

Commune de Mirepoix-sur-Tarn

PLAN LOCAL D'URBANISME

5 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Citadia Conseil / Agence MTDA

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du
10.03.2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,

SOMMAIRE

Préambule	3
La portée réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	4
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la commune de Mirepoix-sur-Tarn.....	5
L'organisation du document	6
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les zones 2AU à vocation principalement résidentielle (à titre indicatif).....	7
Référentiel à titre indicatif	13

Préambule

La portée règlementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17 ».

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme :

« I. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

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, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales ».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la commune de Mirepoix-sur-Tarn

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mirepoix-sur-Tarn, en organisant l'urbanisation des secteurs de projets via des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- veille à maîtriser et à structurer le développement urbain,
- garantit une adéquation entre la croissance démographique, les besoins à satisfaire en terme de logements et la capacité d'accueil des équipements existants et programmés.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent un outil qui permet à la collectivité de :

- Donner un cadre global pour l'aménagement d'un secteur.
- Garantir l'intérêt général, au sein d'une opération d'aménagement.
- D'aménager durablement et qualitativement (maillage, programmation logements, etc.).
- Communiquer ses intentions sur un secteur de projet.
- Concerter auprès des propriétaires afin de faciliter la mobilisation du foncier.
- Dialoguer les porteurs de projet en renforçant le poids de la collectivité dans les orientations attendues sur le projet d'aménagement.

Opposabilité du présent document

Ce dossier comprend deux types d'orientations d'aménagement et de programmation :

1. Les OAP opposables aux autorisations d'urbanisme, c'est-à-dire que les autorisations d'urbanisme doivent présenter un projet respectant les orientations des OAP.

L'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme explique les relations juridiques entre les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme et les orientations d'aménagement et de programmation : « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation* ».

2. Les OAP à caractère indicatif (schéma de principe non opposable) réalisées sur les zones 2AU dont l'ouverture est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Elles ne sont donc pas opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles visent notamment à mettre en évidence la cohérence dans l'aménagement du secteur concerné.

L'organisation du document

Le Plan Local d'Urbanisme de Mirepoix-sur-Tarn délimite plusieurs types de zones au règlement graphique. Elles sont les suivantes :

- Zones U : Elles sont directement urbanisables dès l'approbation du PLU, dans le respect des principes d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation définis aux OAP.
- Zones 1AU : Elles seront urbanisées à court et moyen terme. Elles sont ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU.
- Zones 2AU : Elles seront urbanisées à plus long terme. Leur ouverture est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Pour chacun de ces secteurs stratégiques, des OAP complètent les dispositions réglementaires du PLU (règlement écrit et graphique). Ces choix relèvent d'une analyse fine de terrain et d'un processus de concertation avec les différents partenaires associés au projet de révision du PLU.

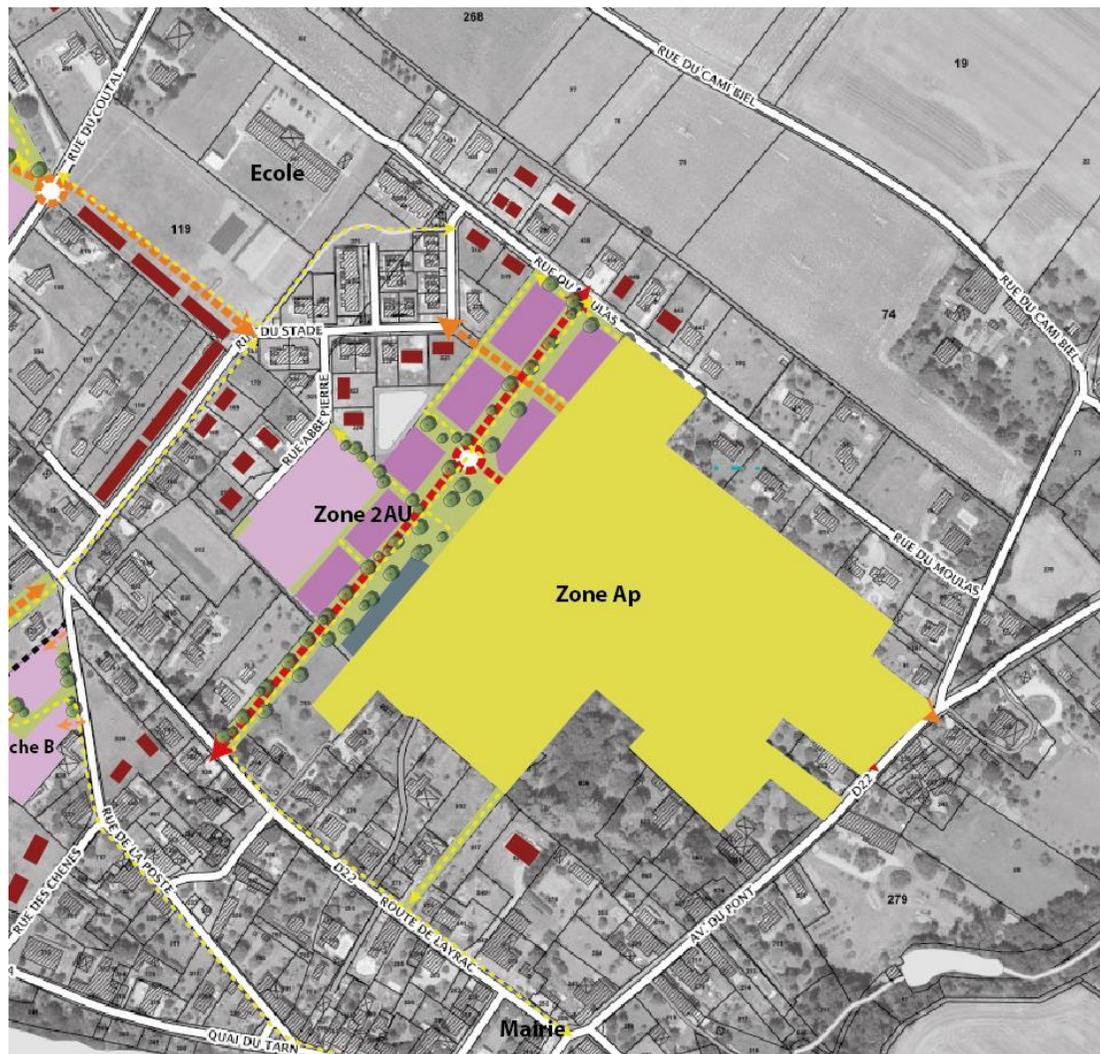
Ce présent cahier des orientations d'aménagement et de programmation présente donc la réflexion préalable et les choix arrêtés dans le cadre du PLU en matière d'aménagement des secteurs stratégiques de la commune de Mirepoix-sur-Tarn.

