


Révision du Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°2.a : Orientations d'Aménagement et de
Programmation



Le Cabanial

IDENTIFICATION DU DOCUMENT

Titre du document	Révision du Plan Local d'Urbanisme
Pièce	Orientation d'Aménagement et de Programmation
Version	Mars 2019
Maîtrise d'Ouvrage	Commune du Cabanial
Bureau(x) d'étude(s)	
Rédacteurs	Laurie Combes

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS.....	6
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : CADRE REGLEMENTAIRE	7
LES OAP DU CABANIAL.....	8
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	9
L'OAP DE L'ENTREE DE BOURG	10
L'OAP DU SUD DU BOURG.....	12
L'OAP DE LA ZONE D'ACTIVITES.....	15
L'OAP INSTALLATION D'UN AGRICULTEUR	17

AVANT-PROPOS

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : CADRE REGLEMENTAIRE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent un véritable outil pré-opérationnel pour un territoire. Suite à la définition des enjeux communaux identifiés par le diagnostic et précisés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les OAP permettent d'établir un véritable programme d'aménagement pour la commune et visent ainsi à répondre à ses différents objectifs.

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise les finalités des OAP :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune,

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces,

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics,

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35 et L. 151-36.](#) »

La Loi n° 2010-788 du 12/07/10 « portant engagement national pour l'environnement » a rendu les OAP obligatoires dans les zones de développement définies par une commune ; elles constituent dans ce cas un élément constitutif non facultatif des Plans Locaux d'Urbanisme.

LES OAP DU CABANIAL

La révision du PLU du Cabanial anticipe et encadre l'évolution du territoire en proposant un projet de territoire articulé autour des orientations du PADD. Les différentes OAP s'inscrivent dans ce projet en permettant la création de nouveaux logements, équipements, commerces et espaces de loisirs, mais aussi en prenant des dispositions en faveur de la valorisation du centre-bourg et des entrées de ville.

Référence législative : Articles R151-6, R151-7 et R151-8 du Code de l'Urbanisme

Nature des OAP : Les OAP sectorielles : Elles prennent en compte les qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone. Elle propose des formes urbaines respectant la qualité des bourgs et quartiers existants.

