

**Commune de  
LACOMMANDE**



**CCLO**



## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Prescription par délibération en date du 29 mai 2008, complétée le 07/05/2009

PADD débattu le 13/02/2013

Arrêté le .....

Enquête publique du ..... au .....

Approbation le .....

***Pièce 3***

---

### **UrbaDoc**

**Chef de projet : Etienne BADIANE**

56, avenue des Minimes

31200 TOULOUSE

Tél. : 05 34 42 02 91

Fax. : 05 31 60 25 80

urbadoc@free.fr

<b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>2</b>
<b>1. BILATGE ET VILLAGE NORD .....</b>	<b>3</b>
1.1 Etat initial du site .....	3
1.2 Superficie approchée .....	4
1.3 Proposition d'aménagement .....	4
<b>2. POMME .....</b>	<b>5</b>
2.1 Etat initial du site .....	6
2.2 Superficie approchée .....	7
2.3 Proposition d'aménagement .....	7
<b>REMARQUES TRANSVERSALES.....</b>	<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>
▪ L'accès à la défense incendie .....	10
▪ Le ruissellement pluvial .....	10
▪ Les réseaux .....	10
▪ Accompagnement végétalisé et traitement des surfaces libres .....	10
<b>SYNTHESE : DONNEES INDICATIVES.....</b>	<b>12</b>

## Les orientations d'aménagement et de programmation

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. Depuis la loi portant Engagement National pour l'Environnement, les orientations d'aménagement permettent aussi de préciser la programmation des équipements et des réseaux aux travers de la définition des "orientations d'aménagement et de programmation".

Les orientations d'aménagement et de programmation 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 sont amenées à connaître une évolution significative. En ce sens, la municipalité a souhaité détailler dans le Plan Local d'Urbanisme de LACOMMANDE plusieurs orientations d'aménagement portant sur les abords immédiats des noyaux villageois. Il s'agit de secteurs que le conseil municipal souhaite mettre en valeur par un aménagement cohérent pour l'ensemble des sites identifiés. Les orientations d'aménagements portent sur des secteurs établis au sein ou en continuité de la partie actuellement urbanisée.

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 village.

Les préconisations détaillées ci-dessous sont présentées sous la forme de schémas couvrant les secteurs destinés à l'urbanisation ; Sont notamment mis en exergue les principes de création de voirie, l'agencement du bâti à la parcelle, le maintien des éléments paysagers de qualité.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU a vocation à densifier la trame urbaine et à créer davantage d'urbanité au sein des secteurs agglomérés.

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.

## Objectif démographique

### Nombre d'habitants actuel

La population communale est estimée en 2010 à 231 habitants (INSEE).

### Objectif démographique poursuivi

Le conseil municipal de LACOMMANDE a défini dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) une augmentation de la population communale en adéquation avec les possibilités offertes en termes d'équipements et de capacités réseaux. **L'objectif démographique pour la commune est fixé à 100 habitants supplémentaires à l'horizon 2025.**

### Rythme de constructibilité envisagé

En considérant un nombre moyen de 2,3 personnes par ménage, et en fonction du rythme démographique retenu et du gain de population envisagé, le conseil municipal souhaite porter le rythme de construction à **3 permis par an** soit, pour les onze prochaines années environ 43 permis.

