

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE CAIGNAC



P.L.U

1ère Modification du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER APPROUVE

2 - Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Modification du
P.L.U :

Approuvée le
25.03.2022

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

2

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Cadre législatif et modalités d'application :

Article L151-6 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur **l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements**.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

Article L151-7 du CU :

« 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. »

Article L152-1 du CU

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, **compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation**. »

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables.

Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette **opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité** (source GRIDAUH).

Orientation d'aménagement et de programmation : principes

Voiries et espaces partagés :

La constitution d'espaces de type « **voirie partagées** » ou « **cour urbaine** », intégrant systématiquement les déplacements doux sera privilégiée pour limiter la place de la voiture, l'emprise dédiée aux voiries et l'imperméabilisation des sols liés, et favoriser la qualité urbaine au sein des nouveaux quartiers.

Les voiries figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles seront aménagées en appliquant **les principes** d'aménagement figurant sur la coupe suivante à adapter selon le contexte et la configuration de la voie (dimensions, sens unique, double sens, ...) :

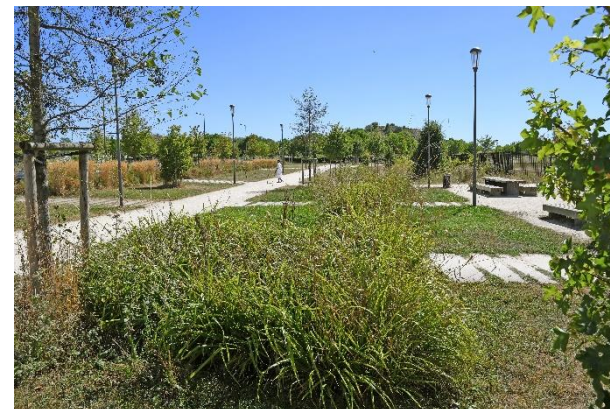


Gestion des eaux pluviales :

La limitation de l'imperméabilisation des sols est recherchée. La gestion par infiltration et noues paysagères est à privilégier. Les rejets directs dans les fossés départementaux sont interdits.

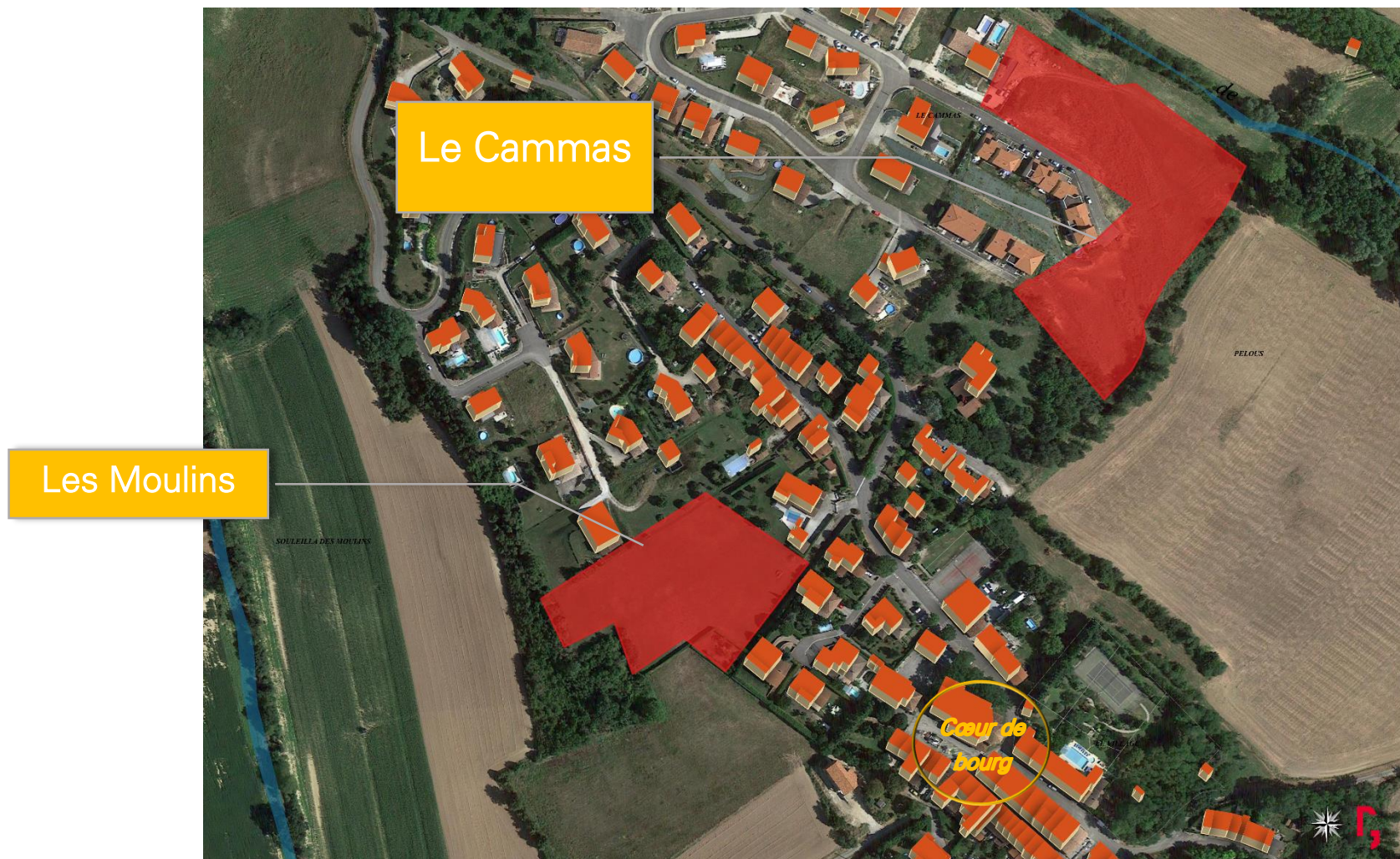
L'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle du quartier, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Tous les dispositifs font l'objet d'un traitement paysagé intégré au quartier.



