

PLU de Rabastens | Orientations d'Aménagement

*intégrant la version initiale, la modification n°1 du 06/06/2012 et la modification simplifiée n°1 du 10/04/2013,
La modification n°2 du 17/12/2015, la mise à jour du 20/04/2018, les révisions allégées n°1 et 2 approuvées le 12
juin 2023 ne concernent pas le règlement graphique.*

Notice de la modification simplifiée n°1 - 10 avril 2013

p. 2

Orientation d'Aménagement suite à la modification n° 1 – 06 juin 2012

p. 17

DEPARTEMENT DU TARN

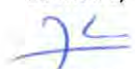
COMMUNE DE RABASTENS

Modification Simplifiée n°1 du PLU

***Corrections d'erreurs matérielles sur le secteur de
la Dressière et de la zone d'activités située en
entrée de ville – Modifications ponctuelles du plan
de zonage, du règlement et des orientations
d'aménagement***

Vu pour être annexé à notre délibération
en date du 10 avril 2013

Le Maire,



Alain BREST



PLU approuvé le 29 juin 2011

Modification n° 1 approuvée le 6 juin 2012

Modification simplifiée n°1 mise au vote du Conseil Municipal le 10 avril 2013


CITADIA

Citadia Sud-Ouest
1029 Boulevard Blaise Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél : 05.63.92.11.41
Fax : 05.63.93.25.47

**DOSSIER APPROUVE PAR LE
CONSEIL MUNICIPAL**



Sommaire

1. PREAMBULE	3
2. EXPOSE DES MOTIFS.....	4
3. MODIFICATIONS APORTEES AU DOCUMENT	5
⇒ MODIFICATIONS APORTEES AU PLAN DE ZONAGE	5
❑ <i>Suppression du tronçon matérialisé au plan de zonage qui relie la route de Surs et le chemin de la Croix Blanche</i>	5
❑ <i>Suppression de l'emplacement réservé n°11 situé chemin de la Maurole</i>	7
❑ <i>Suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°15 inclus dans la zone AÜx</i>	8
❑ <i>Modification du plan de zonage concernant les zones AÜb sur le secteur de la Dressière</i>	9
❑ <i>Modification de l'Orientalion d'Aménagement du secteur de la Dressière (Volet graphique)</i>	10
❑ <i>Modification de l'Orientalion d'Aménagement du secteur de la Zone d'Activités d'entrée de ville (Volet graphique).....</i>	12
4. JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS APORTEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	14
⇒ RESPECT DE L'ARTICLE L.123.13 DU CODE DE L'URBANISME.....	14
⇒ RESPECT DES NORMES, PLANS ET SCHEMAS SUPERIEURS.....	14
⇒ RESPECT DES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE DES TERRITOIRES.....	15

1 - Préambule

La commune de Rabastens a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 Juin 2011 afin de corriger quelques erreurs matérielles survenues au moment de l'approbation ou de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Le présent projet de modification simplifiée a donc pour objectif d'apporter quelques ajustements au plan de zonage du PLU et aux orientations d'aménagement.

Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du document, ne porte pas atteinte à une zone naturelle ou agricole du document et n'altère pas d'espace boisé classé.

Le régime juridique de cette évolution du document d'urbanisme communal est donc celui de la modification simplifiée régie par l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme et le décret en précisant la mise en œuvre.

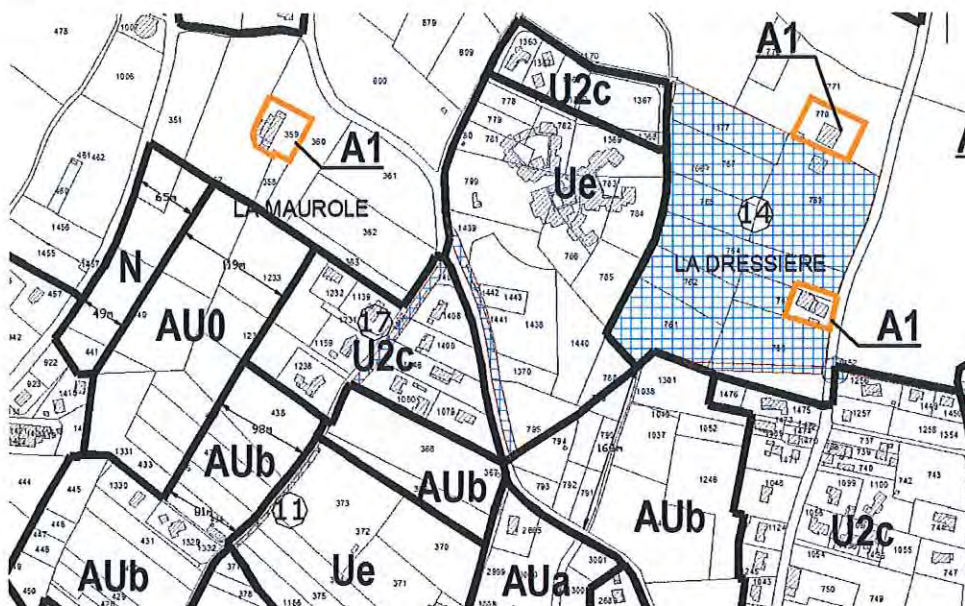
2 - Exposé des motifs

La commune souhaite procéder à des adaptations mineures du document graphique en lien direct avec les modifications à apporter aux Orientations d'Aménagement sur le secteur de la Dressière et sur la zone d'activités économiques qui doit s'implanter en entrée de ville. Cette procédure a pour objectifs de rectifier des erreurs matérielles et procéder à des adaptations mineures telles que la suppression d'emplacements réservés, la mise en cohérence des principes de voiries au sein des Orientations d'Aménagement et la reprise partielle du plan de zonage sur des zones « non fermées ». L'ensemble de ces corrections peut être établi dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.

La présente modification simplifiée porte uniquement sur les points suivants :

- La suppression du tronçon routier matérialisé sur le plan de zonage sur le secteur de la Dressière à proximité du tracé de l'emplacement réservé n°17 (ER n°17) ;
- L'adaptation ponctuelle de l'Orientations d'Aménagement du secteur de la Dressière (reprise des erreurs matérielles entre les différentes versions des orientations d'aménagement) ;
- La suppression de l'aménagement de carrefour prévu sur l'emplacement réservé n°11 (ER n°11), situé Chemin de la Maurole, en lien avec la modification du tracé de voie de desserte de la zone prévue dans l'OA du secteur de la Dressière (Cf. objet suivant) ;
- La suppression du tracé de la voie de desserte matérialisée en zone AUb sur l'OA de la Dressière ;
- L'adaptation de l'orientation d'aménagement de la Zone d'Activités d'entrée de ville qui ne correspond pas exactement à l'implantation du carrefour sécurisé prévu par le Conseil Général.
- La reprise du zonage pour corriger les erreurs matérielles énoncées ci-dessus.

Zonage futur

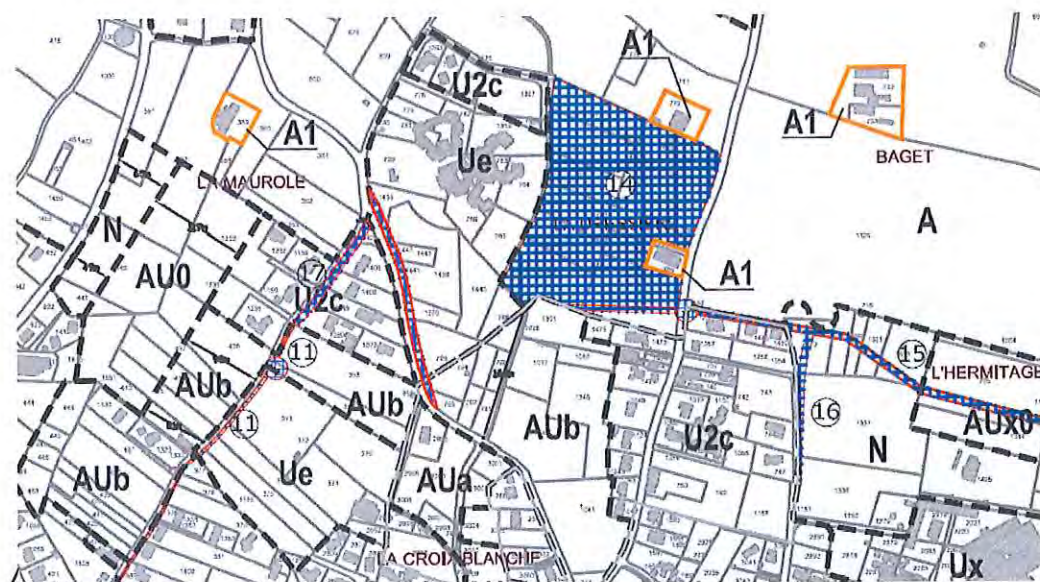


❑ **Suppression de l'emplacement réservé n°11 situé chemin de la Maurole**

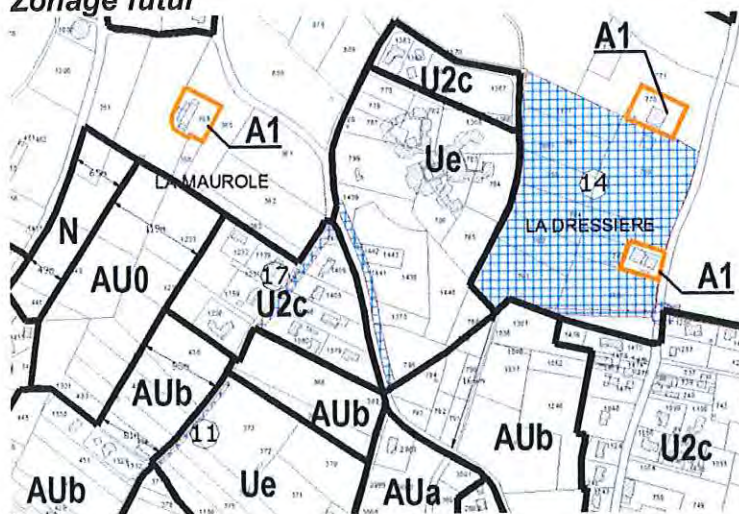
Au moment de l'élaboration du PLU, la commune avait décidé de positionner un ER n°11 au plan de zonage pour l'aménagement d'un giratoire permettant de faciliter les déplacements entre les nouveaux quartiers d'habitat prévues en zone AUb du PLU de Rabastens. Une partie de cet ER 17 se trouvait dans la zone à aménager AUb sur laquelle a été réalisée une orientation d'aménagement.

