



COMMUNE DE LUC-SUR-AUDE

P . L . U

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. DOCUMENT D'ORIENTATION

APPROUVE LE 4 janvier 2012
MODIFIE LE 7 juillet 2014

MODIFIE LE 26 mars 2018
(deuxième modification simplifiée)



ECEP

ETUDES CONSEILS
ENVIRONNEMENT PAYSAGE

19, avenue Winston Churchill
Bâtiment Franche Comté
31 100 TOULOUSE

Tél : 05 61 27 73 52
Fax : 05 61 27 99 47
ecep@orange.fr

SARL au capital de 7622 euros
RCS Toulouse 379 776 057 APE 742C

mars 2018

Le présent document d'orientation a pour objet d'encadrer les projets des zones à urbaniser AU pour qu'ils soient conformes au PADD. Il s'agit principalement :

- d'obtenir une densité minimale,
- de prévoir les espaces publics nécessaires à un bon fonctionnement (accès, desserte par les réseaux, stockage du pluvial, circulations piétonnes ...), adaptés à différents usages (repos, rencontre, jeux, ...) et respectueux des lieux (adaptation topographique, préservation des composantes paysagères remarquables) ;
- de favoriser la qualité environnementale des espaces privés (voisinage, orientation par rapport au soleil et à la vue, protection des vents),
- d'assurer une bonne greffe de la nouvelle zone urbaine sur le village existant, dans un souci d'économie globale (publique et privée) d'espace, de voirie, de réseaux, de terrassements ...

Toutes les zones AUb font l'objet d'un schéma d'orientation spécifique, mais elles comportent des principes d'aménagement communs qui sont décrits dans ce qui suit.

La zone AUx est par ailleurs encadrée par le cahier des charges environnemental, paysager et architectural annexé à la pièce 4.1. Règlement.

1. PRINCIPES D'AMENAGEMENT COMMUNS AUX ZONES AUb

Les zones AUb sont des zones à vocation principale d'habitat et répondent aux principes définis dans ce qui suit (certains de ces principes figurent au règlement du PLU mais sont repris ici pour une bonne compréhension d'ensemble) :

1.1. ESPACES COMMUNS

Chaque zone AUb doit faire l'objet d'une opération d'ensemble, comprenant la division des parcelles selon un minimum de lots, la réalisation des accès et la desserte de chaque lot par les réseaux.

A la suite de la réalisation de chaque opération, les espaces collectifs feront l'objet d'une rétrocession à la commune, par la signature d'une convention au dépôt du permis d'aménager ou du permis de construire.

Voirie :

Le principe d'implantation de la voirie est défini dans les schémas d'orientation spécifique à chaque zone. D'une manière générale, les voies sont parallèles (ou presque) aux courbes de niveau, parfois perpendiculaires sur de courtes sections. Les tracés peuvent faire l'objet de variantes si celles-ci répondent aux objectifs de qualité d'ensemble. Seuls les points de raccordement aux voies existantes sont fixés. L'implantation de ces raccordements pourra toutefois être ajustée pour des questions techniques ou de sécurité qui n'auraient pas été prises en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Les voies en impasse ne devront pas excéder une longueur de 125 m.

Pour les voies qui desservent moins de 5 logements, la largeur minimale des voies est de 3,50 m. Le sol peut être perméable, en grave compactée, sauf si la pente est supérieure à 10 %. Dans ce cas, la plate-forme sera renforcée (revêtement sur 2,50 m minimum ou dispositif équivalent).

A partir de 5 logements, la voie doit avoir une plate-forme minimale de 4,50 m, avec une chaussée revêtue de 2,50 à 4,00 m au maximum, pour limiter l'imperméabilisation et la vitesse de circulation, et des accotements en grave enherbée.

Pour les voies dont la pente est supérieure à 15 %, le revêtement sera en béton avec des stries en relief.

Toutes les voies doivent avoir une pente unique ou en toit, avec un ou deux fossés pour le recueil du pluvial.

Pour une pente supérieure à 10 %, les fossés ou caniveaux associés doivent être renforcés (revêtement béton ou géotextile adapté) et comporter des dispositifs pour casser les débits.

Stationnement

Il comprend 1 place non close sur l'entrée de chaque lot et 1 place par logement sur l'espace public. Pour les formes denses, sans possibilité de place à l'entrée des lots, il sera créé 1,5 place par logement sur l'espace public. Le sol du stationnement est toujours perméable et résistant à l'érosion (grave compactée, béton alvéolé, ...).

Chemins piétons

Ces chemins permettent d'atteindre au plus court le village ou l'école. Ils ne demandent aucun aménagement spécifique si le terrain est régulièrement enherbé et le sol suffisamment poreux. Un léger profilage et traitement en gravier compacté puis enherbé sera éventuellement nécessaire lorsque le taux d'argile est important ou la pente supérieure à 15%.

Plantations

Les plantations structurantes à réaliser dans le cadre de l'opération de lotissement ou de permis groupé sont précisées dans chaque schéma.

Ces plantations sont destinées à protéger les groupes d'habitations des vents froids et humides (directions ouest à nord) et à constituer une trame paysagère structurante, le plus souvent en continuité de l'existant.

Elles comportent des alignements, des arbres isolés, des haies arborées et des haies arbustives.

Les essences à utiliser sont :

- Arbres de grand développement : pin parasol, pin d'Alep ou pin sylvestre, chêne pubescent, chêne vert, olivier, frêne à feuille étroite, tilleul argenté, tilleul commun, platane, micocoulier, sophora, cerisier.
- Arbre de moyen et petit développement : cerisier à fleur, prunus à fleur, amandier, érable champêtre, érable de Montpellier, arbousier, figuier, néflier, mélia.
- Arbustes : troène commun, cornouiller sanguin, alisier, amélanchier, lentisque, nerprun alaterne, prunellier, aubépine, églantier, lilas, laurier tin, laurier noble, rosiers, laurier rose.

