



Commune de Sainte Orse

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

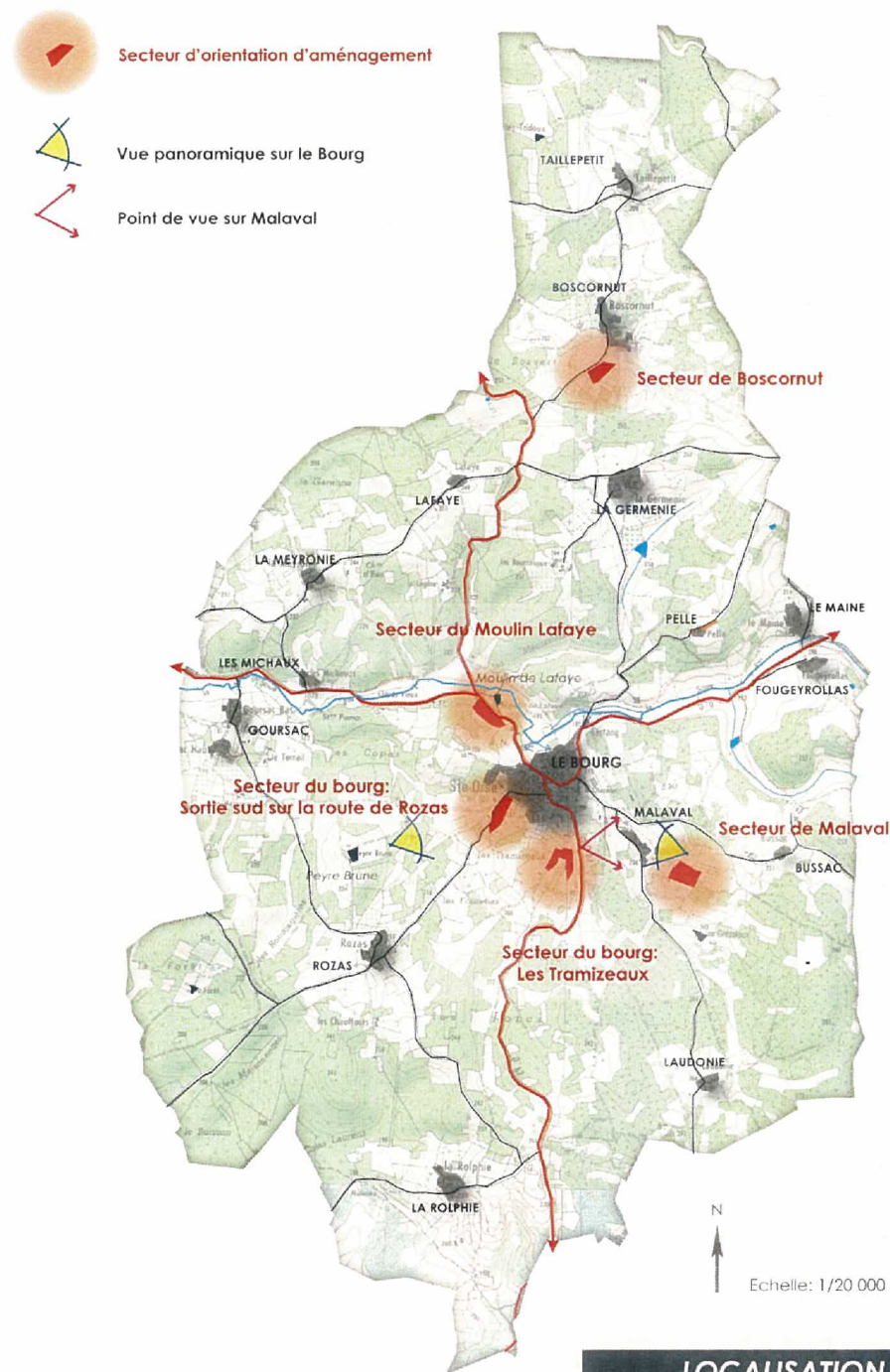
Orientation d'aménagement

Juin 2012



LES CINQ SECTEURS EN ZONE AU

1. Secteur du bourg – Sortie sud sur la route de Rozas
2. Secteur du bourg – Les Tramizeaux + le long de la RD67
3. Secteur du Moulin Lafaye
4. Secteur de Malaval
5. Secteur de Boscornut



SOMMAIRE

Secteur du bourg – Sortie sud vers la route de Rozas

- I.1 Les enjeux
- I. 2 Les Orientations d'aménagement
 - I. 2.1 Rappel des caractéristiques du site
 - I.2.2 Présentation du projet général
- LES GRANDS PRINCIPES

