

3 – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

3 – Orientations d’aménagement..... 1

Localisation des zones soumises à une orientation d’aménagement..... 3

OAP 1 – Secteur 1AUa – lieu-dit « vignadis »..... 4

OAP 2 – Secteur 1AUb – lieu-dit « LAMENGU »..... 7

LOCALISATION DES ZONES SOUMISES À UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Les zones soumises à orientations d'aménagement (OA) du PLU de Le Burgaud se situent en périphérie du centre-bourg de la commune ou au sein des extensions urbaines et ont toutes vocation à accueillir de l'habitat.

Elles concernent :

- OAP n°1 : Secteur 1AUa - lieudit « Vignadis »,
- OAP n°2 : Secteur 1AUb - lieudit « Lamengu »,

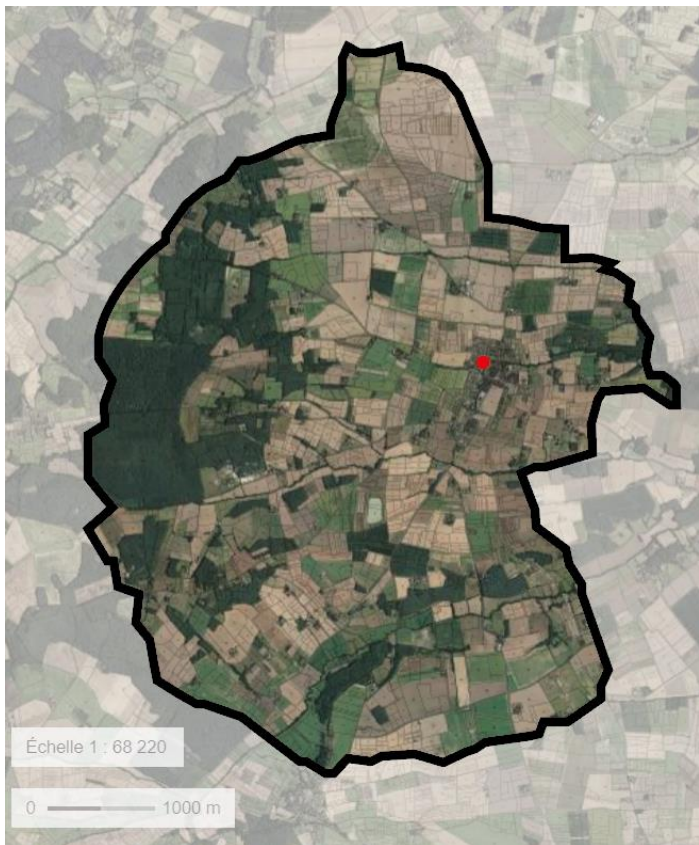
A noter qu'en périphérie Ouest et Sud du centre-bourg, trois zones fermées à l'urbanisation (2AU) ont été définies :

- Secteur 2AUa - lieudit « Endanis »,
- Secteur 2AUb - lieudit « Lamengu »,
- Secteur 2AUc - lieudit « La Capelle ».



Localisation des zones à urbaniser
Source : photoaérienne - geoportail

OAP 1 – SECTEUR 1AUA – LIEU-DIT « VIGNADIS »



DESCRIPTION ET ENJEUX DU SITE

Le site offre une surface de 1,56 ha au total, destinée à une urbanisation consacrée à de l'habitat. Le lieu-dit « Vignadis » se trouve au Nord-Ouest du centre historique. Cet espace se trouve au cœur de l'extension urbaine du centre-bourg, secteur principalement caractérisé par de l'habitat pavillonnaire. Le site est en continuité, du côté Ouest, du secteur aggloméré ancien à vocation d'habitat, de commerce, de service et de bureau. Accessible depuis le chemin de la forêt, le site est bordé au Nord, à l'Ouest et au Sud par des habitations pavillonnaires de la zone UB dont le lotissement des Merisiers et à l'Est par les jardins des habitations implantées à l'alignement de la zone UA.

