

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE PEPIEUX

MODIFICATION N°1

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Pièce 2.2

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc

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

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 1 ^{er} Décembre 2017
APPROBATION :	11 Décembre 2017

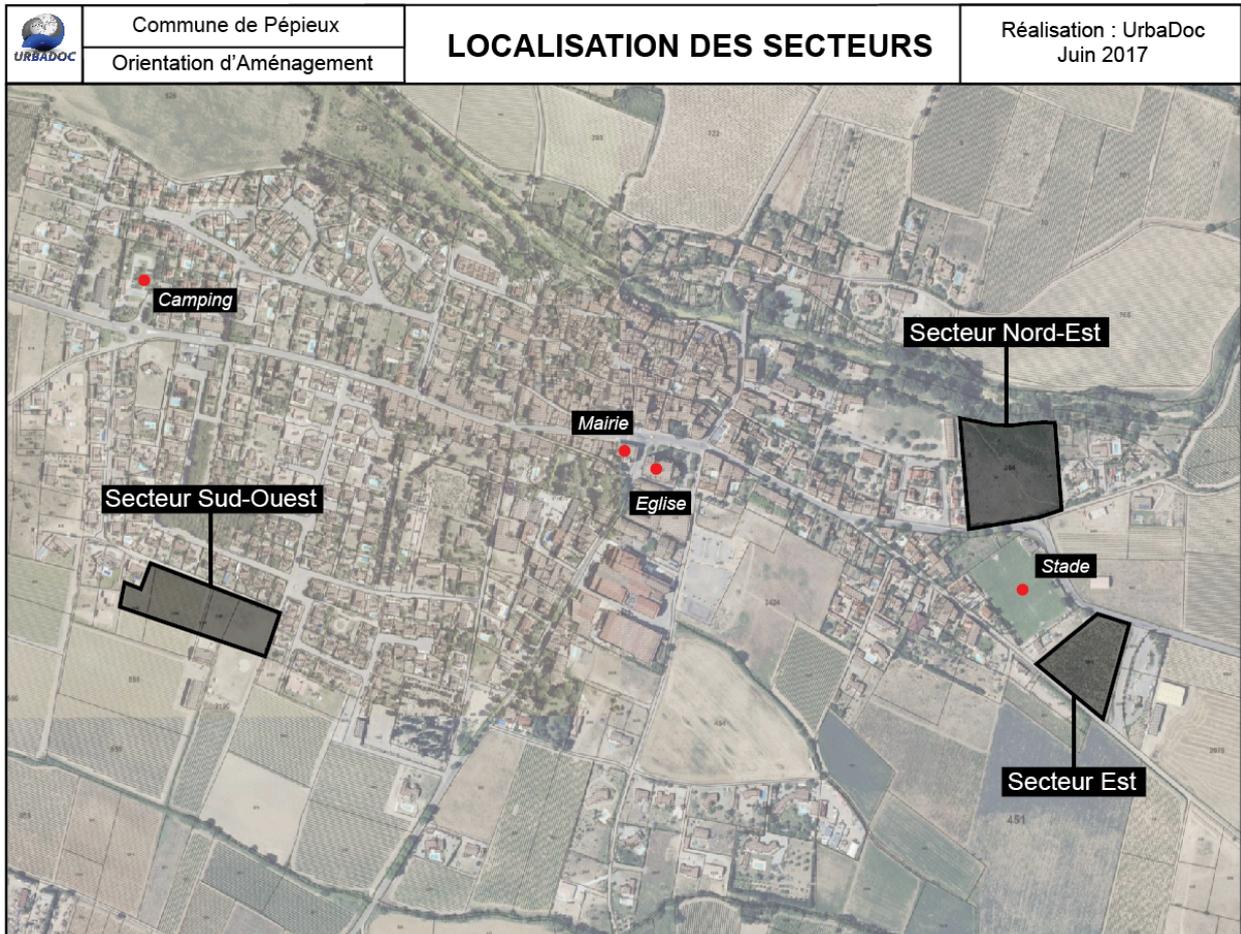
Avertissement :

Le présent document vient en complément des orientations d'aménagement du PLU approuvé (pièce 2.1).
Seuls les trois secteurs à urbaniser nécessitant des schémas d'aménagements sont présentés ci-dessous.

SOMMAIRE

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	4
1. STRUCTURATION DE L'URBANISATION DANS UNE ZONE EN DEVELOPPEMENT - SECTEUR SUD-OUEST DU BOURG	5
2. COMPLETER LA TRAME URBANISEE A PROXIMITE DE L'OGNON – SECTEUR NORD-EST DU BOURG	7
3. DEVELOPPER L'ENTREE EST DU VILLAGE - SECTEUR EST DU BOURG	9
GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER.....	11
SYSTHESE DES TROIS ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	20

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Conditions d'ouverture des zones :

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent à la municipalité de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement.

La matérialisation des zones à urbaniser dans le PLU répond à la volonté de poursuivre les logiques d'aménagement d'ensemble en instituant un phasage dans le temps et dans l'espace avec comme ordre de priorisation :

Le secteur « Sud-Ouest » et le secteur « Nord-Est » sont ouverts à l'urbanisation en priorité.
 Le secteur « Est » sera urbanisé dans un second temps.

L'ouverture de la zone « secteur Est » est conditionnée au remplissage à 80% de la surface totale des OAP secteur « Sud-Ouest » et secteur « Nord-Est ».

1. STRUCTURATION DE L'URBANISATION DANS UNE ZONE EN DEVELOPPEMENT - SECTEUR SUD-OUEST DU BOURG

1.1 Situation géographique

Le secteur concerné se situe au Sud-Ouest du bourg de Pépieux, dans la continuité de la zone d'extension pavillonnaire. Les parcelles concernées par l'aménagement sont les suivantes : n°2177, n°2179, n°2181, n°2187, n°2189, n°2532, n°2188 et une partie des parcelles n°2531, n°2180, n°2182 et n°2190.

1.2 Superficie

Référence cadastrale	Superficie (m ²)
A 2177	87
A 2179	202
A 2181	10
A 2187	113
A 2189	169
A 2531 (en partie) – (anciennement A 2394)	1 117
A 2532 – (anciennement A 2394)	163
A 2180 (en partie)	3 510
A 2182 (en partie)	170
A 2188	1 437
A 2190 (en partie)	2 480
TOTAL	9 458

Classement de la zone : AUa
TOTAL : 0,94 ha

1.3 Occupations du sol actuelle

L'urbanisation future de ce secteur consomme des parcelles à usage agricole.

Néanmoins, l'analyse du Registre Parcellaire Graphique (RGP) de 2012 relève qu'une partie des parcelles est actuellement à usage viticole.

