

COMMUNE DE VILLASAVARY
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

Pièce 3

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc Badiane

Chef de projet : Etienne BADIANE
Chargée d'études : Pauline Leroux
1 rue des Lavandes
32220 LOMBEZ
Tél. : 06 80 43 26 46
contact@urbadocbadiane.fr

Sire Conseil

Chef de projet : Thomas SIRE
228, route de Grenade
31700 BLAGNAC
Tél. : 06 12 83 69 35
contact@sire-conseil.fr

PREScription DU PLU	19 février 2015
DEBAT SUR LE PADD	15 mai 2023
ARRET DU PLU	03 juillet 2024
ENQUÊTE PUBLIQUE	Du 10 février 2025 au 13 mars 2025
APPROBATION DU PLU	12 juin 2025

SOMMAIRE

1.EXPLICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
2.CONDITIONS D'OUVERTURE DES ZONES	4
3.PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX DENSITES ET AUX OPERATIONS D'URBANISME.....	4
4.LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	5
4.1. ORGANISATION DE L'URBANISATION A PROXIMITE DE LA ROUTE DE LIMOUX « SECTEUR NORD »	5
4.2. ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN DERRIERE LA MAIRIE..	7
4.3. FINALISATION DE L'URBANISATION PROCHE DU CHEMIN DE L'ORME..	9
4.4. AMENAGEMENT A PROXIMITE DE L'AVENUE DU DOCTEUR COMBES .	11
4.5. COMBLER UN ESPACE LIBRE EN BORDURE DE LA RUE DE LA GRAVE	13
4.6 AMENAGEMENT DE LA ZONE 2AUX	15
4.7 OAP SECTORIELLE MOBILITE	16

1. EXPLICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Article L.151-6 du code de l'urbanisme¹ :

« 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »

Article L.151-7 du code de l'urbanisme¹ :

« I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II.-En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations. »

Important :

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un lien de compatibilité.

Le projet doit respecter les principes d'aménagement écrits dans l'OAP.

Néanmoins, le projet dessiné peut faire ressortir certaines préconisations.

Des idées novatrices qui pourront être incluses dans le projet d'aménagement.

Ainsi, les termes employés pour expliquer et décrire le projet sont importants, afin d'éviter une mauvaise compréhension de certains projets.

¹ Version en vigueur depuis la 25 août 2021

Les deux termes essentiels à bien comprendre :

- Rendre obligatoire : qui a la force d'une obligation, qui est nécessaire
- Point de préconisation : Recommander quelque chose, soumettre l'idée

2. CONDITIONS D'OUVERTURE DES ZONES

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent à la municipalité de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que sur les zones qui sont amenées à connaître une évolution significative.

Certains secteurs répondant à une logique d'urbanisation immédiate (AU), ont été définis dans le PLU afin de répondre aux objectifs de développement démographique. En ce sens, la municipalité a souhaité détailler plusieurs OAP.

La matérialisation des zones à urbaniser dans le PLU répond à la volonté de poursuivre les logiques d'aménagement d'ensemble en instituant un phasage dans le temps et dans l'espace avec comme ordre de priorisation :

- Zone AUa répondant à une urbanisation immédiate ;
- Zone AUb correspondant à des zones à urbaniser en deuxième position (70 % à minima de remplissage de l'ensemble des zones AUa) ;
- Zone 2AU et 2AUx correspondant à des zones à urbanisées fermées.

3. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX DENSITES ET AUX OPERATIONS D'URBANISME

Conformément au SCOT du Lauragais, l'objectif majeur est de densifier dans les zones de requalification ou d'extension urbaine.

Appliquer une densité moyenne de 15 à 20 logements à l'hectare.

Afin de favoriser la mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle, tout programme de construction de logements, comportant plus de 10 logements, devra intégrer un pourcentage minimal de logements de petites tailles.

Pour la zone 2AU, il faudra prévoir un pourcentage de logements locatifs à atteindre intégrant notamment une part significative de production locative sociale (qui tend vers 10% de production totale de logements).

