

C o m m u n e d e
M O N T R A B É

4^{è m e} M O D I F I C A T I O N
du PLU approuvée par délibération
du Conseil Municipal du
0 3 n o v e m b r e 2 0 1 0

Le
P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

6

ETUDE L. 111-1-4 DU SECTEUR
MARIGNAC - AS COMMUNALS

P.L.U. Approuvé par Délibération
du Conseil Municipal du 23 novembre 2005
> 1ère modification approuvée par D.C.M. du 28 juin 2006
> 2ème modification approuvée par D.C.M. du 04 juillet 2007
> 1ère révision simplifiée approuvée par D.C.M. du 19 décembre 2007
> Mise en compatibilité par arrêté préfectoral du 26 février 2009
> 3ème modification approuvée par DCM le 21 octobre 2009



Entrée de ville – RD 112

SECTEUR DE MARIGNAC - AS COMMUNALS

Notice de prise en compte de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme (Amendement Dupont)

Novembre 2005

Sommaire

Préambule	3
Introduction	4
Plan de situation	5
1 - Etat des lieux	7
1.1. Description de la voie, de ses fonctions générales et locales	7
1.2. Description du site et de ses abords	10
1.3. Synthèse des enjeux et orientations vis-à-vis du périmètre retenu	13
2 - Le projet urbain	15
2.1. Un projet qui s'inscrit dans une double vocation : économique et habitat	15
2.2. Les principes d'aménagement	15
2.3. Le projet retenu	15
3 - Analyse du projet et de son impact	17
3.1 Nuisances et sécurité	17
3.2 Qualité urbaine et architecturale	17
4 - Propositions de zonage et de règlement ..	18
Traduction réglementaire du projet retenu	18

Préambule

L'article 52 de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (Amendement Dupont), visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des grandes voies de communication, et surtout des entrées de ville.

L'objectif de cette disposition est d'inciter les communes à engager une réflexion préalable sur l'opportunité d'urbaniser les territoires situés le long de ces axes et sur la manière d'y parvenir. Cette réflexion doit être traduite réglementairement dans le document d'urbanisme, de façon à améliorer la perception des abords des grands itinéraires.

A défaut d'avoir mené et formalisé dans leur document de planification urbaine une telle réflexion préalable, l'interdiction des constructions ou installations, dans une bande de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, routes express et déviations au sens du Code de la Voirie Routière (y compris leurs bretelles d'accès),
 - 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation,
- est applicable de plein droit aux terrains situés en dehors des espaces urbanisés, indépendamment de leur classement dans le document d'urbanisme en vigueur ou de leur situation à l'intérieur des panneaux d'agglomération.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions, installations, services publics rendus nécessaires à l'exploitation routière, aux constructions exigeant la proximité des infrastructures, aux bâtiments d'exploitation agricole et à l'adaptation, la réfection, l'extension de constructions existantes.

L'institution de cette bande inconstructible a pour principal objectif l'amélioration du traitement paysager des entrées de ville et non l'interdiction de construire.

Des dispositions différentes des prescriptions de l'article L.111-1-4 (c'est-à-dire l'autorisation de construire à moins de 100 ou 75 mètres de l'axe concerné) pourront être admises dans le plan local d'urbanisme, sous réserve de la production d'un schéma d'aménagement et de la définition de règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

L'étude, et surtout ses conclusions / préconisations validées par la commune, doit être annexée au Projet d'Aménagement et de Développement Durable du plan local d'urbanisme, et les dispositions retenues sont traduites dans le zonage et le règlement des zones concernées.

