

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LAMAGDELAINE

O.A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

2.2

UrbaDoc

56, avenue des Minimes
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
Fax. : 05 31 60 25 80
urbadoc@free.fr

PROJET DE PLU ARRETE	27/06/2012
ENQUETE PUBLIQUE	Du 28/01/2013 au 07/03/2013
PLU APPROUVE	24/06/2013

Les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que sur les zones qui connaissent une évolution significative. En ce sens, la municipalité a souhaité détailler dans le Plan Local d'Urbanisme de LAMAGDELAINE plusieurs orientations d'aménagement portant sur des secteurs que le conseil municipal souhaite mettre en valeur par un aménagement cohérent.

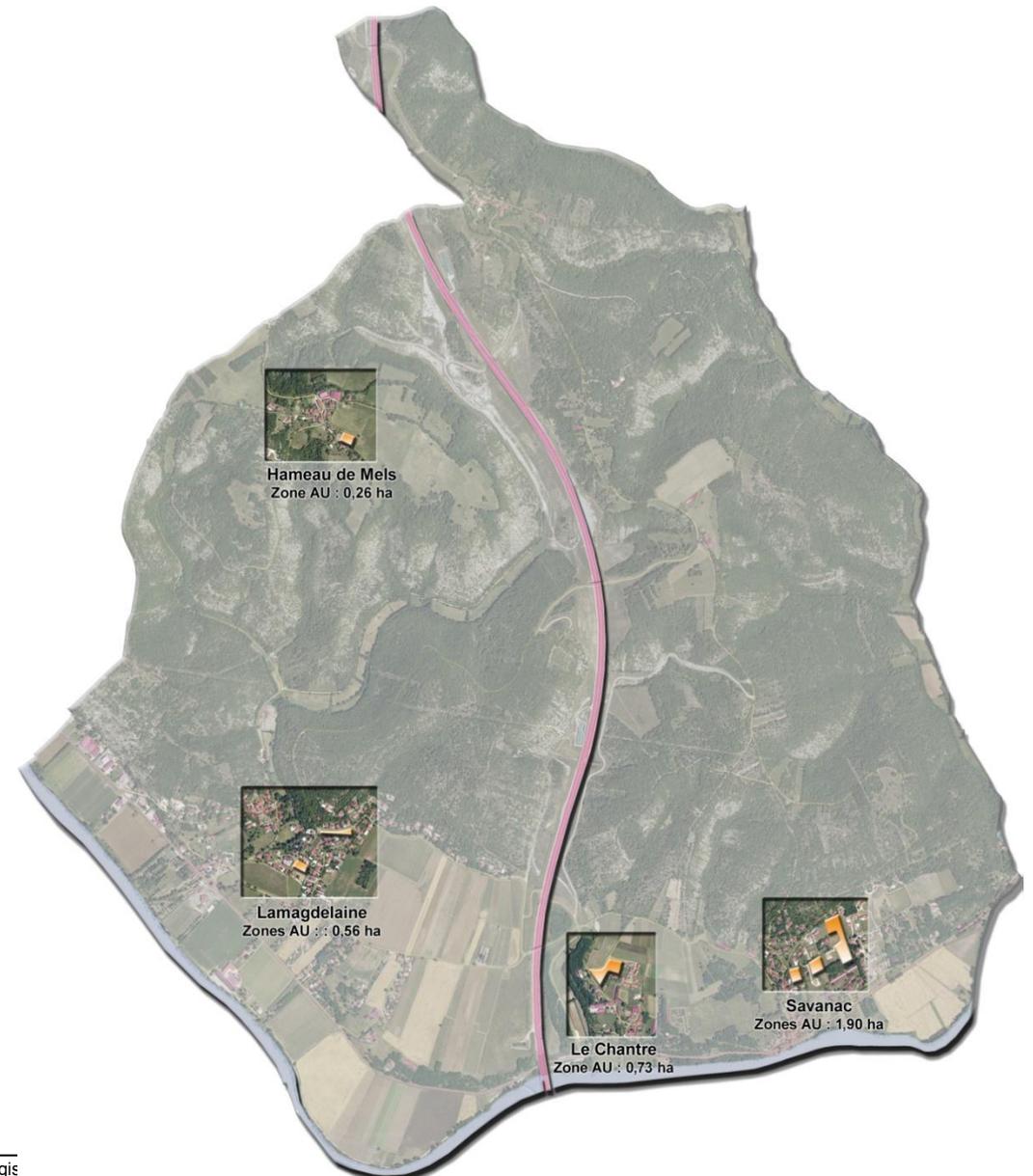
Ces orientations d'aménagement et de programmation mettent en exergue les actions à mettre en œuvre, afin de favoriser la bonne intégration des constructions dans le cadre paysager tout en assurant la cohérence des aménagements voiries et des traitements paysagers à établir, en vue de satisfaire à une densification raisonnée des sites identifiés.