La surface du site est plane.

CLASSEMENT SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE :
Secteur 1AUa

SURFACE TOTALE DU SITE : 1,56 ha



Vue depuis la rue du Vignadis

Source : google street view

Situé à proximité du centre-bourg et en continuité d'un quartier d'habitat pavillonnaire, l'objectif de l'aménagement du site est de réaliser une urbanisation assurant la transition entre le tissu urbain historique du centre-bourg et les extensions d'habitat pavillonnaire réparties en périphérie. L'enjeu du site réside dans sa capacité à proposer un désenclavement de ces espaces et la création d'un maillage de cheminements doux entre les habitats pavillonnaires, les équipements, le ruisseau de la Nauze, les espaces publics du centre-bourg.



- | | |
|---|--|
| TISSU URBAIN A VALORISER ET A CONNECTER | RESEAU DE MODES DOUX A DEVELOPPER ET A CONNECTER |
| Périimètre des OAP | Cheminements piétons (voiries avec trottoirs) |
| Espace libre actuel, potentiel support du développement urbain | Cheminements piétons à créer |
| Voiries à aménager | |
| Voiries à aménager à long terme | TRAME BLEUE ET VERTE A PRESERVER |
| Carrefour à aménager | Cours d'eau |
| INFRASTRUCTURES GENERATRICES DE MOBILITE DOUCE | Boisements linéaires, bosquets, alignements d'arbres, haies |
| Commerces | Elément présentant un intérêt paysager (pré, fond de jardin) |
| Infrastructures publiques, culturelles, sportives et de loisirs | Jardins potagers à préserver |
| Equipements scolaires | Vue panoramique et espace public à aménager |
| Espace public (places) | |
| Aménagement envisagé d'infrastructures publiques | |
| Futur city park | |

Schéma des enjeux du développement de l'armature urbaine autour du secteur 1AUb

Source : Urbactis

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MIXITÉ FONCTIONNELLE : Fonction résidentielle uniquement

MIXITÉ SOCIALE : Non réglementé

FORMES URBAINES : Logements individuels

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS : se référer au règlement écrit

DENSITÉ : 18 lots + ou – 1 accueillant des maisons individuelles

MODALITÉS OPÉRATOIRES : Une seule opération d'aménagement d'ensemble. Possibilité d'envisager un PUP (projet urbain partenarial) ou d'une Taxe d'Aménagement Majorée pour le financement de la mise à niveau des réseaux et des équipements publics.

VOIRIE, LIAISONS DOUCES ET STATIONNEMENT : Le **réseau viaire** consiste à aménager une voie principale de desserte, voirie structurante à double sens dont l'accès entrant et sortant s'effectue depuis la rue de Vignadis et depuis le chemin de la forêt.

Des voies secondaires pourront être aménagées afin de desservir certains lots en second plan du site.

Lorsque la voirie ne permet pas de continuités inter-quartiers ou inter-secteurs, y compris provisoirement, une aire de retournement devra être aménagée selon les normes en vigueur.

Une largeur de 3 mètres sera réservée aux aménagements modes doux (trottoirs de 1,5m de large minimum) ou à des bandes végétalisées à créer.

Au-delà des aménagements modes doux accompagnant le réseau de voiries, des **aménagements modes doux** viendront longer la limite Nord et Est du site afin de connecter le quartier aux espaces publics du centre-bourg et au cheminement doux longeant le ruisseau de la Nauze par le biais de la création d'un emplacement réservé connectant le quartier à l'avenue de Verdun. Ces derniers devront être plantés d'arbres et d'arbustes afin de jouer le rôle d'aménagement paysager de transition.

Les **stationnements** respecteront les dispositions réglementaires du règlement écrit.

ESPACES VERTS : Il s'agira de conserver et renforcer la trame verte existante en limites séparatives Est, par des aménagements paysagers composés d'essences locales.