Pour chaque secteur, il est spécifié :

- les principes forts d'aménagement de la zone étudiée.
- la synthèse graphique des principes d'aménagement retenus.
- une illustration à caractère indicatif (non opposable).

**Les Orientations d'Aménagement et de
Programmation dans les zones 2AU à vocation
principalement résidentielle (à titre indicatif)**

1. Secteur « Moulas »



→ **Quartier mixte à dominante résidentielle située au nord du centre-bourg (mixité fonctionnelle et sociale souhaitée).** Localisation à proximité immédiate du centre-bourg et des principaux équipements publics de la commune.

→ **Secteur destiné à une urbanisation future et organisée en lien avec l'objectif du PADD visant à créer une centralité secondaire et complémentaire au centre ancien.**

→ **Un enjeu majeur sur les formes urbaines à produire** (notion de « couture urbaine » : les plus fortes densités se trouveront au cœur de ce nouveau quartier, en lien avec l'aménagement d'espaces publics / verts de qualité répondant aux besoins des habitants de Mirepoix. La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère du site devra être au cœur des préoccupations.

→ **Travail de hiérarchisation des voies avec profils de voirie différencié :**

- * Les principales connexions viaires se feront selon un axe Nord-Sud. Elles devront s'accompagner par une étude plus large sur les déplacements sur l'ensemble du territoire communal et particulièrement sur la rue du Moulas. .
- * Les connexions secondaires se feront quant à elles selon un axe Est-Ouest.

→ **Connexions pour les liaisons douces** => La promotion des modes de déplacements actifs sera placée au cœur de l'aménagement de ce nouveau quartier et devront inciter les habitants à limiter au maximum les déplacements motorisés pour les déplacements du quotidien.

