

PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de la Haute-Garonne

COMMUNE DE LIEOUX

Orientations d'aménagement

2.2

Projet de PLU arrêté le :

Enquête publique :

Approbation le :

MAIRIE

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	2
VUE D'ENSEMBLE	3
1 PROJET D'AMENAGEMENT DU LIEU-DIT "VILLAGE" : ZONE AU.....	4
1.1 Situation géographique	4
1.2 Etat initial du site.....	4
1.3 Superficie de la zone.....	4
1.4 Les dispositions du schéma d'aménagement	5
2 PROJET D'AMENAGEMENT DU LIEU-DIT "FABAREOU" : ZONE AU	7
2.1 Situation géographique	7
2.2 Etat initial du site.....	7
2.3 Superficie de la zone.....	7
2.4 Les dispositions du schéma d'aménagement	8
REMARQUES TRANSVERSALES.....	10

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 et sont donc facultatives.

Ce document spécifique présente un ensemble d'orientations particulières d'aménagement, qui détaillent les enjeux et les objectifs de développement liés à certains secteurs particulièrement sensibles.

En ce sens, la municipalité a souhaité détailler dans le Plan Local d'Urbanisme de LIEUX plusieurs orientations portant sur des secteurs situés en frange du bourg mais également en retrait de la partie densément agglomérée (Fabaréou).

Il s'agit de secteurs que le conseil municipal souhaite mettre en valeur par des aménagements cohérents pour l'ensemble des sites identifiés, tenant compte de leurs caractéristiques intrinsèques et de l'environnement immédiat dans lequel ils s'inscrivent.

Ces orientations d'aménagement 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 du centre-bourg et de ses marges.

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.

Vue d'ensemble

Les zones AU sur lesquelles portent les orientations détaillées ci-dessous couvrent une superficie globale d'environ **3,7 ha**. Elles s'inscrivent d'une part dans la continuité de la trame urbaine du noyau villageois de Lieoux et couvrent également d'autre part des espaces situés plus en retrait du centre-bourg (Fabaréou).

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs étudiés a vocation à densifier la trame urbaine et à créer davantage d'urbanité au sein du bourg ainsi que sur ses marges.

Les aménagements à venir devront tenir compte de la bonne intégration et articulation de ces nouveaux morceaux de ville, tout particulièrement au niveau du village, lieu de cohésion sociale. 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 Projet d'aménagement du lieu-dit "VILLAGE" : zone AU

1.1 Situation géographique

La zone AU se localise en entrée Ouest du village lorsqu'on provient de Saint-Gaudens.

Le site identifié se présente sous la forme d'une vaste dent creuse, établie en marge de la route départementale n°8. Il est encadré sur sa partie Est par le bâti relatif au bourg de Liéoux, qui concentre l'ensemble des éléments structurants à l'échelle du territoire (mairie, foyer communal, école, etc.). En retrait du site étudié se localise le plateau sportif classé en zone UL du PLU.

Sur sa partie Nord, la zone AU est délimitée par un vaste parcellaire agricole.

Le site se réfère à un vaste espace interstitiel inscrit au sein de la zone Ua qui regroupe le bâti villageois et les extensions pavillonnaires opérées en linéaire de la RD n°8.

Le site se caractérise également sur sa marge Sud par la présence d'une bâtisse aux caractéristiques traditionnelles inscrite en zone Nh.

1.2 Etat initial du site

- Vocation actuelle du site

La zone AU se présente sous la forme d'une prairie laissée en gel, en attente d'une nouvelle qualification. Aucune construction ne vient grever l'aménagement de ce secteur.

- Forme bâtie à proximité immédiate

Elle est constituée de constructions de type pavillonnaire dont l'époque d'achèvement oscille entre 1980 et 1990. La trame urbaine apparaît relativement lâche caractéristique des extensions pavillonnaires qui se sont développées en linéaire des infrastructures routières. Ce développement de la forme urbaine est préjudiciable du seul fait des surcoûts des investissements réseaux générés et de l'impact dans le cadre paysager d'une telle consommation potentialités foncières.

Ponctuellement quelques unités aux caractéristiques agraires rappellent l'importance de l'activité agricole sur le territoire communal.