L'espace public du quartier devra être planté afin d'assurer sa vocation de détente, repos et jeu. Il sera situé en transition entre le tissu du centre-bourg et le tissu pavillonnaire récent, au carrefour des aménagements doux Nord et Est.

Les essences végétales seront issues de la palette végétale locale.

Chaque unité foncière doit être composée d'au moins 30% d'espaces verts.

RÉSEAUX DIVERS : Concernant les réseaux, le site est desservi par :

- Assainissement : assainissement collectif,
- Adduction d'Eau Potable : proximité du réseau à hauteur du lotissement des Merisiers (chemin de la Forêt) ou de Vignandis (rue du Vignandis).
- Eaux Pluviales : présence au Nord et au Sud du périmètre du secteur de fossés
- Electricité : proximité du réseau à hauteur du lotissement des Merisiers (chemin de la Forêt) ou de Vignandis (rue du Vignandis).
- Défense incendie : proximité du réseau à hauteur du lotissement de Vignandis (rue du Vignandis) ou du Village (place de la Halle).

SCHEMA D'AMENAGEMENT



- Ce qui relève de la compatibilité :
- Une voirie structurante connectant la rue de Vignadis avec le chemin de la forêt (2 points d'accroche),
 - Un traitement paysager des voiries maillant le réseau viaire,
 - Un aménagement des carrefours et/ou intersection d'entrée et de sortie du site,
 - Un aménagement modes doux et d'un espace public permettant de désenclaver le lieudit-dit « Vignadis » vers l'avenue de Verdun et du chemin de la forêt.

--- Périmètre de l'OAP
Réseau viaire
Ensemble bâti existant
Emplacement réservé

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CREER

Espace dédié à l'habitat pavillonnaire

AMENAGEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

Principe de voirie
Principe de cheminements doux
Espace public arboré à créer
Carrefour et/ou intersection sécurisée à aménager

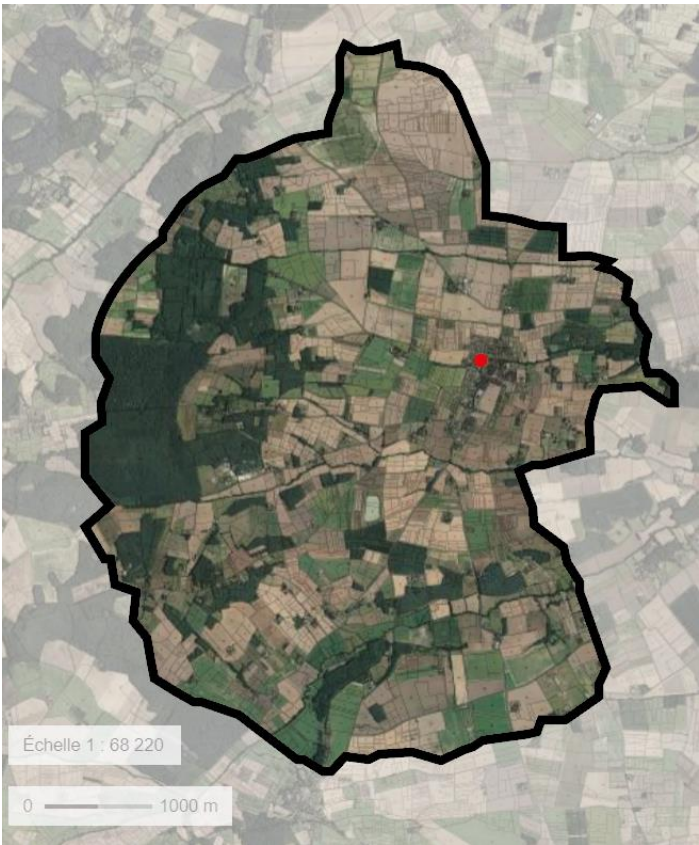
ESPACES PAYSAGERS A CONFORTER OU A CREER

Espace naturel existant (jardins potagers, fonds de jardins d'habitations boisés...)
Haie et/ou arbre à préserver
Aménagement paysager de transition composé d'essences locales à créer
Bandes végétalisées le long des voies à créer

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif sur le schéma suivant. Cependant, tout projet devra être compatible avec les éléments indiqués comme relevant de la compatibilité de l'Orientation d'Aménagement.