Les élus ont fait le choix de supprimer l'aménagement de ce carrefour qui concerne une partie de l'emplacement réservé n°11. Le principe de connexion entre la route de Saur, le chemin de la Croix Blanche et le chemin de la Maurole est toutefois maintenu. L'objet de la présentation modification simplifiée consiste donc à supprimer graphiquement l'aménagement d'un carrefour prévu par l'emplacement réservé n°11 sur le chemin de la Maurole qui n'a plus d'utilité puisque la modification n°1 avait repositionnée la connexion sur le chemin de la Croix Blanche aux abords du groupe scolaire.

Zonage actuel



Zonage futur



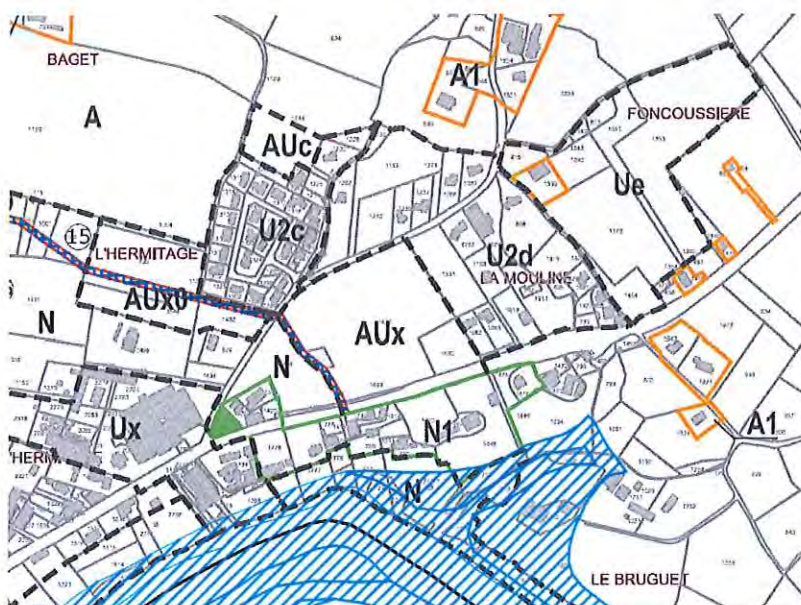
❑ **Suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°15 inclus dans la zone AUx**

Au moment de l'élaboration du PLU, la commune avait décidé de positionner un ER n°15 au plan de zonage pour la création d'une voie permettant de relier la RD988 au chemin de la Trémège. Une partie de cet ER 15 se trouvait dans la zone à aménager AUx sur laquelle a été réalisée une orientation d'aménagement dans le cadre de la modification n°1.

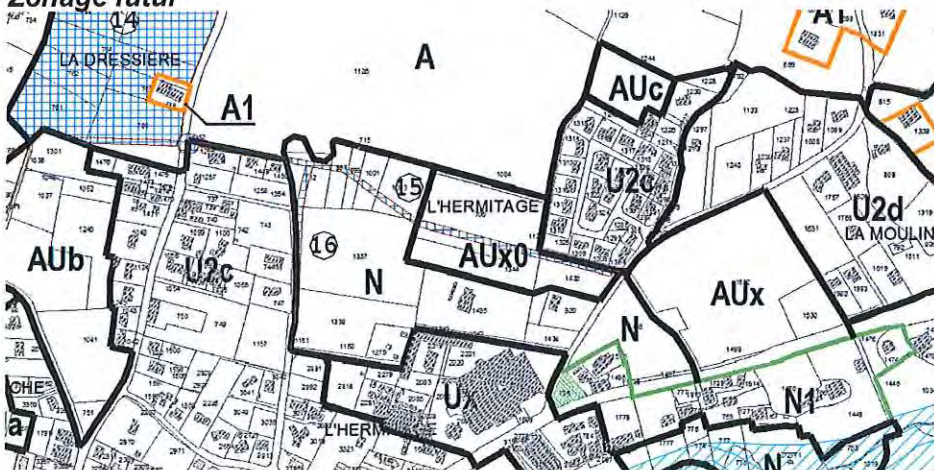
Les élus souhaitent supprimer la portion de l'emplacement réservé n°15 inclus dans la zone AUx et de laisser ainsi le soin à l'aménageur de positionner et réaliser la voie de la manière plus judicieuse par rapport à l'aménagement prévu sur le secteur en question. Le principe de connexion entre la RD988 et le chemin de la Trémège est par contre maintenu.

L'objet de la présentation modification consiste à supprimer graphiquement sur le plan de zonage une partie de l'ER n°15 qui dépend par ailleurs du carrefour qui sera aménagé sur le RD988 par le Conseil Général (qui pour des raisons de sécurité ne peut le réaliser a cet endroit mais, à quelques dizaines de mètres à l'Est).

Zonage actuel



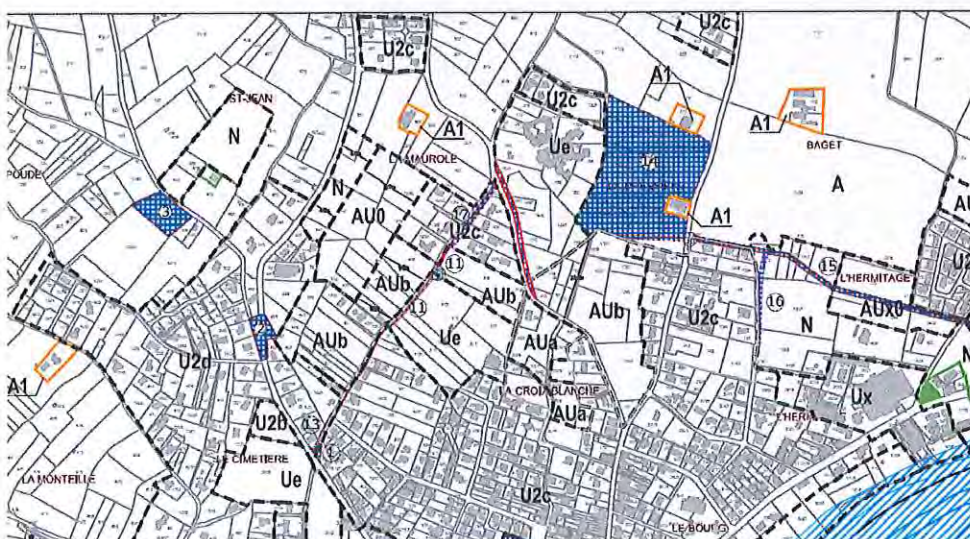
Zonage futur



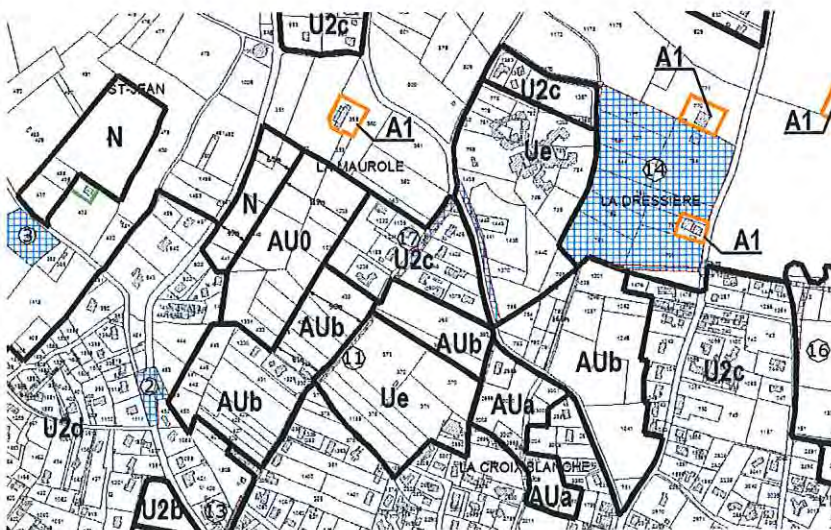
❑ **Modification du plan de zonage concernant les zones AUb sur le secteur de la Dressière**

Au moment de l'élaboration du PLU, la collectivité avait fait le choix de conditionner l'ouverture des zones AUb sur le secteur de la Dressière à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Le contexte communal ayant fortement évolué depuis l'approbation du PLU de Rabastens, les zones AUb ont trouvé différents acquéreurs. Ainsi, pour permettre la réalisation de ces opérations urbaines, les zones AUb identifiées au plan de zonage doivent être graphiquement fermées pour permettre la réalisation d'opérations d'ensemble en plusieurs temps. L'ensemble des principes d'aménagement et de densité initialement établis est maintenu. L'aménagement qualitatif de ce secteur situé à proximité immédiate des équipements scolaires et sportifs constitue toujours une priorité pour la municipalité. L'objet de la présentation modification consiste donc à fermer graphiquement sur le plan de zonage, les zones AUb, en tenant compte de la voirie présente qui découpe de fait les îlots.

