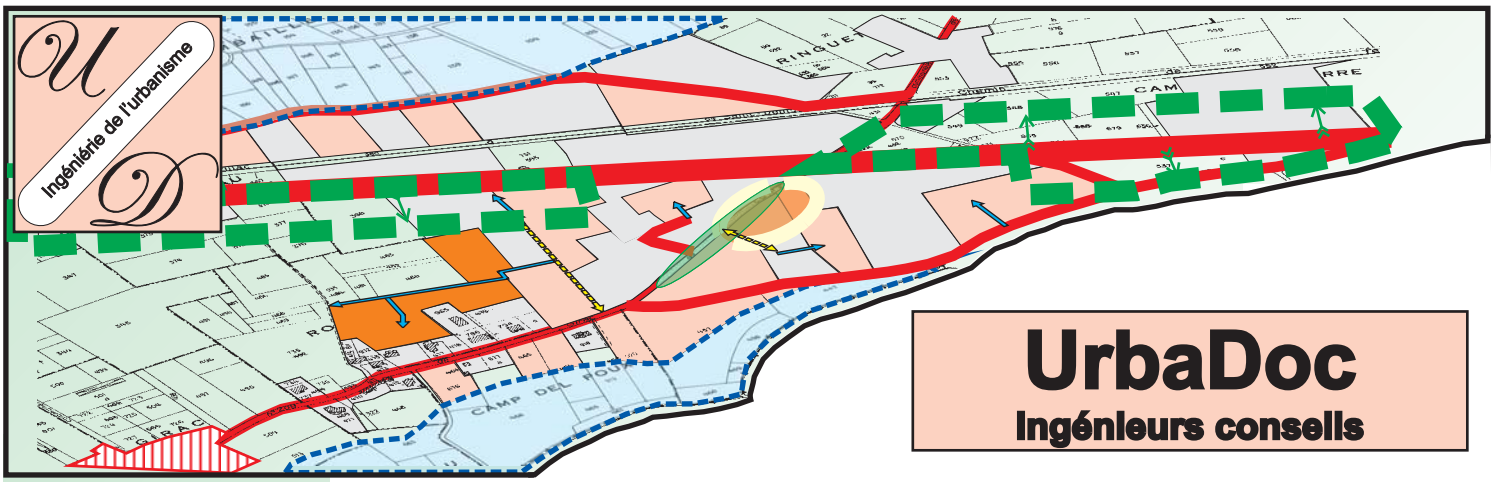


UrbaDoc
Ingénieurs conseils

PENSER LA VILLE DE DEMAIN

AMENAGER ET GERER L'ESPACE RURAL

Département de la Haute-Garonne

COMMUNE DE LAYRAC-SUR-TARN

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	2.2

Projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté le :

Enquête publique :

Approbation le :

SARL UrbaDoc : société au capital de 1000 € immatriculée au registre du commerce de TOULOUSE sous le numéro 483 723 722
Siège social : 56, avenue des Minimes - 31200 TOULOUSE - 05.34.42.02.91 - 05.31.60.25.80
urbadoc@free.fr

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 2

I. LA PAYROLIERE 3

1 PROJET D'AMENAGEMENT DU LIEU-DIT "LA PAYROLIERE" (ZONE AUO) : DONNEES DE CADRAGE 3

1.1 Situation géographique 3

1.2 Etat initial du site 3

1.3 Les accès 9

2 LE PARTI-PRIS D'AMENAGEMENT 10

2.1 Superficie de la zone 10

2.2 Les surfaces à urbaniser 11

2.3 Les dispositions du schéma d'aménagement 11

BILAN PREVISIONNEL 13

II. LES PRES-HAUTS 14

1 PROJET D'AMENAGEMENT DU LIEU-DIT "LES PRES-HAUTS" (ZONE AU) : DONNEES DE CADRAGE 14

1.1 Situation géographique 14

1.2 Etat initial du site 14

1.3 Les accès 19

2 LE PARTI-PRIS D'AMENAGEMENT 20

2.1 Superficie de la zone 20

2.2 Les surfaces à urbaniser 21

2.3 Les dispositions du schéma d'aménagement 21

Les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi SRU et précisés par la loi UH. Initialement intégrées au PADD, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier du PLU selon l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Le PLU de LAYRAC-SUR-TARN comporte des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, ces orientations prévoient, en cohérence avec le PADD, les actions ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer et assurer le développement de la commune.

Ces orientations facultatives constituent une pièce du PLU indépendante du PADD.

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.

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.

Les orientations ci-dessous sont présentées sous la forme de schémas couvrant les secteurs destinés à l'urbanisation, notamment les principes de création de voirie. Le présent document présente un parti-pris d'aménagement, basé sur les préconisations du CAUE et portant sur les secteurs suivants :

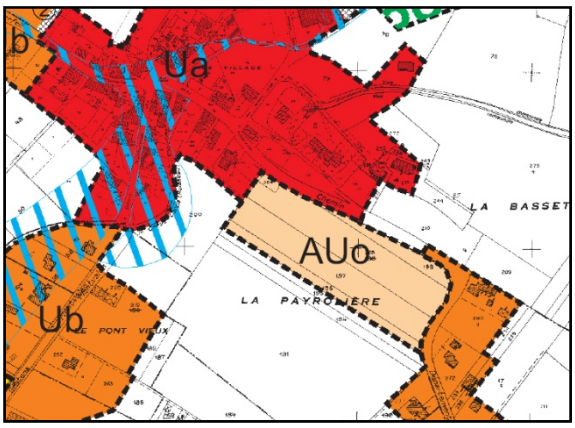
- LA PAYROLIERE, en continuité Sud-Est du bourg (zone AUo).

- LES PRES HAUTS, en continuité Sud du bourg (zone AU).

I. LA PAYROLIERE

1 Projet d'aménagement du lieu-dit "LA PAYROLIERE" (zone AUo) : Données de cadrage

1.1 Situation géographique



Le secteur étudié se localise en continuité du noyau ancien, sur sa partie Sud-Est, en sortie de village lorsqu'on se dirige vers Mirepoix sur Tarn en empruntant la RD 22. Le secteur de La Payrolière est distant d'environ une centaine de mètre de l'Eglise et de 500 mètres en moyenne du centre du village.

A une échelle plus large, il se situe entre le bourg et le secteur des Cassanels constitué de quelques entités bâties.

Le site de la Payrolière est encadré par une vaste zone agricole et apparait ainsi comme un espace interstitiel entre des habitations d'âge varié avec des constructions relativement récentes (années 80') en entrée du village.

Les orientations d'aménagement du secteur de la Payrolière concernent 5 parcelles qui couvrent une surface globale d'environ 2,3 ha.