4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.1. ORGANISATION DE L'URBANISATION A PROXIMITE DE LA ROUTE DE LIMOUX « SECTEUR NORD »

4.1.1 Superficie

Total : 2,27 ha

4.1.2 Occupations du sol actuelles



Accès existant sur la route de Limoux
Vues sur le terrain concerné
UrbaDoc Badiane / Avril 2024

4.1.3 Objectifs recherchés

- Valoriser l'entrée de ville, en raison de la localisation du secteur à aménager ;
- Insérer les nouvelles constructions dans le paysage environnant, compte-tenu de la topographie des lieux, le terrain surplombant la route départementale n°623 ;
- Préserver les points de vue ;
- Préserver les éléments paysagers existants.

4.1.4 Principes d'aménagement recherchés

Densité recherchée :

Densité minimale de 15 à 20 logements à l'hectare
Nombre de lots à créer : entre 34 et 45

Typologie de construction :

Permettre la construction de maisons de plain-pied ;
Les constructions à étage sont strictement interdites.

Principe de desserte :

Créer une voie de desserte interne depuis l'accès existant sur la RD n°623 ;
Les accès directs des futures constructions devront s'effectuer à partir de la voie de desserte interne ;
Maintenir un accès viaire sur les parcelles adjacentes ;
Envisager la création d'une liaison douce en direction de la rue de la Grave.
Privilégier la création de cheminements en mode doux.

Équipements et réseaux :

Secteur non desservi par l'assainissement collectif, en attente d'un possible raccordement du secteur sur le réseau en cours de création du lotissement Versant Sud.

Secteur desservi par le réseau d'eau potable, de capacité suffisante, Rue de la Grave PVC 140.
Une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux pluviales.

Espaces non bâtis :

Préserver l'arbre remarquable ;
Préserver les éléments paysagers existants, représentés sur le schéma ;
Créer un tampon paysager le long de la rue de la Grave ;
Créer un tampon paysager de type lisière agro-urbaine en limite avec l'espace agricole d'une largeur de 5m minimum ;
Observer un recul par rapport à la RD n°623 ;
Créer un aménagement paysager le long de la RD n°623 et autour de la voie de desserte à créer ;
La commune devra prendre en compte la problématique du stationnement conformément au règlement écrit.
Une attention particulière devra être portée aux plantes invasives allergènes et à la lutte contre les moustiques.

4.1.5 Conditions d'aménagement

Cette zone sera urbanisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

4.1.6 Schéma d'aménagement



4.2. ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN DERRIERE LA MAIRIE

4.2.1 Superficie

Total : 0,67 ha

Compte tenu de la superficie du potentiel de densification, ce secteur fait l'objet d'une OAP.

4.2.2 Occupations du sol actuelles



*Terrain de l'OAP / Fossé et talus existants / Arbres présents sur le terrain
UrbaDoc Badiane / Avril 2024*

4.2.3 Principes d'aménagement recherchés

Densité recherchée :

Densité minimale de 15 à 20 logements à l'hectare

Nombre de lots à créer : entre 10 et 13

Principe de desserte :

Créer une voie de desserte interne traversante entre la rue de l'Egalité et la rue Trivalle ;

Éviter la création d'une aire de retournement ;

Les accès directs des futures constructions devront s'effectuer à partir de la voie de desserte interne.

Privilégier la création de cheminements en mode doux.

Équipements et réseaux :

Secteur desservi par l'assainissement collectif, sous réserve que l'aménageur prenne en charge l'extension du réseau de distribution d'eau potable.

Secteur desservi par le réseau d'eau potable, de capacité suffisante, Rue des Pyrénées AC125.

Une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux pluviales.

