



# TARN-ET-GARONNE REYNIÈS



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Maîtrise d'œuvre

Cabinets d'urbanisme

**AMENA-Etudes**

**AMENIS**

05.61.99.82.08

06.82.05.00.64

[vzerbib1@gmail.com](mailto:vzerbib1@gmail.com)

## 2<sup>ème</sup> RÉVISION

Arrêtée le:

Approuvée le:

Exécutoire le:

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION**

***LES COTEAUX DE REYNIÈS***

# 3

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, les orientations d'aménagement sont un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement et les annexes.

Ces orientations d'aménagement sont devenues Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suite à la loi Grenelle 2.

Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, définir les orientations mentionnées à l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme (*cf. page suivante*).

Elles permettent donc à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

En lien avec le PADD et le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation sont l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

### **Principe de compatibilité**

Contrairement au PADD, la loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003 a rendu les orientations d'aménagement opposables au permis de construire.

Les opérations de construction ou d'aménagement réalisées dans les secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation devront donc être compatibles avec les orientations définies.

Les règles et principes institués dans les OAP complètent et remplacent parfois les règles générales du règlement du PLU.

### Extrait de l'article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme:

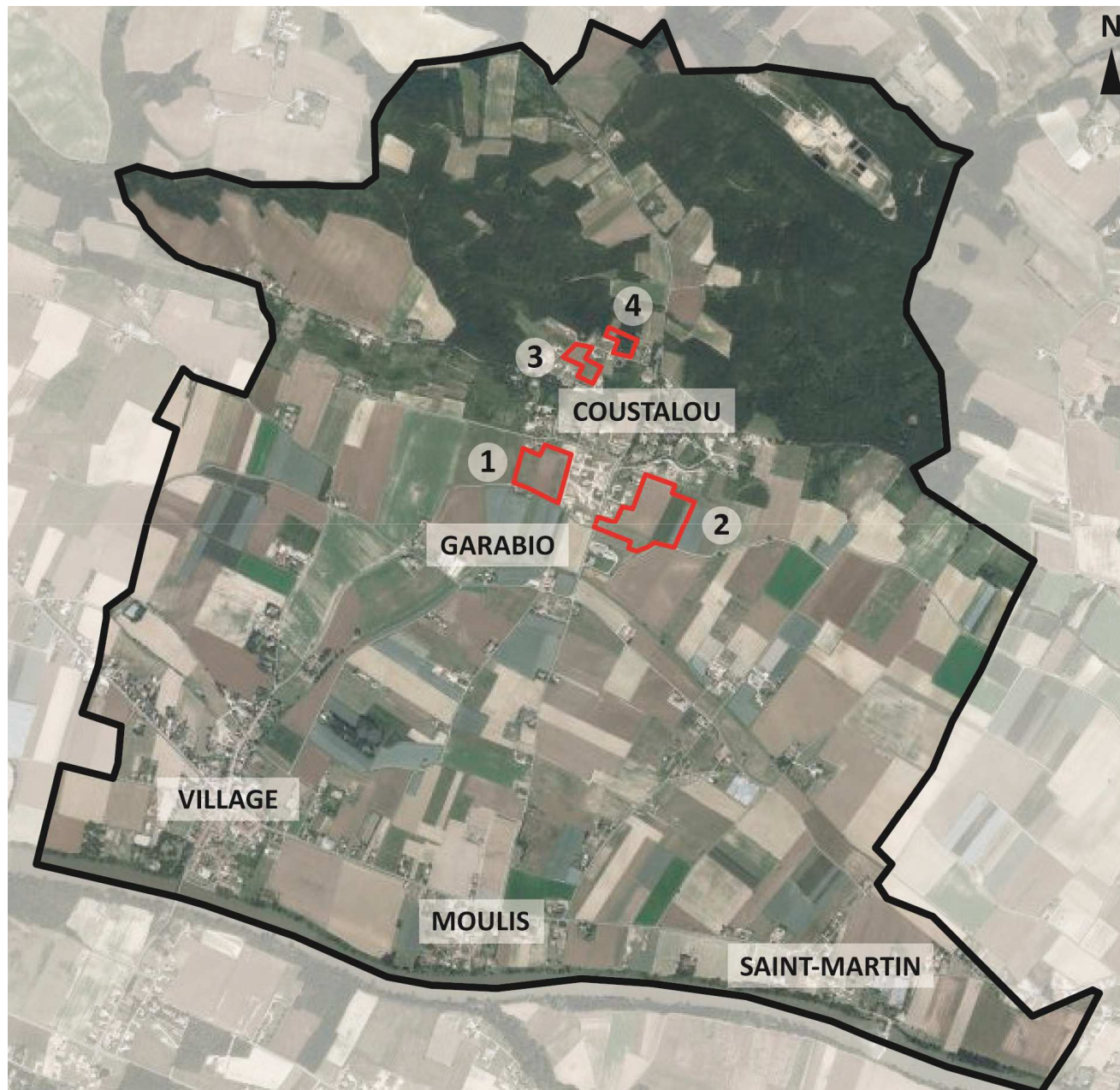
*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.*

