

Règlement d' Urbanisme – PLU de Salvagnac

Intégrant la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

OAP liées à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU	p. 2
--	------

OAP liées à la modification simplifiée	p. 9
--	------

OAP originales	p. 13
----------------	-------

Envoyé en préfecture le 24/09/2024

Reçu en préfecture le 24/09/2024

Publié le 24/09/2024

ID : 081-200066124-20240916-153_2024-DE

SLO



URBanisme Aménagement et Développement Durable

📍 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

MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SALVAGNAC AVEC LA DECLARATION DE PROJET N°1

Mise en compatibilité du PLU de Salvagnac avec la déclaration
de projet n°1 approuvée par délibération du Conseil
Communautaire en date du 16/09/2024

Le Président : M. SALVADOR Paul

Pour le Président,
Par délégation au Vice-Président,
Jean-François BAULES

4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MISES EN COMPATIBILITE

Les zones d'ouverture à l'urbanisation, appelées AU1 et AU2, sont le lieu privilégié du développement par des opérations d'aménagement d'ensemble.

Les orientations d'aménagement sont définies sur les zones ouvertes immédiatement à l'urbanisation (AU1, AU2 et AUX1) ainsi que sur la zone U2.

Les orientations figurant en pièce 4.1 sont localisées à titre indicatif et s'appliquent en terme de compatibilité.

Les schémas d'aménagement ci-joints sont établis sur l'ensemble des zones AU à vocation d'habitat. Ils permettent d'apprécier la composition du projet sur photo aérienne, montrant ainsi l'insertion de l'urbanisation dans la trame urbaine et le raccordement aux différents réseaux sur fond cadastral. Une coupe en travers des voies à créer ou à aménager illustre également les différentes zones de projet.

Lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU0, les orientations d'aménagement 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 bourg (Secteurs AU1a et AU1b)

Les secteurs AU1a et AU1b peuvent être aménagés séparément.

Orientations :

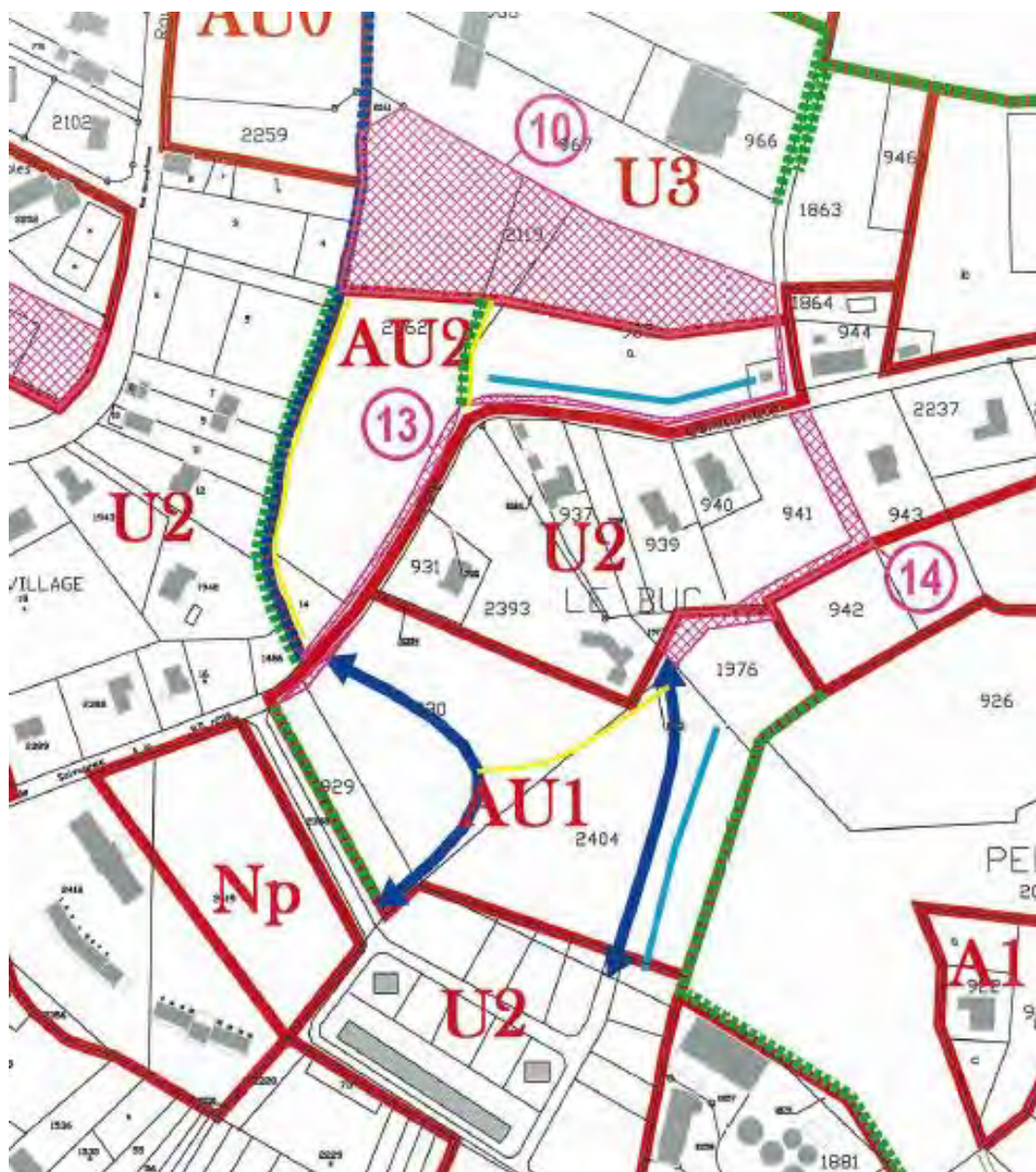
- Une liaison viaire est à mettre en place pour desservir les parcelles de manière à éviter la création d'impasse. Cette voie devra faire la liaison entre la voie du lotissement communale au sud et l'emplacement réservé au Nord. Ceci permettra de créer un lien avec l'arrière des constructions existantes.
- La forme urbaine de cette zone devra privilégier un parcellaire en lanière (parcelle d'environ 20 mètres de larges mais plus longue) afin de favoriser l'implantation des constructions en mitoyenneté ou en logement collectif. Ceci aura pour effet de conserver des espaces d'intimité à l'arrière des constructions plus importants. 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 de 15 à 20 logements
- Une haie devra être mise en place entre le secteur AU1a et le secteur Ap afin de maintenir les sols et marquer une transition entre l'espace urbain et agricole.

