

PREFECTURE DE L'AVEYRON
COMMUNE DE :

BARAQUEVILLE

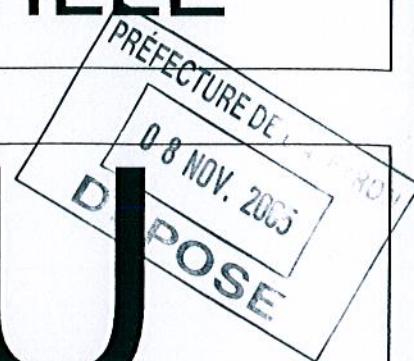
DROIT DE CITE

Architectes D.P.L.G.
45 Rue de Bonald.
12000 RODEZ
Tel. 05 65 78 15 11

S.E.L.A.R.L. Labroue
Géomètre D.P.L.G.
87, rue Bêteille
12000 RODEZ
Tel. 05 65 42 09 01

P.L.U

PLAN LOCAL D'URBANISME



ELABORATION

Arrêté le :

Approuvé le :

Exécutoire le :

visa

Date 28 OCT. 2005

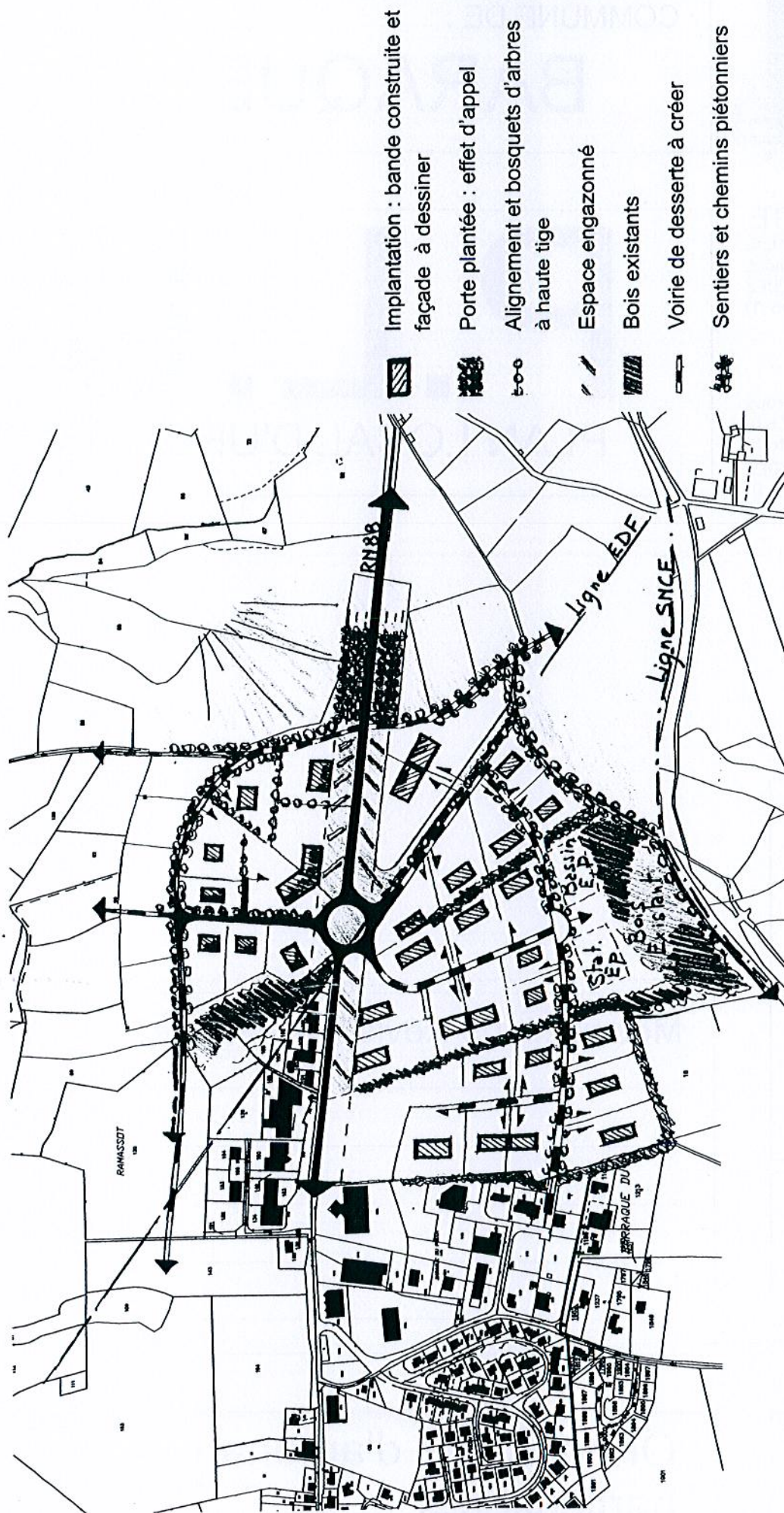
Le Maire,

Modifications-Révisions partielles-Mises à jour

INTERVENANTS

Orientations d'aménagement
particulières

4



SCHEMA D'AMENAGEMENT

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES

La commune de BARAQUEVILLE a, conformément à la loi SRU et à son décret d'application en date du 9 juin 2004, établi des orientations particulières d'aménagement sur deux secteurs clés pour le devenir économique et urbain de la commune.

Ces orientations permettent d'imaginer, en cohérence avec les orientations générales du PADD :

- le devenir économique de l'entrée de ville côté Rodez
- le développement des zones à urbaniser (AU2) hors procédure de lotissement
