

VUE D'ENSEMBLE.....	2
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	3
PROJET D'AMENAGEMENT : ZONES AU ET AU0.....	4
1 Situation géographique	4
2 Etat initial du site	4
3 Les accès	5
4 Superficie des zones.....	6
5 Les surfaces à urbaniser	6
6 Les dispositions du schéma d'aménagement	7
L'ACCES ET LA DEFENSE INCENDIE.....	9
ZONES AU ET AU0 : REMARQUES TRANSVERSALES	9

Vue d'ensemble



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 SAINTE-MARIE comporte une orientation d'aménagement relative au secteur proche du centre-bourg à aménager. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, cette orientation prévoit, 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.

Cette orientation facultative constitue 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.

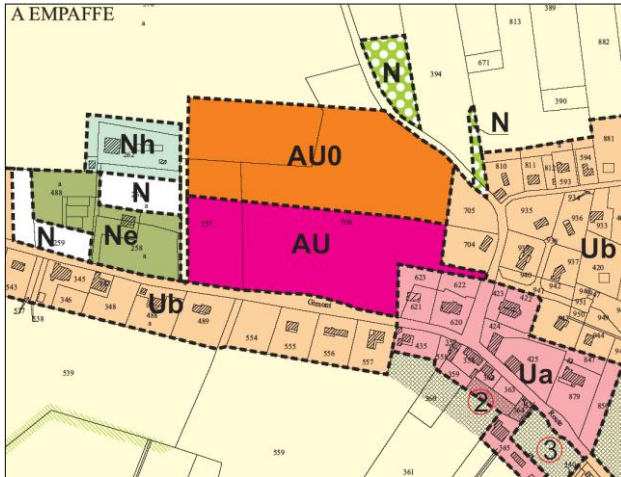
Ce document spécifique présente un ensemble d'orientations particulières d'aménagement, qui détaillent les enjeux et les objectifs de développement liés à certains secteurs particulièrement sensibles.

L'orientation est présentée sous la forme d'un schéma couvrant les secteurs destinés à l'urbanisation, notamment les principes de création de voirie ; le découpage parcellaire et les voies pénétrantes étant donnés à titre indicatif. L'orientation d'aménagement porte sur le secteur situé entre le Centre-bourg et le lieu-dit A EMPAFFE.

Ce secteur couvre une superficie globale d'environ 6,20 ha : 2,84 ha pour la zone AU et 3,36 ha pour la zone AU0.

Projet d'aménagement : Zones AU et AU0

1 Situation géographique



Le secteur étudié se localise au Sud de la commune à proximité immédiate du noyau ancien de la commune de Sainte-Marie (Ua) et des extensions pavillonnaires plus récentes (Ub).

La zone AU et AU0 se localisent également en marge d'îlots agricoles et jouxtent à ce titre le siège d'une exploitation agricole (Ne) sur sa frange Ouest.

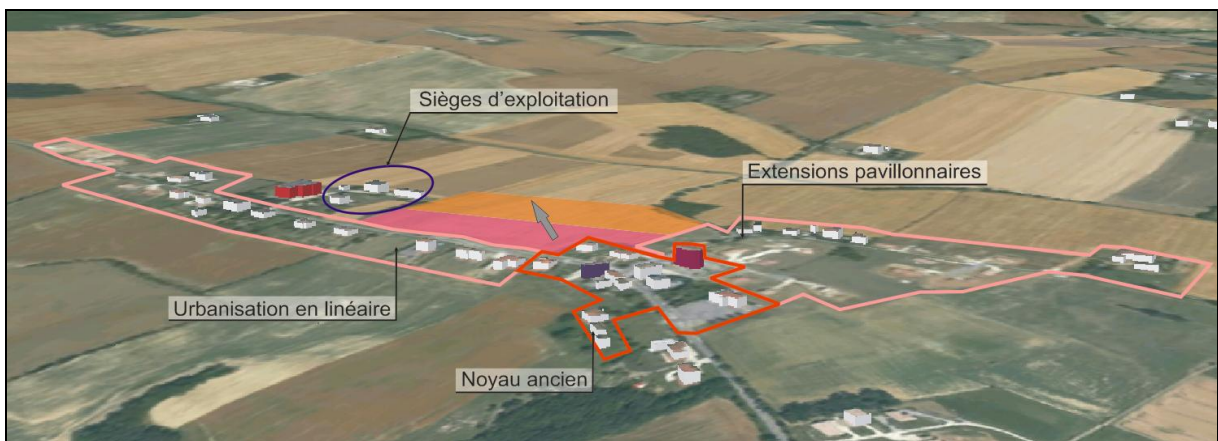
L'urbanisation du site identifié devra tenir compte de la pérennisation de cette activité ainsi que du traitement des lisières de la