- Cadre naturel

Le site bénéficie d'une planéité propice à l'aménagement de l'ensemble de ce secteur. Le parcellaire apparaît largement ouvert du fait d'une trame paysagère pauvre qui se caractérise par l'absence de haie structurante voire encore de sujet isolé.

- Accessibilité

Le site bénéficie d'une accessibilité qui se limite à la présence de la RD n°8 qui borde la zone AU sur sa partie Sud sur une distance d'environ 210 mètres.

1.3 Superficie de la zone

Parcelle	Superficie (ha, a, ca)		
105	1	36	96

TOTAL : 1 hectare 36 a 96 ca

1.4 Les dispositions du schéma d'aménagement

- **Densité recherchée**

Le découpage parcellaire du site établi en 7 lots d'une superficie moyenne de 1500 m², permet de densifier davantage la forme urbaine caractérisant l'entrée Ouest du bourg de Liéoux. Ce découpage permet de maintenir une densité assez affirmée.

L'urbanisation de la zone AU s'opèrera en fonction d'un aménagement d'ensemble couvrant l'intégralité du secteur appréhendé.

- **Principe de desserte**

La desserte des lots a été autorisée en accès direct sur la voirie (RD n°8). Pour des raisons paysagères et surtout sécuritaires, le nombre d'accès à créer à partir de cet axe devra être limité. Les accès seront alors regroupés par deux.

La mise en place d'un maillage viaire doux (piéton et cycle) est recherchée, cela afin de créer une plus grande urbanité au sein de ce lotissement et de le rendre traversant ; La commune a ainsi réservé un emplacement matérialisant une liaison douce afin de faciliter tout particulièrement l'accessibilité en direction des équipements ludo-sportifs. Ce cheminement constituera un vecteur d'appropriation pour la population riveraine en permettant de tisser des connexions avec les équipements adjacents.

- **Intégration dans l'environnement immédiat**

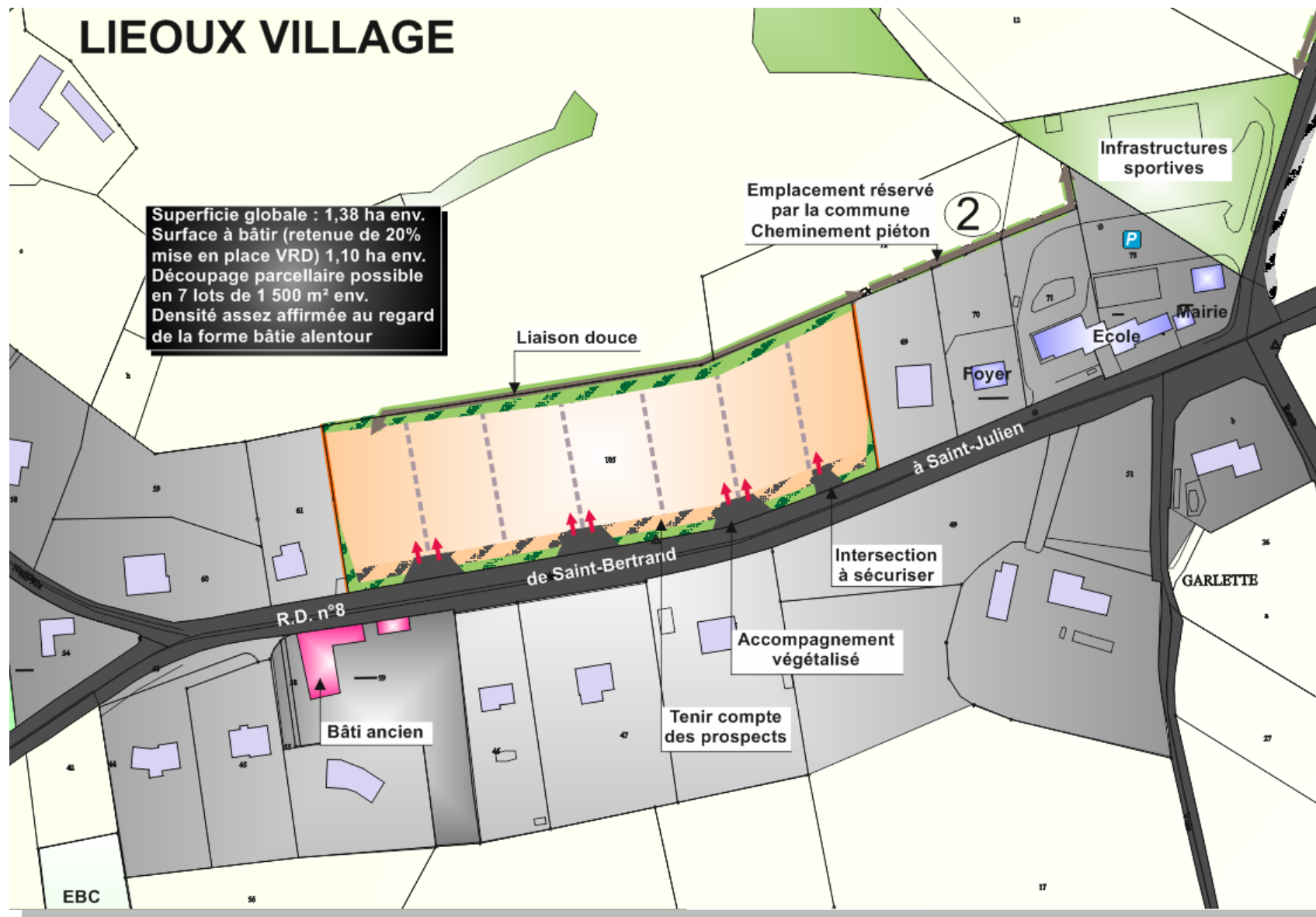
Elle est facilitée par la recherche d'un maillage viaire structurant, établie dans la continuité des voies d'ores et déjà existantes et structuré notamment sur la réalisation de cheminements piétonniers.