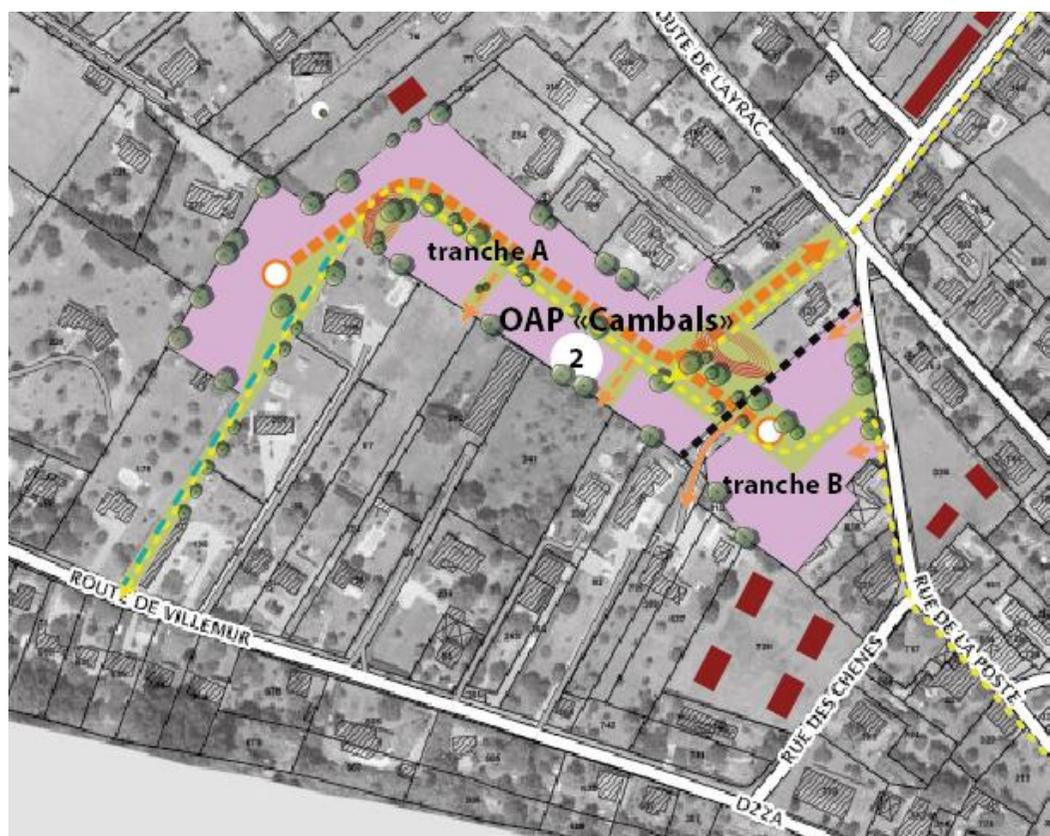
→ **Stationnement** : en plus du stationnement sur voirie, des emplacements seront créés sur les espaces publics afin de répondre aux besoins des visiteurs.

→ **Intégration paysagère :**

- * Créer des espaces publics et espaces verts et récréatifs végétalisés et plantés, générateurs de liens sociaux et garants d'un cadre de vie de qualité.
- * Aménager des coulées vertes ayant une utilité pour la gestion des eaux de pluies. Elles seront également le support des cheminements doux en site propre.
- * Préconiser les clôtures végétales (haies vives composées d'essences locales) en limites parcellaires. Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privatifs) et d'agrémenter les liaisons douces.
- * Proposer un accompagnement végétal (alignement d'arbres et espaces verts d'accompagnement) des voies de circulation interne à l'opération.

2. Secteur « Cambals »

Le secteur « Les Cambals » est localisé à l'Ouest du centre-bourg. Il est compris entre la Route de Layrac, la Route de Villemur, la Rue des Chênes et la Rue de la Poste. Ce secteur est imbriqué dans un espace à dominante résidentielle qui s'est développé sans cohérence d'ensemble. Son urbanisation est contrainte semble de part sa situation enclavée. Néanmoins, cet ensemble foncier constitue un gisement foncier intéressant pour répondre aux perspectives de croissance démographique et résidentielle à l'horizon 2030. Cette zone 1AU s'inscrit pleinement dans le respect des dispositions législatives en vigueur et permet de conforter le développement urbain au sein de la tâche urbaine de Mirepoix-sur-Tarn. Ce secteur est en partie desservi par les réseaux urbains (eau potable et électricité). Il n'est aujourd'hui pas raccordé à l'assainissement collectif.



L'option d'aménagement

L'aménagement du secteur « Les Cambals » devra être réalisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Conformément à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation défini dans l'OAP, cette zone 1AU pourra être aménagée à partir de 2022 à 2026. Aussi, ce secteur a été découpé en deux tranches d'aménagement (A et B). Chacune de ces deux tranches d'aménagement pourra être réalisée sous la forme de deux opérations d'aménagement d'ensemble dès 2022. L'urbanisation d'une tranche n'est pas conditionnée à la réalisation de la seconde tranche. Elles sont toutes deux indépendantes l'une de l'autre.

Ce futur quartier est destiné à une vocation majoritairement résidentielle. Il est attendu des logements individuels denses qui s'inscrivent sans rupture avec les formes urbaines et architecturales environnantes. L'implantation du bâti devra encourager une structuration de la voie de desserte interne à l'opération. La zone 1AU « Les Cambals » représente une surface totale de 2,05 hectares. Il est attendu sur ce secteur environ 20 à 25 logements, soit une densité moyenne comprise entre 10 et 12 logements à l'hectare.

Le principe de continuité urbaine

Orientations :

- Aménager un espace à dominante résidentielle, en lien avec les quartiers résidentiels limitrophes. L'urbanisation de ce futur quartier vise à optimiser les gisements fonciers libres à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de Mirepoix. Elle permettra également de créer une « greffe » avec le tissu bâti et le réseau viaire existant.
- Créer une cohérence dans la densité du bâti, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : des densités similaires aux densités observées sur les secteurs limitrophes. La densité est ainsi adaptée aux difficultés de desserte de la zone (situation enclavée).