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 du lotissement communal.
- Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif. Une extension du réseau sera réalisée sous la voie à créer.
- 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.



Légende

- Limite des zones et secteurs
- Zone inondable (Cartographie informative)
- Emplacement réservé
- 1 Numéro d'opération
- Haies à conserver (L123-1-5-7è du CU)
- Monuments à conserver (L123-1-5-7è du CU)
- Fossé à conserver (L123-1-5-7è du CU)
- ↔ Voie à créer
- Accès à aménager
- Liaison douce à créer
- Haies à créer ou à renforcer
- Orientation du bâti à privilégier

Le développement de la zone AU2 au nord du bourg

Orientations :

- Les abords de la voie devront être aménagés de telle sorte que les accès soient groupés par deux. Les aménagements comporteront une structure végétale devant la clôture des lots qui devra être homogène.
- La forme urbaine de cette zone devra privilégier un parcellaire en lanière (parcelle d'environ 20 mètres de larges mais plus longue) afin de favoriser l'implantation des constructions en mitoyenneté ou en collectif. Ceci aura pour effet de conserver des espaces d'intimité à l'arrière des constructions plus importants. L'orientation du bâti devra être parallèle à la voie afin de donner un caractère urbain et structuré à ce secteur.
- Une liaison douce sera créée le long du ruisseau. Cette disposition permettra une meilleure utilisation des équipements (école, salle polyvalente) et favorisera les liens entre les populations.
- La densité de construction doit permettre la réalisation de 10 à 12 logements

Réseaux :

- Le réseau AEP est présent sous la voie en place.
- Les réseaux secs sont présents
- Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Programmation :

Le projet est réalisable dès lors que l'emplacement réservé aura été aménagé.

Le développement de la zone UX

Orientations :

- A l'Ouest de la voie communale, la liaison viaire à créer permettra de desservir la zone AUX0. Elle devra être dimensionnée pour le passage des poids lourds
- Les haies seront conservées sur le pourtour de la zone UX afin de limiter l'impact des constructions vue depuis la RD999 et des habitations voisines. La conservation des haies pourra être adaptée au projet d'aménagement de la zone.
- Un aménagement paysager des abords de la voie à créer sera réalisé par une structure végétale devant la clôture des lots.
- Les zones de dépôt de matériaux devront être positionnés à l'arrière des bâtiments qui seront en façade de la voie communale

Réseaux :

- Le réseau AEP est présent sous la voie communale.
- La zone UX n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif.
- Les accès aux lots à créer devront être regroupés par deux sur la voie actuelle.
- Une liaison piétonne permettra d'accéder à la zone depuis le village
- La partie Nord sera réservée à la gestion des eaux pluviales pour l'ensemble des zones UX, AUX1 et AUX0

Programmation :

Le projet est réalisable dès l'approbation du PLU. Le phasage du développement s'organisera ainsi :

Phase 1 : zone UX

Phase 2 : zone AUX1



Voie à créer	→	Haie à conserver	-----	Haie à créer	-----
Espace vert à aménager		Gestion des eaux pluviales			
Espace de stationnement mutualisé		Accès regroupés			
Liaison piétonne à créer	---				

Le développement de la zone AUX1

Orientations :

- La voie à créer permettra de desservir la zone AUX0.
- Une haie sera créée sur la partie Ouest et Sud de la zone AUX1 afin de limiter l'impact des constructions vue depuis le bourg. Cette haie constituera une zone de transition végétale avec l'espace agricole.
- Un espace de stationnement mutualisé permettra de limiter les surfaces artificialisées à l'intérieur de chaque lot

Réseaux :

- Le réseau AEP est présent sous la voie communale et sera prolongé sous la voie à créer, pour desservir la zone AUX1 et AUX0.
- La zone AUX1 n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif.
- La voie à créer devra être dimensionnée pour le passage des poids lourds
- Les zones de dépôt de matériaux devront être positionnés à l'arrière des bâtiments qui seront en façade de la voie à créer

Programmation :

Le projet est réalisable dès l'approbation du PLU. Le phasage du développement s'organisera ainsi :

Phase 1 : zone UX

Phase 2 : zone AUX1

Le développement de la zone U2 au Sud du village

Orientations :

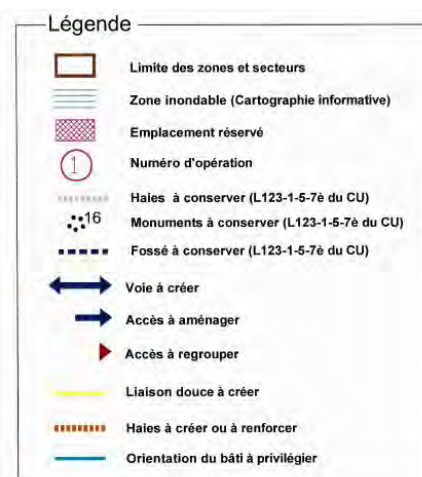
- Un découpage parcellaire comprenant 2 lots devra être créé afin d'assurer une gestion économe de l'espace.
- Les lots auront un accès regroupés au niveau du chemin situé au Sud de la parcelle.
- Une haie sera créée sur la partie Ouest de la zone afin de limiter l'impact des constructions.

Réseaux :

- Le réseau AEP est présent sous la route départementale. Une extension privée (branchement unique) devra être réalisée sous le chemin de la Foun.
- La zone n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Programmation:

Les constructions pourront être réalisées après le découpage parcellaire (déclaration préalable).



