

	propriétaires mitoyens. Créer un espace partagé sur une emprise entre 200-250 m <sup>2</sup> pour favoriser le lien social ( <i>exemple : terrain de pétanque</i> ) dont l'entretien devra être limité
Stationnement	Gérer les stationnements hors lot, au sein de la zone à urbaniser, avec un minimum 2 places de stationnements pour 3 lots

<b>3 – Equipements et réseaux – Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux</b>	
3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes aux publics	<p><b>Secteur Ouest :</b> Prévoir un maillage avec le lotissement existant (voirie communale) jusqu'au chemin de la Fontaine du Breuil (<i>carrefour en X avec les voies existantes</i>).</p> <p><b>Secteur Est :</b> Prévoir une voie sans issue avec une plateforme de retournement (<i>carrefour en X avec les voies existantes</i>) par rapport à la rue de la Mairie</p> <p><b>Pour les deux secteurs :</b> L'aménagement de cette voie sera conforme au cahier des charges voirie de VGA</p> <p>Prévoir un accès sur la zone AU permettant une urbanisation future de la parcelle agricole limitrophe.</p> <p>Les accès individuels seront de préférence regroupés par tranche de 2 lots.</p> <p>Appréhender la mise en place de luminaires au sein du lotissement dont les caractéristiques seront validées par le SDEE 47.</p> <p>Favoriser les mobilités douces sur ce secteur en lien avec le centre-bourg conformément à OAP thématique sur les liaisons douces.</p>
Desserte des réseaux	<p>Une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux pluviales par rapport à la voie communale.</p> <p>Une attention particulière devra être portée sur la ligne électrique existante.</p>

### **5.1.5 Conditions d'aménagement**

Ces secteurs seront aménagés sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, par secteur.

## 5.1.6 Schéma d'aménagement



## 5.2 SECTEUR CHEMIN DE LA FONTAINE DU BREUIL

### 5.2.1 Superficie

**Secteur Nord (AUb) : 0,64 ha**

**Secteur Sud (AUa) : 1,09 ha**

**TOTAL : 1,73 ha**

### 5.2.2 Inscription géographique



Secteur Nord, visibilité à partir du chemin de la Fontaine du Breuil, Google Street View, 2016



Secteur Sud, visibilité à partir du chemin de la Fontaine du Breuil, Google Street View, 2016

Les secteurs se trouvent en marge Nord-est du centre-bourg en périphérie immédiate du noyau villageois. Ils se localisent à l'embranchement du chemin du Manège et du chemin de la Fontaine du Breuil. Pour des raisons sécuritaires, l'accessibilité aux lots ne s'effectuera pas à partir du chemin de la Fontaine, puisqu'il correspond à une voie circulante accidentogène.

### 5.2.3 Occupation du sol

Ces zones AU sont référencées comme « agricoles » au sein du registre parcellaire graphique de 2013, et sont qualifiées comme prairies temporaires.

L'analyse environnementale réalisée par ETEN Environnement sur ces secteurs atteste d'enjeux écologiques très faibles.

### 5.2.4 Principes d'aménagement recherchés

<b>Destination des constructions</b>	<b>Habitat uniquement</b>
--------------------------------------	---------------------------

<b>Densité urbaine</b>	
Densité recherchée et offre foncière	Proposer une densité minimale de 10 à 15 logements à l'hectare. Proposer une mixité de l'offre au niveau de la taille des lots.

<b>2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	
Implantation par rapport aux emprises publiques et limites séparatives	Mettre en place un emplacement réservé sur une bande de 5 mètres pour élargir le chemin de la Fontaine du Breuil au nord de la voie actuelle.
Espaces non bâtis	Créer une limite avec l'espace agricole (tampons paysagers sous forme de haies vives conformément au guide des essences locales) dans le cadre de l'aménagement et dont l'entretien sera assuré par les propriétaires mitoyens.
Stationnement	Gérer les stationnements hors lot, au sein de la zone à urbaniser, avec un minimum 2 places de stationnements pour 3 lots.

