

PLU de Coufouleux | Orientations d'aménagement

à jour de la mise en compatibilité approuvée le 23 octobre 2023 ainsi que toutes les évolutions précédentes

Pôle éducatif	p. 2
Les Marres	p. 7
La Bastide	p. 11
La Bastide 1	p. 16
La Bastide 2	p. 17
La Brunaude	p. 18
La Brunaude	p. 24
Quartier de la Bouyayo	p. 25
Quartier du Paradis	p. 26
Parc d'activité de la Massies 2	p. 27
Gare de Marchandises	p. 28

DEPARTEMENT DU TARN
GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION



P.L.U.

**Mise en compatibilité du Plan Local
d'Urbanisme de Couffouleux**

Dossier approuvé

**3 – Orientation d'aménagement et de
programmation**

Mise en compatibilité
du P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma
05 34 27 62 28
paysages-urba.fr

3

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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

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 comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »

Article L151-7 du CU :

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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, favoriser la densification 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° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

»

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

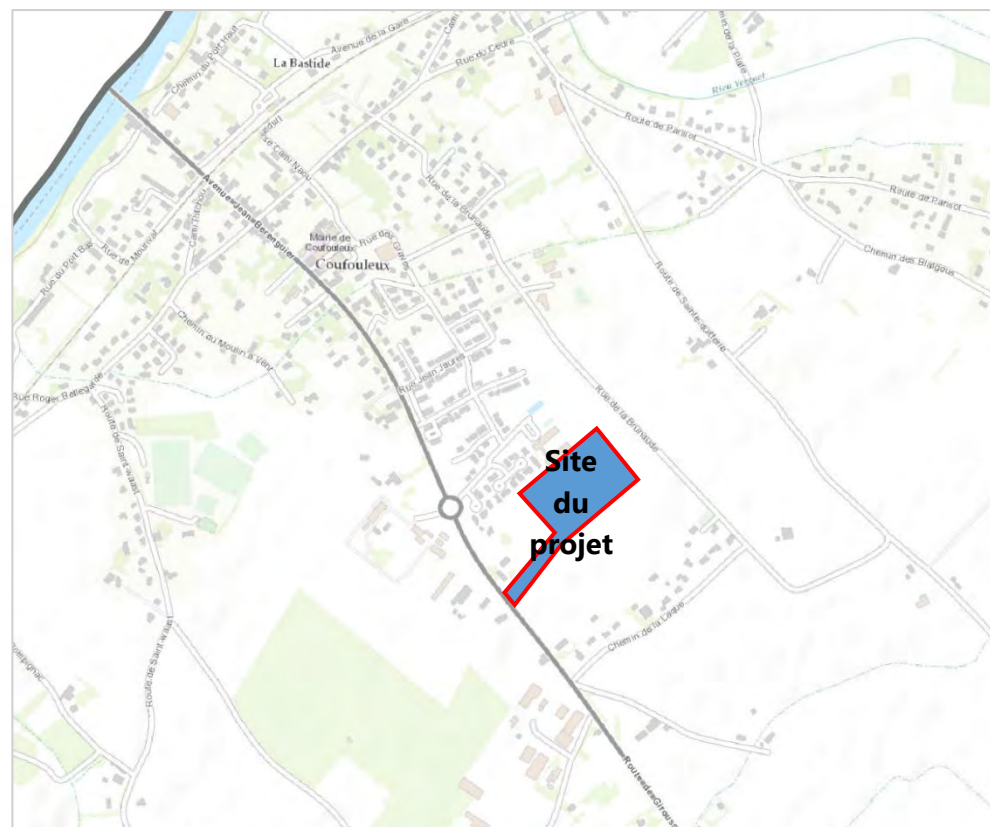
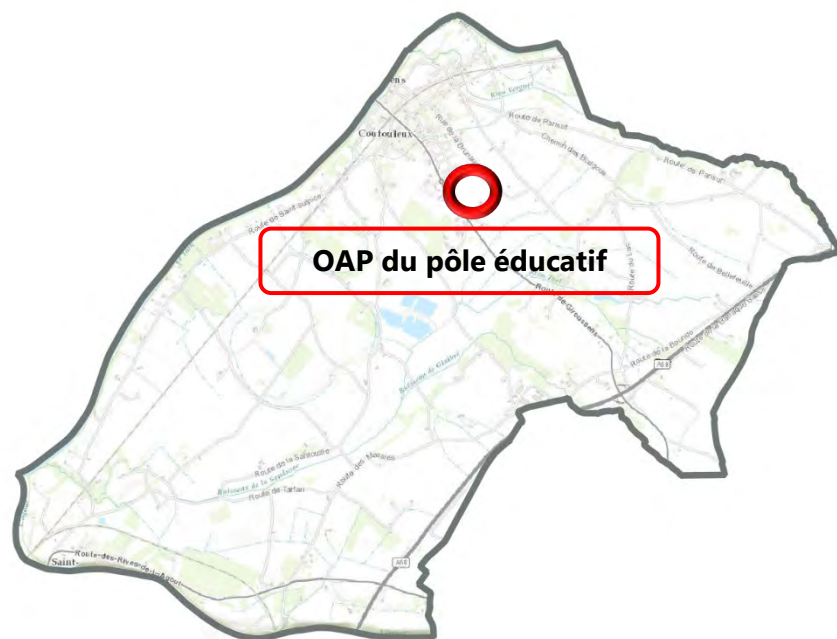
appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

*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).

Localisation du pôle éducatif



Situation du projet de collège

Orientation d'aménagement et de programmation : schéma

ORGANISATION :

L'existant :

-  Réseau routier
-  Liaisons douces

Le projet :

-  Périmètre de l'OAP
-  Voie principale à créer
-  Liaisons douces à aménager
-  Lisières paysagères à planter
-  Zone d'implantation bâtie à privilégier
-  Espaces d'accompagnement paysager à aménager (espaces libres, circulation, stationnement, ...)
-  Accès à aménager



4 - EXTRAIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

21 JAN. 2019

Pour le Président,
Par délégation :

Pascal NÉEL
Vice-Président



OAP LES MARRES :

DESCRIPTION DU SITE :

Le site se localise à proximité de la mairie de Couffouleux, de l'école et attenant à l'espace public servant de parking et d'aire d'accueil lors d'évènements communaux.

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Terrain sur lequel se situe une résidence secondaire et son jardin.

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone 1AU

SURFACE TOTALE : 1,40 hectares

DENSITE :

Le site fera l'objet d'opérations d'ensemble couvrant les unités foncières suivantes :

- Une dizaine de constructions sur la parcelle A 2996
- Quatre lots sur les parcelles A 221 et A 222

MIXITE SOCIALE : Le site doit accueillir 20% de logements sociaux.

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE :

Le site est en partie concerné par le PPR inondation, zone bleue et le risque de retrait et gonflement des argiles de niveau faible

Photos du site du 05/04/2018



Localisation du site et contraintes SUP (cf annexe 5.2 du PLU)



ENJEUX ET OBJECTIFS :

- Inciter l'émergence d'un projet d'habitat participatif au cœur d'un quartier résidentiel et un ensemble d'habitat résidentiel.
- Assurer la continuité du tissu urbain existant
- Réaliser des espaces collectifs à caractère privé, au sein du projet (possibilité de : maison commune, jardins partagés, vergers) ;
- Connecter le projet au quartier environnant par le biais d'une liaison douce reliant la Mairie et l'école au Chemin du Moulin à vent ;
- Conserver le caractère végétal et paysager dans lequel est ancré actuellement le site du projet en conservant la majorité des arbres existants sur le site.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS

Un accès est prévu sur la rue Roger Bellegarde. Un cheminement doux (piéton et cycliste) établira une connexion entre la rue Bellegarde, la place publique et le chemin du Moulin à vent. Ce cheminement doux aura une largeur de 2,5m minimum.