MODIFICATIONS APORTEES A L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT (PIECE 4)

AVANT :

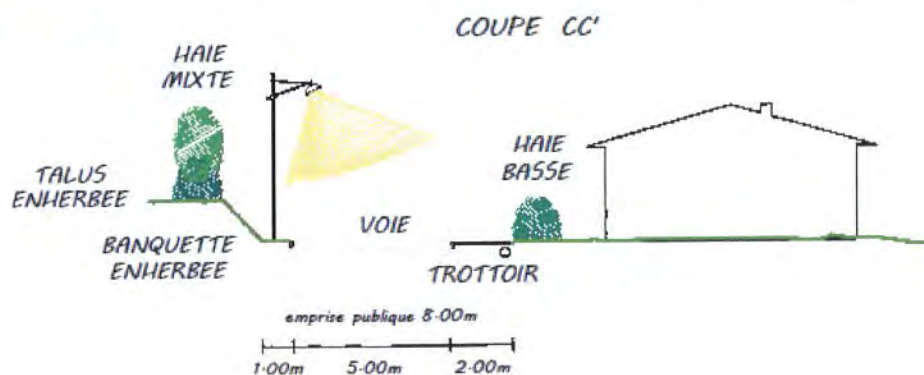
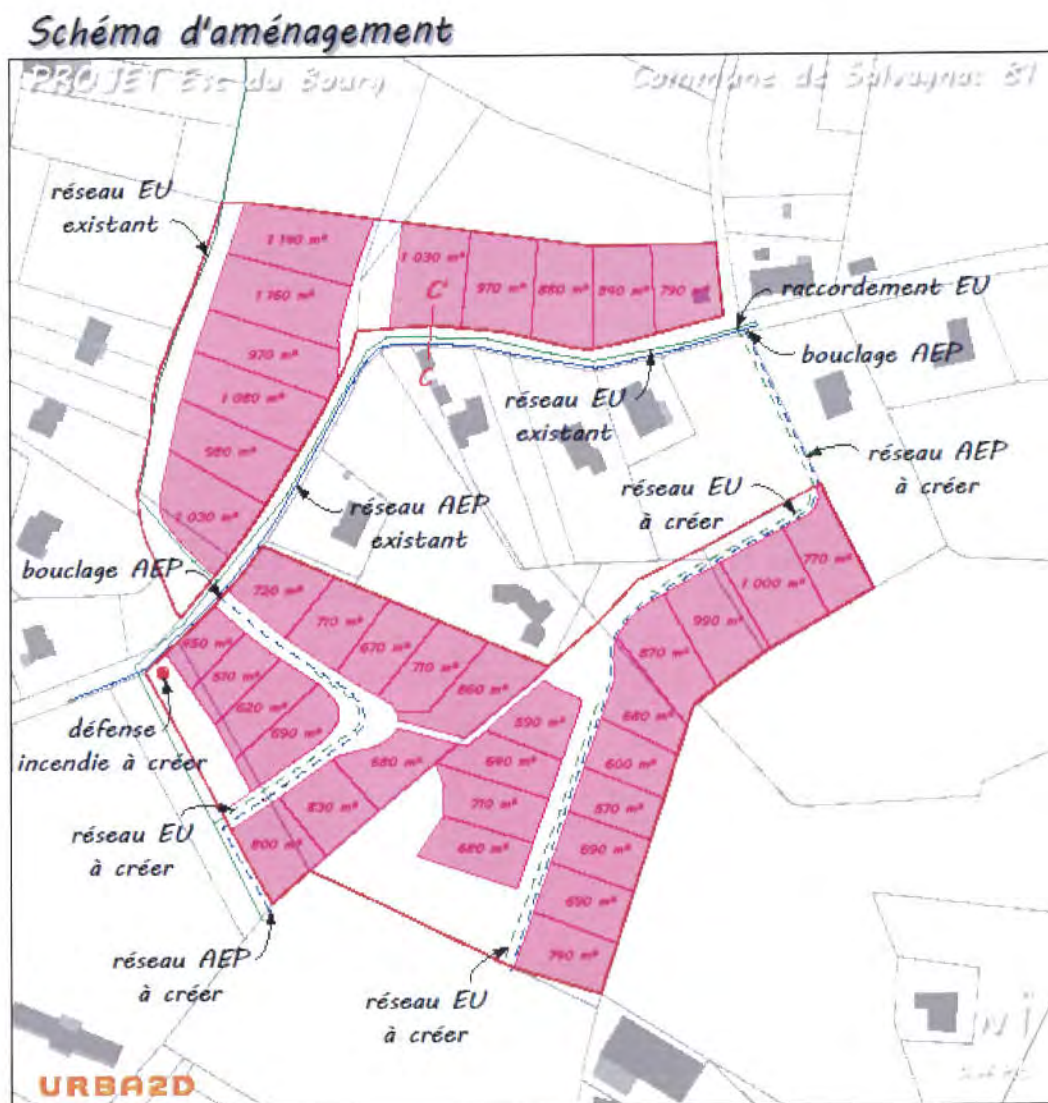
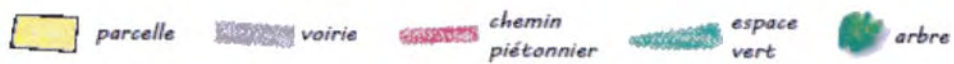


