

**Commune de  
PARBAYSE**

**CCLO**



## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Prescription par délibération en date du 25/04/2014

PADD débattu le .....

Arrêté le .....

Enquête publique du ..... au .....

Approbation le .....

***Pièce 3***

---

### **UrbaDoc**

**Etienne BDIANE**

56, avenue des Minimes

31200 TOULOUSE

Tél. : 05 34 42 02 91

contact@be-urbadoc.fr

<b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>1</b>
<b>1. MARGE VC N°2 EN DIRECTION DE CADET .....</b>	<b>3</b>
<b>2. HAMEAU DE CAMET / VC N°1 .....</b>	<b>6</b>
<b>3. LARRIEU / MARGE RD 229 (1AUL).....</b>	<b>8</b>
<b>GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER .....</b>	<b>10</b>

## 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 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 des orientations d'aménagement portant d'une part sur la frange sud du village en retrait de la voie communale n°2 dite de la maison Saint-Joseph et d'autre part sur la frange du hameau de Camet.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables met en exergue, dans l'une des orientations (1.4), la volonté du Conseil Municipal de recentrer prioritairement l'urbanisation autour du village et de consentir à une densification raisonnée du hameau de Camet. L'aménagement d'un camping à proximité des équipements ludo-sportifs positionnés en marge de la Baïse est affiché dans l'orientation 2.1 du PADD.

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 de 10 à 12 logements / hectare et en veillant à favoriser une forme urbaine semi-dense privilégiant le maintien des caractéristiques rurales
- Aménager les secteurs à urbaniser dans une logique d'ensemble en optimisant les conditions d'accessibilité et de desserte.

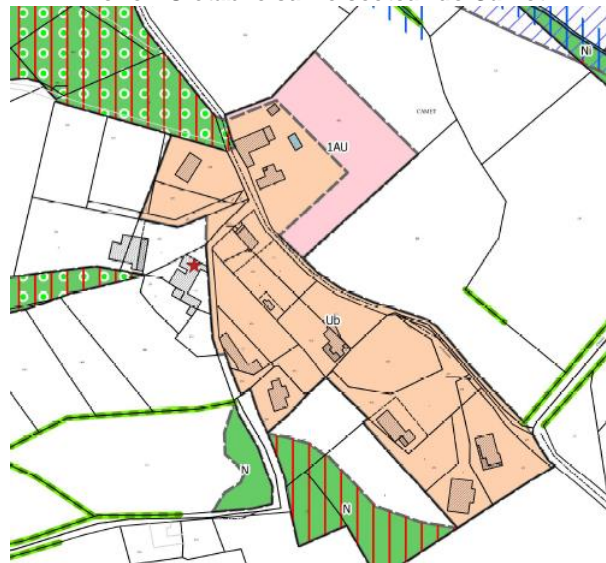
Les préconisations détaillées ci-dessous sont présentées sous la forme de schémas couvrant les secteurs destinés à l'urbanisation ; Sont notamment mis en exergue les principes d'accessibilité et de création de voirie, l'intégration des constructions dans l'environnement bâti, le maintien des éléments paysagers de qualité.

L'urbanisation des secteurs identifiés a vocation à conforter la trame urbaine en continuité de la partie actuellement agglomérée du bourg et en autorisant une extension mesurée à Camet, cela en investissant des secteurs moins impactants dans le cadre paysager et en termes d'enjeu agricole. 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.

**Zone AU établie en marge Sud du noyau villageois**



**Zone AU établie sur le secteur de Camet**



**Zone 1AUL établie sur le secteur de Larrieu**



# 1. Marge VC n°2 en direction de Cadet

## 1.1 Aperçu du site et superficie



Site perçu en 2<sup>ème</sup> plan à partir de la VC n°2 dite de la Maison Saint-Joseph dans un sens Nord-Est / Sud-Ouest

Parcelle	Superficie (ha, a, ca)		
C 195	1	03	60
C 196 (en partie)	1	36	90
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>40</b>	<b>50</b>
<b>Superficie à bâtir*</b>	<b>1</b>	<b>92</b>	<b>40</b>

