

HAUTE-GARONNE BOURG SAINT BERNARD

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

**AMENA-Etudes
PLURALITÉS**

06 82 05 00 64
vzerbib1@gmail.com

1^{ère} RÉVISION

Arrêté le :

Approuvé le :

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3

Cadre juridique	p. 3
La nature la portée des OAP	p. 4
Les orientations générales applicables sur l'ensemble des opérations d'aménagement	p. 5
Les type d'habitat proposés par l'OAP	p. 6
Les secteurs d'OAP	p. 8
Les OAP sectorielles et leur programmation	p. 9
L'OAP thématique « Continuités écologiques »	p. 26

EXTRAITS DES ARTICLES L. 151-6 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

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

« Les OAP définissent, en cohérence avec PADD, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

« Les OAP définissent, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

« Les OAP peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, 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° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, les orientations d'aménagement sont un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement et les annexes. Ces orientations d'aménagement sont devenues Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suite à la loi Grenelle 2.

La réalisation d'OAP est un des préalables obligatoires à l'ouverture des zones à urbaniser.

Les OAP peuvent, par quartier ou par secteur, définir les orientations mentionnées à l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme.

Elles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles peuvent également être thématiques en portant par exemple sur les continuités écologiques, les déplacements etc...

En lien avec le PADD et le règlement, les OAP sont l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

Principe de compatibilité

Contrairement au PADD, la loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003 a rendu les Orientations d'Aménagement et de Programmation opposables au permis de construire.

Les opérations de construction ou d'aménagement réalisées dans les secteurs couverts par une OAP devront donc être compatibles avec les orientations définies.

Les règles et principes institués dans les OAP complètent les règles générales du règlement du PLU.

Qualité des opérations

- Avoir un haut niveau d'exigence en matière de qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale, aussi bien en termes d'image (esthétique urbaine) que d'usage (commodité, confort et sécurité).
- Bien traiter le rapport à la rue et à l'espace public, en limitant la constitution de murs pleins et en renforçant la présence du végétal par des alignements d'arbres et espaces plantés diversifiés.
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des surfaces, notamment par une emprise limitée de la voirie et le choix de matériaux perméables pour les espaces associés (aire de stationnements, cheminements piétons, espaces communs, etc.).
- Intégrer la nouvelle problématique sanitaire liée à la prolifération d'espèces végétales à pollen très allergisant comme les ambrosies dans les travaux d'aménagement (ex : végétalisation rapide des terres nues, entretien des espaces verts des zones de chantier) et en diversifiant les espèces végétales dans l'aménagement de haies afin de contribuer à améliorer la santé des populations sensibles à certains pollens.
- Intégrer la nouvelle problématique sanitaire liée à la prolifération du moustique-tigre, notamment dans la gestion des eaux pluviales (éviter la rétention et la stagnation des eaux pouvant être à l'origine de cette prolifération).

Aménagement paysager

- L'aménagement des espaces verts devra remplir les critères suivants :
 - L'espace doit être traité en jardin planté d'arbres, arbustes et massifs avec une densité végétale significative,
 - Les haies libres ou champêtres (mélange essences caduques et persistantes, de préférence locales) seront privilégiées. Les haies mono-spécifiques, le recours à des espèces invasives et/ou allergisantes sont à éviter absolument,
 - Les espaces verts seront conçus pour être facilement entretenu, économe en eau et bien se maintenir dans le temps,
 - Les solutions de traitement des eaux pluviales pourront y être intégrées.

Caractéristiques des logements

- La diversité des formes urbaines et des typologies d'habitat sera prévue (*prévoir si possible une offre en petits logements, de l'accession privée et sociale, du locatif privé ou conventionné*) pour favoriser la diversité sociale et générationnelle.

Aménagements des voiries

- Les voies seront adaptées aux caractéristiques de l'opération et à la circulation générale que celle-ci pourrait supporter.
- Les voiries principales devront permettre une circulation des modes doux dans des conditions confortables, agréables et sécurisées.
- Il est recommandé d'aménager de façon simple et économique les accotements de voirie ainsi que les cheminements doux internes aux opérations. Un traitement de surface conservant un aspect rural à l'opération et permettant de limiter l'imperméabilisation des sols sera privilégié (grave enherbée par exemple).

Principe de traitement des eaux pluviales

- Des dispositifs de collecte et traitement des eaux pluviales conformes à la réglementation en vigueur seront prévus.
- Le dimensionnement des ouvrages sera à déterminer après calcul du volume des eaux à traiter sur le site.

