

Envoyé en préfecture le 21/07/2025

Reçu en préfecture le 21/07/2025

Publié le 21/07/2025

ID : 081-200066124-20250707-150\_2025-DE



# CA GAILLAC GRAULHET SENOUILLAC

## PLAN LOCAL D'URBANISME

**Maîtrise d'œuvre**

**AMENA-Etudes  
PLURALITÉS**

06 82 05 00 64  
vzerbib1@gmail.com

### 1<sup>ère</sup> MODIFICATION

**Approuvée le 07 juillet 2025**

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

**3**

# SENOUILLAC – OAP EN VIGUEUR

Envoyé en préfecture le 21/07/2025

Reçu en préfecture le 21/07/2025

Publié le 21/07/2025

ID : 081-200066124-20250707-150\_2025-DE



## Principes d'occupation de l'espace

-  **Habitat : maisons mitoyennes**  
> 15-20 logements / ha, R+1 max  
Formes majoritaires : individuel mitoyen
-  **Habitat : individuel pavillonnaire**  
> 10-15 logements / ha, R+c max  
Formes majoritaires : individuel pavillonnaire
-  **Espace public à créer**

## Principes paysagers et environnementaux

-  Principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone par un alignement arboré champêtre
-  Principe de rapprochement des constructions vis-à-vis d'un espace public fédérateur : alignement ou faible recul compensé par l'édification d'un élément bâti (muret, façade d'une annexe, ...) à l'alignement. Ainsi les jardins bénéficient d'une exposition ensoleillée.
-  Accompagnement végétal à préserver  
Ecrin vert mettant en valeur le site

## Principes d'accès et de desserte

-  Principe de voirie de desserte principale existante
-  Principe de carrefour à aménager
-  Principe de voirie interne à créer : double-sens
-  Venelle
-  Principe de liaison douce à créer
-  Principe d'accès individuel aux parcelles

# SENOUILLAC – OAP EN VIGUEUR

## 1. Les principes de desserte

Un calibrage au plus juste des voiries et une réflexion sur les aires de stationnement, notamment en matière d'ombrières et de végétalisation, devront faire l'objet d'études plus avancées ; ceci dans le souci de répondre à l'impératif de l'imperméabilisation minimum, mais aussi de préservation de l'identité du quartier.



Accès aux différents secteurs (emplacements indicatifs)



Principe de desserte interne (tracé indicatif)



Principe d'accès liaison douce à créer



Principe de liaison douce à créer (tracé indicatif)



Principe de carrefour à aménager

## 2. La mixité fonctionnelle et sociale/morphologie urbaine



Secteurs d'OAP1 et 2  
Secteurs mixtes : habitat groupé ou collectif et activité de service ou équipement d'intérêt collectif,



Espace public à créer

## 3. La qualité de l'insertion urbaine et paysagère



Préservation des arbres existants



Accompagnement végétal à conserver,  
Ecrin vert mettant le site en valeur,



Alignement arboré champêtre,  
Principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur des secteurs,

