Département de l'AUDE
Commune de **MONTREAL**

PLU
PLAN LOCAL D'URBANISME

5

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2ème révision arrêtée

Réalisé par : bureaux d'études E2D et ALTEREO :
mf.mendez.e2d@gmail.com

1. La definition des OAP au sens du Code de l'Urbanisme

Le contenu des OAP est fixé par les articles L151- 6 et 7 du Code de l'urbanisme. Elles peuvent notamment :

- « 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement (continuités écologiques, paysages, entrées de ville, patrimoine, etc.) » ;
- « 2° Favoriser la mixité fonctionnelle » ;
- « 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 ».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixent **les grands principes d'organisation et les objectifs d'intérêt général**, elles orientent le projet d'un contenu qualitatif.

Les travaux et opérations qui seront réalisés dans les secteurs concernés par une OAP sont opposables dans un **rapport de compatibilité**. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Ils ne peuvent **pas être contraires** aux principes d'aménagement retenus mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause. Il faut en **respecter l'esprit et non la règle**. Seuls le règlement et les documents graphiques sont opposables dans un rapport de conformité (application « à la règle ») aux autorisations d'urbanisme.

2. Localisation des O.A.P

Les principes généraux d'urbanisation du PLU sont :

- d'inscrire les évolutions urbaines dans un dialogue entre le bourg historique et sa collégiale, en préservant notamment les co-visibilités et dans le respect du règlement du SPR (ZPPAUP d'août 2007) ;
- de préserver les vues sur la silhouette urbaine depuis le nord, en particulier depuis l'autoroute A61 et depuis la RD 43, principale entrée dans la commune en provenance de Bram ;
- de respecter dans le cadre des nouvelles opérations urbaines, les pentes et le relief en préservant l'harmonie du paysage urbain ;
- de renforcer les liaisons entre les quartiers pour former un ensemble urbain cohérent ;
- de constituer une enveloppe urbaine pérenne limitée par les nouveaux quartiers.

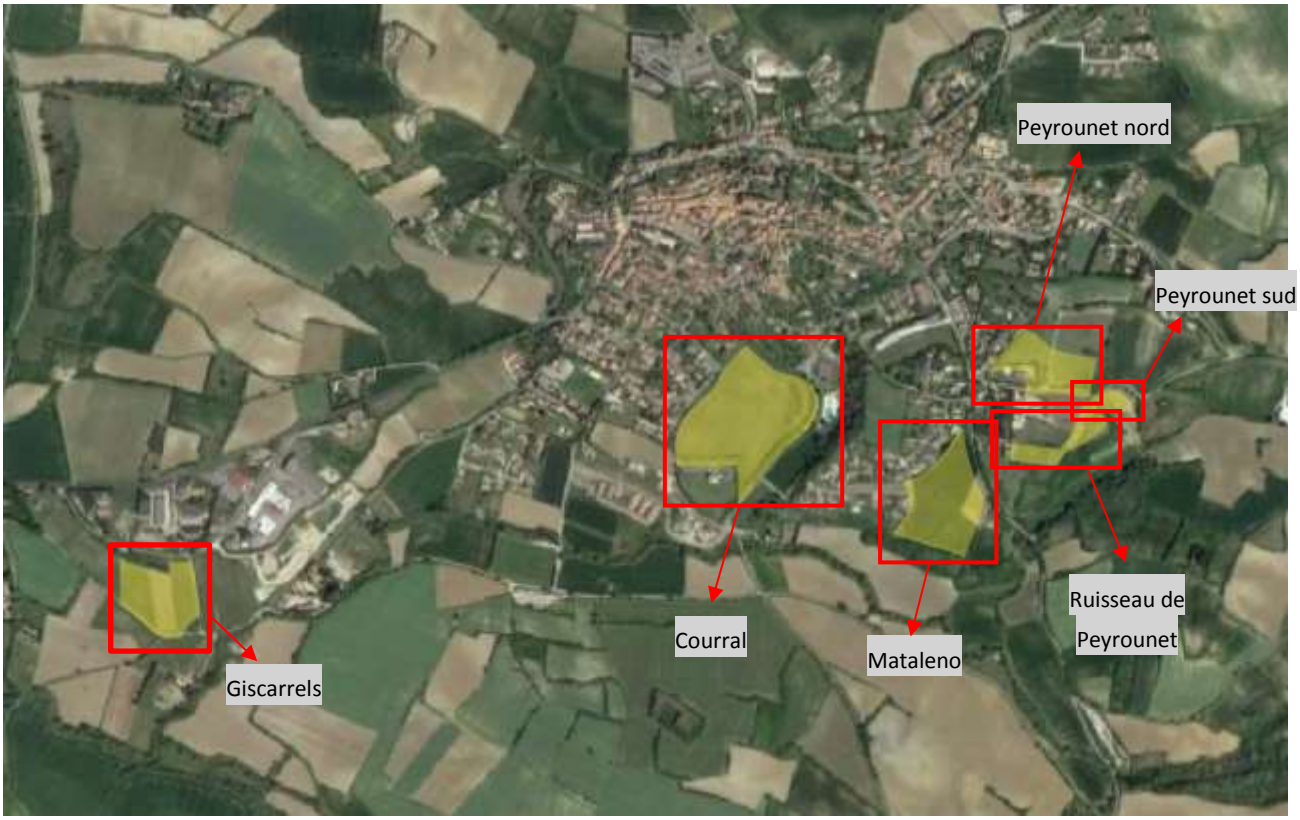
Vue depuis le village vers les paysages agricoles de la plaine du Lauragais, au nord.

Dans le respect de ces principes, 6 secteurs ont ainsi fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, dont les terrains sont tous situés au sud du bourg existant. 5 d'entre eux sont destinés à l'habitat. Parmi eux, le secteur le Courral correspond à un secteur situé entre le bourg et la plaine des sports et permettra un aménagement axé sur le cadre de vie et la proximité des commerces et équipements. Mais l'essentiel des secteurs de développement à destination d'habitat se concentre au sud-est, dans l'optique d'une part de terminer l'urbanisation, d'autre part d'englober le foyer d'accueil médicalisé, qui aujourd'hui se retrouve « en bout de commune » et de l'inclure dans le tissu urbain en développement de la commune. Enfin, le secteur à destination économique se situe à l'ouest du bourg et permettra l'extension de la zone d'activités économiques de Giscarrels, conformément aux projets de l'intercommunalité.

La localisation de ces projets est par ailleurs largement dictée d'une part, par les contraintes du relief, d'autre part par les objectifs de préservation des paysages et de respect des dispositions du Site Patrimonial Remarquable, enfin, par la dureté du foncier et le fait

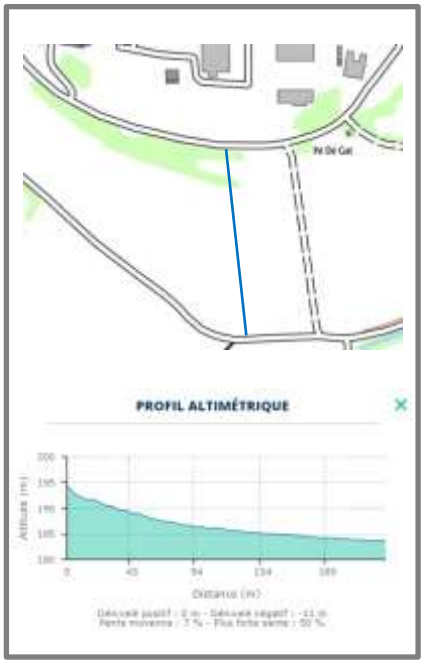
que d'autres options urbanistiques envisagées par la collectivité sont bloquées depuis de nombreuses années par des situations de rétention foncière.

Les OAP ont été déterminées suite à la réalisation d'une étude paysagère. Il n'a pas été effectué de relevé topographique ni d'étude des sols ; elles pourront donc être adaptées à la marge en fonction des études techniques, le principe du Code de l'Urbanisme étant de rester dans une **compatibilité avec les orientations proposées**.



3. Secteur Giscarrels

Le secteur Giscarrels est situé à l'entrée Ouest de la commune, en retrait de la route RD 119, à 1,2 km du cœur du bourg. Comme ailleurs sur le territoire, le terrain s'incline en pente régulière de 10% en moyenne vers le sud.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Périmètre de l'OAP
- Haies et alignements d'arbres à conserver et à conforter
- Lisières paysagères à constituer
- Accès à créer (position indicative)
- liaison routière future à anticiper (position indicative)

FORMES URBAINES

- Espace dédié aux constructions à destination artisanales et commerciales

OBJECTIFS DE PRODUCTION

Surface aménagée : 2 hectares

A) Conforter le rôle de pôle de Montréal

L'évolution urbaine du secteur Giscarrels a pour enjeu le confortement du rôle de pôle de Montréal à l'échelle du SCoT, par l'accueil de nouvelles activités économiques. Elle fait écho au projet de développement économique de l'intercommunalité.

