



Plan Local d'Urbanisme

Commune de BRENOUX

Pièce n°3 : ***Orientations d'aménagement***

Venède Ouest
Venède Est
Brenoux
Langlade

Approche du projet

Dans le cadre de l'élaboration de son P.L.U., la Commune de Brenoux envisage de créer de nouvelles zones d'urbanisation destinées à l'habitat à Venède, Langlade et Brenoux ainsi qu'une zone d'activité pouvant recevoir des activités économiques, commerciales, artisanales, de service ou libérales dans la zone d'activités des Aïroques (Langlade).

I - Venède Ouest

I.1. Situation

Une nouvelle zone ouverte à l'urbanisation est définie à l'ouest de Venède, en contrebas de l'entreprise de Travaux Publics. Elle comprend une zone Auo, ouverte à l'urbanisation immédiatement, et une zone Auf3, soumise à déclassement du bâtiment agricole proche (bâtiment agricole situé en centre ancien de Venède).

Cette zone est en pente, exposée plein sud et peut être reliée au chemin qui dessert actuellement l'entreprise de Travaux Publics, à condition de réaliser des travaux d'élargissement de cette voie. Les réseaux (eau potable, électricité,) sont à proximité et de capacité correcte. L'assainissement est correct pour des eaux usées classiques.

Le foncier est détenu par des particuliers.

La zone est entourée :

- au nord par une entreprise de Travaux Publics
- à l'est par le centre ancien de Venède qui comprend des habitations et un bâtiment agricole
- au sud par une zone agricole
- à l'ouest par une zone agricole et des haies bocagères identifiées et classées en Espaces Boisés Classés (EBC).

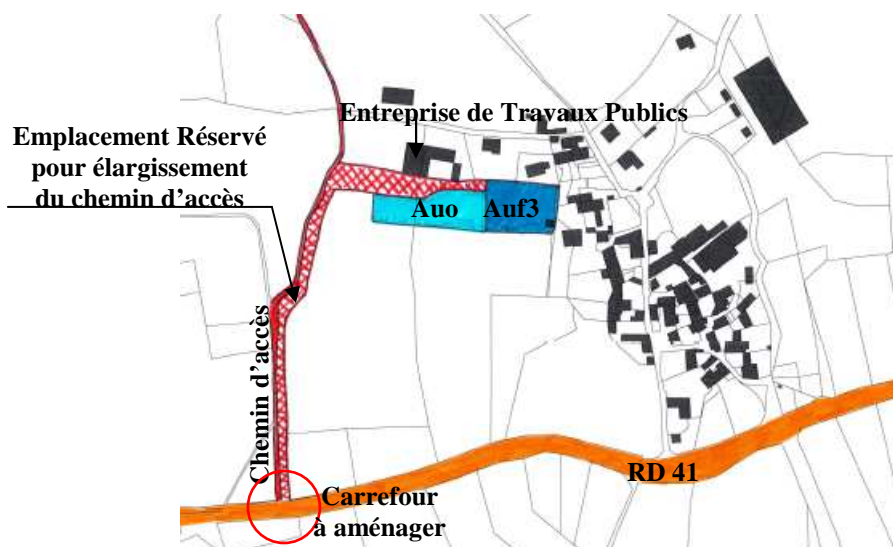


I.2. Constats, recommandations et orientations

a) les accès

La zone est actuellement située à proximité du chemin d'accès qui relie l'entreprise de Travaux Publics à la route départementale 41. Afin de rendre la zone accessible, il sera nécessaire d'aménager cet accès (avec notamment un carrefour aménagé et travaux pour élargir le chemin) et de créer une desserte qui longe en contrebas l'exploitation.

L'accès à la zone sera ainsi sécurisé.



chemin d'accès actuel

b) paysages, environnement et vues

Marquée par l'activité agricole dominante et en bordure du hameau de Venède, la zone est composée de prairies bordées de chemins ruraux et de haies.

Elle offre des vues vers le sud sur le truc de Balduc.

