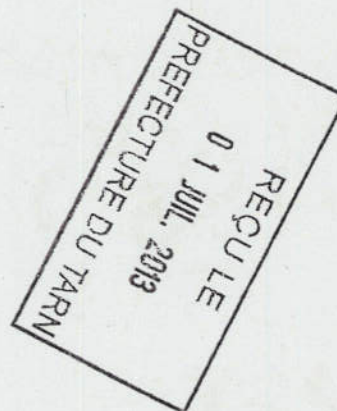
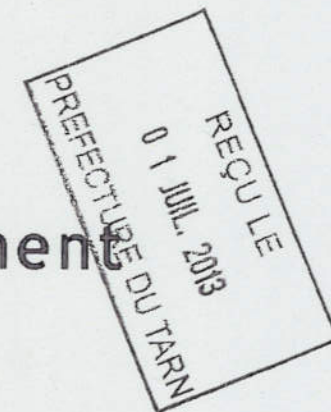


Département du Tarn

Commune de Sénouillac

PLAN LOCAL D'URBANISME

3- Orientations d'Aménagement



Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Municipal du **24 juin 2013**

approuvant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme



CITADIA CONSEIL SUD OUEST
1029 Bd Blaise Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél 05 63 92 11 41
Fax 05 63 93 25 47
citadiasudouest@wanadoo.fr
Site www.citadia.com

Département du Tarn

Commune de Sénouillac

PLAN LOCAL D'URBANISME

3- Orientations d'Aménagement


CITADIA
CITADIA CONSEIL SUD OUEST
1029 Bd Blaise Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél. 05 63 92 11 41
Fax 05 63 93 25 47
citadiasudouest@wanadoo.fr
Site : www.citadia.com

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Municipal du **24 juin 2013**

approuvant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Sommaire

I. Préambule	3
1.1. Rappels législatifs	4
1.2. Opposabilité du présent document	5
II. Orientations d'Aménagement	6
2.1 Orientation d'aménagement n°1 : Nord-Ouest du Bourg	7
2.2 Orientation d'aménagement n°2 : Secteur Bellevue	8
2.3 Orientation d'aménagement n°3 : Bourg Sud	9

I. PREAMBULE

Le 12 juillet 2010 : la Loi dite Grenelle II, loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, a modifié plusieurs aspects du PLU.

Le 5 janvier 2011 : la Loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne modifie la précédente Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle II).

L'article 20 du IV de la **Loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011** → modifie le V de l'article 19 de la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 :

« [...] V. — Le présent article entre en vigueur six mois après la promulgation de la présente loi [Grenelle II votée le 12/07/2010 entre en vigueur le 13/01/2011], le cas échéant après son intégration à droit constant dans une nouvelle rédaction du livre Ier du code de l'urbanisme à laquelle il pourra être procédé en application de l'article 25 de la présente loi.

Toutefois, les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision approuvés avant le 1er juillet 2013 dont le projet de plan a été arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal avant le 1er juillet 2012 peuvent opter pour l'application des dispositions antérieures. [Cas du PLU de la commune, « en mode SRU », devrait être approuvé avant le 01/07/2013]

Les plans locaux d'urbanisme approuvés avant la date prévue au premier alinéa et ceux approuvés ou révisés en application du deuxième alinéa demeurent applicables. Ils intègrent les dispositions de la présente loi lors de leur prochaine révision et au plus tard le 1er janvier 2016. [Cas du PLU de la commune, qui aura jusqu'au 01/01/2016 pour se mettre « en mode Grenelle II »]

Les plans locaux d'urbanisme approuvés après l'entrée en vigueur du présent article qui n'entrent pas dans le champ d'application du deuxième alinéa sont soumis aux dispositions de la présente loi. Toutefois, par dérogation au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale dans un périmètre qui ne comprend pas l'ensemble des communes membres de l'établissement public peuvent être approuvés dans ce périmètre jusqu'à la fin d'un délai de trois ans à compter de la date de publication de la présente loi. Après leur approbation, ils sont soumis aux dispositions du dernier alinéa du présent V. [...] »

Le 8 février 2011 : un projet de décret est pris pour l'application des articles 17 et 19 de la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle II) et pour l'application des dispositions d'urbanisme de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche.

1.1. RAPPELS LEGISLATIFS

□ Article R123-1 du Code de l'Urbanisme

« Le plan local d'urbanisme [...] »

Peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques. »

□ Article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...] »

□ 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 (PLU) notamment à déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre les espaces urbains, naturels et agricoles.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ↳ Le Plan Local d'Urbanisme de Senouillac, en phasant l'ouverture à l'urbanisation (zones U, AU et AU0), 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 et réseaux existants et programmés.