B) Fonctionnement viaire

- Les accès : la zone est raccordée à la route communale qui contourne la zone artisanale. Celle-ci, peu fréquentée, peut supporter les nouvelles entrées et sorties. Un autre accès est à aménager à l'ouest du secteur en prévision d'une extension ultérieure de la zone, conformément au projet intercommunal.
- Liaisons douces : la voie ou les voies de desserte interne est/seront longée(s) par un espace dédié aux mobilités douces. Le secteur est raccordé aux espaces agricoles et naturels ainsi qu'aux autres opérations par des chemins piétons.

C) Qualité urbaine et paysagère

- Il sera recherché une optimisation du foncier de cette zone, notamment par une réflexion portée sur la densité bâtie et la limitation des espaces de stationnement imperméabilisés (mutualisation, limitation du nombre de places, revêtements perméables, etc.).
- Les haies et alignements d'arbres en bordure du secteur sont à conserver et à renforcer.
- Les espaces de lisières à créer (de 3 à 5 m de largeur) sont aménagés d'une haie champêtre. Les essences locales seront privilégiées. Ils ont pour vocation d'assurer la transition entre espaces urbain et espaces agricoles/naturels.
- Un alignement d'arbres sera planté en bordure des infrastructures routières de desserte interne, créant une ambiance paysagère et un ombrage sur les espaces publics.
- L'aménagement permettra une gestion des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols, par l'implantation de plantations et d'éléments naturels capables de tamponner les ruissellements : les espaces en lisières sont aménagés sous forme de haies champêtres composée d'arbres et d'arbustes d'essences locales.
- Les conditions de confort thermique en été au regard des périodes de grandes chaleurs et la conception bioclimatique des aménagements seront pris en compte pour bénéficier des apports solaires et réduire les consommations d'énergie en hiver (chaleur / lumière), et, en été, réduire les besoins des bâtiments en rafraîchissement.

D) Equipements

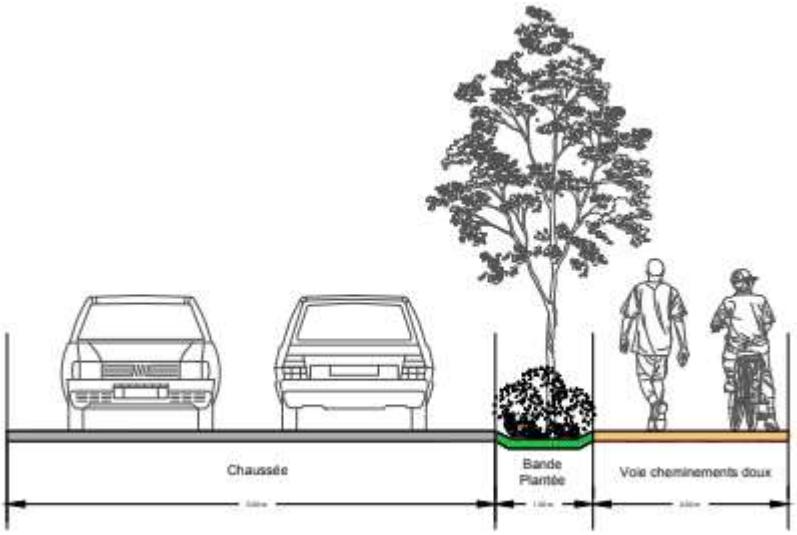
Les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

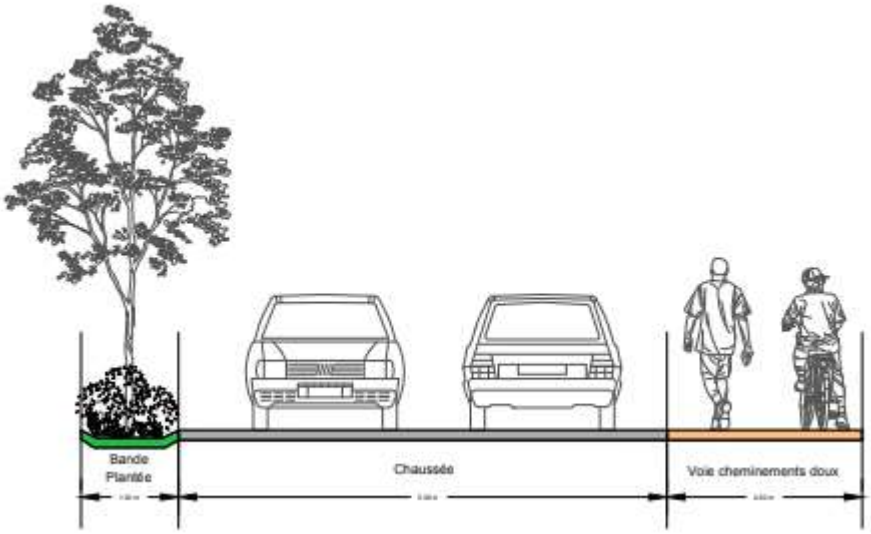
E) Gestion des eaux pluviales

- Il est proscrit en cas d'averses, de rejeter un débit supérieur au débit correspondant à la situation initiale. A cette seule condition, l'exutoire pourra être un fossé de route ou un cours d'eau.
- Les stationnements devront, dans la mesure du possible, être aménagés à l'aide de revêtements perméables.

EXEMPLE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

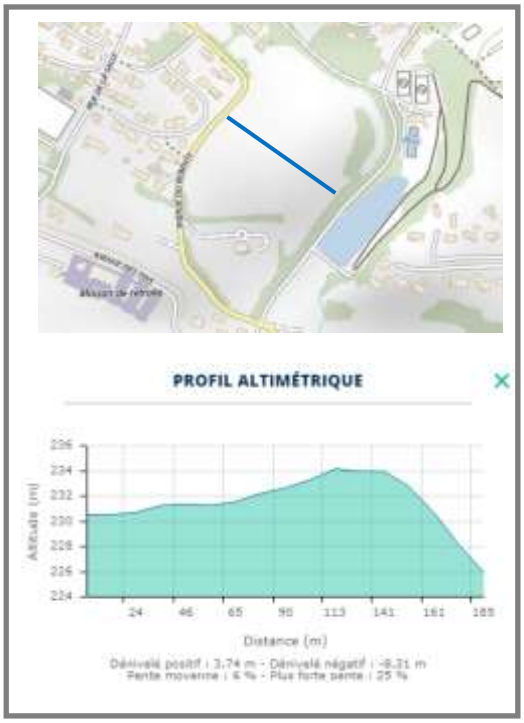
Principe d'organisation de la voie





4. Secteur Courral

Le secteur du Courral est situé au sud du centre-bourg. Le projet permet de compléter l'urbanisation existante sur des parcelles enclavées entre le quartier La Salle et le quartier de La Mataleno. Il fait également le lien avec le secteur d'équipements de la commune, dit « plaine des sports ».



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Périmètre de l'OAP
- Point de vue à valoriser
- Secteur inconstructible : préservation de la vue sur le village et la collégiale
- Espaces verts à préserver
- Haies et alignements d'arbres à conserver et à conforter
- Espaces verts à aménager (position indicative)
- Espaces publics à créer (position indicative)
- Accès (position indicative)
- Voie routière et circulations douces à créer (position indicative)
- Cheminements piétons à aménager (position indicative)

FORMES URBAINES

- Lots libres / maisons de ville
- Logements collectifs

OBJECTIFS DE PRODUCTION

Surface aménagée : 3.8 hectares

Nombre de logements attendus : 58 logements dont 15 logements collectifs et 43 lots libres environ

La mixité sociale du quartier se traduira par la construction d'au moins 12 logements sociaux parmi les 58 logements

Densité moyenne brute : 15 logements à l'hectare minimum

A) Aménager un nouveau secteur d'habitat

L'évolution urbaine du secteur Le Courral permet à la commune de terminer l'urbanisation du sud du centre-bourg et de constituer un ensemble urbain continu et cohérent au regard de l'enclavement des parcelles non bâties. L'aménagement de la zone devra s'insérer dans l'environnement urbain environnant et permettre la liaison avec les quartiers qui l'entourent.

L'urbanisation du site s'effectuera pour chacune des deux phases sous la forme d'une opération d'ensemble d'un seul tenant à destination d'habitat :

- Courral phase 1 : ouverte à l'urbanisation.
- Courral phase 2 : conditionnée à la réalisation de 80 % de l'aménagement de Courral.