1.2 Etat initial du site

- **Vocation actuelle du site**

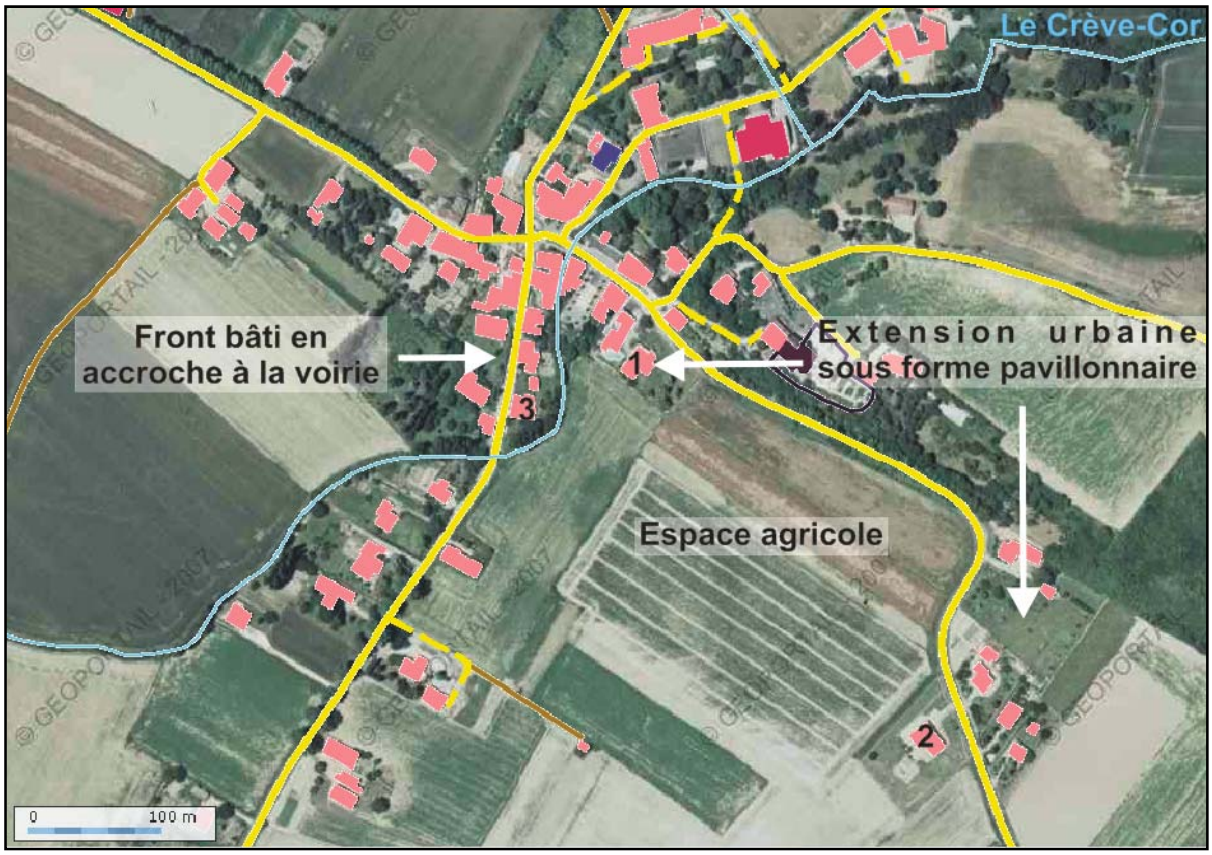
Les parcelles étudiées sont vierges de toute construction. Ces parcelles en linéaire sont dans leur ensemble dévolues à l'activité agricole (tournesol, jachère, etc.)

Visibilité du site dans un sens nord-est / sud-ouest, émanant de la route départementale 22. Oléagineux et prairie constituent l'essentiel de la trame végétale en présence sur le site. En second plan, l'alignement des platanes et arbres de hautes tiges signale la RD 15 et la ripisylve du Crève-Cor.

- **Forme bâtie à proximité immédiate**

Aux abords immédiats de la zone étudiée, des constructions de type pavillonnaire d'âge varié sont implantées en milieu de parcelle (secteur des Cassanels) ou bien en léger retrait de la route départementale 22 en entrée du bourg.

Diversité des formes bâties à proximité du site (repérées sur le schéma ci-après) : habitat pavillonnaire d'âge varié (1 et 2) et maison de village (3).