Exemples d'aménagements de noues végétalisées

LOCALISATION DES OAP



LE CAMMAS

ETAT DES LIEUX

- ⇒ L'OAP Le Cammas se situe au Nord du centre bourg en bout de course avec un quartier récemment aménagé sous forme de lotissement.
- ⇒ Elle est desservie par une voirie en impasse depuis la route départementale 43.
- ⇒ Superficie : 1,11 ha en foncier communal.

Vue du secteur d'OAP :



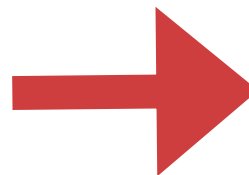
Localisation du secteur soumis à OAP :



LE CAMMAS

OBJECTIFS DU PADD :

- ⇒ **Une croissance urbaine en continuité du bourg** : dans un souci de développement cohérent de l'urbanisation, alliant continuité urbaine, respect de l'environnement et du monde agricole, et en conformité avec les principes prônés par la loi SRU, le développement se poursuivra en continuité immédiate du bourg
- ⇒ **Planifier la réalisation des équipements publics autour du bourg et diversifier l'habitat**
- ⇒ **Protéger l'activité agricole** : la concentration des zones d'habitat sur le bourg a permis de ne pas mêler sur le territoire communal l'activité agricole et les maisons à usage d'habitation
- ⇒ **Urbaniser en tenant compte des spécificités topographiques du Lauragais** : l'urbanisation ne pourra se poursuivre en dehors du village pour préserver l'atout paysager communal mais d'autre part, le règlement du PLU devra limiter l'impact paysager des nouvelles constructions qui s'implanteront sur les versants du village



PRINCIPE D'AMENAGEMENT

- ⇒ Les densités offertes permettent de proposer une diversité de typologies de logements
- ⇒ L'aménagement d'un secteur d'habitat et d'équipement en continuité du bourg qui parachève l'urbanisation de la zone
- ⇒ L'aménagement d'un espace public paysager et des équipements liés qui permettront de proposer aux habitants un lieu de rencontre à proximité du centre
- ⇒ Le maillage doux complète et améliore les continuités existantes tout en facilitant et sécurisant l'accès au cœur de bourg et aux équipements,
- ⇒ Les principes de forme urbaine et de composition de l'espace limitent la consommation spatiale et s'appuient sur la trame architecturale traditionnelle,
- ⇒ Le traitement des transitions urbaines avec le milieu agricole par une végétalisation des limites de l'opération au contact des terres cultivées,

