TARN

GARRIGUES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

AMENA-Etudes
PLURALITÉS

06 82 05 00 64
vzerbib1@gmail.com

1ère RÉVISION

Arrêté le : 25/09/2025

Approuvé le :

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

3

CADRE JURIDIQUE

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

« *Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.* »*

« Les OAP définissent, en cohérence avec PADD, 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. »

« Les OAP définissent, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

« Les OAP 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 ;
8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

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 obligatoires 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.

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.

Qualité des opérations

- Avoir un haut niveau d'exigence en matière de qualité environnementale, architecturale, urbaine, paysagère et environnementale, aussi bien en termes d'image (esthétique urbaine) que d'usage (commodité, confort et sécurité).
- Bien traiter le rapport à la rue, à l'espace public et aux zones agricole ou naturelle, en limitant, voire interdisant la constitution de murs pleins et en renforçant la présence du végétal par la création de franges arborées, 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 ambroisies 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 proscrite,
  - Les espaces verts seront conçus pour être facilement entretenu, économe en eau et bien se maintenir dans le temps,
  - Les solutions de traitement des eaux pluviales pourront y être intégrées.

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.
- Les voiries principales 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 conformes 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 individuelles en bande ou jumelles (implantations en continuité ou semi-continuité)

Habitat individuel de type pavillonnaire implanté sur lots libres.

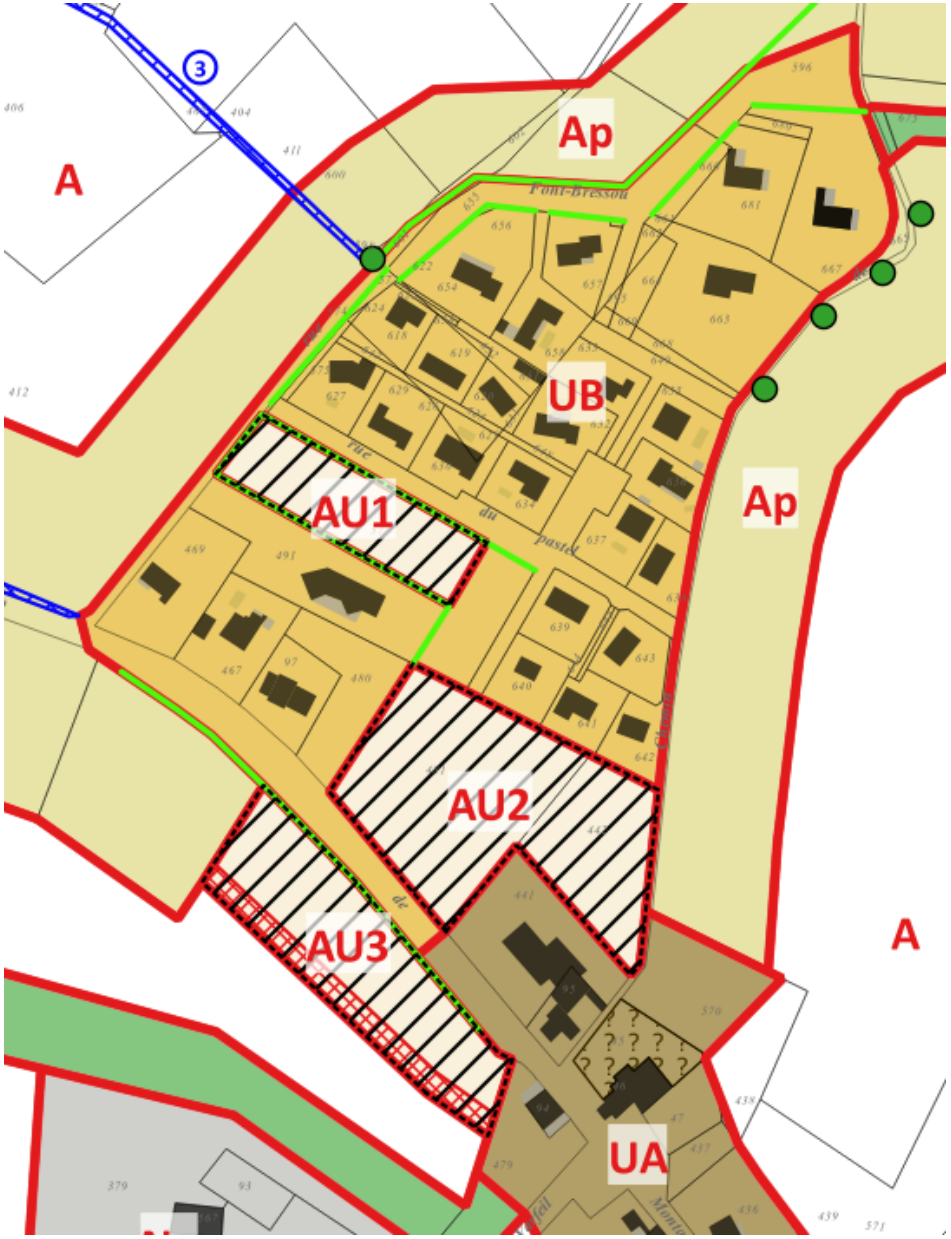
Sauf indications contraires, les OAP peuvent mélanger les différentes morphologies.

