

DEPARTEMENT DU TARN
GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION



P.L.U.

**3^{ème} Modification du Plan Local
d'Urbanisme de Rabastens**

DOSSIER APPROUVE

**2 – Orientations d'Aménagement et
de Programmation**

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le
16 septembre 2024

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

2

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Cadre législatif et modalités d'application :

Article L151-6 du CU :

« 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 L151-7 du CU :

« 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. »

Article L152-1 du CU

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, **compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation**. »

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables.

Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette **opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité** (source GRIDAUH).

LA DRESSIERE

Envoyé en préfecture le 24/09/2024

Reçu en préfecture le 24/09/2024

Publié le 24/09/2024

ID : 081-200066124-20240916-150_2024-DE



Localisation du secteur de la Dressière :



LA DRESSIERE

Envoyé en préfecture le 24/09/2024

Reçu en préfecture le 24/09/2024

Publié le 24/09/2024

ID : 081-200066124-20240916-150_2024-DE



Orientation d'aménagement et de programmation :

CONTEXTE / ETAT DES LIEUX

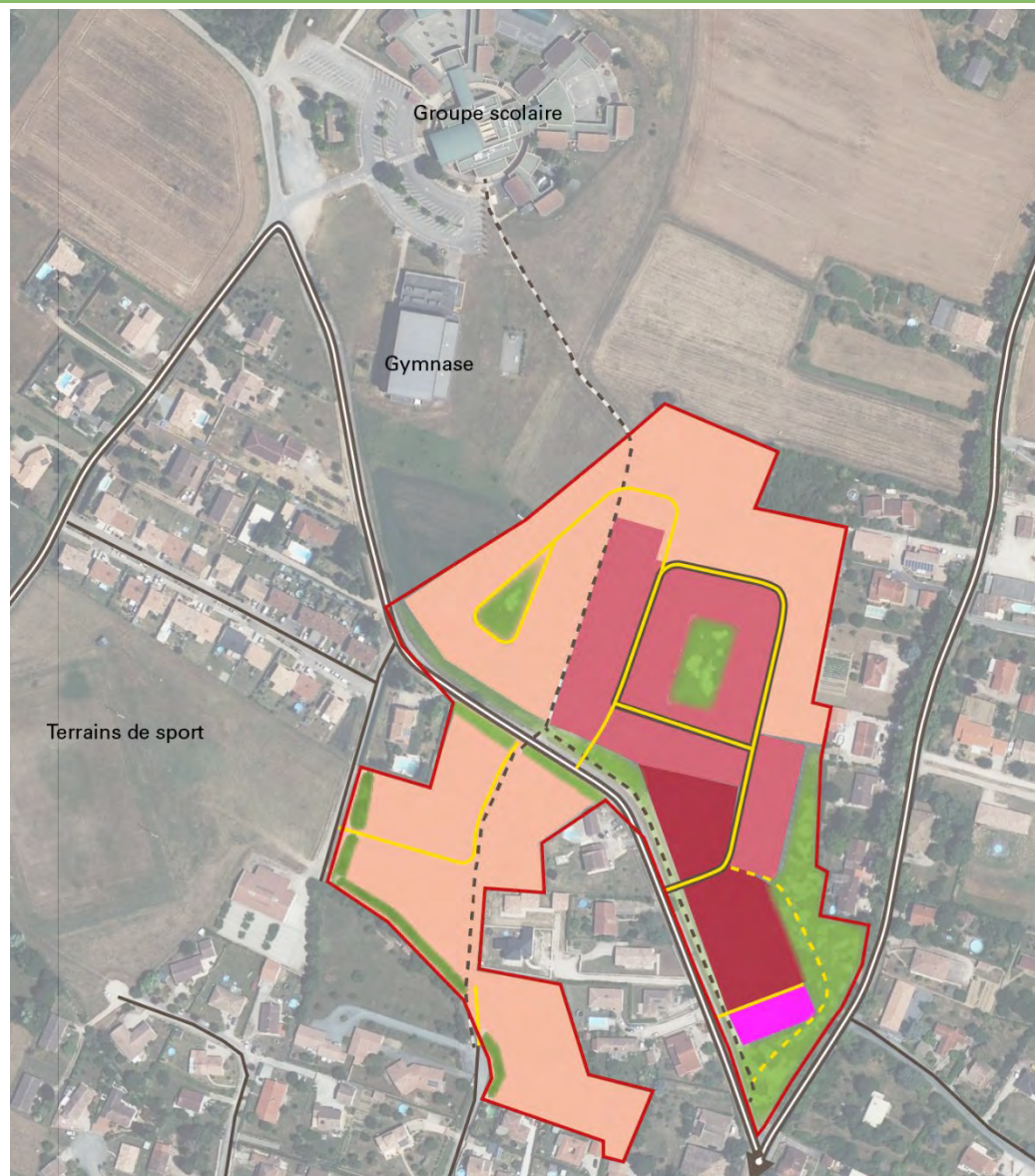
- Voie principale
- Voie secondaire
- Cheminement doux

AMENAGEMENTS ATTENDUS:

- Périmètre de l'OAP
- Voie principale
- Voie secondaire
- Cheminement doux
- Espaces libres plantés, de détente et de gestion des eaux pluviales

PROGRAMMATION :

- Habitat individuel (12/18 logements / ha)
- Habitat individuel dense (20/40 logements / ha)
- Habitat intermédiaire ou collectif
- Commerces et/ou services



Commune de Rabastens



Plan Local d'Urbanisme



3 - Orientations d'Aménagement

Délibération en Conseil Municipal lançant la révision : 14 Avril 2008

Projet arrêté par le Conseil Municipal : 1er Juillet 2010

Projet approuvé par le Conseil Municipal : 29 juin 2011

Modification n° 1 approuvée par le Conseil Municipal : 06 Juin 2012

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
Préambule : portée du document	3
1- Principes d'Aménagement	5
2 - Orientation d'Aménagement de La Dressière	8
3 - Orientation d'Aménagement de Fongrave	10
4 - Orientation d'Aménagement de Berou	12
5 - Orientation d'Aménagement de Raust	14
6 - Orientation d'Aménagement de Vertus	16
7 - Orientation d'Aménagement de Saint-Gery	18
8 - Orientation d'Aménagement de Foncoussiere	20

PREAMBULE : PORTEE DU DOCUMENT

Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme [...].

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Article L.123-5 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n° 2009-323 du 25 mars 2009 - art. 44

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1 et avec leurs documents graphiques. »

Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

Il fixe les grands principes d'équilibre, de diversité et de respect de l'environnement et incite les collectivités, dans le cadre de l'élaboration de leur Plan Local d'Urbanisme notamment à déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre les espaces urbains, naturels et agricoles.

