



PLAN LOCAL D'URBANISME – COMMUNE DE CAUBIAC



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

1ERE MODIFICATION

5

Cahier des OAP

Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
montauban@urbactis.eu

Agence de BOULOC

16 Rue Jean Jaurès
31620 BOULOC
boulloc@urbactis.eu

Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
grenade@urbactis.eu

05 63 66 44 22
Numéro unique
www.urbactis.eu

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 23/01/2025

Dossier n°230107

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE.....	3
LOCALISATION DES ZONES SOUMISES A UNE OAP.....	6
OAP 1 :	7
OAP 2	12
OAP 3 :	18

PREAMBULE

En application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui *« 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. »*

Les orientations concernent le territoire de projet dans lequel des actions et opérations d'aménagement déjà engagées ou à venir. Les OAP du PLU se présentent sous forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un document graphique qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement. Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs.

Selon l'article L.151-7 du Code l'urbanisme :

« 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. »

Les principes seront alors à affiner lors de l'étude de faisabilité et plus détaillés. Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations définies dans les fiches ci-jointes et d'autre part, conformes aux dispositions réglementaires du PLU.

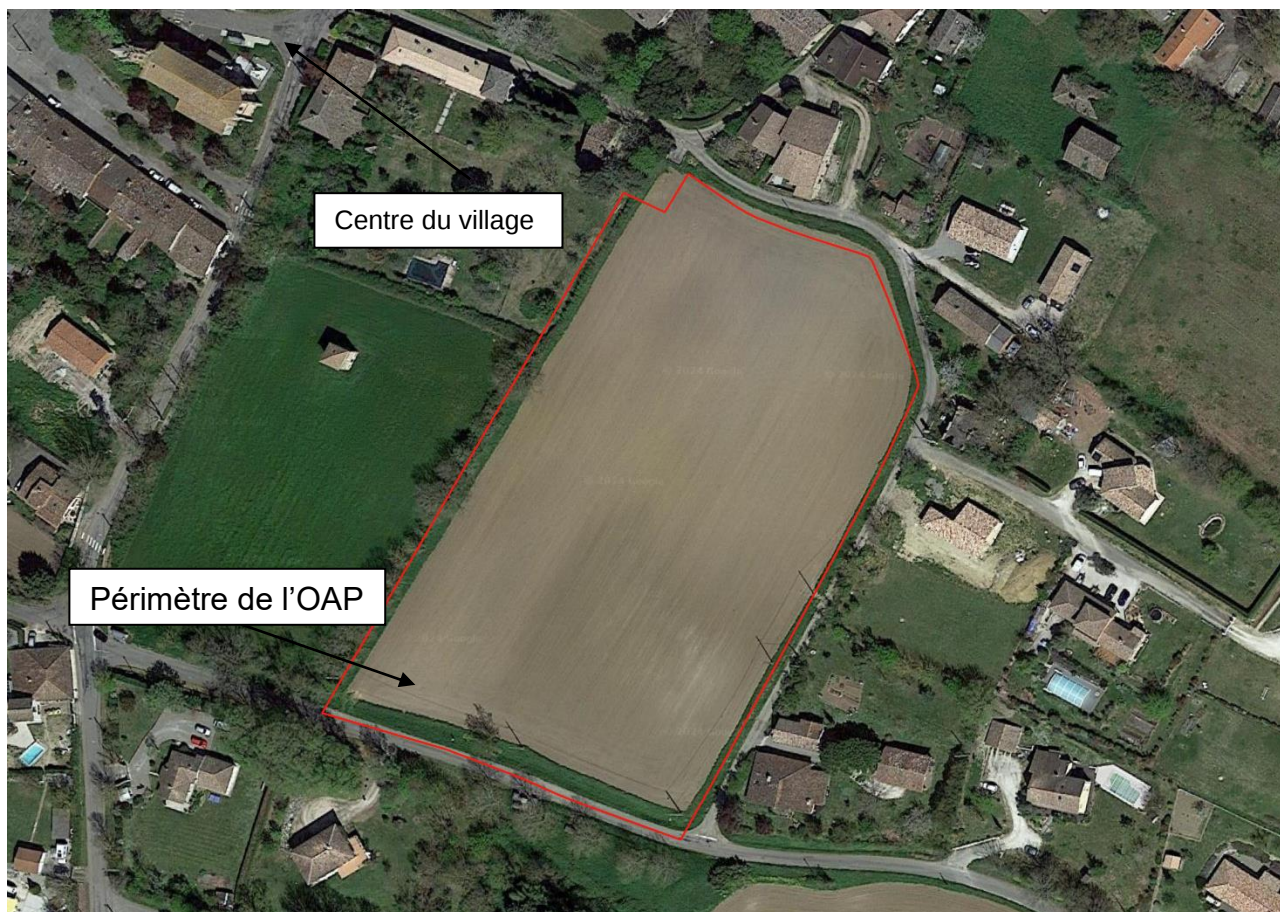
Enfin conformément à la réglementation, un échancier est mis en place pour l'urbanisation des différentes OAP de la commune.