Zonage actuel



Zonage futur



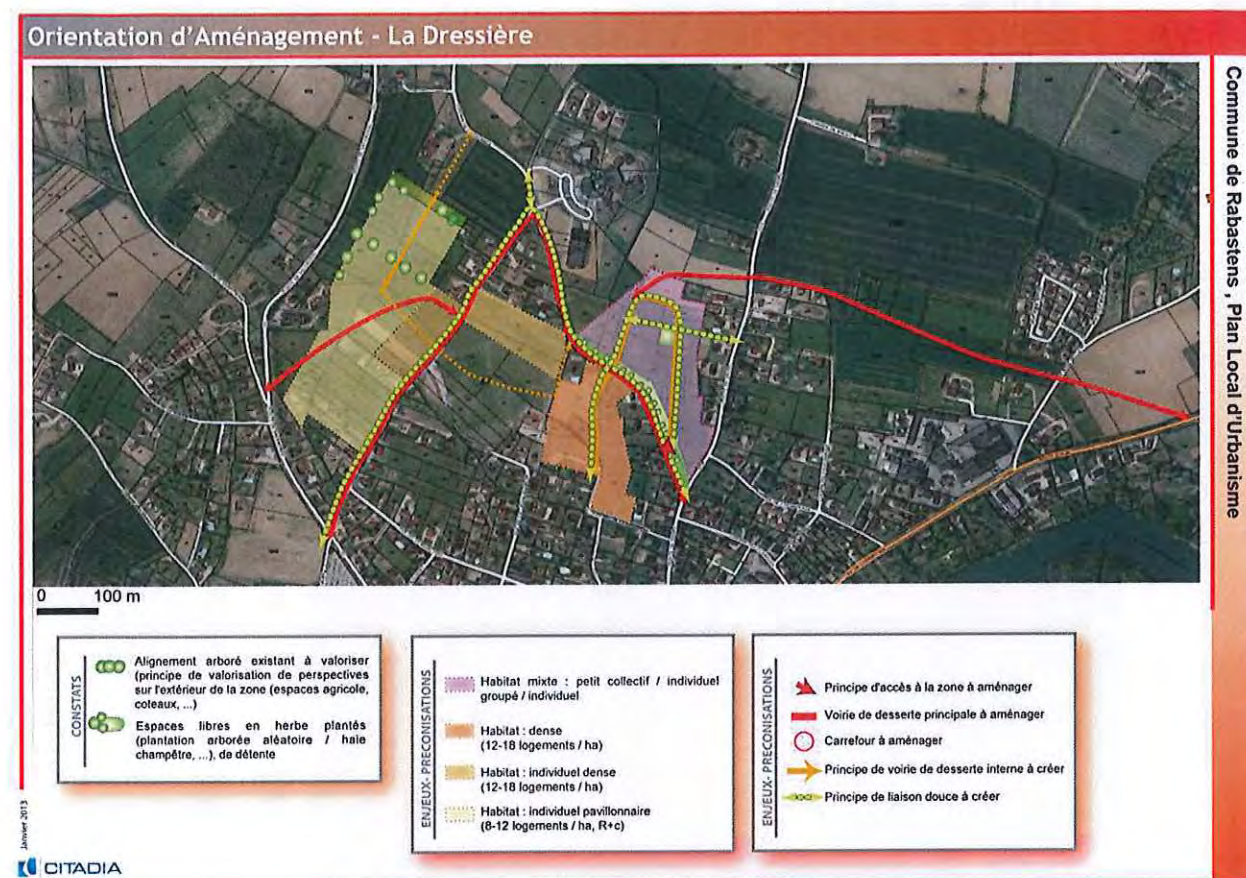
□ **Modification de l'Orientation d'Aménagement du secteur de la Dressière (Volet graphique)**

Parallèlement à la modification du plan de zonage sur le secteur de la Dressière, l'Orientation d'Aménagement (O.A.) associée à ce dernier doit être mise à jour pour assurer la cohérence réglementaire entre le plan de zonage et l'O.A. L'emplacement réservé n°17, qui avait été repositionné suite à la modification n°1, rend incohérente l'orientation d'aménagement sur le secteur qui prévoyait de passer aux abords du stade.

Orientation d'Aménagement actuelle



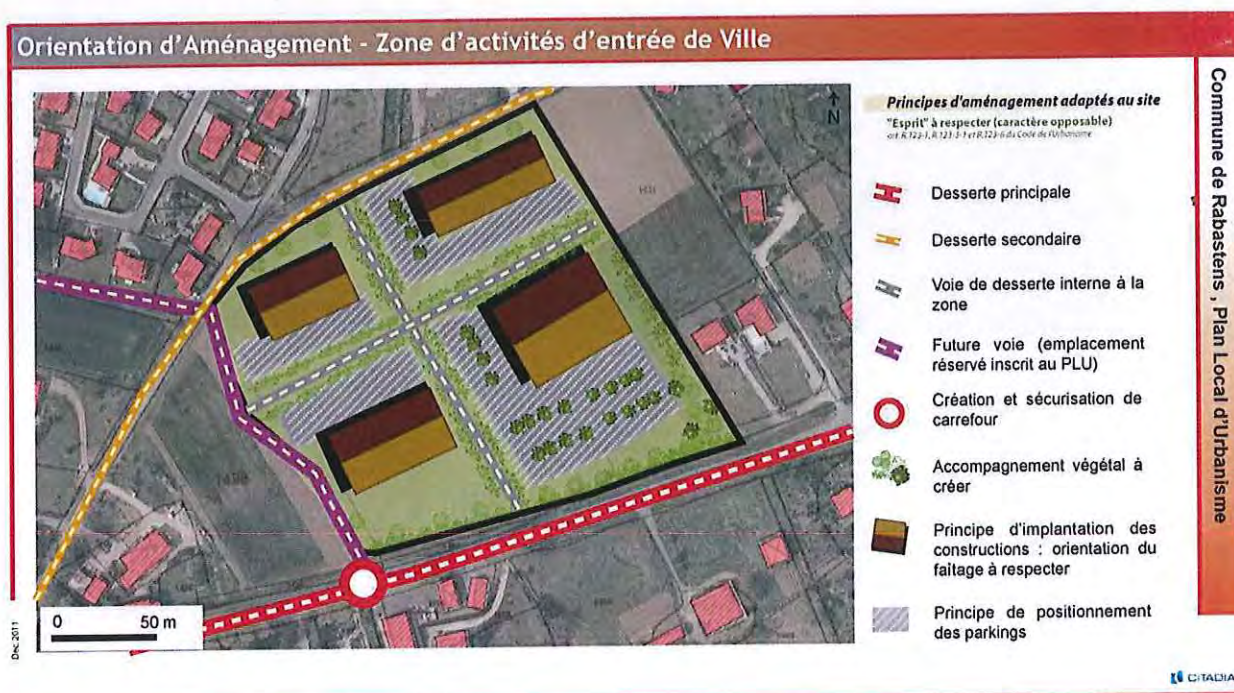
Orientation d'Aménagement future



□ **Modification de l'Orientation d'Aménagement du secteur de la Zone d'Activités d'entrée de ville (Volet graphique)**

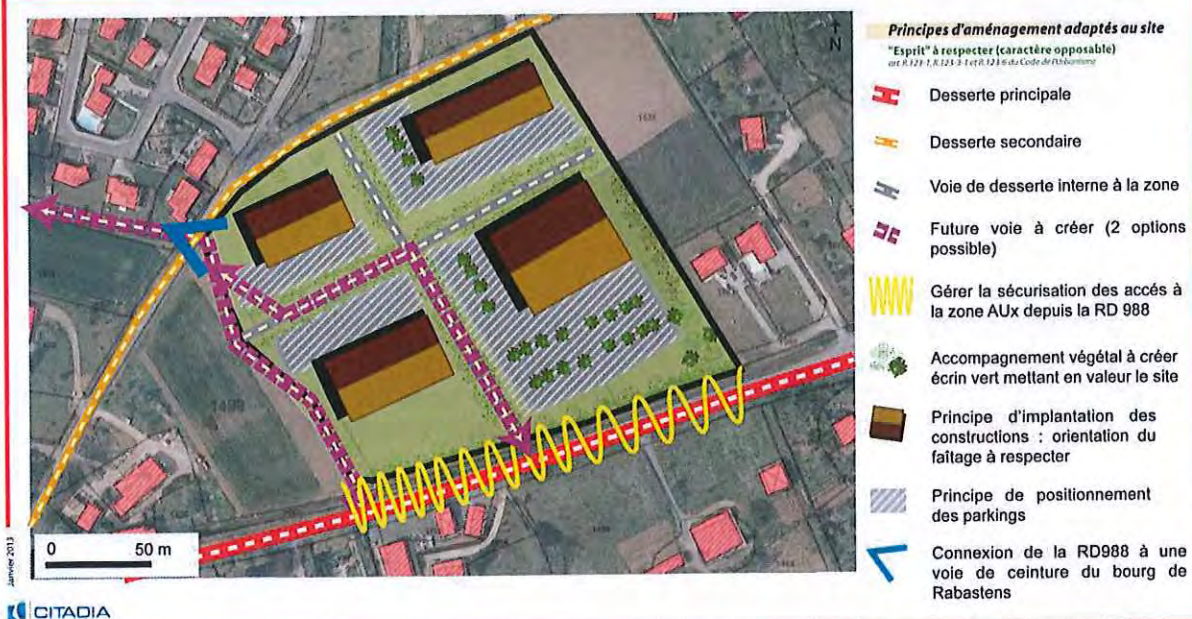
Parallèlement à la modification du plan de zonage sur le secteur d'entrée de ville où se situe la zone d'activités, l'Orientation d'Aménagement (O.A.) associée à ce dernier doit être mise à jour pour assurer la cohérence réglementaire entre le plan de zonage et l'O.A.

Orientation d'Aménagement actuelle



Orientation d'Aménagement future

Orientation d'Aménagement - Zone d'activités d'entrée de Ville



4 - Justifications des évolutions apportées par la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rabastens ne porte pas atteinte à l'économie générale du document conformément à l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme.

⇒ Respect de l'article L.123.13 du Code de l'Urbanisme

Cette modification simplifiée respecte le champ de la procédure de modification du PLU telle que définie à l'article L.123.13-3 du Code de l'Urbanisme qui précise que :

En dehors des cas mentionnés à [l'article L. 123-13-2](#), et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de [l'article L. 123-1-11](#) ainsi qu'aux [articles L. 127-1](#), [L. 128-1](#) et [L. 128-2](#), le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de [l'article L. 123-6](#), du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II.- Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de [l'article L. 121-4](#) sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

⇒ Respect des normes, plans et schémas supérieurs

Les Plan de Prévention des Risques, les Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux et Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, le Schéma de Cohérence Territoriale et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne s'opposent pas à la réalisation de ce projet.

Par ailleurs, la Modification simplifiée du PLU est compatible et conforme aux textes législatifs et les Servitudes d'Utilité Publique sont opposables à ces dispositions.

⇒ Respect des principes du développement durable des territoires

La présente modification s'inscrit particulièrement dans la logique actuelle de développement durable des territoires affichés par :

- la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU, 2000)
- la Loi Urbanisme et Habitat (2003)
- la Loi Engagement National pour le Logement (Loi ENL, 2006)
- la Loi Engagement National pour l'environnement (Loi ENE, 2010)

⇒ Respect de l'environnement

La présente modification simplifiée du PLU de Rabastens ne porte pas atteinte aux zones agricoles. Aucun Espace Boisé Classé n'a été supprimé ou rectifié.

