



Villemur-sur-Tarn

Commune de Villemur-sur-Tarn

Département de la Haute-Garonne (31)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Procédure antérieure :

Procédure actuelle :

Élaboration prescrite le 18 mai 2009

PLU arrêté le 18 juin 2013

Soumis à enquête publique le 12 novembre 2012

PLU approuvé le

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PREAMBULE

A la suite de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), la loi Urbanisme et Habitat (UH) a remanié de manière substantielle le contenu des PLU, en opérant notamment une partition entre le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), et les orientations particulières d'aménagement. Pièce facultative du dossier de Plan local d'urbanisme, les orientations d'aménagement visent à définir les conditions d'urbanisation de certains quartiers ou secteurs amenés à connaître des développements urbains.

En cohérence avec le PADD, elles permettent d'exprimer et de mettre en œuvre des principes d'aménagement et d'organisation spatiale à l'échelle d'un site de projet spécifique.

Le texte de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme précise que les orientations d'aménagement prévoient les actions et les opérations d'aménagement à mettre en œuvre, pour :

- **Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine,**
- **Lutter contre l'insalubrité,**
- **Permettre le renouvellement urbain**
- **Assurer le développement de la commune.**

Toute opération réalisée dans un secteur pour lequel une orientation est définie dans le Plan local d'urbanisme doit être compatible avec ladite orientation (article L.123-5 du code de l'urbanisme).

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement opposables au tiers, ne peuvent être contraires à ces orientations d'aménagement. Ils doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

Par ailleurs, l'orientation d'aménagement constitue un complément à la règle d'urbanisme fixée dans le règlement du Plan local d'urbanisme, et avec laquelle toute opération doit être conforme.

LES DIFFERENTES ZONES A URBANISER DE LA COMMUNE



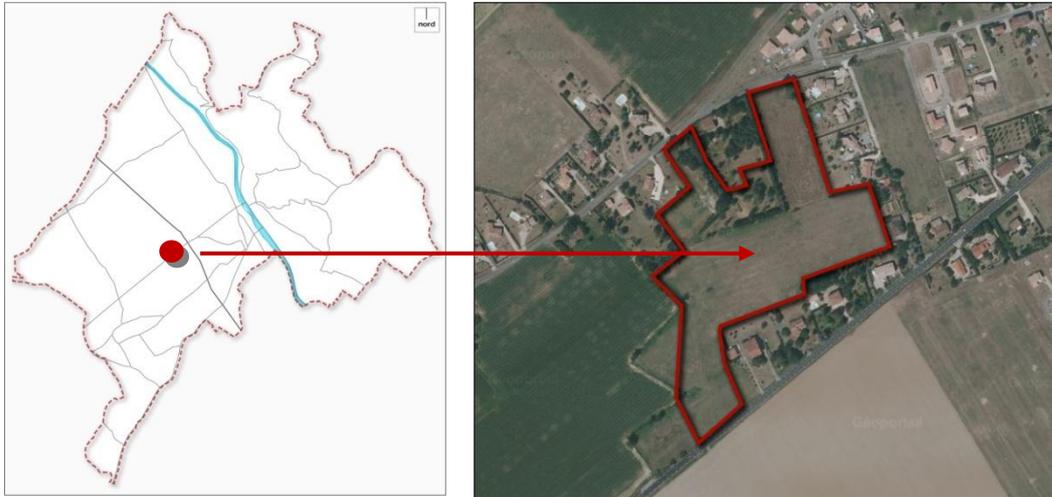
ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Afin de pouvoir maîtriser l'urbanisation progressive de la commune, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation est mis en place pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat :

1/ Les zones 1AU1 sont à urbaniser en priorité (échéance 0 à 5 ans).

2/ Les zones 1AU2 sont à urbaniser à moyen terme (échéance 5 à 10 ans). De plus, l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU2 est conditionnée à la réalisation d'une modification du PLU.

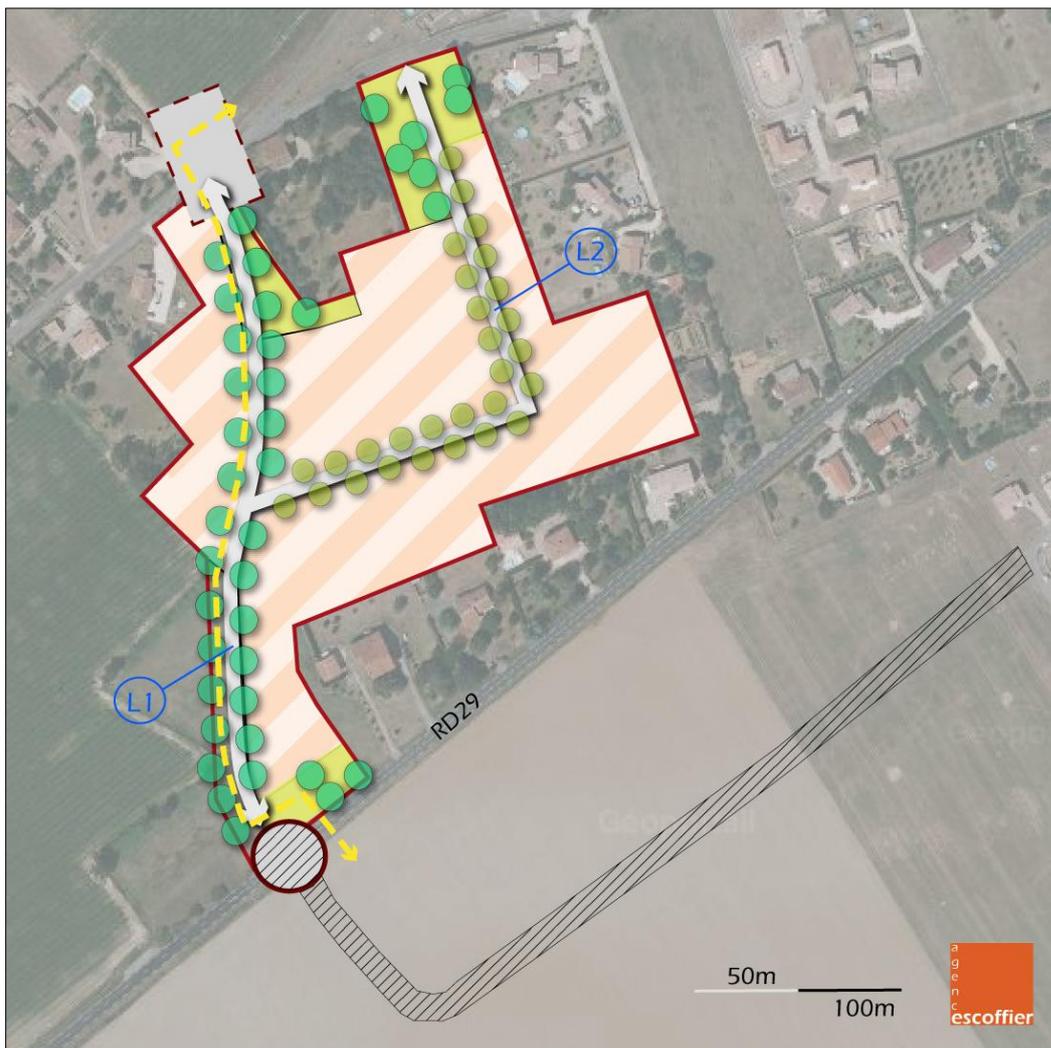
1 ZONE 1AU1A (Magnanac)



CONTEXTE

Le secteur à urbaniser est situé en limite de la zone urbanisée actuelle du quartier de Magnanac, en entrée de ville, entre la RD29 et le chemin la Garrigue. D'une superficie de presque 5 hectares, la zone 1AU1A correspond à une zone d'urbanisation à court terme (échéance 5 ans).

