

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE PEPIEUX

MODIFICATION N°1

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT AVANT MODIFICATION

Pièce 2.1

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

PLU APPROUVE :	3 août 2011
DELIBERATION PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°1 :	27 Février 2017
ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°1 :	21 Juin 2017
ENQUETE PUBLIQUE :	31 Octobre au 1er Décembre 2017
APPROBATION :	11 Décembre 2017

UrbaDoc

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

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	3
VUE D'ENSEMBLE	4
1. DONNEES DE CADRAGE : INSCRIPTION DU SECTEUR D'ETUDE "FRANGE EST DE LA CAVE COOP. "	5
1.1 Situation géographique	5
1.2 Etat initial du site	5
1.3 Superficie de la zone.....	8
2. PROPOSITION D'AMENAGEMENT	9

Les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement 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 connaissent une évolution significative et sont donc facultatives.

Ce document spécifique présente un ensemble d'orientations particulières d'aménagement, qui détaillent les enjeux et les objectifs de développement liés à certains secteurs particulièrement sensibles.

En ce sens, la municipalité a souhaité détailler dans le Plan Local d'Urbanisme de PEPIEUX une orientation d'aménagement portant sur la frange Est de la cave coopérative.

Il s'agit d'un secteur que le conseil municipal souhaite mettre en valeur par un aménagement cohérent pour l'ensemble du site identifié.

Cette orientation d'aménagement met en exergue les actions à mettre en œuvre, afin de favoriser la bonne intégration des constructions dans le cadre paysager tout en assurant la cohérence des aménagements voiries et des traitements paysagers à établir, en vue de satisfaire à une densification raisonnée de cette partie du village.

Les préconisations détaillées ci-dessous sont présentées sous la forme d'un schéma couvrant les secteurs destinés à l'urbanisation, notamment les principes de création de voirie et d'implantation du bâti. Les orientations d'aménagement concernent **le pourtour Sud-Est du noyau villageois de Pépieux.**

Vue d'ensemble

La zone AUa sur laquelle portent les orientations détaillées ci-dessous couvre une superficie globale d'environ 2,1 ha. Elle s'inscrit dans la continuité de la trame urbaine du bourg de Pépieux.

La proximité de la cave coopérative et le bon fonctionnement de celle-ci conditionnera en partie l'aménagement du site identifié.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur étudié a vocation à densifier la trame urbaine et à créer davantage d'urbanité entre le bourg et le secteur de Rhunes, tout en veillant à la bonne intégration et articulation de ce nouveau morceau de village avec le noyau originel, lieu historique de cohésion sociale. 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. Données de cadrage : inscription du secteur d'étude "FRANGE EST de la CAVE COOP."

1.1 Situation géographique

Le secteur étudié se localise en marge Sud-Est du bourg de Pépieux, dans la continuité immédiate de la partie actuellement urbanisée.

Le secteur d'étude jouxte sur sa partie Ouest les installations inhérentes à la présence de la cave coopérative au sein du bourg. L'Eglise Gothique Saint-Etienne se localise dans l'environnement immédiat du site. Cet édifice du 14^{ème} siècle, classé au titre des monuments historiques par arrêté en date du 26 avril 1927, est concerné par un périmètre de protection modifiée qui n'impact pas la zone d'étude.

Les zones AUa et AU0 se développent au sein d'un vaste espace interstitiel dessiné par le tracé de la rue de l'Etang sur la partie Ouest, l'Impasse de Rhunes à l'Est du site et par la présence d'un chemin de service sur le cadran Sud.

Le site bénéficie ainsi d'un positionnement privilégié dans le sens où nombre d'éléments structurants du village et de marqueurs identitaires se localisent à proximité immédiate, avec notamment l'Eglise, la cave coopérative, la mairie, la salle des fêtes avec quelques infrastructures ludo-sportives et espace de détente (square Gaston Bonheur, etc.).

Sur sa partie Est et Sud – secteur dit de Rhunes – le site est délimité par la présence de quelques constructions à vocation d'habitat (Ub et Uc), avec au delà de ce rideau urbain le développement d'une vaste zone viticole.