OAP 2 – SECTEUR 1AUB – LIEU-DIT « LAMENGU »

DESCRIPTION ET ENJEUX DU SITE



Le site offre une surface de 1,88 ha au total, destinée à une urbanisation consacrée à de l'habitat. Le lieu-dit « Lamengu » se trouve au sud du centre historique. Le site est localisé en continuité côté Sud, du secteur aggloméré ancien à vocation d'habitat, de commerce, de service et de bureau. Longé par l'avenue du 8 mai 1945 (D47), le chemin de Bessouc (D30), le site est bordé au Nord par des équipements publics (mairie, poste, cimetière) et l'emplacement réservé à destination de locaux techniques communaux, à l'Est par les jardins potagers à protéger et l'école, au Sud par l'emplacement réservé destiné à une zone sportive et plein air de 17260 m² et une zone fermée à l'urbanisation et à l'Ouest par la salle des fêtes et des habitations à l'alignement.

La surface du site est plane.

CLASSEMENT SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE :
Secteur 1AUb

SURFACE TOTALE DU SITE : 1,78 ha



Situé à proximité du centre-bourg et encadré par des équipements publics, l'objectif de l'aménagement du site est de réaliser une urbanisation en cohérence avec le tissu urbain historique du centre-bourg implanté à l'alignement. L'enjeu du site réside dans sa capacité à proposer un maillage de cheminements doux entre les équipements et les espaces publics du centre-bourg et le tissu urbain du centre historique afin de sécuriser la pratique de ces équipements.



- | | |
|---|--|
| TISSU URBAIN A VALORISER ET A CONNECTER | RESEAU DE MODES DOUX A DEVELOPPER ET A CONNECTER |
| Périmètre des OAP | Cheminements piétons (voiries avec trottoirs) |
| Espace libre actuel, potentiel support du développement urbain | Cheminements piétons à créer |
| Voiries à aménager | |
| Voiries à aménager à long terme | TRAME BLEUE ET VERTE A PRESERVER |
| Carrefour à aménager | Cours d'eau |
| INFRASTRUCTURES GENERATRICES DE MOBILITE DOUCE | Boissements linéaires, bosquets, alignements d'arbres, haies |
| Commerces | Elément présentant un intérêt paysager (pré, fond de jardin) |
| Infrastructures publiques, culturelles, sportives et de loisirs | Jardins potagers à préserver |
| Equipements scolaires | Vue panoramique et espace public à aménager |
| Espace public (places) | |
| Aménagement envisagé d'infrastructures publiques | |
| Futur city park | |

Schéma des enjeux du développement de l'armature urbaine autour du secteur 1AUb

Source : Urbactis

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MIXITÉ FONCTIONNELLE : Fonction résidentielle et un lot à vocation d'activités de commerces et de services

MIXITÉ SOCIALE : Non réglementé

FORMES URBAINES : Logements individuels pouvant être des maisons groupées. Réalisation de lots de tailles différentes, d'une superficie moyenne de 900m² pouvant s'échelonner entre 500m² à 1300m², afin de favoriser la mixité sociale avec la possibilité de créer des logements à destination des primo-accédants.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS : se référer au règlement écrit. Afin de préserver une cohérence avec le tissu urbain du centre-bourg historique duquel le site est en continuité directe, l'opération devra proposer un aménagement préservant cet effet d'alignement au travers soit des constructions implantées à proximité de l'alignement de l'emprise publique soit par une clôture et/ou un alignement d'arbres permettant de créer cet effet "paroi".

DENSITÉ : 25 lots + ou – 2.

MODALITÉS OPÉRATOIRES : Une seule opération d'aménagement d'ensemble. Possibilité d'envisager un PUP (projet urbain partenarial) ou d'une Taxe d'Aménagement Majorée pour le financement de la mise à niveau des réseaux et des équipements publics.