Espaces non bâtis :

Végétaliser la voie de desserte ;

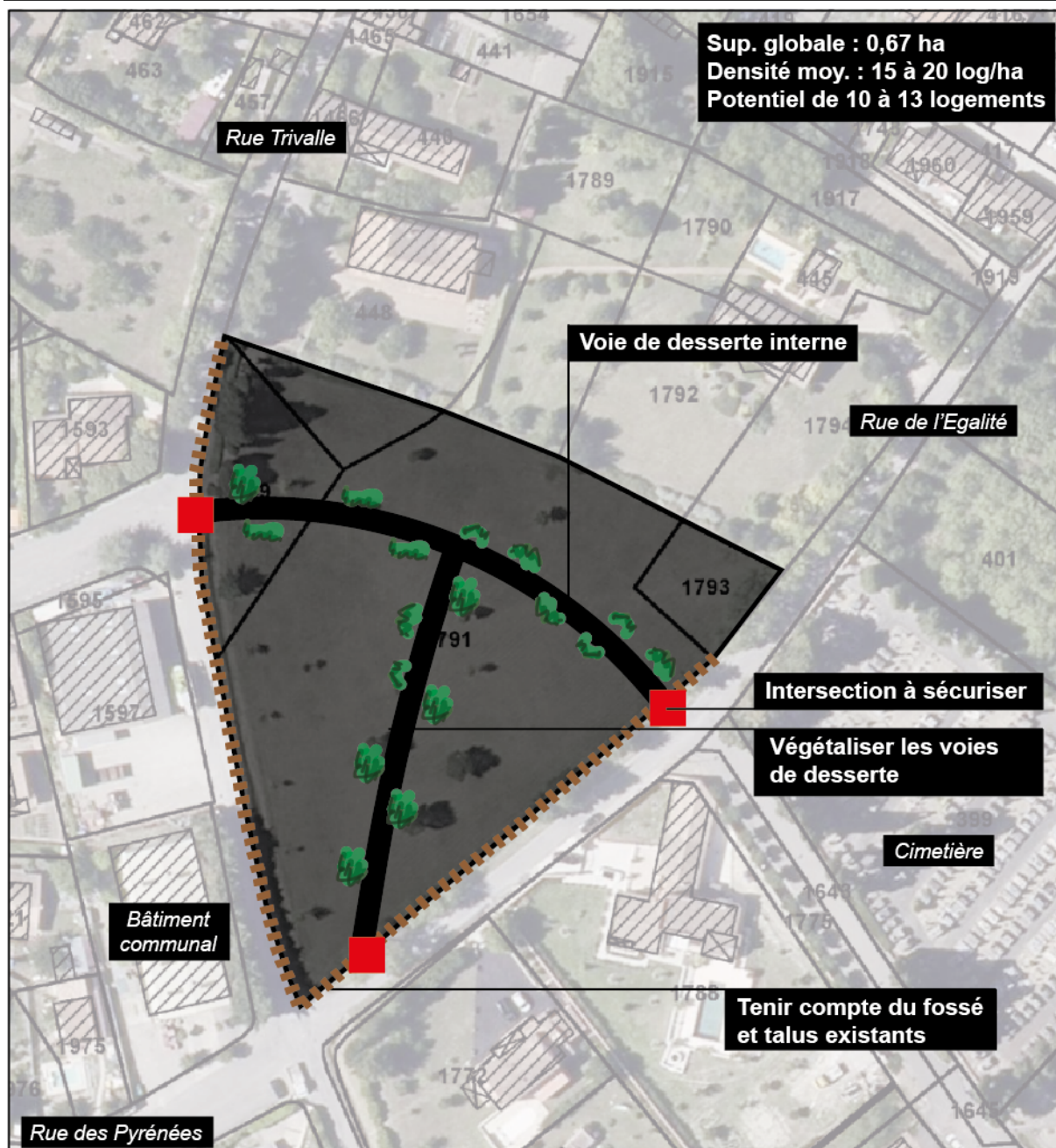
La commune devra prendre en compte la problématique du stationnement conformément au règlement écrit.

Une attention particulière devra être portée aux plantes invasives allergènes et à la lutte contre les moustiques

4.2.4 Conditions d'aménagement

Cette zone sera urbanisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

4.2.5 Schéma d'aménagement



*La voie de desserte est représentée à titre indicatif

4.3. FINALISATION DE L'URBANISATION PROCHE DU CHEMIN DE L'ORME

4.3.1 Superficie

Total : 0,63 ha

4.3.2 Occupations du sol actuelles



*Accès possible / Topographie marquée (second rideau) / Vue depuis la butte
UrbaDoc Badiane / Avril 2024*

4.3.3 Principes d'aménagement recherchés

Densité recherchée :

Densité minimale de 15 à 20 logements à l'hectare

Nombre de lots à créer : entre 9 et 13

Principe de desserte :

Créer une voie de desserte interne à partir du chemin de l'Orme, aboutissant sur une aire de retournement végétalisée ;

Veiller à bien sécuriser l'intersection avec le chemin de l'Orme ;

Les accès directs des futures constructions devront s'effectuer à partir de la voie de desserte interne ;

Maintenir un accès viaire sur les parcelles arrière.