Commune de Rabastens



Plan Local d'Urbanisme



3 - Orientations d'Aménagement

Délibération en Conseil Municipal lançant la révision : 14 Avril 2008

Projet arrêté par le Conseil Municipal : 1er Juillet 2010

Projet approuvé par le Conseil Municipal : 29 juin 2011

Modification n° 1 approuvée par le Conseil Municipal : 06 Juin 2012

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
Préambule : portée du document	3
1- Principes d'Aménagement	5
2 - Orientation d'Aménagement de La Dressière	8
3 - Orientation d'Aménagement de Fongrave	10
4 - Orientation d'Aménagement de Berou	12
5 - Orientation d'Aménagement de Raust	14
6 - Orientation d'Aménagement de Vertus	16
7 - Orientation d'Aménagement de Saint-Gery	18
8 - Orientation d'Aménagement de Foncoussiere	20

PREAMBULE : PORTEE DU DOCUMENT

Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme [...].

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

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

Le Plan Local d'Urbanisme de Rabastens, en phasant l'ouverture à l'urbanisation, 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 existants et programmés.

Opposabilité du présent document

→ Les orientations à caractère opposable, en termes de compatibilité

Les orientations à caractère opposable (en terme de compatibilité) visent à orienter le développement de certaines zones urbaines ou des zones à urbaniser ouvertes (AU). 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.

1- PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le principe de continuité urbaine

- Créer des espaces à vocation résidentielle, en lien avec le centre-ville (pôle d'équipements et de commerces).
- Créer une cohérence de densités, en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine ») : des densités échelonnées entre celles relativement forte du centre ville et celles relativement faibles des extensions pavillonnaires.
- Créer une cohérence dans l'implantation du bâti (favoriser l'alignement sur les parties les plus urbaines pour favoriser la création de fronts bâtis et laisser plus de souplesse sur les quartiers pavillonnaires).

Le principe de mixité sociale et urbaine

- Créer une offre diversifiée en logements : petit collectif, maisons mitoyennes, maisons individuelles sur petites parcelles.
- Favoriser la création de services et équipements de proximité de manière à assurer une mixité des fonctions urbaines.

Le principe d'accessibilité et de lisibilité des réseaux de desserte

- Aménager et sécuriser les accès directs sur le RD988 et les voies les plus empruntées
- Recalibrer certaines voies de desserte principale
- Créer une desserte résidentielle adaptée à chaque secteur de développement notamment à partir de chemins non carrossables existants et favoriser la création de cheminement piétons / cycles (qui peut être distinct).
- Créer des dessertes internes (venelles) réservées aux piétons et automobiles des riverains.
- Créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même de nouveau quartier et de créer des liens avec le centre-ville et les équipements structurants, notamment ceux du secteur de La Dressière.
- Etoffer le maillage de cheminements piétons, sur la base des chemins agricoles existants.
- Créer des espaces publics carrossables pour faciliter le stationnement des résidents.
- Renforcer les fossés (noues) existants, en accompagnement de la voirie.

*Voies de faible emprise, ayant un rapport d'échelle avec le site, qui suffisent à desservir les secteurs constructibles.
Voies d'usage partagé où chacun trouve sa place.*



Préferer ...

(Espaces publics) (Aménager)

Hiérarchiser et adapter le maillage des voies : route, ruelle, venelle, chemin, cours, place, espace mixte, ...

Jouer sur l'irrégularité de l'espace public ou de la rue pour :

- "casser la monotonie"
- "casser la vitesse" dans le quartier traversé
- créer des "événements paysager" (mise en scène de perspectives, jeux de "cache-cache", ...).

Intégrer au mieux le mobilier urbain (éclairage, poubelles, arrêts de bus, ...).

(Mobilier urbain) (Aménager)

Créer une accroche à l'espace public fédérateur par la construction, une annexe ou a minima la clôture (aussi légère qu'elle soit).

Autoriser la diversité des clôtures mais retenir un "fil conducteur", un élément fédérateur qui crée une harmonie de quartier et évite la monotonie ou la confusion.

Eviter ...

(Espaces publics) (Aménager)

Les voies de desserte en cul-de-sac, créant des quartiers "qui se tournent le dos"

Les voies de desserte avec des gabarits surdimensionnés

Le recours systématique au "tout bitume"

(Mobilier urbain) (Aménager)

Les implantations "déconnectées", qui ne s'accrochent pas à l'espace public ni par la construction, ni par une annexe, ni par une clôture

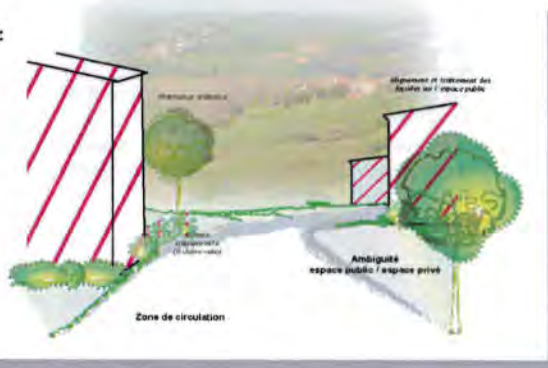
Les clôtures disparates

Le principe d'intégration paysagère par la mise en scène de vues et perspectives

- Ménager des espaces libres sur les futurs secteurs à urbanisés afin de préserver les vues lointaines sur la ville de Rabastens ou sur le Tarn.

Mise en scène de perspectives depuis un espace public irrégulier, ambigu, présentant des décrochés

Création d'un espace public où la limite avec l'espace privée est volontairement rendue floue et ambiguë grâce à des décrochements enherbés : ces espaces créent des ouvertures sur le paysage, cassent la monotonie des perceptions et des implantations des constructions pourtant à l'alignement ...



Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal

- Préserver les arbres existants.
- Créer des espaces publics végétalisés « tampons » entre les espaces urbanisés et les espaces naturels ou agricoles.
- Préconiser les clôtures végétales (haies vives) en limites parcellaires. Ces haies ont le double rôle de créer des espaces d'intimité (jardins privatifs) et d'agrémenter les liaisons douces.
- Traiter en jardins les fonds de parcelles des terrains (reprise du motif paysager des jardins en cœurs d'îlots du centre ville).

Le principe du respect du patrimoine existant

- Préserver les vergers ou vignes existants.
- Préserver le patrimoine bâti existant : la chapelle, la fontaine, les cabanes de vignes.

Le principe d'affirmation d'appartenance à un hameau

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec les constructions existantes.
- Maintenir une densité faible, en lien avec l'environnement immédiat (espaces agricole et naturel).
- Intégrer les constructions dans la pente et éviter d'adapter le terrain à la construction (ce qui supposerait des terrassements trop importants et des effets « plate-formes » dévalorisants).

Préférer ...

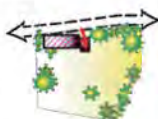
Suivre les lignes de niveau pour souligner, à la manière de terrasses mises en scène, les ondulations du terrain naturel.

ou

A l'inverse, desservir le site perpendiculairement à la pente pour cadrer des perspectives sur des panoramas intéressants.

Rapprocher de la voie les garages pour que les accès depuis l'espace publics soient les plus "légers" possibles.

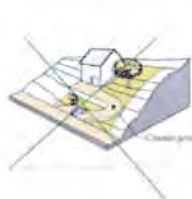
Utiliser les terrasses latérales.



Réduire les terrassements (déblais, remblais, enrochement, ...) à leur minimum pour valoriser les irrégularités et les spécificités du terrain naturel, en pente.

Orienter les constructions en haut de pente et les jardins en bas de pente pour profiter d'un ensoleillement maximal.

Eviter ...

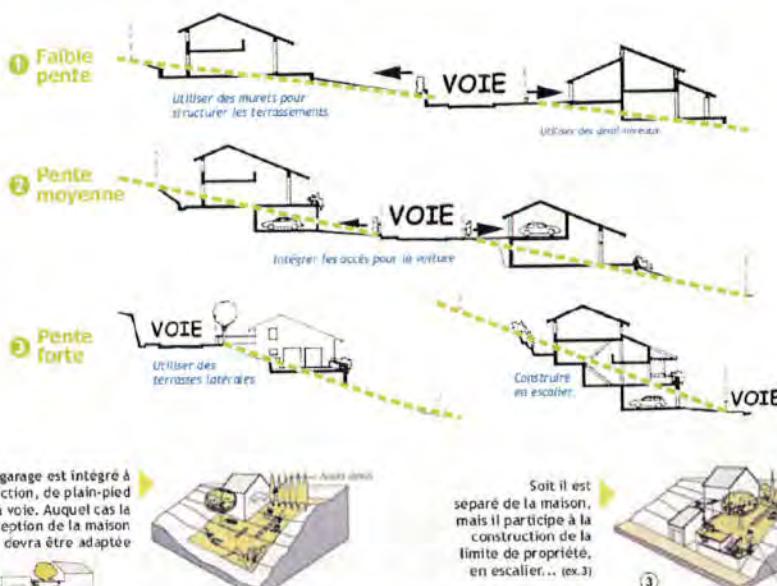


Les accès éloignés des voies publiques qui donnent lieu à des modifications importantes du terrain (impact fort) et à des surcoûts de réalisation



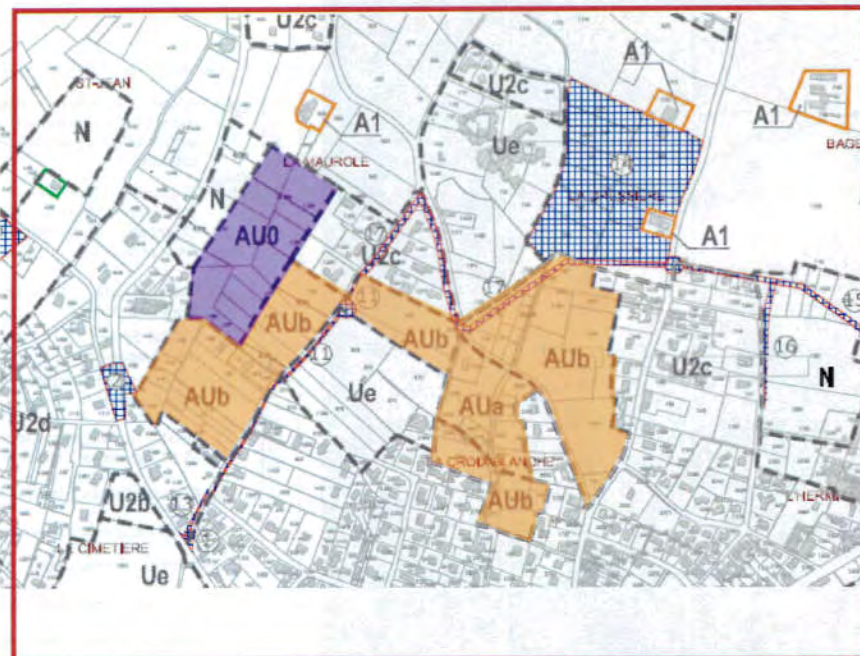
Les terrassements (déblais, remblais, enrochement ...) trop importants, modifiant de manière très visible le terrain naturel.