Le Plan Local d'Urbanisme de Rabastens, en phasant l'ouverture à l'urbanisation, veille à maîtriser le développement urbain et à garantir une adéquation entre la croissance démographique, les besoins à satisfaire et la capacité d'accueil des équipements existants et programmés.

Opposabilité du présent document

→ Les orientations à caractère opposable, en termes de compatibilité

Les orientations à caractère opposable (en terme de compatibilité) visent à orienter le développement de certaines zones urbaines ou des zones à urbaniser ouvertes (AU). 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.

1- PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le principe de continuité urbaine

- Créer des espaces à vocation résidentielle, en lien avec le centre-ville (pôle d'équipements et de commerces).
- Créer une cohérence de densités, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : des densités échelonnées entre celles relativement forte du centre ville et celles relativement faibles des extensions pavillonnaires.
- Créer une cohérence dans l'implantation du bâti (favoriser l'alignement sur les parties les plus urbaines pour favoriser la création de fronts bâtis et laisser plus de souplesse sur les quartiers pavillonnaires).

Le principe de mixité sociale et urbaine

- Créer une offre diversifiée en logements : petit collectif, maisons mitoyennes, maisons individuelles sur petites parcelles.
- Favoriser la création de services et équipements de proximité de manière à assurer une mixité des fonctions urbaines.

Le principe d'accessibilité et de lisibilité des réseaux de desserte

- Aménager et sécuriser les accès directs sur le RD988 et les voies les plus empruntées
- Recalibrer certaines voies de desserte principale
- Créer une desserte résidentielle adaptée à chaque secteur de développement notamment à partir de chemins non carrossables existants et favoriser la création de cheminement piétons / cycles (qui peut être distinct).
- Créer des dessertes internes (venelles) réservées aux piétons et automobiles des riverains.
- Créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même de nouveau quartier et de créer des liens avec le centre-ville et les équipements structurants, notamment ceux du secteur de La Dressière.
- Etoffer le maillage de cheminements piétons, sur la base des chemins agricoles existants.
- Créer des espaces publics carrossables pour faciliter le stationnement des résidents.
- Renforcer les fossés (noues) existants, en accompagnement de la voirie.

Voies de faible emprise, ayant un rapport d'échelle avec le site, qui suffisent à desservir les secteurs constructibles.
Voies d'usage partagé où chacun trouve sa place.



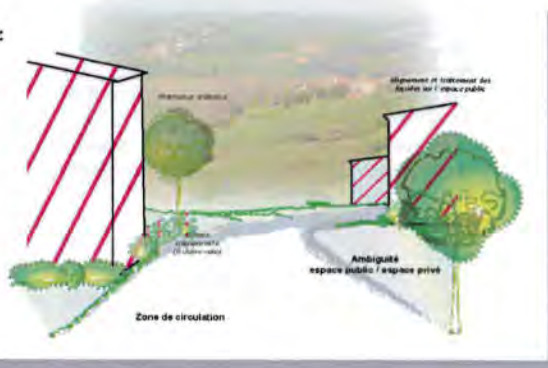


Le principe d'intégration paysagère par la mise en scène de vues et perspectives

- Ménager des espaces libres sur les futurs secteurs à urbanisés afin de préserver les vues lointaines sur la ville de Rabastens ou sur le Tarn.

Mise en scène de perspectives depuis un espace public irrégulier, ambigu, présentant des décrochés

Création d'un espace public où la limite avec l'espace privée est volontairement rendue floue et ambiguë grâce à des décrochements enherbés : ces espaces créent des ouvertures sur le paysage, cassent la monotonie des perceptions et des implantations des constructions pourtant à l'alignement ...



Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal

- Préserver les arbres existants.
- Créer des espaces publics végétalisés « tampons » entre les espaces urbanisés et les espaces naturels ou agricoles.
- Préconiser les clôtures végétales (haies vives) en limites parcellaires. Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privatifs) et d'agrémenter les liaisons douces.
- Traiter en jardins les fonds de parcelles des terrains (reprise du motif paysager des jardins en cœurs d'îlots du centre ville).

Le principe du respect du patrimoine existant

- Préserver les vergers ou vignes existants.
- Préserver le patrimoine bâti existant : la chapelle, la fontaine, les cabanes de vignes.

Le principe d'affirmation d'appartenance à un hameau

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec les constructions existantes.
- Maintenir une densité faible, en lien avec l'environnement immédiat (espaces agricole et naturel).
- Intégrer les constructions dans la pente et éviter d'adapter le terrain à la construction (ce qui supposerait des terrassements trop importants et des effets « plate-formes » dévalorisants).

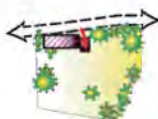
Préférer ...

Suivre les lignes de niveau pour souligner, à la manière de terrasses mises en scène, les ondulations du terrain naturel.

ou

A l'inverse, desservir le site perpendiculairement à la pente pour cadrer des perspectives sur des panoramas intéressants.

Rapprocher de la voie les garages pour que les accès depuis l'espace publics soient les plus "légers" possibles.
Utiliser les terrasses latérales.



Eviter ...



Les accès éloignés des voies publiques qui donnent lieu à des modifications importantes du terrain (impact fort) et à des surcoûts de réalisation

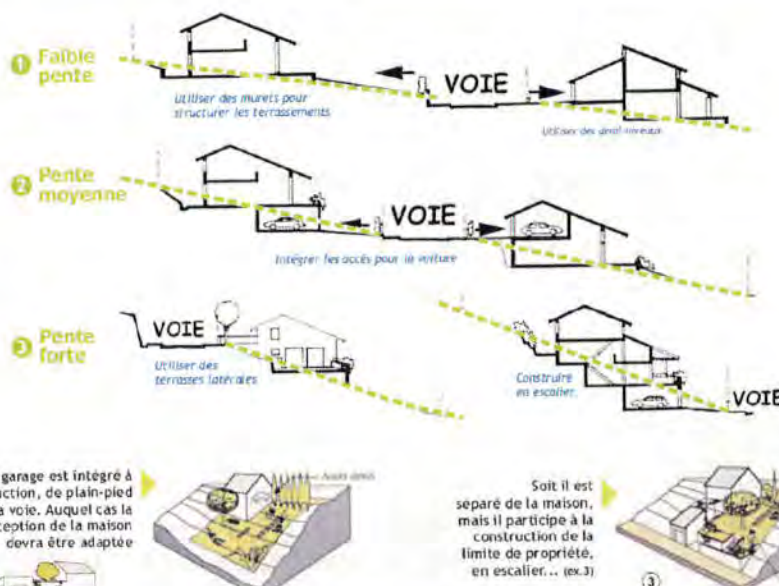


Réduire les terrassements (déblais, remblais, enrochement, ...) à leur minimum pour valoriser les irrégularités et les spécificités du terrain naturel, en pente.

