

Département du Tarn
Commune de Roquemaure

PLAN LOCAL D'URBANISME

3

ORIENTATION
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

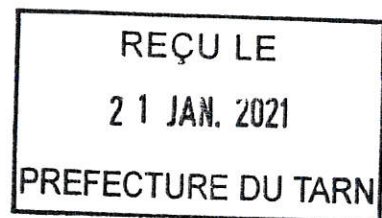
Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
Tél 05 63 66 44 22

Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
Tél 05 61 82 60 76

contact@urbactis.eu
www.urbactis.eu



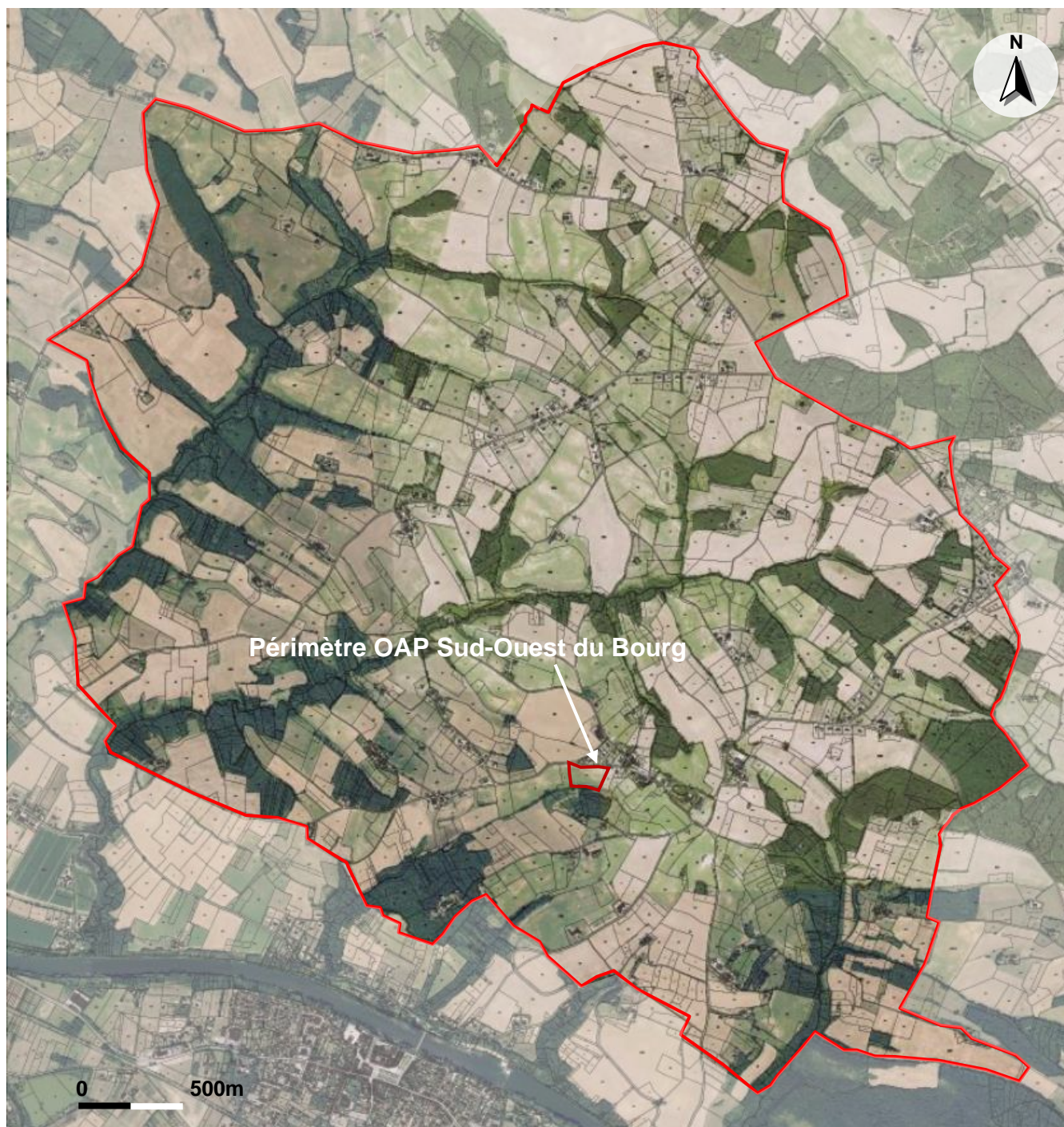
Pour Le Président,
Par délégation au Vice-Président,
Olivier DAMEZ