La mise en place d'un accompagnement paysager permettra de limiter l'impact des nouvelles constructions en marge des espaces agricoles.

Aussi le traitement des abords de la RD n°8 vise à limiter les nuisances générées par le trafic routier sur cet axe.

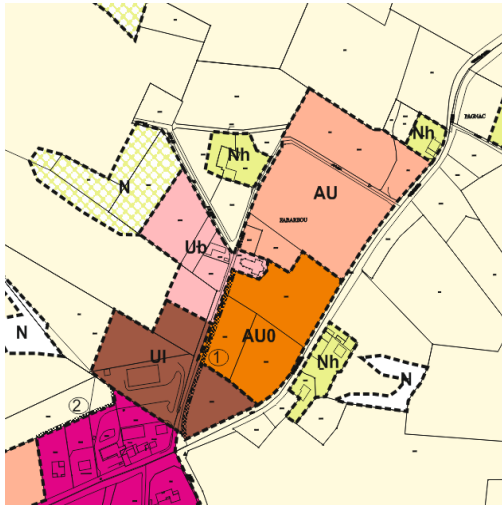
- **Application**

Les emplacements et les accès schématisés ci-dessous sont donnés à titre indicatif.



2 Projet d'aménagement du lieu-dit "FABAREOU" : zone AU

2.1 Situation géographique



La zone AU s'inscrit en marge Nord-Est du village de Lieoux, sur le secteur de Fabareou.

La forme urbaine présente sur ce secteur apparaît plus dissolue (zones Nh) avec tout de même l'Eglise qui constitue un marqueur identitaire fort. Sur sa partie Nord, la zone AU est délimitée par le parcellaire agricole. De par sa proximité avec la zone ludo-sportive de Lieoux (zone UL), le secteur de Fabareou est pressenti comme support privilégié pour l'intensification de

l'urbanisation. L'identification de la zone AU0, établie au Sud de la zone AU, concourt également au renforcement du poids du village, sur ce secteur-ci en marge de l'Eglise et des principaux équipements structurants.

2.2 Etat initial du site

- Vocation actuelle du site

Cette zone est dévolue à l'activité agricole, laissée en repos en attente d'une nouvelle qualification.

- Forme bâtie à proximité immédiate

Les constructions avoisinantes se réfèrent pour l'essentiel à des habitations relativement anciennes. Elles font référence à un habitat diffus implanté sur un parcellaire confortable d'une superficie moyenne de 2 500 m². Elles sont référencées en Nh et Ub en marge de l'Eglise.