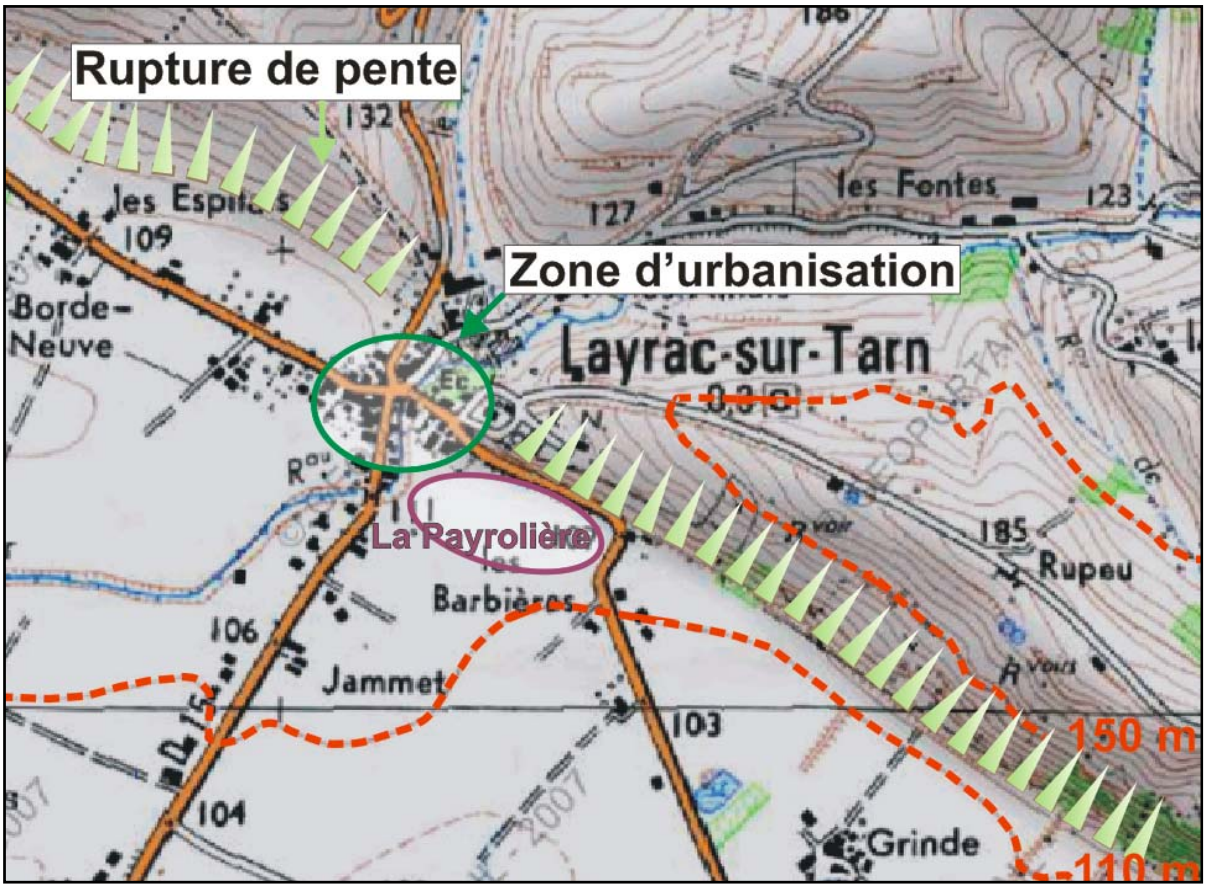


La proximité du village explique la présence d'équipement et de réseaux divers propices à l'aménagement de ce secteur : borne défense incendie, EDF, téléphonie, etc.

En bordure des RD 22 et RD 15.

- **Cadre naturel**

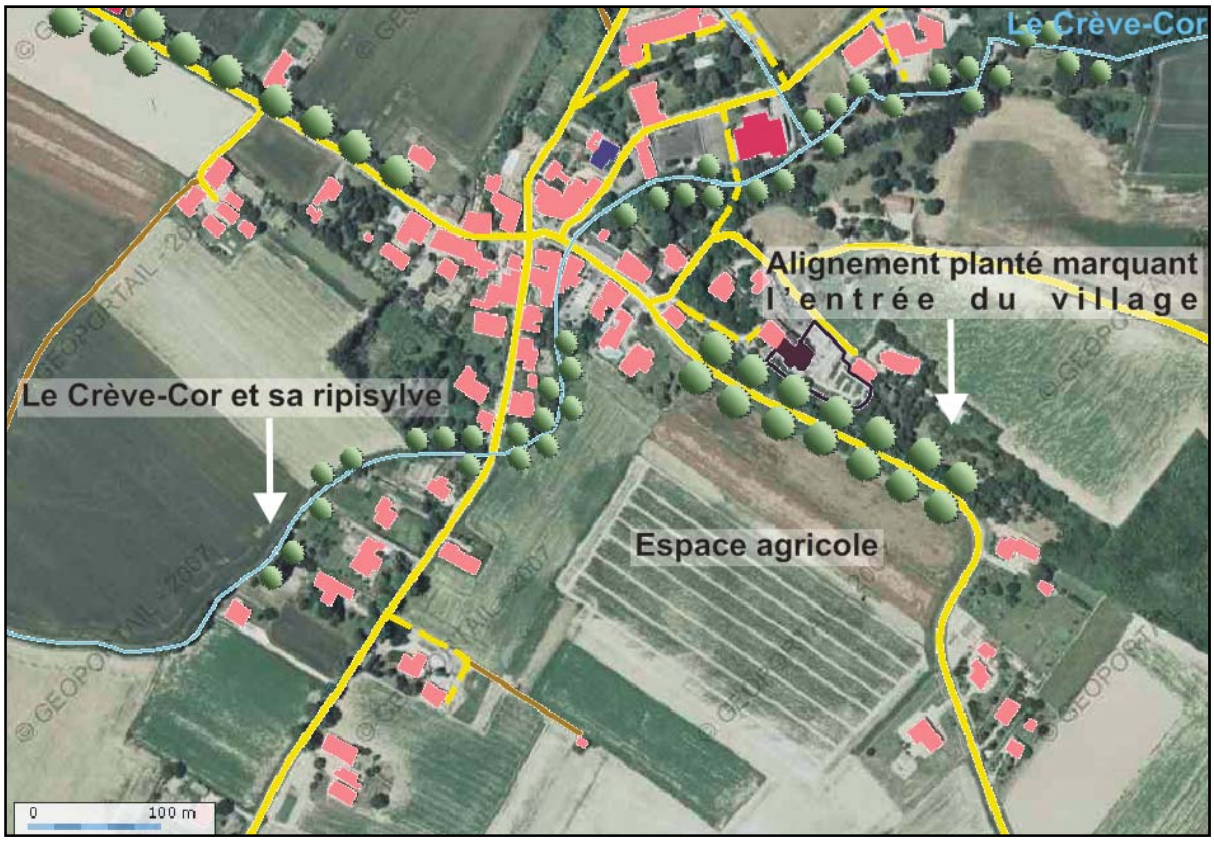
Le secteur étudié présente un fort encaissement du fait de sa proximité avec les premières pentes des coteaux. Les pentes au nord de la RD 22 sont de l'ordre de 20 %.
Cette rupture de pente au nord de la RD 22 se traduit par la présence d'un talus qui contraint l'accessibilité sur la partie nord du site à partir de l'axe précité.



Outre cet élément, aucune contrainte d'ordre topographique ne vient conditionner l'aménagement de ce secteur.

Le secteur d'étude vu dans un sens sud-nord, à partir du secteur du Pont Vieux, avec en second plan le talus.

Le site bénéficie sur ses abords d'une trame végétale de qualité qui se traduit par la présence d'alignements de platanes et de divers arbres de hautes tiges.
La relative proximité du Crève-Cor confère également au site un cadre paysager agréable de par la présence de sa ripisylve.



