

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE GREPIAC (31)



PRESCRIPTION :

15 octobre 2020

DEBAT PADD :

11 février 2022

**ARRET ET BILAN DE LA
CONCERTATION :**

11 juillet 2023

ENQUETE PUBLIQUE :

**Du 13 novembre 2023, 9h
au 14 décembre 2023, 12h**

APPROBATION :

23 septembre 2024

Révision n°1

Pièce n° 4 :

OAP sectorielles

1 – Dreuilhe

2 – La Pigeonnière

Date et cachet de la Préfecture

Date et cachet de la Mairie



crédit photo : Christophe PRUNET-BOLAND, CAIRN Territoires



2 allée V Hugo
31240 SAINT JEAN
05 62 89 06 10
contact@ectare.fr
www.cabinet-ectare.fr



11 chemin de Jacobé
31410 MONTAUT
07 69 77 15 85
cairnterritoires@yahoo.com
www.cairn-territoires.com



1280 av des platanes
Future Building 1
34970 LATTES
06 81 15 10 67
charlottetrosseille@ellipsig.fr
www.ellipsig.fr

Introduction

Qu'est-ce qu'une OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) représentent l'outil principal du PLU pour planifier les **principes d'aménagement** du territoire. Elles permettent de **traduire de manière opérationnelle les objectifs du PADD**, et sont pour cela **opposables aux autorisations d'urbanisme**. Les autorisations d'urbanisme doivent présenter un projet respectant les OAP selon un rapport de compatibilité.

Le cadre réglementaire des OAP

Le contenu des OAP est régi par le Code de l'Urbanisme (CU), notamment aux articles L.151-6 et suivants, ainsi qu'aux articles R151-6 et suivants

EXTRAIT DE L'ARTICLE L151-6 DU CU

« 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 [...]. »

ARTICLE L151-6-1 DU CU

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, 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. »

ARTICLE L151-6-2 DU CU

« 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. »

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Dans le respect des textes en vigueur et compte tenu des ambitions exprimées dans le PADD pour appliquer le projet urbain, les deux OAP font l'objet de l'échéancier prévisionnel suivant :

- OAP n°1 Dreuilhe : ouverture à l'urbanisation à compter de la période 2025-2027
- OAP n°2 la Pigeonnière : ouverture à l'urbanisation à compter de la période 2027-2029

OAP n°1 : Dreuilhe

Ouverture à l'urbanisation à compter de la période 2025-2027

État initial du secteur



Cadre et vocation actuelle



Entrée de la parcelle par la route d'Auterive

Cette zone AU est située à la sortie Sud du centre-bourg de la commune de Grépiac, à proximité immédiate du lotissement de Dreuilhe. Une partie de la zone AU donne sur la route d'Auterive. Au Sud de la parcelle il y a un cours d'eau, le ruisseau de Loubens. Également au Sud et à l'Est, il y a des

parcelles agricoles (cultures annuelles et jachères de plus de 6 ans déclarées comme surface d'intérêt écologique). La parcelle de l'OAP est exposée Sud-Est, idéalement située puisque proche du bourg, proche de l'école, d'un espace culturel mais aussi de terrains de sports (tennis...). Le tout avec des modes de déplacements doux sécurisés existants.



Vue sur la partie Nord de la parcelle



Vue sur la partie Sud de la parcelle

Inscription et formes urbaines à proximité

Cette zone AU s'inscrit dans le prolongement du lotissement du Dreuilhe, qui jouxte la parcelle. C'est un lotissement de maisons pavillonnaires récentes, dans une ambiance végétalisée et d'une densité moyenne (un peu plus de 4 hectares pour 29 habitations). Cette zone AU se situe le long de la route d'Auterive en face du centre culturel ; espace que la commune souhaite rendre attractif. Le long de cette route une piste cyclable et piétonne permet de se rendre dans le centre bourg.

Enfin du Sud (de l'autre côté du ruisseau de Loubens) au Nord-Est de la parcelle, ce sont des parcelles à vocation agricole, dont une avec un intérêt écologique avéré (cf diagnostic-EIE, ECTARE juin 2022).