Les préconisations détaillées ci-dessous sont présentées sous la forme de schémas couvrant les secteurs destinés à l'urbanisation, notamment les principes de création de voirie et d'implantation du bâti.

Les zones AU sur lesquelles portent les orientations couvrent une superficie d'environ 3,45 ha. Elles s'inscrivent dans la continuité du noyau villageois de Lamagdelaine ainsi que des entités du Chantre, de Savanac et du hameau de Mels.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs étudiés a vocation à densifier la trame urbaine et à créer davantage d'urbanité au sein des secteurs agglomérés.

Il convient ainsi de proposer une forme urbaine permettant de gérer de manière économe le foncier disponible tout en limitant l'impact sur la trame paysagère.



1. Orientations d'aménagement Village : Eglise / Rue du Combel

1.1 Etat initial du site

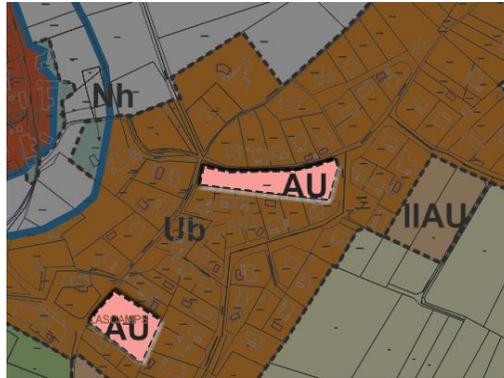
- Cadre naturel / vocation actuelle du site

Les secteurs appréhendés
constituent des espaces
prairiaux peu valorisés par
l'agriculture.

Il s'agit d'une part d'une large
dent creuse établie en marge
de la rue de Combel et d'autre
part d'un espace interstitiel
situé au contact de l'Eglise et
du cimetière. L'aménagement du secteur précité, du fait de sa proximité
avec l'Eglise qui sert de référent identitaire et de lieu de cohésion sociale,
devra intégrer des espaces permettant de prolonger la vocation publique
de cet élément et de ses abords immédiats.

la Rue de Combel

Zone AU en marge de



- **Forme bâtie à proximité**
Elle correspond d'une part à des habitations pavillonnaires implantées sur
des parcelles d'environ 1000 m² et établies en linéaire des axes routiers
desservant ce secteur (rue de Combel). Une deuxième forme bâtie
caractérise des constructions établies selon un plan d'aménagement
d'ensemble et structurées en fonction d'une voirie spécifique (rue du Plein
Sud) ; les parcelles sont de moindre superficie, avec des lots de 400 à 500
m².



Parcelle n°2885, en marge de l'Eglise



Habitations pavillonnaires, rue du Combel



Habitation en mitoyenneté, rue du Plein Sud

- Accessibilité / Equipements VRD

L'accessibilité de la zone AU située au Nord est rendue possible par la rue du Combel qui délimite la parcelle n°1548 sur sa partie Nord, sur une distance de 125 mètres.

La voie communale n°7 permet l'accès à la parcelle n°2885 caractérisant la zone AU situé au contact du cimetière et de l'Eglise.

Le réseau AEP sur le secteur Nord est dimensionné en 97,40 / 110 mm et en 100 mm en linéaire de la VC n°7.