B) Fonctionnement viaire

- Les accès : la zone sera accessible en véhicules motorisés par l'avenue du Rebenty et à pieds par la promenade du Québec, ce qui permettra d'intégrer pleinement le secteur au village.
- Desserte interne : la zone sera desservie par une boucle de circulation qui évitera les effets d'impasse. Elle sera raccordée aux infrastructures existantes et elle organisera un partage de la voie pour différents modes de déplacement.
- Liaisons douces : le Courral sera également desservi par des chemins piétonniers permettant de relier d'une part le centre-bourg, d'autre part d'ouvrir ce quartier vers un espace public.

C) Formes urbaines

- L'aménagement du site du Courral s'inscrit dans une logique d'extension du quartier pavillonnaire. Aussi, le paysage urbain créé proposera des principes d'urbanisation différenciés par ilots, mais harmonieux.
- Le secteur est destiné à accueillir principalement des logements individuels et collectifs ; il pourra également recevoir du logement intermédiaire. La forme d'urbanisation doit s'harmoniser avec le quartier pavillonnaire voisin, sans dépasser le niveau R+1 sur les parties centrale et sud. Les arrières des constructions seront aménagés en jardins privatifs ou resteront en pleine terre.
- Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits (T2 à T5), par la variété de tailles de terrains à bâtir et la répartition à l'échelle de l'ensemble du site.

D) Qualité urbaine et paysagère

- Au regard de l'importance paysagère du site, dont la qualité est liée aux vues qu'il procure, de par sa pente, sur le panorama des Pyrénées et aux vues sur le site depuis le sud du territoire communal, l'aménagement devra porter une attention particulière aux implantations dans les pentes, à l'architecture et aux aspects extérieurs des constructions. Le dôme central (secteur inconstructible) restera dénué de toute construction et préservé afin de :
  - conserver la vue exceptionnelle du site sur la collégiale,
  - veiller à une bonne intégration du nouveau quartier dans les paysages de Montréal au sens large, notamment en termes de covisibilité avec l'urbanisation environnante.
- L'aménagement permettra une gestion des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols, par l'implantation de plantations et d'éléments naturels capables de tamponner les ruissellements : les espaces en lisières sont aménagés sous forme de haies champêtres composée d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

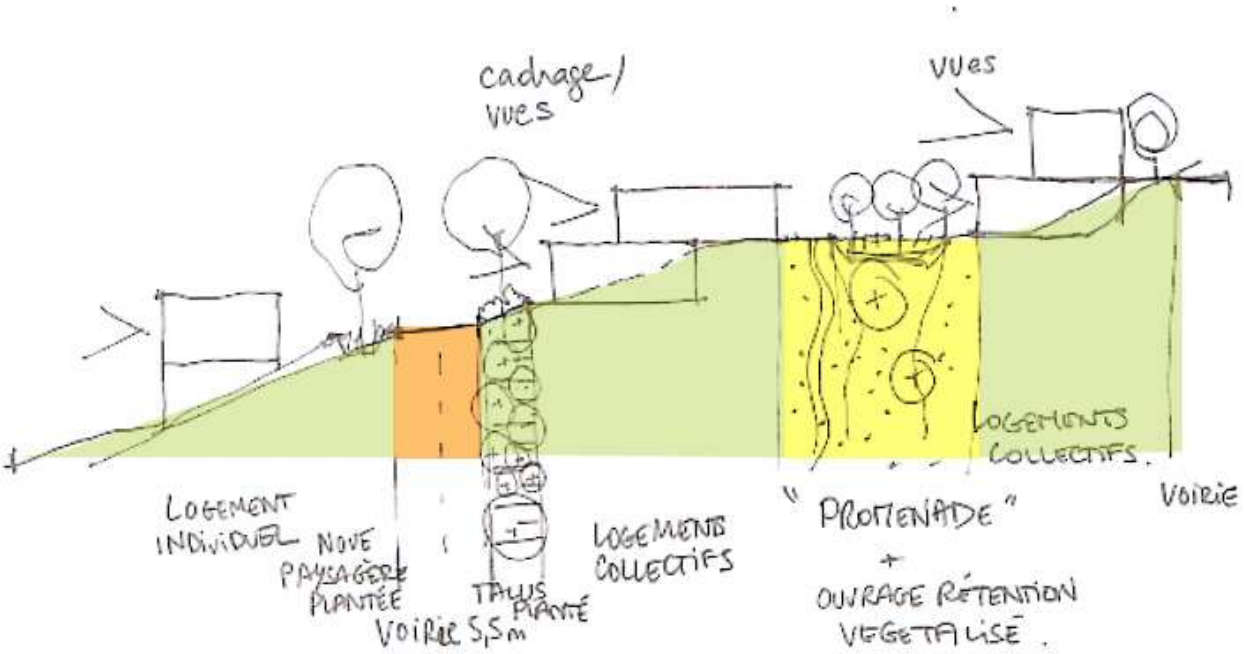
- La partie sud du site disposant d'un relief plus franc et d'un enjeu paysager et de covisibilité fort, notamment au regard de la présence d'une maison bourgeoise sur la parcelle en limite sud, devra être non imperméabilisée et constituer un espace de nature au cœur du village. Cela permettra de préserver les vues et d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales.
- Un alignement d'arbres sera planté en bordure des voies de desserte internes, créant une ambiance paysagère et un ombrage sur les espaces publics. Ils pourront également servir à la gestion des eaux pluviales.
- Les conditions de confort thermique en été, au regard des périodes de grandes chaleurs et du réchauffement climatique à anticiper seront prises en compte par une conception bioclimatique des aménagements. Il s'agira de bénéficier des apports solaires et de réduire les consommations d'énergie en hiver (chaleur / lumière), tout en réduisant les besoins des bâtiments en rafraîchissement (été).

E) Equipements

- Les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- Les espaces paysagers créés contribueront à la régulation des eaux pluviales sur le site.

EXEMPLE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

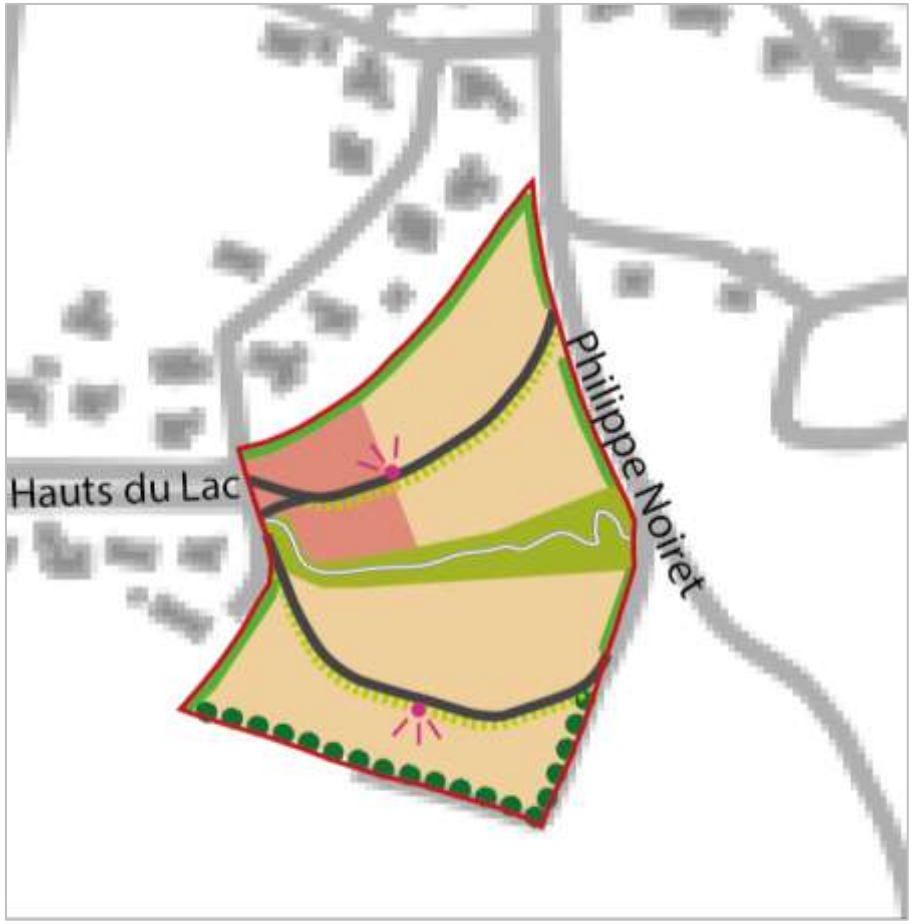
Principe schématique d'implantation



5. Secteur Mataleno

Le secteur Mataleno est situé sur le coteau sud-est du village. Le projet d'urbanisation permet de compléter le quartier des Justices et d'achever le déploiement urbain est de la commune en créant une limite franche à l'urbanisation. Il s'appuie au sud sur une limite naturelle à l'urbanisation constituée par un espace boisé.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : MATALENO



