

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Annexé à la délibération du approuvant le PLU,

Le Maire le

ARTELIA Région Sud-Ouest

Agence de PAU

Hélioparc

2 Avenue Pierre Angot

64053 PAU CEDEX 9

Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50

Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

COMMUNE DE LOUBENS-LAURAGAIS

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
1. SITUATION ET ENJEUX	2
2. LES LIAISONS DOUCES	4
3. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT	5
3.1. LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE	5
3.2. LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	6
3.3. LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES	7
3.4. LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT	7
3.5. LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN	8
3.6. LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX	8
4. ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER	10

INTRODUCTION

A travers l'élaboration de son PLU, la commune de Loubens-Lauragais s'oriente vers un développement urbain équilibré et maîtrisé en continuité du bourg visant à une gestion durable de son territoire.

L'orientation d'aménagement et de programmation définie permet à la commune de préciser les conditions d'aménagement relatives au secteur nord du bourg à structurer et aménager. Cette orientation, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoit les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement et le patrimoine, et assurer l'insertion paysagère des projets et le développement de la commune.

Pour la commune de Loubens-Lauragais, cette orientation prendra la forme d'un schéma d'aménagement comprenant des dispositions sur les déplacements, l'habitat, la gestion des eaux pluviales,

La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) est destinée à :

- organiser la desserte routière et piétonne et assurer un maillage cohérent en appui sur les voiries existantes (rue des écoles, impasse du poids public et rue du pigeonier),
- ancrer les zones à urbaniser dans leur environnement naturel et paysager,
- organiser le développement futur en phasant l'ouverture à l'urbanisation en continuité du bourg et en prenant en compte le projet de mise en place d'un système d'assainissement collectif sur le bourg.

1. SITUATION ET ENJEUX



Fig. 1. Localisation de la zone de développement projetée

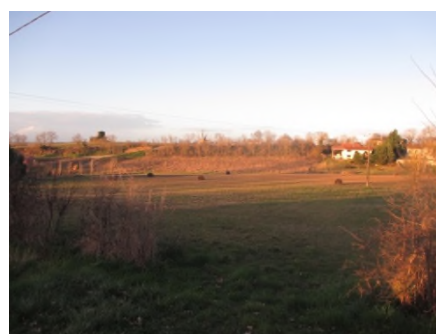


Fig. 2. Photos du site : à gauche, vue sur le bourg ancien ; à droite vu sur le pigeonnier

La zone de développement projeté (4,4 ha environ) est aujourd'hui pour partie cultivé, et présente une superficie quasiment identique à celle occupée aujourd'hui par le noyau villageois originel (environ 4,6 ha). Son périmètre est complexe et des liaisons internes seront à rechercher.

Le site s'étend sur un petit vallon situé au nord-ouest du village. Pour la partie du site située sous le village, les terrains en pente sont orientés vers un fossé mère situé au fond du vallon. La limite Nord de la zone d'urbanisation future s'appuie sur un élément de relief contraignant : un fort talus dont le franchissement est délicat et sensible du point de vue paysager.

Le site est inscrit dans le périmètre de protection situé autour du château classé monument historique. De ce fait le projet d'aménagement du secteur sera visé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).



Fig. 3. Les enjeux sur le secteur de développement projeté

2. LES LIAISONS DOUCES



La commune souhaite le développement de liaisons douces nord-sud et est-ouest pour répondre à un triple objectif de :

- créer du lien entre les différents « quartiers », anciens et futurs,
- relier les secteurs d'habitation aux secteurs d'équipements (Ecole, Mairie, Eglise, Château) et de loisirs,
- favoriser les modes de déplacements doux au cœur du bourg.

3. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT

3.1. LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

A vocation principale d'habitation, les zones à urbaniser (2AU) sont destinées à la réalisation de constructions à vocation d'habitation ou d'activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

La diversité des formes de logements doit être favorisée (petits collectifs, maisons de villes mitoyennes et maisons individuelles sur lots libres) afin de favoriser au mieux le parcours résidentiel. Sur les limites Nord, le découpage irrégulier du secteur permettra de dégager une petite série de lots libres, accessibles à l'ouest par le secteur En Bouycel ou à l'est par la rue du pigeonier. Sur la partie Sud proche du bourg ancien et des équipements sera favorisé un type d'habitat plus dense.

L'économie du foncier est un impératif aujourd'hui pour préserver les terres naturelles et agricoles et répondre de ce fait aux orientations du SCOT du Pays Lauragais. En appui sur la réalisation d'un système d'assainissement collectif, les opérations d'aménagement d'ensemble respecteront une densité moyenne de 9 à 11 logements à l'hectare (voirie et espaces verts compris) suivant qu'on se situe proche ou à l'écart du noyau villageois ancien et de ses équipements (mairie, école).

➤ Hauteur des constructions

La hauteur sous sablière des constructions, par rapport au terrain naturel ou au sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, doit être comprise entre 6 et 8 m.

En cas de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante la hauteur pourra être égale à celle de la construction avant travaux.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

➤ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

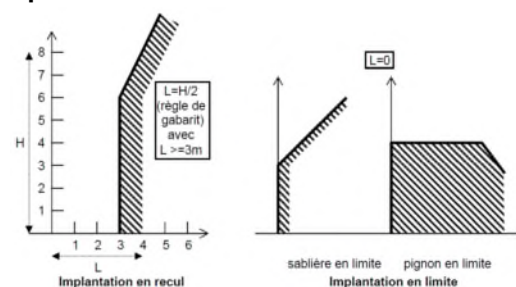
Sur l'ensemble de la zone 2AU, les constructions seront implantées perpendiculairement ou parallèlement aux voies.

Afin de se s'intégrer dans le tissu urbain existant et de réaliser un trait d'union entre les formes urbaines du bourg ancien et des quartiers d'urbanisation récente, les façades principales des constructions devront être implantées en recul ou dans la bande d'implantation du bâti identifiée dans le schéma d'aménagement défini.

➤ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en recul de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



➤ Les espaces collectifs

La place des espaces publics est importante dans ce secteur où la densité sera importante.

Ils constituent la structure du nouveau quartier, sur laquelle s'appuiera la trame bâtie. Leur diversité et leur soin apporté dans leur traitement conditionne la qualité globale des opérations d'aménagement d'ensemble.

Les espaces en cœur d'îlot du bâti groupé feront l'objet d'un aménagement de type « espace partagé » : revêtement de voirie qualitatif, plantations d'arbres. Ces espaces devront être reliées aux espaces et équipements publics déjà existants en s'appuyant sur des cheminements doux.

➤ L'insertion paysagère du quartier

La densité de bâti permet de laisser une large part aux espaces plantés, notamment aux jardins privatifs qui créent des transitions paysagères en périphérie du secteur.

En complément, la limite Nord devra être traitée de manière qualitative pour préserver le cône de vue existant sur le pigeonnier depuis le bourg ancien.

Pour les plantations, les essences végétales seront choisies dans la palette des essences locales (chênes, érables, frênes, ormes, noisetiers, aubépins, pruneliers, ...).

3.2. LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont autorisées sous conditions particulières :

- les constructions destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité.

Sont interdites les usages et affectations, constructions et activités suivantes :

- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôts,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.

La commune n'envisage pas de dispositions spécifiques en matière de mixité sociale dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

3.3. LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET LA PREVENTION DES RISQUES

➤ Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

20% minimum de l'unité foncière doit être maintenue en « pleine terre »¹ afin de privilégier la présence des jardins et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau, la réalisation de toute nouvelle opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre.

