

COMMUNE DE LAGARRIGUE PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 3

Tampon de la Communauté de Communes	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc

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

PRESCRIPTION DU PLU

6 Mai 2013

DEBAT SUR LE PADD

ARRET DU PLU

ENQUETE PUBLIQUE

APPROBATION DU PLU

4.2 TRILLES SUD – ETAYER LA TRAME URBAINE PAR LE COMBLEMENT D'UN ESPACE INTERSTITIEL

2.1 Superficie

TOTAL : 0,76 ha

2.2 Inscription géographique



Visibilité du site à partir de l'intersection entre la voie communale menant à la Chey (commune d'Aiguillon) et la voie communale n°3



Visibilité dans un sens Sud-Ouest / Nord-Est à partir de la voie communale n°3

Le secteur de Trilles Sud est établi en marge Sud-Ouest du centre-bourg à une distance d'environ 550 m. Le site classé en zone AU concerne une emprise circonscrite sur ses pourtours par des habitations, exceptée sur la partie nord, où le tracé de la voie communale n°3 constitue une limite structurante et une césure nette avec le foncier agricole.

Ce secteur se caractérise par une faible pente établie dans un sens Est / Ouest et qui ne constitue pas une donnée rédhibitoire quant à l'aménagement de la zone.

Ce secteur se localise à l'embranchement de plusieurs chemins vicinaux dont la voie communale n°3 dite de Miramont ; Pour des raisons sécuritaires, l'accessibilité à ce secteur sera recherchée à partir de la voie présentant le moindre risque accidentogène.

2.3 Occupation du sol

Cette zone AU est référencée comme agricole au sein du registre parcellaire graphique. Pour autant aucune valorisation particulière en est faite, puisqu'elle est laissée en gel, sans production.

L'analyse environnementale réalisée par ETEN Environnement sur ce secteur atteste d'enjeux écologiques très faibles.

2.4 Principes d'aménagement recherchés

L'enjeu d'urbaniser cette zone consiste à structurer davantage la trame urbaine sur un secteur dont le foncier a d'ores et déjà été morcelé par l'implantation d'habitations plus ou moins récentes. L'emprise étudiée concerne un unique numéro parcellaire et un seul propriétaire facilitant son aménagement d'ensemble. L'urbanisation de cette parcelle est de venir organiser l'urbanisation dans un espace interstitiel qui peut être considéré comme une vaste dent creuse.

Destination des constructions

Destination et sous-destination	Habitation uniquement
---------------------------------	-----------------------

Densité urbaine

Densité recherchée et offre foncière	<p>Proposer une densité minimale de 6 à 10 logements à l'hectare : conserver le caractère ouvert et aéré de ce secteur en privilégiant la production d'une forme urbaine semi-dense.</p> <p>Proposer une mixité de l'offre au niveau de la taille des lots.</p>
--------------------------------------	---

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Hauteur	Autoriser uniquement les constructions de type R et R+1 (rez-de-chaussée et un étage sur rez-de-chaussée). Veiller, lors de l'édification des constructions, à ce que les travaux tendent vers un équilibre des déblais et remblais.
Implantation par rapport aux emprises publiques et limites séparatives	En limite de la voie communale, implanter les constructions de manière à veiller au maintien des visibilité permettant de limiter les risques accidentogènes. Proposer des implantations qui permettent de limiter la co-visibilité sur les parties privatives. Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives et/ou des emprises publiques, veiller à ce que le retrait soit suffisant pour permettre l'entretien de l'assiette foncière non bâtie.
Caractéristiques architecturales	Veiller à ce que les murs de clôtures réalisés en limite avec l'espace public garantissent un aspect rural (hauteur et traitement du muret bâti, utilisation de grillages et barreaudages plutôt que de lamellaires, plantations d'essences locales...)
Espaces non bâtis	Tenir compte des enjeux sécuritaires au niveau de l'intersection entre les différents cheminements vicinaux, sur le cadran Nord-Ouest de la zone, par le maintien d'un triangle enherbé.
Stationnement	Gérer les stationnements hors lot, au sein de la zone à urbaniser, avec un minimum d'une place de stationnement par tranche de deux lots.

Equipements et réseaux – Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux	
Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public	Créer une voie de desserte spécifique en appui de la voie communale, à partir du cadran Ouest et non au Nord de la zone, car présentant moins de risques accidentogènes et de contraintes topographiques. Compléter ce principe de desserte par l'aménagement d'une aire de retournement. Les aménagements de la voie à créer seront conformes aux dispositions générales détaillées en annexes des OAP, cela dans l'objectif d'une rétrocession à la commune. Opérer les accès directs des parcelles privées en appui de la voie de desserte interne à la zone. Regrouper les accès individuels pour les sécuriser afin d'éviter une multiplication de sorties de parcelles privées sur les emprises publiques.

2.6 Conditions d'aménagement

Ce secteur sera aménagé par une seule opération concernant l'ensemble de la zone (permis d'aménager).

2.7 Schéma d'aménagement

Le tracé de la voirie représenté sur l'esquisse ci-dessous n'est donné qu'à titre indicatif.