- L'OAP n°3 ne pourra être aménagée d'une part qu'après modification du PLU pour ouvrir la zone à l'urbanisation et d'autre part qu'après l'aménagement effectif et complet des deux autres OAP de la commune.
- Les OAP n°1 et n°2 peuvent être aménagées dès l'approbation du PLU. Cependant, dès qu'une autorisation d'urbanisme est obtenue sur l'une des OAP l'autre devra attendre que la commercialisation de 50% des lots de la première soit réalisée pour à son tour être aménageable.

LOCALISATION DES ZONES SOUMISES A UNE OAP

OAP 1 :

La zone soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU de Caubiac est localisée à proximité du cœur de la zone urbaine, à l'est du centre du village. Le site est facilement accessible par la D89 au sud du périmètre.



DESCRIPTION ET ENJEUX DU SITE

Le site offre une surface d'environ 1,68 ha au total, destinée à de l'habitat. Le secteur se trouve inséré entre à l'ouest, le centre-bourg et à l'Est un lotissement caractérisé par des tailles de parcelles entre 800 et 2500m² environ.

Un pigeonnier est localisé à l'ouest de la zone et à l'extérieure du périmètre de l'OAP, ce dernier confère un intérêt patrimonial indéniable à ce secteur.

Le site est configuré en pente de raideur moyenne, du Nord vers le Sud. L'OAP se trouve sur des parcelles actuellement cultivées.

La pente des talus est très prononcée, il faudra donc de fait prévoir des aménagements spécifiques pour la création d'un accès piéton ou voirie comme un décaissement. Il conviendra également de prévoir l'écoulement des eaux.

Une haie sépare le périmètre de l'OAP avec l'espace du pigeonnier. Il conviendrait de la conserver en tant qu'espace vert d'intérêt.

Des candélabres sont déjà présents aux alentours de cette OAP ; la zone est donc supposée être aisément reliable à l'éclairage public. Les zones de collecte de déchets et du verre sont déjà présentes sur place, sur la route au Sud de l'OAP et sur la route au Nord de celle-ci.

Emplacement des prises de vue



Descriptif visuel du site



P1 - Vue depuis le Sud-Ouest de la haie mitoyenne donnant sur la partie cultivée (luzerne) de l'OAP



P2 - Vue sur le pigeonnier et ses abords, situés à proximité immédiate de l'OAP

CLASSEMENT SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE : AU**SURFACE TOTALE DU SITE : 1,68 ha**

NOMBRE DE LOTS/LOGEMENTS : L'opération pourra comprendre un découpage en 9 logements par ha minimum. Sur chaque lot il est attendu un pourcentage d'espace vert de 30% minimum par rapport à la surface de chaque lot compte tenu du caractère avoisinant et paysager de la zone et afin de privilégier l'écosystème créé par l'allée composée des grands chênes et feuillus présents sur le périmètre de l'OAP.