1.2. OPPOSABILITE DU PRESENT DOCUMENT

☐ **Lorsqu'un terrain est concerné par une Orientation d'Aménagement, des principes d'aménagement sont à respecter**

Des secteurs stratégiques et d'envergure méritent que les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (PLU) (zonage et règlement) soient complétées par des orientations spécifiques d'aménagement. Ces choix relèvent d'une analyse fine de terrain et d'un processus de concertation avec les différents partenaires associés au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- ↳ **Les orientations d'aménagement ont un caractère opposable que l'article 2 du règlement (pièce '1 du PLU) des zones concernées ne manque pas de rappeler.**
- ↳ **Les orientations d'aménagement visent à orienter le développement des zones ouvertes à la construction. 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.**
- ↳ **Les orientations d'aménagement tiennent également compte des abords des zones de projet pour lesquelles elles définissent les principes à respecter.**

☐ **Les principes à respecter sont expliqués, schématisés et cartographiés dans les pages suivantes**

Ce présent cahier des orientations d'aménagement présente donc la réflexion préalable et les choix arrêtés dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en matière d'aménagement des secteurs stratégiques de la commune de Senouillac.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Pour chaque secteur, il est spécifié les principes forts d'aménagement de la zone étudiée et les préconisations paysagères.

II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Orientation d'Aménagement et de programmation n° 2

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Commune de Sénouillac



Principes d'aménagement

- Créer un espace à vocation résidentielle au Sud du village, en lien avec le centre-bourg et les îlots pavillonnaires existants
- Aménager et sécuriser les accès sur les voies départementales
- Créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même de nouveau quartier
- Il est prévu l'accueil de 10 logements environ sur ce secteur.

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

Principes d'occupation de l'espace

- Habitat : individuel pavillonnaire**
> 10-15 logements / ha, R+c max
Formes majoritaires : individuel pavillonnaire
- Principe de création de "placettes", stationnement résidentiel possible

Principes d'accès et de desserte

- Principe de voirie de desserte principale existante
- Principe de carrefour à aménager
- Principe de voirie interne à créer : double-sens
- Principe de liaison douce à créer
- Venelle à créer

Principes paysagers et environnementaux

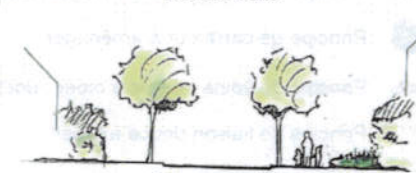
- Principe de création d'espaces verts : espaces libres en herbe éventuellement plantés : (re)plantation arborée aléatoire, haie champêtre, ...)
- Principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone par un alignement arboré champêtre
- Accompagnement végétal à préserver / Ecrin vert mettant en valeur le site

Sens unique /
Allée de riverain (Venelle)



3,5 à 4,5 m de chaussée

Double-sens



4,5m à 6 m
de chaussée

Source : Citadia



Principes d'aménagement

- Créer un espace à vocation résidentielle au Sud du village, en lien avec le centre-bourg et les îlots pavillonnaires existants
- Permettre la création d'un tissu bâti aux densités échelonnées entre celles relativement forte du centre bourg et celle relativement faible des extensions pavillonnaires (des maisons en bandes, mitoyennes ou individuels relativement denses).
- Aménager et sécuriser les accès sur les voies départementales
- Créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même de nouveau quartier

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

Principes d'occupation de l'espace

- Habitat : Petit collectif**
- Habitat : maisons mitoyennes**
> 15-20 logements / ha, R+1 max
Formes majoritaires : individuel mitoyen
- Habitat : individuel pavillonnaire**
> 10-15 logements / ha, R+c max
Formes majoritaires : individuel pavillonnaire

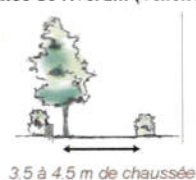
Principes paysagers et environnementaux

- Principe de création d'espaces verts : espaces libres en herbe éventuellement plantés : (re)plantation arborée aléatoire, haie champêtre, ...)
- Principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone par un alignement arboré champêtre
- Accompagnement végétal à préserver / Ecrin vert mettant en valeur le site

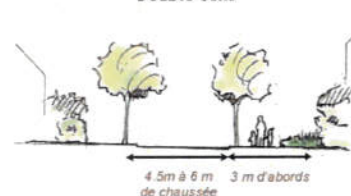
Principes d'accès et de desserte

- Principe de voirie de desserte principale existante
- Principe de carrefour à aménager
- Principe de voirie interne à créer : double-sens
- Principe de liaison douce à créer

Sens unique /
Allée de riverain (Venelle)