Le principe de mixité fonctionnelle et sociale

Orientations :

- Créer une offre de logements sous la forme de logements individuels denses. Il sera recherché une diversité dans la taille des logements et dans le statut d'occupation (accession et location).

Le principe d'accessibilité et de desserte interne à l'opération

Orientations :

- Assurer une connexion du réseau viaire existant et celui projeté. L'urbanisation de la zone 1AU prendra appui sur la Route de Layrac qui constituera une entrée/sortie à cette future opération de logements. Pour cela, afin de garantir la sécurité routière, l'intersection entre la route de Layrac, la rue du stade et la future voie de desserte devra faire l'objet d'un aménagement spécifique visant à garantir la sécurité des usagers.
- Créer une voie de desserte interne à la zone à double-sens de circulation. Cette voie sera aménagée en impasse sur sa partie terminale, du fait de l'enclavement de la zone expliquée ci-dessus. Le gabarit de cette voirie devra être adapté à l'opération projetée et au trafic à venir (Cf. règlement écrit – article 8 de la zone 1AU).

Des espaces dédiés aux cheminements doux (piétons/cycles) devront accompagner cette voie de circulation. Ces espaces seront sécurisés par l'aménagement d'une bande végétale (arborées et/ou végétalisées) le long de la voie de circulation.

- Réaliser des liaisons douces (piétons - cycles) permettant de circuler au sein même de ce nouveau quartier et de créer des liens avec les quartiers environnants (connexion de la Route de Layrac vers la Route de Villemur).
- Aménager des espaces de stationnement publics végétalisés dédiés aux résidents et aux visiteurs. Ces aménagements renforceront la plus-environnementale du site et permettront la restauration des fonctions naturelles des sols.

Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal

Orientations :

- Créer des espaces publics / espaces verts récréatifs végétalisés et plantés, générateurs de liens sociaux et garants d'un cadre de vie de qualité.
- Aménager des coulées vertes ayant une utilité pour la gestion des eaux de pluies. Elles pourront également constituer le support des cheminements doux.
- Préconiser les clôtures végétales (haies vives composées d'essences végétales locales) en limites parcellaires. Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privés) et d'agrémenter les liaisons douces.
- Proposer un accompagnement végétal (alignement d'arbres et espaces verts d'accompagnement) des voies de circulation interne à l'opération.

Le principe de gestion des eaux pluviales

Orientations :

- La gestion des eaux pluviales devra particulièrement être étudiée sur ce secteur et doit être intégrée dans l'aménagement paysager de la zone.
- Conforter les fossés existants.
- Créer des systèmes d'assainissement des eaux pluviales de type réversible : bassin étanche de rétention avec végétation.

Référentiel à titre indicatif

LE SITE DE PROJET

Valoriser les éléments identitaires

Il peut exister sur le site du projet :

- ✓ Des éléments de patrimoine bâti à valoriser (bâtiment à réhabiliter, ...)
- ✓ Des éléments de patrimoine paysager à préserver (haies, arbres, ...),
- ✓ Des perspectives à mettre en valeur (vue sur le grand paysage, sur l'église ...).

Changer de point de vue

Le site ne s'arrête pas à la seule parcelle destinée à recevoir le projet. Il s'agit de prendre en considération également les points de vue extérieurs et les caractéristiques urbaines, paysagères mais aussi architecturales du contexte environnant afin de permettre une intégration de qualité du projet.

Quelles vues aurez-vous sur le projet depuis les routes et les points de vue environnants ?



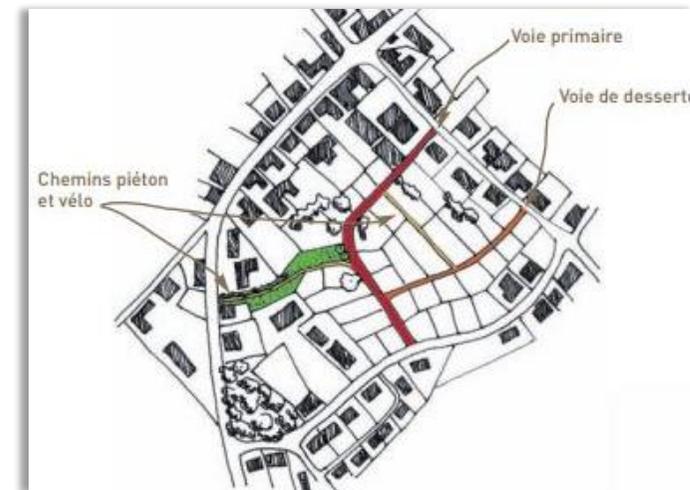
Source : CAUE 80, fiche 3, 2014

L'AMENAGEMENT URBAIN

Du site à la voirie

Eléments essentiels à la greffe du nouveau projet dans le tissu communal, les voies doivent être organisées de manière hiérarchisée pour des raisons de lisibilité, de confort et de coût.

De la voirie primaire structurante à la voirie secondaire de desserte.



