

TARN

VILLENEUVE-LÈS-LAVAU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

**AMENA-Etudes**  
**AMENIS**  
**ECTARE**

05 61 99 82 08  
06 82 05 00 64  
*vzerbib1@gmail.com*

ÉLABORATION DU PLU

Arrêté le:

Approuvé le:

Exécutoire le:

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, les orientations d'aménagement sont un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement et les annexes.

Ces orientations d'aménagement sont devenues Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suite à la loi Grenelle 2.

Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, définir les orientations mentionnées aux articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'Urbanisme (*cf. page suivante*).

Elles permettent donc à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

En lien avec le PADD et le règlement, les orientations d'aménagement sont l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

### **Principe de compatibilité**

Contrairement au PADD, la loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003 a rendu les orientations d'aménagement opposables au permis de construire.

Les opérations de construction ou d'aménagement réalisées dans les secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation devront donc être compatibles avec les orientations définies.

Les règles et principes institués dans les OAP complètent et remplacent parfois les règles générales du règlement du PLU.

Extraits des articles L. 151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme:

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »*



Les quatre sites qui font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation concernent uniquement le centre-bourg de Villeneuve-lès-Lavaur.

L'aménagement de ces différents secteurs du centre-bourg s'appuie sur un certain nombre d'enjeux forts:

- Conforter le poids du centre-bourg par rapport aux nombreux hameaux, avec la création d'une quinzaine de logements
- Respecter au mieux la structure urbaine du centre-bourg ancien, notamment l'alignement sur rue
- Qualifier les différentes entrées du centre-bourg par des opérations d'ensemble de qualité
- Favoriser l'intégration des futures constructions dans le paysage urbain et naturel, notamment par une qualification paysagère des franges des opérations
- Traiter les zones de contacts entre les espaces habités et les espaces agricoles afin de limiter les nuisances induites (bruit, pollution, etc.)

Par principe, tous les secteurs d'OAP doivent faire l'objet d'une réflexion et d'un aménagement d'ensemble.

Au-delà de la réalisation de nouveaux logements, et dans un principe de mixité, les activités non nuisantes sont également autorisées sous réserve de respecter les principes définis par la présente OAP.

### Qualité des opérations

- Avoir un certain niveau d'exigence en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère aussi bien en termes d'image (esthétique urbaine) que d'usage (commodité, confort et sécurité).
- Bien traiter le rapport à la rue et à l'espace public, en évitant par exemple la constitution de murs pleins surélevés et en renforçant la présence du végétal par des alignements d'arbres et espaces plantés.
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des surfaces, notamment par une emprise limitée de la voirie et le choix de matériaux perméables pour les espaces associés (stationnement, cheminements piétons, etc.).

### Aménagement paysager

- L'aménagement des espaces verts/bandes paysagères devra remplir les critères suivants :
  - l'espace doit être « planté » d'arbres, arbustes et massifs avec une densité végétale suffisante;
  - utiliser de préférence des essences végétales locales;
  - être conçu pour être facilement entretenu et bien se maintenir dans le temps;
  - intégrer des solutions de traitement des eaux pluviales le cas échéant.

### Principe de traitement des eaux pluviales

- Il est demandé aux aménageurs de prévoir des dispositifs de collecte et traitement des eaux pluviales au sein des opérations. Le dimensionnement des ouvrages sera à déterminer après calcul du volume des eaux à traiter sur le site.

### Aménagements des voiries

- Il est demandé aux aménageurs d'adapter la voie aux caractéristiques de l'opération et à la circulation générale que celle-ci pourrait supporter.
- Toutes les voiries créées doivent permettre une circulation des modes doux dans des conditions confortables, agréables et sécurisées.
- Il est souhaitable d'aménager des bandes de stationnement le long des voiries principales des opérations.
- Il est recommandé d'aménager de façon simple et économique les accotements de voirie ainsi que les cheminements doux internes aux opérations. Il sera privilégié un traitement conservant l'aspect rural et permettant de limiter l'imperméabilisation des sols (grave enherbée par exemple).