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

## 1.2 Les principes d'aménagement

Densité recherchée et modalités d'aménagement	Principe de desserte	Intégration paysagère
Densité minimale de <b>6 à 7 logements à l'hectare en lien avec l'assainissement non collectif</b> : lot d'une superficie moyenne de 1500 m <sup>2</sup> Nombre total de logements	Création d'une voie de desserte structurante desservant l'ensemble de la zone et positionné à la jonction des deux îlots comme représenté sur l'esquisse ci-dessous.	Préservation des éléments paysagers comme indiqués sur l'esquisse ci-dessous : fossé et végétation attenante.  Accompagnement

<p>envisagés : 12 à 13</p> <p>Décomposition de la zone en deux îlots : accorder davantage de souplesse dans l'aménagement de la zone et veiller à sa faisabilité économique</p> <p>Ilot A (rideau Nord) : 1,30 ha Ilot B (rideau Sud) : 1,10 ha</p>	<p>Ilot A : création d'une voie de desserte structurante greffée en appui du chemin rural au Nord et de la voie riveraine au lotissement au Sud. Bande de roulement d'une largeur minimale de 6 m. Principe de voirie complété au minimum d'un trottoir d'une largeur minimale de 1,4 m adaptée aux personnes à mobilité réduite.</p> <p>Amorce à partir du chemin rural à carrosser sur une distance de 50 m environ.</p> <p>Maintien à la jonction des deux îlots d'une bande non aedificandi d'une largeur minimale de 3 m pour la bande de roulement dans le cas d'un sens unique</p> <p>Etudier les possibilités d'établir un barreau de liaison entre la VC n°2 et la voie structurante à créer, à minima pour un usage en mode doux (piéton et vélo) : bande d'une largeur minimale de 3m.</p> <p>Regroupement des accès par tranche de deux lots : prise en compte des données sécuritaires et paysagères.</p> <p>Gestion des stationnements : aménagement d'une place par tranche de deux lots créés</p>	<p>végétalisé en frange ouest de la voie structurante à créer :</p> <p>Ilot B : Traitement végétalisé des fonds de parcelles : constitution d'une lisière agro-urbaine au contact du foncier agricole.</p> <p>Au sein de chaque îlot, création d'un espace végétalisé favorisant la gestion des eaux pluviales et permettant de créer une respiration au sein de l'îlot : superficie au moins égale à 5% de la surface à bâtir globale de chaque îlot.</p> <p>Prise en compte des données topographiques : implantation préconisée du bâti selon un sens de faitage établi en parallèle des courbes de niveau.</p> <p>Maintien d'un cadre bâti semi-dense : implantation des constructions selon un recul minimum de 5 m compté à partir de la limite de l'emprise des voies publique.</p>
---	---	--

### 1.3 Bilan prévisionnel (coûts approchés)

La viabilisation de ce secteur engendre des coûts en matière de desserte et d'équipement réseau. Ces équipements sont chiffrés à minima selon les éléments détaillés ci-dessous :

Equipement VRD – îlot A	Coût au m.l	Total
-------------------------	-------------	-------

VOIRIE		
Chaussée structurante (L = 260 m)	300 € / m.l	78 000 €
Enrobement amorce en appui du chemin rural (L = 50 m)	200 € / m.l	10 000 €
Création voie d'une liaison douce (L = 70 m)	75 € / m.l	5 250 €

RESEAU avec branchement incus (L = 260 m)		
Adduction eau potable	80 € / m.l	20 800 €
Alimentation électrique	75 € / m.l	19 500 €
Télécommunications	75 € / m.l	19 500 €

<b>Coût total VRD – îlot A</b>		<b>153 050 €</b>
--------------------------------	--	------------------