<b>3 – Equipements et réseaux – Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux</b>	
3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes aux publics	<p><b>Secteur Nord :</b> Création d'un accès depuis le chemin de la Fontaine, le long de la voie existante qui reviendra sur l'arrière des parcelles et qui aboutira sur une aire de retournement. Les accès aux futures habitations s'effectueront directement à partir de la future voie de desserte. Cette voirie permettra à long terme de desservir les parcelles agricoles situées au Nord du secteur.</p> <p><b>Secteur Sud :</b> Prévoir un accès depuis le chemin du Manège vers le chemin de la Fontaine du Breuil pour desservir la zone AU. Prévoir un accès sur la zone AU permettant une urbanisation future de la parcelle agricole limitrophe.</p> <p><b>Pour les deux secteurs :</b> L'aménagement de ces voies sera conforme au cahier des charges voirie de VGA.</p> <p>Les accès individuels seront de préférence regroupés par tranche de 2 lots.</p> <p>Appréhender la mise en place de luminaires au sein du lotissement dont les caractéristiques seront validées par le SDEE 47.</p> <p>Favoriser les mobilités douces sur ce secteur en lien avec le centre-bourg conformément à OAP thématique sur les liaisons douces.</p>
Desserte des réseaux	Une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux pluviales par rapport à la voie communale.

### **5.2.5 Conditions d'aménagement**

Ces secteurs seront aménagés sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, par secteur.

## 5.2.6 Schéma d'aménagement



## 5.3 SECTEUR LAS GARRIGUES

### 5.3.1 Superficie

**Secteur Ouest (Uc): 0,67 ha**  
**Secteur Nord (AUc) : 0,82 ha**  
**Secteur Est (Uc) : 0,80 ha**

**TOTAL : 2,29 ha**

### 5.3.2 Inscription géographique



*Secteur Ouest, visibilité à partir de la voie communale n°502, Google Street View, 2016*



*Secteur Nord, visibilité à partir de la voie communale n°502, Google Street View, 2016*

Les trois zones se localisent au Nord-Est de la commune.

Le Secteur Ouest et Nord sont en bordure de la voie communale n°502, actuellement à vocation agricole. Ces deux secteurs permettront de créer une continuité avec l'urbanisation déjà réalisée sous forme de peigne. Le secteur Est, viendra combler les espaces interstitiels, laissés libre entre les maisons et actuellement utilisés comme des jardins.

### 5.3.3 Occupation du sol

Les parcelles du secteur Ouest et Nord sont actuellement inscrites au registre parcellaire graphique de 2013, valorisées par la culture de tournesol.

Alors que les parcelles du secteur Est, ne sont pas inscrites au registre parcellaire de 2013.

L'analyse environnementale réalisée par ETEN Environnement sur les secteurs Ouest et Nord attestent d'un enjeu écologique faible à l'inverse du secteur Est, qui ne présente pas d'enjeu particulier.

### 5.3.4 Principes d'aménagement recherchés

Destination des constructions	
	Habitat et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Densité urbaine	
Densité recherchée et offre foncière	Proposer une densité minimale de 10 à 15 logements à l'hectare.  Proposer une mixité de l'offre au niveau de la taille des lots.

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Espaces non bâtis	Créer une limite avec l'espace agricole (tampons paysagers sous forme de haies vives conformément au guide des essences locales) dans le cadre de l'aménagement et dont l'entretien sera assuré par les propriétaires mitoyens. Créer un espace partagé sur le secteur Nord sur une emprise entre 200-250 m <sup>2</sup> pour favoriser le lien social (exemple : terrain de pétanque) dont l'entretien devra être limité
Stationnement	Gérer les stationnements hors lot, au sein de la zone à urbaniser, avec un minimum 2 places de stationnements pour 3 lots

### 3 – Equipements et réseaux – Conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux

<p>3-1 Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes aux publics</p>	<p><b>Sur la zone AUc :</b> Créer une voirie avec une plateforme de retournement. Prévoir un accès sur la zone AU permettant une urbanisation future de la parcelle agricole limitrophe.</p> <p><b>Zone Uc (Est) :</b> Créer une voirie en sens unique de la route de Birac vers celle de Virazeil.</p> <p><b>Zone Uc (Ouest) :</b> Créer une voirie avec une plateforme de retournement. Prévoir un accès sur la zone AU permettant une urbanisation future de la parcelle agricole limitrophe.</p> <p><b>Dans les 3 secteurs :</b> L'aménagement de cette voie sera conforme au cahier des charges voirie de VGA</p> <p>Les accès individuels seront de préférence regroupés par tranche de 2 lots.</p> <p>Appréhender la mise en place de luminaires au sein du lotissement dont les caractéristiques seront validées par le SDEE 47.</p> <p>Favoriser les mobilités douces sur ce secteur en lien avec l'espace partagé conformément à l'OAP thématique sur les liaisons douces.</p>
<p>Desserte des réseaux</p>	<p>Une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux pluviales par rapport à la voie communale.</p> <p>Un dispositif d'assainissement autonome sera exigé conformément à la réglementation en vigueur.</p>

### 5.3.5 Conditions d'aménagement

Ces secteurs seront aménagés sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, par secteur.

### 5.3.6 Schéma d'aménagement

