

PLU de Florentin – Orientations d’Aménagement

Intégrant la modification n°2 approuvée le 14 février 2022

Orientations d’Aménagement modifiées par la modification n°2 – 14 février 2022 **p. 2**

Orientations d’Aménagement modifiées par la modification n°2 – 12 février 2018 **p. 8**



**URBanisme Aménagement
et Développement Durable**

1 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

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE FLORENTIN

Modification N°2 du PLU approuvée par délibération
communautaire en date du

M. le Président : Paul SALVADOR

5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT MODIFIEES

Les zones d'ouverture à l'urbanisation, appelée AU (à urbaniser), sont le lieu privilégié du développement par des opérations d'aménagement d'ensemble englobant l'ensemble de la zone.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies sur les zones ouvertes immédiatement à l'urbanisation (AU).

Les orientations d'aménagement et de programmation sont localisées à titre indicatif et s'appliquent en terme de compatibilité. Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère (implantation du bâti par rapport aux voies et à la topographie, volumes des constructions, clôtures et les abords des constructions...)

2° La mixité fonctionnelle et sociale (taille des logements ou des lots à bâtir et destinations...)

3° La qualité environnementale et la prévention des risques (paysages, intérêt écologique, inondation, argiles...)

4° Les besoins en matière de stationnement (stationnement des véhicules motorisés et non motorisés);

5° La desserte par les transports en commun (liaison piétonnes, abribus, co-voiturage...);

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux (liaisons routières, raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement le cas échéant, pluvial...).

Le développement de la zone AU et du secteur AUb de Gravas

Les deux secteurs peuvent être aménagés séparément.

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots
- Les lots devront globalement présenter une largeur sur rue inférieure à leur profondeur.
- Les haies identifiées seront conservées

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- Sur la zone AU la densité de construction doit permettre la réalisation d'au minimum 6 logements et 4 sur la zone AUb.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.

4° Les besoins en matière de stationnement :

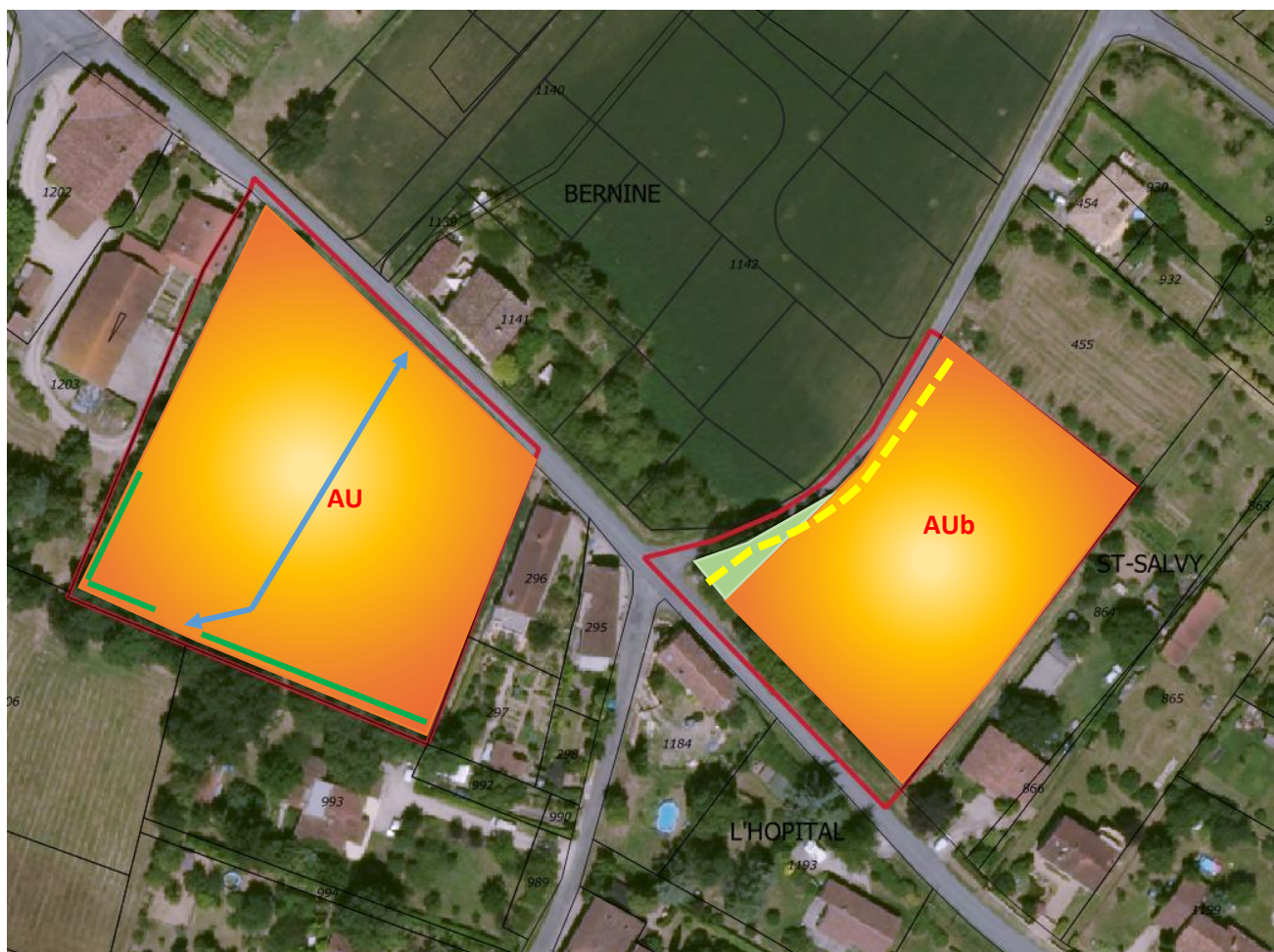
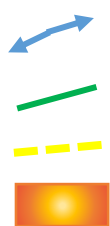
- Sur le secteur pavillonnaire les voies et espaces publics seront pourvues d'espaces de stationnement pour les visiteurs à raison au minimum d'une place pour 2 lots.

