



URBanisme Aménagement
et Développement Durable

1 rue de Bezelles ZA de Roumagnac
81600 GAILLAC
05.63.41.18.43
sebastien.charruyer@urba2d.com

Département du Tarn

Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BERNAC

Modification N°1 du PLU approuvée
par délibération du Conseil Communautaire
en date du **18 septembre 2023**

M. le Président : Paul SALVADOR

5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MODIFIEES

Les zones d'ouverture à l'urbanisation, appelée AU (à urbaniser), sont le lieu privilégié du développement par des opérations d'aménagement d'ensemble.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies sur les zones ouvertes immédiatement à l'urbanisation (AU1).

Les orientations sont localisées à titre indicatif et s'appliquent en terme de compatibilité.

Le schéma d'aménagement ci-joint est établi sur la zone AU1 à vocation d'habitat. Il permet d'apprécier la composition du projet sur photo aérienne, montrant ainsi l'insertion de l'urbanisation dans la trame urbaine.

Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0, les orientations d'aménagement et de programmation seront fixées sur les bases des schémas d'aménagement présentés. Les zones AU0 ont vocation à reprendre les dispositions réglementaires de la zone AU1 lors de l'ouverture à l'urbanisation.

Le développement de la zone AU1 du village (8600m²)

Orientations :

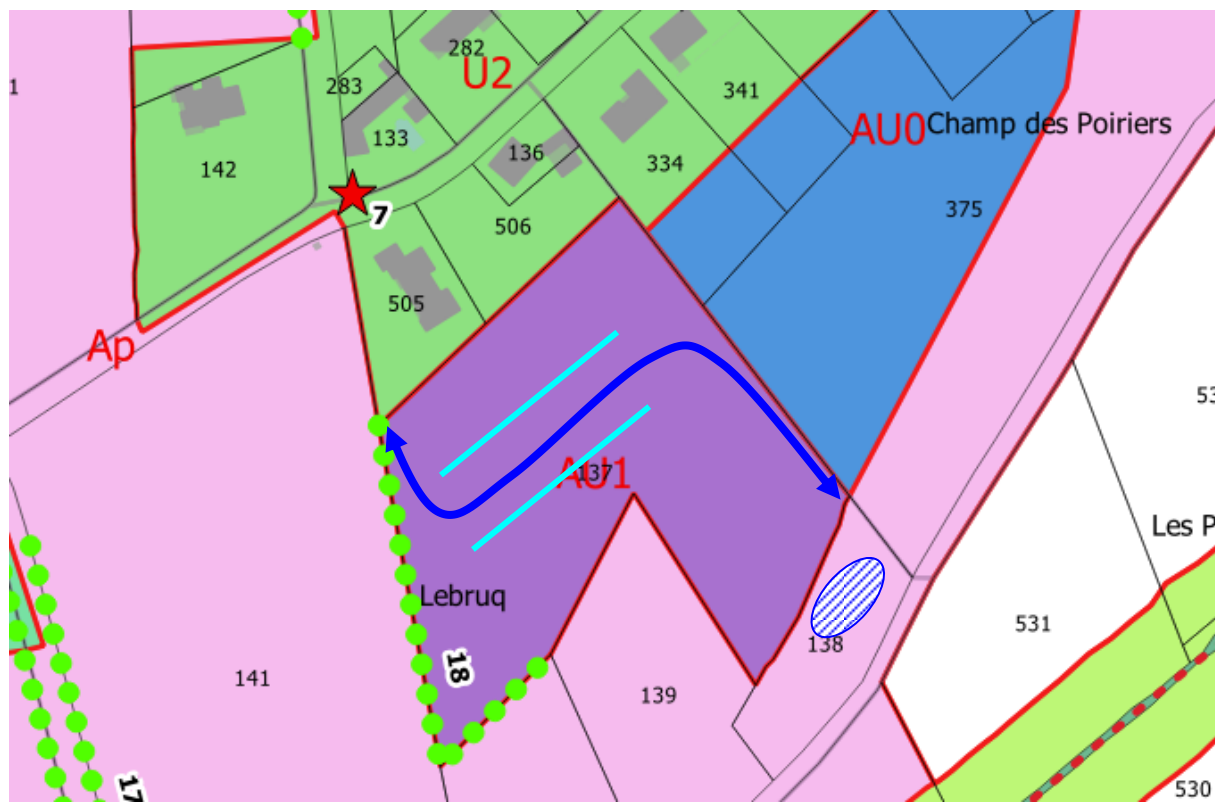
- Une liaison viaire est à mettre en place pour desservir les parcelles de manière à éviter la création d'impasse. Cette voie devra faire la liaison entre la voie qui dessert les logements sociaux et la zone AU0.
- L'orientation du bâti devra être parallèle à la voie à créer afin de donner un caractère urbain et structuré à ce secteur.
- La densité de construction doit permettre la réalisation d'un minimum de 8 lots ou logements
- Une haie devra être conservée entre la zone AU1 et le secteur Ap afin de marquer une transition entre l'espace urbain et agricole.
- La gestion des eaux pluviales sera assurée soit par un bassin tampon situé au Sud de la zone soit les eaux seront infiltrées sur le terrain.