Les normes concernant l'intervention des secours devront être respectées.

Les espaces de stationnement destinés aux visiteurs seront implantés prioritairement en périphérie du périmètre de projet.

Dans la mesure où une seconde opération d'ensemble serait réalisée sur les parcelles 221 et 222, celle-ci bénéficiera d'un ou plusieurs accès à partir du Chemin du Moulin à Vent.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

L'aménagement devra être conçu afin de renforcer le caractère vert de ce quartier (hors espace bâti) mais également conserver les traits de l'environnement naturel avec un caractère paysager et arboré tel qu'il est présent actuellement. La majorité des arbres présents sur le site seront préservés pour faire de cette aménagement un véritable îlot de fraîcheur à l'échelle de la zone urbaine de Couffouleux.

L'aménagement effectif de la zone devra être compatible avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation.

RESEAUX :

Le site est desservi par l'ensemble des réseaux (électrique, assainissement, eau potable). Une mise à niveau du réseau de défense incendie devra être prévue.

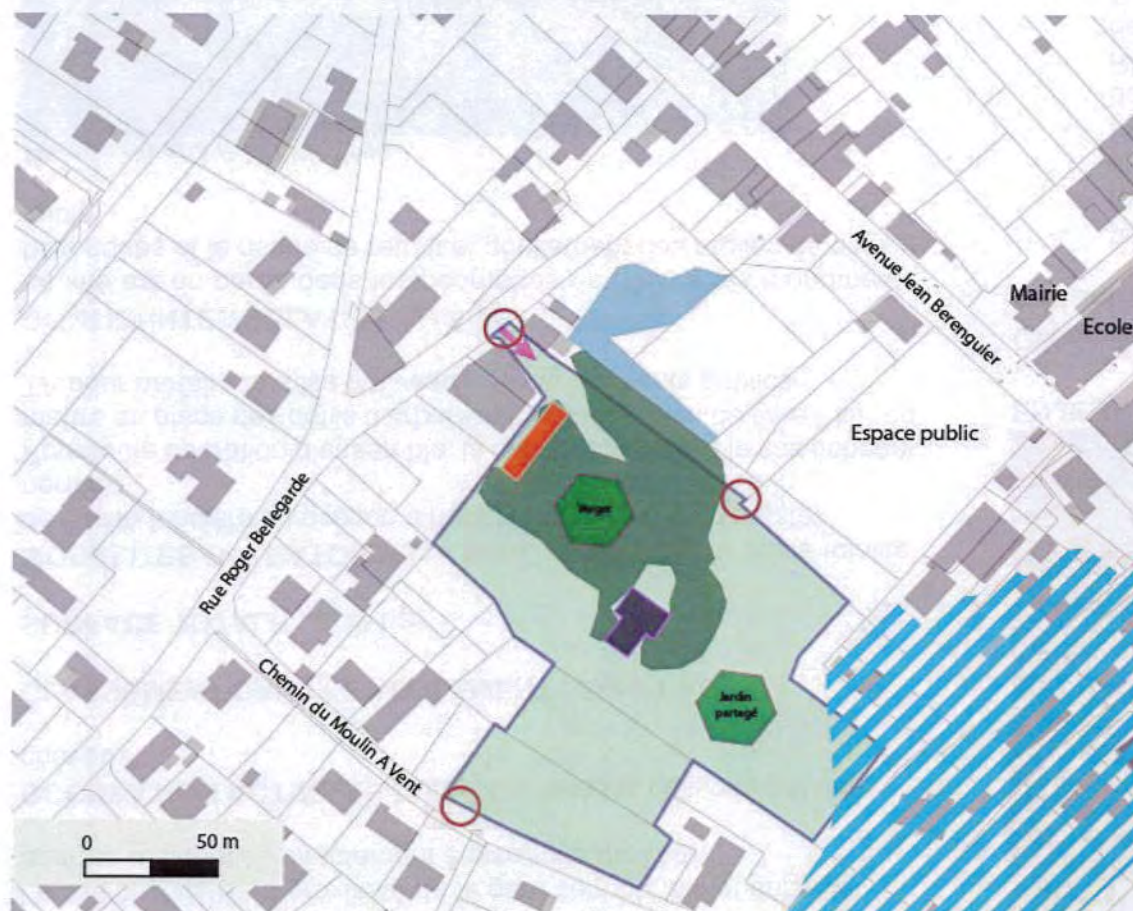
Chaque permis d'aménager sera soumis à l'avis des différents questionnaires des réseaux et du services Départemental d'Incendie et de Secours

BÂTIMENTS :

Dans le cadre du projet d'habitat participatif la maison existante sur le site devra être conservée et pourra devenir un espace commun aux habitants du site.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



-  Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Implantation à vocation d'habitat
-  Accès principal
-  Points de connexion douce entre le quartier des Marres, les centralités du projet, l'espace public, la mairie et l'école.
-  Secteur d'espaces communs extérieurs à caractère privé (verger, jardin partagé)
-  Espace bâti commun (dans le cadre d'un projet d'habitat participatif)
-  Eléments végétaux à préserver
-  Stationnements visiteurs
-  Espace soumis au Plan de Prévention Risque d'inondation

OAP LA BASTIDE

DESCRIPTION DU SITE :

Le site se localise à proximité de la gare communale et dans un quartier résidentiel, directement à proximité du Tarn.

OCCUPATION ACTUELLE DU SITE : Terrains occupés par des chevaux

CLASSEMENT DANS LE REGLEMENT : Zone 1 AU

SURFACE TOTALE : 2,19 ha

MODALITES OPERATOIRES : Opération d'ensemble sur la totalité de l'unité foncière à vocation d'habitat participatif ou d'habitat normal.

Pour toute opération d'ensemble, la collectivité pourra le cas échéant mettre en place des outils d'urbanisme opérationnel, du type PUP ou TA pour parfaire la mise à niveau des équipements publics

CONTRAINTES RELATIVE AU SITE :

Le site est en partie dans les périmètres de 500mètres monuments historiques et le risque de retrait et gonflement des argiles de niveau faible

Photos du site du 05/04/2018



Localisation du site et contraintes SUP (cf annexe 5.2 du PLU)



ENJEUX ET OBJECTIFS :

Créer un projet d'habitat participatif au cœur d'un quartier résidentiel.

- Respecter la densité urbaine présente dans le tissu alentour (hauteur maximale de R+1, 15% d'emprise au sol maximum sur l'ensemble du projet)
- Implanter des espaces collectifs au sein du projet (possibilité de : vergers, potagers, agora, salle collective) ;
- Réaliser une connexion piétonne reliant la Gare au Chemin des Rives
- Conserver le caractère végétal et paysager dans lequel est ancré actuellement le site du projet

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

ORGANISATION ET DEPLACEMENTS

Deux accès véhicules sont prévus sur l'Avenue de la Gare et un sur le Chemin du Port Haut. Un cheminement doux reliant la gare au chemin des rives. Le cheminement piétonnier ne disposera pas d'éclairage public, afin de limiter la fréquentation la nuit

Une partie des axes au sein du projet sera carrossable afin de permettre la circulation des véhicules de secours et de manière occasionnelle pour les véhicules des usagers.

Les normes concernant l'intervention des secours devront être respectées.

Les espaces de stationnement des résidents et visiteurs seront implantés prioritairement en périphérie du périmètre de projet, à défaut le stationnement des résidents se situera à l'intérieur de la parcelle.