Secteur du bourg – Les Tramizeaux + le long de la RD 67

- I.1 Les enjeux
- I. 2 Les Orientations d'aménagement
 - I. 2.1 Rappel des caractéristiques du site
 - I.2.2 Présentation du projet général
- LES GRANDS PRINCIPES

Secteur du Moulin Lafaye

- I.1 Les enjeux
- I. 2 Les Orientations d'aménagement
 - I. 2.1 Rappel des caractéristiques du site
 - I.2.2 Présentation du projet général
- LES GRANDS PRINCIPES

Secteur de Malaval

- I.1 Les enjeux
- I. 2 Les Orientations d'aménagement
 - I. 2.1 Rappel des caractéristiques du site
 - I.2.2 Présentation du projet général
- LES GRANDS PRINCIPES

Secteur de Boscornut

- I.1 Les enjeux
- I. 2 Les Orientations d'aménagement
 - I. 2.1 Rappel des caractéristiques du site
 - I.2.2 Présentation du projet général
- LES GRANDS PRINCIPES

Secteur du Bourg – sortie sud vers la route de Rozas

I.1 Les enjeux

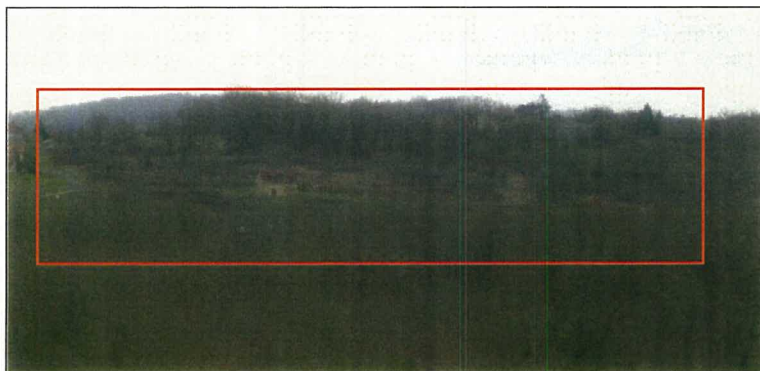
L'aménagement de ce secteur est de permettre l'extension du bourg en continuité avec ce dernier. Le tissu urbain gardera une densité similaire aux constructions récentes du quartier. Ce secteur constitue l'entrée sud ouest du bourg. Par conséquent, les aménagements respecteront les abords, les caractéristiques du site.

I.2 Les Orientations d'aménagement

I. 2.1 Rappel des caractéristiques du site

Il s'agit d'un petit plateau de prairie en friche bordé par la route vers Rozas à l'ouest et à proximité d'un bois à l'est. Le site présente un faible dénivelé. La pente est peu raide vers le sud du terrain. Ce secteur est situé à l'entrée sud du bourg, constitué d'habitats individuels récents sur de grandes parcelles (taille moyenne: 2000 m²). C'est un paysage très ouvert exposé à une forte covisibilité avec les plateaux environnants tels que Peyrebrune (cf: photo). Il est soumis, sur les trois quart de la surface, au périmètre de protection des 500 mètres du monument historique - l'église du bourg.