5° La desserte par les transports en commun :

- Le secteur n'est pas desservi par le réseau de transport en commun.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- Les abords de la voie en place devront être aménagés par un cheminement piéton. La voirie interne devra s'inspirer des coupes de voiries présentées ci-après.
- Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir la zone AU.
- Les réseaux secs sont présents en limite de la zone et devront être étendus sous la voie à créer.
- Les zones sont en assainissement collectif. Les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Principe d'aménagement de la zone AU et du secteur AUb :**Orientations d'aménagement et de programmation :**

Voie interne à créer en double sens

Haie champêtre à conserver

Piéton à créer

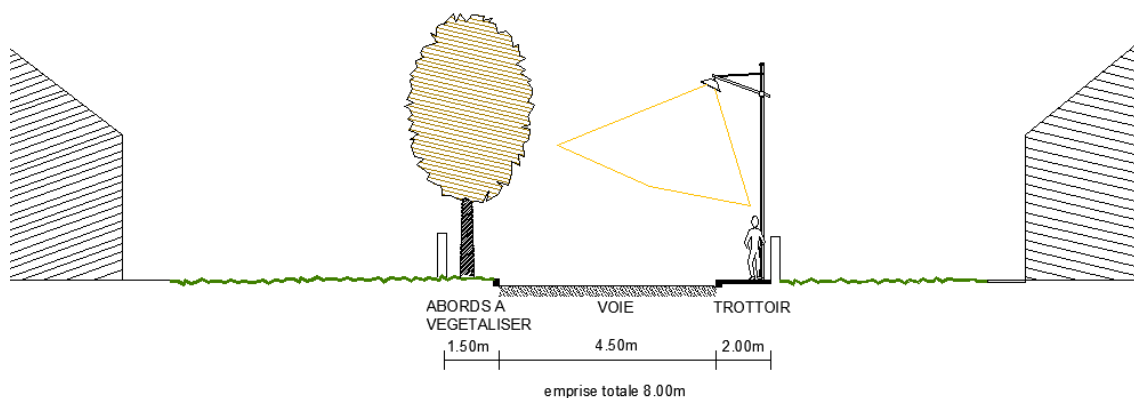
Tissu urbain pavillonnaire



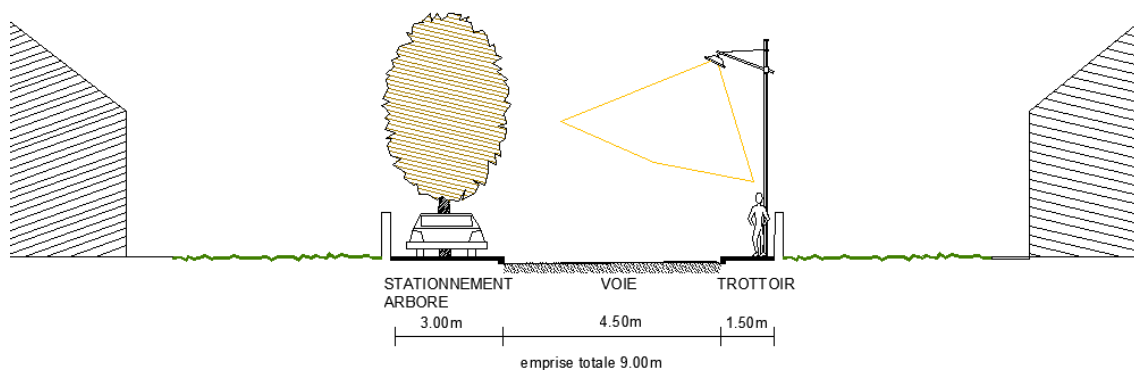
Espace vert à créer

Coupes de voirie préconisée :

Le principe de voirie ci-contre s'applique lorsqu'il n'y a pas de stationnement latéral à la voie. Les dimensions ne sont pas prescriptives.

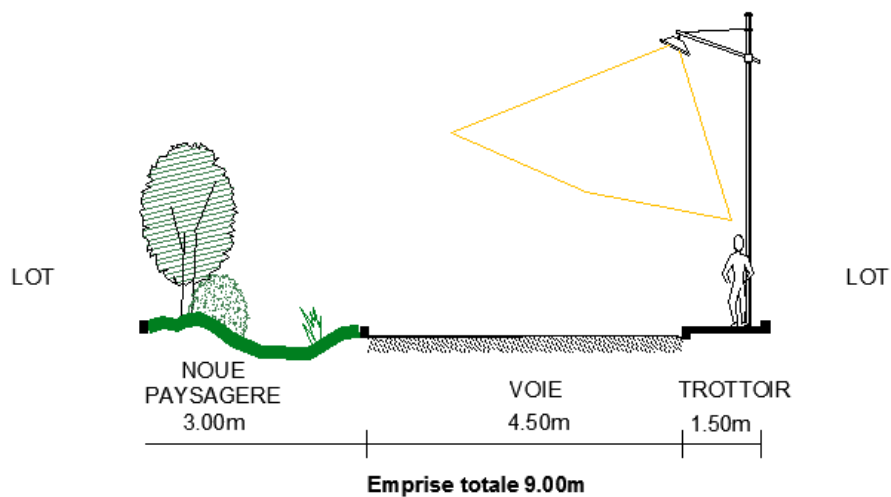
COUPE SCHEMATIQUE 1

Le principe de voirie ci-contre s'applique lorsqu'un espace de stationnement latéral à la voie est prévu. Les dimensions ne sont pas prescriptives.

COUPE SCHEMATIQUE 2

Le principe de voirie ci-dessous s'applique lorsque les eaux pluviales sont tamponnées par une noue paysagère le long de la voie. Les dimensions ne sont pas prescriptives.