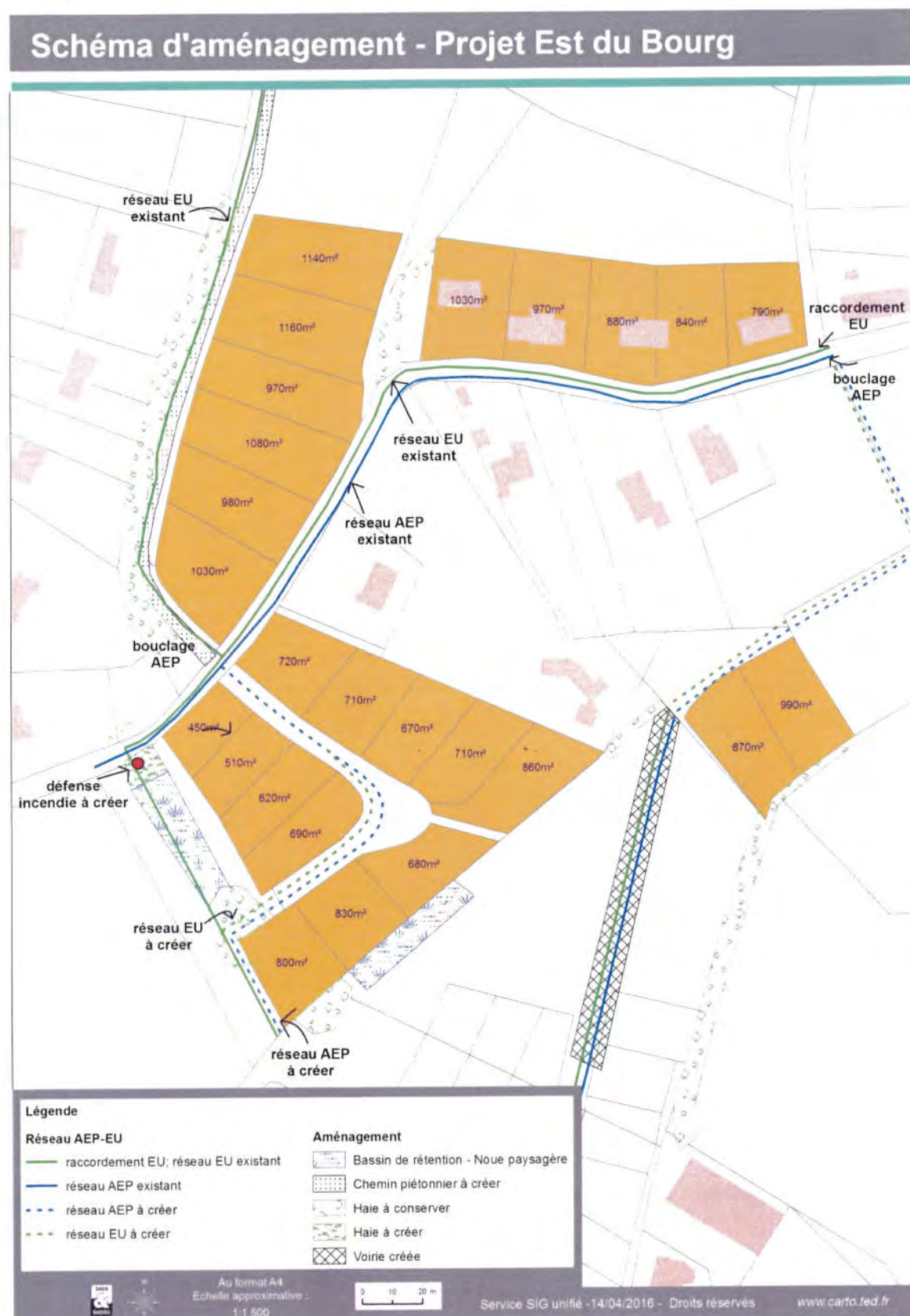
Schéma d'aménagement

PROJET Est du Bourg

Commune de Salvagnac 81



APRES :





Le dossier écrit des orientations d'aménagement reste inchangé, à l'exception de la phrase suivante :

- La densité de construction doit permettre la réalisation de 15 à 20 logements.

Qui est remplacée par :

- La densité de construction doit permettre la réalisation de 10 à 15 logements.

**URBanisme Aménagement
et Développement Durable**

✉ Rue de Bezelles ZA de Roumagnac
81600 GAILLAC
☎ 09.66.04.11.95
sebastien.charruyer@urba2d.com



DEPARTEMENT DU TARN

COMMUNE DE SALVAGNAC

REVISION DU P.O.S. EN PLAN LOCAL D'URBANISME

*PLU approuvé par délibération du Conseil
Municipal en date du 28/06/2013*

Le Maire M. Miramond Bernard

4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

**URBanisme Aménagement
et Développement Durable**

✉ Rue de Bezelles ZA de Roumagnac
81600 GAILLAC
☎ 09.66.04.11.95
sebastien.charruyer@urba2d.com



DEPARTEMENT DU TARN

COMMUNE DE SALVAGNAC

REVISION DU P.O.S. EN PLAN LOCAL D'URBANISME

*PLU approuvé par délibération du Conseil
Municipal en date du 28/06/2013*

Le Maire M. Miramond Bernard

4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les zones d'ouverture à l'urbanisation, appelées AU1 et AU2, sont le lieu privilégié du développement par des opérations d'aménagement d'ensemble.

Les orientations d'aménagement sont définies sur les zones ouvertes immédiatement à l'urbanisation (AU1, AU2 et AUX1) ainsi que sur la zone U2.

Les orientations figurant en pièce 4.1 sont localisées à titre indicatif et s'appliquent en terme de compatibilité.

Les schéma d'aménagement ci-joints sont établies sur l'ensemble des zones AU à vocation d'habitat. Ils permettent d'apprécier la composition du projet sur photo aérienne, montrant ainsi l'insertion de l'urbanisation dans la trame urbaine et le raccordement aux différents réseaux sur fond cadastral. Une coupe en travers des voies à créer ou à aménager illustre également les différentes zones de projet.

Lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU0, les orientations d'aménagement 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 bourg (Secteurs AU1a et AU1b)

Les secteurs AU1a et AU1b peuvent être aménagés séparément.