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU1A



Densité préconisée : 10 à 20 logements / hectare

-  Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement
-  Route existante

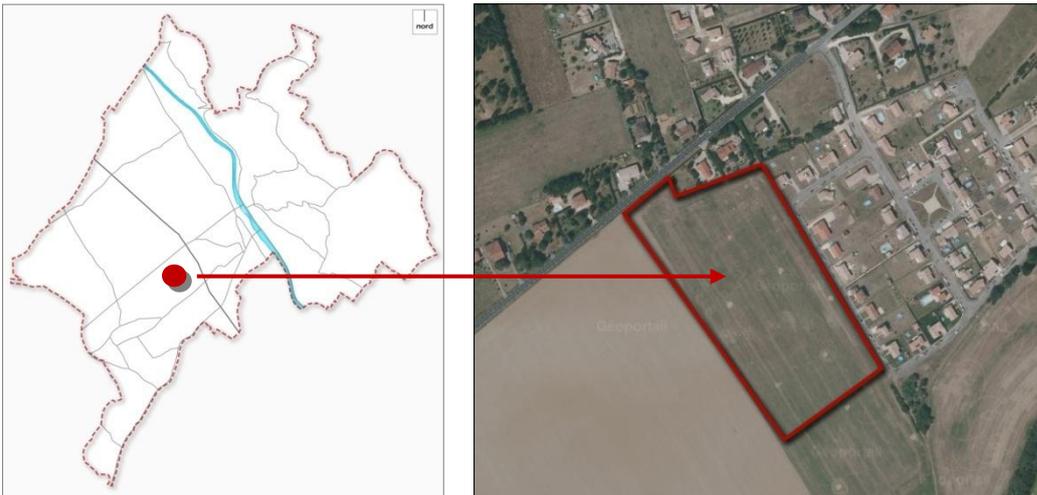
Données prescriptives

-  Carrefour à aménager en giratoires
-  Carrefour à aménager de façon sécurisée
-  Emplacements réservés :
 - ER C2 pour création d'un giratoire de 20m de rayon
 - ER C3 pour création d'une voie de desserte (13,5m de large)
-  Principes d'accès et de desserte viaire
-  Secteur constructible
-  Principe de liaison douce
-  Espace vert public planté à hauteur d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² de terrain libre
-  Principe de plantations d'arbres en accompagnement de la principale voirie
-  Voie principale : emprise minimum projetée de la voie à 14 mètres (comprenant chaussée, trottoirs, voie mixte, et bandes plantées)

Données indicatives

-  Principe de plantations d'arbres en accompagnement des voiries secondaires
-  Voie secondaire : emprise minimum projetée de la voie à 11 mètres (comprenant chaussée, trottoirs, et bandes plantées)

2 ZONE 1AU1B (Magnanac)



CONTEXTE

Le secteur à urbaniser est situé en limite de la zone urbanisée actuelle à l'ouest du quartier de Magnanac, en continuité avec le lotissement de La Plaine. Son emplacement en entrée de ville (RD29) en fait un secteur à enjeux pour la commune. D'une superficie de 4 hectares, la zone 1AU1B correspond à une zone d'urbanisation à moyen terme (échéance 10 ans).

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU1B



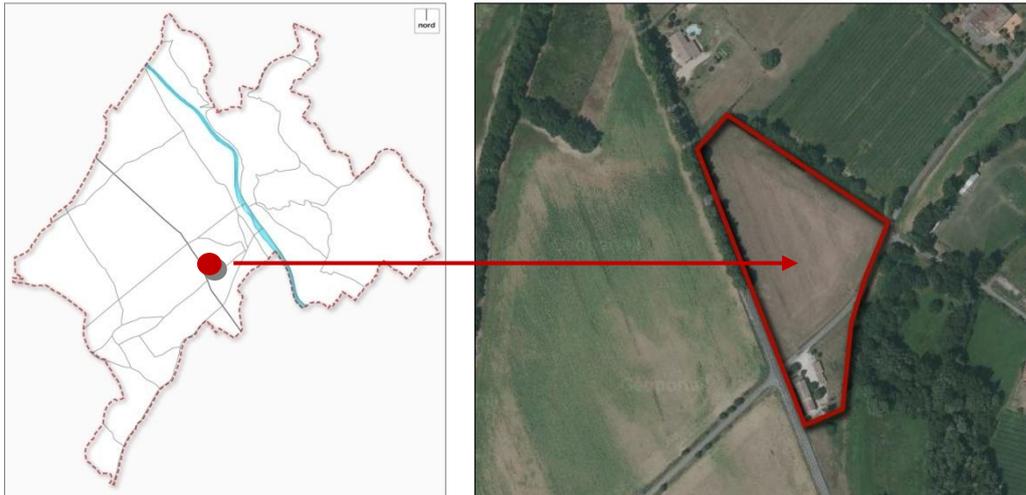
Densité préconisée : 10 à 20 logements / hectare

-  Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement
-  Route existante

Données prescriptives

-  Carrefour à aménager en giratoires
-  Emplacements réservés :
 - ER C2 pour création d'un giratoire de 20m de rayon
 - ER C3 pour création d'une voie de desserte (13,5m de large)
-  Principes d'accès et de continuité viaire à respecter avec la zone UM
-  Secteur constructible
-  Principe de liaison douce
-  Espace vert public planté à hauteur d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² de terrain libre
-  Principe de plantations d'arbres en accompagnement de la principale voirie
-  Emprise minimum projetée de la voie mixte à 3,5 mètres

3 ZONE 1AU1C (Magnanac)



CONTEXTE

Le secteur à urbaniser correspond à l'ancienne zone INA du POS, créée pour la réalisation de la crèche.

Son emplacement en entrée de ville (RD630) et à proximité de l'emplacement du futur collège et de la future zone commerciale en fait un secteur à enjeux pour la commune. D'une superficie de 2 hectares constructibles, la zone 1AU1C correspond à une zone d'urbanisation à court terme (échéance 5 ans).