Accessibilité et capacité VRD



Vue à partir de la route d'Auterive vers le sud accès parcelle



Vue de la route d'Auterive sur l'entrée des services techniques

La zone AU est accessible par la route d'Auterive au Nord-Est de la parcelle, par la voirie qui dessert les services techniques municipaux et une parcelle d'habitat, ainsi que par un accès agricole en bordure de ruisseau au Sud-Est de la parcelle (accès à pied et donnant directement sur le RD relativement dangereux en l'état présent). Également le long de cette route il y a une piste cyclable/cheminement

doux qui rejoint le centre-bourg. En allant vers le bourg, il y a aussi un arrêt de bus de la ligne Toulouse-Mazères.

Superficie et propriétaire foncière

La zone AU concerne uniquement une partie de la parcelle 0090 et 1 propriétaire, pour une superficie totale de 2.171 ha.

Diagnostic et enjeux

L'urbanisation projetée de ce secteur doit tenir compte :

- De la proximité et de la co-visibilité avec le lotissement voisin
- De l'intégration dans le paysage par les lisières, avec les parcelles agricoles et le ruisseau
- D'un cadre de vie agréable et inclusif à créer
- De l'aménagement de l'entrée du lotissement (paysagement, environnement, sécurisation)
- De la connexion avec le centre-bourg et les autres lieux de vie du village

Parti d'aménagement

Le parti d'aménagement est de dédier ce secteur à de l'habitation, qui est ainsi reliée au centre bourg et au centre culturel par le prolongement de la piste cyclable. La densité de logements prévue par le SCoT du Pays Sud Toulousain pour cette commune, non pôle dotée d'un assainissement collectif, est de 15 à 35 logements par ha. L'enjeu est aussi de suivre les orientations du PADD est de chercher à créer un cadre urbain composé d'espaces communs qualitatifs, en recherchant des parcelles de superficie plutôt réduite. Offrir un cadre de vie agréable avec des espaces de convivialités et une gestion paysagère pertinente sont des préoccupations de la commune. De plus compte tenu de la localisation, sa connexion avec le centre-bourg et ses aménités, ainsi que la gestion des lisières avec les parcelles agricoles, doivent être prises en compte.

Dans cette zone, la volonté de la commune est donc de créer environ 25 logements sous forme de résidentiels pavillonnaires, avec possibilité de petit collectif en locatif pour améliorer cette offre sur la commune. L'intérêt ici est de rechercher une composition urbaine préservant des espaces d'intimité sur les parcelles (mitoyenneté des constructions envisagées). Le paysagement et la composition à partir d'espaces communs qui ne sont plus priorités pour la voiture (circulation, stationnement, accès) est un parti-pris important pour la municipalité. L'idée étant de créer des cadres de vie plus agréable, moins minéralisé, plus résilient et plus sociabilisant.

La présence du ruisseau de Loubens, le recul que cela implique (débordements, trame bleue) entraîne un retrait de l'OAP de 20-30 m afin de préserver cet espace, en élargissant ce retrait au niveau de l'entrée du secteur. Une partie de la zone AU initialement prévue a donc été reclassée en zone Ntvb.

La zone AU et l'OAP couvrent ainsi 21 790 m², avec des espaces communs (espaces verts, voirie et reculs) qui représentent environ 20 %, soit 4 400 m². Cela donne une densification importante avec l'ambition d'environ 25-30 logements sur ce secteur.

Principes d'aménagement

- Un accès-desserte du secteur axial, à la fois de circulation et de vie de quartier, comprenant la bande de roulement des véhicules, les cheminements doux, les espaces communs, la végétation, à composer dans le permis d'aménager.

