

PLAN LOCAL D'URBANISME

DÉCLARATION DE PROJET

PIÈCE N° 4

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Evolution du PLU	APPROBATION
Élaboration du PLU	25/01/2008
Modification n°1	15/06/2023
Modification simplifiée n°1	22/10/2019
Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU	21/05/2024

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 21 mai 2024

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
AMENAGEMENT DES ZONES A URBANISER	2
LE PROJET AGRO-TOURISTIQUE DU HAMEAU VERT SUR LE SITE DE MAINE POMMIER.....	6

Ils sont accompagnés des prescriptions suivantes, transcrites dans le règlement (écrit) :

- Règle d'alignement des bâtiments par rapport aux voies ;
- Règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres ;
- Hauteur des constructions et des clôtures.

Sont ainsi concernées les zones suivantes :

<i>Zone 1AU</i>	La Vergne
<i>Zone 2AU</i>	Le Carrefour / Les grandes Vignes
<i>Zone 2AU</i>	Le Brandart
<i>Zone 2AU</i>	La Guirande-est
<i>Zone 2AU</i>	La Guirande-ouest

Les schémas d'organisation de principe de certaines zones sont présentés page suivante. Ainsi, tout aménagement devra être COMPATIBLE avec ces schémas.

A M E N A G E M E N T D E S Z O N E S A U R B A N I S E R

THEME 1 : ACCUEILLIR UNE POPULATION NOUVELLE, EN ASSURANT UN DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION PLUS MAITRISE, PERMETTANT D'AMELIORER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS.

Maintenir l'évolution démographique actuelle, tout en assurant la valorisation des centres de Laguirande et Lagorce et en affirmant leur rôle dans la répartition du territoire communal suppose :

- d'établir de réelles liaisons entre les quartiers anciens et nouveaux, permettant une bonne intégration des nouvelles populations au village existant,
- d'organiser la distribution des quartiers destinés à accueillir une nouvelle population,
- de permettre une meilleure distribution des zones constructibles.

L'extension du bourg doit se faire par l'ajout d'un tissu urbain de même composition que l'existant, sans perturber l'organisation urbaine actuelle.

Ainsi, les secteurs d'extension urbaine doivent répondre à des exigences particulières afin d'assurer leur bonne intégration en continuité et dans l'esprit de l'existant : forme urbaine, ordonnancement, volumétrie, etc. ...

Ils font donc l'objet d'un projet d'aménagement traduit par les schémas présentés pages suivantes.

Projet agro-touristique le Hameau Vert
Orientations d'Aménagement

Lieu-dit « Maine-Pommier »

LOCALISATION

Le projet se situe au Nord Est de la commune à un peu plus de 2 kilomètres du bourg de Lagorce, le long de la RD133. Le site de Maine Pommier est un ancien centre de loisirs intercommunal occupant une vaste clairière au milieu du massif forestier.



PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

L'aménagement du site doit permettre de développer un projet agro-touristique préservant le caractère patrimonial du site, des bâtiments historiques et de leur environnement naturel et forestier.

LEGENDE

Périmètre de l'OAP

Éléments du contexte à valoriser

- Arbres et massifs boisés à préserver
- Arbres d'intérêt écologique et paysager
- Plan d'eau paysager
- Zone humide à préserver

Accès et fonctionnement viaire

- Voie de circulation interne existante
- Voie de circulation interne à créer
- Voie d'accès pompiers et sortie de véhicules
- Accès secondaire ouvert au public
- Aire de stationnement paysager existante
- Aire de stationnement paysager à créer
- Liaisons piétonnes à aménager

Prévention des risques de feux de forêt

- Accès et voie périmétrale pompiers
- Ouvrage de défense à créer
- Refuges à créer pour les usagers du site
- SAS de croisement pompiers

Éléments de programmation

- Bâti à réhabiliter
- Espaces construits à dominante d'hébergement touristique
- Secteur d'implantation des équipements de sport et de loisirs sans hébergement
- Espace d'accueil du public et de vente à la ferme
- Permaculture
- Système d'assainissement non-collectif à créer

Bâti à réhabiliter

QUALITE DE L'INSERTION ENVIRONNEMENTALE, ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

L'implantation des éléments de programme (constructions et aménagements) prend en compte les qualités environnementales qui participent à l'identité et à la singularité du site.

L'ensemble des arbres d'intérêt écologique et paysager sont à protéger. Les aménagements réalisés à leurs abords permettent de préserver leur système racinaire et la perméabilité des sols.

D'une manière générale, les boisements présents sur la zone sont également à préserver pour contribuer à l'ambiance et au paysage forestier du site.

Les zones humides identifiées sur le site sont à protéger en évitant toute artificialisation et imperméabilisation des sols, y compris en périphérie immédiate des espaces concernés.

La prévention du risque de feu de forêt doit se traduire par le maintien d'un espace de transition et d'interface vis-à-vis de la lisière du massif forestier entourant le site, en particulier pour les hébergements comportant des pièces de sommeil.

Le projet doit mettre en valeur des bâtiments d'intérêt historique ou patrimonial identifiés sur le site par des travaux de réhabilitation respectueux des matériaux et des gabarits des constructions.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT DU SITE

Le projet s'organise à partir des accès et voies de desserte existantes, sans créer de nouvelles surfaces imperméabilisées pour assurer la desserte des constructions.

L'accès principal au projet est aménagé sur le chemin rural existant en limite Nord du terrain, permettant d'organiser uniquement la sortie des véhicules par un point d'accès à créer sur la RD133.

Cet accès au Nord de la zone permet de desservir une aire de stationnement collective, les voitures n'étant pas invitées à circuler à l'intérieur de l'opération. L'accès existant au Sud est conservé ainsi que l'aire de stationnement naturelle existante, qui permet l'accueil du public pour des départs de promenades en forêt.

Les itinéraires de promenade aux abords du site sont maintenus et leur continuité est assurée, en particulier lors du clôturage de la propriété.

Pour assurer la prévention des risques de feux de forêt, le projet prévoit le maintien ou la création de trois points d'accès pour les véhicules de défense incendie depuis la RD133. Une piste périmétrale est aménagée en limite Nord Ouest du terrain, permettant aux pompiers l'accès au massif forestier.

Une plateforme d'accès à l'étang est également aménagée, ainsi que deux aires de refuge pour les occupants et visiteurs du site.

REPARTITION ET PROGRAMME DE CONSTRUCTION

L'urbanisation du terrain reste discrète et minimale par la réutilisation des bâtiments existants. Les aménagements et les nouvelles constructions respectent les secteurs préférentiels d'implantation localisés sur le document graphique.

L'objectif est de réaliser un projet agro-touristique. Les constructions existantes et les nouvelles constructions accueillent d'une part, des activités touristiques, de loisirs, de bureaux, de restauration et d'autre part, des activités et construction destinées à l'agriculture, la permaculture et l'arboriculture.