- ✓ Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*
- ✓ Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*
- ✓ Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*
- ✓ Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L.123-1-13.*

Les OAP doivent respecter les orientations fondamentales du PADD, tout particulièrement:

- Optimiser l'occupation du sol
- Diversifier le parc de logements
- Limiter les conflits d'usages entre espaces cultivés et espaces habités
- Protéger et intensifier le « patrimoine vert »
- Recréer des continuités écologiques entre les coteaux et la vallée du Tarn
- Mettre en lien les lieux de vie
- Prendre en compte les risques de glissements de terrain



Les sites qui font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation concernent toutes les zones à urbaniser et un ensemble parcellaire assez délicat à aménager en zone UB (*chemin de la Serre-Belay*).

### Qualité des opérations

- Avoir un haut niveau d'exigence en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère aussi bien en termes d'image (esthétique urbaine) que d'usage (commodité, confort et sécurité).
- Bien traiter le rapport à la rue et à l'espace public, en évitant par exemple la constitution de murs pleins surélevés et en renforçant la présence du végétal par des alignements d'arbres et espaces plantés.
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des surfaces, notamment par une emprise limitée de la voirie et le choix de matériaux perméables pour les espaces associés (stationnement, cheminements piétons, etc.).

### Aménagement paysager

- L'aménagement des nouveaux espaces verts devra remplir les critères suivants :
  - l'espace doit être « planté » d'arbres, arbustes et massifs avec une densité végétale suffisante,
  - utiliser des essences végétales locales (*liste non exhaustive: lila, noisetier, charme, chèvrefeuille, prunus, millepertuis, laurier rose, laurier-tin, clématite, deutzia, sorbaria, weigelia, viorne, lavatère, romarin*),
  - être conçu pour être facilement entretenu et bien se maintenir dans le temps,
  - intégrer, le cas échéant, des solutions de traitement des eaux pluviales.

### Caractéristiques des logements

- Proposer différentes typologies d'habitat (taille des logements et des parcelles, accession/location) pour y favoriser la diversité sociale et générationnelle.