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Périmètre de l'OAP
- Points de vue à valoriser
- Haies et alignements d'arbres à conserver et à conforter
- Espaces verts à aménager (position indicative)
- Lisières paysagères à constituer
- Noues paysagères à créer (position indicative)
- Voie routière et circulations douces à créer (position indicative)
- Cheminements piétons à aménager (position indicative)

FORMES URBAINES

- Lots libres
- Lots libres / maisons de ville
- Logements collectifs

OBJECTIFS DE PRODUCTION

Surface aménagée : 2.7 hectares

Nombre de logements attendus : 52 logements dont 12 logements collectifs environ

La mixité sociale du quartier se traduira par la construction d'au moins 10 logements sociaux parmi les 52 logements

Densité moyenne brute : 19 logements à l'hectare minimum

A) Aménager un nouveau secteur d'habitat

- L'évolution urbaine du secteur Mataleno permet à la commune de terminer l'urbanisation du village coté est et de constituer un ensemble urbain cohérent proche du centre-bourg. L'urbanisation du site s'effectuera sous la forme d'opérations d'ensemble en plusieurs phases afin d'en assurer la progressivité.
- Le secteur Mataleno sera aménagé sous forme de plusieurs opérations d'ensemble :
    - Mataleno phase 1 : ouverte à l'urbanisation ;
    - Mataleno phase 2 : conditionnée à la réalisation de 80 % de l'aménagement de Mataleno.

B) Fonctionnement viaire

- Les accès : la zone Mataleno sera accessible par la rue des Hauts du Lac par des accès à double sens. Une voie de raccordement sera créée sur la rue Philippe Noiret pour relier le quartier contigu à l'est.
- Desserte interne : la zone sera raccordée aux infrastructures existantes.

C) Mobilités actives

- Liaisons douces : les voies routières devront être organisées pour un partage de la voie par différents modes de déplacement.
- Des voies douces devront être aménagées dans les espaces verts publics traversant les secteurs afin d'assurer les liaisons piétonnes entre les espaces récemment aménagés et d'offrir des espaces de promenade qualitatifs.

D) Formes urbaines

- L'aménagement du quartier permettra de diversifier les pratiques communales en termes de formes urbaines, de densité et de typologie.
- Les formes urbaines seront mixtes et limiteront la consommation d'espace.
- Le secteur est destiné à accueillir principalement des logements individuels ; il devra également recevoir quelques logements collectifs en entrée ouest du secteur (une douzaine environ). L'urbanisation devra s'harmoniser avec le quartier pavillonnaire voisin, sans dépasser le R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage). Les arrières des constructions sont aménagés en jardins privatifs.
- L'aménagement du site Mataleno s'inscrit dans une logique d'extension du quartier pavillonnaire. Aussi, le paysage urbain créé proposera des principes d'urbanisation différenciés par ilots.
- Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits (T2 à T5), par la variété de tailles de terrains à bâtir et la répartition à l'échelle de l'ensemble du site.

E) Qualité urbaine et paysagère

- Au regard de l'importance paysagère du site, dont la qualité est liée aux vues qu'il procure, de par sa pente, sur le panorama et aux vues sur le site de la collégiale depuis le sud du territoire communal, l'aménagement devra porter une attention particulière aux implantations dans les pentes, à l'architecture et aux aspects extérieurs des constructions. L'aménagement du site devra veiller à conserver, à minima, deux percées visuelles, l'une sur les Pyrénées et l'autre sur la collégiale. L'ampleur de ces dernières sera étudiée au cas par cas lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme par la Mairie et l'ABF.

- L'aménagement permettra une gestion des eaux pluviales par la création d'infrastructures le long des routes, de type noues paysagères, en limitant l'imperméabilisation des sols et en créant des plantations : l'espace de lisère est aménagé d'une haie de type champêtre composée d'arbres d'essences locales. Elle constitue une limite franche entre l'urbanisation et l'espace agricole/naturel. En parallèle, les haies et espaces boisés existants devront être conservés et confortés.
- Les espaces à urbaniser seront délimités par des structures paysagères existantes renforcées ou créées. Ces trames végétales permettront de canaliser et de favoriser l'infiltration des eaux de pluie, tout en créant des délimitations visuelles et des connections piétonnes qualitatives.
- Les voies à créer devront faire l'objet d'accompagnements paysagers pour une ambiance paysagère et un ombrage sur les espaces publics.
- Un espace vert public devra être créé comme espace de rencontre.
- Les conditions de confort thermique en été au regard des périodes de grandes chaleurs et la conception bioclimatique des aménagements seront pris en compte pour bénéficier des apports solaires et réduire les consommations d'énergie en hiver (chaleur / lumière), et, en été, réduire les besoins des bâtiments en rafraîchissement.

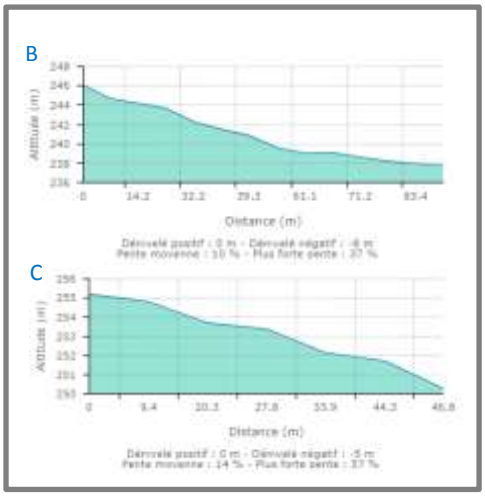
F) Equipements

- Les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

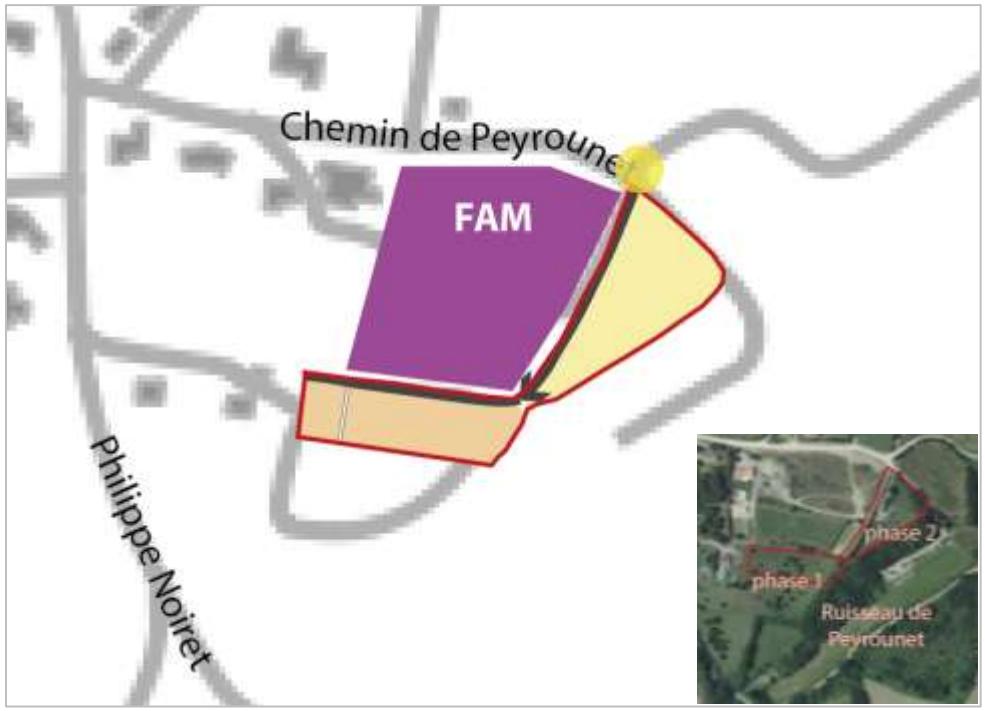
EXEMPLE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

6. Secteur ruisseau de Peyrounet

Le secteur Ruisseau de Peyrounet est situé sur le coteau sud-est du village. Le projet d'urbanisation permet d'entourer le foyer d'accueil médicalisé et d'achever le déploiement urbain est de la commune en créant une limite franche à l'urbanisation. Il s'appuie à l'est sur une limite naturelle à l'urbanisation, constituée par un espace boisé.