Le paysage est relativement ouvert, laissant voir depuis la route départementale la silhouette du front bâti ancien de Venède. Afin de ne pas dénaturer ce point de vue, l'ouverture à l'urbanisation se limitera à la partie haute de ce paysage ouvert, juste en contrebas de l'exploitation artisanale et de maisons relativement récentes.



photomontage Venède Ouest

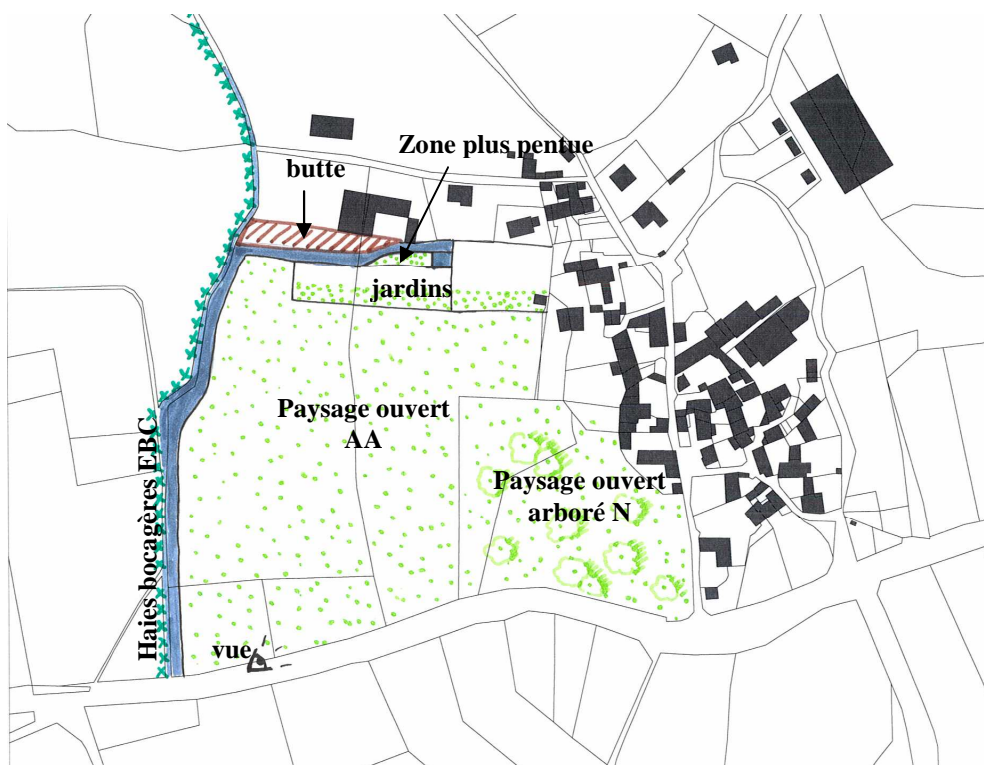
En haut du terrain, une butte naturelle sera à prendre en compte lors de l'aménagement de la zone. La voie de desserte pourra longer cette butte.



photomontage Venède Ouest

A l'ouest, le long du chemin, une haie bocagère sera maintenue en tant qu'EBC. Les jardins des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation seront de préférence en aval de la zone, en continuité du paysage ouvert agricole inconstructible.

En amont, une zone plus pentue pourra être utilisée comme espace vert commun. Une aire de retournement devra également être aménagée à ce niveau.



c) le fonctionnement intérieur, le zonage

L'urbanisation sera limitée du fait de la présence d'un bâtiment agricole dans le centre ancien de Venède. C'est pourquoi la zone comprend deux secteurs :

- un secteur **Auo** (ouvert à l'urbanisation)
- un secteur **Auf3** (soumis au déclassement du bâtiment agricole proche)



Extrait de zonage Venède Ouest

d) synthèse des orientations d'aménagement

Une aire de retournement devra être prévue ainsi que la desserte du secteur Auf3. Un espace vert commun pourra être aménagé à côté de l'aire de retournement.

Les maisons seront de préférence orientées sud sud-est selon la pente du terrain.

Les constructions resteront proches de la voie de desserte afin de laisser du terrain en fond de parcelle pour les jardins et plantations.



II – Venède Est

II.1. Situation

A l'est du hameau, une extension mesurée le long de la route et en contrebas de l'exploitation avec fosse, sous la forme d'une opération d'ensemble de qualité, est envisagée.

Sur cette zone ont été définis des secteurs à urbaniser à long terme, en deux tranches (Auf1 et Auf2).

Le terrain est relativement plat, en bordure de la RD41, et un chemin d'accès à l'exploitation agricole le longe en limite ouest. Ce chemin pourra être utilisé pour la desserte de la zone.

Les réseaux (eau potable, électricité,) sont à proximité et pourront être tirés sur la zone assez facilement.

Le foncier est détenu par des particuliers.