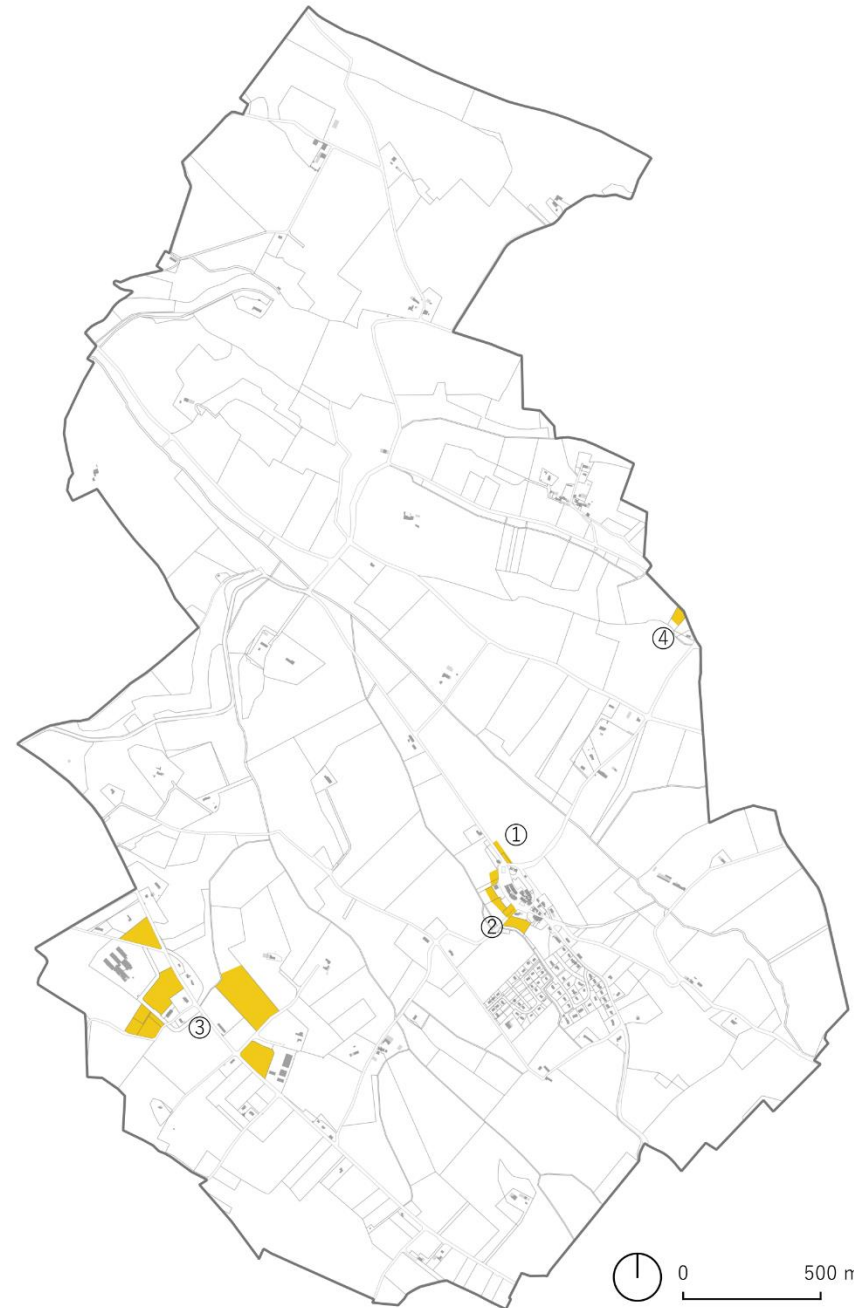
Les OAP thématiques : Elles portent sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysages, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Les OAP de secteurs d'aménagement : Elles ne concernent que les zones U et AU dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par les dispositions réglementaires du règlement écrit. Elles doivent traiter au minimum les six thématiques définies par le Code de l'Urbanisme.

Quatre secteurs sont aujourd'hui concernés par la création d'OAP :

- > Une première OAP est située sur une zone d'extension de l'urbanisation, à l'entre nord-ouest du bourg,
- > Une deuxième OAP, située au sud du bourg historique, est également destinée à l'extension de l'urbanisation,
- > Une troisième OAP a une vocation d'activités et vient conforter la zone d'activités existantes de La Bartelle,
- > La dernière OAP vise la création d'une habitation dans le cadre du développement d'une exploitation agricole.

L'ensemble des OAP du territoire sont des OAP sectorielles.



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'OAP DE L'ENTREE DE BOURG

OAP sectorielle

Localisation : L'OAP se situe à l'entrée nord-ouest du bourg. Cette extension de l'urbanisation est située parallèlement à la RD67, une des portes d'entrées principales du bourg. Cette zone se situe à proximité du cœur du village et des principaux équipements communaux.

Les parcelles concernées par cette OAP sont la ZC17 et une partie de la ZC18.



Occupation du sol : La parcelle ZC18 est à vocation agricole et identifiée au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2017 à la PAC tandis que la parcelle ZC17 est sans vocation.

L'ensemble de la zone est classé en zone AU du PLU.

Objectif : L'urbanisation de cette zone s'inscrit dans une volonté d'accueil de population sur la commune du Cabanial.

Par ailleurs, cette zone viendra structurer l'entrée de bourg et un soin particulier sera apporté à l'intégration paysagère de cet espace, en entrée de bourg.

L'urbanisation sur cette zone est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Densité de la zone : Cette zone est d'une superficie de 1 690m² et 3 habitations sont projetées sur la zone. La densité envisagée est d'environ 17,8 logements/hectare.