LES TYPES D'HABITAT PROPOSÉS PAR LES OAP

Afin de diversifier les formes urbaines, les orientations d'aménagement distinguent différents types d'habitat :

Habitat collectif

- Tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts **desservis par des parties communes bâties** (*article R*111-18 du Code de la construction et de l'habitation*). Ces constructions ont **en commun** un accès, des espaces de circulation, éventuellement des espaces partagés comme un jardin, des locaux vélos ou des parkings.
- **Habitat intermédiaire** : groupement d'habitations contiguës et/ou superposées possédant chacune un **accès individuel**, éventuellement un espace extérieur privatif (*d'après circulaire de la direction de la construction 9 août 1974*). Les parties communes sont réduites et les stationnements mutualisés. Les espaces verts privatifs peuvent être déconnectés du logement.

Habitat groupé : maisons individuelles en bande ou jumelles (implantations en continuité ou semi-continuité)

Habitat individuel de type pavillonnaire implanté sur lots libres.

Sauf indications contraires, les OAP peuvent mélanger les différentes morphologies.

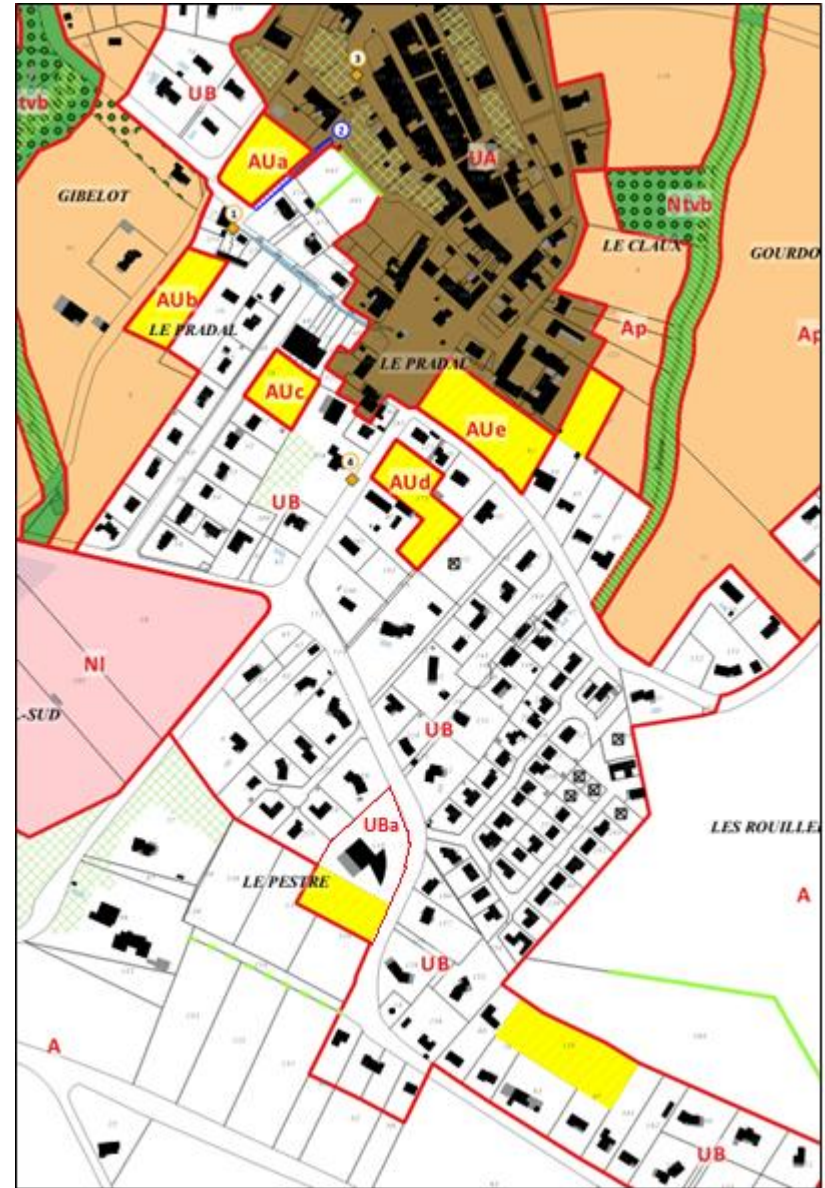
LES SECTEURS D'OAP ET LA PROGRAMMATION

3 OAP ont été définies en zone UB/UBa car équipées et correspondant à des secteurs de projets relativement avancés et liés à la zone UB. Ces secteurs sont ouverts à l'urbanisation à compter de l'approbation du PLU

- ***UB : OAP1 - Derrière l'école (sous réserve de la mise aux normes de la STEP)***
- ***UBa : OAP2 - Le Pestre***
- ***UB : OAP3 – En Craque***