COUPE SCHEMATIQUE 3





URBanisme Aménagement
et Développement Durable

1 rue de Bezelles ZA de Roumagnac
81600 GAILLAC
05.63.41.18.43
sebastien.charruyer@urba2d.com

REÇU LE

27 FEV. 2018

PREFECTURE DU TARN

Département du Tarn

Communauté d'agglomération GAILLAC - GRAULHET

MODIFICATION N°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME de la Commune de FLORENTIN

Modification N°1 du PLU approuvée
par délibération du conseil communautaire
en date du 12 FEV. 2018

Pour le Président,
Par délégation :

Pascal NÉEL
Vice-Président

M. le Président : Paul SALVADOR

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
Rabastinois | Tarn & Dadou | Vère-Grésigne - Pays Salvagnacais

5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT MODIFIEES

Les zones d'ouverture à l'urbanisation, appelée AU (à urbaniser), sont le lieu privilégié du développement par des opérations d'aménagement d'ensemble englobant l'ensemble de la zone.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies sur les zones ouvertes immédiatement à l'urbanisation (AU).

Les orientations d'aménagement et de programmation sont localisées à titre indicatif et s'appliquent en terme de compatibilité. Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère (implantation du bâti par rapport aux voies et à la topographie, volumes des constructions, clôtures et les abords des constructions...)