Justification : L'urbanisation de cet espace vient conforter et structurer l'entrée de bourg du Cabanial. En effet, des habitations sont présentes sur le versant sud de la RD67.

Par ailleurs la création d'habitation dans cet espace sera encadrée afin de permettre la préservation du paysage et du centre historique, limiter les désagréments sur l'entrée de bourg et sur le village.





L'OAP DU SUD DU BOURG

OAP sectorielle

Localisation : L'OAP se situe au sud-ouest du bourg historique existant. Cette extension de l'urbanisation crée une liaison entre le bourg ancien et l'extension urbaine de ces dernières années.



Occupation du sol : La zone est composée des parcelles n° ZD71, Z116, Z118 et Z119, qui ont une vocation agricole et des parcelles n°Z114 et Z115 identifiées au RPG de 2017.

L'ensemble de la zone est classé en zone AU du PLU.

Objectif : L'urbanisation dans cet espace se fera en deux temps. Dans un premier temps, seule l'urbanisation à l'ouest de la zone devra être réalisée. Dans un second, le reste de la zone pourra être urbanisé, conformément à la carte de la page suivante.

La création de logements permettra de répondre à la volonté d'accueil de population, en proposant notamment des logements de plus petites tailles.

Cette zone est située en entrée de bourg et l'intégration paysagère dans cette zone devra être particulière : un linéaire de végétal sera réalisé afin de ne pas dénaturer la silhouette du Cabanial.

L'urbanisation sur cette zone est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements mais selon le phasage proposé.

Densité de la zone : Cette zone est d'une superficie de 9 165m² et 13 habitations sont projetées sur la zone. La densité envisagée est d'environ 14,3 logements/hectare.

Justification : La construction de nouveaux logements dans cette zone vient structurer cette entrée de bourg avec une volonté de recréer la trame urbaine historique, notamment dans la forme des constructions.

Cette zone est située à proximité à la fois du bourg historique mais aussi d'équipements, notamment le stade.



Partie nord-ouest de l'OAP (phase 1)



Partie sud de l'OAP (phase 2)



Phasage de l'urbanisation de l'OAP



L'OAP DE LA ZONE D'ACTIVITES

OAP sectorielle

Localisation : La troisième OAP vient conforter la zone d'activités de La Bartelle, située au sud-ouest de la commune. Une partie de cet espace est d'ores-et-déjà urbanisée.

La zone d'activité est traversée de part en part par la RD1, permettant de relier Toulouse à Revel.



Occupation du sol : Les parcelles concernées par la zone d'activités sont les n°ZH27, ZH77, ZH113, ZH114, ZH115, ZH116, ZH121 et ZH123. Les parcelles sont à vocation agricole mais ne sont pas identifiées au RPG de 2017.

Objectif : Cette OAP s'inscrit dans une volonté de conforter la zone d'activités existante, en venant structurer et règlementer le développement de la zone d'activités telle que prévue par la Communauté de Communes.

L'urbanisation de cette zone vient conforter l'activité économique du village et peut entraîner une certaine attractivité, à la fois pour la commune mais aussi pour l'ensemble du territoire communautaire.

Etant située le long de la RD1, qui est aujourd'hui un axe particulièrement fréquenté, cette zone est une vitrine de la commune et une attention particulière devra être portée sur l'intégration paysagère des bâtiments fait dans la zone.