Pour des raisons de fonctionnalité et d'accessibilité, la présente orientation d'aménagement et de programmation comprend une variante en matière d'accessibilité.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

L'aménagement devra conserver les traits de l'environnement naturel avec un caractère paysager et arboré tel qu'il est présent actuellement. Pour ce faire le projet intègre notamment un secteur inconstructible afin de favoriser la respiration de ce dernier et son intégration dans son environnement et de renforcer le caractère vert de ce quartier.

Des végétaux d'espèces locales seront plantés au sein du périmètre afin de renforcer le cadre naturel environnant. Un projet de verger

associé à un espace de potager, permettront également la conservation des traits arboré du paysage, dans le cadre d'un projet d'habitat participatif.

RESEAUX :

Le site est desservi par l'ensemble des réseaux (électrique, assainissement, eau potable). Une mise à niveau du réseau de défense incendie devra être prévu.

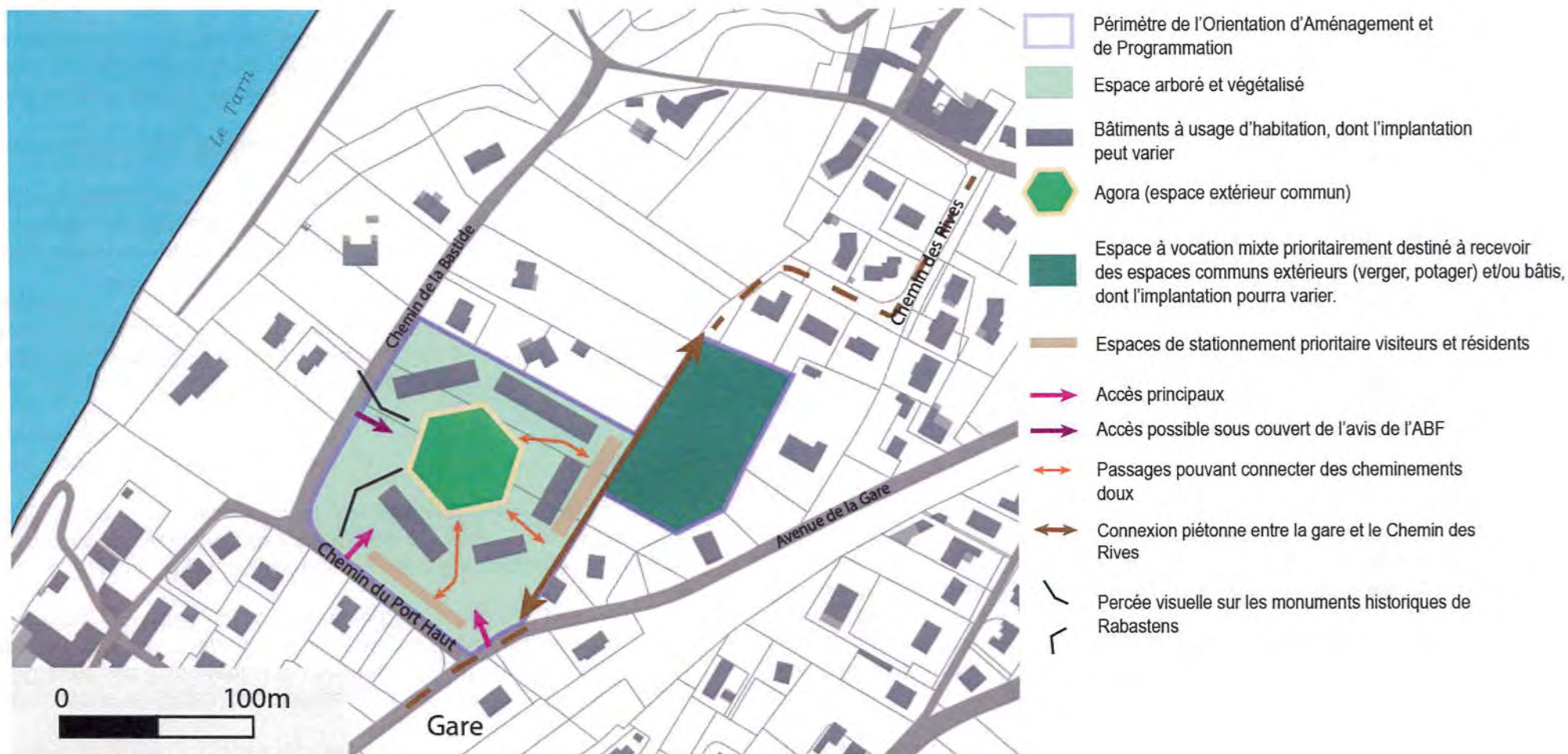
Chaque permis d'aménager sera soumis à l'avis des différents questionnaires des réseaux et du services Départemental d'Incendie et de Secours

BÂTIMENTS :

Dans le cadre d'un projet d'habitat participatif, une salle collective pouvant être utilisée aussi bien par les habitants du quartier que les habitants du projet sera construite au sein du périmètre de projet.

SCHEMA D'AMENAGEMENT :

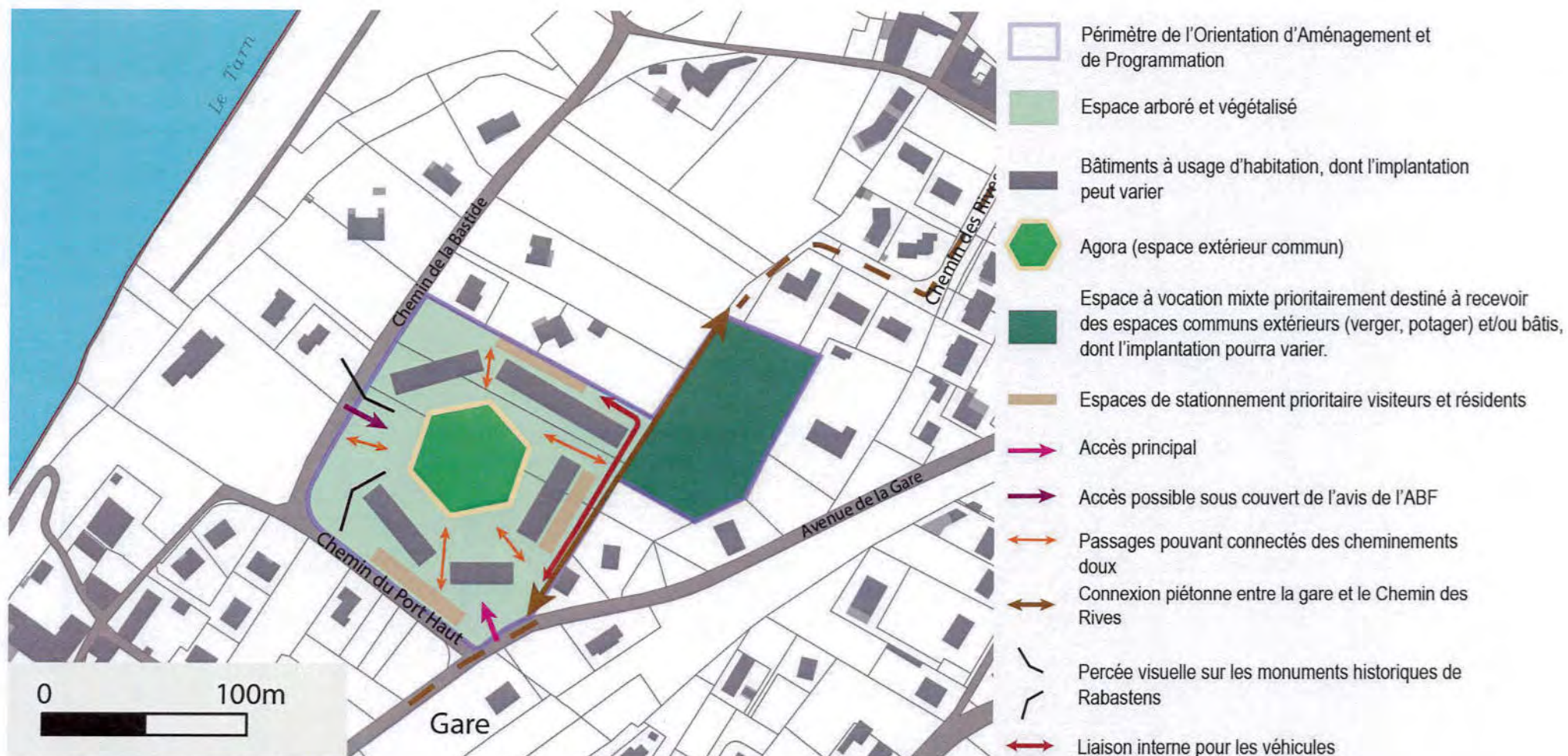
La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



SCHEMA D'AMENAGEMENT VARIANTE 1 :

Une variante est possible avec un accès.