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU1C



Densité préconisée : 10 à 20 logements / hectare

-  Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement
-  Route existante

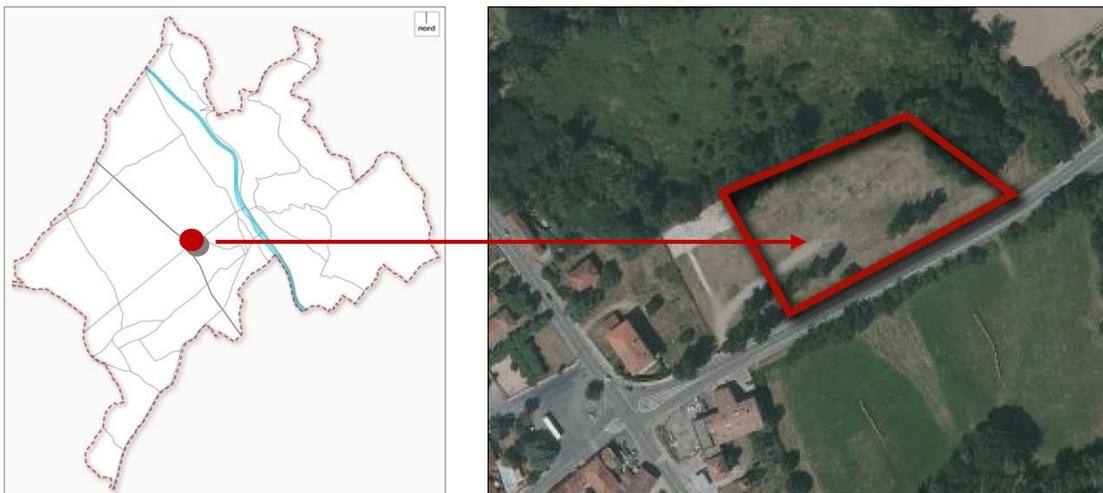
Données prescriptives

-  Carrefour à aménager
-  Emplacements réservés :
 - ER D1 pour élargissement de la RD630
 - ER C5 pour aménagement du carrefour entre la RD630 et la RD87
-  Recul minimum de 20 mètres des constructions par rapport à la RD630
-  Secteur constructible (zone urbaine mixte)
-  Principe de liaison douce
-  Espace vert public planté à hauteur d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² de terrain libre

Données indicatives

-  Principe d'accès
-  Emplacement de la future crèche (en cours de réalisation)
-  Principe de plantations d'arbres en accompagnement des espaces verts

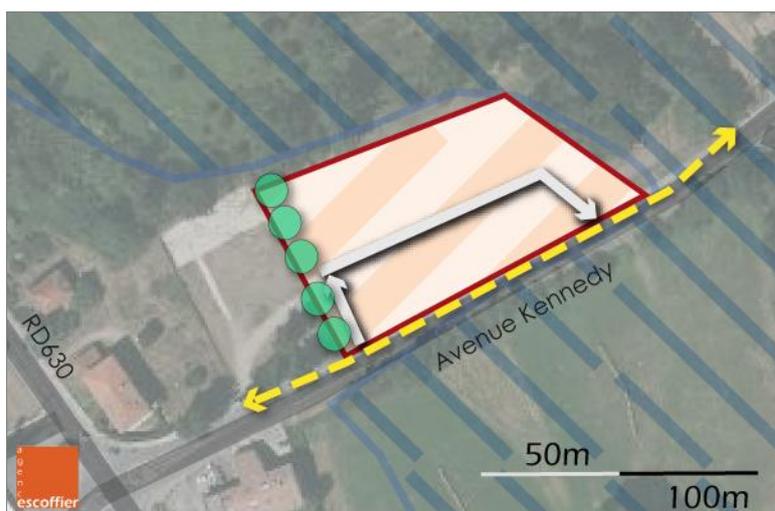
4 ZONE 1AU1D (Magnanac)



CONTEXTE

Le secteur à urbaniser correspond à une petite zone de moins de 1 hectare (0,7ha) située à l'interface entre la zone urbanisée du centre-ville et le quartier de Magnanac. Elle participera ainsi à la connexion urbaine des deux polarités de la commune.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Densité préconisée : 60 à 80 logements / hectare

-  Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement
-  Route existante

Données prescriptives

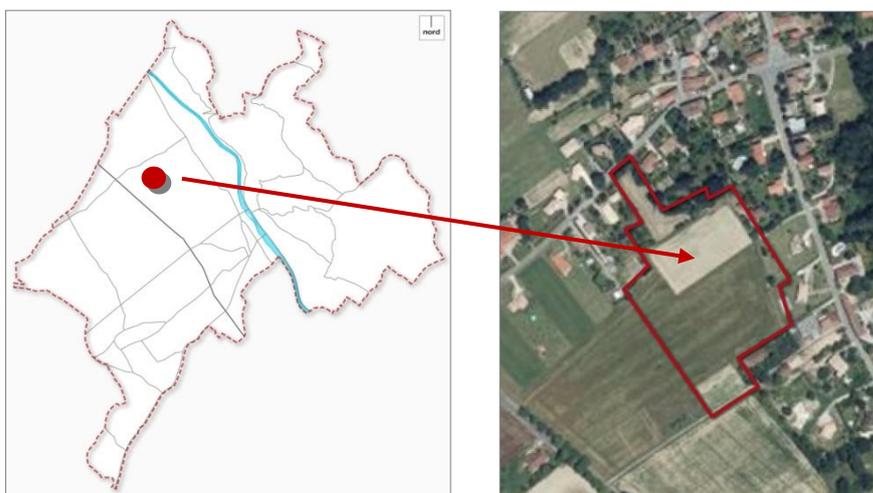
-  Principe d'accès et de desserte
-  Secteur constructible
-  Principe de plantations d'arbres à l'interface entre le parking et la zone 1AU1D

