

Département de la Haute-Garonne

Commune de **LAVELANET-DE-COMMINGES**

## Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé

27 septembre 2017

Révision allégée

arrêtée le 4 avril 2024

# 5 - OAP

## Orientations d'Aménagement et de Programmation



## SOMMAIRE

Les opérations d'aménagement et de programmation	1
Vue d'ensemble du secteur   Programmation et phasage	2
OAP   Zone U   Les Etoiles	3
OAP   Zone AU1 à AU5   La Voie Romaine	4
OAP   Zone UX   Magarran	7



## PREAMBULE

### LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation des PLU permettent de préciser les actions et les opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Les orientations d'aménagement sont opposables : les opérations d'aménagement devront être compatibles avec les dispositions préconisées.

Ces orientations concernent :

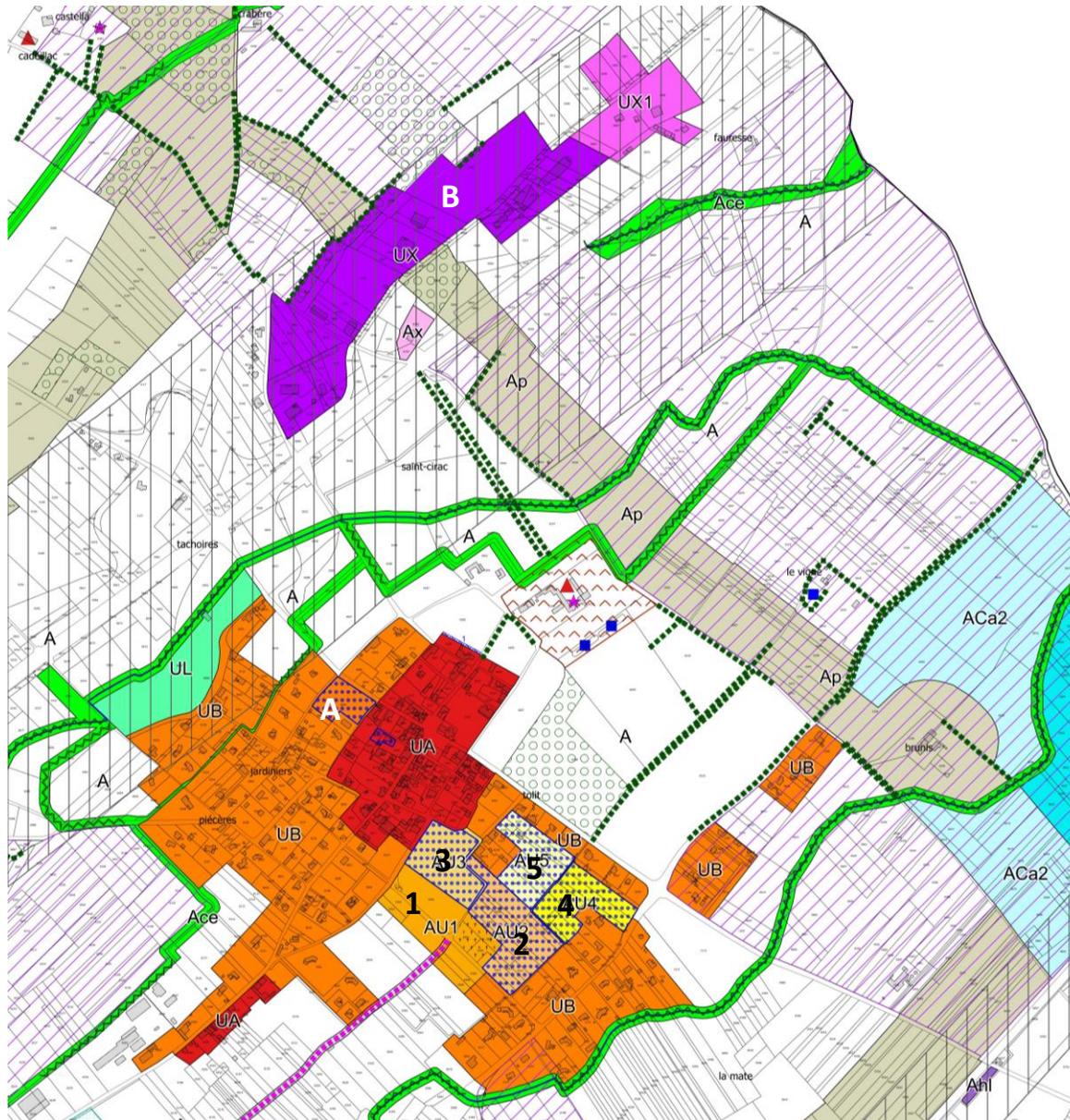
- une parcelle communale située en zone urbaine
- cinq zones à urbaniser à vocation principale d'habitat situées dans le centre bourg.
- la zone d'activités de Magarran située en bordure de l'A64.

