

G2C Territoires - Altereo

Délégation urbanisme Sud-Ouest

26 Chemin de Fondayre

31200 TOULOUSE

Tél : 05-61-73-70-50 / fax : 05-61-73-70-59

E-mail : toulouse@altereo.fr



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



UPSE 14339 – PLU DE CARMAUX

Objet : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Sommaire

1. AVANT-PROPOS	4
2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	6
2.1. Emplacement des secteurs d'OAP sur le territoire	7
2.2. Secteur n°1 Boulevard Denfert Rochereau/Rue Lapérouse	9
2.3. Secteur n°2 Rue Albert Camus/Rue de Poumayrol	11
2.4. Secteur n°3 & 4 la Jinquié	13
2.5. Secteur n°5 Bicoq	15
2.6. Secteur n°6, 7 & 8 Cartier/Beausoleil	17
2.7. Secteur n°9 Les Filtres	19
2.8. Secteur n°10 Avenue Saint-Jean.....	21
3. PROGRAMMATION URBAINE	23

1. AVANT-PROPOS

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pour encadrer le développement des secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU, la commune a choisi d'élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation, telles que prévues aux articles L 151-6 et L157-7 du Code de l'Urbanisme.

Article L151-6

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.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

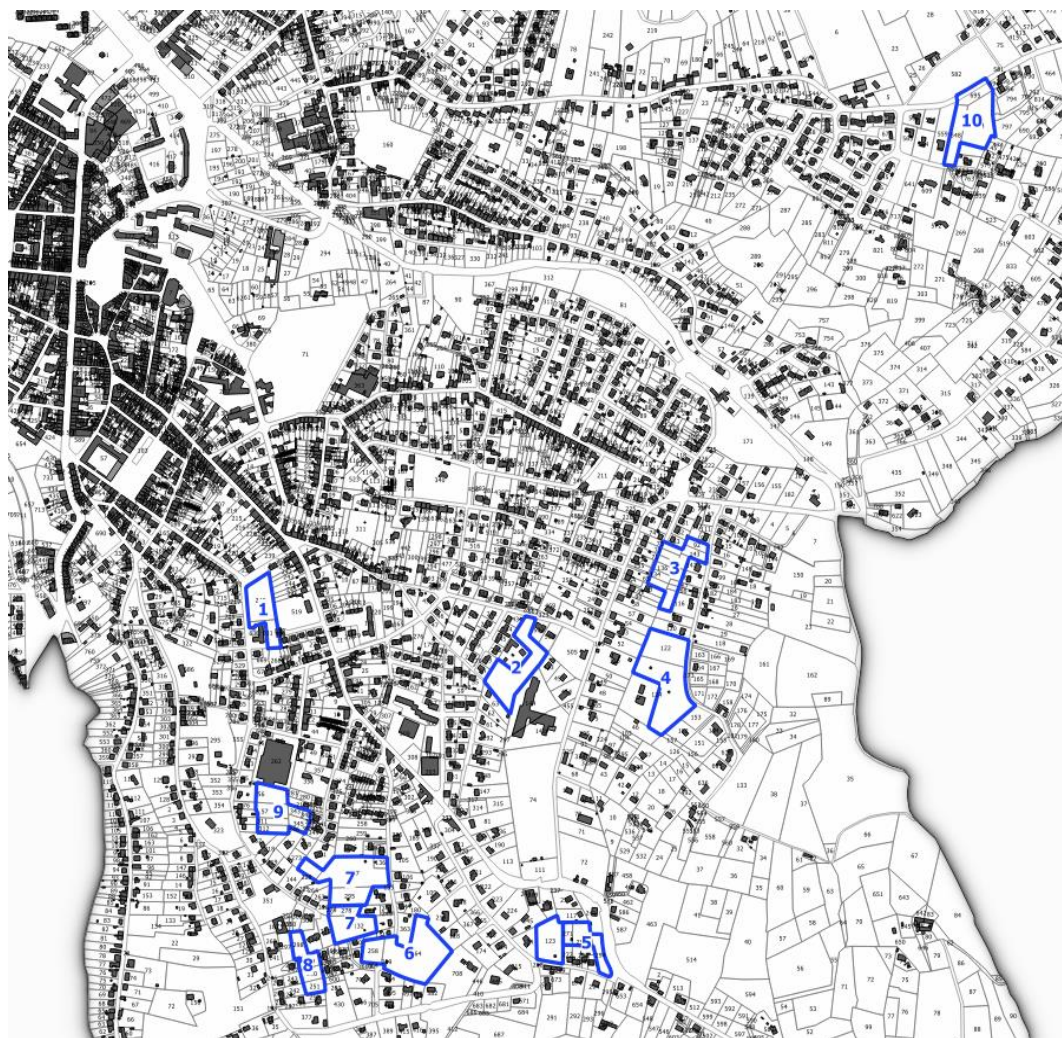
- *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune*
- *Favoriser 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*
- *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants*
- *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager*
- *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- *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.*