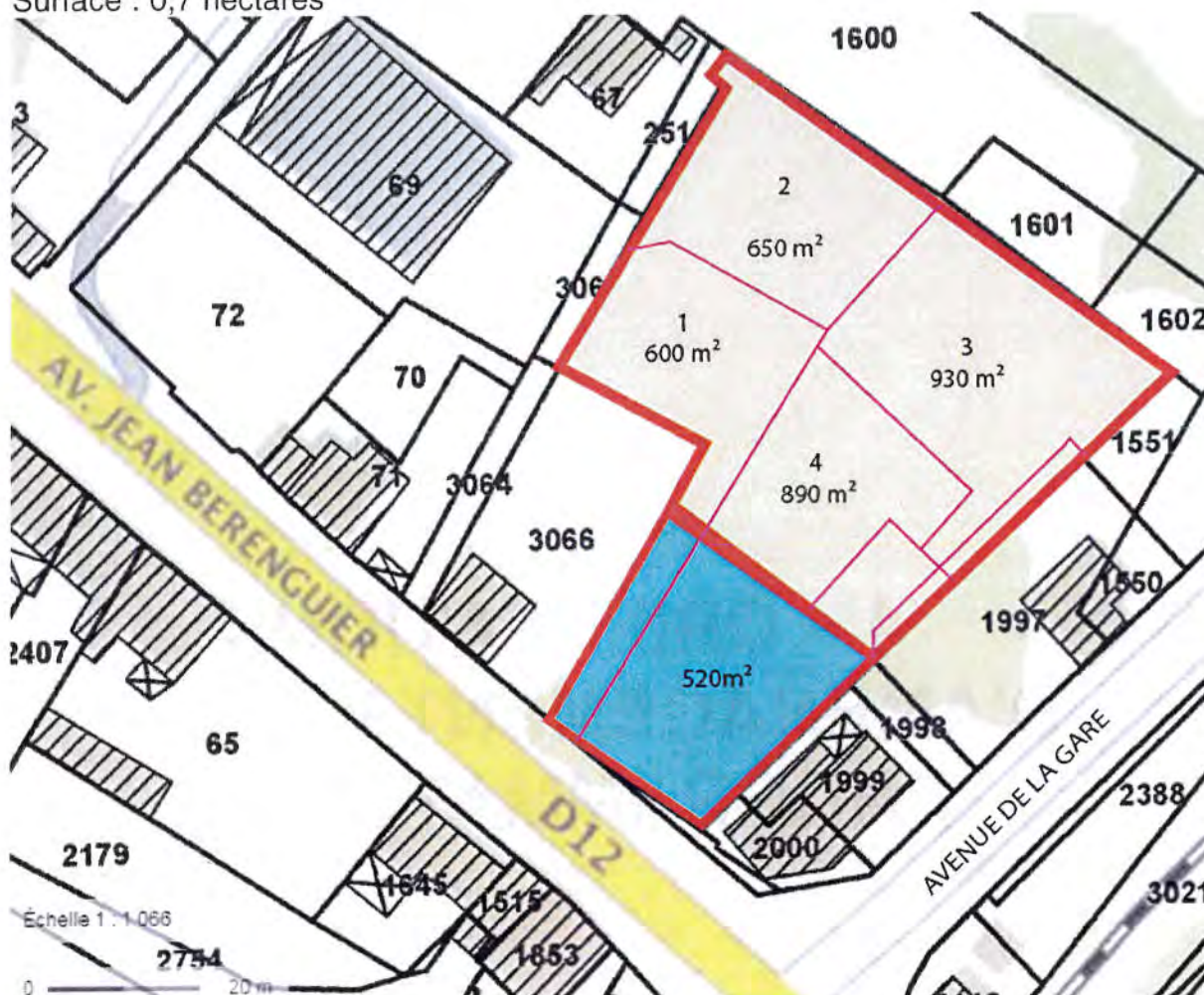
La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



4 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n°7 - Secteur La Bastide 1

Surface : 0,7 hectares

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

Limite de l'OAP



Lot non compris dans le cadre de l'opération d'ensemble



Principe indicatif du découpage du parcellaire

MODALITES OPERATOIRES :

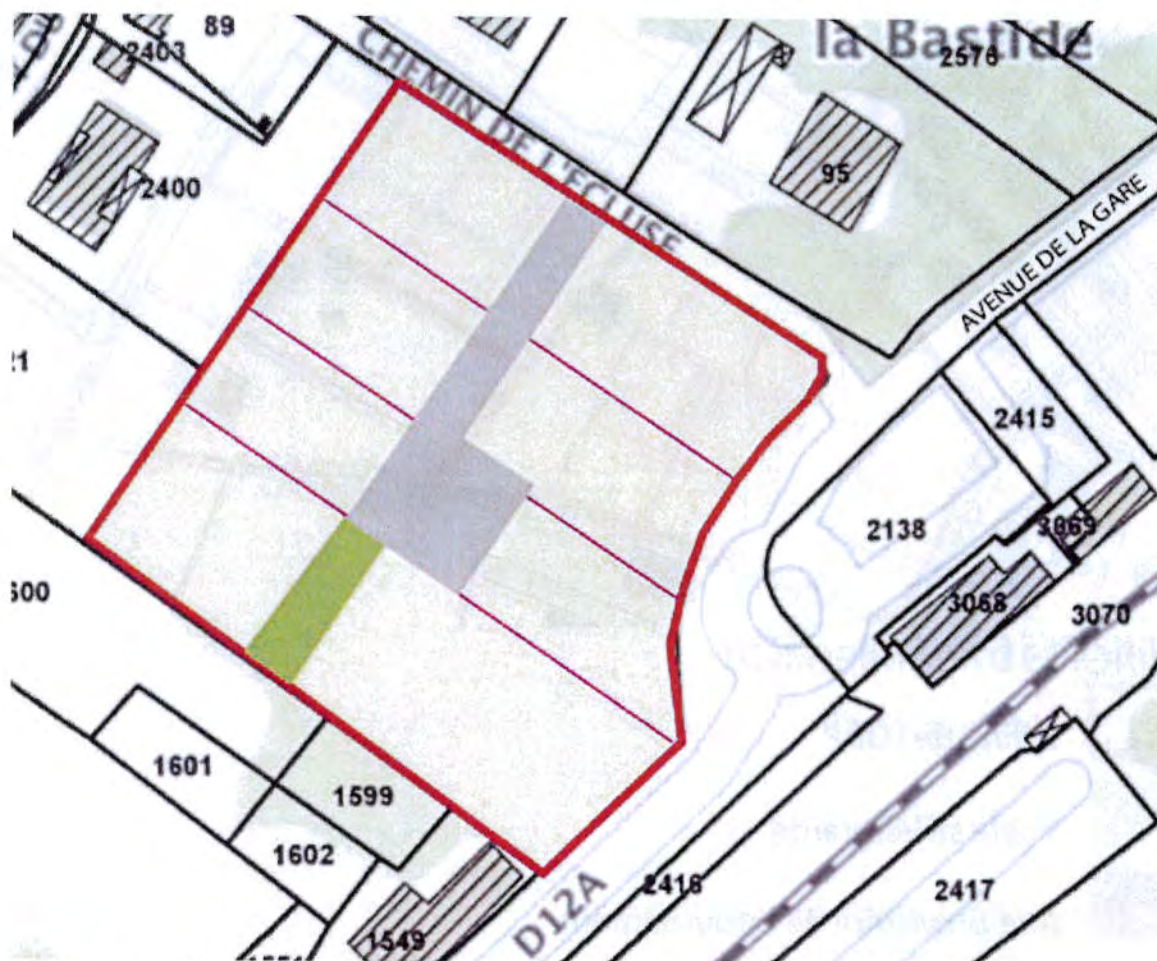
Le secteur sera urbanisé en 2 phases :