Dossier n°120103

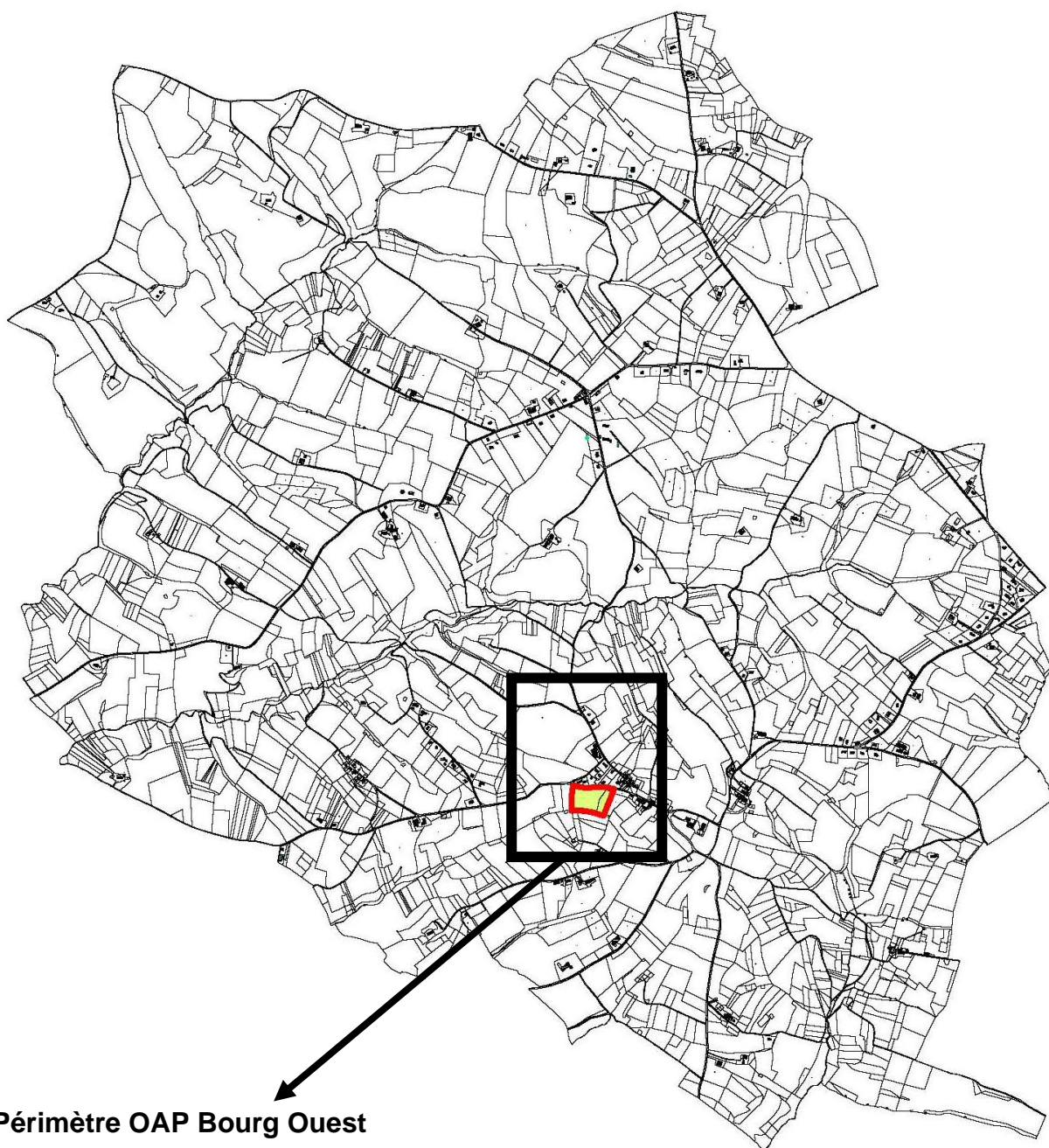
SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
LOCALISATION DES ZONES SOUMISES A DES OAP DANS LA REVISION DU PLU	3
ZONE 1AU – SECTEUR SUD-OUEST DU BOURG	5
BILAN DU POTENTIEL DE LOGEMENT SUR LES ZONES A URBANISER	7

