

Département de Haute- Garonne

COMMUNE DE CASTAGNAC



Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4

Projet de PLU arrêté le :

Publication le :

Approbation le :

Mars 2015

URBANISTE ET CRÉATEUR D'ESPACES

step.lac@hotmail.fr

Stéphane LACHAUD

06.61.46.15.25

9 Place Lalaque 82000 MONTAUBAN



PREAMBULE

L'origine des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) remonte à la loi SRU du 13 décembre 2000. L'objectif était de combler les lacunes laissées par la suppression des PAZ mais également de légaliser certaines pratiques comme celle des schémas d'aménagement d'ensemble dans les espaces à urbaniser.

Puis, la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 les qualifie d' « orientations d'aménagement » et en fait une composante autonome du dossier de PLU. Enfin, la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 développe leurs fonctions et modifie corrélativement leur dénomination. Elles deviennent alors des « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Par ailleurs, les nouveaux textes prévoient expressément qu'elles doivent respecter le PADD et non pas seulement être cohérentes avec lui. Elles doivent également être articulées avec le rapport de présentation et le règlement du PLU.

Cet outil opposable permet d'engager une démarche pré-opérationnelle d'urbanisme et de conforter le rôle de la collectivité en matière d'aménagement. Il donne aux élus la possibilité d'agir sur un développement raisonné et équilibré de leur territoire, sans se limiter aux seules propositions du marché. Les OAP permettent ainsi :

- d'enclencher une dynamique de projet et de mieux comprendre l'application opérationnelle du PLU ;
- de travailler sur la programmation, en identifiant et en quantifiant les besoins, en abordant les questions de paysage, de mixité, de typologies et statuts du logement, de services, de formes urbaines, de densité... ;
- de se projeter à moyen terme, avec des échéanciers réalistes.

Article L123-1-4 créé par la loi ENE du 12 juillet 2010

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement (pour les PLU communaux) l'habitat, les transports et les déplacements (pour les PLU intercommunaux).

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires 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 comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. [...]»

Ces orientations peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Selon l'**article L.123-5** du code de l'urbanisme :

« Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création des lotissements et l'ouverture des installations classées doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement ou leurs documents graphiques. »

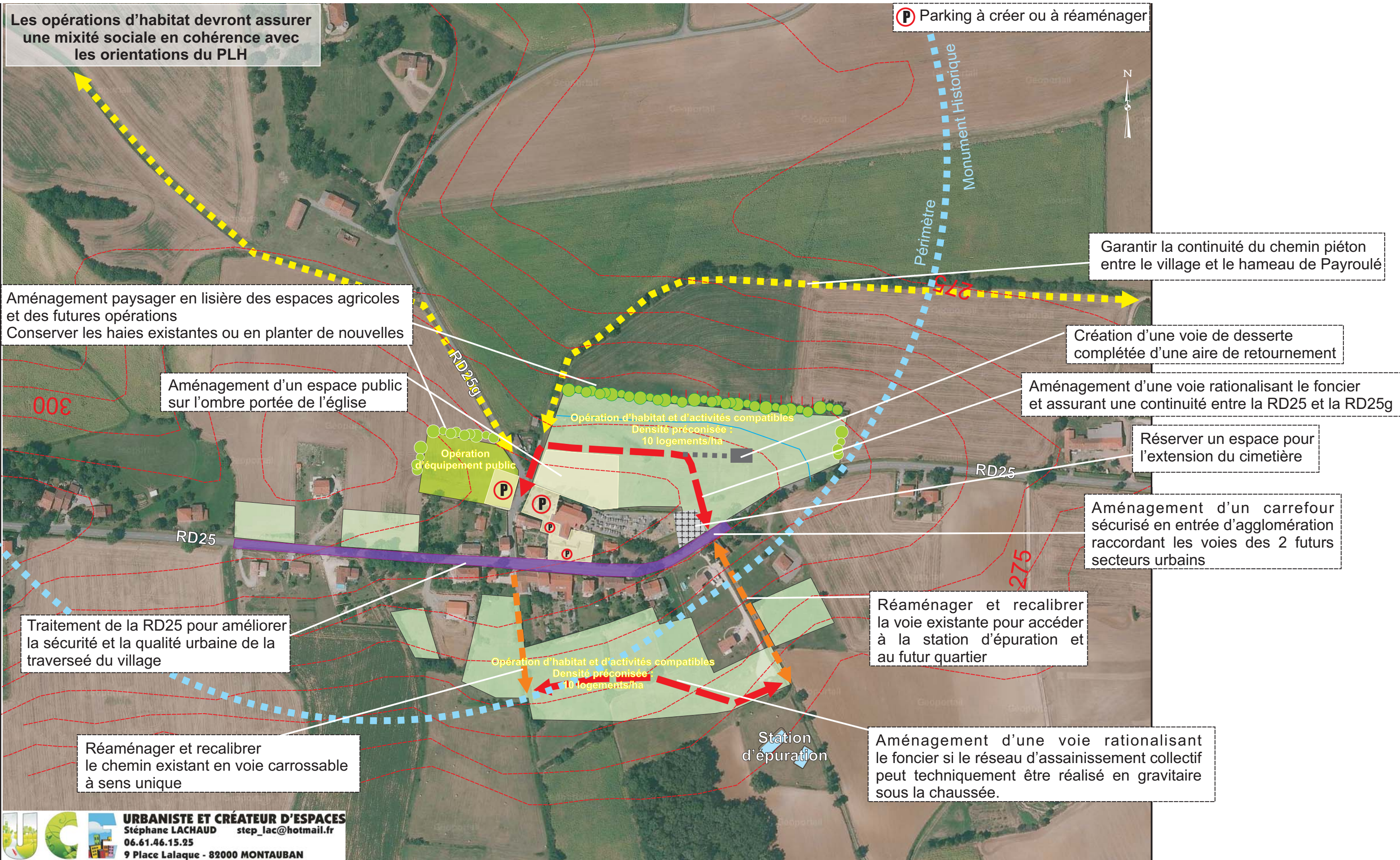
La commune de Castagnac a souhaité préciser dans son document de planification les orientations d'aménagement portant sur plusieurs secteurs identifiés comme stratégiques en termes de développement.