Orienter les constructions en haut de pente et les jardins en bas de pente pour profiter d'un ensoleillement maximal.

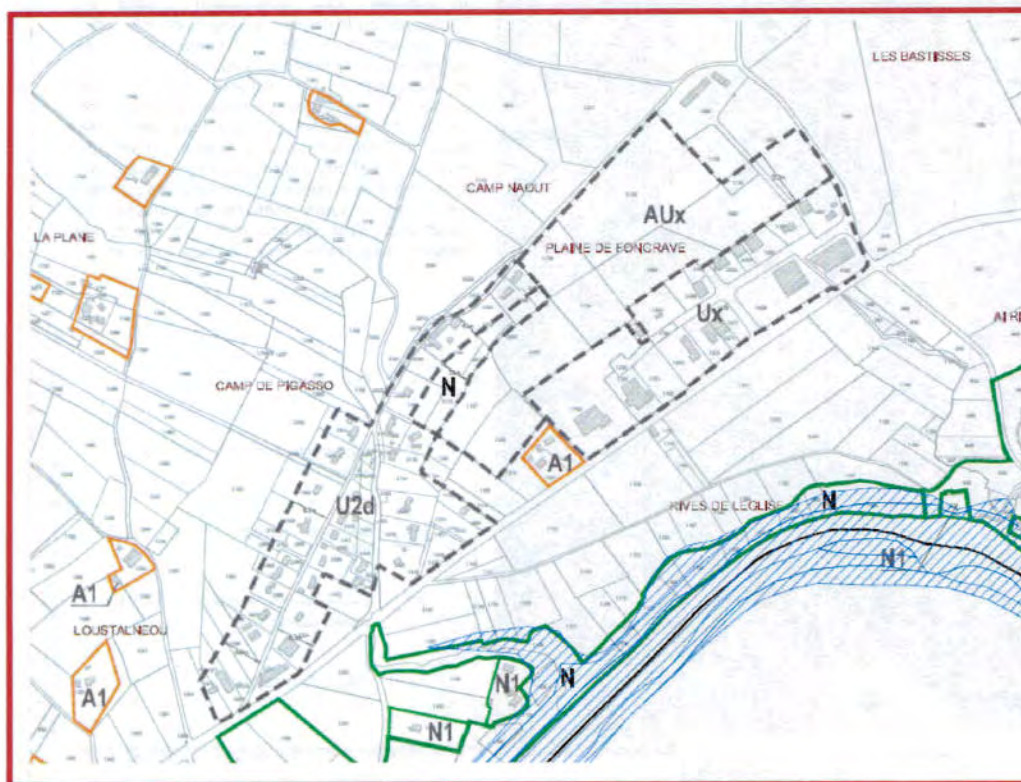
Les terrassements (déblais, remblais, enrochement ...) trop importants, modifiant de manière très visible le terrain naturel.

Les implantations des constructions au Nord ou dans les bas de pente ombragées et humides



3 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE FONGRAVE

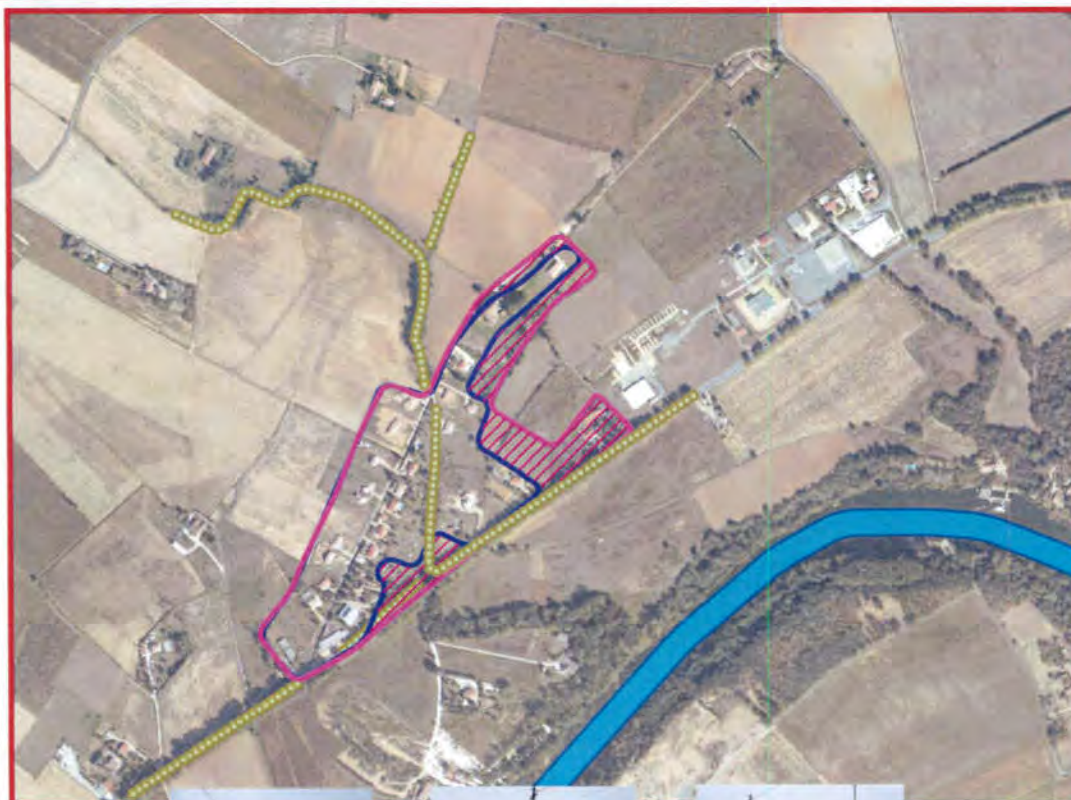
Localisation Secteur de Fongrave



CITADIA

Orientation d'Aménagement - Fongrave

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Commune de Rabastens



Le secteur de Fongrave ne constitue pas réellement un hameau. Une urbanisation linéaire s'est développée au fil des ans le long du chemin rural dit "de Rabastens à Ladin". Ce secteur accueille aujourd'hui une vingtaine d'habitations.