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1. Emplacement des secteurs d'OAP sur le territoire

Les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune concernent 10 secteurs. Elles cherchent à garantir la qualité des aménagements à réaliser dans le cadre du développement urbain de la commune, mais également la bonne intégration des nouvelles constructions au sein de leur environnement, dans un souci de préservation des qualités urbaines et d'intégration paysagère des quartiers.

Les 10 secteurs soumis à OAP sont situés au sein de l'enveloppe urbaine, intégrés à des quartiers existants :



 Secteurs soumis à OAP

Les choix retenus dans les orientations d'aménagement et de programmation reposent sur la volonté de développer ces secteurs en cohérence avec les tissus naturels et urbains existants. Ces orientations assureront les modalités d'intégration aux contextes bâtis, paysagers, écologiques et fonctionnels de chaque secteur de projet.

Plusieurs grands partis d'aménagement ont été fixés, communs à l'ensemble des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, à savoir :

- **Diversifier l'offre de logements pour rendre la commune plus attractive.** L'objectif est ici d'encourager la diversification des formes et des typologies de logements afin de répondre aux besoins de tous, tout en respectant l'identité de la commune.
- **Conforter et restructurer les quartiers existants.** Certains quartiers présentent encore des disponibilités foncières parfois enclavées, l'objectif est ici de permettre leur réinvestissement en les restructurant.
- **Préserver l'identité paysagère des différents secteurs.** L'intégration des futures constructions est prise en compte dans les orientations d'aménagements et de programmation de la commune, à la fois au cœur des quartiers et plus largement au regard des espaces environnants.

L'objectif commun à ses différents partis d'aménagement est d'intégrer ces espaces à l'urbanisation existante, afin d'obtenir un développement cohérent.

Le zonage de ces 10 secteurs correspond aux zones AU (à urbaniser) du règlement graphique. Ils représentent environ 9,6 hectares pouvant accueillir environ 138 logements.

2.2. Secteur n°1 Boulevard Denfert Rochereau/Rue Lapérouse

L'OAP Boulevard Denfert Rochereau / Rue Lapérouse est située au Sud de Carmaux, à proximité de l'axe routier RD 91 permettant de rejoindre la RN 88. L'OAP vient s'insérer dans un quartier composé de maisons individuelles et de quelques collectifs.

Le site actuel représente une dent creuse dans le tissu urbain formée par la démolition de l'ancienne maison de retraite. L'OAP propose ici un renouvellement urbain sur ce secteur permettant de créer de l'habitat semi-collectif ou de l'habitat pavillonnaire mitoyen permettant de répondre à l'enjeu de diversification du parc de logement. La construction d'habitat semi-collectif permettra d'obtenir une continuité urbaine avec les collectifs situés aux alentours de l'OAP.

Les principes urbains

Le réseau viaire :

Le secteur fera l'objet d'une desserte principale qui sera connectée à la rue Lapérouse.

Un accès réservé aux modes doux sera aménagé depuis le Boulevard Denfert-Rochereau permettant ainsi de mieux irriguer le quartier en matière de mobilités douces.

La gestion environnementale du quartier :

Un traitement paysager qualitatif devra être aménagé au Nord de l'OAP afin de gérer l'interface entre l'habitat et l'espace public. Aussi, l'espace vert contribuera à insérer plus de nature en ville et favorisera donc les continuités écologiques. L'entrée de l'OAP sera donc traitée qualitativement.