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 du lotissement communale au sud et l'emplacement réservé au Nord. Ceci permettra de créer un lien avec l'arrière des constructions existantes.
- La forme urbaine de cette zone devra privilégier un parcellaire en lanière (parcelle d'environ 20 mètres de larges mais plus longue) afin de favoriser l'implantation des constructions en mitoyenneté ou en logement collectif. Ceci aura pour effet de conserver des espaces d'intimité à l'arrière des constructions plus importants. 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 de 15 à 20 logements
- Une haie devra être mise en place entre le secteur AU1a et le secteur Ap afin de maintenir les sols et marquer une transition entre l'espace urbain et agricole.

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 du lotissement communal.
- Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif. Une extension du réseau sera réalisée sous la voie à créer.
- 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.

Le développement de la zone AU2 au nord du bourg

Orientations :

- Les abords de la voie devront être aménagés de telle sorte que les accès soient groupés par deux. Les aménagements comporteront une structure végétale devant la clôture des lots qui devra être homogène.
- La forme urbaine de cette zone devra privilégier un parcellaire en lanière (parcelle d'environ 20 mètres de larges mais plus longue) afin de favoriser l'implantation des constructions en mitoyenneté ou en collectif. Ceci aura pour effet de conserver des espaces d'intimité à l'arrière des constructions plus importants. L'orientation du bâti devra être parallèle à la voie afin de donner un caractère urbain et structuré à ce secteur.
- Une liaison douce sera créée le long du ruisseau. Cette disposition permettra une meilleure utilisation des équipements (école, salle polyvalente) et favorisera les liens entre les populations.
- La densité de construction doit permettre la réalisation de 10 à 12 logements

Réseaux :

- Le réseau AEP est présent sous la voie en place.
- Les réseaux secs sont présents
- Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Programmation:

Le projet est réalisable dès lors que l'emplacement réservé aura été aménagé.

Le développement de la zone UX et AUX1

Orientations :

- A l'est de la voie en place qui sera recalibrée (emplacement réservé), la parcelle comportera un débouché unique sur cette voie. A l'Ouest, la liaison viaire à créer permettra de desservir la zone AUX0.
- Une haie sera créée sur la partie est de la zone UX afin de limiter l'impact des constructions vue depuis la RD999.
- Un aménagement paysager des abords de la voie à créer sera réalisé par une structure végétale devant la clôture des lots.

Réseaux :

- Le réseau AEP est présent sous la voie et sera prolongé sous la voie à créer, pour desservir la zone AUX1 et AUX0.
- La zone AUX1 n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif.
- En matière de voirie et d'accès : Aucun débouché direct des lots à créer ne sera réalisé sur la voie actuelle.

Programmation:

Le projet est réalisable dès lors que l'emplacement réservé aura été aménagé.

Le développement de la zone U2 au Sud du village

Orientations :

- Un découpage parcellaire comprenant 2 lots devra être créé afin d'assurer une gestion économe de l'espace.
- Les lots auront un accès regroupés au niveau du chemin situé au Sud de la parcelle.
- Une haie sera créée sur la partie Ouest de la zone afin de limiter l'impact des constructions.

Réseaux :

- Le réseau AEP est présent sous la route départementale. Une extension privée (branchement unique) devra être réalisée sous le chemin de la Foun.
- La zone n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Programmation:

Les constructions pourront être réalisées après le découpage parcellaire (déclaration préalable).