Les implantations des constructions au Nord ou dans les bas de pente ombragées et humides



2 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA DRESSIERE

Localisation Secteur de La Dressière



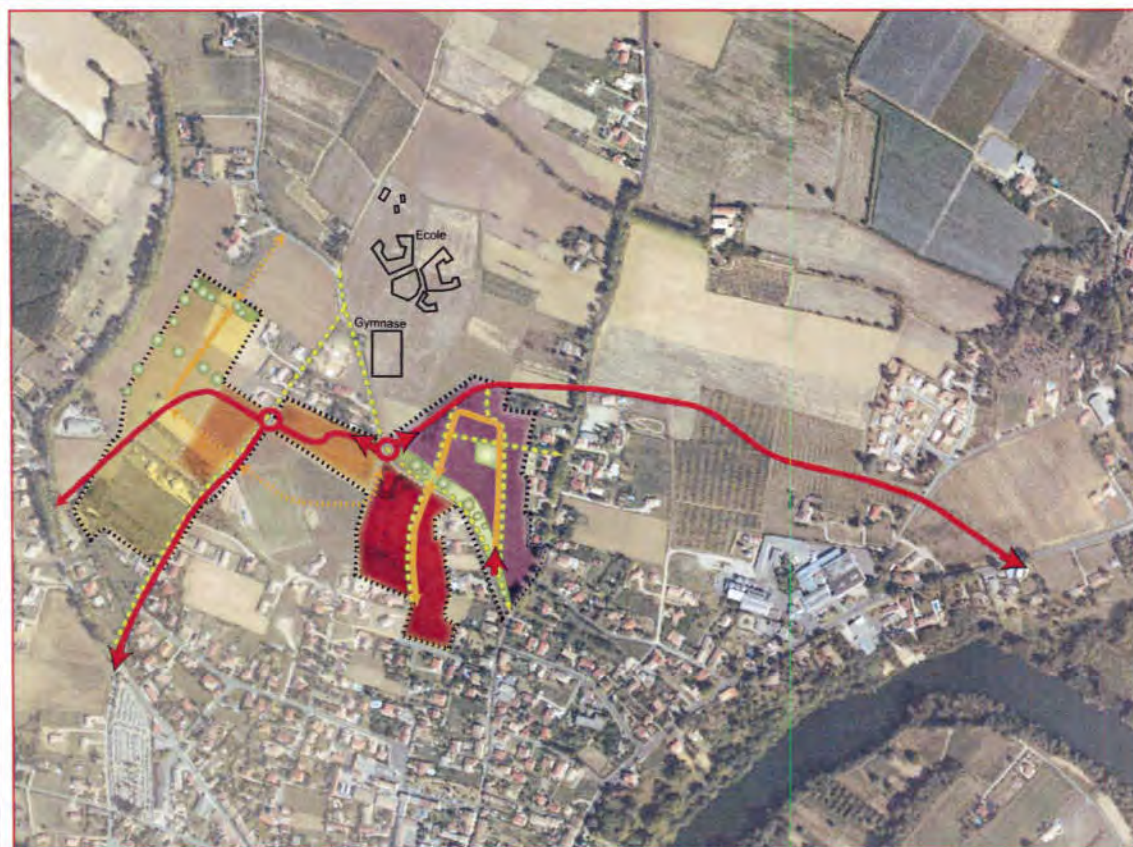
- Zone à urbaniser (AU)
=> orientation d'aménagement opposable, en terme de compatibilité
- Zone à urbaniser fermée (AU0),
=> orientation d'aménagement à titre indicatif

Sept 2005

CITADIA

Orientation d'Aménagement - La Dressière

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Commune de Rabastens



CONSTATS		Alignement arboré existant à valoriser (principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone (espaces agricole, coteaux, ...))
		Espaces libres en herbe plantés (plantation arborée aléatoire / haie champêtre, ...), de détente, et gestion des eaux pluviales
ENJEUX - PRECONISATIONS		Habitat mixte : Petit collectif/ individuel groupé / Individuel
		Habitat dense (18-22 logements / ha)
		Habitat : individuel dense (12-18 logements / ha)
		Habitat : individuel pavillonnaire (8-12 logements / ha, R+c)
		Principe d'accès à la zone à aménager
		Voie de desserte principale à aménager
		Carrefour à aménager
		Principe de voirie de desserte interne à créer
		Principe de liaison douce à créer



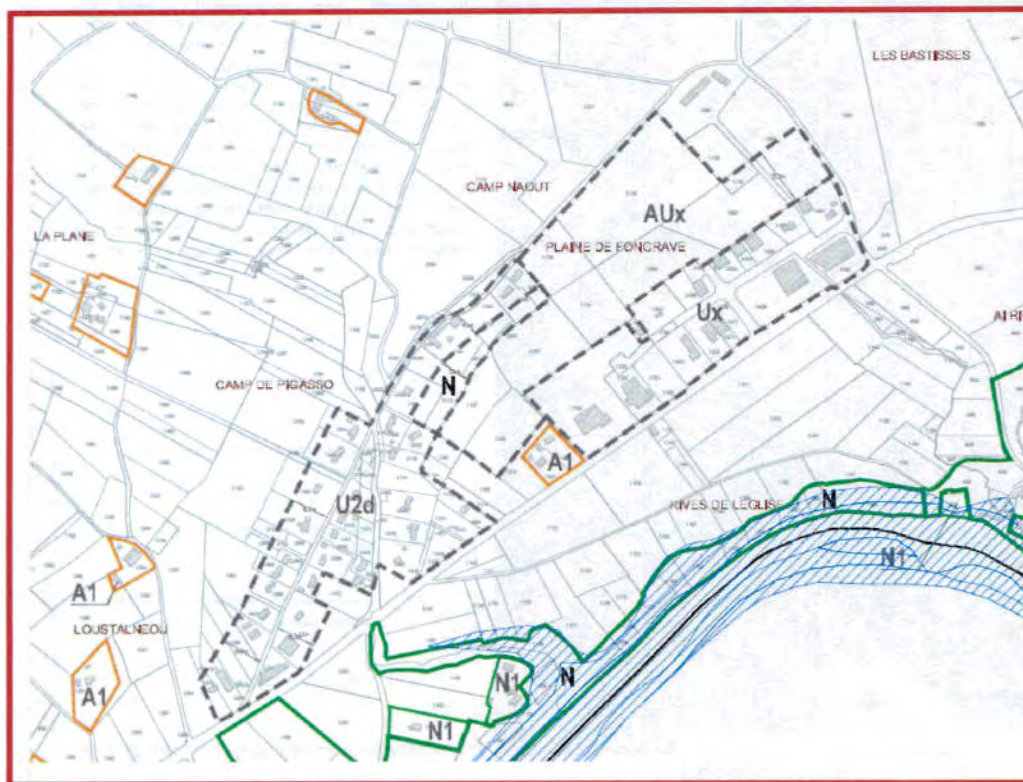
21 février 2009

CITADIA

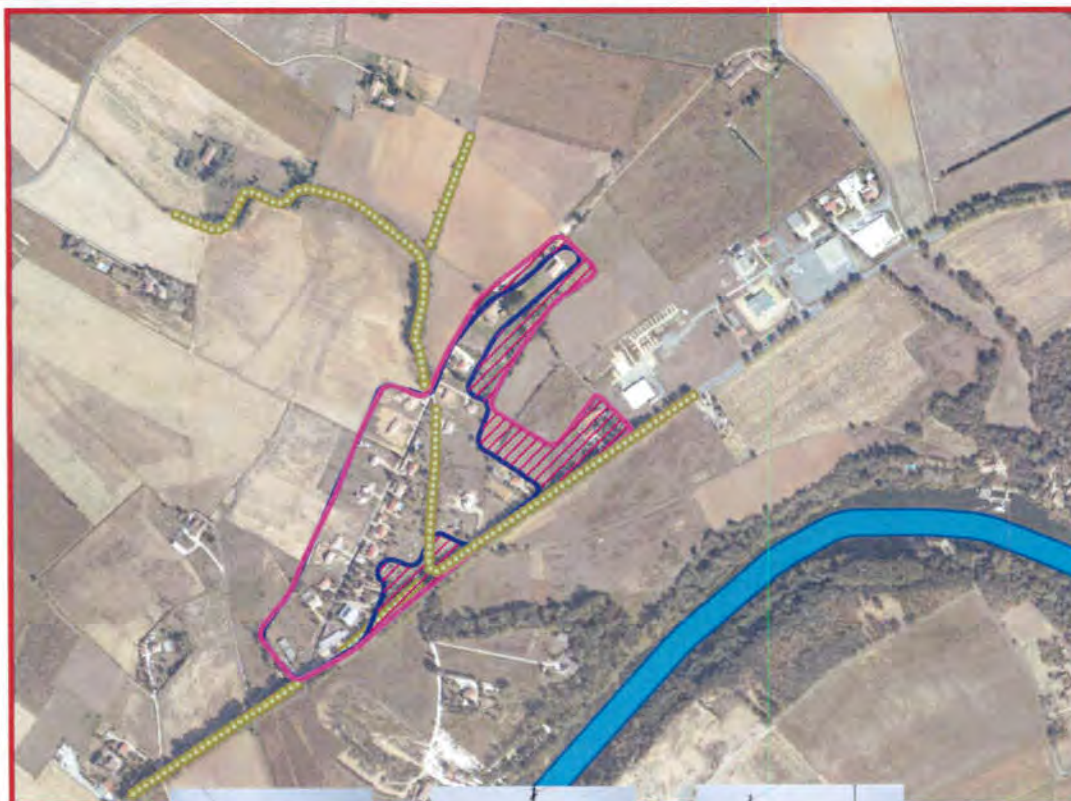
Source : Citadia, IGN (Photo aérienne)

3 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE FONGRAVE

Localisation Secteur de Fongrave



Orientation d'Aménagement - Fongrave

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Commune de Rabastens

Le secteur de Fongrave ne constitue pas réellement un hameau. Une urbanisation linéaire s'est développée au fil des ans le long du chemin rural dit "de Rabastens à Ladin". Ce secteur accueille aujourd'hui une vingtaine d'habitations.