LES SECTEURS D'OAP

OAP n°1 - AU1 : 3 243 m²

OAP n°2 - AU2 : 8 827 m²

OAP n°3 - AU3 : 6 000 m²



OAP N°1 – ZONE AU1 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Ouverture à l'urbanisation à partir de l'approbation du PLU

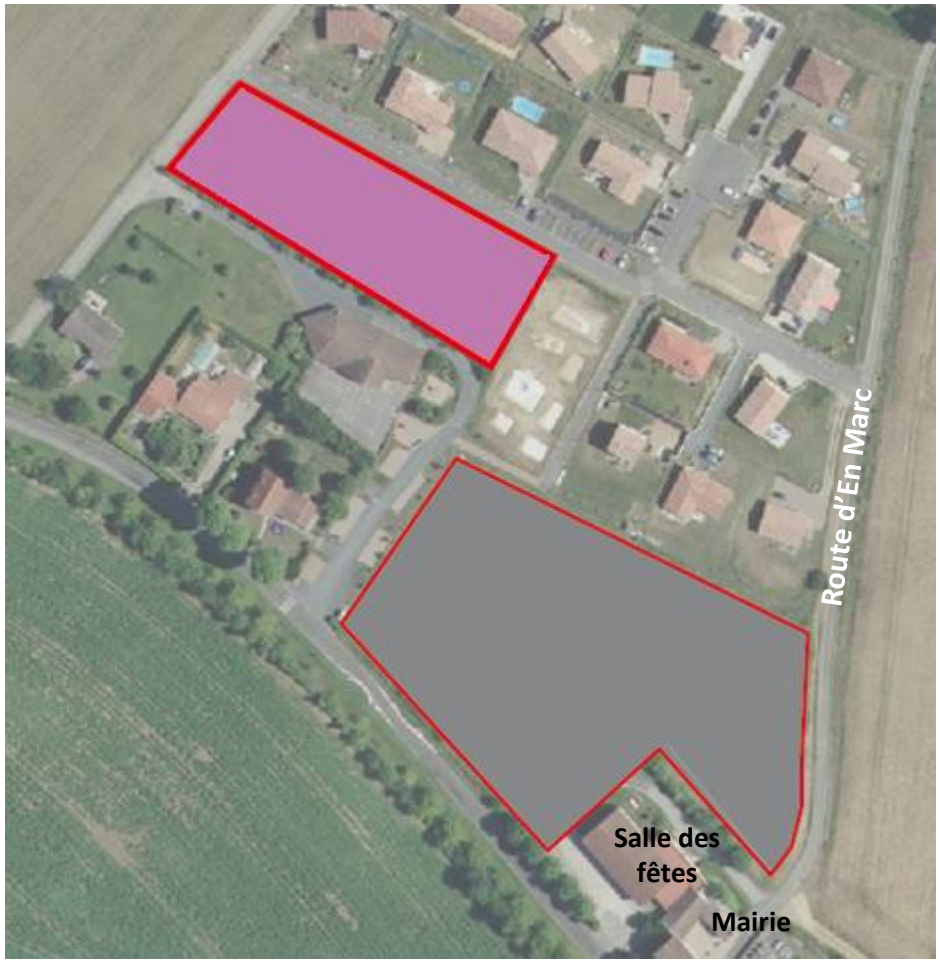
Morphologie urbaine

Secteur mixte

- Habitat groupé (3 maisons minimum) et équipements d'intérêt collectif et services publics
- Hauteur des constructions : R+1 ou terrasse
- 1/3 de la surface en espace vert de pleine terre

Implantation et orientation des constructions :
Les constructions seront implantées en continuité ou semi-continuité, en recul de 3 à 5 m par rapport à la voirie de desserte (création d'un front urbain).

Les haies protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur le document graphique doivent être préservées, néanmoins des accès pourront y être réalisées.