La superficie du site: 9.185 m²



I.2.2 Présentation du projet général

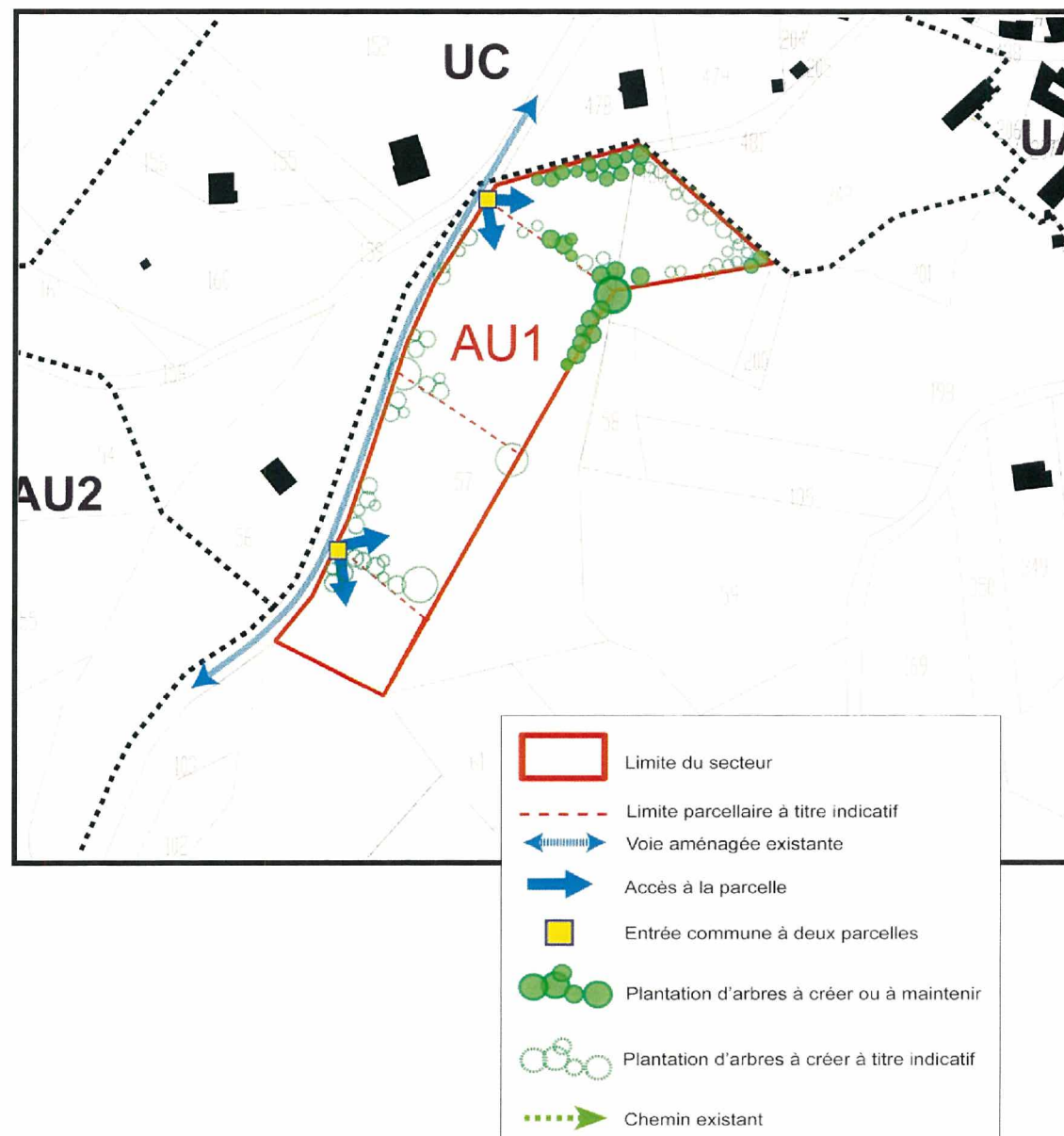
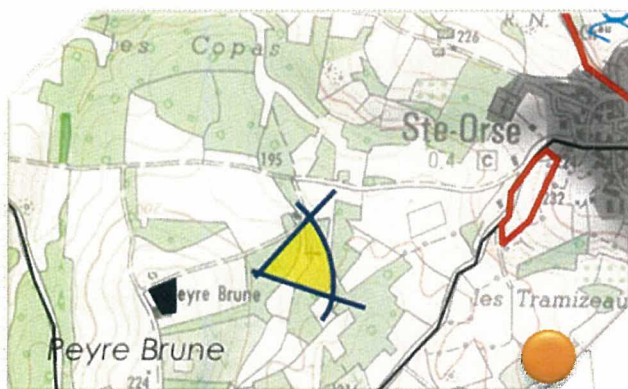
La commune souhaite ouvrir à la construction quelques parcelles sur cette partie du bourg en préservant le site dans la continuité du bourg.

Les grands principes du projet

- Recherche de la continuité urbaine
- Créer des haies et bosquets d'essences végétales locales accompagnant le bâti et les parcelles pour assurer une meilleure insertion paysagère et minimiser l'impact visuel des vues lointaines (de Peyrebrune) sans créer de mitage urbain.
- Maintenir ou remplacer les plantations existantes de la haie arborée au nord du secteur.
- Respecter le périmètre de protection des 500 mètres du monument historique.
- L'implantation du bâti est perpendiculaire à la voie avec un recul de 3 mètres minimum.
- Vues et ensoleillement préservées

Secteur du Bourg – sortie sud vers la route de Rozas

I. 3 Schéma d'aménagement



Secteur du Bourg – Les Tramizeaux

I.1 Les enjeux

L'aménagement de ce secteur est de permettre l'extension du bourg en continuité avec ce dernier. Le tissu urbain gardera une densité dense similaire aux constructions récentes du quartier. Ce secteur constitue un nouveau quartier sud dans un contexte agricole à proximité (verger + pâturage)

I.2 Les Orientations d'aménagement

I. 2.1 Rappel des caractéristiques du site

Il s'agit d'un terrain relativement plan dans un contexte agricole avec un verger à l'ouest du site et des prairies d'élevage à l'est. Ce site est bordé à l'est et est traversé par un chemin d'exploitation. Il est à l'ouest de la RD67 qui connaît déjà de nouvelles constructions de type individuelles sur de petites parcelles (taille moyenne: 1500 m²), implantées de manière linéaire à la voie. L'ensemble du site est détaché du reste du bourg mais reste visible en partie de la D67.

