

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE PUYMIROL

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 3

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc

Etienne BADIANE
56, avenue des Minimes
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

PRESCRIPTION DU PLU

Le 9 juin 2015

DEBAT SUR LE PADD

ARRET DU PLU

ENQUETE PUBLIQUE

APPROBATION DU PLU

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	3
OAP 1 – LA TUILERIE (Ub - AU)	5
OAP 2 – BORDIEU / BARRIEL NORD (Ub)	8
OAP 3 – SAINT-JULIEN (Ub - AU)	10
OAP 4 – LAMAN (Ub).....	13
GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER –	
OAP 1 A 4	16
OAP 5 PATRIMONIALE – LES REMPARTS	21

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et précisés par la loi Urbanisme et Habitat (UH). Initialement intégrées au PADD, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier du PLU selon l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme. Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation est règlementé aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme. Depuis la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), les orientations d'aménagement permettent aussi de préciser la programmation des équipements et des réseaux à travers la définition des "orientations d'aménagement et de programmation".

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que sur les zones qui sont amenées à connaître une évolution significative.

Il convient ainsi de proposer une forme urbaine permettant de gérer de manière économe le foncier disponible tout en limitant l'impact sur la trame paysagère.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables met en exergue la volonté du Conseil Municipal de conforter l'urbanisation sur quelques hameaux – Saint-Julien, Laman, Barriel, etc. – en priorisant les possibilités de densification urbaine au sein de l'enveloppe urbaine ou bien en permettant de manière très raisonnée leur extension.

Ces orientations d'aménagement détaillent les actions à mettre en œuvre, afin de favoriser une intégration des constructions respectueuse du cadre paysager tout en assurant la cohérence des aménagements voiries et des traitements paysagers à établir, en vue de satisfaire à une densification raisonnée du village et de ses abords immédiats. Les objectifs d'aménagement poursuivis se déclinent comme il suit :

- Rechercher des formes urbaines et bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés environnants en actant une densité moyenne de 7 à 8 logements / hectare et en veillant à favoriser une forme urbaine semi-dense privilégiant le maintien des caractéristiques rurales
- Aménager les secteurs à urbaniser dans une logique d'ensemble en optimisant les conditions d'accessibilité et de desserte.

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



OAP 1 – LA TUILERIE (Ub - AU)

1.1 Superficie

Référence cadastrale	Superficie (ha, a, ca)		
Terrains marge RD 16 (Ub)			
E 287 (en partie)	0	04	72
E 895	0	00	89
E 899	0	16	52
E 901	0	08	47
E 979 (en partie)	0	13	61
<i>Sous-total</i>	<i>0</i>	<i>44</i>	<i>21</i>
Ilot Ouest (AU)			
E 775 (en partie)	0	21	70
Ilot Est (AU)			
E 847 (en partie)	0	51	62
Total	1	17	53

1.2 Les principes d'aménagement

Densité recherchée et modalités d'aménagement	Principe de desserte	Intégration paysagère
<p>Densité moyenne de 7 à 8 logements à l'hectare Nombre total de logements envisagés : 9</p> <p>Terrain marge RD 16 (Ub) et ilot Ouest (AU) : Aménagement pouvant s'opérer par une seule opération concernant l'ensemble de la zone (permis d'aménager) ou par dépôt d'une déclaration préalable suivie de permis individuels sous réserve de ne pas compromettre le sens général des orientations d'aménagement.</p> <p>Ilot Est (AU) : Aménagement sous la forme d'un permis d'aménager pour l'ensemble de la zone.</p>	<p>Terrain marge RD 16 (Ub) : Création d'un accès greffé à partir de la RD 16 et amorce riveraine. Accès validé par les services de l'Etat (DITL 47). Positionnement de cet accès comme indiqué sur l'esquisse ci-dessous. Accessibilité à sécuriser et limitation de la vitesse sur la RD16 à 70 km/h, sur l'ensemble de ce secteur.</p> <p>Ilot Ouest (AU) : Accès individuels regroupés à partir du chemin rural dit de Laman à la Lettre.</p> <p>Ilot Est (AU) : Création d'une voie de desserte interne greffée en appui du cheminement riverain dont le carrossage et le prolongement sont à prévoir. Sécurisation de l'intersection en appui de la RD 16. Principe de voirie de desserte interne complété d'une aire de retournement positionnée en limite Sud de la zone AU en prévision d'un futur maillage.</p>	<p>Ensemble des secteurs appréhendés : Tampon paysager à créer au contact des îlots agricoles</p> <p>Terrain marge RD 16 (Ub) : Accompagnement végétalisé en bordure de la RD 16, en veillant à ce que ces aménagements paysagers ne</p> <p>Ilot Ouest (AU) : Maintien des motifs végétalisés en bordure du chemin rural.</p> <p>Ilot Est (AU) : Maintien d'une bande enherbée d'une largeur minimale de 3 m en bordure du fossé mère circonscrivant l'îlot sur sa partie Est.</p>

Les découpages parcellaires et tracé de voirie représentés sur le schéma ci-dessous ne sont donnés qu'à titre indicatif.

1.3 Bilan prévisionnel (coûts approchés)

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

Terrain marge RD 16 (Ub)	Coût au m.l	Total
--------------------------	-------------	-------

VOIRIE		
Création cheminement riverain depuis l'amorce Sud/RD 277 (L = 80 m)	200 € / m.l	16 000 €

PAYSAGEMENT		
Tampon paysager en accompagnement de la RD 16 (L = 100 m)	7 € / m.l	700 €
Tampon paysager au contact de la zone agricole (L = 50 m)	7 € / m.l	350 €

Coût total VRD et paysagement		17 050 €
--------------------------------------	--	-----------------

Ilot Ouest (AU)	Coût au m.l	Total
-----------------	-------------	-------

PAYSAGEMENT		
Tampon paysager au contact de la zone agricole (L = 55 m)	7 € / m.l	385 €

