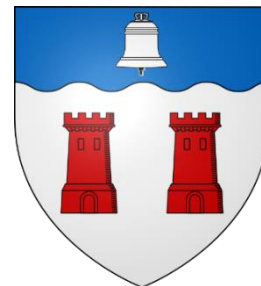


DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE
COMMUNE DE CAPENS



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

**3- Orientations d'Aménagement et de
Programmation (OAP)**

Version consolidée après :

- *1^{ère} révision allégée approuvée le 28/01/2021*
- *2^{ème} révision allégée approuvée le 10/10/2019*
- *1^{ère} modification approuvée le 28/01/2021*

Modification du
P.L.U. :
Approuvée 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 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 mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

Article L151-7 du CU :

« 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. »

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 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la **conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites** et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre **culturel, historique, architectural ou écologique**, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

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 L152-1 du CU

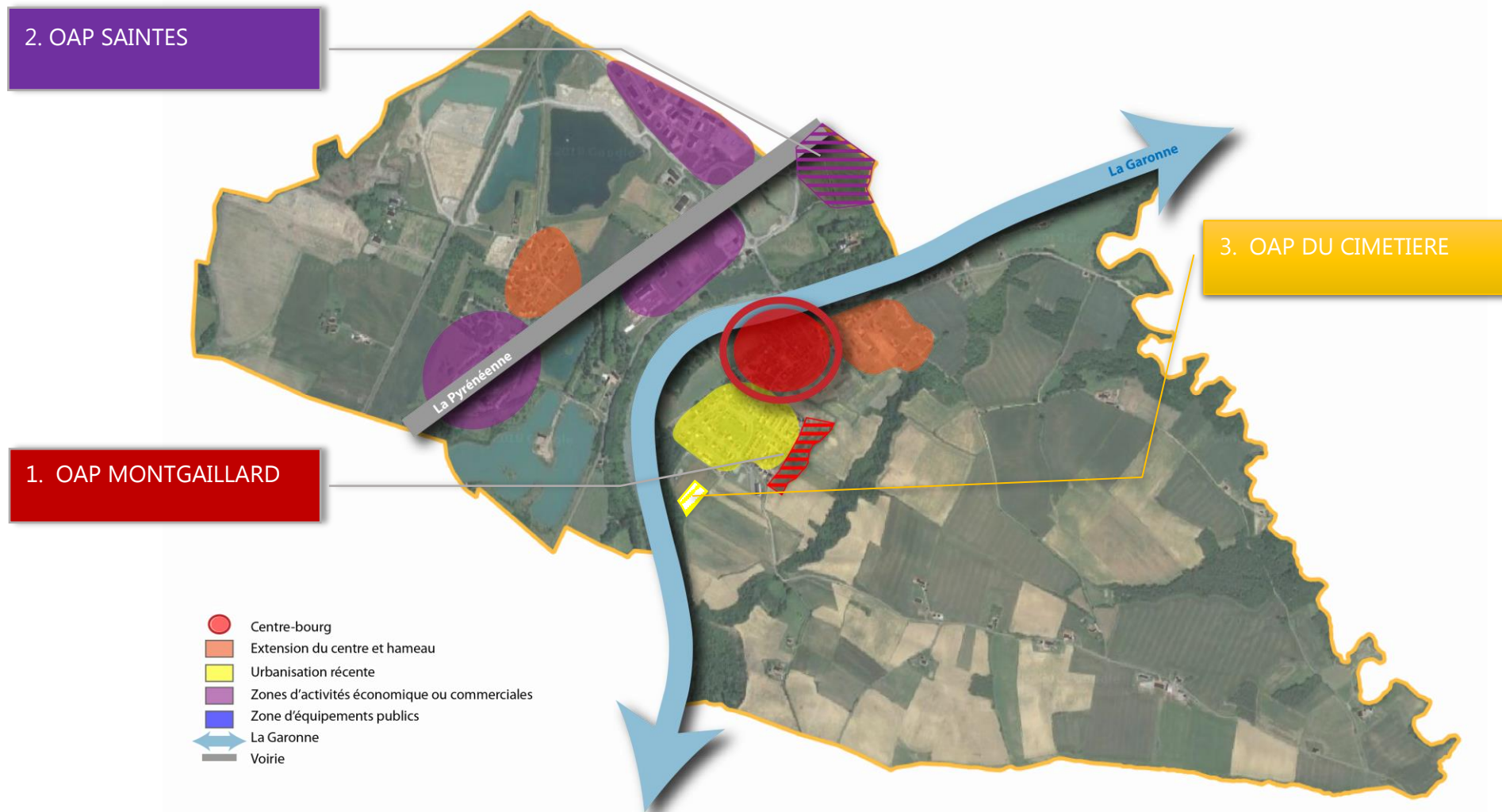
« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