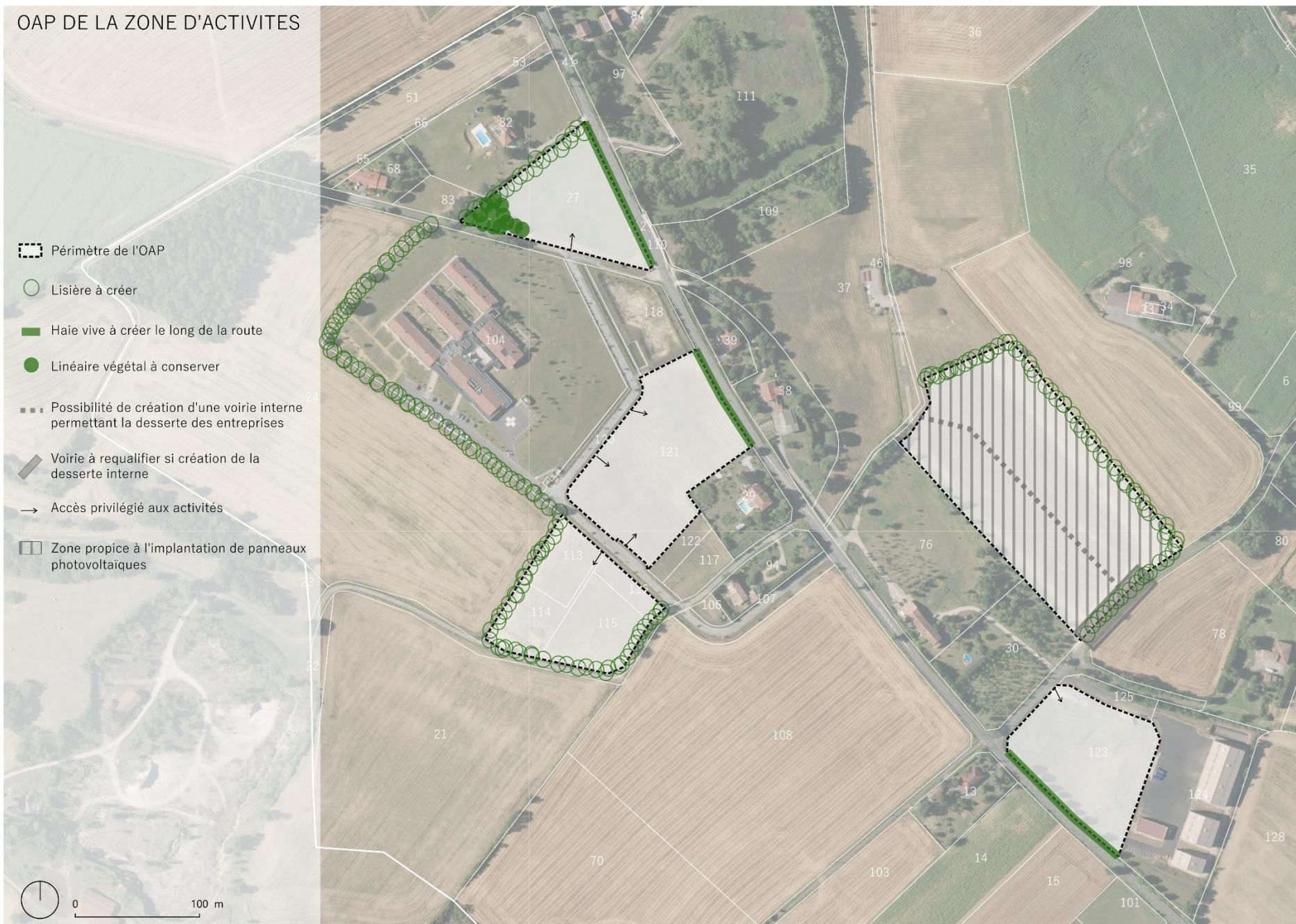
Densité de la zone : Les espaces aujourd'hui inoccupés et concernés par l'OAP représentent une surface de 6,69 ha.

Justification : Le périmètre de la zone d'activités était défini dans le PLU antérieur. L'élaboration d'une OAP sur la zone permet d'encadrer le développement, en apportant une cohérence sur l'ensemble de la zone.