2° La mixité fonctionnelle et sociale (taille des logements ou des lots à bâtir et destinations...)

3° La qualité environnementale et la prévention des risques (paysages, intérêt écologique, inondation, argiles...)

4° Les besoins en matière de stationnement (stationnement des véhicules motorisés et non motorisés);

5° La desserte par les transports en commun (liaison piétonnes, abribus, co-voiturage...);

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux (liaisons routières, raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement le cas échéant, pluvial...).

Le développement des zones AU à la Saussie (Parcelle 1163)

Les deux zones peuvent être aménagées séparément.

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots.
- Les abords de la voirie communale seront traités en espaces verts afin de conserver la visibilité. Les murs de clôtures sont interdits en bordure de la voie communale.

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- La densité de construction doit permettre la réalisation d'au minimum 4 lots avec un tissu pavillonnaire.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.
- Une noue paysagère permettra de maintenir des micro-espaces de diversité biologique et de tamponner les eaux pluviales.

4° Les besoins en matière de stationnement :

- Le stationnement sera réalisé à l'intérieur des lots.

5° La desserte par les transports en commun :

- Le secteur n'est pas desservi par le réseau de transport en commun.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- La voie à créer devra comporter une aire de retournement des véhicules. La voirie interne devra s'inspirer des coupes de voiries présentées ci-après.
- Une liaison piétonne devra permettre de relier la voie à créer à la parcelle 840.
- L'entrée de la voirie devra comporter un espace aménagé pour le stockage des déchets ménagers
- Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir la zone AU.
- Les réseaux secs sont présents en limite Sud de la zone et devront être étendus sous la voie à créer.
- Le secteur est en assainissement collectif. Le réseau devra permettre le raccordement de l'ensemble des lots à bâtir.
- Les eaux pluviales seront tamponnées par une noue paysagère permettant de limiter les débits évacués dans les fossés.

Le développement des zones AU à la Saussie (Parcelle 840)

Les deux zones peuvent être aménagées séparément.

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots.

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- La densité de construction doit permettre la réalisation d'au minimum 6 lots ou logements.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.
- Une noue paysagère permettra de maintenir des micro-espaces de diversité biologique et de tamponner les eaux pluviales.

4° Les besoins en matière de stationnement :

- Le stationnement sera réalisé à l'intérieur des lots.

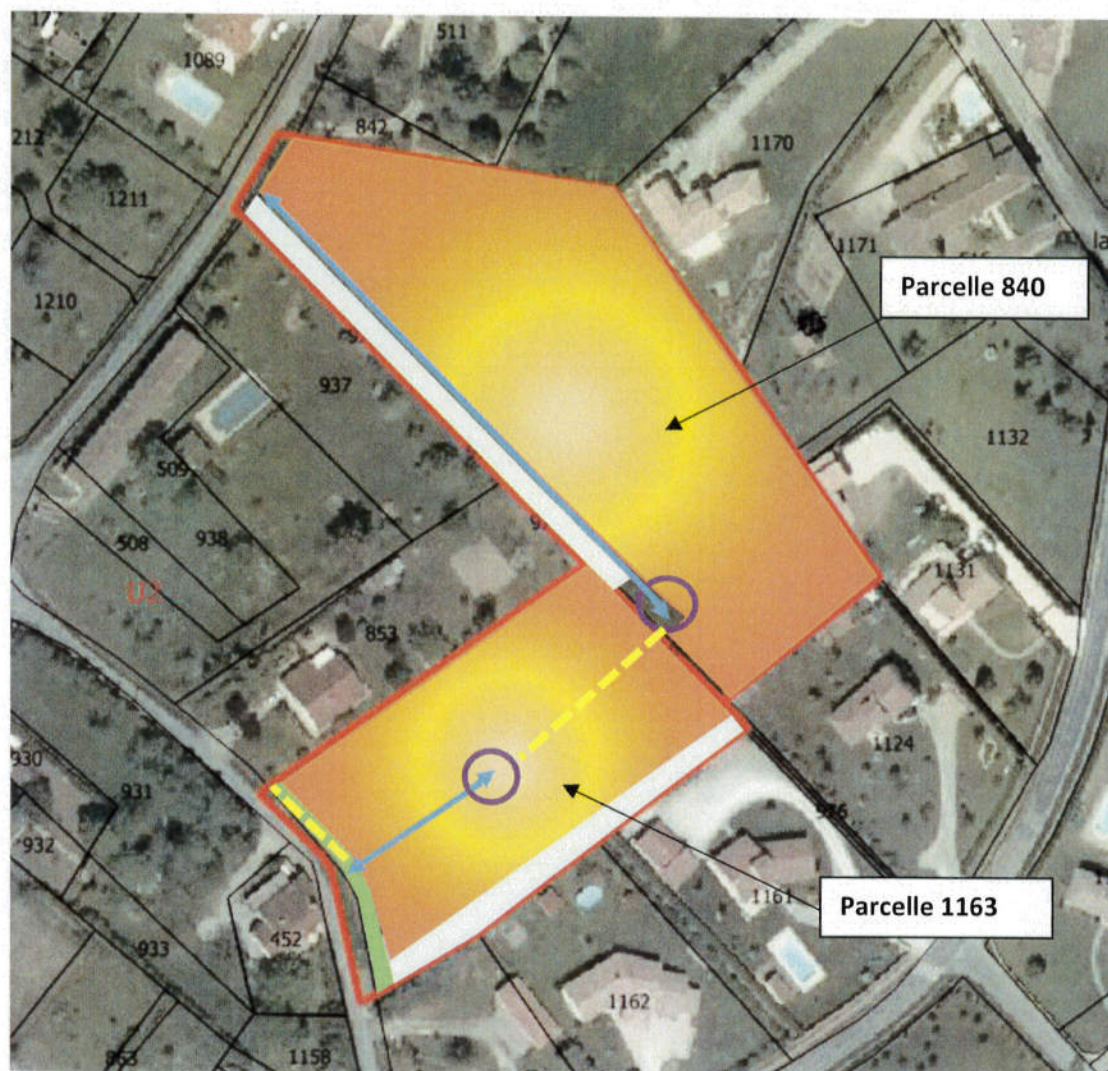
5° La desserte par les transports en commun :