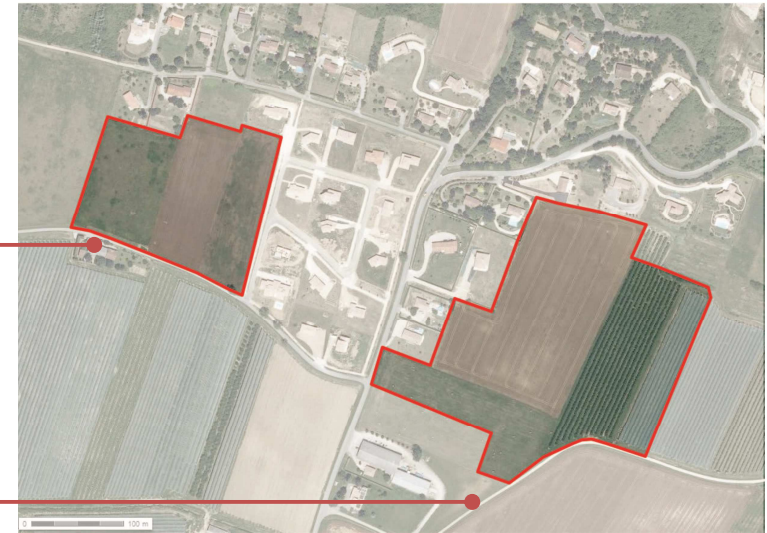
### **Aménagements des voiries**

- Il est demandé aux aménageurs d'adapter la voie aux caractéristiques de l'opération et à la circulation générale que celle-ci pourrait supporter.
- Toutes les voiries créées doivent permettre une circulation des modes doux dans des conditions confortables, agréables et sécurisées.
- Il est souhaitable d'aménager des bandes de stationnement le long des voiries principales des opérations.
- Il est recommandé d'aménager de façon simple et économique les accotements de voirie ainsi que les cheminements doux internes aux opérations. Il sera privilégié un traitement conservant l'aspect rural et permettant de limiter l'imperméabilisation des sols (grave enherbée par exemple).

### **Principe de traitement des eaux pluviales**

- Il est demandé aux aménageurs de prévoir des dispositifs de collecte et traitement des eaux pluviales au sein des opérations, notamment au sein des espaces verts à créer. Le dimensionnement des ouvrages sera à déterminer après calcul du volume des eaux à traiter sur le site.

**SECTEURS 1 & 2**  
**« QUARTIER DE GARABIO »**



- Une surface constructible totale de 8,9 ha
- Un secteur de bas de coteaux, avec une pente douce
- Des terres agricoles actuellement cultivées
- Un tissu urbain existant, constitué d'habitations individuelles, situé de part et d'autre de la RD94
- L'aménagement récent d'un lotissement communal sur la partie basse du coteau (avec une attente de voirie sur sa frange ouest)
- Une route départementale traversant le quartier et qui supporte un trafic relativement important
- L'entrée sud de quartier des coteaux
- La présence à proximité de l'usine Gilbert (classée en zone « UX ») qui ne crée pas de nuisances particulières (une extension du bâtiment est prévue à moyen terme)

L'aménagement de ce secteur s'appuie sur un certain nombre d'enjeux forts:

- Favoriser un rééquilibrage spatial de l'urbanisation de part et d'autre de la RD94 pour une intégration plus harmonieuse des constructions au coteau.
- (Re)qualifier l'entrée sud de ce quartier en émergence, qui sera constitué de plus d'une centaine d'habitations à moyen terme.
- Apaiser les circulations automobiles de cet axe de passage qui supporte de nombreux trajets domicile-travail.
- Prendre en compte la topographie particulière de coteaux, notamment par une implantation harmonieuse et intégrée des constructions.
- Traiter les zones de contacts entre les espaces habités et les espaces agricoles afin de limiter les nuisances induites (bruit, pollution, etc.).
- Mettre en relation, tant sur le plan des continuités écologiques que humaines, le haut du coteau et la plaine agricole , et ce, jusqu'aux villages de Reynières et de Moulis.

