

DEPARTEMENT DU GERS
COM. DE COM. COTEAUX ARRATS GIMONE
COMMUNE DE SAINT CAPRAIS



P.L.U

Elaboration du Plan Local
d'Urbanisme

5. Orientations d'aménagement et de
programmation (O.A.P)

3CAG

COMMUNAUTE DE COMMUNES
COTEAUX ARRATS GIMONE

P.L.U :

Arrêté le 07/12/2023

Approuvé le

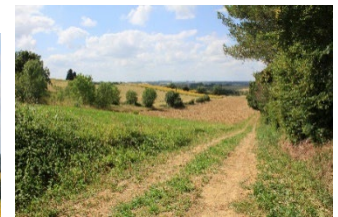
26/09/2024

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



PAYSAGES
études & aménagements urbains

7 rue de Lavoisier
31700 BLAGNAC
Tél : 05 34 27 62 28
contact@paysages-urba.fr

5

Une OAP, qu'est-ce que c'est ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont le principal outil du projet d'aménagement et de la planification du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Grâce aux dernières évolutions législatives, notamment la loi ALUR, le champ d'application des OAP s'est renforcé les définissant comme de véritables outils de projet.

Cet outil permet de définir les principes d'aménagement portés par la collectivité sur des secteurs stratégiques du développement urbain. Les OAP peuvent porter sur des quartiers, des îlots, ou des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager (L 151-7 du CU).

SAINT CAPRAIS souhaite maîtriser son développement urbain en mettant en place des principes d'aménagement compatibles avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). La mise en place de cet outil permet d'orienter l'aménagement des secteurs stratégiques de développement

La commune s'est saisie de ce dispositif offert par l'élaboration de son PLU afin de structurer de nouveaux quartiers favorisant l'attractivité du territoire à travers le développement d'un parc de logements adapté aux aspirations de la population locale et celle à accueillir.

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 L151-6-1 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser** et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Article L151-6-2 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement

durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

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 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 :



Pyrénées

Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation :

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU à vocation d'habitat envisagées sur la commune est articulé de la façon suivante :

Secteur	Échéance prévisionnelle	Densité moyenne (Aménagements connexes compris : voies, réseaux, espaces verts, ...)	Surface aménagée	Volume de logements attendus	Modalités d'urbanisation
Pyrénées 1	2025/2028	8/10 logements / ha	0.43 ha	3/4 logements	1 opération d'aménagement d'ensemble
Pyrénées 2	2028/2031	8/10 logements / ha	0.44 ha	3/4 logements	1 opération d'aménagement d'ensemble
Pyrénées 3	2031/2034	8/10 logements / ha	0.36 ha	3/4 logements	1 opération d'aménagement d'ensemble
Pyrénées 4	2034/2037	8/10 logements / ha	0.36 ha	3/4 logements	1 opération d'aménagement d'ensemble

PYRENEES



1) SITUATION / LOCALISATION

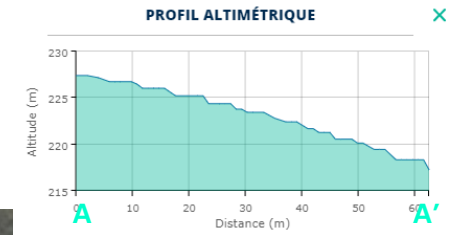
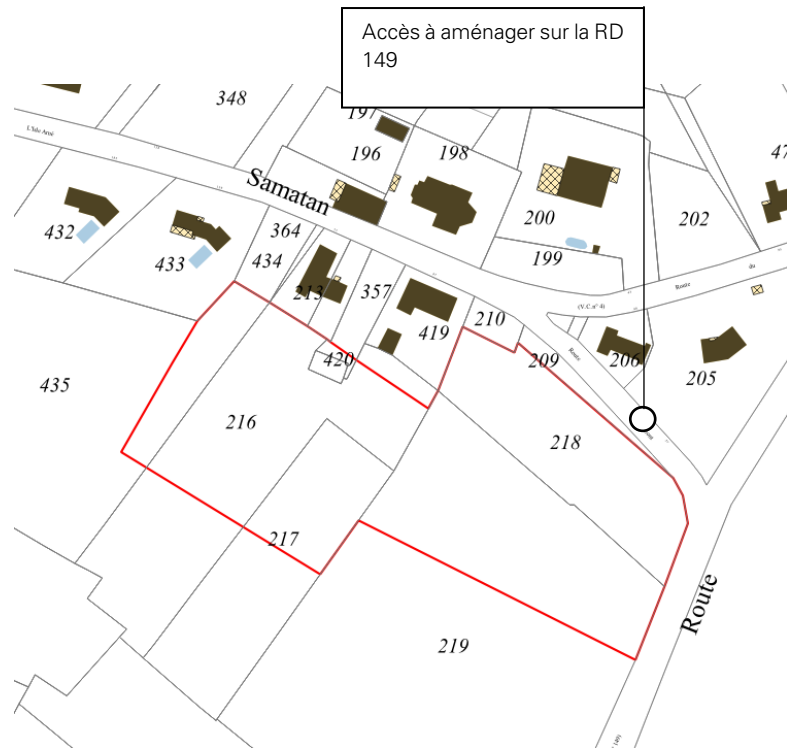