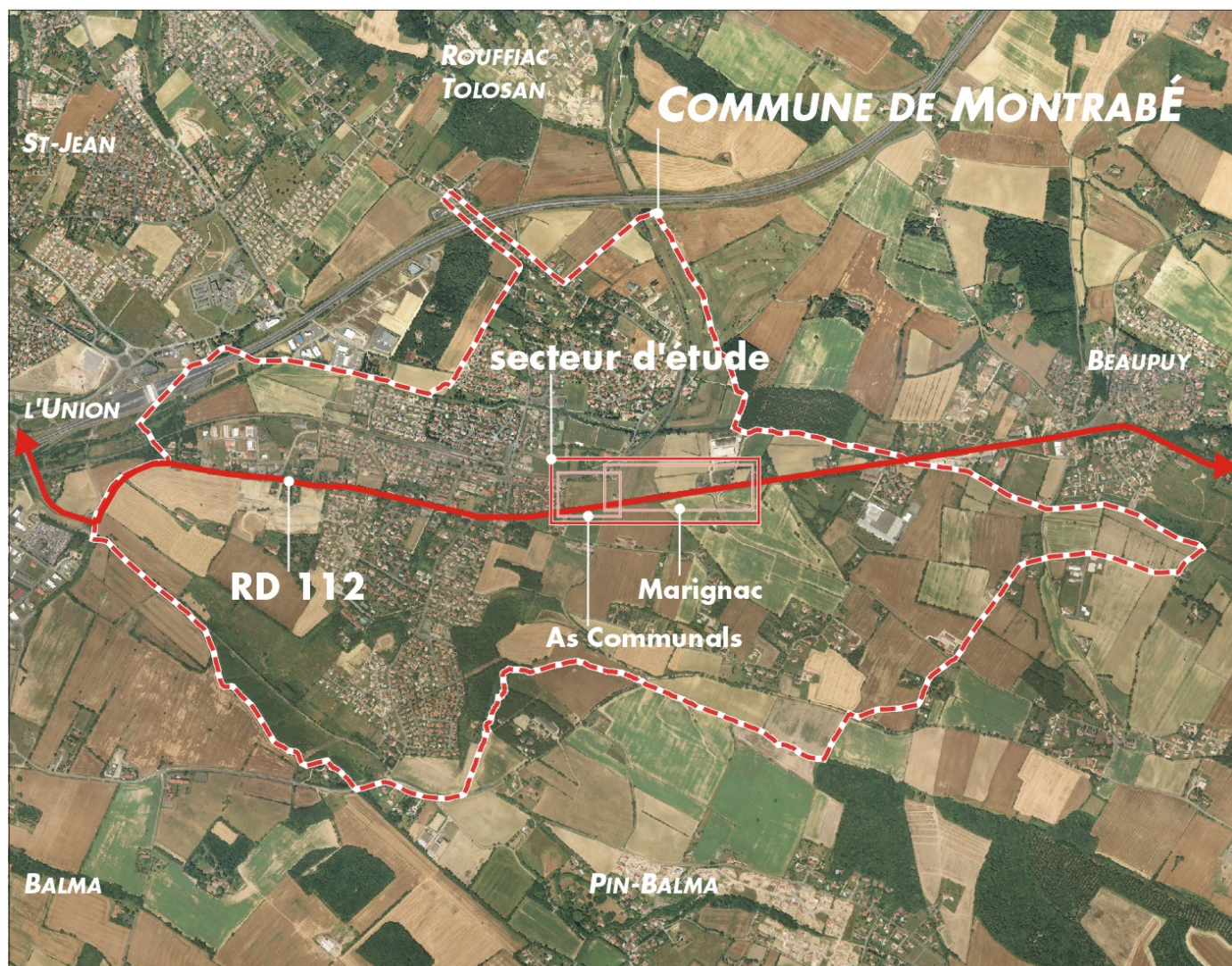
Introduction

La Route Départementale n°112, dite route de *Lavaur*, classée *voie à grande circulation*, est soumise à l'application de l'amendement Dupont.

Dans l'esprit de l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme, il convient de veiller, au sein des documents graphiques et réglementaires élaborés pour la réalisation du Plan Local d'Urbanisme de la commune, au respect de règles d'urbanisme, justifiées, motivées et adaptées au regard des préoccupations introduites par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, ayant trait principalement aux nuisances, à la sécurité et à la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

L'étude d'aménagement réalisée dans le secteur de Marignac et d'As Communaux propose un ensemble d'éléments de réponses à ces préoccupations sur l'aire d'étude limitée au site, mais intègre également les orientations d'aménagement plus larges édictées autour de la RD112.

Plan de situation



Le secteur d'étude

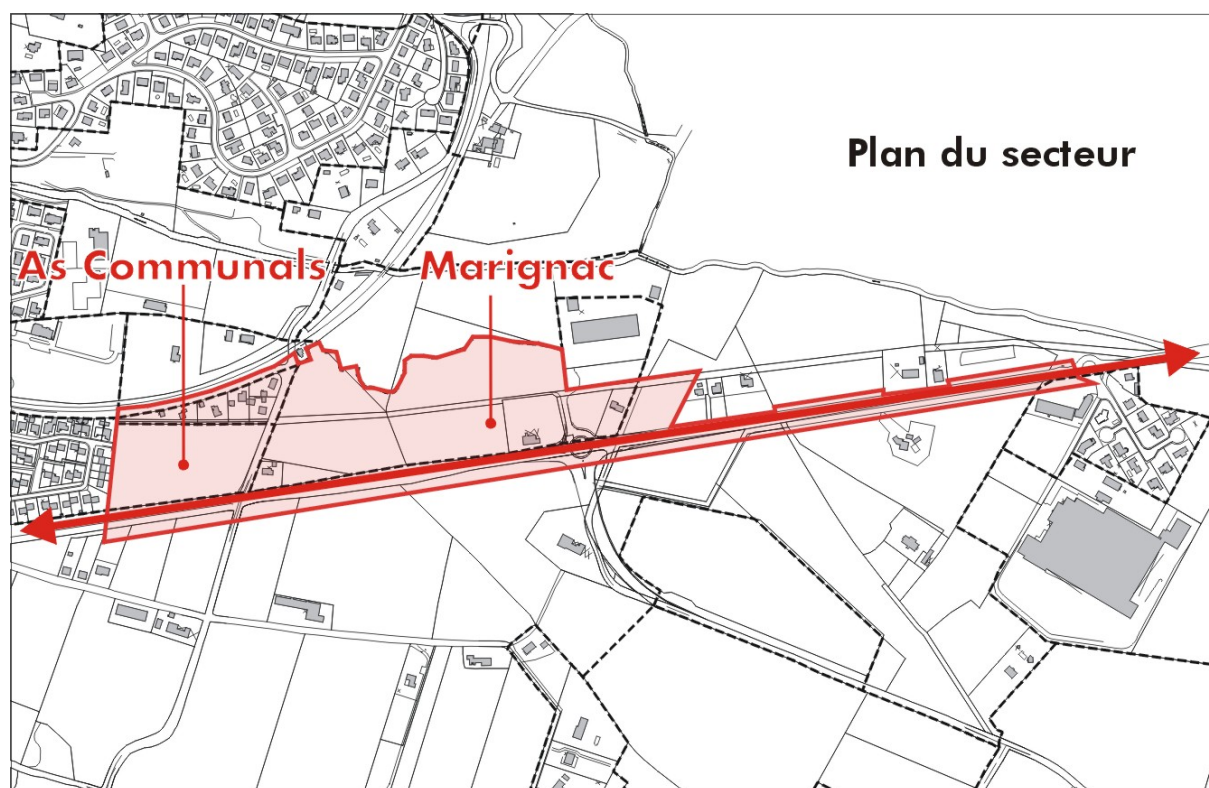
Deux emprises distinctes

- au niveau du lieu-dit Marignac :

Une zone s'étendant sur une façade d'environ 400 mètres cumulés le long de la RD 112 et classée en zone UE au POS à vocation d'activités. Elle intègre une ferme existante et ses dépendances localisée en abord du rond point de la RD 112 (façade de 80 mètres le long de la voie), ainsi que deux maisons particulières (façades de 40 et 35 mètres le long de la voie).

- au niveau du lieu-dit As Communals :

Une zone classée NC au POS, s'étendant sur une façade de 160 mètres sur la RD 112, et amenée à moyen terme à s'ouvrir à l'urbanisation en vue d'y accueillir de l'habitat.



1 - Etat des lieux

1.1 - Description de la voie, de ses fonctions générales et locales

Deux fonctions principales

La RD 112, dite route de Lavar, constitue une des principales voies départementales pénétrantes structurant le secteur Nord-Est de l'agglomération toulousaine. Ancienne route nationale déclassée à la suite de la mise en service de l'Autoroute A 68 en direction d'Albi, elle a pour principales fonctions :

- La desserte locale des zones d'habitat situées de part et d'autre sur les coteaux, dont les voies d'accès viennent se greffer sur la colonne vertébrale que constitue la RD 112
→ Elle est alors le support d'un trafic d'échanges locaux important, notamment :
Entre Saint Jean et Balma ou Pin Balma via la RD 70,
Entre Mondouzil et Montrabé via la RD 59, desservant le nouveau collège
- La desserte plus générale du secteur Est de l'agglomération toulousaine et notamment la desserte directe des quartiers Nord-Est de Toulouse (Croix Daurade, Bonnefoy, Matabiau) et des centre-villes des communes de Lavar, Verfeil, Montrabé et l'Union,
→ Elle est alors le support d'un trafic de transit également élevé

Sur la commune de Montrabé, la RD 112 présente des abords urbanisés sous forme pavillonnaire et une zone centrale peu marquée mais cependant source d'une forte attractivité (gare, groupe scolaire, ...) .