Le précédent PLU envisageait de très grandes possibilités d'extensions. Il semble cohérent d'arrêter l'urbanisation sur la limite physique que représente le fossé, à l'Est du hameau (partie basse, le long de la RD988). Il est par contre envisagé d'autoriser le comblement des quelques parcelles résiduelles au coeur des secteurs bâtis (dents creuses). Une densification n'est pas souhaitable compte tenu des équipements présents (réseaux d'eau, voirie, etc.).

CONSTATS

— Cours d'eau

— Alignements structurants (haies, bocage, ripisylve, ...)

ENJEUX- PRECONISATIONS

— Délimitation des futures zones urbaines (PLU 2010)

— Délimitation des zones urbaines du PLU en vigueur actuellement

— Arrêt de l'urbanisation.



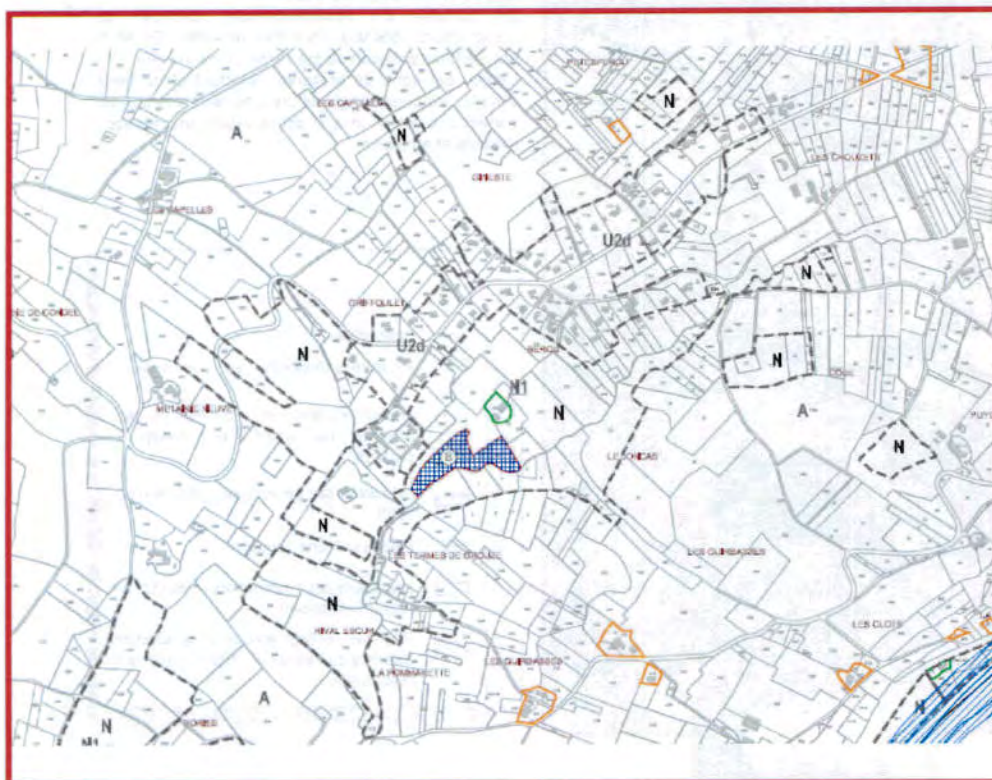
Mars 2010

CITADIA

Source : Citadia, IGN (Photo aérienne)

4 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE BEROU

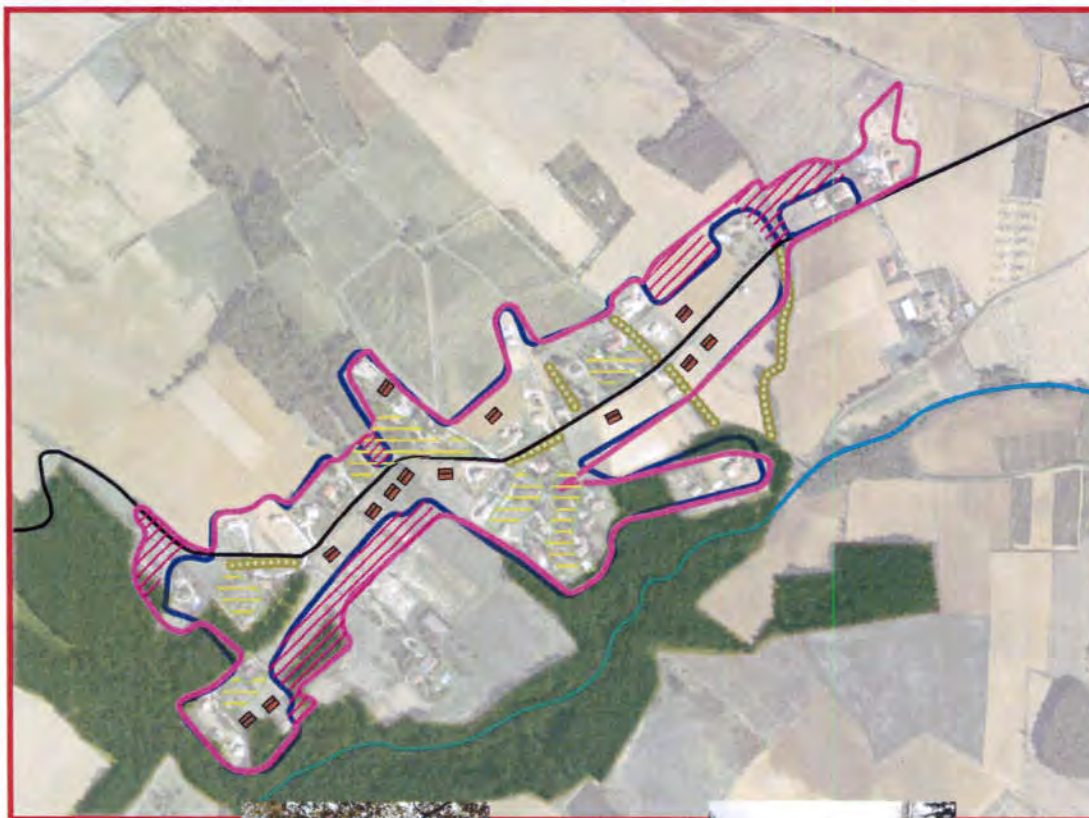
Localisation Secteur de Berou



CITADIA

Orientation d'Aménagement - Hameau de Berou

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Commune de Rabastens



Le hameau de Berou s'est développé linéairement le long de la voie au fil des décennies. Ce hameau est essentiellement composé de constructions récentes voire très récentes. En effet, une certaine pression se fait sentir sur ce secteur. L'enjeu est donc de préserver l'existant et de venir combler les quelques dents creuses restantes tout en portant une attention à la préservation des espaces naturels et agricoles.

