

DEPARTEMENT DE L'ARIEGE

COMMUNE DE

LORP-SENTARAILLE

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME
DEUXIEME REVISION

DEUXIEME MODIFICATION SIMPLIFIEE

3 .2

**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

REALISE PAR : bureau d'études **ADRET**
bureau associé **ATELIER DU PRIEURE**
26 Rue de Chaussas 31 200 Toulouse TEL : 05-61-13-45-44 FAX : 05-17-47-54-72
E-Mail: Adret.Environnement@wanadoo.fr



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT : LES SCHÉMAS DE PRINCIPE D'ORGANISATION INTERNE DE ZONES À URBANISER.....	3
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE DE « CLOT DE LA LIE ».....	5
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE DE « MENDECH ».....	7
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE DE « PRAT DE LAS CRABOS ».....	10
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE DE « LA PRADE »	12
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE DE « HOUNTAS».....	14

AVANT-PROPOS : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT : LES SCHÉMAS DE PRINCIPE D'ORGANISATION INTERNE DE ZONES À URBANISER

Conformément à la loi urbanisme et habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003, les orientations ou prescriptions particulières, concernant plus spécifiquement des espaces ou des quartiers, ou des actions publiques, dans le respect de l'article R123-3 du Code de l'Urbanisme, ont été réalisées sous forme de schémas d'organisation de zones.

La Loi Grenelle 2 portant engagement national pour l'environnement transforme les orientations d'aménagement, jusque là facultatives, en « orientations d'aménagement et de programmation », désormais obligatoires (dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements). Selon l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme :

- en ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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 et assurer le développement de la commune ; elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ; elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ; elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics,

- en ce qui concerne l'habitat, les orientations définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ; elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L 302-1 à L 302-4 du code de la construction et de l'habitation,

- en ce qui concerne les transports et les déplacements, les orientations définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement ; elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs »

Les zones à urbaniser, portées AU (ou AUo) dans le plan de zonage, ont été étudiées dans le détail afin que leur aménagement soit réalisé dans la plus grande cohérence, et qu'elles s'organisent harmonieusement dans le tissu bâti existant.

Dans ce cadre, chaque zone AU a fait l'objet d'un schéma d'organisation et de désenclavement de zone.

Ces schémas, étudiés au niveau de l'esquisse, mettent notamment en évidence :

- la voirie primaire de la zone,
- les espaces verts d'accompagnement (coulées vertes, placettes, plantations d'alignements...)
- le type de tissu urbain souhaité (habitat en bande, habitat pavillonnaire)...