Données indicatives

-  Principe de continuité de liaison douce

5

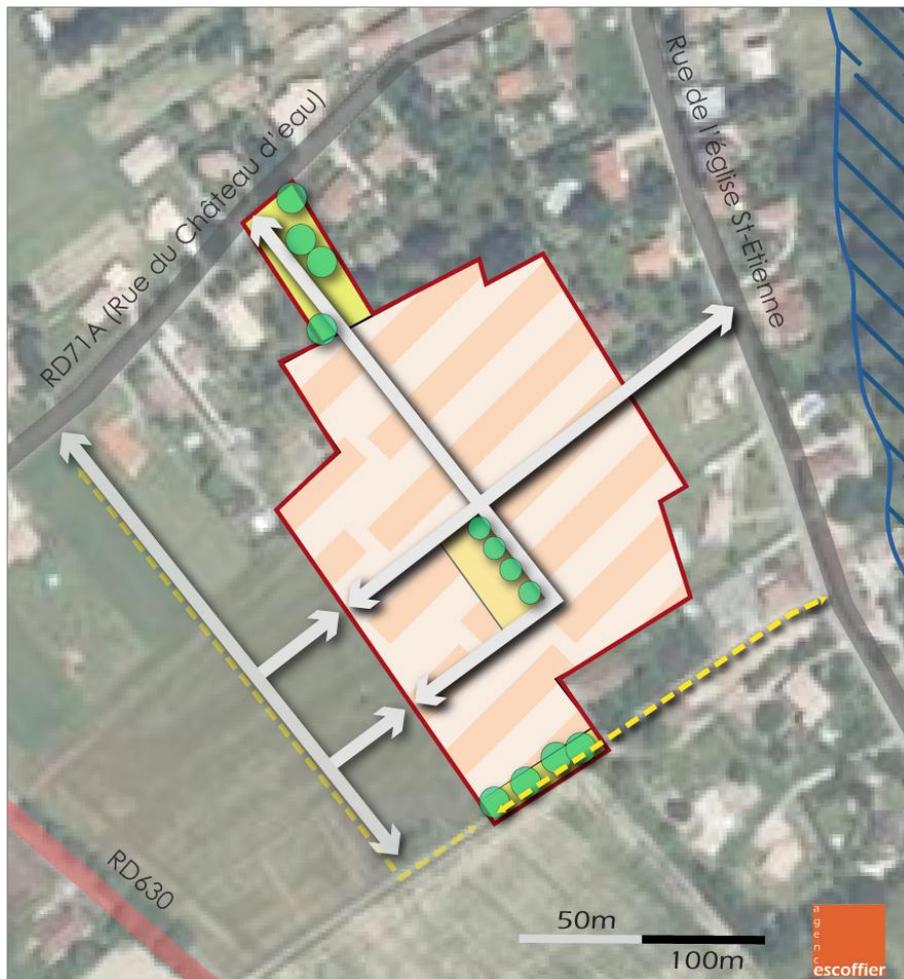
ZONE 1AUIT (Le Terme)



CONTEXTE

Le secteur à urbaniser est situé en continuité directe avec le cœur du hameau de Le Terme. D'une superficie de 2,7 hectares, la zone 1AUIT correspond à une zone d'urbanisation à court terme (échéance 5 ans).

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU1T



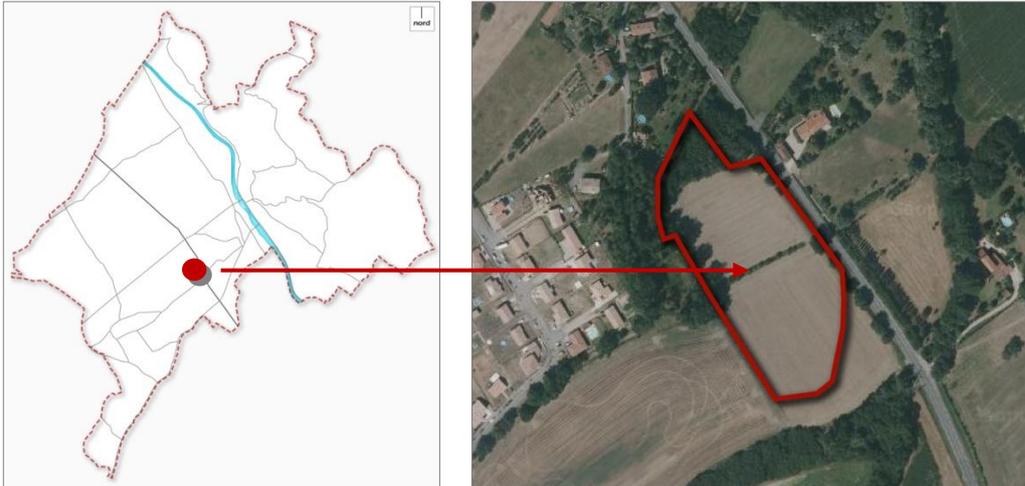
Densité préconisée : 10 à 20 logements / hectare

-  Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement
-  Route existante
-  RD630

Données prescriptives

-  Principes d'accès et de desserte viaire
-  Secteur constructible
-  Principe de liaison douce
-  Espace vert public planté à hauteur d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² de terrain libre
-  Espace public central
-  Principe de plantations d'arbres en accompagnement des voiries principales et des espaces publics

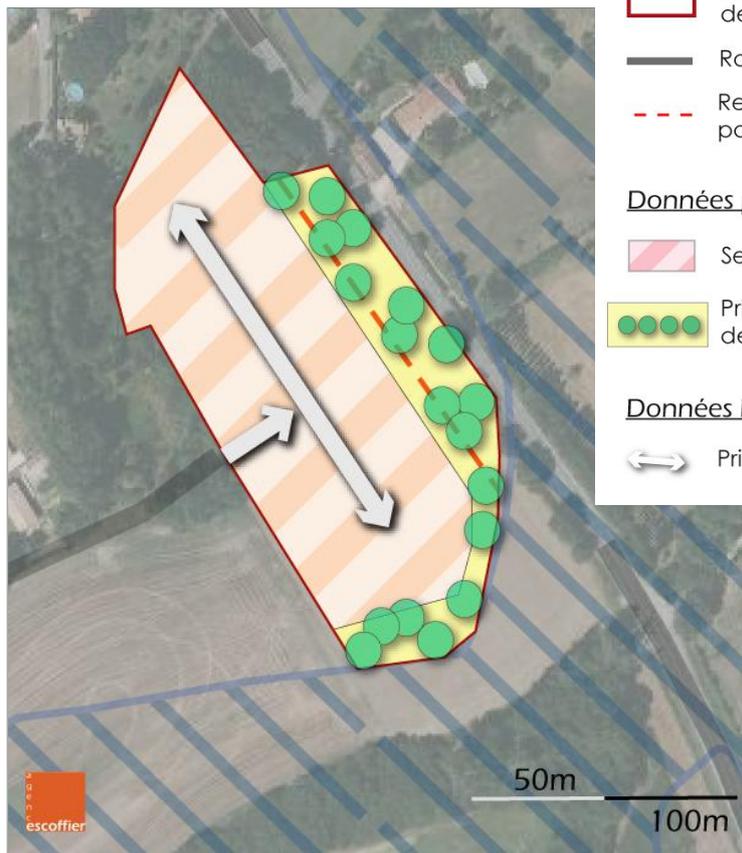
6 ZONE 1AU2A (Magnanac)



CONTEXTE

Le secteur à urbaniser correspond à zone de 1,9 hectares constructibles, située à l'interface entre le lotissement de la Plaine en cours d'extension et la RD630, dont la présence induit une inconstructibilité de 25 mètres pour l'habitat.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT



-  Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement
-  Route existante
-  Recul minimum de 25 mètres des constructions par rapport à la RD630

Données prescriptives

-  Secteur constructible (zone urbaine mixte)
-  Principe de plantations d'arbres de haute tige et d'arbustes à l'interface de la RD630