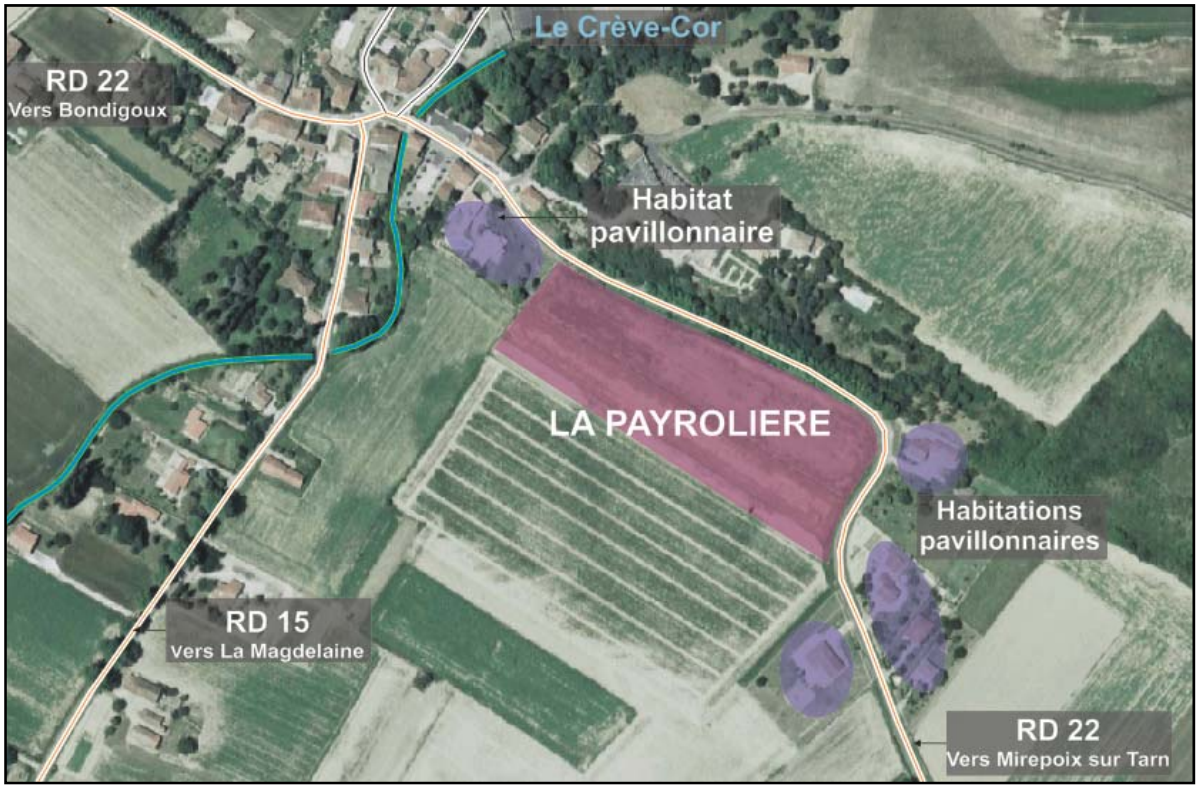
Entrée du bourg de Layrac-sur-Tarn par la RD 22 en provenance de Mirepoix-sur-Tarn structurée par l'alignement de platanes.

Actuellement le site étudié ne participe pas à une quelconque valorisation de ce secteur ; néanmoins son emplacement est jugé stratégique dans le sens où son aménagement permettra de densifier l'urbanisation sur le secteur sud du village, assurant ainsi un pendant au cadran nord-ouest dont le développement semble plus soutenu (présence d'équipements publics, etc.). Il s'agira en outre de limiter les extensions urbaines qui s'opèrent en linéaire des axes structurants telles que la route départementale 15, en direction de la Magdelaine, ou 22, en direction de Bondigoux.

Aussi il convient de noter que malgré la proximité du noyau villageois, très peu de perméabilité permettent de rejoindre le site étudié. En cause la présence du ruisseau du Crève-Cor qui apparait comme une fracture nette dans le développement de l'urbanisme au sud du village en direction de la Payrolière. La ligne de talus au nord du site constitue une seconde fracture.

Les propositions d'aménagement intègreront cette donnée en vue de proposer des axes traversant visant à relier et à ouvrir le secteur sus-cité et éviter ainsi de générer un espace confiné d'ores et déjà cloisonné sur sa partie nord par le passage de la RD 22 et les premières pentes abrupte du terrefort.

1.3 Les accès



La route départementale 22 circonscrit le site sur son cadran nord-est, sur une distance d'environ 350 mètres. Au nord, la présence d'un talus ne permet pas de réaliser des prises d'accès à partir de cette route. Ceux-ci pourront être reportés sur ce même axe plus en aval vers Mirepoix-sur-Tarn en prenant en considération le fait que sur la séquence suivante le tracé de la RD 22 dessine un large coude.

La route départementale 22 surplombe le site sur sa partie nord, rendant de fait difficile son accessibilité, hormis sur son cadran Nord-Est.