Les espaces publics :

L'espace public en frange Nord de l'OAP, en bordure de la rue Lapérouse, devra être requalifié.

Orientation d'Aménagement et de Programmation - PLU de Carmaux

Secteur Boulevard D.Rochereau / Rue Lapérouse - Zone à urbaniser



Légende :

-  Principe de desserte du secteur
-  Principe de liaison douce
-  Voirie existante
-  Requalification et réaménagement de l'espace public
-  Habitat semi collectif / pavillonnaire mitoyen
-  Traitement paysager qualitatif
-  Périmètre de l'OAP

G2C Territoires, Avril 2017

Secteur	Surface	Densité	Logements	Typologies
AU « Boulevard D. Rochereau / Rue Lapérouse »	0,6 ha	15 lgts/Ha	Environ 9 logements	Semi-collectif, pavillonnaire moyen

2.3. Secteur n°2 Rue Albert Camus/Rue de Poumayrol

L'OAP Rue Albert Camus / Rue du Poumayrol est située au Sud-est du centre-ville de Carmaux, à proximité de l'axe routier RD 91 permettant de rejoindre la RN 88. Le quartier environnant est majoritairement résidentiel avec notamment la présence d'une EHPAD. L'aménagement de ce secteur s'inscrit en comblement de l'urbanisation existante.

L'orientation d'aménagement et de programmation déclinée sur cet espace cherchera à recréer un paysage urbain proche des faubourgs de Carmaux. Pour se faire, la programmation en logement souhaitée sera composée d'habitat intermédiaire et collectif en R+2 maximum au Sud, en limite avec la maison de retraite. Au Nord, entre les maisons individuelles, sera recherchée une forme urbaine de type habitat pavillonnaire pour mieux intégrer l'urbanisation du secteur dans le quartier de La Jinquié.

Le site représente actuellement une véritable dent creuse dans le tissu urbain de Carmaux.

Le réseau viaire :

Depuis la rue Albert Camus, l'accès principal au site est existant et sera requalifier pour pouvoir aménager le secteur identifié entre la rue Albert Camus et la rue du Poumayrol. L'OAP impose la création d'une voirie interne permettant de desservir les futurs logements. Des accès direct au secteur seront également possibles depuis la rue du Poumayrol.

Secteur	Surface	Densité	Logements	Typologies
AU « Rue Albert Camus / Rue du Poumayrol »	0,81 ha	15 à 40 lgts/Ha	Environ 19 à 23 logements	Petits collectifs, pavillonnaire mitoyen, pavillonnaire

Orientation d'Aménagement et de Programmation - PLU de Carmaux

Secteur Rue A. Camus / Rue du Poumayrol - Zone à urbaniser



Légende :

-  Principe de desserte du secteur
-  Requalification de voies existantes
-  Voirie existante
-  Principe de desserte de lot depuis la voirie existante
-  Habitat intermédiaire / collectif
-  Habitat pavillonnaire mitoyen
-  Périmètre de l'OAP
-  Arbre à planter

G2C Territoires, Avril 2017

2.4. Secteur n°3 & 4 la Jinquié

L'OAP secteur la Jinquié est située au Sud-est du centre de Carmaux, à proximité de l'axe routier RD 91 permettant de rejoindre la RN 88. L'OAP vient s'insérer dans un environnement uniquement composé de maisons individuelles et quasi-extrémité d'urbanisation.

L'OAP vient s'intégrer dans des espaces résiduels constructibles. Situé en limite d'espace urbain, le projet propose de l'habitat pavillonnaire et permet donc une densification raisonnée afin de ne pas dénaturer l'environnement.