# 1. BILATGE et VILLAGE Nord

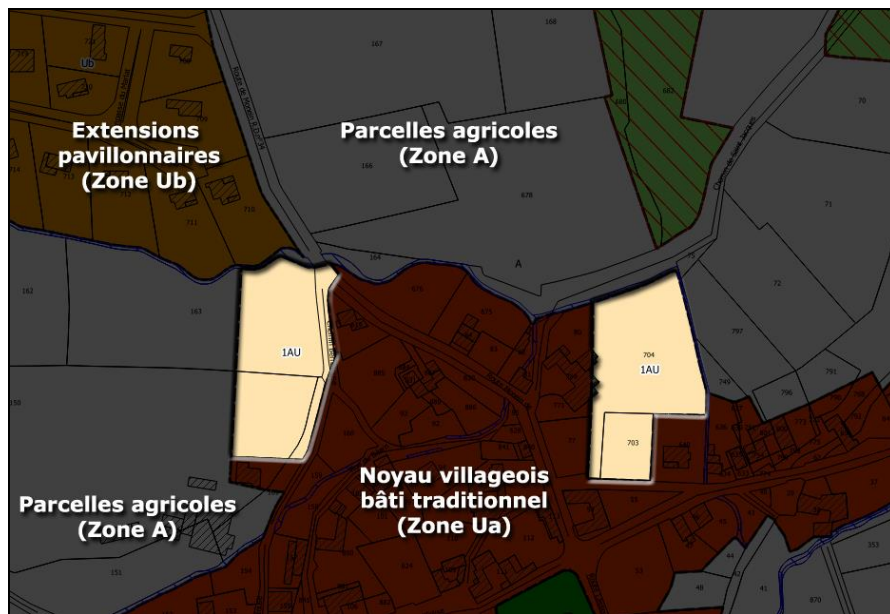
## 1.1 Etat initial du site

### - Cadre naturel / vocation actuelle du site

Les zones 1AU identifient des surfaces agricoles valorisées par la céréaliculture.

Les données topographiques ne constituent pas un facteur rédhibitoire à l'aménagement de ces secteurs.

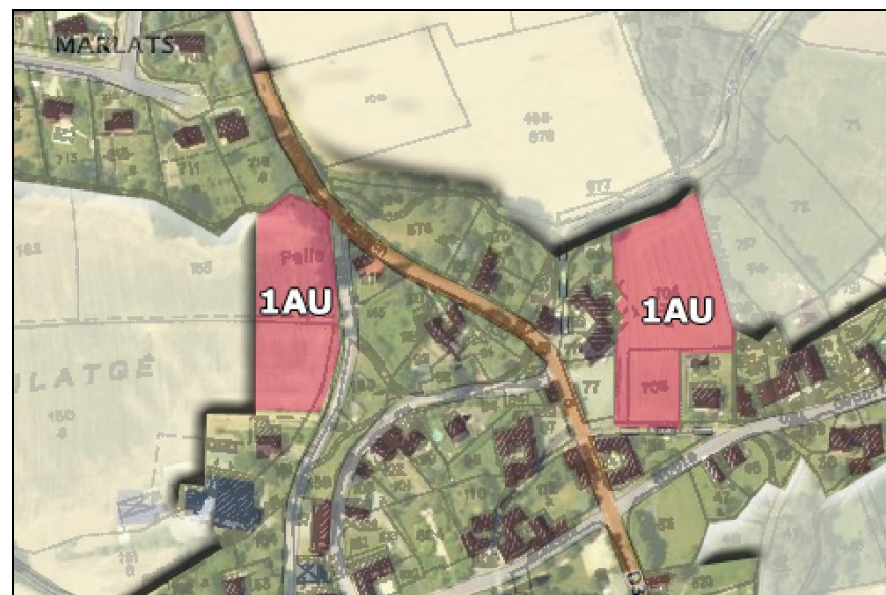
Le parcellaire agricole étudié est pour partie délimité par des haies paysagères qu'il conviendra de préserver ; en outre les zones 1AU sont partiellement circonscrites par le ruisseau de Bernartouse positionné au Nord du noyau villageois. La ripisylve l'accompagnant devra être maintenue.



### - Forme bâtie à proximité

Les constructions présentes au sein du lotissement de Marlats se réfèrent à des habitations pavillonnaires établies à partir des années 1970 dont la superficie des parcelles oscille entre 900 m<sup>2</sup> et 2000 m<sup>2</sup> mais dont les fonds de parcelle ont été le plus souvent laissés sous une forme végétalisée. Elles sont inscrites au sein de la zone Ub qui caractérise l'agrandissement du village opéré par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Aux constructions pavillonnaires identifiées au sein de la zone Ub se juxtapose un habitat plus traditionnel avec quelque corps de ferme béarnais, constitutif du village de Lacommande et classé en zone Ua.