1.2. ESPACES PRIVÉS

Les lots privés

Le principe de découpage des lots est indiqué pour montrer l'orientation des limites (presque toujours parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau) afin d'optimiser les terrassements à l'intérieur de chaque lot.

La forme des lots est si possible allongée dans le sens de la pente et vers le sud, le sud-ouest ou le sud-est, pour favoriser une bonne orientation du bâti.

Le nombre de lot minimal est fixé pour chaque zone. Le nombre de lot maximal peut-être dépassé dans le cas d'une opération groupée avec des logements mitoyens (implantation du bâti en bande).

Accès aux lots

La position des accès peut être modifiée à condition d'être en accord au principe défini dans le schéma. Ce principe consiste à disposer l'accès au nord de la parcelle à chaque fois que cela est possible afin que la maison puisse être conçue en double façade : façade nord fonctionnelle peu ouverte ; façade sud pour les pièces de vie, très ouverte et bien dégagée sur le jardin.

Avec un accès au nord de la parcelle, le règlement prévoit une implantation du corps principal d'habitation calée au nord (en limite ou à faible distance de la voie).

Lorsque le terrain ne peut être desservi que par le sud, le règlement permet une implantation plus éloignée de la voie afin d'obtenir un dégagement suffisant devant la façade sud.

1.3. DISPOSITIFS DE STOCKAGE DU PLUVIAL

Les débits de fuite doivent être inférieurs ou égaux à 0,03 m³/sec, quelque soit la surface à urbaniser.

Espaces privés

Le stockage des eaux de pluie doit être assuré sur tous les lots privés par des cuves de stockage de 30 litres par m² imperméabilisés (surfaces des toits, terrasses et piscines), et de 3 m³ au minimum par logement.

Ces dispositifs privés de stockage pourront comporter un volume de stockage permanent complémentaire, destiné à l'arrosage des jardins ou le circuit d'alimentation des WC et machine à laver.

Espaces collectifs

Les dispositifs de stockage publics sont destinés à réguler les eaux pluviales des espaces communs (30 litres par m² imperméabilisés) et le trop-plein des espaces privés.

Ce sont des bassins ou des noues entièrement vides et assainis par temps sec. L'implantation approximative de ces dispositifs est fixée par le schéma d'orientation, mais les dimensions effectives doivent être ajustées au cas par cas.

Ils doivent en outre être aménagés pour être utilisables en espace de jeu, de repos ou de promenade, et faciles d'entretien.

2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUx

La future zone économique AUx est située dans la continuité de la zone économique de l'Horte actuelle. L'aménagement de cette zone était encadré dans le POS par un cahier des charges architectural, paysager et environnemental annexé au règlement.

Ce cahier des charges sera annexé en l'état au règlement du PLU et applicable aux deux zones Ux et AUx.

3. ORIENTATIONS DES ZONES AUb

3.1. Zone AUb1 chemin de Castillou

Cette zone de 1,5 ha correspond à la partie inférieure d'une grande parcelle agricole située entre le cimetière et la pointe du secteur pavillonnaire du Cardounet.

Il s'agit d'un secteur très sensible pour l'aménagement de la commune, situé à la « jonction » entre le village ancien, dont l'entrée est marquée par le cimetière et ses grands cyprès, et les quartiers pavillonnaires développés en aval du village.

Le cimetière est inclus dans la zone. De dimensions modestes (900 m²), il est desservi à partir du chemin de Castillou, côté Est. Une source diffuse y affleure côté amont.

Ce schéma d'orientation encadre une opération de lotissement permettant de créer 7 lots au minimum et un bassin de stockage aménagé en jardin public, et prévoit 2 emplacements réservés pour l'aménagements d'espace publics (stationnement, articulation village/école/quartiers aval).

Voirie L'aménagement comporte une voie en impasse aménagée à mi pente et raccordée au chemin de Castillou. Cette voie ménage une bande enherbée d'au moins 3,00 m le long du mur nord du cimetière. L'extrémité de la voie est dilatée en placette arborée, permettant le retournement des véhicules et reliée vers l'amont et l'aval par un chemin piéton.

7 à 11 lots se répartissent de part et d'autre de la voie. Leurs limites sont perpendiculaires à la voie.

Emplacements réservés pour l'aménagement d'espaces publics pour le village.

Deux emplacements réservés au sud et au nord du cimetière permettent de créer des espaces publics :

- au sud, une place publique dont l'aménagement intègre la route de Luc et son accotement Est, afin de créer un lieu de ralentissement important des véhicules, avec un parking au nord et un belvédère au sud donnant vue sur l'ancien village avec l'église.
- au nord, une zone d'extension éventuelle du cimetière ; la création d'une aire de dispersion des cendres et un columbarium ainsi qu'un petit parking sur le chemin de Castillou (éventuellement captage de la source).

Pluvial

L'assainissement pluvial comporte :

- des fossés amont raccordés aux fossés existants et qui reprennent les eaux de ruissellement du versant ;
- un bassin d'orage au pied du lotissement. Ce bassin d'orage sera traité en noue aux formes douces (pentes inférieures à 20%) et en continuité de l'espace public réalisé par la commune. Les dimensions respectives et la séparation entre le bassin et la place publique sont indicatives et seront déterminées lors de l'estimation précise des volumes à stocker.

Plantations structurantes à planter par le lotisseur :

- Haies arborées plantées en limite Nord et Ouest pour la protection contre les vents froids sur emprise privée (obligation d'entretien par le propriétaire du lot).
- Mail d'arbres sur les espaces publics.

