

département de HAUTE-GARONNE COMMUNE DE

LAGARDELLE-SUR-LEZE

PREMIÈRE RÉVISION

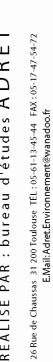
PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

TROISIEME MODIFICATION
SIMPLIFIEE

4.4

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT





SOMMAIRE

AVANT-PROPOS : LES SCHEMAS DE PRINCIPE D'ORGANISATION INTERNE DE ZONES A RBANISER
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE "D'AU LLAGE"5
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE DE "CAULET LINAS"
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DES ZONES D'URBANISATION FUTURE DE "LA RABO"9
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE ''DU RAMA ET A RUE GROSSE11
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE DE LA PLAINE U VIGNÉ13
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE DE CASSAGNOUS DES MAURENS''
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE D'ACTIVITÉS E "LA GRANGE"17
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE "DU CHAMP UPUITS"
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE ''DU APERET''
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE "DE OUNSOU"23

AVANT-PROPOS : LES SCHÉMAS DE PRINCIPE D'ORGANISATION INTERNE DE ZONES À URBANISER

Conformément à la nouvelle loi urbanisme et habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003, les orientations ou prescriptions particulières, concernant plus spécifiquement des espaces ou des quartiers, ou des actions publiques, dans le respect de l'article R123-3 du Code de l'Urbanisme, ont été réalisées sous forme de schémas d'organisation de zones

Les zones à urbaniser, portées AU ou AU odans le plan de zonage, ont été étudiées dans le détail afin que leur aménagement soit réalisé dans la plus grande cohérence, et qu'elles s'organisent harmonieusement dans le tissu bâti existant.

Dans ce cadre, chaque zone AU ou AUo a fait l'objet d'une orientation d'aménagement sous la forme d'un schéma d'organisation et de désenclavement de zone.

Ces schémas, étudiés au niveau de l'esquisse, mettent notamment en évidence :

- → la voirie primaire de la zone,
- → les espaces verts d'accompagnement (coulées vertes, placettes, plantations d'alignements...)
- → le type de tissu urbain souhaité (habitat en bande, habitat pavillonnaire)...

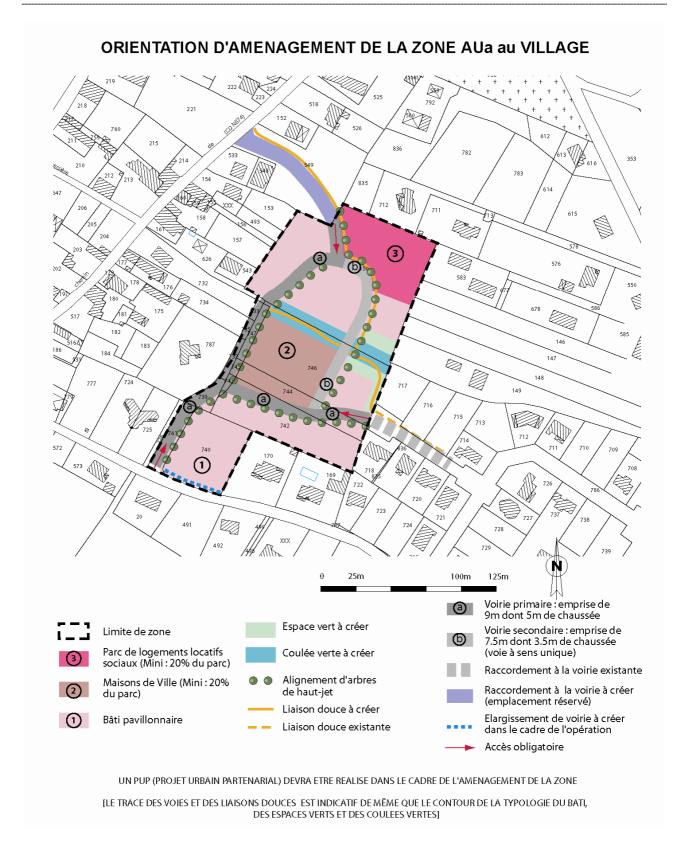
Les zones d'urbanisation future étudiées concernent :