Le précédent PLU envisageait de très grandes possibilités d'extensions. Il semble cohérent d'arrêter l'urbanisation sur la limite physique que représente le fossé, à l'Est du hameau (partie basse, le long de la RD988). Il est par contre envisagé d'autoriser le comblement des quelques parcelles résiduelles au coeur des secteurs bâtis (dents creuses). Une densification n'est pas souhaitable compte tenu des équipements présents (réseaux d'eau, voirie, etc.).

CONSTATS

— Cours d'eau

— Alignements structurants (haies, bocage, ripisylve, ...)

ENJEUX - PRECONISATIONS

— Délimitation des futures zones urbaines (PLU 2010)

— Délimitation des zones urbaines du PLU en vigueur actuellement

— Arrêt de l'urbanisation.



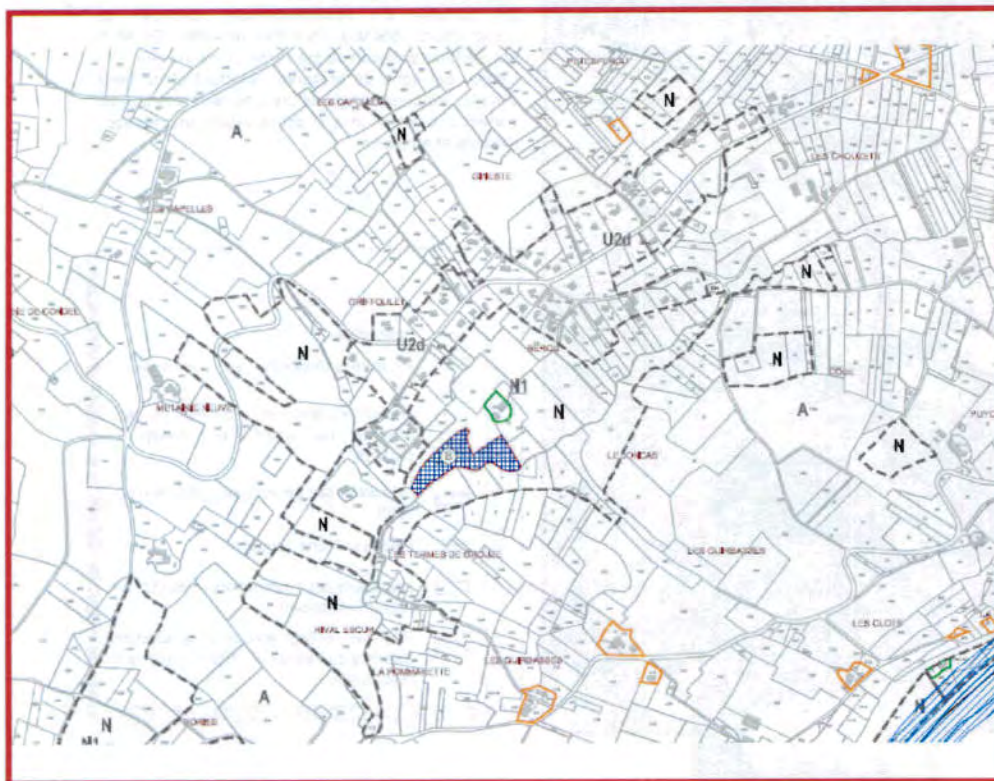
Mars 2010

CITADIA

Source : Citadia, IGN (Photo aérienne)

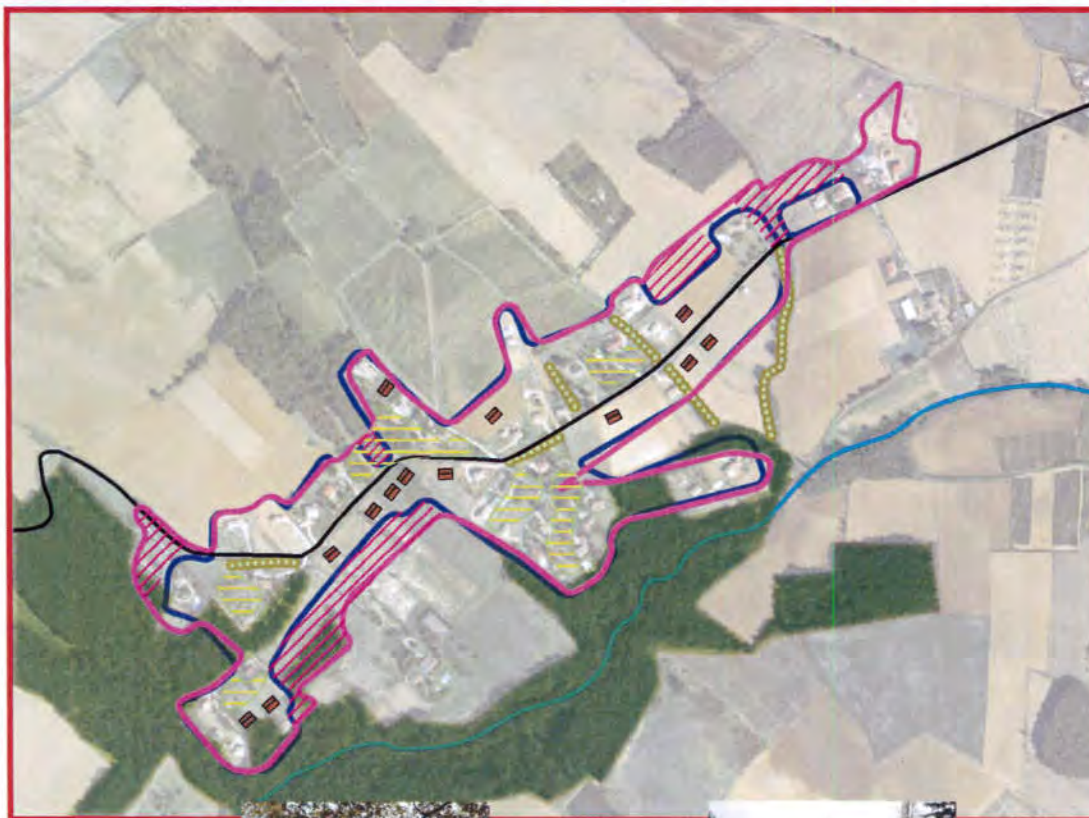
4 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE BEROU

Localisation Secteur de Berou






CITADIA

Orientation d'Aménagement - Hameau de Berou





Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Commune de Rabastens

Le hameau de Berou s'est développé linéairement le long de la voie au fil des décennies. Ce hameau est essentiellement composé de constructions récentes voire très récentes. En effet, une certaine pression se fait sentir sur ce secteur. L'enjeu est donc de préserver l'existant et de venir combler les quelques dents creuses restantes tout en portant une attention à la préservation des espaces naturels et agricoles.

CONSTATS

-  Cours d'eau
-  Alignements structurants (haies, bocage, ripisylve...)
-  Jardins, espaces de respiration ou de transition par rapport à la campagne à conserver

ENJEUX - PRECONISATIONS

-  Délimitation des futures zones urbaines (PLU 2010)
-  Préserver l'écrin paysager
-  Délimitation des zones urbaines du PLU en vigueur actuellement
-  Préserver l'activité agricole et la structure historique du hameau en limitant l'ouverture à l'urbanisation.



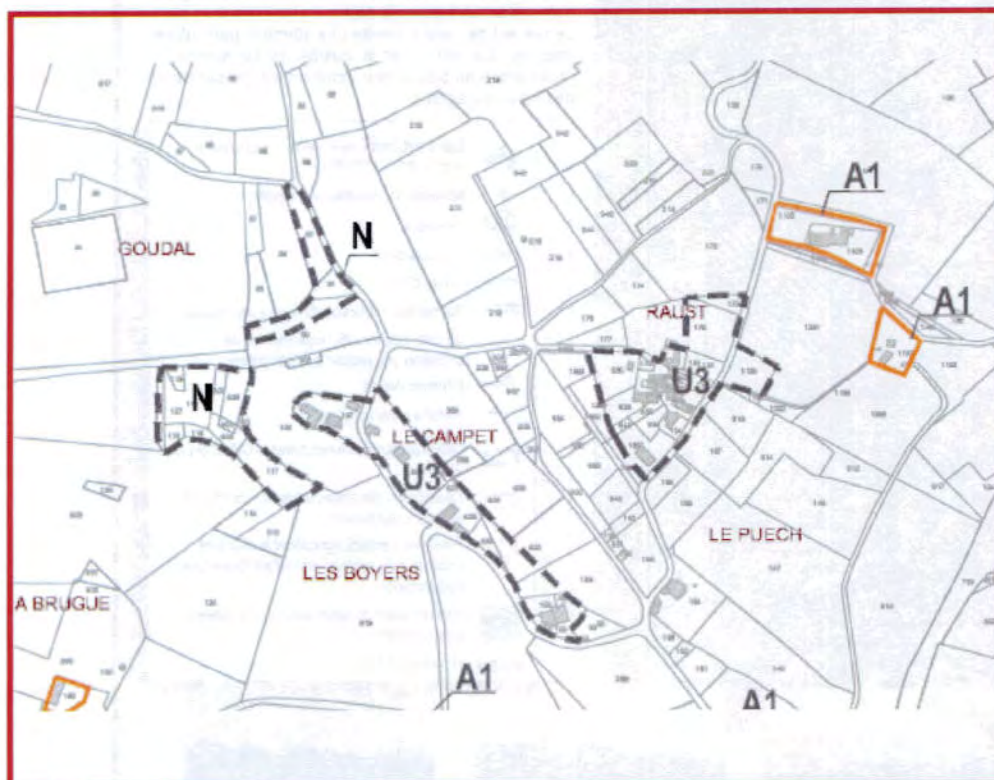
CJ Février 2009

CITADIA

Source : Citadia, IGN (Photo aérienne)