### Aménagement d'ensemble et échancier prévisionnel

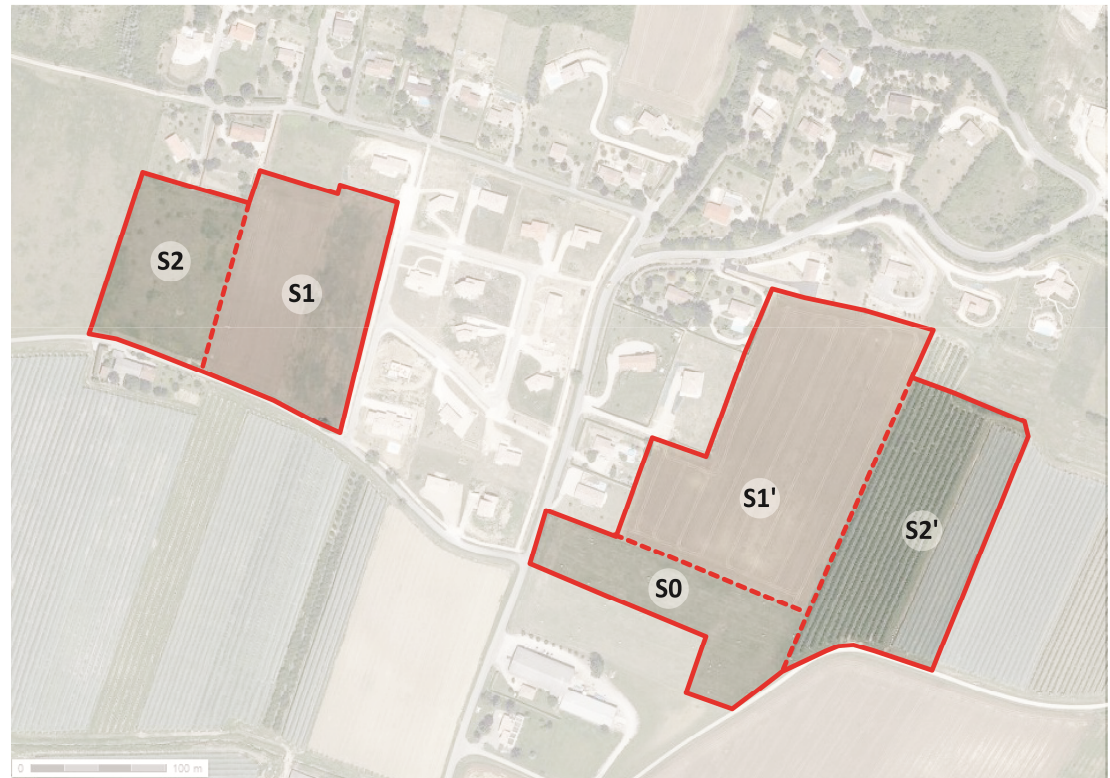
Le quartier de Garabio comporte 5 sous-secteurs qui doivent faire l'objet d'un aménagement d'ensemble avec un échancier prévisionnel imposé.

La zone « AU » (1 ha) est composé du sous-secteur S0 (parcelles n° 94 et 95).

La zone « AUa » (4,4 ha) est composée, à l'Ouest, du sous-secteur S1 (parcelles n° 78 et 80) et, à l'Est, du sous-secteur S1' (parcelles n° 94, 95 135 et 137).

La zone « AUb » (2,8 ha) est composé, à l'Ouest, du sous-secteur S2 (parcelle n° 141) et, à l'Est, du sous-secteur S2'(parcelles n° 86 et 87).

L'aménagement des sous-secteurs S0, S1 et S1' est prévu à court terme. L'aménagement du secteur S2 ne sera permis qu'après la consommation du tiers de la surface de plancher autorisée (PC accordés) sur le secteur S1. L'aménagement du secteur S2' ne sera permis qu'après la construction du tiers de la surface de plancher autorisée sur le secteur S1'.



### Composition urbaine

#### *Le respect de la pente*

La topographie particulière de ces secteurs nécessitent une réflexion globale concernant l'implantation du bâti.

- Les constructions seront implantées dans le respect de la topographie de façon à limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines (les terrassements en déblais ou remblais devront être limités au strict minimum et la construction devra s'adapter au mieux au terrain naturel).
- Les constructions seront implantées de façon à limiter au maximum les co-visibilités et les risques de conflit de voisinage.

#### *Gradients de densité*

- Afin de créer une logique urbaine et de s'adapter à la pente, l'urbanisation se fera selon le gradient de densité suivant (plus la pente est forte, plus la densité est faible) :
  - Marron: de l'ordre de 25 logements à l'hectare (hors voiries et espaces publics)
  - Orange foncé: de l'ordre de 10 logements à l'hectare
  - Jaune: de l'ordre de 6 logements à l'hectare

#### *Mixité des formes urbaines*

Suivant la logique mise en place par le gradient de densité, l'urbanisation devra favoriser une diversité d'habitat permettant d'assurer une mixité générationnelle et sociale en autorisant :

- L'implantation de petits immeubles d'habitat (notamment sur le secteur S0)
- Les alignements de maisons de ville en semi continuité
- La construction de maisons individuelles sur différentes tailles de parcelles.