## - Accessibilité / Equipements VRD

La zone 1AU établie en marge Sud du lotissement Marlat est délimitée sur sa partie Est par le chemin Bernatouse sur une distance de 115 m. L'accessibilité de la zone 1AU localisée en frange Nord-Est du village est rendue possible par la présence d'un chemin rural délimitant la partie Sud sur une distance de 35 m et doublant sur ce secteur la route de la Commanderie. Le site est également encadré sur sa partie Nord par un second chemin rural dit de Saint-Jacques sur une distance de 50 m.

Le réseau AEP est propice à l'urbanisation, à brève échéance, sur les secteurs étudiés ; il est dimensionné comme il suit :

- en marge du chemin de Bernatouse : 40 mm greffé à partir du réseau établi en linéaire de la route de Monein et au droit de la parcelle n°163 : 110 mm
- en marge du chemin rural : 63 mm

En outre les zones 1AU sont toutes deux correctement défendues contre le risque incendie par la présence de bornes incendie proches implantées à hauteur du croisement des routes de Lasseube et de la route de la Commanderie d'une part et à l'intersection de la route de Monein et du chemin de Saint Paul d'autre part.

Les deux zones 1AU bénéficient de l'assainissement collectif.

## 1.2 Superficie approchée

Parcelle	Superficie approchée		
	(ha, a, ca)		
<b>Village Nord</b>			
703	0	11	78
704	0	49	34
<b>Sous-total</b>	<b>0</b>	<b>61</b>	<b>12</b>
<b>Bilatgé</b>			
150 (en partie)	0	21	72
161 (en partie)	0	03	01

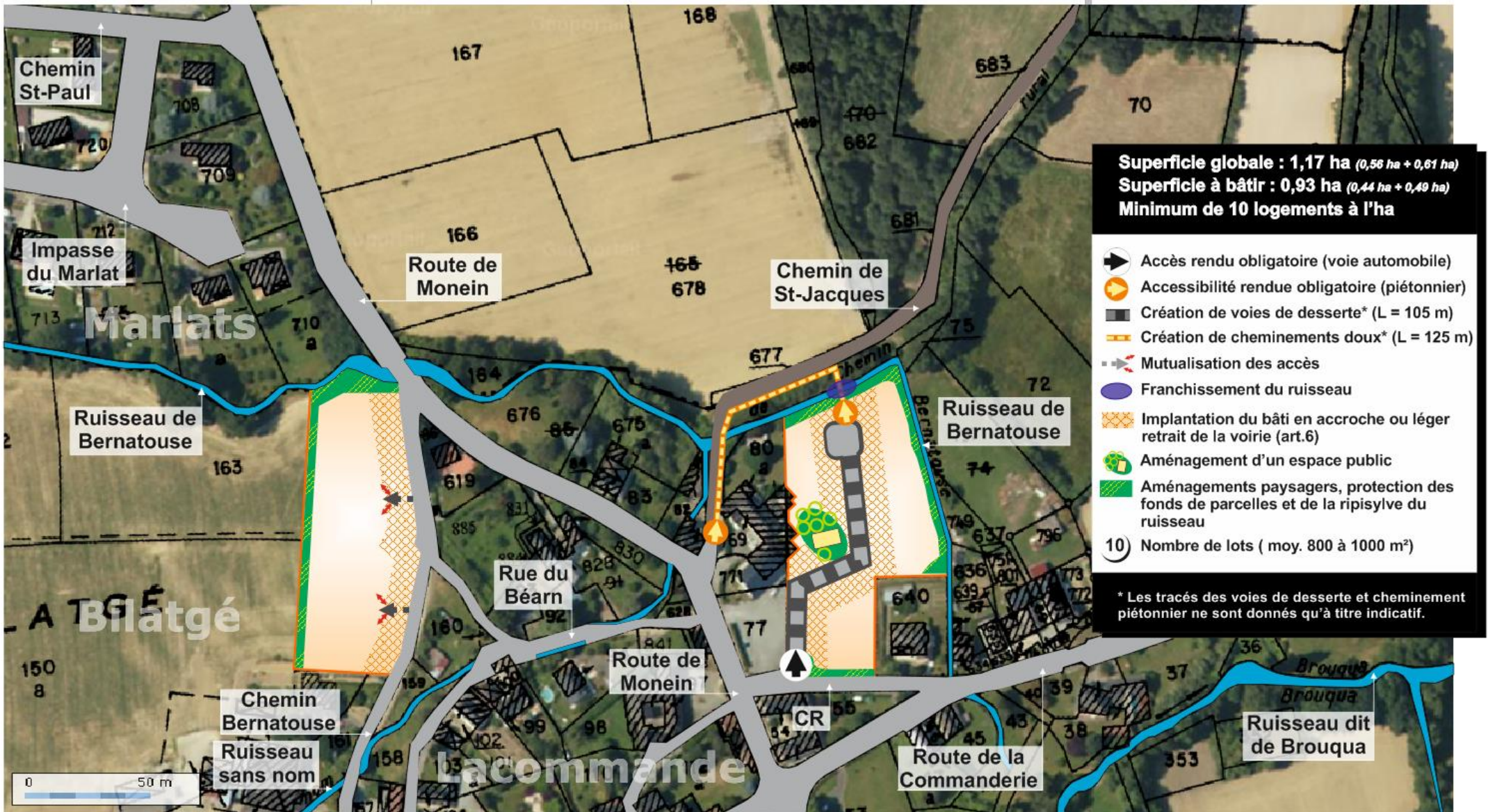
163 (en partie)	0	31	01
<b>Sous-total</b>	<b>0</b>	<b>55</b>	<b>74</b>