Surface : 1.6 ha

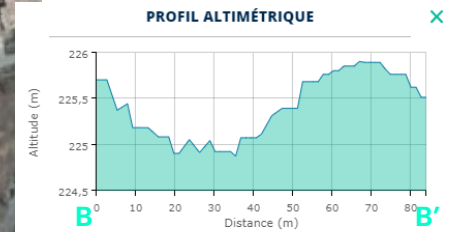
Le secteur « **Les Pyrénées** » se situe sur le coteau Sud du bourg en contre bas de la RD 149.

Il est desservi par la RD 149 et par le parking de la mairie et de la salle des fêtes via une liaison douce.

2) CONTEXTE



Distance totale : 62 m Dénivelé positif : 0 m
Dénivelé négatif : -10,15 m Pente moyenne : 16 %



Distance totale : 83 m Dénivelé positif : 1,38 m
Dénivelé négatif : -1,57 m Pente moyenne : 4 %

Desserte :

Accès par la RD 149 via la route d'Aurimont à l'Est et en liaison douce ou routière (après accord de la commune) par le parking de la mairie.

Les réseaux sont présents sur la RD 149.

Les aménagements réalisés pour les accès au quartier devront être intégrés à une réflexion plus large de traitement des espaces publics du cœur de bourg et de la sécurisation des déplacements sur la RD 149.

Sensibilité environnementale et paysagère du site :

Sensibilité paysagère sur la silhouette villageoise depuis la RD 149 au Sud









Point de vue sur le grand paysage (chaîne Pyrénéenne) depuis le Nord.

Haie traversant le site jouant un rôle paysager et écologique

La végétalisation des lisières du site devra servir de support pour renforcer la TVB

3) ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SCHEMA

AMENAGEMENTS ATTENDUS:

-  Périmètre de l'OAP
-  Limite des phases d'aménagement
-  Voie partagée à créer (position indicative, connexion obligatoire / accès véhicules sur le parking de la mairie possible soumis à accord de la commune)
-  Espaces paysagers à aménager
-  Espaces publics à aménager
-  Lisière agro-naturelle à conforter et planter
-  Entrée de ville devant faire l'objet d'un traitement paysager
-  Plantations à développer sur tous les espaces communs



Surface : 1.6 ha

Densité : 8-10 lgt/ha

Objectif : 13/15 logements

Mixité sociale : 20 % minimum de logements conventionnés sur l'ensemble de la zone AU

4) ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : PRINCIPES

Les objectifs et enjeux de la collectivité sur le quartier :

Unique site de développement urbain de la commune de Saint Caprais, le quartier des Pyrénées devra répondre à plusieurs objectifs de développement :

- Aménager un quartier exemplaire du point de vue environnemental pour valoriser et optimiser la consommation d'espace,
- Offrir un cadre favorable à la mixité sociale et intergénérationnelle pour répondre aux besoins de toutes les étapes des cycles résidentiels,
- Créer et articuler les espaces collectifs dans le quartier et en lien avec le cœur de bourg pour encourager le lien social, les rencontres, l'animation du quartier et en lien avec les initiatives du cœur de bourg,
- Proposer des formes urbaines et architecturales adaptées au cadre rural de Saint Caprais mais également à des projets de constructions innovants pour répondre aux enjeux du changement climatique,
- Favoriser la sobriété foncière et l'efficacité énergétique dans la conception du quartier et des constructions.

Réseau de voies :

Gabarit :

Les voiries devront être de type « voirie partagée » et respecter les principes de composition de voirie ci-dessous : la compatibilité est recherchée dans le cadre de l'esprit de la voie partagée, la coupe est proposée à titre indicatif.