- la zone AU située au lieu-dit « au Village »
- ▶ la zone AUo situées au lieu-dit « Caulet et Linas»
- ▶ la zone AU/AUo située au lieu-dit « la Crabo»
- ▶ la zone AUo située au lieu-dit « le Rama et la rue Grosse»
- la zone AUo située au lieu-dit « la Plaine du Vigné»
- ▶ la zone AU située au lieu-dit « Cassagnous des Maurens»
- ▶ la zone AUo située au lieu-dit « Champ du Puits»

- ▶ la zone AUb située au lieu-dit « Caperet»
- ▶ la zone AUo située aux lieux-dits « Mounsou/le Rama»

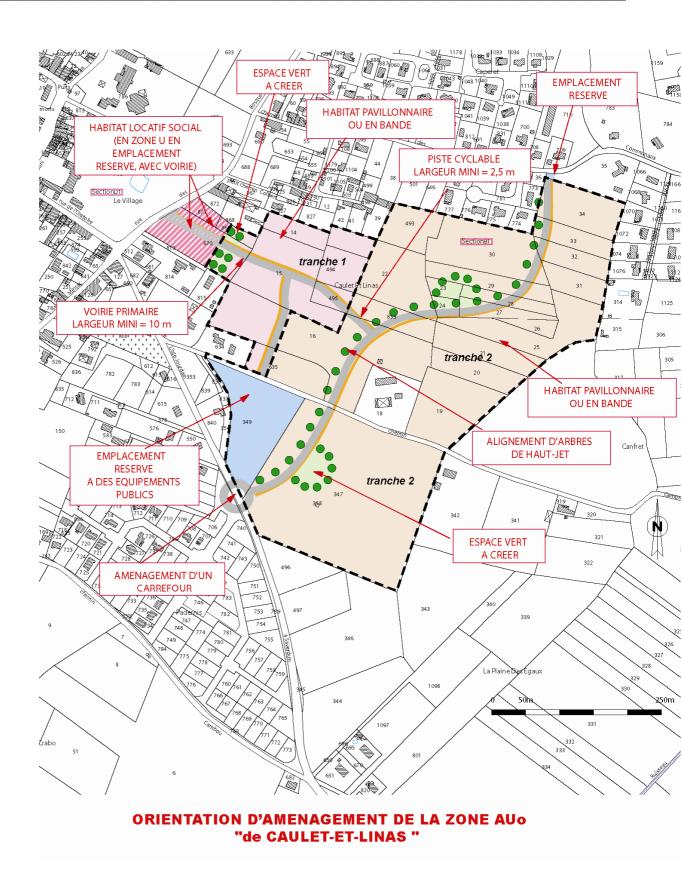
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE "d'au VILLAGE"

- ✓ Zone desservie par le réseau collectif d'assainissement
- ✓ Voirie primaire débouchant d'une part sur le chemin de la Crabo, d'autre part en face de la voie interne au lotissement de Cambou (rue Paul Gauguin), et sur une voie nouvelle à créer, qui reliera la zone à la RD74 (emplacement réservé). Ces 3 accès sont obligatoires.
- ✓ La voirie primaire aura une largeur d'emprise de 9m minimum, dont 5m de chaussée. La voie secondaire aura une largeur d'emprise de 7.50m minimum, dont 3.5m de chaussée : elle sera à sens unique.
- ✓ Elargissement du chemin de la Crabo (emplacement réservé).
- ✓ La structure urbaine de la zone sera composée de 3 îlots distincts: un parc de logements locatifs sociaux à hauteur de 20% minimum du parc de logements de la zone; un parc de maisons de Ville (habitat en bande) à raison de 20% minimum du parc de logements de la zone, la dernière partie sera constituée de lots en accession à la propriété (habitat pavillonnaire).
- ✓ Un espace vert est prévu au sein de la zone, sous forme d'une coulée verte.
- ✓ Principe d'une piste cyclable traversant la zone, au niveau de la coulée verte, et en direction de la voie nouvelle à créer (liaison avec la RD74).
- ✓ Un Projet Urbain Partenarial (PUP) devra être réalisé dans le cadre de l'aménagement de la zone.