Envoyé en préfecture le 21/07/2025

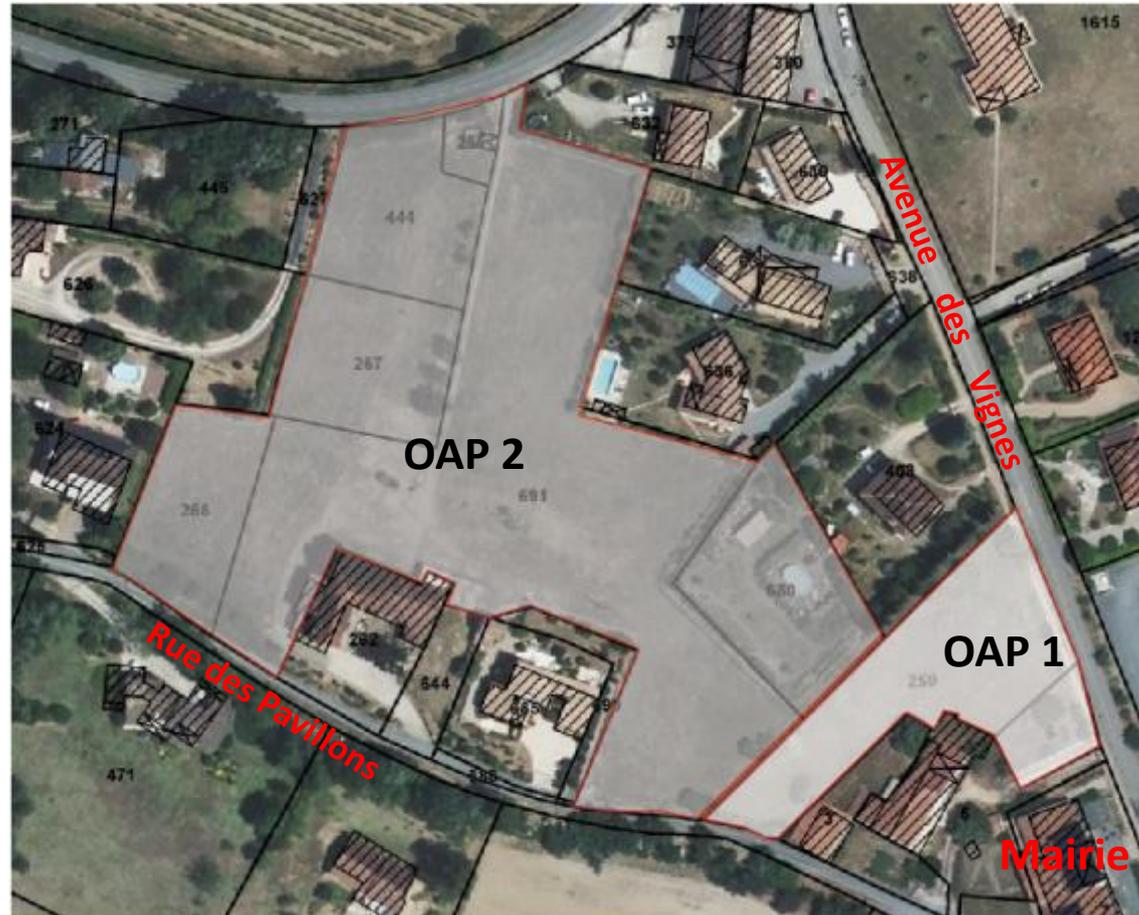
Reçu en préfecture le 21/07/2025

Publié le 21/07/2025

ID : 081-200066124-20250707-150\_2025-DE



L'Orientation d'Aménagement et de Programmation initiale est scindée en 2.  
Le secteur OAP 1 est reclassé en zone UB compte tenu du projet existant  
Le secteur OPA 2 est maintenue en zone AU



REPERE

Envoyé en préfecture le 21/07/2025  
Reçu en préfecture le 21/07/2025  
Publié le 21/07/2025  
ID : 081-200066124-20250707-150\_2025-DE



Vues depuis l'avenue des Vignes



Vue depuis la rue des Pavillons

# 1. Les principes de desserte

Un calibrage au plus juste des voiries et une réflexion sur les aires de stationnement, notamment en matière d'ombrières et de végétalisation, devront faire l'objet d'études plus avancées dans le double objectif d'une imperméabilisation minimum et de la préservation de l'identité du quartier.



Un accès à double sens depuis l'avenue des Vignes (emplacement indicatif)



Un accès en sens unique (entrée, emplacement indicatif) depuis la rue des Pavillons



Une attente de voirie en sens unique pour desservir le secteur d'OAP2 (Entrée, emplacement indicatif)



Principe d'accès liaison douce à créer

# 2. La mixité fonctionnelle et sociale/morphologie urbaine



Secteur mixte : habitat groupé ou collectif et activité de service ou équipement d'intérêt collectif, Hauteur maximale R+1



Principe d'alignement du bâti le long de l'avenue des Vignes : alignement et recul entre 5 et 8 mètres

# 3. La qualité de l'insertion urbaine et paysagère



Préservation des arbres existants dans la mesure du possible



Envoyé en préfecture le 21/07/2025  
Reçu en préfecture le 21/07/2025  
Publié le 21/07/2025  
1 équipement de crèche et 3 à 4 logements  
ID : 081-200066124-20250707-150\_2025-DE

REPERE

Envoyé en préfecture le 21/07/2025  
Reçu en préfecture le 21/07/2025  
Publié le 21/07/2025  
ID : 081-200066124-20250707-150\_2025-DE



Vue depuis la route D3



Vue depuis la Rue des Pavillons



# 1. Les principes de desserte

Un calibrage au plus juste des voiries et une réflexion sur les aires de stationnement, notamment en matière d'ombrières et de végétalisation, devront faire l'objet d'études plus avancées ; ceci dans le souci de répondre à l'impératif de l'imperméabilisation minimum, mais aussi de préservation de l'identité du quartier.



**Deux accès en sens unique** (emplacements indicatifs)

- depuis le secteur d'OAP1 (entrée)
- depuis la route départementale n°3 (sortie)



**Principe de desserte interne** (tracé indicatif)



**Principe de liaison douce à créer** (tracé indicatif)

# 2. La mixité fonctionnelle et sociale/morphologie urbaine



**Secteur d'habitat:**

- mixité des typologies d'habitat (Collectif, intermédiaire ou groupé)
- Densité : 15 logements à l'hectare minimum
- Hauteur maximale : R+1

# 2. La qualité de l'insertion urbaine et paysagère



**Plantation de haies vives arborées** préservant des perspectives sur l'extérieur de la zone



**Accompagnement végétal à préserver, écrin vert** mettant en valeur le site



**Alignement arboré champêtre,** Principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur des secteurs,

Envoyé en préfecture le 21/07/2025  
Reçu en préfecture le 21/07/2025  
Publié le 21/07/2025  
ID : 081-200066124-20250707-150\_2025-DE

Surface terrain 13483 m<sup>2</sup>  
20 logements minimum - soit 15 lgts/ha