Le réseau viaire :

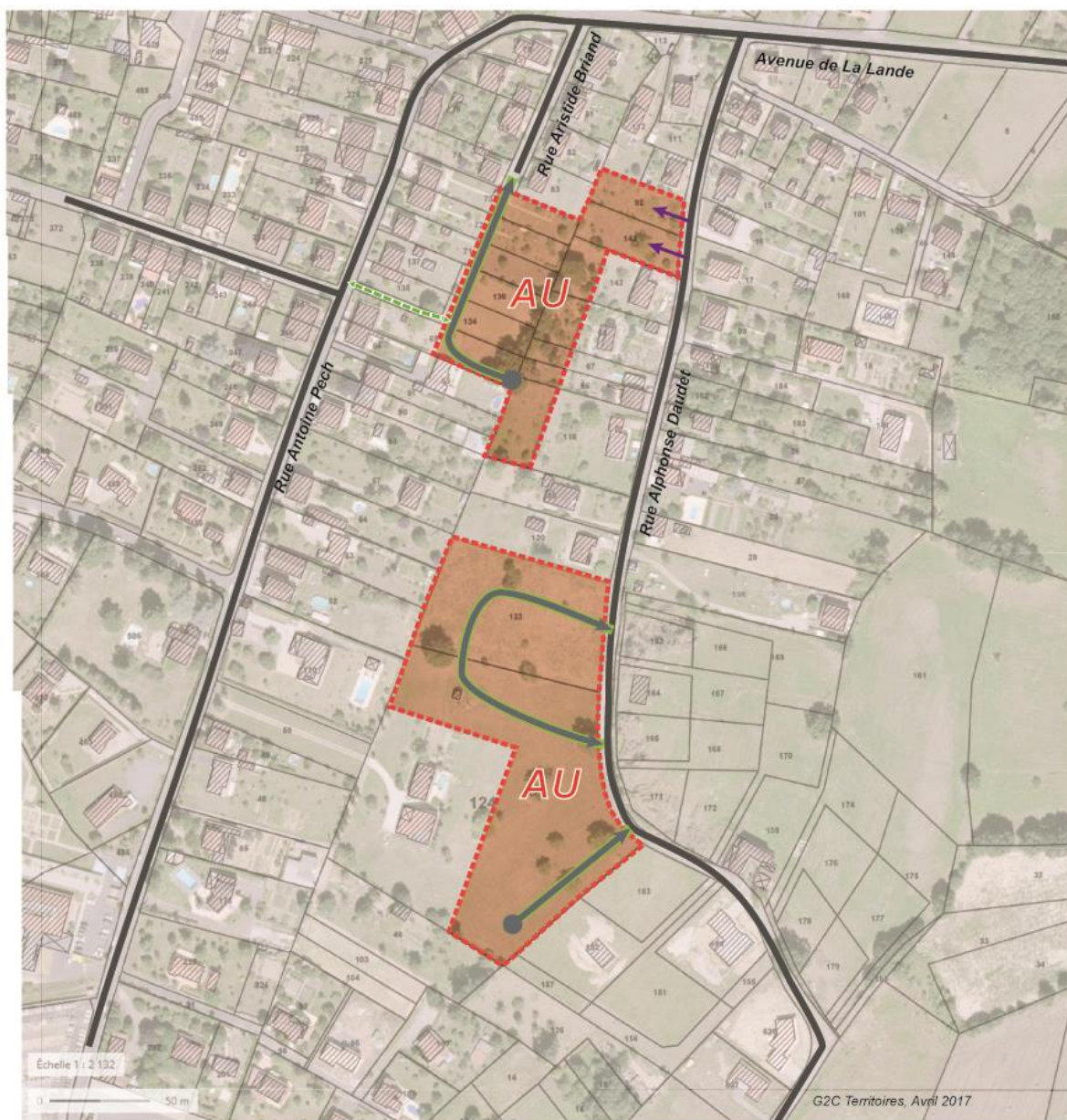
Le secteur fera l'objet de plusieurs dessertes qui seront connectées à la rue Alphonse Daudet et la rue Aristide Briand. Ce réseau viaire reste simple afin de permettre une desserte optimale des lots.

Un accès réservé aux modes doux sera aménagé entre les rues Antoine Pech et Aristide Briand rendant le secteur davantage perméable aux mobilités douces.