La zone est entourée :

- à l'ouest par le centre ancien de Venède
- à l'est par une maison isolée
- au nord par des terrains agricoles et une exploitation agricole avec fosse à lisier (une distance de 100m des constructions à la fosse devra être respectée)
- au sud par la route départementale 41.



vue de la RD41

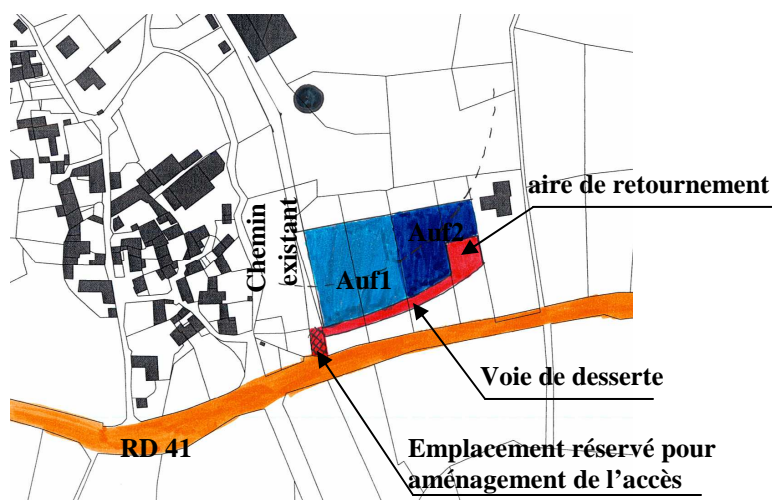
II.2. Constats, recommandations et orientations

a) les accès

La zone est actuellement longée à l'ouest par un chemin d'accès qui relie l'exploitation agricole à la route départementale 41. Afin de rendre la zone accessible, il sera nécessaire d'aménager cet accès (avec notamment un carrefour aménagé) et de créer une desserte qui longe la zone au sud. Aucun accès privé direct sur la RD41 ne sera autorisé afin de sécuriser l'accès à la zone.

Un emplacement réservé (ER) est prévu sur la parcelle 236 pour aménager la desserte.

Une aire de retournement devra être aménagée. Un espace vert commun et une plantation d'alignement permettront de conserver une certaine distance avec la RD41.

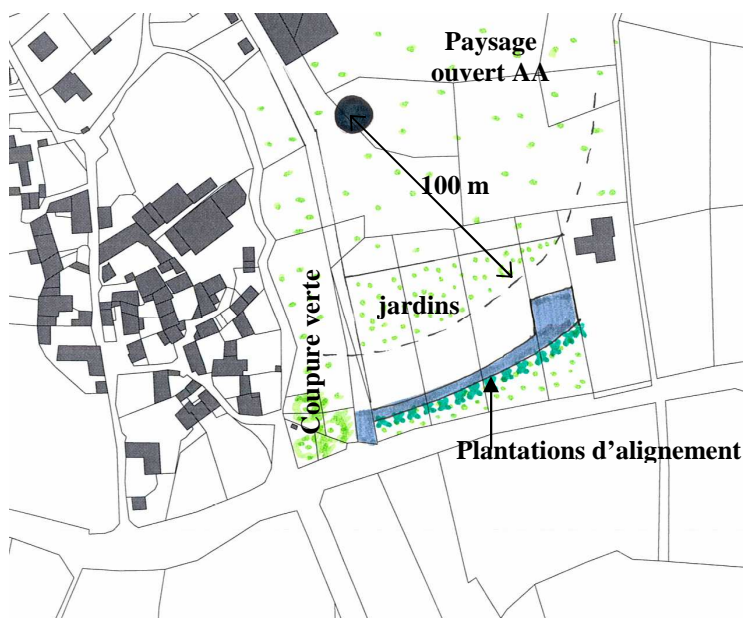


b) paysages, environnement et vues

Situé en fond de vallée, le paysage est relativement ouvert et marqué par une activité agricole dominante ainsi que par le passage de la route départementale. La zone offre des vues vers le sud sur le truc de Balduc et vers le nord sur le causse de Mende.

Au sud, le long de la route, un EBC sous la forme d'une plantation d'alignement pourra être créé afin de libérer le cône de vue sur le bourg ancien de Venède.