- Le secteur n'est pas desservi par le réseau de transport en commun.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- La voie à créer devra comporter une aire de retournement des véhicules.
- La voirie interne devra s'inspirer des coupes de voiries présentées ci-après.
- L'entrée de la voirie devra comporter un espace aménagé pour le stockage des déchets ménagers
- Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir la zone AU.
- Les réseaux secs sont présents en limite Sud de la zone et devront être étendus sous la voie à créer.
- Le secteur est en assainissement collectif. Le réseau devra permettre le raccordement de l'ensemble des lots à bâtir.
- Les eaux pluviales seront tamponnées par une noue paysagère permettant de limiter les débits évacués dans les fossés.

Principe d'aménagement des zones AU de la Saussie:



Orientations d'aménagement et de programmation :

	Limite de la zone AU
	Cheminement piéton à aménager
	Voie interne à créer en double sens
	Noue paysagère à créer
	Point de retournement à créer
	Tissu urbain pavillonnaire
	Espace vert à créer

Le développement de la zone AU et du secteur AUa de Grabas

Les deux secteurs peuvent être aménagés séparément.

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots
- Les lots devront globalement présenter une largeur sur rue inférieure à leur profondeur.
- Une haie sera créée en fonds de parcelle mitoyennes

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- Sur la zone pavillonnaire la densité de construction doit permettre la réalisation d'au minimum 19 logements et sur la partie destinée au logement social le nombre de logement est au minimum de 8 logements.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.

4° Les besoins en matière de stationnement :

- Sur le secteur pavillonnaire les voies et espaces publics seront pourvues d'espaces de stationnement pour les visiteurs à raison au minimum d'une place pour 2 lots.