L'analyse environnementale réalisée ne relève pas d'enjeux sur ce secteur.

La proximité immédiate des habitations ne permet pas de valoriser un ensemble agricole, naturel ou bâti, les fonctions se mêlant sans réelle limite.

1.4 Desserte par les réseaux

La proximité des habitations atteste de la présence des réseaux.

Les réseaux passent en limite Nord de la zone, le long de la route actuellement non goudronnée. L'ensemble de la zone est donc raccordé aux réseaux et notamment à l'assainissement collectif.

1.5 Principes d'aménagement recherchés

L'objectif est de venir structurer l'urbanisation future de ce secteur.

Pour cela, l'orientation d'aménagement devra :

- Tenir compte de l'aménagement prévu de la voie existante (goudronnage), localisée au Nord de l'opération ;
- Conserver et végétaliser le chemin qui structure la zone dans l'optique d'avoir une séparation réelle avec les futures habitations ;
- Effectuer les accès aux habitations à partir de la Rue Charles Trenet
- Créer des limites avec l'espace agricole (tampons paysagers sous forme de haies) ;
- Proposer une densité minimale de 8 à 12 logements à l'hectare

1.6 Aspects réglementaires

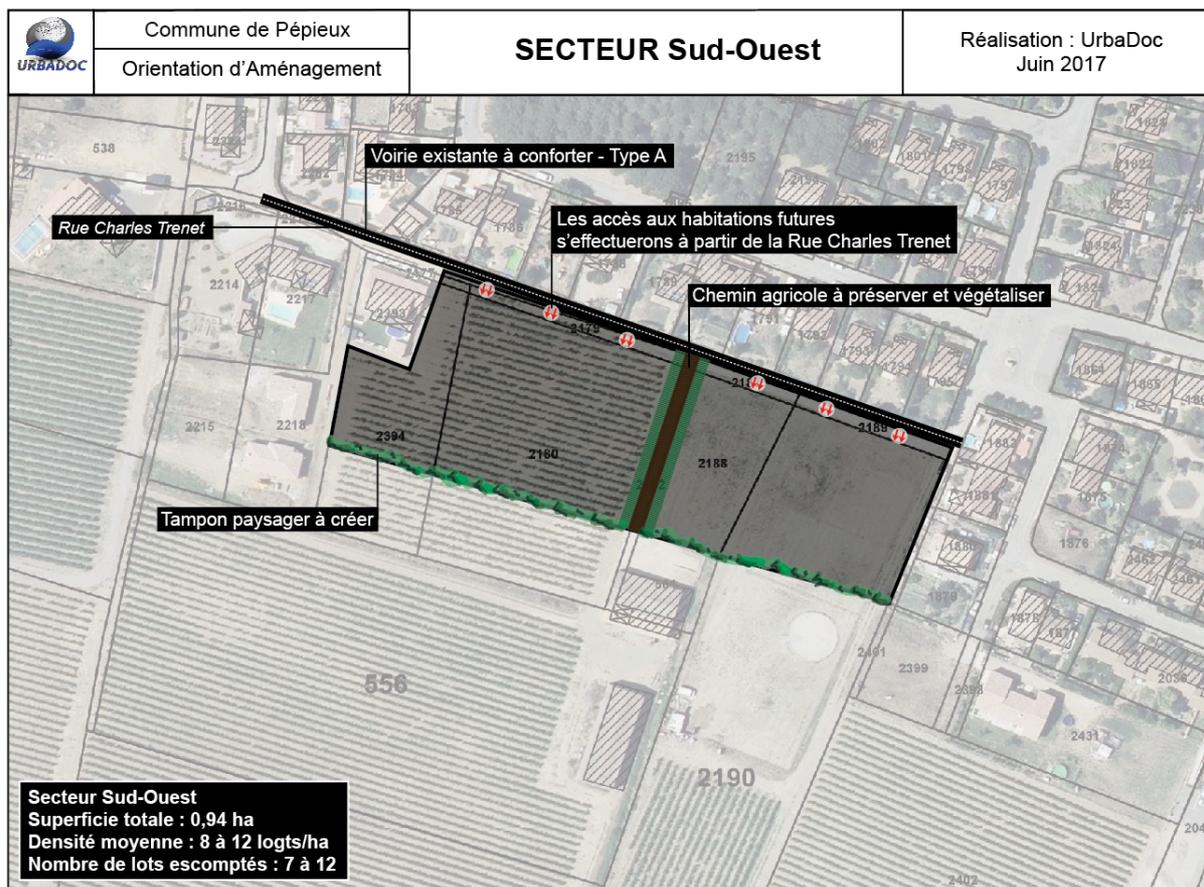
Le règlement écrit devra sur ce secteur :

- Obliger à la création de haies végétales en limite de l'espace agricole
- Veuille à ce que les murs de clôture réalisés en limite avec l'espace public garantissent un aspect rural (hauteur et traitement du muret bâti, utilisation de grillages et barreaudages plutôt que de lamellaires, plantations d'essences locales...)

1.7 Conditions d'aménagement

Ce secteur pourra être aménagé par une seule opération concernant l'ensemble de la zone.

1.8 Schéma d'aménagement



2. COMPLETER LA TRAME URBANISEE A PROXIMITE DE L'OGNON – SECTEUR NORD-EST DU BOURG

2.1 Situation géographique

Le secteur concerné se situe au Nord-Est du bourg. La zone est bordée en limite Sud par la route départementale n°115 et en limite Nord par la rivière l'Ognon. C'est la parcelle n°384 qui est concernée par l'aménagement.

2.2 Superficie

Taille de la parcelle n°384 : 12 830 m² / 1,28 ha

Classement de la parcelle :

Partie Nord – 0,14 ha en zone naturelle (N)

Partie Sud – 1,14 ha en zone à urbaniser à usage d'habitat (AUa)

TOTAL – AUa : 1,14 ha

2.3 Occupations du sol actuelle

L'analyse du Registre Parcellaire Graphique (RGP) de 2012 relève que la parcelle ne présente pas de vocation agricole. L'ensemble de la zone est actuellement en friche. La présence du cours d'eau L'Ognon au Nord du terrain l'expose directement au risque inondation. Cet enjeu devra être pris en compte dans le schéma d'aménagement.

2.4 Desserte par les réseaux

Les réseaux passent en limite Sud de la zone, le long de la route départementale n°115. La zone a été récemment concernée par un renforcement des réseaux. La zone est desservie par l'assainissement collectif.

2.5 Principes d'aménagement recherchés

L'objectif est de venir compléter cet espace interstitiel situé à proximité du cours d'eau l'Ognon. La limite Nord est impactée par le périmètre de la zone inondable inhérente à la rivière.