Coût total paysagement		385 €
-------------------------------	--	--------------

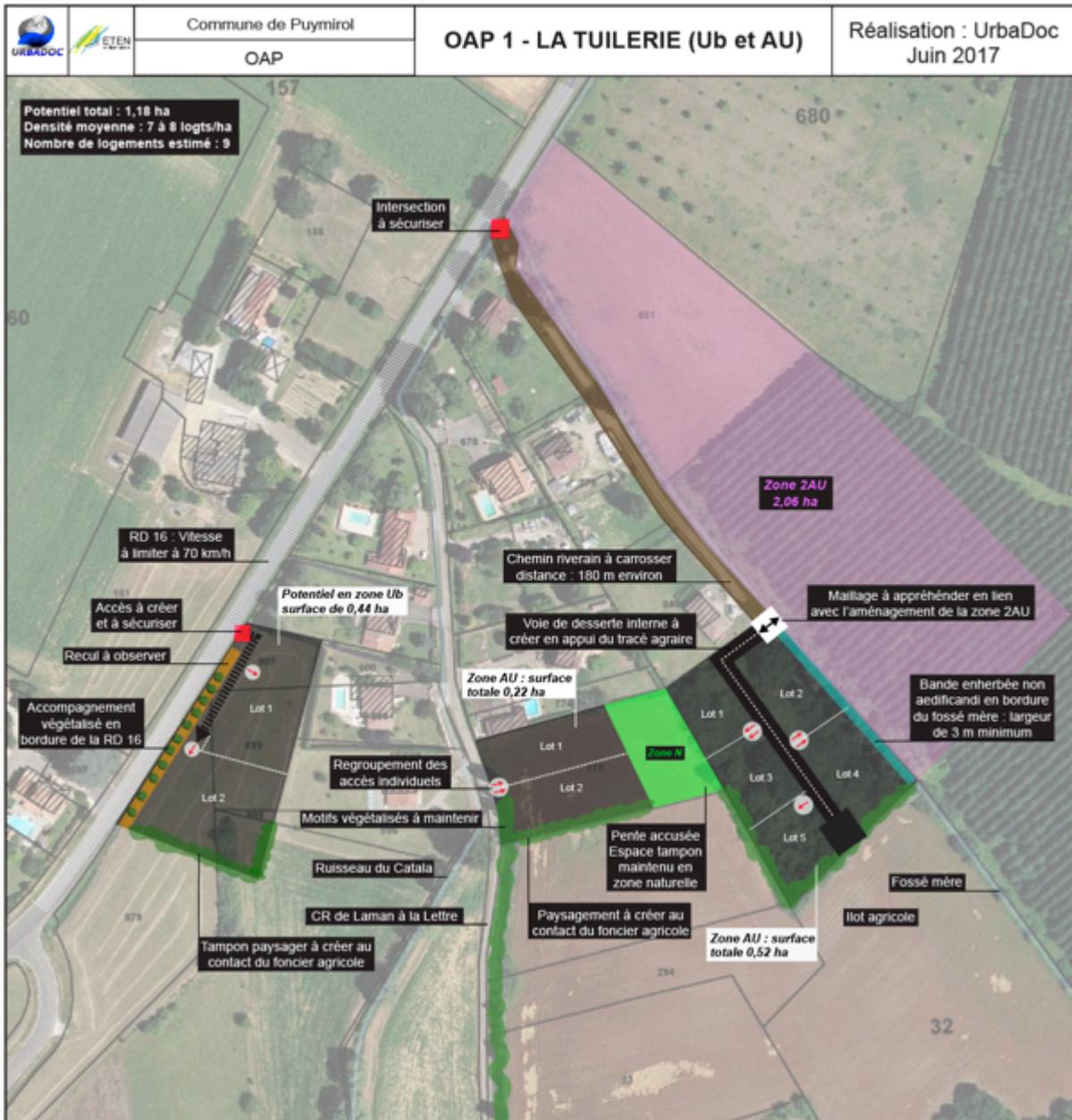
Ilot Est (AU)	Coût au m.l	Total
---------------	-------------	-------

VOIRIE		
Prolongement et carrossage du chemin riverain (L = 180 m)	150 € / m.l	27 000 €
Création voie de desserte interne (L = 115 m)	300 € / m.l	34 500 €

RESEAU avec branchements inclus (L = 115 m)		
Adduction eau potable	80 € / m.l	9 200 €
Alimentation électrique	75 € / m.l	8 625 €
Télécommunications	75 € / m.l	8 625 €

PAYSAGEMENT		
Tampon paysager au contact de la zone agricole (L = 110 m)	7 € / m.l	770 €

Coût total VRD et paysagement		88 720 €
--------------------------------------	--	-----------------



OAP 2 – BORDIEU / BARRIEL NORD (Ub)

2.1 Superficie

Référence cadastrale	Superficie (ha, a, ca)		
Ilot Bordieu Sud			
E 277 (en partie)	0	22	70
E 693 (en partie)	0	06	47
<i>Sous-total</i>	<i>0</i>	<i>29</i>	<i>17</i>
Ilot Barriél Nord			
E 257	0	18	32
Total	0	47	49

2.2 Les principes d'aménagement

Densité recherchée et modalités d'aménagement	Principe de desserte	Intégration paysagère
<p>Densité moyenne de 7 à 8 logements à l'hectare Nombre total de logements envisagés : 4</p> <p>Aménagement pouvant s'opérer par une seule opération concernant l'ensemble de chaque îlot considéré (permis d'aménager) ou par dépôt d'une déclaration préalable suivie de permis individuels sous réserve de ne pas compromettre le sens général des orientations d'aménagement.</p>	<p>Accessibilité des différents lots réalisée directement à partir de la RD 277.</p> <p>Accès individuels regroupés : enjeux sécuritaires</p>	<p>Frange paysagère à aménager au contact du foncier classé agricole.</p> <p>Implantation des constructions selon une bande de recul observée par rapport aux limites de l'emprise de la RD 277.</p>

Les découpages parcellaires représentés sur le schéma ci-dessous ne sont donnés qu'à titre indicatif.

2.3 Bilan prévisionnel (coûts approchés)

La viabilisation de ce secteur engendre uniquement des coûts en matière de paysagement. Les potentiels identifiés se référant à des dents creuses intercalées entre plusieurs constructions établies le long de l'axe départemental, ils bénéficient d'ores et déjà de l'ensemble des réseaux présents sur ce secteur. Les accompagnements paysagers sont chiffrés à minima selon les éléments détaillés ci-dessous :

Ensemble des terrains appréhendés	Coût au m.l	Total
PAYSAGEMENT		
Ilot Bordieu Sud : Tampon paysager au contact de la zone agricole (L = 70 m)	7 € / m.l	490 €
Ilot Barriél Nord : Tampon paysager au contact de la zone agricole (L = 55 m)	7 € / m.l	385 €
Coût total		875 €



OAP 3 – SAINT-JULIEN (Ub - AU)

3.1 Superficie

Référence cadastrale	Superficie (ha, a, ca)		
Ilot Nord-Ouest (Ub)			
A 896	0	28	73
Ilot Nord-Est (Ub)			
A 710 (en partie)	0	20	00
Ilot Sud-Est (Ub)			
A 875	0	12	40
A 876	0	12	40
<i>Sous-total</i>	<i>0</i>	<i>24</i>	<i>80</i>
Ilot Sud-Ouest (AU)			
A 906	0	01	24
A 908	0	36	10
<i>Sous-total</i>	<i>0</i>	<i>37</i>	<i>34</i>
Total	1	10	87