- le rééquilibrage urbain et la valorisation paysagère du versant nord du bourg de Baraqueville

I – LES ORIENTATIONS PARTICULIERES CONCERNANT LA FUTURE ZONE D'ACTIVITES INTERCOMMUNALE DE RAMASSO

L'attractivité de Baraqueville en terme d'activité est lisible au regard de son taux d'activité, du nombre d'entreprises et de l'augmentation du nombre de salariés qui travaillent sur le territoire communal.

Elle est liée, d'une part à sa position géographique à mi-chemin entre Rodez et Albi et à l'amélioration du réseau routier qui réduit les temps de transports quotidiens, et d'autre part, à la qualité du cadre de vie et des services présents sur la commune.

De ce fait, la commune de Baraqueville, en cohérence avec la communauté de communes du Pays Baraquevillois, entend conforter son dynamisme économique tout en structurant l'offre de terrains en terme d'accueil d'activités économiques.

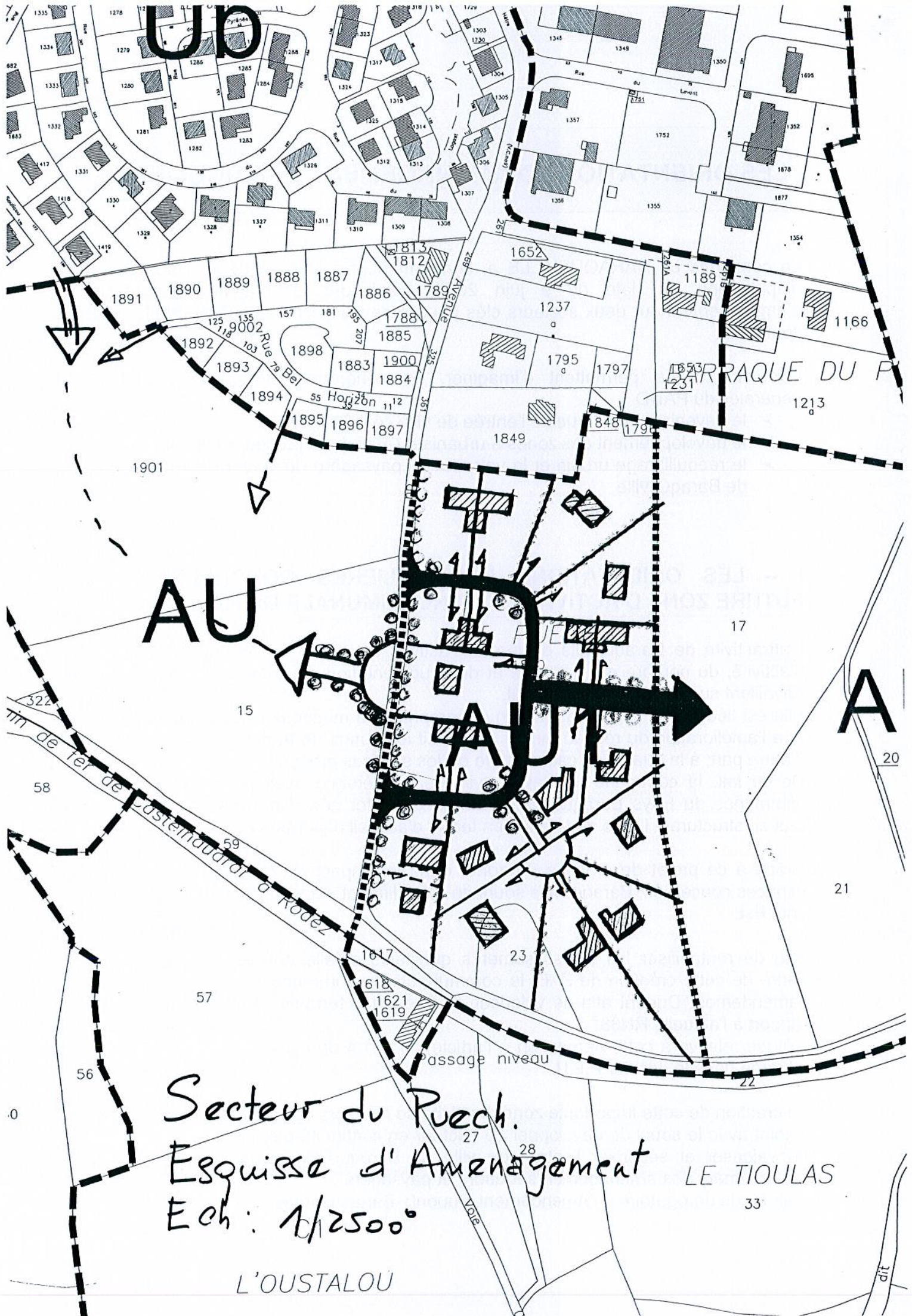
Grâce à ce projet de création de zone, dans le respect du caractère naturel des espaces concernés, Baraqueville souhaite requalifier et sécuriser son entrée de ville, côté Est.