1.2 Superficie de la zone

Parcelle	Superficie approchée		
	(ha, a, ca)		
2885	0	25	20
1548	0	30	50

TOTAL : 0 hectare 55 a 70 ca

1.3 Proposition d'aménagement

Densité obligatoire minimale	Principe de desserte	Intégration paysagère
<p>Secteur Eglise : Affirmée : lots de 350 à 600 m² structurés autour d'un espace public central.</p> <p>Secteur Combel : Affirmée : lots de 415 à 625 m² structurés autour d'un espace public central.</p>	<p>Secteur Eglise : Création d'une voie de desserte interne : voie à double sens d'une largeur de 5m à 6 m et d'une longueur d'environ 40 m. Un espace public indépendant de la voie interne sera aménagé. Une liaison piétonne est à prévoir en lien avec la zone 2AU située au Sud</p>	<p>Secteur Combel : Prolongement du caractère public en marge de l'Eglise : création d'un espace public dans le prolongement de l'Eglise et du cimetière.</p> <p>Divers : Prévoir l'aménagement d'un point de collecte des déchets</p>

	<p>Secteur Combel : Accès mutualisé à partir de la rue du Combel.</p>	
--	--	--

1.4 Mixité sociale

Les deux secteurs comprendront un minimum de 3 logements sociaux.

1.5 Type d'opération

Sur le secteur de la rue de Combel, les aménagements pourront être réalisés :

- en plusieurs opérations
- selon une opération d'aménagement d'ensemble

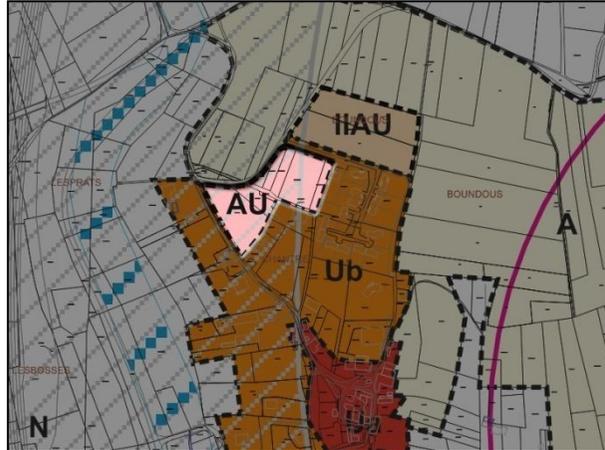
Sur le secteur de l'Eglise, les aménagements devront être réalisés selon une opération concernant l'ensemble de la zone

2. Orientations d'aménagement le Chantre

2.1 Etat initial du site

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

Le secteur appréhendé se présente sous la forme d'un terrain agricole faiblement valorisé (prairie temporaire et espace laissé en gel). Le site est délimité sur sa partie Nord par des parcelles dédiées à la viticulture.



Zone AU caractérisant un vaste espace prairial

- Forme bâtie à proximité

Le secteur étudié s'articule entre deux formes urbaines spécifiques avec d'une part la présence de logements sociaux sur la frange Est du site (lieu-dit Boundous), caractérisant une forme bâtie relativement dense (parcelle de 300 à 400 m²) et d'autre part des réalisations pavillonnaires implantées en marge de la voie communale n°5 et établies sur un parcellaire plus confortable (lot de 1000 à 2000 m²).

L'aménagement de la zone AU permettra de décliner les densités en fonction des formes urbaines observées sur ce secteur.



Maison pavillonnaire (70'-80')



Logements sociaux

- Accessibilité / Equipements VRD

Le chemin communal n°5 assurant la liaison entre Lamagdelaine et Savanac et prolongé par la voie communale n°3 dite du Chantre à la RD n°653 permet l'accessibilité de la zone AU sur sa partie Sud.

En outre la frange Nord/Ouest de la zone AU est circonscrite par la voie desservant le lotissement de Boundous.

Le réseau AEP est dimensionné en 63,20/75 mm en marge de la VC n°5 et en 75,80/90 mm en linéaire du cheminement menant au lotissement Boundous.