Le stationnement

Une bonne gestion du stationnement permet d'améliorer l'ambiance du quartier, notamment en :

- Situait les aires de stationnement pour visiteurs le long de la voie tout en aménageant des trajets agréables jusqu'au seuil des habitations.
- Prévoyant des petites unités pour permettre d'intégrer des espaces paysagers.
- Faisant en sorte qu'aucune possibilité de stationnement ne soit offerte aux usagers en dehors de ces aires.
- Aménageant tant que possible des zones de stationnement perméables.
- Réduisant l'impact visuel des stationnements par des aménagements (muret ou plantations).



Les aménagements piétons

Une distinction des espaces piétons par rapport aux voiries contribue à sécuriser les déplacements en même temps qu'elle leur offre un cadre agréable.

Une attention toute particulière doit être portée sur la qualité des circulations, sur les aménagements dans les carrefours ainsi que sur les matériaux permettant de varier les ambiances dans le quartier tout en sécurisant le piéton.



Les espaces publics et les espaces verts

Repos, rencontre, distraction, jeux, circulation, marché, ventes ambulantes... Il faut penser à créer des espaces correspondant aux besoins des différentes catégories d'âge. Ils doivent être pensés en fonction de la taille du projet, du nombre d'habitants susceptibles de le fréquenter, de la présence de commerce(s), autres services ou école, du rapport au bâti qui l'entoure.



Observer sur le cadastre l'organisation des parcelles du centre-bourg. Elles doivent être une source d'inspiration pour dessiner le nouveau quartier et participer à son intégration.

Adapter la morphologie des parcelles à la topographie du terrain :

- ✓ Préserver les pentes naturelles pour l'écoulement des eaux.
- ✓ Favoriser l'infiltration des eaux de pluie, en évitant au maximum les surfaces imperméables.
- ✓ Planter entre les différents étages d'habitat pour réduire l'impact visuel.
- ✓ Utiliser les déblais et remblais sur le périmètre du projet.

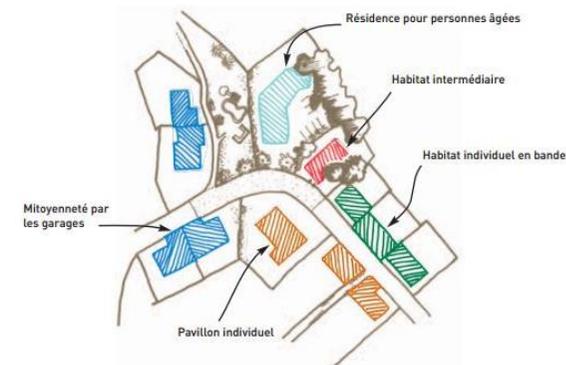


Offrir une diversité dans la superficie des terrains pour :

- ✓ Répondre aux besoins de chaque personne au cours de son parcours résidentiel (famille avec enfant(s) ou monoparentale, couple sans enfant(s), décohabitation, vieillissement).
- ✓ Offrir des terrains à des prix adaptés à des habitants aux revenus variés pour favoriser la mixité sociale.

Organiser l'aménagement en proposant différents types d'habitat :

- ✓ Des parcelles étroites encourageant les propriétaires à positionner leur habitation en limite séparative.
- ✓ Penser à créer des espaces verts (jeux, bancs...) et des zones de stationnement plus importantes près des logements collectifs et intermédiaires.



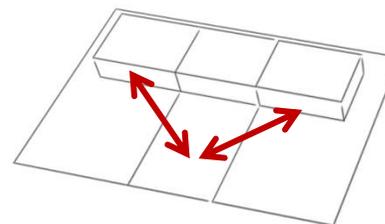
La notion d'intimité

La notion d'intimité est fondamentale. Elle permet une meilleure « qualité d'habiter ».

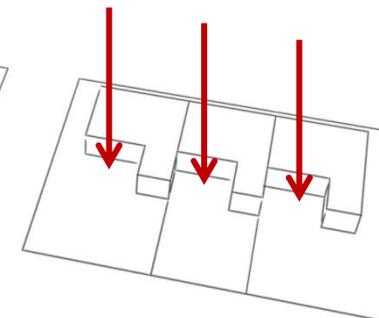


Zone d'intimité sur chaque terrasse de l'opération

Vis-à-vis important depuis les jardins



Zone d'intimité. Vis-à-vis réduit

**Les apports solaires**

Auparavant il était possible d'implanter sa maison comme on le souhaitait du moment où le règlement d'urbanisme était respecté.

Désormais une orientation optimale Sud/Sud-Ouest est vivement conseillée pour atteindre les objectifs de la réglementation thermique. La RT 2012 impose une surface vitrée minimum de 1/6ème de la surface habitable tout en préconisant, lorsque c'est possible, 50 % des ouvertures au Sud, 20/30% à l'Est, 20% à l'Ouest et entre 0 et 10% au Nord.

