



COMMUNE DE MONTRABE (31)

ETUDE DE REFLEXION PREALABLE A L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.111.1-4 DU CODE DE L'URBANISME SUR LE SECTEUR DE BRUNEL



1 – AVANT-PROPOS

2 – ENJEUX DE L'ETUDE

3 – ETAT DES LIEUX

3.1. – Présentation du site

3.1.1. - L'échelle de l'agglomération

3.1.2. - L'échelle de la commune

3.1.3. - Site concerné par l'étude

3.1.4. - Relevé photographique

3.2 – Analyse du site et de ses abords

3.2.1. - Nuisances

3.2.2. - Sécurité

3.2.3. - Qualité architecturale

3.2.4. - Qualité urbaine

3.2.5. - Qualité paysagère

4 - BILAN

5 – PROJET

6 – PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES ZONE AUe

Ce secteur non urbanisé (lieu-dit Brunel) à la porte toulousaine du village, où la commune souhaite promouvoir l'implantation d'un pôle d'attractivité économique, est concerné par l'article L.111.1-4 du code de l'urbanisme (Amendement Dupont), et la municipalité se trouve donc confrontée à la nécessité de réaliser une étude d'entrée de ville.

Rappel de l'article L. 111.1-4. du code de l'urbanisme

Art. L. 111.1-4. (L. n° 95-101 du 2 fév. 1995, art. 52-1)(1)

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas:

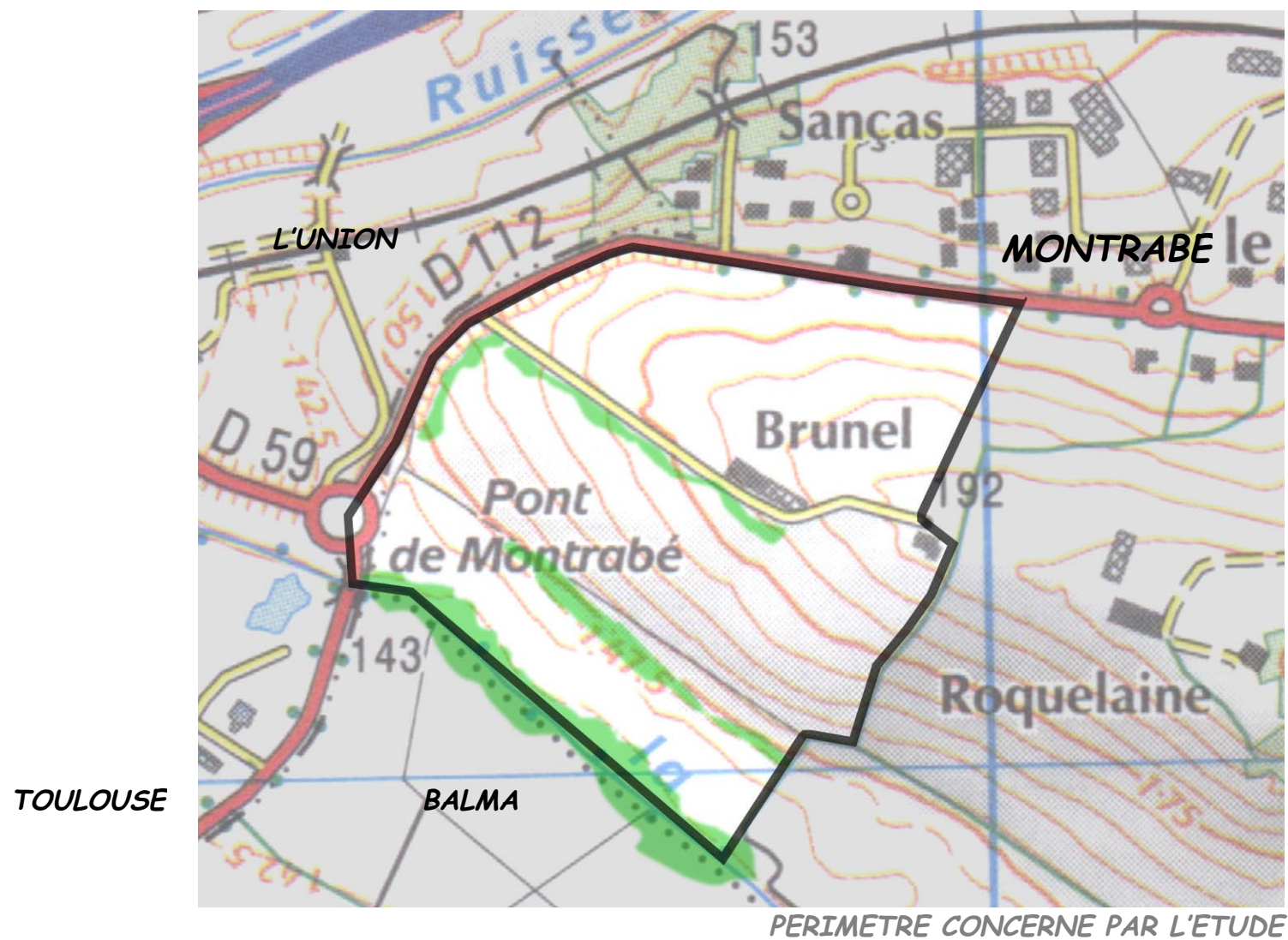
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan d'occupation des sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

(1) entrée en vigueur: à compter du 1er janvier 1997 (L. n° 95-101 du 2 février 1995, art. 52-1)

- *Déterminer le potentiel du secteur concerné en terme d'urbanisation*
- *Définir son rôle et ses caractères fondamentaux en tant qu' « Entrée de Ville »*
- *Etablir les besoins en matière de déplacements et prévoir les configurations potentielles d'un futur tissu urbain*
- *Prescrire les mesures nécessaires à la préservation de la qualité paysagère du site et sa valorisation*
- *Envisager les aménagements nécessaires ou potentiels, pour la valorisation du site et de la commune*
- *Intégrer le secteur, aujourd'hui et pour l'avenir, au village de Montrabé*



Situé à l'entrée Sud-Ouest de la commune, à la frontière entre les communes de Balma et L'union, le site constitue le point de sortie actuel de l'agglomération toulousaine en direction de Lavaur.

Pourtant, compte tenu de sa proximité de la ville centre, la commune se voit rapidement rejointe par une urbanisation continue, et joue déjà un rôle non négligeable dans le dispositif urbain à l'échelle de l'aire urbaine.

A 10 mn (2 500m). du terminus du métro Ligne A, les rares disponibilités foncières de la commune bénéficient d'une forte attractivité, confortant la pression foncière, d'autant plus forte que les dispositions du SDAT actuel sont assez contraignantes. En effet, hormis le secteur qui nous concerne, doté d'un quota de constructibilité à vocation principale d'activité et d'habitat, les unités foncières de ce secteur de la commune sont définies comme zones à vocation naturelle, non constructibles à court terme.

N'étant pas, pour le moment, intégrée à la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse, la commune n'en est pas moins contrainte par de nombreuses décisions de la CAGT concernant ce secteur stratégique, telles que la création d'un boulevard entre Balma et L'union, ou le développement de la ZAC de Gramont.

Cependant, la dynamique engagée par ces projets d'envergure profite naturellement au développement communal, pour autant que se développe une synergie entre des projets complémentaires plutôt que concurrentiels.



POSITION DE LA COMMUNE DANS L'AGGLOMERATION

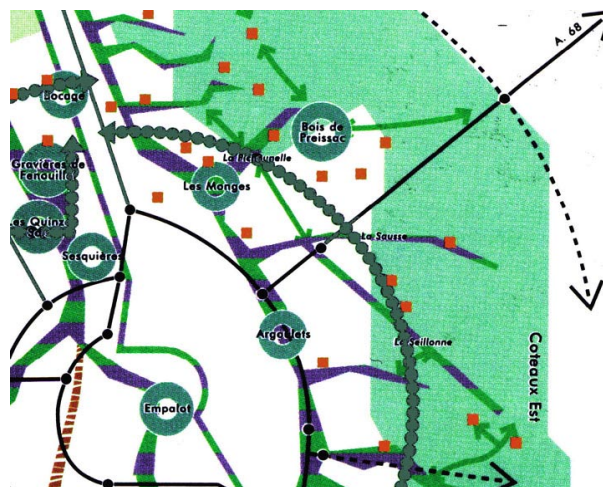
Concernant l'habitat, les secteurs de développement de la commune, dans le SDAT comme dans le PLU en cours de révision, se concentrent à proximité du cœur de village et du quartier en devenir près du collège.

Les disponibilités dans ce secteur définies au Schéma Directeur (pixels), ont été urbanisées (lotissement "Le domaine du Coteau"...), et l'on devra attendre de nouvelles prescriptions pour l'ouverture à la construction d'habitations des unités foncières restantes. Cependant, comme nous l'avons évoqué plus haut, une importante surface doit rester consacrée à une dominante naturelle.

D'une part, l'intégration de la Seillonne dans le dispositif de "réseau vert d'agglomération", s'accompagne de la création d'une coulée verte le long de son lit.