- Cadre naturel

Le site bénéficie d'une inscription paysagère de qualité avec la présence d'une haie paysagère sur sa marge Nord-Ouest. Davantage en retrait de la zone AU, un couvert boisé assez dense est classé en zone naturelle (N) du PLU.

- Accessibilité

Le site est desservi par la voie communale n°105 ainsi que par la RD n°8 sur sa partie Est. Pour des raisons sécuritaires et paysagères, l'accessibilité s'opèrera en priorité à partir de la voie communale n°105 qui permet de desservir l'ensemble des secteurs identifiés.

2.3 Superficie de la zone

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
79	0	05	03
80	0	15	62
81	1	30	62
94a	0	64	18
94b	0	17	31

TOTAL : 2 hectares 32 a 76 ca

La commune de Liéoux est propriétaire d'une partie du foncier inscrit en zone AU.

2.4 Les dispositions du schéma d'aménagement

- Densité recherchée

Volonté est faite de densifier cette marge-ci du bourg de Liéoux en s'attachant à diversifier les formes urbaines et l'offre de logement.

L'urbanisation sur le secteur de FABAREOU est pour partie différée dans le temps et appréhendée en diverses entités (AU et AU0) en fonction de la priorisation et des modalités conférées à l'aménagement de ces différents sites.

- Principe de desserte

La desserte de la zone AU s'opèrera en accès direct à partir de la **voie communale n°105** dite chemin de l'Eglise. Cette voie bénéficiera d'un **élargissement**, la commune ayant réservé un emplacement à cet effet.

La **création d'une voie de desserte interne** créera un maillage supplémentaire et permettra la bonne accessibilité de chaque parcellaire.

Aucun point d'accès ne sera créé à partir de la route départementale n°8. Afin de ne pas multiplier les points d'accès sur le linéaire de la voie de desserte interne, ceux-ci seront couplés. Un retrait de 5 m sera observée en marge de la voie communale n°105 afin d'anticiper tout travaux pouvant affecter cette voie.

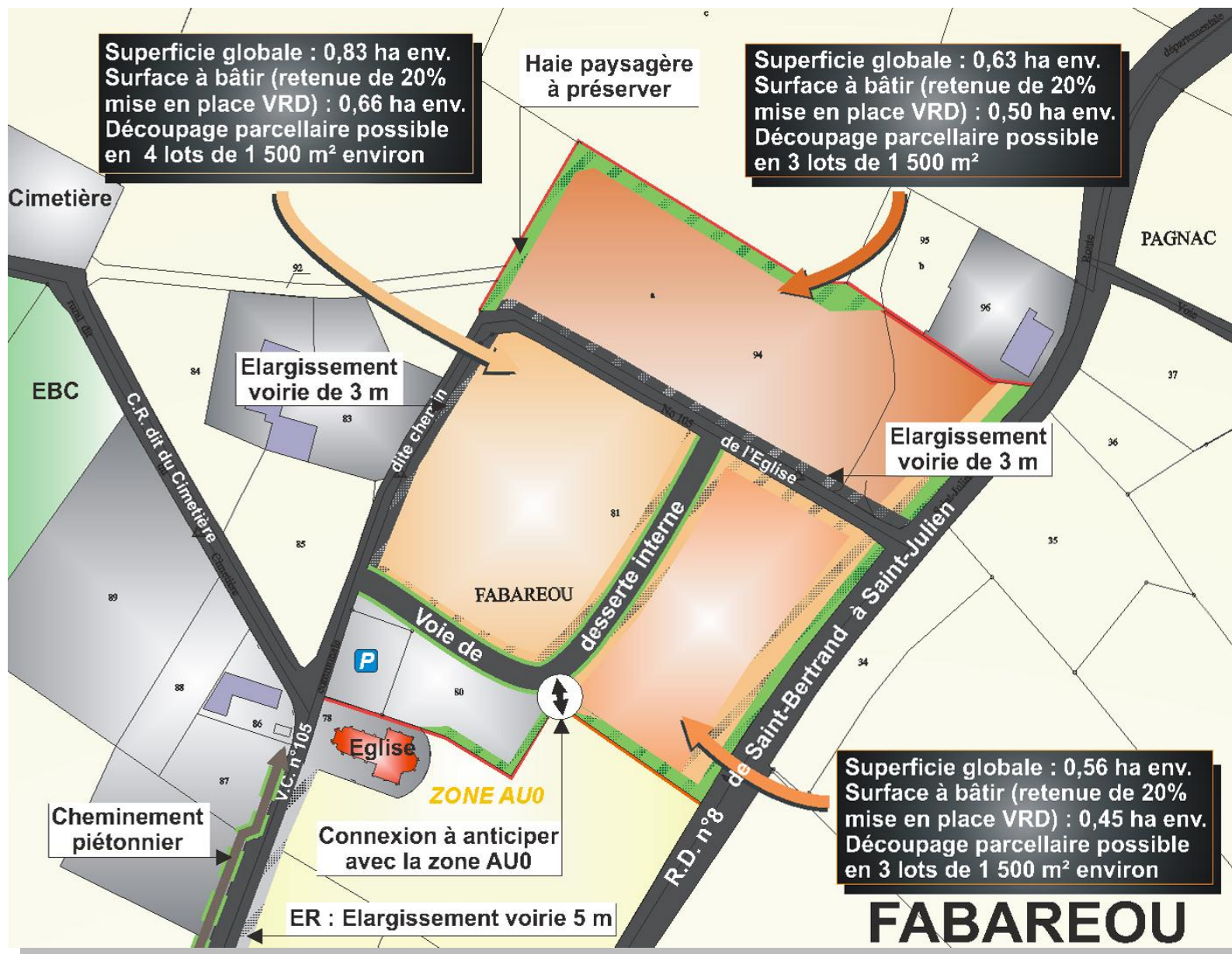
L'aménagement d'une liaison douce à partir de l'Eglise et doublant la voie communale n°105 permettra une accessibilité aisée au village, tout particulièrement aux équipements sportifs.