### Gestion des déchets

- Les locaux dédiés aux déchets devront être implantés à l'entrée de chaque opération pour limiter et faciliter les déplacements des véhicules de ramassage.

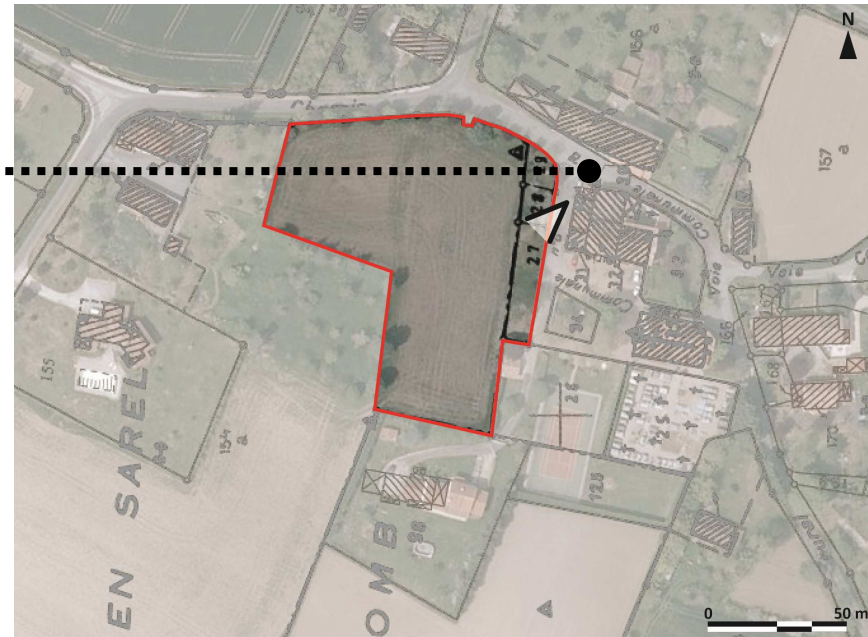
### Communications numériques

- La pose des fourreaux permettant le passage de la fibre optique devra être prévue.

CENTRE-BOURG

*SITE 1*





- Une surface constructible totale de 5 800 m<sup>2</sup>
- Des terres agricoles exploitées mais enclavées au cœur du centre-bourg
- Une insertion dans le tissu urbain existant qui permettra de renforcer le caractère villageois du centre-bourg
- Une entrée principale du village

### Composition urbaine

Afin de préserver l'alignement sur rue des constructions anciennes du centre-bourg, il est imposé une bande d'alignement de 3 mètres pour les futures constructions, avec un recul de 4 mètres maximum par rapport à l'emprise publique.

### Densité et mixité des formes urbaines

Un minimum de 5 logements est imposé. Afin de permettre une offre diversifiée, il doit être favorisé la mitoyenneté du bâti.

### Composition et perspective paysagère

Les plantations existantes devront être préservées, permettant ainsi un traitement qualitatif des franges du secteur. Sur la frange sud, il devra être planté des arbres à haute tige et une haie arbustive, avec une densité suffisante, pour créer un « écran végétal » de qualité.