Secteur	Surface	Densité	Logements	Typologies
AU « La Jinquié » n°3	0,79 ha	15 lgts/Ha	Environ 8 à 10 logements	Pavillonnaire
AU « La Jinquié » n°4	1,46 ha	15 lgts/Ha	Environ 18 à 20 logements	Pavillonnaire

Orientation d'Aménagement et de Programmation - PLU de Carmaux

Secteur La Jinié - Zone à urbaniser



Légende :

-  Principe de desserte du secteur
-  Principe de liaison douce
-  Principe de desserte de lot depuis la voirie existante
-  Voirie existante
-  Habitat pavillonnaire
-  Périmètre de l'OAP

2.5. Secteur n°5 Bicoq

L'OAP Bicoq est située à l'extrémité Sud du tissu urbain de Carmaux et à proximité directe de l'axe routier RD 91 permettant de rejoindre la RN 88. L'OAP vient s'insérer dans un quartier composé de maisons individuelles.

Le site actuel représente une dent creuse dans le tissu urbain. L'OAP propose ici un aménagement simple permettant de créer 8 à 10 maisons individuelles sans bouleverser le paysage urbain.

Le réseau viaire :

Le secteur fera l'objet d'une desserte principale qui sera connectée à la rue Anna de Noailles. Un autre accès pourra être aménagé afin de desservir un lot.

Secteur	Surface	Densité	Logements	Typologies
AU « Bicoq »	0,85 ha	15 lgts/Ha	Environ 8 à 10 logements	Pavillonnaire

Orientation d'Aménagement et de Programmation - PLU de Carmaux

Secteur Bicoq - Zone à urbaniser



Légende :

-  Principe de desserte du secteur
-  Principe de desserte de lot depuis la voirie existante
-  Voirie existante
-  Habitat pavillonnaire mitoyen
-  Périmètre de l'OAP

G2C Territoires, Avril 2017

2.6. Secteur n°6, 7 & 8 Cartier/Beausoleil

L'OAP Cartier / Beausoleil est le principal secteur d'aménagement de Carmaux. Situé au Sud de la commune, il est séparé en 3 dents creuses de part et d'autre de la rue Beausoleil. L'OAP vient restructurer ce quartier récemment urbanisé avec des densités différenciées et des principes de desserte permettant de mailler l'ensemble du quartier. Aussi, un espace public traité en espace vert formera un cœur de quartier.

Les principes urbains

Le réseau viaire :

Le secteur fera l'objet d'une desserte principale reliant l'impasse Paul Viguié à la rue Lapérouse. Une voie douce sera créée entre cette nouvelle voie et la rue du Château d'Eau. C'est donc une nouvelle voie qui viendra désenclaver les maisons situées de l'impasse Pierre Viguié et créera un maillage piéton plus dense à l'échelle du quartier.

Une autre nouvelle voie permettant de reconnecter les quartiers entre eux devra être aménagée entre la rue Beausoleil et l'impasse Jacques Cartier. Cette nouvelle voie permettra également de desservir la parcelle 464 pouvant accueillir de l'habitat pavillonnaire.

Aussi, le prolongement de l'impasse Pierre Viguié vers l'Ouest permettra d'aménagement ce secteur en habitat pavillonnaire.

La gestion environnementale du quartier :

Un nouveau cœur de quartier devra bénéficier d'un traitement paysager qualitatif. Situé au centre de l'OAP, cet espace fera la liaison entre le quartier existant et les futures constructions. L'espace vert sera connecté à l'existant via la future liaison douce sur le site du Château d'Eau.

Secteur	Surface	Densité	Logements	Typologies
AU « Cartier / Beausoleil » n°6	1,26 ha	15 à 25 lgts/Ha	Environ 18 à 22 logements	Pavillonnaire mitoyen
AU « Cartier / Beausoleil » n°7	1,67 ha	15 à 25 lgts/Ha	Environ 23 à 27 logements	Pavillonnaire mitoyen
AU « Cartier / Beausoleil » n°8	0,47 ha	15 lgts/Ha	Environ 4 à 5 logements	Pavillonnaire

Orientation d'Aménagement et de Programmation - PLU de Carmaux

Secteur Boulevard J. Cartier / Rue Beausoleil - Zone à urbaniser



Légende :

-  Principe de desserte du secteur
-  Principe de liaison douce
-  Voirie existante
-  Habitat pavillonnaire
-  Habitat pavillonnaire mitoyen ou habitat intermédiaire
-  Traitement paysager qualitatif
-  Arbres à préserver ou à remplacer
-  Périmètre de l'OAP

G2C Territoires, Avril 2017

2.7. Secteur n°9 Les Filtres

L'OAP Les Filtres est situé au Sud de Carmaux, à proximité de l'axe routier RD 91 permettant de rejoindre la RN 88. L'OAP vient s'insérer dans un quartier composé de maisons individuelles.