*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 DES OAP



MONTGAILLARD

ETAT DES LIEUX

- ⇒ L'OAP de Montgaillard se situe à l'Est des zones urbanisées existantes.
- ⇒ Le projet se situe à l'articulation des espaces pavillonnaires.
- ⇒ Desserte par le réseau viaire du lotissement.
- ⇒ Terrain occupé par l'activité agricole uniquement sur sa moitié Nord,
- ⇒ Superficie : 2.09 ha

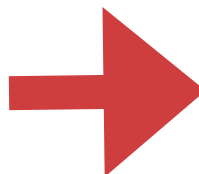
Localisation du secteur soumis à OAP :



MONTGAILLARD

OBJECTIFS

- ⇒ Poursuivre l'aménagement d'un quartier à vocation d'habitat,
- ⇒ Offrir une offre de logements moins dense que les précédentes opérations d'aménagement,
- ⇒ Accompagner l'aménagement du quartier en articulation et en continuité des espaces périphériques,
- ⇒ Préserver la qualité de vie et favoriser l'insertion paysagère du quartier,
- ⇒ Organiser un réseau routier et de liaisons douces participant au maillage communal.



PRINCIPE D'AMENAGEMENT

- ⇒ Le projet de quartier compose une densité visant à limiter l'impact du développement sur les espaces agricoles,
- ⇒ La mise en place de densités conformes au tissu environnant,
- ⇒ L'accompagnement paysager sera réalisé en maintien et appui sur la trame végétale existante, participera de la création de continuités paysagères, s'appuiera sur une mixité de fonctions (déplacements et espaces publics),
- ⇒ Le réseau routier et piéton assurera la liaison entre les espaces récemment aménagés et le noyau ancien, et permettra le contournement du Village,

MONTGAILLARD

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) :

PROGRAMMATION :

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau routier existant
-  Voirie principale à créer
-  Voiries secondaires à créer
-  Liaison douce à créer
-  Accompagnement paysager
-  Espace paysager à aménager
-  Voirie à créer par la commune
-  Périmètre des zones AU1 et AU2

DENSITÉ :

-  10 à 12 logements / ha de type logements individuels

OBJECTIFS DE PRODUCTION :

- ➔ Surface aménagée : 2.09 ha
- ➔ Nombre de logements attendus : 24 à 26 logements individuels

MODALITE D'URBANISATION :

- ➔ La zone AU2 ne pourra être urbanisée qu'après que des permis de construire représentant 50 % de la surface de la zone AU1 auront été délivrés.