Un trafic important

Selon les indications du « Porter à connaissance » d'avril 2003, pour la révision en cours ;
L'examen de l'accidentologie sur le territoire communal, durant une période de quatre ans (1998-2002) fait apparaître 14 accidents recensés ayant occasionné 2 tués, 4 blessés graves et 16 blessés légers. Il y a lieu de souligner que la RD 112 est concernée par la quasi totalité des accidents.

Les trafics comptabilisés sur la RD 112 étaient estimés à 10 500 véhicules/jour (dont 3,1% de poids lourds).

Une étude portant sur la traversée de la commune par la RD 112 d'octobre 2004 réalisée par la D.D.E. précise à partir de points de comptage au droit des zones :

Point de comptage n°3 (zone As Communaux)				Point de comptage n°4 (zone Marignac)			
Relevés du 17 novembre 2003 au 23 novembre 2003				Relevés du 17 novembre 2003 au 23 novembre 2003			
Sens vers Toulouse		Sens vers Verfeil		Sens vers Toulouse		Sens vers Verfeil	
Comptages véhicules		Comptages véhicules		Comptages véhicules		Comptages véhicules	
L : 4992	Moyenne 5117 VL : 96.80% PL : 3.20%	L : 5122	Moyenne 5306 VL : 97.70% PL : 2.30%	L : 5418	Moyenne 4622 VL : 96.00% PL : 4.00%	L : 5119	Moyenne 5274 VL : 98.00% PL : 2.0%
M : 5162		M : 5460		M : 5304		M : 5446	
M : 5662		M : 5677		M : 6075		M : 5611	
J : 5319		J : 5580		J : 5701		J : 5523	
V : 5532		V : 6257		V : 5818		V : 6180	
S : 4753		S : 5189		S : 4546		S : 5206	
D : 4398		D : 3859				D : 3834	
Vitesse moyenne	VL: 65 km/h PL: 64.2 km/h	Vitesse moyenne	VL: 62.9 km/h PL: 59.8 km/h	Vitesse moyenne	VL: 70.8 km/h PL: 65.7 km/h	Vitesse moyenne	VL: 65.1 km/h PL: 60.9 km/h
Véhicules en excès de vitesse 4645 (90.70%)	VL : 4495 (90.8%) PL : 150 (88%)	Véhicules en excès de vitesse 4858 (91.7%)	VL : 4749 (91.8%) PL : 109 (84.5%)	Véhicules en excès de vitesse 131 (2.4%)	VL : 164 (3.1%) PL : 2 (0.7%)	Véhicules en excès de vitesse 46 (0.9%)	VL : 45 (0.9%) PL : 1 (0.6%)

Une sécurité mieux prise en compte

La RD 112, de tracé rectiligne, encourage la vitesse des véhicules. Elle est interrompue par plusieurs intersections, favorisant les risques d'accidents.

L'aménagement des principaux carrefours en type giratoire participe désormais à la réduction de la gravité des accidents et la réduction de la vitesse pratiquée.

Des caractéristiques géométriques à optimiser

En terme géométrique, l'infrastructure routière étudiée, sur son tronçon situé au droit de la zone de Marignac-As Communals, présente les caractéristiques suivantes :

- 2 x 1 voie,
- chaussée de 5.50 mètres (entre deux rangées de platanes).
- Voie surélevée par rapport aux terrains avoisinants (jusqu'au 3 mètres de dénivelé).

Une desserte par les transports en commun

La ligne de transports collectifs urbains n°20 (SEMVAT) assure depuis 2004 la liaison Gramont – Montrabé. Elle ne dessert pas actuellement le site de Marignac-As Communals.

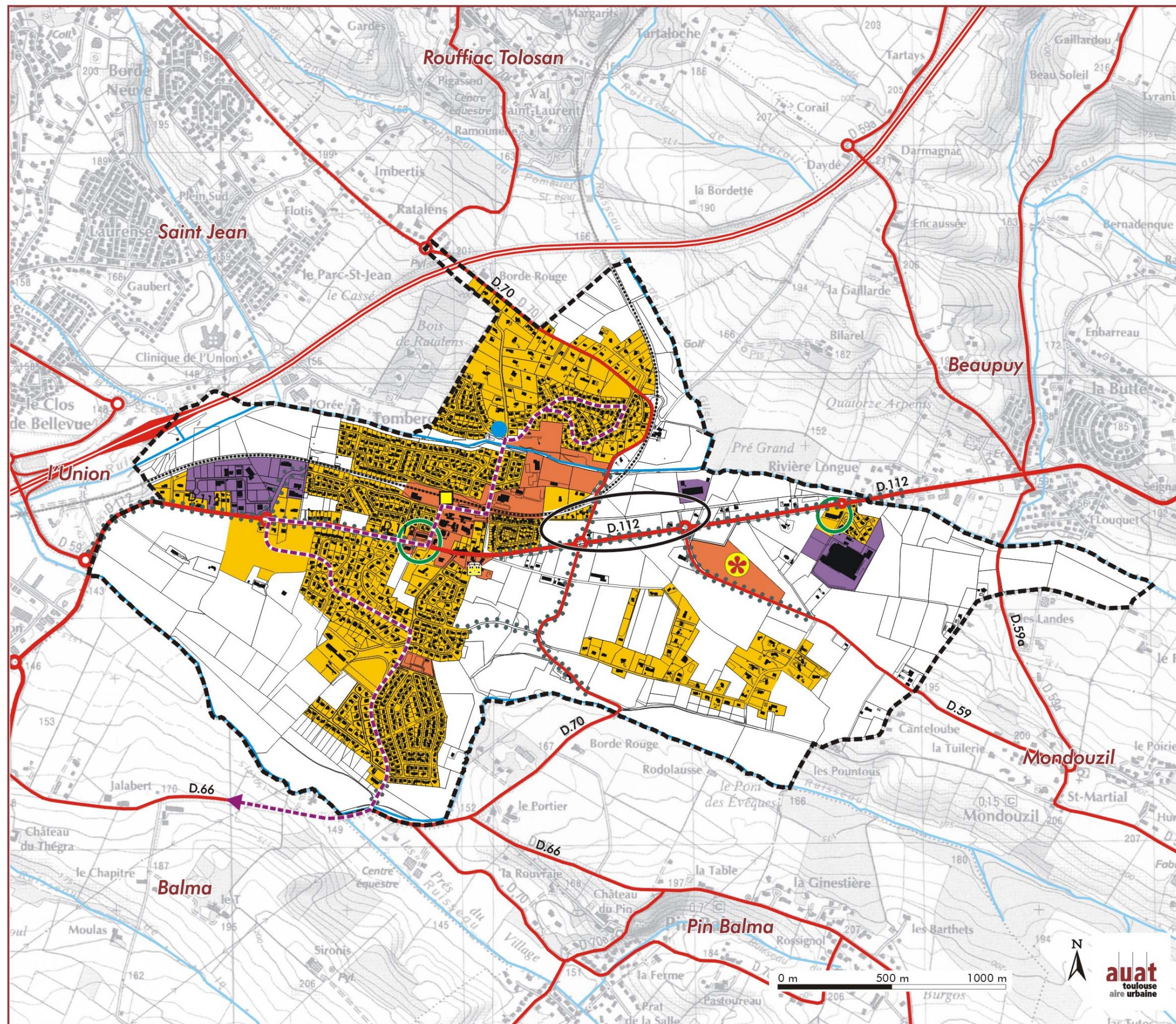
Le projet d'urbanisation de la zone collège demande une extension du trajet via ce site.