Pour cela, l'orientation d'aménagement devra :

- Créer une voie de desserte interne à partir du boulevard du Minervoies
- Veuillez à sécuriser les intersections entre la voie de desserte interne et le boulevard du Minervoies
- Effectuer l'accès aux futures habitations à partir de la voie de desserte interne
- Tenir compte du risque inondation inhérente à la rivière l'Ognon,
- Proposer une densité minimale de 12 à 16 logements à l'hectare

2.6 Aspects règlementaires

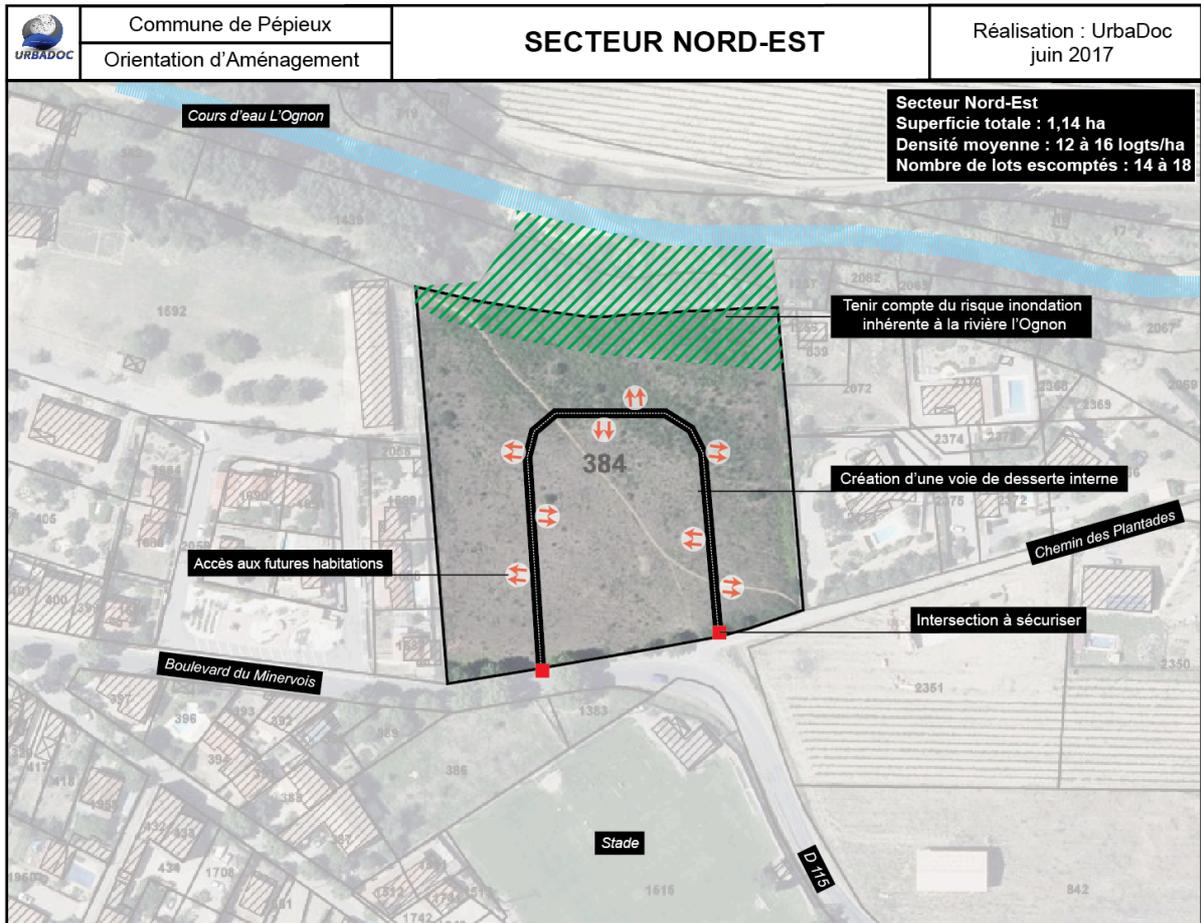
Le règlement écrit devra sur ce secteur :

- Veuillez à ce que les murs de clôtures réalisés en limite avec l'espace public garantissent un aspect rural (hauteur et traitement du muret bâti, utilisation de grillages et barreaudages plutôt que de lamellaires, plantations d'essences locales...)

2.7 Conditions d'aménagement

Ce secteur pourra être aménagé par une seule opération concernant l'ensemble de la zone.

2.8 Schéma d'aménagement



3. DEVELOPPER L'ENTREE EST DU VILLAGE - SECTEUR EST DU BOURG

3.1 Situation géographique

La zone qui se localise à l'Est du village correspond à un espace agricole enchâssé entre une zone Ub, Uc à vocation d'habitat, le stade et la déchetterie. Elle est bordée au Nord par la route départementale D 115 et au Sud, par l'avenue de la résistance.
L'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne la parcelle n°1541.

3.2 Superficie

Taille de la parcelle n°1541 : 6 157 m² / 0,62 ha

Classement de la parcelle :

Partie Nord – 0,42 ha en zone à urbaniser à usage d'habitat (AUa)
Partie Sud – 0,20 ha en zone urbanisée (assainissement non collectif) (Uc)

TOTAL : 0,62 ha

3.3 Occupations du sol actuelle

L'analyse du Registre Parcellaire Graphique (RGP) de 2012 relève que l'ensemble de la parcelle est actuellement à usage viticole.

3.4 Desserte par les réseaux

Localisé à proximité des zones urbaines (Ub, Uc et Ue), ce secteur présente l'avantage d'avoir les réseaux (eau, électricité) au droit de la parcelle, sur l'avenue de la résistance. Néanmoins, la zone n'est pas desservie par l'assainissement collectif.

3.5 Principes d'aménagement recherchés

L'urbanisation de cette zone permettra d'assurer une continuité au sein des zones urbaines et de combler ces espaces interstitiels.