3.2. Zone AUb2 au Champ de Coutieux

Elle correspond à un ancien permis groupé dont les travaux ont été interrompus. Aujourd'hui, 4 maisons sont en partie construites : 3 maisons sont hors d'eau et hors d'air, une autre ne comporte que les fondations. Une partie de la voirie, simplement empierrée, est réalisée. Les extensions de réseaux et installations pour les branchements de chaque lot restent à réaliser.

La densité prévue apparaît trop importante par rapport à la forme urbaine, avec de petits lots sans possibilité d'implantation sur les limites.

Le présent schéma d'orientation propose un lotissement de **13** lots au lieu de 14, sur un découpage plus adapté au relief, avec trois niveaux d'implantation des habitations et deux niveaux de stockage du pluvial au lieu d'un seul. A l'exception de la partie sud, tous les lots sont desservis par le nord et par le haut afin de favoriser une bonne orientation des façades principales vers le jardin, vers la vue et le sud-ouest. Le dénivelé entre les niveaux d'habitation doit être suffisant pour que les constructions ne se gênent pas entre elles.

L'opération de lotissement ou de constructions groupées pourra comporter des implantations en limite de la voie interne et en mitoyenneté.

Dans le cas d'une opération de locatifs ou de logements en accession, les 2 lots sud-ouest pourront être divisés pour faire 4 à 6 logements en bande.

Voirie : La zone est desservie au nord-est par un chemin rural. Une voie privée longe la limite sud-ouest de la zone. Cette voie est grevée d'une servitude de passage qui ne bénéficie qu'à la partie sud-ouest de la zone. Il n'est donc pas possible de créer une voirie continue du nord au sud, reliant le chemin communal nord à cette voie privée (la convention de servitude est annexée à la présente notice).

La desserte de la zone sera donc constituée par des impasses. La continuité de circulation sera toutefois assurée par les parcelles communales qui constituent la limite sud-est.

Stationnement sur la voie publique : il comporte au moins une place par lot conformément au PLU (+ 1,5 par logements supplémentaires dans le cas d'une opération groupée où les logements ne comprennent pas de stationnement). Il peut être longitudinal le long de la voie et intercalé avec des arbres et (ou) sous forme de petit(s) parking(s) de 4-5 places également encadrés de haies et d'arbres, pour une insertion visuelle optimale.

Pluvial : le volume d'eau de pluie à stocker doit être réparti en trois deux bassins calés sur trois-deux niveaux du lotissement. L'exutoire naturel est le fossé qui coule côté sud.

Espaces publics : en plus de la voirie, le schéma comporte trois deux zones de stockage du pluvial, aménagées avec des formes douces ; elles serviront de jardin public et comporteront à minima des bancs ombragés.

Circulations piétonnes : une bande enherbée le long du fossé sud-est existant permettra de rejoindre le chemin piéton pour accéder au centre du village et à l'école. Les bassins de stockage du pluvial doivent également permettre le passage des piétons.

Plantations structurantes à planter par le lotisseur :

- haies arborées plantées en limite NO et NE pour la protection contre les vents froids sur emprise publique; ces haies devront être plantées de manière à se développer librement, sans entretien.
- haies arbustives denses en limite des espaces publics et arbres en encadrement de l'entrée et du stationnement sur emprise publique.

3.3. Zone AUb3 à la Caraïrado NO

De 3000 m2 environ, cette zone doit accueillir 2 ou 3 logements.

Voirie : Avec 2 lots divisés par un axe N/S les accès sont réalisés par une placette commune sur la pointe Nord de la zone. Avec 3 lots, les 2 lots inférieurs sont desservis à partir de la voie privée existante.

Pluvial : le volume d'eau de pluie à stocker, quelque soit le nombre de lots, est concentré dans une noue au bas de la zone, le long de la voie privée. L'exutoire est constitué par le fossé côté Est du chemin public (au droit de l'avaloir traversant).

Stationnement sur la voie publique : néant

Plantations structurantes à planter par le lotisseur :

- haies arborées côté nord sur emprise privée (obligation d'entretien par le propriétaire du lot);
- un arbre signal sur l'espace public associé à la voie.

3.4 . Zone AUb4 à la Caraïrado NE

D'un hectare environ, ce secteur est occupé par deux bâtiments agricoles qui devront être préalablement démolis. Il doit accueillir au minimum 5 logements. La limite ouest le long du chemin de Castillou est marquée par un talus raide de 1 à 3 m de hauteur. La limite nord est proche de la ligne de crête.

L'urbanisation pourra être réalisée en 2 tranches : une tranche dans la partie inférieure puis une autre dans la partie supérieure après démolition des bâtiments actuels.

Voirie : la voie est raccordée au droit du carrefour des chemins, en reprenant la piste actuelle. Celle-ci est prolongée parallèlement aux courbes de niveau à mi pente, pour desservir deux séries de lots amont et aval.

Pluvial : le volume d'eau de pluie à stocker est stocké quelque soit le nombre de lots par une noue de stockage au bas de la zone. L'exutoire est constitué par le fossé côté Est du chemin public.

Stationnement sur la voie publique : 5 à 7 places sur les 2 espaces publics, ou le long de la voie.

Espace public : une placette de 12 x 22 m de large minimum, en grave compactée est réalisée à l'extrémité de la voie. Elle permet le retournement des véhicules et comporte 2 possibilités de stationnement.

Un élargissement à l'entrée de la voie avec 2 places de stationnement.