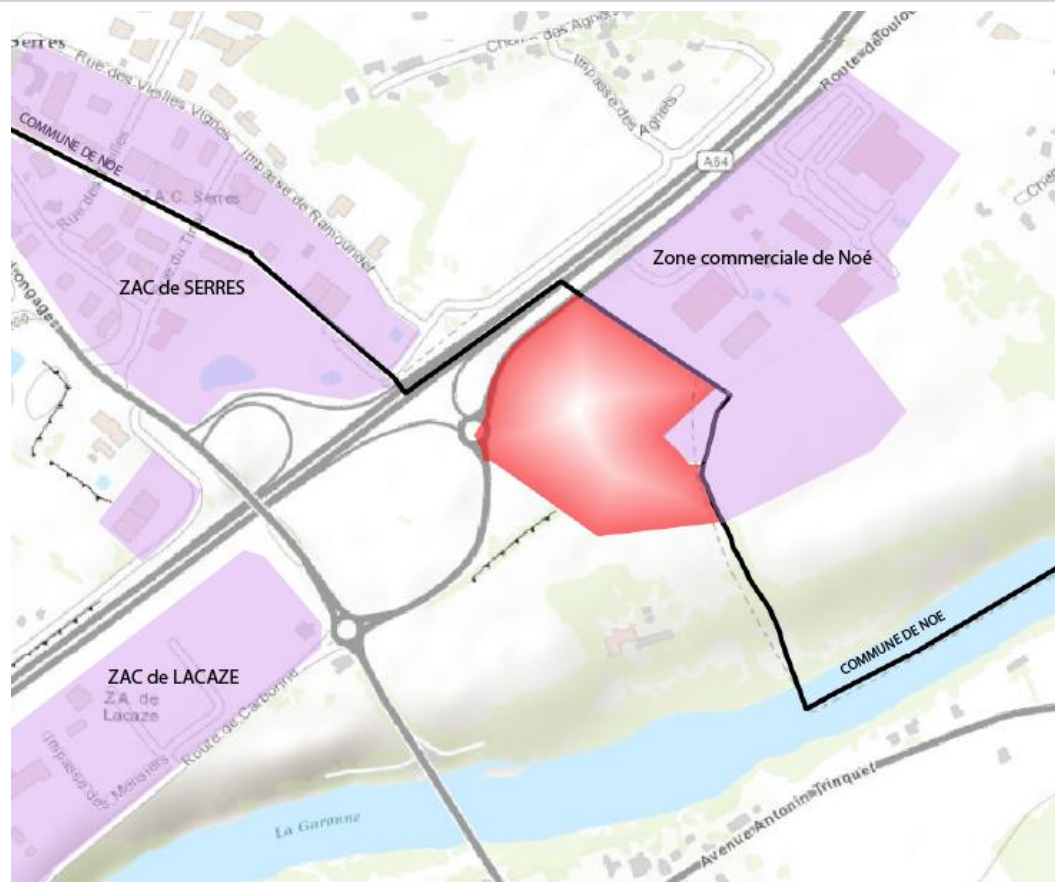


SAINTES

ETAT DES LIEUX

- ⇒ L'OAP du secteur Saintes se situe en articulation avec la ZAC de LACAZE et ZAC des SERRES.
- ⇒ La zone est desservie par l'échangeur N° 28 de l'autoroute N°64.
- ⇒ Le projet vise à permettre l'aménagement de la zone afin de permettre l'implantation de nouvelles activités économiques et/ou commerciales permettant de profiter de la vitrine offerte par l'autoroute.
- ⇒ Superficie : 5.53 ha

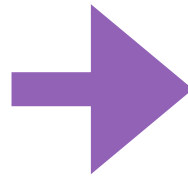
Localisation du secteur soumis à OAP :



SAINTES

OBJECTIFS :

- ⇒ Accompagner le développement et la diversification des activités économiques et commerciales en respectant la qualité paysagère du site,
- ⇒ Gérer les interfaces avec les espaces routiers,
- ⇒ Organiser un réseau routier et de liaisons douces participant à la sécurisation des déplacements.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- ⇒ Le projet participera de l'organisation de la desserte pour permettre l'implantation de nouvelles entreprises,
- ⇒ L'aménagement d'un cheminement doux reliant le collège de Noé au centre de Capens par le Conseil Départemental garantit la sécurité des élèves,
- ⇒ Le maintien de la zone enherbée le long de la bordure Ouest de la zone assurera la visibilité des automobilistes au niveau du giratoire pour des raisons de visibilité,
- ⇒ Le traitement paysager s'appuie la préservation de l'environnement visuel du château de Saintes.

SAINTES

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) :

PROGRAMMATION:

-  Périmètre des zones
-  Voies de desserte interne à créer
-  Cheminement doux à créer
-  Bande enherbée à conserver
-  Espace vert/ zone tampon à créer
-  Cordon boisé à créer ou conserver
-  Piste cyclable de la Garonne
-  Autoroute 64
-  Routes départementales

OBJECTIFS DE PRODUCTION:

- ➔ Surface aménagée : 5.53 ha

MODALITE D'URBANISATION :

- ➔ Au fur et à mesure de l'équipement de la zone



Préconisations générales d'aménagement pour les zones AU et AUx

1- Principes d'aménagement pour la gestion des eaux pluviales

Les systèmes de rétention pluviale seront privilégiés sur des espaces paysagers, des noues ou des espaces enterrés.