**Le PLU prend en compte les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'environnement, au paysage et aux déplacements.**

Les orientations d'aménagement et de programmation des PLU permettent, en cohérence avec le PADD, de préciser les actions et les opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Ces orientations sont présentées sous la forme de schémas d'aménagement accompagnés de prescriptions et de recommandations.

## VUE D'ENSEMBLE DU SECTEUR | PROGRAMMATION ET PHASAGE



**A : zone U** - Terrain communal / urbanisation à court terme au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

**B : zone UX et secteur UX1** – Ouverture à l’urbanisation à l’approbation du PLU / Urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

**1 : zone AU1** - Ouverture à l’urbanisation à l’horizon 2018 lors de trois opérations d’aménagement d’ensemble (une pour chacune des trois unités foncières).

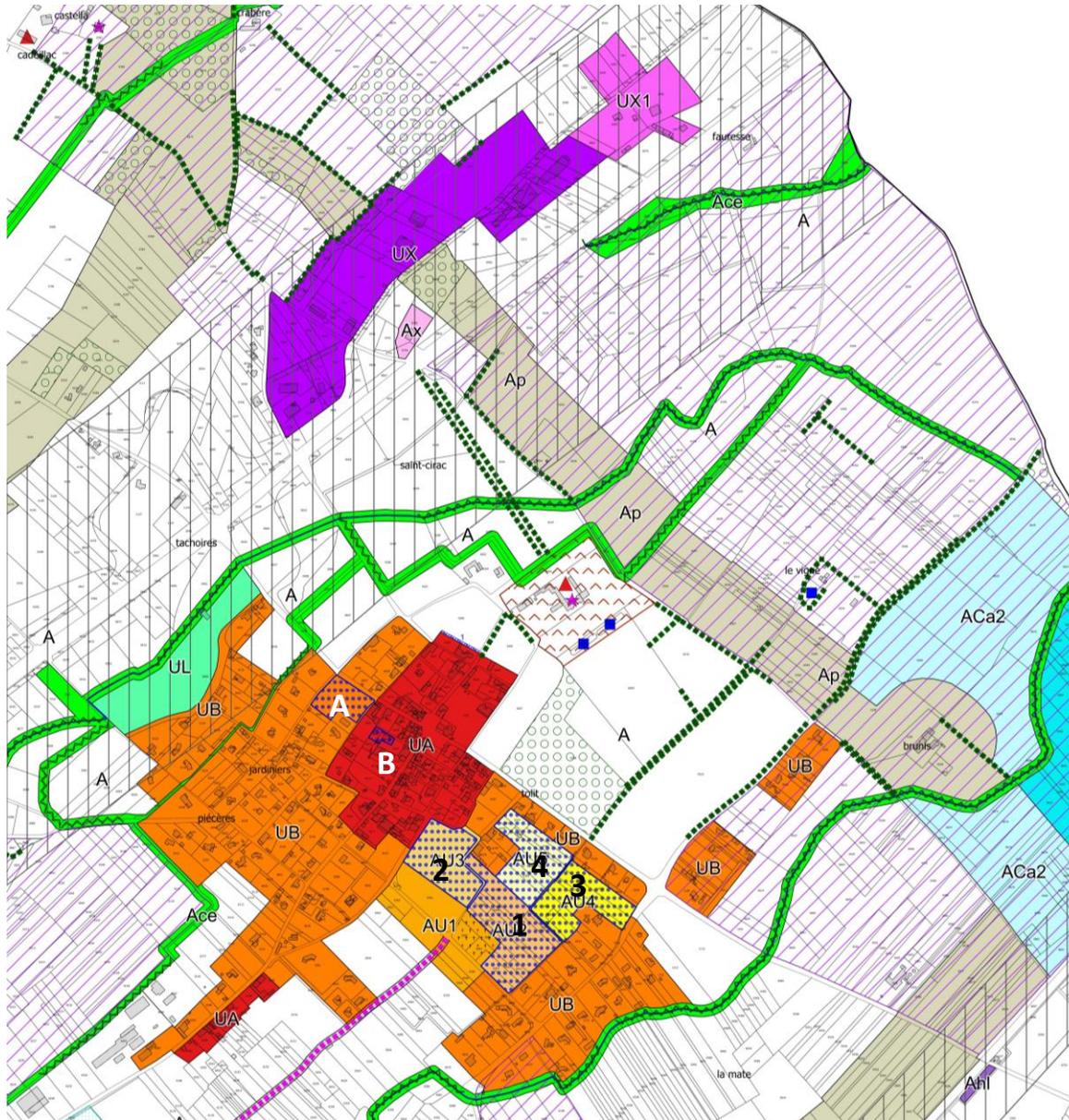
**2 : zone AU2** - ouverture à l’urbanisation à l’horizon 2020 lors d’une opération d’aménagement d’ensemble à condition que 80% des logements prévus dans la zone AU1 soient réalisés.