Plantations structurantes à planter par le lotisseur :

- haie arborée sur les limites ouest et nord, avec des essences en majorité persistantes, sur emprise publique ou privée (dans ce cas, obligation d'entretien par le propriétaire du lot);
- haies arbustives sur l'espace public nord, à l'entrée, et en encadrement de la place d'extrémité ;
- arbres tige sur la place.

3.5. Zone AUb5 à la Caraïrado sud

De 8000 m2 environ, cette zone comporte deux murets de soutènement qui isolent une bande au nord. Celle-ci est raccordée à niveau du chemin de la Croix d'Alet. La partie sud est bien plane et raccordée au chemin de la Garrigue par un chemin privé existant.

L'ensemble est de pente faible, avec des sols relativement profonds qui se prêtent bien à la réalisation de jardins familiaux ou partagés.

La zone doit accueillir 4 à 7 logements avec 1 lot calé au sud-est, et 3 à 6 lots disposés côté sud-ouest. La division en 5 ou 6 lots supposent une disposition des logements en bande.

Voirie : la voie reprend les chemins privés actuels et dessert les lots par le nord.

Pluvial : le volume d'eau de pluie à stocker est concentré quelque soit le nombre de lots par une noue au bas de la zone. L'exutoire est constitué par le fossé au NE de la zone.

Stationnement sur l'espace public : 4 à 7 places sur les placettes

Espace public : 2 placettes côté est et Ouest et un élargissement au NO, pour les livraisons ou chargements pour les jardins.

Chemins piétons : la placette ouest et la noue de stockage seront raccordées au chemin piéton qui suit le fossé en limite ouest et rejoint l'école.

Plantations structurantes à planter par le lotisseur :

- haies arbustives au sud (effet tampon pour le lotissement Bousquet) et en encadrement de l'entrée.

- Au moins 5 arbres pour ombrager et identifier les espaces publics.

3.6. Zone AUb6 à As Plos

De 9400 m2 environ, cette zone est desservie par un chemin public côté nord et doit accueillir 5 à 7 logements.

Voirie : les lots seront desservis par le chemin public existant et une voie nouvelle en impasse avec une placette, selon le schéma d'orientation correspondant de la page 9.

Pluvial : le volume d'eau de pluie à stocker est concentré quelque soit le nombre de lots par une noue au bas de la zone.

Cette noue doit avoir des pentes inférieures à 25% et faire l'objet d'un traitement paysager spécifique. L'exutoire est constitué par un fossé à créer par la commune (emplacement réservé 14).

Stationnement sur la voie publique : 2 places à l'entrée de chaque lot.

Chemins piétons : L'emplacement réservé n°12 permettra à la commune de créer une liaison piétonne directe entre la voirie interne du lotissement et la place de la salle des fêtes.

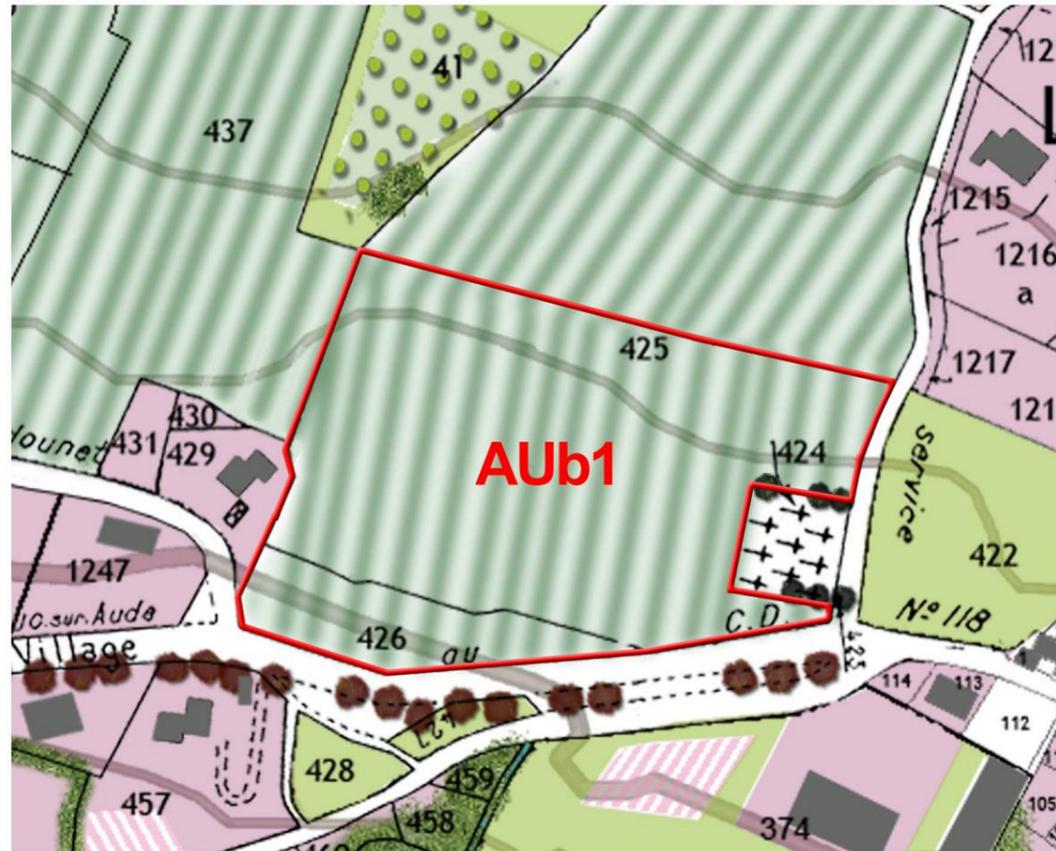
Plantations structurantes à planter par le lotisseur :

- Haie arborée au nord ;
- haie arbustives à l'Est (effet tampon pour la maison voisine) ;
- Au moins 7 arbres pour ombrager et identifier les espaces publics.

