

# Plan Local d'Urbanisme

## Commune de CAZES-MONDENARD

---

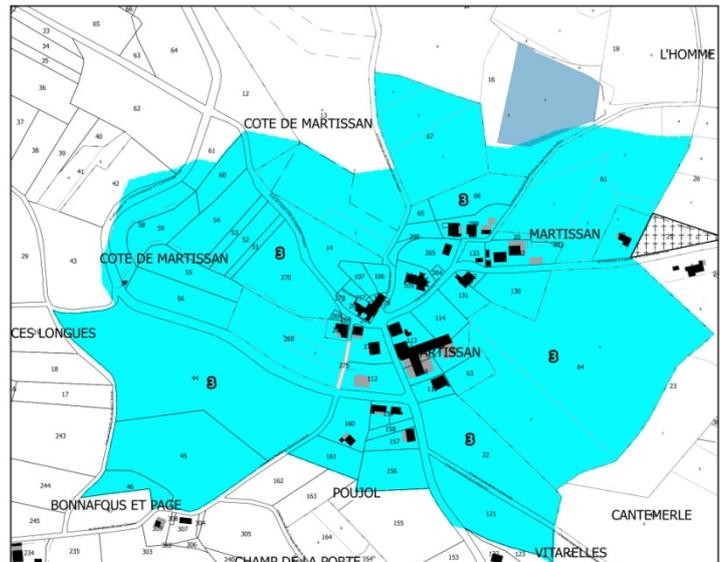
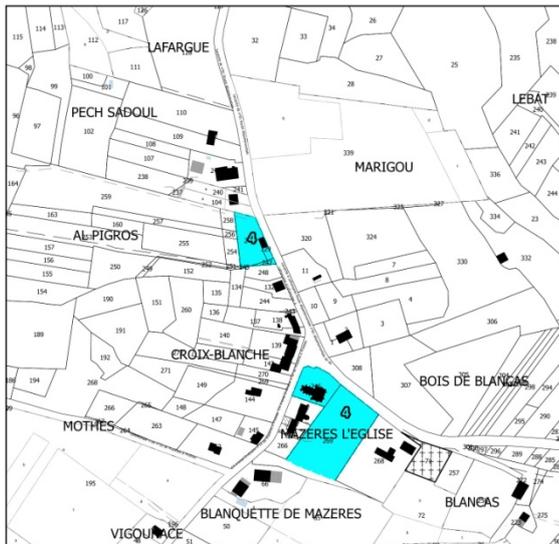
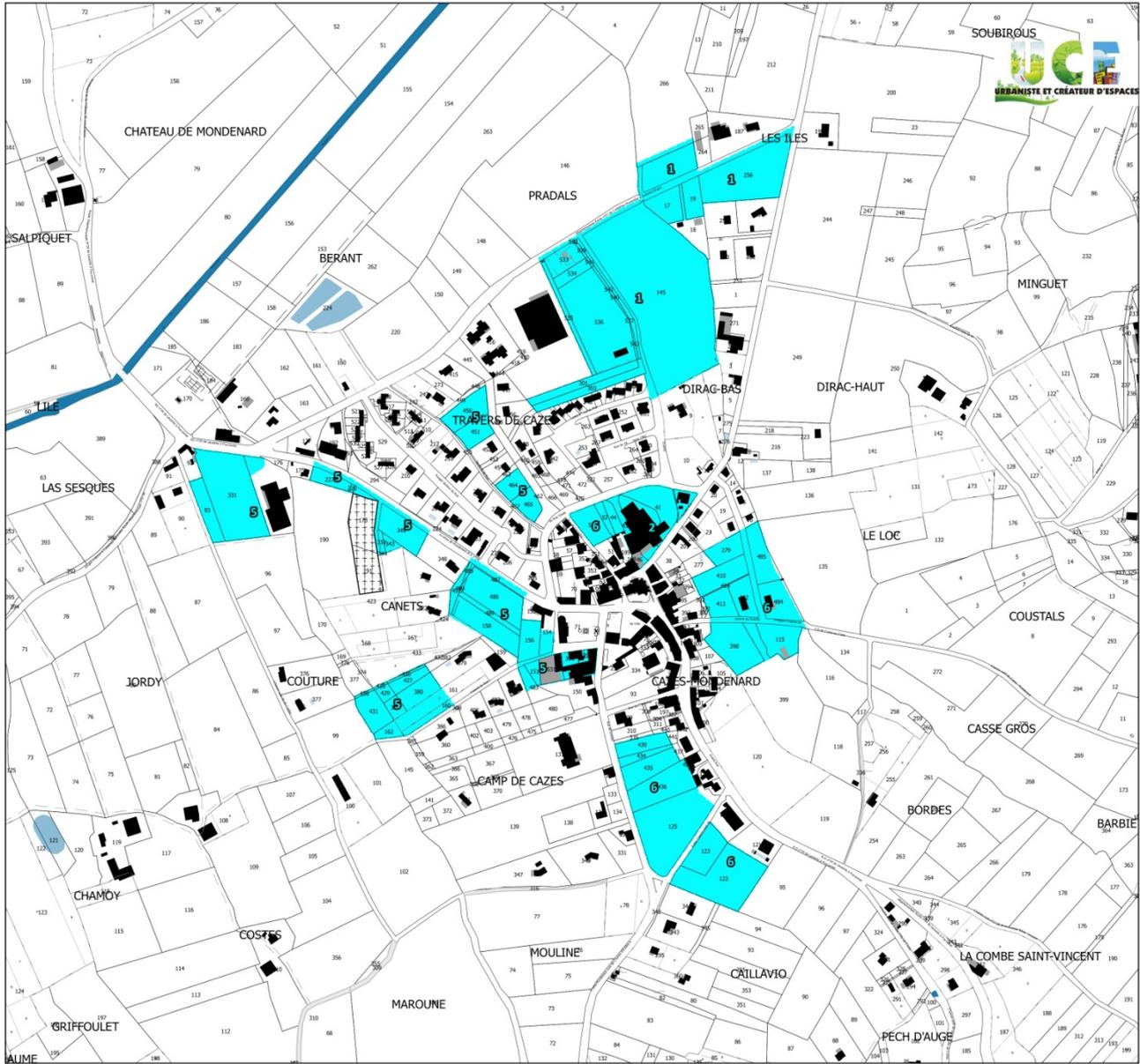
### 3- Orientations d'Aménagement et de Programmation