L'objectif de ces schémas est de définir une organisation et un aménagement des futurs quartiers communaux.

Les orientations précisées ci-dessous comprennent les principes de création et d'implantation de voirie, de déclinaison des densités bâties, d'aménagement paysager.

PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE CASTAGNAC

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION-VILLAGE DE CASTAGNAC



Mixité urbaine des formes de logements



Exemple de maison individuelle sur lot libre

Maison en R+1 pouvant s'implanter sur une des 2 limites séparatives. Les maisons ne sont pas accolées.

Le bâtiment principal ou le garage marquent l'alignement afin de créer un paysager de rue.

L'implantation des constructions peut être modulable afin de bénéficier de jardins au sud

La densité urbaine est d'environ 10 logements/ha



Exemple d'habitat en bande

Maison de ville en R+1 accolée par le garage ou le bâtiment principal.

L'implantation des constructions est proche de la rue mais elle peut être différente afin de bénéficier des jardins au sud

La densité urbaine est d'environ 10-15 logements/ha



Exemple d'habitat intermédiaire

Maison jumelée ou superposée en R+1 et avec garage.

Chaque logement dispose d'un jardin/terrasse, d'un garage et d'une entrée privative

La densité urbaine est d'environ 25-50 logements/ha

RECOMMANDATIONS

Accès au terrain, position du garage et orientation du bâti

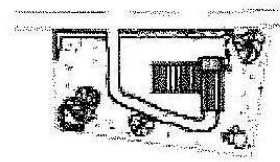
L'implantation de la maison sur le terrain doit privilégier un accès le plus direct possible au garage et une bonne orientation du bâti par rapport à la voie et à l'environnement.

Dans la majorité des cas, le faîtage des constructions est parallèle à la voie.

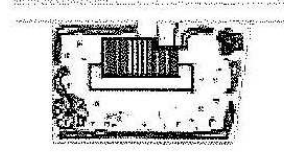
Quelques exceptions :

- si l'architecture traditionnelle locale a une autre implantation
- si un parti architectural fort le justifie

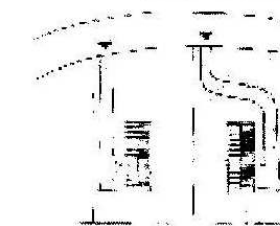
NON Car emprise trop importante du passage des véhicules



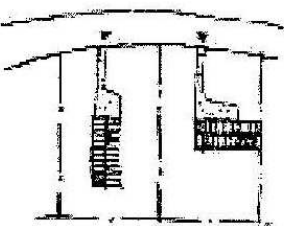
OUI Car accès direct au garage



NON Car emprise trop importante du passage des véhicules.