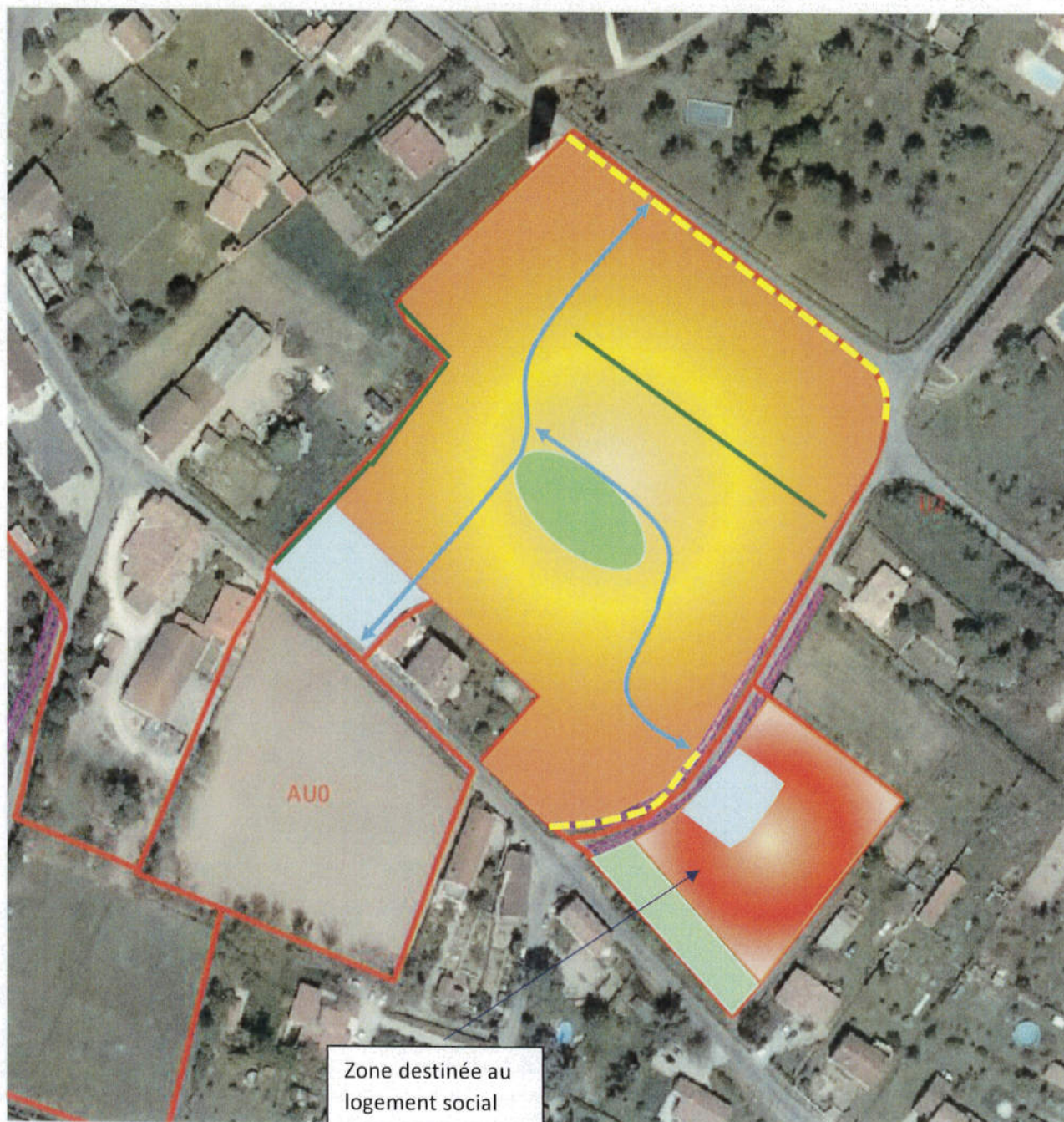
5° La desserte par les transports en commun :

- Le secteur n'est pas desservi par le réseau de transport en commun.

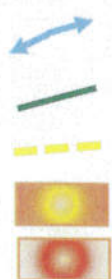
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

- Les abords de la voie en place devront être aménagés par un cheminement piéton. La voirie interne devra s'inspirer des coupes de voiries présentées ci-après.
- Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir la zone AU.
- Les réseaux secs sont présents en limite de la zone et devront être étendus sous la voie à créer.
- Le secteur est en assainissement collectif.
- Les eaux pluviales seront tamponnées dans des noues paysagères principalement situées en bordure de voie.

Principe d'aménagement de la zone AU et du secteur AUa :



Orientations d'aménagement et de programmation :



Voie interne à créer en double sens

Haie champêtre à créer

Piéton à créer

Tissu urbain pavillonnaire

Tissu urbain groupé



Espace public à aménager



Espace vert à créer

Le développement de la zone AU à l'Ouest du Village Al Réginie**1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**

- L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots.

2° La mixité fonctionnelle et sociale :

- La densité de construction doit permettre la réalisation d'au minimum 7 logements.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.

4° Les besoins en matière de stationnement :

- Le stationnement sera réalisé à l'intérieur des lots.