La superficie du site: 15.889 m²



I.2.2 Présentation du projet général

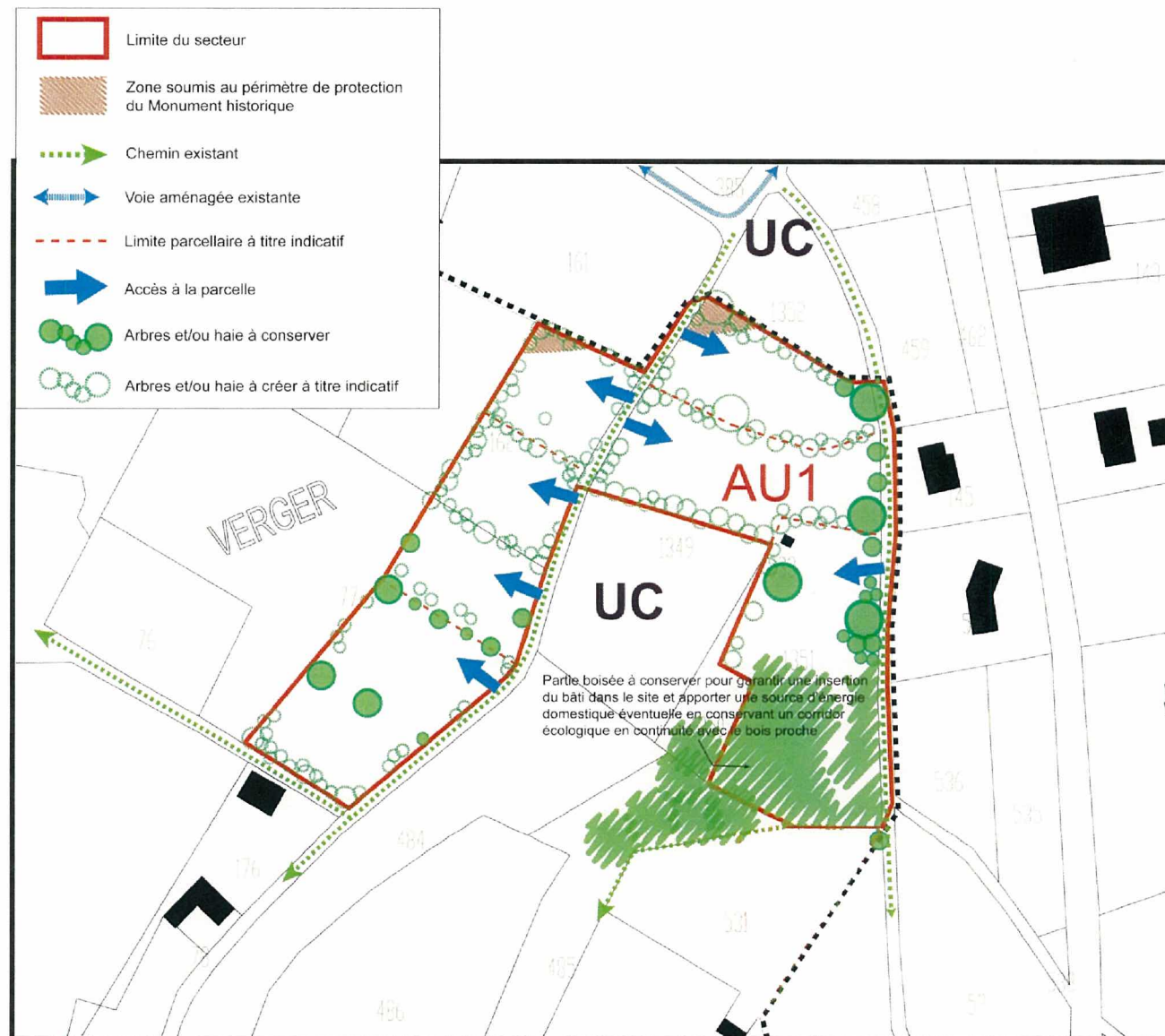
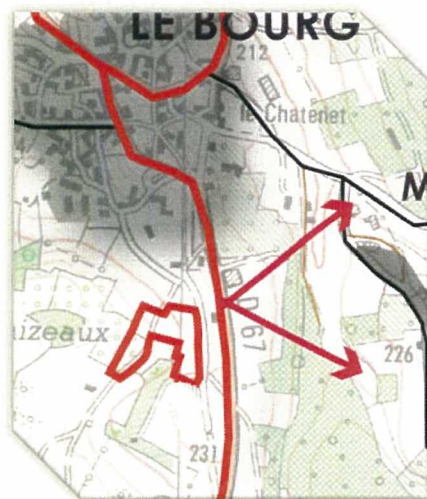
La commune souhaite ouvrir à la construction quelques parcelles sur cette partie du bourg en préservant le site dans la continuité et la forme compacte et dense du bourg.