**3 : zone AU3** - ouverture à l’urbanisation à l’horizon 2022 lors d’une opération d’aménagement d’ensemble à condition que 80% des logements prévus dans la zone AU2 soient réalisés.

**4 : zone AU4** - ouverture à l’urbanisation à l’horizon 2024 lors d’une opération d’aménagement d’ensemble à condition que 80% des logements prévus dans la zone AU3 soient réalisés.

**5 : zone AU5** - ouverture à l’urbanisation à l’horizon 2026 lors d’une opération d’aménagement d’ensemble à condition que 80% des logements

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION | ZONES U ET AU | MIXITE DE L'HABITAT



**A : zone UB** - Terrain communal / programme d'habitat intermédiaire de 6 logements locatifs de types T3 et T4.

**B : zone UA** - Terrains communaux / programme de 4 maisons à loyer modéré de type T3 d'environ 75 m<sup>2</sup>.

**1 : zone AU2** - production d'au moins 2 logements à loyer modéré de types T3 et T4.

**2 : zone AU3** - production d'au moins 2 logements à loyer modéré de types T3 et T4.

**3 : zone AU4** - production d'au moins 2 logements à loyer modéré de types T3 et T4.

**4 : zone AU5** - production d'au moins 2 logements à loyer modéré de types T3 et T4.

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION | ZONE U | « LES ETOILES »

**Objectif :** Zone de mixité urbaine à conforter sur l'entrée de ville principale du centre bourg.

**Destinations:** Secteur 1, Habitat intermédiaire / Secteur 2, Commerces, services et équipements / Secteur 3, Espace public « mutualisé ».

### Composition urbaine / Déplacement

- Mise en place d'un espace public arboré en bordure de la RD8, confortant l'existant, qui aura plusieurs vocations : espace boisé, aire de jeux, liaisons piétonnes, arrêt de bus sur la RD8, éventuellement parking mutualisé.... **C'est cet espace qui fédère l'urbanisation autour de lui.**
- Implantation des constructions en recul de la RD 8 : au moins 20 mètres de la limite d'emprise de la RD8 pour les commerces et services / au moins 30 mètres pour l'habitat.
- Les constructions, jointives, présenteront une simplicité de volume. Les matériaux, mis en œuvre avec soin, seront de qualité. Pour l'habitat, la densité minimale est de 12 logements/ha soit 6 logements.
- La desserte des différents secteurs se fera à partir des voies secondaires existantes, qui peuvent être maillées : les accès à la RD8 seront sécurisés, le croisement de véhicules devra être organisé sur ces voies secondaires.

### Paysage / Environnement

- Conforter le caractère très arboré de l'entrée de ville
- Préserver et valoriser la perspective paysagère sur une façade ancienne depuis la RD8 (A).
- « Paysager » l'atelier municipal : plantation d'arbres ou de haies pluristratifiées sur les façades Nord et Ouest.



*Les limites entre secteurs données à titre indicatif*

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION | ZONES AU1 A AU5 | « LA VOIE ROMAINE »

**Objectif :** Développer l'urbanisation sur le versant sud du centre-bourg en solidarissant les différents espaces urbains.

**Destinations:** Vocation principale d'habitat / vocation secondaire : commerces et services.

### Composition urbaine / Déplacement

- Densité de l'habitat (hors voiries et espaces communs) : au moins 15 logements/ha pour les secteurs d'habitat intermédiaire (secteurs 1 à 3 – maisons de ville, maisons jointives, petits collectifs,...) ; au moins 10 logements/ha pour les autres secteurs.
- La desserte principale est organisée à partir de la rue du cimetière qui donne accès au centre ancien ou au réseau départemental (RD 49 puis RD 8).