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : MATALENO ET RUISSEAU DE PEYROUNET



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Périmètre de l'OAP
- Voie routière et circulations douces à créer (position indicative)
- Cheminements piétons à aménager (position indicative)
- ER : infrastructure de sécurisation des accès routiers

FORMES URBAINES

- Lots libres
- Lots libres / maisons de ville

OBJECTIFS DE PRODUCTION

Surface aménagée : 0.33 hectare

Nombre de logements attendus : 8 logements environ

Densité moyenne brute : 15 logements à l'hectare minimum

G) Aménager un nouveau secteur d'habitat

- L'évolution urbaine du secteur, en lien avec les secteurs Peyrounet et Peyrounet sud, permet de terminer l'urbanisation du village coté est et de constituer un ensemble urbain cohérent proche du centre-bourg englobant le foyer d'accueil médicalisé. L'aménagement de la zone devra marquer une limite franche avec l'espace agricole à l'est. L'urbanisation du site s'effectuera sous la forme d'opérations d'ensemble en plusieurs phases afin d'en assurer la progressivité.
- Le secteur ruisseau de Peyrounet sera aménagé sous forme de plusieurs opérations d'ensemble :
    - Ruisseau de Peyrounet phase 1 : ouverte à l'urbanisation ;
    - Ruisseau de Peyrounet phase 2 : conditionnée à la réalisation de 80 % de l'aménagement de Ruisseau de Peyrounet.

H) Fonctionnement viaire

- La zone Ruisseau de Peyrounet sera accessible depuis le chemin de Peyounet qui dessert le FAM en sens unique, et sera raccordée à la rue Philippe Noiret par une voie à double sens. Tous les accès devront être sécurisés, en particulier celui le plus au Nord, chemin de Peyrounet.
- Un accès piéton devra être conservé au sud de la zone du Ruisseau de Peyrounet, afin d'assurer l'accès aux parcelles contiguës.

I) Mobilités actives

- Liaisons douces : les voies routières devront être organisées pour un partage de la voie par différents modes de déplacement.

J) Formes urbaines

- L'aménagement du quartier permettra de diversifier les pratiques communales en termes de formes urbaines, de densité et de typologie.
- Le secteur est destiné à accueillir des logements individuels. L'urbanisation devra s'harmoniser avec le quartier pavillonnaire voisin, sans dépasser le R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage). Les arrières des constructions sont aménagés en jardins privatifs.

K) Qualité urbaine et paysagère

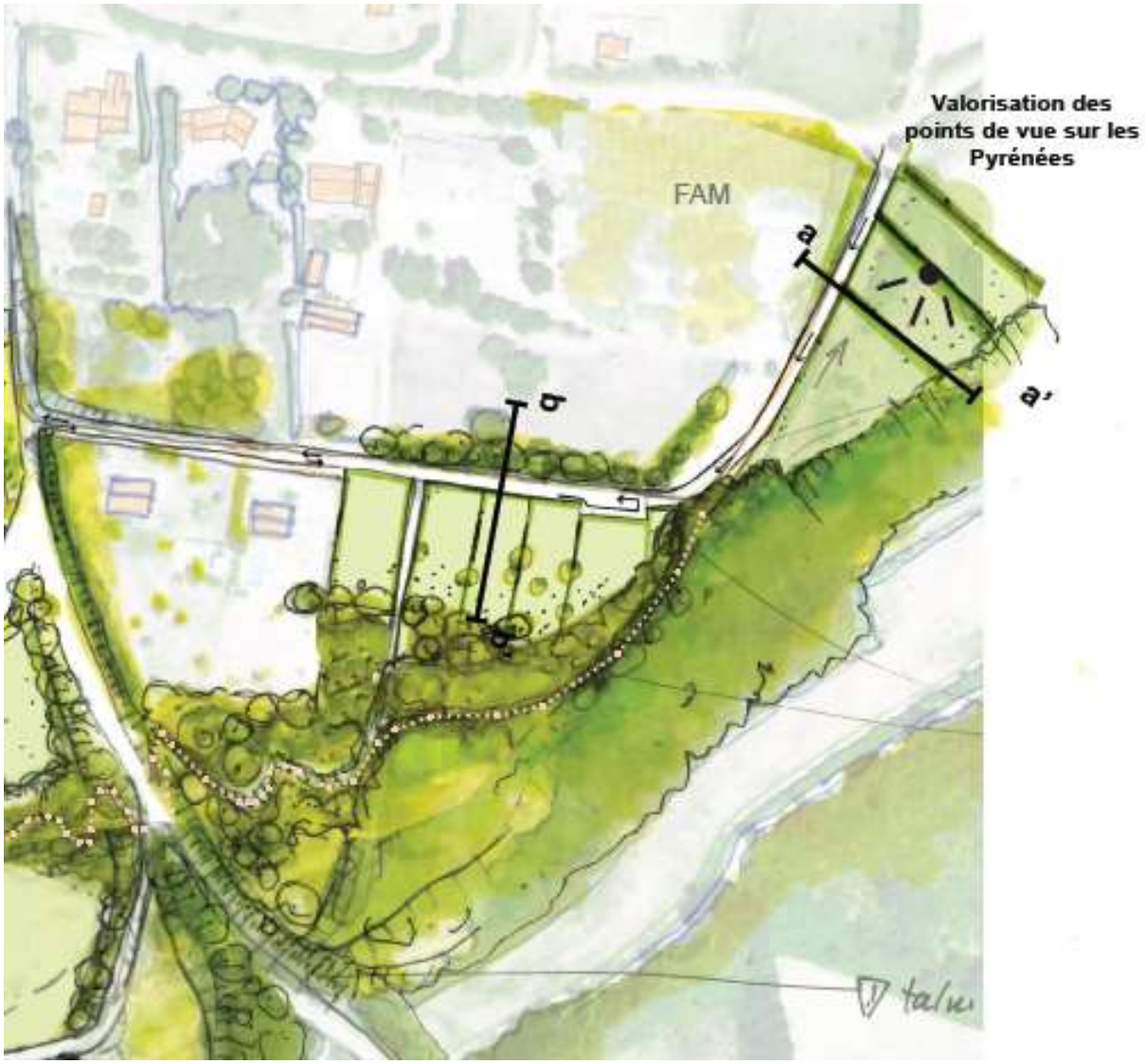
- Au regard de l'importance paysagère du site, dont la qualité est liée aux vues qu'il procure, de par sa pente, l'aménagement devra porter une attention particulière aux implantations dans les pentes, à l'architecture et aux aspects extérieurs des constructions. L'aménagement du site devra veiller à conserver, à minima une percée visuelle sur les Pyrénées. L'ampleur de cette dernière sera étudiée au cas par cas lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme par la Mairie et l'ABF.
- L'aménagement permettra une gestion des eaux pluviales par le biais de création d'infrastructures de gestion le long des routes, de type noues paysagères, et en limitant l'imperméabilisation des sols, et en créant des plantations et des éléments naturels. En parallèle, les haies et espaces boisés existants devront être conservés et confortés.
- Les espaces à urbaniser seront délimités par des structures paysagères existantes renforcées ou créées. Ces trames végétales permettront de canaliser et de favoriser l'infiltration des eaux de pluie tout en créant des délimitations visuelles qualitatives.

- Les voies à créer devront faire l'objet d'accompagnements paysagers créant une ambiance paysagère et un ombrage sur les espaces publics.
- Les conditions de confort thermique en été au regard des périodes de grandes chaleurs et la conception bioclimatique des aménagements seront pris en compte pour bénéficier des apports solaires et réduire les consommations d'énergie en hiver (chaleur / lumière), et, en été, réduire les besoins des bâtiments en rafraîchissement.

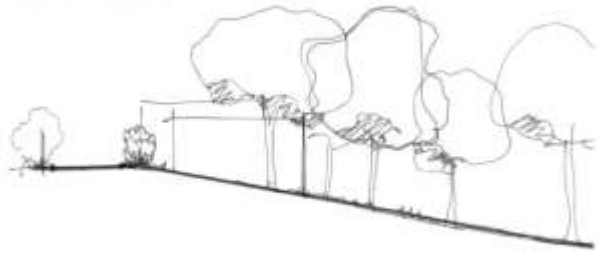
L) Equipements

- Les constructions pourront, dans un premier temps, disposer d'un réseau d'assainissement autonome.