Les grands principes du projet

- Recherche de la continuité urbaine.
- Créer un tissu relativement dense.
- Créer des haies et bosquets d'essences végétales locales accompagnant le bâti et les parcelles pour assurer une meilleure insertion paysagère et minimiser l'impact visuel.
- Maintenir ou remplacer les plantations existantes (bois).
- Maintenir les murets en limite parcellaire.
- Laisser des empreintes arborées du verger sur la parcelle 77.
- S'appuyer sur les deux voies pour la distribution et l'accès aux parcelles.
- L'implantation du bâti est perpendiculaire à la voie avec un recul de 3 mètres minimum.
- Vues et ensoleillement préservées

Secteur du Bourg –Les Tramizeaux

I. 3 Schéma d'aménagement



Secteur du Bourg – Long RD 63

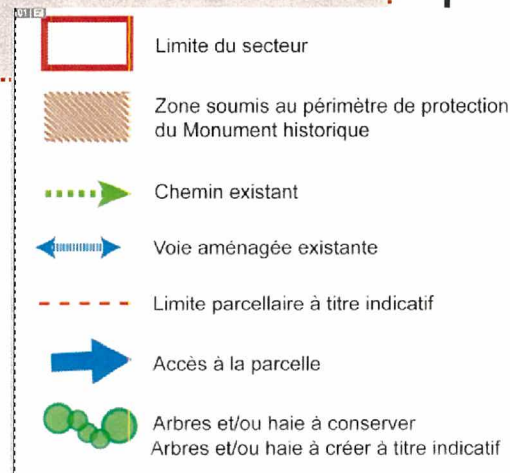


I.1 Les enjeux

L'aménagement de ce secteur est de permettre de combler les dents creuses dans l'extension du bourg en continuité avec ce dernier. Le tissu urbain gardera une densité similaire aux constructions récentes du quartier.

Les grands principes du projet

- Recherche de la continuité urbaine
- Créer des haies et bosquets d'essences végétales locales accompagnant le bâti et les parcelles pour assurer une meilleure insertion paysagère et minimiser l'impact de la zone d'activité sans créer de mitage urbain.
- Vues et ensoleillement préservés



I.2 Les Orientations d'aménagement

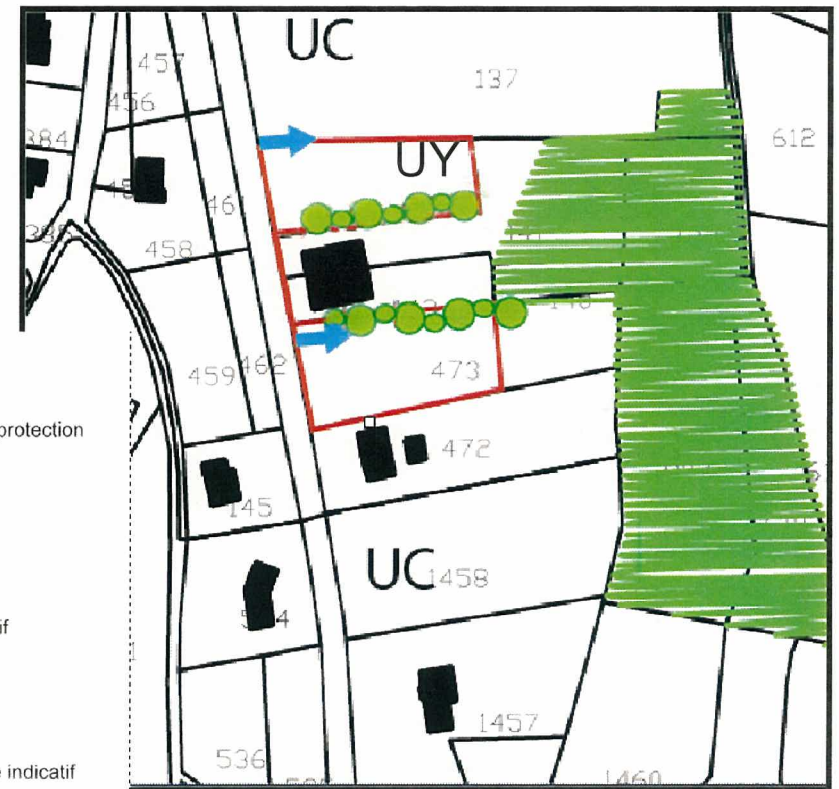
I. 2.1 Rappel des caractéristiques du site

Il s'agit de terrain relativement plat dans un contexte agricole. Ce site composée de deux parcelles est bordé par la route départementale 67. Ces deux parcelles sont situées de part et d'autre d'un bâtiment accueillant une activité artisanale « nuisante ».