OAP N°2 – ZONE AU2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes de desserte

2 accès véhicules entrée/sortie *(emplacement indicatif)* **:** depuis la route d'En Marc à l'est du secteur

1 sortie véhicules *(emplacement indicatif)* **:** sortie sur la rue de l'Ecole uniquement pour les résidents

Accès et cheminements piéton : traversant le secteur de part en part *(tracé indicatif)*

Aire de stationnement principale: éco-aménagement de qualité (perméabilité des sols, plantation et végétalisation)

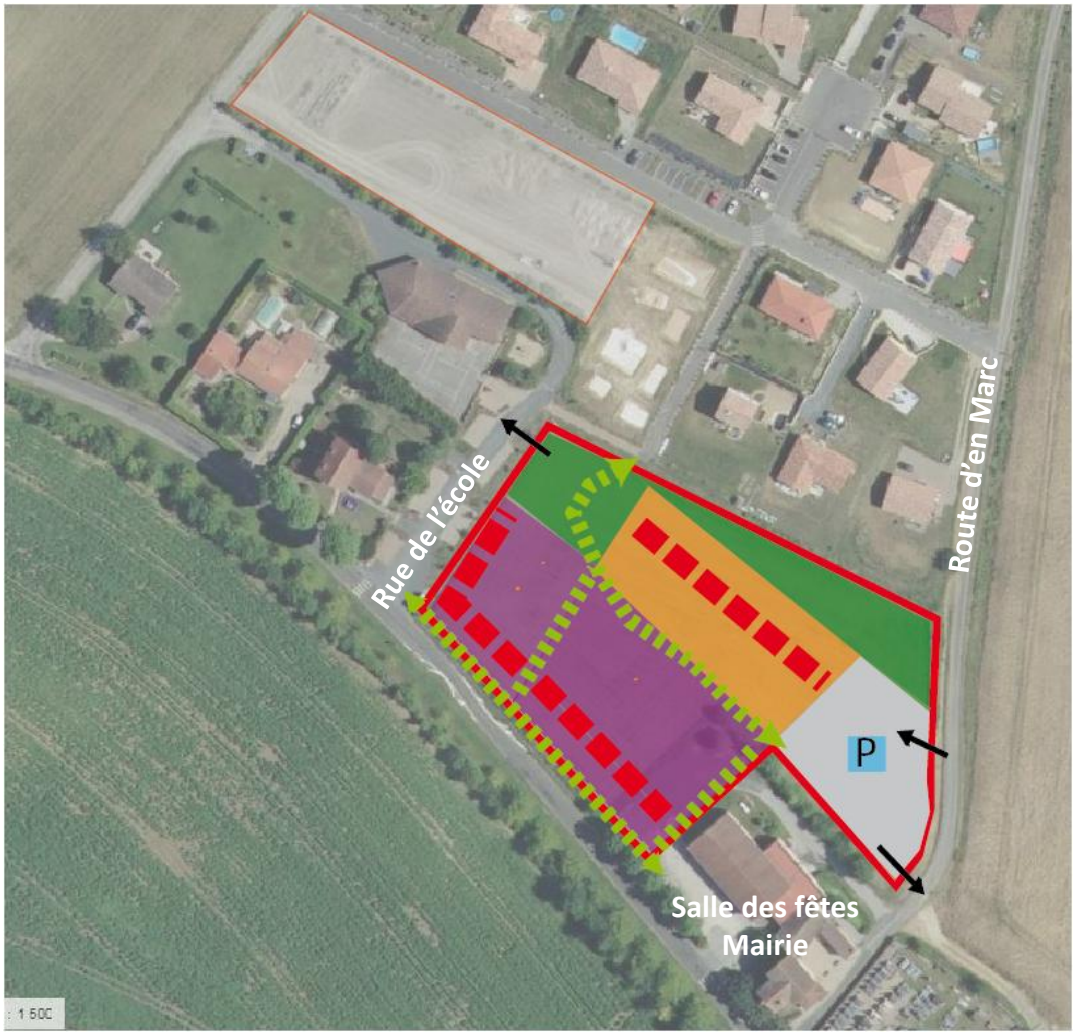
La mixité fonctionnelle et sociale
Morphologie urbaine

Deux secteurs d'habitat pour un total de l'ordre de 20 logements

Secteur mixte dédié aux logements (habitat groupé et/ou collectif), commerces/activités de service et équipements d'intérêt collectif et services publics.
Un accès « dépose minute » et 2 places de stationnement pour PMR seront prévues.
Hauteur des constructions : R+1+combles ou terrasse
1/3 de la surface en espace vert de pleine terre

Secteur d'habitat groupé
- Hauteur : R+1+ combles ou terrasses
- 1/3 de la surface en espace vert de pleine terre