**Principe 1**

Retrait de la maison pour pouvoir profiter d'un jardin et des ouvertures plein sud. Les garages sont sur rue et se trouvent en limite parcellaire.

**Principe 2**

Maison pignon sur rue afin d'éviter au maximum les ouvertures au Nord. Les garages sont légèrement en retrait par rapport à la voirie (ou inversement)

**Principe 3**

Maison en limite parcellaire ou avec un léger retrait permettant de garder au maximum le jardin au sud. Le garage se trouve également en limite parcellaire. Un décalage entre la maison et le garage peut être trouvé afin de créer un rythme bâti sur rue.

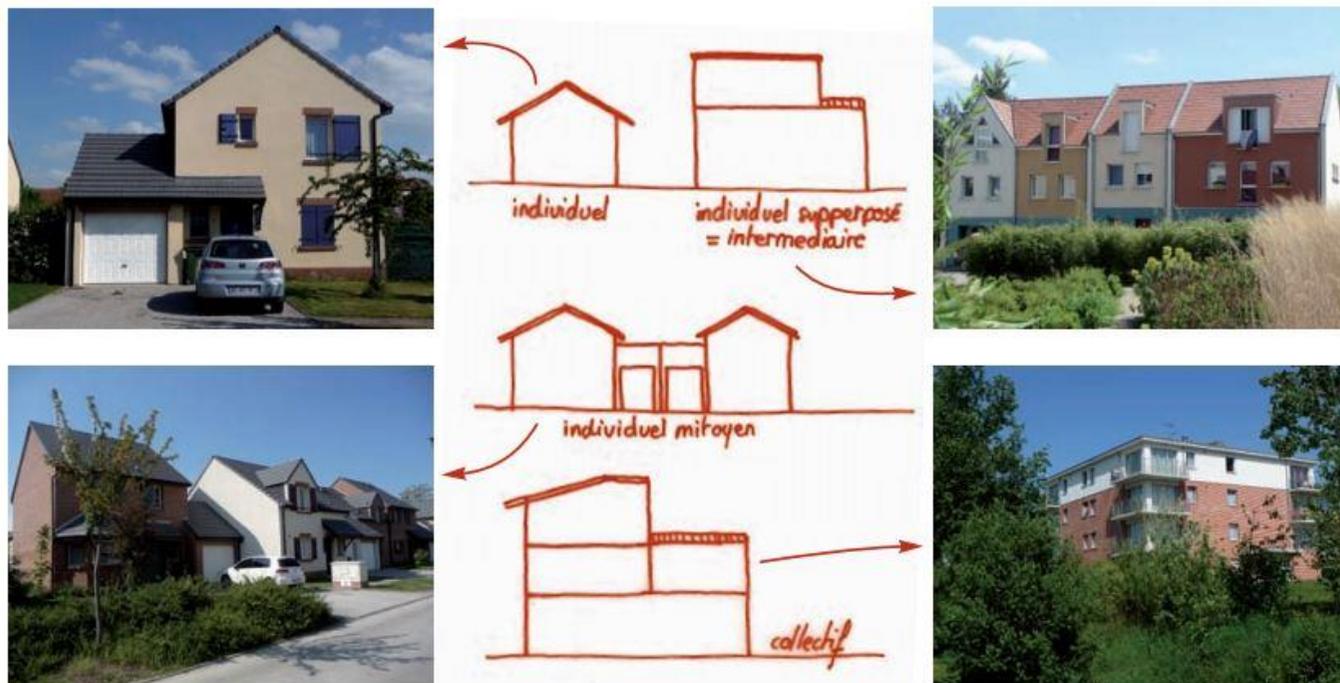
LES TYPOLOGIES D'HABITER

Ce paragraphe vise à expliquer les attentes de la municipalité en matière de formes urbaines à créer.

Les OAP qui sont présentées ci-dessus intègrent des principes de densités à respecter. Ces densités correspondent à des formes urbaines recherchées sur les futures opérations de la commune de Mirepoix-sur-Tarn.

Trois classes de densité ont été créées dans les schémas d'OAP :

- Les îlots de logements collectifs / intermédiaire.
- Les îlots de logements groupés ou en bande.
- Les îlots de logements individuels, groupés ou non.



L'habitat groupé

En ce qui concerne l'habitat groupé, les constructions s'organiseront par îlots de 2 à 3 logements accolés maximum (ex. schéma ci-contre). Des espaces de respiration entre îlots seront privilégiés.

Sur un petit lot, il faut éviter de positionner la maison au milieu de la parcelle et privilégier un emplacement en limite, en mitoyenneté ou sur la rue.