CONSTATS

- Cours d'eau
- Alignements structurants (haies, bocage, ripisylve...)
- Jardins, espaces de respiration ou de transition par rapport à la campagne à conserver

ENJEUX - PRECONISATIONS

- Délimitation des futures zones urbaines (PLU 2010)
- Préserver l'écrin paysager
- Délimitation des zones urbaines du PLU en vigueur actuellement
- Préserver l'activité agricole et la structure historique du hameau en limitant l'ouverture à l'urbanisation.



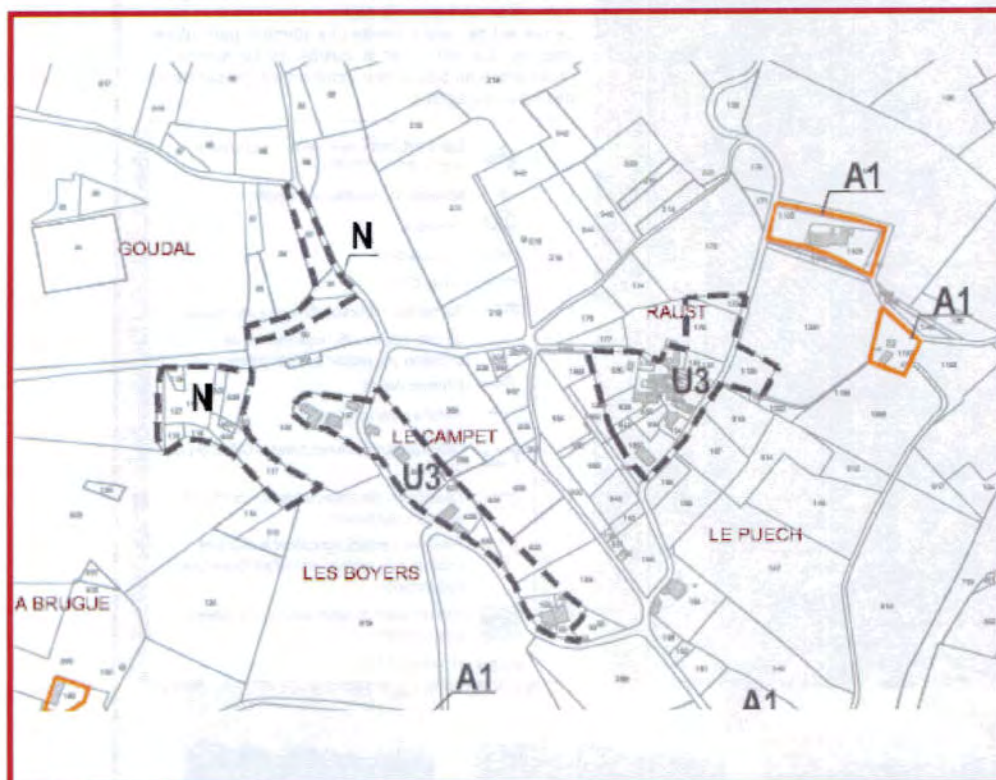
CJ Février 2009

CITADIA

Source : Citadia, IGN (Photo aérienne)

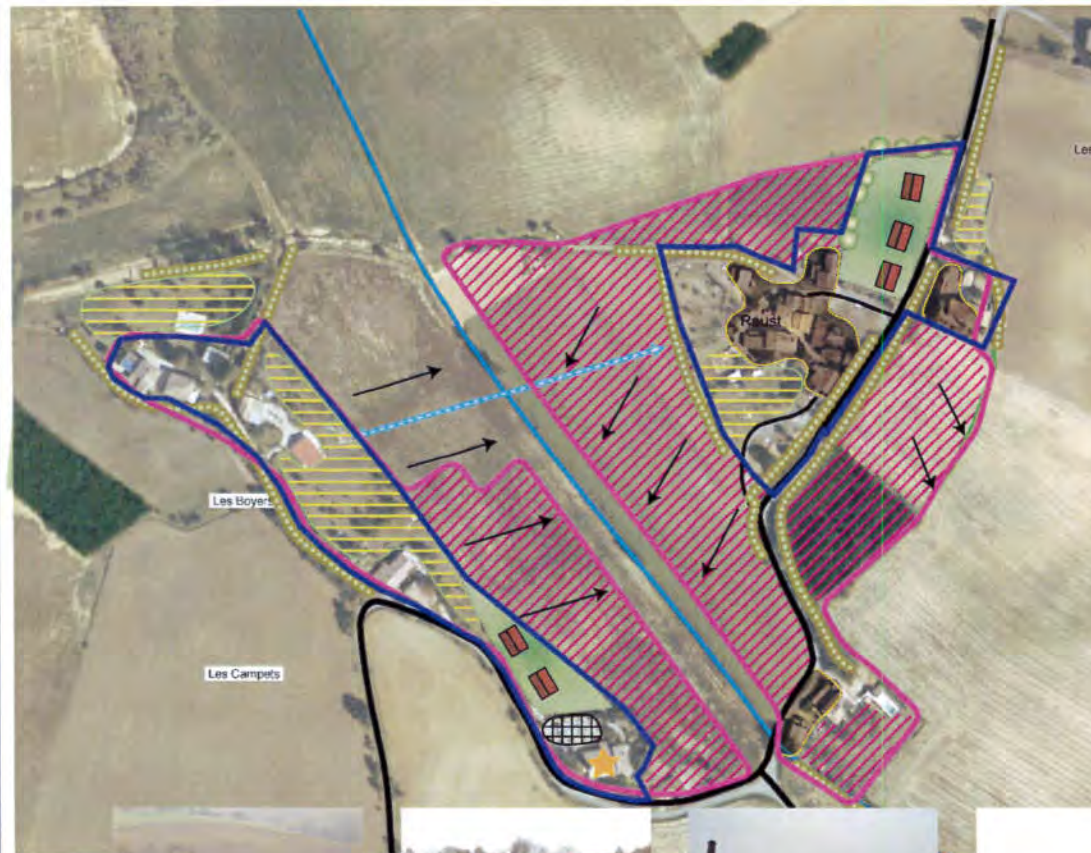
5 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE RAUST

Localisation Secteur de Raust



CITADIA

Orientation d'Aménagement - Hameau : Raust

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Commune de Rabastens

Raust est un hameau éclaté, traversé par un ruisseau, et caractérisé par un petit noyau villageois. Le PLU actuellement en vigueur prévoit l'ouverture à l'urbanisation de grandes parcelles agricoles. Or, il serait intéressant de préserver la structure actuelle du hameau au caractère agricole.