- L'intégration dans le cadre paysager

Les constructions seront établies en retrait de la voie départementale. Des accompagnements paysagers ponctuels et le maintien des haies paysagères structurantes permettront de maintenir le caractère naturel du lieu et de limiter l'impact des constructions en limite du parcellaire agricole.

- Application

Les emplacements et les accès schématisés ci-dessous sont donnés à titre indicatif.



Remarques transversales

Accessibilité aux abords des routes départementales

Les reculs des constructions, hors agglomération, devront être conformes aux dispositions du règlement départemental de voirie.

Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public départemental, de création d'accès en bordure de route départementale, de demande de rejet dans le réseau départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.

- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.
- Si l'accès par une voie communale ou privée est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve pour le pétitionnaire de solliciter une permission de voirie et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.
- La création de nouvel accès sur les routes départementales est interdite et la division des unités foncières devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés.
- Les véhicules devront être stationnés et stockés en dehors de l'emprise de la route départementale.

- Les portails devront être implantés en recul de 5 mètres minimum de la limite du domaine public afin que les véhicules ne stationnent pas sur la chaussée lors des manœuvres d'entrée et de sortie. Cette distance sera augmentée au regard de l'usage de la parcelle ou de l'importance du trafic généré par la construction envisagée.
- L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et sera proscrite sur l'emprise d'une route départementale.

Les aires de stationnement

Les zones d'urbanisation envisagées pourraient à long terme accueillir un bon nombre de constructions. Il faudrait par conséquent envisager un nombre suffisant de stationnement. Un minimum étant représenté par une place par lot plus un arrêt midi.

L'accès et 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.

Concernant les sites choisis, la présence des réseaux à proximité et la situation géographique des lieux en font une opportunité première.

Le ruissellement pluvial

Il faudra prévoir des fossés 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 tout de même être enterrés et terminés. Les zones AU feront l'objet d'un assainissement non collectif regroupé.

La pertinence des projets

Les zones d'urbanisation envisagées sont pertinentes dans la mesure où elles se situent pour la plupart en continuité des zones déjà bâties. Si toutes les zones sont urbanisées, elles entraîneront une progression démographique sur la commune. L'urbanisation de toutes ces zones nécessitera cependant des coûts énormes en terme de défense incendie, de voirie etc.