Privilégier la création de cheminements en mode doux.

Équipements et réseaux :

Secteur desservi par l'assainissement collectif, de capacité suffisante, Avenue du Docteur Combes PVC 160.

Secteur desservi par le réseau d'eau potable, de capacité suffisante, Chemin de l'Orme PVC125

Une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux pluviales.

Espaces non bâtis :

Lisière agro-urbaine à aménager d'une largeur de 5m minimum au sud-ouest de la zone au contact du foncier agricole ;

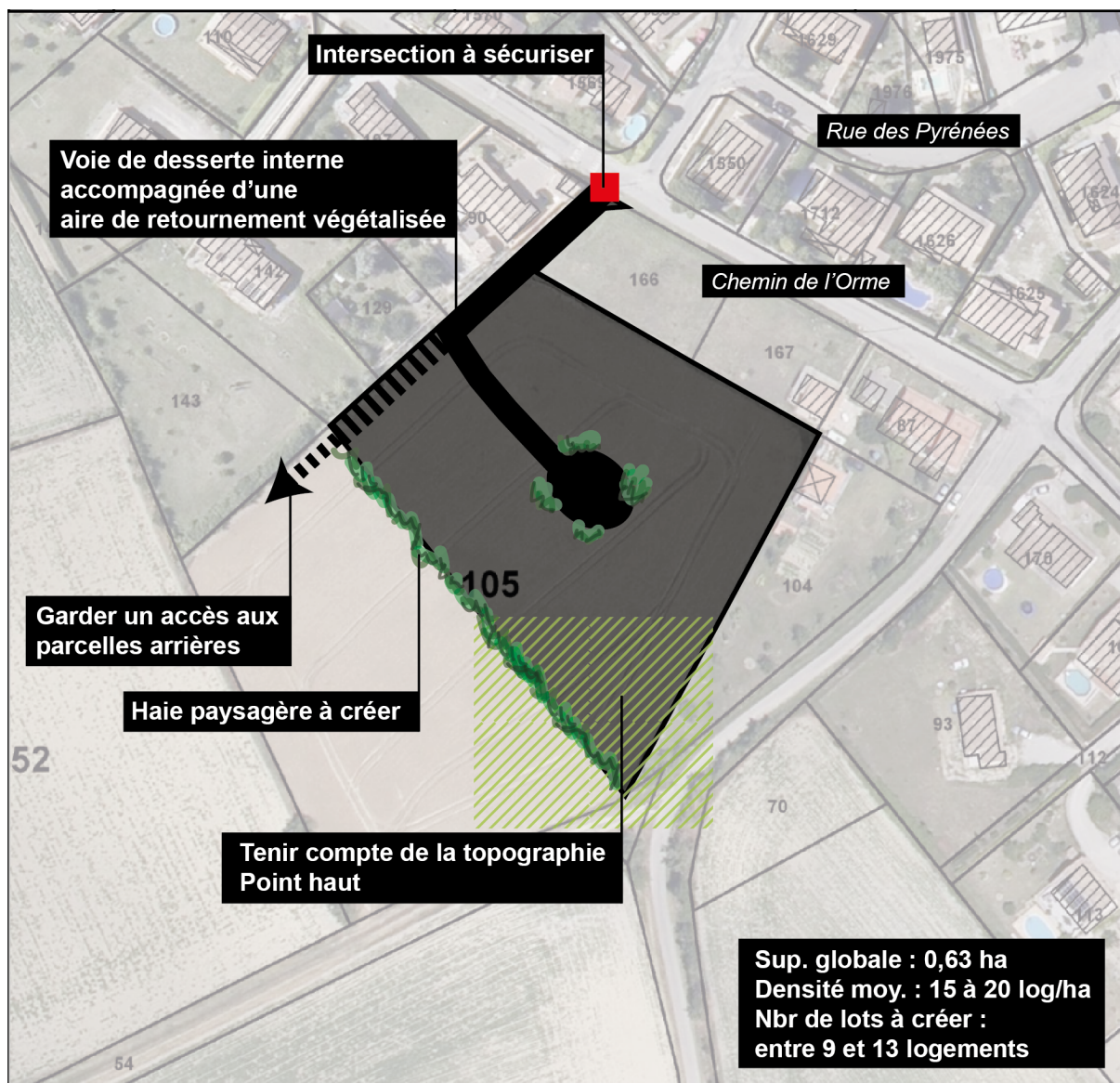
La commune devra prendre en compte la problématique du stationnement conformément au règlement écrit.