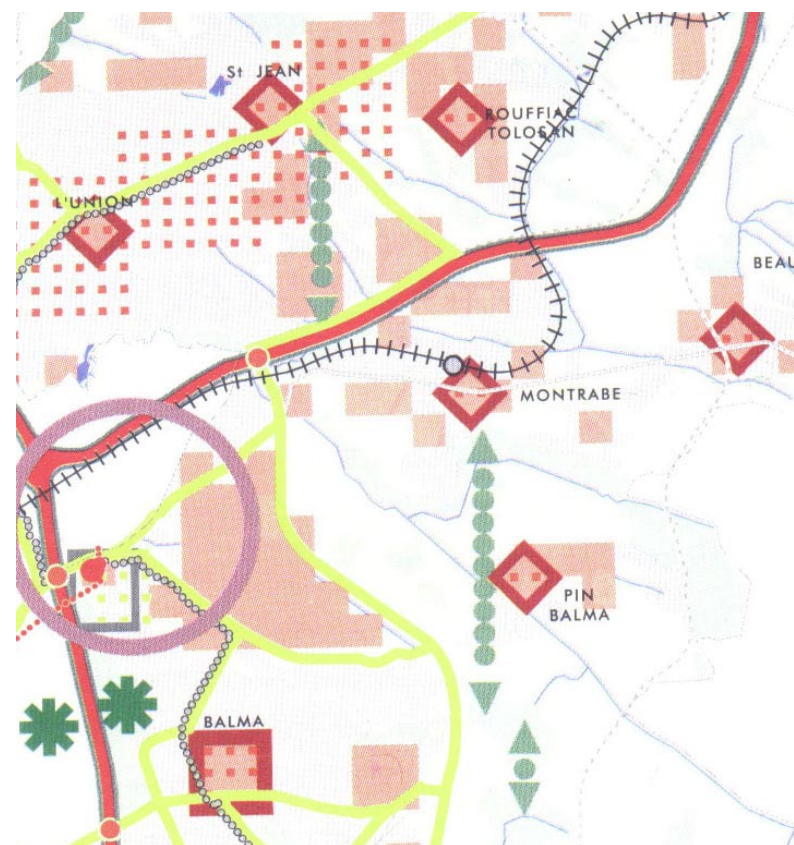
D'autre part, à l'échelle communale, celle-ci permet la continuité d'un parcours piétonnier périphérique: la boucle verte.

Concernant le projet faisant l'objet de cette étude, il sera donc important d'accorder une attention toute particulière à son insertion paysagère, et à un traitement paysager qualitatif.



Concernant les grands axes de communication, cette entrée de la commune bénéficie de sa proximité de l'A68, mais aussi du périphérique toulousain, permettant l'accès rapide vers toutes les destinations.

LA COMMUNE DANS LE SDAT





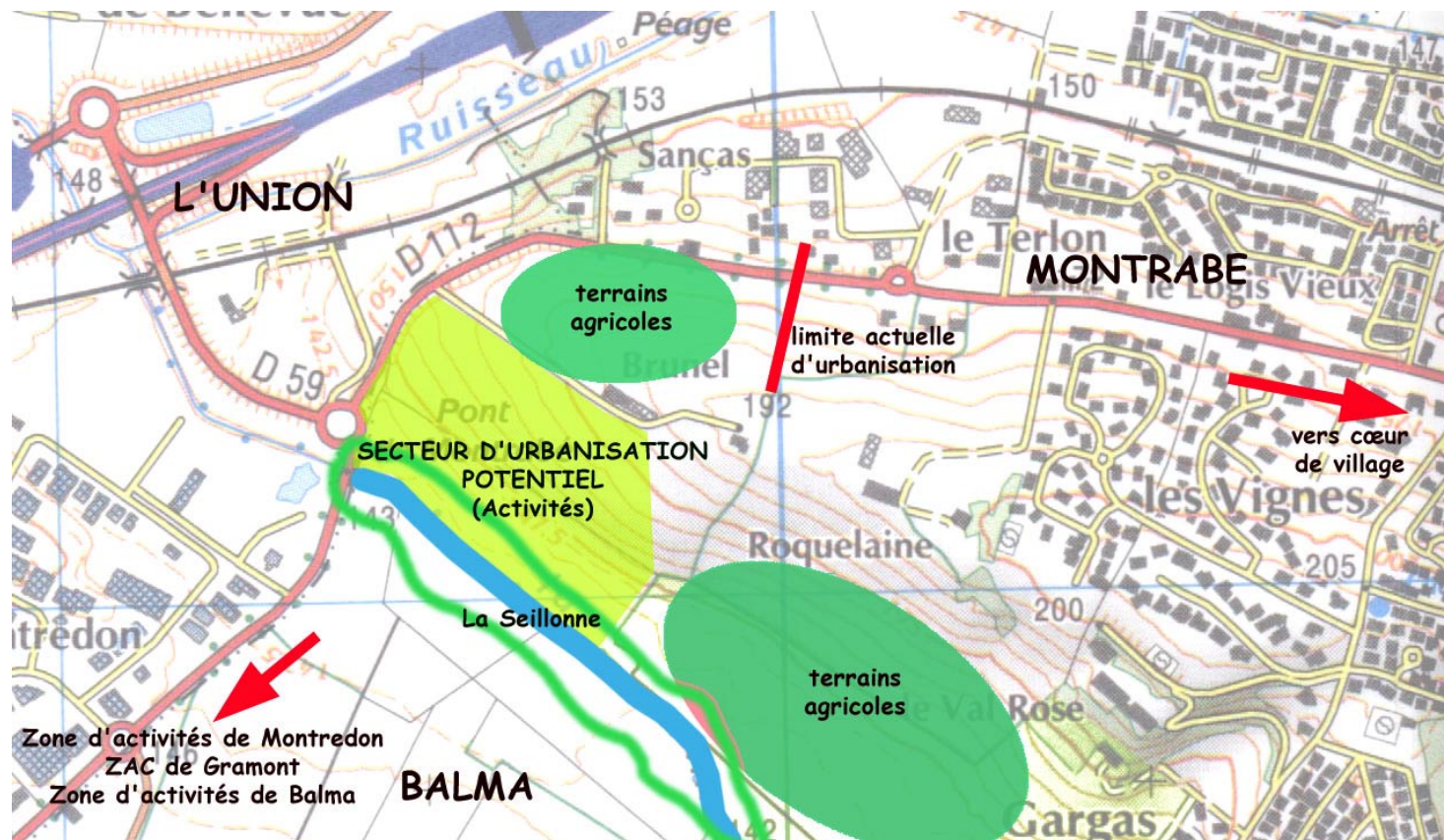
POSITION DU SITE DANS LA COMMUNE

Situé à l'extrême limite Ouest du territoire communal, le site est, d'une part, environné des derniers terrains agricoles du secteur, dont le maintien en activité est partiel et sans grandes espérances d'avenir, et d'autre part des communes de L'Union et de Balma.

Concernant Balma, ce secteur est en cours d'urbanisation, à vocation principale d'activités, et devrait se voir structurer à terme par la création d'un boulevard de liaison avec L'Union.

Quant à cette dernière, cette extrémité de son territoire communal n'est guère valorisée, influant de manière plutôt négative sur la perception d'ensemble de l'entrée de Montrabé.

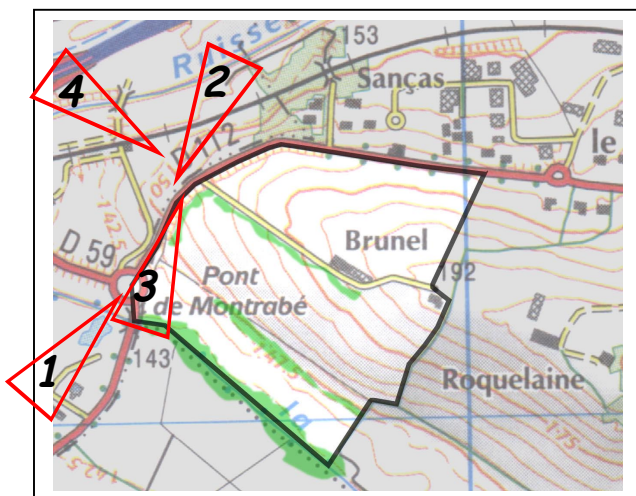
Bien que possédant des caractéristiques les dotant d'un intérêt certain en terme d'urbanisation, les unités foncières aux abords du site, restent des réserves de territoire naturel pour la commune.



L'ENVIRONNEMENT URBAIN DU SITE

En terme d'accessibilité, il est à noter que le site se situe à proximité immédiate d'une sortie de l'autoroute A68, favorisant une attractivité certaine pour l'implantation d'activités, et qu'il est desservi par deux lignes de Bus Tisséo jusqu'au terminal du métro.