2.2 Superficie approchée

Parcelle	Superficie approchée		
	(ha, a, ca)		
691	0	06	55
692	0	27	90
702	0	01	90
1913	0	04	40
1915	0	05	45
1917	0	19	30
1919	0	05	00
1959	0	00	80
1960	0	01	20

TOTAL : 0 hectares 72 a 50 ca

2.3 Proposition d'aménagement

Densité obligatoire minimale	Principe de desserte	Intégration paysagère
Déclinaison des densités entre le lotissement du Chantre et les extensions pavillonnaires opérées en marge de la VC n°5 : densité intermédiaire : lots de 700 m ²	Création d'une voie de desserte interne sur une distance de 50 m environ pour la partie cœur de la zone AU. Et un accès direct à partir des voies de desserte existantes pour les autres parcelles. Création de places de stationnement public en parallèle à la voirie.	Maintien d'un espace vert en limite de l'intersection entre la voie communale n°5 et le cheminement menant au lotissement. Aménagement d'espaces publics afin de favoriser une plus grande cohésion sociale, placette structurant le lotissement
		Divers : Prévoir

		l'aménagement d'un point de collecte des déchets
--	--	--

2.4 Type d'opération

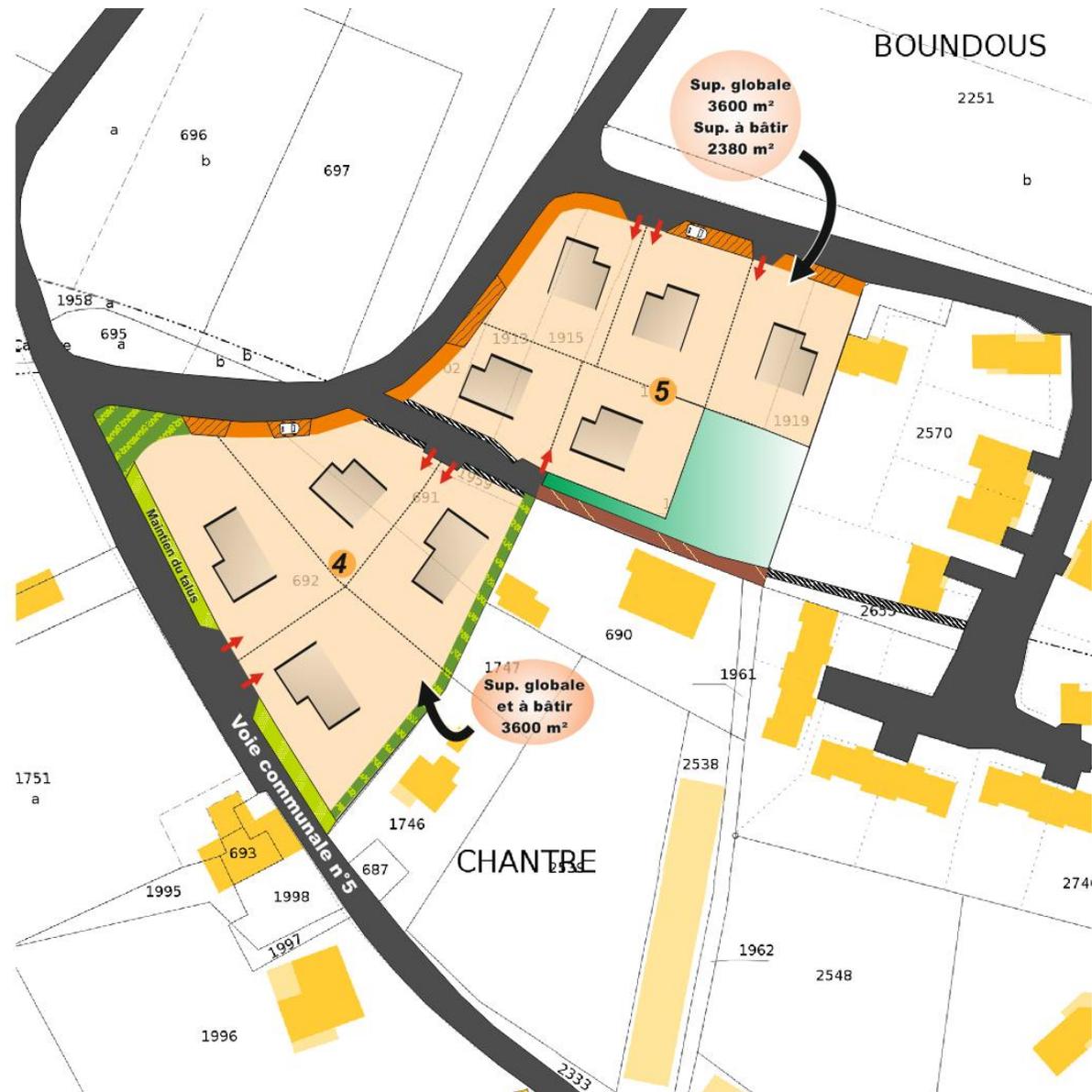
Les aménagements pourront être réalisés :