VOIRIE, LIAISONS DOUCES ET STATIONNEMENT : Le **réseau viaire** consiste à aménager des voies de desserte dont l'accès entrant et sortant s'effectue depuis l'avenue du 8 mai 1945.

Limiter au maximum à deux nouveaux accès depuis la RD 47.

Privilégier dans la mesure du possible des voies à sens unique et aménagées en zone de rencontre.

Aménager ou prévoir un accès permettant une future liaison inter-quartier avec la zone fermée à l'urbanisation 2AUb en limite Sud.

Lorsque la voirie ne permet pas de continuités inter-quartiers ou inter-secteurs, y compris provisoirement, une aire de retournement devra être aménagée selon les normes en vigueur.

Une largeur de 3 mètres sera réservée aux aménagements modes doux (trottoir de 1.5m de large minimum) ou à des bandes végétalisées à créer.

Au-delà des aménagements modes doux accompagnant le réseau de voiries, des **aménagements modes doux** viendront longer la limite Est du site afin de connecter le quartier aux espaces et équipements publics du centre-bourg tels que l'école, la mairie, la salle des fêtes et la place de la Halle. Ces derniers devront être plantés d'arbres et d'arbustes afin de jouer le rôle d'aménagement paysager de transition.

Les **stationnements** respecteront les dispositions réglementaires du règlement écrit.

ESPACES VERTS : Il s'agira de conserver et renforcer la trame verte existante en limites séparatives, constituée d'aménagements paysagers composés d'essences locales.

Les espaces publics du quartier devront être plantés afin d'assurer sa vocation de détente, repos et jeu. Ils devront jouer le rôle de transition entre le tissu du centre-bourg et le tissu pavillonnaire récent.

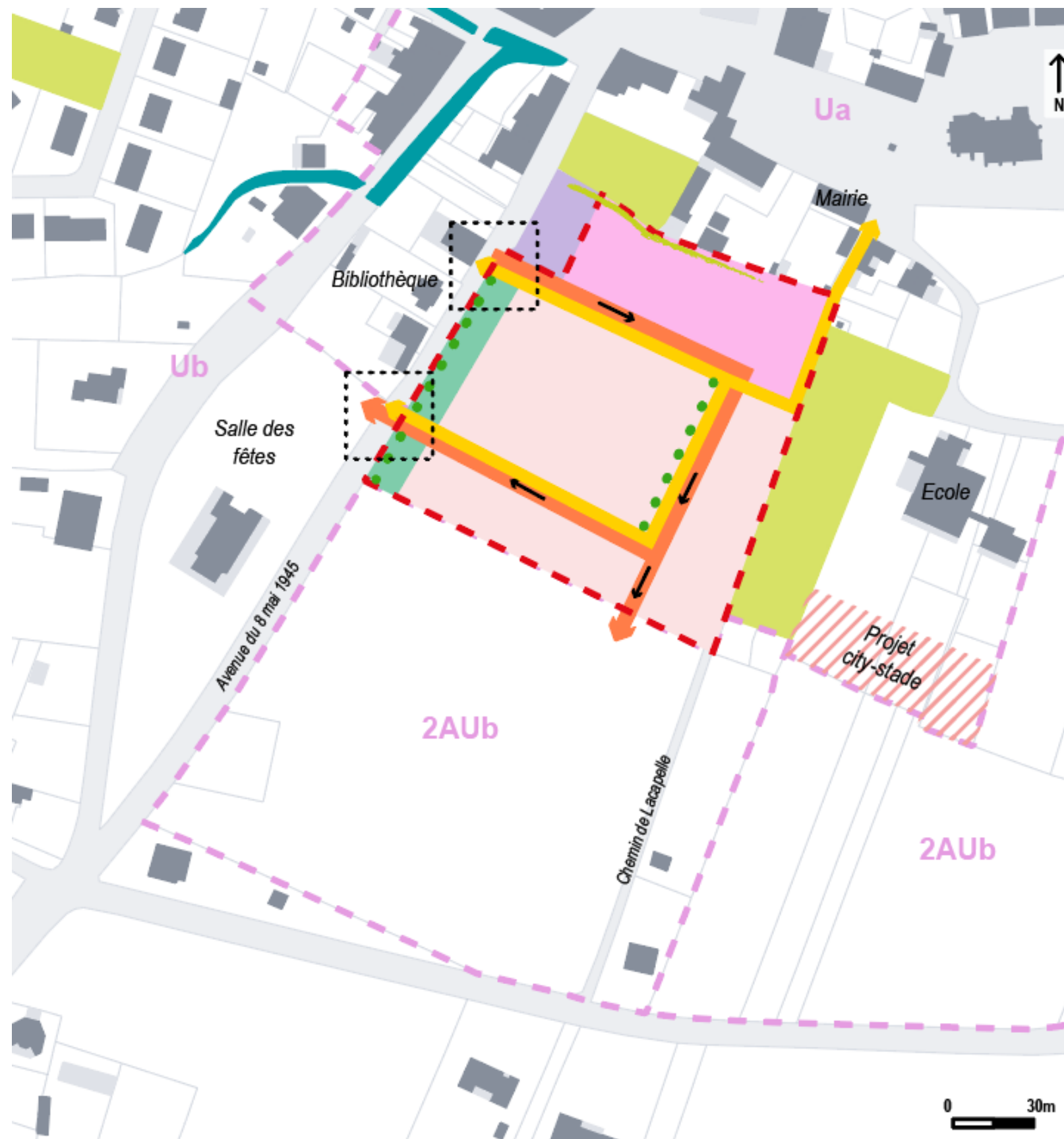
Les essences végétales seront issues de la palette végétale locale.