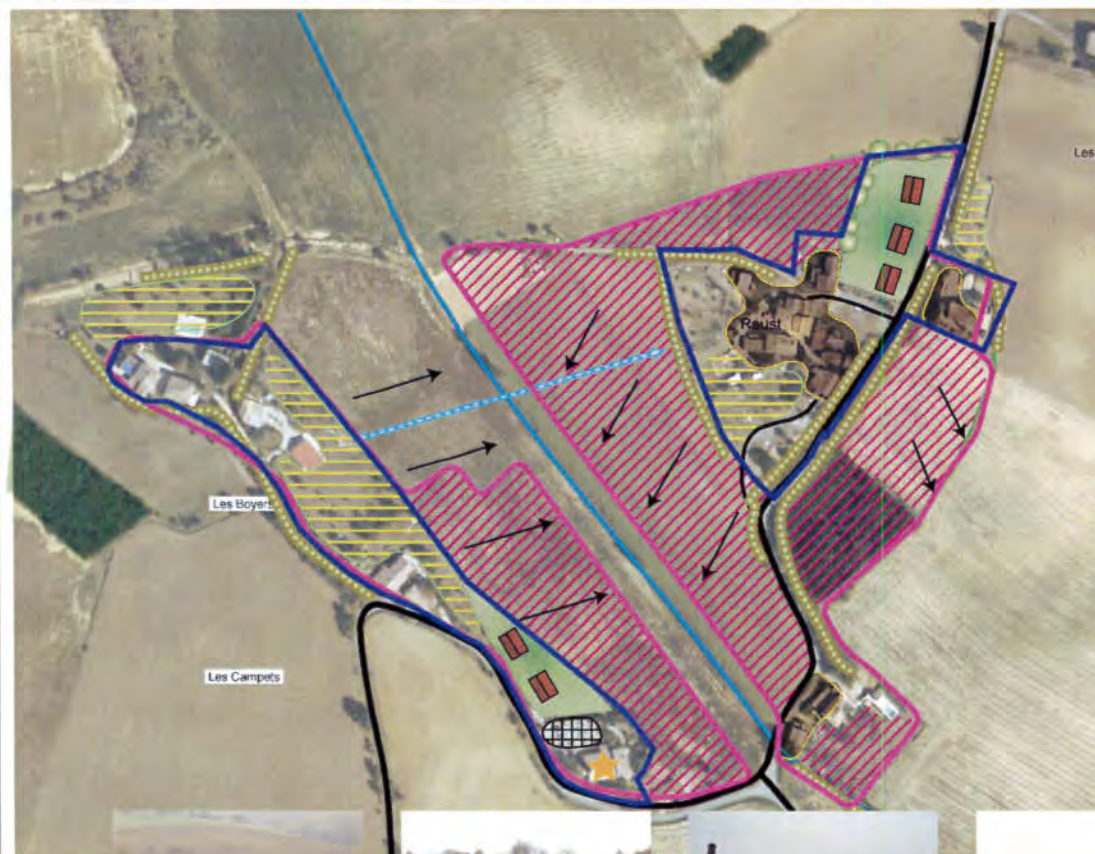
5 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE RAUST

Localisation Secteur de Raust



CITADIA

Orientation d'Aménagement - Hameau : Raust

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
Commune de Rabastens

Raust est un hameau éclaté, traversé par un ruisseau, et caractérisé par un petit noyau villageois. Le PLU actuellement en vigueur prévoit l'ouverture à l'urbanisation de grandes parcelles agricoles. Or, il serait intéressant de préserver la structure actuelle du hameau au caractère agricole.

Le respect de celle-ci mérite une attention particulière pour ne pas détériorer la qualité de ce hameau : implantation du bâti, valeur patrimoniale, préservation des haies bocagères...

- | | | |
|----------|-----------------------|---|
| CONSTATS | | Bâti traditionnel (corps de ferme, maison de maître, hameau agricole, centre ancien) |
| | | Monuments identitaires (chapelle) |
| | | Cimetière |
| | | "Covisibilités" |
| | | Cours d'eau |
| | | Alignements structurants (haies, bocage, ripisylve...) |
| | | Jardins, espaces de respiration ou de transition par rapport à la campagne |
| | | Espaces boisés |
| | | Relief à gérer (pentes) |
| | ENJEUX-PRÉCONISATIONS | |
| | | Délimitation des zones urbaines du PLU en vigueur actuellement |
| | | Préserver l'activité agricole et la structure historique du hameau en limitant l'ouverture à l'urbanisation |
| | | Préconisation d'implantation des nouvelles constructions |
| | | Haies à créer |



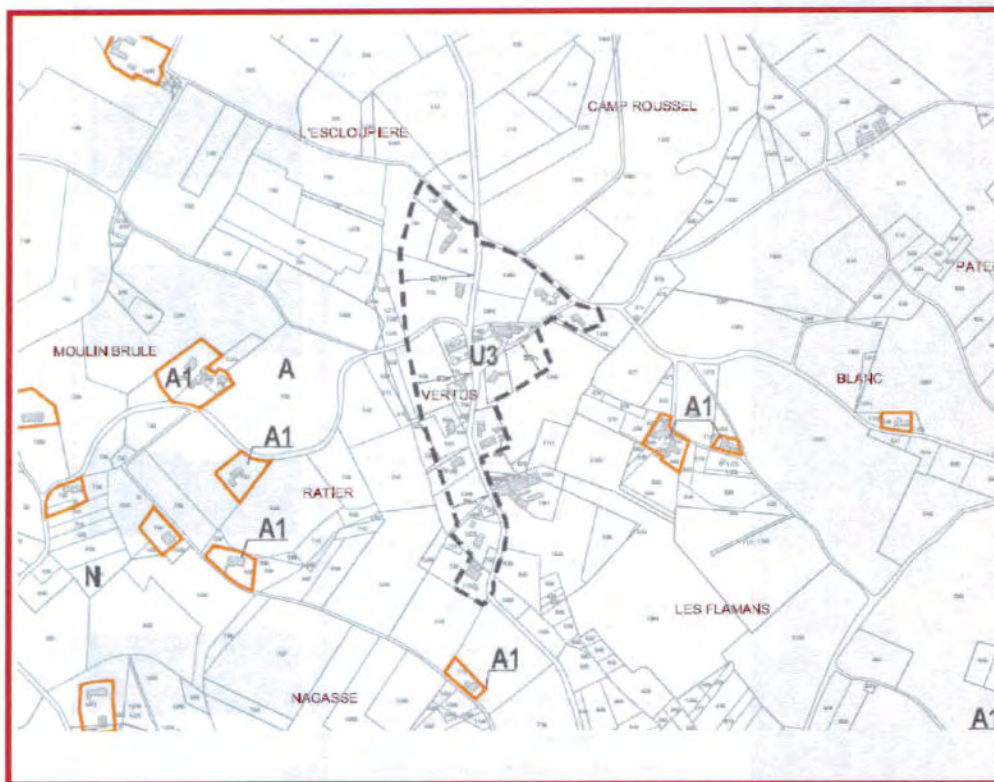
CJ Mars 2010

CITADIA

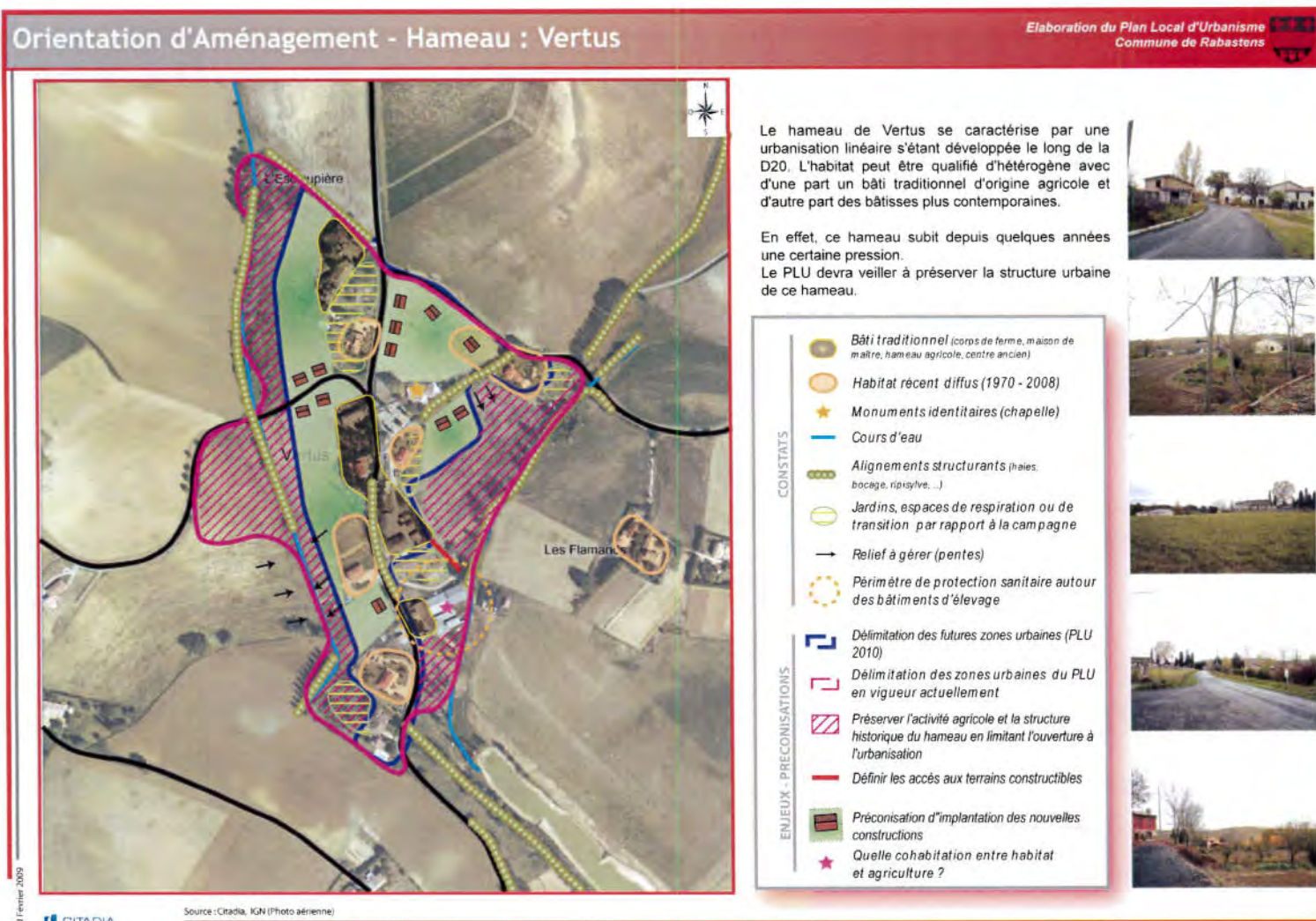
Source : Citadia, IGN (Photo aérienne)