**TOTAL : 0 hectare 61 a 12 ca**

**TOTAL : 0 hectare 55 a 74 ca**

## 1.3 Proposition d'aménagement

Densité recherchée	Principe de desserte	Intégration paysagère
<p><b>Zone 1AU Bilatgé :</b> Suffisamment affirmée afin de tirer profit du réseau d'assainissement collectif : densité minimale de 10 logements hectare avec des lots dont la superficie moyenne oscille entre 800 et 1000 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Zone 1AU Village Nord :</b> Suffisamment affirmée afin de rentabiliser les coûts en matière d'aménagement VRD : 5 lots d'une superficie moyenne de 950 m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>Zone 1AU Bilatgé</b> Mutualisation des accès à partir du chemin de Bernatouse</p> <p><b>Zone 1AU Village Nord :</b> Création d'une voie de desserte interne à partir du chemin rural situé au Sud de la zone 1AU village Nord. Voie complétée d'une aire de retournement et prolongée par un cheminement piétonnier en marge du ruisseau de Bernatouse : <b>A titre indicatif, L = 105m pour un montant estimé à 31 500€ (300€ le m linéaire de voirie)</b></p> <p>Aménagement d'un cheminement doux en marge du ruisseau de Bernatouse : <b>A titre indicatif, L = 125 m, montant estimé à 6 250€ (50 € le m linéaire).</b></p>	<p>Maintien des haies paysagères et de la ripisylve du ruisseau de Bernatouse (art. 7).</p> <p>Traitement des limites des zones 1AU au contact des espaces agricoles afin de marquer un espace de transition.</p> <p>Implantation d'une partie du bâti en accroche ou léger retrait de la voirie, conformément à l'agencement du bâti traditionnel dans le village (art.6).</p> <p><b>Zone 1AU Village Nord :</b> Aménagement d'un espace public propice à favoriser la cohésion sociale (ex : lieu de rencontre, d'échange).</p>