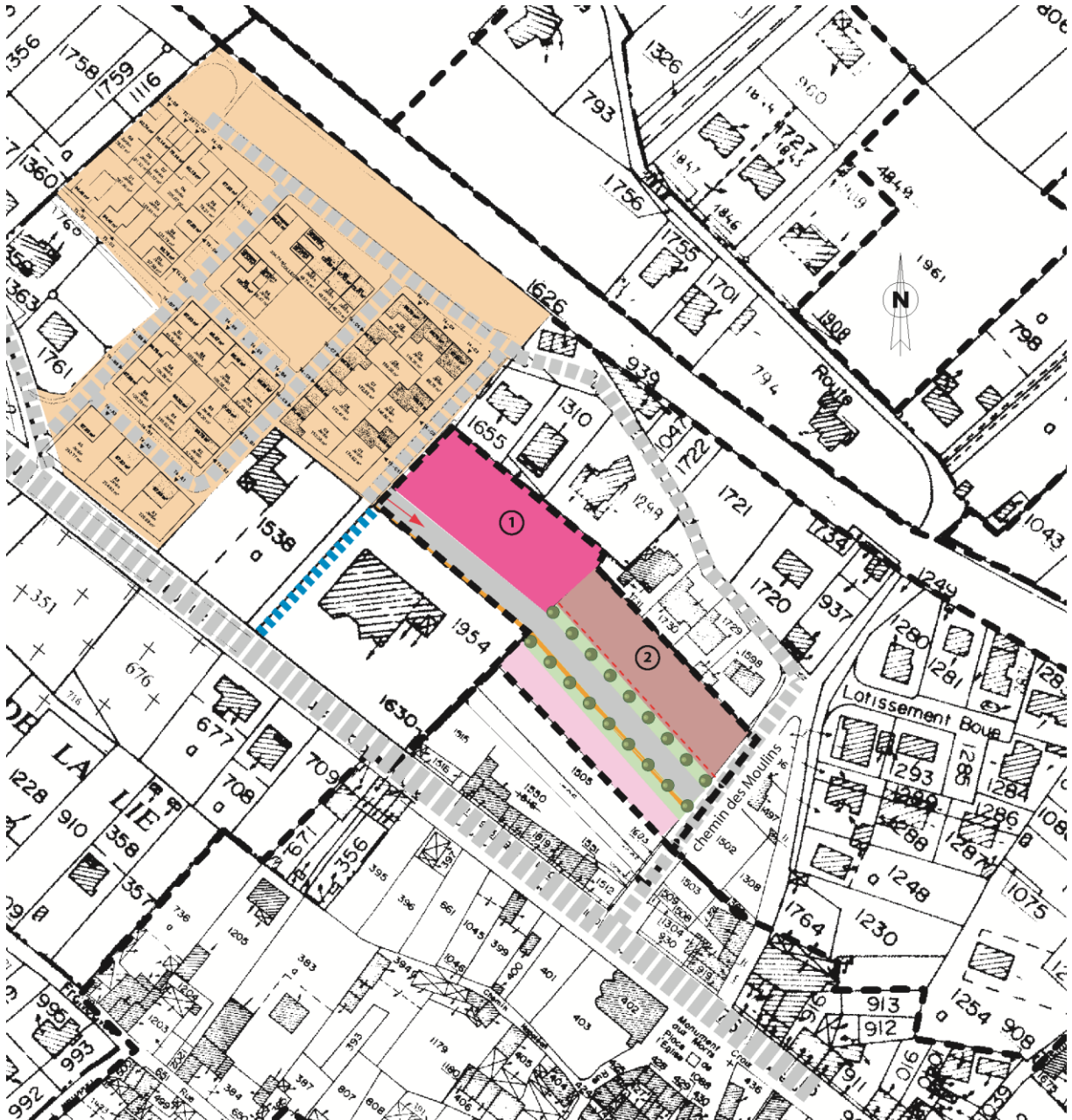
Les zones d'urbanisation future étudiées concernent :

- ▶ la zone AU du Clot de la Lie
- ▶ la zone AU/AUo de Mendech
- ▶ la zone AU de Prat de las Crabos
- ▶ la zone AUFC de la Prade
- ▶ la zone AUF de Hountas

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE DE « CLOT DE LA LIE »

► CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

- Cette zone est classée en AU2 : elle ne pourra être ouverte que par une opération d'ensemble intéressant la totalité de la zone.
- Zone qui sera desservie par le réseau collectif d'assainissement.
- La voirie primaire désenclavera la zone par 2 accès distincts : le chemin des Moulins en partie est, et la voirie du parc de logements locatifs sociaux situé à l'extrémité ouest.
- La petite voie existante située à l'extrémité ouest de la zone et accédant à l'avenue Aristide Berges sera élargie (emplacement réservé à cet effet) et permettra un maillage satisfaisant de la voirie desservant à la fois la zone, mais aussi le parc de logements locatifs sociaux.
- L'accès à la zone depuis le parc de logements locatifs sociaux est fixé obligatoirement et ne pourra pas être modifié.
- La voirie primaire aura une emprise totale de 6m minimum.
- La zone sera principalement constituée d'immeubles collectifs et/ou de maisons de ville (70% minimum du parc total de logements de la zone) ; elle sera affectée aux logements locatifs sociaux à hauteur de 20% minimum du parc total de logements de la zone.
- Le bâti correspondant au parc de maisons de ville devra être implanté en alignement sur rue.
- La zone couvre une surface d'environ 7000m². La densité souhaitée est 15.7 logements par hectare, soit 500m² par lot pour les maisons de ville ou les logements locatifs sociaux (soit 8 lots), et 1000m² par lot pour l'habitat pavillonnaire (soit 3 lots).
- Principe d'un cheminement piéton longeant la voirie primaire et permettant de relier le parc de logements locatifs sociaux hors zone à la rue des Moulins.
- Principe d'un espace vert sous forme d'une bande engazonnée située de part et d'autre de la voie primaire ; le positionnement de l'espace vert est indicatif et le cas échéant, d'autres implantations pourront être proposées.