Les orientations d'aménagement sur la zone étudiée concernent les parcelles 1583, 1584 (pour partie) et 1975 pour la zone identifiée en AUa et la parcelle n°454 pour celle inscrite en AU0 et couvre respectivement 2,13 ha et 2,23 ha.

1.2 Etat initial du site

- Vocation actuelle du site

Les parcelles étudiées sont vierges de toute construction. Anciennement à vocation viticole, elles sont dans leurs ensembles en attente d'une nouvelle qualification, laissées en gel.

La trame paysagère sur le secteur étudié est pauvre avec uniquement quelques reliquats de haies paysagères couplés à la présence de sujets isolés de type arbustif.

Bien que le site puisse apparaître dans son ensemble largement ouvert, la présence d'un long muret établi sur la partie Ouest, en linéaire du tracé de la rue de l'Etang, conditionnera son accessibilité.

- Forme bâtie à proximité immédiate

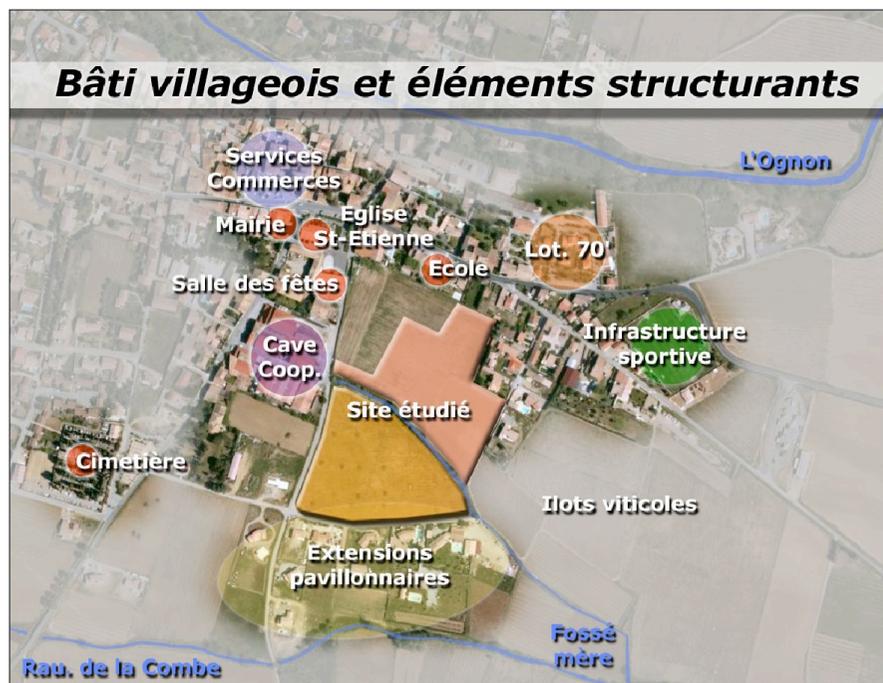
Ce secteur se caractérise par la diversité des formes urbaines et des vocations en présence, aux abords immédiats de la zone étudiée ; sur le cadran Sud-Est, les constructions établies se réfèrent aux constructions pavillonnaires ayant permis au bourg de grandir. Leur période d'achèvement varie de la fin des années 80' pour celles localisées à l'Est du site à contemporaine pour le bâti situé en marge Sud (Rhunes).

Les unités bâties présentes sur le cadran Ouest sont liées aux activités de stockage et de transformation de la production viticole. La cave coopérative se remarque aisément par la volumétrie particulièrement imposante de ses installations.

Au nord du site, sont présentes quelques constructions anciennes, agencées le plus souvent en mitoyenneté en accroche à la voirie, et

répondant à une architecture plus traditionnelle caractéristique du noyau villageois de Pépieux. L'école répond ainsi d'une architecture civile du début du 20^{ème} siècle. Au Nord-Ouest de la zone un projet communal permettra l'extension de l'école ainsi que la création d'un parking.