zone AU et AU0 au contact du milieu agricole.

Les poches d'urbanisation se trouvant sur ce secteur se structurent en fonction des axes de desserte : la RD n°105, la voie communale n°1 de Sainte-Marie à Mauvezin et la voie communale n°7 dite de Sainte-Marie à Lagravette.

L'aménagement de ce secteur concerne 3 parcelles, couvrant une surface globale d'environ 63 300 m² : 29 200 m² pour la zone AU et 34 100 m² pour la zone AU0.

2 Etat initial du site



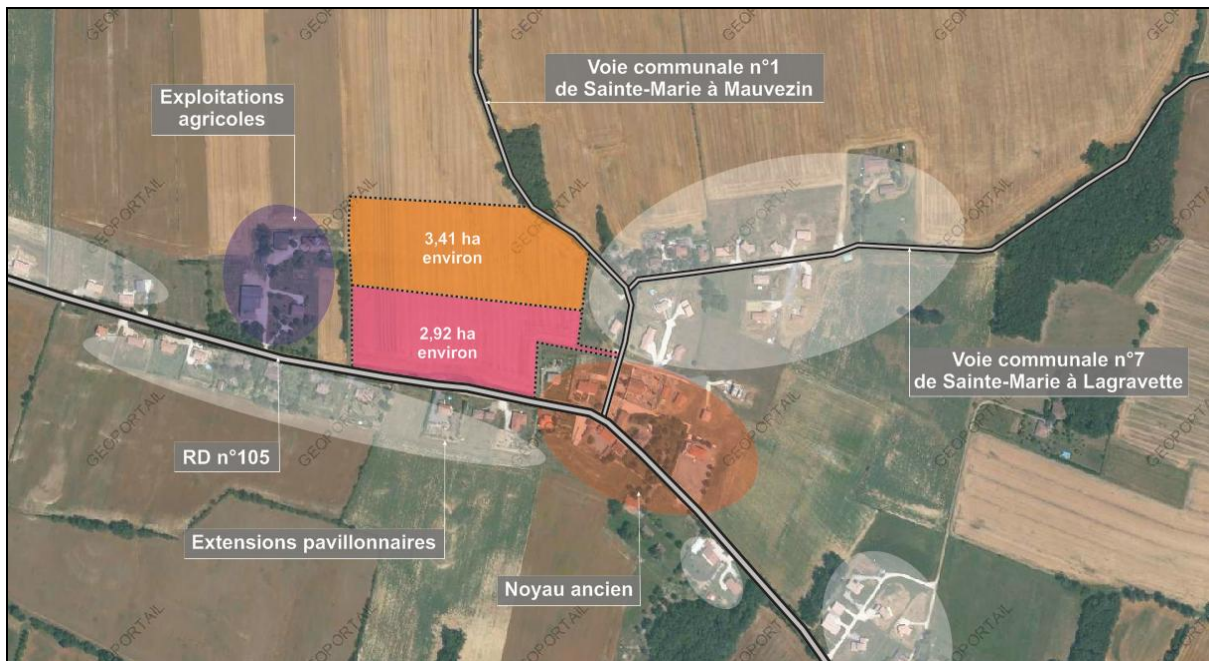
Les parcelles étudiées sont vierges de toute construction. Elles se présentent sous la forme de parcellaire destiné à l'activité agricole (céréaliculture).