- | | | | | | |
|--|---|--|----------------------------------|--|--|
| | Limite de zone | | Parc HLM existant (hors zone AU) | | Voie primaire : emprise de 6m |
| | Immeubles collectifs (30% mini du parc) | | Bâti en alignement sur rue | | Accès obligatoire |
| | Maisons de Ville (30% mini du parc) | | Espace vert à créer | | Élargissement de voirie à créer (hors zone AU) |
| | Habitat pavillonnaire | | Mail d'arbres de haut-jet | | |
| | | | Liaison douce | | |



ZONE AU : Surface : 0.7 Ha. Nombre de logements souhaité sur la zone : 11logements (densité : 15.7 L/Ha)
 Nombre de logements collectifs exigé ou maisons de ville : 70% minimum
 Nombre de logements locatifs sociaux exigé : 20% minimum

[LE TRACE DES VOIES ET DES LIAISONS DOUCES EST INDICATIF DE MEME QUE LE CONTOUR DES ESPACES VERTS ET DES COULEES VERTES]

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AU2 DU CLOT DE LA LIE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE DE « MENDECH »

► CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

→ La partie Est de la zone est classée en AU1 car elle bénéficie de la réalisation d'une voirie en emplacement réservé ; elle pourra de ce fait être urbanisée au coup par coup. La partie centrale est classée en zone AU2a : elle ne pourra être ouverte que par une opération d'ensemble intéressant soit la totalité de la zone, soit une superficie minimale de 0.8Ha, soit le solde de la zone. La partie située au sud est classée en zone AU2 : elle ne pourra être ouverte que par une opération d'ensemble intéressant la totalité de la zone. La partie située à l'ouest est classée en zone AUo : elle est en partie incluse dans le périmètre des 50m correspondant à la distance de réciprocité vis-à-vis d'une étable en activité.

→ Zone qui sera desservie par le réseau collectif d'assainissement.

→ La voirie primaire désenclavera la zone par 5 accès distincts : 1 accès sur la route de l'aéroport à l'ouest, 2 accès sur la rue du Bout de Paris au nord, 1 accès sur la rue du Château d'eau, et un accès sur l'impasse du lotissement existant Mendech. Les accès sur la rue du Bout de Paris et sur la rue du Château d'eau seront réalisés à partir d'emplacements réservés correspondant à des amorces de voiries de désenclavement.

→ Les accès à partir des emplacements réservés sont obligatoires et ne pourront pas être modifiés, tout comme l'accès à partir de l'impasse du lotissement Mendech.

→ La voirie primaire aura une emprise totale de 10m minimum.

→ La zone couvre une surface d'environ 47000m². La densité souhaitée est de :

- zone AU1 de Mendech (0.6Ha constructibles) : 50% d'habitat en immeuble collectif ou maisons de ville. Total de logements souhaités : 8 logements, soit une densité de 16 logements à l'hectare,

- zone AU2 de Mendech (0.3Ha constructible) : 60% d'habitat en immeuble collectif ou maisons de ville. Total de logements souhaités : 5 logements, soit une densité de 16 logements à l'hectare,

- zone AU2a de Mendech (1.8Ha constructible) : 40% d'habitat en immeuble collectif ou maisons de ville ; 40% du parc sera constitué de logements locatifs sociaux. Total de logements souhaités : 23 logements, soit une densité de 13 logements à l'hectare,

- zone AUo de Mendech : (1.0Ha constructible) : 40% d'habitat en immeuble collectif ou maisons de ville. Total de logements souhaités : 14 logements, soit une densité de 14 logements à l'hectare.

→ Principe d'un espace vert dont une partie sera obligatoirement positionnée de part et d'autre des 2 fossés existants, soumis à des risques forts d'inondation selon le PPR, une autre partie sera obligatoirement positionnée autour d'un arbre remarquable classé en espace boisé classé. Le reste des espaces verts est indiqué à titre purement indicatif et sera à positionner en fonction du projet opérationnel.