MODALITES OPERATOIRES : Cette OAP fait l'objet d'une seule opération d'aménagement.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT**PRINCIPES GENERAUX ET INSERTION PAYSAGERE :**

Un alignement d'arbres en bord de voie viendra compenser la suppression des haies entre les parcelles constitutives de l'opération. Les essences devront être variées afin d'éviter les risques de maladie, et issues de la palette végétale locale.

Une haie champêtre sera plantée en limite Est de la zone. Cette haie devra comporter des essences similaires à celles présentes dans les autres haies de la zone, afin d'en être indifférenciable et de s'intégrer parfaitement dans le paysage.

VOIRIE, LIAISONS DOUCES ET STATIONNEMENT :

Un raccordement piéton devra être créé sur les voies publiques au nord de la zone pour se raccorder au village. Pour répondre à des impératifs de fonctionnalité, la liaison douce devra être de 4m minimum de large.

L'opération devra respecter la typologie d'implantation de la voirie. Les entrées et sortie de carrefour devront être aménagées.

Le **réseau viaire** devra se raccorder au sud de la zone comme le schéma ci-dessous.

FORMES URBAINES ET ENJEUX ARCHITECTURAUX

La typologie urbaine attendue est du R+1.

Pour répondre à l'enjeu d'intégration urbaine de qualité, les bâtis devront être implantés prioritairement dans l'espace défini à ce titre et reporté sur le schéma d'aménagement ci-après.

RESEAUX DIVERS :

Les divers réseaux semblent exister aux alentours de l'opération. Néanmoins si des adaptations importantes sont nécessaires, l'opération pourrait faire l'objet d'une taxe d'aménagement majorée.

Deux points de collecte des déchets se trouvent à proximité, l'un au sud sur la D89 et l'autre au nord au croisement du Tour d'Enmartin et de l'Allée du Soulelhan. Cela semble suffisant pour cette OAP.

La gestion des eaux de pluie devra se réaliser à la parcelle.

Le réseau d'adduction en eau potable passe au nord et à l'est du périmètre de l'OAP au niveau de la rue du Tour d'Enmartin et de l'Allée du Soulelhan. Concernant l'électricité, le réseau passe à l'est et au sud du périmètre de l'OAP au niveau de l'Allée du Soulelhan et

de la Route de Thil (D89). L'ensemble des réseaux est mis en annexes du dossier de PLU.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



Périmètre de l'OAP



Espace à privilégier pour l'implantation des habitations



Accès routier à créer



Connexion piétonne vers le centre-bourg



Espace de pleine terre ou aménagement paysager à réaliser



Aménagement paysager linéaire à réaliser



Haie à créer



Haie champêtre à conserver



Carrefour à aménager

OAP 2

La zone soumise à orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU de Caubiac se situe au Nord Est du centre du village.

La zone est desservie par le chemin Enmartin au Sud du site et la RD42A à l'Ouest.



DESCRIPTION ET ENJEUX DU SITE

Le site offre une surface d'environ 2,4ha au total, destiné à de l'habitat. Le secteur se trouve inséré sur une parcelle agricole, entre quelques maisons au nord et au sud.

La pente est moyenne voire parfois forte et s'oriente du Sud vers le Nord. L'OAP est bordée au sud par le chemin Enmartin et à l'ouest par la D42A.