- 25-30 logements, organisés pour réserver des espaces d'intimité suffisants (prés ou loin de la voirie d'accès) et bordés de lisière paysagère adaptées.
- Un espace de retrait du cours d'eau et de la route départementale, pour préserver la trame bleue et la qualité environnementale, pour bénéficier de lisières paysagères arborées et d'espaces verts détente-stationnement en entrée. Ce couderc sera inconstructible (zone N)
- Limitation de l'imperméabilisation des îlots bâtis à 60%, hormis les îlots bâtis dédiés au petits collectifs
- Hauteurs et implantation des constructions ne devant pas impacter sur le quartier de Dreuilhe existant (ombre portée, intimité, voisinage...).
- Privilégier dès le permis d'aménager la plantation de végétation arborée pour créer des îlots de fraîcheur indispensables aujourd'hui.
- Réaliser dans la mesure du possible des clôtures perméables à la grande faune (rehausse en bas de clôture) notamment en limite de zone agricole, afin de respecter les nouveaux textes en vigueur.
- Possibilités de création de petits collectifs pour du locatif qui seront à localiser au sud de la voirie centrale de l'OAP.

Schéma indicatif d'aménagement et de traduction des principes

DREUILHE - OAP 1



Légende

-  Espace vert / couderc
-  Cheminement doux
-  Voie d'accès en sens unique
-  Voie d'accès en double sens
-  Noue
-  Limite de la zone de l'OAP
-  Végétation arbustive à planter
-  Végétation arbustive à préserver
-  Végétation arborée à planter

Synthèse

Cette OAP permet de créer quinze parcelles sur lesquelles on peut installer des logements individuels ou collectifs, pouvant porter le potentiel à environ 25 logements. Vu la disposition du terrain, une voie avec un accès unique devra être créée pour desservir les habitations. Un cheminement piéton sera installé au cœur du terrain, pour permettre aux habitants d'avoir un accès côté jardin à un cheminement piéton qui va soit vers un petit espace vert, soit en direction du centre-ville.

L'espace vert permet de ne pas imperméabiliser les sols dans une zone qui a tendance à accueillir les eaux pluviales et de ruissellement (surfaces imperméabilisées et ruisseau). D'où l'intérêt de garder la végétation existantes aux abords du ruisseau.

Les habitations ainsi que les aménagements devront être implantés majoritairement dans la zone délimitée. La zone ne pourra être imperméabilisée qu'à un maximum de 60% de la superficie.

Et enfin, dans le but de limiter la covisibilité avec le lotissement voisin, ainsi que pour habiller le cheminement doux et l'espace vert, de la végétation sera plantée, et aussi pour apporter de l'ombre et de la fraîcheur.

OAP n°2 : La Pigeonnière

Ouverture à l'urbanisation à compter de la période 2027-2029

État initial du secteur



Cadre et vocation actuelle



Photo 1

Vue au cœur de la parcelle

Situé au Nord du centre-bourg de la commune de Grépiac, le long du chemin de la Pigeonnière, cette parcelle est actuellement en friche avec de la végétation spontanée (robinier et chêne pubescent) sur le devant, et de vieux arbres sur l'arrière. Cette végétation est présente sur l'ensemble de la parcelle sans recul au niveau de la voirie (haie spontanée de peu d'intérêt écologique). Au Sud de la parcelle le ruisseau du Rival et ses abords sont d'intérêt écologique majeur (TVB dans le diagnostic environnemental). A l'Est et à l'Ouest, la parcelle est encadrée par des secteurs bâtis en pavillonnaire résidentiel. Cette zone AU est située à proximité du village, derrière l'église Saint-Martin et le cimetière. Enfin cette parcelle est légèrement en pente vers le ruisseau (Sud de la parcelle), une gestion

naturelle des eaux se fera dans ce sens. De plus la parcelle voisine (à l'Ouest) est très en dessous du niveau naturel du terrain de la zone AU (cette parcelle compose la berge-talus du ruisseau).



Vue sur la fontaine



Vue sur la limite Ouest de la zone Au

Inscription et formes urbaines à proximité

La zone AU est à proximité de maisons d'habitation individuelles. Au Nord, de l'autre côté du chemin, de la Pigeonnière, ce sont des terres agricoles (cultures annuelles) ; et au Sud, une parcelle non urbanisée traversée par un ruisseau. Toutefois la proximité de la zone AU avec le centre bourg et l'église implique de suivre des règles d'urbanismes particulières afin de garder l'esprit « village » du sud toulousain. Egalement le parcours du ruisseau peut être pertinent à suivre pour créer un cheminement piéton afin de rejoindre le centre bourg.