Des accès secondaires sont aménagés sur le réseau secondaire ou la RD49 (accès aux arrêts de bus scolaires) dans une logique de maillage urbain. De même, le réseau de desserte entre les zones AU1 à AU3, d'une part et, AU4 et AU5 d'autre part, est maillé. L'aménagement de la zone AU1 devra anticiper la desserte du secteur agricole situé à l'Ouest et qui pourrait à terme devenir constructible.

L'accès à la RD8 depuis la rue de la Comtesse ne sera pas autorisé.

La liaison douce aménagée entre les zones AU1 et AU2 d'une part, et AU3 et AU4 d'autre part, devra faire le lien entre la RD 49 et la rue Jean Anceau.

- Pour les parcelles desservies par le Nord, l'Est et l'Ouest, les constructions seront implantées dans une bande constructible, comptée à partir de la limite d'emprise de la voie de desserte, et dont la largeur sera égale à la moitié de la profondeur de la parcelle.

Pour les parcelles desservies par le Sud, la bande constructible, comptée à partir du fond de la parcelle, aura une largeur égale à la

moitié de la profondeur de la parcelle.

Les terrains se décomposeront ainsi en deux espaces : une bande constructible et une bande de jardins. Les annexes pourront être implantées dans ces deux espaces.

- Pour les secteurs 1 à 3, les constructions seront implantées sur au moins 1 limite séparative.

### Paysage / Environnement

- Préservation et confortement de la végétation existante notamment rue de la Comtesse, rue du cimetière, ancienne voie romaine.
- Mise en place d'espaces publics arborés le long de certaines voies intégrant des noues paysagères (permettant la rétention et la filtration des eaux de pluies), des cheminements piétons,... mais aussi des installations particulières favorisant la rencontre et l'échange : aires de jeux, parcours santé, arboretum,...

### Phasage de l'urbanisation

- zone AU1: à l'horizon 2018. Les voies communales délimitent trois unités foncières, l'urbanisation se fera lors d'une seule opération d'aménagement d'ensemble pour chacune de ces unités foncières.
- zone AU2 : à l'horizon 2020. Urbanisation lors d'une seule opération d'aménagement d'ensemble à condition que 80% des logements prévus dans la zone AU1 soient réalisés.
- zone AU3 : à l'horizon 2022. Urbanisation lors d'une seule opération d'aménagement d'ensemble à condition que 80% des logements prévus dans la zone AU2 soient réalisés.
- zone AU4 : à l'horizon 2024. Urbanisation lors d'une seule opération d'aménagement d'ensemble à condition que 80% des logements prévus dans la zone AU3 soient réalisés.
- zone AU5 : à l'horizon 2026. Urbanisation lors d'une seule opération d'aménagement d'ensemble à condition que 80% des logements prévus dans la zone AU4 soient réalisés.

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION | ZONES AU1 A AU5 | « LA VOIE ROMAINE »

**Habitat intermédiaire :** à minima secteurs 1 à 3



## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION | ZONE UX | « MAGARRAN »

**Objectif :** Conforter la zone d'activités par une urbanisation plus qualitative

**Destination :** Vocation d'activités / commerces, services, artisanat, industrie, ICPE, hôtel, restauration....

### Composition urbaine / Déplacement

- La desserte principale est réalisée à partir du chemin des Entrepreneurs et du chemin de Beylac.  
Une desserte secondaire permettant d'accéder à plusieurs lots, peut être mise en place depuis ces voies. En évitant la création de voie en impasse au profit d'un maillage des voies et des réseaux.
- Pour les secteurs n° 1, 2 et 3, l'axe principal de faitage des constructions sera parallèle à l'A64. Les constructions respecteront les alignements imposés (A).
- Pour les secteurs n° 4 et 5, l'axe principal de faitage des constructions sera parallèle ou perpendiculaire au chemin des Entrepreneurs.
- Les bâtiments d'activités seront implantés à au moins 25 mètres de la construction de tiers à usage d'habitat.

### Paysage / Environnement

- L'urbanisation de la zone s'accompagnera de la plantation des Espaces Boisés Classés à créer et identifiés sur le plan de zonage (B).
- Une bande d'au moins 15 mètres de large sera maintenue inconstructible et non close (C) afin de préserver une continuité écologique entre l'EBC (D) et les secteurs Ap situés de part et d'autre de la zone d'activités (E).