EXEMPLE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

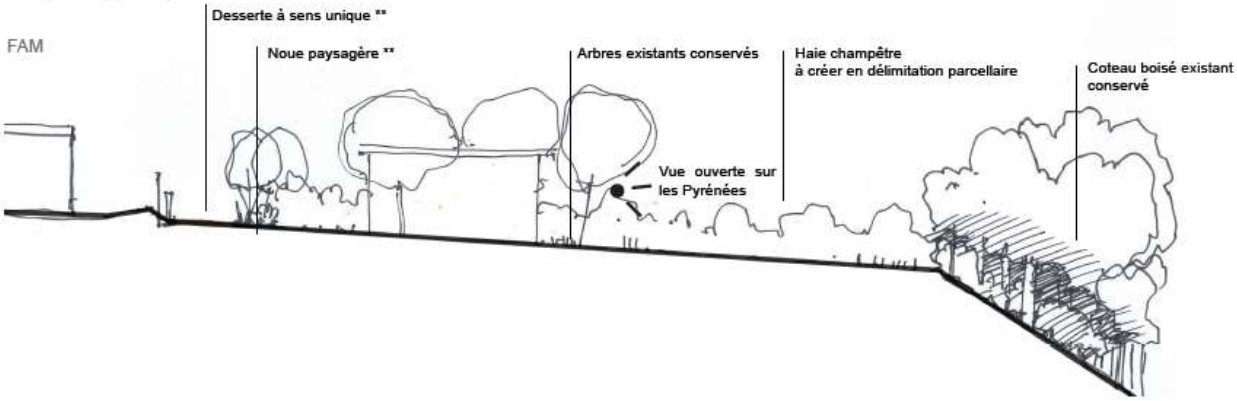


Coupe de principe bb'

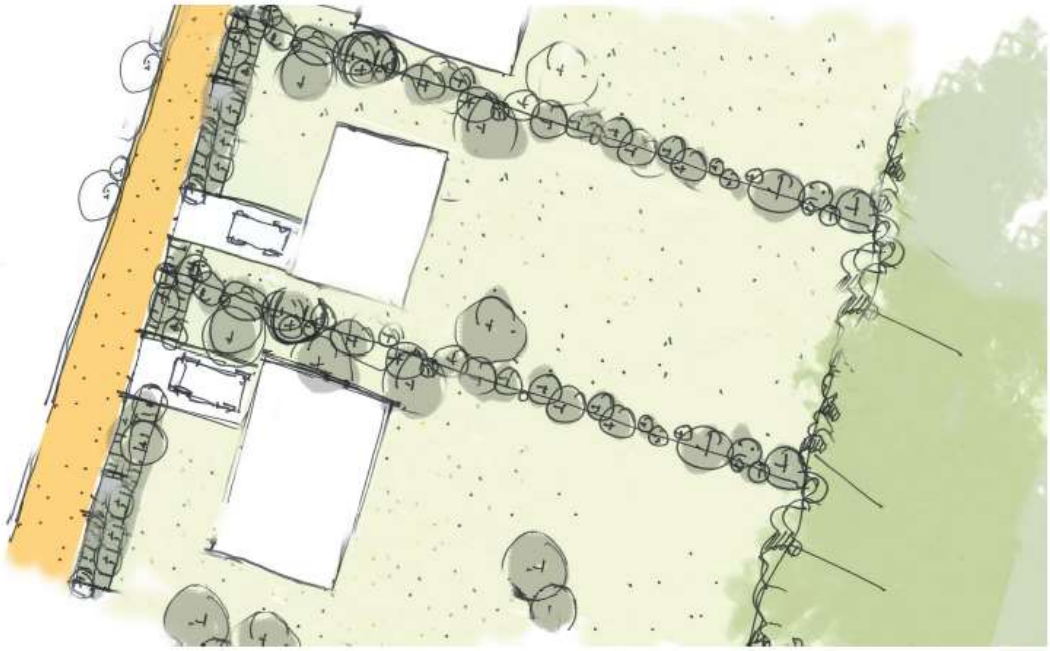


Principe schématique d'implantation bb'

Coupe de principe aa'



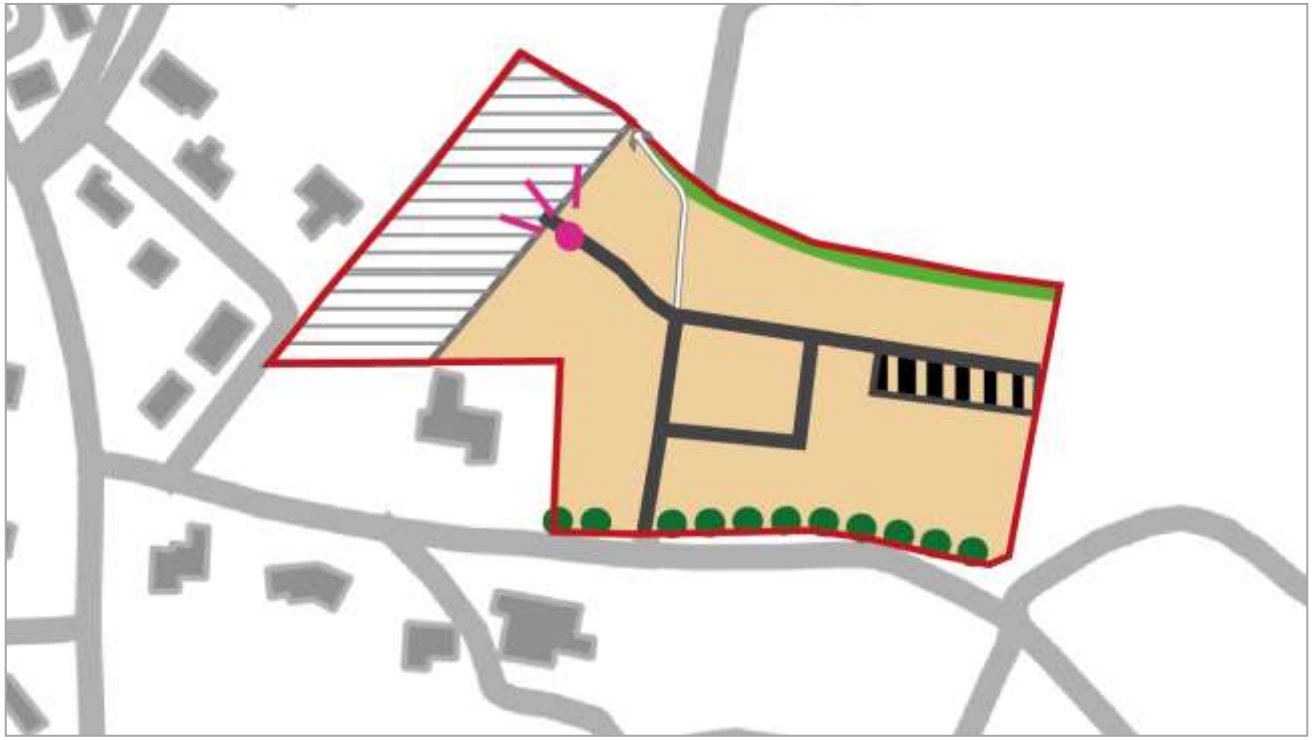
Principe schématique d'implantation aa'



7. Secteur Peyrounet nord

Le secteur Peyrounet nord prolonge et termine l'évolution urbaine vers l'est. L'opportunité de cette évolution urbaine est donnée par le nouveau foyer d'accueil médicalisé au sud du chemin de Peyrounet, permettant à la commune de valoriser les réseaux et la voirie pour une extension urbaine au nord de cette voie de desserte.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Périmètre de l'OAP
- Points de vue à valoriser
- Secteur inconstructible : gestion des eaux pluviales
- Haies et alignements d'arbres à conserver et à conforter
- Lisières paysagères à constituer
- Espaces publics à aménager (position indicative)
- Voie routière et circulations douces à créer (position indicative)
- Cheminements piétons à aménager (position indicative)

FORMES URBAINES

- Lots libres / maisons de ville

OBJECTIFS DE PRODUCTION

Surface aménagée : 1.2 hectares

Nombre de logements attendus : 20 logements environ

La mixité sociale du quartier se traduira par la construction d'au moins 4 logements sociaux parmi les 25 logements

Densité moyenne brute : 17 logements à l'hectare minimum

A) Aménager un nouveau secteur d'habitat

L'objectif de l'aménagement de cette parcelle est de proposer des lots libres pour la construction de logements, insérés dans le paysage existant. Deux éléments de composition apparaissent importants :

- intégrer le bâti dans la pente,
- préserver la ligne de crête afin de ne pas altérer la silhouette du village, vu depuis le nord. En partie Nord, les constructions et installation sont implantées le long de la voie et les hauteurs au faitage ne dépassent pas la ligne de crête.

Le secteur de Peyrounet nord sera aménagé sous forme d'une opération d'ensemble. Son aménagement est conditionné à la réalisation de 30 % des objectifs globaux de production de logements dans les OAP, soit à la construction de 40 logements au moins.

B) Fonctionnement viaire

- Les accès : la zone sera accessible par une entrée et sortie chemin de Peyrounet.
- Desserte interne : la zone est desservie par plusieurs voies conçues en respectant le profil topographique de la zone. Un espace public servant également de voie de retournement sera aménagé à l'est du secteur.

C) Mobilités actives

- Liaisons douces : le quartier sera maillé par un réseau de cheminements piétonniers accompagnant les voies à créer. Un chemin piéton sera aménagé en bordure nord du site afin de relier le centre-bourg et d'assurer la continuité avec un chemin existant.