5 OAP ont été définies en zone AU. Ces secteurs seront ouverts selon la programmation précisée ci-dessous :

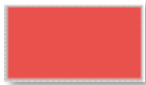
- ***OAP 4 - Chemins des Roques et de la Font de la Pierra (AUa) : à compter de 2026***
- ***OAP 5 - Route D66 (AUb) : à compter de 2031***
- ***OAP 6- Allée du Stade (AUc) : à compter de 2026***
- ***OAP 7 - Côte des Rouillères (AUd) : à compter de 2029***
- ***OAP 8 - Terrain de sport (AUe) : dès l'approbation du PLU (sous réserve de la mise aux normes de la STEP)***



Ouverture à l'urbanisation : dès l'approbation du PLU



La mixité fonctionnelle et sociale Morphologie urbaine



Secteur mixte principalement dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3 logements minimum (maisons en mitoyenneté/logements intermédiaires ou collectifs)

100% de logements sociaux ou intermédiaires

Hauteur des constructions : R+1

Les principes de desserte



Accès : 2 accès maximum depuis la rue des écoles (localisation indicative)

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère



Haies champêtre denses à planter en limite de secteur avec la zone agricole





Ouverture à l'urbanisation : dès l'approbation du PLU

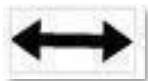


La mixité fonctionnelle et sociale Morphologie urbaine



Secteur principalement dédié au développement de l'entreprise existante et aux équipements d'intérêt collectif. Logements non autorisés

Les principes de desserte



Accès : 1 accès unique emplacement indicatif

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère



Haies denses en limite de secteur avec la zone agricole à planter



Ouverture à l'urbanisation : dès l'approbation du PLU



Morphologie urbaine



Secteur d'habitat individuel

4 logements minimum, mitoyenneté possible
Logements sociaux ou intermédiaires autorisés

Les principes de desserte



Accès : depuis les accès existants , aucun nouvel accès autorisé,

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère



Haies champêtre denses à planter en limite de secteur avec la zone agricole

Ainsi qu'une zone non aedificandi de 15m de profondeur depuis la limite séparative de fond de parcelle.



LE SITE ET LA PROGRAMMATION



Terrain vu depuis le chemin de Roques: haies et talus à préserver

Terrain vu depuis l'angle sud des deux rues: haies et talus à préserver



**Ouverture à l'urbanisation :
à compter de 2026**

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



La mixité fonctionnelle et sociale Morphologie urbaine



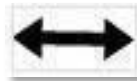
Secteur d'habitat intermédiaire collectif

12 logements minimum

Logements sociaux ou intermédiaires autorisés

Densité attendue : 34 logements à l'hectare.

Les principes de desserte



Accès : 1 accès unique depuis le sud



Aire de de stationnement collectif paysagé

et éco-aménagés au sud en liaison directe avec l'accès
(localisation indicative)



Accès piéton: au nord du secteur sur la parcelle
n°304 (voie charretière)

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère



Haies denses en limites de secteur : arbres
existants à conserver et nouvelles plantations
d'arbres de haute tige à réaliser



Arbres existants à conserver



Terrain vu depuis le nord de la D66, accès au secteur existant à conserver

Ouverture à l'urbanisation : à compter de 2031



LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



La mixité fonctionnelle et sociale Morphologie urbaine



Secteur mixité possible:

maisons en mitoyenneté/logements intermédiaires ou collectifs

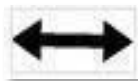
Logements sociaux ou intermédiaires autorisés

12 logements

Densité attendue : 32 logements à l'hectare

Hauteur des constructions : R+1

Les principes de desserte



Accès : 1 accès unique depuis la route départementale D66 situé au nord,

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère



Haies denses en limites de secteur à conserver :

arbres existants à conserver et nouvelles plantations d'arbres de haute tige à réaliser

Ouverture à l'urbanisation : à compter de 2026

Surface : 2 510 m²

Terrain vu depuis le nord de l'allée du Stade, accès au secteur existant à conserver



Terrain vu depuis le sud de l'allée du Stade



LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



Morphologie urbaine

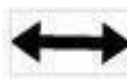


Secteur d'habitat intermédiaire ou collectif
6 logements minimum
Logements sociaux ou intermédiaires autorisés
Densité attendue : 24 logements à l'hectare

L'implantation des constructions

L'implantation est libre

Les principes de desserte



Accès : 1 accès unique depuis l'allée du Stade



Accès et cheminement piéton



Aire de de stationnement collectif paysagé
et éco-aménagés (emplacement indicatif)