Au Sud de la zone étudiée, des constructions de type pavillonnaire sont implantées sur des parcelles d'environ 2 500 m², en retrait d'environ 15 m par rapport à la RD n°105. Des

constructions plus traditionnelles appartenant au noyau ancien de la commune se situent au Sud-Est du secteur étudié. La frange Ouest de ce dernier est caractérisée par la présence de deux corps de ferme, sièges d'exploitations agricoles.

L'aménagement du site étudié permettra de densifier le bourg-centre de Sainte-Marie sur sa partie Ouest où une urbanisation en linéaire de la RD n°105 est actuellement prépondérante. Ce secteur présente une pente orientée Sud-Est / Nord-Ouest mais ces données d'ordre topographique ne constituent pas un facteur rédhibitoire quant à l'aménagement du site.

3 Les accès



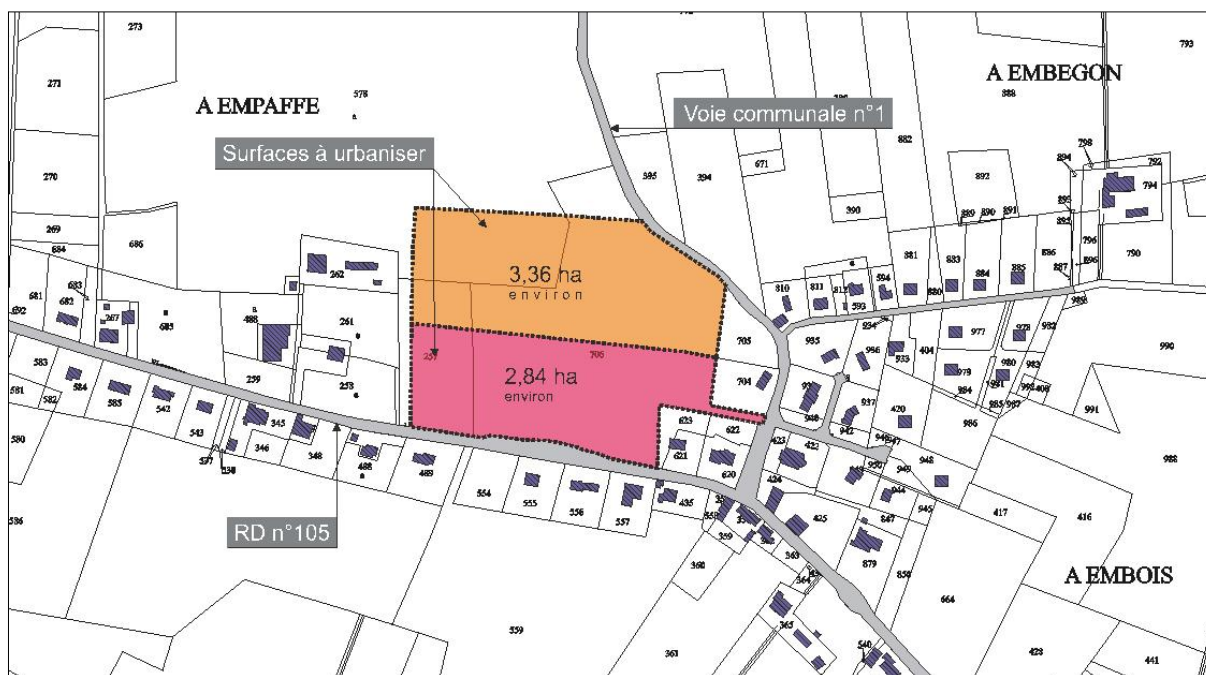
La RD n°105 circonscrit la zone AU sur toute sa partie Sud. La voie communale n°1 de Sainte-Marie à Mauvezin se situe quant à elle sur la partie Nord-Est de la zone AU0 sur une distance d'environ 100 mètres. Cet axe permettra la desserte de l'ensemble du secteur étudié grâce à une voie de pénétration qui viendra s'accrocher tout d'abord au droit de la rue située au Nord de l'Eglise pour une desservir la zone AU, puis qui viendra se raccorder plus au Nord pour permettre un maillage avec la zone AU0.