- Une opération d'ensemble de 4 lots : 3 sont desservis par l'avenue Jean Bérenguier et 1 par l'avenue de la Gare.
- Un macro lot qui sera desservi par l'avenue de la gare

Des dispositifs opérationnels et fiscaux de type TA, PUP etc... pourront être mis en place pour parfaire le niveau d'équipement.

OAP n°8 - Secteur la Bastide 2

Surface : 0,6 hectares

**PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

Limite de l'OAP



Voirie structurante



«Espace enherbé»



Principe indicatif du découpage du parcellaire

Secteur La Brunaude

Surface : 2,1 hectares



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Limite de l'OAP
-  Voirie structurante
-  Aire provisoire de retournement
-  Principe indicatif du découpage du parcellaire
-  Limite du phasage

MODALITES OPERATOIRES :

Le secteur sera urbanisé en 2 phases :

- Une opération d'ensemble de 14 lots desservis par la rue de la Brunaude
- Une opération d'ensemble de 8 lots desservis par la route des Magres et la nouvelle voirie créée lors de la première phase.

Afin d'éviter une voie en impasse lors de la première phase, une aire provisoire de retournement sera créée.

Des dispositifs opérationnels et fiscaux de type TA, PUP etc... pourront être mis en place pour parfaire le niveau d'équipement.

3 – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune de Couffouleux

Plan Local d'Urbanisme



Département du Tarn

Edité en Novembre 2013
Version PLU approuvé
Dossier n°130653

AGENCE de MONTAUBAN
Bureau principal
60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
05 63 66 44 22 Tél
05 63 66 14 92 Fax

AGENCE de GRENADE
Bureau secondaire
11A Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
05 61 82 60 76 Tél
05 61 82 81 98 Fax
urbactis@urbactis.eu
www.urbactis.eu

Couffouleux, le 6 novembre 2013



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES À URBANISER

SOMMAIRE

LOCALISATION DES ZONES.....	3
ZONE - 1 - QUARTIER DE LA BRUNAUDE	5
ZONES – 2 & 3 - QUARTIER DE LA BOUYAYO	6
ZONE - 4 - QUARTIER DU PARADIS	7
ZONE - 5 - QUARTIER LES MARRES	6
ZONE - 6- PARC D'ACTIVITÉS DES MASSIÈS 2.....	9

LOCALISATION DES ZONES

Plan de localisation des zones concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

1 - Quartier de La Brunaude

2 et 3 - Quartier de La Bouyayo

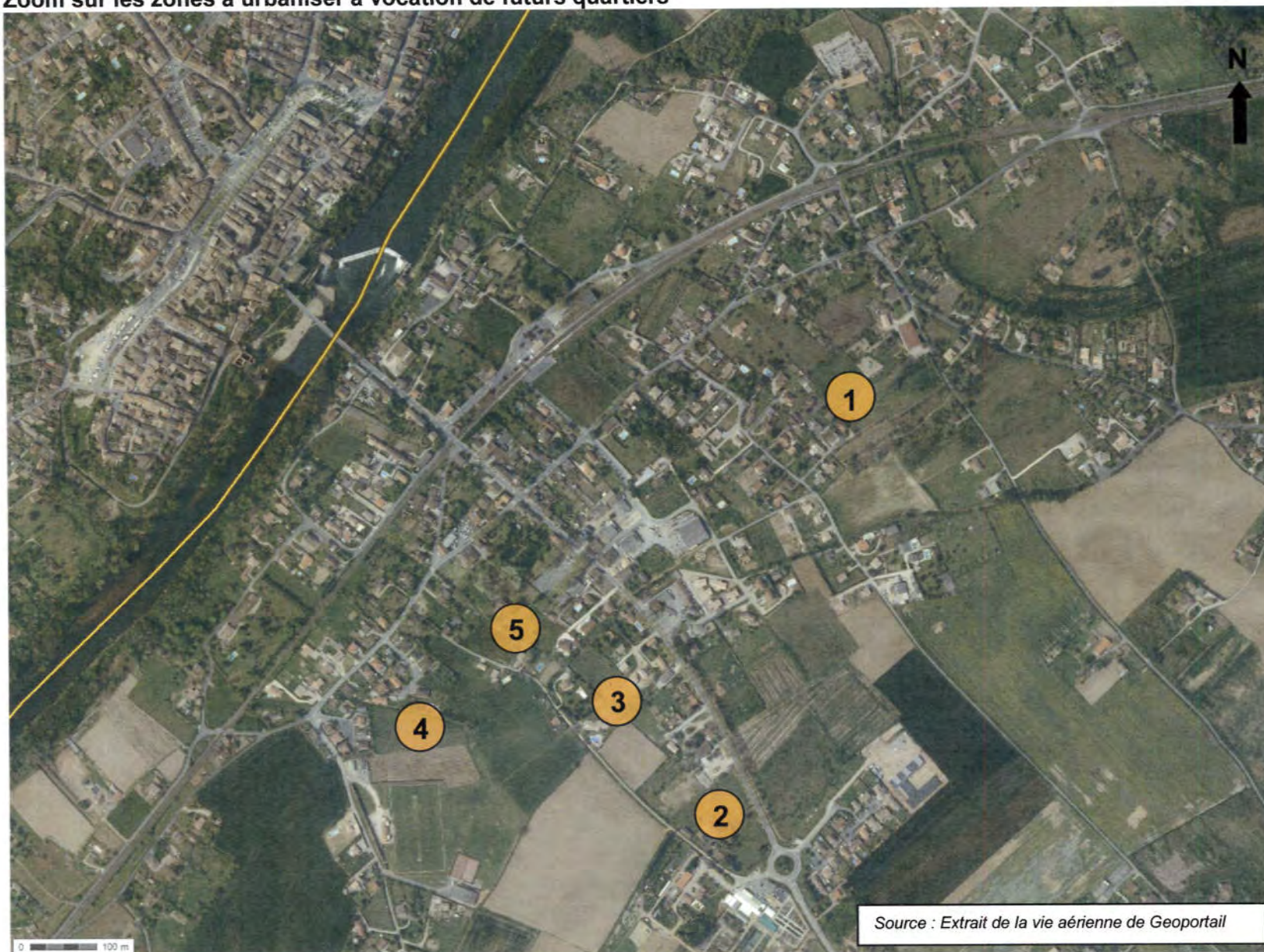
4 - Quartier des Marres

5 - Quartier du Paradis

6 - Parc d'activités des Massiés 2

Cf. zoom ci-après

Zoom sur les zones à urbaniser à vocation de futurs quartiers



Plan de localisation des zones concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