Afin de rentabiliser les investissements qualitatifs qu'elle entend prévoir dans le cadre de cette création de ZAE, la communauté de communes souhaite déroger à l'amendement Dupont afin de valoriser au mieux les terrains situés en façade par rapport à l'actuelle RN88.

L'étude relative à cette dérogation à l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme sera intégrée dans le dossier P.L.U.

La création de cette importante zone d'activité se réalisera conformément au schéma ci-joint avec le souci de développer ce secteur en continuité des zones existantes et de valoriser et sécuriser l'entrée de ville de Baraqueville par un respect et un renforcement des aménagements routiers et paysagers.

(voir étude dérogatoire à l'Amendement Dupont –Bartas Ramasso N° 3)



II – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT D'ACCES A PRENDRE EN COMPTE LORS D'UNE PROCEDURE DE LOTISSEMENT (AU1)

Dans un double souci de cohérence et d'équilibre de développement urbain de certains secteurs ouverts à l'urbanisation à court (zone AU1) et long terme : la commune souhaite que des principes de distribution ou de raccordement de voirie soient, d'ores et déjà, pris en considération.

Ces orientations se traduisent, dans un premier temps, par la mise en place d'emplacements réservés mais également par une traduction graphique (sous forme d'esquisses d'aménagement) de principes de distribution.

La philosophie générale de ces schémas serait donc à prendre en considération lors du montage des opérations de lotissements.

Ces schémas de principe d'aménagement concernant notamment :
- le secteur du Puech.

III – LES ORIENTATIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES ZONES A URBANISER HORS PROCEDURE DE LOTISSEMENT (AU2)

L'attractivité de Baraqueville, en terme d'accueil résidentiel, se traduit par un nombre de permis déposés et des demandes de terrains ou de locations exprimées, de plus en plus importants.

Cette demande ne pourra que se confirmer dans les années à venir.

De ce fait, la commune de Baraqueville, entend gérer au mieux son développement dans un souci d'équilibre et de développement durable du territoire.

Pour cela, la collectivité a programmé l'ouverture de zones à urbaniser sous forme d'opération d'aménagement groupé de type lotissement mais elle entend également diversifier son offre de terrain en ouvrant des zones susceptibles d'être urbanisées au fur et à mesure de la création des réseaux.

L'ouverture à une urbanisation de ce type s'intègre pleinement dans les orientations générales de la commune qui, par la constitution progressive de réserves foncières et de création de zones urbaines, entend répondre à des demandes de terrains hors procédure de lotissement tout en gérant au mieux le foncier disponible.

La maîtrise du développement sur ces zones doit également permettre de freiner un processus de mitage sur les secteurs attractifs, en limite du bourg, lequel se traduit par un étirement linéaire de l'urbanisation le long des voies et par une utilisation peu économe de l'espace communal.