A noter la présence de la gare SNCF au centre du village (5minutes à pieds du secteur As Communals) avec une fréquence importante de liaison avec la gare de Toulouse Matabiau en moins de 8 minutes

Des aménagements doux en projet

En terme de modes doux, les liaisons piétonnes et cyclables projetés sont confrontés à l'aménagement de la traversée et le long de la RD 112.

Les éléments de contexte



○ Zone d'étude: As Communals - Marignac

■ Dominante habitat

■ Dominante activités

■ Pôle d'équipements communaux

○ Pôle commercial

● Logements sociaux construits en 1998

★ Collège

— Ligne et gare S.N.C.F.

— Ligne de bus SEMVAT n°2

... Alignement planté

► **Eléments de repère de référence :**

— Autoroute

— Réseau primaire

— Cours d'eau

■ Mairie

--- Limite communale

1.2 - Description du site et de ses abords

Le site de Marignac- As Communals

Un aménagement communal

Le site de Marignac - As Communals, situé à l'Est du territoire communal de Montrabé, est « coincé » entre RD 112 et au Nord la rivière La Sausse et la voie ferrée . Il est destiné aujourd'hui à accueillir une zone d'activités de services pour le secteur Marignac et fera l'objet d'un programme d'habitat mixte sur le secteur de As Communals. Ce site sera un lien permettant de relier le centre du village et le futur quartier du collège (Marquette).

Cette opération couvre une superficie d'environ 2.03 hectares pour As Communals et 7.56 ha pour Marignac soit au total 9.59 hectares.

Le foncier et l'occupation du sol

Le foncier de l'ensemble est privé, appartenant à deux propriétaires, exploitants.

Le territoire présente aujourd'hui une organisation aérée, où les espaces verts dominent.

La quasi-totalité de l'emprise est constituée de deux unités foncières de part et d'autre de la RD 70 , dont l'occupation du sol observée est de la friche (friches herbacées et arbustives). Le milieu présente une qualité écologique moyenne, avec un ensemble de biotopes communs et des éléments végétaux qui forment un réseau participant à la structuration de la trame verte locale.

Enfin, le site est fortement contraint par la zone inondable de la Sausse (objet d'un PPR), pour le secteur Marignac,.

L'emprise As Communals, est bordée au Nord par la voie ferrée.

Hormis trois bâtiments sur le secteur Marignac, aucun monument historique ou vestige archéologique n'a été répertorié.

Les abords de la RD 112

Essentiellement caractérisés par un alignement planté de platanes de part et d'autre de la voie



Les grandes caractéristiques du secteur

La site Marignac - As Communaux, s'inscrit dans un territoire d'urbanisation, proche d'habitat récent plus ou moins structuré, proche également de grands équipements et services d'intérêt communal (gare, groupe scolaire, salle polyvalente / salle des fêtes, collège) qu'il est intéressant d'exploiter. Elle se situe en entrée de ville et possède une position privilégiée par rapport au centre et au futur quartier du collège.

Le site est bordé au Nord par la rivière Sausse et la voie ferrée qui constituent des coupures. A l'Ouest une bande d'habitat pavillonnaire dense, en rez de chaussée plus étage, formant tampon avec le centre. Les seuls aménagements paysagers sont ceux des jardins privés. Les échappées visuelles sont celles vers les coteaux de part et d'autre de la RD 112.

Le fonctionnement urbain et la sécurité

En terme de fonctionnement, le site proprement dit est desservi par trois routes départementales : RD 112, RD 59 et RD 70.

Quelques accès privés sont répertoriés sur la RD 112 principalement avant le rond point du collège vers Beaupuy où 5 pavillons sont directement desservis par la RD.

Les nuisances

En terme de nuisances, la RD 112 est un axe chargé en trafic, mais où la vitesse est réglementairement limitée à 50 km/h jusqu'aux panneaux d'agglomération puis à 90 km/h au-delà.

Elle constitue donc une source potentielle de nuisances sonores pour les riverains situés de part et d'autre de la voie, d'ailleurs identifiée dans le classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

En effet, en application de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent (arrêté préfectoral du 26/07/2000 en Haute Garonne). Le classement donne ainsi la valeur de l'isolement minimal des pièces des bâtiments à construire, en fonction de la distance entre le bâtiment et le bord extérieur de la chaussée la plus proche.

L'arrêté détermine des bandes de terrains affectées par le bruit en fonction des trafics futurs et des niveaux sonores de références diurne et nocturne, l'isolation acoustique renforcée étant nécessaire lorsque le niveau sonore moyen de jour est supérieur à 60 dB(A). Seuls les bâtiments nouveaux sont concernés.