PLAN DE REPERAGE



1



2

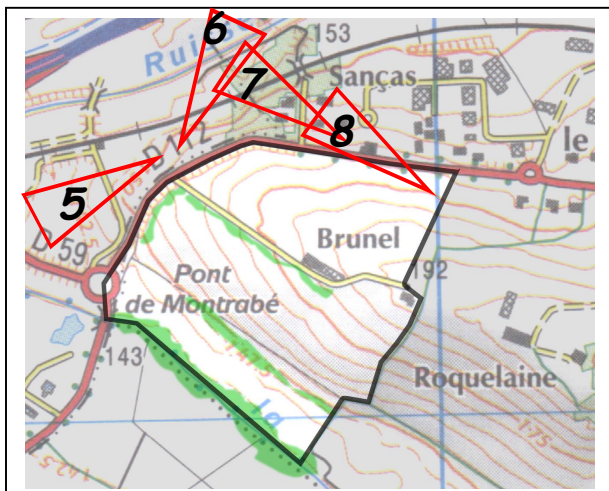


3



4

PLAN DE REPERAGE



5



6

7

8



- *Nuisances sonores*

Les flux actuels sur la RD 112, impliquent son classement, dans le cadre du « Classement sonore des infrastructures terrestres » établi par l'Etat. De ce fait, des contraintes spécifiques s'appliquent aux constructions à vocation d'habitation (retrait minimum, isolation acoustique des bâtiments...), mais ne concernent pas nécessairement les constructions à usage d'activités.

Pour autant, et de manière adaptée en fonction de l'affectation future des bâtiments (hôtellerie, salle de réunion communale...), des dispositions devront être mises en œuvre dans le cadre du projet pour limiter l'impact des nuisances sonores.

De plus cette zone est survolée par les avions de tourisme basés à Lasbordes.



- *Nuisances visuelles*

Relativement épargné jusqu'ici par les affichages publicitaires et autres pollutions visuelles anarchiques, le site proprement dit est encore perceptible sans interférences, depuis l'entrée dans Montrabé. Dans le cadre du projet, une réglementation devra préserver cette qualité.

Par contre, on peut noter des interférences visuelles de cet ordre depuis le carrefour précédent en venant de Balma, qui nuisent à la perception du coteau, ainsi que le caractère délaissé présenté par le territoire de L'Union au contact du site.

Par ailleurs, on peut regretter un état relativement médiocre de la végétation bordant la Seillonne, dû à un entretien minimal et une absence d'organisation paysagère par rapport à son environnement, qui produit un effet d'écran peu valorisant pour le coteau. Dans le cadre du projet, et de la mise en œuvre de la « coulée verte » prévue au Schéma Directeur, un traitement particulier méritera d'être étudié pour pallier ces défauts.

- *Nuisances industrielles*

On ne relève pas à ce jour de sources particulières de nuisances industrielles à proximité du site.

D'autre part, on peut mentionner la volonté communale de n'accueillir sur son territoire que des activités « propres », et s'inscrivant dans une logique de développement durable.

a) Sécurité routière

La portion concernée par cette étude de la RD 112 présente à l'heure actuelle deux défauts principaux en matière de sécurité.

D'une part, sur la totalité du parcours, la chaussée existante occupe toute l'emprise disponible, outre le fossé en contrebas du talus et une bande irrégulièrement plantée particulièrement étroite, qui constituent des accotements dangereux.

De ce fait, aucun itinéraire sécurisé n'est proposé au piéton, comme au cycliste. Ce danger étant de plus aggravé par une visibilité limitée et une vitesse souvent excessive des véhicules, il semble prioritaire d'envisager des aménagements pour pallier cette situation.

A cet égard, le Conseil Général a programmé une sécurisation de la voie par la pose de glissières de sécurité, et par l'abattage des arbres isolés dangereux, largement compensé par de nouvelles plantations de platanes. Pour autant, aucun aménagement spécifique n'est programmé concernant les piétons et/ou cycles.

Par ailleurs, il faut noter la présence d'une intersection particulièrement mal située, quasiment en plein virage, constituée par le chemin d'accès actuel à la ferme (habitat locatif).

Dans le cadre du projet, il s'agira donc de rechercher une alternative, permettant la suppression de ce carrefour.

**b) Risques d'inondations**

Le Plan de Prévention des Risques de la Sausse (PPRi), actuellement en vigueur, identifie un secteur à risques le long de la Seillonne : une bande d'environ vingt à trente mètres bordant le cours d'eau sur le site concerné est classée en Zone d'aléa faible à modéré, impliquant des prescriptions particulières concernant l'utilisation du sol.

a) Patrimoine bâti

Elément majeur du paysage, au sommet du coteau, une ferme ancienne réhabilitée capte l'attention, constituant une image emblématique du patrimoine rural de la région toulousaine.

A ce titre, elle devra jouer un rôle majeur dans la composition retenue pour l'aménagement du site.

b) Les secteurs voisins urbanisés

Les seuls secteurs actuellement urbanisés au contact du site sont la Zone d'activité de Montredon, et le versant Nord opposé au site, sur la commune de St Jean, occupé lui aussi par des activités.

La qualité architecturale de ces ensembles est moyenne, ces secteurs ne semblant pas être assortis de prescriptions spécifiques susceptibles de fixer un niveau qualitatif et une cohérence générale.



a) Relations au tissu urbanisé existant

Caractéristique, à l'heure actuelle, du territoire rural rejoint par l'agglomération métropolitaine, dans ses extensions les plus lointaines (zones artisanales, habitat diffus rattrapé par les lotissements, secteurs délaissés...), le site n'en voit pas moins son attractivité croître de jour en jour, du fait de sa proximité d'une ville centre ayant épuisé les ressources foncières de première couronne.

Au Sud du site, l'extension de la ville de Balma va bientôt rencontrer sa limite naturelle, constituée par la Seillonne. Organisant cette extension (versant Nord) autour d'une vocation principale d'activités, cette commune vise en particulier une exploitation attractive de son territoire, en complémentarité avec le grand pôle de Gramont, dynamisée par des infrastructures d'échelle métropolitaine.

Dans sa partie limitrophe à l'Ouest, la commune de L'Union ne dispose plus par contre que de territoires difficiles à valoriser, et de plus fortement marqués par la présence de l'échangeur de l'A68, très prégnant dans la perception paysagère. De ce fait, malgré ses atouts d'accessibilité et la relative proximité d'opérations de prestige (Calicéo, et une importante polyclinique sur St Jean,...), ce secteur présente un aspect général de délaissé urbain, peu valorisant pour l'entrée de la commune de Montrabé.

Sur la commune elle-même, au Nord de la RD 112, le secteur de Sanças et la zone d'activités du Terlon présentent un niveau qualitatif urbain relativement moyen du fait d'une certaine ancienneté, portant le souvenir d'une commune rurale, extérieure au dispositif urbain dense de la métropole.

Par contre, au voisinage immédiat du site, des opérations plus récentes ont commencé à mettre en place l'amorce d'infrastructures urbaines, susceptibles à terme de matérialiser une organisation autour d'espaces publics de proximité (Cheminements piétons cycles, aménagements paysagers, possibilités de raccordements futurs de voiries...)

b) Développement futur

A court terme, au delà de la qualification de son entrée de ville, la commune ne projette pas d'urbaniser ce secteur, de grande qualité paysagère, et situé à une distance non négligeable du cœur de village, qui fait l'objet d'un développement prioritaire de l'habitat et des services. A très long terme, une urbanisation à vocation d'habitat le long de la RD 112, rejoignant les opérations d'urbanisation les plus récentes qui ont contribué à la requalification de l'accès au village, pourra créer la continuité urbaine structurant l'axe principal de la commune.

Compte tenu du développement de l'agglomération, et de la pression foncière qui s'accroît à proximité de la ville centre, le secteur étudié devrait logiquement, à longue échéance, être intégré à une urbanisation exocentrique et continue de la métropole. Dans cette perspective, il convient donc non seulement d'anticiper sur les maillages et connexions de voies et espaces publics qui seront à réaliser à long terme, mais aussi (et peut être surtout...), de préserver alentour un territoire naturel suffisant pour maintenir à la fois qualité paysagère et équilibres écologiques.

c) Les projets à l'étude

Bien que très imprécis à ce jour, il convient de noter le projet de la Communauté d'Agglomération de réaliser une infrastructure de liaison périphérique entre Balma et L'Union, susceptible de se connecter au rond-point de la RD 112 à l'entrée de la commune. Dans cette incertitude, il est prévu dans le projet d'aménagement de neutraliser une partie importante des abords Sud du giratoire, par la réalisation d'aménagements paysagers susceptibles d'être réaménagés à long terme.

a) Perception du site

Versant Sud du coteau, le site est directement perceptible dès la sortie de Toulouse au niveau de Montredon. Territoire encore agricole, et limité en partie basse par la Seillonne, il présente une forte identité paysagère naturelle, accentuée par la présence en son sommet de l'ancienne ferme de Brunel.

Le site bénéficie d'une exposition remarquable offrant à partir du coteau une vue panoramique sur la vallée toulousaine.

Le critère d'insertion paysagère doit donc être prioritaire dans le cadre de son urbanisation.

b) Structure paysagère

Collinaire, marqué par une pente moyenne à forte, il est scindé en deux secteurs distincts par un talus plus ou moins végétalisé.

En aval, la limite de la Seillonne est soulignée par un rang plus ou moins régulier de peupliers, accompagné de végétation arbustive de ripisylve.



c) Etat général d'entretien

La végétation existante sur le site souffre d'un défaut d'entretien adapté, et d'un caractère spontané, peu propres à valoriser les qualités intrinsèques du site.