3.2 Les principes d'aménagement

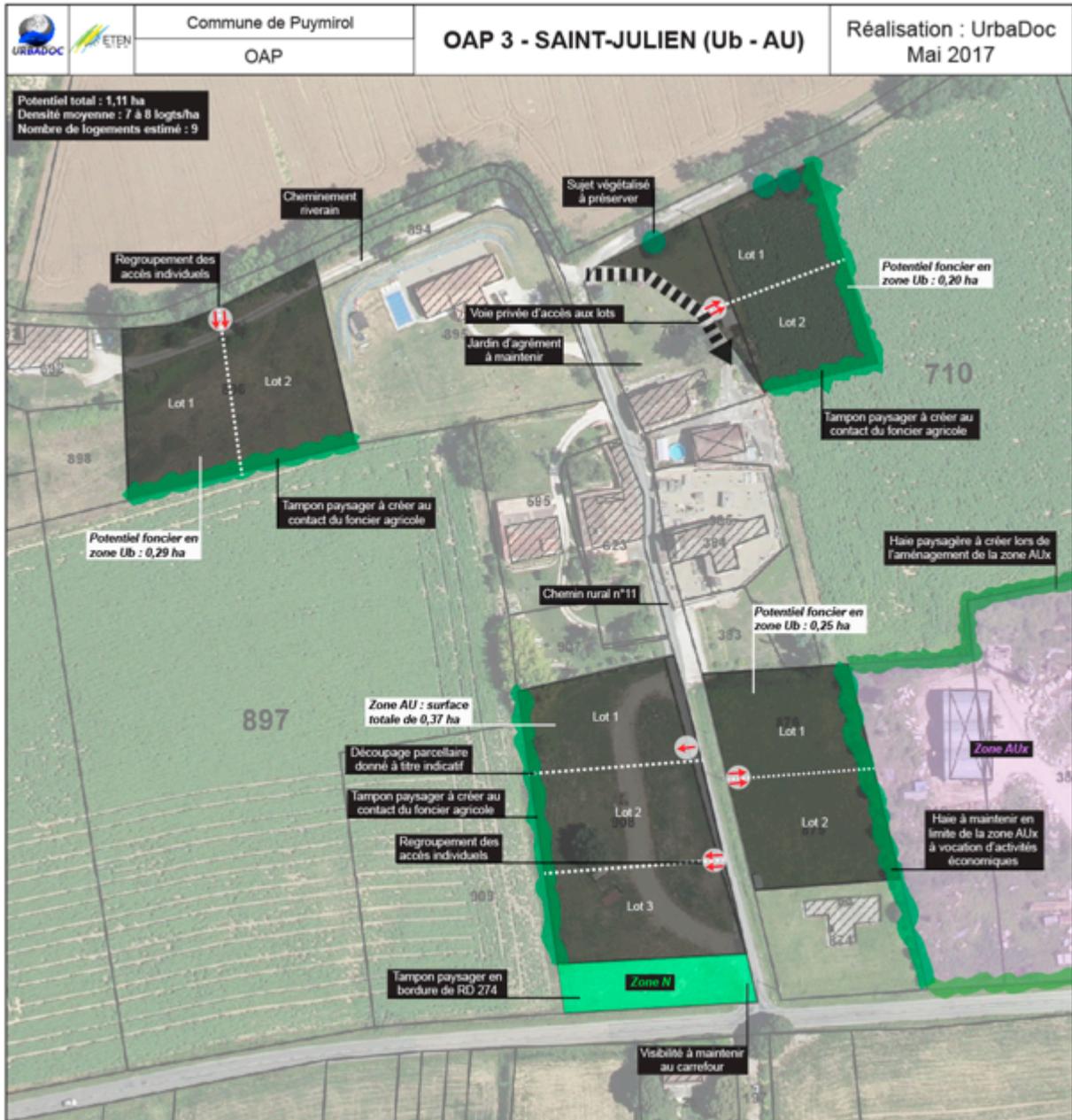
Densité recherchée et modalités d'aménagement	Principe de desserte	Intégration paysagère
<p>Densité moyenne de 7 à 8 logements à l'hectare Nombre total de logements envisagés : 9</p> <p>Aménagement pouvant s'opérer par une seule opération concernant l'ensemble de chaque îlot considéré (permis d'aménager) ou par dépôt d'une déclaration préalable suivie de permis individuels sous réserve de ne pas compromettre le sens général des orientations d'aménagement.</p>	<p>Ilots Sud-Est (Ub) et Sud-Ouest (AU) : Accessibilité directe à partir du chemin rural n°11 de St-Julien.</p> <p>Ilot Nord-Ouest et Nord-Est (Ub) : Accessibilité directe à partir des voies riveraines : servitude de passage à appréhender</p> <p>Ensemble des îlots : accès individuels regroupés enjeux sécuritaires et paysagers</p>	<p>Ilot Nord-Est (Ub) : Maintien des sujets végétalisés situés en bordure du chemin rural et de ceux associés au jardin d'agrément aménagé en bordure Ouest de la voie de desserte privée (parcelle A 709a en partie).</p> <p>Ilot Sud-Ouest (AU) : La matérialisation d'un espaces boisé classé en zone naturelle, en bordure de la RD 274, a vocation à créer un écran paysager en entrée Sud du hameau. Il conviendra de veiller dans le choix des végétaux, au maintien des visibilitées à hauteur de l'intersection avec le chemin rural n°11.</p> <p>Ensemble des îlots : Frange paysagère à aménager au contact du foncier classé agricole (A) et haie paysagère à préserver à maintenir en limite de la zone AUx à vocation d'activités économiques.</p>

Les découpages parcellaires et tracé de voirie représentés sur le schéma ci-dessous ne sont donnés qu'à titre indicatif.

3.3 Bilan prévisionnel (coûts approchés)

La viabilisation de ce secteur engendre des coûts en matière de paysagement. Les différents îlots appréhendés étant intercalés entre plusieurs constructions constitutives du hameau de Saint-Julien, ils bénéficient d'ores et déjà de l'ensemble des réseaux présents sur ce secteur et de conditions d'accessibilité satisfaisantes. Les paysagements sont chiffrés à minima selon les éléments détaillés ci-dessous :

Ensemble des îlots	Coût au m.l	Total
PAYSAGEMENT		
Ilot Nord-Ouest (Ub) : Tampon paysager au contact de la zone agricole (L = 65 m)	7 € / m.l	455 €
Ilot Nord-Est (Ub) : Tampon paysager au contact de la zone agricole (L = 95 m)	7 € / m.l	665 €
Ilot Sud-Ouest (AU) : Tampon paysager au contact de la zone agricole et en frange de la RD 274 (L = 75 m et 50 m)	7 € / m.l	875 €
Coût total		1 995 €



OAP 4 – LAMAN (Ub)