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère



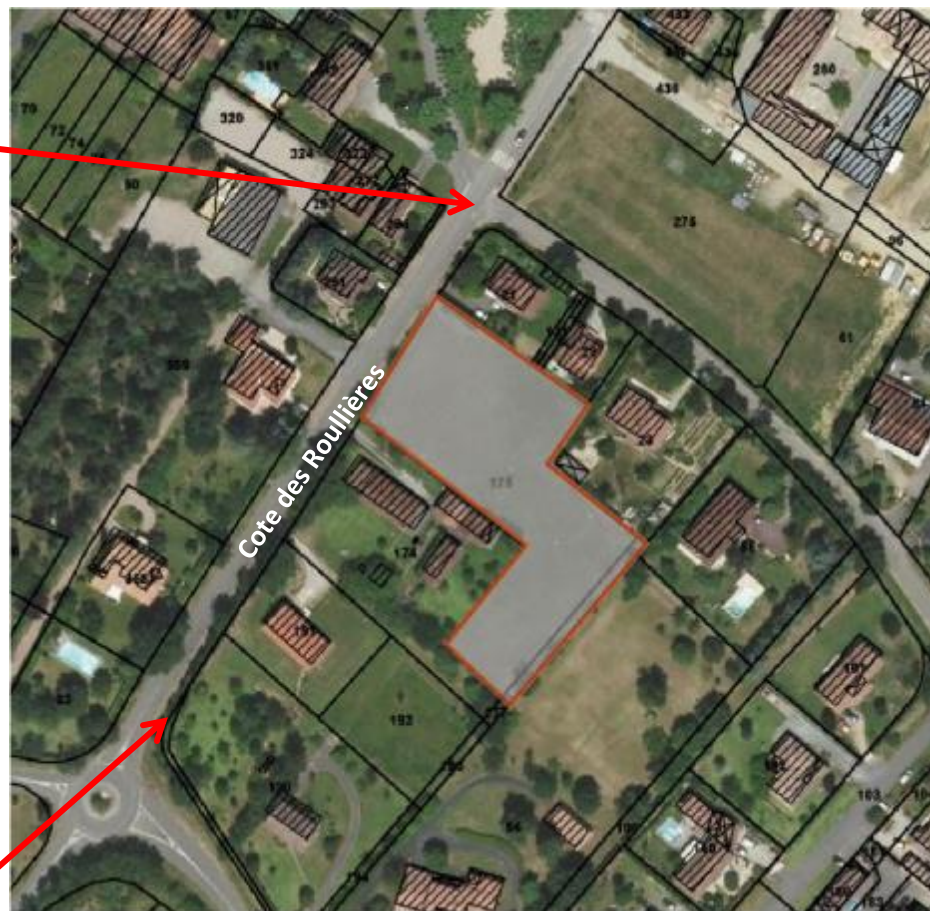
Haies champêtre denses en limite de secteur:
arbres existants à conserver et nouvelles
plantations d'arbres de haute tige à réaliser

Ouverture à l'urbanisation : à compter de 2029

Terrain vu depuis le nord de la rue



Terrain vu depuis le sud de la rue



OAP 7 - AUd Côte des Rouillères

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



Morphologie urbaine



Secteur d'habitat individuel
5 à 7 maisons maximum mitoyenneté possible
Logements sociaux ou intermédiaires autorisés
Densité attendue : 13 à 19 logements à l'hectare

L'implantation des constructions

L'implantation est libre

Les principes de desserte



Accès : 1 accès unique depuis la Côte des Rouillères

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère



Haies champêtrées denses en limite de secteur :
arbres existants à conserver et nouvelles
plantations d'arbres de haute tige à réaliser

OAP 8 - AUe Terrain de Sport

LE SITE ET LA PROGRAMMATION

Surface : 5119m²



Vues depuis la Grande Rue



Vue depuis le carrefour de la Grande Rue et le chemin du moulin



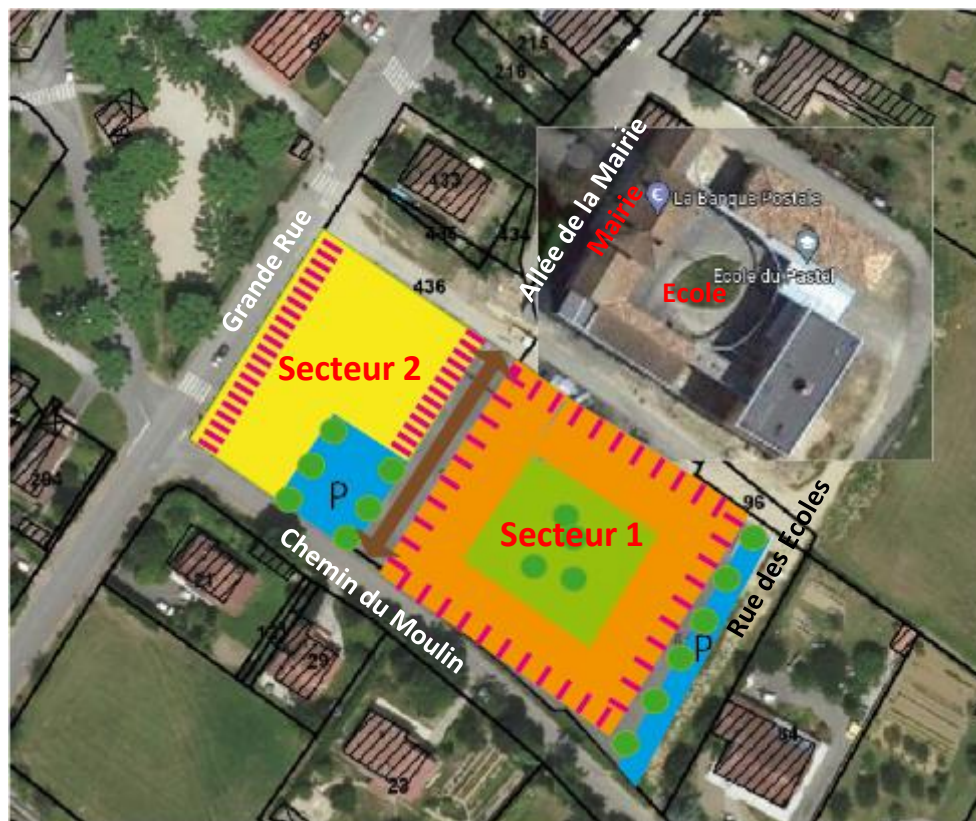
Vue depuis le carrefour du chemin du moulin et de la rue des Ecoles