D) Formes urbaines

- Le secteur est destiné à accueillir principalement des logements individuels et intermédiaires (en partie basse ou haute). L'urbanisation doit s'harmoniser avec le paysage en implantant judicieusement les logements dans les pentes, sans dépasser le R+1.
- La densité sera obtenue par une diversité de formes au sein de la zone pouvant organiser des maisons accolées, des maisons en individuel pur, et de l'habitat intermédiaire. Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits (T2 à T5), par la variété de tailles de terrains à bâtir, la répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

E) Qualité urbaine et paysagère

- Au regard de l'importance paysagère du site, dont la qualité est liée aux vues qu'il procure sur le panorama et aux vues sur le site depuis le sud du territoire communal, l'aménagement devra porter une attention particulière aux implantations dans les pentes, à l'architecture et aux aspects extérieurs des constructions. Les hauteurs de construction ne pourront excéder les hauteurs des logements pavillonnaires existants. Le RDC est à favoriser.
- Par ailleurs, le point de vue sur le village situé à l'ouest du secteur devra être préservé et valorisé.
- L'aménagement permettra une gestion des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols, et en créant des plantations et des éléments naturels.
- Les limites d'urbanisation seront accompagnées de structures végétales fortes, en place ou à créer. Ces corridors plantés d'essences champêtres locales permettent :

- D'affirmer une entrée de ville qualitative, associée à un environnement agricole et champêtre
- D'intégrer les habitations au paysage environnant, de gérer les pentes et eaux de ruissellement
- D'accompagner des cheminements doux vers le village

- Les espaces à urbaniser seront délimités par des structures paysagères existantes renforcées ou créées dans un axe nord-sud. Ces dernières, idéalement sous forme de haies champêtres, permettront d'accompagner la gestion des eaux.
- Un alignement d'arbres sera planté en bordure des voies de desserte internes, créant une ambiance paysagère et un ombrage sur les espaces publics. Ils pourront également servir à la gestion des eaux pluviales.
- Les conditions de confort thermique en été au regard des périodes de grandes chaleurs et la conception bioclimatique des aménagements seront pris en compte pour bénéficier des apports solaires et réduire les consommations d'énergie en hiver (chaleur / lumière), et, en été, réduire les besoins des bâtiments en rafraîchissement.

F) Equipements

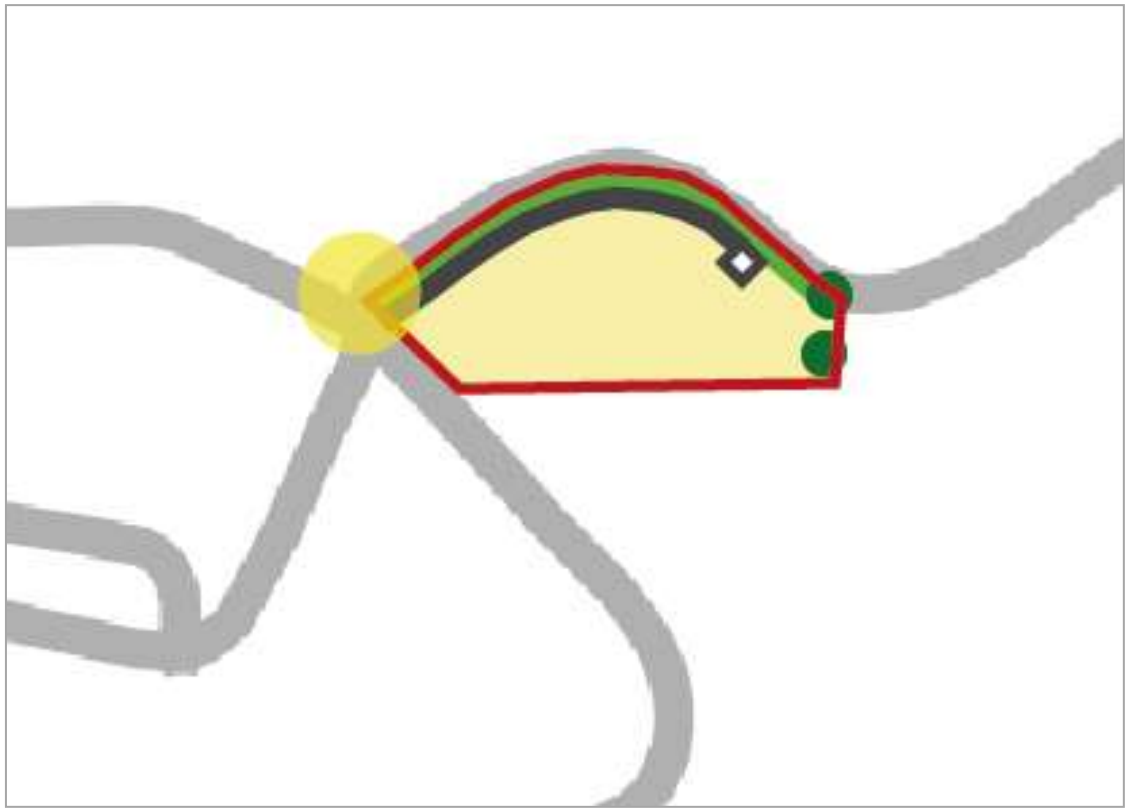
- Les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- Les espaces paysagers créés contribueront à la régulation des eaux pluviales sur le site. L'aménagement devra gérer l'essentiel des eaux pluviales sur le site ; une partie des débits pourra être dirigée vers le fossé en direction du ruisseau de Peyrounet.

EXEMPLE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

8. Secteur Peyrounet sud

Le secteur Peyrounet sud a été fortement remblayé dans le cadre de l'aménagement du foyer d'accueil médicalisé. Le paysage ayant déjà été modifié et dans l'optique d'inclure le FAM dans le village, l'opportunité d'y créer quelques lots se présente.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Périmètre de l'OAP
- Haies et alignements d'arbres à conserver et à conforter
- Lisières paysagères à constituer
- Voie routière et circulations douces à créer (position indicative)
- Infrastructures de retournement à mettre en place (position indicative)
- ER : infrastructure de sécurisation des accès routiers

FORMES URBAINES

- Lots libres

OBJECTIFS DE PRODUCTION

Surface aménagée : 0.2 hectares

Nombre de logements attendus : 3 logements maximum

Densité moyenne brute : 15 logements à l'hectare

A) Aménager un nouveau secteur d'habitat

L'objectif de l'aménagement de cette parcelle est de poursuivre l'encadrement du foyer d'accueil médicalisé sur une parcelle viabilisée et remblayée et d'y proposer quelques lots libres pour la construction de logements. Toutefois l'aménagement de ces dernières est conditionnée à :

- Une étude géotechnique permettant de veiller à la faisabilité des constructions et leur sécurité au regard de la configuration du site (voir remblais)
- La réalisation d'aménagements permettant l'insertion architecturale et paysagère des constructions dans un contexte d'entrée de ville
- La limitation du nombre de lots à construire, au regard de l'accessibilité de la parcelle

Le secteur de Peyrounet sud sera aménagé sous forme d'une opération d'ensemble.

B) Fonctionnement viaire

- Les accès : la zone sera accessible par une entrée et sortie chemin de Peyrounet.
- Desserte interne : la zone est desservie par une voie en impasse en respectant les sensibilités topographiques de la zone. Une infrastructure de retournement sera aménagée à l'est du secteur.

C) Formes urbaines

- Le secteur est destiné à accueillir un maximum de 3 logements individuels. Afin d'en assurer une bonne intégration, les constructions devront reprendre les codes architecturaux du foyer d'accueil médicalisé en termes d'aspect des constructions (couleurs, matériaux) et d'orientation. Par ailleurs, leur implantation devra être réfléchie en harmonie avec le paysage environnant et selon les conclusions de l'étude géotechnique.
- Les constructions devront prendre la forme de maisons mitoyennes alignées à la sente d'accès.

