PLAN LOCAL D'URBANISME DE LABASTIDE-MARNHAC

3 – Les Orientations Particulières d'Aménagement

SOMMAIRE

1) Secteur AUb entre le groupement forestier et les Mathieux **page 3**

2) Secteur AUh de la Courounelle **page 5**

3) Secteur AUa de Crabayrets **page 7**

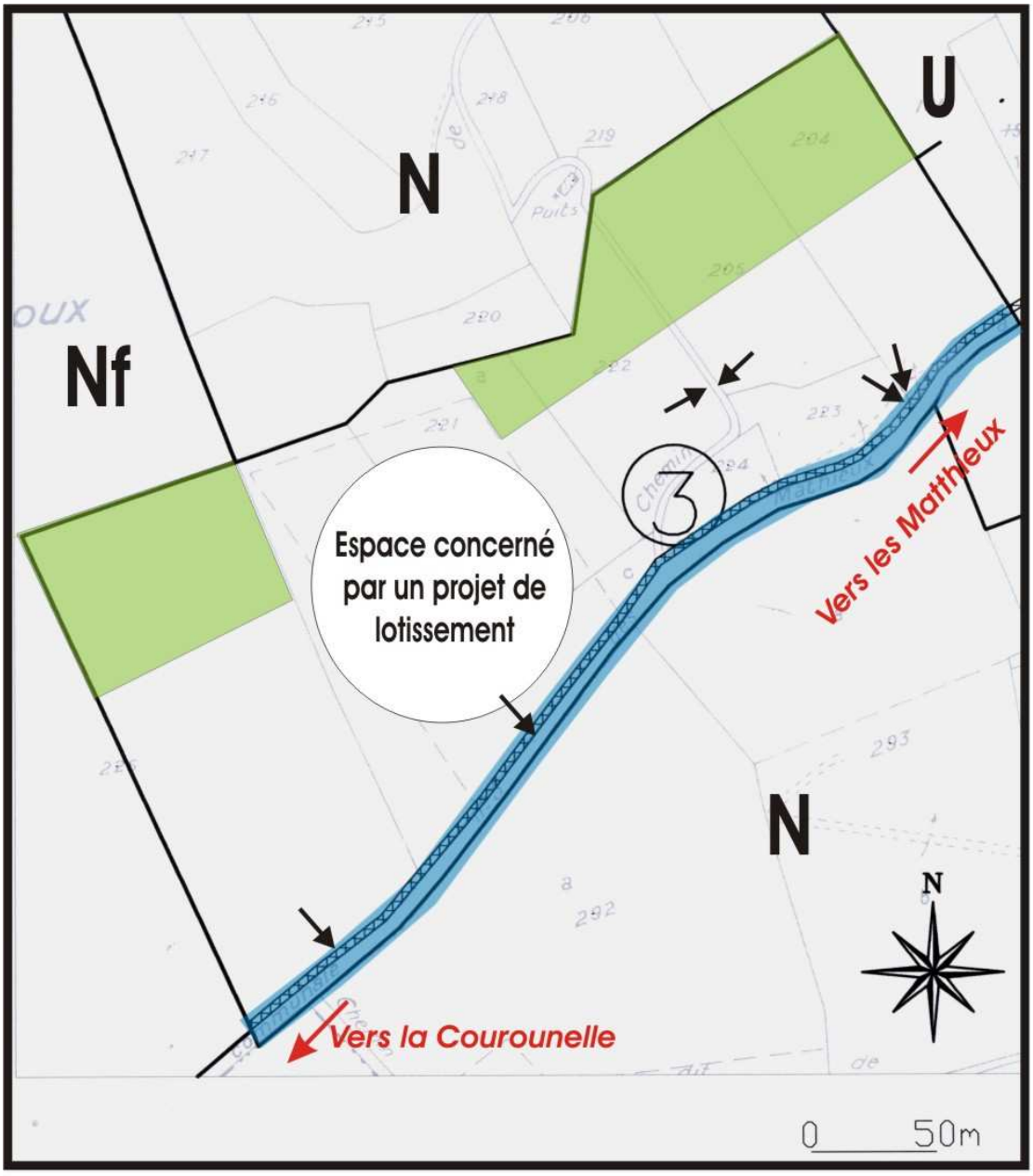
4) Secteur AUb du Faillal **page 9**

5) Secteur AUh du Cluzel **page 11**

6) Secteur AUb des Crouzès **page 13**

7) Secteur AUh de Laboutiguette **page 15**

1) Secteur AUb entre le groupement forestier et les Mathieux



Principe de regroupement des accès

Principe d'aménagement de la voie (engazonnement des accotements, busage éventuel de certains fossés, éclairage public, ...)

Espaces réservés pour l'agrément paysager des terrains et ne devant pas supporter l'implantation de la construction principale de l'unité foncière

Superficie de la zone : environ 6,3 ha

Principes d'aménagement :