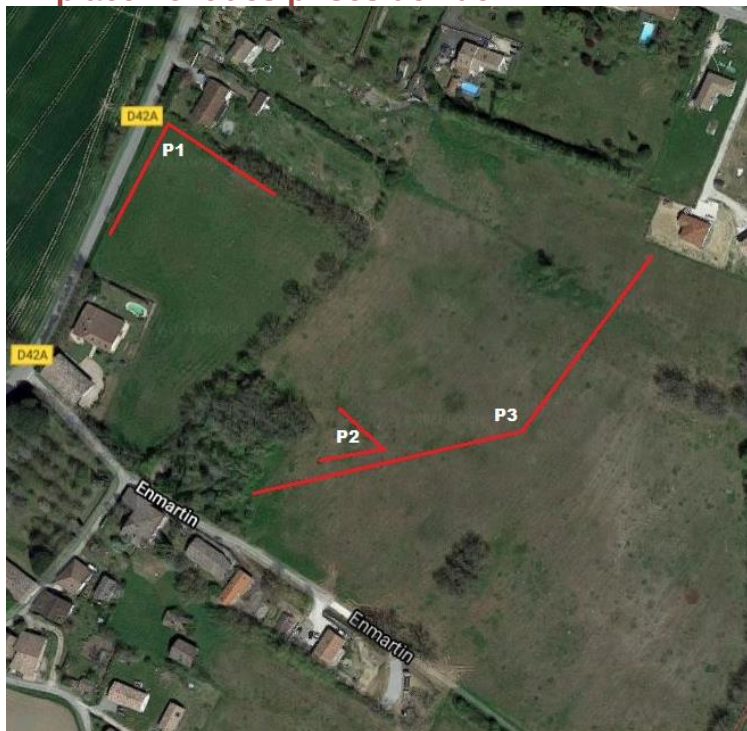
On retrouve au sud de la zone une zone boisée assez dense qui se prolonge par une haie fine parsemée de chênes imposants. Ces éléments paysagers doivent être préservés au maximum, c'est pourquoi la haie sera maintenue le long de la future route, seulement ponctuellement interrompue par des accès aux maisons situées de l'autre côté. Le bois sera lui entièrement préservé et valorisé afin de devenir un espace naturel de loisirs.

Une autre haie devrait être plantée sur toute la bordure Est, et un alignement d'arbres à l'Ouest, pour protéger des nuisances sonores.

Sur la partie à l'Ouest de la haie, la pente pourrait en faire un endroit idéal pour l'aménagement d'un bassin de rétention. Cela sera vu lors de l'élaboration du dossier loi sur l'eau qui sera nécessaire à l'autorisation de l'opération d'aménagement.

Au Nord-Est de la haie se trouve un poulailler qui pourrait causer un risque de nuisances sonores.

Emplacement des prises de vue



Descriptif visuel du site



P1 - Vue depuis le Nord-Ouest de l'OAP, contre la D42A



P2 - Zone boisée au Sud-Ouest de l'OAP



P3 - Vue large de la partie Est et de la zone boisée de l'OAP

CLASSEMENT SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE : AU

SURFACE TOTALE DU SITE : 2,4 ha

NOMBRE DE LOTS/LOGEMENTS : L'opération pourra comprendre un découpage en 8 logements par ha minimum. Sur chaque lot il est attendu un pourcentage d'espace vert de 30% minimum par rapport à la surface de chaque lot compte tenu du caractère avoisinant et paysager de la zone.

MODALITES OPERATOIRES : Cette OAP fait l'objet d'une seule opération d'aménagement.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PRINCIPES GENERAUX ET INSERTION PAYSAGERE :

Un alignement d'arbres sera planté aux abords de la route départementale. Cela permettra de compenser les suppressions de végétation nécessaires pour la réalisation de l'opération. Une marge de recul de 5m sera imposée pour pouvoir planter ces arbres. L'enjeu est aussi de protéger les habitations de l'ambiance sonore de la route départementale. Cette marge de recul et les plantations qui lui sont liées pourront être réalisées au sein des lots privés à venir. Dans ce cas, le règlement du lotissement et/ou le cahier des charges devra permettre de préserver cette haie à l'issue des travaux.

Une haie à la périphérie Est de la zone devra être plantée. Cette haie devra comporter des essences similaires à celles présentes dans les autres haies de la zone, afin d'en être indifférenciable et de s'intégrer parfaitement dans le paysage.

Au sein du périmètre de cette OAP se trouvent un bois et une haie qui seront préservés et valorisés.