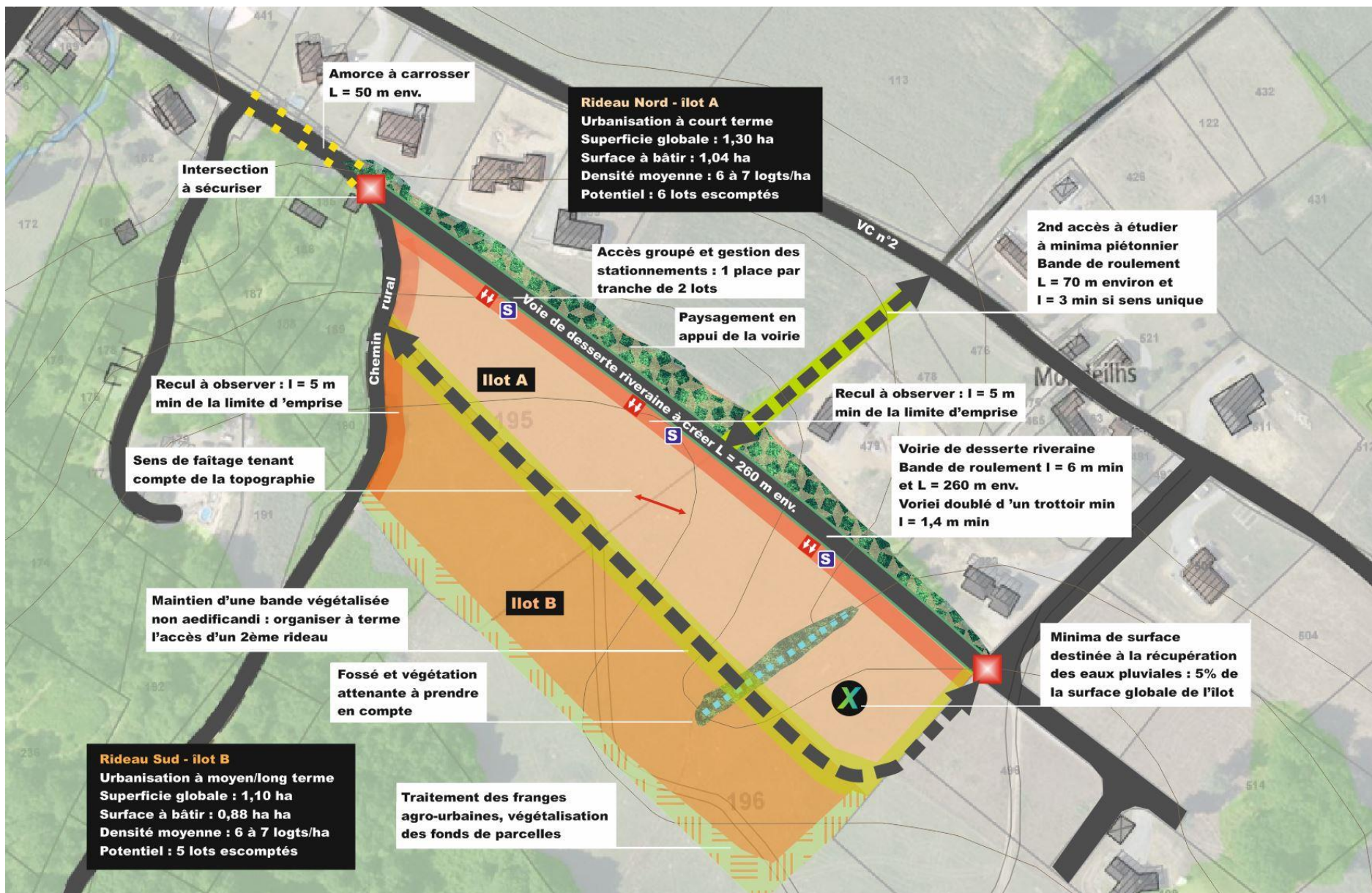
Equipement VRD – îlot B	Coût au m.l	Total
-------------------------	-------------	-------

VOIRIE		
Chaussée structurante (L = 290 m)	300 € / m.l	87 000 €

RESEAU avec branchement incus (L = 290 m)		
Adduction eau potable	80 € / m.l	23 200 €
Alimentation électrique	75 € / m.l	21 750 €
Télécommunications	75 € / m.l	21 750 €

<b>Coût total VRD – îlot B</b>		<b>153 700 €</b>
--------------------------------	--	------------------





## 2. Hameau de Camet / VC n°1

### 2.1 Aperçu du site et superficie



Visibilité à partir de la VC n°1, chemin d'Abos dans un sens Sud/Nord

Parcelle	Superficie (ha, a, ca)		
	A 481 en partie	0	46
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>46</b>	<b>97</b>
<b>Superficie à bâtir</b>	<b>0</b>	<b>46</b>	<b>97</b>

### 2.2 Les principes d'aménagement

Densité recherchée et modalités d'aménagement	Principe de desserte	Intégration paysagère
Densité minimale de <b>6 à 7 logements à l'hectare en lien avec les modalités d'assainissement non collectif</b> : lot d'une superficie moyenne de 1500 m <sup>2</sup> Nombre total de logements	Accès directs en appui de la voie communale n°1 dite du Pont de la Bayse d'Abos : Un accès distinct sera recherché pour chacun des deux lots : amorce comme signifiée sur l'esquisse ci-dessous.	Traitement végétalisé des fonds de jardins : maintien des caractéristiques rurales et d'une forme urbaine semi-dense.