La proximité des équipements publics et des installations de la cave coopérative caractérisent le site ; Il conviendra de veiller au bon fonctionnement des activités économiques et d'anticiper les besoins en matière de foncier de certains équipements, tout particulièrement l'école.



Environnement bâti et naturel dans lequel s'inscrit le site étudié : principaux équipements et éléments structurants à proximité immédiate des zones AU et AU0.

Cadre naturel

Le secteur étudié présente une légère déclivité qui ne constitue pas un facteur rédhibitoire quant à l'aménagement du secteur dans son ensemble. La pente est orientée dans un sens Nord-Ouest / Sud-Est. Au Sud du site, la présence d'un fossé-mère circonscrit le parcellaire sur une distance d'environ 200 mètres. Ce drain marque la limite entre les zones AUa et AU0.

La trame paysagère en présence sur le site et ses abords demeure pauvre. Le fossé mère et une pseudo-ripisylve, somme toute tenue, qui lui est attenante, ajoutée à quelques arbustes et petites haies constituent l'essentiel de la trame végétale sur place.



Végétation attenante au fossé-mère

Le site se caractérise sur ses abords par une forte minéralité, accentué par le mur qui court le long de la rue de l'Etang, ainsi que par le traitement des espaces attenants à la cave coopérative : aire sur laquelle manoeuvrent les véhicules lourds, quai de remplissage des citernes, etc.

Les escarpements qui se dessinent plus au Sud du site, à hauteur du tracé du ruisseau de la Combe, permettent de ménager quelques visibilité entrantes sur le village et la zone étudiée, avec en premier plan les constructions établies récemment sur le lieu dit Rhunes.

Ainsi l'aménagement d'ensemble du site, avec tout particulièrement l'agencement du bâti devra s'opérer en tenant compte d'une bonne intégration paysagère des constructions à venir, cela afin de perturber le moins possible les visibilité entrantes en direction du secteur étudié et de la silhouette villageoise plus au Nord, marquée par la cave coopérative et la flèche de l'Eglise Saint-Etienne notamment.



Diversité de la forme bâtie : cave coopérative, Eglise Saint-Etienne, salle des fêtes, habitat pavillonnaire, etc.



Visibilité entrante sur la zone AU0 et AUa perçue à partir du chemin de service – secteur les Rhunes – et à son croisement avec la rue de l'Etang

- Accessibilité

Le site bénéficie d'une accessibilité limitée. La rue de l'Etang circonscrit le secteur sur sa partie Ouest sur une distance d'environ 12 mètres pour la zone AU et sur un linéaire d'environ 150 m pour la zone AU0. Pour autant, les accès directs au site à partir de cet axe se heurtent à la présence d'un long mur massif en pierre qu'il convient de préserver.

L'accessibilité au site sera recherchée en créant un nombre limité d'ouverture dans le mur.



Rue de l'Etang, à hauteur de la cave coopérative, avec le développement de la zone AUa, sur la partie Est

La mise en place de liaisons entre la zone AU et AU0 sera étudiée en lien avec les possibilités de franchissement du fossé-mère qui sert de limite aux deux zones précitées.

La rue de l'Etang, sur sa partie Sud, sera aménagée en adéquation avec une urbanisation plus soutenue sur ce secteur-ci du bourg.

La proximité du village ainsi que de la poche urbaine établie sur le secteur de Rhunes explique la présence d'équipement et de réseaux divers propices à l'aménagement de ce secteur : réseau AEP PVC dimensionné en 60 et 75), EDF, téléphonie, etc.

1.3 Superficie de la zone

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
1583	0	00	20
1584	1	53	87
1971	0	63	25
<i>Zone AU (total)</i>	2	21	32
454	2	22	89
<i>Zone AU0 (total)</i>	2	22	89

TOTAL : 4 hectares 44 a 21 ca

2. Proposition d'aménagement

- **Densité recherchée**

Actuellement le site étudié ne participe pas à une quelconque valorisation de ce secteur ; néanmoins son emplacement est jugé stratégique dans le sens où son aménagement permettra de densifier plus en profondeur de la frange Sud-Est du bourg, avec en marge des secteurs ayant d'ores et déjà servis de support à une urbanisation plus soutenue avec l'implantation récente de constructions pavillonnaires.