## 2. POMME

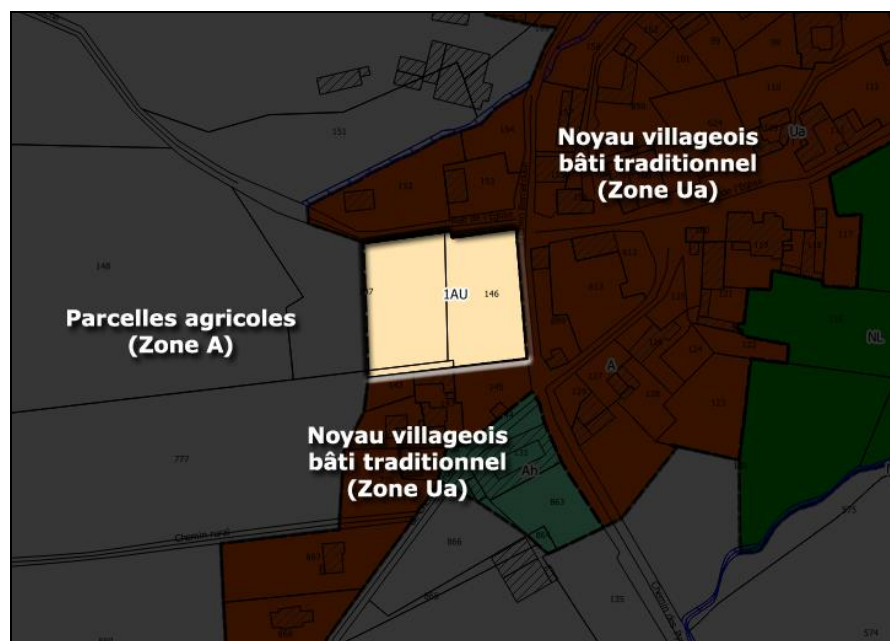
### 2.1 Etat initial du site

#### - Cadre naturel / vocation actuelle du site

Le site concerne un espace agricole dont le parcellaire est dévolu à la céréaliculture.

La zone 1AU bénéficie d'une certaine planéité ; seule une légère pente orientée Ouest-Est anime le secteur de Pommé sans que cela ne constitue un facteur rédhibitoire à l'aménagement du site identifié.

Dans l'ensemble, les données topographiques sont favorables à la densification de ce secteur.



#### - Forme bâtie à proximité

Les constructions se réfèrent pour partie à des habitations traditionnelles inscrites en zone Ua (secteur Pommé). Au Nord du site (Loustalet), sont implantées des habitations répondant à une forme pavillonnaire (implantation du bâti en retrait des emprises publiques, etc.).

Une exploitation agricole est présente au Nord du ruisseau sans nom ; les bâtiments sont distants de 70 à 80 m de la zone 1AU identifiée.



## - Accessibilité / Equipements VRD

La zone 1AU est circonscrite, sur sa partie Est, par le chemin Bernatouse, sur une distance de 60 m.

La rue de l'Eglise constitue un deuxième support pour desservir le site sur sa partie Nord ; la rue est correctement carrossée à la différence du chemin d'Ucha la prolongeant.

Afin de desservir un nombre de lot maximisé au vu de la superficie de cette zone, une voie de desserte doit être envisagée. Celle-ci en forme de U prendra pour support la rue de l'Eglise pour plus de sécurité, en effet cette voie est plus propice à une augmentation du trafic par rapport au chemin de Bernatouse.

Le réseau AEP est dimensionné en 40 mm en linéaire de la rue de l'Eglise et du chemin Bernatouse. Le réseau d'assainissement collectif est présent en bordure de ces mêmes axes.

	voirie en forme de U permettant la desserte de l'ensemble des lots : <b><u>A titre indicatif, L = 115 m pour un montant estimé à 34 500€ (300€ le m linéaire de voirie)</u></b>	marquer un espace de transition.  Implantation d'une partie du bâti en accroche ou léger retrait de la voirie, conformément à l'agencement du bâti traditionnel dans le village (art.6)
--	---	---

## 2.2 Superficie approchée

Parcelle	Superficie approchée		
	(ha, a, ca)		
146	0	20	77
147 (en partie)	0	22	09