Les jardins des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation seront de préférence au nord car il conviendra de respecter la distance de 100 mètres des habitations par rapport à la fosse à lisier.



c) le fonctionnement intérieur, le zonage

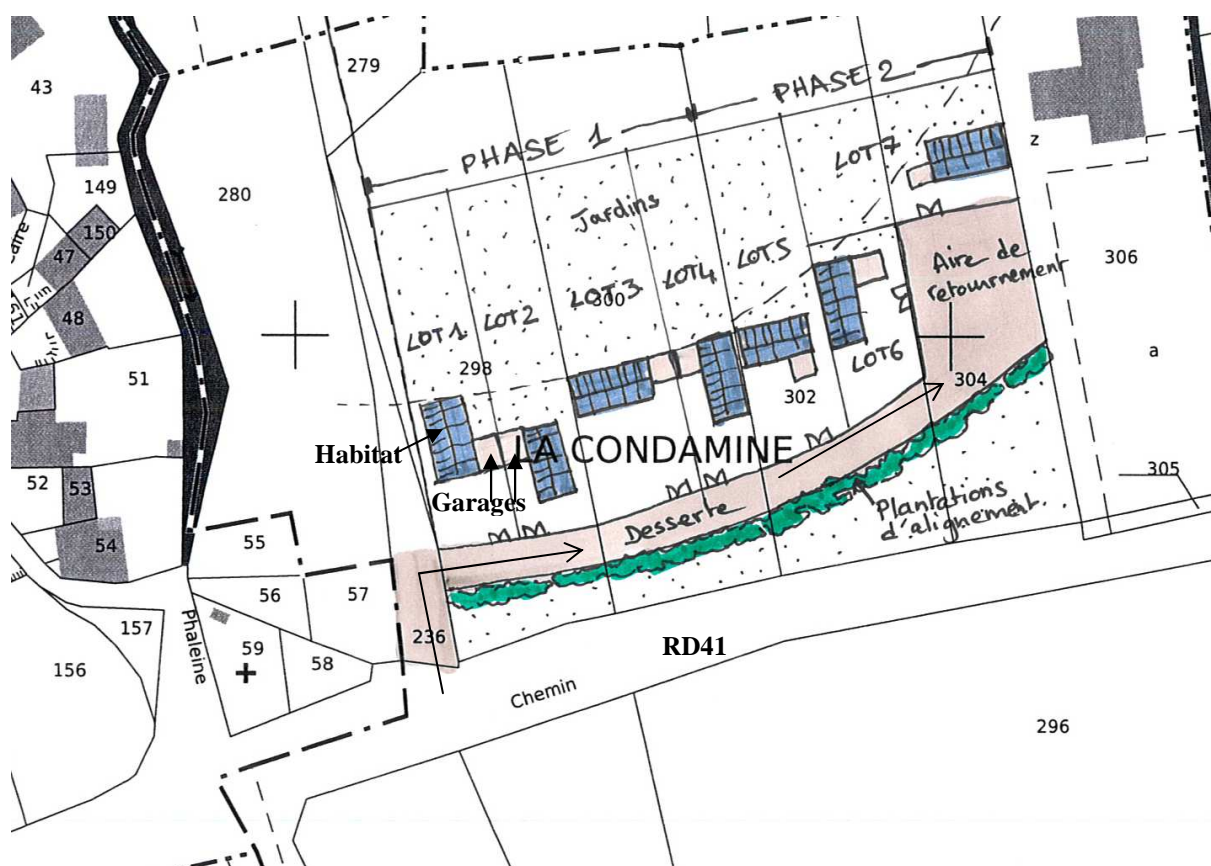
La zone comprend deux secteurs :

- un secteur **Auf1** comprenant 4 lots et dont l'ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après modification ou révision du PLU,
- un secteur **Auf2** comprenant 3 lots et dont l'ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après avoir réalisé la première tranche Auf1 attenante.



Extrait de zonage Venède Est

Schéma d'orientations d'aménagement d'ensemble :



L'aménagement se réalisera donc en deux tranches. Cependant, un schéma d'orientation d'ensemble (voir ci-dessus) avec règlement descriptif, architectural et paysager (voir annexe) concerne l'ensemble des parcelles et permet de réfléchir à un projet global d'aménagement de la zone.

Le règlement précise les implantations, formes et volumétries du bâti pour chacun des lots. Le but est d'arriver à produire un habitat avec une certaine densité, dans l'esprit de la trame bâtie du hameau ancien de Venède. Cela se traduit par une implantation qui favorise l'habitat semi-

groupé, avec parfois des garages mitoyens, tout en conservant pour chaque parcelle un espace d'intimité appréciable (volumétries qui permettent de limiter le vis-à-vis).

Le règlement donne également des prescriptions en matière de coloris, matériaux, ordonnancement des façades et traitement des abords.



photomontage Venède Est

d) synthèse des orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement visent à concilier une volonté de densifier la zone et de conserver des vues sur le bourg ancien de Venède depuis la route départementale. De plus, les orientations doivent prendre en compte le périmètre d'inconstructibilité de 100 mètres dû à la présence d'une fosse à lisier.