→ Principe d'un cheminement piéton longeant le fossé nord et le reliant à la rue du Bout de Paris.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AU/AUo DE MENDECH



- Limite de zone
- Voirie primaire : emprise de 10m dont 5m de chaussée
- Espace vert à créer
- Habitat individuel
- Emplacement réservé
- Zone non aedificandi (zone rouge du PPR)
- Immeuble collectif ou Maisons de Ville
- Accès obligatoire
- Mail d'arbres de haut-jet
- Etable en activité
- Arbre existant remarquable à conserver (EBC)
- Liaison douce

	SURFACE TOTALE	SURFACE URBANISABLE	DENSITE MINI L/Ha	NOMBRE DE L (1)	DONT MV ou IC (1)	DONT LLS (1)
AU1 MENDECH	0,6	0,5	16	8	4	0
AU2 MENDECH	0,3	0,3	16	5	3	0
AU2a MENDECH	1,8	1,8	13	23	10	10
AUo MENDECH	1,0	1,0	14	14	6	0
TOTAL	3,7	3,6	14	50	23	10

(1) : L : logement ; MV : maison de ville ; IC : immeuble collectif ; LLS : logement locatif social

[LE TRACE DES VOIES ET DES LIAISONS DOUCES EST INDICATIF DE MEME QUE LE CONTOUR DE LA TYPOLOGIE DU BATI, DES ESPACES VERTS ET DES COULEES VERTES]

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE DE « PRAT DE LAS CRABOS »

► CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

→ La zone est classée en zone AU1, et est composée de 5 îlots : elle ne pourra être ouverte que par une opération d'ensemble intéressant soit la totalité de la zone, soit la totalité de chacun des îlots.

→ Zone qui sera desservie par le réseau collectif d'assainissement.

→ La voirie primaire désenclavera la zone par 3 accès distincts situés avenue Aristide Berges. Les 2 accès, situés à l'est et au centre, seront mis en emplacements réservés. L'accès situé au centre aura une emprise totale de 7m ; celui situé à l'est une emprise totale de 6m.

→ Les 2 accès situés à l'ouest et au centre sont obligatoires et ne pourront pas être modifiés.

→ La largeur d'emprise de la voirie interne à la zone sera de 6m, avec une circulation en sens unique

→ La zone couvre une surface d'environ 47000m². La densité souhaitée est de :

- zone AU1 îlot n°1 (1.3Ha constructibles) : au minimum 40% d'habitat en immeuble collectif ou maisons de ville. 40% du parc sera constitué de logements locatifs sociaux. Total de logements souhaités : 16 logements, soit une densité de 12 logements à l'hectare,

- zone AU1 îlot n°2 (0.4Ha constructibles) : au minimum 60% d'habitat en immeuble collectif ou maisons de ville. Total de logements souhaités : 5 logements, soit une densité de 12 logements à l'hectare,

- zone AU1 îlot n°3 (0.1Ha constructible) : Total de logements souhaités : 1 logement, soit une densité de 8 logements à l'hectare,