Pour cela, l'orientation d'aménagement devra :

- Créer une voie structurante reliant la D 115 et l'avenue de la résistance.
- Sécuriser les intersections entre la voie structurante et la D 115 et l'avenue de la résistance.
- Créer un maillage interne à la zone, sous forme de bouclage avec la nouvelle voie structurante
- Effectuer les accès aux futures habitations à partir de la voie de desserte interne
- Proposer une densité minimale de 15 à 20 logements à l'hectare ;

3.6 Aspects règlementaires

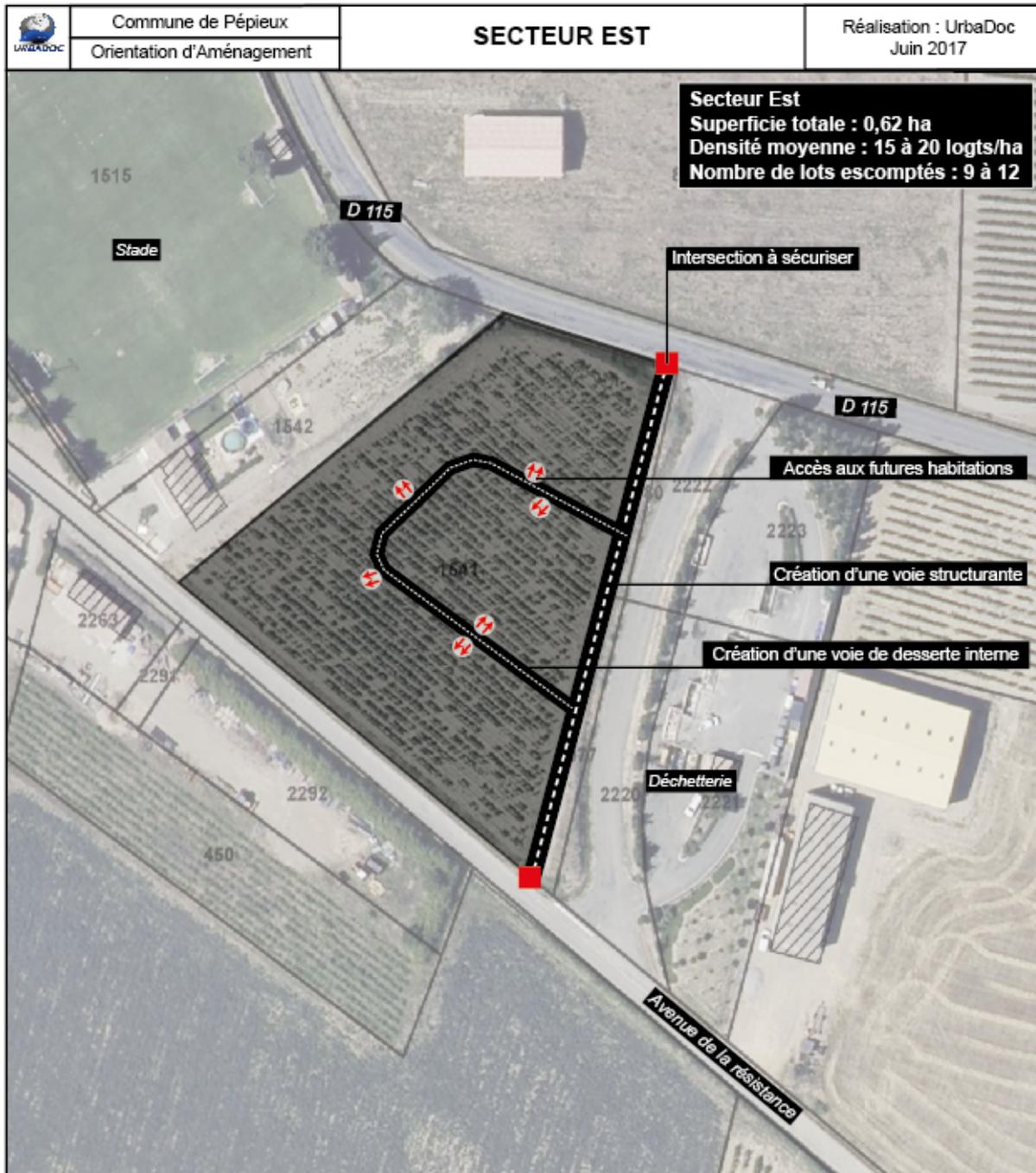
Le règlement écrit devra sur ce secteur :

- Veuillez à ce que les murs de clôtures réalisés en limite avec l'espace public garantissent un aspect rural (hauteur et traitement du muret bâti, utilisation de grillages et barreaudages plutôt que de lamellaires, plantations d'essences locales...)

3.7 Conditions d'aménagement

Ce secteur pourra être aménagé par une seule opération concernant l'ensemble de la zone.

3.8 Schéma d'aménagement

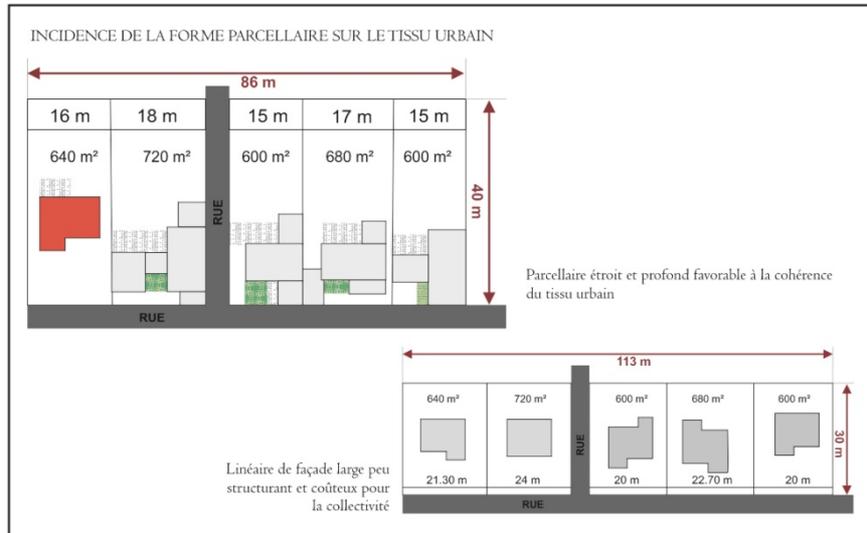


GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER

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'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 des télécommunications numériques sera effectuée lors de l'aménagement de la zone.

▪ L'éclairage public

En appui des voies structurantes à créer, la mise en place d'un éclairage public avec l'installation de candélabres est vivement recommandée.

▪ 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 et de puits d'infiltration. 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.

Recommandations :

Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc. La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.

Exemple à l'échelle du quartier▪ **Noues et fossés**

Caractéristiques Une noue est un fossé peu profond et large servant au recueil, à la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales. Elle peut être équipée d'un débit de fuite permettant une vidange régulée de l'ouvrage vers le réseau pluvial, la rivière ou un fossé.

Intégration paysagère : l'engazonnement et la végétalisation de ses abords par des arbustes permettent une bonne intégration paysagère.

Entretien Curage (selon l'envasement de l'aménagement) et faucardage de la noue ou du fossé. L'entretien des abords est similaire à celui d'un espace vert.