Une aire de retournement devra être prévue ainsi que la desserte de la zone. Le sud de la zone, le long de la RD41 devra faire l'objet d'un aménagement spécifique paysager, pour conserver une « zone tampon » et dégager la vue sur Venède. On créera ici une plantation d'alignement. Les constructions resteront proches de la voie de desserte afin de laisser du terrain en fond de parcelle pour les jardins et plantations et afin de respecter la distance de 100 mètres par rapport à la fosse.

Les orientations et implantations des constructions sont réglementées en annexe.

III – Brenoux

III.1. Situation

A Brenoux, une nouvelle tranche sera urbanisée au dessus et à l'Est du lotissement actuel. La Commune souhaite pérenniser son action en matière de mixité sociale en poursuivant la création de logements locatifs, y compris intermédiaires et sociaux. Sur cette zone ont été définis deux secteurs Auo, ouvert à l'urbanisation immédiatement.

Cette zone est en pente, exposée plein sud et peut être reliée aux chemins qui desservent actuellement le lotissement. Les réseaux (eau potable, électricité,) sont à proximité et de capacité correcte. L'assainissement est correct pour des eaux usées classiques.

Le foncier est détenu par des particuliers.

La zone est entourée :

- au nord et à l'ouest par des terrains agricoles inconstructibles
- au sud par un lotissement
- à l'est par des terrains agricoles inconstructibles.



III.2. Constats, recommandations et orientations

a) les accès

La zone peut être reliée au sud à la voie de desserte du lotissement. Il sera alors nécessaire de créer une desserte qui longe la zone en limite sud.

La zone est actuellement longée à l'est par un chemin communal qui descend sur la route départementale 41. On pourra aménager ce chemin afin de créer un accès principal pour les terrains situés à l'Est du lotissement.

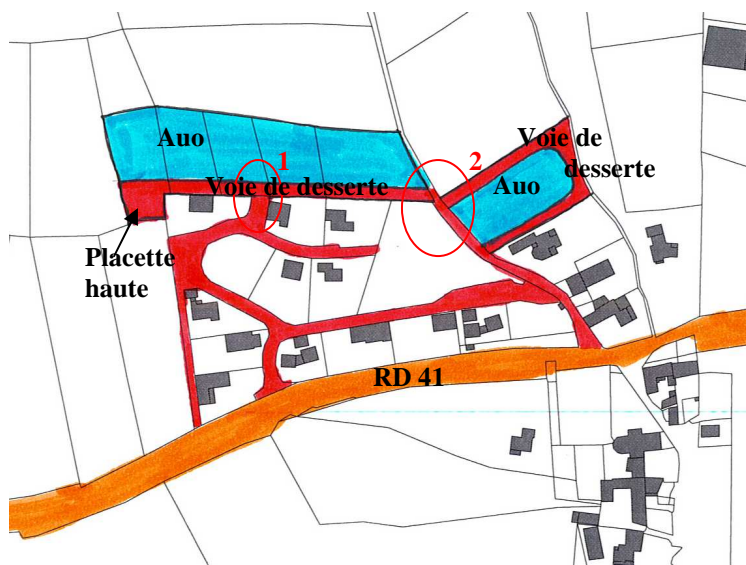
Une placette haute à l'ouest de la zone sera traitée en espace vert et servira également d'aire de retournement.



desserte à aménager au sud de la zone (1)



chemin communal à aménager pour la desserte à l'est de la zone (2)



