

# Plan Local d'Urbanisme

## Commune de MONFLANQUIN

1<sup>ère</sup> Révision

## Orientations d'aménagement

Date du PLU arrêté

# SOMMAIRE

## ***1• Les orientations d'aménagements***

Les secteurs soumis à la prescription des schémas sont les suivants :

Les secteurs à l'ouest de la bastide :

- Las Farguettes
- Ratié
- Carrefour de fer
- Borde neuve

Fon de Pommier  
Plaine de guillaume  
Bennet  
Corconat  
Roquefert

## • Les schémas d'aménagement par secteurs

Il a été identifié six zones AU dont les schémas des pages suivantes définissent les conditions d'aménagement.

Les conditions d'aménagement de chaque zone peuvent être réalisées soit :

- au fur et mesure de la réalisation des équipements internes à la zone
- lors de la réalisation d'une opération d'aménagement sur l'ensemble de la zone
- lors de la réalisation d'une opération d'aménagement sur les différents secteurs délimités par les emplacements réservés.

Les règles générales applicables dans toutes les zones d'habitat :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans les opérations groupées ou lotissements, les voiries seront hiérarchisées suivant la taille du projet avec respect du schéma d'orientation d'aménagement ci-après.

Les voies réalisées ne seront pas en impasse, afin de permettre les liaisons avec les autres quartiers. Néanmoins, les impasses pourront exister lorsqu'elles seront en attente d'une extension future, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Si l'opération projetée, pour des raisons particulières liées au site ne peut éviter la réalisation d'une impasse (à valider par les services techniques de la mairie), il sera réalisé au minimum une liaison piétonne avec le quartier voisin.

Pour toute opération d'habitat groupé, une superficie de l'unité foncière d'origine doit être aménagée en espace libre commun. Cette superficie pourra ne pas être exigée s'il existe un espace public suffisant à proximité (500 mètres). Les espaces verts devront être mis en relation avec le quartier dans lequel ils s'inscrivent : une hiérarchisation devra apparaître suivant l'échelle du projet.

Les voies primaires, de largeur supérieure à 5,5 m, posséderont un stationnement longitudinal et seront plantées au moins sur un côté de la chaussée (celui où se trouve le stationnement).

L'implantation des maisons devra privilégier une économie du foncier. Pour cela il sera préféré une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives, afin de permettre dans un temps ultérieur la possibilité d'implanter une autre construction.

