

HAUTE-GARONNE CIERP-GAUD

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

Cabinet d'urbanisme

AMENA-Etudes

06 82 05 00 64
vzerbib1@gmail.com

1^{ère} MODIFICATION SIMPLIFIEE

Arrêté le :

Approuvé le :

Exécutoire le :

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3

CADRE JURIDIQUE	P.3
LA NATURE ET LA PORTÉE DES OAP	P.4
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT	P.5
LES TYPES D'HABITAT PROPOSÉS PAR LES OAP	P.7
LES PÉRIMÈTRES D'ÉTUDE	P.8
<i>OAP n°1 : SECTEUR AU DIT « DE CAUBERO »</i>	<i>P.9</i>
<i>OAP n°2 : SECTEUR AU DIT « DU CHÂTEAU »</i>	<i>P.12</i>
<i>OAP n°3 : SECTEUR UBα « SACOUMETTE »</i>	<i>P.15</i>
<i>OAP n°4 : SECTEUR UB « RUE DU PIC DU GAR »</i>	<i>P.18</i>

EXTRAITS DES ARTICLES L. 151-6 ET L. 151-7 DU CODE DE L'URBANISME

« 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.** »

« 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 **échancier 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 NATURE ET LA PORTÉE DES OAP

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, les orientations d'aménagement sont un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement et les annexes. Ces orientations d'aménagement sont devenues Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suite à la loi Grenelle 2.

La réalisation d'OAP est un des préalables obligatoire à l'ouverture des zones à urbaniser.

Les OAP peuvent, par quartier ou par secteur, définir les orientations mentionnées à l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme (*cf. page suivante*).

Elles permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

En lien avec le PADD et le règlement, les OAP sont l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

Principe de compatibilité

Contrairement au PADD, la loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003 a rendu les Orientations d'Aménagement et de Programmation opposables au permis de construire.

Les opérations de construction ou d'aménagement réalisées dans les secteurs couverts par une OAP devront donc être compatibles avec les orientations définies.

Les règles et principes institués dans les OAP complètent et remplacent parfois les règles générales du règlement du PLU.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

Qualité des opérations

- Avoir un haut niveau d'exigence en matière de qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère aussi bien en termes de développement durable (respecter les logiques environnementales et climatiques), d'image (esthétique urbaine) que d'usage (commodité, confort et sécurité).
- Bien traiter le rapport à la rue et à l'espace public, en limitant la constitution de murs pleins et en renforçant la présence du végétal par des alignements d'arbres et espaces plantés diversifiés.
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des surfaces, notamment par une emprise limitée de la voirie et le choix de matériaux perméables pour les espaces associés (aire de stationnements, cheminements piétons, espaces communs, etc.).
- Intégrer la nouvelle problématique sanitaire liée à la prolifération d'espèces végétales à pollen très allergisant comme les ambrosies dans les travaux d'aménagement (ex : végétalisation rapide des terres nues, entretien des espaces verts des zones de chantier) et en diversifiant les espèces végétales dans l'aménagement de haies afin de contribuer à améliorer la santé des populations sensibles à certains pollens.
- Intégrer la nouvelle problématique sanitaire liée à la prolifération du moustique-tigre, notamment dans la gestion des eaux pluviales (éviter la rétention et la stagnation des eaux pouvant être à l'origine de cette prolifération).

Aménagement paysager

- L'aménagement des espaces verts devra remplir les critères suivants :
 - L'espace doit être traité en jardin planté d'arbres, arbustes et massifs avec une densité végétale significative,
 - Les haies libres ou champêtres (mélange essences caduques et persistantes, de préférence locales) seront privilégiées. Les haies mono-spécifiques, le recours à des espèces invasives et/ou allergisantes sont à éviter absolument,
 - Les espaces verts seront conçus pour être facilement entretenus, économes en eau et bien se maintenir dans le temps,
 - Les solutions de traitement des eaux pluviales pourront y être intégrées.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

Caractéristiques des logements

- La diversité des formes urbaines et des typologies d'habitat sera prévue (*prévoir si possible une offre en petits logements, de l'accession privée et sociale, du locatif privé ou conventionné*) pour favoriser la diversité sociale et générationnelle.