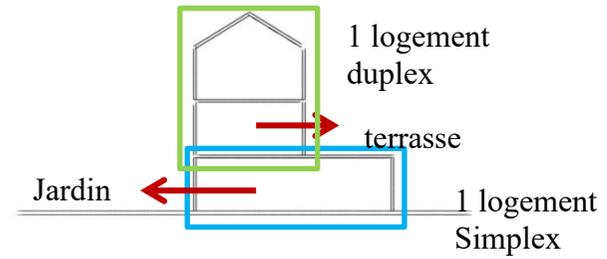
Cette solution permet de valoriser au mieux le terrain et d'éviter la création de petits espaces, souvent privés d'ensoleillement et d'intimité.

La mitoyenneté entre les habitations ou leurs annexes (garages, appentis...) permet de réduire la co-visibilité entre les propriétés et d'assurer automatiquement l'intimité des espaces de vies extérieurs.



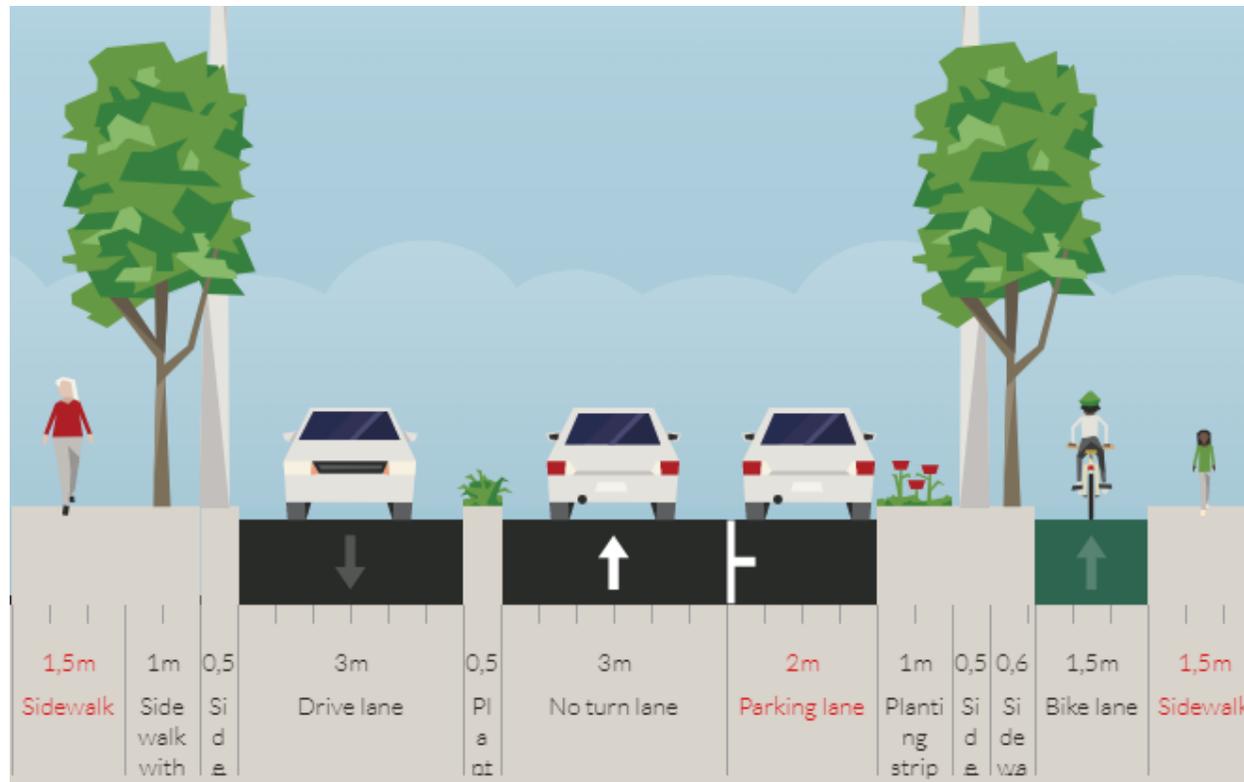
L'habitat collectif devra présenter des hauteurs qui respectent le caractère rural de la commune de Mirepoix-sur-Tarn soit du R+2 maximum.

Exemples :