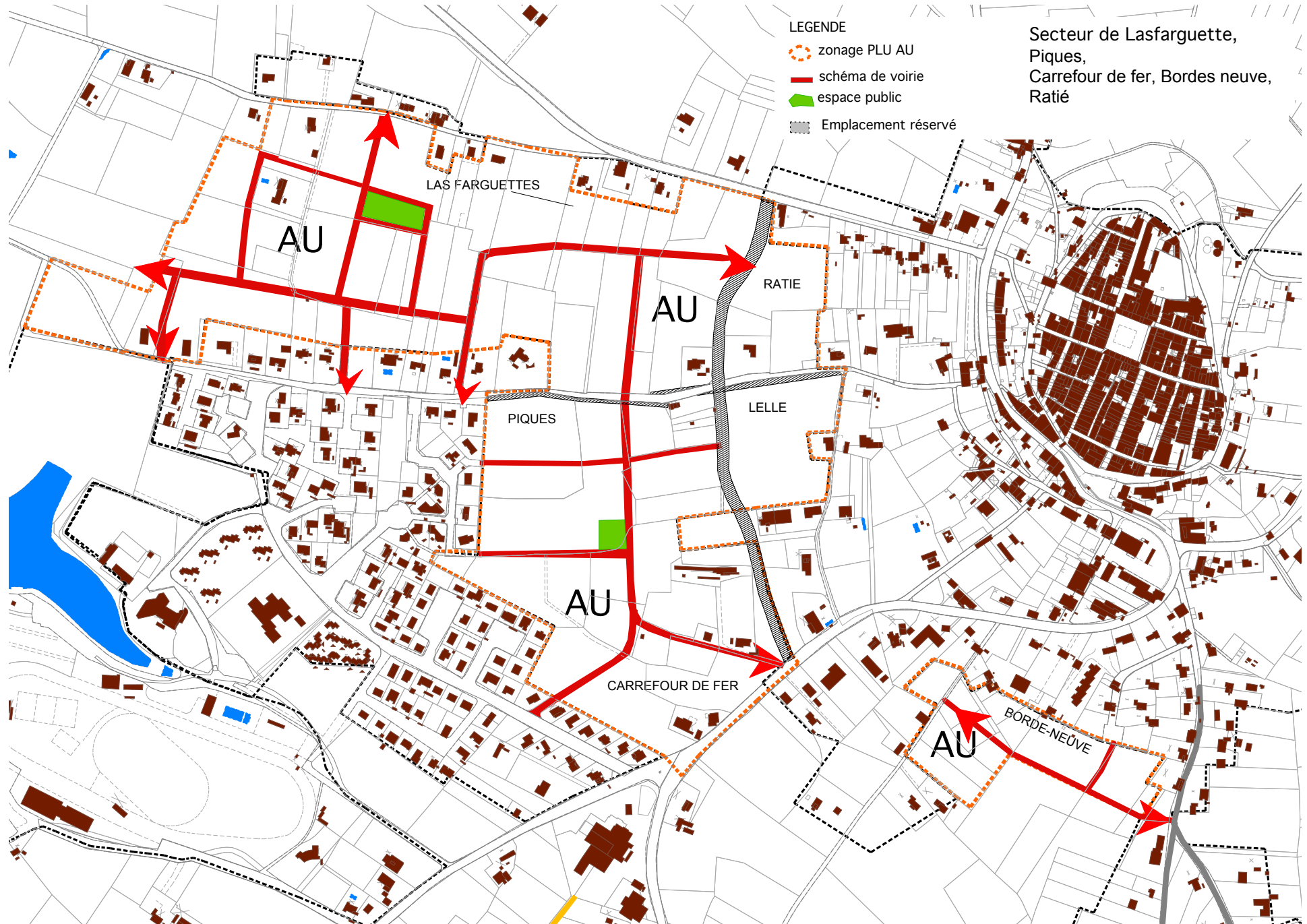
## LES QUARTIERS OUEST

Les secteurs de « Lasfarguettes, Piques, Carrefour de fer, Bordes Neuve et Ratié» situés a l'ouest de la bastide constitue un potentiel de développe important.

**1•** Ces nouveaux quartiers sont la continuité de l'urbanisation des lotissements existants. Plusieurs voies en attentes permettent ce développement dans une logique de quartiers reliés à la bastide.

Situé à proximité du centre ville, un emplacement réservé sera créer pour la réalisation d'une rue structurante permettant l'irrigation de tous le secteur et ainsi permettre un maillage de voie primaire qui pourront décliner des voies secondaires .

La constructibilité de la zone se fera lors de la réalisation d'une opération d'aménagement sur l'ensemble de la zone et au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.




- LE SECTEUR DE « **FON DE POMMIER** » situé à l'est de la Bastide correspond à une continuité de construction entre une liaison qui marque l'entrée du quartier et plusieurs maisons existantes.


L'enjeu de ce quartier est de permettre dans un second temps, le désenclavement des terrains situés à l'arrière, d'où la volonté de créer une voie de déserte parallèle à la voie départementale et s'appuyant sur le chemin existant. Celle-ci pourra servir soit à court terme pour les terrains mis à l'urbanisation soit à long terme pour le développement de ce secteur.