Conformément au règlement graphique **des espaces tampons devront être maintenus** entre le projet et les espaces bâtis déjà existant dans le secteur de manière à garantir la meilleure insertion possible du projet avec son environnement direct et préserver le paysage.

A l'image des autres lotissements de la commune, il est recherché une densité intermédiaire du bâti, les lots devront ainsi avoir une superficie comprise entre 600m² minimum et 1000 m² maximum.

VOIRIE, LIAISONS DOUCES ET STATIONNEMENT :

Deux voies internes permettront de desservir l'OAP. Elles seront raccordées au chemin Enmartin et à la RD42A.

Des voies douces devront être créées en parallèle des voies internes pour permettre aux habitants de rejoindre le centre du village.

Pour répondre à l'enjeu d'intégration urbaine de qualité, les bâtis devront être implantés prioritairement dans l'espace défini à ce titre et reporté sur le schéma d'aménagement ci-après.

La rue Enmartin permettant l'accès au centre du village sera élargie selon la mairie, permettant de sécuriser cet accès.

Un espace pourra être maintenu en pleine terre pour permettre la réalisation d'un bassin de rétention paysager au nord-est du périmètre ; endroit le plus propice pour réaliser cet aménagement d'un point de vue topographique et hydrographique.

FORMES URBAINES ET ENJEUX ARCHITECTURAUX

La typologie urbaine attendue est du R+1 maximum.

Pour répondre à l'enjeu d'intégration urbaine de qualité, les bâtis devront être implantés prioritairement dans l'espace défini à ce titre et reporté sur le schéma d'aménagement ci-après.

RESEAUX DIVERS :

Située dans la continuité du village, dans un espace libre le séparant d'un groupement important d'habitations, on peut supposer que le secteur est très bien desservi par les différents réseaux.

Le point de collecte des déchets le plus proche se situe sur la D42A à l'entrée du cimetière. Il se situe à 180m soit 2 minutes à pied de l'entrée de la zone à aménager. Néanmoins le cheminement n'est pas sécurisé. Il paraît donc utile d'installer un nouveau point de collecte en entrée de zone ou bien au cœur de l'OAP.

Aucun rejet ne sera autorisé en direction du domaine public routier et notamment en direction du fossé de la RD42A.

Le réseau électrique passe au droit de la RD42A de même que le réseau d'adduction en eau potable. Ce dernier passe également au sud du périmètre de l'OAP au niveau de la rue d'Enmartin. L'ensemble des réseaux est mis en annexes du dossier du PLU.