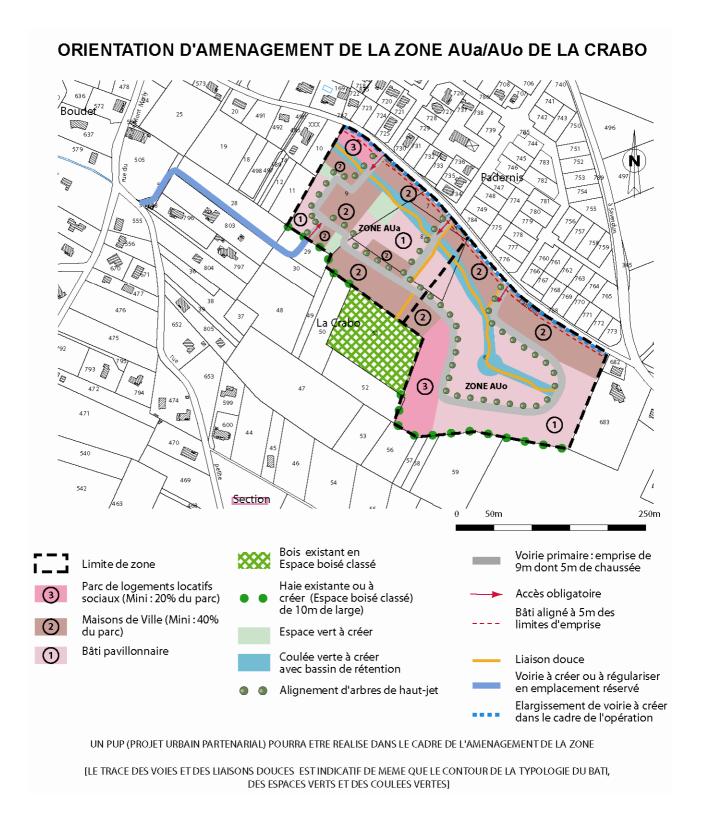
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE de "CAULET ET LINAS"

- ✓ Zone desservie par réseau collectif d'assainissement (la mise en place du réseau d'assainissement collectif est cependant subordonnée à la réalisation de la nouvelle STEP)
- ✓ Voirie primaire reliant la route de Saverdun au chemin des Barthes et Communaux, ainsi qu'à la rue des Bosquets
- ✓ Une petite partie de la zone, plus proche du village, pourra être ouverte à court ou moyen terme (tranche 1) ; l'autre partie, beaucoup plus vaste, ne sera urbanisée qu'à plus long terme (tranche 2)
- ✓ La zone est étudiée en étroite relation avec le tissu urbain environnant, et notamment le projet d'habitat locatif social, classé en zone UB et mis en emplacement réservé
- ✓ La zone sera consacrée à la réalisation d'habitat pavillonnaire ou en bande
- ✓ Plusieurs placettes conçues en espaces verts sont prévues, dont une dans la tranche 1, à proximité des logements sociaux
- ✓ Dans la tranche 2, il est prévu une réserve foncière (emplacement réservé) destinée à recevoir à terme des équipements publics (ateliers municipaux, extension à long terme du cimetière)
- ✓ La tranche 2 pourra prévoir la réalisation de logements sociaux en tant que de besoin pour parvenir à une mixité urbaine convenable
- ✓ Principe d'une piste cyclable le long de la voirie de désenclavement