LOTISSEMENT LES TERRASSES DE LA BASTIDE

4.1 Superficie

Référence cadastrale	Superficie (ha, a, ca)		
<i>Emprises correspondant aux 21 lots</i>			
E 1035	0	11	03
E 1036	0	11	11
E 1037	0	11	60
E 1038	0	13	60
E 1039	0	10	68
E 1040	0	12	34
E 1041	0	13	12
E 1042	0	12	47
E 1043	0	10	34
E 1044	0	11	97
E 1045	0	13	80
E 1046	0	11	83
E 1047	0	10	34
E 1048	0	10	73
E 1049	0	12	16
E 1050	0	11	61
E 1051	0	11	04
E 1052	0	15	81
E 1053	0	19	71
E 1054	0	15	22
E 1055	0	16	17
<i>Sous-total</i>	2	66	68
<i>Emprises dédiées aux VRD</i>			
E 1056	0	01	64
E 1057	0	29	45
E 1058	0	05	80
E 1059	0	01	74
E 1060	0	02	31
E 1061	0	00	95
E 1062	0	01	28
<i>Sous-total</i>	0	43	17
Total	3	09	85

4.2 Les principes d'aménagement

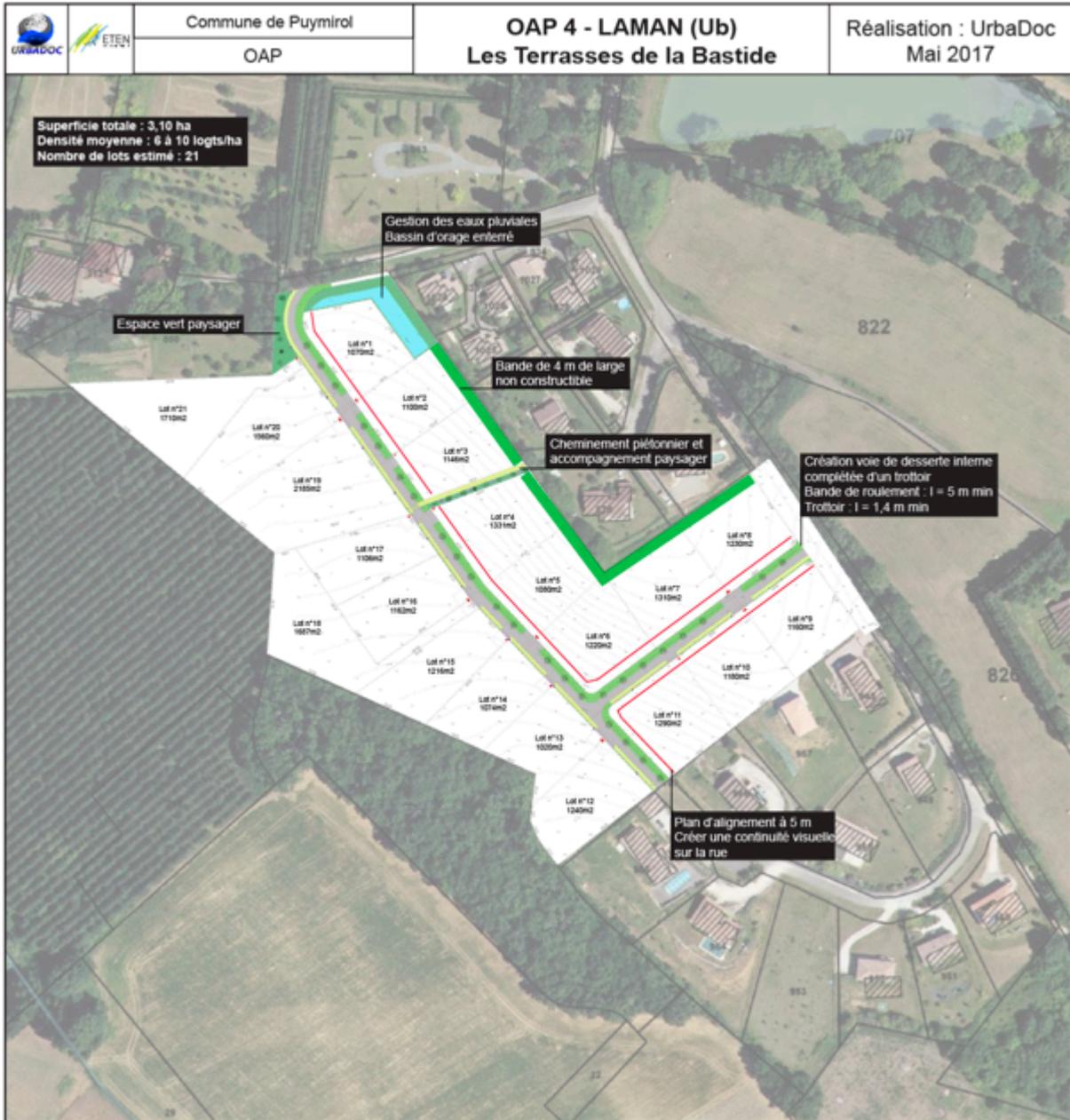
Densité recherchée et modalités d'aménagement	Principe de desserte	Intégration paysagère
Densité minimale de 6 à 10 logements à l'hectare Nombre moyen de logements envisagés : 21 Un permis d'aménager a déjà été déposé et un plan de	Le plan de composition dressé par l'architecte fait état des éléments suivants : Création d'une voie de desserte interne avec trottoir et greffée en appui de la voie communale n°1 et du cheminement riverain	Définition d'un plan d'alignement compté à 5 m à partir de la limite de l'emprise publique pour les lots numérotés de 1 à 11 inclus : créer une continuité visuelle en organisant un front bâti.

<p>composition a été dressé. Le découpage parcellaire des emprises pour constituer les différents lots du lotissement a été réalisé.</p>	<p>au Nord.</p> <p>Principe de voirie créée sous forme de bouclage et permettant d'établir un maillage avec les programmations adjacentes d'ores et déjà réalisées : maillage routier au Sud et piétonnier au Nord-Est.</p> <p>Accessibilité des différents lots réalisée uniquement à partir de la voie de desserte interne dédiée.</p>	<p>Définition d'une bande inconstructible d'une largeur minimale de 4 m en fond de parcelle et en limite du lotissement adjacent pour les lots 2 à 8 inclus.</p> <p>Création d'un bassin d'orage enterré au Nord du lotissement assurant une bonne gestion de la collecte des eaux pluviales.</p> <p>Aménagement d'un espace paysager en vis-à-vis du bassin d'orage en entrée Nord du lotissement.</p> <p>Le lotissement sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.</p>
--	--	---