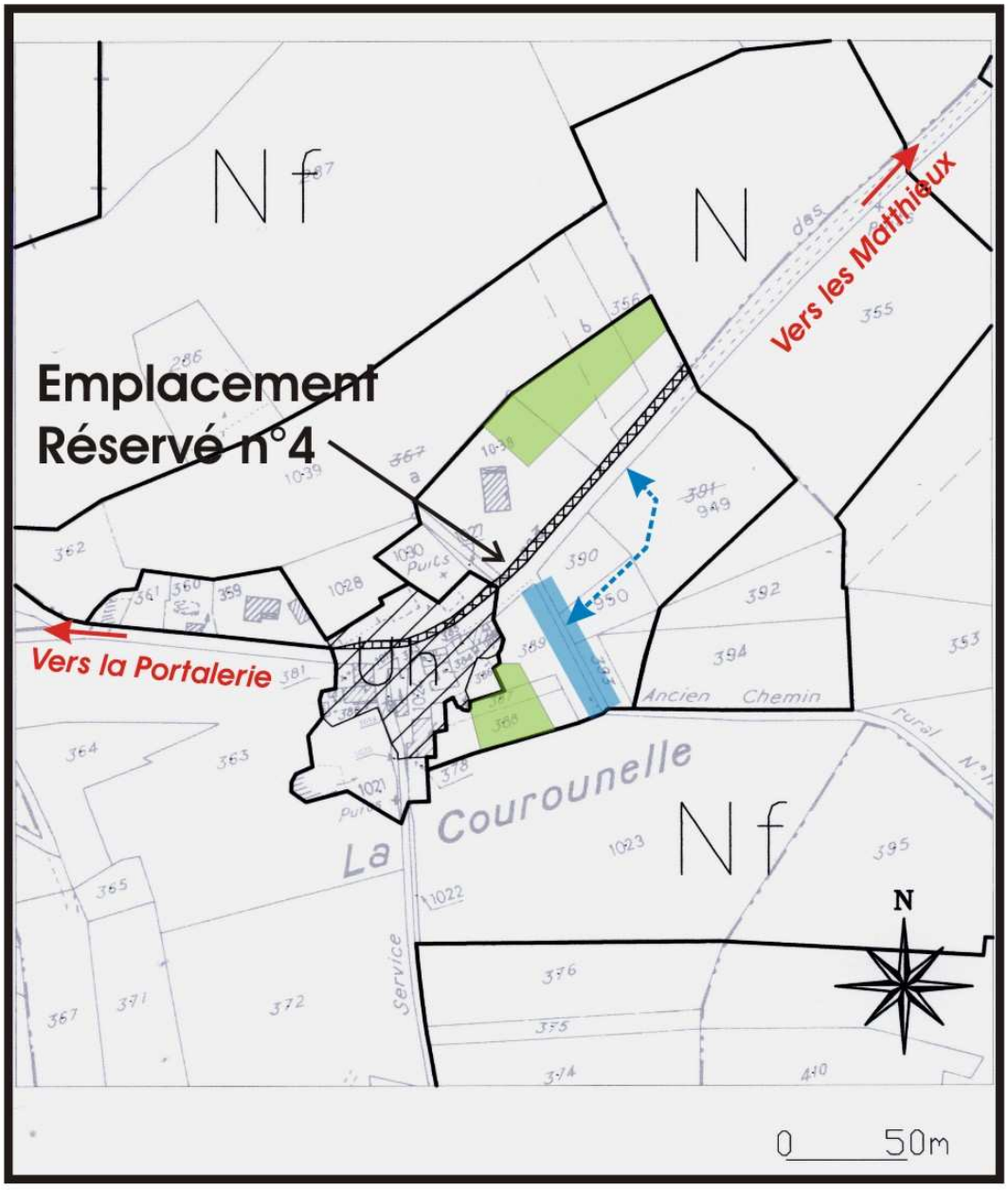
Cette zone, coincée entre les Mathieux et le groupement forestier, a la vocation d'accueillir un maximum d'environ 8 maisons individuelles, dont 4 dans le cadre d'un projet de lotissement qui est en cours.

Afin d'améliorer l'accessibilité routière à cette zone, il est prévu un élargissement de la voie (cf. ER 3) et un aménagement de ses abords.

Par ailleurs, les accès aux différentes parcelles seront regroupés afin de limiter les incidences sur la voirie principale de la zone.

Enfin, afin de poursuivre le tissu urbain de la zone U voisine, mais aussi dans la volonté de préserver une certaine qualité paysagère du site, il est imposé un traitement paysager en fond de parcelle

2) Secteur AUh de la Courounelle



Principe de création d'une voie nouvelle

Principe d'aménagement de la voie (élargissement,engazonnement des accotements, busage éventuel de certains fossés, éclairage public, ...)

Espaces réservés pour l'agrément paysager des terrains et ne devant pas supporter l'implantation de la construction principale de l'unité foncière