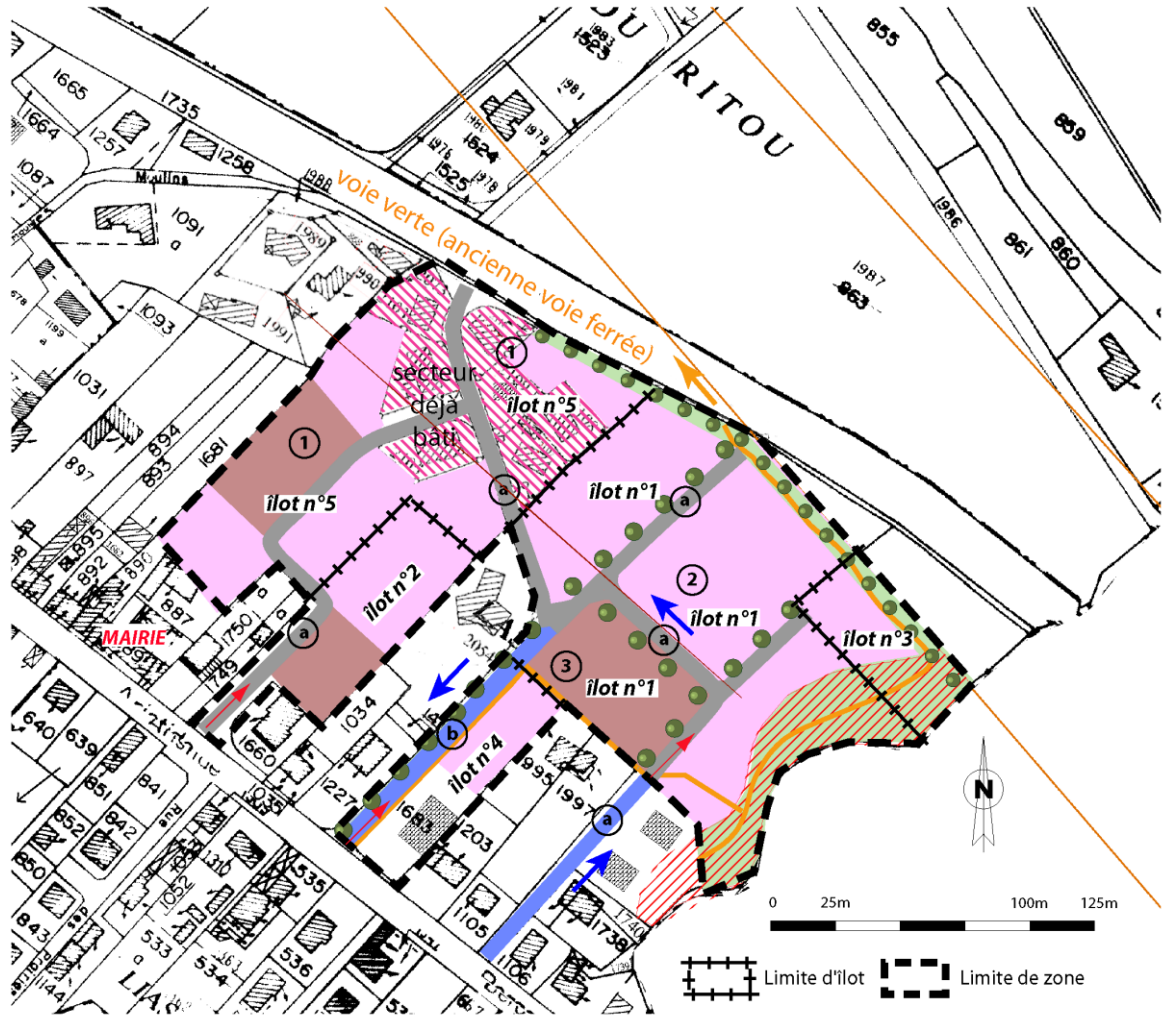
- zone AU1 îlot n°4 (0.1Ha constructible) : Total de logements souhaités : 1 logement, soit une densité de 8 logements à l'hectare,

- zone AU1 îlot n°5 (0.7Ha constructibles) : au minimum 40% d'habitat en immeuble collectif ou maisons de ville. Total de logements souhaités : 11 logements, soit une densité de 15 logements à l'hectare,

→ Principe d'un espace vert situé en partie en bordure du ruisseau du Merdançon, soumis à des risques forts d'inondation selon le PPR ; une autre partie sera obligatoirement positionnée en bordure nord de l'îlot n°3. Le reste des espaces verts sera à positionner en fonction du projet opérationnel.

→ Principe d'un cheminement piéton longeant le ruisseau du Merdançon, et reliant la voie verte (ancienne voie ferrée).

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AU1 DE PRAT DE LAS CRABOS



- | | | |
|---|------------------------------------|---|
| Lotissement en cours | Voirie primaire : | Espace vert à créer |
| Bati pavillonnaire | Emplacement réservé (hors zone AU) | Zone non aedificandi (zone rouge du PPR- localisation indicative) |
| Maisons de Ville ou immeuble collectif : 20% minimum du parc de logements de l'îlot n°1 | emprise de 6m | Mail d'arbres de haut-jet |
| | emprise de 7m | Liaison douce |
| | Voirie à sens unique | |
| | Accès obligatoire | |

	SURFACE TOTALE	SURFACE URBANISABLE	DENSITE MINI L/Ha	NOMBRE DE L (1)	DONT MV ou IC (1)	DONT LLS (1)
AU1 LAS CRABOS ILOT 1	1,6	1,3	12	16	7	7
AU1 LAS CRABOS ILOT 2	0,4	0,4	12	5	3	0
AU1 LAS CRABOS ILOT 3	0,2	0,1	8	1	0	0
AU1 LAS CRABOS ILOT 4	0,3	0,1	8	1	0	0
AU1 LAS CRABOS ILOT 5	1,2	0,7	15	11	5	0
TOTAL	3,7	2,6	12,5	33	15	7

(1) : L : logement ; MV : maison de ville ; IC : immeuble collectif ; LLS : logement locatif social

[LE TRACE DES VOIES ET DES LIAISONS DOUCES EST INDICATIF DE MÊME QUE LE CONTOUR DE LA TYPOLOGIE DU BATI, DES ESPACES VERTS ET DES COULEES VERTES]

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE DE « LA PRADE »

► CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

→ La zone sera affectée à des activités commerciales ; elle est composée d'une partie ouverte à l'urbanisation (zone AUFc), et d'une partie qui constitue une réserve foncière (zone AUFco).