La constructibilité de la zone se fera lors de la réalisation d'une opération d'aménagement sur l'ensemble de la zone et au fur et à mesure de la réalisation des réseaux

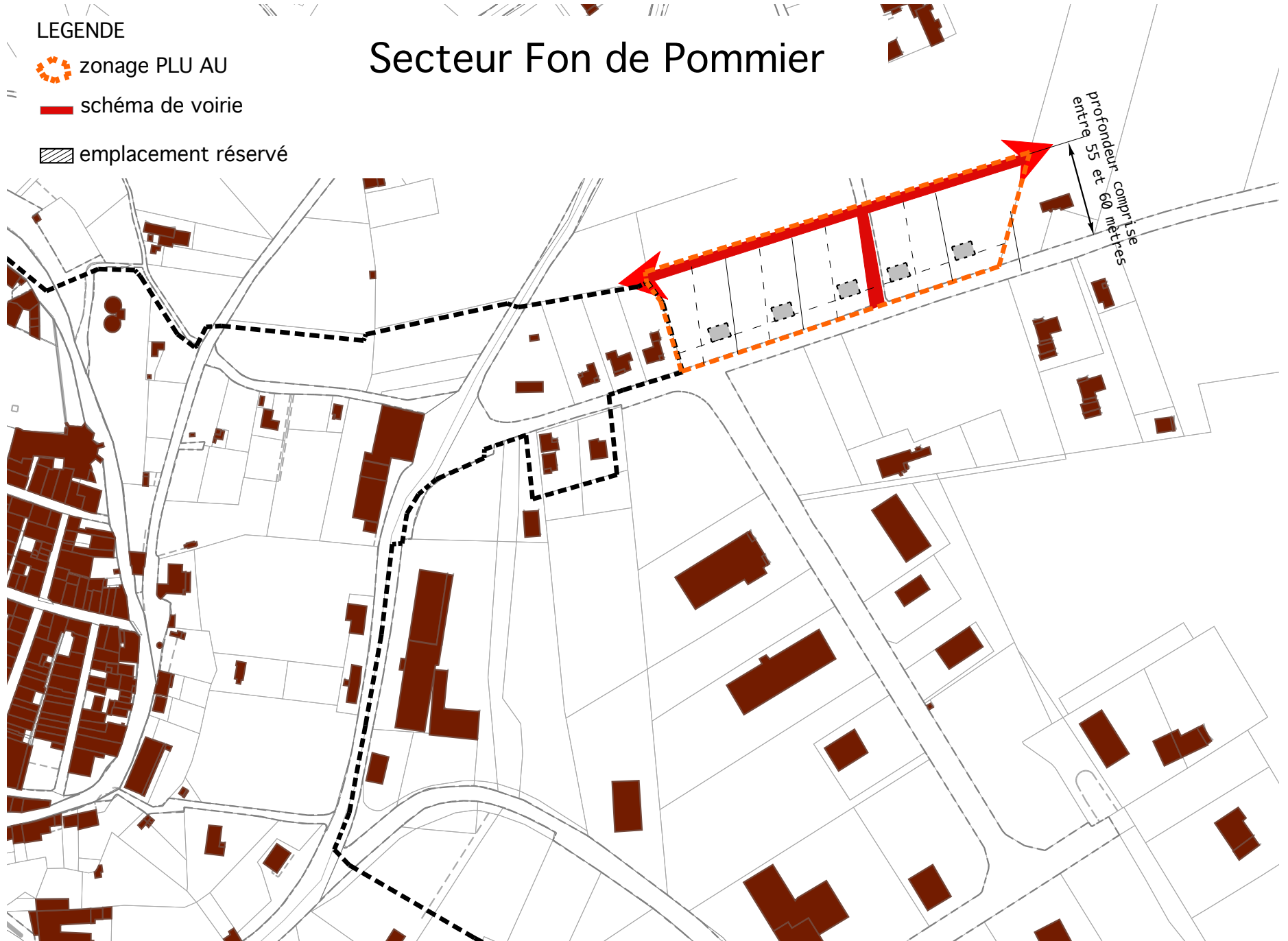