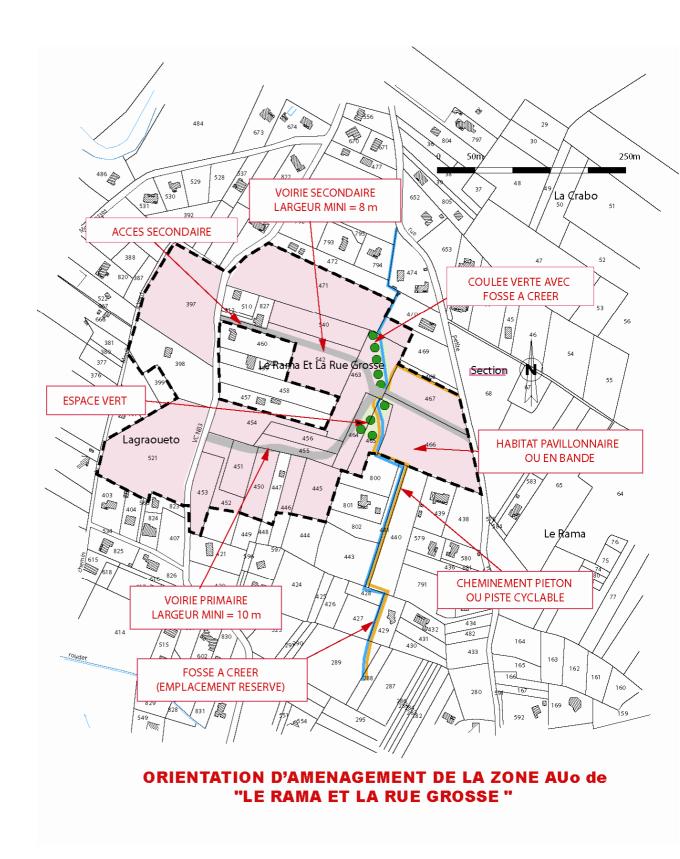
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DES ZONES D'URBANISATION FUTURE DE "LA CRABO"

- ✓ Zone desservie par réseau collectif d'assainissement
- ✓ Voirie primaire débouchant sur le chemin de la Crabo, en face des voies internes au lotissement de Cambou (accès obligatoires).
- ✓ Voirie primaire débouchant sur une voie nouvelle à créer, au sud-ouest de la zone, à l'emplacement de l'impasse des Oliviers.
- ✓ La voirie primaire aura une largeur d'emprise de 9m minimum, dont 5m de chaussée.
- ✓ Elargissement du chemin de la Crabo (emplacement réservé sur la partie classée en AUo).
- ✓ La structure urbaine de la zone sera composée de 3 îlots distincts: un parc de logements locatifs sociaux à hauteur de 20% minimum du parc de logements de la zone; un parc de maisons de Ville (habitat en bande) à raison de 40% minimum du parc de logements de la zone, la dernière partie sera constituée de lots en accession à la propriété (habitat pavillonnaire).
- ✓ En bordure du chemin de la Crabo, les constructions seront alignées à 5m des limites d'emprise.
- ✓ Un espace vert est prévu en limite de l'espace boisé classé (correspondant au bois de robiniers) ; un second espace vert est prévu au sein de la zone, sous forme d'une coulée verte qui recevra le ou les bassins de rétention paysagers.
- ✓ Principe d'une piste cyclable traversant la zone, au niveau de la coulée verte, et en direction du bois de Robinier.
- ✓ Les 2 haies existantes situées en limite sud de la zone seront classées en espace boisé classé (à l'exception de l'emprise de la voie nouvelle à créer en emplacement réservé), et prolongées jusqu'au bois de Robinier.
- ✓ Un Projet Urbain Partenarial (PUP) pourra être réalisé dans le cadre de l'aménagement de la zone.



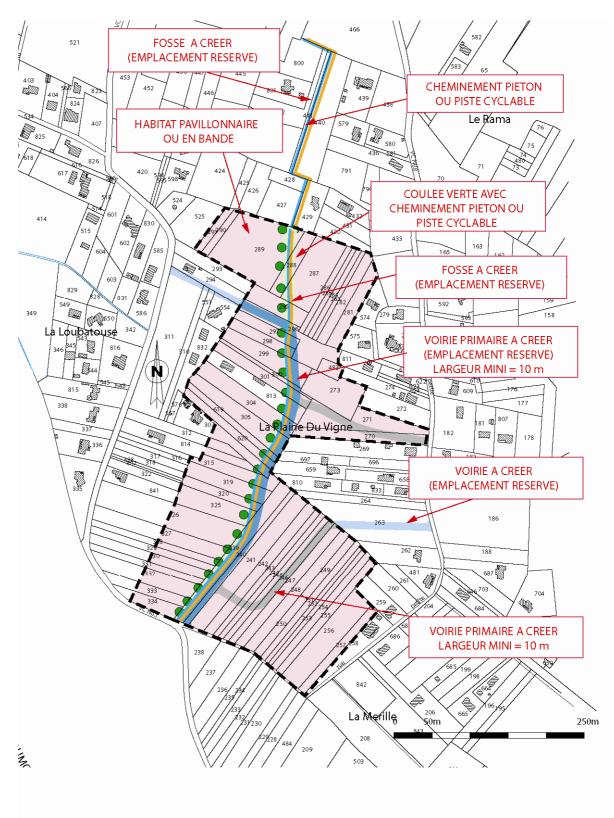
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE "DU RAMA ET LA RUE GROSSE