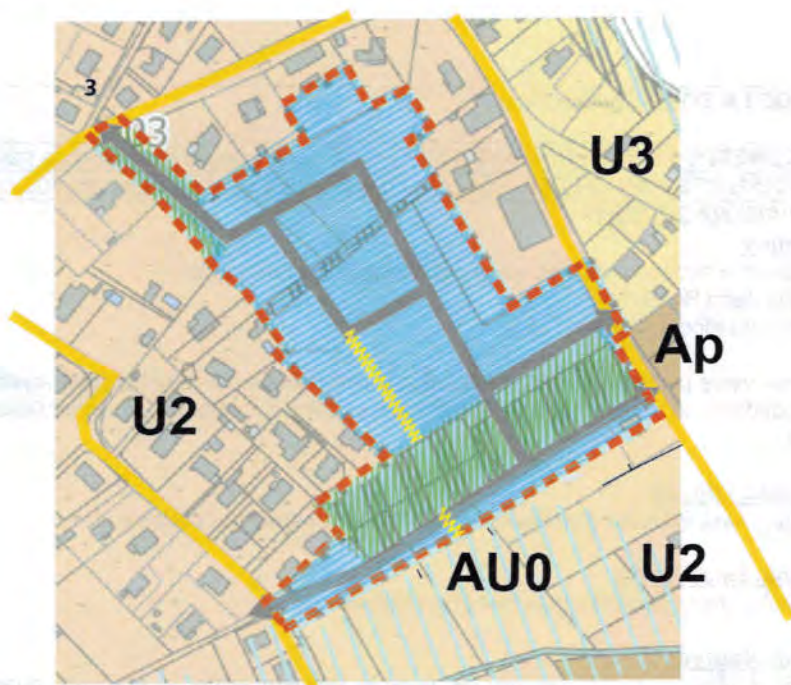
1 - Quartier de La Brunaude

2 et 3 - Quartier de La Bouyayo

4 - Quartier des Marres

5 - Quartier du Paradis

Source : Extrait de la vie aérienne de Geoportail

ZONE 1AU - 1 - QUARTIER DE LA BRUNAUDE

-  Limite de la zone 1 AU
-  Principe d'accès
-  Zone destinée à accueillir principalement de l'habitat pavillonnaire
-  Espace collectif végétalisé
-  Cheminement doux et/ou percée visuelle
-  Voies principales encadrant la zone
-  Zone inondable

SUPERFICIE DE LA ZONE : 4,8 hectares

POTENTIEL CONSTRUCTIBLE: Environ 30 parcelles destinées à accueillir des pavillons sur des lots d'une moyenne de 600m², environ 4800m² destinés à des macro-lots destinés à accueillir du petit collectif.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT**Principe de voirie**

Le futur quartier sera desservi par une voie principale à double sens, celle-ci débouchera sur trois rues :

- Rue du Cèdre
- Voie communale n°2
- Rue de la Brunaude

Cette voie principale sera doublée d'un cheminement doux (pédestre et cyclable).

Un réseau secondaire en sens unique sera également créé de manière à desservir l'ensemble des logements.

Principe de liaison douce

La voie principale sera doublée d'un cheminement doux (pédestre et cyclable).

Un raccord avec un possible cheminement doux le long du fossé mère est à prévoir.

Principe d'espaces collectifs

La partie boisée existante située au sud de la zone sera utilisée comme l'espace collectif majeur du quartier. Il permet de faire le lien végétal/urbain avec la zone inondable située juste en-dessous.

Emplacements réservés

Un emplacement réservé (n°3) permettant l'aménagement d'un carrefour au niveau de l'embranchement entre la rue du Cèdre, la rue Cami de l'Aussel et la voie principale du nouveau quartier.

Principe de densité

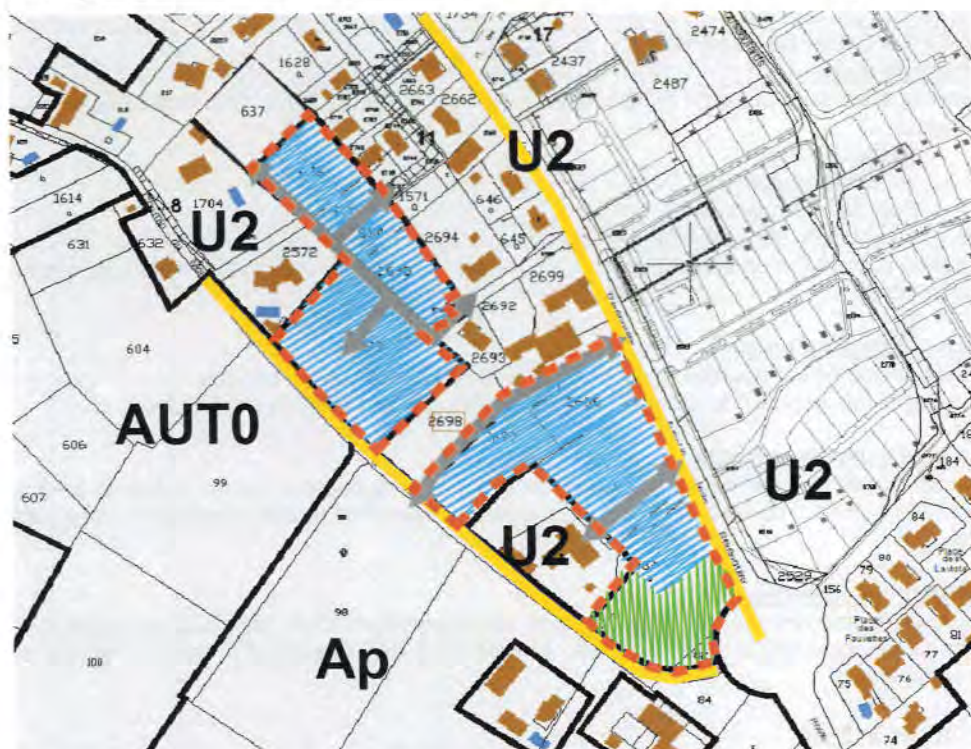
Les parcelles pavillonnaires auront une taille moyenne de 700 m², les macro-lots auront quant à eux une taille plus importante. Les parcelles plus petites et les logements collectifs pourront être à vocation sociale. Le quartier doit accueillir 20% de logements sociaux minimum.

Principe d'implantation au sein de la parcelle

L'implantation des constructions est prescrite dans le règlement local d'urbanisme du PLU.

Modalités de mise en œuvre

Une opération d'aménagement d'ensemble par unité foncière

ZONES U2 ET 1AU-2 & 3 - QUARTIER DE LA BOUYAYO

-  Limite de la zone 1 AU
-  Principe d'accès
-  Zone destinée à accueillir de l'habitat pavillonnaire
-  Espace collectif végétalisé
-  Voie principale encadrant la zone

SUPERFICIE DE LA ZONE : 2,7 hectares

POTENTIEL CONSTRUCTIBLE : Environ 8 à 12 parcelles destinées à accueillir des pavillons,

TAILLE MOYENNE DES PARCELLES : Parcelles d'une taille moyenne d'environ 700 m²

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principe de voirie

Le futur quartier sera desservi par des voies débouchant sur deux rues :

- Avenue Jean Béranguier
- Chemin du Moulin à Vent

Certaines de ces voies pourront être doublées d'un cheminement doux (pédestre et cyclable). Un réseau secondaire en sens unique sera également créé de manière à desservir l'ensemble des logements.

Principe de liaison douce

La voie principale sera doublée d'un cheminement doux (pédestre et cyclable).

Principe d'espaces collectifs

Des espaces collectifs végétalisés pourront être réalisés.

Emplacements réservés

Un emplacement réservé (n°11) permet de faire la jonction entre le nouveau quartier et l'avenue Béranguier.