La RD 112 est ainsi classée en voie bruyante de type 3, au droit de la zone à projet de Marignac – As Communaux. A ce titre, les bâtiments nouveaux sont donc soumis à la règle d'isolation acoustique précitée dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie.

La voie ferrée Toulouse – Albi constitue une source de nuisance puisque classée en catégorie 3, les bâtiments nouveaux sont donc soumis à la règle d'isolation acoustique précitée dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie.

Les servitudes

Les servitudes érigées sur le secteur d'étude :

PM 1 : Servitudes relatives au plan de prévention des risques naturels prévisibles.

PT3 : Servitudes relatives aux installations de télécommunications

T1 : Servitudes relatives au chemin de fer

Ces servitudes engendrent des contraintes pour le projet principalement celles issues de la zone inondable.

Les projets inscrits au PLU

Des emplacements réservés, inscrits dans le POS, concernent directement le site et ses alentours :

- N° 10 : rond point à l'intersection de la RD112 et la RD70
- N° 32 : création d'une liaison piétons-cycles le long de la RD 70 jusqu'au chemin du vieux moulin

1.3 - Synthèse des enjeux et orientations vis-à-vis du périmètre retenu

Milieu physique et naturel

Les alignements de platanes le long de la RD 112 qui caractérisent la traversée de la commune par cette voie sont des éléments à protéger et à valoriser. Une partie de la zone sur le secteur Marignac est impactée par la zone jaune du PPR inondation de la Sausse. Cette emprise ne pourra pas recevoir de construction et seuls des aménagements de type voie ou parking pourront être réalisés.

Patrimoine

Le site ne dispose pas d'éléments patrimoniaux

Urbanisation

Cette zone dispose déjà dans l'actuel POS d'une urbanisation autorisée pour de l'activité sur le secteur de Marignac, le projet devra définir les principes de desserte et d'implantation des futurs bâtiments pour une zone constructible linéaire et réduite du fait de la RD et de la zone inondable.

Le secteur As Communaux est un prolongement de la zone d'habitat qui restera dans une première phase à COS nul (AU o) en attente de la réalisation du giratoire qui conditionne l'accès à ce secteur.

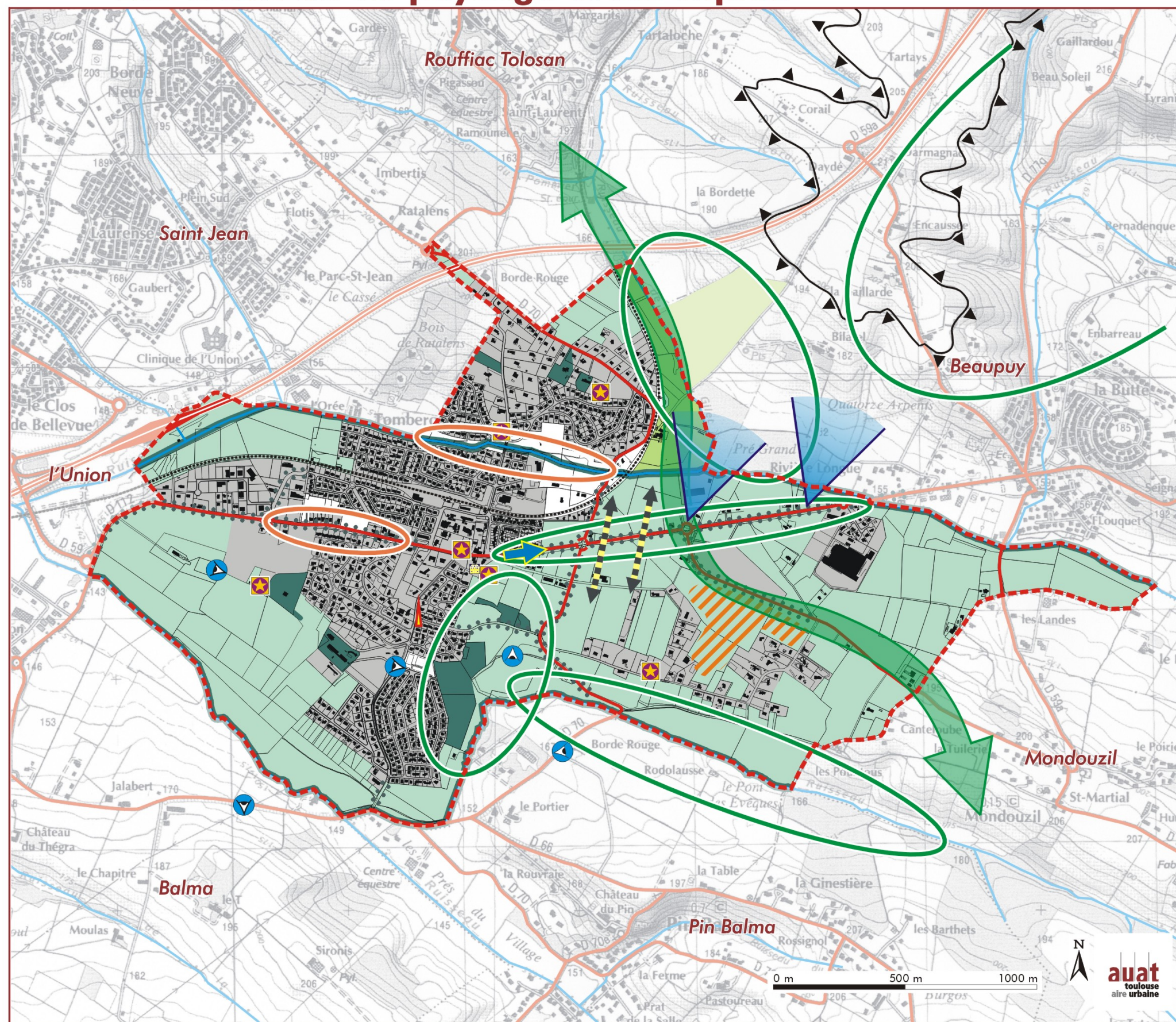
Paysage

Les perspectives visuelles vers le coteau (côté Sausse) sont à réaliser et l'élément végétal depuis l'alignement de platanes jusqu'aux plantations de bordure de Sausse et sur le coteau sont à valoriser

Infrastructures - Sécurité

Le projet devra proposer une liaison alternative (desserte locale) à la RD 112 à travers cette future zone d'activités et de services, permettant de relier tous modes confondus le futur quartier du collège (Marquette) au centre du village