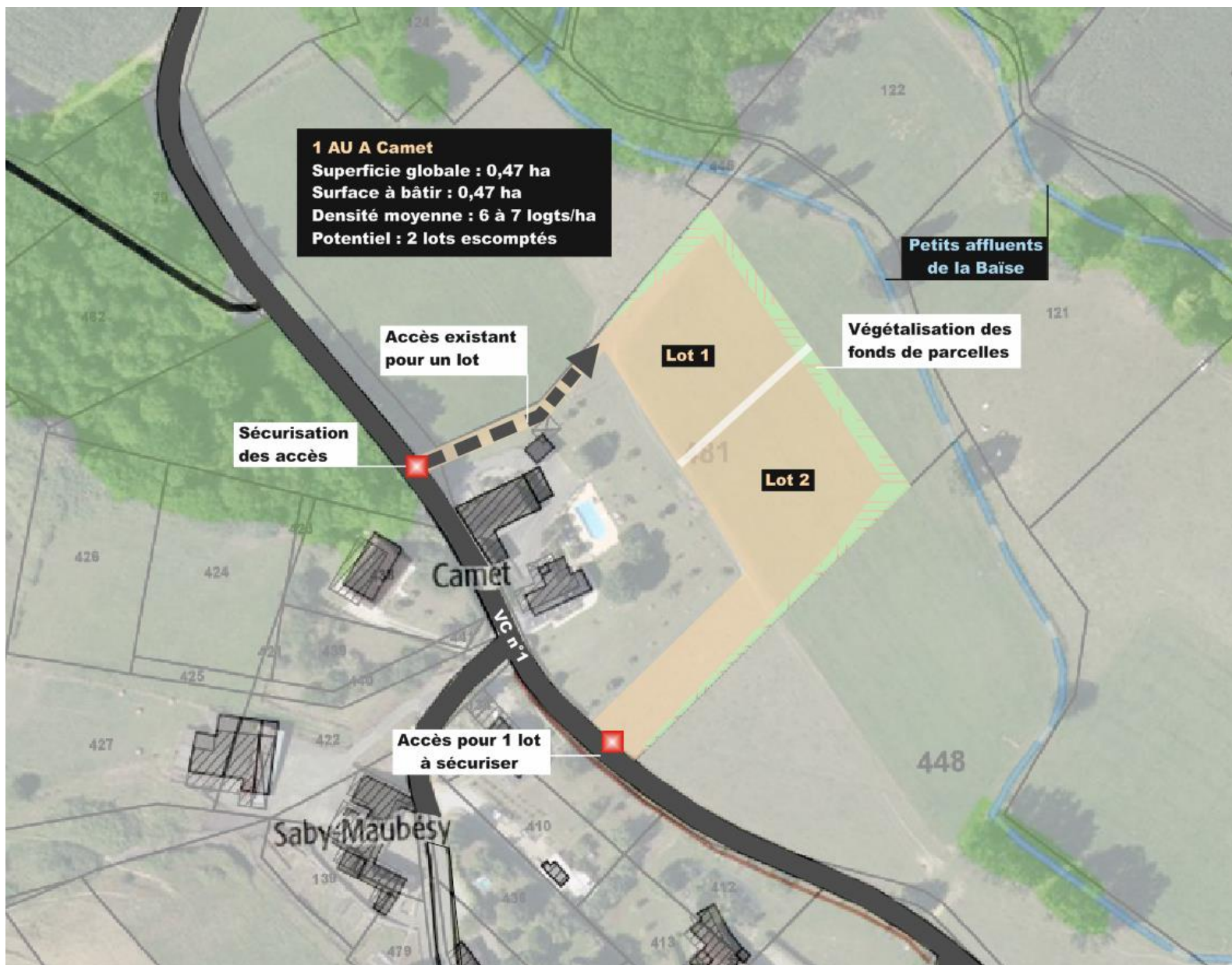
envisagés : 2		
Urbanisation pouvant s'opérer au coup par coup.		

Le découpage parcellaire n'est donné qu'à titre indicatif.

### 2.3 Bilan prévisionnel

La viabilisation de ce secteur, compte tenu de son inscription en deuxième rideau d'une habitation déjà desservie par les réseaux d'adduction d'eau potable et de distribution d'électricité, n'engendre pas de coût spécifique en matière d'équipement réseau et de voirie.