Ouverture à l'urbanisation :
dès l'approbation du PLU



OAP 8 - AUe Terrain de Sport

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



Mixité sociale et fonctionnelle

12 logements minimum dont au moins 4 logements sociaux ou intermédiaires

Densité attendue : 23 logements à l'hectare minimum

Mixité fonctionnelle obligatoire

-  **Secteur 1 :** Habitat collectif ou intermédiaire incluant des logements de type T1 à T3 et des logements sociaux. Commerces et activités de services autorisés. Equipement d'intérêt collectif et services publics autorisés. Hauteur: R+1+combles.
-  **Secteur 2 :** maisons de ville avec jardinets sur arrières. Hauteur: R+1+combles

Implantation des constructions

-  **Secteur 1 :** implantation des constructions à l'alignement sur le modèle de celui formé par la mairie, la poste et l'école. Discontinuité possible.
-  **Secteur 2 :** implantation en continuité et en front de rue,

Les principes de desserte

-  **Stationnements:** aires de stationnements , 30 à 40 places. Parkings écoaménagés bordés d'arbres
-  **Axe piétonnier :** axe piétons reliant le nouveau quartier à la mairie et à l'école. Accès véhicules pour livraison, incendie, PMR... Création en parallèle d'une **voirie douce communale** le long du chemin du Moulin.

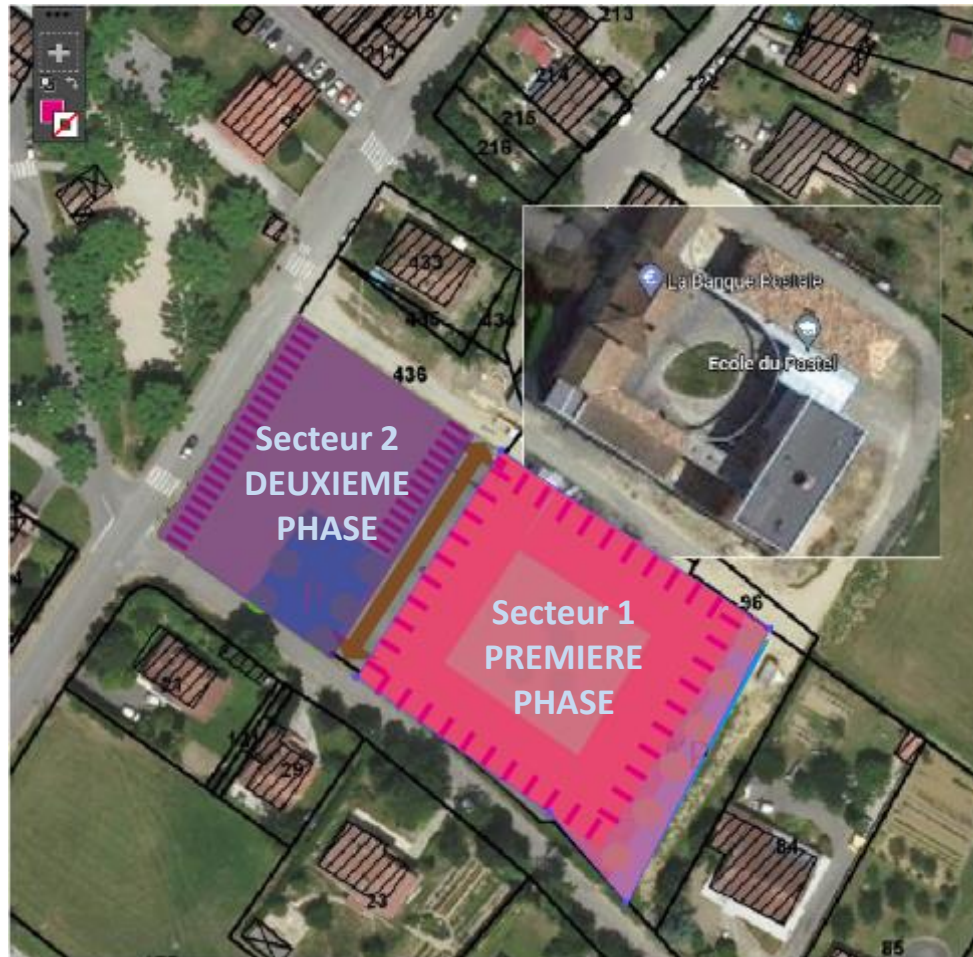
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