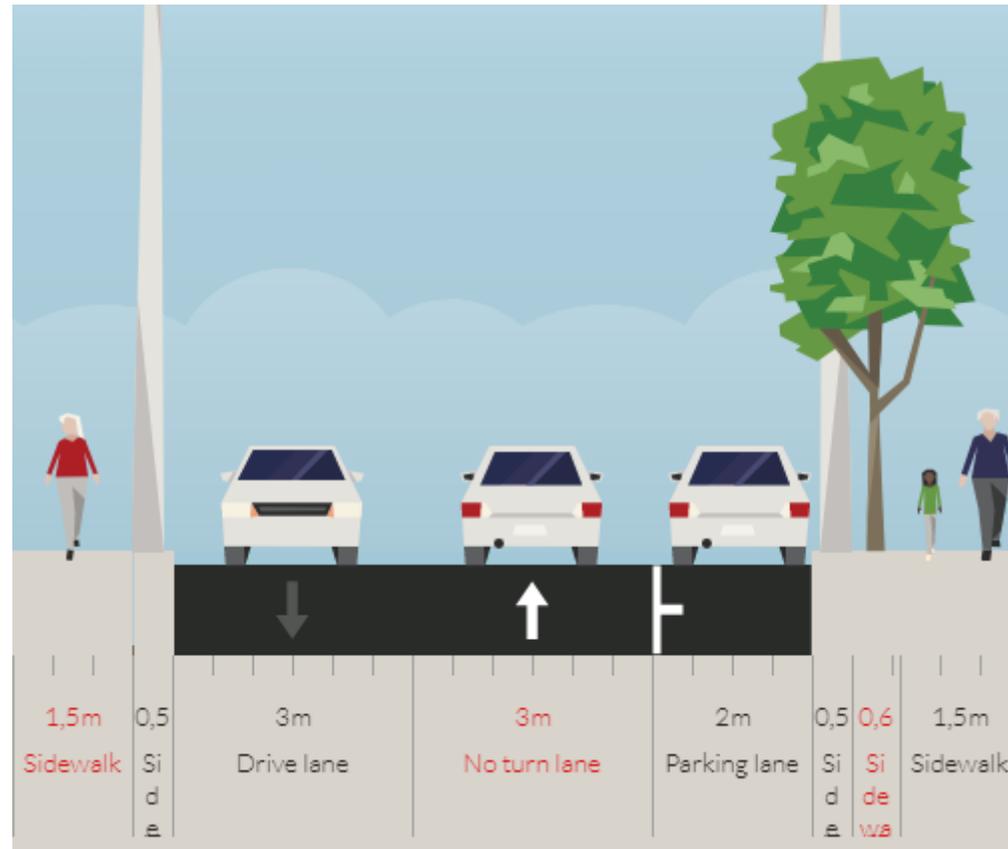


PROFILS DE VOIRIES

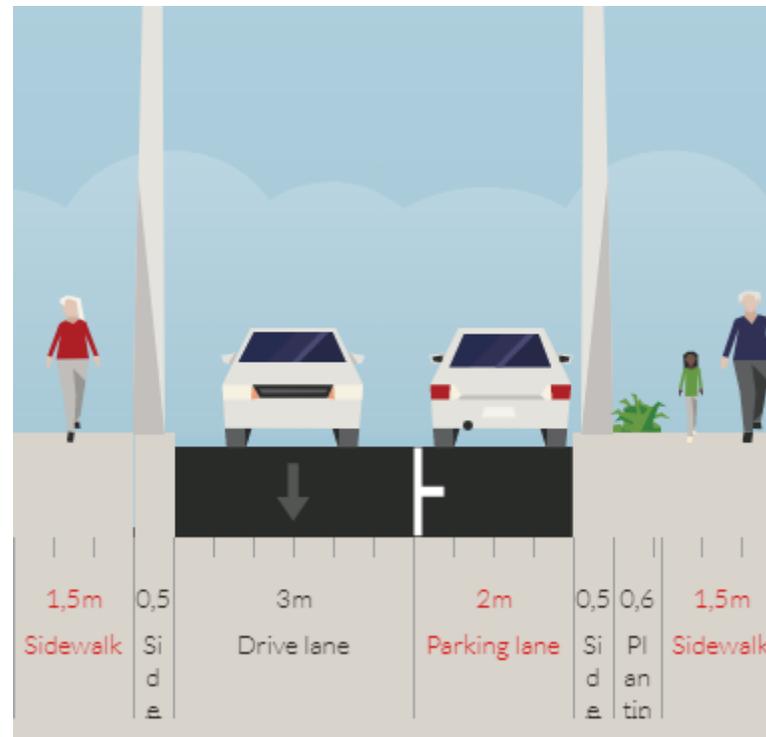
Exemple de profil de voirie principale à double-sens



Exemple de profil de voirie secondaire à double-sens



Exemple de profil de voirie secondaire à sens unique



IMAGES DE REFERENCE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS SUR LES SECTEURS DE PROJET



Coulée verte - Chatillon



Coulée verte – Sud parisien



coulée verte - Trevon



Coulée verte - Macon



Noue paysagère



Noue paysagère (Amiens)



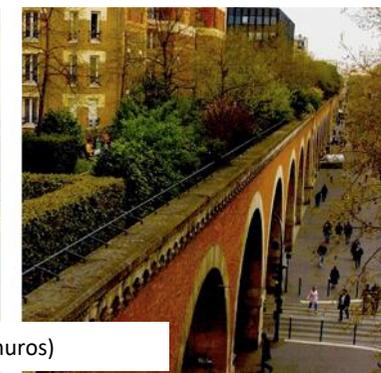
Bois habité (Lilles)



Noue + parking



Coulée verte (Paris intramuros)





Zenith (Strasbourg)



Parking (Bethune)



Parking gazonné



Lycée agricole (Moulins)



Parking casino Barrière (Toulouse)