Le noyer à l'angle SO est réservé.

SCHEMA D'ORIENTATION DE LA ZONE AUb1

ETAT ACTUEL DE LA ZONE



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT (hypothèse 7 à 11 lots)



N
Echelle : 1/2000

COMPOSANTES EXISTANTES A PRESERVER

-  FOSSE
-  VUE REMARQUABLE

ESPACES COMMUNS (principes d'implantation)

-  VOIRIE ET STATIONNEMENT
-  CHEMIN PIETON
-  FOSSE ET STOCKAGE DU PLUVIAL
-  ESPACES PUBLICS (jardin, promenade, jeux, ...)
- 1 - associé au village
- 2 - associé au cimetière
-  ENSEMBLE DE LA ZONE A AMENAGER A TERME

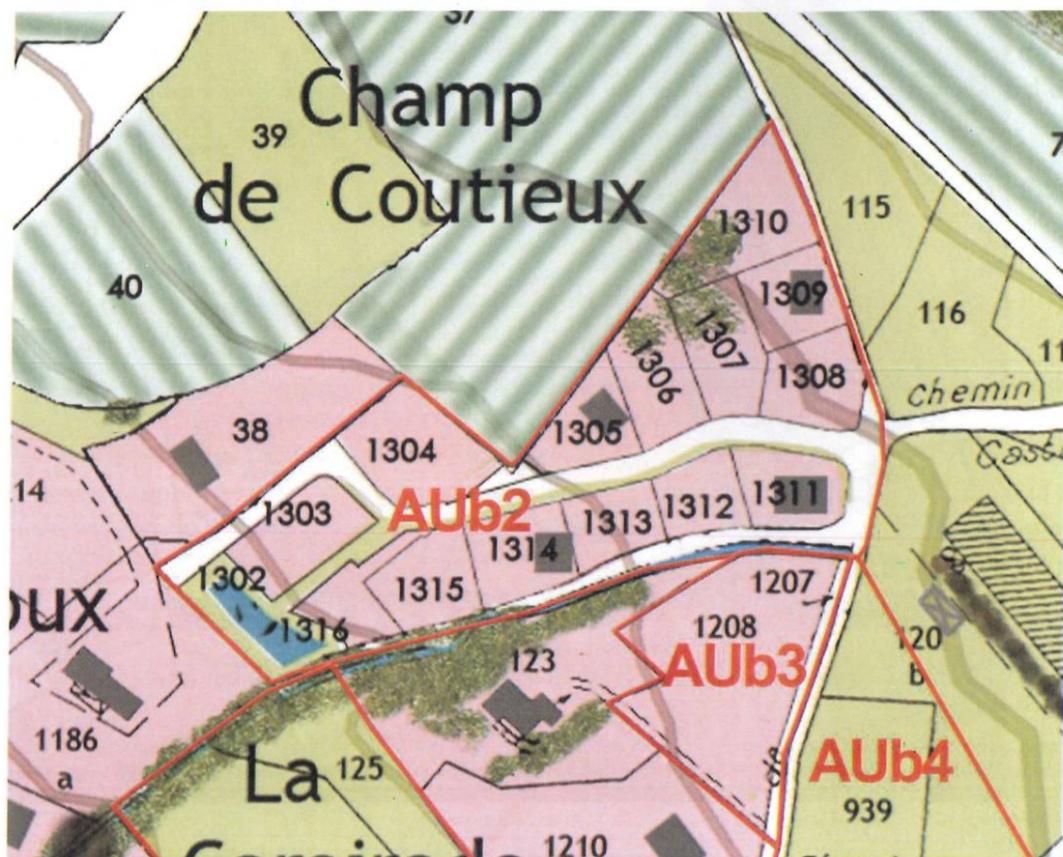
PLANTATIONS A CREER (principes d'implantation)

-  ARBRES
-  HAIE ARBOREE
-  HAIE ARBUSTIVE

ESPACES PRIVES (principes d'implantation)