La superficie du site: 3.216 m²

I.2.2 Présentation du projet général

La commune souhaite ouvrir à la construction ces parcelles une fois que l'activité artisanale sera terminée afin de compléter l'urbanisation déjà en place et donne une forme compacte et dense de l'urbanisation étendant le long de la RD 67.



Secteur du Moulin Lafaye

I.1 Les enjeux

L'aménagement de ce secteur est de combler les dents creuses entre deux parcelles déjà construites sur le lieu-dit Moulin Lafaye en sécurisant l'accessibilité de la D67.

I.2 Les Orientations d'aménagement

I. 2.1 Rappel des caractéristiques du site

Situé en sortie nord du bourg le long de la D67, le site est dans la vallée de la Soue au pied du coteau exposé nord-est en co-visibilité au Moulin Lafaye. Il comprend deux parcelles occupées par un hangar et par des prairies. Le terrain est marqué par une rupture de pente rendant inaccessible à la construction la partie haute en direction des bois. Le site borde à l'ouest une parcelle bâtie avec un accès mitoyen. Il existe un accès routier pour le hangar.

La superficie du site: 11.430 m²



I.2.2 Présentation du projet général

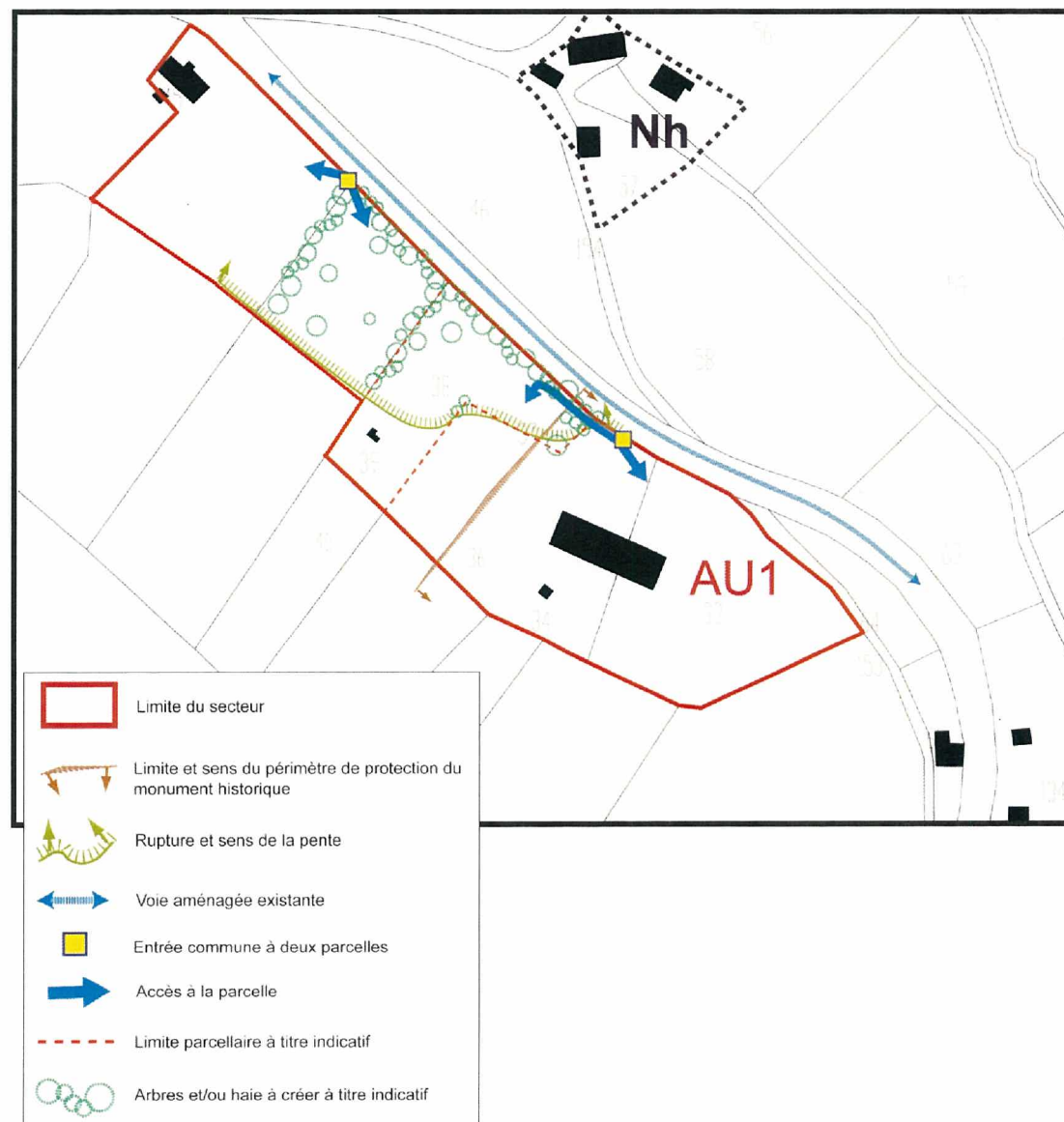
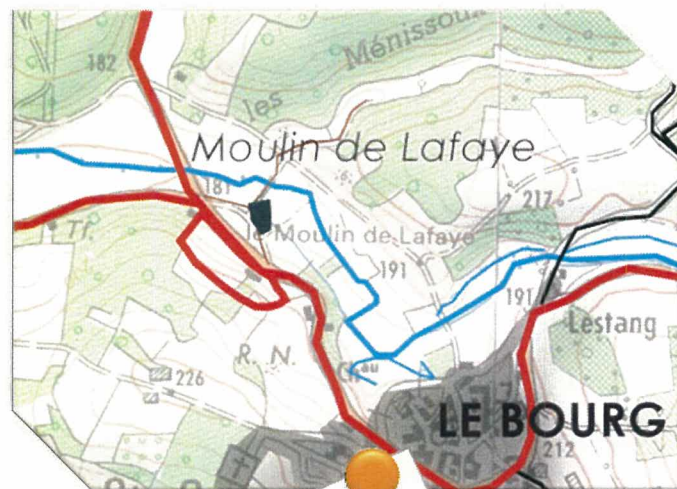
La commune souhaite ouvrir à la construction quelques parcelles sur ce site en assurant l'accessibilité.