Ces orientations s'appuient, par ailleurs, sur le fait que certains secteurs ne sont pas intégrés dans les espaces d'assainissement collectif tout en étant marqués par la qualité paysagère et environnemental du territoire avec la proximité de ruisseaux et de plans d'eaux.

Cette ouverture à l'urbanisation se réalisera conformément au schéma ci-joint avec l'objectif de créer de véritables quartiers résidentiels dans un contexte naturel préservé.

Elle se développe en priorité sur le secteur de Carcenac. Ce secteur fera l'objet, progressivement, de la mise en place d'une PVR (Participation pour Voiries et Réseaux).

Dans le cadre de cette ouverture à l'urbanisation, la collectivité entend prendre les moyens de :

1. diversifier l'offre de terrains tout en gérant au mieux le foncier disponible par :

- la préconisation d'un schéma d'organisation sur ces espaces sans pour autant imposer une densification trop importante
- la programmation des équipements nécessaires à ce développement structuré

- la prise en compte de la réalité actuelle du territoire et en particulier d'un mitage susceptible d'étirer l'urbanisation sans limite lisible et de créer des problèmes de sécurité routière
- l'intégration d'une volonté d'aménagement paysager de la zone afin d'offrir un contexte qualitatif très proche du bourg

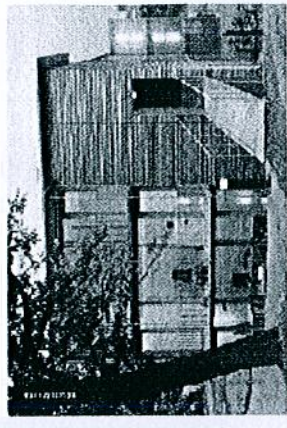
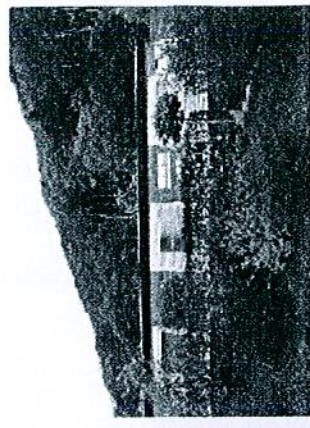
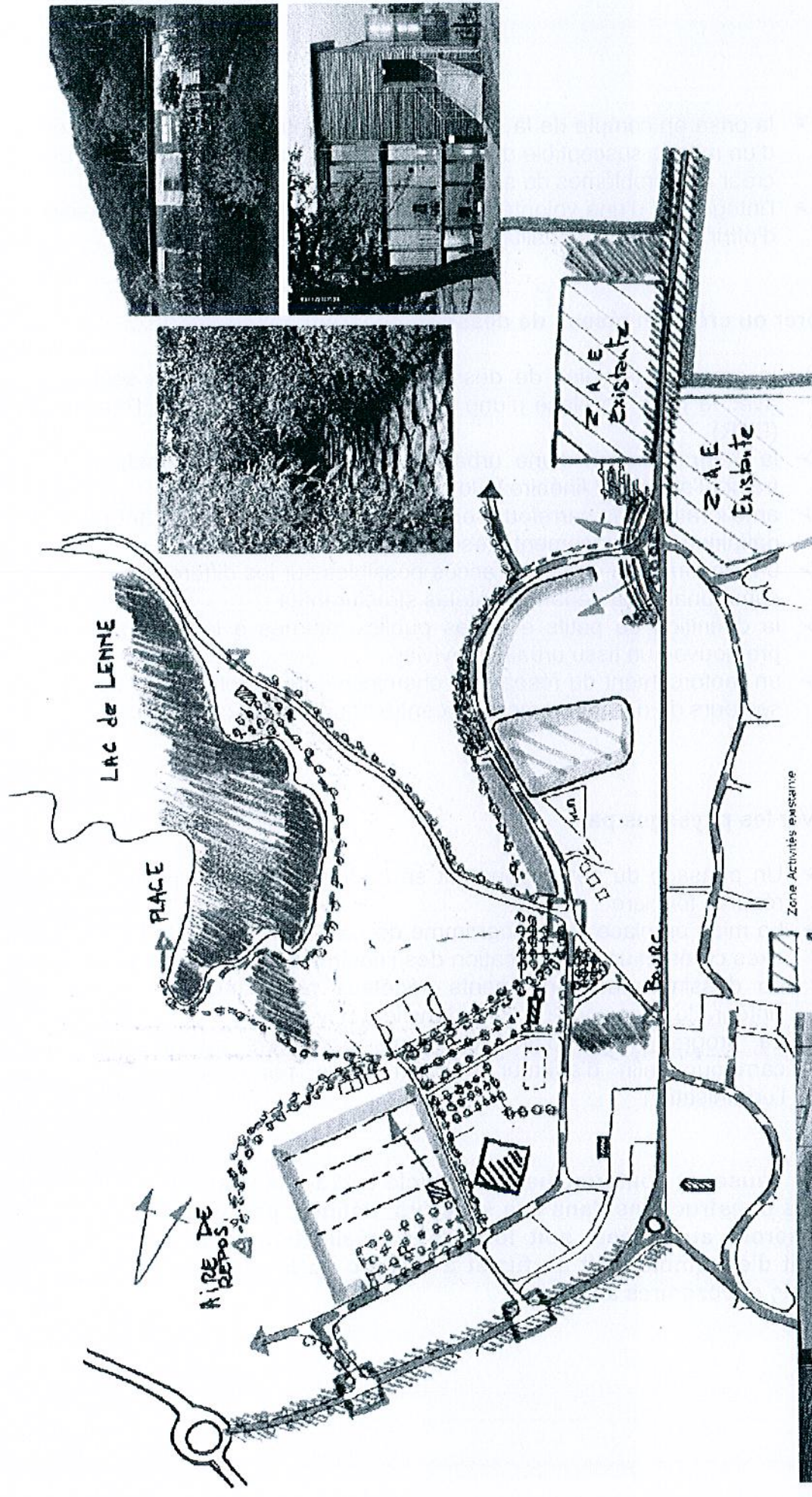
2. améliorer ou créer un réseau de desserte cohérent par :