- en deux opérations au maximum concernant ou l'ensemble du secteur nord ou l'ensemble du secteur sud
- selon une opération d'aménagement d'ensemble

Superficie globale : 0.73 ha
Superficie à bâtir : 0.60 ha
9 lots de 700 m²

-  **Mutualiser les accès**
-  **Recul par rapport à la voirie (art.9)**
-  **Stationnements parallèles à la voirie**
-  **Maintien d'espaces verts**
(sécurisation du carrefour, agrément fond du lotissement)
-  **Maintien du talus**
-  **Muret en pierres à conserver**
-  **Placette structurant le lotissement**
-  **Emplacements Réservés**
-  **9 Nombre de lots minimum***

* Les découpages parcellaires et l'implantation du bâti ne sont donnés qu'à titre indicatif
 ** Le stationnement est schématisé à titre indicatif



3. Orientations d'aménagement Savanac

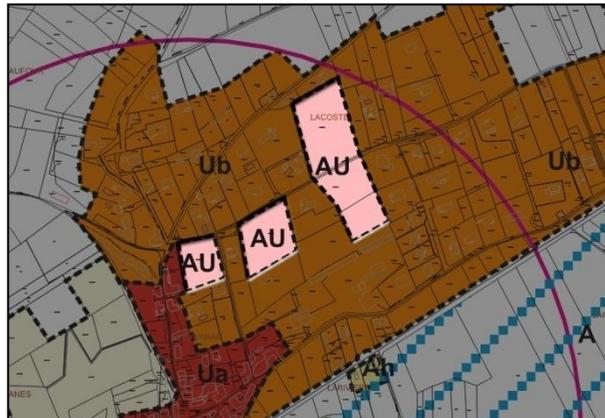
3.1 Etat initial du site

- **Cadre naturel / vocation actuelle du site**

Les terrains identifiés en zone AU constituent des surfaces agricoles faiblement valorisées (prairie, friche) enchâssées au sein des réalisations pavillonnaires établies plus ou moins récemment.

Leur urbanisation permettra la qualification de dents creuses à moindre coût, du fait de la proximité des réseaux d'ores et déjà établis.

Les courbes de niveaux dénotent un léger dévers avec une pente orientée Nord-Est / Sud-Ouest.



Visibilité sur le secteur Lacoste, au Nord du chemin des Soles

- **Forme bâtie à proximité**

Elle se réfère aux extensions pavillonnaires réalisées au gré des opportunités foncières sans logique d'ensemble. La superficie des parcelles oscille le plus souvent entre 1500 et 2500 m².

L'extension du hameau de Savanac s'est opérée en fonction du tracé des trois radiales que sont la rue du Cevenou poursuivie par le chemin de l'Ecluse, le chemin des Soles et la voie communale n°2 joignant Savanac à Valroufié.



Constructions pavillonnaires contemporaines distribuées de part et d'autre du chemin des Soles

- **Accessibilité / Equipements VRD**

L'accessibilité aux différents terrains référencés en zone AU est permise à partir du chemin des Soles qui a contribué à guider l'urbanisation en marge Est du hameau de Savanac.

La zone AU située la plus à l'Est, au lieu-dit Lacoste bénéficie en outre de la proximité, sur sa partie Nord, du tracé de la voie communale n°2 ; cet axe pourra servir de second point d'accroche quant à la desserte de cette zone.

Le réseau AEP est dimensionné en 125 mm en linéaire du chemin des Soles, et en 42/50 le long de la voie communale n°2.