L'intégration de la végétation en tant qu'élément structurant du projet d'aménagement permettra de requalifier les caractères majeurs du paysage, et d'assurer pour l'avenir un soin adapté au futur patrimoine végétal du projet.



a) Nuisances :

Des nuisances acoustiques liées à la RD 112 et au survol par les avions de tourisme à prendre en compte dans le projet d'aménagement.

Une maîtrise à conserver des « pollutions visuelles » liées aux activités commerciales.

Une vigilance à maintenir dans le choix des implantations industrielles et commerciales sur le site à vocation d'activités.

b) Sécurité

Un aménagement nécessaire de la RD 112 pour la sécurité routière, mais aussi pour les déplacements des piétons et cycles, et pour requalifier l'entrée dans le village de Montrabé.

La sécurisation du rond-point et du raccordement de la « boucle verte » entre les deux vallées de Sausse et Seillonne.

c) Qualité architecturale

La ferme du XIX^e siècle réhabilitée, un élément patrimonial majeur, principalement par sa position et son importance paysagère, à préserver et mettre en valeur.

d) Qualité urbaine

Un environnement naturel sur la commune, jouxtant des ensembles urbains peu valorisants des communes voisines, imposera une intégration architecturale et paysagère, dans ce coteau particulièrement bien exposé.

e) Qualité paysagère

Une position stratégique en terme de visibilité, et la présence d'éléments fortement structurants (La Seillonne...), confèrent au site une valeur à préserver dans le patrimoine naturel et paysager de la commune, et de l'agglomération.

Les objectifs du projet d'aménagement :

Constituer un pôle d'attractivité économique axé sur les activités tertiaires en entrée de ville.

Maîtriser l'urbanisation du coteau.

Conforter la continuité urbaine sur l'axe structurant du village

Valoriser la perception de la commune.

Un développement à plusieurs échéances

L'aménagement à court terme du pôle d'activités

Une démarche d'urbanisation de la commune à court et à long terme intégrant la valorisation du patrimoine naturel

La préfiguration d'une continuité urbaine à très long terme.

Les principes fondateurs

Une démarche qualitative d'exigence à tous points de vues

L'intégration et la valorisation paysagère

La pertinence des choix économiques

Fonctionnement général :

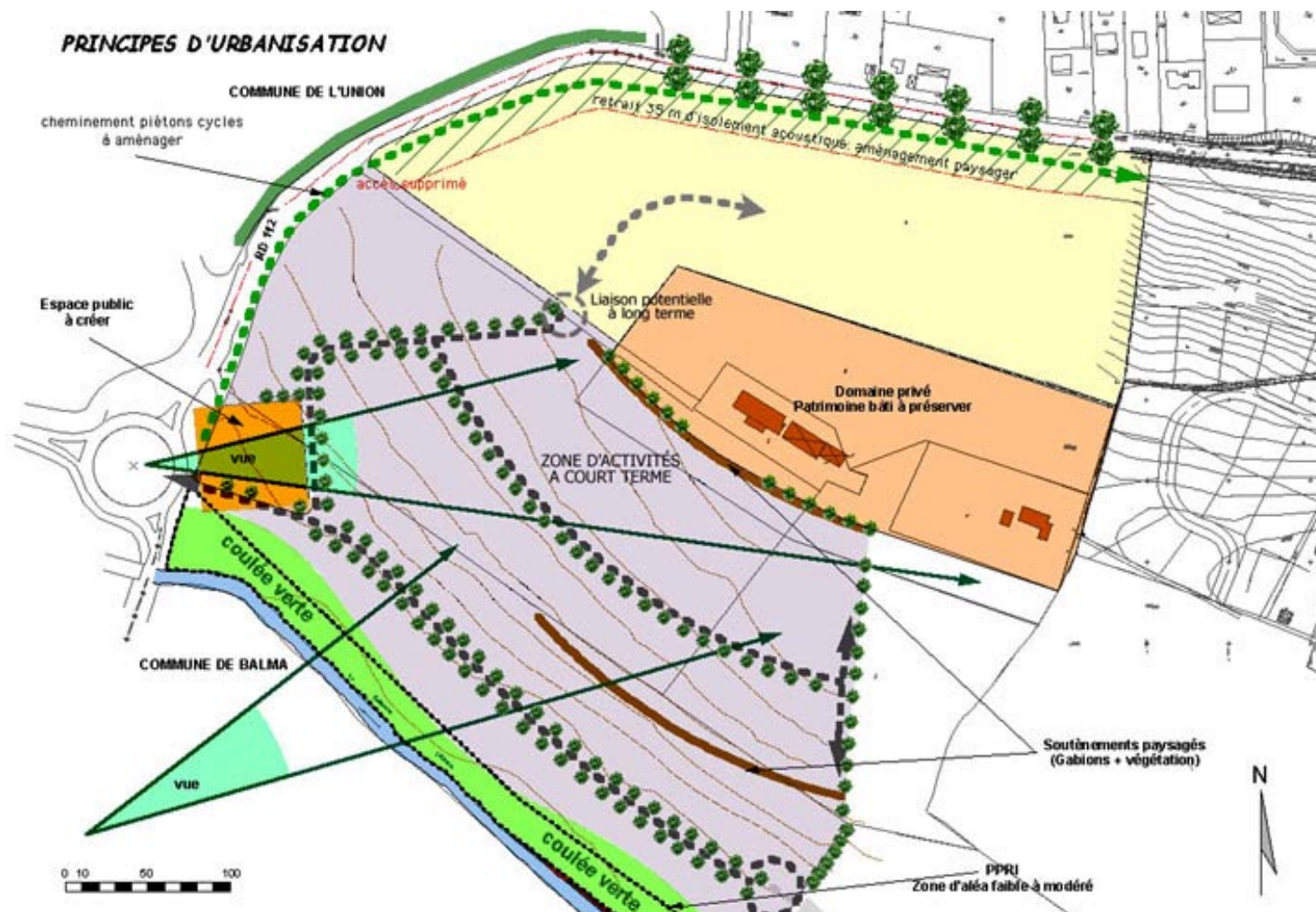
- Le secteur d'activités : la plaine et le coteau

Desservi par le giratoire de L'Union, qui s'accompagnera d'un espace public qualifiant l'entrée du quartier, le site est composé d'une partie plane le long de la Seillonne, séparée par un talus d'un coteau pentu dominé par la ferme ancienne.

Cette disposition donnera lieu à un aménagement paysager minéral (gabions) et végétal, et à une intégration des constructions dans la pente par deux types de dessertes.

En partie basse, les bâtiments situés de part et d'autre de la voie principale, pourront s'élever jusqu'en R+3, tandis que la voie située dans la pente et appuyée sur les courbes de niveau, desservira des constructions s'étageant graduellement, du R+2 au R+1 au sommet. Les dénivelés seront mis à profit pour intégrer au mieux les stationnements par rapport aux constructions.

« Coulée verte » réservée au SDAT, la bande naturelle longeant la rivière accueillera, outre un cheminement piéton, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales du bassin versant (rétention, etc...).