Superficie de la zone : environ 1,6ha

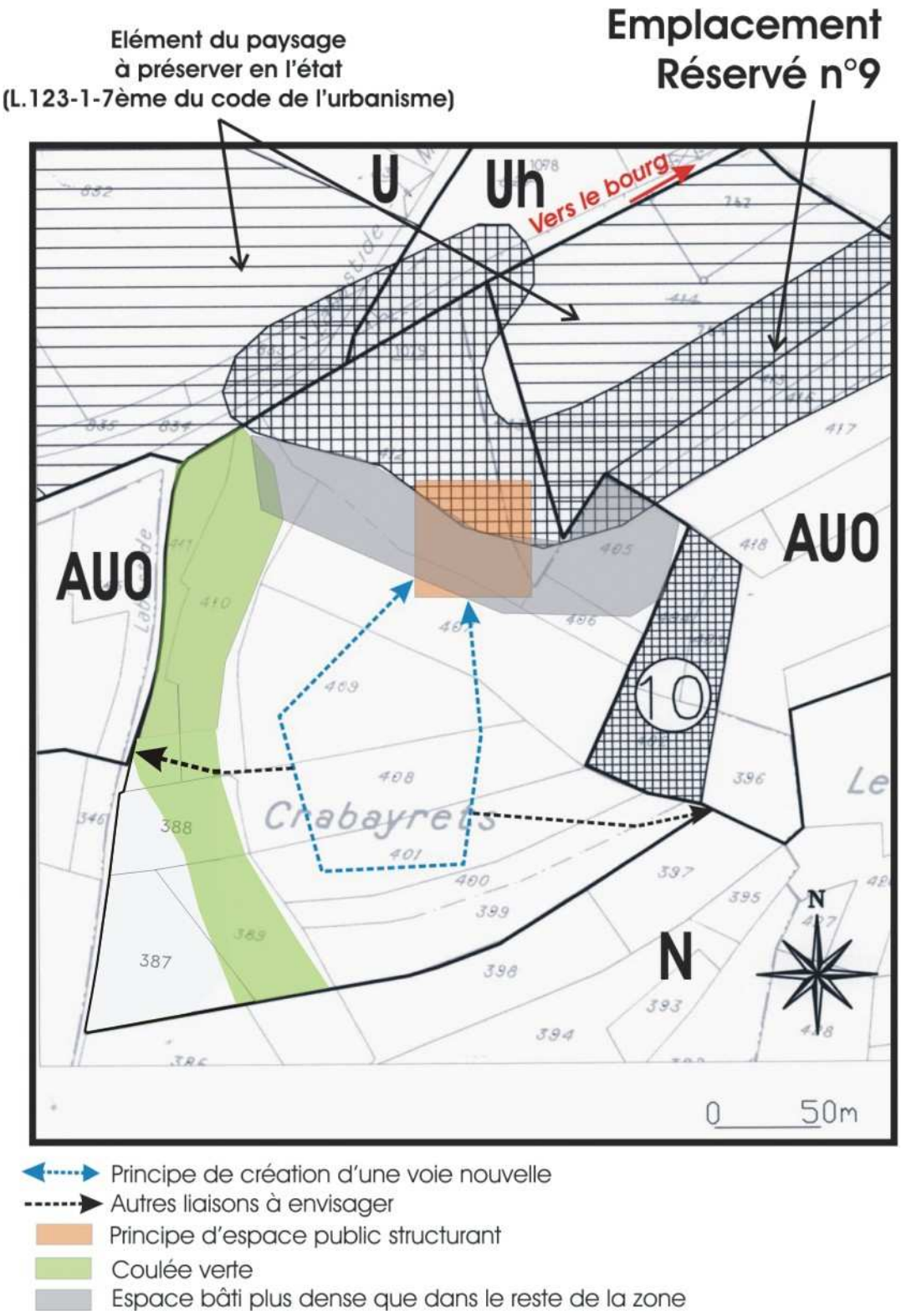
Principes d'aménagement :

Cette zone, qui s'inscrit dans la continuité du hameau de la Courounelle, a la vocation d'accueillir un maximum de 5 à 8 maisons. L'urbanisation de cet espace devra présenter les mêmes caractéristiques que celles de la zone Uh voisine (notamment l'implantation des constructions à l'alignement).

Dans la perspective d'améliorer l'accessibilité routière à cette zone, il est prévu un élargissement de la voie (cf. ER 4) et un aménagement de ses abords.

Enfin, afin de poursuivre le tissu urbain de la zone Uh voisine, mais aussi dans la volonté de préserver une certaine paysagère du site, il est imposé un traitement paysager en fond de certaines parcelles. Par ailleurs, il est imposé un principe de création de voie nouvelle.

3) Secteur AUa de Crabayrets



Superficie de la zone : environ 6ha

Principes d'aménagement :

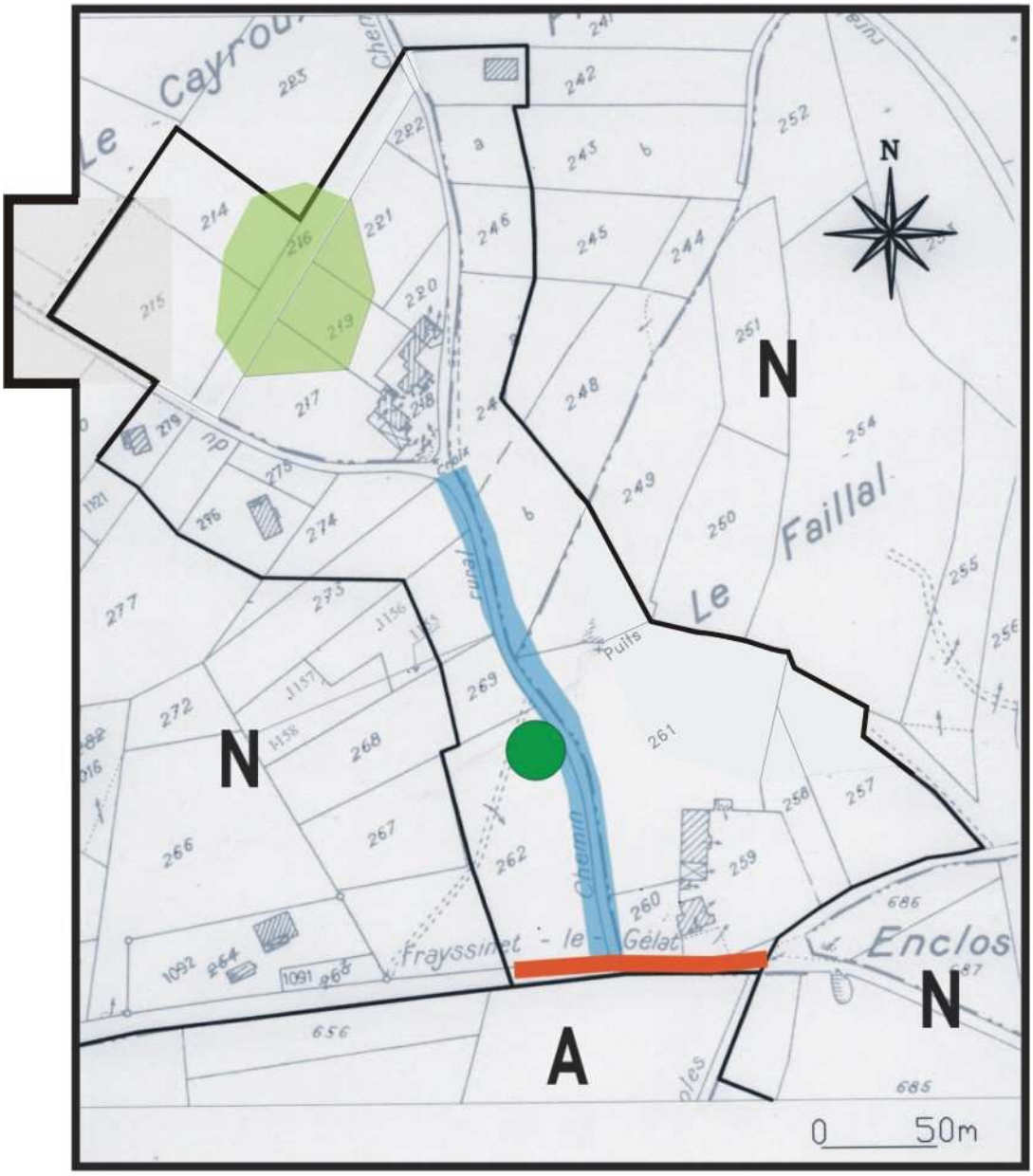
Cette zone correspond au principal espace d'extension du bourg. Elle a vocation à :