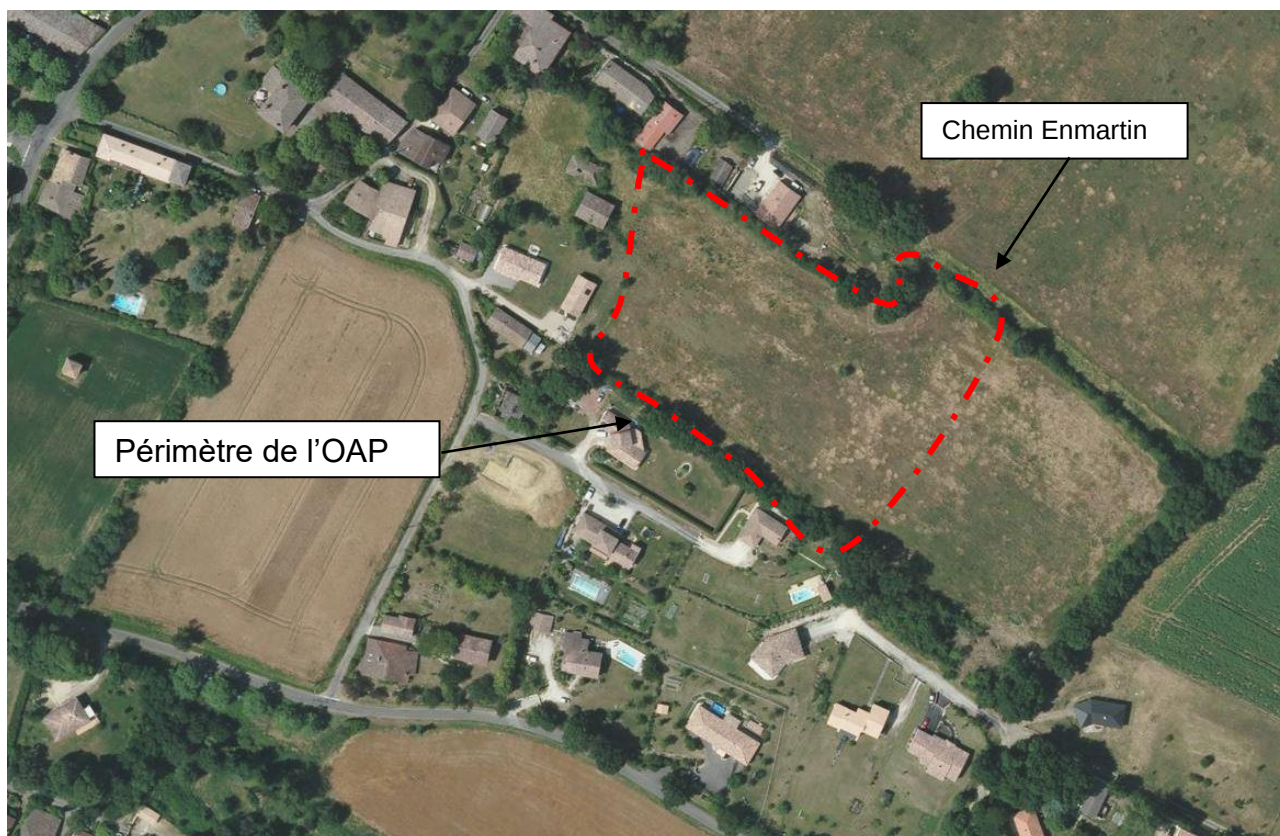
SCHEMA D'AMENAGEMENT



OAP 3 :

La zone soumise aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU de Caubiac se situe au Nord Est du centre du village.

La zone est desservie par le chemin Enmartin au nord du site.



DESCRIPTION ET ENJEUX DU SITE

Le site offre une surface d'environ 1,46 ha au total, destiné à de l'habitat. Le secteur se trouve inséré entre quelques maisons au nord, une parcelle agricole à l'Est et un lotissement au Sud caractérisé par des tailles de parcelles entre 800 et 2500m² environ.

La surface du site est plutôt plane, mais une pente est néanmoins sensible d'Ouest en Est.

On retrouve aujourd'hui une bande tondue de 5 mètres depuis la bordure Nord. Au Nord-Ouest se trouve une grange en ruine. La bordure Est sera plantée d'une haie champêtre afin de séparer les maisons des champs alentours.

Relier le site à l'éclairage public pourrait s'avérer compliqué : en effet, le chemin d'accès ne possède pas de candélabres, on peut donc supposer que le réseau n'est pas présent à proximité. Concernant les autres réseaux, la présence d'habitations à proximité immédiate laisse présager de leur présence. Leur dimensionnement reste toutefois à vérifier. Un bassin de rétention pourrait également être requis. Néanmoins son éventuelle localisation et taille ne pourront être définies que lors de l'élaboration du dossier « loi sur l'eau » qui sera nécessaire à l'autorisation de l'opération.