Principe de densité

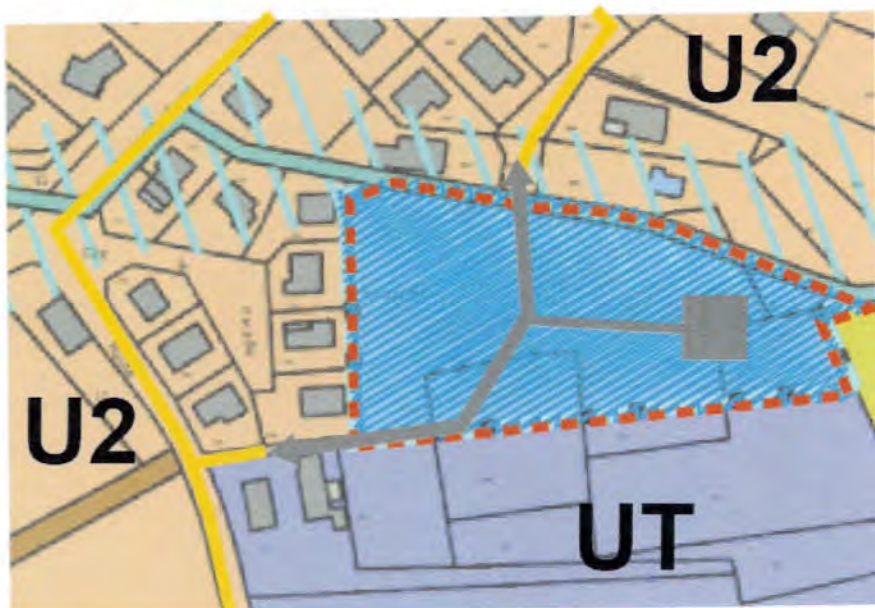
Les parcelles pavillonnaires auront une taille moyenne de 700 m².

Principe d'implantation au sein de la parcelle

L'implantation des constructions est prescrite dans le règlement local d'urbanisme du PLU.

Modalités de mise en œuvre

Une opération d'aménagement d'ensemble par unité foncière

ZONE 1AU - 4 - QUARTIER DU PARADIS

-  Limite de la zone 1 AU
-  Principe d'accès
-  Zone destinée à accueillir principalement de l'habitat pavillonnaire
-  Voie principale encadrant la zone

POTENTIEL CONSTRUCTIBLE : de 8 à 10 parcelles destinées à accueillir des pavillons

TAILLE MOYENNE DES PARCELLES : Parcelles d'une taille moyenne d'environ 700 m²

PRINCIPES D'AMENAGEMENT**Principe de voirie**

Le futur quartier sera desservi par une voie principale à double sens, celle-ci débouchera sur deux voies :

- Impasse du quartier Port Bas
- Route de Saint Waast

Une voie secondaire se terminant par une placette de retournement permettant de desservir des logements supplémentaires est également prévue.

Principe de liaison douce

- Une partie de la voie sera doublée d'un cheminement doux (pédestre et cyclable).

Principe d'espaces collectifs

Un ou plusieurs espaces collectifs végétalisés doivent être réalisés sur la zone.

Emplacements réservés

La zone n'est pas concernée par un emplacement réservé.

Principe de densité

Les parcelles pavillonnaires auront une taille moyenne de 700 m².

Principe d'implantation au sein de la parcelle

L'implantation des constructions est prescrite dans le règlement local d'urbanisme du PLU.

Principe de protection des éléments identitaires

Pas d'élément à préserver

Modalités de mise en œuvre

Une opération d'aménagement d'ensemble par unité foncière

ZONE AUXM - 6- PARC D'ACTIVITÉS DES MASSIES 2

- Limite de la zone AUXm
- Principe d'accès
- Zone destinée à accueillir des activités
- Voie principale encadrant la zone
- Cheminement doux et/ou percée visuelle
- Traitement paysager et arboré de la zone tampon

SUPERFICIE DE LA ZONE : 9,6 hectares

POTENTIEL CONSTRUCTIBLE : Environ 23 parcelles destinées à accueillir des activités

TAILLE MOYENNE DES PARCELLES : Parcelles d'environ 1600 m² à 10000 m²

Lotissement géré par la Communauté de Communes

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principe de voirie

L'extension de la zone d'activités sera desservie par une voie principale à double sens, celle-ci débouchera sur la rue :

- Voie communale n°1 du Port-Bas à Giroussens

Une placette ou un petit tronçon de voie perpendiculaire à la voie principale permettront de mieux desservir les parcelles situées à l'Ouest. Dans le cas d'une voie en impasse, elle devra être accompagnée d'une raquette de retournement.

Principe de liaison douce

Trois liaisons douces et ou percées visuelles seront à aménager depuis la voie principale de desserte :

- L'une reliera la voie interne à la VCn°1
- Les deux autres raccorderont la voie interne de desserte aux terres agricoles réparties au Sud-Ouest et au Nord-Ouest de la zone.

Principe d'espaces collectifs

Un bassin de rétention aménagé en espace vert sera à créer au Sud-Ouest de la zone.

La voie principale de desserte sera accompagnée d'un alignement d'arbres.

Les limites de parcelles situées le long des terres agricoles au Nord-Ouest et au Sud-Ouest seront accompagnées d'un traitement paysager et arboré afin de créer une zone « tampon »

Emplacements réservés

Il n'y a pas d'emplacement réservé.

Principe de densité

Les parcelles situées à l'ouest de la voie principale de desserte auront une taille moyenne de 4000 m², celles réparties à l'Est de la voie auront quant à elles une taille moyenne de 2800 m².

Principe d'implantation au sein de la parcelle

L'implantation des constructions est prescrite dans le règlement local d'urbanisme du PLU.

Modalités de mise en œuvre

1 opération d'aménagement sur la totalité de la zone

DEPARTEMENT DU TARN
GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION



P.L.U.

**Modification n°7 du Plan Local
d'Urbanisme de COUFFOULEUX**
DOSSIER APPROUVE

**2 – Orientation d'Aménagement et de
Programmation (extrait)**

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le

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, les déplacements** et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

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 comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »

Article L151-7 du CU :

« I.- 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, favoriser la densification 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.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

Article R151-6 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en **compte des qualités architecturales**,

urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7 du CU :

« I. - 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, favoriser la densification 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.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

Article R151-8 du CU :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires **garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.***

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

*Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les **principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.** »*

Article R 151-8-1

« Les orientations d'aménagement et de programmation applicables à une zone d'aménagement concerté créée par la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-7-2 comportent au moins :

1° Le schéma d'aménagement de la zone d'aménagement concerté qui en précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale ;

2° Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone d'aménagement concerté ;

3° La mention du régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans cette zone. »