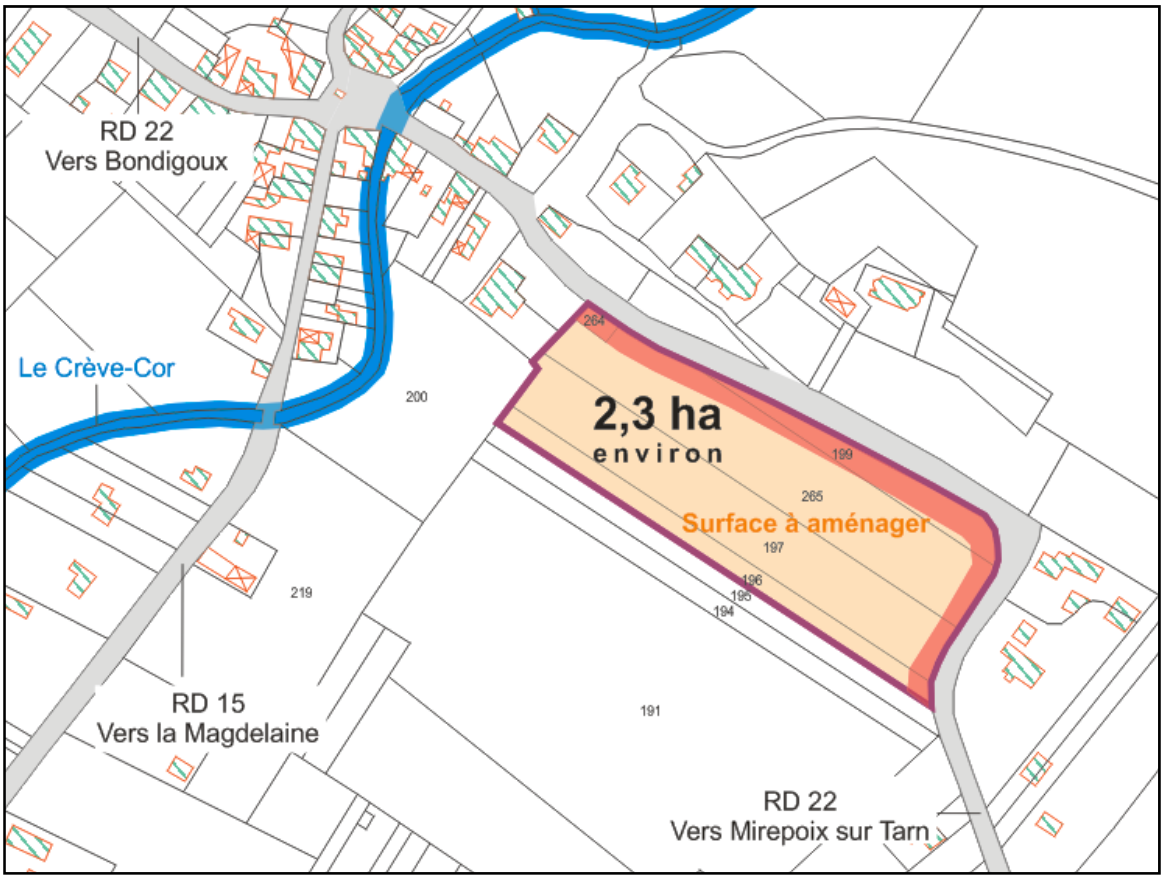
2 Le parti-pris d'aménagement

Le scénario proposé a vocation à créer un nouveau morceau de bourg sans concurrencer pour autant le noyau villageois, lieu historique de cohésion sociale. Il convient ainsi de proposer une forme urbaine susceptible de concilier densité affirmée au niveau du centre-bourg sans pour autant générer un déséquilibrer. Une attention particulière sera accordée à la rentabilisation des coûts relatifs à la mise en place des réseaux divers et des équipements.

2.1 Superficie de la zone

Parcelle	**Superficie (ha, a, ca)**		
196	0	29	46
197	0	82	45
199	0	21	71
264	0	2	64
265	0	92	24

TOTAL : 2 hectares 28 a 50 ca



2.2 Les surfaces à urbaniser

Les 5 parcelles considérées couvrent une superficie globale de près de 2,3 hectares.
En linéaire de la RD 22, l'implantation des habitations en retrait de 5 à 10 mètres sera préconisée et une zone de visibilité sera maintenue au niveau de l'accès.

2.3 Les dispositions du schéma d'aménagement

- **Accessibilité / desserte**

Du fait de contraintes topographique et naturelle (ruisseau le Crève-Cor), ainsi que pour des raisons de sécurité et de visibilité, la desserte s'effectuera à partir de la RD 22 sur la partie Nord-Est du site.
L'urbanisation dans cette zone devra être desservie par une voirie interne en appui de la route départementale 22. Le gabarit sera pensé de façon à pouvoir supporter l'augmentation du trafic induit par l'urbanisation ultérieure du secteur.
Conforménent aux recommandations émises par le Conseil Général, un seul accès à cette zone, réglementé par un panneau « STOP » sera donc autorisé. Pour des raisons sécuritaires, une zone verte, sans bâti et sans végétation haute, devra être préservée afin de garantir la visibilité en sortie de la zone. De même, il sera nécessaire de procéder au déplacement du panneau d'agglomération pour que l'accès soit situé dans une zone limitée à 50km/h.

La création d'un espace public avec une poche de stationnement, une aire de retournement, un accès piéton ainsi qu'une connexion future vers les constructions en linéaire de la RD 15 viendra compléter ce dispositif.

- **Découpage parcellaire : une densification modérée en accord avec la forme urbaine des réalisations les plus récentes**

Le découpage des parcelles correspondra à une volonté de densification du secteur afin de procéder à gestion économe des sols. En effet, sur les réalisations les plus récentes que l'on retrouve à proximité immédiate, la superficie des parcelles oscille le plus souvent entre 2 500 et 3 500 m². Cette densité moindre permettra de conserver des parcelles de taille confortable, tout en évitant un gaspillage du foncier et en respectant les objectifs du SCOT (6 à 10 logements à l'hectare)

- **L'intégration au reste du bourg**

Volonté est faite de créer des connexions avec le centre du village ; le tracé de la liaison douce permettra de relier la zone à la RD 22 en entrée de village, au droit de l'église. Ainsi, un cheminement piétonnier le long de la RD 22 pourrait être étudié et permettre de relier la zone au parking existant au sein du village.

Les emplacements des accès et les tracés, schématisés ci-après, sont donnés à titre indicatif et sont basés sur les préconisations du CAUE.

Parking
existant
Cheminement
piétonnier
Voirie secondaire plantée
emprise 8m
264
Espace public
(connexion future - poche de
stationnement - accès piéton
- aire de retournement...)
Zone verte
pour conserver
la visibilité
219
Traitement paysager
des limites
Intersection
à sécuriser en concertation
avec le Conseil Général
Densités : 6 à 10 logements
à l'hectare
RD 22
Vers Mirepoix-sur-Tarn

Bilan prévisionnel

La viabilisation du secteur, engendre des coûts importants en matière de desserte (enrobement de la voirie), d'éclairage public, d'assainissement, etc. L'équipement en voirie et réseaux divers est chiffré selon un coût estimé à 381 € le mètre linéaire.

Le principe de desserte proposé fait état de **260 mètres** de linéaire à tirer soit un coût global d'environ **99 000 €.**

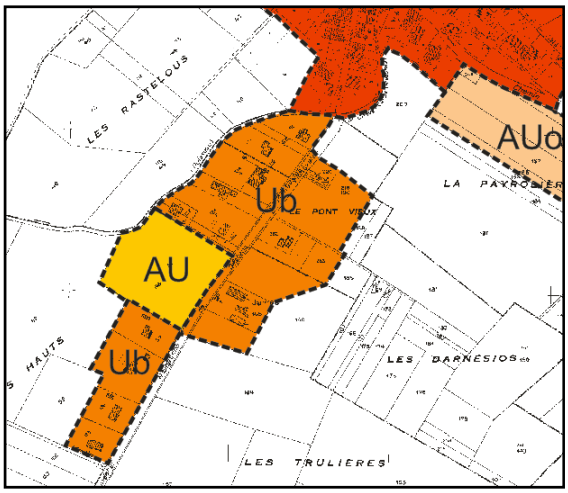
Equipement	**Coût au m**	**Voie**
VOIRIE en terrain plat		
Chaussée de 6,00 m	150 € / m	39 000 €
RESEAUX avec branchements inclus		
Adduction eau potable	75 € / m	19 500 €
Assainissement eaux usées	100 € / m	26 000 €
Assainissement eaux pluviales	50 € / m	13 000 €
VEGETAL		
Ecran végétal boisé et planté	6 € / m²	1 560 €
Prix total des équipements au mètre linéaire	381 € / m	
Longueur de la voie		x 260
Coût total de la voie et ses réseaux		= 99 060 €

Il conviendra aussi de prendre en considération les coûts relatifs aux divers aménagements paysagers, facteur notable en termes d'intégration et de fonctionnement du projet proposé du fait des caractéristiques inhérentes au site étudié (proximité du Crève-Cor, encaissement, site visible de loin, etc.).