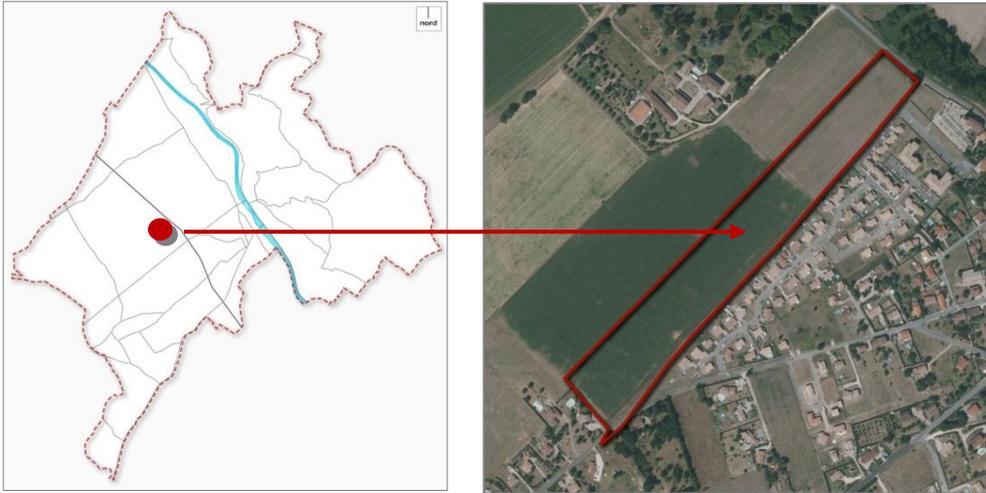
Données indicatives

-  Principe d'accès

Densité préconisée : 20 à 30 logements / hectare

7

ZONE 1AU2B (Magnanac)



CONTEXTE

Le secteur à urbaniser correspond à une bande profonde 90 mètres, d'une surface de 6 hectares, située le long de la RD, en position d'entrée de ville ouest). Elle constitue une limite entre les quartiers résidentiels de Magnanac et les espaces agricoles de la plaine.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU2B



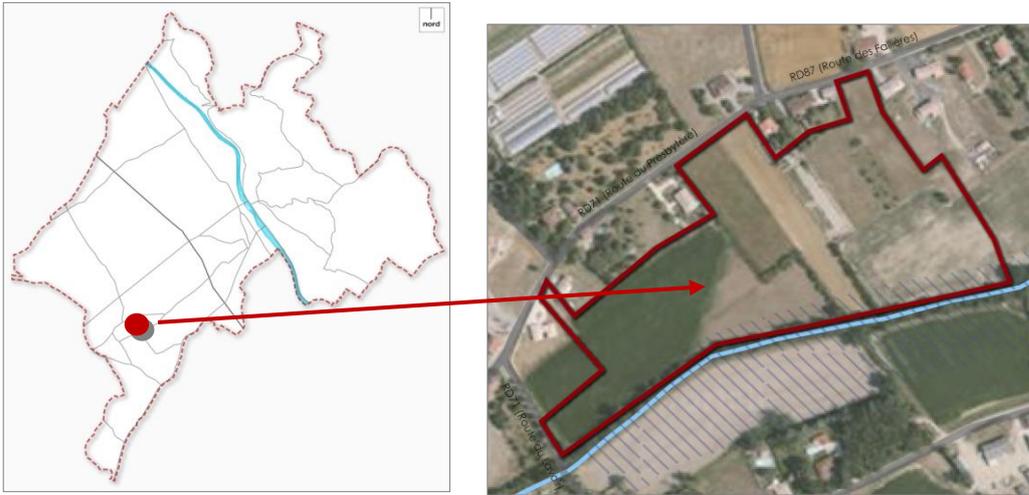
Densité préconisée : 25 à 35 logements / hectare

-  Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement
-  Route existante
-  RD630

Données prescriptives

-  Carrefour à aménager de façon sécurisée
-  Principe d'accès par un tourne-à-droite
-  Recul minimum de 25 mètres des constructions par rapport à la RD630
-  Secteur constructible (zone urbaine mixte)
-  Principe de liaison douce
-  Espace vert public planté à hauteur d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² de terrain libre
-  Arbre remarquable à préserver au carrefour
-  Principe de plantations d'arbres au sein d'une bande plantée de 15 mètres minimum, pour intégration paysagère des nouvelles constructions

8 ZONE 1AU2S (Sayrac)

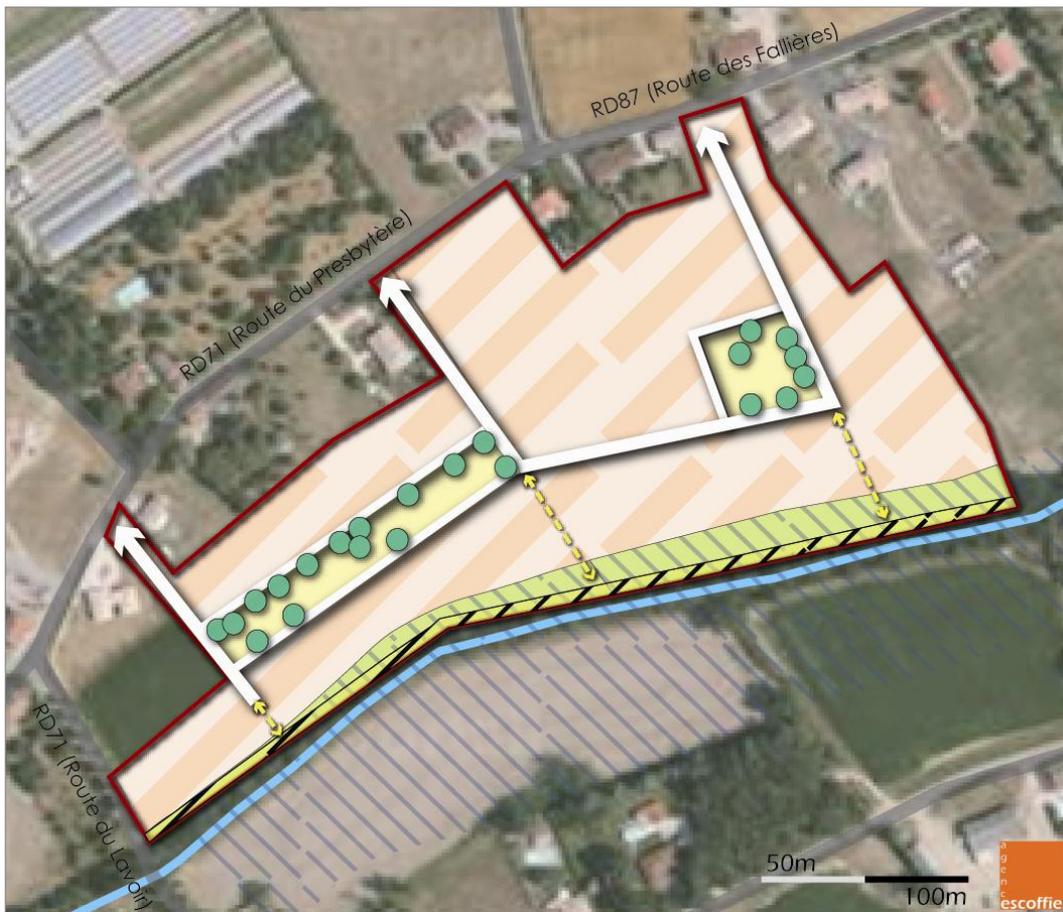


CONTEXTE

Le secteur à urbaniser est situé au cœur du hameau historique de Sayrac.