➤ Les espaces naturels et la biodiversité

Des surfaces seront consacrées à la création (plantation d'arbres en alignement sur les espaces publics, petit jardin de quartier) ou la préservation de milieux naturels (abords de ruisseau, talus, ...). Des haies et arbres de hautes tiges seront plantés et feront partie intégrante de l'aménagement, ils favorisent le maintien d'une trame verte au cœur de la zone urbaine.

➤ Les performances énergétiques et environnementales des constructions

Le plan d'ensemble du quartier doit permettre aux constructions de bénéficier du meilleur apport solaire passif, en facilitant l'ouverture des constructions au sud et en évitant les effets de masque (ombre portée d'un bâtiment ou d'un arbre) ou les vis-à-vis. C'est pourquoi les maisons de ville implantées au nord des voies orientées sud-est/nord-ouest devront se situer en retrait de la voie alors que celles implantées au sud devront se situer au maximum en alignement sur voirie.

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

3.4. LES BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules motorisés des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics et correspondre aux besoins de la construction.

Il est exigé la réalisation d'un minimum de 2 places de stationnements par logement.

En appui sur l'espace public ou le long des voies de communication, les opérations d'aménagement d'ensemble devront également prévoir des places de stationnement visiteur. L'aménageur devra respecter au minimum une place de stationnement visiteur pour 3 logements créés.

¹ Une surface est définie comme étant de « pleine terre » si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales)). En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

3.5. LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le choix d'urbanisation en continuité ouest du bourg ancien et l'orientation visant à favoriser la création d'un cheminement doux en direction de la RD 826, vise à valoriser la proximité entre la zone d'urbanisation future et l'arrêt de transports interurbains du Conseil Départementale de la Haute-Garonne.

3.6. LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

➤ La desserte par les voies

La trame viaire se connecte au noyau villageois en favorisant la mise en place d'un maillage routier en appui sur les voies déjà existantes (rue des écoles, impasse du poids public et rue du pigeonier) conformément aux orientations définies dans le schéma d'aménagement.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les voies en impasse sont autorisées de façon provisoire (entre deux opérations d'aménagement d'ensemble) mais les aménagements devront garantir le maillage et les liaisons entre chacune des opérations.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères.

