

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 – AMENAGEMENT DES ZONES

4.1 MARGE DE LA FONTAINE - AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT COMMUNAL

1.1 Superficie

TOTAL : 2,00 ha

1.2 Inscription géographique

Ce secteur se développe à proximité immédiate du centre bourg et non loin des habitations regroupées en marge de la voie communale n°17 dite de la Fontaine. Pour autant, le site reste dissocié du reste de la trame urbaine villageoise compte tenu de la présence du ruisseau de la Fontaine en frange Nord-Est de la zone AU. Le terrain, communal et déjà inscrit en zone constructible du précédent document d'urbanisme, s'inscrit dans un large vallon agricole, lequel était déjà. Les données topographiques se caractérisent par un très faible pendage orienté Nord-Est / Sud-Ouest.



Secteur d'étude appréhendé

1.3 Occupation du sol

Cette zone est référencée au registre parcellaire graphique qui identifie les îlots agricoles et qui précise les types de cultures. Ce registre indique que l'ensemble de ce secteur est valorisé par la céréaliculture. Le diagnostic environnemental établi par ETEN Environnement montre que cette zone présente un enjeu écologique très faible, à l'exception des abords du ruisseau de la Fontaine qui sont classés à enjeu fort.

1.4 Principes d'aménagement recherchés

L'objectif d'ouvrir à l'urbanisation cette zone réside dans le fait que la municipalité détient le foncier et que ce secteur est jugé stratégique au regard de sa proximité avec les équipements présents au sein du bourg. La municipalité souhaite aménager un lotissement communal sur ce secteur.

Destination des constructions

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

Densité urbaine

Densité recherchée et offre foncière	Proposer une densité minimale de 7 à 12 logements à l'hectare : conserver le caractère ouvert et aéré de ce secteur en privilégiant la production d'une forme urbaine semi-dense. Proposer une mixité de l'offre au niveau de la taille des lots.
--------------------------------------	--

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Hauteur	Implanter les constructions de telle sorte qu'elles ne privatisent pas la vue sur le village : cette disposition sera appréciée par rapport aux hauteurs et aux implantations. Les constructions seront de type R et R+1 et, lors de leur édification, les travaux devront tendre vers un équilibre des déblais et remblais.
Implantation par rapport aux emprises publiques et limites séparatives	<p>Préserver l'intégrité de la trame bleue inhérente au ruisseau de la Fontaine et de ses abords immédiats par la définition de bandes enherbées, lesquelles resteront communales.</p> <p>Proposer des implantations qui permettent de limiter la co-visibilité sur les parties privatives.</p> <p>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.</p>
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	Veiller à une insertion paysagère qualitative : créer des limites avec l'espace agricole (tampons paysagers sous forme de haies vives plantées) dans le cadre de l'aménagement et dont l'entretien sera assuré par les propriétaires mitoyens.
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	<p>Créer une voie de desserte spécifique en appui de l'amorce existante à partir de la voie communale n°17 et qui permette, sous la forme d'un bouclage, la desserte des différents lots. Les aménagements de la voie à créer seront conformes aux dispositions générales détaillées en annexe des OAP.</p> <p>Regrouper les accès individuels pour les sécuriser afin d'éviter une multiplication de sorties de parcelles privées sur les emprises publiques.</p> <p>Maintenir une accessibilité pour desservir le parcellaire au Nord de la zone et dont la largeur permettra le passage d'engins d'entretien.</p> <p>Favoriser les mobilités douces sur ce secteur en lien avec le centre-bourg proche et la zone naturelle à vocation de loisirs définie en continuité Sud de la zone AU : baliser, en bordure du ruisseau de la Fontaine, un cheminement piétonnier dont l'entretien relèvera de la compétence communale.</p>
Desserte des réseaux	<p>Appréhender la mise en place de luminaires au sein du lotissement.</p> <p>Porter une attention particulière sur la gestion des eaux pluviales.</p>

1.6 Conditions d'aménagement

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

1.7 Schéma d'aménagement

Le tracé des voiries représentés sur l'esquisse ci-dessous n'est donné qu'à titre indicatif.