D'une superficie 5,5 hectares, la zone 1AU2S correspond à une urbanisation à moyen terme (échéance 10 ans).

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU2S



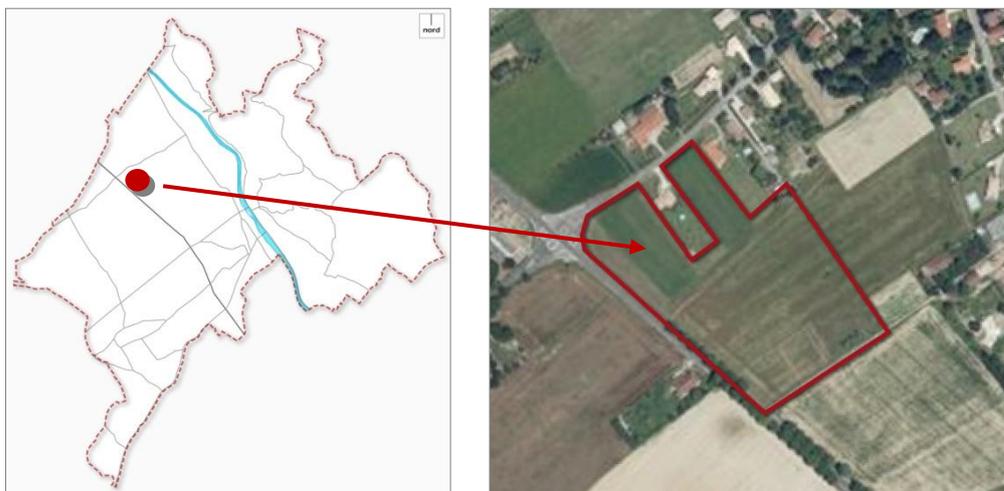
Densité préconisée : 10 logements / hectare

-  Périimètre d'application de l'orientation d'aménagement
-  Route existante

- Données prescriptives**
-  Principes d'accès et de desserte viaire
-  Secteur constructible
-  Principe de liaison douce
-  Espace vert public planté à hauteur d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² de terrain libre
-  Espace public central
-  Principe de plantations d'arbres en accompagnement des voiries principales et des espaces publics

9

ZONE 1AU2T (Le Terme)

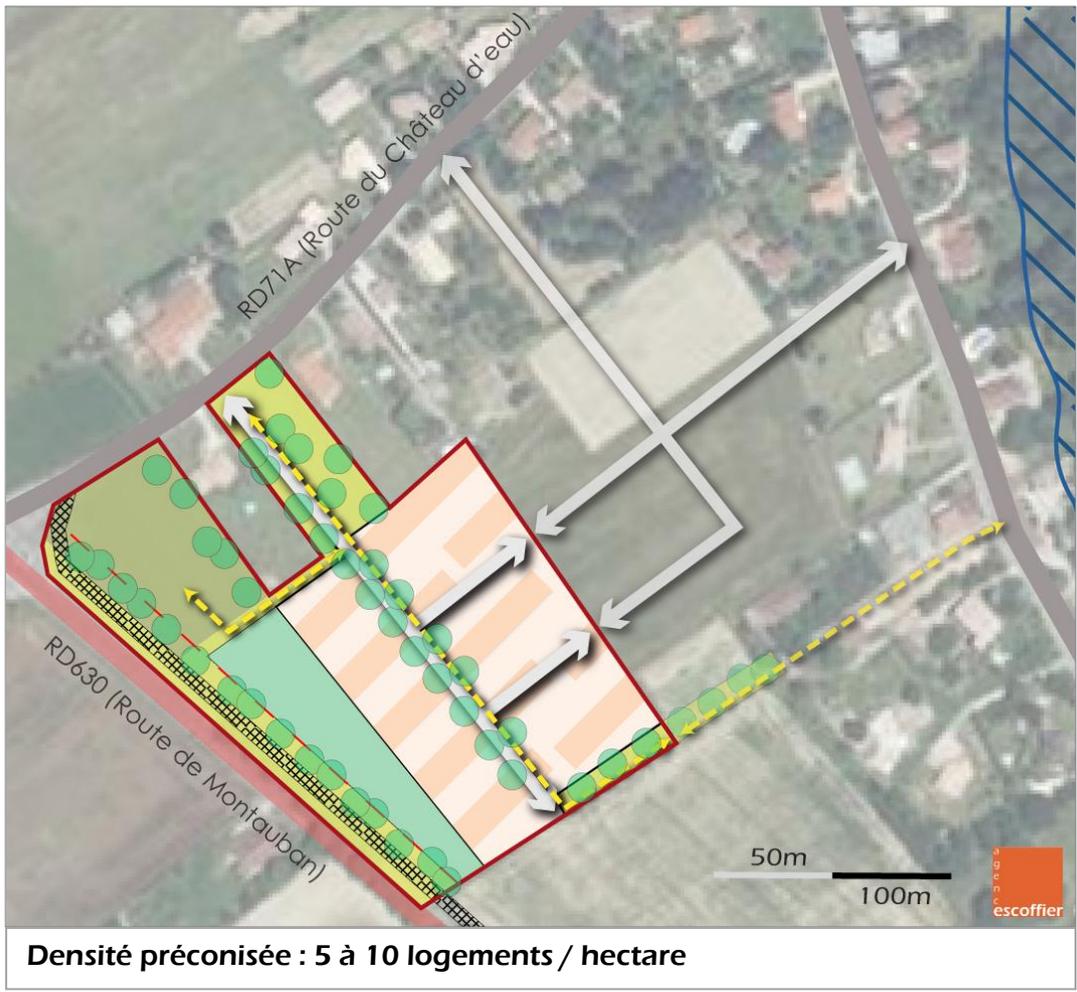


CONTEXTE

Le secteur à urbaniser est situé en continuité de la zone 1AU1T, entre le hameau de Le Terme et la RD630.

D'une superficie constructible de 2,3 hectares, la zone 1AU2T correspond à une zone d'urbanisation à moyen terme (échéance 10 ans).