4.3 Bilan prévisionnel (coûts approchés)

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

Equipement VRD	Coût au m.l	Total
VOIRIE		
Création voirie (L = 250 m et 110 m)	300 € / m.l	108 000 €
Création chemin piétonnier (L = 43 m)	50 € / m.l	2 150 €
RESEAU avec branchements inclus (L = 250 et 110 m en linéaire de la voirie)		
Adduction eau potable	80 € / m.l	28 800 €
Alimentation électrique	75 € / m.l	27 000 €
Assainissement eaux usées	100 € / m.l	36 000 €
Télécommunications	75 € / m.l	27 000 €
PAYSAGEMENT		
Paysagement en accompagnement du chemin piétonnier (L = 43 m)	7 € / m.l	300 €
Paysagement en accompagnement de la voirie et entrecoupé par les différents accès aux lots (L = 320 m)	7 € / m.l	2 240 €
Coût total		231 490 €

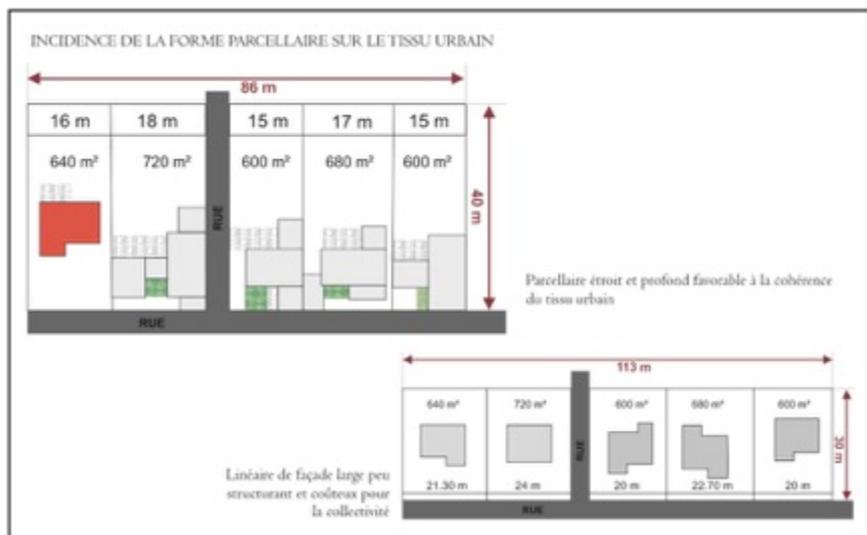


GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER – OAP 1 A 4

La forme urbaine

Découpage parcellaire

En fonction de la configuration des lieux et des modalités d'accessibilité, l'aménagement s'effectuera de manière privilégiée selon un parcellaire en long, dans une optique de gestion économe de l'espace.



La défense contre le risque incendie

Dans toutes les zones nouvellement ouvertes à la construction, la défense contre l'incendie devra être assurée :

Soit par un réseau de distribution remplissant les conditions suivantes :

- réservoir permettant de disposer d'une réserve d'eau suffisante ;
- canalisations pouvant fournir un débit minimal de 17 litres par seconde ;
- prises d'incendies réparties, en fonction des risques à défendre, à une distance de 200 mètres les unes des autres.

Soit par des réserves naturelles d'accès facile, comportant des points d'aspiration aménagés. Les installations telles que fontaines, lavoirs, puits ou piscines peuvent aussi être complétées par des dispositifs spéciaux.

A défaut de ressources suffisantes, il est indispensable de prévoir la construction de bassins ou de citernes d'une capacité compatible avec les besoins de service incendie.

Les accès à venir devront par ailleurs être d'un gabarit permettant aux véhicules de défense incendie de circuler et de se retourner.

Les réseaux

Les secteurs pourront être desservis par les réseaux d'eau potable et d'électricité situés à proximité. Les réseaux électriques devront tout de même être enterrés et terminés.

La pose de fourreaux pour le déploiement des télécommunications numériques sera effectuée lors de l'aménagement de la zone.

▪ L'éclairage public

En appui des voies structurantes à créer, la mise en place d'un éclairage public avec l'installation de candélabres est vivement recommandée.

▪ Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires pourront être revêtues de matériaux drainants ;
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

Recommandations :

Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc. La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.

Exemple à l'échelle du quartier

▪ Noues et fossés

Caractéristiques Une noue est un fossé peu profond et large servant au recueil, à la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales. Elle peut être équipée d'un débit de fuite permettant une vidange régulée de l'ouvrage vers le réseau pluvial, la rivière ou un fossé.

Intégration paysagère : l'engazonnement et la végétalisation de ses abords par des arbustes permettent une bonne intégration paysagère.

Entretien Curage (selon l'envasement de l'aménagement) et faucardage de la noue ou du fossé. L'entretien des abords est similaire à celui d'un espace vert.

Investissement Environ 10 € HT / ml fonction du m3 terrassé

Coût d'entretien Environ 3 € HT / ml

Avantages La noue est un dispositif assurant les différentes fonctions de rétention, de régulation et d'écrêtement des débits de pointe. Ses capacités de rétention peuvent être optimisées par la mise en place de cloisonnements. L'intégration paysagère est bonne. Le coût de l'aménagement est faible : au moins 10 fois inférieur à la réalisation d'un réseau pluvial.

Inconvénients Un entretien régulier doit être réalisé afin de conserver les potentialités originales de l'ouvrage. Les fossés sont davantage adaptés au milieu rural : en effet, en milieu urbain, des franchissements réguliers doivent être réalisés pour permettre l'accès aux propriétés.



■ Accompagnement végétalisé et traitement des surfaces libres

Les structures paysagères du site seront maintenues ; les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation devront être préservées et intégrées aux opérations d'aménagement.

Recommandations :

Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement concourent tout autant que les autres éléments de composition des sites étudiés à la qualité du paysage. Ces espaces doivent absolument avoir une fonction (espace végétalisé, etc.) afin d'éviter toute friche qui engendre un désordre visuel contraire à toute volonté d'un paysage de qualité qui soit un tant soit peu maîtrisé.