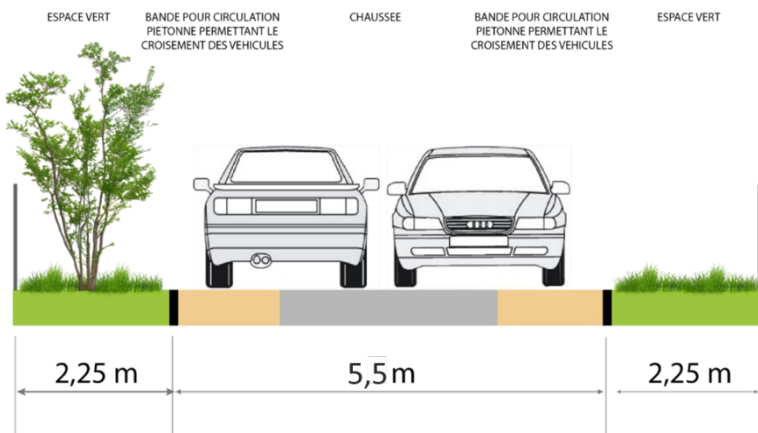
La voie est composée d'une chaussée et de deux voies réservées aux modes doux (piétons et cycles) d'une largeur minimale de 1.4 mètre de part et d'autre de la chaussée, l'ensemble occupe une emprise de 5.5 m minimum.

Forme :

Les voies seront rythmées par des variations dans le tracé, le traitement des revêtements et la végétalisation, pour apporter de la qualité dans la composition des espaces publics et sécuriser les déplacements par la limitation de la vitesse de circulation des véhicules motorisés.



Exemple de voiries partagées



Réseau pluvial :

La limitation de l'imperméabilisation des sols est recherchée. L'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle du quartier, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

De plantations et enherbements au sein d'éventuels bassins de récolte d'eaux pluviales seront privilégiés plutôt que des bassins bâchés. Des berges douces et des formes naturelles seont privilégiées.

La gestion des eaux de ruissellement sera réalisée à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention,...

Tous les dispositifs font l'objet d'un traitement paysagé intégré au quartier.



Exemples d'aménagements de voies douces, de noues végétalisées et de bassins d'orage

Espaces collectifs et récréatifs :

Une attention particulière devra être apportée à l'aménagement des espaces intermédiaires et collectifs. Ces espaces devront être accompagnés de plantations d'essences locales : espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes, ...

Seront privilégiés des espaces publics plantés et structurés de fruitiers et de prairies fleuries.



Écoquartier Bellevue à Saint Clar 32

Des aménagements innovants d'impact paysager et environnemental limité sont recherchés afin d'affirmer l'image d'un quartier convivial et vivant.



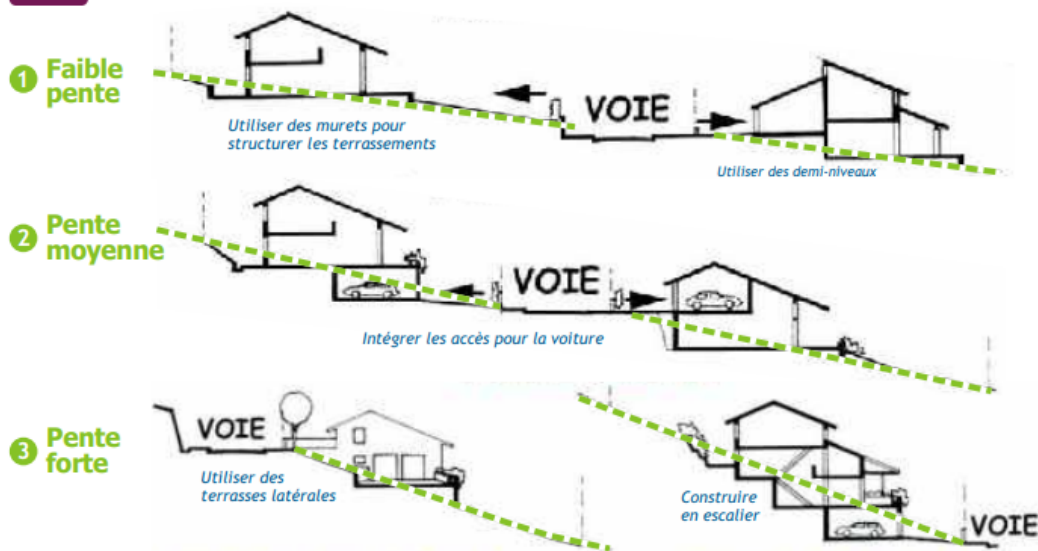
Exemple d'aménagements récréatifs

L'adaptation à la pente :

La construction doit s'adapter à la pente du terrain. Différentes solutions d'implantation sont possibles lorsque la parcelle est accidentée et en pente : construction avec sous-sol enterré (encastrement), ou niveaux décalés (à paliers), qui permettent d'intégrer la construction dans l'environnement immédiat.