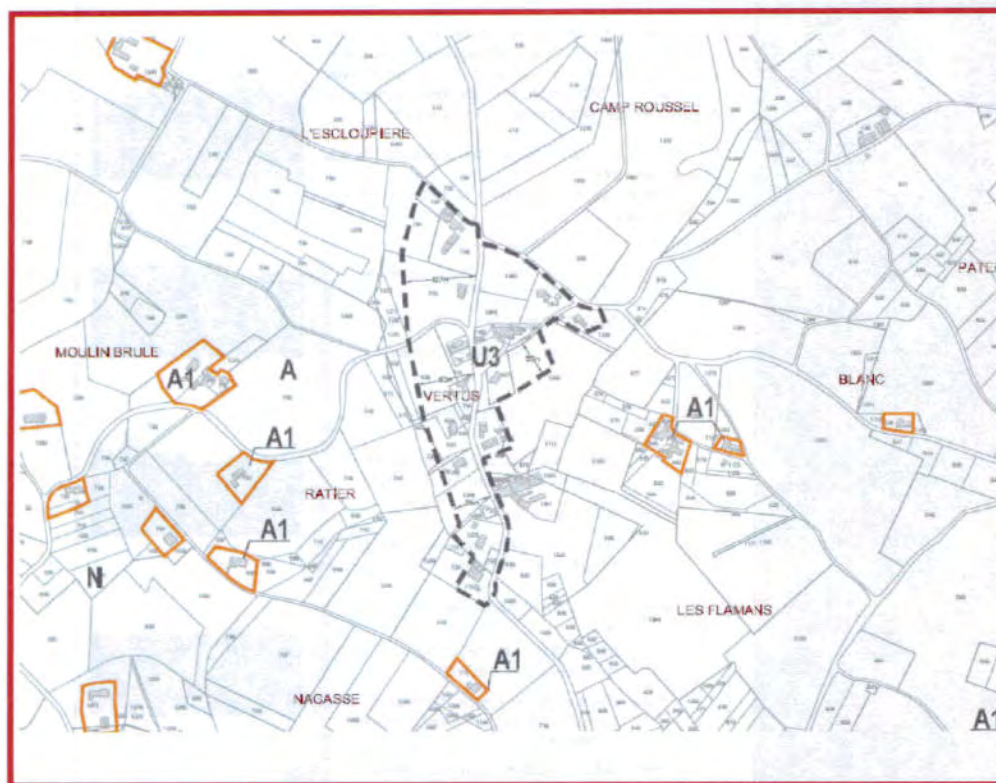
Le respect de celle-ci mérite une attention particulière pour ne pas détériorer la qualité de ce hameau : implantation du bâti, valeur patrimoniale, préservation des haies bocagères...

- CONSTATS**
- Bâti traditionnel (corps de ferme, maison de maître, hameau agricole, centre ancien)
 - Monuments identitaires (chapelle)
 - Cimetière
 - "Covisibilités"
 - Cours d'eau
 - Alignements structurants (haies, bocage, ripisylve...)
 - Jardins, espaces de respiration ou de transition par rapport à la campagne
 - Espaces boisés
 - Relief à gérer (pentes)
- ENJEUX-PRÉCONISATIONS**
- Délimitation des futures zones urbaines (PLU 2010)
 - Délimitation des zones urbaines du PLU en vigueur actuellement
 - Préserver l'activité agricole et la structure historique du hameau en limitant l'ouverture à l'urbanisation
 - Préconisation d'implantation des nouvelles constructions
 - Haies à créer