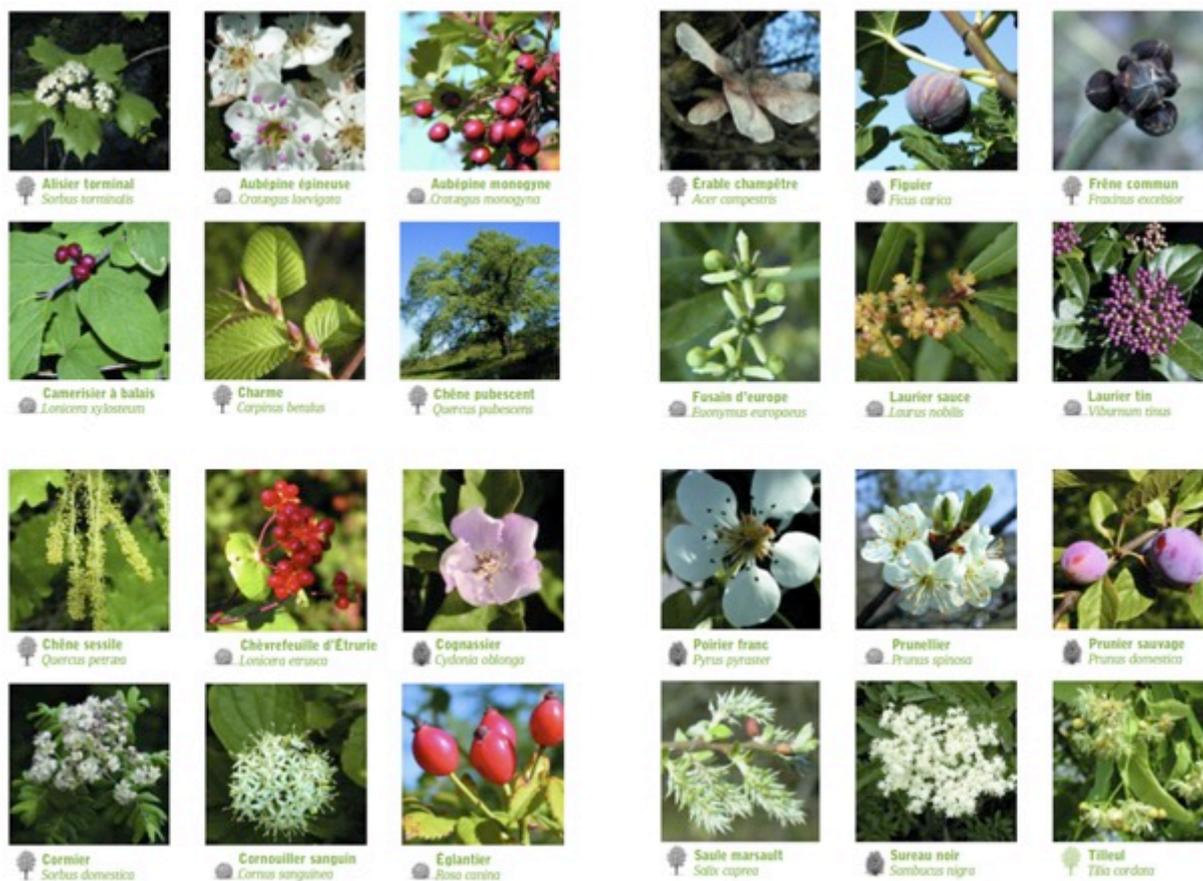
Le paysage constitue le reflet du fonctionnement d'un territoire. Le végétal joue ainsi un rôle majeur dans la qualité des espaces urbains à densifier ou à qualifier ; il accompagne et intègre les constructions, agrmente la voirie, offre une façade sur voie harmonieuse tout en créant une ambiance.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager devront répondre à deux objectifs : à savoir, qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur ; rendre cohérent l'intégration des nouvelles constructions dans chacun des secteurs étudiés.

Les végétaux fleuris durant une longue partie de l'année et ou dotés d'un feuillage persistant évitant les travaux de ramassage sont largement préconisés. En termes d'aspect paysager, le mélange d'arbustes peut être intéressant à appréhender, cela afin d'offrir une variante agréable à l'œil.

Exemple de sujets végétaux indigènes propices à une bonne intégration paysagère :

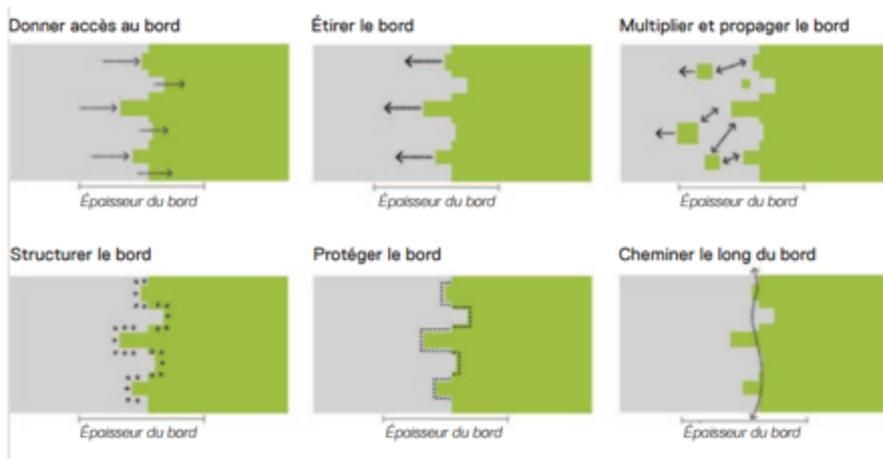
Plusieurs essences pour créer une haie composite : une composition d'essences locale, adaptée au milieu et au paysage permet de bénéficier d'une diversité biologique des végétaux et ainsi garantir une pérennité de l'ensemble, compte tenu d'une moindre sensibilité aux maladies. L'utilisation d'essences adaptées au sol présente de nombreux avantages techniques et garantit la pérennité des aménagements, cela en évitant, la modification des supports par l'apport d'engrais, et le traitement par divers intrants phytosanitaires.



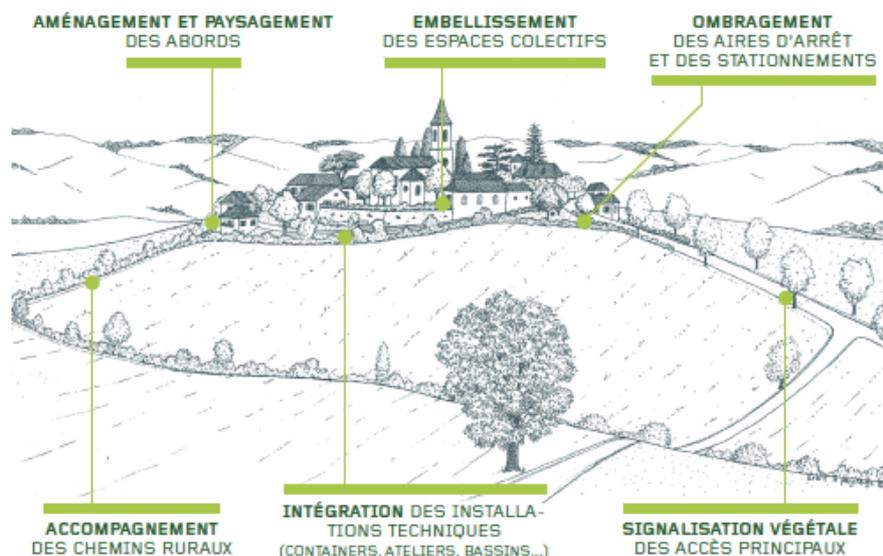
▪ Traitement des lisières agro-urbaines

Les lisières agro-urbaines représentent des sites stratégiques pour faire évoluer le territoire : elles sont des espaces de transition où se jouent les enjeux de demain, à la fois en termes d'organisation territoriale que de proximité.