Les grands principes du projet

- Favoriser des entrées doubles en s'appuyant sur les accès existants.
- Créer des haies et bosquets d'essences végétales locales accompagnant le bâti et les parcelles pour assurer une meilleure insertion paysagère
- Maintenir ou remplacer les plantations existantes (bois).
- L'implantation du bâti est perpendiculaire à la voie avec un recul de 3 mètres minimum.
- Vues et ensoleillement préservées

Secteur du Moulin Lafaye

I. 3 Schéma d'aménagement



Secteur de Malaval

I.1 Les enjeux

L'aménagement de ce secteur est de créer une zone constructible en préservant le site des impacts visuels et paysagers.

I.2 Les Orientations d'aménagement

I. 2.1 Rappel des caractéristiques du site

Le site est un promontoire assez large surplombant le vallon et le hameau de Malaval. Il est au sud-est du hameau accessible par un chemin d'exploitation. Ce sont encore des parcelles agricoles bordées à l'est par un bois, traversées par le chemin et mitoyennes à de nouvelles constructions implantées sur de grandes parcelles (taille moyenne: 2500m²). Le site est très ouvert et exposé aux points de vue éloignés, dont ceux du bourg.

La superficie du site: 14.254 m²

I.2.2 Présentation du projet général

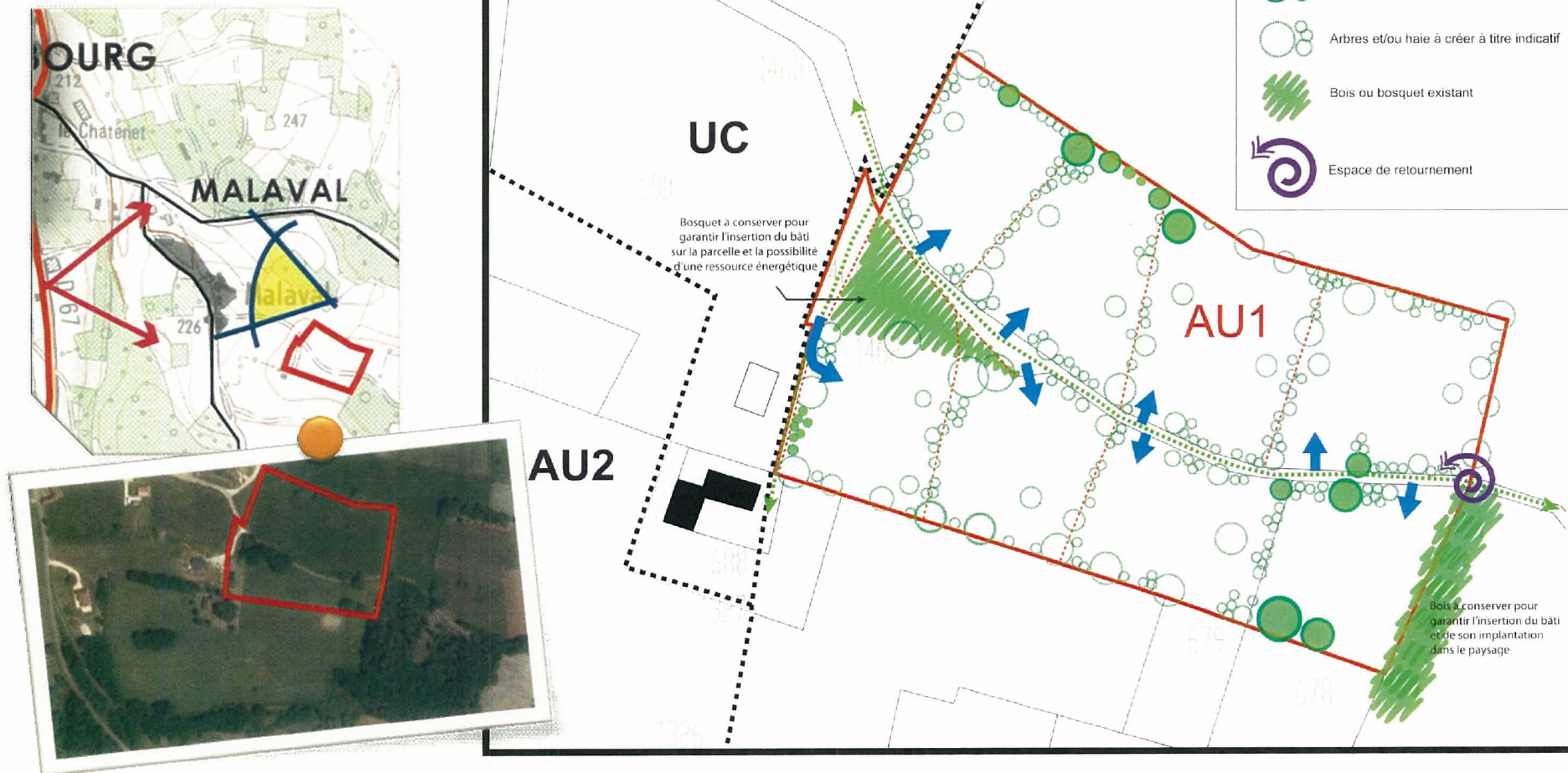
La commune souhaite ouvrir à la construction quelques parcelles sur ce site en travaillant sur l'insertion paysagère.

Les grands principes du projet

- Créer des haies et bosquets d'essences végétales locales accompagnant le bâti et les parcelles pour assurer une meilleure insertion paysagère et minimiser l'impact visuel.
- Maintenir ou remplacer les bosquets et les bois.