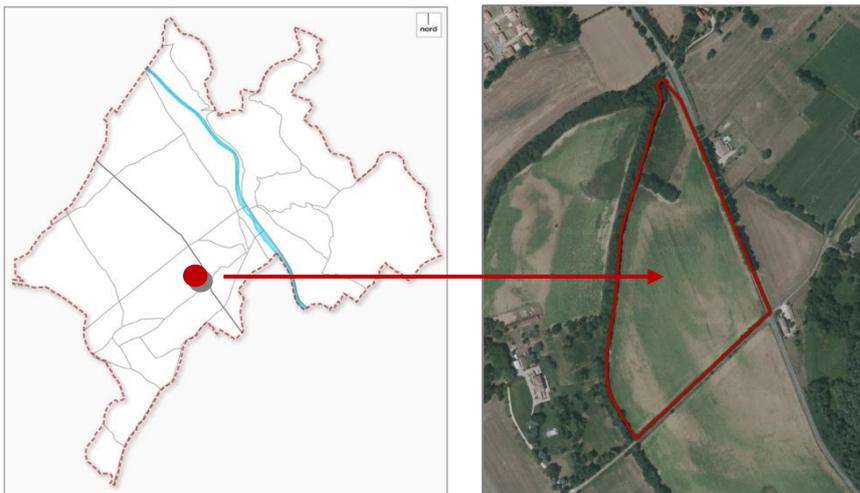
PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU2T



-  Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement
-  Route existante
-  RD630

- Données prescriptives
-  Principes d'accès et de desserte viaire
 -  Recul minimum de 25 mètres par rapport à la RD630 des constructions à usage d'habitation
 -  Secteur constructible
 -  Arrières de parcelles à végétaliser
 -  Principe de liaison douce
 -  Espace vert public planté à hauteur d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² de terrain libre
 -  Espace public pouvant accueillir des espaces verts plantés (au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² de terrain libre) et des parkings végétalisés à revêtements perméables
 -  Principe de plantations d'arbres en accompagnement des voiries principales
 -  Emplacement réservé au bénéfice du Conseil Général pour élargissement de la RD630

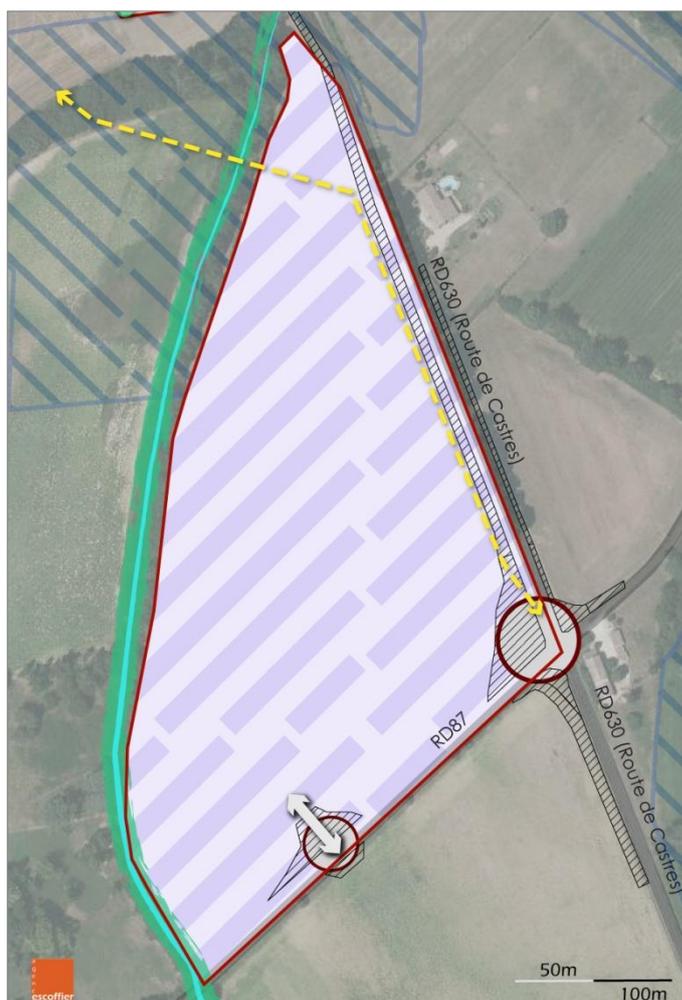
10 ZONE 1AUE (Magnanac)



CONTEXTE

La zone 1AUE est située le long de la RD630, en frange de la zone de développement à vocation d'habitat du quartier de Magnanac, au carrefour entre la RD87 et la RD630. Elle offre une surface constructible de 10 hectares pour l'implantation d'un futur collège (dont l'ouverture est prévue pour la rentrée scolaire 2014).

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

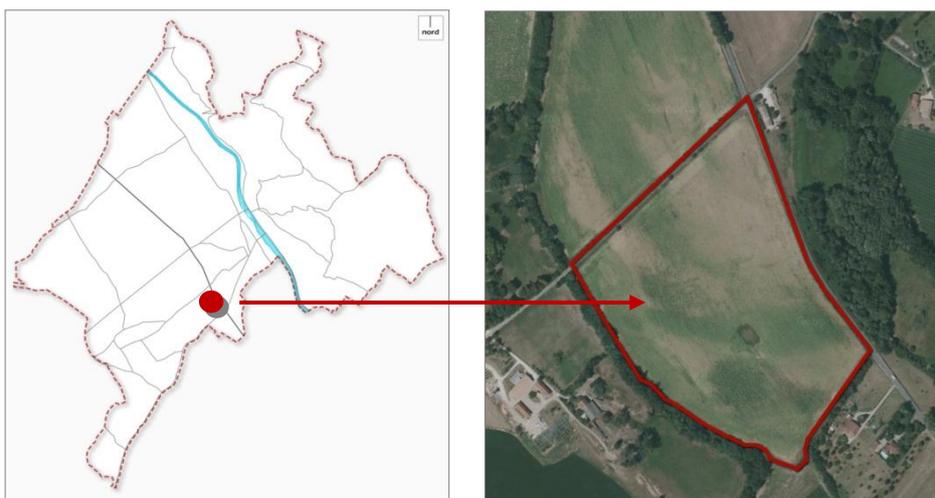


-  Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement
-  Route existante

Données prescriptives

-  Carrefours à aménager en giratoires
-  Emplacements réservés :
ER D1 pour élargissement de la RD630
ER C5 pour aménagement du carrefour entre la RD630 et la RD87
ER C6 pour aménagement d'un giratoire sur la RD87
-  Principe d'accès
-  Secteur constructible
-  Principe de liaison douce
-  Cours d'eau et sa ripisylve à préserver

11 ZONE 1AUXC (Magnanac)



CONTEXTE

La zone 1AUXC est située le long de la RD630, en frange de la zone de développement à vocation d'habitat du quartier de Magnanac, au carrefour entre la RD87 et la RD630. Elle représente une surface dédiée aux activités commerciales de près de 11 hectares.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