Les différentes actions sur les franges :



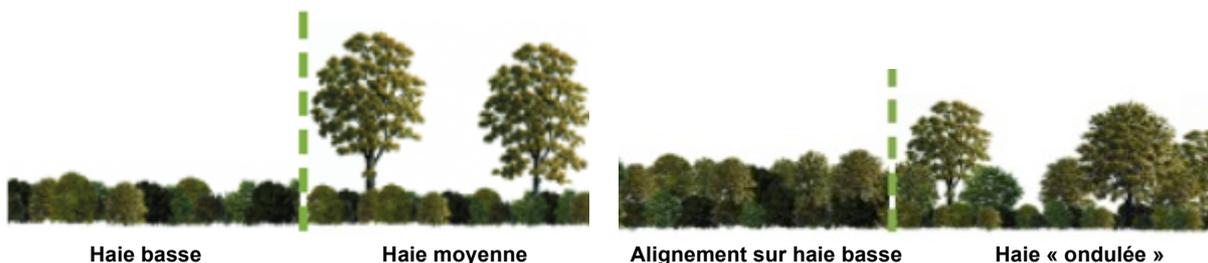
La haie champêtre, un outil d'aménagement à part entière



Les différentes strates de végétation :



Les différentes morphologies de haies selon les associations d'arbustes et d'arbres, d'âges et de tailles divers :



Les règles d'implantation à respecter :

En bordure de voirie :

- Routes nationales : Toute plantation est interdite à moins de 6 mètres du bord de la voie
- Routes départementales et communales : Toute plantation est interdite à moins de 2 m du bord de la voie
- Chemins ruraux : Article R161-22 du code rural : « Les plantations d'arbres, de haies vives peuvent être faites le long des chemins ruraux sous condition de distance, sous réserve que soient respectées les servitudes de visibilité et les obligations d'entretien prévues à l'article R161-4. »

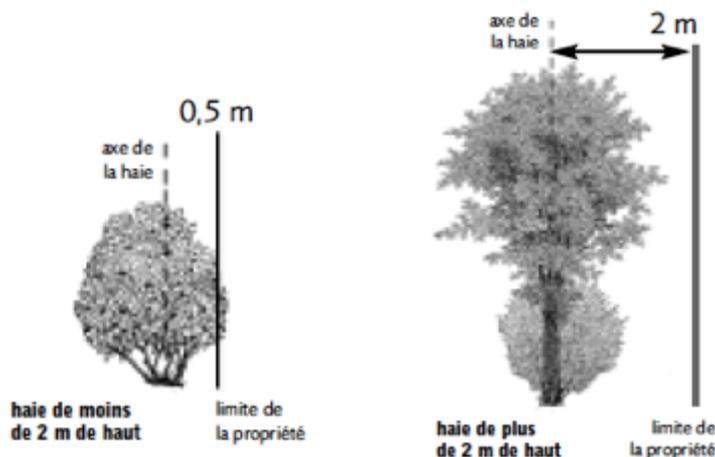
Plantations réalisées par la commune, propriétaire du chemin : la commune est en droit d'aménager elle-même ses ouvrages publics en les plantant d'arbres ou de haies vives. Là encore, la voie ne devra cesser de répondre aux caractéristiques techniques inhérentes aux chemins ruraux telles que précisées aux articles R161-8 et suivants.

Entre deux propriétés voisines :

Selon les articles 671 et 672 du code civil :

- Toute plantation est interdite à moins de 0,5 m de la limite de propriété.
- Les plantations dépassant 2 m de hauteur, doivent se trouver à 2 m au moins de la limite de propriété.
- Le voisin peut exiger que les arbres, arbustes et arbrisseaux, présents à une distance moindre que la distance légale soient arrachés ou à la hauteur déterminée par l'article précédent.

Ces règles sont supplétives, elles s'appliquent en l'absence de volonté contraire des voisins, exprimées dans un contrat. Seules les propriétés privées sont concernées par les règles ci-dessus. Les distances de plantation édictées par le code civil ne peuvent pas être appliquées à des fonds bordant la voie ou le domaine public.



OAP 5 PATRIMONIALE – LES REMPARTS

5.1 Etude-Diagnostic

Les éléments présentés ci-dessous sont tirés de l'étude-diagnostic réalisée en Avril 2011 par Stéphane Thouin – Architecte DPLG et Architecte du Patrimoine.

Les fortifications de la bastide furent démantelées à la fin du XVII^{ème} siècle, sous Louis XIV. Le rempart qui s'étire sur près de deux kilomètres s'en est trouvé dans un état sanitaire préoccupant lié à son abandon depuis plus de trois siècles et au développement important de la végétation. La municipalité, propriétaire et gestionnaire du mur d'enceinte, a souhaité établir un diagnostic complet de l'état de l'ouvrage et mettre en œuvre un programme pluriannuel de restauration et de mise en valeur.

Cette volonté s'est traduite par la réalisation, en Avril 2011, d'une étude/diagnostic. Le diagnostic sanitaire a conduit à découper les 2 kilomètres du rempart en 37 secteurs. Pour chacun de ces secteurs, il a été précisé :

- un état des lieux sanitaire
- une proposition d'intervention
- une estimation sommaire

5.2 Propositions d'intervention

Les propositions d'intervention par secteur portent sur les éléments suivants :

Thématique / Eléments / Secteur	Grille de lecture	Proposition d'intervention
Rempart	<ul style="list-style-type: none"> - Parement dégradé - Parement manquant - Effondrement - Fissuration - Parement restauré - Maçonnerie moderne 	<ul style="list-style-type: none"> - Restauration des parements disparus - Restitution des parements manquants - Reprise d'arase - Création de murets/garde-corps - Reconstitution de rempart effondré - Réalisation de poutres dans les zones de rocher altéré - Enlèvement de la maçonnerie effondrée - Révision de maçonneries modernes - Cristallisation des vestiges du rempart de la Citadelle - Suppression de recouvrement en tuile et rocaillage
Rocher	<ul style="list-style-type: none"> - Zone d'altérations naturelles - Erosion de la zone d'assise du rempart - Zone d'effondrement - Rocher taillé et dressé - Gravois et monticules en pied de rocher - Cavités 	<ul style="list-style-type: none"> - Purges et nettoyage des zones altérées - Consolidation de zones altérées - Retaille ponctuelle du rocher - Nettoyage dans la zone humide