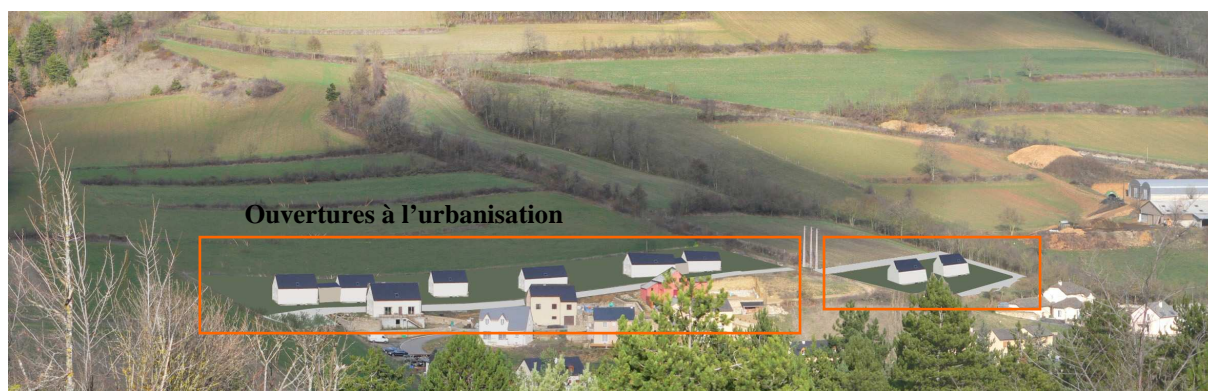
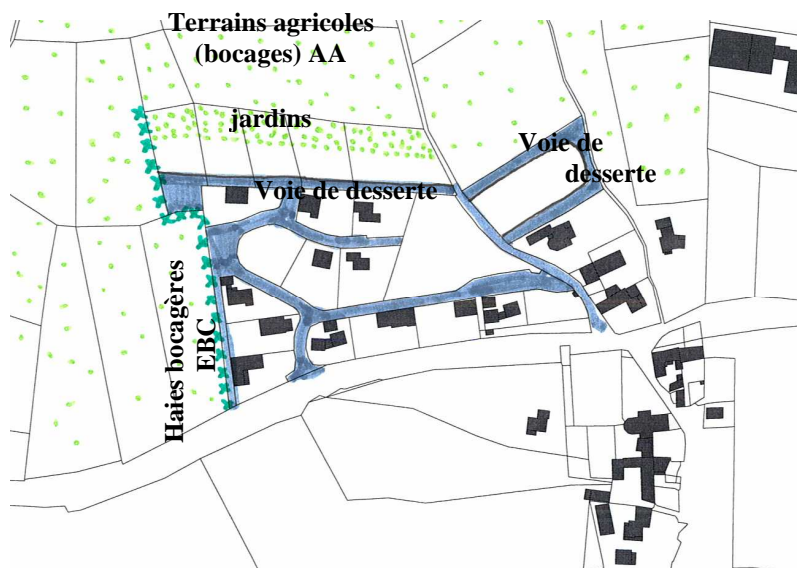
b) paysages, environnement et vues

Marquée par l'activité agricole dominante et en bordure du hameau de Venède, la zone est composée de prairies bordées de chemins ruraux et de haies.

Elle offre des vues vers le sud sur le truc de Balduc.

A l'ouest, une haie bocagère sera maintenue en tant qu'EBC.

Les jardins des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation seront de préférence en amont de la zone, afin de limiter l'impact visuel des constructions (ligne de crête).

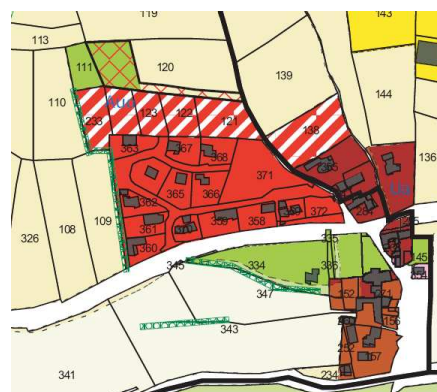


photomontage Brenoux

c) le fonctionnement intérieur, le zonage

Deux secteurs sont ouverts à l'urbanisation :

- un secteur Auo comprenant 5 lots au-dessus du lotissement
- un secteur Auo avec possibilité de créer 2 lots à l'Est du lotissement.