-  **Espaces communs et publics** aménagés et paysagés de qualité : parvis , mail planté, espaces verts...

PROGRAMMATION

Programmation possible en deux tranches

Ouverture à l'urbanisation dès l'approbation du PLU



Article L151-6-2 Création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 200

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Bourg Saint Bernard est une commune très anthropisée du fait de son attractivité résidentielle mais surtout de son potentiel agronomique. Sous cette double pression urbanisation/agriculture, les milieux naturels ont fortement reculé sur le territoire.

Il existe néanmoins une véritable trame verte et bleue identifiée par le SRCE, le SCoT du Pays Lauragais et le diagnostic communal réalisé dans le cadre de la présente révision du PLU.

L'espace agricole ouvert, vallonné, parcouru par un réseau hydrographique assez dense, parsemé de boisements et de quelques zones humides souvent liés à ce réseau, est le support de cette trame que le PLU vise à sanctuariser.

Au total, cette trame verte et bleue représente un total de 130 hectares, soit 8% de la superficie totale du territoire communal.

OAP CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES



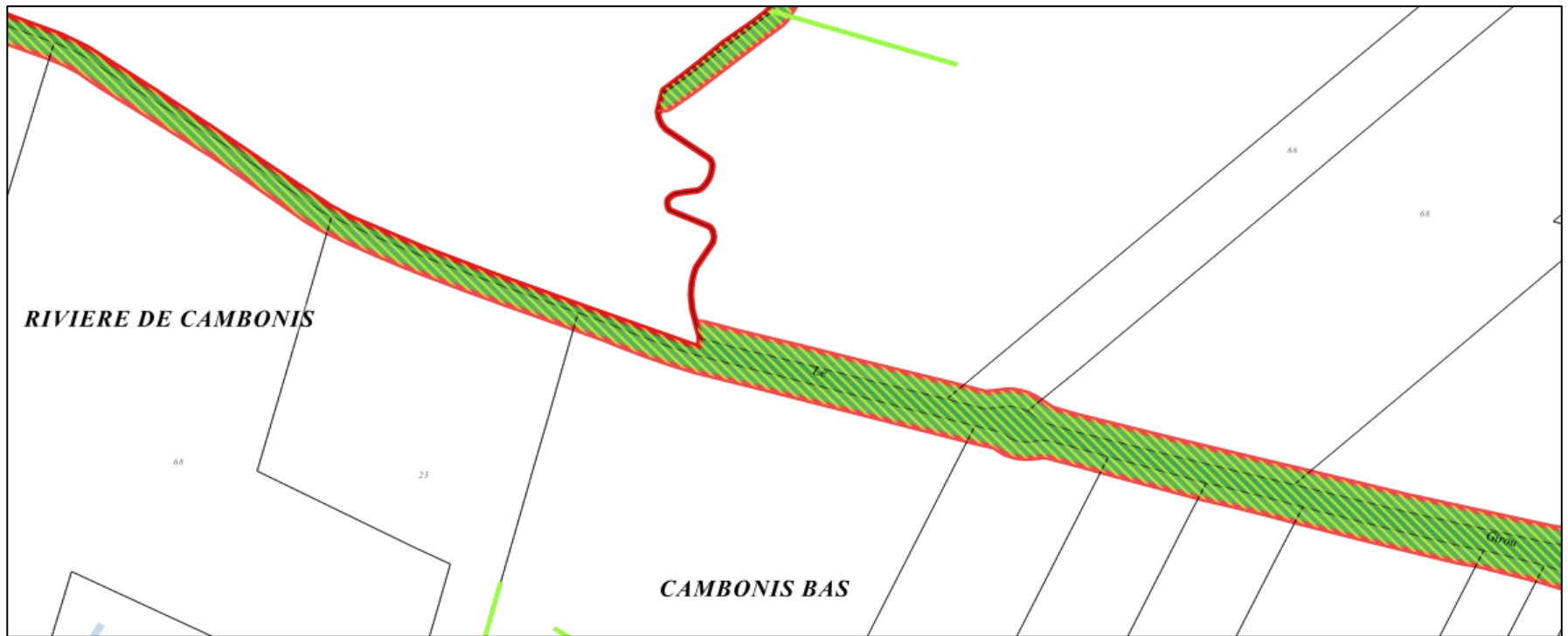
OAP CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le secteur Ntvb couvre 129,92 hectares (*en aplat vert sombre sur l'extrait ci-dessous*). Il recouvre la totalité de la trame verte et bleue communale. Il correspond au réseau hydrographique, à l'essentiel des boisements, bosquets, alignements et ripisylves du territoire communal ainsi que le secteur inclus dans la ZNIEFF de type I « La Vendinelle, le Girou et prairies annexes ».