### ***Implantation et confort thermique des constructions***

- Les constructions seront implantées selon un recul de 3 mètres minimum et 6 mètres maximum par rapport aux voiries internes des opérations.
- Pour les opérations d'habitat en semi-continuité, les implantations devront favoriser des espaces d'intimité limitant les vis-à-vis à travers des décalages et des décrochés dans les volumes.
- Il serait souhaitable que les façades au soleil bénéficient de protections solaires (débord de toiture, brise-soleil, pergolas, etc.). L'implantation des constructions devra également favoriser l'emploi des énergies renouvelables, la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

### ***Orientations de programmation***

Compte tenu des surfaces consacrées aux voiries et espaces communs, la densité souhaitée sur l'ensemble des secteurs (« AU », « AUa » et « AUb ») est de **9 logements à l'hectare en moyenne** (*a minima*).

Sur le secteur « AU », un minimum de 24 logements est imposé.

Sur le secteur « AUa », un minimum de 23 logements à l'Est et 11 logements à l'Ouest est imposé.

Sur le secteur « AUb », un minimum de 12 logements à l'Est et 6 logements à l'Ouest est imposé.

Soit un total de 76 logements minimum.

Les opérations de plus de 8 lots ou logements doivent comporter entre **15 et 20% de logements conventionnés** (*avec un minimum de deux logements conventionnés*).

### Composition paysagère

Contrairement au secteur boisé du haut de coteau, l'aspect découvert du bas de coteau implique des aménagements paysagers adéquats permettant notamment une intégration réussie des constructions et des espaces associés mais également un traitement qualitatif des franges urbaines.

- Les continuités écologiques doivent être favorisées entre le haut et le bas du coteau, notamment par la plantation de haies (en frange du quartier notamment) et d'arbres de haute et moyenne tige.
- Les voies internes aux opérations devront faire l'objet d'un accompagnement paysager linéaire. Les bandes de stationnement aménagées le long des voies ainsi que les poches mutualisées seront plantées d'arbres de haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 à 5 places.

### *Une trame verte transversale*

- Un mail vert plantée et traversant, d'une largeur minimale de 8 mètres, devra être aménagé dans la partie médiane des deux secteurs d'urbanisation. Il servira notamment d'appui aux continuités piétonnes ainsi qu'à la gestion des eaux pluviales.
- Chaque opération sera organisée autour d'un espace vert collectif structurant (allée plantée, espace enherbé, aires de jeux, etc.) à hauteur minimale de 15% de la superficie totale des sous-secteurs concernés.
- Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer de délaissés. Ils seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage.

### *L'aménagement des franges*

- Une bande de 5 mètres d'épaisseur, en limite de zone constructible et en contact des zones A et N, est exigée afin de pouvoir y implanter une haie arbustive et arborées diversifiée et privilégiant les essences spontanées. Cette frange paysagère doit être suffisamment dense pour limiter les conflits entre les résidents et les exploitants agricoles, tout en améliorant l'intégration paysagère des constructions dans cet espace très ouvert.

### **Mobilités et stationnement**

Il est prévu l'aménagement d'un carrefour routier, situé à l'intersection de la RD94 et du Chemin de la Bardougne, afin de qualifier l'entrée sud du quartier (Emplacement Réservé au bénéfice du Conseil Général). Cet aménagement doit permettre une traversée sécurisée des habitants du quartier, tout particulièrement des enfants. A noter que l'arrêt de bus actuel, situé chemin de Raffanel, sera réaménagé à proximité du nouveau carrefour sécurisé.