Le site actuel représente une dent creuse dans le tissu urbain. Cette dent creuse s'est formée derrière le bâtiment des Filtres des eaux de Carmaux. La réalisation de l'OAP est conditionnée à la requalification de la voie existante permettant d'accéder à ce bâtiment aujourd'hui désaffecté. Une fois desservi, ce secteur représente un fort potentiel de densification urbaine pour la commune.

Étant dans un quartier composé de maisons individuelles, de l'habitat pavillonnaire est préconisé.

Le réseau viaire :

L'accès au bâtiment des Filtres devra être réaménagé afin de pouvoir urbaniser la dent creuse située derrière le bâtiment. Cette voie est reliée au croisement de la rue Pasteur et de la rue des Filtres.

Secteur	Surface	Densité	Logements	Typologies
AU « Les Filtres »	0,8 ha	15 lgts/Ha	Environ 7 à 8 logements	Pavillonnaire

Orientation d'Aménagement et de Programmation - PLU de Carmaux

Secteur Les Filtres - Zone à urbaniser



Légende :

-  Requalification de voies existantes
-  Voirie existante
-  Habitat pavillonnaire
-  Périmètre de l'OAP

G2C Territoire, Avril 2017

2.8. Secteur n°10 Avenue Saint-Jean

L'OAP Avenue Saint-Jean est située à l'Est de Carmaux, en continuité de la trame bâtie. L'OAP vient s'insérer dans un quartier composé de maisons individuelles.

Le site actuel représente une dent creuse dans le tissu urbain. Cette dent creuse s'est formée le long de l'avenue Saint-Jean. L'OAP propose ici un aménagement simple permettant de créer 11 à 13 maisons individuelles sans bouleverser le paysage urbain.

Le réseau viaire :

L'accès aux habitations se fera par l'avenue Saint Jean. Une voirie sera créée à l'intérieur de l'OAP permettant de relier l'avenue Saint-Jean à la rue Paul Gauguin.