Une attention particulière devra être portée aux plantes invasives allergènes et à la lutte contre les moustiques

4.3.4 Conditions d'aménagement

Cette zone sera urbanisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

4.3.5 Schéma d'aménagement



4.4. AMENAGEMENT A PROXIMITE DE L'AVENUE DU DOCTEUR COMBES

4.4.1 Superficie

Total : 1,09 ha
AUa : 0,34 ha
AUb : 0,75 ha

4.4.2 Occupations du sol actuelles



*Proximité avec la route existante / Végétation existante / Terrain de l'OAP
UrbaDoc Badiane / Avril 2018*



UrbaDoc Badiane/ Avril 2024

4.4.3 Principes d'aménagement recherchés

Densité recherchée :

Densité minimale de 15 à 20 logements à l'hectare
Nombre de lots à créer en zone AUa : entre 5 et 6
Nombre de lots à créer en zone AUb : entre 11 et 15

Principe de desserte :

Créer une voie de desserte, depuis l'avenue du Docteur Combes ;
Privilégier la création d'une voie de desserte sous forme de bouclage depuis l'avenue du Docteur Combes ;
Porter une attention particulière à la création des accès à travers le talus ;
Les accès directs des futures constructions devront s'effectuer à partir de la voie de desserte interne.
Privilégier la création de cheminements en mode doux.

Équipements et réseaux :

Secteur desservi en partie par le réseau d'eau potable, Avenue du Docteur Combes. Une extension du réseau d'eau potable, à la charge de l'aménageur, sera à prévoir.

Secteur desservi par le réseau d'assainissement collectif, de capacité suffisante, Chemin de l'Orme PVC160.

Une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux pluviales.

Privilégier la réalisation de logements de petite taille de type habitat en bande ou habitat mitoyen, en partie basse, en continuité du lotissement existant.

Il est recommandé de privilégier le logement social locatif pour favoriser l'accès des couples à faible revenu de s'installer sur le territoire et participer au renouvellement naturel de la population.

Il est préconisé de créer des îlots de fraîcheur végétalisés, pour lutter contre le risque inondation et accélérer l'infiltration des eaux pluviales.

Une attention particulière devra être portée aux plantes invasives allergènes et à la lutte contre les moustiques.

Espaces non bâtis :

Préserver au maximum les éléments paysagers existants ;

Traiter la lisière agro-urbaine par la création d'un tampon paysager sous forme de haie, alignement d'arbre ;