Double-sens



Envoyé en préfecture le 21/07/2025

Reçu en préfecture le 21/07/2025

Publié le 21/07/2025

ID : 081-200066124-20250707-150_2025-DE



CA GAILLAC GRAULHET SENOUILLAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

**AMENA-Etudes
PLURALITÉS**

06 82 05 00 64
vzerbib1@gmail.com

1^{ère} MODIFICATION

Approuvée le 07 juillet 2025

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3

SENOUILLAC – OAP EN VIGUEUR

Envoyé en préfecture le 21/07/2025

Reçu en préfecture le 21/07/2025

Publié le 21/07/2025

ID : 081-200066124-20250707-150_2025-DE



Principes d'occupation de l'espace

-  **Habitat : maisons mitoyennes**
> 15-20 logements / ha, R+1 max
Formes majoritaires : individuel mitoyen
-  **Habitat : individuel pavillonnaire**
> 10-15 logements / ha, R+c max
Formes majoritaires : individuel pavillonnaire
-  **Espace public à créer**

Principes paysagers et environnementaux

-  Principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone par un alignement arboré champêtre
-  Principe de rapprochement des constructions vis-à-vis d'un espace public fédérateur : alignement ou faible recul compensé par l'édification d'un élément bâti (muret, façade d'une annexe, ...) à l'alignement. Ainsi les jardins bénéficient d'une exposition ensoleillée.
-  Accompagnement végétal à préserver
Ecrin vert mettant en valeur le site

Principes d'accès et de desserte

-  Principe de voirie de desserte principale existante
-  Principe de carrefour à aménager
-  Principe de voirie interne à créer : double-sens
-  Venelle
-  Principe de liaison douce à créer
-  Principe d'accès individuel aux parcelles

SENOUILLAC – OAP EN VIGUEUR

1. Les principes de desserte

Un calibrage au plus juste des voiries et une réflexion sur les aires de stationnement, notamment en matière d'ombrières et de végétalisation, devront faire l'objet d'études plus avancées ; ceci dans le souci de répondre à l'impératif de l'imperméabilisation minimum, mais aussi de préservation de l'identité du quartier.



Accès aux différents secteurs (emplacements indicatifs)



Principe de desserte interne (tracé indicatif)



Principe d'accès liaison douce à créer



Principe de liaison douce à créer (tracé indicatif)



Principe de carrefour à aménager

2. La mixité fonctionnelle et sociale/morphologie urbaine



Secteurs d'OAP1 et 2

Secteurs mixtes : habitat groupé ou collectif et activité de service ou équipement d'intérêt collectif,



Espace public à créer

3. La qualité de l'insertion urbaine et paysagère



Préservation des arbres existants



Accompagnement végétal à conserver,
Ecrin vert mettant le site en valeur,



Alignement arboré champêtre,
Principe de valorisation de perspectives sur
l'extérieur des secteurs,