3.2 Superficie approchée

Parcelle	Superficie approchée		
	(ha, a, ca)		
1420 (en partie)	0	30	30
2129 (en partie)	0	47	00
1389 (en partie)	0	26	00
1390 (en partie)	0	21	25
1761 (en partie)	0	53	00

TOTAL : 1 hectare 89 a 55 ca

3.3 Proposition d'aménagement

Densité obligatoire minimale	Principe de desserte	Intégration paysagère
Densité légèrement plus affirmée que celle observée sur ce secteur : lot de 850 à 1500 m ²	<p>Accès directs et mutualisés à partir du chemin des Soles ; Chemin privatif permettant la réalisation d'accès à la parcelle n°2129.</p> <p>Accès privatif pour le dernier lot de la parcelle (L=30 m) 1420 située au contact de la placette</p> <p>Option 1 secteur Lacoste : Réalisation d'une voie de desserte interne sur une longueur de 80 m environ complétée par une aire de retournement.</p>	<p>Construction établie selon un sens de faitage parallèle aux courbes de niveau</p> <p>Mise en place d'un emplacement réservé en vue d'aménager un espace public structurant pour le quartier de Savanac</p> <p>Maintien d'une frange végétalisée sur la partie Nord de la parcelle n°1751, secteur Lacoste, afin de limiter l'impact des constructions dans le cadre paysager.</p>

	<p>Option 2 secteur Lacoste : Création d'un barreau de liaison sur une distance de 150 m environ, en accroche de la voie communale n°2 au Nord et du chemin des Soles au Sud.</p>	Aménagement d'une placette propice au lien social
		<p>Divers : Prévoir l'aménagement d'un point de collecte des déchets</p>

3.4 Type d'opération

Les aménagements pourront être réalisés :

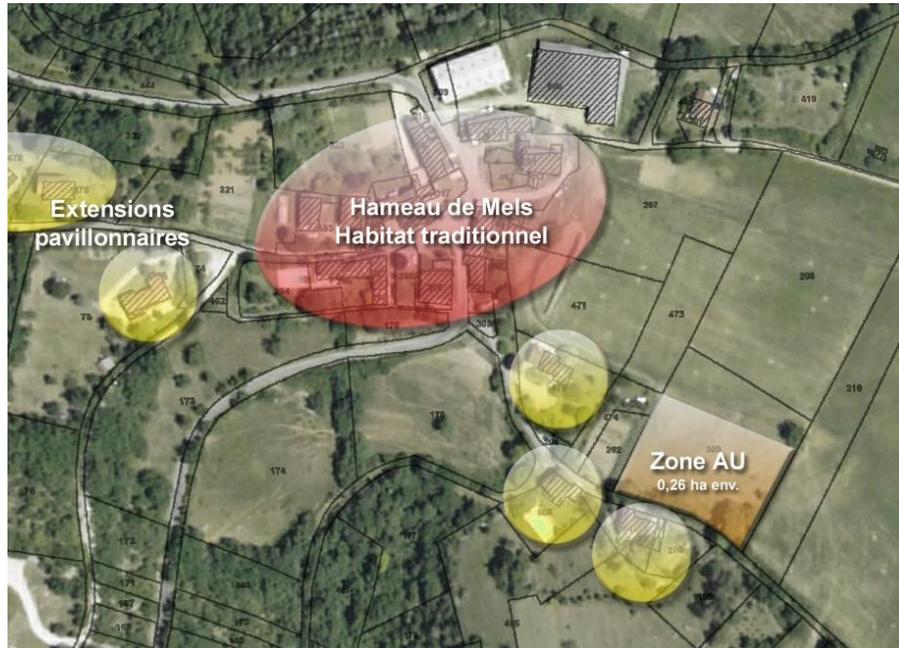
- en plusieurs opérations
- selon une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble. Dans le cas de deux opérations, la première réalisée ne devra pas compromettre l'aménagement global de la zone



4. Orientations d'aménagement hameau de Mels

4.1 Etat initial du site

- Cadre naturel / vocation actuelle du site



Le site considéré se développe au sein d'un vaste espace prairial doté d'une grande planéité. Il est établi sur le cadran Sud-Est du hameau de Mels dans la continuité de constructions pavillonnaires.

- Forme bâtie à proximité

La forme bâtie établie à proximité immédiate diffère du bâti traditionnel groupé au sein du hameau de Mels. Les habitations distribuées en

marge du chemin de service caractérisent des constructions pavillonnaires établies à partir de la fin des années 1970'. Leur implantation répond à des logiques individuelles opérée au gré des opportunités foncières.