PRINCIPE GENERAL DE DESSERTE ET D'AMENAGEMENT

« La porte de Montrabé » : un espace public d'attractivité

Une démarche qualitative d'exigence à tous points de vues

Un aménagement marquant de façon valorisante, l'entrée dans Montrabé

L'intégration et la valorisation paysagère

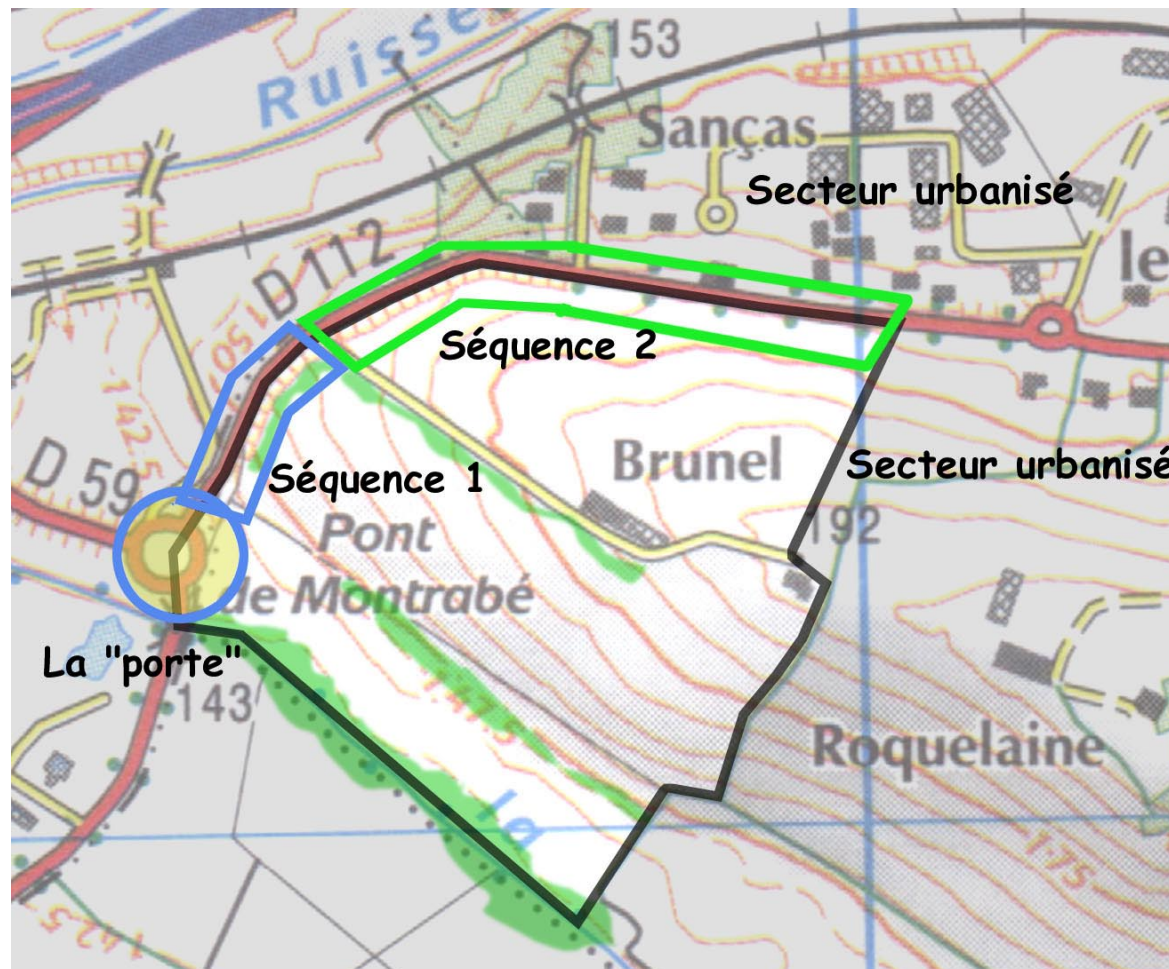
La pertinence des choix économiques

Séquence 1 : le versant Sud

Délimité en amont par la ligne de crête et la ferme de Brunel, et en aval par la coulée verte le long de la Seillonne, ce secteur doit accueillir des activités « propres », créant un petit pôle économique sur la commune, intégré au patrimoine naturel.

Séquence 2 : le village

Secteur restant à vocation agricole, ce versant nord constitue une réserve de terrain naturel pour la commune, et son urbanisation s'inscrit dans une prospective à long terme. Etablissant la jonction entre « La porte » et le village, cette urbanisation, quant elle sera à l'ordre du jour, devra respecter la logique générale de l'entrée de ville.



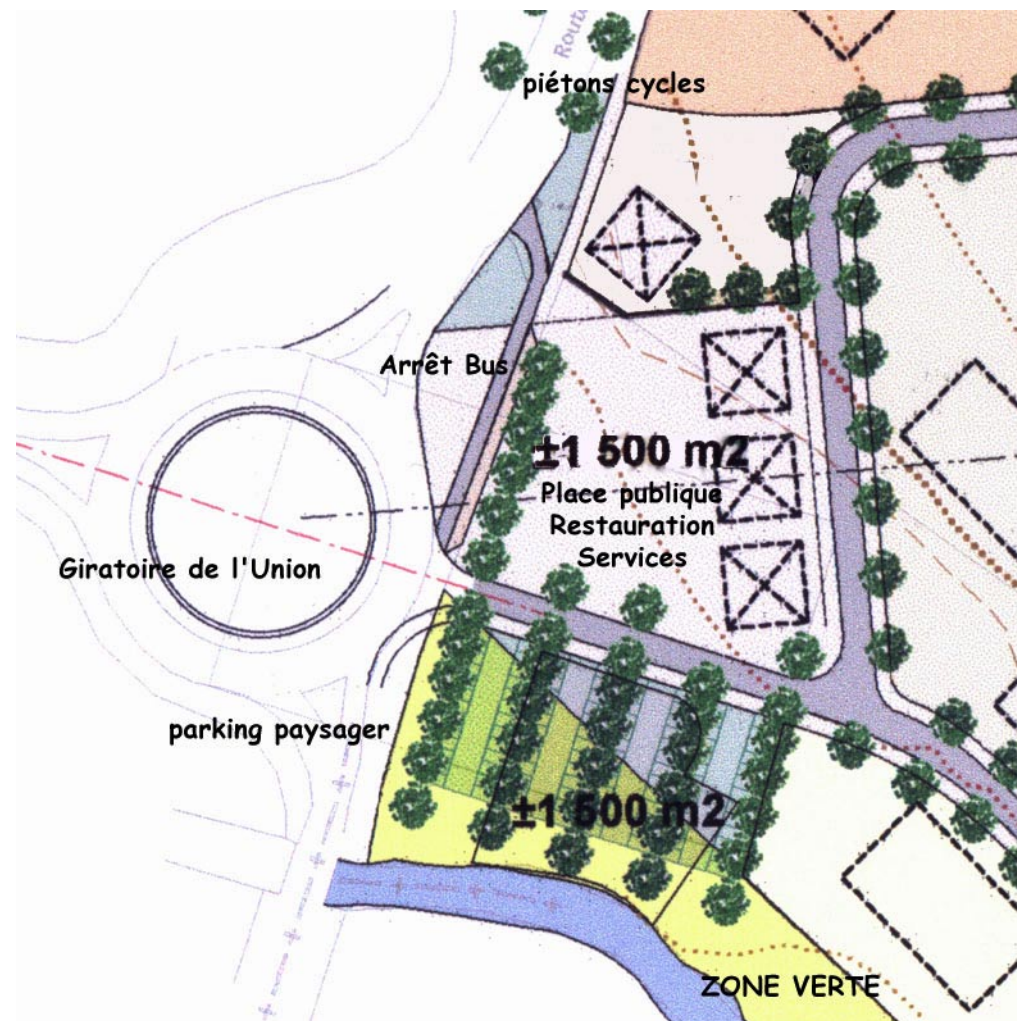
LES ETAPES DU PARCOURS

- **Le giratoire : un lieu d'échanges fonctionnels**
- **La place : accueil et services, vitrine du secteur et du village**

Nécessaire sur la RD 112, et pour la desserte du secteur d'activités, le giratoire doit néanmoins être intégré à un aménagement urbain signifiant l'entrée du village par ses caractéristiques d'espace public. Accueillant un arrêt pour les transports en commun, et une capacité de stationnement importante intégrée à l'espace naturel, point de jonction des cheminements doux, cet espace doit devenir un point d'animation, pour les usagers de la zone et les habitants alentour, comme pour les simples passants. De plus, l'implantation d'activités spécifiques (restauration, hôtellerie...) doit participer à un effet « vitrine » du secteur.

Le parking paysager

Accès à la plaine de la Seillonne, outre sa capacité de stationnement, le parking paysager permet le maintien du caractère naturel du site, et valorise le point d'entrée dans la commune. Situé au point de jonction probable du boulevard urbain indiqué au SDAT, sa reconversion pourra, à l'échéance de cette création, s'effectuer sans grands bouleversements.