II. LES PRES-HAUTS

1 Projet d'aménagement du lieu-dit "LES PRES-HAUTS" (zone AU) : Données de cadrage

1.1 Situation géographique



Le secteur étudié se localise en continuité de la zone Ub située au Sud du noyau ancien, en sortie de village lorsqu'on se dirige vers La-Magdelaine-sur-Tarn en empruntant la RD 15. Ce secteur correspond aux parcelles 144, 145 et 146 de la section cadastrale AB 01. Le secteur des Près-Hauts est distant d'environ 450 mètres en moyenne du centre du village.

Le site des Prés-Hauts est encadré par la zone Ub au Nord, à l'Est et au Sud et par une vaste zone agricole à l'Ouest et apparait ainsi comme un espace interstitiel entre des habitations d'âge varié avec des constructions récentes (années 90 et 2000) en entrée du village.

Les orientations d'aménagement du secteur des Prés-Hauts concernent donc 3 parcelles qui couvrent une surface globale d'environ 1,34 ha.

1.2 Etat initial du site

- **Vocation actuelle du site**

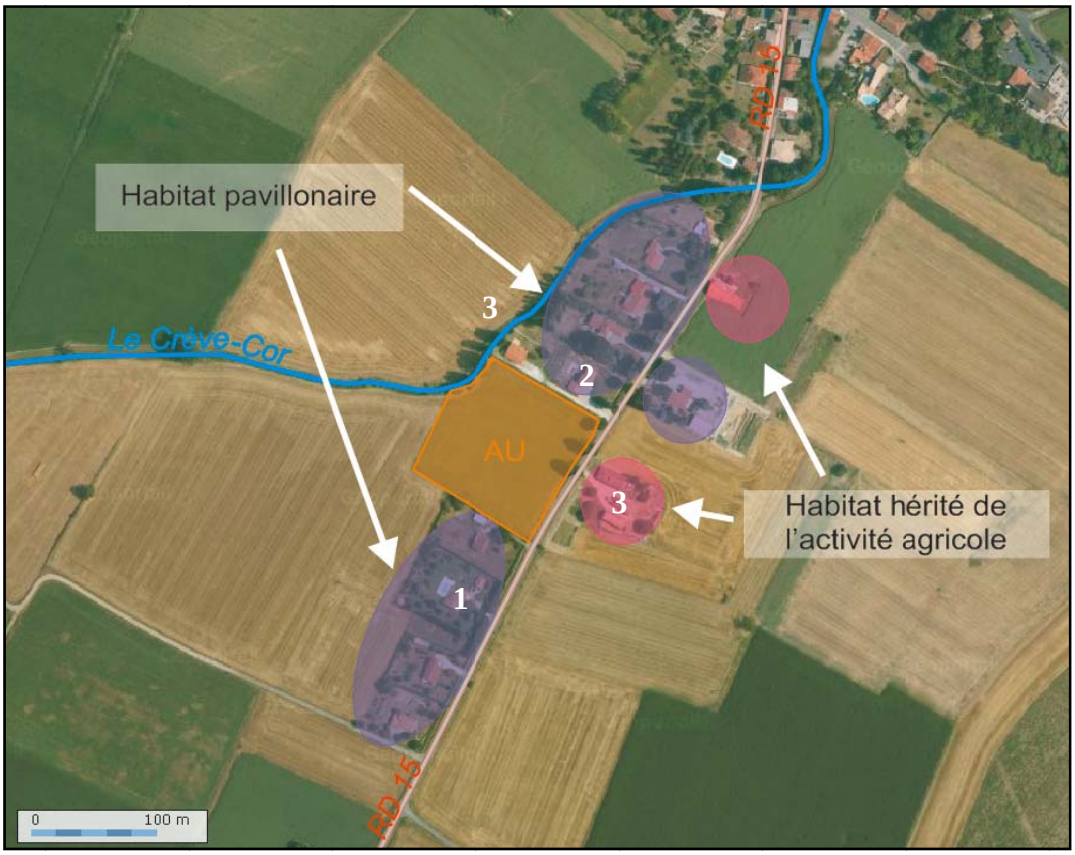
Les parcelles étudiées sont vierges de toute construction. Ces parcelles en partie situées en linéaire de la RD 15 sont dans leur ensemble dévolues à l'activité agricole (jachère, etc.)

Visibilité du site dans un sens Nord / Sud, émanant de la route départementale 15. En second plan, l'alignement des arbres de hautes tiges signale la ripisylve du Crève-Cor.

- **Forme bâtie à proximité immédiate**

Aux abords immédiats de la zone étudiée, des constructions de type pavillonnaire d'âge varié sont implantées en milieu de parcelle (côté Ouest de la RD 15) ou bien en léger retrait de la route départementale (côté Est de la RD15) - à l'exception de ce côté de la route, d'une construction pavillonnaire -.

Diversité des formes bâties à proximité du site (repérées sur le schéma ci-après) : habitat pavillonnaire d'âge varié (1 et 2) et corps de ferme (3).

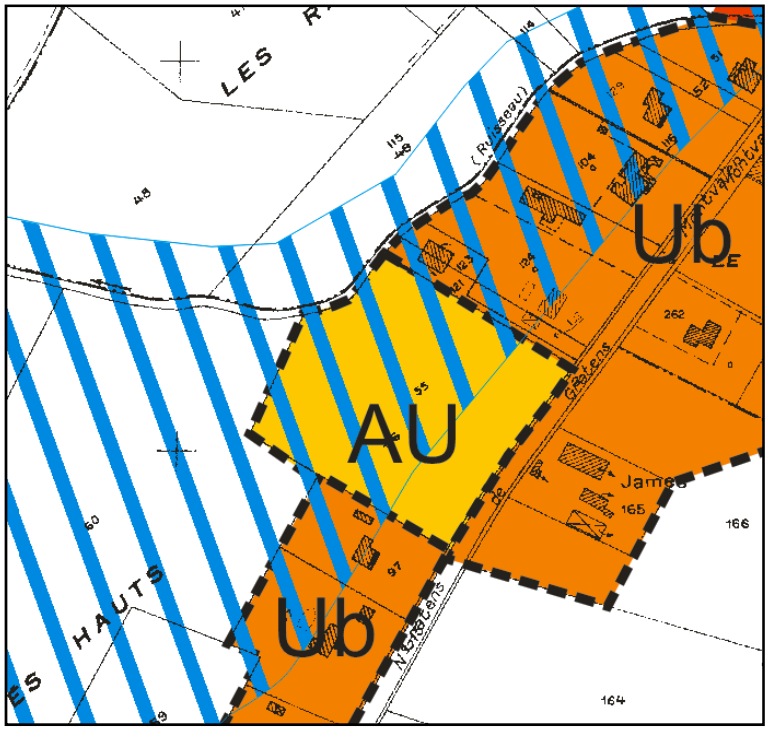


La proximité du village explique la présence d'équipement et de réseaux divers propices à l'aménagement de ce secteur : borne défense incendie, EDF, téléphonie, etc.