Les enjeux de cette zone portent sur les milieux aquatique et humide notamment pour la présence de la jacinthe de Rome.



Des zones tampons de 10 mètres de large de part et d'autre des berges des ruisseaux et fossés-mère sont inscrites sur les documents graphiques afin de préserver les cours d'eau et leurs espaces associés de constructions, et d'en faciliter l'entretien. Ces espaces tramés sont également systématiquement protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ces zones tampons sont matérialisées par un hachurage vert sur les documents graphiques et se superposent au secteur Ntvb (*exemple sur l'extrait ci-dessous*).



OAP CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

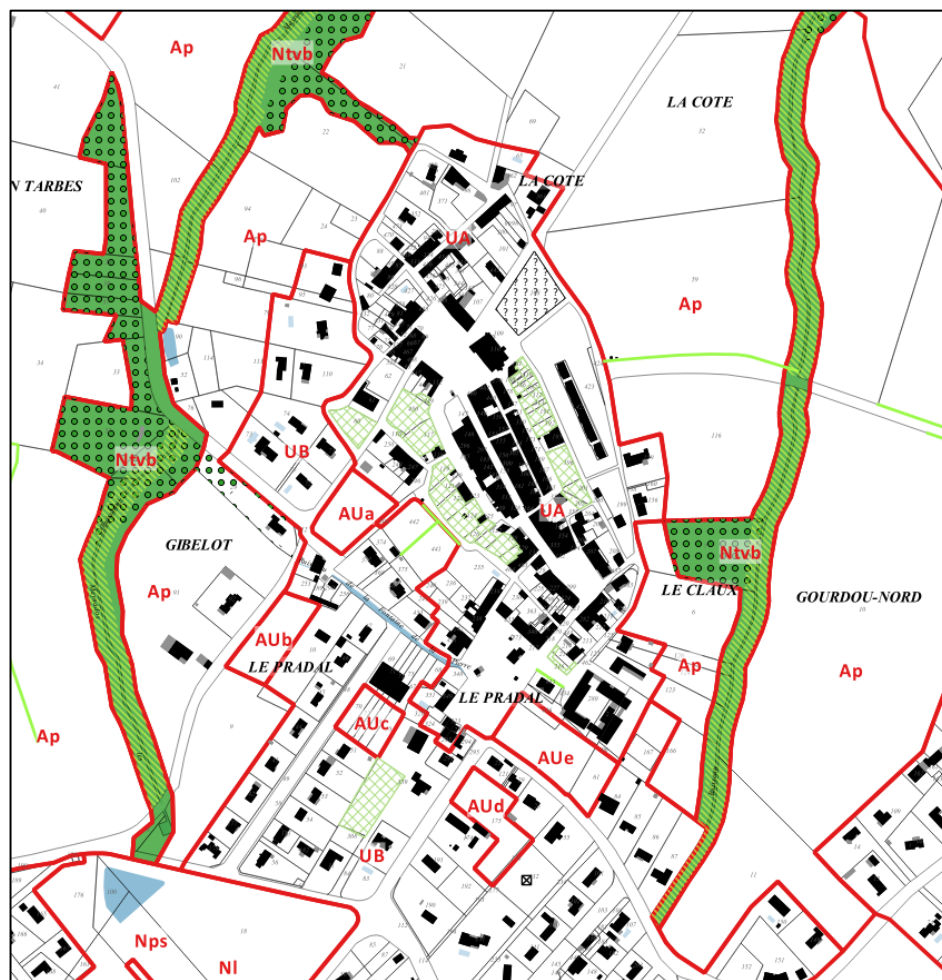
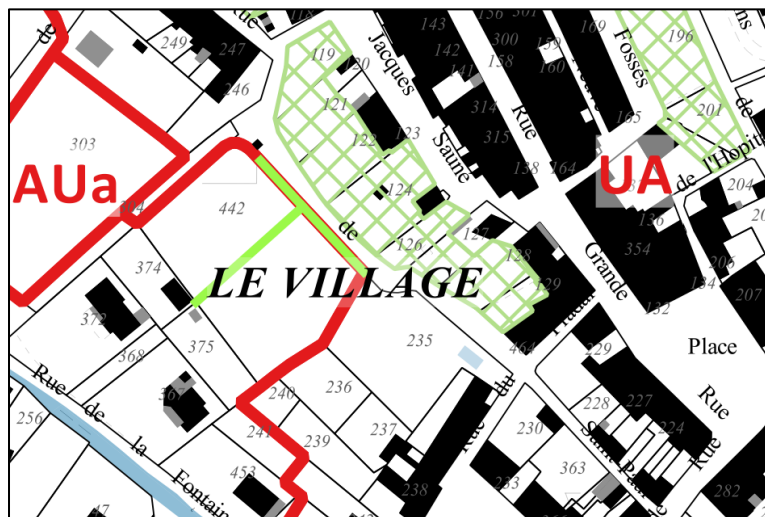
Dans cette commune très agricole, les boisements sont devenus rares. Le PLU les protège :