- Accessibilité / Equipements VRD

La zone AU est circonscrite sur sa partie Sud par le chemin d'exploitation, sur une distance de 60 mètres.

Pour des raisons sécuritaires, cet axe de faible gabarit ne permettra pas de multiplier le nombre d'accès direct ; le principe de desserte de la zone AU devra s'opérer en lien avec des aménagements voirie spécifiques.

Le réseau AEP établi en marge du chemin d'exploitation est dimensionné en 26,8 / 32 mm.

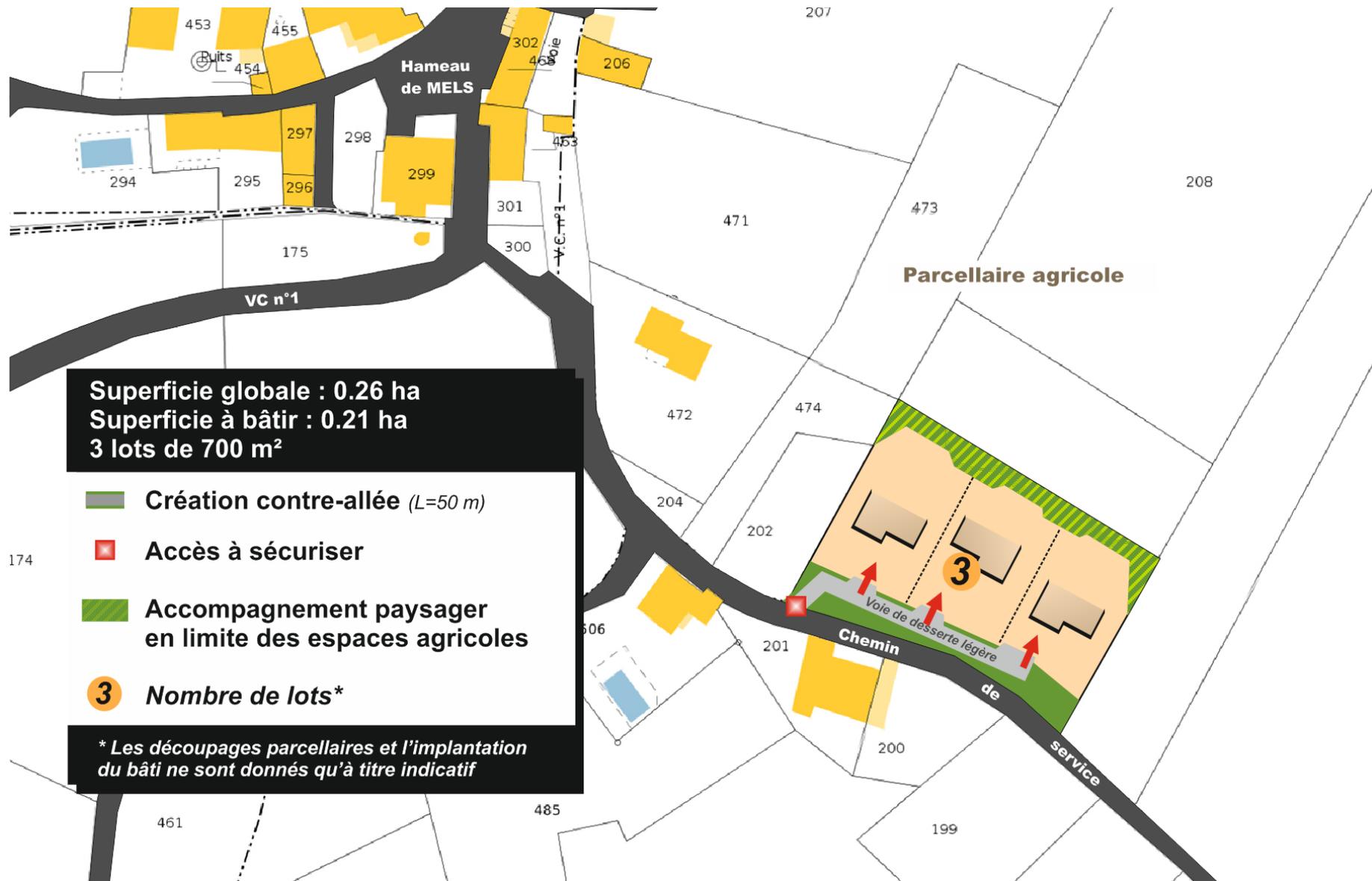
4.2 Superficie approchée

Parcelle	Superficie approchée		
	(ha, a, ca)		
209 (en partie)	0	26	00

TOTAL : 0 hectare 26 a 00 ca

4.3 Proposition d'aménagement

Densité obligatoire minimale	Principe de desserte	Intégration paysagère
Densité permettant de rentabiliser la création d'une contre-allée : 3 lots de 700 m ² environ.	Création d'une contre-allée sur une distance d'environ 50 m permettant la desserte des lots sans déprécier les conditions sécuritaire sur le chemin d'exploitation.	Aménagement de marges végétalisées au contact du parcellaire agricole. Divers : Prévoir l'aménagement d'un point de collecte des déchets



Remarques transversales

▪ L'accès à la défense incendie

Dans toutes les zones nouvellement ouvertes à la construction, la défense contre l'incendie devra être assurée :

☞ **Soit par un réseau de distribution remplissant les conditions suivantes :**

- réservoir permettant de disposer d'une réserve d'eau suffisante ;
- canalisations pouvant fournir un débit minimal de 17 litres par seconde ;
- prises d'incendies réparties, en fonction des risques à défendre, à une distance de 200 mètres les unes des autres.

☞ **Soit par des réserves naturelles d'accès facile, comportant des points d'aspiration aménagés.** Les installations telles que fontaines, lavoirs ou piscines peuvent aussi être complétées par des dispositifs spéciaux.

A défaut de ressources suffisantes, il est indispensable de prévoir la construction de bassins ou de citernes d'une capacité compatible avec les besoins de service incendie.

Les accès à venir devront par ailleurs être d'un gabarit permettant aux véhicules de défense incendie de circuler et de se retourner.