D) Qualité urbaine et paysagère

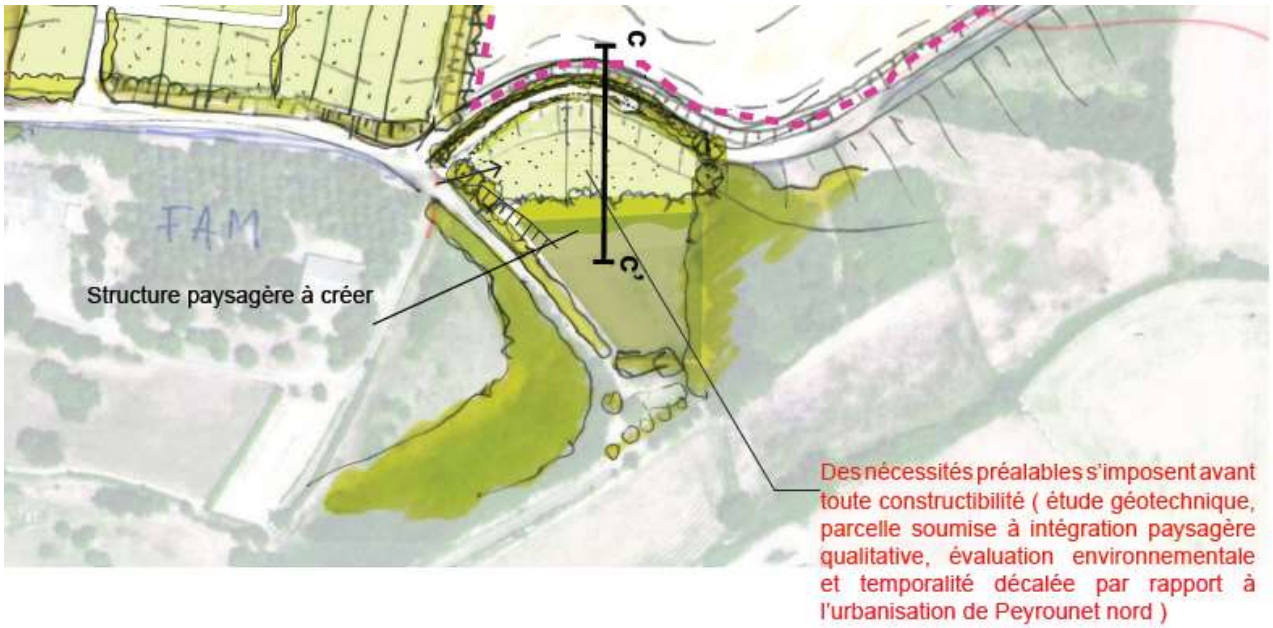
- Au regard de l'importance paysagère du site dont la qualité est liée aux vues sur le site depuis le sud du territoire communal, l'aménagement devra porter une attention particulière à l'architecture et aux aspects extérieurs des constructions. Les hauteurs de construction ne pourront excéder le rez-de-chaussée.
- Les limites d'urbanisation seront accompagnées de structures végétales fortes, en place ou à créer en transition avec l'espace agricole. Cette lisière plantée d'essences champêtres locales permettra :
    - D'affirmer une entrée de ville qualitative, associée à un environnement agricole et champêtre ;
    - D'intégrer les habitations au paysage environnant, de gérer les eaux de ruissellement ;
    - De stabiliser le remblai, selon les préconisations de l'étude géotechnique.
- Un accompagnement végétal sera planté en bordure de la voie de desserte interne, créant une ambiance paysagère. Il pourra également servir à la gestion des eaux pluviales.

- Les conditions de confort thermique en été au regard des périodes de grandes chaleurs et la conception bioclimatique des aménagements seront pris en compte pour bénéficier des apports solaires et réduire les consommations d'énergie en hiver (chaleur / lumière), et, en été, réduire les besoins des bâtiments en rafraîchissement.

E) Equipements

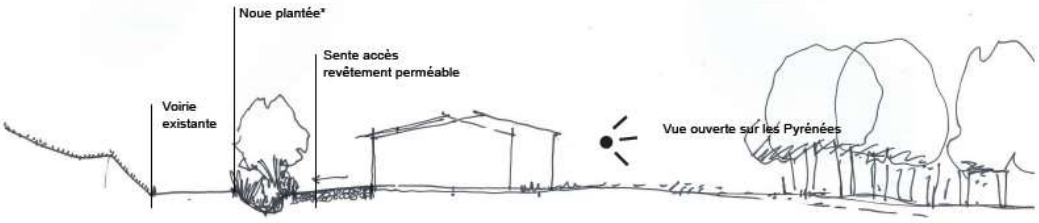
- Les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- Les espaces paysagers créés contribueront à la régulation des eaux pluviales sur le site. L'aménagement devra gérer l'essentiel des eaux pluviales sur le site ; une partie des débits pourra être dirigée vers le fossé en direction du ruisseau de Peyrounet.

EXEMPLE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE



** Les présentes préconisations de voiries et ouvrages liés à la gestion des eaux sont émises comme simples hypothèses, selon données connues à ce jour. La faisabilité sera obligatoirement à vérifier et devra se baser sur des relevés topographiques, les études de sol obligatoires et études spécifiques à l'hydrographie.

Coupe de principe cc'

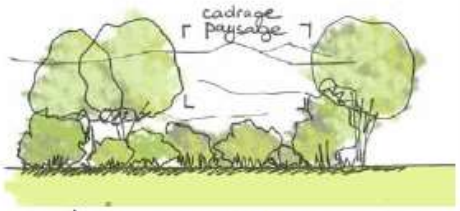


Principe schématique d'implantation cc'

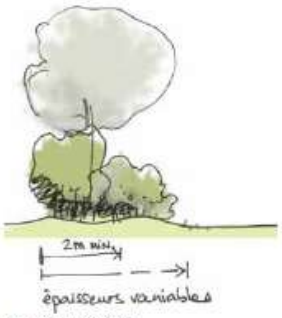
9. PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE

CRÉER ET RENFORCER LES STRUCTURES PAYSAGÈRES PAR DES HAIES CHAMPÊTRES

Le développement urbain de la commune doit prendre en compte les structures végétales existantes (talus boisés, haies champêtres, bosquets,...) et les conforter.
Les végétaux existants doivent être pris en considération pour la définition des futures emprises des bâtiments. Pour toute plantation, les essences choisies devront être adaptées à la nature du sol, au climat et à la situation du terrain.
Les nouvelles plantations d'essences locales permetteront d'affirmer la trame paysagère et d'offrir un cadre de vie qualitatif.
Les plantations doivent permettre de créer de réels corridors écologiques, d'offrir des espaces publics de loisir et de gérer les rapports de covisibilité (cadrages, écran visuels,...)



La mixité des plantations, tant dans les essences choisies que dans les hauteurs, permettra d'ouvrir des vues sur le paysage ou sur le village.

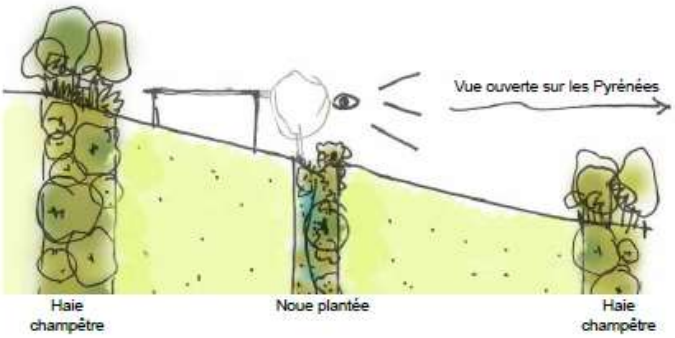


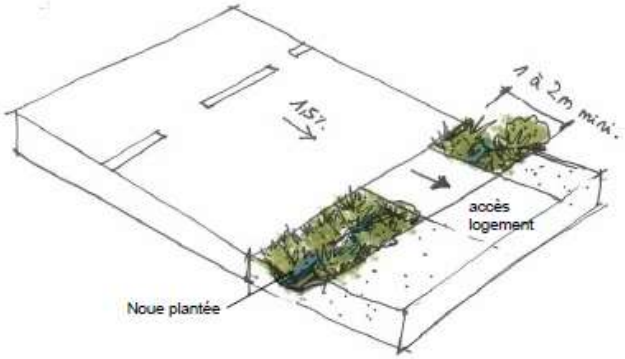
Les épaisseurs sont variables.

GESTION DES PENTES ET GESTION DE L'EAU

La trame végétale sert de support à la bonne gestion des pentes. Les plantations permettent d'éviter les phénomènes d'érosion tout en offrant des filtres visuels pour une parfaite intégration de l'urbanisation.

La trame végétale doit également permettre la gestion des eaux de ruissellement en créant des surfaces d'absorption et d'acheminement par la présence de noues plantées.





Schémas de principe

10. SYNTHESE DES OAP

BILAN DES OAP A DESTINATION D'HABITAT

	Nombre de logements	Surface totale de la zone	Secteur inconstructible	Surface constructible	Densité brute	Densité hors espaces inconstructibles
Courral	58	3,8 hectares	0,2 hectare	3,6 hectares	15.3 lgts/ha	16.1 lgts/ha
Ruisseau de Peyrounet	5	0,33 hectare	0 hectare	0,33 hectare	15.2 lgts/ha	15.2 lgts/ha
Mataleno	52	2,7 hectares	0 hectare	2,7 hectares	19.3 lgts/ha	19.3 lgts/ha
Peyrounet sud	3	0,2 hectare	0 hectare	0,2 hectare	15 lgts/ha	15 lgts/ha
Peyrounet nord	20	1,2 hectare	0 hectare	1,2 hectare	16.7 lgts/ha	16.7 lgts/ha
Total	138	8,23 hectares	0,2 hectare	8 hectares	16.8 lgts/ha	17.3 lgts/ha