- **-accueillir plus d'une trentaine de maisons dans le cadre d'un lotissement communal.**
- **-comprendre des espaces d'une densité plus importante à proximité de la voie de contournement, afin de créer une certaine continuité visuelle avec le tissu urbain du centre bourg**
- **-comprendre un espace public structurant, celui-ci pourra, le cas échéant prendre la forme d'un mail piétons longeant la déviation de la route départementale**
- **-être irriguée par une voirie interne**

Cet espace pourra être desservi par la voie de contournement du bourg (cf. emplacement réservé n°9).
Par ailleurs, des voies devront être crées pour assurer la liaison de cet espace avec d'autres zones (aujourd'hui fermées à l'urbanisation).

Enfin, une coulée verte, qui devra être maintenue comme telle, est présente dans la zone.

4) Secteur AUb du Faillal



Principe d'interdiction d'accès sur la route départementale

Principe d'aménagement de la voie (engazonnement des accotements, busage éventuel de certains fossés, éclairage public, ...)

Espaces réservés pour l'agrément paysager des terrains et ne devant pas supporter l'implantation de la construction principale de l'unité foncière

Principe de création d'un espace public commun

Superficie de la zone : environ 6,2ha

Principes d'aménagement :

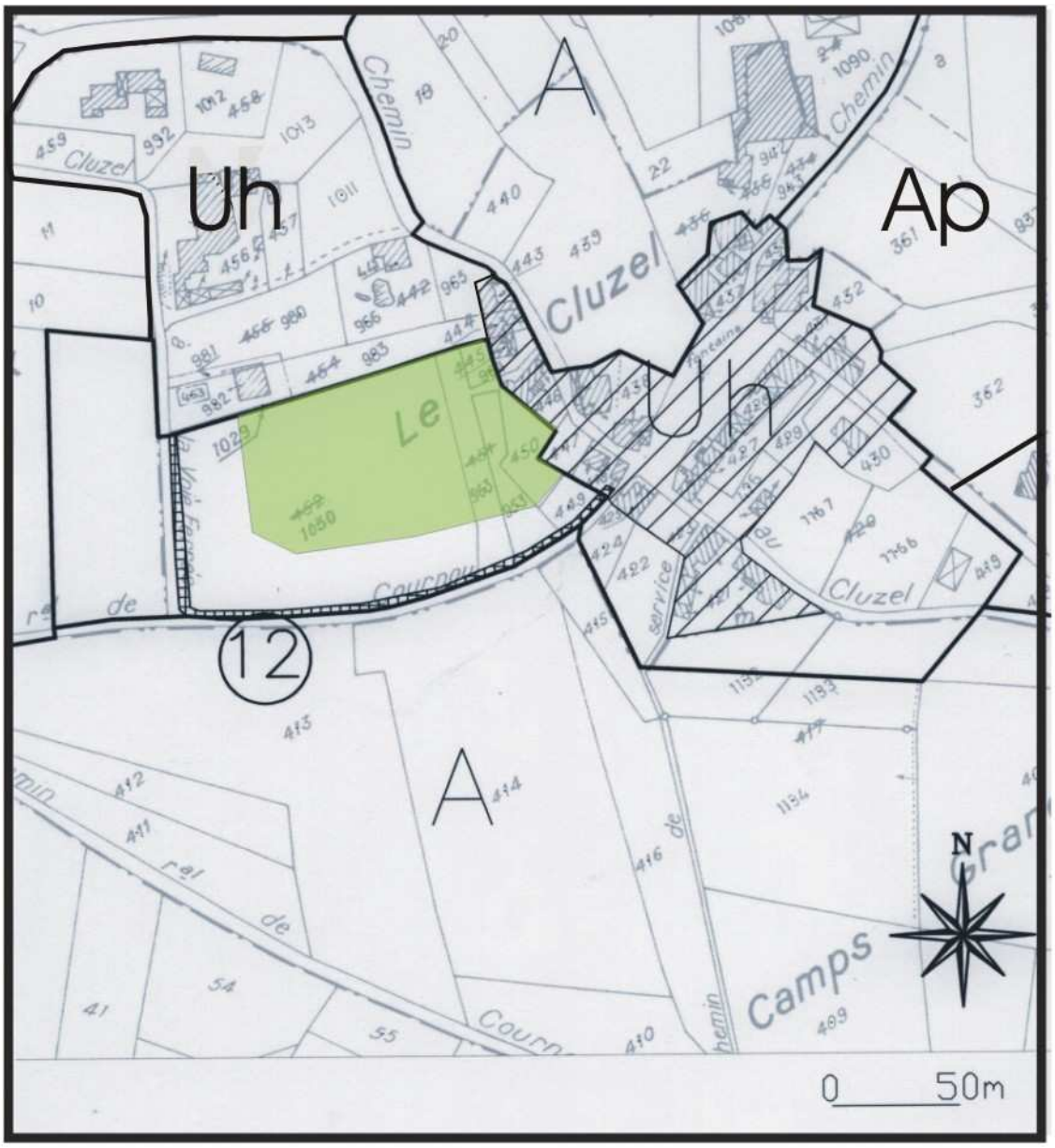
La vocation de cette zone est de conforter un ensemble déjà fortement bâti où un maximum d'environ 5 à 7 maisons pourrait voir le jour.