LOCALISATION DE LA ZONE SOUMISE A UNE OAP DANS LA REVISION DU PLU








Source : fond de carte extrait de la vue aérienne de Géoportail

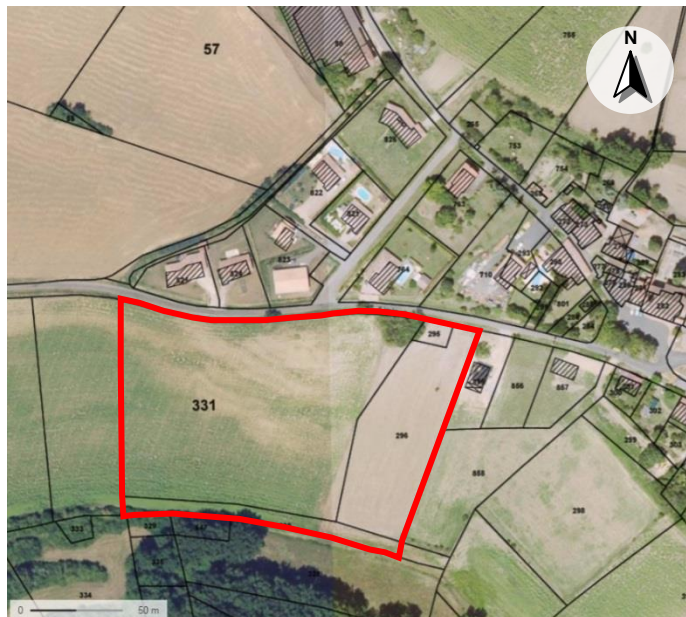


Périmètre OAP Bourg Ouest

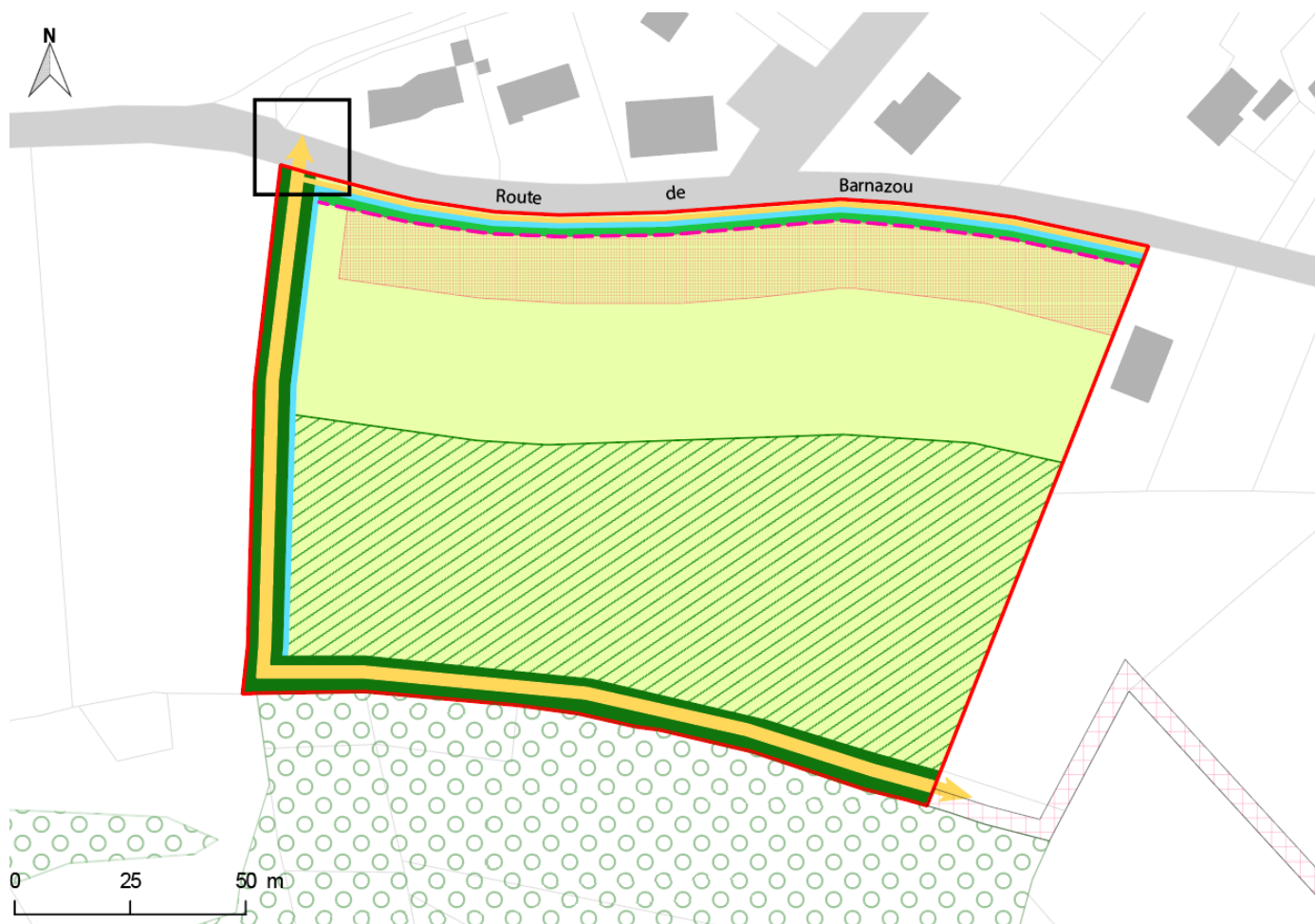


SECTEUR SUD-OUEST DU BOURG

-  Périmètre de l'OAP
-  Liaison douce
-  Recul inconstructible
-  Zone d'implantation du bâti pour les constructions principales
-  Entrée de village à aménager
-  Emplacement réservé
-  Partie basse des terrains réservée aux aménagements paysagers et classé en zone naturelle
-  Noue paysagère
-  Espace vert collectif
-  Espaces vert collectif paysager avec par endroit une végétation arbustive basse (1,50m maximum de hauteur) et ponctuellement quelques arbres



Source : extrait de la vue aérienne de Géoportail



SUPERFICIE DE L'OAP : 1,97 hectares (19695,8 m²)

MODALITES OPERATOIRES : une seule opération d'ensemble sur la totalité de la zone.
Des dispositifs opérationnels ou fiscaux pourront être mis en place (de type Projet Urbain Partenarial ou Taxe d'Aménagement) afin de faire la mise à niveau des équipements publics.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

Principe de voirie

Prévoir un élargissement de la VC n°5 ainsi qu'un aménagement pour marquer l'entrée de village.

Principes concernant le stationnement

Les parcelles étant relativement grandes (950 m²), le stationnement des lots et des visiteurs se fera à la parcelle.

Liaisons douces

Aménager un cheminement piétonnier le long de la VC n°5.

Principe d'espaces collectifs et plantations

Aménager un espace vert de 5 m de largeur environ entre la VC5 (cheminement à créer compris) et le recul inconstructible tout en intégrant une noue paysagère.

Pour les noues, prévoir un enherbement. Toutefois, possibilité d'intégrer dans le fond des noues des plantes facilitant la filtration des eaux pluviales et contribuant à leur mise en valeur.

Pour la bande d'espace vert située entre la noue et les habitations, prévoir des plantes basses (vivaces et arbustives) peu exigeantes en arrosage.