Réseaux :

- Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir la zone AU1.
- Les réseaux secs sont présents en limite de la zone au niveau des logements communaux et devront être étendus sous la voie à créer.
- Le secteur sera en assainissement non collectif. Néanmoins un dispositif d'assainissement regroupé est possible.
- En matière de voirie et d'accès : la voie primaire devra permettre une circulation à double sens d'un gabarit suffisant et d'un traitement des abords qualitatif comportant une desserte piétonne sécurisée.

Programmation :

Le projet est réalisable dès l'approbation du PLU.

Plan des orientations d'aménagement et de programmation

- 18 Haie à conserver et à renforcer
- Orientation du bâti
- ↔ Voie à créer
- Gestion des eaux pluviales possible

**URBanisme Aménagement
et Développement Durable**

✉ Rue de Bezelles ZA de Roumagnac
81600 GAILLAC
☎ 05.63.41.18.43
sebastien.charruyer@urba2d.com



DEPARTEMENT DU TARN

COMMUNE DE BERNAC

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

*PLU approuvé par délibération du Conseil
Municipal en date du 02/11/2015*

Le Maire : M. Pascal HEBRARD



4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les zones d'ouverture à l'urbanisation, appelée AU (à urbaniser), sont le lieu privilégié du développement par des opérations d'aménagement d'ensemble.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies sur les zones ouvertes immédiatement à l'urbanisation (AU1).

Les orientations sont localisées à titre indicatif et s'appliquent en terme de compatibilité.

Le schéma d'aménagement ci-joint est établi sur la zone AU1 à vocation d'habitat. Il permet d'apprécier la composition du projet sur photo aérienne, montrant ainsi l'insertion de l'urbanisation dans la trame urbaine.

Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0, les orientations d'aménagement et de programmation seront fixées sur les bases des schémas d'aménagement présentés. Les zones AU0 ont vocation à reprendre les dispositions réglementaires de la zone AU1 lors de l'ouverture à l'urbanisation.

Le développement de la zone AU1 du village

Orientations :

- Une liaison viaire est à mettre en place pour desservir les parcelles de manière à éviter la création d'impasse. Cette voie devra faire la liaison entre la voie qui dessert les logements sociaux et la zone AU0.
- L'orientation du bâti devra être parallèle à la voie à créer afin de donner un caractère urbain et structuré à ce secteur.
- La densité de construction doit permettre la réalisation d'environ 8 à 10 logements
- Une haie devra être conservée entre la zone AU1 et le secteur Ap afin de marquer une transition entre l'espace urbain et agricole.
- La gestion des eaux pluviales sera assurée par un bassin tampon situé au Sud de la zone.