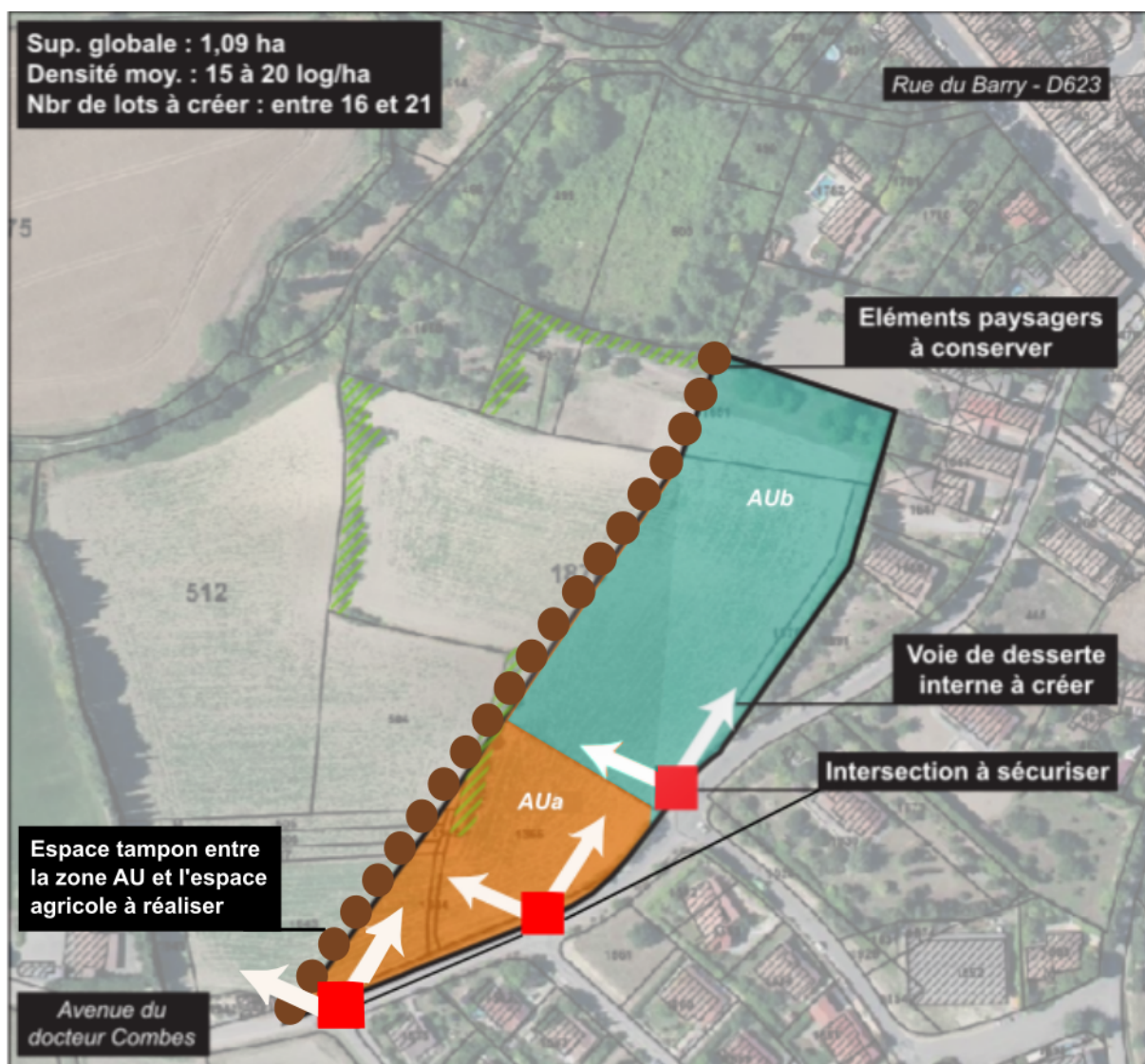
La commune devra prendre en compte la problématique du stationnement conformément au règlement écrit.

4.4.4 Conditions d'aménagement

Zone AUa : Cette zone sera urbanisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Zone AUb : Cette zone sera urbanisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

4.4.5 Schéma d'aménagement



4.5. COMBLER UN ESPACE LIBRE EN BORDURE DE LA RUE DE LA GRAVE

4.5.1 Superficie

Total : 0,55 ha

Compte tenu de la superficie du potentiel de densification, ce secteur fait l'objet d'une OAP.

4.5.2 Occupations du sol actuelles



*Accès existant / Ligne électrique / Terrain viticole
UrbaDoc Badiane / Avril 2024*

4.5.3 Principes d'aménagement recherchés

Densité recherchée :

Densité minimale de 15 à 20 logements à l'hectare

Nombre de lots à créer : entre 5 et 8

Principe de desserte :

Créer une voie de desserte interne à partir de la rue de la Grave aboutissant sur une aire de retournement (représentation schématique à titre indicatif) ;

Les accès directs des futures constructions devront s'effectuer à partir de la voie de desserte interne.