***OAP***

---

Date d'arrêt du PLU	19 mars 2019
Date d'approbation du PLU	10 mars 2020
Exécutoire le	24 juillet 2020





**SECTEURS CONCERNÉS PAR LES OAPS**

## PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (dites OAP) sont une composante autonome du dossier de PLU.

### Article L151-6 du code de l'urbanisme

"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."

Par ailleurs, les OAP doivent également être articulées avec le rapport de présentation et le règlement du PLU.

### ***L152-1 du code de l'urbanisme :***

***« Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création des lotissements et l'ouverture des installations classées doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et leurs documents graphiques. »***

Cet outil opposable permet d'engager une démarche pré-opérationnelle d'urbanisme et de conforter le rôle de la collectivité en matière d'aménagement. Il donne aux élus la possibilité d'agir sur un développement raisonné et équilibré de leur territoire, sans se limiter aux seules propositions du marché. Les OAP permettent ainsi :

- d'enclencher une dynamique de projet et de mieux comprendre l'application opérationnelle du PLU ;
- de travailler sur la programmation, en identifiant et en quantifiant les besoins, en abordant les questions de paysage, de mixité, de typologies et statuts du logement, de services, de formes urbaines, de densité... ;
- de se projeter à moyen terme, avec des échéanciers réalistes.