### 3. Larrieu / Marge RD 229 (1AUL)

#### 3.1 Aperçu du site et superficie



Visibilité en deuxième plan à partir de la RD 229, dans un sens Nord-Ouest / Sud-Est

Parcelle	Superficie (ha, a, ca)		
C 99 en partie			
C 100	0	08	43
C 105 en partie			
C 106 en partie			
C 107 en partie			
C 516	0	65	19
C 518	0	41	34
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>34</b>	<b>48</b>
<b>Superficie à bâtir</b>	<b>1</b>	<b>34</b>	<b>48</b>

#### 3.2 Les principes d'aménagement

Les principes d'aménagement sont ceux reportés sur l'esquisse ci-dessous : plan masse réalisé par le bureau d'études Acahé, version - octobre 2014.

La note associée présente le projet comme suit :

A savoir « la réalisation d'un camping de type familial proposant plusieurs types de prestations. D'une part, le projet prévoit la mise en place de 6 chalets en bois implantés sur des parcelles généreuses. Ils auront une surface habitable entre 30 et 40 m<sup>2</sup>, avec toutes les installations de façon à ce que les locataires soient autonomes et seront chacun équipés de sanitaire.

D'autre part, plusieurs espaces seront destinés à du campement léger plus traditionnel. Un bloc sanitaire à disposition des campeurs regroupera tous les besoins au bon déroulement d'un séjour dans un camping.

Enfin pour les camping-cars, 4 emplacements permanents et un point d'entretien sont prévus. Une station ou aire de vidange sera mise à disposition des camping-cariste.

Il est prévu la construction d'un premier bâtiment destinée à la réception de la clientèle ; le bâtiment principal de 80m<sup>2</sup> disposera d'un point café et d'un espace de vente de produits artisanaux et épicerie du terroir. Il sera complété d'un bâtiment annexe de 40 m<sup>2</sup> permettant de stocker du matériel et servant aussi de garage pour la location de VTT.

Côté loisir, le projet prévoit la réalisation d'une piscine de loisirs avec terrasse, une aire de jeux pour enfant et 4 aires de barbecue. A plus long terme, la création d'un local bien-être est envisagée.

Une aire est envisagée à la mise en place de nids suspendus dans les arbres.

L'assainissement autonome sera implanté au Nord-Est du site et dimensionné en fonction des besoins du projet :

- 6 chalets (4 personnes / chalet)
- aire de vidange camping-cars (4 emplacements)
- bloc sanitaire (une dizaine de tente)
- piscine (dimension de 10m sur 5 m)
- réception (cuisine, sanitaires)

Un prestataire extérieur assurera l'entretien de cet assainissement.



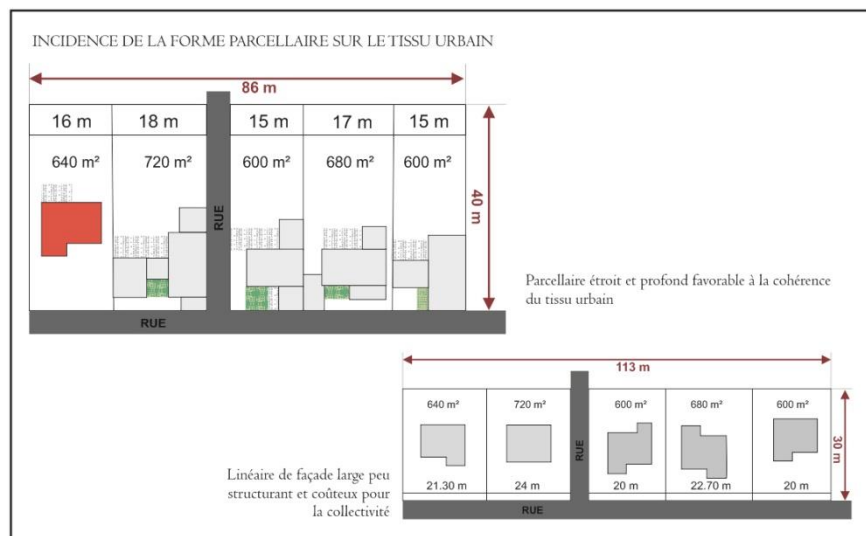


## Grands principes valables pour l'ensemble des zones à urbaniser

### ▪ 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*