Interdire les accès sur la RD 623 ;

Observer un recul de 15m minimum par rapport à l'axe de la RD 623 ;

Privilégier la création de cheminements en mode doux.

Équipements et réseaux :

Secteur situé en zonage d'assainissement non collectif.

Secteur desservi par le réseau d'adduction d'eau potable de Réseau 11. Il est interdit de créer de nouveaux branchements sur cette canalisation. Il existe un réseau de distribution d'eau potable arrivant au droit de la parcelle ZU98.

Cette OAP pourra être réalisée sous réserve de se raccorder à ce réseau de distribution.

Une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux pluviales.

Espaces non bâtis :

Créer un aménagement paysager le long de la RD623 ;

Végétaliser la voie de desserte et l'aire de retournement ;

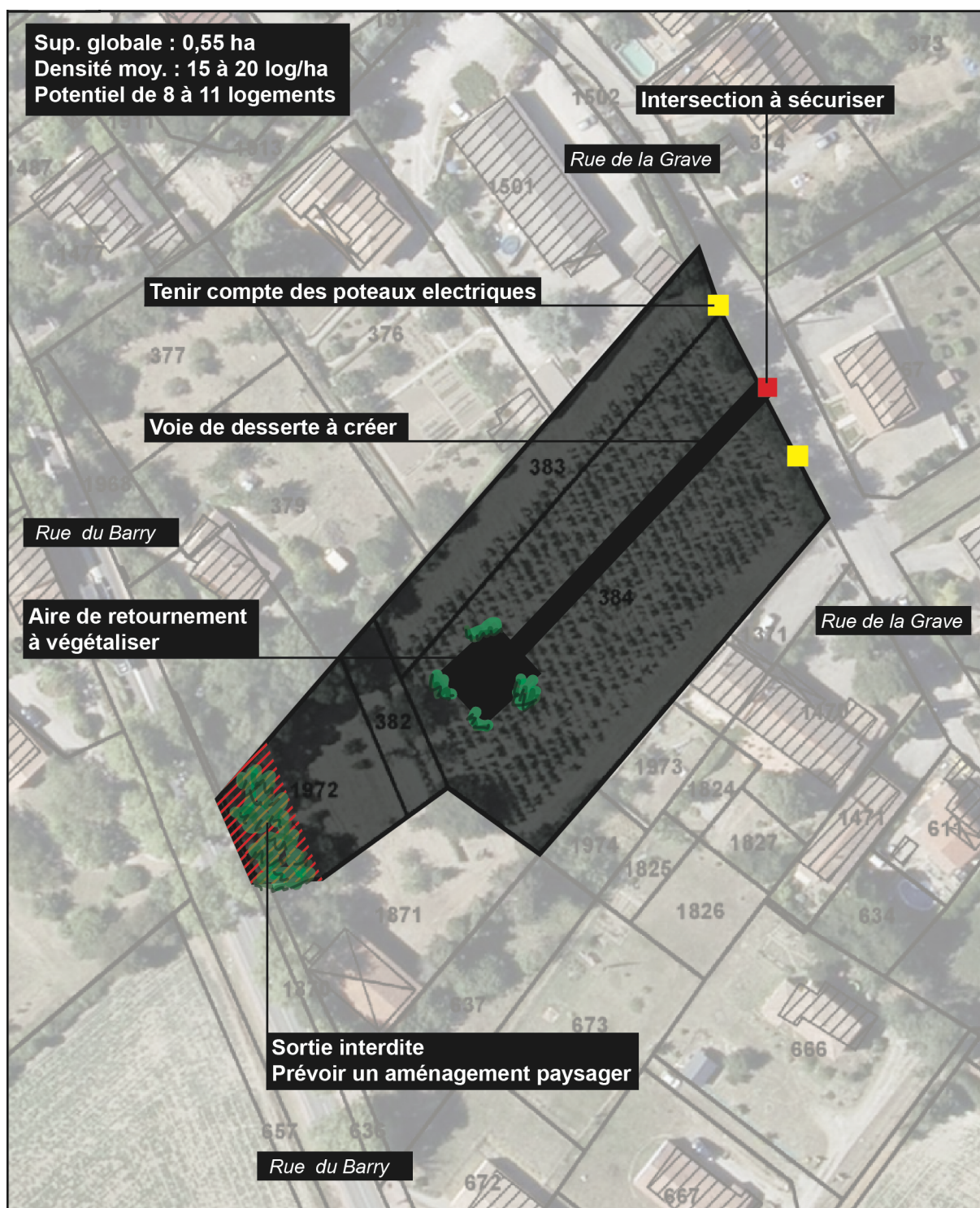
La commune devra prendre en compte la problématique du stationnement conformément au règlement écrit.