Bassin d'orage



Noue



2- Exemple de gestion différenciée sur l'ensemble des secteurs végétalisés



Bassin d'orage



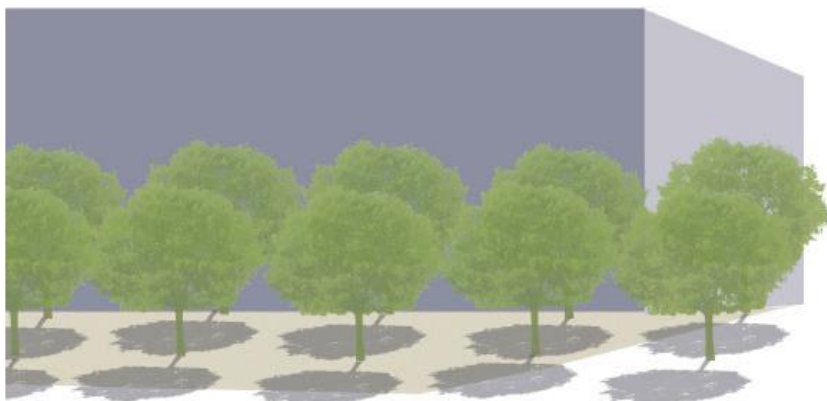
Noue



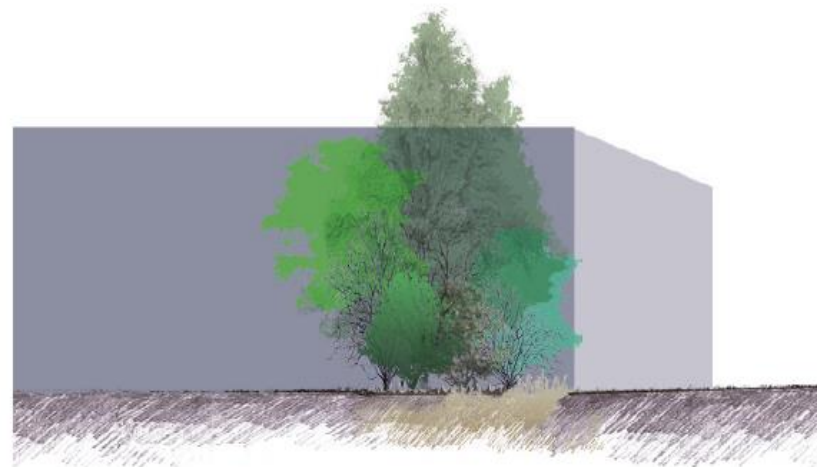
Paillage adapté
(choix et épaisseur)

3- Intégration paysagère des bâtiments économiques

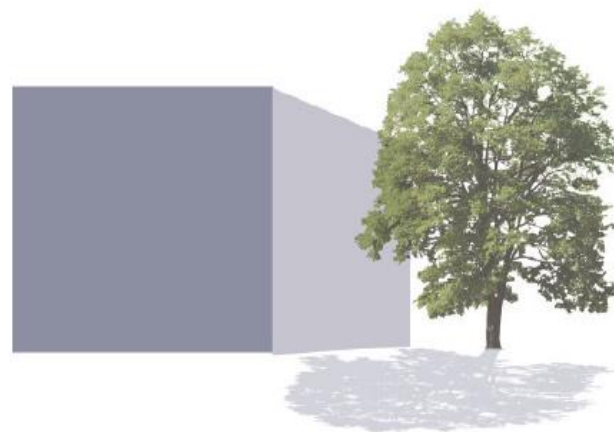
Principe d'intégration paysagère des bâtiments économiques
réalisation : Artifex



Le mail d'arbre contribue à intégrer partiellement le volume du bâti



Les beaux bosquets (hauteur, largeur suffisants) adoucissent le volume du bâti



Les arbres isolés devenant des arbres remarquables adoucissent également le volume du bâti

4- Principes d'aménagement pour le stationnement non imperméabilisé (source : CAUE 31)

Les espaces de stationnements peuvent être aménagés de façon à ne pas imperméabiliser les sols.

L'absence de marquage des places n'entraîne pas de piétinement intense au même endroit, l'usure du revêtement se fait donc de façon uniforme.



Le mélange terre végétale (40%) et grave 20/40 (60%) stabilise le sol tout en permettant la croissance de l'herbe.

Le mélange de graminées utilisées doit être résistant au piétinement.



Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur du futur cimetière

La commune dispose actuellement d'un cimetière qui arrive à saturation dans son cœur de bourg, aux abords de l'église. La création d'un nouveau cimetière est envisagée sur deux parcelles communales au Sud du bourg, en bord de Garonne, à proximité de la nouvelle station de traitement de eaux.

Localisation et caractéristiques de la zone

Le cimetière du centre-bourg d'une superficie de 1 440 m² est saturé et ne permet plus l'accueil de nouvelles concessions sur cet espace. L'extension du cimetière actuel n'étant pas possible en raison de l'absence de foncier non-bâti disponible dans le centre-bourg, la municipalité a fait le choix d'acquérir du foncier en marge des espaces urbanisés au Sud du Bourg pour permettre la création d'un nouveau cimetière.