Article L152-1 du CU

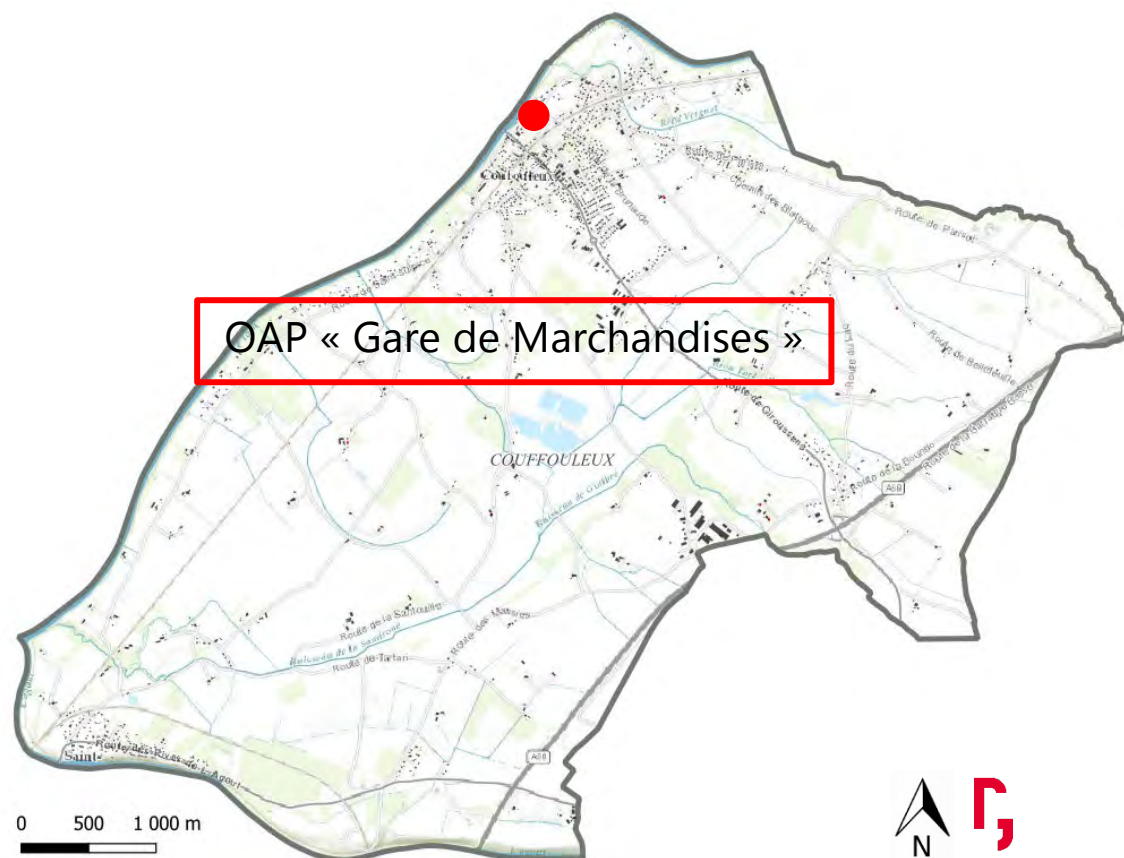
« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

*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.

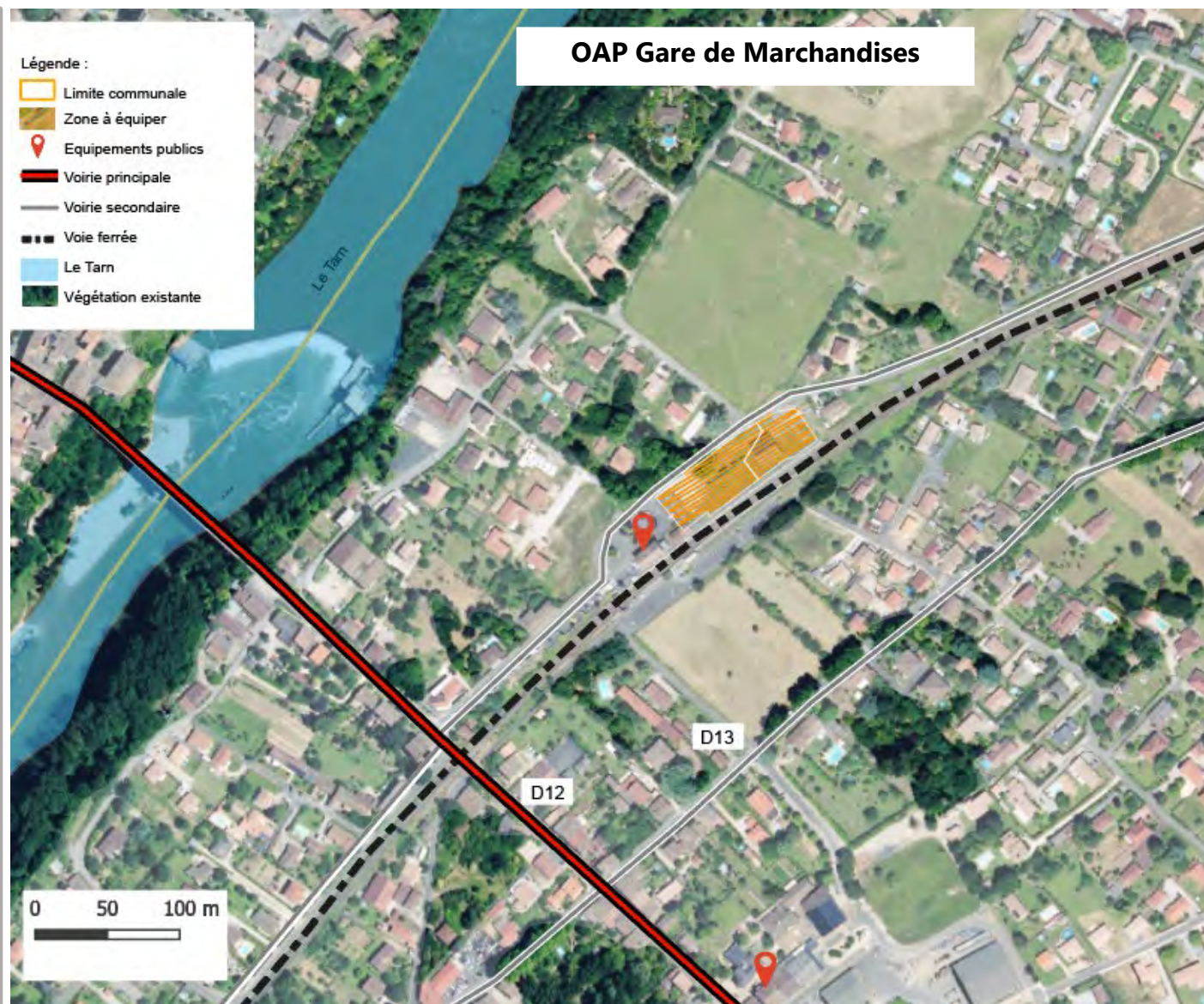
Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette **opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité** (source GRIDAUH).

Localisation du quartier



Etat des lieux

- ⇒ L'OAP « Gare de Marchandises » se situe au Nord du centre-bourg, à côté de la gare de Couffouleux-Rabastens et au Sud du Tarn. Elle est bordée par la RD 12 à l'Ouest et à proximité des différents équipements municipaux situés au Sud de l'opération : mairie, école élémentaire, aire de jeux, ...
- ⇒ Cette zone est dans le prolongement du tissu urbanisé de la ville.
- ⇒ La desserte routière est assurée par la route communale.
- ⇒ Le site est actuellement inutilisé.
- ⇒ Superficie : 0,37 ha
- ⇒ Division de l'OAP en 2 secteurs distincts ouverts à l'urbanisation :
 - o Partie Ouest : projet multimodal communal
 - o Partie Est : accueil habitat



Orientation d'aménagement et de programmation : schéma OAP « Gare de Marchandises »

ORGANISATION :

- L'existant :
- ■ ■ Voie ferrée
 - Réseau routier
 - 📍 Équipements
- Le projet :
- ▭ Périmètre de l'OAP et des zones de projet
 - ➡ Accès
 - ⋯ Liaison douce à aménager
 - Espace public / stationnement à créer
 - Frange paysagère à planter
 - Espace vert paysagé à aménager

OBJECTIFS :

- ➡ Surface aménagée : 0,37 ha dont 0,23 ha en espaces publics et aménagements, et 0,14 ha en logements (zone 1AU)
- ➡ Nombre de logements attendus : 12 logements
- ➡ Mixité sociale : 100 % LLS

MODALITE D'URBANISATION :

- ➡ 1 opération d'aménagement d'ensemble sur la partie 1AU