5° La desserte par les transports en commun :

- Le secteur n'est pas desservi par le réseau de transport en commun.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :

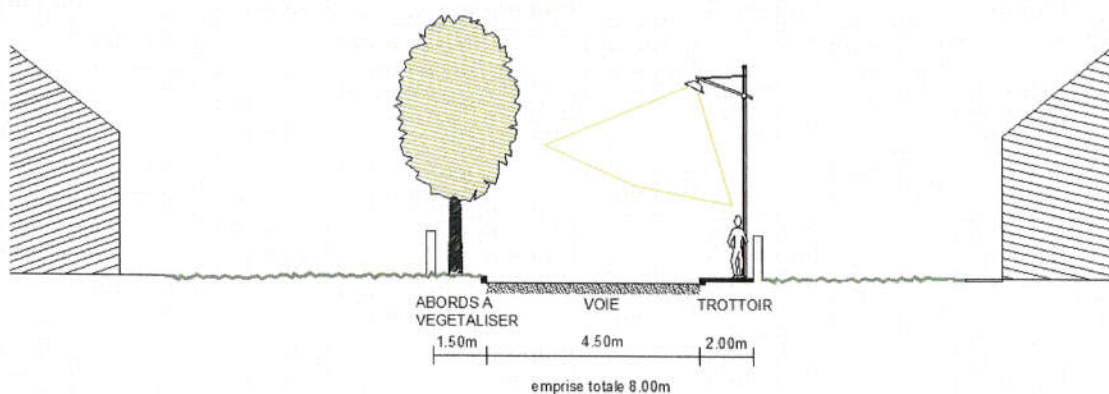
- Une liaison viaire est à mettre en place pour desservir les parcelles à bâtir de manière à éviter la création d'impasse. Cette voie devra permettre une circulation à double sens d'un gabarit suffisant et d'un traitement des abords qualitatif comportant au moins une desserte piétonne sécurisée. La voirie interne devra s'inspirer des coupes de voiries présentées ci-après.
- Le réseau AEP devra être étendu sous la voie à créer, pour desservir la zone AU.
- Les réseaux secs sont présents en limite de la zone et devront être étendus sous la voie à créer.
- Le secteur est en assainissement collectif.
- Les eaux pluviales seront tamponnées par un bassin de rétention permettant de limiter les débits évacués dans les fossés.

Principe d'aménagement de la zone AU:**Orientations d'aménagement et de programmation :**

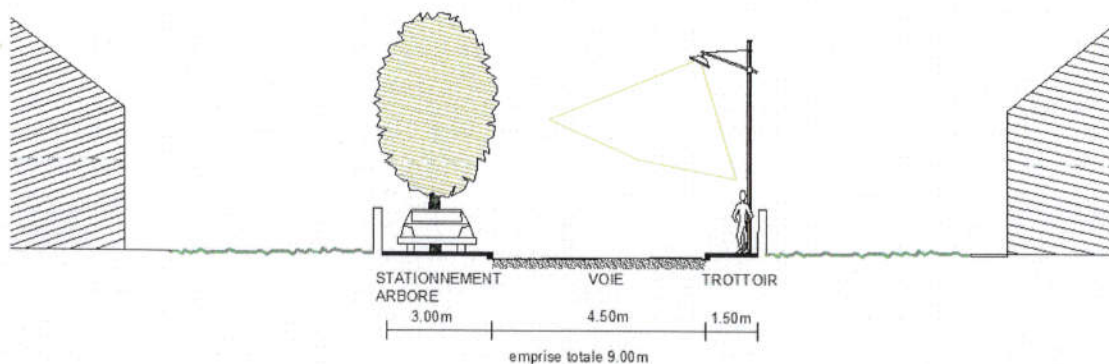
-  Cheminement piéton à aménager
-  Voie interne à créer en double sens
-  Haie champêtre à conserver
-  Gestion des eaux pluviales
-  Tissu urbain pavillonnaire

Coupes de voirie préconisée :

Le principe de voirie ci-contre s'applique lorsqu'il n'y a pas de stationnement latéral à la voie. Les dimensions ne sont pas prescriptives.

COUPE SCHEMATIQUE 1

Le principe de voirie ci-contre s'applique lorsqu'un espace de stationnement latéral à la voie est prévu. Les dimensions ne sont pas prescriptives.

COUPE SCHEMATIQUE 2

Le principe de voirie ci-contre s'applique lorsque les eaux pluviales sont tamponnées par une noue paysagère le long de la voie. Les dimensions ne sont pas prescriptives.

COUPE SCHEMATIQUE 3