Une attention particulière devra être portée aux plantes invasives allergènes et à la lutte contre les moustiques

4.5.4 Conditions d'aménagement

Cette zone sera urbanisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

4.5.3 Schéma d'aménagement



**La voie de desserte est représentée à titre indicatif*

4.6 AMENAGEMENT DE LA ZONE 2AUX

4.6.1 Superficie

Total : 1,96 ha

4.6.2 Occupations du sol actuelle



4.6.3 Principes d'aménagement recherchés

Principe de desserte :

Créer des accès depuis la voie de desserte existante.
Privilégier la création de cheminements en mode doux.

Équipements et réseaux :

Une attention particulière devra être portée sur la gestion des eaux pluviales.
Secteur desservi par l'assainissement collectif sous réserve que l'aménageur prenne en charge l'extension du réseau de distribution d'eau potable.

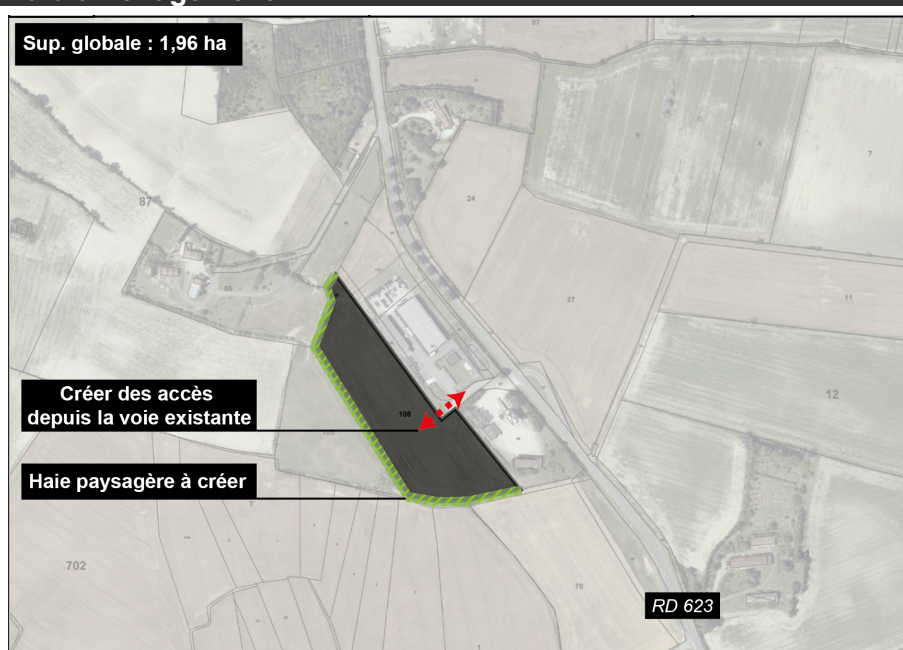
Espaces non bâtis :

Créer une haie paysagère d'une largeur de 5m minimum en limite avec l'espace agricole ;
La commune devra prendre en compte la problématique du stationnement conformément au règlement écrit.
Une attention particulière devra être portée aux plantes invasives allergènes et à la lutte contre les moustiques

4.4.4 Conditions d'aménagement

Cette zone sera urbanisée au fur et à mesure des projets.

4.6.5 Schéma d'aménagement



4.7 OAP SECTORIELLE MOBILITE