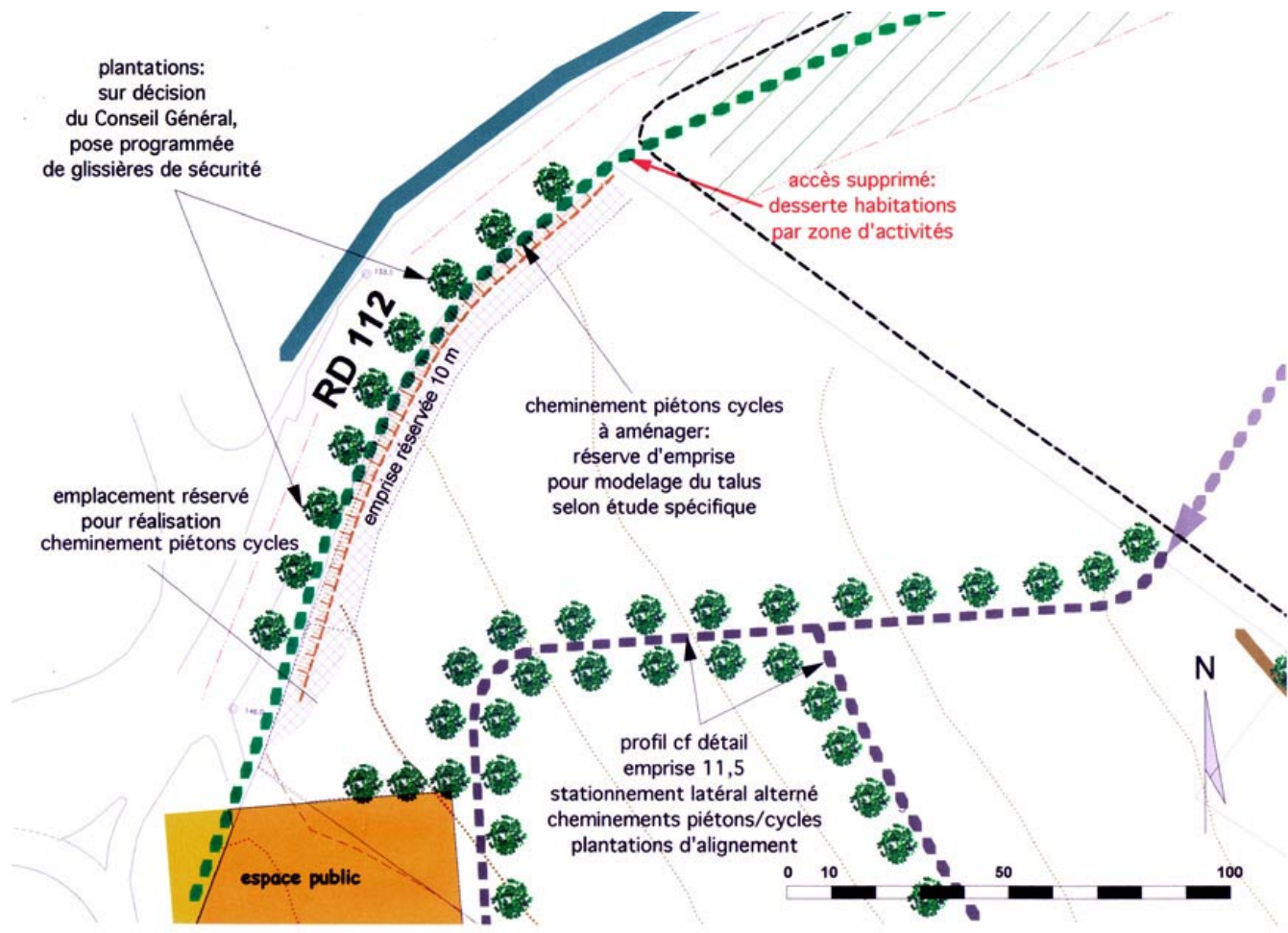
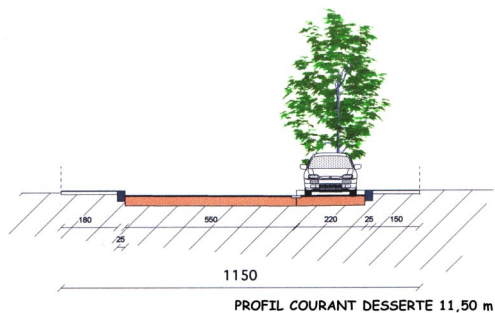
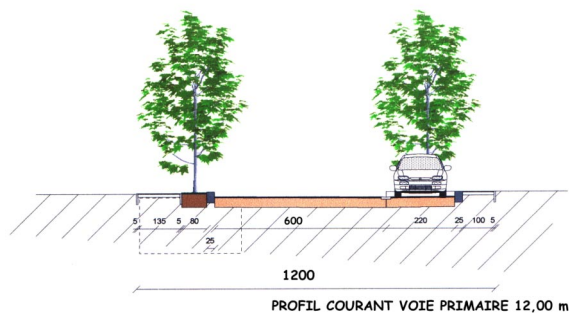
Cheminement piétons

Aménagement du talus, positionnement du cheminement selon réalisation Conseil Général (plantations).

Desserte interne

Les profils sont indiqués ci-dessous « a minima », en particulier les distances minimales séparant les plantations de la chaussée, devront prévenir tout risque de dégradation.

PRINCIPES DE PROFILS



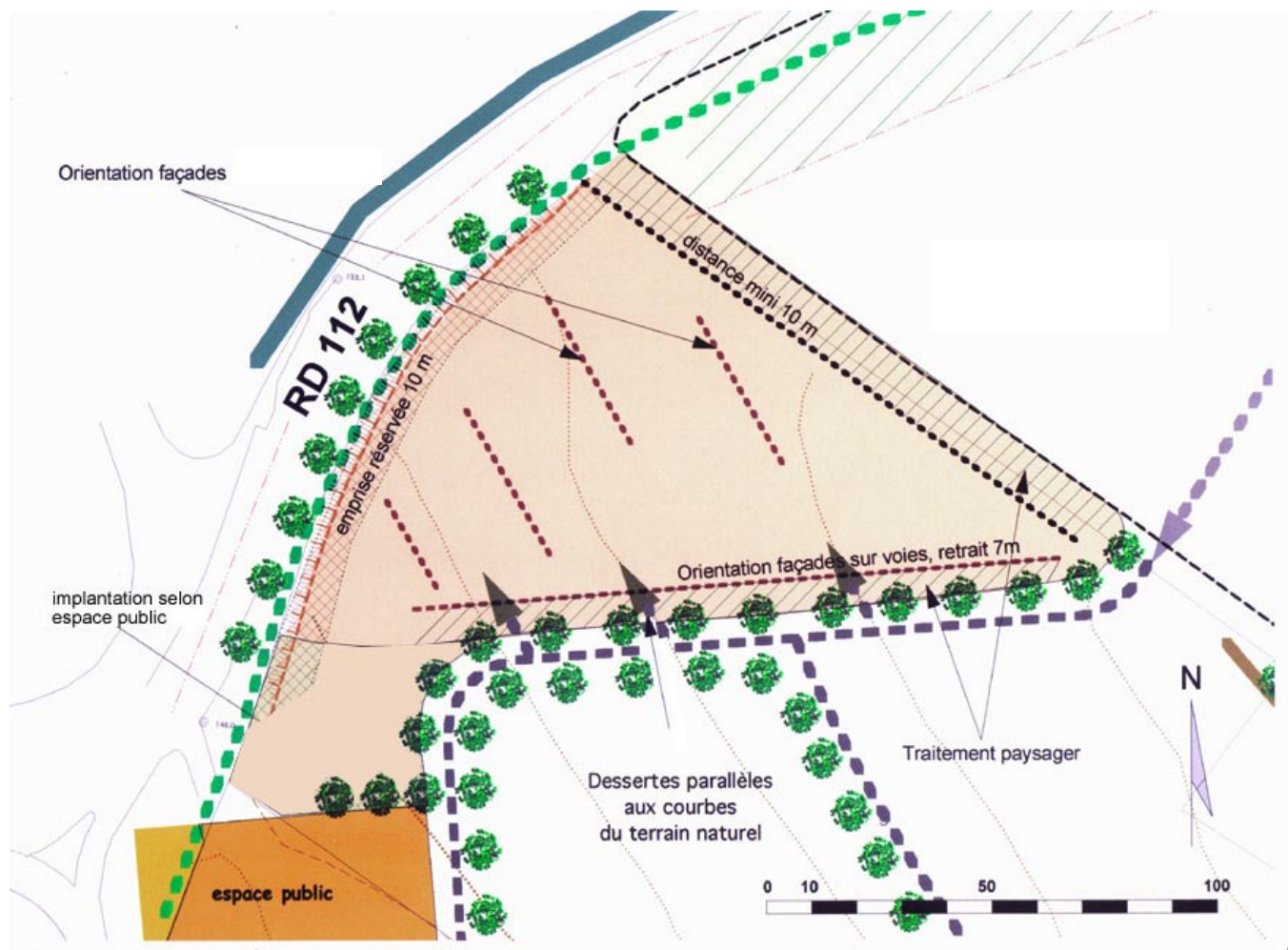
Principes d'orientations

Alignements

Sur coteau, les façades seront implantées parallèlement aux courbes de niveau, pour s'intégrer à la perception générale du versant. Sur voies, les façades en retrait créeront un alignement bâti, l'espace libre de ce retrait recevant un aménagement paysager soigné. L'accès aux parcelles se fera dans la pente en suivant les courbes de niveau, et les stationnements devront être intégrés aux ensembles bâtis.

Hauteurs

Les hauteurs des constructions diminueront graduellement en se rapprochant du sommet, du R+2 maxi en partie basse, jusqu'en R+1 près de la crête.



Cette partie du site est constituée de terrains agricoles (Zone A), qui sont susceptibles de muter à long terme pour s'intégrer à l'urbanisation. De ce fait, on doit, dans le cadre de cette étude, anticiper sur ce développement, d'autant plus qu'une réglementation est déjà définie de part et d'autre de ce versant nord.