Végétation	<ul style="list-style-type: none"> - Végétation sur rempart - Végétation sur rocher - Souches enracinées dans la maçonnerie - Arbres plantés en bordure de rempart - Talus herbeux 	<ul style="list-style-type: none"> - Suppression de végétation sur et au-devant du rempart - Abatage d'arbre de haute tige en partie haute du rempart - Abatage des arbustes au-devant du rempart - Eclaircissement et entretien du couvert végétal - Nettoyage des talus
Eaux pluviales	<ul style="list-style-type: none"> - Exutoires anciens - Sorties de drains et de canalisations maçonnées - Descente d'eaux pluviales - Sorties de tuyaux en PVC - Regards et réseaux EP - Puits et bassins anciens 	<ul style="list-style-type: none"> - Création de barbacanes - Création de gargouilles en pierre et aménagement d'une aire drainante de réception - Raccordements des évacuations eaux potables de bâtiments
Clôtures	<ul style="list-style-type: none"> - Murets en maçonnerie moderne - Grillages de protection - Grille en fer forgé - Mur béton 	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en sécurité du chemin qui passe en contrebas du rempart
Bâti	<ul style="list-style-type: none"> - Bâtiments implantés en limite de rempart - Bâtiments utilisant le rempart - Ouvrages divers : terrasse en béton, balcons, cheminée de barbecue - Cabanon de jardin 	<ul style="list-style-type: none"> - Suppression d'appentis, de cabanon adossé au rempart - Suppression des ouvrages en béton au niveau des fossés - Suppression de conduits de cheminée - Amélioration de l'aspect de constructions laissées en parpaing ou brique creuse apparents - Remise en état de toitures - Reprise d'encadrement de baies
Ouvrages de fortifications	<ul style="list-style-type: none"> - Portes de ville - Fossés - Tours 	
Système d'éclairage/électricité	<ul style="list-style-type: none"> - Projecteurs encastrés - Projecteurs hors sol - Poteaux électriques 	
Chemineements	<ul style="list-style-type: none"> - Bancs - Routes - Rues - Escaliers - Promenade en pied de rempart 	
La Citadelle	<ul style="list-style-type: none"> - Plan de la citadelle et légendes - Vestiges de la citadelle 	

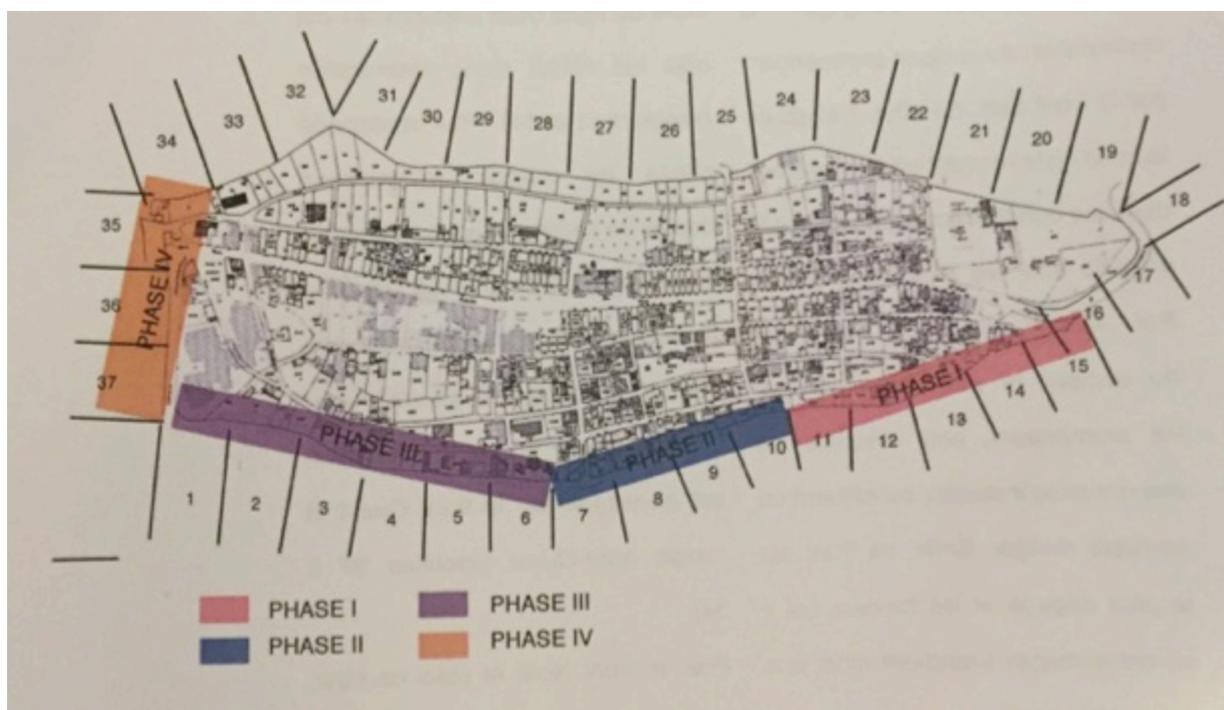
5.3 Phasage et estimations sommaires

Le phasage proposé en Avril 2011 proposait un étalement des travaux en 4 phases prioritaires (front Sud et Ouest) et portant sur 18 tranches. Le diagnostic a mis en exergue la volonté d'entamer les travaux de restauration du rempart en commençant par le front Sud (phase I à III). Il s'agit de la zone où le rempart est le plus élevé et où les constructions qui bordent la muraille sont les plus nombreuses. Il s'agit également du secteur le plus fréquenté par les promeneurs, pour lesquels les maçonneries instables constituent un véritable danger. Enfin le front Sud est le plus dégagé et les travaux entrepris prendront une valeur d'exemple. Le premier chantier prioritaire (phase I) se situe entre les secteurs 11 et 15 car elle permet de relier deux secteurs qui avait déjà fait l'objet de restaurations.

Les chantiers suivants concerneront deux autres secteurs du front Sud, avec comme point de délimitation entre ces deux chantiers, la Porte de Saint-Seurin (phase II et III). Un quatrième chantier est programmé jusqu'au front Ouest et l'Angle Nord-Ouest (phase IV).

La faible élévation des remparts au Nord – comparativement à celui du Sud – permet d'envisager des chantiers bénévoles sous le contrôle d'un comité de pilotage.

En 2017, les 5 tranches de la phase I ont été réalisées.



Phase	Tranches nombre / numéro	Secteurs nombre / numéro	Cout total opération (€ H.T.)*
Phase I	5 / 1 à 5	5 / 11 à 15	852 052,25
Phase II	4 / 6 à 9	4 / 10 à 7	769 896,25
Phase III	6 / 10 à 15	6 / 6 à 1	1 378 878,75
Phase IV	2 / 16 à 17	4 / 35 à 37 et 34)	456 665,00
Total	16 / 1 à 17	18 / 1 à 15 et 34 à 37	3 457 492,25

*Le coût total des estimations intègre une majoration de 15% de l'enveloppe initiale en prévision des honoraires, hausses éventuelles et aléas.