**TOTAL : 0 hectare 42 a 86 ca**

## 2.3 Proposition d'aménagement

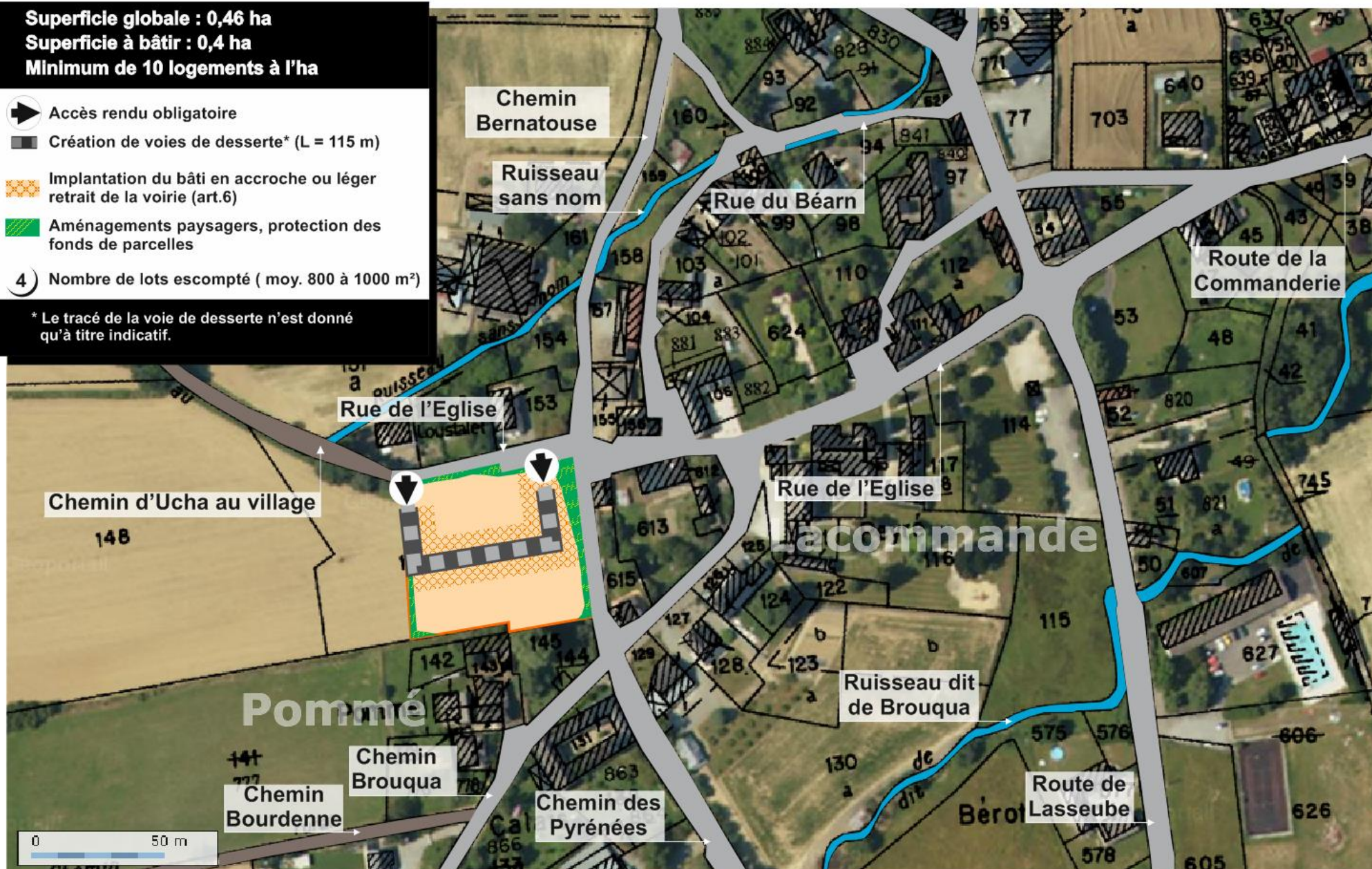
Densité recherchée	Principe de desserte	Intégration paysagère
Découpage parcellaire en 4 lots d'une superficie moyenne de 1075 m <sup>2</sup> .	Création d'une voie de desserte interne à partir de la rue de l'Eglise. Le principe est l'aménagement d'une	Fonds de parcelle végétalisés et traitement des limites de la zone 1AU au contact des espaces agricoles afin de



**Superficie globale : 0,46 ha**  
**Superficie à bâtir : 0,4 ha**  
**Minimum de 10 logements à l'ha**

-  Accès rendu obligatoire
-  Création de voies de desserte\* (L = 115 m)
-  Implantation du bâti en accroche ou léger retrait de la voirie (art.6)
-  Aménagements paysagers, protection des fonds de parcelles
- 4) Nombre de lots escompté ( moy. 800 à 1000 m<sup>2</sup>)

\* Le tracé de la voie de desserte n'est donné qu'à titre indicatif.