➤ Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

➤ Eaux usées

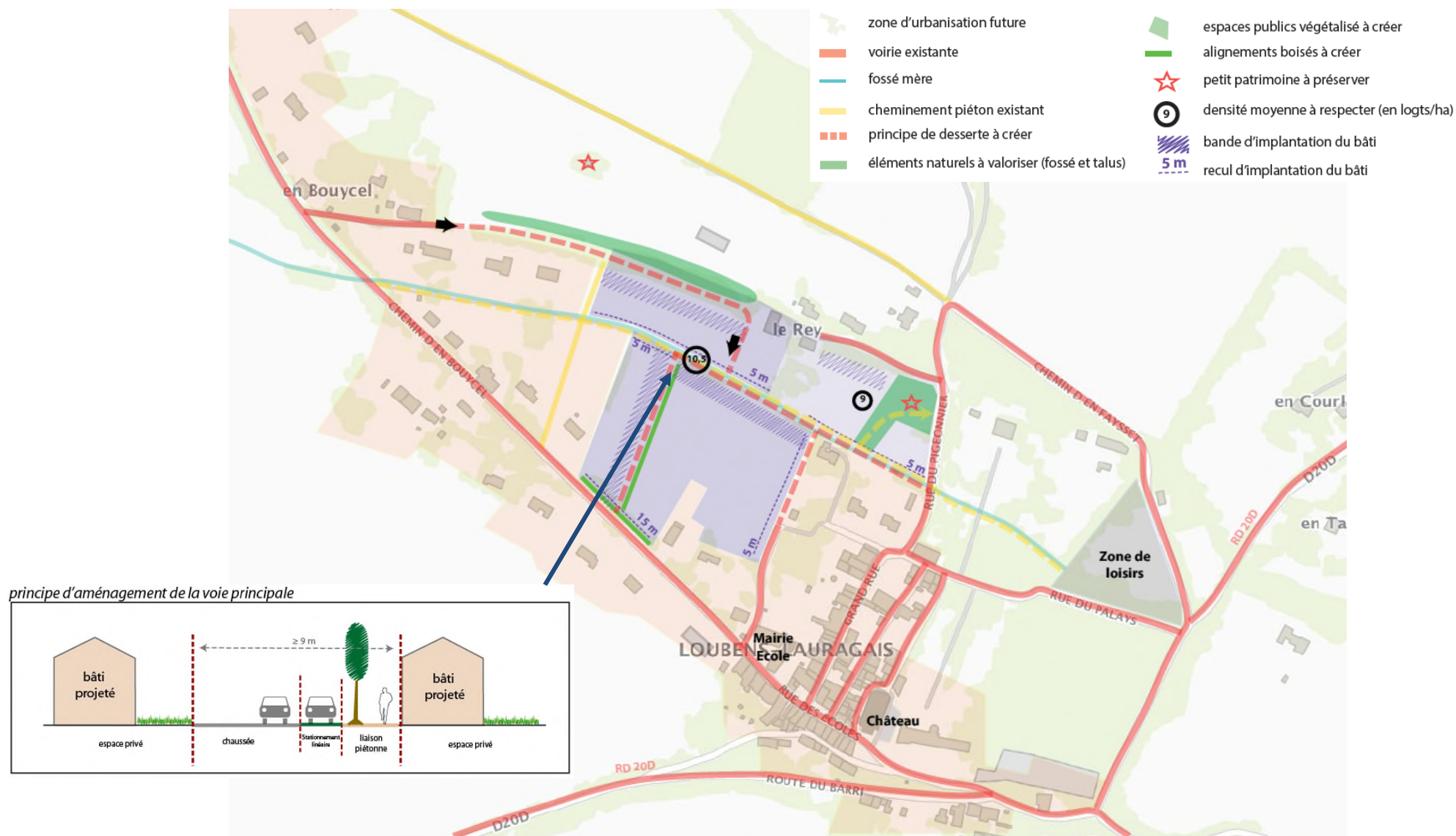
Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement quand il existe.

➤ Autres réseaux

Les réseaux doivent être enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirages enterrées.

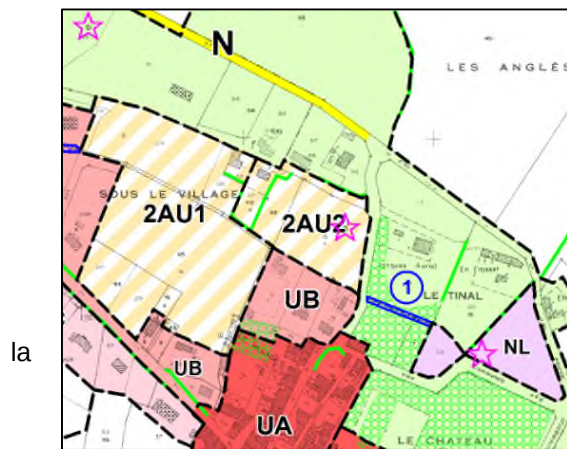
➤ Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreau) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux fibre optique.

**Fig. 4. Schéma d'aménagement de la zone de développement projetée**

4. ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER

Les zones 2AU1 et 2AU2 ne seront urbanisables qu'après une modification du PLU qui permettra d'ouvrir toutes ou partie de ces zones lorsque celles-ci seront desservies par les réseaux (assainissement, eau, électricité, ...) en capacité suffisante au droit de la zone.



Zone 2AU1

Les constructions sont autorisées, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Zone 2AU2

Les constructions nouvelles seront autorisées, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à la condition que l'aménagement préalable de 80% minimum des lots prévus dans zone 2AU1 soit réalisé.