Afin d'éviter toute incidence sur la sécurité routière, les accès nouveaux le long de la route départementale sont interdits.

Par ailleurs, il est prévu un aménagement de la voie interne de la zone, ainsi que la création d'un espace public commun. Le terrain concernant cet espace devra être rétrocédé à la commune.

Enfin, dans la volonté de préserver une certaine qualité paysagère du site, il est imposé un traitement paysager en fond de parcelle

5) Secteur AUh du Cluzel



Espaces réservés pour l'agrément paysager des terrains et ne devant pas supporter l'implantation de la construction principale de l'unité foncière

Superficie de la zone : environ 1,7 ha

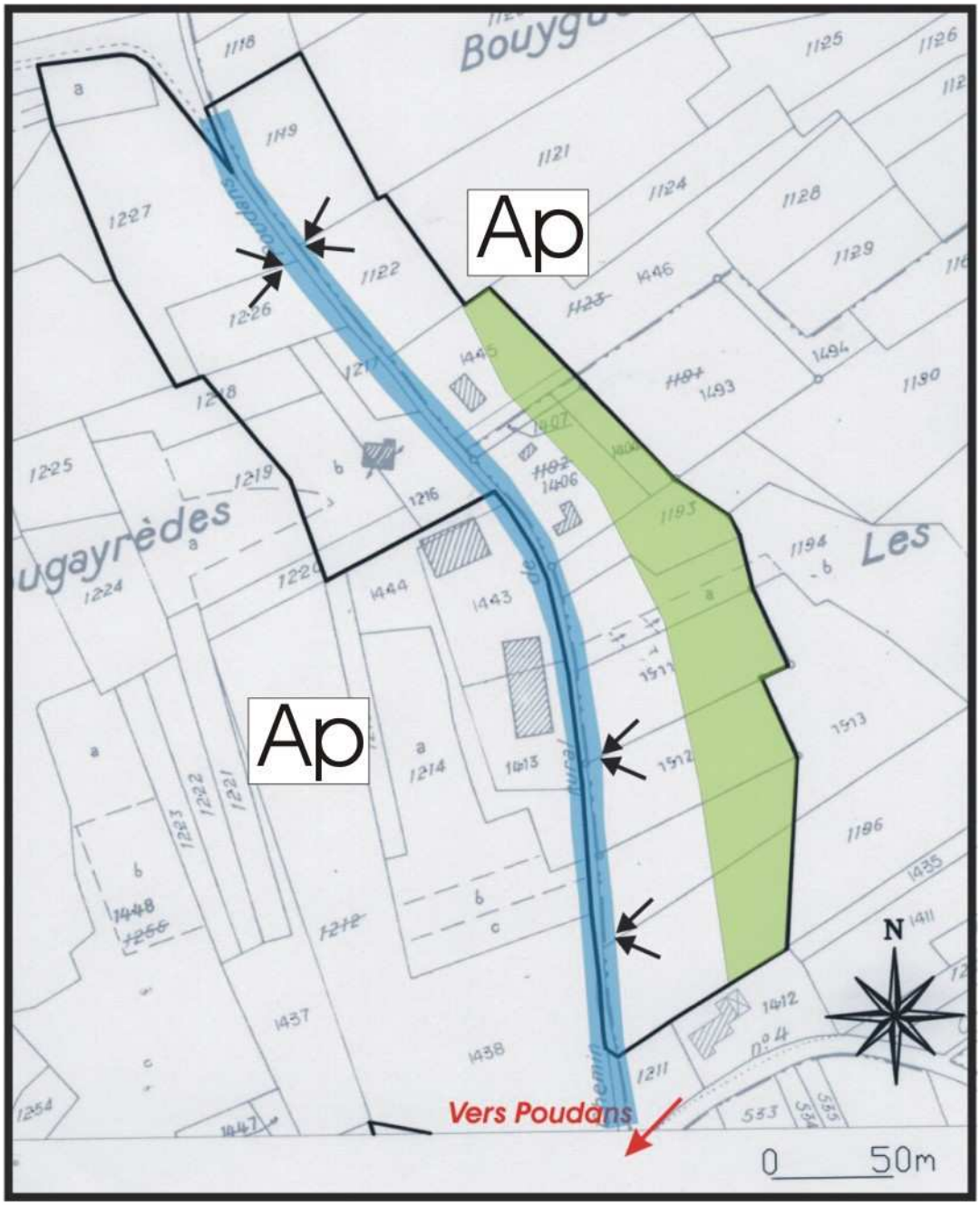
Principes d'aménagement :

La vocation de cette zone est d'étendre le hameau de Cluzel et d'accueillir un maximum de 4 à 5 maisons

L'urbanisation de cet espace devra présenter les mêmes caractéristiques que celles de la zone Uh voisine (notamment l'implantation des constructions à l'alignement).

Dans le but de poursuivre le tissu urbain de la zone Uh voisine, mais aussi dans la volonté de préserver une certaine qualité paysagère du site, il est imposé un traitement paysager en fond de certaines parcelles.

6) Secteur AUb des Crouzès



Principe de regroupement des accès

Principe d'aménagement de la voie (engazonnement des accotements, busage éventuel de certains fossés, éclairage public, ...)