4 Superficie des zones

Parcelle	Superficie (ha, a, ca)		
<i>Zone AU</i>			
257 (en partie)	0	64	32
706 (en partie)	2	19	55
Total	2	83	87
<i>Zone AU0</i>			
257 (en partie)	0	26	35
578 (en partie)	1	06	50
706 (en partie)	2	03	42
Total	3	36	27

TOTAL : 6 hectares 20 a 14 ca

5 Les surfaces à urbaniser



Le secteur à urbaniser considéré couvre une surface totale d'environ 6,20 hectares ; la zone AU correspondant à environ 2,84 hectares et la zone AU0 à environ 3,36 hectares. Les parcelles étudiées peuvent faire l'objet d'un aménagement d'ensemble, tout d'abord pour la zone AU puis en continuant avec la zone AU0, en veillant en particulier à rendre cohérente l'urbanisation de cette zone avec le développement urbain des constructions adjacentes et en proposant un principe de desserte suffisamment efficient. En effet le secteur étudié, qui est constitué d'une zone AU et d'une zone AU0 doit prévoir une continuité entre celles-ci.

6 Les dispositions du schéma d'aménagement

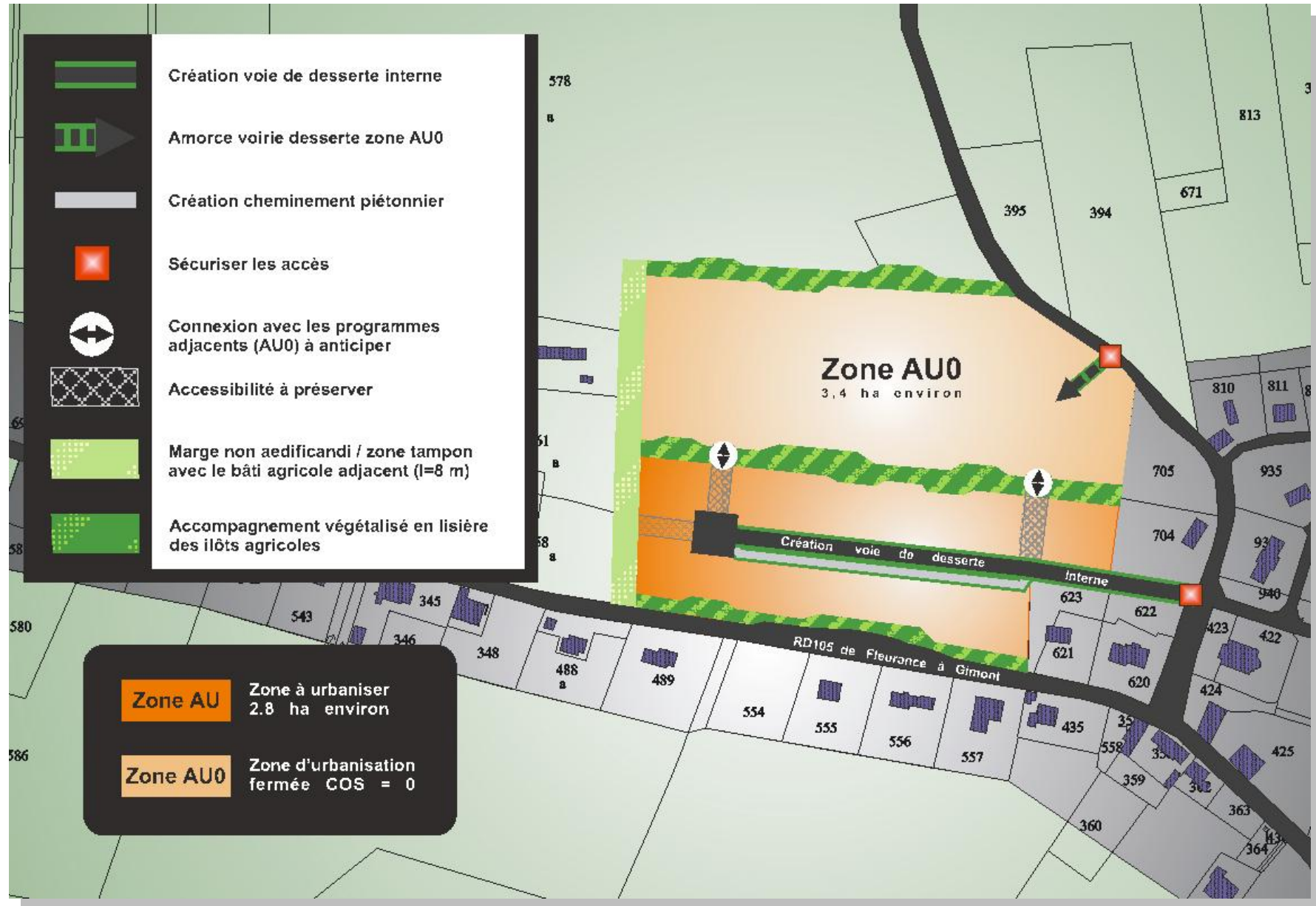
Les zones identifiées devront être desservies à partir de la voie communale n°1. Dans un premier temps, une voie de desserte interne venant se greffer sur la voie communale n°1 au droit de la rue longeant l'Eglise permettra d'assurer l'accessibilité de la zone AU. Cette voie de desserte sera complétée d'une plate-forme de retournement. Dans un deuxième temps, la voie de desserte créée pourra être prolongée afin de drainer la zone AU0 avec un raccordement possible sur la voie communale n°1, au Nord-Est de la zone AU0.

Ce qui est rendu obligatoire

- Le tracé d'une voie interne pour rendre accessible l'ensemble de la zone AU.