Investissement Environ 10 € HT / ml fonction du m3 terrassé

Coût d'entretien Environ 3 € HT / ml

Avantages La noue est un dispositif assurant les différentes fonctions de rétention, de régulation et d'écrêtement des débits de pointe. Ses capacités de rétention peuvent être optimisées par la mise en place de cloisonnements. L'intégration paysagère est bonne. Le coût de l'aménagement est faible : au moins 10 fois inférieur à la réalisation d'un réseau pluvial.

Inconvénients Un entretien régulier doit être réalisé afin de conserver les potentialités originelles de l'ouvrage. Les fossés sont davantage adaptés au milieu rural : en effet, en milieu urbain, des franchissements réguliers doivent être réalisés pour permettre l'accès aux propriétés.

▪ **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.

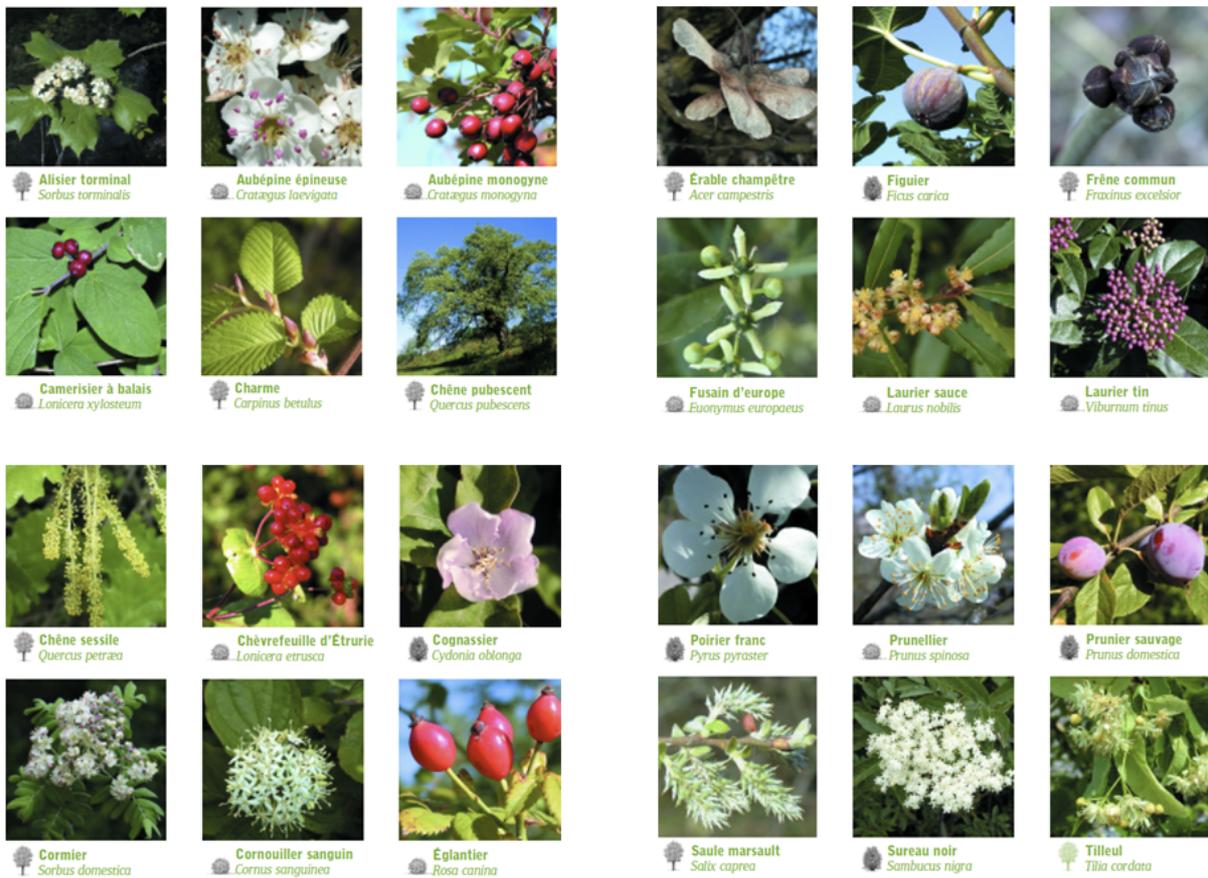
Le paysage constitue le reflet du fonctionnement d'un territoire. Le végétal joue ainsi un rôle majeur dans la qualité des espaces urbains à densifier ou à qualifier ; il accompagne et intègre les constructions, agrmente la voirie, offre une façade sur voie harmonieuse tout en créant une ambiance.

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.

Exemple de sujets végétaux indigènes propices à une bonne intégration paysagère :

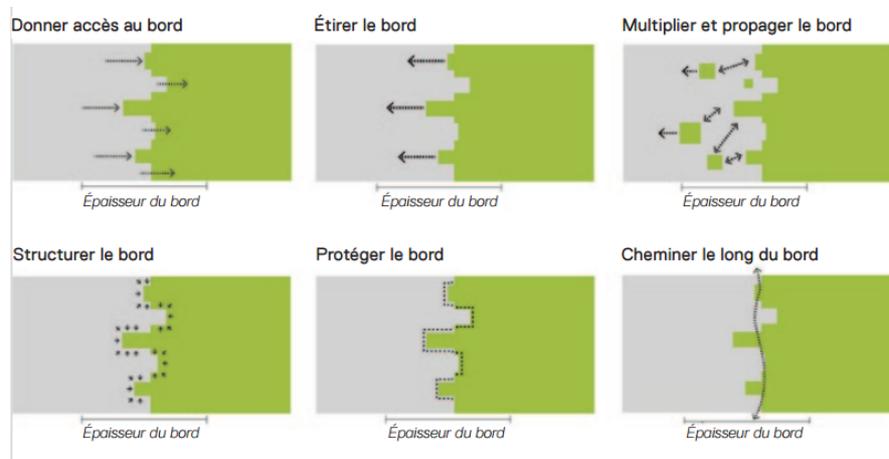
Plusieurs essences pour créer une haie composite : une composition d'essences locale, adaptée au milieu et au paysage permet de bénéficier d'une diversité biologique des végétaux et ainsi garantir une pérennité de l'ensemble, compte tenu d'une moindre sensibilité aux maladies. L'utilisation d'essences adaptées au sol présente de nombreux avantages techniques et garantit la pérennité des aménagements, cela en évitant, la modification des supports par l'apport d'engrais, et le traitement par divers intrants phytosanitaires.