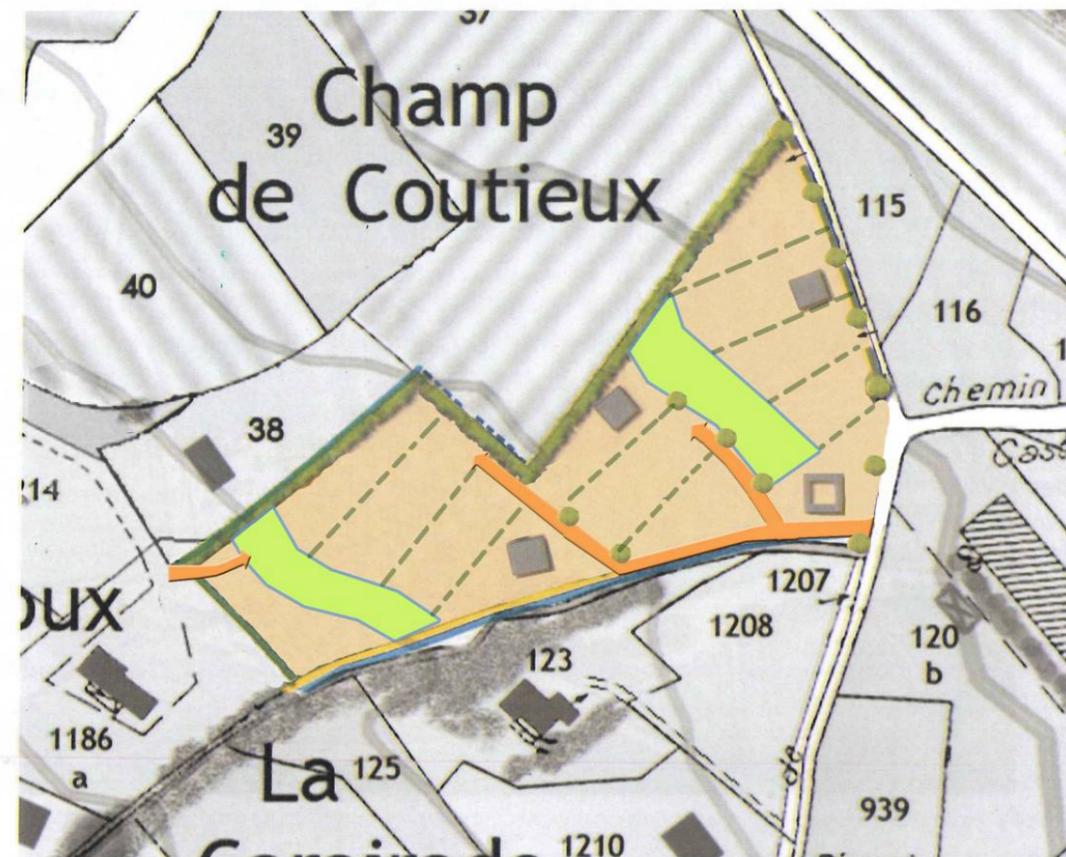
-  ESPACES PRIVES
-  DÉCOUPAGE DES LOTS
-  ACCES

ETAT ACTUEL DE LA ZONE



SCHEMA D'ORIENTATION DE LA ZONE AUb2

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



N
ECHELLE : 1/2000

COMPOSANTES EXISTANTES A PRESERVER

— FOSSE

ESPACES COMMUNS (principes d'implantation)

— VOIRIE ET STATIONNEMENT

— CHEMIN PIETON

— FOSSÉ ET CANIVEAU À CRÉER

— BASSIN DE REGULATION ASSOCIES AUX ESPACES PUBLICS

PLANTATIONS A CREER (principes d'implantation)

● ARBRES À PLANTER

— HAIE ARBOREE A PLANTER

— HAIE ARBUSTIVE

ESPACES PRIVES (principes d'implantation)