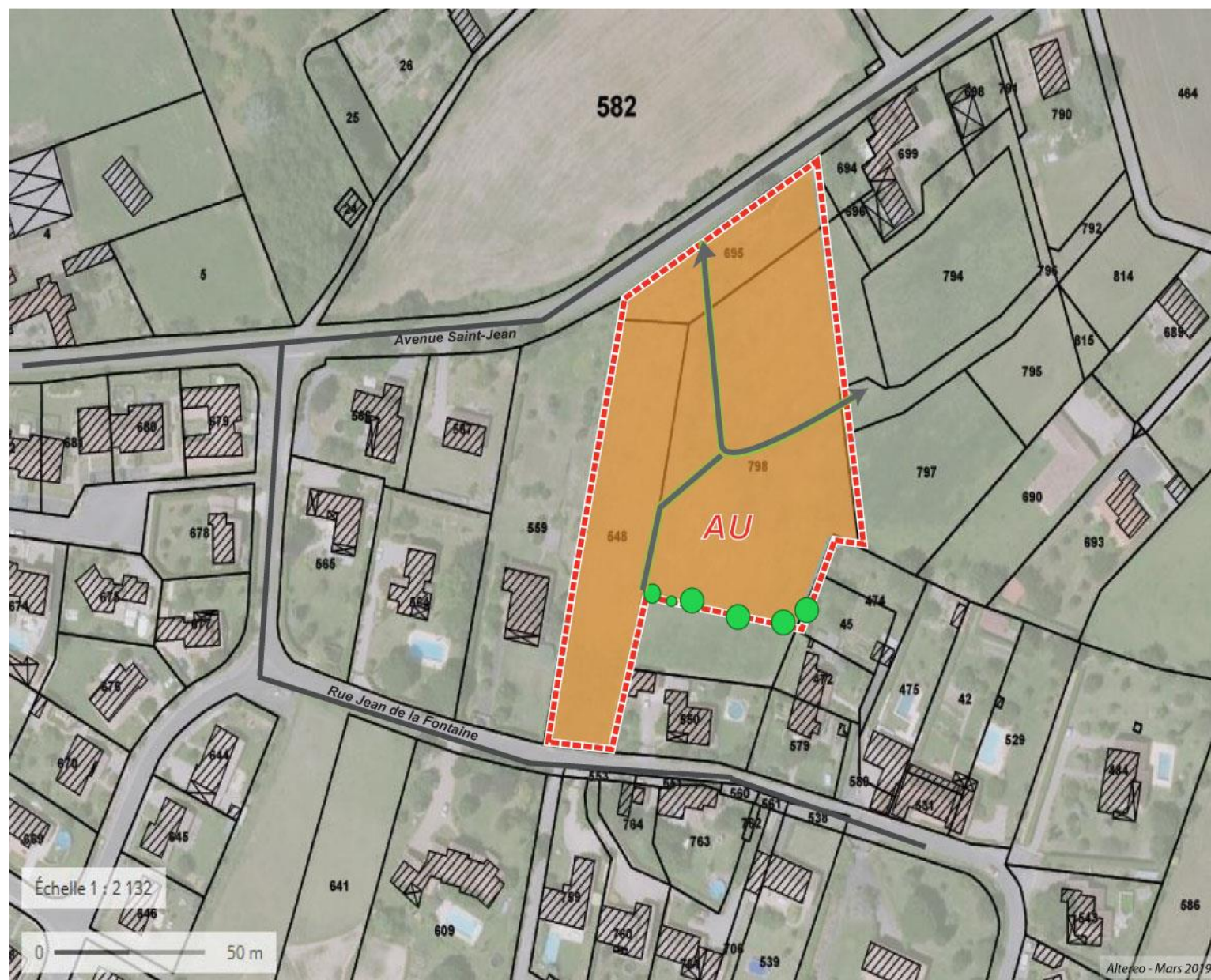
La gestion environnementale du quartier :

Un traitement paysager qualitatif devra être aménagé en bordure de l'OAP afin de gérer l'interface entre les habitations et les espaces agricoles.

Secteur	Surface	Densité	Logements	Typologies
AU « Avenue Saint-Jean »	1,01 ha	15 lgts/Ha	Environ 13 à 16 logements	Pavillonnaire

Orientation d'Aménagement et de Programmation - PLU de Carmaux

Secteur Avenue Saint-Jean - Zone à urbaniser



Légende :

-  Principe de desserte du secteur
-  Voirie existante
-  Habitat pavillonnaire
-  Périmètre de l'OAP
-  Arbre à planter

3. PROGRAMMATION URBAINE

Secteur	Surfaces	Densités	Logements	Typologies
Secteur n°1	0,6 ha	15 logs/ha	Environ 9 logs	Semi-collectif, pavillonnaire mitoyen
Secteur n°2	0,81 ha	15 à 40 logs/ha	Environ 19 à 23 lgts	Petit collectif, pavillonnaire mitoyen
Secteur n°3	0,79 ha	15 logs/ha	Environ 8 à 10 lgts	Pavillonnaire
Secteur n°4	1,46 ha	15 logs/ha	Environ 18 à 20 lgts	Pavillonnaire
Secteur n°5	0,85 ha	15 logs/ha	Environ 8 à 10 lgts	Pavillonnaire mitoyen
Secteur n°6	1,34 ha	15 à 25 logs/ha	Environ 18 à 22 lgts	Pavillonnaire, mitoyen
Secteur n°7	1,67 ha	15 à 25 logs/ha	Environ 23 à 27 lgts	Pavillonnaire mitoyen
Secteur n°8	0,47 ha	15 logs/ha	Environ 4 à 5 lgts	Pavillonnaire
Secteur n°9	0,81 ha	15 logs/ha	Environ 7 à 8 lgts	Pavillonnaire
Secteur n°10	1,01 ha	15 logs/ha	Environ 13 lgts	Pavillonnaire



UPSE 14339 – PLU DE CARMAUX

Objet : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