- ✓ Zone d'urbanisation différée qui sera desservie par réseau collectif d'assainissement ; le réseau d'assainissement collectif ne sera pas mis en place avant 2018. Compte-tenu de l'état de saturation de la station d'épuration actuelle, la zone AUo inclut également des terrains qui avaient été classés en U au POS précédent (à l'ouest de la rue Grosse)
- √ Voirie primaire reliant la rue Grosse et la rue Petite
- ✓ la zone sera consacrée à un habitat pavillonnaire ou en bande
- ✓ Principe d'un espace vert central à la zone (placette)
- ✓ Principe d'un cheminement piéton traversant la zone, provenant de la zone AUo de "la Plaine du Vigné"



ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE DE LA PLAINE DU VIGNÉ

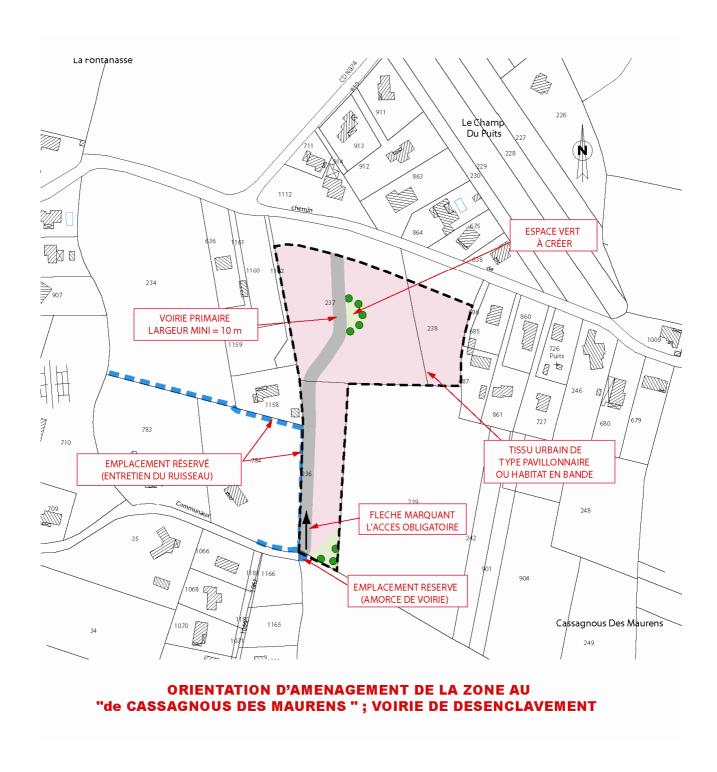
- ✓ Zone d'urbanisation différée qui sera desservie par réseau collectif d'assainissement ; dans ce secteur, le réseau d'assainissement collectif ne sera pas mis en place avant 2018
- ✓ la zone sera consacrée à un habitat pavillonnaire ou en bande
- ✓ Réalisation d'un fossé (emplacement réservé) destiné à recevoir les eaux issues des dispositifs d'assainissement autonome des zones urbaines situées de part et d'autre (rues Petite et Grosse)
- ✓ Principe d'une coulée verte longeant le fossé à créer
- ✓ Principe d'un cheminement piéton traversant la zone, le long de la coulée verte
- ✓ Voirie primaire reliant la rue Grosse et la rue Petite ; une grande partie du linéaire de la future voie est en emplacement réservé car son tracé coïncide avec le fossé à créer



ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AU0 DE "LA PLAINE DU VIGNE"

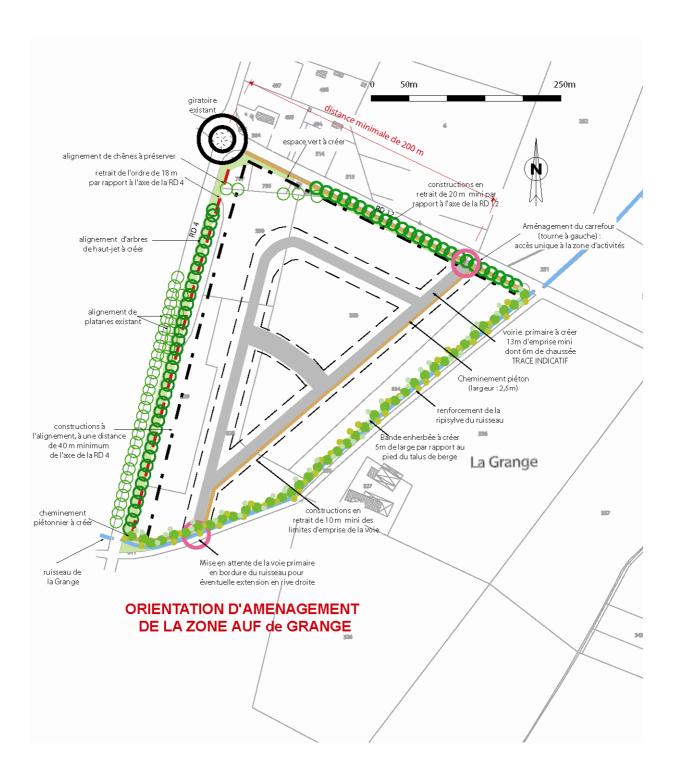
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE DE "CASSAGNOUS DES MAURENS"

- ✓ Zone desservie par réseau collectif d'assainissement
- ✓ la zone souffre d'une conduite insuffisante (ø 42) pour assurer l'alimentation en eau potable des habitations susceptibles d'y être construites. On se repiquera de préférence sur une canalisation en ø110 située en bordure de la RD74 (route de la Fontanasse) ; cela sous-tend de poser une conduite sur une vingtaine de mètres, le long du chemin de Cassagnous des Maurens.
- ✓ la zone sera consacrée à un habitat pavillonnaire ou en bande
- ✓ Voirie primaire reliant le chemin des Barthes Communaux au chemin des Cassagnous des Maurens
- ✓ Principe d'une placette (espace vert) au centre de la zone, ainsi qu'à l'extrémité du chemin des Barthes Communaux
- ✓ Création d'un emplacement réservé correspondant à l'amorce de la voie de liaison entre le chemin des Barthes Communaux et la route de Fontanasse, ainsi qu'à l'entretien du ruisseau de Pradalot



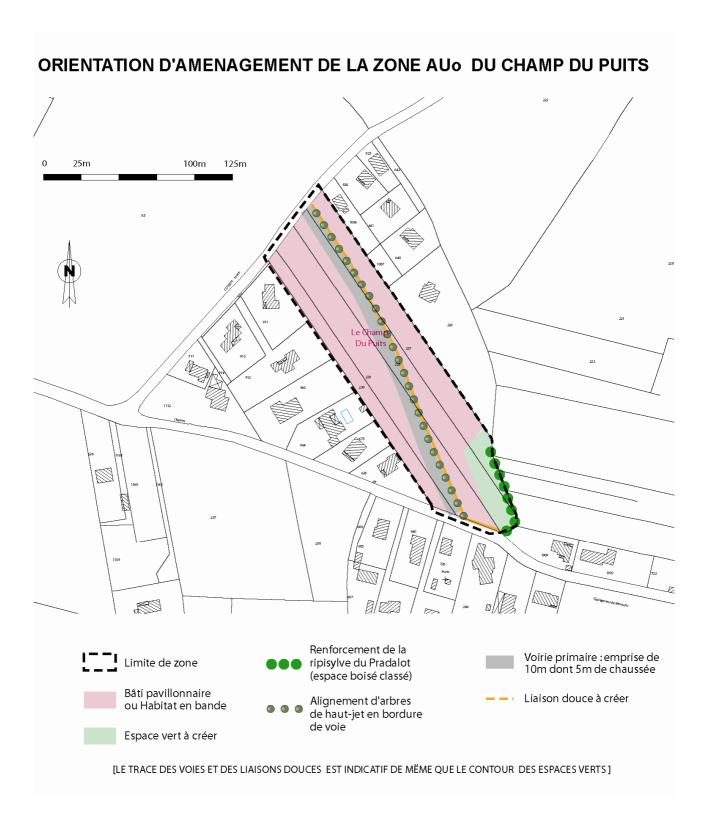
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE D'ACTIVITÉS DE "LA GRANGE"