Extrait de zonage Brenoux

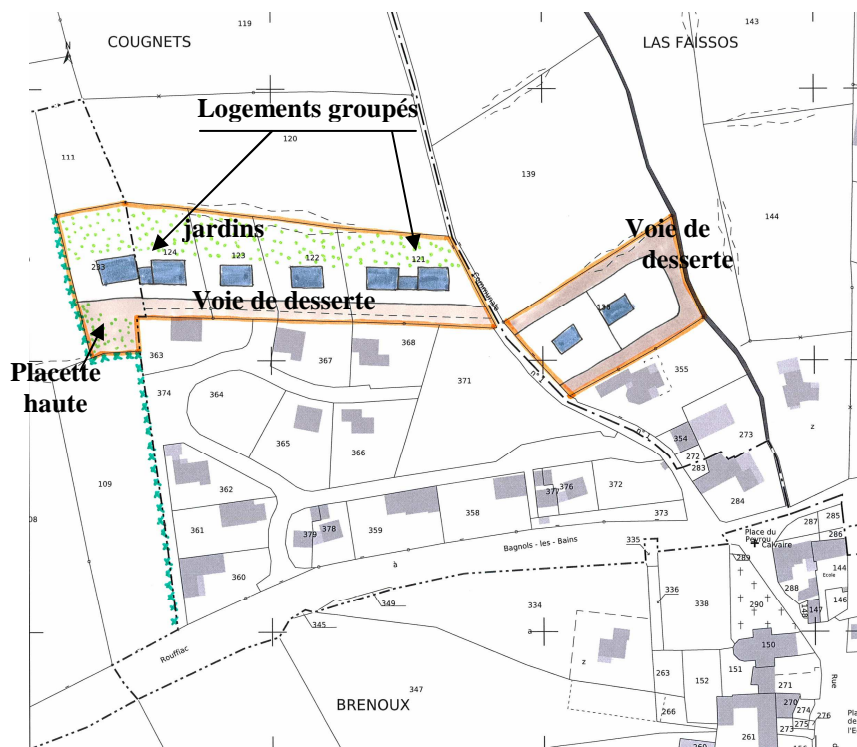
d) Synthèse des orientations d'aménagement

Les maisons seront de préférence orientées vers le sud, selon la pente du terrain et afin de rester en cohérence avec le lotissement existant.

Les constructions resteront proches de la voie de desserte afin de laisser du terrain en fond de parcelle pour les jardins et plantations.

Des logements intermédiaires ou sociaux groupés peuvent trouver leur place sur cette zone, dans le même esprit que ceux situés en-bas du lotissement.

Une placette haute traitée en espace vert sera commune à tous les logements.



IV - Langlade

IV.1. Situation

Une nouvelle zone au nord-est de Langlade, en continuité du bâti existant et de la zone d'activités des Aïrogues, est ouverte à l'urbanisation. Sur cette zone a été défini un secteur Auo pour des constructions à usage d'habitation, et un secteur Aux pour des constructions à usage économique (activités commerciales, artisanales, de services et libérales).

Cette zone est vallonnée, exposée nord nord-ouest et est déjà desservie par des voies communales. Les réseaux (eau potable, électricité,) sont à proximité et de capacité correcte. L'assainissement est correct pour des eaux usées classiques.

Le foncier est détenu par des particuliers.

La zone est entourée :

- au nord par des terrain agricoles et la route départementale
- au sud et à l'ouest par des constructions d'habitation relativement récentes
- à l'est par des terrains agricoles

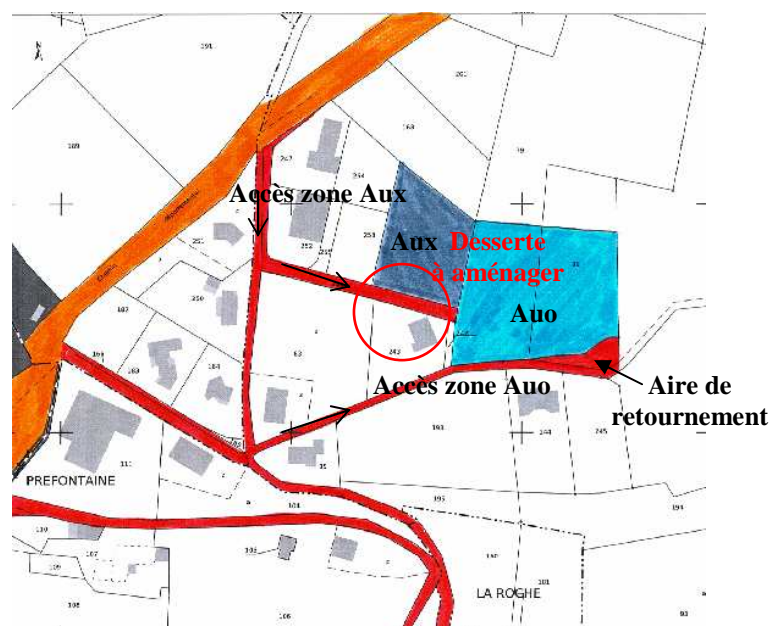


IV.2. Constats, recommandations et orientations

a) les accès

La zone Auo est actuellement longée au sud par une voie communale qui rejoint la route départementale 41. On pourra conserver cette desserte et aménager une aire de retournement en fin de voie.

Pour la zone Aux, le tracé du chemin de desserte de l'ensemble de la zone d'activité est d'ores et déjà prévu mais doit être aménagé.



b) paysages, environnement et vues

Marquée par l'activité agricole dominante et en périphérie du hameau de Langlade, la zone est composée de prairies bordées de chemins ruraux et de haies.