6 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE VERTUS

Localisation Secteur de Vertus

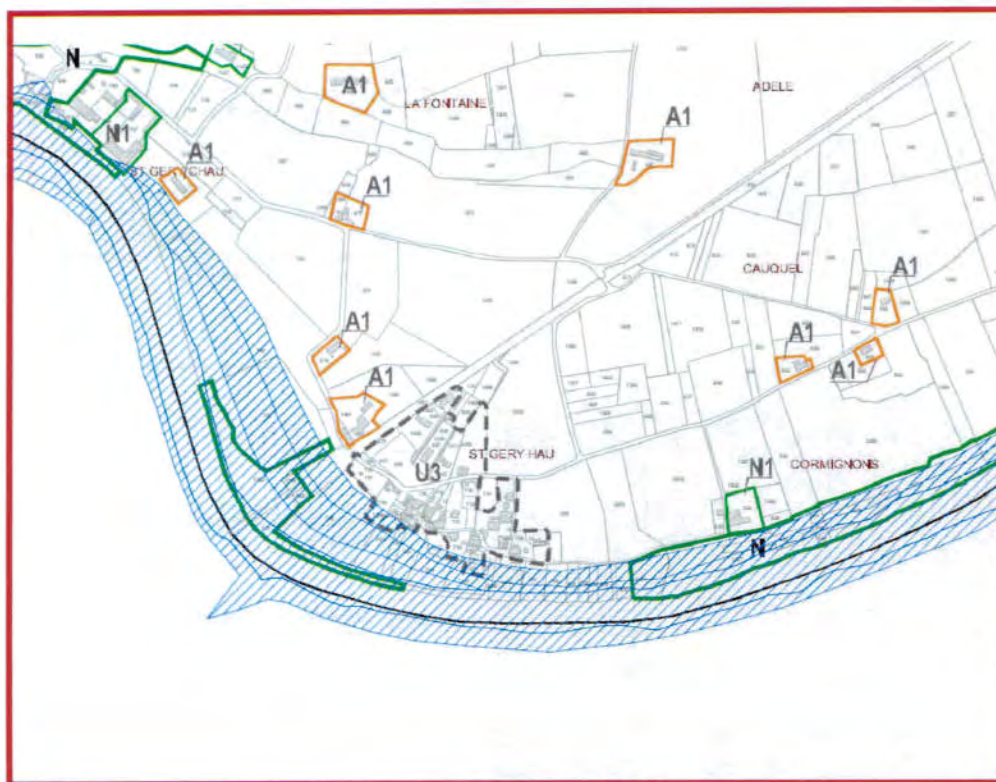


CITADIA

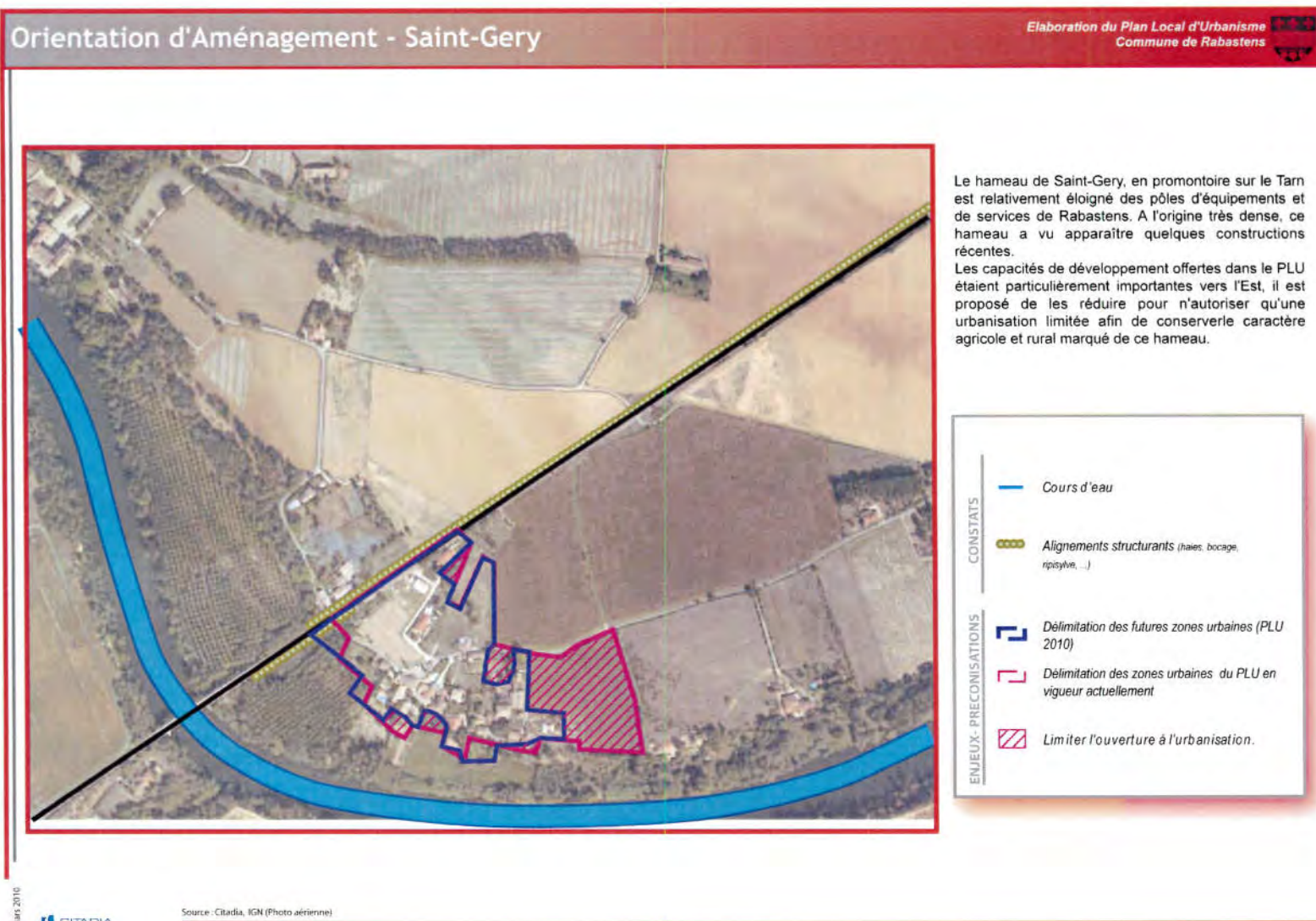


7 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE SAINT-GERY

Localisation Secteur de Saint-Gery



CITADIA



8 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE FONCOUSSIÈRE

Les projets de constructions à vocation économique autorisés sur le site devront veiller à s'insérer dans le paysage sensible de la zone Aux, en entrée de ville, aux abords de la RD988. Afin d'assurer un développement qualitatif de ce secteur, sont notamment imposés :

Concernant les aménagements :

- la création d'un seuil important entre la route et les espaces de stationnement afin de limiter la perception des véhicules depuis l'axe de la RD988
- la mise en place d'un masque paysager sans surélévation, densément boisé mais percé à plusieurs reprises pour limiter la perception sur l'espace d'activités sans pour autant créer un « mur végétal ».
- la mise en place d'un parking en « L », compartimenté par des bandes végétalisées suffisamment larges en veillant notamment à intégrer des arbres de haute tige à feuille caduques
- requalifier l'entrée, en prévoir deux dans un premier temps puis, une fois le giratoire réalisé, ne conserver qu'une entrée
- intégrer des circulations douces sur l'ensemble des espaces aménagés
- intégrer la gestion du pluvial (fossés et bassins paysagers)

Concernant la végétalisation :

- la mise en place d'une palette végétale et d'un plan de plantation adapté au site et à la région Rabastinoise
- l'implantation d'une végétation importante en limite nord est du site afin de limiter l'impact de l'ensemble commercial en entrée de ville depuis Gaillac
- la plantation de haies épaisses et champêtres, de végétaux mixtes pour assurer une séparation qualitative avec les espaces riverains
- la plantation des espaces servant à gérer les eaux pluviales (végétaux hygrophiles) en veillant à maintenir des pentes douces et à intégrer le dispositif au cœur du projet









Concernant les bâtiments :

- la création de 2 façades très travaillées à l'Est et au Sud (RD988 et parking intérieur) en veillant à limiter la hauteur des bâtiments au maximum (facilité par la création du seuil évoquée ci-dessus)
- la création d'un accès principal au magasin depuis le cœur de la zone afin de favoriser l'implantation d'autres entreprises et de créer une dynamique de site. L'objectif premier étant que le site se développe et qu'il ne serve pas à accueillir une seule enseigne
-

Orientation d'Aménagement - Zone d'activités d'entrée de Ville

**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

-  Desserte principale
-  Desserte secondaire
-  Voie de desserte interne à la zone
-  Future voie (emplacement réservé inscrit au PLU)
-  Création et sécurisation de carrefour
-  Accompagnement végétal à créer
-  Principe d'implantation des constructions : orientation du faitage à respecter
-  Principe de positionnement des parkings

Commune de Rabastens, Plan Local d'Urbanisme

Dec 2011