45, créera une bande végétalisée comprenant les clôtures uniformisées et les jardins des constructions situées en dessous (au-delà des 13 m), afin d'assurer l'unité paysagère de l'ensemble depuis la RD 45. Rappelons que les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- En bordure de la RD 45, les faitages ne doivent pas dépasser 1 mètre du niveau zéro de la voirie afin de préserver l'ouverture visuelle et assurer l'intégration des constructions au paysage global. De même, la hauteur maximale des constructions en bordure de la RD 45 est de 5 mètres au faîtage.
- En dehors de la bordure de la RD 45, la hauteur maximale des constructions au faîtage est de 8 mètres, sans pouvoir dépasser 1 mètre du niveau zéro de la RD 45. L'objectif est bien ici d'assurer l'intégration des constructions au paysage global.
- La plantation de végétaux en limite sud et un recul des constructions de la même limite sud assurera une unité paysagère boisée à l'ensemble du secteur bâti.
- En partie basse du secteur, un bassin de temporisation du ruissellement des eaux de pluie devra être créé afin de limiter la vitesse du débit d'entrée dans le réseau collecteur. Les études techniques concernant la mise en place d'un assainissement regroupé des eaux usées détermineront l'emplacement exact du dispositif. Ces équipements devront être traités afin d'assurer leur intégration paysagère et diminuer au maximum l'impact de leur présence. Le système d'assainissement regroupé sera soumis au contrôle du SPANC, piloté par l'intercommunalité C3G.
- La voirie de desserte devra comporter une chaussée d'une largeur minimale de 5 mètres pour les voies en double sens et d'au minimum 3,5 mètres pour les voies à sens unique.
- En cas de terminaison en impasse de la voirie principale, des placettes de retournement devront être créées. Dans le souci d'éviter le stationnement anarchique à l'intérieur de la zone, souvent opéré en bordure de voirie, des aires de stationnements devront être prévues dans l'aménagement global.
- Il est attendu :
 - Une densité minimale des constructions de 7 logements à l'hectare, soit environ 35 à 39 logements.
 - Si possible, une production de 10% de logements sociaux, soit 4 logements. Le terme « si possible » est ici employé car à ce jour, aucun bailleur social n'a

validé la prise en charge de ces logements. A noter que la topographie n'étant pas plane, l'équilibre financier sera plus difficile à atteindre.

- La création d'un espace public végétalisé en entrée de la zone, assurera la transition paysagère depuis l'environnement proche.



Plan topographique.



LEGENDE

- Espaces boisés de loisirs et de détente, à renforcer si besoin pour la qualité du site
- Cheminements doux traversants la zone et connectés à celui projeté par la municipalité vers le domaine du château de Bonrepos Riquet
- Zone technique, bassin des eaux de pluie et station de traitement des eaux usées
- Espace public végétalisé, un seul accès à la zone afin de sécuriser l'intersection avec la RD45.

Zone AU2 d'En Roudiès

La municipalité souhaite accueillir de nouvelles constructions sur ce terrain afin de poursuivre le développement urbain futur de la commune dans ce secteur. En effet, il existe déjà un lotissement en cours de construction, que la nouvelle zone viendra conforter.

Le terrain, d'une superficie d'environ 1.05ha, est suffisamment desservi par l'ensemble des réseaux public en limite de la zone : voirie (RD 45 à proximité), électricité et eau potable. Il existe une ligne électrique moyenne tension en surplomb du terrain, qu'il conviendra si nécessaire de déplacer ou d'enterrer une fois le projet étudié.

En accord avec le conseil général de la Haute Garonne, un accès unique sera créé sur la RD 45. Le principe de voirie représenté ci-dessous devra respecter les dispositions de l'article 3 accès et voirie du règlement écrit.

Une bande enherbée sera réservée pour le passage d'une voirie en prévision d'un bouclage avec une future extension urbaine. Les autres parcelles situées en zone UB bénéficieront chacune d'un accès individuel sur la RD 45.

L'aménagement de la zone se fera dans le cadre d'une opération d'ensemble nécessitant la mise en place d'un système d'assainissement autonome regroupé des eaux usées. Le système d'assainissement regroupé sera soumis au contrôle du SPANC, piloté par l'intercommunalité C3G.

L'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées traitées se fera par un fossé rejoignant le ruisseau d'Empie au nord du terrain. Un emplacement réservé au bénéfice de la commune à été créé à cet effet (ER n°2).

Dans cette opération d'ensemble, il est attendu une densité minimale de 8 logements à l'hectare.

Toutes les constructions devront s'adapter au terrain naturel.