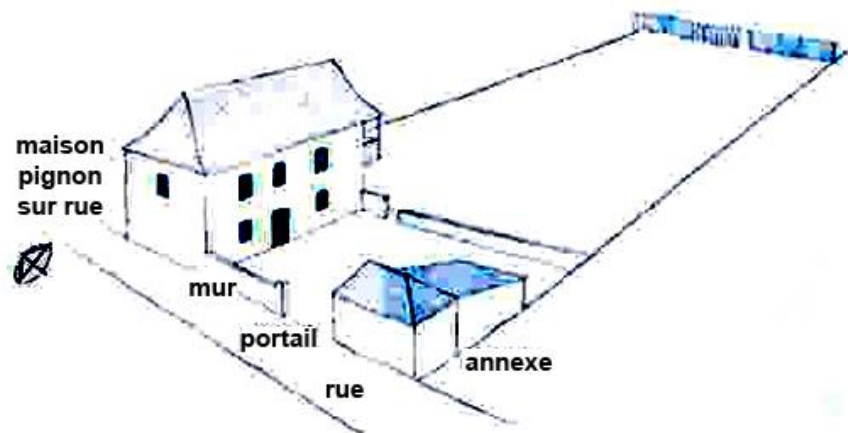


## Remarques transversales

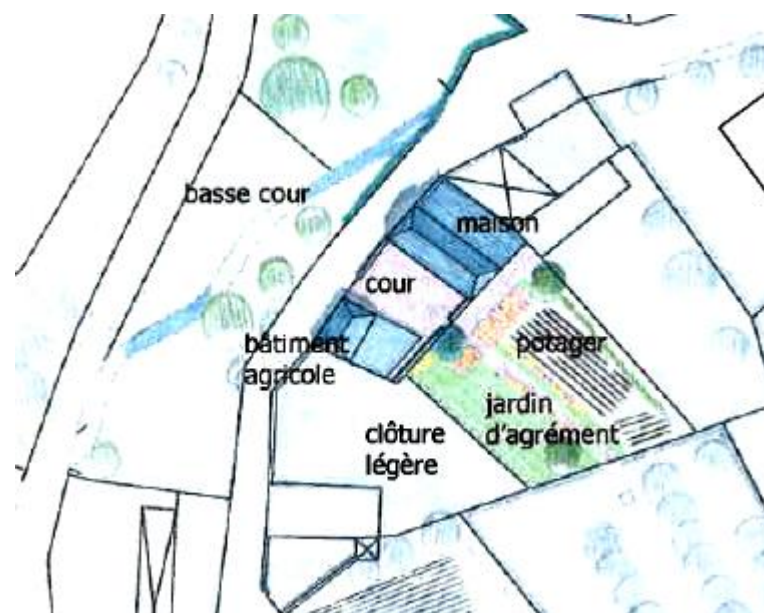
### Forme urbaine<sup>1</sup>

Pour une meilleure intégration des constructions dans le cadre paysager, la forme urbaine à produire s'inspirera de celle des constructions traditionnelles, précisément pour ce qui relève de l'implantation du bâti par rapport à la rue, de l'organisation dans la parcelle et de la composition de la forme bâtie entre la maison et les parties annexes.

☞ **Implantation par rapport à la rue :** La façade principale ouvre directement sur la rue ; sur les façades secondaires, une bande en herbe peut constituer la transition entre la rue et le mur.