Zone d'activités de la Bartelle

OAP DE LA ZONE D'ACTIVITES

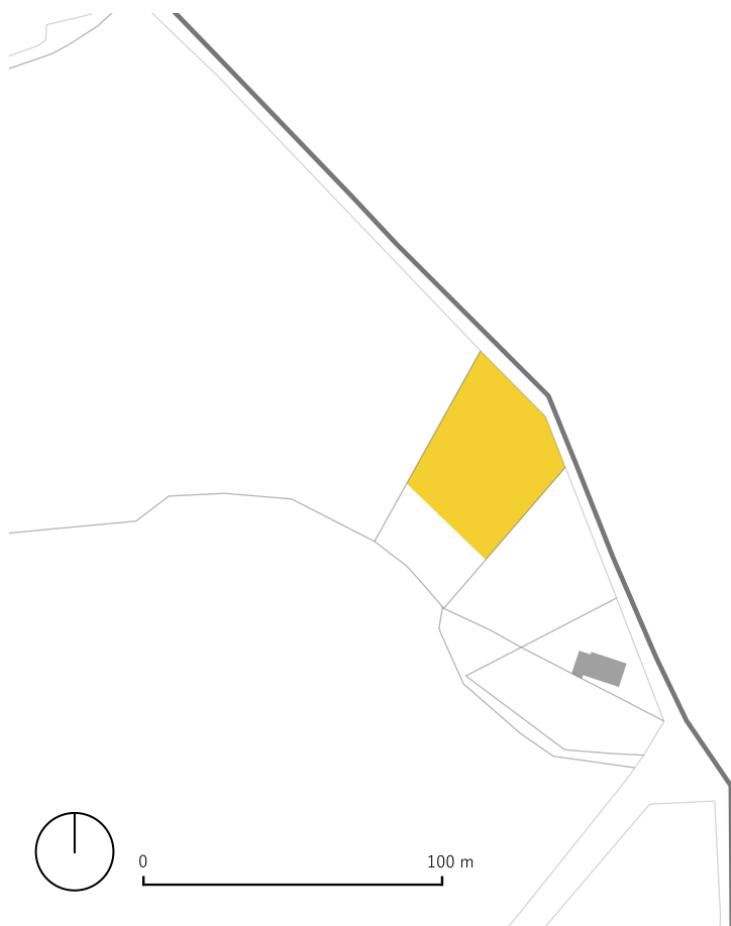


L'OAP INSTALLATION D'UN AGRICULTEUR

OAP sectorielle

Localisation : Cette OAP se situe à l'est du Cabanial, en limite avec la commune de Mouzens, située dans le Tarn.

La zone se situe aujourd'hui à proximité d'habitations partagées entre les deux départements.



Occupation du sol : Une partie de la parcelle ZB63 est concernée par le projet. La parcelle est aujourd'hui à vocation agricole et identifiée au RPG de 2017, à la PAC.

Objectif : L'OAP prévoit la construction d'une habitation afin de pérenniser une exploitation agricole de la commune et de permettre à son exploitant de développer de l'élevage.

La construction de l'habitation vient en amont de la construction du bâtiment agricole. En effet, lorsque l'agriculteur pourra construire son habitation, un bâtiment agricole pour de l'élevage sera implanté à proximité.

Densité de la zone : La zone concernée est d'une superficie globale d'environ 1980m² et prévoit la construction d'une habitation, pour une densité d'environ 5 logements/ha.

Justification : Cette OAP s'inscrit dans un souhait de dynamiser la commune avec notamment le développement de l'agriculture et le maintien des habitants sur le territoire.

Par ailleurs, la localisation de la future habitation s'inscrit dans une zone d'ores-déjà urbanisée, avec des habitations situées à proximité. La localisation actuelle de l'exploitation, au hameau du Cuing, ne permet pas la création d'un nouveau bâtiment avec notamment une diversification de l'habitation.

Le maintien de l'agriculture sur le territoire communal est une volonté forte, affichée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), sous la forme suivante : « L'activité agricole des exploitations communales sera encouragée [...] l'installation de nouveaux agriculteurs sur le territoire ». Cette OAP s'inscrit donc dans la traduction réglementaire du PADD.