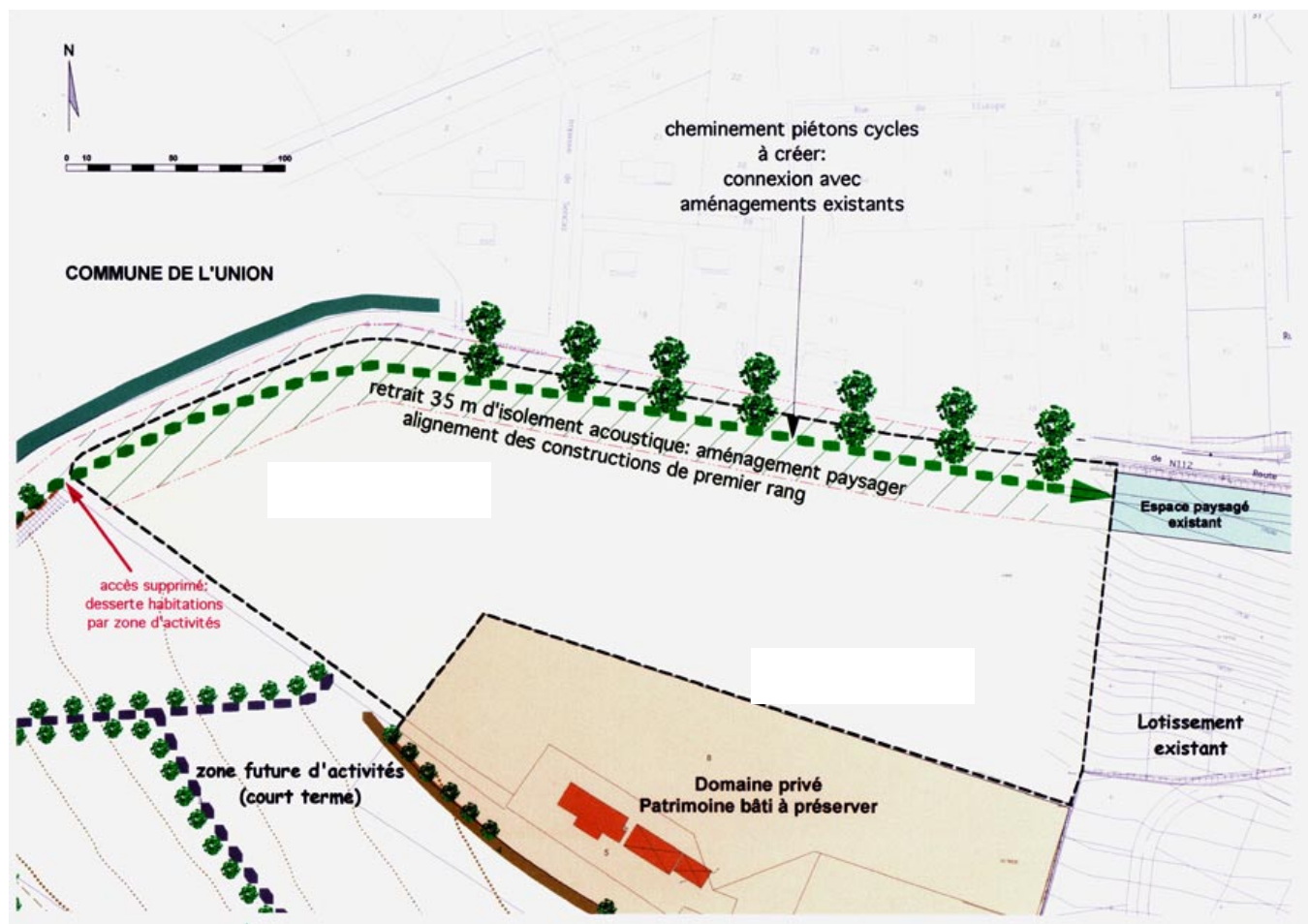
Dans un objectif de continuité, il s'agira principalement de matérialiser des connexions inter-quartiers, tout en valorisant et sécurisant l'accès au village.

Retrait paysager

Permettant l'aménagement du cheminement piéton dans un milieu naturel et sûr, et établissant des distances visuelles entre les constructions et la route, un retrait suffisant prolongera les aménagements paysagers réalisés à l'approche du village. (Promenade plantée de tilleuls, aménagements de rétention...)

Retrait alignement

Défini par ailleurs par la réglementation (Classement sonore des infrastructures terrestres), ce retrait minimum d'isolement acoustique des constructions est fixé à 35m de l'axe de la voie. Il doit générer, par alignement des constructions de premier rang, une continuité bâtie à caractère urbain.



Les soutènements

Réalisés en gabions et végétalisés, à dominante d'espèces arbustives variées et à feuillage persistant.

Alignements

Plantations d'alignement le long des voiries nouvelles et dans les « parcs de stationnement ». Le long des voiries, une attention particulière sera portée à la distance minimale de plantation par rapport à la chaussée, de manière à prévenir toute gêne ou dégradation liée au passage de véhicules de grand gabarit.

L'arrosage intégré et des bouches d'arrosage suffisantes seront installés dès le départ

Le choix des essences se fera en concertation avec la mairie

Clôtures

Végétalisation différenciée des clôtures sur limites séparatives, et des clôtures sur emprises publiques

Les clôtures grillagées seront autorisées sur limites séparatives, sous réserve que le grillage soit de type à mailles rigides, et végétalisé.

Les espaces sur emprise publique seront aménagés et de préférence non clôturés, ou clôturés grâce à des aménagements végétaux à caractère urbain (essences, taille, par opposition au caractère « naturel » des clôtures sur limites séparatives).

Les arbustes seront d'essences variées et à dominante feuillage persistant

Les espaces verts privés devront occuper 25% minimum de chaque terrain et comporter un arbre haute tige tous les 70m²

La zone verte et les bassins de rétention

Ils devront faire l'objet d'un traitement paysager approprié dans la continuité de la zone verte de la Seillonne.

Des bouches d'arrosage seront prévues.

Enseignes, préenseignes

Toute signalisation ou publicité verticale devra être intégrée à l'environnement, aucun élément ne devant perturber la perception d'ensemble du site.

AUe

Secteur à vocation d'activités, la zone fait l'objet d'un règlement spécifique du PLU présenté ci-après.

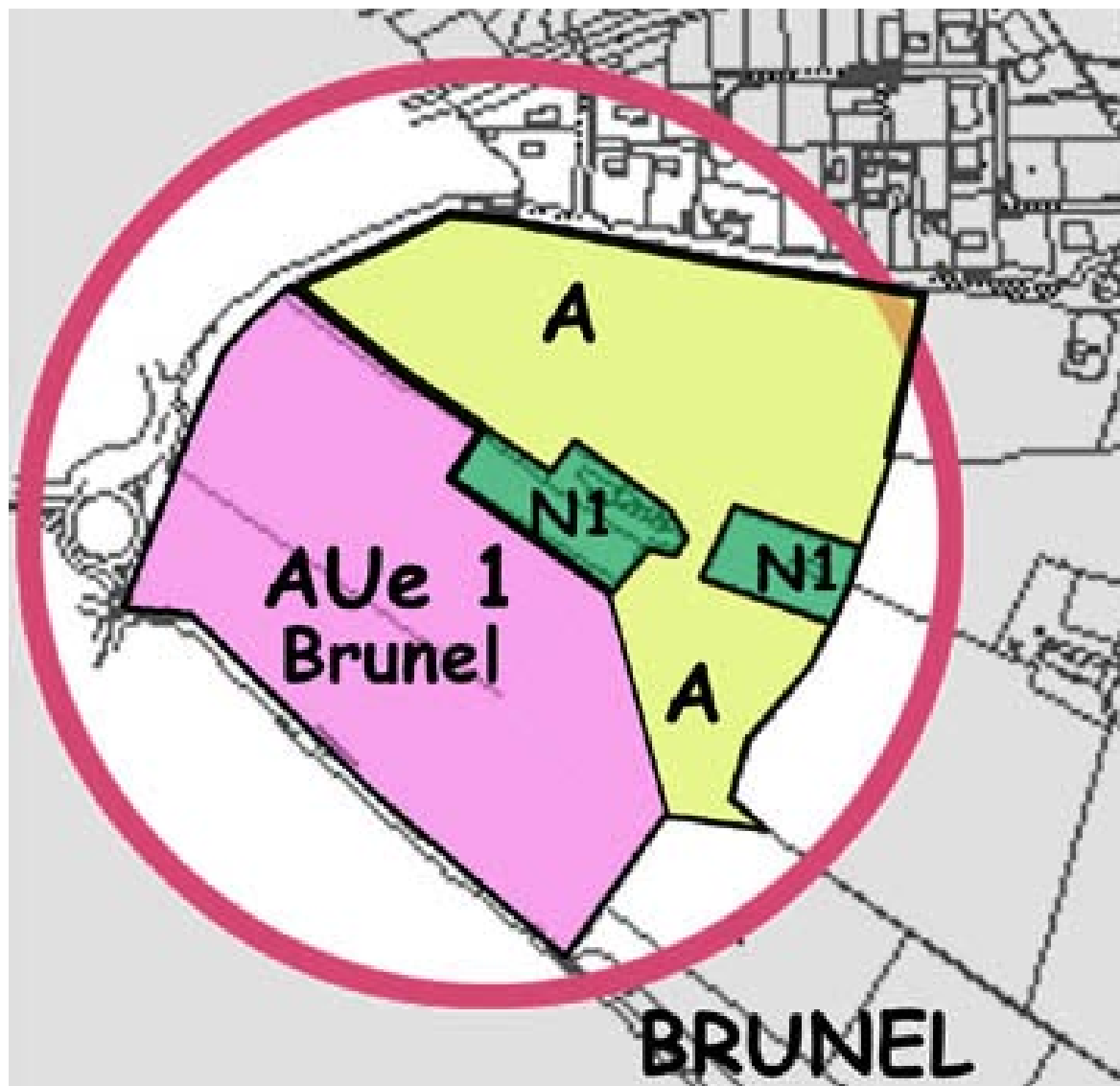
A

La zone à vocation agricole relève du règlement correspondant du PLU à l'échelle communale. Une nouvelle réglementation à appliquer à un développement futur éventuel, ne pourra être réalisée que dans le cadre d'une prochaine révision du PLU.

N1

Ces secteurs relèvent du règlement correspondant du PLU à l'échelle communale.

Ils correspondent à des secteurs d'habitat diffus, et sont destinés à conserver et valoriser un caractère paysager et patrimonial de qualité.