Schéma d'aménagement

PROJET Est du Bourg

Commune de Salvagnac 81



parcelle



voirie



chemin
piétonnier



espace
vert

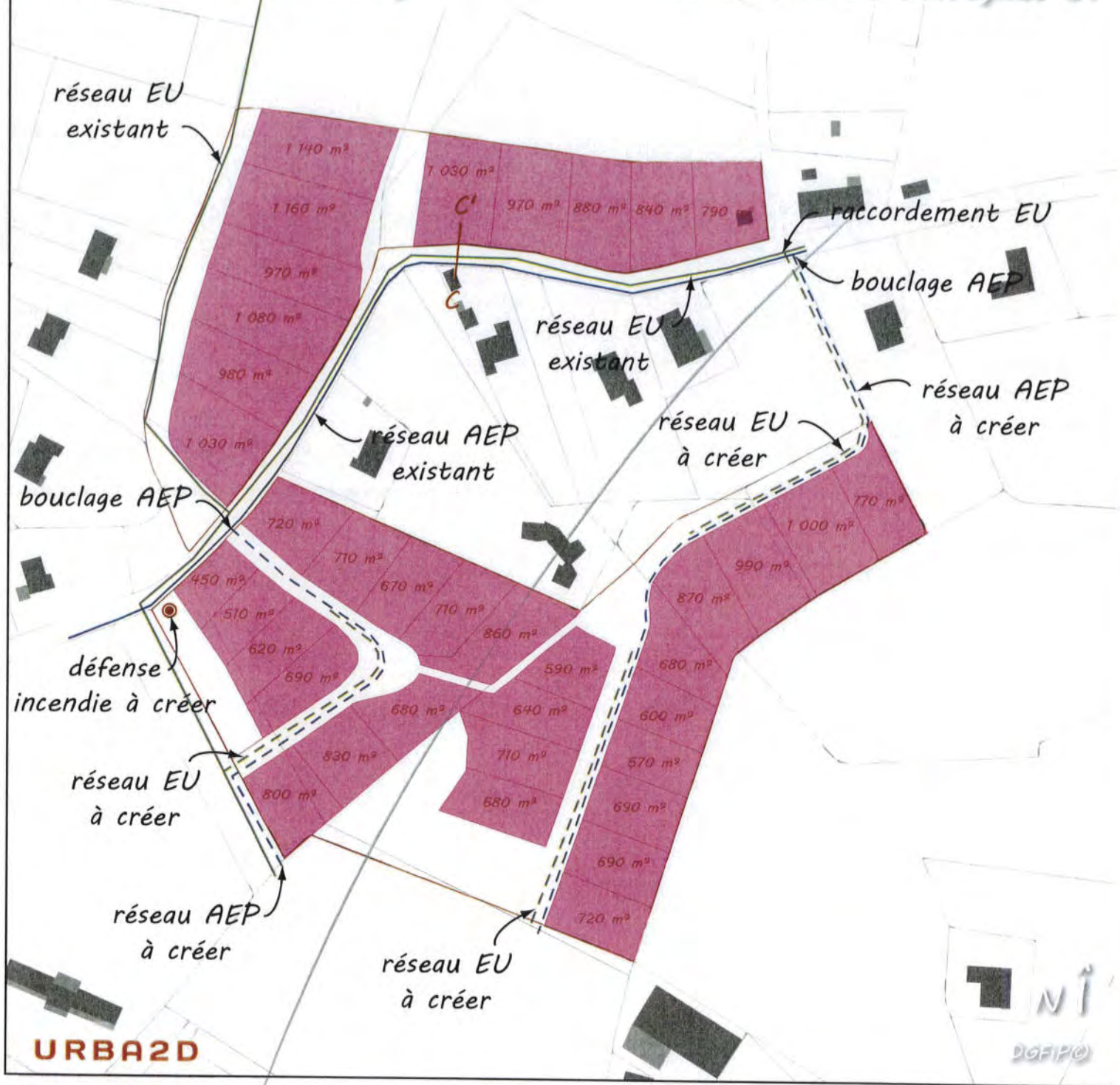


arbre

Schéma d'aménagement

PROJET Est du Bourg

Commune de Salvagnac 81



COUPE CC'