L'urbanisation du site permettra en particulier de rattraper la poche urbaine établie en discontinuité de la partie actuellement agglomérée, au Sud du bourg et de la cave coopérative Rhunes).

La densification de ce secteur sera en accord avec la forme urbaine des réalisations les plus récentes tout en tenant compte de la proximité du bourg et de la forme bâtie traditionnelle (simplicité des volumétries, tout particulièrement) ainsi que de la présence des installations inhérentes à la cave dont le fonctionnement peut générer du trafic et certaines nuisances.

Les scénarii proposés quant au seuil de rentabilité à atteindre afin de motiver le choix d'un assainissement collectif sur ce secteur mettent en exergue une densification de l'ordre de 20 maisons minimum établies en zone AUa.

La configuration du site, délimité sur sa partie Ouest par la présence d'un mur et circonscrit au Sud par le tracé d'un fossé-mère, atteste de la difficulté de multiplier les points d'accès. En outre, l'Impasse de Rhunes n'a pas vocation à connaître un afflux supplémentaire concernant le trafic automobile.

La création de voies de desserte internes au site sera traitée et réalisée de manière à rentabiliser au maximum les coûts d'aménagement : une voie sera créée à partir de la rue de l'Etang nécessitant l'ouverture du muret.

L'orientation du tracé de ces axes se réfère au maillage viaire adjacent, cela afin d'établir une trame urbaine en cohérence avec la forme bâtie que l'on observe sur le tissu urbain qui entoure le site. Le tracé de cette voie sera orienté dans le même sens que le boulevard du Minervois, localisé au Nord du site.

Un barreau de liaison tracé parallèlement au tracé de l'impasse de Rhunes, sera complété par un espace public réalisé sous la forme d'un espace végétalisé le long du fossé mère.

Les liaisons avec les programmations adjacentes – zones AU0 – seront recherchées, avec tout particulièrement le franchissement du fossé-mère. Une attention particulière sera portée également sur la volonté de maintenir ouvert et accessible les parcelles viticoles adjacentes situées plus en retrait des zones AUa et AU0. Il s'agit d'éviter les effets de rupture et d'enclavement quant à l'accessibilité des secteurs adjacents.

- **Principe de desserte**

- **L'intégration au reste du bourg**

Elle est facilitée par la volonté de décliner de manière progressive les densités de la forme bâtie à mesure que l'on s'éloigne des franges du bourg.

L'impossibilité de créer des connexions directes avec le centre du bourg (en cherchant notamment des perméabilités à partir du Boulevard du Minervoï) est compensée par la mise en place d'espaces publics sous la forme d'un espace végétal avec l'établissement d'une liaison douce permettant d'accéder au site réservé par la commune pour l'extension de l'Ecole, notamment.

Aussi la structuration de voies internes de calibre divers confère une certaine urbanité quant à l'aménagement du site : La voie orientée Nord/Sud joue à ce titre un rôle d'axe structurant en privilégiant notamment, à terme, la desserte, plus au Sud, de la zone AU0.

La voie située la plus au Sud de la zone AUa dessert moins de construction ; en attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0, cette voie assure un bouclage quant au principe de circulation sur la zone AUa. A plus long terme, elle fera office d'axe de desserte secondaire.

L'accueil de nouvelle population reportée dans le temps et dans l'espace obligera à des aménagements voiries spécifiques afin de gérer au mieux la circulation sur des secteurs en devenir (zone AU0). En ce sens un emplacement pour l'élargissement de la rue de l'Etang, sur sa partie Sud.

La prise en compte du fonctionnement des activités – cave coopérative – en marge du site se traduit par la volonté de traiter les abords du site par la mise en place ponctuelle de motifs végétalisés.

L'extension de certains équipements publics est prise en compte ; environ 1 ha est réservé à cet effet sur la partie Nord-Ouest du site, sur un cadran adjacent à la salle des fêtes, et à l'école.

Les emplacements, les accès sont donnés à titre indicatif et ne sont donc pas opposables, à l'inverse du principe.