Aménagements des voiries

- Les voies seront adaptées aux caractéristiques de l'opération et à la circulation générale que celle-ci pourrait supporter.
- Toutes les voiries créées devront permettre une circulation des modes doux dans des conditions confortables, agréables et sécurisées.
- Il est recommandé d'aménager de façon simple et économique les accotements de voirie ainsi que les cheminements doux internes aux opérations. Un traitement de surface conservant un aspect rural à l'opération et permettant de limiter l'imperméabilisation des sols sera privilégié (grave enherbée par exemple).

Principe de traitement des eaux pluviales

- Des dispositifs de collecte et traitement des eaux pluviales conforme à la réglementation en vigueur seront prévus.
- Le dimensionnement des ouvrages sera à déterminer après calcul du volume des eaux à traiter sur le site.

LES TYPES D'HABITAT PROPOSÉS PAR LES OAP

Afin de diversifier les formes urbaines, les orientations d'aménagement distinguent différents types d'habitat :

Habitat collectif :

- Tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts **desservis par des parties communes bâties** (*article R*111-18 du Code de la construction et de l'habitation*). Ces constructions ont **en commun** un accès, des espaces de circulation, éventuellement des espaces partagés comme un jardin, des locaux vélos ou des parkings.
- **Habitat intermédiaire** : groupement d'habitations contiguës et/ou superposées possédant chacune un **accès individuel**, éventuellement un espace extérieur privatif (*d'après circulaire de la direction de la construction 9 août 1974*). Les parties communes sont réduites et les stationnements mutualisés. Les espaces verts privatifs peuvent être déconnectés du logement.

Habitat groupé : maisons en bande ou jumelles (implantations en continuité ou semi continuité)

Habitat individuel de type pavillonnaire implanté sur lots libres.

Sauf indications contraires, les OAP peuvent mélanger les différentes morphologies.



Les OAP sont numérotées selon une logique Nord/Sud.

- **Secteur 1 - Zone AU « de Caubéro »** portant sur un ensemble parcellaire d'une surface de 1,28 ha, inséré au cœur du quartier de Caubéro, non raccordable au réseau public d'assainissement.
- **Secteur 2 - Zone AU « du Château »** d'une surface de 0,58 ha, situé en continuité du quartier « La Grande Côte », en contrebas de la rue du Docteur Huguet (RD 125b). Ce secteur est raccordable au réseau public d'assainissement.
- **Secteur 3 - Secteur UBa « Sacoumette »** d'une surface de 0,46 ha au cœur du quartier Hourcan.
- **Secteur 4 - Secteur UBa « du Pic du Gar »** d'une surface de 0,84 ha au cœur du quartier Hourcan.

OAP n°1 : ZONE AU « DE CAUBERO » – LE SITE

2 accès existants :

- Chemin Caubère
- Avenue de Rouziet – D 125b

Rideau végétal à conserver au sud



Vue du secteur Est depuis l'entrée de la parcelle n°1735



Vue du secteur Est depuis l'Avenue de Rouziet
Rideau végétal dense à conserver

Vue panoramique du secteur Ouest depuis le chemin de Caubère



Ouverture à l'urbanisation : à partir de 2031.

L'urbanisation de cette zone devra respecter les prescriptions et interdictions du PPRn annexé au dossier de PLU.