LEGENDE

 zonage PLU AU

 schéma de voirie

 emplacement réservé

# Secteur Fon de Pommier

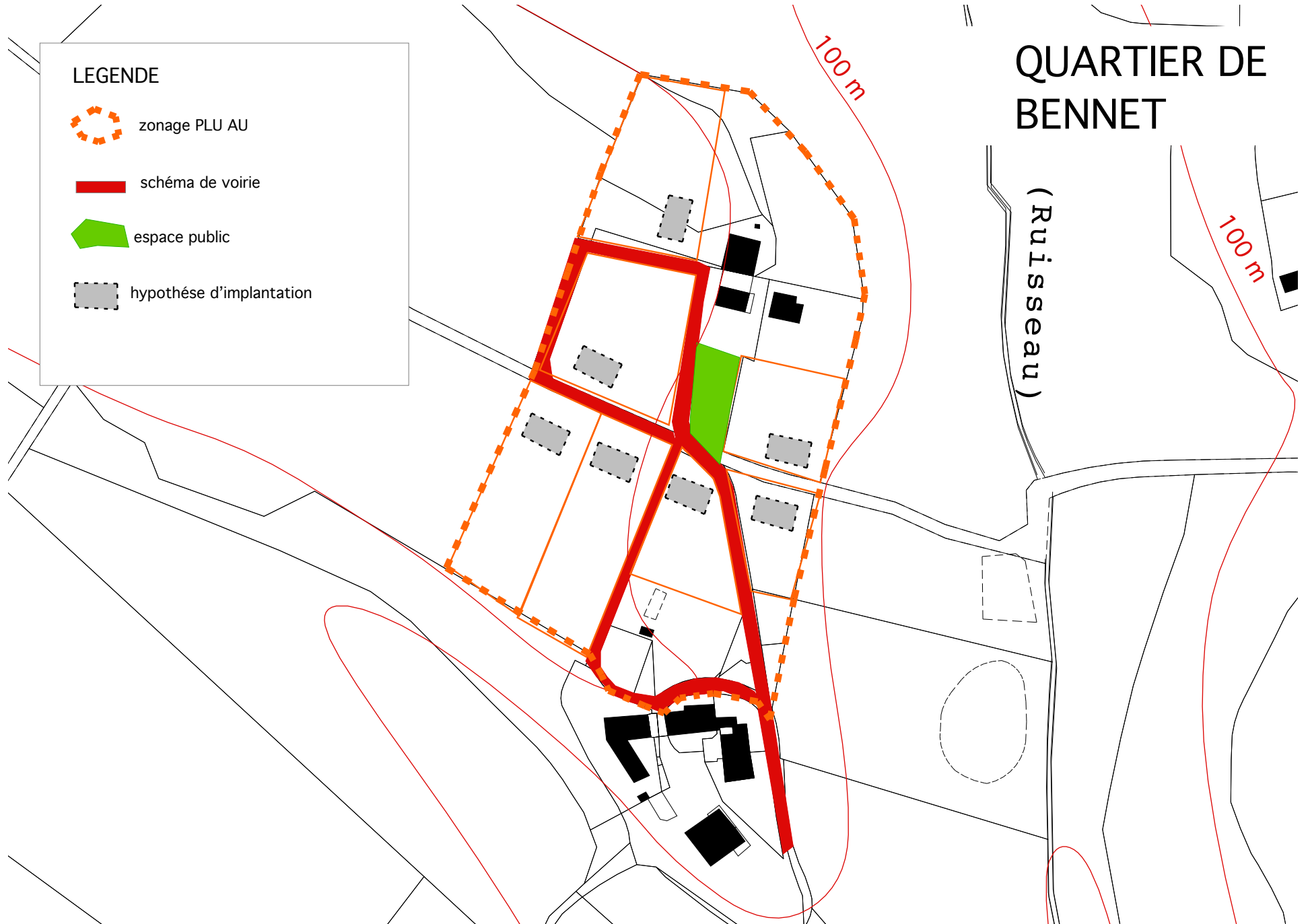


- LE SECTEUR DE « **BENNET** » situé au nord de la commune.