Espaces réservés pour l'agrément paysager des terrains et ne devant pas supporter l'implantation de la construction principale de l'unité foncière

Superficie de la zone : environ 4,3 ha

Principes d'aménagement :

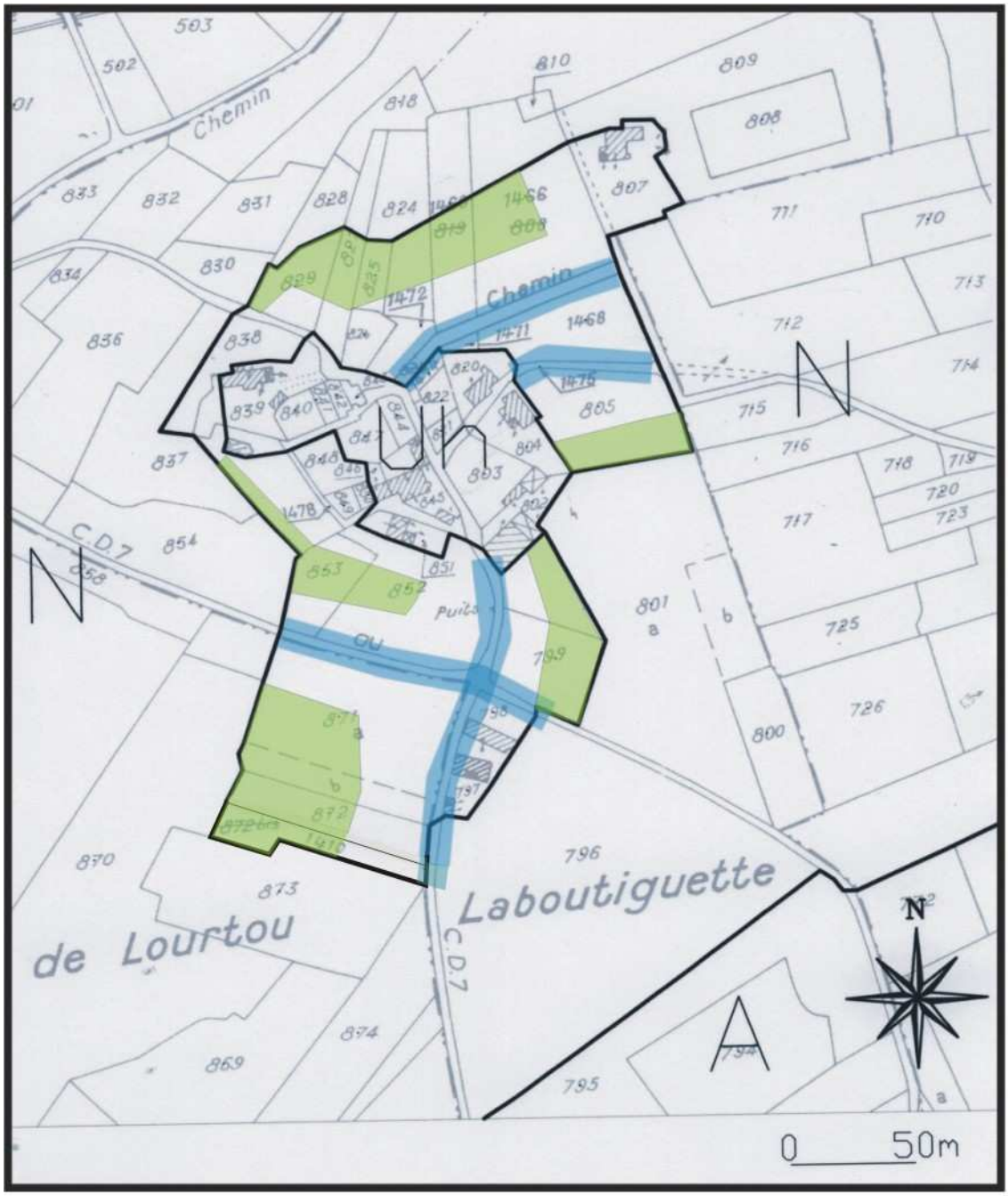
Cette zone est destinée à conforter un espace déjà bâti et à accueillir un maximum d'environ 5 maisons.

Afin d'améliorer l'accessibilité routière à cette zone, il est prévu un aménagement de la voie et de ses abords.

Par ailleurs, les accès aux différentes parcelles seront regroupés afin de limiter les incidences sur la voirie principale de la zone.

Enfin, dans la volonté de préserver une certaine qualité paysagère du site, il est imposé un traitement paysager en fond de parcelle

7) Secteur AUh de Laboutiguette



Principe d'aménagement de la voie (engazonnement des accotements, busage éventuel de certains fossés, éclairage public, ...)

Espaces réservés pour l'agrément paysager des terrains et ne devant pas supporter l'implantation de la construction principale de l'unité foncière