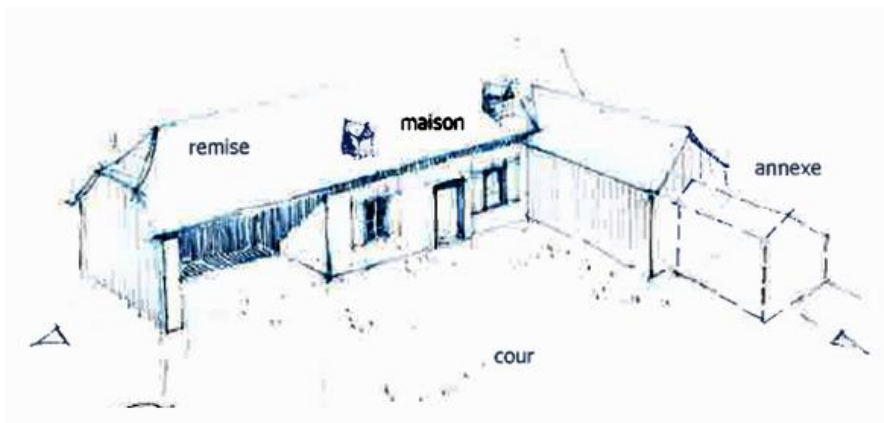


☞ **Organisation dans la parcelle :** Le devant et l'arrière de la maison. Les cours sont délimitées par le muret des maisons et sont agrémentées par un parterre de fleurs. Les jardins d'agrément et potagers sont le plus souvent protégés par un mur ; les murs, clôtures légères et haies délimitent et ferment la parcelle de la rue et des autres parcelles. La parcelle se décompose en fonction d'espaces ayant une vocation clairement définie : maison, cour, potager/verger, jardin d'agrément.



☞ **Composer le bâti : assembler la maison et les parties annexes.** Le bâti s'assemble autour d'une cour par où on accède aux bâtiments annexes. La maison s'ouvre sur la rue avec parfois la présence d'une petite cour d'agrément qui forme la transition entre l'espace public et l'espace privé.

<sup>1</sup> Eléments tirés de l'Etude pour l'aménagement et l'embellissement du village, Etienne LAVIGNE, Mars 2003



### ▪ L'accès à 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.

### ▪ Le ruissellement pluvial

Il faudra prévoir des fossés et bassins de rétention 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.

### ▪ Accompagnement végétalisé et traitement des surfaces libres

Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement concourent tout autant que les autres éléments de composition des sites étudiés à la qualité du paysage. Ces espaces doivent absolument avoir une fonction (espace végétalisé, etc) afin d'éviter toute friche qui engendre un désordre visuel contraire à toute volonté d'un paysage de qualité qui soit un tant soit peu maîtrisé.

Le paysage constitue le reflet du fonctionnement d'un territoire. Le végétal joue ainsi un rôle majeur dans la qualité des espaces urbains à densifier ou à qualifier ; il accompagne et intègre les constructions, agrmente la voirie, offre une façade sur voie harmonieuse tout en créant une ambiance.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager devront répondre à deux objectifs : à savoir, qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur ; rendre cohérent l'intégration des nouvelles constructions dans chacun des secteurs étudiés.

**Exemple de sujets végétaux indigènes propices à une bonne intégration paysagère et permettant de rompre l'aspect monospécifique des aménagements en limite de parcelle :**

*Charme commun*



*Orme*



*Fusain*



*Sureau noir*



*Prunellier*



*Cornouiller sanguin*



*Viorne*



*Troène*



## Synthèse : données indicatives

SECTEUR	SUPERFICIE GLOBALE	SUPERFICIE A BATIR*	NBRE. DE LOTS ESCOMPTE	DENSITE MOYENNE	EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE
Village frange N	0.61 ha	0.49 ha	5 (980 m <sup>2</sup> )	10.2 logts/ha	12
Bilatgé	0,58 ha	0,44 ha	5 (880 m <sup>2</sup> )	11.4 logts/ha	12
Pommé	0.43 ha	0.36 ha	4 (900 m <sup>2</sup> )	11.1 logts/ha	9
<b>TOTAL</b>	<b>1,62 ha</b>	<b>1,29 ha</b>	<b>14</b>	<b>10,9 logts/ha</b>	<b>33</b>

\* Déduction de 20% de la superficie globale pour les VRD, création voirie et maintien des marges des ruisseaux en espace non aedificandi

L'urbanisation des zones à urbaniser permet à court termes la réalisation de 14 constructions, selon des surfaces parcellaires de 1000 m<sup>2</sup> environ. Cette urbanisation permettra à la commune d'enregistrer un gain de population de l'ordre de près de 33 habitants (ménage de 2.3 personnes).

Afin d'augmenter les possibilités d'accueil de nouvelles populations, le conseil municipal examinera les **autres leviers d'action possibles** parmi lesquels :

- **Qualifier le potentiel foncier au sein des zones actuellement urbanisées (dents creuses)**
- **Agir sur l'existant en qualifiant le bâti vacant**