- la création de voies de desserte internes aux différents secteurs avec la mise en place d'une Participation pour Voiries et Réseaux (PVR)
- la programmation d'une urbanisation en épaisseur permettant de freiner l'étirement linéaire le long des voies
- amélioration des carrefours existants et à créer se traduisant par la définition d'emplacements réservés dans le P.L.U
- une maîtrise du nombre d'accès possibles sur les différentes routes communales ou départementales structurantes
- la définition de petits espaces publics internes à la zone afin de promouvoir un tissu urbain convivial
- un renforcement du réseau de cheminements piétonniers entre ces secteurs de développement, le centre bourg et le lac de Lenne

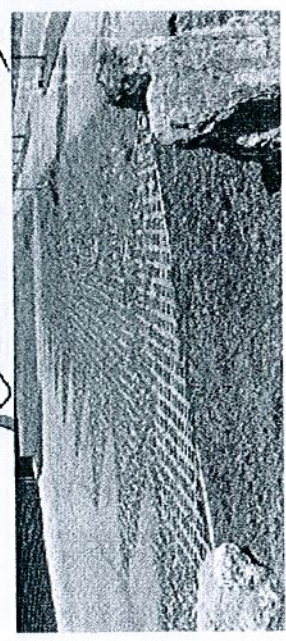
3. préserver les paysages par :

- Un phasage du développement se traduisant par une politique de réserve foncière
- La mise en place d'un programme de pré-verdissement le long des axes créés et une densification des linéaires bocagers existants afin de dessiner des alignements végétaux permettant de travailler l'intégration des constructions dans leur paysage
- La programmation d'aménagements paysagers au niveau des carrefours afin d'affirmer des effets de porte et de bloquer l'urbanisation

En tout état de cause, et conformément à l'article L.123-1 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les constructions dans ces secteurs, définies par les orientations particulières, seront autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation interne des équipements nécessaires à la zone.



- Voie secondaire à créer ou à aménager
- Chemins piétons et pistes à aménager ou à créer
- Bevédère à créer
- Vues sur le lac à privilégier
- Environnement verdoyant ou bourg à préserver
- Stationnements engazonnés à prévoir
- Boisements existants à protéger ou à renforcer



Orientations d'aménagement spécifiques au versant nord du bourg

IV – LES ORIENTATIONS PARTICULIERES CONCERNANT LE QUARTIER DU VAL DE LENNE

L'ouverture à l'urbanisation du secteur nord de Baraqueville s'intègre pleinement dans les orientations générales de la commune qui, soit par la constitution progressive de réserves foncières, soit par une conduite d'opération précise auprès des investisseurs privés, entend maîtriser le développement de ce secteur stratégique, à mi chemin entre le futur échangeur avec l'aire de repos, le lac de Lenne et le bourg centre avec les équipements et les commerces et services.