Envoyé en préfecture le 21/07/2025

Reçu en préfecture le 21/07/2025

Publié le 21/07/2025

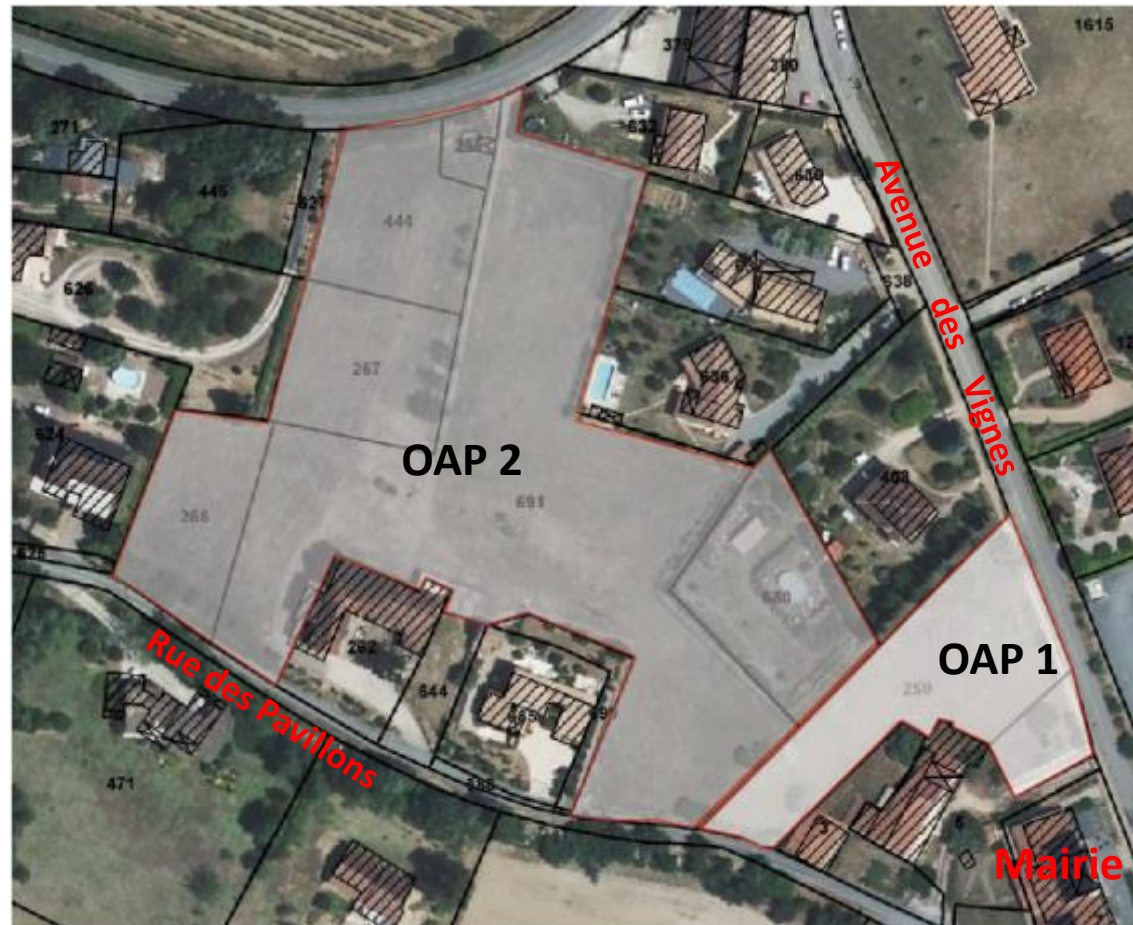
ID : 081-200066124-20250707-150_2025-DE



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation initiale est scindée en 2.

Le secteur OAP 1 est reclassé en zone UB compte tenu du projet existant

Le secteur OPA 2 est maintenue en zone AU





Vues depuis l'avenue des Vignes



Vue depuis la rue des Pavillons

1. Les principes de desserte

Un calibrage au plus juste des voiries et une réflexion sur les aires de stationnement, notamment en matière d'ombrières et de végétalisation, devront faire l'objet d'études plus avancées dans le double objectif d'une imperméabilisation minimum et de la préservation de l'identité du quartier.



Un accès à double sens depuis l'avenue des Vignes (emplacement indicatif)



Un accès en sens unique (entrée, emplacement indicatif) depuis la rue des Pavillons



Une attente de voirie en sens unique pour desservir le secteur d'OAP2 (Entrée, emplacement indicatif)



Principe d'accès liaison douce à créer

2. La mixité fonctionnelle et sociale/morphologie urbaine



Secteur mixte : habitat groupé ou collectif et activité de service ou équipement d'intérêt collectif, Hauteur maximale R+1



Principe d'alignement du bâti le long de l'avenue des Vignes : alignement et recul entre 5 et 8 mètres

3. La qualité de l'insertion urbaine et paysagère



Préservation des arbres existants dans la mesure du possible



Envoyé en préfecture le 21/07/2025

Reçu en préfecture le 21/07/2025

Publié le 21/07/2025

ID : 081-200066124-20250707-150_2025-DE

1 équipement dédié à la petite enfance et 3 à 4 logements



Vue depuis la route D3



Vue depuis la Rue des Pavillons



1. Les principes de desserte

Un calibrage au plus juste des voiries et une réflexion sur les aires de stationnement, notamment en matière d'ombrières et de végétalisation, devront faire l'objet d'études plus avancées ; ceci dans le souci de répondre à l'impératif de l'imperméabilisation minimum, mais aussi de préservation de l'identité du quartier.



Deux accès en sens unique (emplacements indicatifs)

- depuis le secteur d'OAP1 (entrée)
- depuis la route départementale n°3 (sortie)



Principe de desserte interne (tracé indicatif)



Principe de liaison douce à créer
(tracé indicatif)

2. La mixité fonctionnelle et sociale/morphologie urbaine



Secteur d'habitat:

- mixité des typologies d'habitat (Collectif, intermédiaire ou groupé)
- Densité : 15 logements à l'hectare minimum
- Hauteur maximale : R+1

2. La qualité de l'insertion urbaine et paysagère



Plantation de haies vives arborées
préservant des perspectives sur l'extérieur de la zone



Accompagnement végétal à préserver, écrin vert
mettant en valeur le site



Alignement arboré champêtre,
Principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur des secteurs,