C'est un hameau constitué de plusieurs maisons dont la structuration des voies peut permettre une densification .

L'urbanisation s'appuyera sur le chemin existant.

La constructibilité de la zone se fera lors de la réalisation d'une opération d'aménagement sur l'ensemble de la zone et au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.



- LE SECTEUR DE « **ROQUEFERT** » situé au nord ouest de la Bastide le hameau de Roquefert est caractérisé par le château du même nom à 500 mètres de celui-ci, d'une chapelle et de quelques maisons.

Le château est classé sur la liste des monuments historiques. Le rayon de protection de 500 mètres qui s'applique englobe le hameau. Les constructions seront soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Le principe d'aménagement est de créer une place devant la chapelle à partir de laquelle des maisons implantées de façon continue ou semi continue constitueront une façade de la place.


Le parcellaire se retournera pour poursuivre l'urbanisation perpendiculaire à la route.

La présence d'une ferme pouvant accueillir un élevage, limite l'urbanisation (100 mètres de recul).


La constructibilité de la zone se fera lors de la réalisation d'une opération d'aménagement sur l'ensemble de la zone et au fur et à mesure de la réalisation des réseaux


# Secteur de ROQUEFERE


## LEGENDE

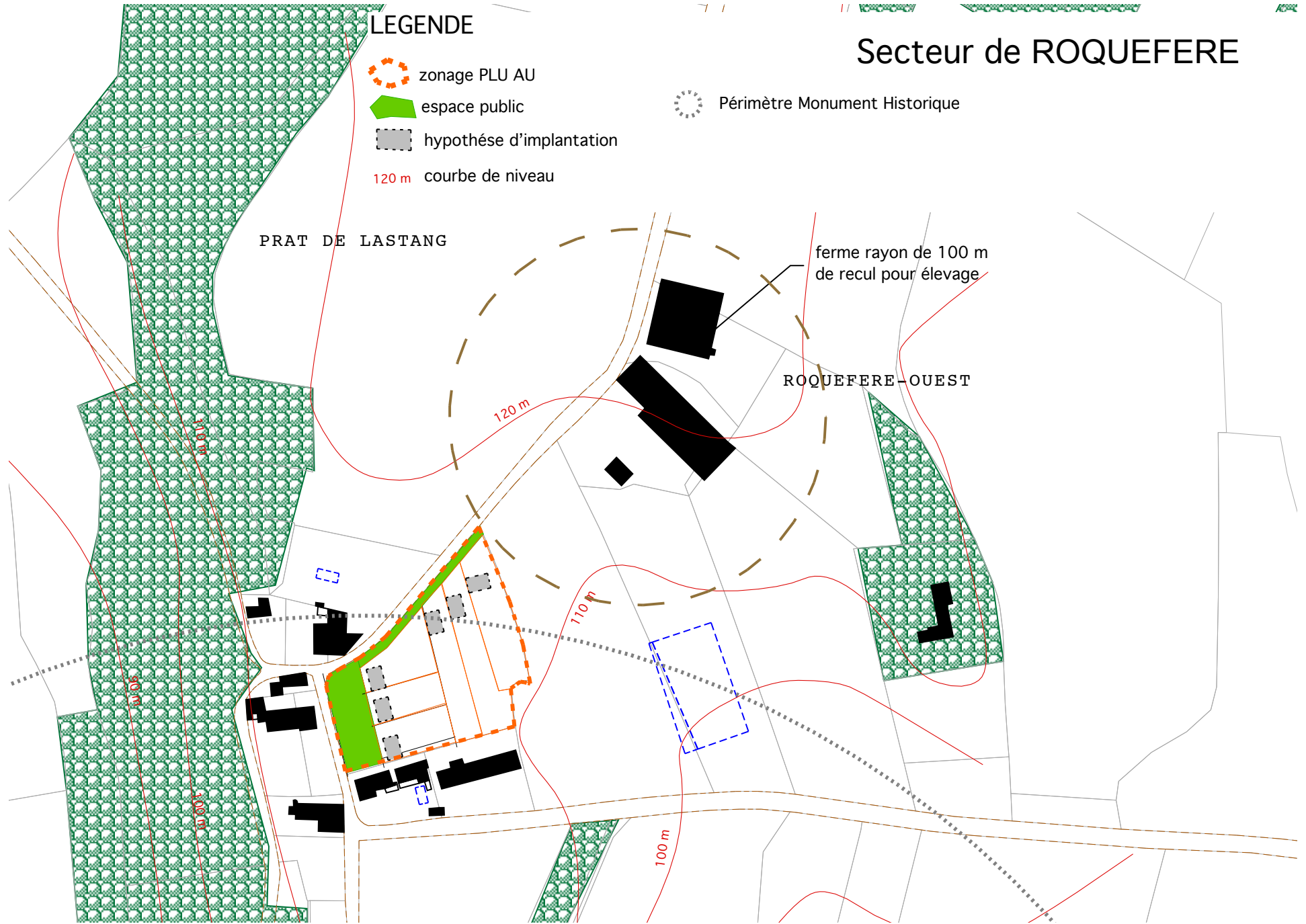
 zonage PLU AU

 espace public

 hypothèse d'implantation

 120 m courbe de niveau

 Périmètre Monument Historique



LE SECTEUR DE « **LA PLAINE DE GUILLAUME** » au sud de la bastide.

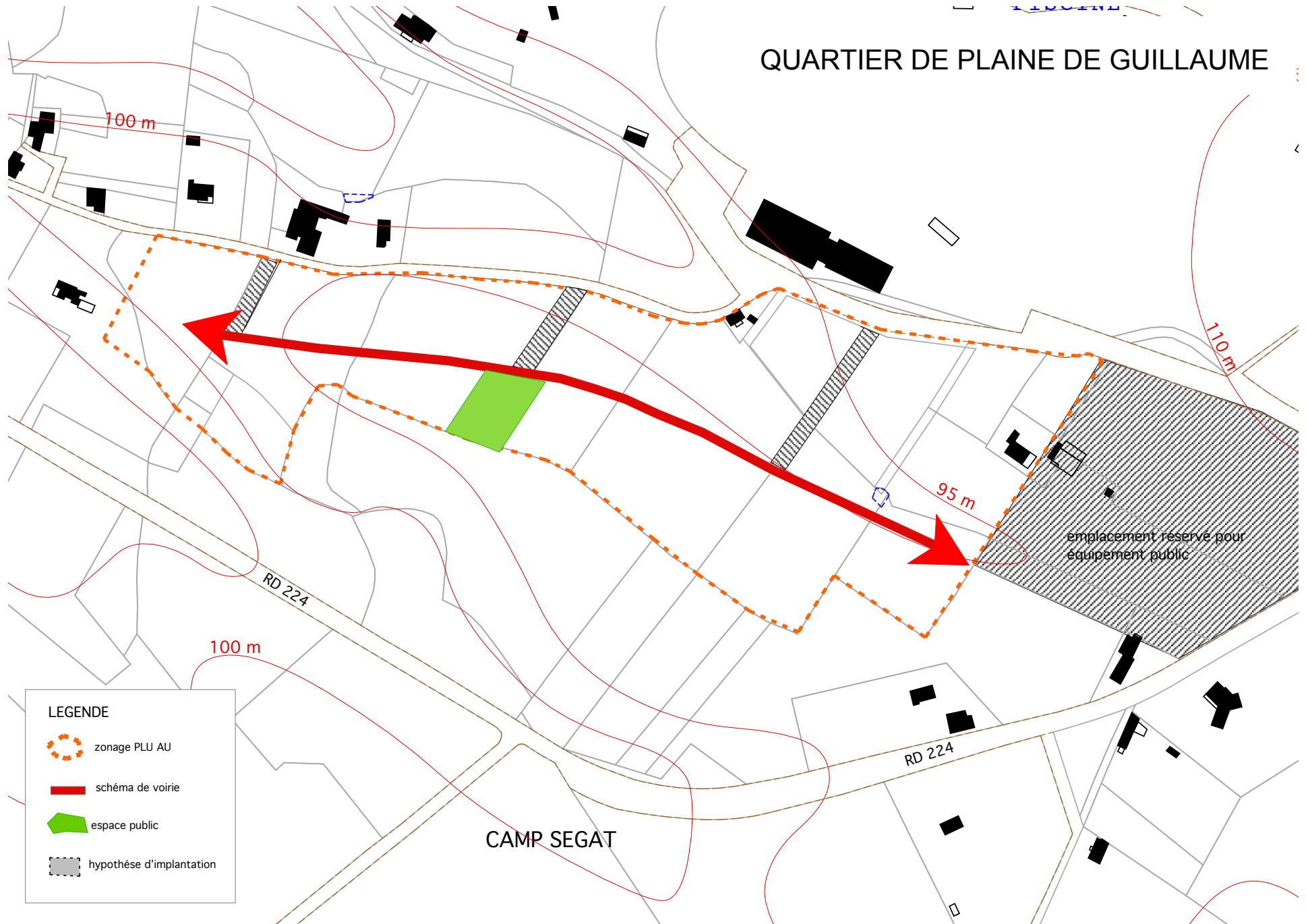
Vaste plateau à proximité des équipements d'activité sportive, et ludique (plan d'eau) ,également non loin des commerces du secteur situé au sud de la commune.