Prévoir dans la partie Sud une valorisation paysagère de de la liaison douce à créer en intégrant :

- par endroit, des plantes basses (vivaces et arbustives) peu exigeantes en arrosage,
- ponctuellement quelques arbres.

Principe d'espaces verts sur le domaine privatif

Au moins 60% de la surface de chaque lot sera destiné aux espaces verts.

La partie basse des terrains sera réservée à des aménagements paysagers, (plantations, arbres...) où seule la construction d'annexes sera autorisée.

PRINCIPE DE REPARTITION DES LOGEMENTS :

Habitat pavillonnaire : 6 lots + ou – 1.

PRINCIPE D'IMPLANTATION DES LOGEMENTS :

Les constructions principales seront implantées de manière à :

- être à l'alignement de l'emprise publique tout en tenant compte de la zone constructible et du recul inconstructible de 12 m par rapport à l'axe de la voie actuelle,
- privilégier une exposition favorable de la façade principale et des jardins tout en tenant compte de la topographie du terrain (faîtage du toit parallèle à la pente) et des reculs définis aux articles 6 et 7 du Règlement.

POINTS SUR LES RESEAUX : la zone est desservie par l'ensemble des réseaux¹ :

- AEP,
- Pluvial,
- EDF,
- Défense incendie.

¹ A noter, la non présence d'assainissement collectif nécessite des lots d'une surface minimum de 700 m².

BILAN DU POTENTIEL DE LOGEMENT SUR LA ZONE A URBANISER

	Superficie du site en ha	Superficie du site en ha réellement constructible (hors voirie, espaces verts, noues, éléments naturels à préserver, zone inondable...)	Hypothèse moyenne du nombre total de logements	Densité/ha par rapport à la surface totale de la zone	Densité/ha par rapport à la surface réellement constructible (hors voirie, espaces verts, noues, éléments naturels à préserver, zone inondable...)
Secteur Sud-Ouest du Bourg	1,97 (0,92 ha en zone 1AU et 1,05 ha en zone N)	0,64	6	3	9

Densité dans la zone 1AU

- 3 logements/ha,
- 9 logements/ha par rapport à la surface réellement constructible.