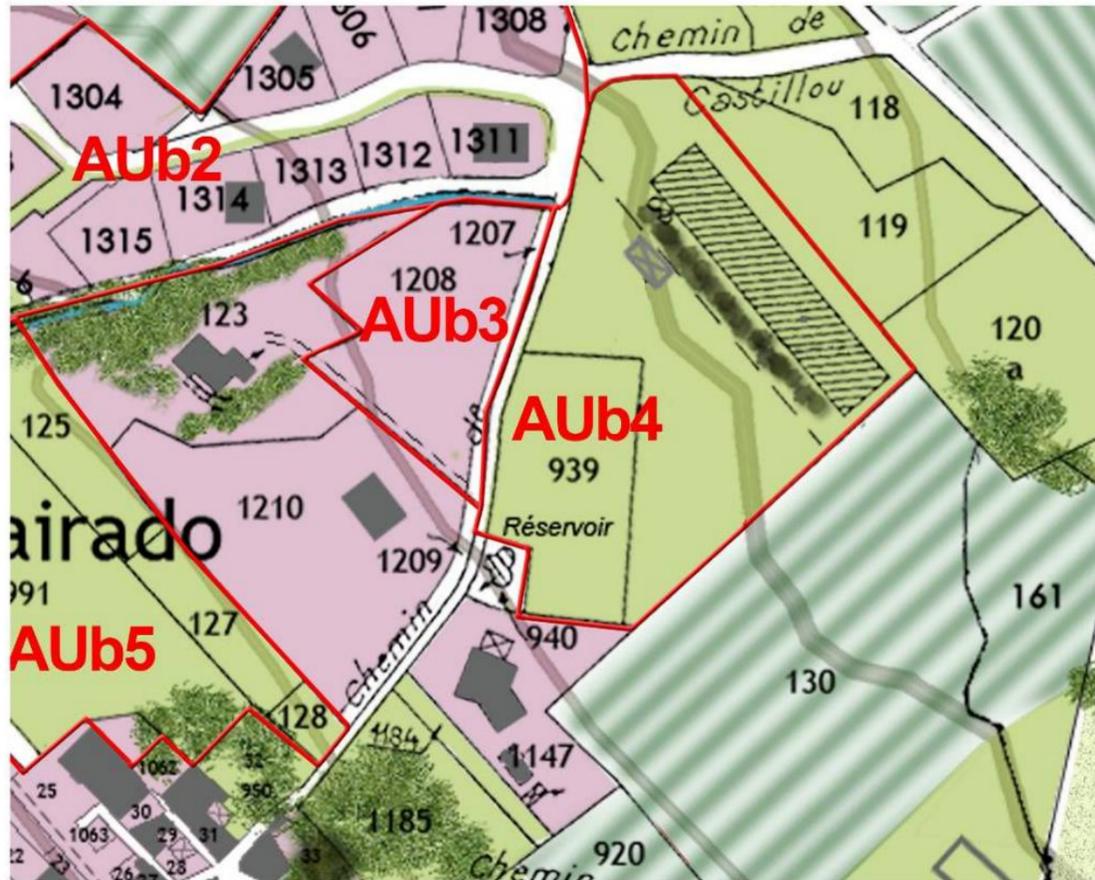
— ESPACES PRIVES

— DÉCOUPAGE DES LOTS

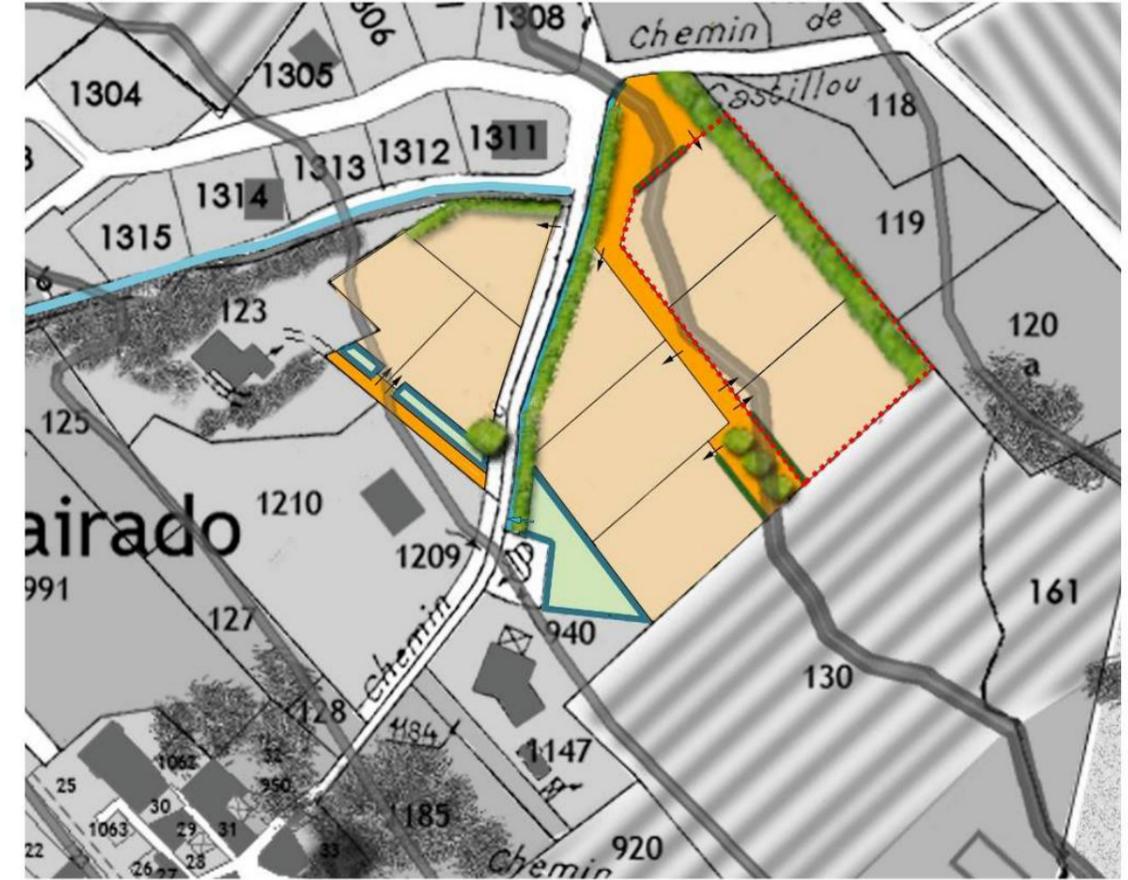
→ ACCES

SCHEMA D'ORIENTATION DE LA ZONE AUb3 et AUb4

ETAT ACTUEL DE LA ZONE



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



N
Echelle : 1/2000

COMPOSANTES EXISTANTES A PRESERVER

— FOSSE

ESPACES COMMUNS (principes d'implantation)

— VOIRIE ET STATIONNEMENT

— CHEMIN PIETON

— FOSSE ET CANIVEAU À CRÉER

— BASSIN DE STOCKAGE DU PLUVIAL

— ESPACES PUBLICS (jardin, promenade, jeux, ...)

PLANTATIONS A CREER (principes d'implantation)

● ARBRES À PLANTER

— HAIE ARBOREE A PLANTER

— HAIE ARBUSTIVE

ESPACES PRIVÉS (principes d'implantation)