### ***Sécurité routière***

- Un recul minimum de 25 mètres (à partir de l'axe de la RD 94) est imposé pour les futures constructions situées sur la frange Ouest du secteur S1'.
- Les accès directs aux nouvelles habitations sont interdites sur la RD 94 pour des raisons de sécurité.
- Il doit être privilégié un gabarit de voie réduit (une circulation en sens unique doit être envisagée, les surlargeurs de chaussée évitées) afin de limiter l'imperméabilisation du sol et la vitesse des véhicules.

### ***Cheminements doux***

- Des liaisons piétonnes devront être aménagées au sein des opérations ainsi qu'à leurs limites (dans la bande de recul de 5 mètres par exemple) afin de créer des parcours continus.
- Il est prévu le prolongement du cheminement piétonnier actuel en limite d'opération afin de rejoindre le village de Reyniès mais également le haut du coteau (Emplacement Réservé/chemin communal).

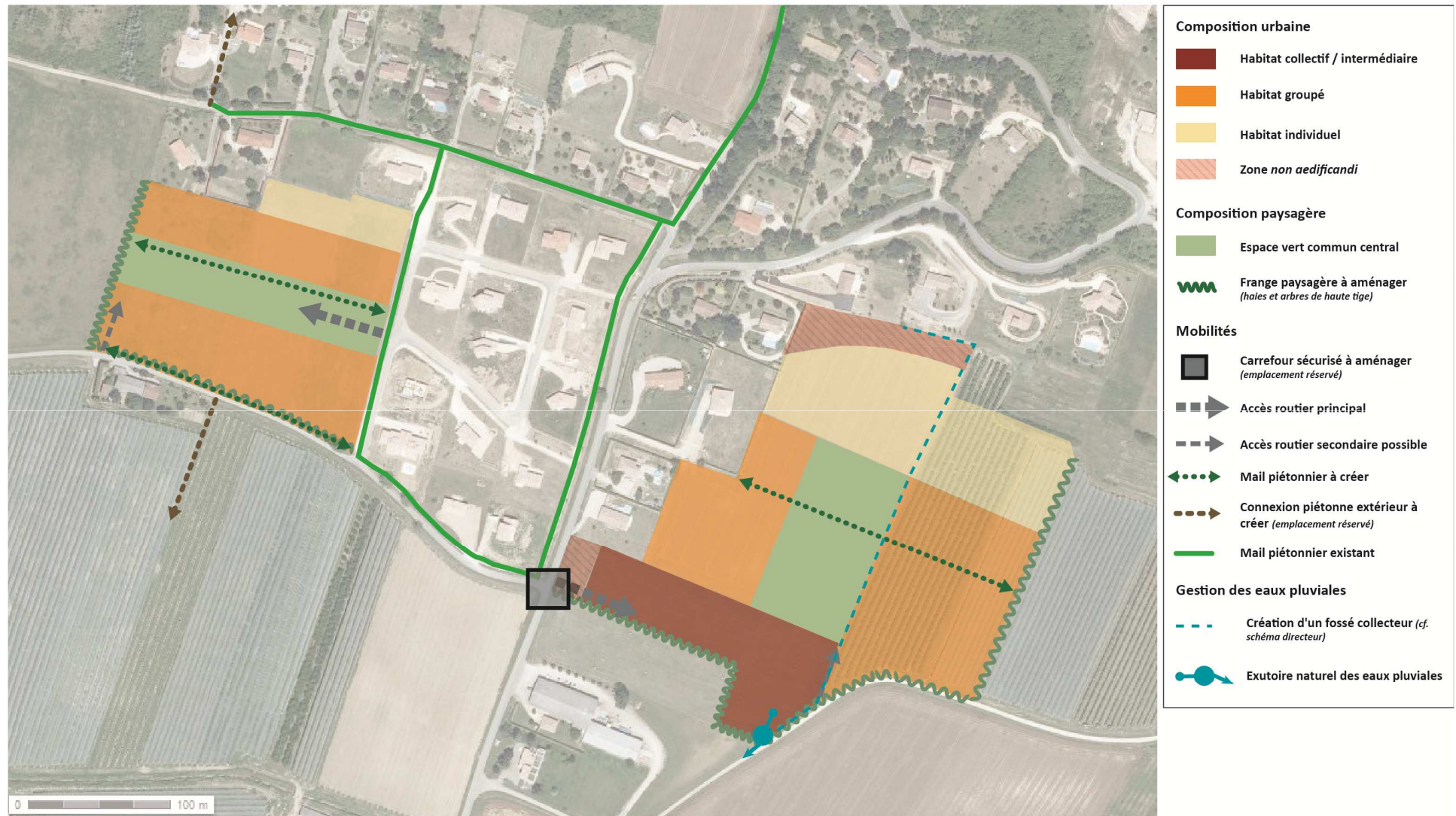
### Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être gérées de façon aérienne par le biais de fossés ou noues paysagères sillonnant les opérations, notamment en s'appuyant sur les espaces verts structurants qui pourront stocker de façon temporaire les eaux.
- Conformément au schéma communal de gestion des eaux pluviales, pour les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare, les ouvrages et dispositifs de rétention devront être réalisés sur le terrain aménagé. La rétention pourra se faire au moyen de différentes techniques (bassin enterré, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, etc.), avec un débit de fuite qui ne sera pas inférieur à 3 l/s/ha.
- Les bassins de rétentions, noues et fossés devront être végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager de qualité.