LE CAMMAS

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) :

AMENAGEMENTS ATTENDUS:

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau routier
-  Réseau piéton/cycle
-  Cheminement piéton/cycle en projet
-  Espaces verts communs et équipements liés
-  Espace public
-  Accompagnement paysager
-  Lisière végétale à aménager (haie multistratale)
-  Zone de non implantation de construction (constructions principales uniquement)
-  Accès mutualisé

DENSITÉ/VOCATION:

-  10 à 12 logements / ha

OBJECTIFS DE PRODUCTION:

- Surface aménagée :
 - 0,43ha logements
 - 0,63 ha espace public paysager
- 4 à 6 logements attendus de type individuels
- Densité moyenne : 11 logements /ha

MODALITE D'URBANISATION (R 151-20 du CU) :

- Au fur et à mesure de la réalisation des équipements de desserte de la zone



LES MOULINS

ETAT DES LIEUX

- ⇒ L'OAP des Moulins se situe à l'Ouest du centre bourg à l'articulation entre les tissus anciens et des quartiers récemment aménagés sous forme de lotissements.
- ⇒ Desserte par la route de Cammas et bouclage sur l'impasse des Souleilla des Moulins.
- ⇒ Superficie : 7079 ha

Vue du secteur d'OAP :



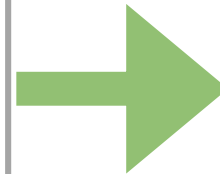
Localisation des secteurs soumis à OAP :



LES MOULINS

OBJECTIFS DU PADD :

- ⇒ **Une croissance urbaine en continuité du bourg** : dans un souci de développement cohérent de l'urbanisation, alliant continuité urbaine, respect de l'environnement et du monde agricole, et en conformité avec les principes prônés par la loi SRU, le développement se poursuivra en continuité immédiate du bourg
- ⇒ **Un maintien des formes urbaines existantes** : les extensions pavillonnaires récentes s'organisent selon un modèle urbain beaucoup plus contemporain répondant à des attentes plus personnelles
- ⇒ **Protéger l'activité agricole** : la concentration des zones d'habitat sur le bourg a permis de ne pas mêler sur le territoire communal l'activité agricole et les maisons à usage d'habitation
- ⇒ **Urbaniser en tenant compte des spécificités topographiques du Lauragais** : l'urbanisation ne pourra se poursuivre en dehors du village pour préserver l'atout paysager communal mais d'autre part, le règlement du PLU devra limiter l'impact paysager des nouvelles constructions qui s'implanteront sur les versants du village



PRINCIPE D'AMENAGEMENT

- ⇒ Les densités offertes permettent de proposer une diversité de typologies de logements
- ⇒ L'aménagement d'un secteur d'habitat qui parachève l'urbanisation de la zone et permet de faire lien avec le cœur du village
- ⇒ Le maillage doux complète et améliore les continuités existantes tout en facilitant et sécurisant l'accès au cœur de bourg et aux équipements,
- ⇒ Les principes de forme urbaine et de composition de l'espace limitent la consommation spatiale et s'appuient sur la trame architecturale traditionnelle,
- ⇒ Le traitement des transitions urbaines avec le milieu agricole par une végétalisation des limites de l'opération au contact des terres cultivées,

LES MOULINS

Orientation d'aménagement et de programmation :

AMENAGEMENTS ATTENDUS:

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau routier
-  Réseau piéton/cycle
-  Cheminement piéton/cycle en projet
-  Espaces verts communs
-  Espace public
-  Accompagnement paysager
-  Lisière végétale à aménager (haie multistrata)
-  Zone de non implantation de construction (constructions principales uniquement)

DENSITÉ:

-  10 à 12 logements /ha de type individuel

OBJECTIFS DE PRODUCTION:

- ➡ Surface aménagée : 7067 m²
- ➡ 7 à 9 logements attendus
- ➡ Densité moyenne : 11 logements /ha