→ Elle ne pourra être ouverte que :

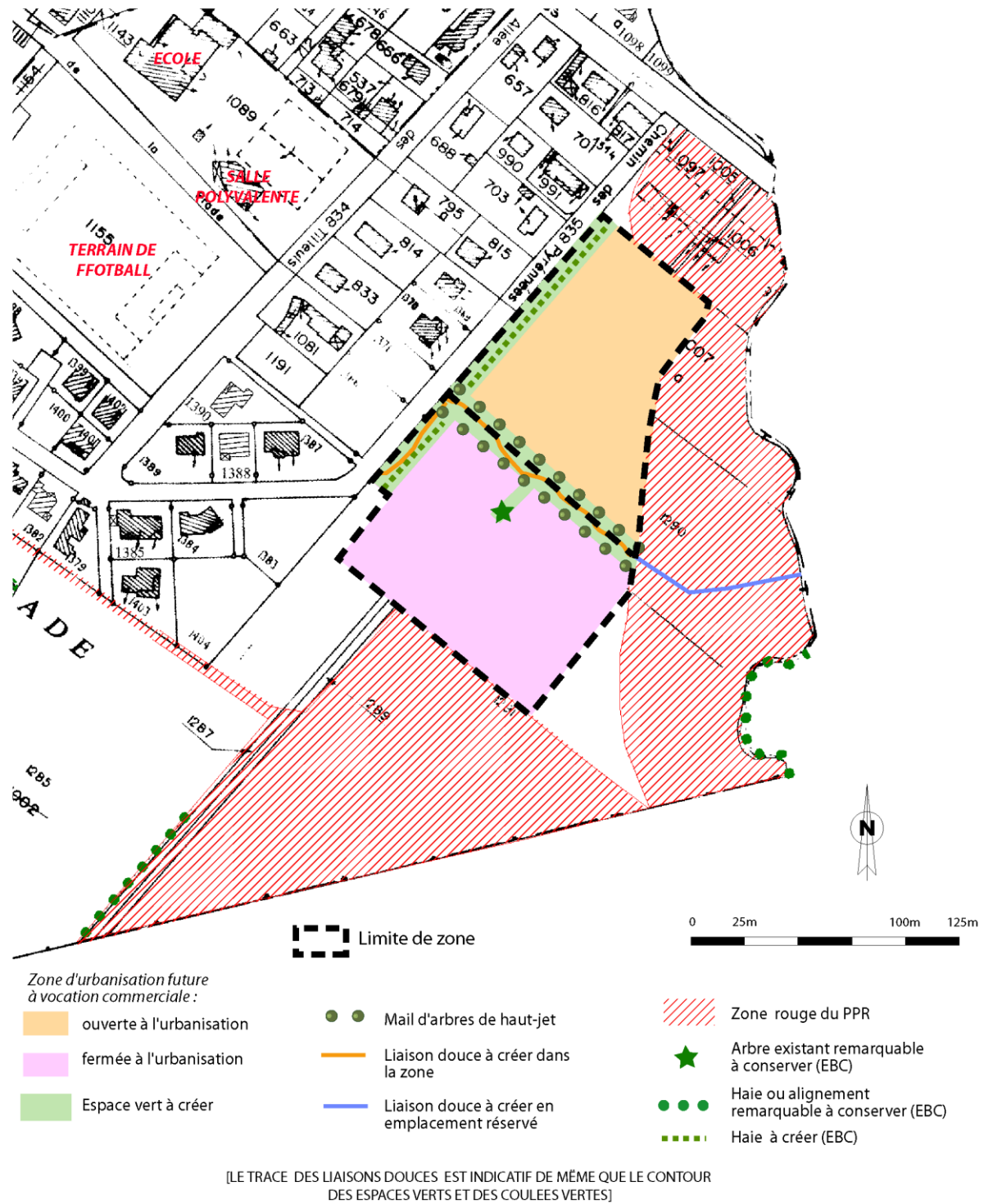
- par une opération d'ensemble intéressant la totalité de la zone AUFc,
- par modification du PLU concernant la zone AUFco

→ Zone qui sera desservie par le réseau collectif d'assainissement.