Superficie de la zone : environ 3ha

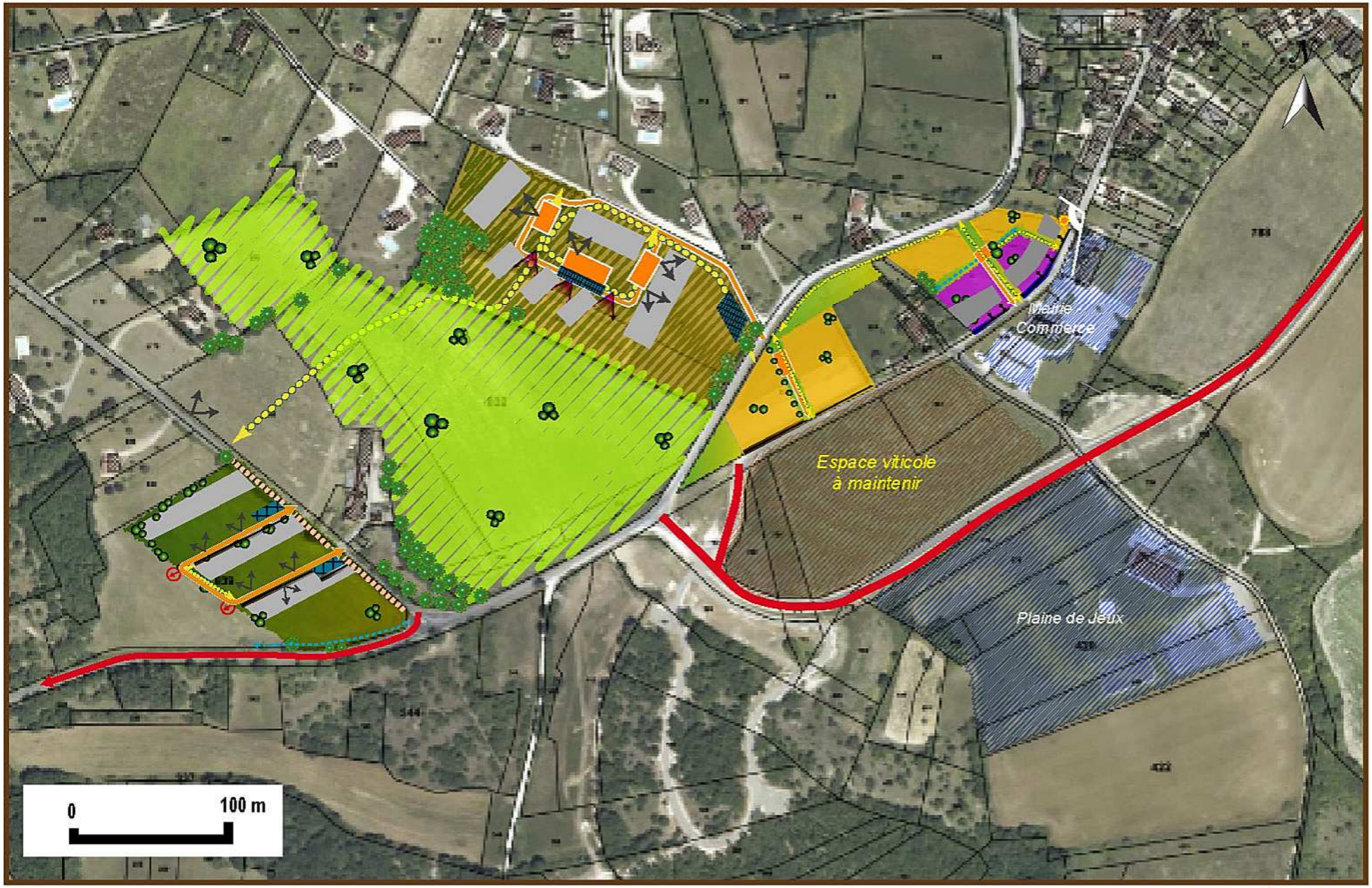
Principes d'aménagement :

Cette zone, qui correspond à une extension du hameau de Laboutiguette, a la vocation d'accueillir un maximum de 5 à 8 maisons. L'urbanisation de cet espace devra présenter les mêmes caractéristiques que celles de la zone Uh voisine (notamment l'implantation des constructions à l'alignement).

Dans la perspective d'améliorer l'accessibilité à cette zone, il est prévu un aménagement des abords de la voirie interne

Enfin, afin de poursuivre le tissu urbain de la zone Uh voisine, mais aussi dans la volonté de préserver une certaine qualité paysagère du site, il est imposé un traitement paysager en fond de certaines parcelles. Par ailleurs, il est imposé un principe de création de voie nouvelle.

Vision globale



Centre bourg Ouest

Orientation d'Aménagement

PLU de Labastide Marnhac - MODIFICATION

Legende

Principes d'occupation de l'espace

- **Habitat individuel (lots à bâtir) :** Implantation d'au moins une façade de la construction principale dans une bande de 6 à 10 mètres par rapport à la voie à créer
- **Bande d'implantation préférentielle des constructions privilégiant une bonne orientation des constructions**
- **Jardins**
- **Principe d'espace public à créer**
- **Principe d'espace à créer** : stationnements, zone pour les ordures ménagères, boites aux lettres,...

Principes d'accès et de desserte

- **Principe de voirie de desserte existante**
- **Principe de voirie interne à créer : voirie en double-sens avec dilatation (type couderc) qui peut accueillir du stationnement ou des espaces verts**
- **Principe de liaison douce à créer**
- **Principe d'accès groupé aux parcelles à créer**

Principes paysagers et environnementaux

- **Principe de création d'espaces verts : espaces libres en herbe éventuellement plantés : (re)plantation arborée aléatoire, haie champêtre, ...)**
- **Boisements existants à préserver**
- **Axe visuel sur la campagne**