Cette ouverture à l'urbanisation se réalisera conformément au schéma ci-joint avec l'objectif de créer un véritable quartier bien raccroché au linéaire urbain existant le long de la RN88 actuelle et de créer de l'épaisseur urbaine sur ce versant afin de valoriser une vue sur Baraqueville depuis la future RN. Pour cela la commune a prévu des zones de lotissements (AU1

Cette orientation particulière d'aménagement permet également à la commune de conforter le développement touristique et la valorisation paysagère du lac.

Elle préconise :

1. la maîtrise du développement de la commune par :

- un rééquilibrage du développement sur le versant nord
- une diversité de l'offre et la préconisation d'une certaine densité sur ce versant
- une programmation d'habitat à caractère social
- la programmation des équipements nécessaires à ce développement structuré
- l'intégration de projets importants comme l'aire de repos, une structure d'accueil touristique ou encore la réalisation d'une salle des fêtes

2. l'amélioration ou création des réseaux et dessertes par :

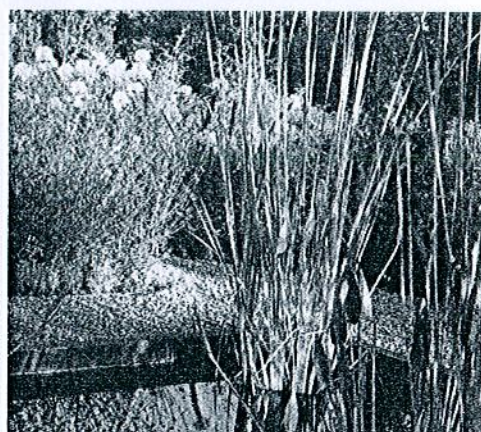
- le positionnement d'emplacements réservés nécessaires à la création d'une voie de desserte parallèle à la RN88 desservant l'ensemble du secteur
- amélioration des carrefours existants entre le futur échangeur et le rond point de l'Epi
- renforcement du réseau de cheminements piétonniers entre les différents secteurs du bourg et avec le lac de Lenne

3. La préservation des paysages par :

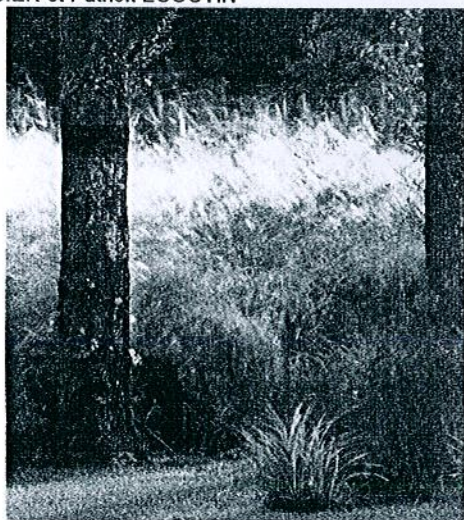
- La création d'une zone verte tampon tout autour du lac
- La mise en place d'un programme de pré-verdissement le long des axes créés et une densification des linéaires bocagers existants afin de dessiner un front végétal permettant de travailler l'intégration des constructions dans leur paysage
- Une réflexion sur l'implantation des constructions sur leur parcelle avec des préconisations de respect de la pente
- La préservation des boisements existants a proximité du bourg
- La prise en compte du caractère du lac par des aménagements paysagers basés sur le thème de l'eau et des plantes aquatiques, dans le respect des caractéristiques paysagères locales.
(voir images de références).



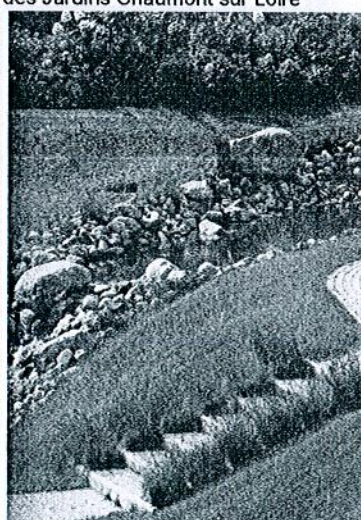
DONJON DE VEZ (AISNE)
Pascal CRIBIER et Patrick ECOUTIN



LE JARDIN - James PRIEST – 1993
Festival des Jardins Chaumont sur Loire



LE JARDIN DE GRAMINEES - 1993
Chaumont sur Loire



CENTRE DE RECHERCHE DE LA CROIX DE BERNY
Bureau des paysages – IBAT – Bureau d'étude - CCEE