Les éléments du paysage et les enjeux



EXISTANT

► Éléments, espaces et paysages identitaires

- Patrimoine bâti remarquable
- Monument ou bâtiment repère
- Paysage remarquable
- Point de vue
- Perspective d'alignement
- Patrimoine arboré (E.B.C.)
- Alignements
- Patrimoine naturel et agricole
- Le golf

► Mesures valorisant et protégeant le patrimoine

- Aménagement d'espaces publics remarquables
- Assurer les grandes continuités vertes
- Favoriser les points de vue sur les coteaux à partir de la départementale
- Ouvrir des liens physiques entre les zone N et les zones bâties

PROJETS

- Opération d'habitat

► Éléments de repère de référence :

- Autoroute
- Réseau primaire
- Cours d'eau
- Réseau ferré
- Mairie
- Limite communale
- Ligne de crête

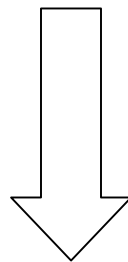
2 - Le projet urbain

2.1 - Un projet à double vocation (économique et habitat) et un lien entre le futur quartier du collège et le centre

La vocation économique sur le secteur de Marignac existait au POS. Le PLU reconduit cette vocation et la précise, puisque du commerce et des services sont destinés à s'implanter.

La vocation d'habitat sera située sur le secteur As Communaux en continuité du pavillonnaire limitrophe et avec la volonté de créer du logement social.

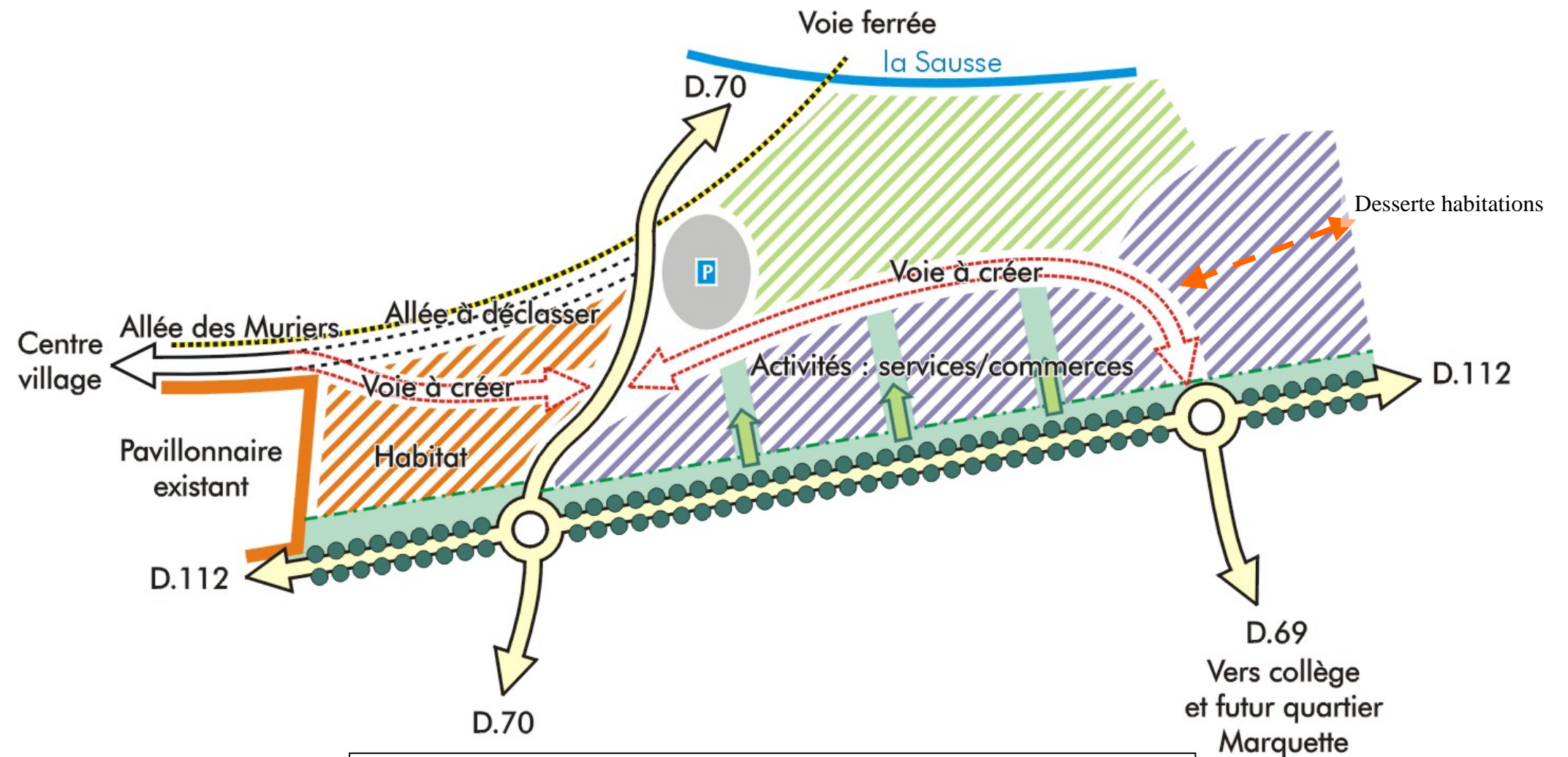
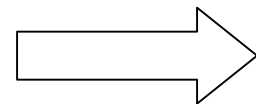
Le projet proposé devra constituer par son aménagement une continuité entre le centre du village et le futur quartier du collège. C'est notamment par une liaison, tous modes confondus à travers ce secteur, qu'une alternative à la RD 112 devra être recherchée.



2.2 - Les principes d'aménagement

Pour la zone d'activités compte tenu des contraintes de zone inondable qui réduisent l'emprise utile à la construction, il est nécessaire de rapprocher les bâtiments de la RD 112 et d'effectuer les aménagements d'infrastructure (voirie et parking) en zone jaune du PPR.

Le secteur d'habitat qui n'est pas contraint par le PPR, se trouve affecté par la RD 112 et sa zone au bruit, exigeant un recul des constructions. Une voirie est à déterminer pour joindre la voie qui longe le chemin de fer et qui relie le centre.