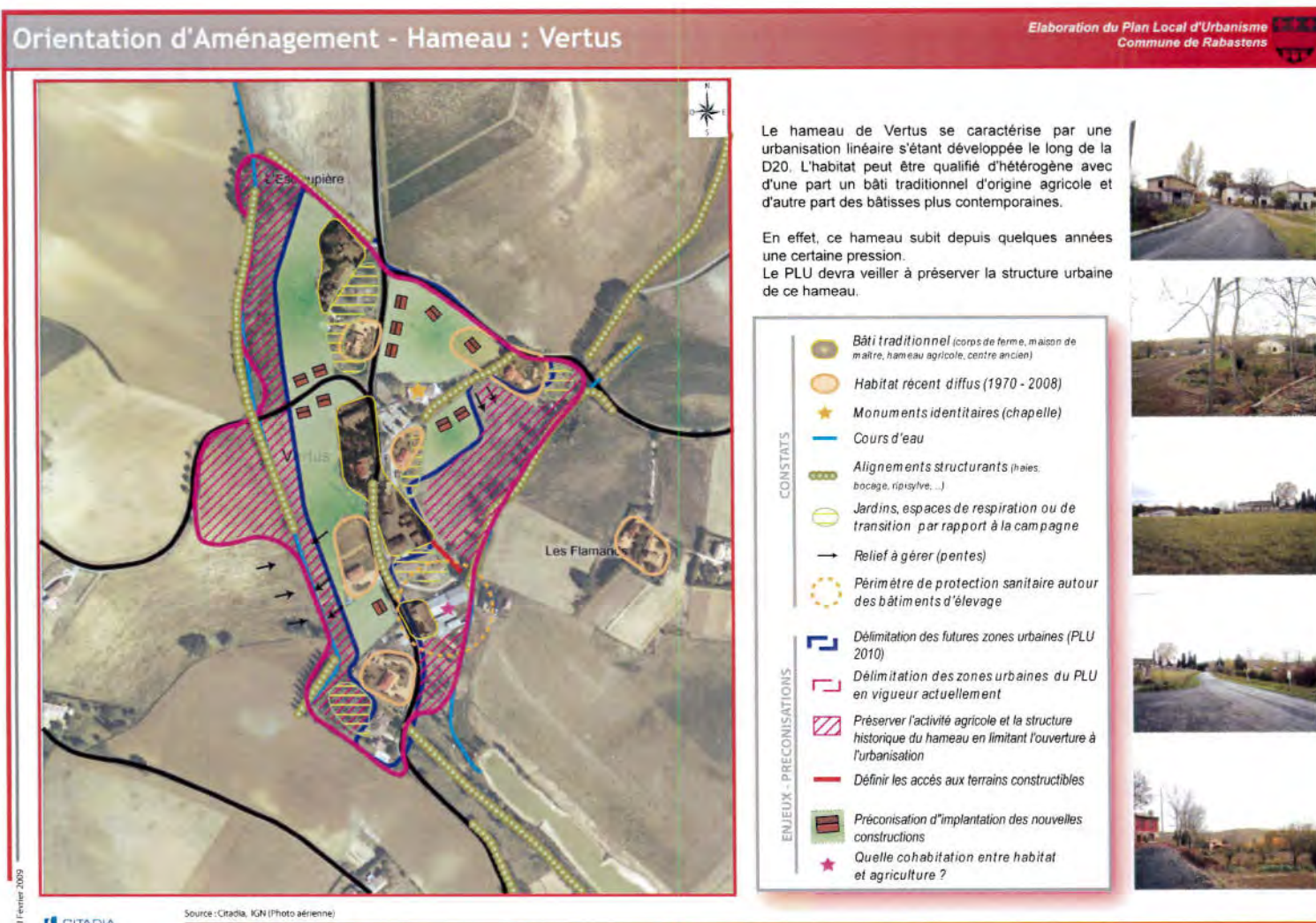


6 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE VERTUS

Localisation Secteur de Vertus

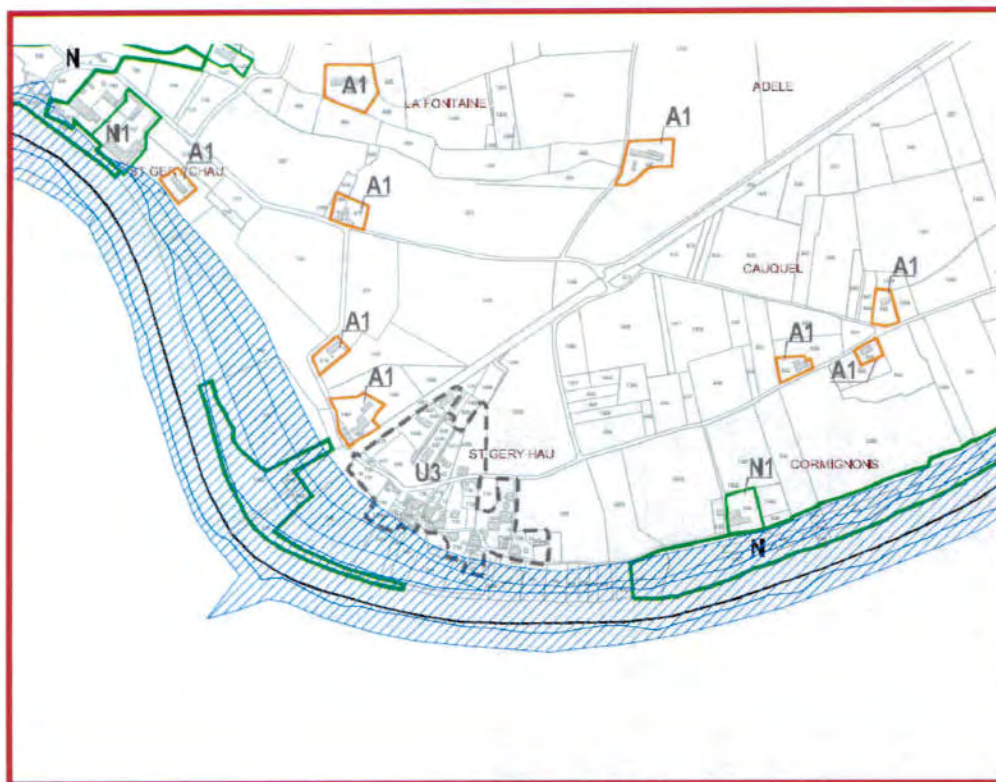


CITADIA

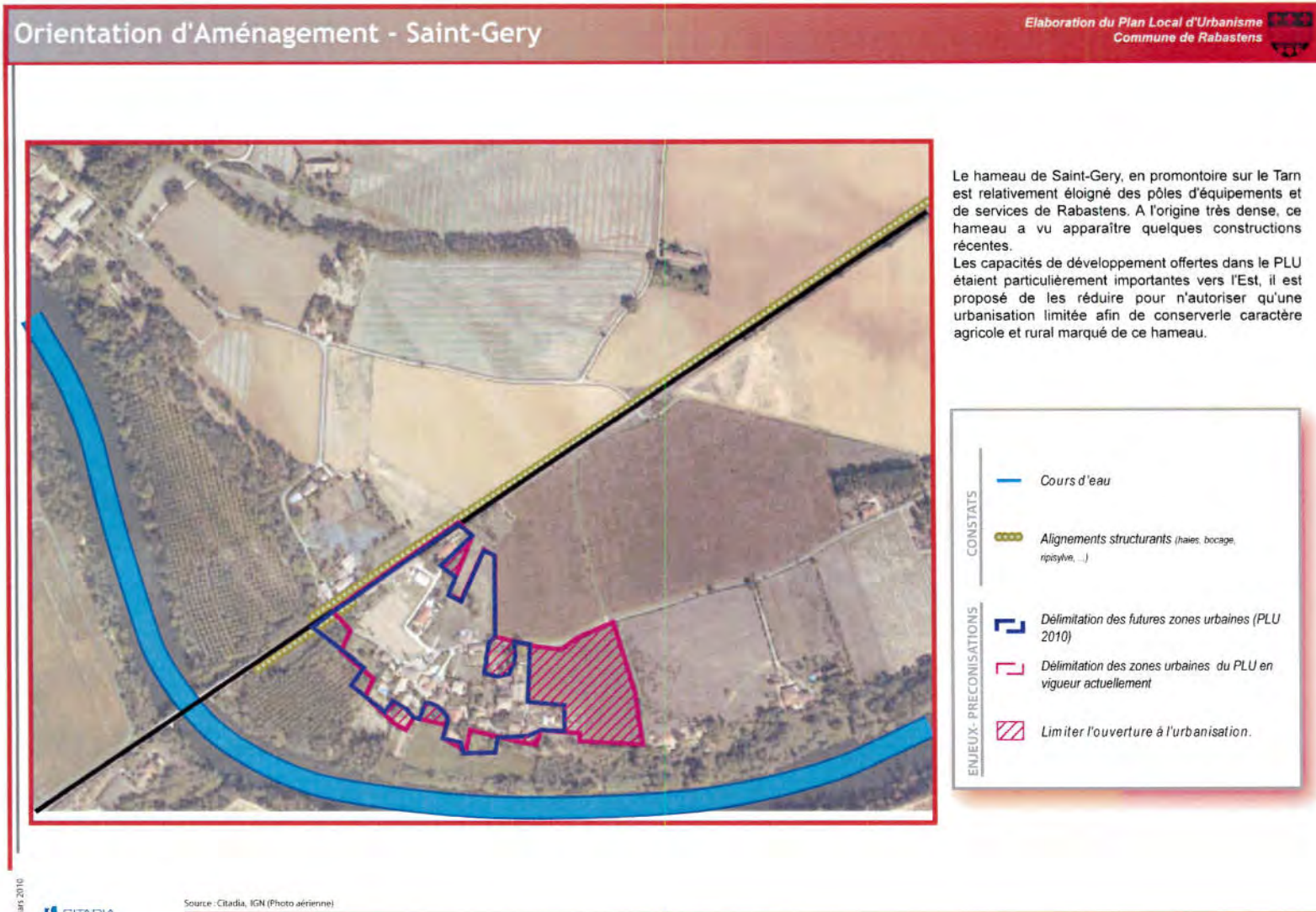


7 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE SAINT-GERY

Localisation Secteur de Saint-Gery



CITADIA



8 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE FONCOUSSIÈRE

Les projets de constructions à vocation économique autorisés sur le site devront veiller à s'insérer dans le paysage sensible de la zone Aux, en entrée de ville, aux abords de la RD988. Afin d'assurer un développement qualitatif de ce secteur, sont notamment imposés :

Concernant les aménagements :

- la création d'un seuil important entre la route et les espaces de stationnement afin de limiter la perception des véhicules depuis l'axe de la RD988
- la mise en place d'un masque paysager sans surélévation, densément boisé mais percé à plusieurs reprises pour limiter la perception sur l'espace d'activités sans pour autant créer un « mur végétal ».
- la mise en place d'un parking en « L », compartimenté par des bandes végétalisées suffisamment larges en veillant notamment à intégrer des arbres de haute tige à feuille caduques
- requalifier l'entrée, en prévoir deux dans un premier temps puis, une fois le giratoire réalisé, ne conserver qu'une entrée
- intégrer des circulations douces sur l'ensemble des espaces aménagés
- intégrer la gestion du pluvial (fossés et bassins paysagers)

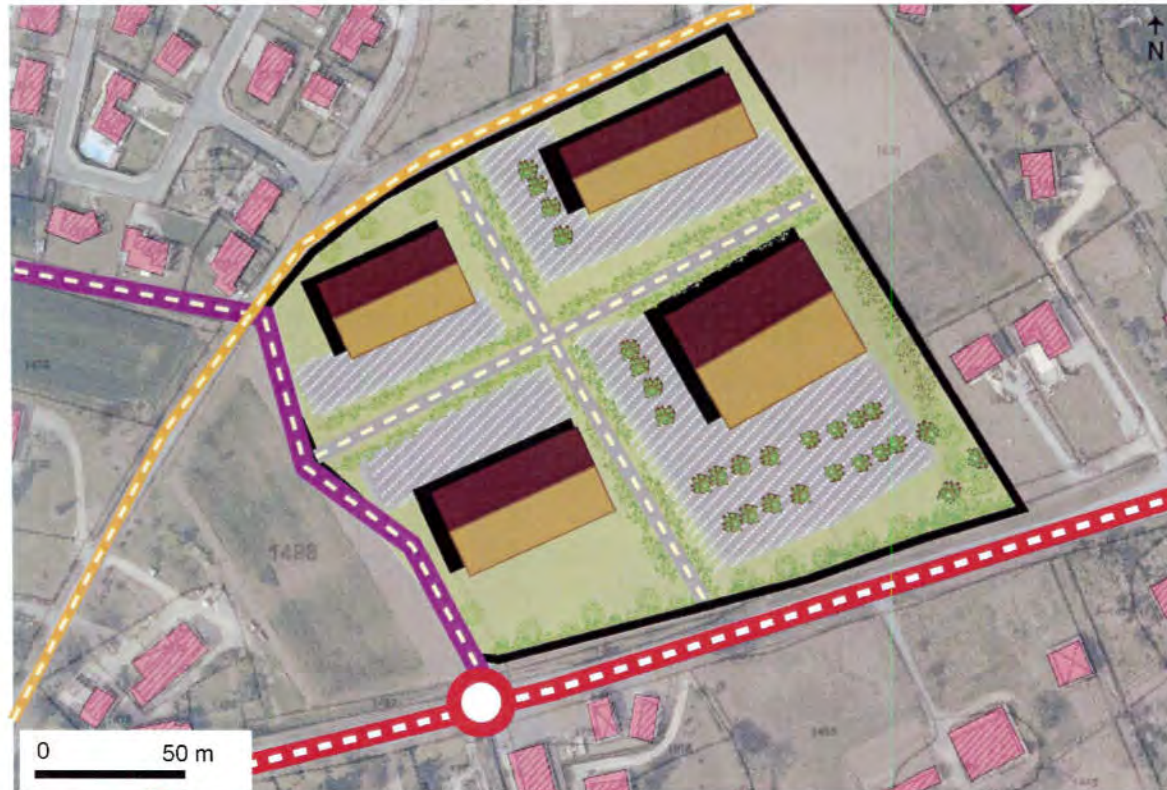
Concernant la végétalisation :