- La recherche de connexion avec les programmations adjacentes (AU0) en préservant les possibilités d'établir à termes un maillage viaire cohérent.
- La création d'une contre-allée favorisant les modes de déplacement doux en appui de la voie de desserte réservée à la circulation automobile.
- La préservation d'une zone tampon d'une largeur de 8 mètres, en limite Ouest des zones AU et AU0, classée dans le document graphique en zone agricole.
- La végétalisation et le traitement des fonds de parcelles en lisière des espaces agricoles.

Ce qui est préconisé

- L'emplacement de l'amorce de la voirie pour la desserte de la zone AU0 est donné à titre indicatif.
- Le positionnement des connexions à établir entre la zone AU et AU0, pour ce qui relève du maillage viaire, est donné à titre indicatif.



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 à 300 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.

Zones AU et AU0 : remarques transversales

La zone d'urbanisation envisagée (AU) est pertinente dans la mesure où elle se situe en continuité des zones déjà bâties.

Si toute la zone est urbanisée, elle entraînera une progression démographique sur la commune. Il faudra par conséquent envisager un nombre suffisant de stationnements. Un minimum étant représenté par une place par lot plus un arrêt midi.

Concernant le site choisi, la présence des réseaux à proximité et la situation géographique des lieux en font une opportunité première.

L'urbanisation de cette zone sera réalisée progressivement en fonction de la pression foncière sur la commune. Dans un horizon plus lointain, la zone AU0 pourra être ouverte à l'urbanisation et nécessitera dans ce cas une modification du PLU.