Traitement des lisières agro-urbaines

Les lisières agro-urbaines représentent des sites stratégiques pour faire évoluer le territoire : elles sont des espaces de transition où se jouent les enjeux de demain, à la fois en termes d'organisation territoriale que de proximité.

Les différentes actions sur les franges :



Exemples de typologie de franges rurales

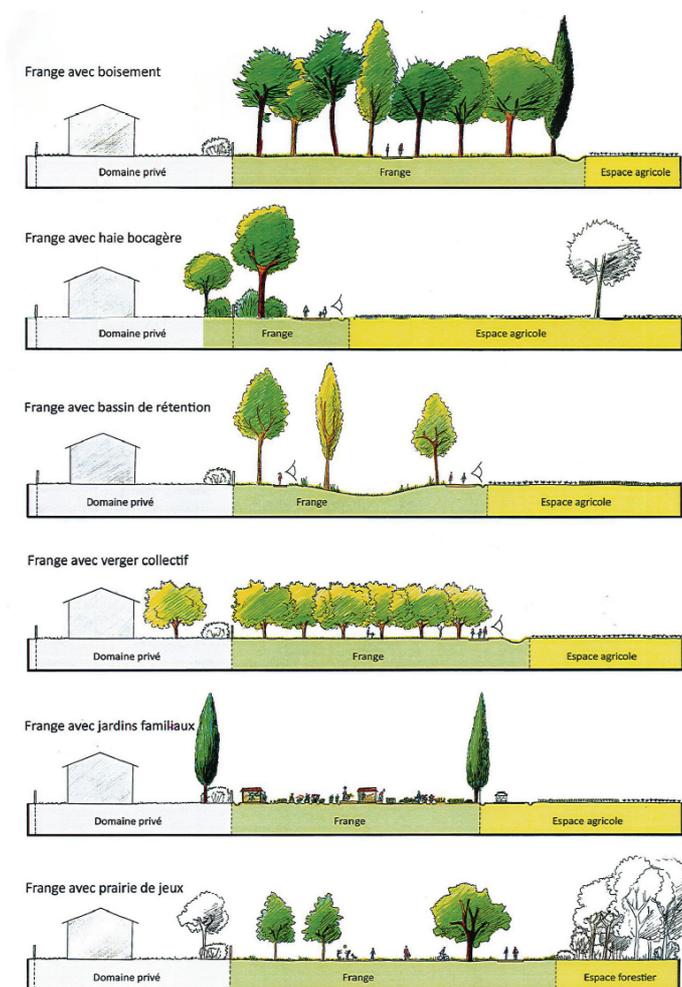
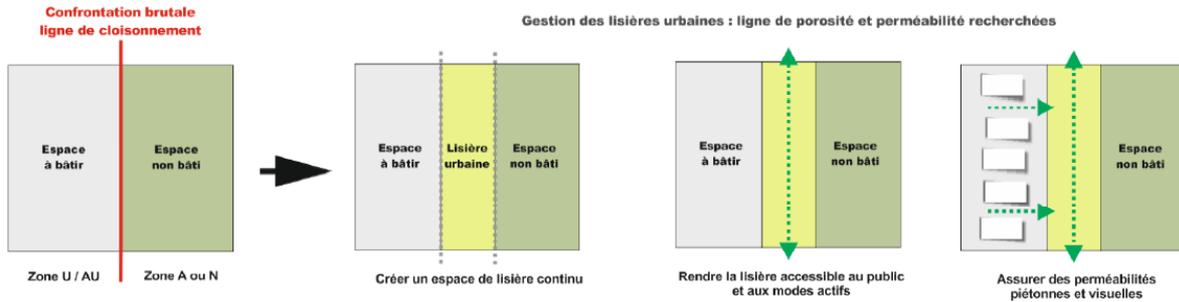
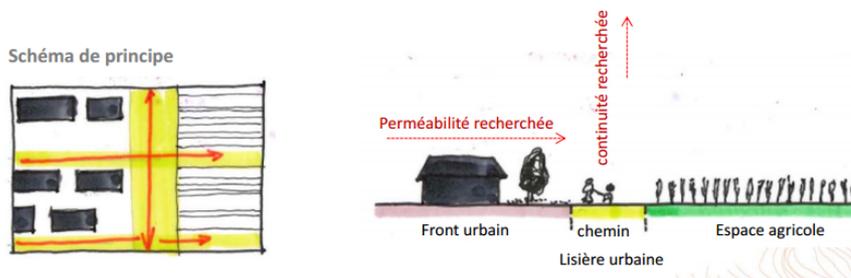


Schéma de principe du traitement des lisières urbaines :

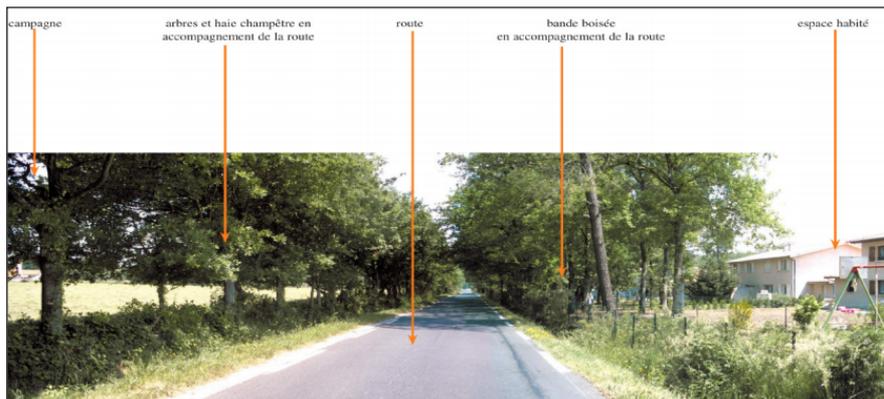


Les lisières urbaines au regard des espaces agricoles



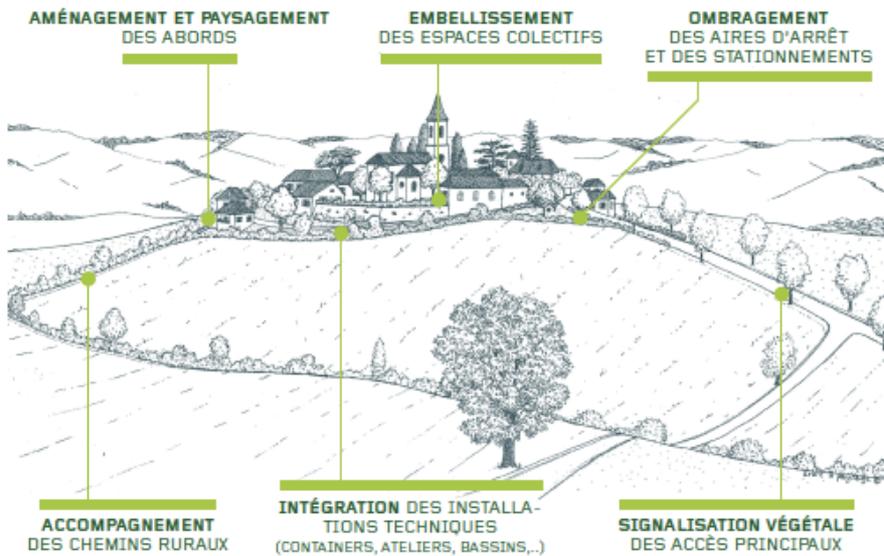
Le traitement de ces espaces repose sur la prise en compte des fonctionnalités des espaces agricoles cela même si dans le futur ces franges deviennent urbanisées. Il s'agit notamment de :