Accessibilité et capacité VRD



Vue sur le chemin de la Pigeonnière



Vue sur le chemin de la Pigeonnière

La zone AU est accessible par le chemin de la Pigeonnière au Nord de la parcelle.

Superficie et propriétaire foncière

La zone AU concerne uniquement la parcelle 0051 et 1 propriétaire pour une superficie totale de 1.166 ha.

Diagnostic et enjeux

L'urbanisation doit tenir compte :

- de la lisière et la co-visibilité avec les parcelles agricoles
- la proximité avec le ruisseau du Rival
- des enjeux environnementaux forts de la TVB qui longe le ruisseau
- d'un cadre de vie agréable à conserver
- connexion avec le centre bourg
- de la préservation de la végétation existante
- du respect de la trame verte et bleue

Parti d'aménagement

Le parti d'aménagement proposé est de dédier cette parcelle à de l'habitation, qui par la suite pourra être reliée au centre-bourg par une piste cyclable-piéton. La densité de logements prévue par le SCoT du Pays Sud Toulousain est de 10 à 20 logements par hectare. La commune de Grépiac ne fait pas partie des communes pôles et doit donc appliquer en compatibilité cette densité.

Offrir un cadre de vie agréable et une gestion paysagère pertinente sont des préoccupations de la commune, inscrites dans le PADD. De plus, la proximité de la zone AU avec le ruisseau est un enjeu à prendre en compte pour le préserver, et la prescription de préservation au titre du L 151-23 mis en place est un outil efficace dans le voisinage de cette zone AU. Enfin, la commune a la volonté de connecter les nouvelles zones à urbaniser avec le centre bourg avec notamment des cheminements doux.

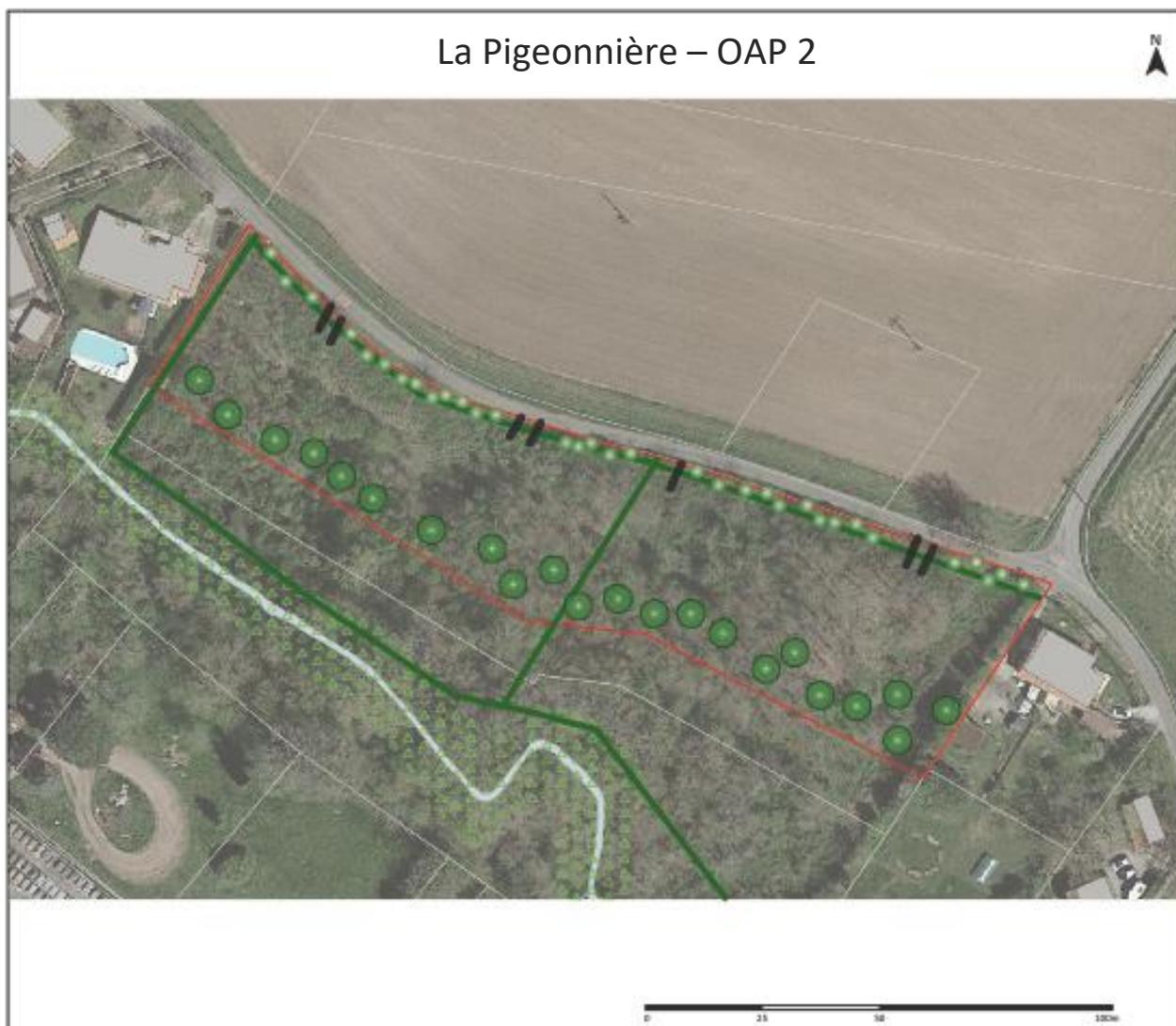
Sur cette zone le but est de créer environ 7 à 9 logements en lanière perpendiculaire à la voirie et au ruisseau, avec une implantation des constructions la plus proche de la voie existante pour préserver la végétation et la trame verte et bleue côté ruisseau. Cela reste compatible avec les exigences du SCoT.