- Au titre de l'article **L.113-1 du Code de l'urbanisme** (espaces boisés classés) pour les bois et bosquets. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ce sont ainsi **65,2 ha** de boisements qui sont sanctuarisés. Ces secteurs apparaissent tramés en noir sur aplat vert sombre sur la cartographie ci-dessous.
- Au titre de l'article **L.151.23 du Code de l'Urbanisme** (Éléments Paysagés Identifiés, EPI) pour les ripisylves des cours d'eau et les boisements linéaires. Cette protection concerne **64,72 ha**. Ces secteurs apparaissent en trame vert clair sur fond blanc sur la cartographie en page ci-dessous.



OAP CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Afin de maintenir des îlots de fraîcheur et de biodiversité dans le centre-bourg, le PLU protège des parcs, jardins (*quadrillés en vert clair*) et des haies structurantes (linéaire vert) au titre de la « nature en ville » (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) tant pour préserver des espaces de respiration et maintenir des îlots de fraîcheur et de biodiversité dans ce tissu urbain dense que pour des raisons de préservation d'un patrimoine emblématique de la commune.



Les éléments paysagers repérés au titre de l'article L.151-23 du CU ne peuvent être détruits ou détériorés (sauf raisons de sécurité dument justifiée). Seuls les extensions, annexes et changements de destination sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les prescriptions réglementaires :

Pour les constructions :

Le projet peut être refusé, ou n'être accepté, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, aux conservations des haies ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En cas de construction, la topographie du terrain doit être respectée. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère ou environnementale du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

Pour les clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires, lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 2 mètres.

Tout type de clôture à caractère industriel de type chantier (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit.

Les brises-vue en matériaux naturels (canisses, brandes...) et les panneaux sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 1,8 mètre de hauteur.

Les clôtures peuvent être constituées soit :

- Par des haies vives composées d'une ou plusieurs essences végétales pérennes et caduques doublées ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage s'appuyant ou non sur un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m.
- Par un dispositif à claire-voie ou un grillage s'appuyant ou non sur un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m.

En limite de zones U et AU avec les zones agricoles (A) et naturelles (N), les haies vives composées d'une ou plusieurs essences végétales pérennes et caduques seront privilégiées. Les murs-bahut sont interdits. Les grillages devront avoir une maille suffisante pour permettre l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

En zones A et N, les murs bahuts sont interdits

Les prescriptions règlementaires :

Espaces non bâtis et abords des constructions

Les arbres de haute tige présentant un intérêt écologique ou paysager doivent être préservés sauf impossibilité technique ou raison de sécurité. S'ils ne peuvent être préservés, ils seront remplacés par la plantation d'arbres de même type, de préférence d'essence locale.

En cas de construction, des surfaces minima devront être non imperméabilisées (de 30 à 60% selon les secteurs) dont au moins 50% en pleine terre et le reste en surface écoaménagée.

Les eaux pluviales sont dans la mesure du possible conservées sur l'unité foncière. Des systèmes de stockage seront prévus à la parcelle. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain ou stockées doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Zones A et N :

Les nouveaux bâtiments techniques agricoles seront de préférence masqués par des plantations d'arbres en bosquet, ou par des haies d'essences locales et variées.

Les boisements repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme seront conservés, entretenus, régénérés si besoin. S'ils doivent être détériorés, ils seront remplacés par des plantations équivalentes.

Les secteurs boisés et arbres isolés repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme seront conservés, entretenus et régénérés si besoin. Toute détérioration devra être dûment justifiée (raisons fonctionnelles ou de sécurité) et compensée (replantation de même nature).

Les boisements situés dans les zones tampons de 10 mètres de large de part et d'autre des berges des ruisseaux et fossés-mère repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme seront conservés, entretenus, régénérés si besoin afin d'en maintenir les fonctionnalités.