- Permettre le bon fonctionnement des activités agricoles limitrophes,
- Tenir compte de l'organisation du parcellaire,
- Garantir l'usage public des chemins ruraux.



Exemple de transition douce entre espace habité et campagne à Pessac-Mérignac (33) Illustration extraite du SCOT de l'agglomération bordelaise (A'URBA - Agence Follea-Gautier, paysagistes-urbanistes)

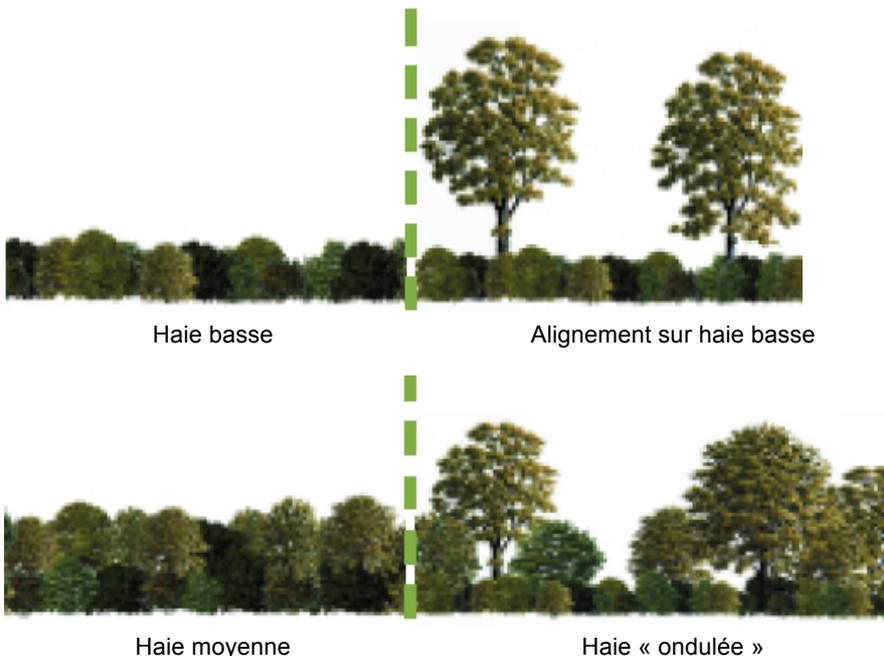
La haie champêtre, un outil d'aménagement à part entière



Les différentes strates de végétation :



Les différentes morphologies de haies selon les associations d'arbustes et d'arbres, d'âges et de tailles divers :



Les règles d'implantation à respecter :

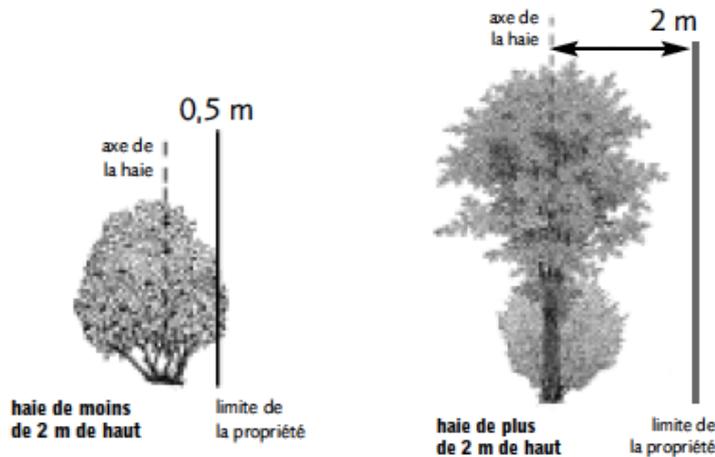
En bordure de voirie :

- Routes nationales : Toute plantation est interdite à moins de 6 mètres du bord de la voie
 - Routes départementales et communales : Toute plantation est interdite à moins de 2 m du bord de la voie
 - Chemins ruraux : Article R161-22 du code rural : « Les plantations d'arbres, de haies vives peuvent être faites le long des chemins ruraux sous condition de distance, sous réserve que soient respectées les servitudes de visibilité et les obligations d'entretien prévues à l'article R161-4. »
- Plantations réalisées par la commune, propriétaire du chemin : la commune est en droit d'aménager elle-même ses ouvrages publics en les plantant d'arbres ou de haies vives. Là encore, la voie ne devra cesser de répondre aux caractéristiques techniques inhérentes aux chemins ruraux telles que précisées aux articles R161-8 et suivants.

Entre deux propriétés voisines :

Selon les articles 671 et 672 du code civil :

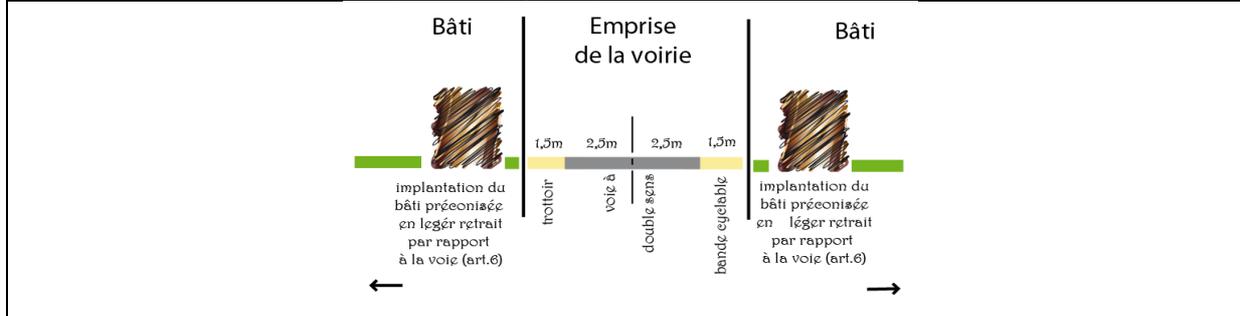
- Toute plantation est interdite à moins de 0,5 m de la limite de propriété.
 - Les plantations dépassant 2 m de hauteur, doivent se trouver à 2 m au moins de la limite de propriété.
 - Le voisin peut exiger que les arbres, arbustes et arbrisseaux, présents à une distance moindre que la distance légale soient arrachés ou à la hauteur déterminée par l'article précédent.
- Ces règles sont supplétives, elles s'appliquent en l'absence de volonté contraire des voisins, exprimées dans un contrat. Seules les propriétés privées sont concernées par les règles ci-dessus. Les distances de plantation édictées par le code civil ne peuvent pas être appliquées à des fonds bordant la voie ou le domaine public.