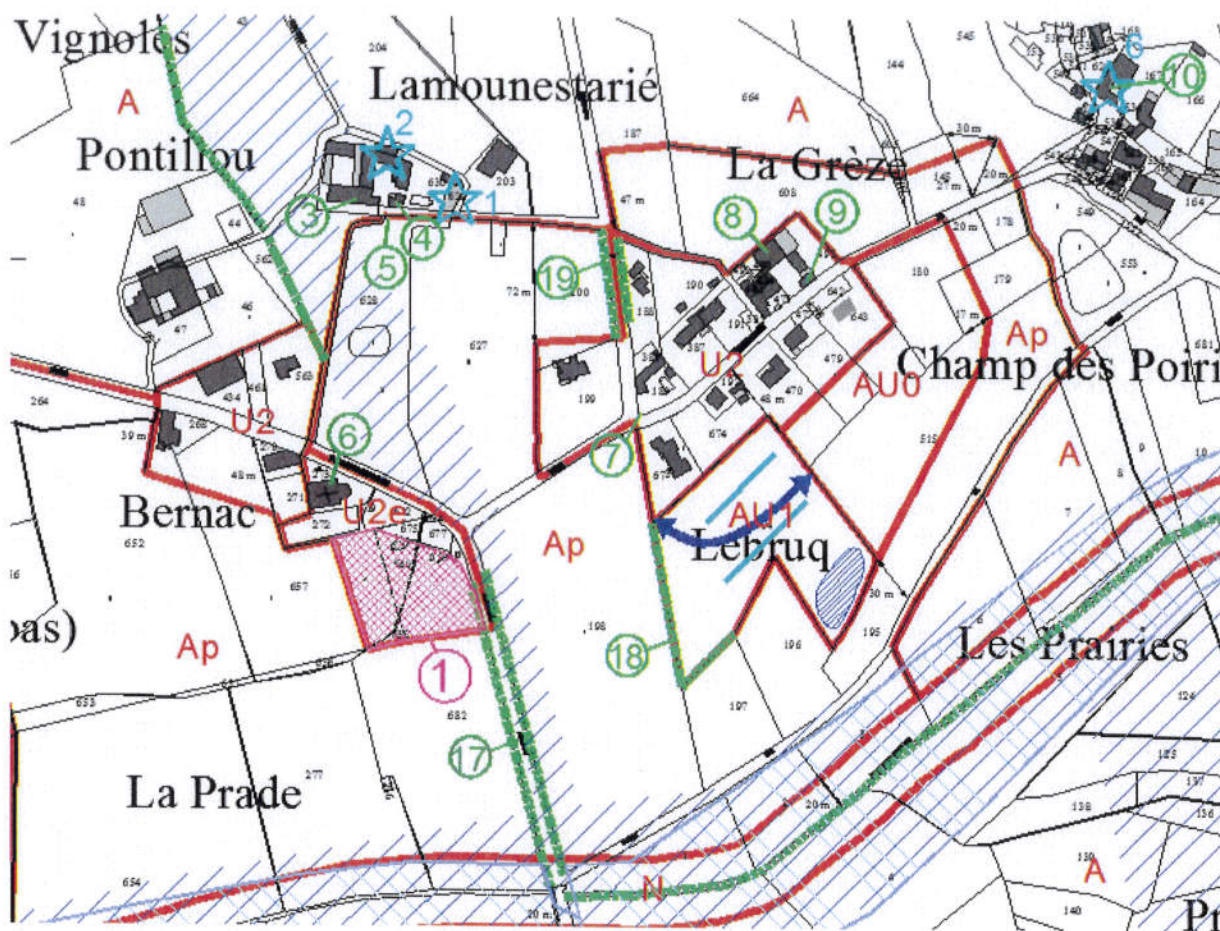
Réseaux :

- Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir la zone AU1.
- Les réseaux secs sont présents en limite de la zone au niveau des logements communaux et devront être étendus sous la voie à créer.
- Le secteur sera en assainissement non collectif. Néanmoins un dispositif d'assainissement regroupé est possible.
- En matière de voirie et d'accès : la voie primaire devra permettre une circulation à double sens d'un gabarit suffisant et d'un traitement des abords qualitatif comportant une desserte piétonne sécurisée.
- Une servitude de passage est à conserver le long de la haie pour desservir la parcelle 197.

Programmation:

Le projet est réalisable dès l'approbation du PLU.

Plan des orientations d'aménagement et de programmation



- ⑱ Haie à conserver et à renforcer
- Orientation du bâti
- ↔ Voie à créer
- ▨ Espace vert et gestion des eaux pluviales.