AFFECTATIONS DU TERRITOIRE

ARTICLE AUE1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article AUE1 2 alinéa 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une opération autorisée,
- Les installations et travaux divers contenus dans l'article R 442.2 et suivant du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les activités pouvant engendrer des pollutions diverses (déchets, bruits, rejets,...),
- Les activités nécessitant du stockage ou du stationnement de véhicule à l'extérieur (entreprise bâtiments et travaux publics, entreprises de transports, etc).

ARTICLE AUE1 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. L'urbanisation de la zone ne pourra être autorisée que sous forme d'opération d'ensemble de type lotissement, et devra mettre en œuvre les orientations d'aménagement ainsi que l'étude L.111-1-4, pièce 3a du PLU.
2. Les logements de fonction nécessaires au fonctionnement de l'activité et requérant du bénéficiaire une présence permanente, sous réserve que ce logement soit entièrement intégré dans le volume du bâti principal et ne dépasse pas 50 m² de surface hors œuvre nette. Une surface supérieure pourra être autorisée dans le cadre d'un équipement de service de type hôtelier.
3. En zone inondable : Zone jaune du PPR

3.1. Aménagements, infrastructures

Sont autorisés	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les ouvrages de protection.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs.
Les travaux et aménagements hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.

flux.	
Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris les voiries nouvelles.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
La pose de lignes et de câbles.	Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC.

3.2. Constructions

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
La construction ou l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs (plates-formes, voiries, escaliers, passages hors d'eau, etc.) pour les bâtiments destinés à recevoir du public.	Permettre l'évacuation des personnes (valides, handicapées ou brancardées), de façon autonome ou avec l'aide des secours.
Les cuves et les silos.	Implanter dans le sens d'écoulement des eaux. Ancrer solidement au sol. Disposer un cuvelage étanche jusqu'aux PHEC, pour les matières polluantes.
Les nouvelles clôtures.	Permettre la transparence hydraulique.

3.3. Utilisations des sols

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
L'aménagement de places de stationnement collectif de type public ou privé	Indiquer l'inondabilité de façon visible pour tout utilisateur. Prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue. Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Garder les surfaces perméables.
L'aménagement de parcs, de jardins, de terrains de sports ou de loisirs (y compris les locaux indispensables tels que vestiaires, sanitaires, buvettes, etc.)	Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Ne pas faire l'objet d'une occupation temporaire ou permanente.
Les plantations d'arbres à haute tige, espacé de plus de 4 m	Elaguer régulièrement jusqu'à la hauteur de référence. Utiliser des essences à feuilles caduques et à enracinement non superficiel.

4. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

ARTICLE AUE1 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès directs nouveaux et le changement de destination des accès existants sont interdits sur la RD 112. L'accès à la zone devra se faire niveau du rond-point existant, conformément aux orientations d'aménagement du secteur (cf. étude L. 111-1-4 annexe 5c1 du PLU).

2 - Voiries nouvelles

L'ensemble des voies créées devra respecter le schéma des orientations d'aménagement du secteur et de l'étude L-111.1.4 annexée au PLU.

Les voies de desserte créées auront une emprise de :

12 m minimum pour les voies principales et

10 m pour les voies secondaires,

intégrant des cheminements piétons et cycles, espaces plantés et arbres d'alignement de part et d'autre pour voie principale et sur un côté pour voie secondaire.

Voies en impasses :

Les voies en impasse sont à proscrire sauf impératif technique, dans tous les cas les voies créées se raccorderont autant que possible aux voies ou chemins naturels existant dans le tissu parcellaire voisin.

Dans le cas d'un impératif en imposant la création, les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies se terminant en impasse devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles devront desservir.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement, les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent faire demi-tour. Le projet devra faire apparaître une possibilité future de voie à créer ou à aménager et la réservation foncière correspondante, à défaut la longueur des voies en impasse sera limitée à 80 mètres.

Les caractéristiques d'accès et des voies publiques ou privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie protection civile, brancardage, circulation des handicapés moteurs.

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, selon les orientations d'aménagement du secteur, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.

La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètres pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

ARTICLE AUE1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'implantation de constructions nouvelles sur le site sera soumise à la réalisation de réseaux d'assainissement collectif séparatifs, se raccordant aux réseaux publics existants, et adaptés aux besoins projetés.

1 - Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'eau résiduaire industrielle dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est formellement interdit.

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau de collecte d'eaux pluviales, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge ce réseau. Le projet d'exécution devra être conçu en accord avec les services compétents.

Eaux pluviales

Les prescriptions à respecter et à mettre en œuvre sont portées en annexe 5b3 du PLU.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées par les services techniques de la commune.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain, en accord avec les services techniques de la commune. Les solutions techniques applicables à la parcelle ou au lot seront privilégiés.

ARTICLE AUE1 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

ARTICLE AUE1 6 –IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES, AUX VOIES PRIVEES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 35 m de l'axe de la RD112 pour l'habitat
- 25 m de la RD112 pour les autres constructions

2 - Les bâtiments devront, conformément aux orientations d'aménagements du secteur, se positionner parallèlement aux courbes de niveaux. Dans le cas d'impossibilité avérée, due à un impératif technique et sur justification, une orientation différente pourra être acceptée si elle ne porte pas atteinte à la cohérence architecturale d'ensemble.

Voies projetées : alignement en retrait de 7 m par rapport à la limite de l'emprise publique des voies structurantes. Ce retrait devra recevoir un traitement paysager qualitatif.

ARTICLE AUE1 7 –IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 m.

Les ouvrages publics (équipements d'infrastructure) ne sont pas soumis à ces dispositions.

ARTICLE AUE1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant 2 bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 m.

ARTICLE AUE1 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées ne peut excéder 40 % de la surface de l'unité foncière dans la partie supérieure, définie pour l'application de l'article 10 dans les orientations d'aménagement du secteur, et 50 % dans la partie inférieure.

ARTICLE AUE1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Conformément aux orientations d'aménagement du secteur, la hauteur des constructions est de :

- en partie supérieure : H = 7 m maximum, soit R+1,
- en partie inférieure : H = 9,50 m maximum, soit R+2.

Celle-ci est mesurée à l'acrotère ou sous sablière, à partir du niveau du terrain naturel.

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour des éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

ARTICLE AUE1 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Toutes les constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère qualitatif du site de façon à s'insérer dans la structure paysagère existante et projetée dans le cadre de l'étude L-111.1.4, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades « vues » (sur voies publiques et /ou orientées au sud parallèlement aux courbes de niveaux), devront être bâties exclusivement avec les matériaux assurant une harmonie architecturale du P.A.Brunel (briques apparentes, béton blanc, maçonneries enduites, verre, ...), et le traitement paysager de leurs abords particulièrement soigné. Il sera exigé un minimum de 20 % de briques apparentes ou terre cuite. Le traitement paysager des abords de bâtiments et des parkings arborés sera particulièrement soigné.

Les clôtures en grillage seront en grillage rigide, et seront végétalisées, un traitement paysager différencié s'appliquant entre clôtures des limites séparatives, à dominante paysagère naturelle, et les clôtures sur le domaine public, au caractère plus urbain (haies basses taillées, plantations ornementales...). Leur hauteur totale ne pourra excéder 2,00 m, les éventuelles parties maçonnées n'excéderont pas la hauteur d'un soubassement de 0,80m.

Les constructions devront présenter un aspect homogène et être accompagnées d'aménagements paysagers limitant leur aspect visuel.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par des techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage urbain.

1 - Volumétrie et façades

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

2 - Toitures

Seules les toitures terrasses ou d'apparence plane pour assurer l'écoulement des eaux, sont autorisées

3 - Couleurs

Les teintes de peintures et enduits respecteront la réglementation générale du PLU de la commune.

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

- bardages : dans la gamme des gris ou ocres ,
- maçonnerie : brique rouge et/ou enduits (gamme ocre).

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire à une proportion inférieure à 10 % des surfaces des façades. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

4 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Les pré-enseignes ne sont pas autorisées

ARTICLE AUE1 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les stationnements de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques, et sont définis ci-après par fonctions.

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Les parkings seront préconisés en matériaux perméables et seront paysagers, intégrant les contraintes du terrain et les bâtiments environnants.

1 - Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre.

2 - Etablissements industriels

Pour les établissements industriels et pour les entreprises, il est exigé une place de stationnement pour 100 m² de Surface de plancher hors œuvre nette.

3 - Etablissements commerciaux

- moins de 100 m² de surface de vente : 1 place par 20 m² de surface de vente,
- au-delà de 100 m² : 2 places par 20 m² de surface de vente,

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

4 - Equipements hôteliers et de restauration :

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

5 - Dépôts :

Il est exigé une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUE1 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

Les occupations et utilisations du sol, notamment en matière de plantation sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

1 - Espaces boisés classés

Néant.

2 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :

- Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés,
- Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace compris entre l'emprise publique et les bâtiments doivent être aménagés en jardins gazonnés et plantés,
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement,
- Les dépôts de résidus et de déchets autorisés doivent être stockés dans des containers appropriés et masqués par des écrans de verdure.

ARTICLE AUE1 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL : C.O.S.

NEANT

MONTRABE

PLU

Approuvé par D.C.M. du 23 novembre 2005

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Secteur : BRUNEL