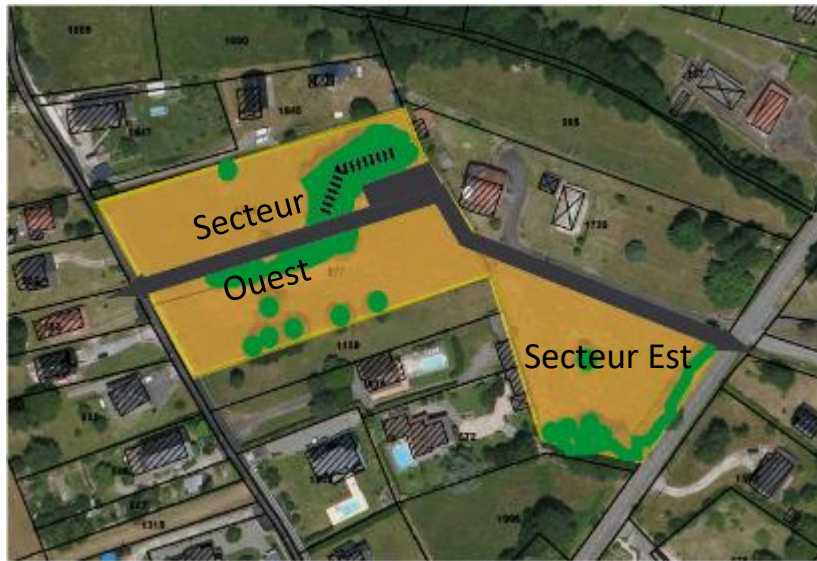
Les constructions ne seront pas raccordables au réseau public d'assainissement : en conséquence, il conviendra de déterminer les filières d'assainissement non collectif à mettre en place ainsi que la possibilité de rejeter les effluents traités dans un ruisseau. La présence de cet exutoire est indispensable afin de prévenir toute pollution environnementale.



Terrain d'une superficie de 1,28 ha pour la création de 8 logements maximum afin de ne pas trop densifier cette zone située en zone BT1 et 2 du PPRn

Possibilité de réaliser deux opérations d'aménagement d'ensemble :

- Secteur Ouest (5 logements)
- Secteur Est (3 logements maximum).



Accès et voirie de desserte :

- deux accès véhicule :
 - à l'ouest du secteur depuis le chemin de *Caubère*
 - à l'est depuis l'avenue de *Rouziat*.
- une voie de desserte traversant et à double sens de circulation. Une plateforme de retournement provisoire et une attente de voirie devront être réalisées si les deux opérations ne sont pas réalisées de façon simultanée.



Parking éco-aménagé, mutualisé et voirie de desserte



Un secteur d'habitation pour 8 logements

Les bâtiments seront disposés sur le terrain selon un plan d'implantation d'ensemble harmonieux tenant compte de la topographie, de l'orientation à privilégier (bioclimatisme, respect de l'intimité)
Elles seront conçues en tenant compte de la localisation en zone bleue du PPRI.



Conservation des haies, des arbres isolés et des murets de pierre

Conservation de surfaces de prairie le long des haies et boisements existants



Conservation des murets en pierre

OAP n°2 : ZONE AU « DU CHÂTEAU » – LE SITE



Accès unique de l'opération au nord rue du Dr Huguet (RD 125b)



Muret en pierre à conserver le long de la rue du Dr Huguet



Vue panoramique du secteur depuis le sud – secteur bordé d'arbres à conserver

OAP n°2 : ZONE AU « DU CHÂTEAU »

Ouverture à l'urbanisation : dès l'ouverture du chantier de l'OAP de Sacoumette

Terrain d'une superficie de 0,58 ha pour la création d'au moins 6 logements sur la base de un ou deux petits bâtiments collectifs.

Une opération d'aménagement d'ensemble est obligatoire.



OAP n°2 : ZONE AU « DU CHÂTEAU » – LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



Accès : un seul accès véhicule au nord du secteur sur la rue du *docteur Huguet*. Voirie doublée par des circulations douces.



Un secteur d'habitations comprenant 1 ou 2 petits bâtiments collectifs.

- Collectifs de petite taille (hauteur maximum R+1+combles).
- Les bâtiments seront disposés sur le terrain selon un plan d'implantation d'ensemble harmonieux tenant compte de la topographie, de l'orientation à privilégier (bioclimatisme, respect de l'intimité).