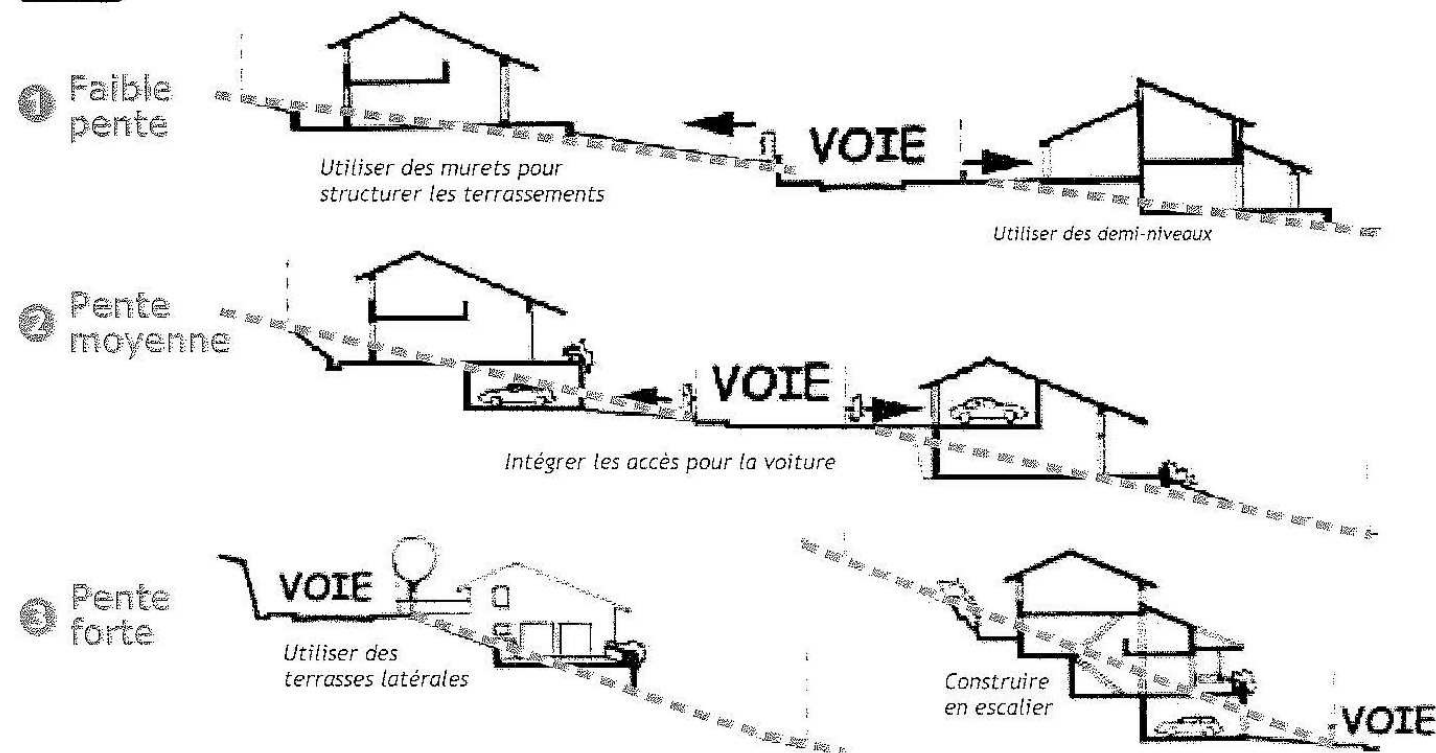
OUI l'accès au garage est direct.



Adaptation des volumes au terrain en pente

La nature de la pente et le positionnement des accès par rapport aux voies vont conditionner l'ensemble du projet.

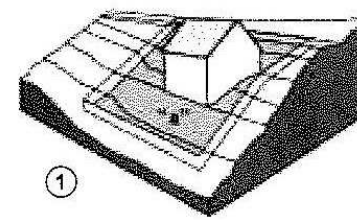
OUI Quelques solutions adaptées aux différents types de pente



Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

- 1- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
- 3- le sens du faîtage par rapport à la pente.

Adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain

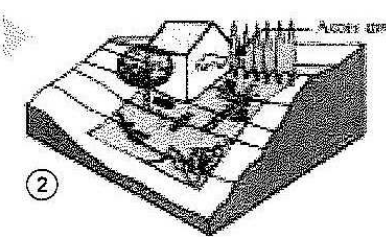


Dans cet exemple, le positionnement de la maison ne montre pas comment seront traités les accès au garage par rapport à la voie, le stationnement, etc.