Principes d'aménagement

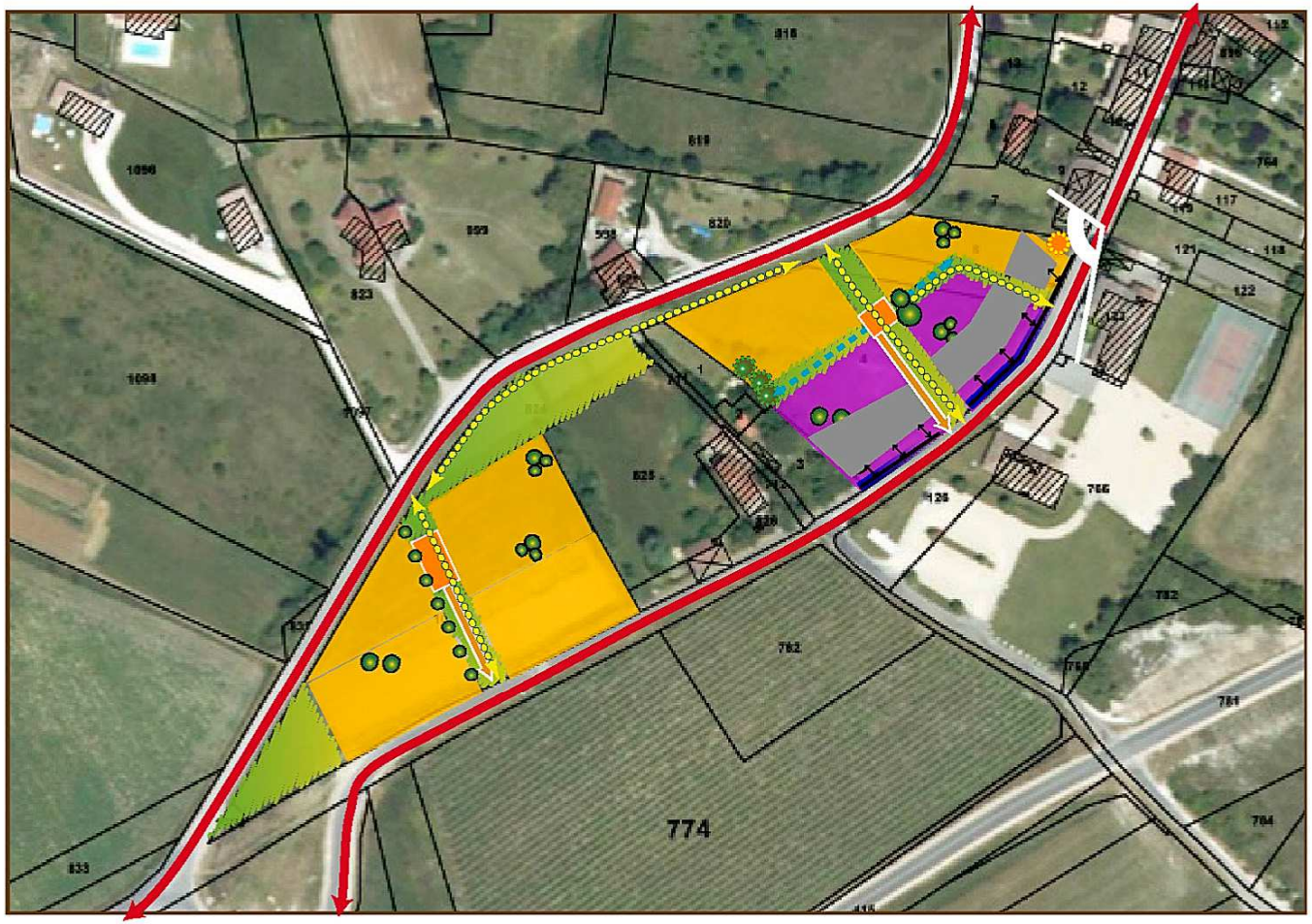
- Secteur destiné à la création d'habitat individuel.Il est attendu sur ce secteur 10 à 15 nouvelles habitations.

- Privilégier les accès groupés aux parcelles.

- Porter une attention à l'orientation des constructions.

Centre bourg

Orientation d'Aménagement



Légende

Principes d'occupation de l'espace

- **Bande de constructibilité**
- **Habitat individuel (lots à bâtir) :** Implantation d'au moins une façade de la construction principale dans une bande de 6 à 10 mètres par rapport aux voies existantes ou à créer
- **Habitat individuel groupé :** Implantation de la construction principale dans une bande de 0 à 10 mètres par rapport à la voie
- **Recul de 5 mètres par rapport à l'emprise** compensé par l'édification d'un élément bâti (muret,...) à l'alignement afin de préserver l'effet "rue" en continuité du centre bourg.
- **Principe d'espace public à créer**

Principes d'accès et de desserte

- **Principe de voirie de desserte principale existante**
- **Principe de voirie interne à créer : double-sens**
- **Principe de liaison douce à créer**

Principes paysagers et environnementaux

- **Principe de création d'espaces verts : espaces libres en herbe éventuellement plantés : (re)plantation arborée aléatoire, haie champêtre, ...)**
- **Boisements existants à préserver**
- **Elément de patrimoine à préserver (puit)**
- **Intégrer à l'opération les dispositifs nécessaire pour une bonne gestion des eaux pluviales**

Principes d'aménagement

Cette zone est dimensionnée pour accueillir :
- Partie Nord : 6 à 8 logements en individuels groupés et 3 à 4 terrains à bâtir.
- Partie Sud : 4 à 6 terrains à bâtir.

Les constructions seront de préférence alignées sur la rue pour poursuivre "l'effet rue", en continuité de l'urbanisation traditionnelle du village.
Cette opération sera directement connecté au pole d'équipement se trouvant en face par la création d'un cheminement pietonnier.
La desserte des constructions se fera par l'intérieur de la zone pour assurer la sécurité des riverains.

Paillès

Orientation d'Aménagement

PLU de Labastide Marnhac - MODIFICATION

Legende

Principes d'occupation de l'espace

Environ 6 à 9 logements sont attendus sur cette zone

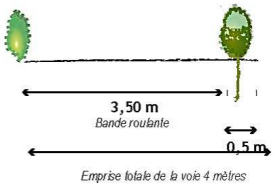
Bande de constructibilité

Principe de rapprochement des constructions vis-à-vis d'un espace public fédérateur : alignement ou faible recul compensé par l'édification d'un élément bâti (muret, façade d'une annexe, ...) à l'alignement.

Principes d'accès et de desserte

Principe de voirie de desserte existante

Principe de voirie interne à créer : Voie résidentielle à usage mixte (véhicules, piétons)



Laisser la possibilité de prolonger la voie en prévision d'une urbanisation future de la partie Ouest

Privilégier les accès groupés

Gérer le stationnement résidentiel

Cheminement piéton

Principes paysagers et environnementaux

Principe de création d'espaces verts : espaces libres en herbe éventuellement plantés : (re)plantation arborée aléatoire, haie champêtre, ...)

Boisements existants à préserver

Préservation des murets en pierre

Intégrer à l'opération les dispositifs nécessaire pour une bonne gestion des eaux pluviales

Novembre 2011 CITADIA