Parking éco-aménagé, mutualisé et voirie de desserte



Maintien de la prairie en bordure forestière et en frange ouest. Création d'une frange arborée le long de la rue du Dr Huguet (intégration paysagère et masque anti-bruit) et conservation de tous les boisements existants.



Jardins privatifs associés aux logements : secteur découpé en parcelles permettant de donner un espace extérieur privatif à chaque logement.

OAP n°3 : SECTEUR UBa « SACOUMETTE » - LE SITE



Vues panoramiques du secteur Ouest depuis l'avenue de la Gare



Ouverture à l'urbanisation : dès l'approbation du PLU



Terrain d'une superficie de 0,46 ha dont 0,37 ha constructible (zone *non aedificandi* sous la ligne moyenne tension) pour la création d'au moins 8 logements sous forme de petits bâtiments collectifs.

Dérogation : dans le cas où aucun aménageur ne serait en mesure de réaliser ce programme de logements à court ou moyen termes, il sera possible de créer une opération d'ensemble (maisons individuelles ou jumelles) d'un minimum de 4 logements sous réserve du respect des principes de l'OAP.

Une opération d'aménagement d'ensemble est obligatoire.

OAP n°3 : SECTEUR UBa « SACOUMETTE » - LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



Accès: un seul accès au nord du secteur, avenue de la Gare.



Un secteur d'habitations comprenant 1 ou 2 petits bâtiments collectifs pour 8 logements minimum.

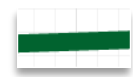
- Collectifs de petite taille (hauteur R+1+combles maximum).
- Les bâtiments seront disposés sur le terrain selon un plan d'implantation d'ensemble harmonieux tenant compte de la topographie, de l'orientation à privilégier (bioclimatisme, respect de l'intimité).



Parking éco-aménagé, mutualisé et voirie de desserte.



Zone non aedificandi (espace commun)
Conservation de la prairie existante.



Conservation des haies existantes et plantation en complément pour assurer la continuité en limites de secteur.



Conservation des vieux arbres du verger.

Ligne électrique

OAP n°4 : SECTEUR UB « RUE DU PIC DU GAR » - LE SITE



Vues du secteur depuis la rue du Pic du Gar
Muret en pierre à conserver



Vue panoramique du secteur depuis la RD125



OAP n°4 : SECTEUR UBa « RUE DU PIC DU GAR »

Ouverture à l'urbanisation : dès l'approbation du PLU



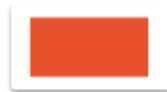
Terrain d'une superficie de 0,5 ha dont 0,4 ha constructible (recul de 25m par rapport à la RD125) pour la création d'au moins 8 logements sous forme de petits bâtiments collectifs.

Une opération d'aménagement d'ensemble est obligatoire. Elle pourra intégrer quelques locaux dédiés aux activités de commerces et services.

OAP n°4 : SECTEUR UB « RUE DU PIC DU GAR » - LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



Accès: un seul accès routier au nord du secteur, rue du Pic du Gar (positionnement à titre indicatif).



Un secteur mixte comprenant 2 ou 3 petits bâtiments collectifs (soit 8 à 12 logements) et pouvant également accueillir des activités commerciales et de service.

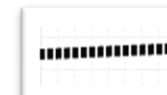
- Collectifs de petite taille ; hauteur maximum R+1+combles.
- Les bâtiments seront disposés sur le terrain selon un plan d'implantation d'ensemble harmonieux tenant compte de la topographie, de l'orientation (bioclimatisme, respect de l'intimité).



Parking mutualisé éco-aménagé et voirie de desserte : espace servant d'articulation et de plateforme de retournement. Emplacement indicatif.



Zone *non aedificandi* – bande de 25 mètres à partir de la limite de propriété avec la RD125 : conservation de la prairie (espace vert commun ou fonds de jardins privés).



Conservation du muret de pierre existant en limite avec la rue du Pic du Gar et de sa frange de prairie.



Rideau végétal à créer en limite avec la RD125 : plantation d'une haie arbustive composée d'arbres de haute tige et d'une haie champêtre (intégration paysagère et masque « anti-bruit »).