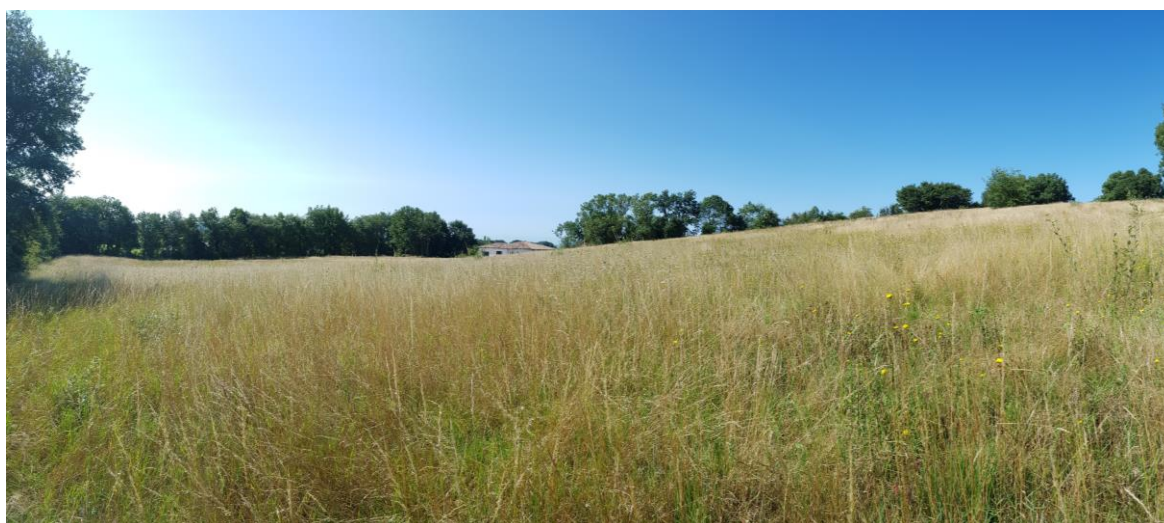
Emplacement des prises de vue



Descriptif visuel du site



P1 - Vue depuis la fin du chemin d'accès



P2 - Vue depuis la limite Est de l'OAP



P3 - Vue depuis la fin du chemin d'accès



P4 - Vue depuis la limite Nord-Ouest



P5 - Vue panoramique depuis la limite Ouest de l'OAP

CLASSEMENT SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE : AU2

SURFACE TOTALE DU SITE : 1,46 ha

NOMBRE DE LOTS/LOGEMENTS : L'opération pourra comprendre un découpage en 7 logements par ha minimum. Sur chaque lot il est attendu un pourcentage d'espace vert de 30% minimum par rapport à la surface de chaque lot compte tenu du caractère avoisinant et paysager de la zone.

MODALITES OPERATOIRES : Cette OAP fait l'objet d'une seule opération d'aménagement.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PRINCIPES GENERAUX ET INSERTION PAYSAGERE :

Une haie champêtre sera plantée en limite Est de la zone qui permettra de faire une séparation entre la parcelle agricole et les habitations. Cette haie devra comporter des essences similaires à celles présentes dans les autres haies de la zone, afin d'en être indifférenciable et de s'intégrer parfaitement dans le paysage.

Les alignements d'arbres au Nord et au sud de la zone devront être conservés.

VOIRIE, LIAISONS DOUCES ET STATIONNEMENT :

Le **réseau viaire** devra se raccorder au nord, sur le chemin Enmartin comme le schéma ci-dessous. Le carrefour devra être aménagé et sécurisé.

Pour répondre à l'enjeu d'intégration urbaine de qualité, les bâtis devront être implantés prioritairement dans d'espace défini à ce titre et reporté sur le schéma d'aménagement ci-après.

Une sécurisation de l'accès pour les piétons serait souhaitable afin d'inciter à l'accès au centre du village et de favoriser ce mode de déplacement.

RESEAUX DIVERS :

Le point de collecte des déchets le plus proche se trouve à 350m soit 4 minutes à pied de l'entrée de la zone, au croisement du Tour d'Enmartin et de l'Allée du Soulehan. Cela semble trop éloigné de l'OAP pour remplir entièrement son rôle, c'est pourquoi il est préconisé d'installer une zone de collecte des déchets en entrée de la zone d'aménagement.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



Périmètre de l'OAP



Espace préférentiel pour l'implantation du bâti principal

Aménagements liés aux déplacements



Voie de desserte



Aménagement de carrefour

Aménagements paysagers



Alignement d'arbres à créer



Alignement d'arbres à préserver