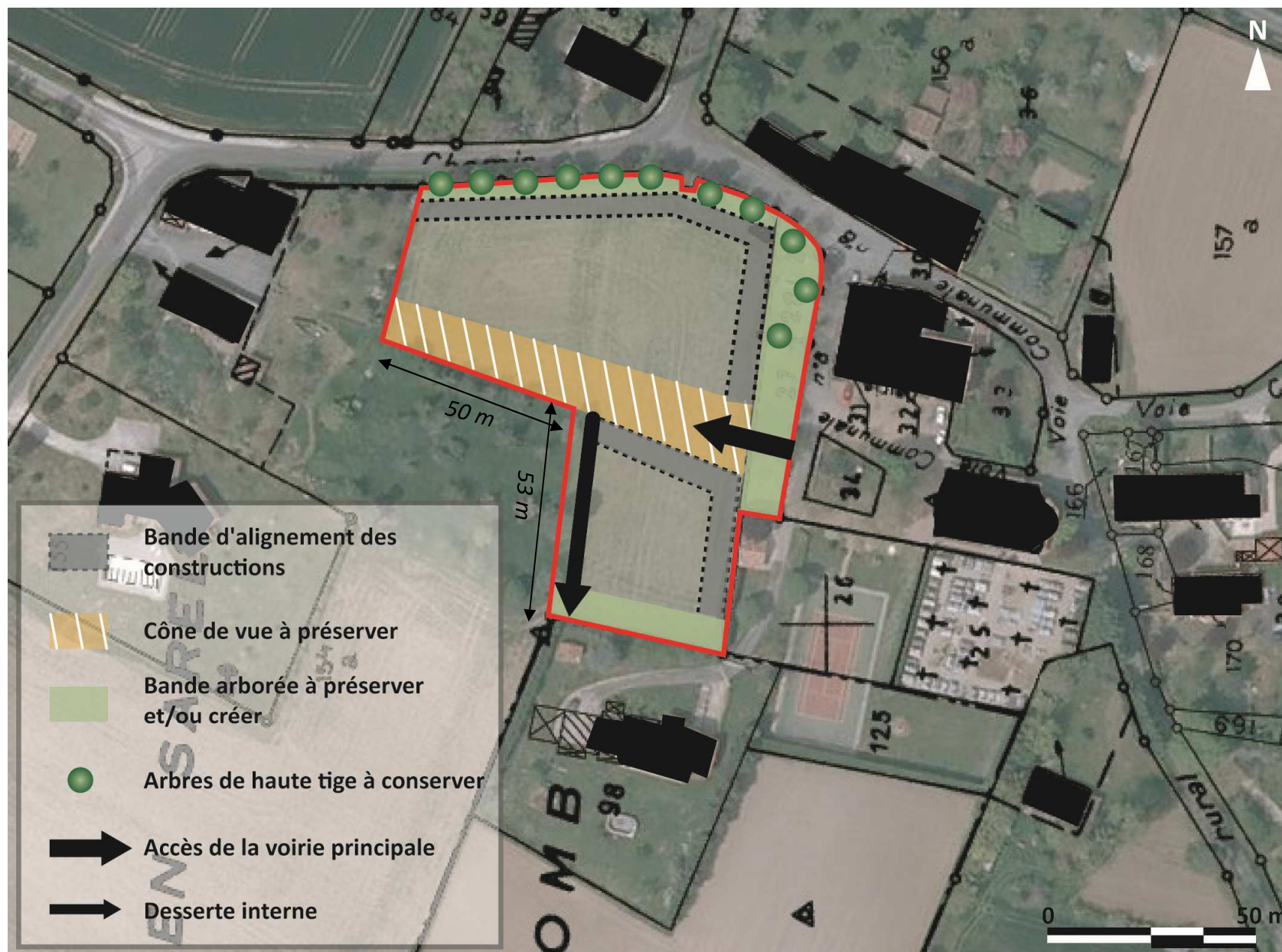
Un cône de vue est également inscrit afin de préserver la vue sur l'église : il s'agit d'une zone qui ne doit pas accueillir de constructions pouvant faire obstacle à la perspective paysagère. En revanche, il pourra y être aménagé les voiries d'accès, les stationnements mutualisés ou encore les plantations nécessaires à la qualité de l'opération.

### Desserte

Les accès individuels aux futures constructions ne sont pas autorisées depuis la RD142. Un accès principal est autorisé depuis la place de l'église. Une emprise de voirie doit être prévue pour la réalisation d'une desserte interne au sud du quartier, permettant à plus long terme un bouclage de l'opération. Le gabarit des voiries doit être réduit afin de limiter l'imperméabilisation du sol ainsi que la vitesse des véhicules.

Deux stationnements par lot sont prévus, avec la possibilité d'aménagement d'un parking mutualisé le long de la voie principale d'accès.

## Schéma de principe d'aménagement



CENTRE-BOURG

*SITE 2*



- Une surface constructible totale de 4500 m<sup>2</sup>
- Des terres agricoles exploitées

### PARTI D'AMÉNAGEMENT

#### Composition urbaine

L'implantation des façades principales des constructions devra respecter une orientation nord-sud, en lien avec les constructions existantes situées à proximité immédiate.