→ Principe d'un espace vert au sein de la zone incluant un chêne existant remarquable, classé en espace boisé classé. Principe d'un espace vert en bordure du chemin des Pyrénées visant à isoler le lotissement situé à l'ouest, et à obtenir une meilleure intégration de la future zone commerciale (haie écran à créer en espace boisé classé, hors accès à la voirie primaire desservant la zone).

→ Principe d'un cheminement piéton reliant le chemin des Pyrénées à l'emplacement réservé (liaison piétonne) permettant la jonction avec la commune de Saint-Lizier en franchissant le ruisseau du Merdançon.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUF DE LA PRADE



ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE DE « HOUNTAS »

► CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

→ La zone sera affectée à des activités artisanales et de petites industries (zone AUF).

→ Elle pourra être ouverte au coup par coup, au fur et à mesure des équipements internes à la zone.

→ Zone qui sera desservie par le réseau collectif d'assainissement ; dans l'attente de sa réalisation, l'assainissement autonome est autorisé, et la filière devra être conforme à la réglementation ; il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

→ Il est prévu un accès unique à la zone d'activités à partir de la voie communale (av. Jean Jaurès) accédant actuellement à l'entreprise CCM depuis la RD117. Le carrefour d'accès sera aménagé selon les préconisations du gestionnaire de la voirie départementale ; un emplacement réservé est mis en place à cet effet.

→ La voie communale (av. Jean Jaurès) sera élargie pour en faire une voie de 9m d'emprise.

→ Il sera tenu le plus grand compte de la présence d'une conduite AEP à haute pression dont le tracé indicatif a été reproduit sur le schéma de l'OAP

→ La bande non aedificandi initiale de 75m par rapport à l'axe de la RD117 est ramenée à 35m de l'axe de la RD117.




→ La voie primaire (emplacement réservé) aura une largeur totale de 9m

→ Un espace vert engazonné de 10m de largeur minimum sera positionné en bordure de la RD117 ; il sera planté par un mail (double alignement) d'arbres de haut-jet ; cette bande engazonnée pourra servir de liaison douce le long de la RD117. La bordure sud-ouest de la zone sera également pourvue d'un espace vert sous forme d'une bande engazonnée dotée d'un alignement d'arbres de haut-jet ; sur l'ensemble du linéaire concerné (confer plan), cet alignement sera constitué par une seule espèce parmi la liste ci-après (tilleul, chêne, frêne), La bordure nord-ouest de la zone sera plantée par une haie écran vis-à-vis du château de Bagens, et classée en espace boisé classé. La haie sera constituée d'espèces poussant spontanément dans le secteur (Frêne, Chêne pédonculé, Erable champêtre, Fusain d'Europe, Cornouiller, Aubépine...).





ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUF DE HOUNTAS






ELEMENTS EXISTANTS :


-  RD117
-  RUE JEAN JAURES
-  Conduite AEP à prendre en compte

VOIRIE :

-  VOIE PRIMAIRE (9m d'emprise) avec raquette de retournement (EMPLACEMENT RESERVE)
-  AMENAGEMENT DE L'ACCES à LA ZONE (EMPLACEMENT RESERVE)
-  ELARGISSEMENT DE VOIRIE POUR UNE VOIE DE 9m
-  ACCES UNIQUE OBLIGATOIRE

ESPACES VERTS :

-  ALIGNEMENT D'ARBRES DE HAUT-JET à PLANTER (une seule espèce)
-  ESPACE VERT COMMUN A LA ZONE (largeur mini 10m le long de la RD117)
-  LIGNE DES 10m PAR RAPPORT A L'EMPRISE DE LA RD117

-  REALISATION D'UNE BANDE BOISEE (largeur : 5m)

BÂTI :

-  ZONE à URBANISER (ACTIVITES)
-  ZONE NON AEDIFICANDI PORTEE à 35m DE L'AXE DE LA RD117
-  ZONE NON AEDIFICANDI de 75m DE L'AXE DE LA RD117 (ETAT INITIAL)