En bordure de la RD 15.

- **Cadre naturel**

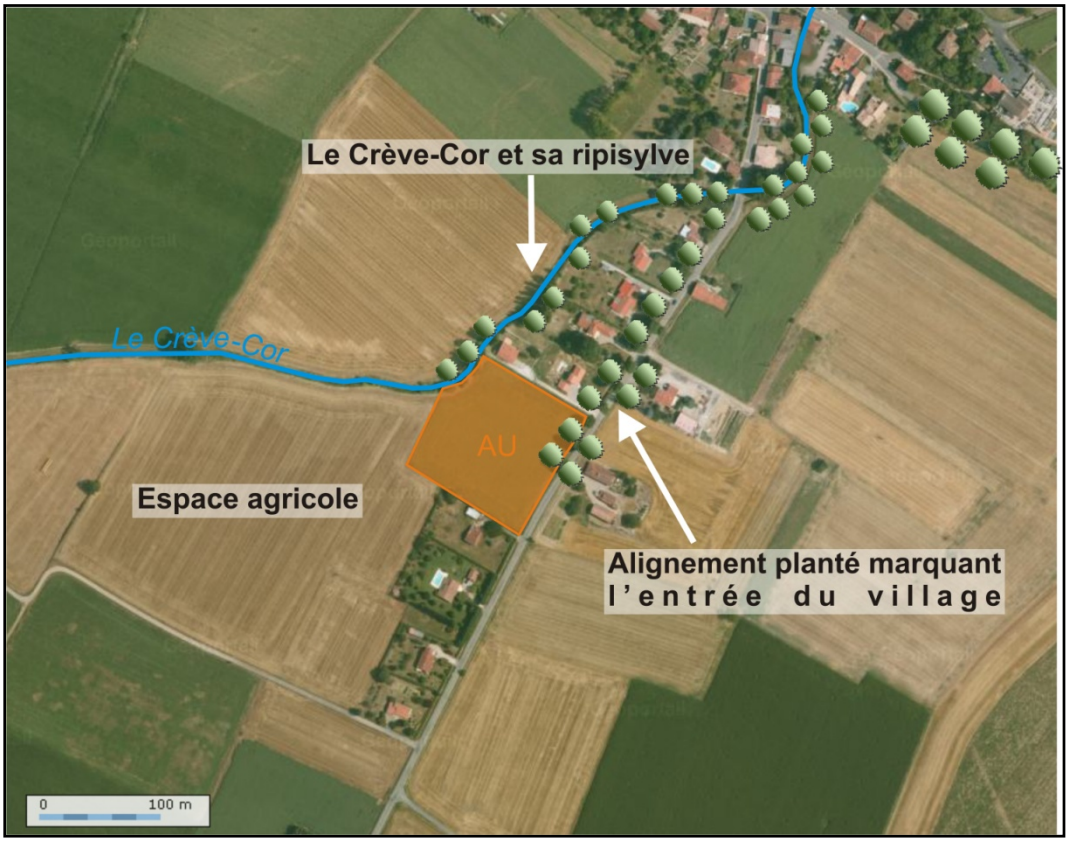
Le secteur étudié est concerné en partie par le risque inondation (zone bleue du PPRI). Le règlement du PPRI énonce la possibilité de construction nouvelle dans cette zone sous conditions détaillées dans le dit règlement. En effet, ces parcelles sont longées sur leur partie Nord par le ruisseau le Crève-Cor.



Outre cet élément, aucune contrainte d'ordre topographique ne vient conditionner l'aménagement de ce secteur.

En bordure de la RD 15 sens Nord/Sud, la zone se trouvant sur la droite.

Le site bénéficie sur ses abords d'une trame végétale de qualité qui se traduit par la présence d'alignements de platanes et de divers arbres de hautes tiges.
La proximité du Crève-Cor confère également au site un cadre paysager agréable de par la présence de sa ripisylve.



Entrée du bourg de Layrac-sur-Tarn par la RD 15 en provenance de La Magdelaine-sur-Tarn structurée par l'alignement de platanes.

Actuellement le site étudié ne participe pas à une quelconque valorisation de ce secteur ; néanmoins son emplacement est jugé stratégique dans le sens où son aménagement permettra de densifier l'urbanisation sur le secteur Sud du village, assurant ainsi un pendant au cadran Nord-Ouest dont le développement semble plus soutenu (présence d'équipements publics, etc.). Il s'agira en outre de limiter les extensions urbaines qui s'opèrent en linéaire des axes structurants telles que la route départementale 15, en direction de la Magdelaine, ou 22, en direction de Bondigoux.

Aussi il convient de noter que malgré la proximité du noyau villageois, très peu de perméabilité permettent de rejoindre le site étudié. En cause la présence du ruisseau du Crève-Cor qui apparait comme une fracture nette dans le développement de l'urbanisme au Sud du village en direction des Prés-Hauts.

Les propositions d'aménagement intègreront cette donnée en vue de proposer des axes traversant visant à relier et à ouvrir le secteur sus-cité et éviter ainsi de générer un espace confiné d'ores et déjà cloisonné sur sa partie Nord par le passage du ruisseau du Crève-Cor.

1.3 Les accès

La route départementale 15 longe le site sur son cadran Sud-Est, sur une distance d'environ 115 mètres. Au Nord, la présence du Crève-Cor ne permet pas de réaliser des prises d'accès. Ceux-ci pourront être reportés sur la RD 15 en prenant en considération le fait que la séquence concernée correspond déjà à l'entrée en agglomération.

La route départementale 15 longe le site sur sa partie Est, rendant de fait difficile son accessibilité.