#### Densité et mixité des formes urbaines

Un minimum de 4 logements est imposé.

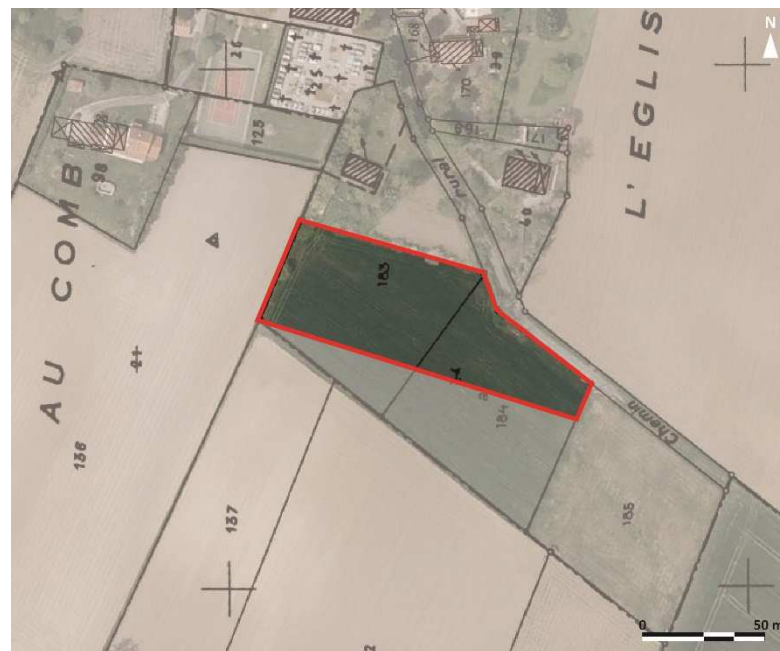
#### Composition et perspective paysagère

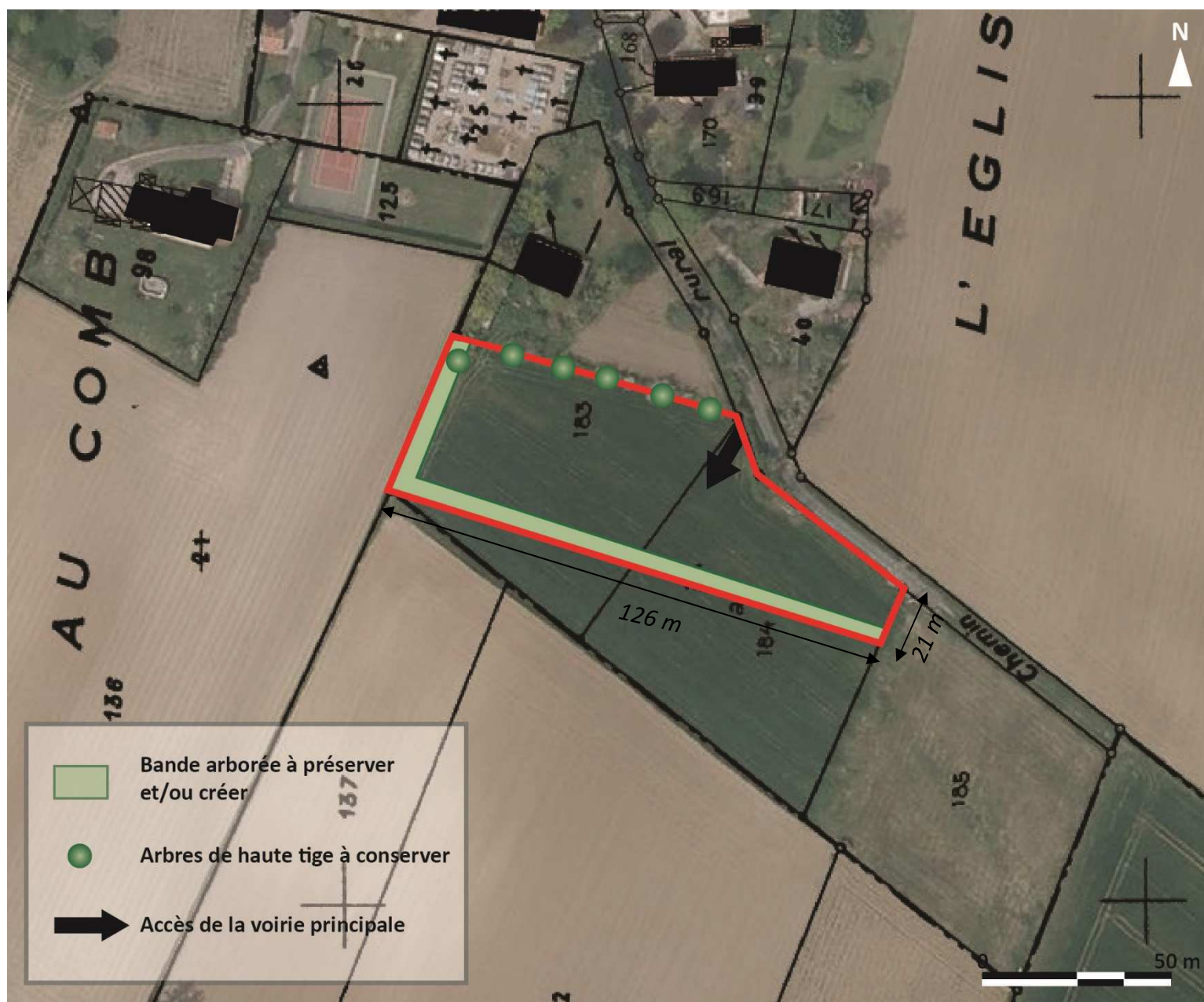
Pour permettre un traitement qualitatif des franges du secteur et limiter les nuisances liées à l'exploitation des espaces agricoles, une bande arborée est imposée : il devra être planté des arbres à haute tige ainsi qu'une haie arbustive, avec une densité suffisante, notamment sur la frange sud du quartier pour créer un « écran végétal » de qualité.