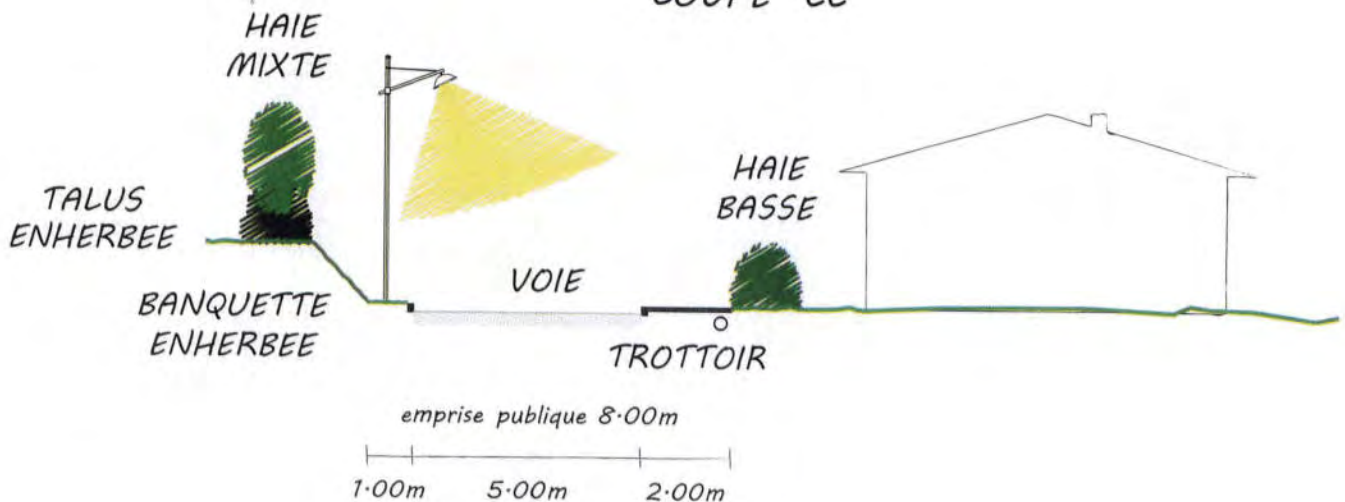


Schéma d'aménagement

PROJET Ecole

Commune de Salvagnac 81



parcelle



voirie



chemin
piétonnier



espace
vert

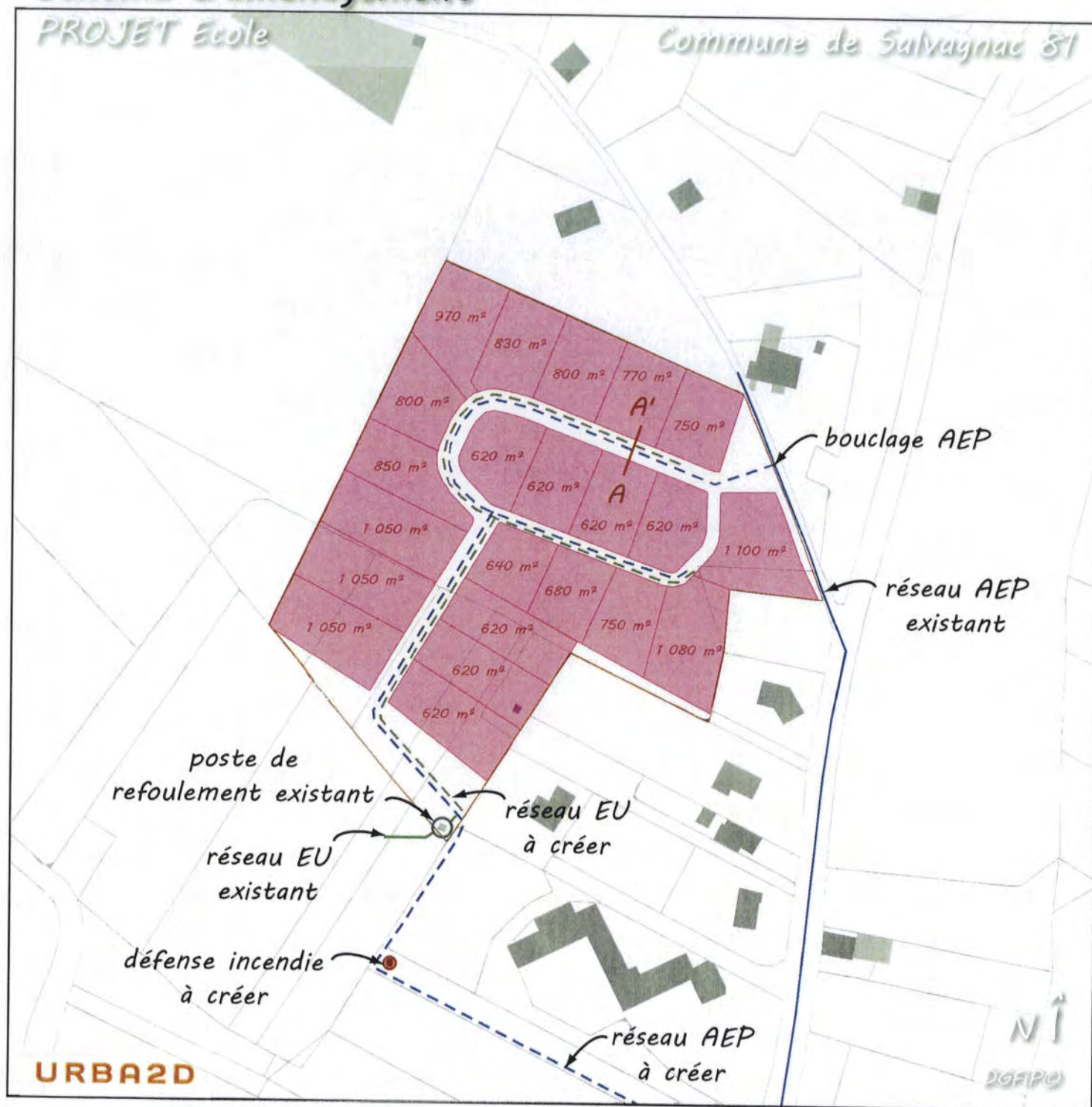


arbre

Schéma d'aménagement

PROJET Ecole

Commune de Salvagnac 81



COUPE AA'

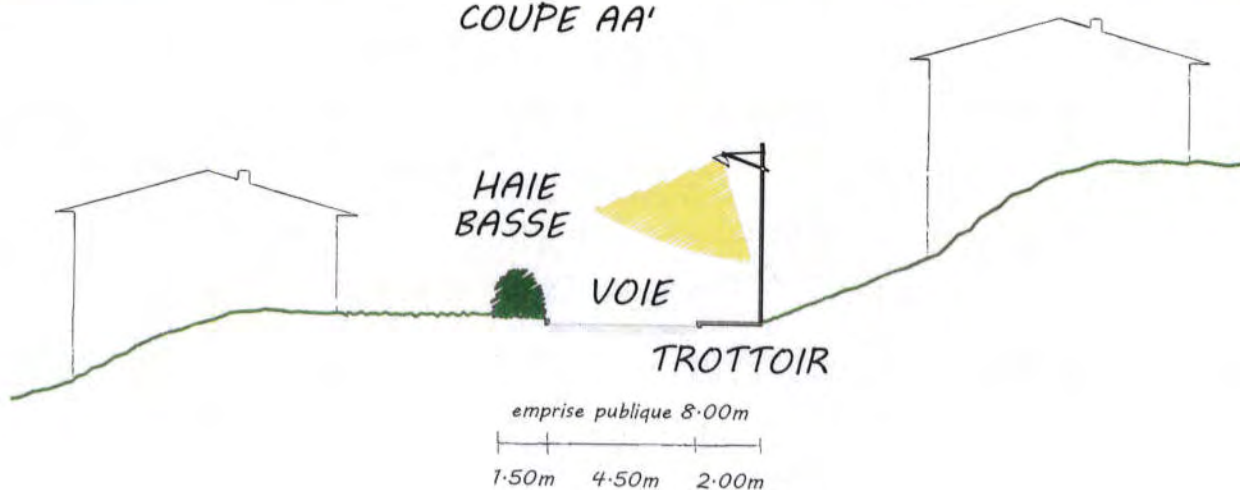
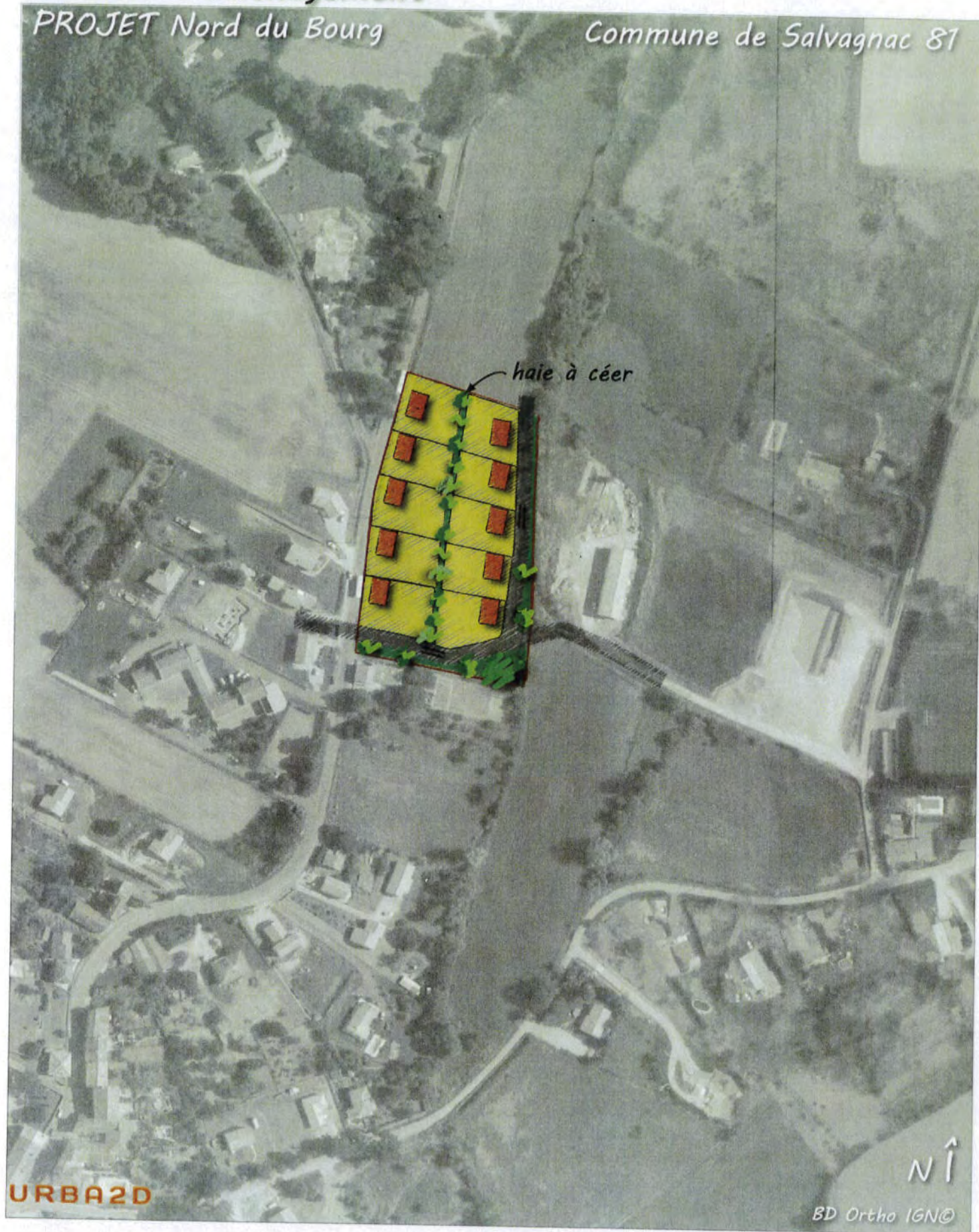