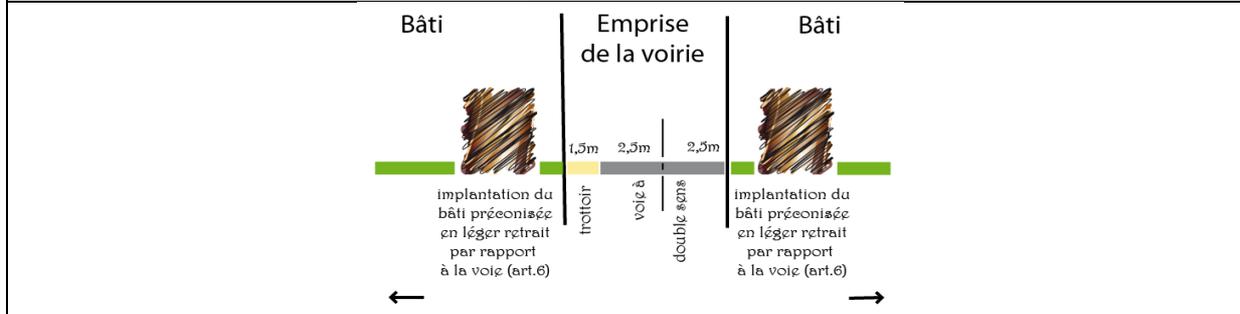
Gabarit des voies

Sont distinguées les voies dites structurantes permettant de connecter les quartiers entre eux et d'assurer des liaisons transversales de l'ensemble des zones à urbaniser, des voies de desserte interne assurant les déplacements à l'échelle des îlots. Leur gabarit respectif est précisé comme suit : **Des gabarits autres pourront être consentis, spécifiquement lorsque la faisabilité économique de l'opération est mise en péril. Ces dérogations devront être justifiées.**

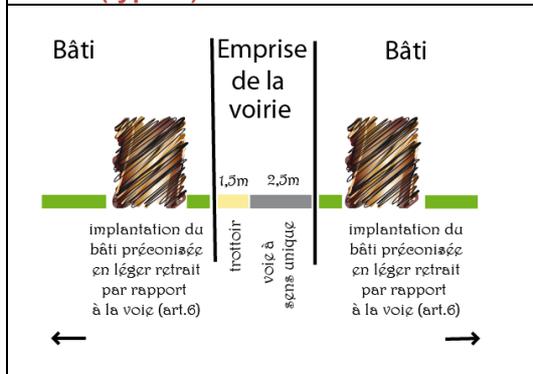
Voie structurante primaire (type A) avec deux trottoirs : L = 8 m minimum



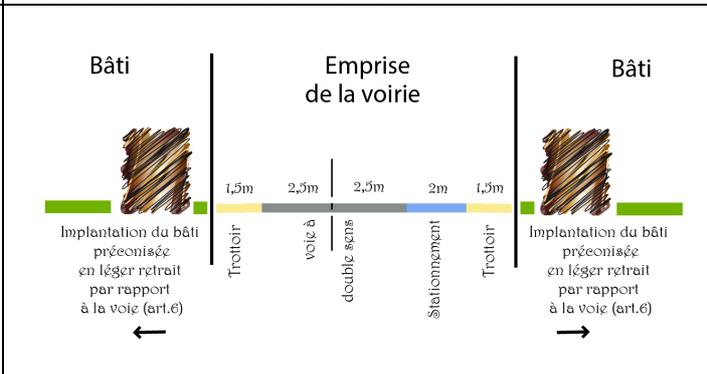
Voie structurante secondaire (type B) avec un seul trottoir : L = 6,5 m minimum



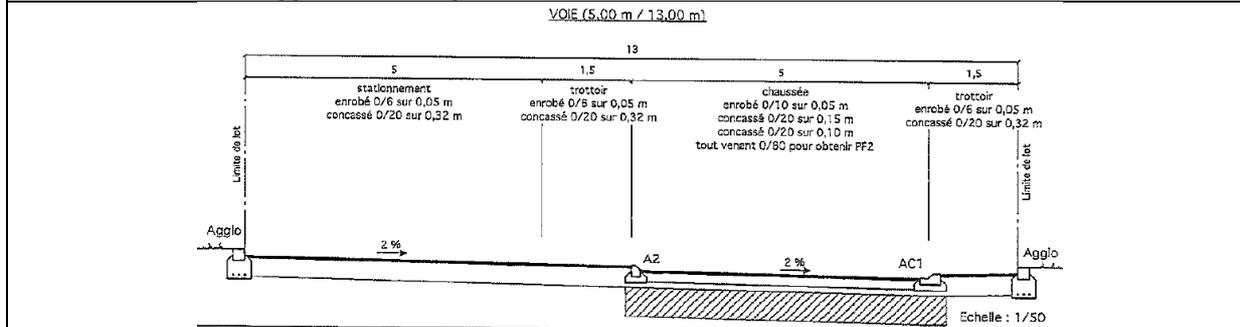
Voie de desserte d'îlots à sens unique (type C) : L = 4 m minimum



Voie structurante primaire (type D) avec deux trottoirs et un stationnement : L = 10 m minimum



A titre indicatif : Type d'enrobé pour la réalisation d'une voie avec trottoir et stationnement



SYNTHESE DES TROIS ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

SECTEUR	SUPERFICIE GLOBALE (en ha)	DENSITE RECHERCHEE (logts/ha)	NBRE. DE LOTS ESCOMPTE
1 – Secteur Sud-Ouest du bourg	0,94	8 à 12	7 à 12
2 – Secteur Nord-Est du Bourg	1,14	12 à 16	14 à 18
3 – Secteur Est du Bourg	0,62	15 à 20	9 à 12
TOTAL	2,70	/	30 à 42