- la mise en place d'une palette végétale et d'un plan de plantation adapté au site et à la région Rabastinoise
- l'implantation d'une végétation importante en limite nord est du site afin de limiter l'impact de l'ensemble commercial en entrée de ville depuis Gaillac
- la plantation de haies épaisses et champêtres, de végétaux mixtes pour assurer une séparation qualitative avec les espaces riverains
- la plantation des espaces servant à gérer les eaux pluviales (végétaux hygrophiles) en veillant à maintenir des pentes douces et à intégrer le dispositif au cœur du projet

Concernant les bâtiments :

- la création de 2 façades très travaillées à l'Est et au Sud (RD988 et parking intérieur) en veillant à limiter la hauteur des bâtiments au maximum (facilité par la création du seuil évoquée ci-dessus)
- la création d'un accès principal au magasin depuis le cœur de la zone afin de favoriser l'implantation d'autres entreprises et de créer une dynamique de site. L'objectif premier étant que le site se développe et qu'il ne serve pas à accueillir une seule enseigne
-

Orientation d'Aménagement - Zone d'activités d'entrée de Ville



Principes d'aménagement adaptés au site

"Esprit" à respecter (caractère opposable)
art. R.123-1, R.123-3-1 et R.123-6 du Code de l'Urbanisme

-  Desserte principale
-  Desserte secondaire
-  Voie de desserte interne à la zone
-  Future voie (emplacement réservé inscrit au PLU)
-  Création et sécurisation de carrefour
-  Accompagnement végétal à créer
-  Principe d'implantation des constructions : orientation du faitage à respecter
-  Principe de positionnement des parkings

Commune de Rabastens, Plan Local d'Urbanisme