La nature de la pente et le positionnement des accès par rapport aux voies vont conditionner l'ensemble du projet.

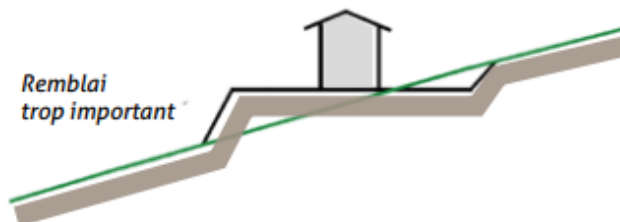
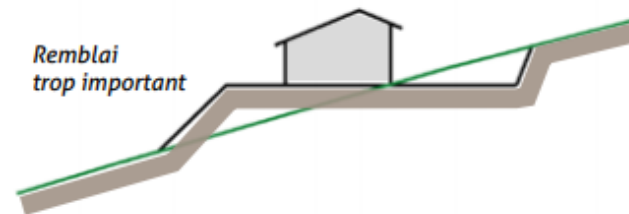
OUI Quelques solutions adaptées aux différents types de pente



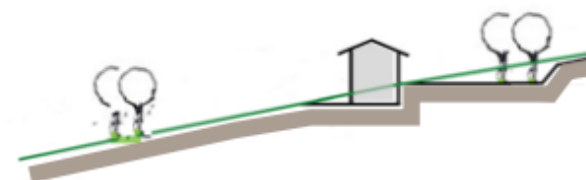
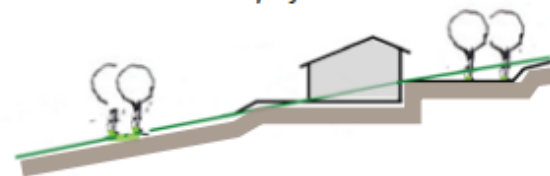
Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

- 1- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
- 3- le sens du faîtage par rapport à la pente.

à éviter
la construction d'une plateforme crée des remblais trop importants



à privilégier
minimiser les remblais ou profit des déblais



5) LES ACTIONS ET OPERATIONS NECESSAIRES POUR METTRE EN VALEUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES (L151-6-2 DU CU)

I. La trame verte





La trame verte correspond à l'ensemble des réservoirs de biodiversité terrestres et aux corridors écologiques les reliant. La trame verte communale intègre donc essentiellement les boisements naturels, les prairies, pelouses et autres milieux de transition, notamment lorsque ces différents milieux s'organisent selon une mosaïque.

La trame verte intègre également des éléments ponctuels tels que les arbres remarquables, les alignements d'arbres et les haies bocagères. Ces éléments jouent un rôle essentiel dans le maintien des continuités écologiques notamment au niveau des secteurs urbanisés et des zones agricoles.

Dans le cadre de l'aménagement du quartier le développement de la trame verte se traduit par les actions suivantes :

- La préservation et le renforcement de la haie existante au cœur du projet,
- La constitution d'une lisière agro-naturelle qui renforce la trame verte locale et constitue de nouveaux liens entre les éléments existants,
- Le traitement paysager des abords d site pour l'intégration de végétaux au contact des voies existantes,
- L'aménagement d'espaces paysagers dans le quartier qui assureront le lien entre les corridors à l'intérieur et à l'extérieur du site.



-  Espaces paysagers à aménager
-  Lisière agro-naturelle à conforter et planter
-  Entrée de ville devant faire l'objet d'un traitement paysager
-  Plantations à développer sur tous les espaces communs

II. La trame bleue

La trame bleue correspond, quant à elle, à l'ensemble des réservoirs de biodiversité aquatiques et humides et aux corridors écologiques aquatiques et humides les reliant. Cette trame bleue intègre également les espaces de fonctionnalité terrestres de ces milieux aquatiques et humides.

La Trame bleue communale intègre les réservoirs de biodiversité hydrographique qui accompagnent les cours d'eau communaux et se ramifient aux 2 corridors principaux que sont l'Arrats et la Gimont, ainsi que certains milieux terrestres attenants, des prairies humides, des étangs et des mares.

Dans le cadre de l'aménagement du quartier la préservation de la trame bleue se traduit par les actions suivantes :

- L'absence d'aménagements réalisés sur les éléments de trame bleue identifiée,
- L'intégration d'une gestion naturelle des eaux pluviales dans les sols par l'aménagement d'espaces collectifs paysagers et le maintien d'espaces de pleine terre dans les espaces privés,
- L'aménagement d'un système de réserve d'eau pluviale associé à chaque logement pour inciter et permettre à la récupération et au réemploi des eaux de pluie.