▪ Le ruissellement pluvial

Il faudra prévoir des fossés et bassins de rétention pour le ruissellement des eaux pluviales qui constituent un préalable indispensable au développement de l'urbanisation.

▪ Les réseaux

Les secteurs pourront être desservis par les réseaux d'eau potable et d'électricité situés à proximité. Les réseaux électriques devront être enterrés et terminés.

La pose de fourreaux pour le déploiement de l'ADSL sera effectuée lors de l'aménagement de la zone.

▪ Accompagnement végétalisé et traitement des surfaces libres

Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement concourent tout autant que les autres éléments de composition des sites étudiés à la qualité du paysage. Ces espaces doivent absolument avoir une fonction (espace végétalisé, etc) afin d'éviter toute friche qui engendre un désordre visuel contraire à toute volonté d'un paysage de qualité qui soit un tant soit peu maîtrisé.

Le paysage constitue le reflet du fonctionnement d'un territoire. Le végétal joue ainsi un rôle majeur dans la qualité des espaces urbains à densifier ou à qualifier ; il accompagne et intègre les constructions, agrmente la voirie, offre une façade sur voie harmonieuse tout en créant une ambiance.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager devront répondre à deux objectifs : à savoir, qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur ; rendre cohérent l'intégration des nouvelles constructions dans chacun des secteurs étudiés.

Synthèse

SECTEUR	SUPERFICIE GLOBALE	SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE*	NBRE. DE LOTS ESCOMPTE	DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE
Lamagdelaine Rue de Combel	0.31 ha	0.31 ha	6	14
Lamagdelaine – Eglise	0.25 ha	0.20 ha	6	14
Le Chantre	0.73 ha	0.60 ha à 0.73 ha	8 à 12	18 à 28
Savanac	1.90 ha	1.62 ha	14	32
Hameau de Mels	0.26 ha	0.21 ha	3	7
TOTAL	3.45 ha	2.94 ha à 3.07 ha	37 à 41 logt	85 à 95

* 20% de la superficie déduite pour les parcelles dont l'aménagement requiert la création d'une voie de desserte spécifique