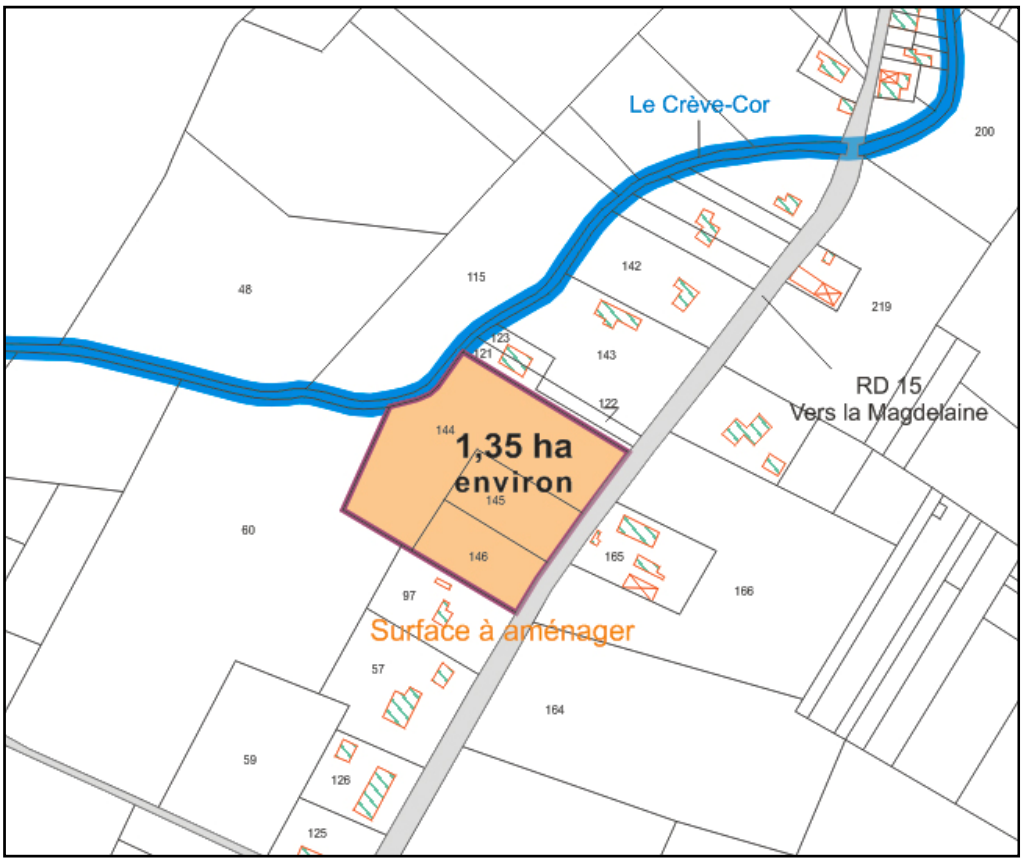
2 Le parti-pris d'aménagement

Le scénario proposé a vocation à générer un continuum de la zone déjà urbanisée. Il convient ainsi de proposer une forme urbaine susceptible de concilier densité équivalente à la zone Ub directement adjacente. Une attention particulière sera accordée à la rentabilisation des coûts relatifs à la mise en place des réseaux divers et des équipements.

2.1 Superficie de la zone

Parcelle	Superficie (ha, a, ca)		
144	0	85	89
145	0	25	00
146	0	25	00

TOTAL : 1 hectares 35 a 89 ca



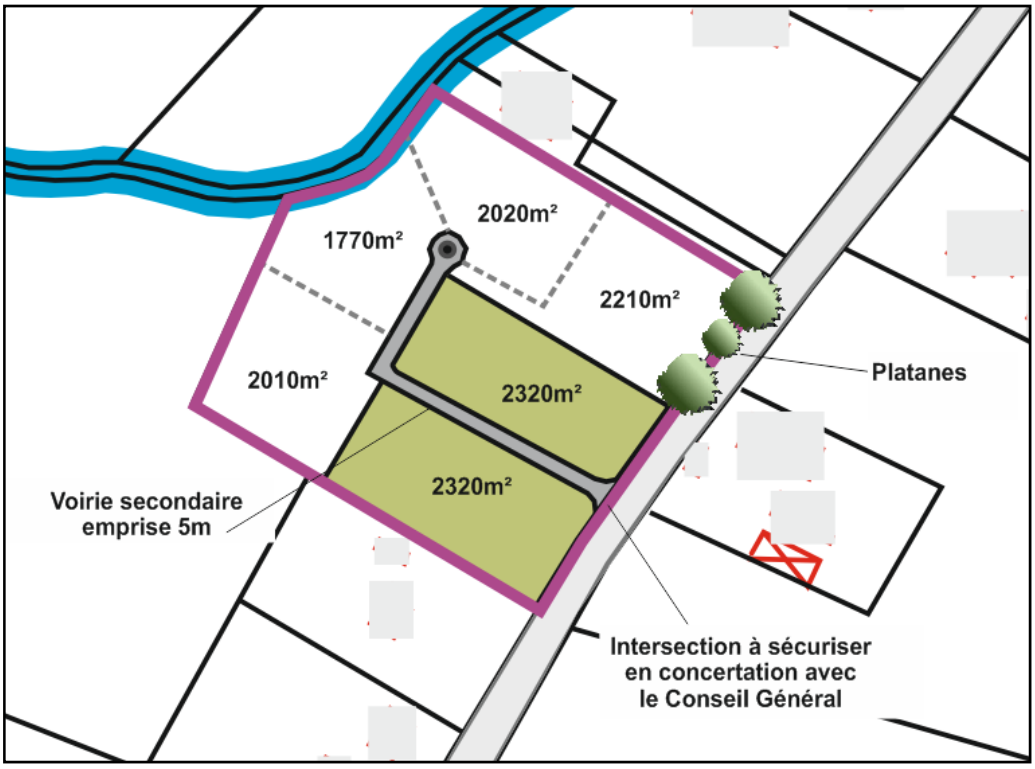
2.2 Les surfaces à urbaniser

Les 3 parcelles considérées couvrent une superficie globale de près de 1,35 hectares.
En linéaire de la RD 15, l'implantation des habitations en retrait de 5 à 10 mètres sera préconisée et une zone de visibilité sera maintenue au niveau de l'accès.

2.3 Les dispositions du schéma d'aménagement

- **Accessibilité / desserte**

Du fait de la contrainte naturelle (ruisseau le Crève-Cor), la desserte s'effectuera à partir de la RD 15 sur la partie Est du site.
L'urbanisation dans cette zone devra être desservie par une voirie interne en appui sur la route départementale 15. Le gabarit sera pensé de façon à pouvoir supporter l'augmentation du trafic induit par l'urbanisation ultérieure du secteur.
Conforménent aux recommandations émises par le Conseil Général, un seul accès à cette zone, réglementé par un panneau « STOP » sera donc autorisé. Pour des raisons sécuritaires, une zone verte, sans bâti et sans végétation haute, devra être préservée afin de garantir la visibilité en sortie de la zone.
La création d'une voirie secondaire, doublé dans un second temps d'une deuxième finissant sur une aire de retournement permettra une accessibilité aisée et sécurisée.

- **Découpage parcellaire : une densification modérée en accord avec la forme urbaine des réalisations les plus récentes**

Le découpage des parcelles en 6 lots (environ 2 000 m²) correspond à une volonté de densification du secteur afin de procéder à gestion économe des sols. En effet, sur les réalisations les plus récentes que l'on retrouve à proximité immédiate, la superficie des parcelles oscille le plus souvent entre 3 000 et 3 500 m². Cette densité moindre permettra de conserver des parcelles de taille confortable, tout en évitant un gaspillage du foncier.