



Commune de La Magdelaine-sur-Tarn

PLAN LOCAL D'URBANISME

5 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PR

Citadia Conseil

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
Préambule	3
La portée réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	4
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	5
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (à titre indicatif – secteurs AU0).....	5

Préambule

La portée règlementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Article L151-6 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.

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 comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17 ».

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme :

« 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 Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la commune de La Magdelaine-sur-Tarn

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Magdelaine-sur-Tarn, en organisant l'urbanisation des secteurs de projets via des orientations d'Aménagement et de Programmation :

- veille à maîtriser le développement urbain,
- garantit une adéquation entre la croissance démographique, les besoins à satisfaire et la capacité d'accueil des équipements existants et programmés.

Opposabilité du présent document

Ce dossier comprend 2 types d'orientations d'aménagement et de programmation :

- Les orientations d'aménagement et de programmation à caractère opposable,
- Les orientations d'aménagement et de programmation à caractère indicatif (schéma de principe non opposable).

Les orientations à caractère opposable

Les orientations à caractère opposable visent à orienter le développement de certaines zones urbaines et des zones à urbaniser ouvertes (zone Aux – vocation économique). Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet (rapport de compatibilité).

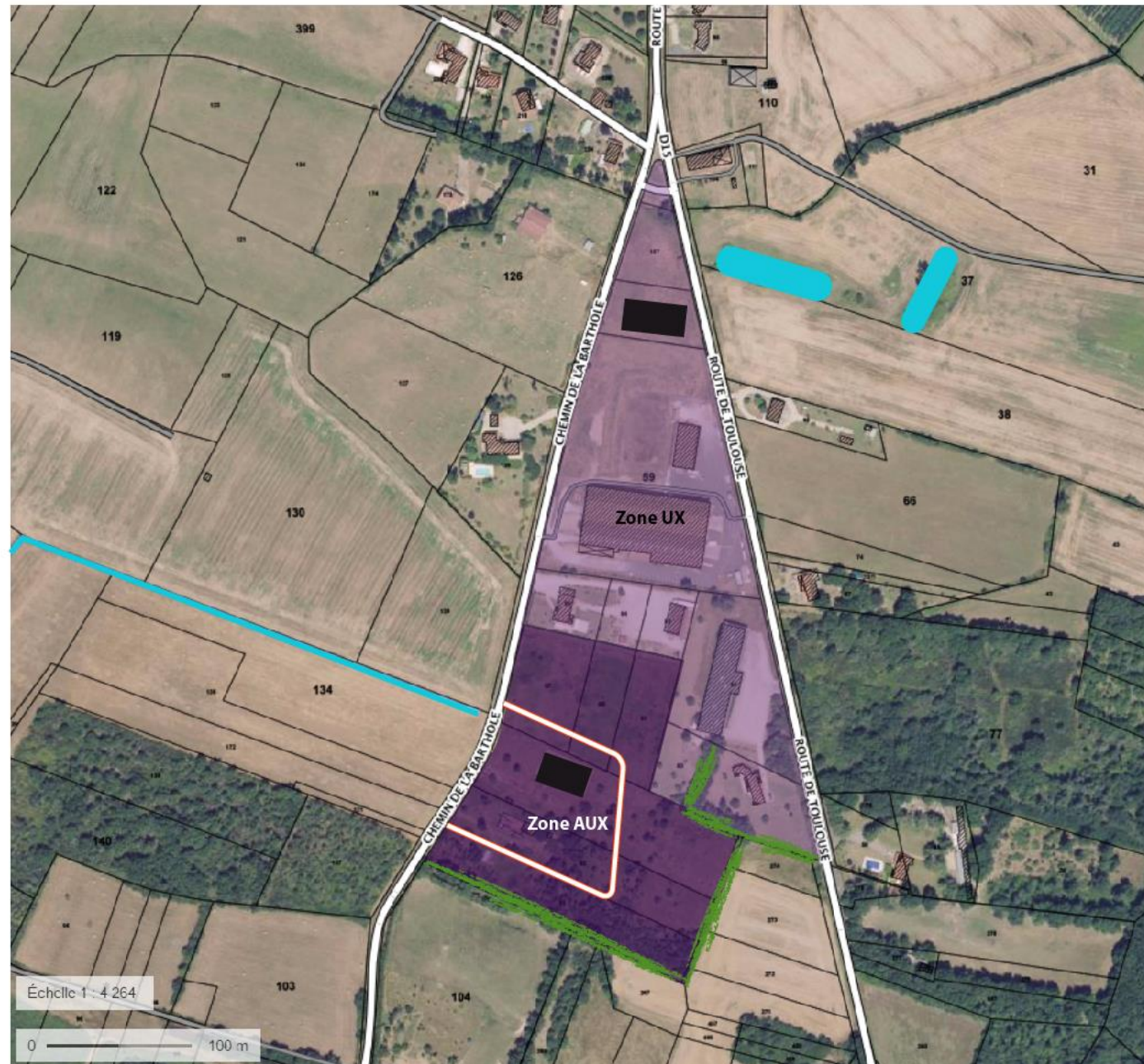
Les orientations à caractère indicatif

Les orientations à caractère indicatif portent sur des zones à urbaniser fermées (AU0) et visent à mettre en évidence la cohérence de l'aménagement.

Elles n'ont pas de caractère opposable puisque les terrains ne sont pas constructibles dans un premier temps (cf. règlement). Ces orientations de principe peuvent être retravaillées dans le cadre d'une modification ou d'une révision du présent PLU.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteur de la Rouaïsse - Zone d'Activités Economiques