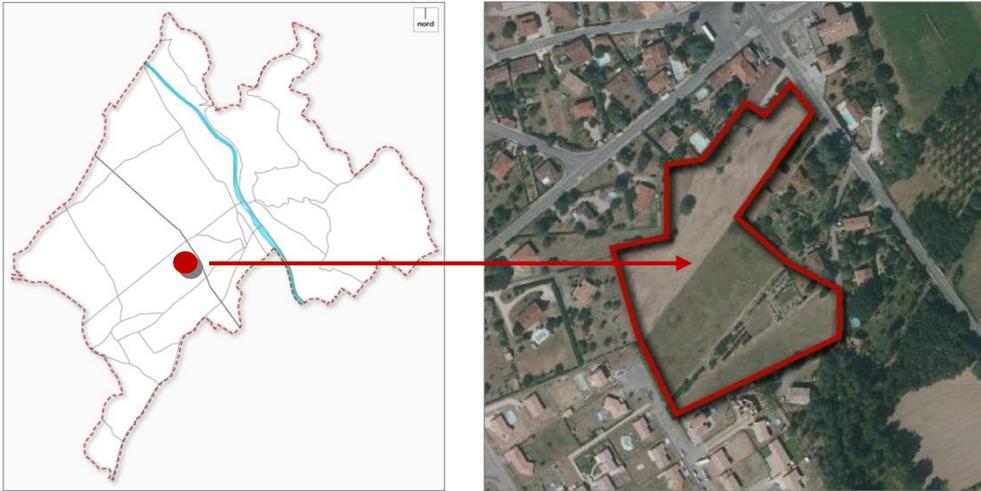


-  Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement
-  Route existante

Données prescriptives

-  Carrefours à aménager en giratoires
-  Emplacements réservés :
ER D1 pour élargissement de la RD630
ER C5 pour aménagement du carrefour entre la RD630 et la RD87
ER C6 pour aménagement d'un giratoire sur la RD87
-  Principe d'accès
-  Secteur constructible (zone urbaine mixte)
-  Principe de liaison douce
-  Cours d'eau et sa ripisylve à préserver

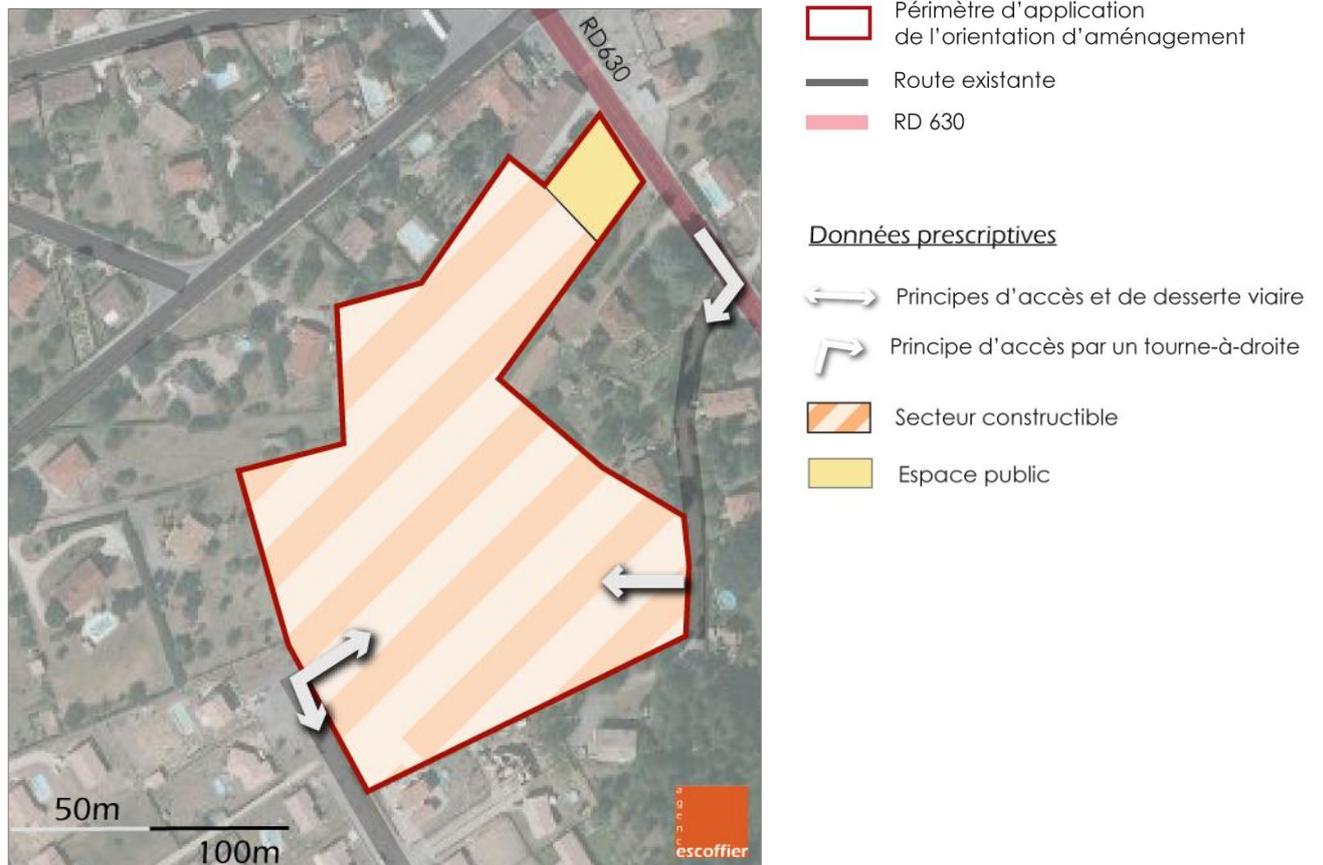
12 ZONE UM1 (Magnanac)



CONTEXTE

Le secteur UM1 correspond à une grande dent creuse d'environ 2 hectares située à proximité du carrefour et du cœur du quartier de Magnanac, entre la RD29 et la RD630.

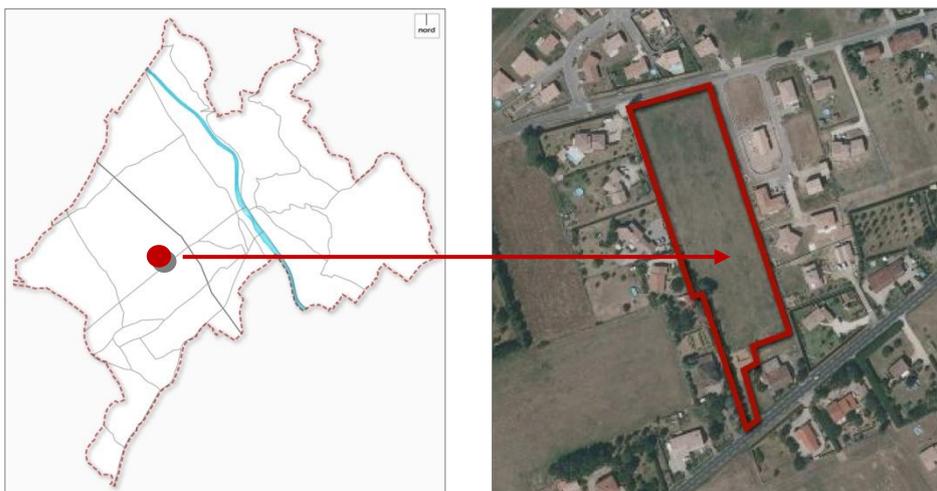
PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Densité préconisée : 40 à 50 logements / hectare

13

ZONE UM2 (Magnanac)



CONTEXTE

Le secteur UM2 correspond à une dent creuse d'environ 1 hectare située à proximité de la zone 1AUIA, entre le chemin la Garrigue et la RD29.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT



-  Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement
-  Route existante

Données prescriptives

-  Principes d'accès et de desserte viaire
-  Secteur constructible
-  Espace vert public

Densité préconisée : 40 à 50 logements / hectare