L'îlot bâti représente 9 400 m².

Principes d'aménagement

- 7 à 9 logements organisés en lanière entre la voirie et le ruisseau le long du chemin de la Pigeonnière
- Limitation des accès parcelles par regroupement et intégration du parking de midi sur ces accès
- Création de cheminement doux du secteur vers le centre, ainsi qu'un autre au Nord-Ouest du secteur afin de respecter une distance avec les constructions existantes
- Limitation importante de l'imperméabilisation des futurs îlots bâtis (60% maximum)
- Conservation au maximum de la végétation existante, notamment des arbres, sur les fonds des îlots bâtis afin de conserver la bande tampon arborée entre le ruisseau et le secteur d'aménagement. Cela est complémentaire de la prescription environnementale au titre du L 151-23, délimitée afin de préserver la ripisylve.
- Implantation des constructions préservant les fonds de parcelles vers le ruisseau, mais aussi en recul de la voirie afin de permettre l'aménagement bordier de celle-ci et le parking de midi.

Schéma indicatif d'aménagement et de traduction des principes



Légende

- cheminement doux
- voie d'accès
- végétation arbustive à planter
- végétation arborée à préserver
- élément de patrimoine au titre du L151-23
- limite de la zone de l'OAP

Synthèse

Cet aménagement permet de créer 7 à 9 logements sans générer de voirie supplémentaire. Cependant 4 accès devront être faits pour desservir les constructions. De plus, la zone d'implantation des constructions est reculée par rapport à la route pour notamment créer un cheminement piéton qui est relié avec le sud de la parcelle.

Durant la phase travaux, une attention particulière sera portée à la préservation de la végétation existante dans une démarche environnementale mais également paysagère. En effet, cela va permettre de conserver des boisements qui sont qualitatifs pendant la phase travaux. Le figuré indicatif représente donc la trame verte d'arbres à préserver en fond de lot.

Afin de limiter la covisibilité avec le logement à l'Ouest de la zone AU qui est un peu en dessous, un cheminement doux (et donc un recul de la construction) ainsi que la plantation ou conservation de végétation devra être fait.

Les constructions devront être implantées en majorité dans la zone d'implantation délimitée.

Concernant le traitement des eaux de pluie, au vu de la topographie du terrain naturel et par principe, le traitement à la parcelle il sera par évacuation naturelle dans le ruisseau.