Implantation et orientation des constructions



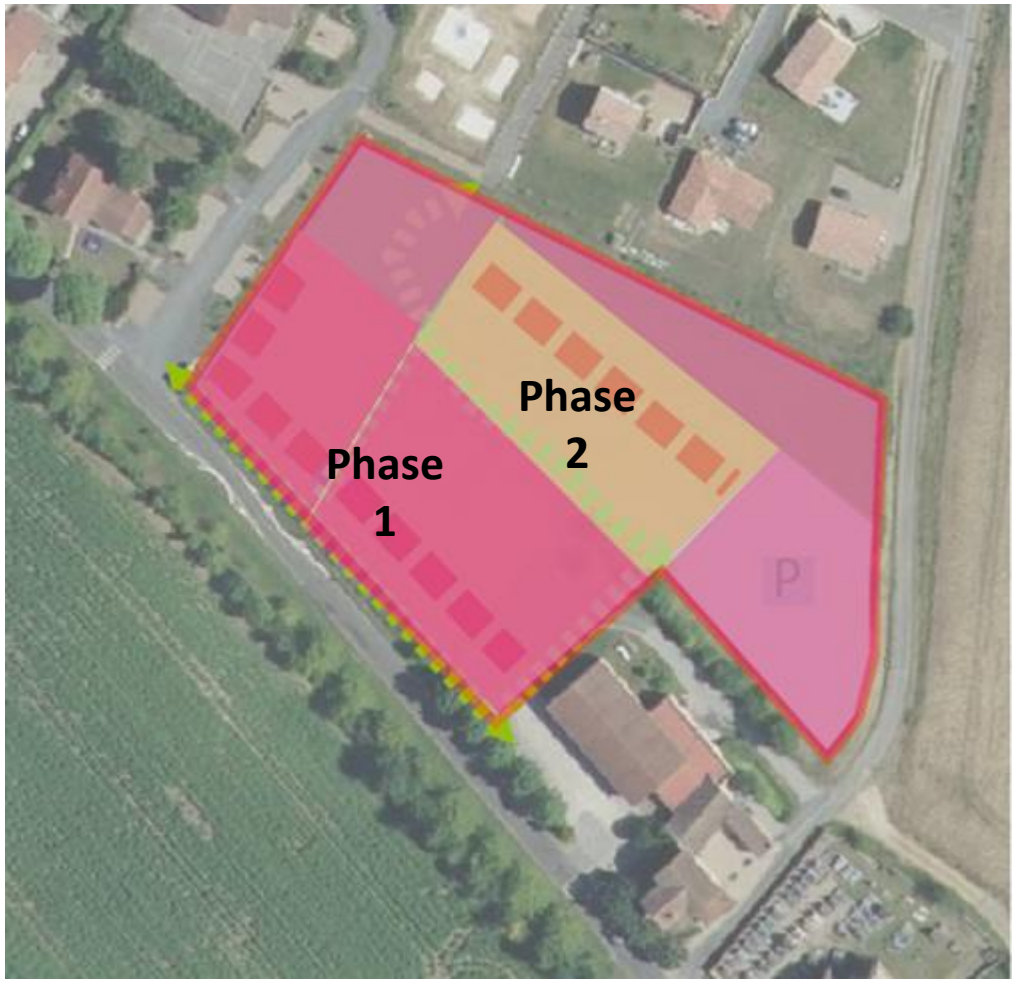
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Espace vert partagé :
Traitement des eaux pluviales
Jardins en terrasses – plantés et végétalisés : prairie, verger, parcours sportif et ludique, jardins partagés, places de stationnement écoaménagées…

OAP N°2 – ZONE AU2 - PHASAGE

PHASE 1 : secteur violet
Ouverture à l'urbanisation à partir de l'approbation du PLU

PHASE 2 : secteur jaune
Ouverture à l'urbanisation à partir de 2030



OAP N°3 – ZONE AU3 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Ouverture à l'urbanisation à partir de 2033

Les principes de desserte

2 accès maximum véhicules depuis la route des Crêtes *(emplacement indicatif)*

Morphologie urbaine

Secteur d'habitat groupé :

- 8 maisons mitoyennes minimum
- Hauteur : R+1
- 1/3 de la surface en espace vert de pleine terre
- Stationnement en dehors des voies publiques

Implantation et orientation des constructions : Les constructions seront implantées en recul de 3 à 5 m par rapport à la voirie de desserte (création d'un front urbain)

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Zone *non aedificandi* : en fond de parcelle
Largeur de 10 mètres

Haie champêtre dense et arborée à planter en limite de terrain et en interface avec la zone Agricole