Les limites des terrains sont d'une coté la route communale de l'autre la pente très forte qui limite la constructibilité. L'enjeu pour ce secteur sera de permettre une urbanisation le long de la route sans bloquer le développement à l'arrière des premières rangées de maisons. D'où la proposition de créer des emplacements réservés qui permettront le désenclavement.

Un emplacement réservé sera créer pour la construction d'un équipement scolaire

La constructibilité de la zone se fera lors de la réalisation d'une opération d'aménagement sur l'ensemble de la zone et au fur et à mesure de la réalisation des réseaux

# QUARTIER DE PLAINE DE GUILLAUME



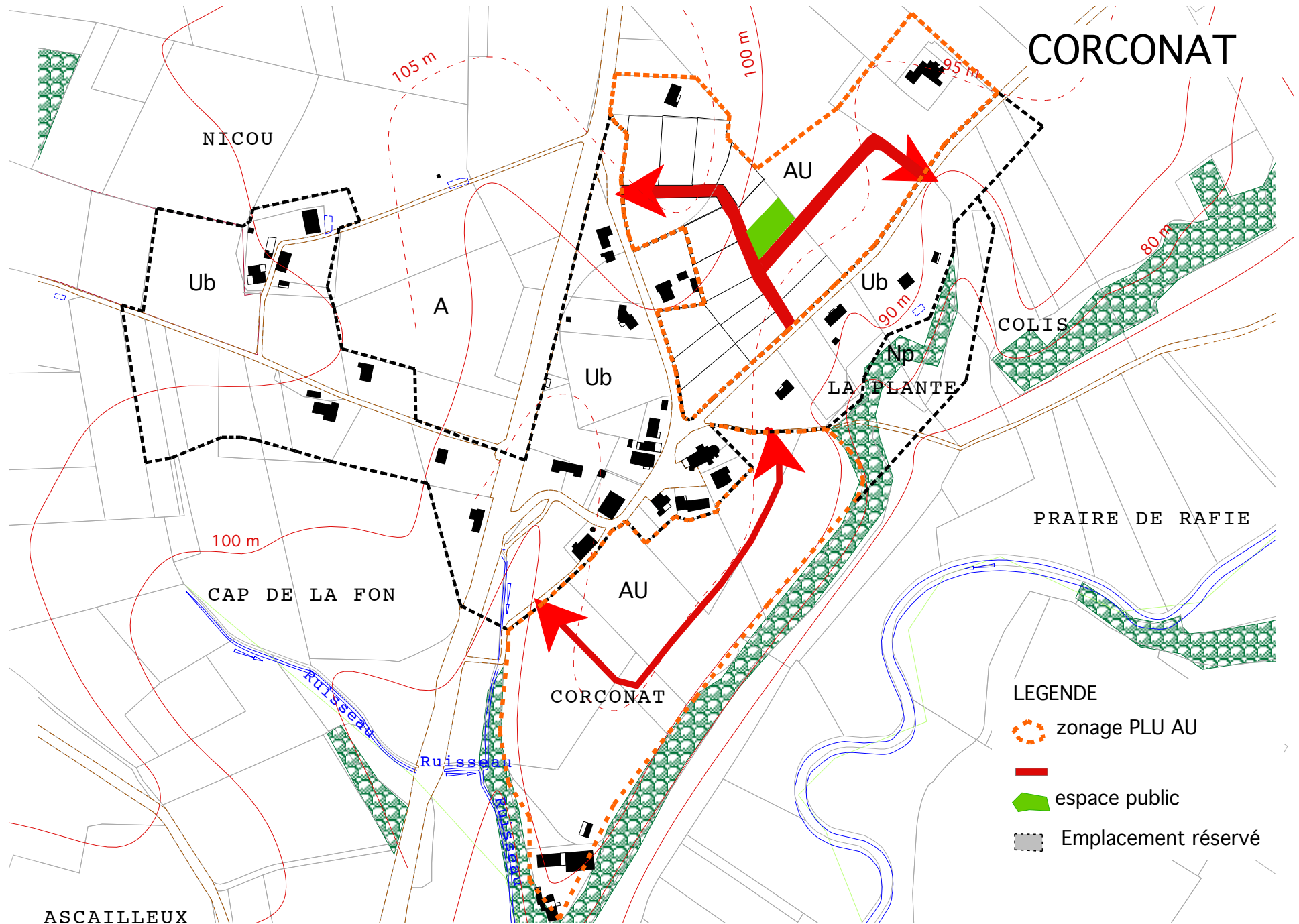
LE SECTEUR DE « **CORCONAT** » au sud la commune est un hameau constitué depuis plusieurs siècle.

Le développement de celui-ci devra prendre en compte l'impossibilité de créer de nouvelles sorties sur la départementale 656.

L'urbanisation se fera en surépaisseur des maisons existantes afin de ne pas développer une urbanisation le long des routes.

La présence d'une Znieff limite l'urbanisation vers l'est.

La constructibilité de la zone se fera lors de la réalisation d'une opération d'aménagement sur l'ensemble de la zone et au fur et à mesure de la réalisation des réseaux



LE SECTEUR DE « **LABARTHE** » au sud la commune est également un hameau constitué depuis plusieurs siècles. Une chapelle structure une urbanisation autour de rue et de placette.

Le développement choisi est à long terme. Une révision ou une modification du PLU sera nécessaire pour l'ouverture de l'urbanisation de ce secteur.

Néanmoins l'enjeu sera de créer les conditions pour désenclaver les terrains en profondeur et permettre la construction de plusieurs rangs de maisons, d'où la création d'emplacements réservés utilisés à cette fin.

La constructibilité de la zone se fera lors de la réalisation d'une opération d'aménagement sur l'ensemble de la zone et au fur et à mesure de la réalisation des réseaux

QUARTIER DE LABARTHE

LEGENDE



 zonage PLU AUO à long terme  
sous réservé d'une modification  
ou d'une révidion du PLU

 schéma de voirie

 espace public

 Emplacement réservé