- ✓ Zone qui sera desservie par une station d'épuration propre à la zone
- ✓ La zone sera consacrée à des activités artisanales, commerciales, de services
- ✓ Accès unique sur la RD12, à une distance minimale de 200m par rapport au giratoire existant RD4 x RD12
- ✓ La voirie primaire aura une emprise totale minimale de 13m dont 6m de largeur de chaussée
- ✓ La voirie primaire bordera le ruisseau de la Grange pour permettre à terme le cas échéant une éventuelle extension de la zone d'activités en rive droite du ruisseau
- ✓ Les constructions seront implantées à l'alignement, en retrait de 40m minimum par rapport à l'axe de la RD4 ; elles seront implantées à une distance minimale de 18m de l'axe de la RD12, à 20m de l'axe de la RD12 et à 10m des limites d'emprise de la voie primaire
- ✓ Principe d'un espace vert sous forme d'une bande enherbée dont la largeur sera comprise dans la bande des 18m de l'axe de la RD4 : cette bande devra être également plantée d'un alignement d'arbres de haut-jet ; même principe de bande enherbée le long de la RD12 et le long du ruisseau de la Grange (largeur de 5m par rapport au pied de talus de berge)
- ✓ Principe de cheminements piétons le long de la RD12 et de la voie primaire



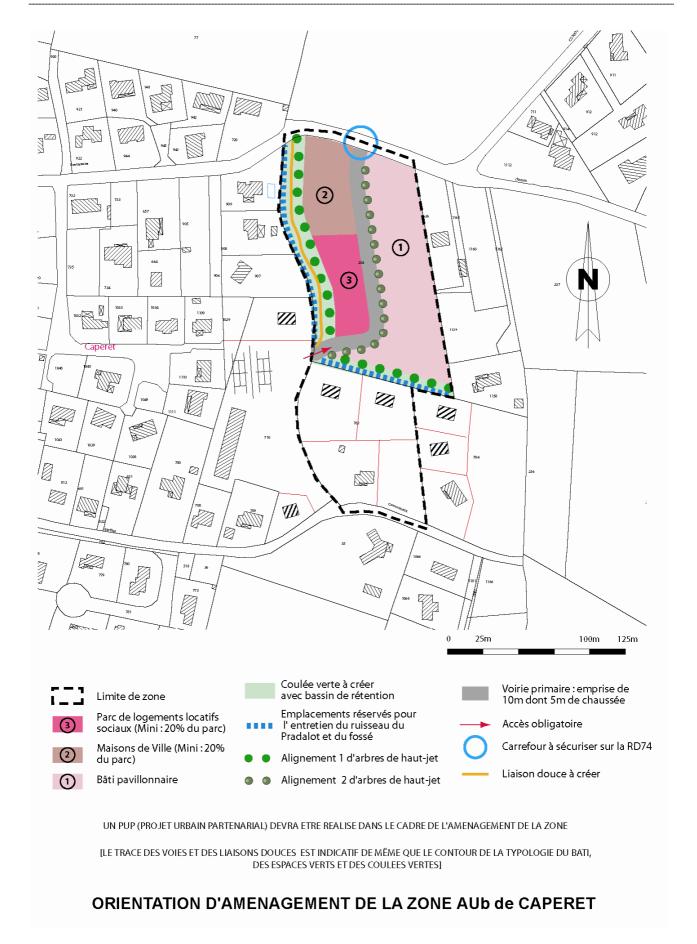
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE "DU CHAMP DU PUITS"