- Privilégier une implantation du bâti s'appuyant sur les limites parcellaires et proche de l'accès.
- S'appuyer sur les ensembles arborés pour le choix de l'implantation du bâti afin de minimiser les pertes d'énergie et de le protéger des vents.
- Vues et ensoleillement préservées

Secteur de Malaval

I. 3 Schéma d'aménagement



Secteur de Boscornut

I.1 Les enjeux

L'aménagement de ce secteur est de créer un petit hameau tel un lieu-dit en préservant les caractéristiques urbaines et architecturales du hameau de Boscornut.

I.2 Les Orientations d'aménagement

I. 2.1 Rappel des caractéristiques du site

Il s'agit d'un ensemble de prairies agricoles sans relief marqué situé à l'entrée sud du hameau de Boscornut. Cette zone est en discontinuité de la zone urbanisée du hameau. Ce secteur est bordé par une haie arborée le long de la route à l'ouest et est traversée par un chemin d'exploitation.

La superficie du site: 4.983 m²



I.2.2 Présentation du projet général

La commune souhaite ouvrir à la construction quelques parcelles sur ce site en préservant les caractéristiques urbaines et architecturales de Boscornut.

Les grands principes du projet

- Créer des haies et bosquets d'essences végétales locales accompagnant le bâti et les parcelles pour assurer une meilleure insertion paysagère et minimiser l'impact visuel.
- Maintenir un paysage de verger sur la parcelle initialement 318.
- Privilégier une implantation du bâti s'appuyant sur les limites parcellaires et proche de l'accès.
- Créer une place publique à l'entrée de ce lieu-dit autour d'un arbre.
- S'appuyer sur le chemin pour distribuer les parcelles.
- Vues et ensoleillement préservées

Secteur de Boscornut

I. 3 Schéma d'aménagement