Elle offre des vues vers le nord sur le causse de Mende.

Tout autour de la zone, des haies bocagères seront maintenues en tant qu'EBC.

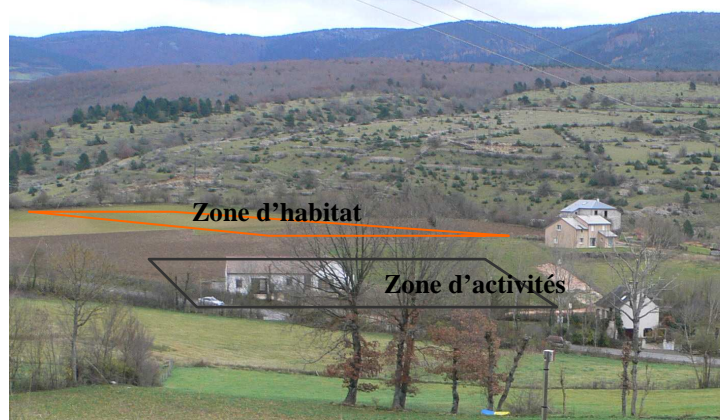
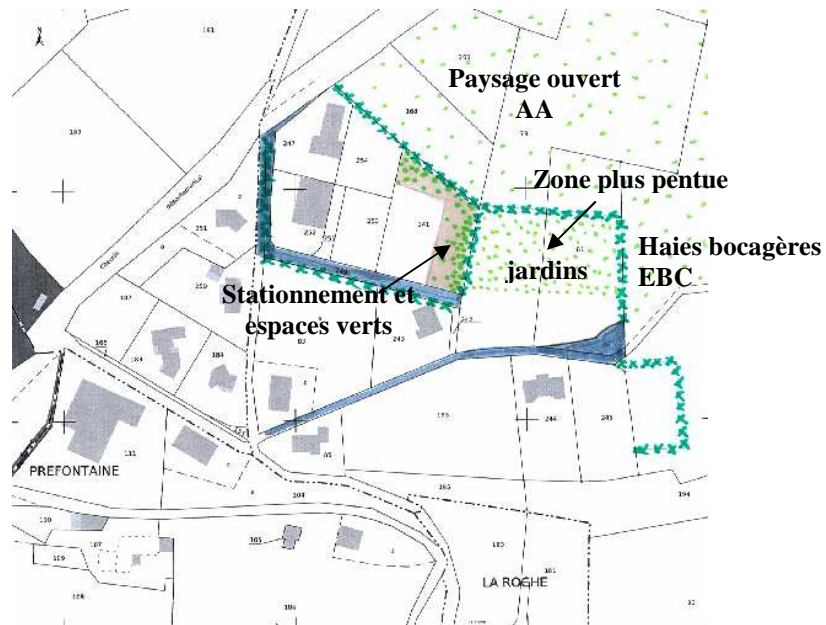
Deux zones différentes doivent ici cohabiter : une zone d'activités et une zone d'habitat.

Pour la zone Auo :

Les jardins des nouvelles zones Auo seront de préférence au nord, en aval de la zone, afin de préserver les espaces ouverts de prairie qui s'étendent au-delà de la zone. Les constructions resteront donc proches de la voie de desserte, sur la partie la plus plate du terrain.

Pour la zone Aux :

Les espaces de stationnement et espaces verts seront de préférence à l'ouest et au nord de la parcelle afin de créer un espace « tampon » entre les habitations et la zone d'activités, et on veillera à maintenir les EBC en gardant une bande végétale à proximité des haies.



c) le fonctionnement intérieur, le zonage

La zone comprend deux secteurs :

- un secteur **Auo** comprenant deux lots ouverts à l'urbanisation pour des constructions à usage d'habitation,
- un secteur **Aux** comprenant un lot ouvert à l'urbanisation pour des constructions à usage économique.



Extrait de zonage Langlade

d) Synthèse des orientations d'aménagement

Les constructions resteront proches de la voie de desserte afin de laisser du terrain en fond de parcelle pour les jardins et plantations.

Les habitations seront donc situées en haut de pente, sur le replat naturel et en continuité des maisons existantes, tandis que les bâtiments de la zone d'activités seront regroupés plus en aval et séparés des habitations par un traitement paysager et le maintien des haies existantes.

Une aire de retournement devra être prévue pour l'accès à la zone Auo, ainsi que l'aménagement de la desserte du secteur Aux.