2.3 - Le projet retenu

La RD 112 et ses abords

Maintien de l'alignement d'arbres (platanes) le long de la RD et traitement paysager dans la marge de recul avec des percées vers la Sausse

Le principe de circulation

Une alternative à la RD 112 pour relier le collège et le centre

A partir du rond point du collège une voirie en limite de zone vers la Sausse, permet de desservir par l'arrière les futurs bâtiments d'activités ainsi qu'une zone de parking. Cette voie se connecte à la RD70 et se prolonge vers la voie ferrée pour desservir la zone d'habitat du secteur As Communaux avec une liaison à l'allée des Mûriers. Le tronçon de l'allée des Mûriers derrière le pavillonnaire existant pourrait être déclassé pour servir d'accès riverains uniquement.

Les quelques habitations (4) existantes à ce jour et desservies par la RD112 trouverons par la nouvelle voirie crée un accès sécurisé.

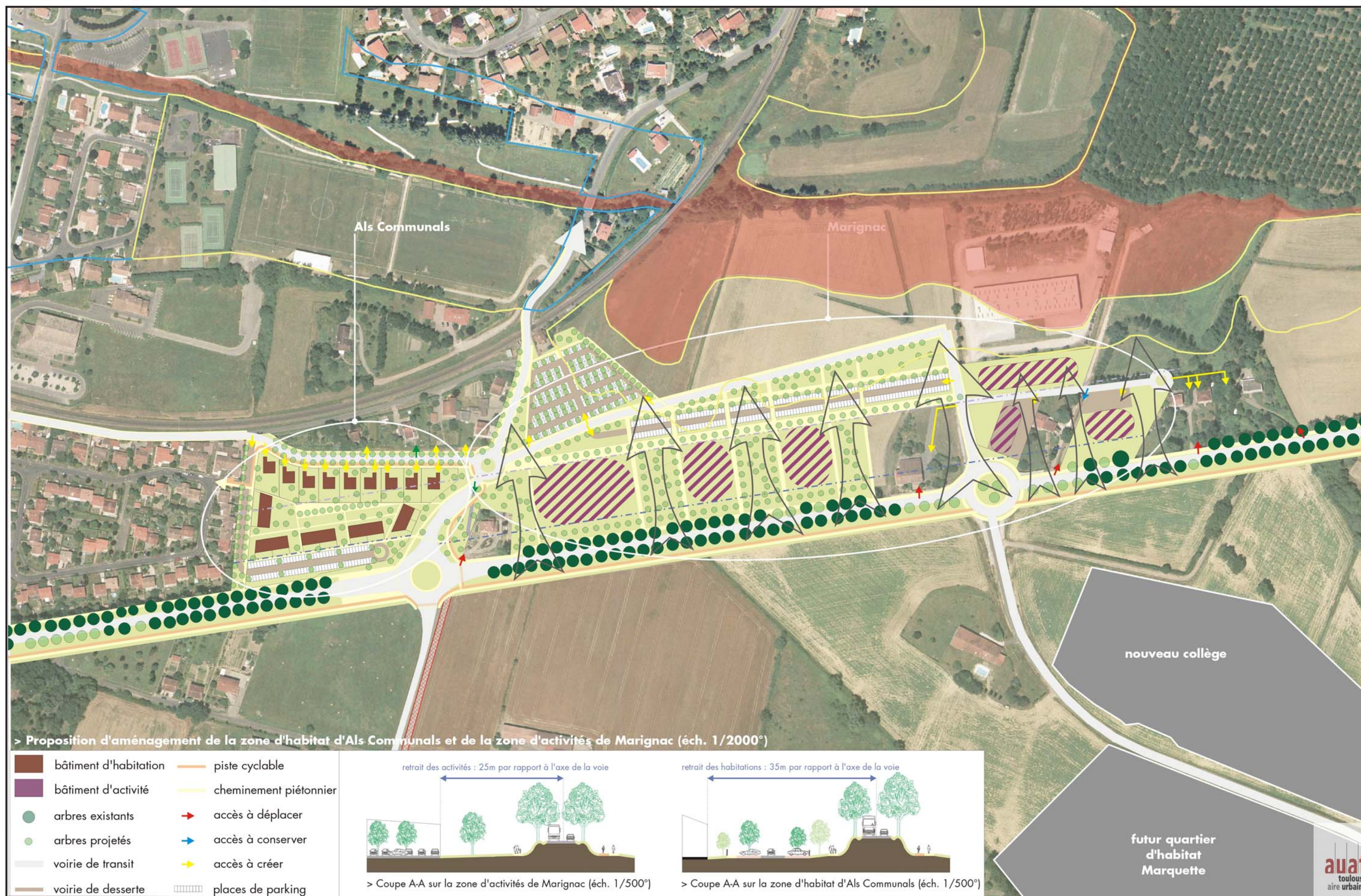
Le secteur Marignac

Destiné à recevoir des activités commerciales et de services une marge de recul à 20 m de l'axe de la RD 112 pour l'implantation des bâtiments, doit permettre de disposer d'un aménagement paysager. Le stationnement étant aménagé sur l'arrière des bâtiments

Le secteur As Communaux

Destiné à recevoir de l'habitat, une marge de recul à 35 m de l'axe de la RD 112 pour l'implantation des bâtiments, doit permettre de disposer d'un aménagement paysager associé avec du stationnement des résidents.

Principes d'aménagement des abords de la RD 112 sur la commune de Montrabé (conformément à l'amendement Dupont relatif à l'article L 111-1-4 du C.U)



3 -Analyse du projet et de son impact

3.1 - Nuisances et sécurité

La RD 112

Le traitement des traversées de la RD 112, sur la zone est réalisé d'une part avec le giratoire dit du collège (RD112/RD 59) et sera traité pour l'intersection avec la RD 70 par un second giratoire pour lequel les emprises foncière sont en cours d'acquisition. Ces deux giratoires vont permettre de sécuriser les traversées et permettront aussi de réduire la vitesse sur la RD112, dont la portion rectiligne entre le village et le giratoire du collège autorisait une accélération (cf. comptage).

Les nuisances sonores pour la zone d'habitat sont traitées par un recul des constructions à 35 mètres de l'axe de la RD112 qui surplombe la future zone constructible.

La zone inondable

Le secteur Marignac est affecté par la zone jaune du PPRI. Sur cette emprise la voie de liaison ainsi qu'une zone de parking seront implantés.

Conformément au PPR :

Pour le parking les prescriptions suivantes seront à respecter :

Indiquer l'inondabilité de façon visible pour tout utilisateur

Prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue.

Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux.

Garder les surfaces perméables

Pour la voie de liaison les prescriptions suivantes seront à respecter :

Ne pas aggraver les risques par ailleurs.

Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux.

Avertir le public par une signalisation efficace.

En outre :

Les voies d'accès, les parkings, les aires de stationnement de toute nature doivent être arasés au niveau du terrain naturel.

Est recommandé :

Dans le cas des plantations de haies ou d'arbres, il est recommandé de s'assurer un conseil technique (chambre d'agriculture, MISE, etc.) quant au choix des essences et des implantations à adopter

3.2 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Traitement paysager

L'alignement boisé le long de la RD 112 qui constitue un élément caractéristique de la traversée de la commune par cette voie sera maintenue et renforcé. Par ailleurs des percées visuelles doivent permettre de conserver une perspective vers un espace de qualité qu'est la vallée de la Sausse

Traitement architectural

La zone d'activités

La zone d'habitat

4 - Propositions de zonage et de règlement

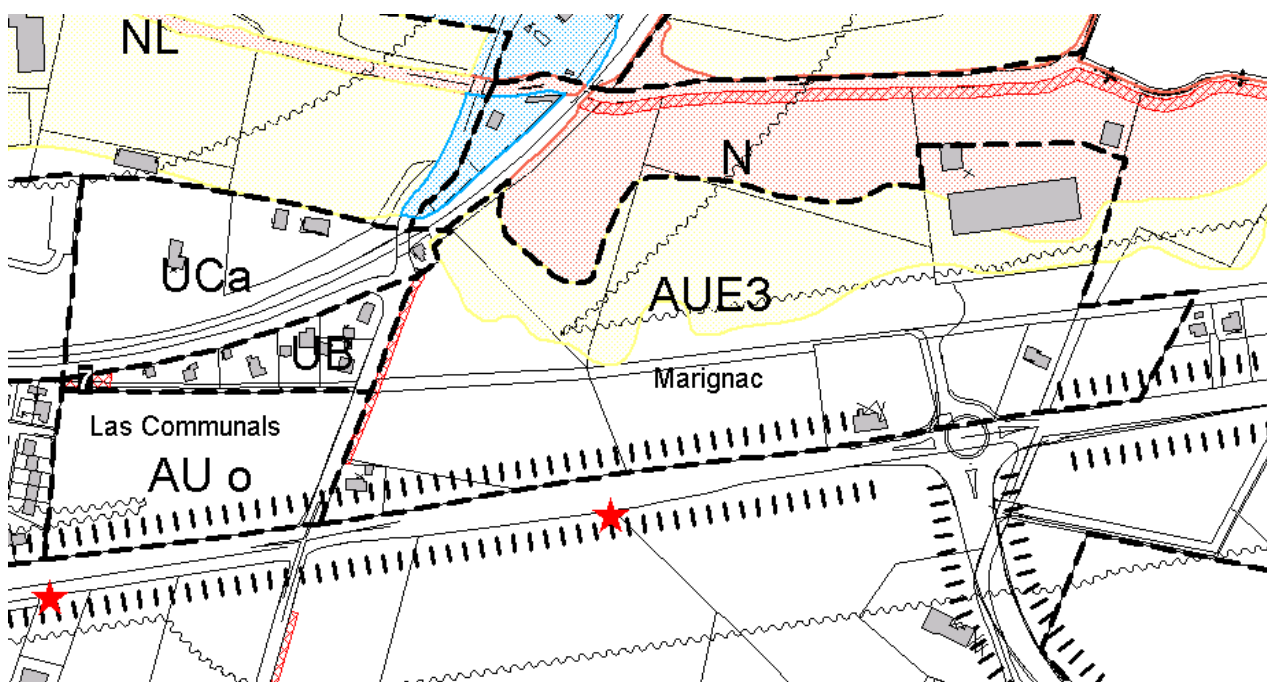
Traduction réglementaire du projet retenu

La traduction du projet d'aménagement de la zone Marignac - As Communaux dans le P.L.U. s'effectue, d'une part à travers les orientations d'aménagement (pièce 3c du dossier de PLU) et par le règlement graphique et écrit (pièce 4a et 4b du dossier de PLU) de ce secteur AUE₃ d'autre part.

Disposition réglementaires

Document graphique : le plan de zonage (document 4b du dossier)

- La zone AUE₃ identifie le secteur Marignac.
- Le secteur As Communaux est couvert par une zone AU o



Document écrit : le règlement (document 4a du dossier)

Les spécificités du secteur Marignac AUE₃

→ Destination de la zone : les activités de services et de commerces de proximité

→ Desserte de la zone

Article AUE₃ 3: Accès et voirie

Dans le secteur AUE₃ la voirie de desserte respectera le schéma de principe de l'étude L.111.1.4 Marignac (pièce 3c du dossier de PLU)

→ Les implantations

Article AUE₃ 6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques

Dans le secteur AUE₃ Marignac un recul de 20 mètres de l'axe de la RD 112 est exigé.

Article AUE₃ 8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété.

Dans le secteur AUE₃ l'implantation des bâtiments devra permettre une perméabilité visuelle depuis la RD112 vers la Sausse conformément au schéma de principe de l'étude L.111.1.4 Marignac (pièce 3c du dossier de PLU)

→ Aspect extérieur

Article AUE₃ 11 :

La couverture tuile est exigée pour les bâtiments principaux, cependant d'autres matériaux pourront être utilisés notamment sur des bâtiments annexes dans la mesure où ils ne représentent qu'une surface mineure de couverture et qu'ils s'intègrent au projet d'ensemble.

Un rappel des matériaux traditionnels (terre cuite, enduits, ...) sera exigé.

→ Le stationnement

Article AUE₃ 12 :

La zone principale de stationnement sera située à l'arrière des bâtiments, considéré depuis la RD112, conformément au schéma de principe de l'étude L.111.1.4 Marignac (pièce 3c du dossier de PLU)

→ Les espaces verts

Article AUE₃ 13 :

Un traitement paysager de l'espace de retrait entre la RD112 et les bâtiments de même que l'espace entre les différents bâtiments est exigé conformément au schéma de principe de l'étude L.111.1.4 Marignac (pièce 3c du dossier de PLU).

Les emplacements réservés (document 4c du dossier)

L'emplacement réservé 32 doit permettre la création d'un cheminement avec arbres d'alignement le long de la RD70.

Le secteur As Communaux zone fermée