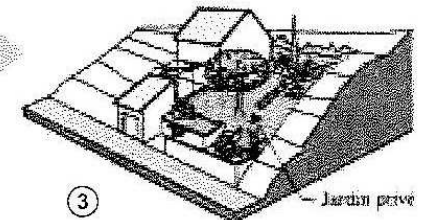
Une réflexion globale est nécessaire et ce d'autant plus que la pente est importante, car les dénivelés à franchir engendreront des voies très importantes.

OUI Les schémas 2,3 et 4 ont intégré ces données et apportent des solutions satisfaisantes

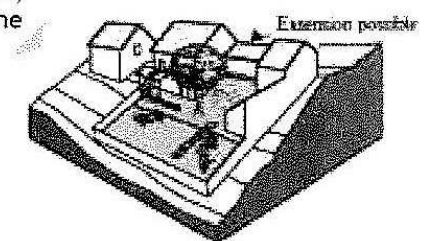
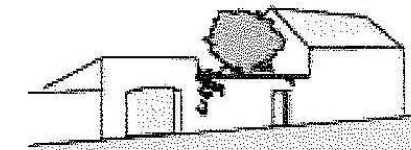
Soit le garage est intégré à la construction, de plain-pied avec la voie. Auquel cas la conception de la maison devra être adaptée



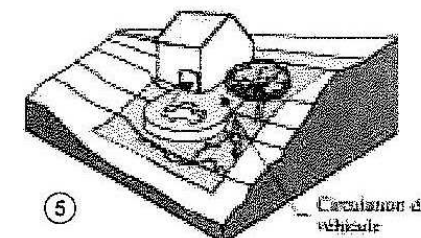
Soit il est séparé de la maison, mais il participe à la construction de la limite de propriété, en escalier... (ex.3)



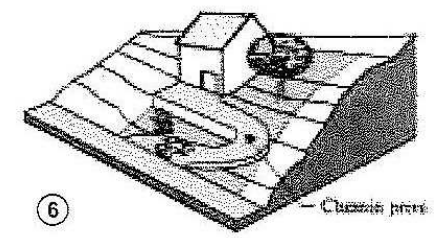
...ou en linéaire (ex.4) participant à la façade urbaine



NON Les schémas 5 et 6 n'apportent pas de solution satisfaisante



La mauvaise position du garage va engendrer une voie importante du fait du dénivelé à franchir qui, en plus d'être onéreuse, va grever le jardin et l'intégration paysagère de l'ensemble (ex.5 et 6)

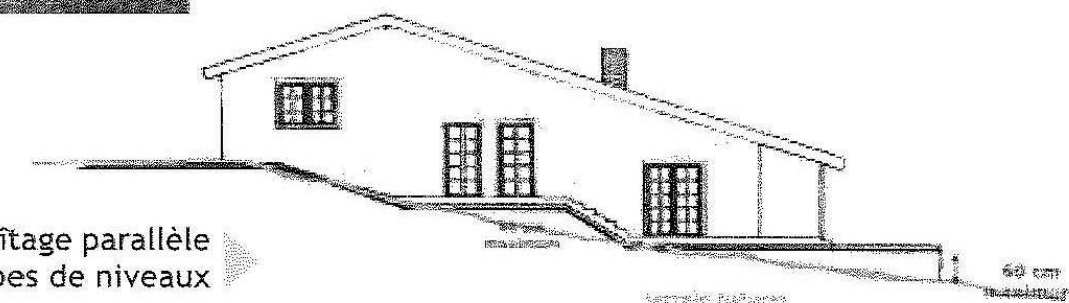


Exemples



Faîtage perpendiculaire aux courbes de niveaux

Dans la majorité des cas, le faîtage des constructions est parallèle aux courbes de niveaux. Il peut y avoir des exceptions, si un parti architectural fort le justifie, comme cette maison construite en partie sur pilotis.



Faîtage parallèle aux courbes de niveaux

Source : CAUE 81

PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE CASTAGNAC

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION-PAYROULE

Légende

-  Développement urbain à vocation d'habitat, d'équipement et d'activité compatible
 -  Friche industrielle (briqueterie) à reconvertir
Des études de sols et une dépollution probable du site doivent être menées avant toute réutilisation
 -  Trame verte et bleue à préserver et à valoriser
 -  Voies existantes à retracer et recalibrer pour les cheminement doux
 -  Principe de voies nouvelles à créer
 -  Accès à réaliser pour desservir les futures opérations
L'accès à la RD25 devra présenter l'ensemble des obligations en matière de sécurité et de visibilité
 -  Chemin piéton
 -  Sens de circulation
- 0m 50 100
- N