Principes d'occupation de l'espace

- Zone UX (urbanisée) destinée à accueillir des activités artisanales, industrielles et commerciales
- Zone AUX (à urbaniser) destinée à accueillir des activités artisanales, industrielles et commerciales
- Nouvelles constructions

Principes d'accès et de desserte :

- Voirie de desserte principale existante
- Voirie de desserte interne à créer
- Principes d'accès à la zone

Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :

- Haie / lisière à créer => gestion des franges avec l'espace agricole limitrophe
- Eau / réseau hydrographique à préserver

Échelle 1 : 4 264

0 100 m

**Les Orientations
d'Aménagement et de
Programmation
(à titre indicatif –
secteurs AU0)**

Secteurs "Centre-bourg" et "Canonge"



Principes d'occupation de l'espace

Hétérogénéité des tailles de parcelles dans l'ensemble des vocations des îlots : mixité urbaine et sociale

- Habitat : ilot de logement intermédiaire dense**
> 15-20 logements / ha, R+1 max
- Habitat : ilot de logement individuel relativement dense**
> 8-15 logements / ha, R+1 max
- Placettes et/ou espaces publics

Principes d'accès et de desserte :

- Voirie de desserte principale existante
- Voirie de desserte principale à créer
- Voirie de desserte secondaire à créer
- Réseaux doux à créer
- Maîtriser la vitesse en entrée de ville (aménagements routiers)

Principes de préservation et de valorisation des aménités paysagères et environnementales :

- Haie / lisière à créer
- Parc / verger à créer
- Alignement d'arbres à créer
- Eau / réseau hydrographique à préserver

L'implantation des maisons est donnée à titre indicative. Elle n'a pas de valeur opposable.

Les deux zones situées à l'Ouest du centre-bourg ont fait l'objet d'une OAP (valeur indicative) pour présenter la réflexion d'ensemble que la municipalité a souhaité porter en matière d'aménagement / d'urbanisme en lien avec le lac communal.

Concernant la zone AU0 située Route de Vacquiers : "Tout projet d'urbanisation nécessitant un permis de construire ou d'aménager devra faire l'objet, au préalable, d'une étude écologique comprenant la réalisation d'inventaires de la faune et de la flore sur une période suffisamment importante pour déterminer les sensibilités écologiques de la zone et mettre en place des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation si nécessaire vis-à-vis des impacts probables de l'urbanisation de cette zone".