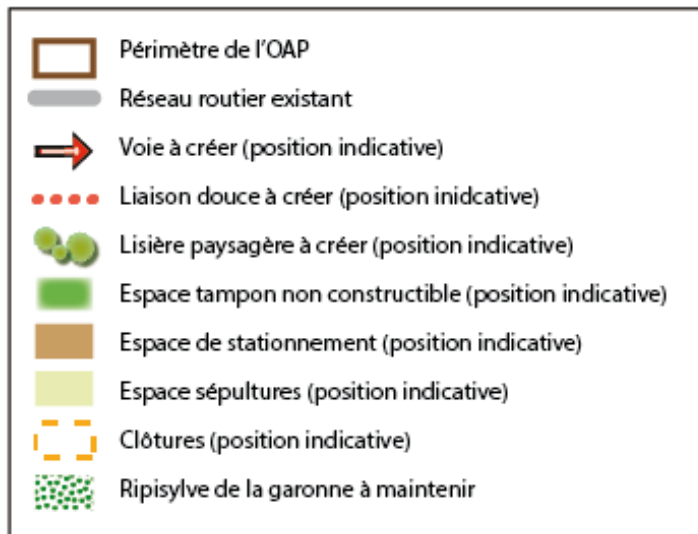
Les parcelles acquises par la commune se situent au Sud du bourg à proximité des espaces urbanisés et en bordure de la Garonne. L'accès aux parcelles s'effectue depuis l'avenue de Danflous (RD 48E) via le chemin d'accès à la station d'épuration, à l'Est du lotissement.

Droit des sols

Le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation recouvre la zone Ac du PLU : STECAL du cimetière.



Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur du futur cimetière



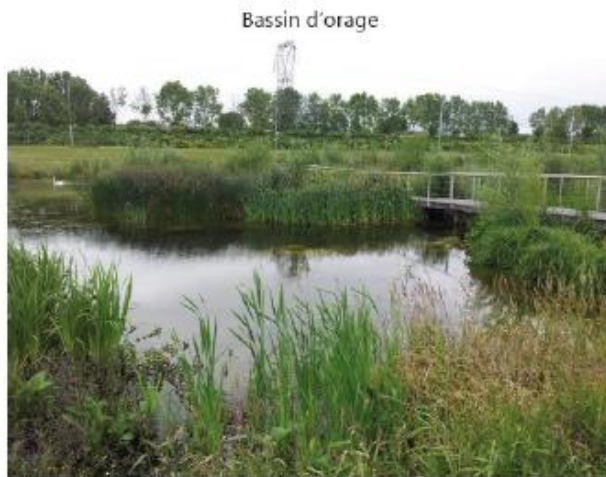
Orientations d'aménagement



Préconisations générales d'aménagement pour la Zone Ac

1- Principes d'aménagement pour la gestion des eaux pluviales

Les systèmes de rétention pluviale seront privilégiés sur des espaces paysagers, des noues ou des espaces enterrés.





2- Principes d'aménagement pour le stationnement non imperméabilisé (source : CAUE 31)

Les espaces de stationnements doivent être aménagés de façon à ne pas imperméabiliser les sols.

L'absence de marquage des places n'entraîne pas de piétinement intense au même endroit, l'usure du revêtement se fait donc de façon uniforme.



Le mélange terre végétale (40%) et grave 20/40 (60%) stabilise le sol tout en permettant la croissance de l'herbe.

Le mélange de graminées utilisées doit être résistant au piétinement.





3- Principes d'aménagement des espaces verts (source : CAUE 31)

Le verdissement des cimetières est une tendance qui se développe sous la pression de la gestion 0 phyto imposée par les nouvelles réglementations.



Traitement arbustif des têtes d'îlots assurant une bonne intégration paysagère des lignes de sépultures



La qualité de l'ambiance végétale à l'intérieur du cimetière participe à la sérénité du lieu et au recueillement. Les arbres devront être implantés à bonne distance des concessions



Allée carrossable et allée enherbée s'associent pour assurer la desserte des concessions

L'utilisation de plantes allélopathiques et couvre-sols (ici du lierre) limitant le développement de « mauvaises herbes » concurrentes est une alternative intéressante aux zones enherbées sur certains espaces



Le principe du pas japonais décliné sous différentes formes facilite l'accès des allées ou secteurs enherbés.



Le traitement des inter-tombes est à considérer dès la conception du projet et dans le règlement intérieur du cimetière pour limiter les contraintes d'entretien : bétonnage, plantes vivaces tapissantes,