- ✓ Zone desservie par réseau collectif d'assainissement
- ✓ La zone sera consacrée à un habitat pavillonnaire ou en bande
- \checkmark Le secteur est soumis à la remontée de la nappe phréatique en période de hautes eaux : le plancher bas des constructions devra être surélevé de 0.40m par rapport au T.N.; les sous-sols sont interdits
- ✓ Principe d'une voirie primaire reliant la RD74 au chemin des Cassagnous des Maurens
- ✓ Principe d'un espace vert en bordure du ruisseau de Pradalot
- ✓ La ripisylve du ruisseau de Pradalot sera reconstituée (classement en espace boisé classé à créer)



ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE "DU CAPERET"

- ✓ Zone desservie par réseau collectif d'assainissement
- ✓ La zone sera consacrée à un habitat pavillonnaire ou en bande
- \checkmark Le secteur est soumis à la remontée de la nappe phréatique en période de hautes eaux : le plancher bas des constructions devra être surélevé de 0.40m par rapport au T.N. ; les sous-sols sont interdits
- ✓ Principe d'une voirie primaire reliant la RD74 au chemin longeant le ruisseau de Pradalot, et accédant au chemin des Barthes et Communaux (accès obligatoire).
- ✓ La voirie primaire aura une largeur d'emprise de 10m minimum, dont 5m de chaussée. La voie primaire sera dotée d'un alignement d'arbres de haut-jet.
- ✓ La structure urbaine de la zone sera composée de 3 îlots distincts: un parc de logements locatifs sociaux à hauteur de 20% minimum du parc de logements de la zone; un parc de maisons de Ville (habitat en bande) à raison de 20% minimum du parc de logements de la zone, la dernière partie sera constituée de lots en accession à la propriété (habitat pavillonnaire).
- ✓ Principe d'un espace vert sous forme d'une coulée verte en bordure du ruisseau de Pradalot et du fossé mère situé au sud de la zone. La largeur de ces espaces verts devra permettre le parfait entretien des 2 cours d'eau par des engins mécaniques (à cet effet, des emplacements réservés de 4m de largeur ont été constitués). Cet espace vert sera doté d'un alignement d'arbres de haut-jet dont l'espèce sera différente de celle de l'alignement d'arbres longeant la voirie.
- ✓ Principe d'une liaison douce longeant le ruisseau de Pradalot et permettant l'accès aux tennis et à la maison du Judo.
- ✓ Un Projet Urbain Partenarial (PUP) devra être réalisé dans le cadre de l'aménagement de la zone.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'URBANISATION FUTURE "DE MOUNSOU"

- ✓ Zone en attente de la desserte par le réseau collectif d'assainissement
- ✓ La zone sera consacrée à un habitat pavillonnaire ou en bande
- ✓ Principe d'une voirie primaire reliant en 2 endroits la rue Petite (accès nord et accès sud). L'accès nord se fera obligatoirement par la flèche identifiée dans l'orientation d'aménagement, et reprise dans le document graphique du PLU.
- ✓ Une partie de la voirie primaire est classée en emplacement réservé (n°12).
- ✓ La voirie primaire aura une largeur d'emprise de 8m minimum, dont 5m de chaussée. La voie primaire sera dotée d'un alignement d'arbres de haut-jet.
- ✓ Principe d'un espace vert sous forme d'une coulée verte qui reliera obligatoirement la rue Petite à l'extrémité est de la zone, bordée par un massif boisé. Un alignement d'arbres de haut-jet, d'espèce différente de celle plantée en bordure de voie primaire, sera implanté en bordure sud-est de la zone.
- ✓ Principe d'une liaison douce rejoignant la rue Petite au chemin de Mounsou, à l'est de la zone.