#### Desserte

Un accès principal est prévu sur le nord de la parcelle n° 184.

Un gabarit de voie réduit doit être privilégié afin de limiter l'imperméabilisation du sol.





CENTRE-BOURG

*SITE 3*



- Une surface constructible totale de 3300 m<sup>2</sup>
- Des terres agricoles exploitées
- Un terrain en légère pente descendante vers le Nord
- Une des entrées du village



### **Composition urbaine**

L'implantation des façades principales des constructions devra respecter de préférence une orientation nord-sud.

### **Densité et mixité des formes urbaines**

Un minimum de 3 logements est imposé.

### **Composition et perspective paysagère**

Pour permettre un traitement qualitatif des franges du secteur, une bande arborée est imposée : elle devra être plantée d'arbres de haute tige et de haies arbustives, avec une densité suffisante pour créer un « écran végétal » de qualité.

En front de voie publique, un alignement d'arbres de haute tige rappelant celui bordant la zone d'en Sarel sera créé.

### **Desserte**

Un seul accès principal est prévu pour desservir l'ensemble des constructions. Les accès individuels le long de la voie communale n° 8 sont à éviter.

## Schéma de principe d'aménagement



CENTRE-BOURG

*SITE 4*

- Une surface constructible totale de 3 300 m<sup>2</sup>
- Des terres agricoles exploitées

### PARTI D'AMÉNAGEMENT

#### Composition urbaine

L'implantation des façades principales des constructions devra respecter une orientation nord-sud.

#### Densité et mixité des formes urbaines

Un minimum de 3 logements est imposé.

#### Composition et perspective paysagère

En front de voie publique (la RD142), un alignement d'arbres de haute tige, rappelant celui bordant la zone d'en Sarel, sera créé.

#### Desserte

Un accès principal est prévu au nord du site afin de sécuriser les entrées et sorties sur la RD142.

Un système de contre-allée plantée pourrait être envisagée sur la frange est du site, pouvant accueillir des stationnements en dehors des lots.



## Schéma de principe d'aménagement