Schéma d'aménagement

PROJET Nord du Bourg

Commune de Salvagnac 81



parcelle



voirie



chemin
piétonnier



espace
vert



arbre

Schéma d'aménagement

PROJET Nord du Bourg

Commune de Salvagnac 81



Schéma d'aménagement

PROJET Sud du Bourg

Commune de Salvagnac 81



parcelle



voirie



chemin
piétonnier



espace
vert

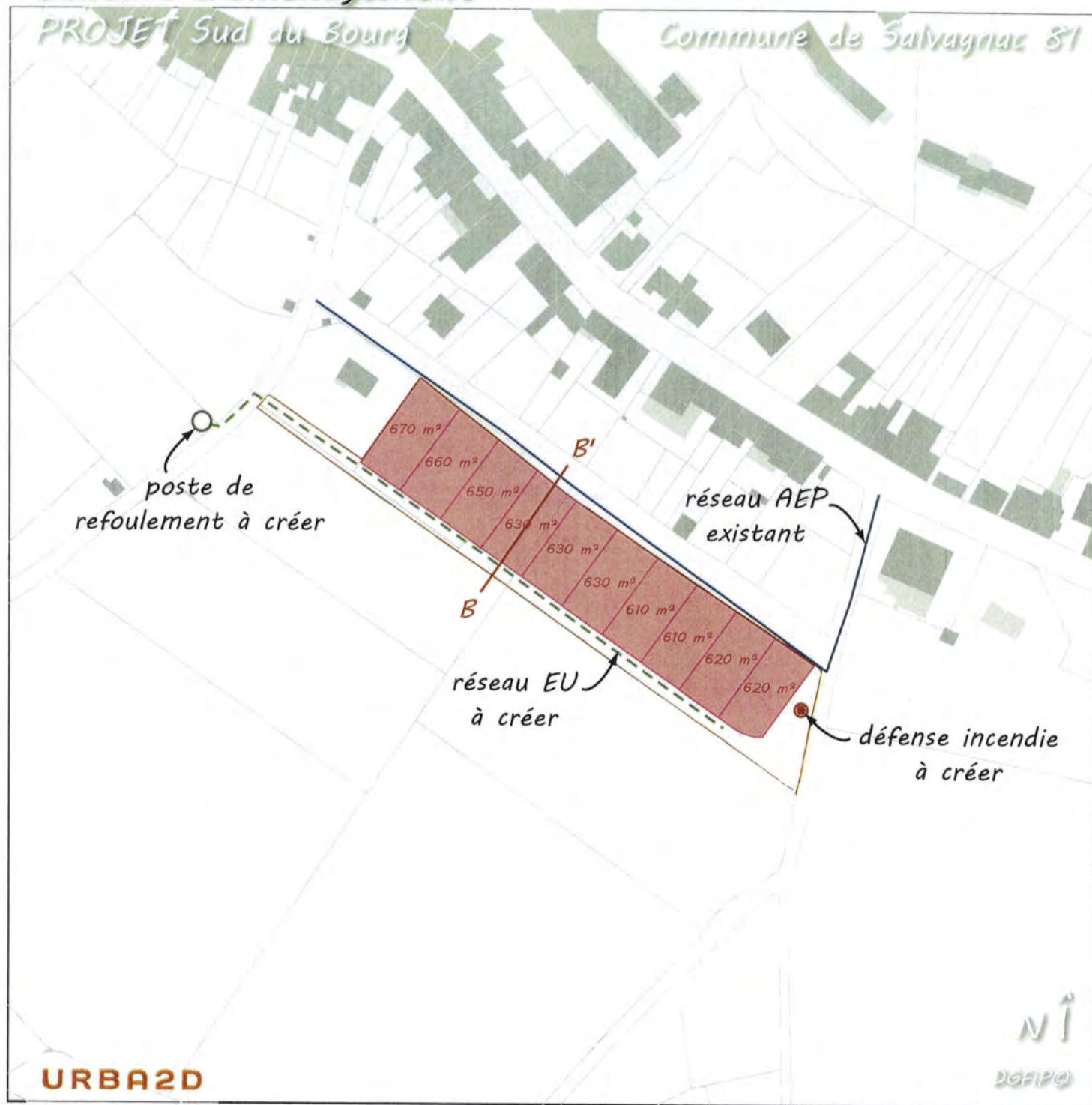


arbre

Schéma d'aménagement

PROJET Sud du Bourg

Commune de Salvagnac 81



COUPE BB'