— ESPACES PRIVÉS

— DÉCOUPAGE DES LOTS

→ ACCES

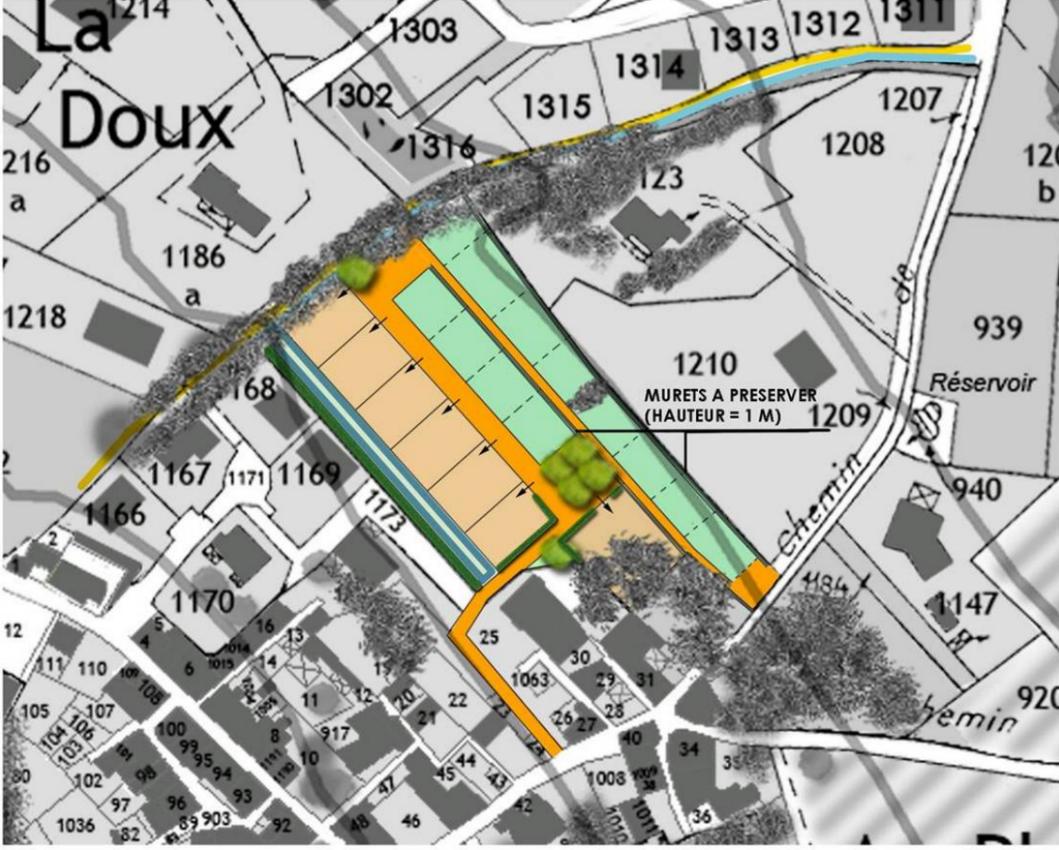
..... ZONE PHASABLE A REALISER EN 2ÈME TRANCHE APRES DEMOLITION DU HANGAR

SCHEMA D'ORIENTATION DE LA ZONE AUb5

ETAT ACTUEL DE LA ZONE



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



N
EHELLE : 1/2000

COMPOSANTES EXISTANTES A PRESERVER

-  FOSSE
-  MURETS

ESPACES COMMUNS (principes d'implantation)

-  VOIRIE ET STATIONNEMENT
-  CHEMIN PIETON
-  FOSSE ET CANIVEAU À CRÉER
-  BASSIN DE STOCKAGE DU PLUVIAL
-  JARDINS FAMILIAUX

PLANTATIONS A CREER (principes d'implantation)

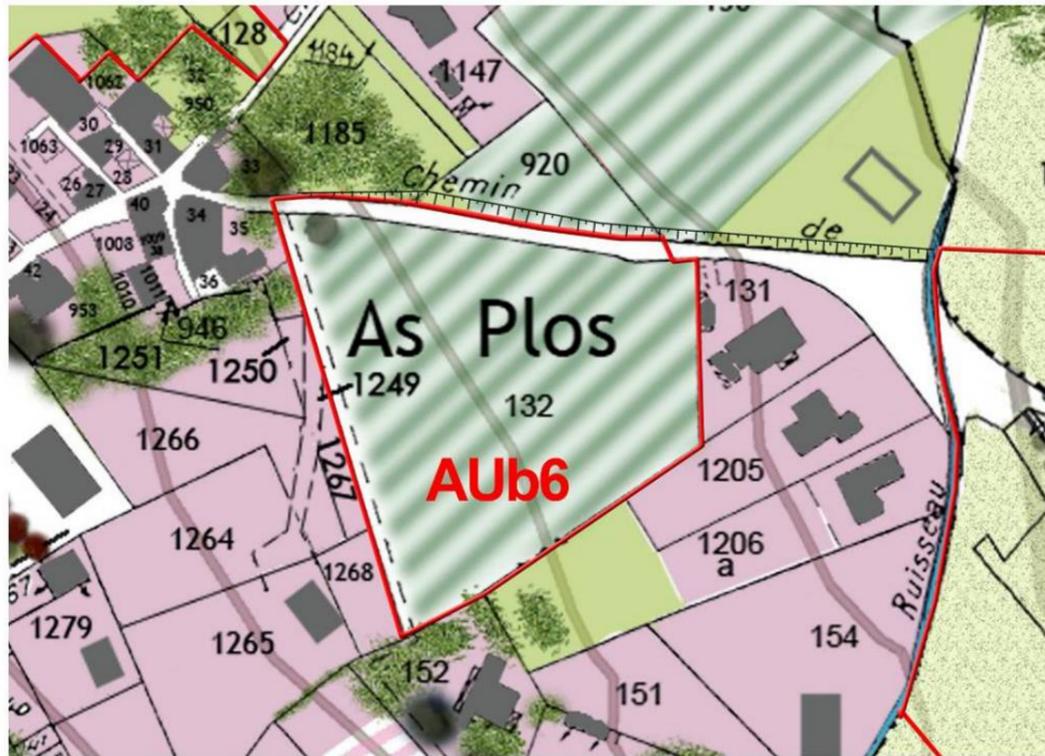
-  ARBRES À PLANTER
-  HAIE ARBOREE A PLANTER
-  HAIE ARBUSTIVE

ESPACES PRIVES (principes d'implantation)

-  ESPACES PRIVES
-  DÉCOUPAGE DES LOTS
-  ACCES

SCHEMA D'ORIENTATION DE LA ZONE AUb6

ETAT ACTUEL DE LA ZONE



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



COMPOSANTES EXISTANTES A PRESERVER

-  FOSSE
- ESPACES COMMUNS (principes d'implantation)
-  VOIRIE ET STATIONNEMENT
-  CHEMIN PIETON
-  FOSSE ET CANIVEAU À CRÉER
-  BASSIN DE STOCKAGE DU PLUVIAL
-  ESPACES PUBLICS (jardin, promenade, jeux, ...)

PLANTATIONS A CREER (principes d'implantation)

-  ARBRES À PLANTER
-  HAIE ARBOREE A PLANTER
-  HAIE ARBUSTIVE

ESPACES PRIVES (principes d'implantation)

-  ESPACES PRIVES
-  DÉCOUPAGE DES LOTS
-  ACCES