### Assainissement des eaux usées

Sur le secteur « AU », l'installation d'un **système d'assainissement semi-collectif** est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique.

# Schéma de principe d'aménagement



**SECTEURS 3 & 4**  
**« QUARTIER DE COUSTALOU »**



- Une surface constructible totale de 1,2 ha
- Un secteur de plateau, avec une pente douce vers le sud
- Des terres agricoles encore exploitées mais enclavées dans le tissu existant
- Un quartier d'habitat relativement ancien mais avec l'implantation récente de constructions individuelles
- Le chemin de la Serre Belay, de gabarit relativement étroit, permet d'accéder à la ligne de crête menant vers Corbarieu

### Enjeux d'aménagement

L'urbanisation de ce secteur doit permettre d'assurer une certaine cohérence avec le tissu existant, tout en privilégiant une qualité urbaine et une optimisation de l'occupation du sol.

### Aménagement d'ensemble et échancier prévisionnel

Le quartier de Coustalou comporte un secteur qui doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble avec un échancier prévisionnel imposé.

Le secteur « AUb » (1,2ha) est composé de deux parcelles (n° 58 et 182). L'aménagement du secteur ne sera permis qu'après la construction de 30% de la surface de plancher autorisée sur l'ensemble des secteurs « AUa ».

#### Densité minimale

Un minimum de 7 logements est imposé.

#### Mobilités

Il est prévu une seule voie de desserte principale et traversante (voie sans issue interdite), de préférence en sens unique afin de limiter l'emprise de la voirie.

L'accès direct aux nouvelles habitations depuis le chemin de Serre Belay est interdit pour des raisons de sécurité.





- Une surface constructible totale de 5 400 m<sup>2</sup>
- Un secteur en grande partie boisée, avec une pente douce vers le nord
- Une dent creuse importante au cœur du quartier de Coustalou
- Le chemin de la Serre Belay permet d'accéder à la ligne de crête menant vers Corbarieu à l'Ouest et à la RD94 menant au village de Reyniès et à Saint-Nauphary

### Enjeux d'aménagement

L'urbanisation de ce secteur doit permettre d'optimiser l'occupation du sol tout en veillant à une bonne gestion des eaux pluviales compte tenu du sens d'écoulement des eaux.

### Aménagement du secteur

Cette dent creuse, située en zone UB, peut faire l'objet d'un aménagement au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

#### Densité minimale

Un minimum de 3 logements est imposé.

#### Mobilités

Il est prévu une seule voie de desserte, qui ne peut être traversante compte tenu de la configuration du secteur.

#### Biodiversité

Au minimum un tiers des boisements existants seront maintenus.

#### Gestion des eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales devra être prévue par un système adapté (bassin de rétention, noues paysagères...) pouvant éventuellement être situé en zone N.