Chaque unité foncière doit être composée d'au moins 30% d'espaces verts.

RÉSEAUX DIVERS : Concernant les réseaux, le site est desservi par :

- Assainissement : assainissement collectif,
- Adduction d'Eau Potable : proximité du réseau à hauteur de l'avenue de Verdun.
- Eaux Pluviales : présence à l'Est et à l'Ouest du périmètre du secteur de fossés et de réseaux busés.
- Electricité : proximité du réseau à hauteur de l'avenue de Verdun, du chemin de Lacapelle.
- Défense incendie : proximité du réseau à hauteur du Village (place de la Halle).

SCHEMA D'AMENAGEMENT

Ce qui relève de la compatibilité :

- Une voirie structurante connectant à l'avenue du 8 mai 1945 (2 points d'accroche maximum),
- Un traitement paysager des voiries maillant le réseau viaire,
- Un aménagement des carrefours et/ou intersection d'entrée et de sortie du site,
- Des aménagements implantés de telle sorte à poursuivre l'effet d'alignement et/ou de paroi du centre bourg,
- Un aménagement modes doux permettant de créer des connexions entre les équipements publics de la commune (salle des fêtes, école, mairie),

- Périmètre de l'OAP
- Périmètre des zones
- Réseau viaire
- Ensemble bâti existant

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CREER

- Espace dédié à l'habitat pavillonnaire
- Espace dédié à l'habitat de type maisons de villes
- Espace dédié à des commerces et des services

AMENAGEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Principe de voirie
- Principe de cheminements doux
- Sens unique de circulation
- Carrefour et/ou intersection sécurisée à aménager

ESPACES PAYSAGERS A CONFORTER OU A CREER

- Espace naturel tampon à créer
- Espace naturel existant (jardins potagers, fonds de jardins d'habitations boisés...)
- Aménagement paysager de transition composé d'essences locales à créer
- ... Bandes végétalisées le long des voies à créer

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif sur le schéma suivant. Cependant, tout projet devra être compatible avec les éléments indiqués comme relevant de la compatibilité de l'Orientation d'Aménagement.