### Article L151-7 du code de l'urbanisme

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.

La commune de Cazes-Mondenard a précisé dans son document de planification les orientations d'aménagement portant sur 6 secteurs stratégiques pour le développement du village, des hameaux de Martissan et Mazères. Le périmètre des 6 secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Les orientations d'aménagement et de programmation 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.

**L'objectif de ces schémas est de définir une organisation et un aménagement des futurs quartiers (OAP sectorielles). Les objectifs poursuivis sont les suivants :**

Optimiser le foncier en étoffant le tissu urbain existant par la construction de dents creuses.

Optimiser les équipements existants en priorité (assainissement collectif)

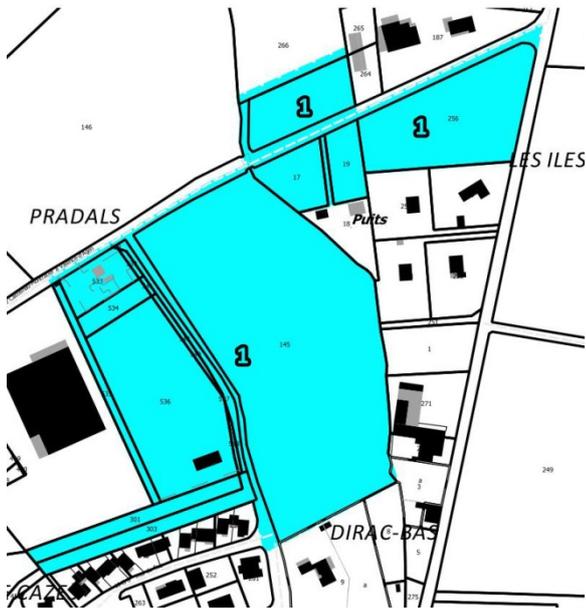
Créer une continuité entre l'urbanisation existante et l'urbanisation future par une trame viaire cohérente se raccordant à la voirie existante et par la mise en place de cheminements doux piétons/cycles.

Les orientations précisées ci-dessous comprennent les principes de création et d'implantation de voirie, de déclinaison des densités bâties, d'aménagement paysager.



# OAP N°1 : CAZES-MONDENARD PRADALS

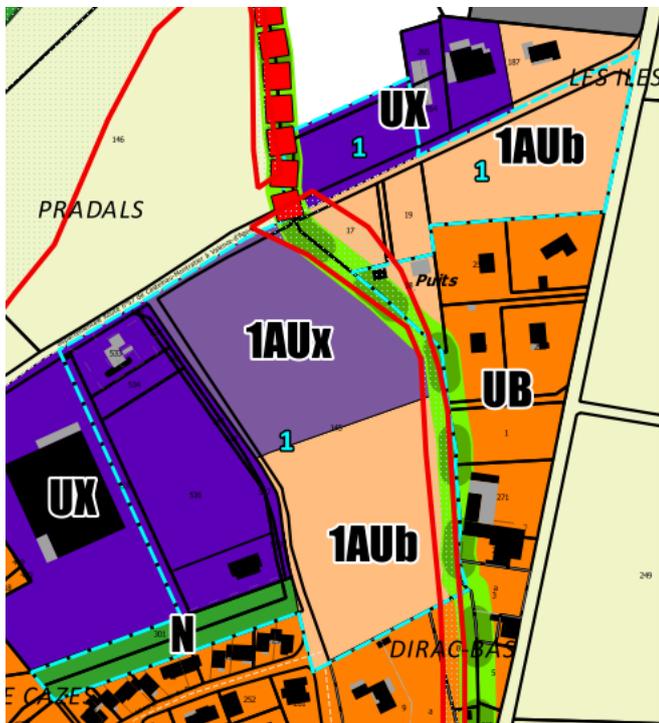
## SITUATION DU SITE



## OCCUPATION DES SOLS



## DOCUMENT GRAPHIQUE

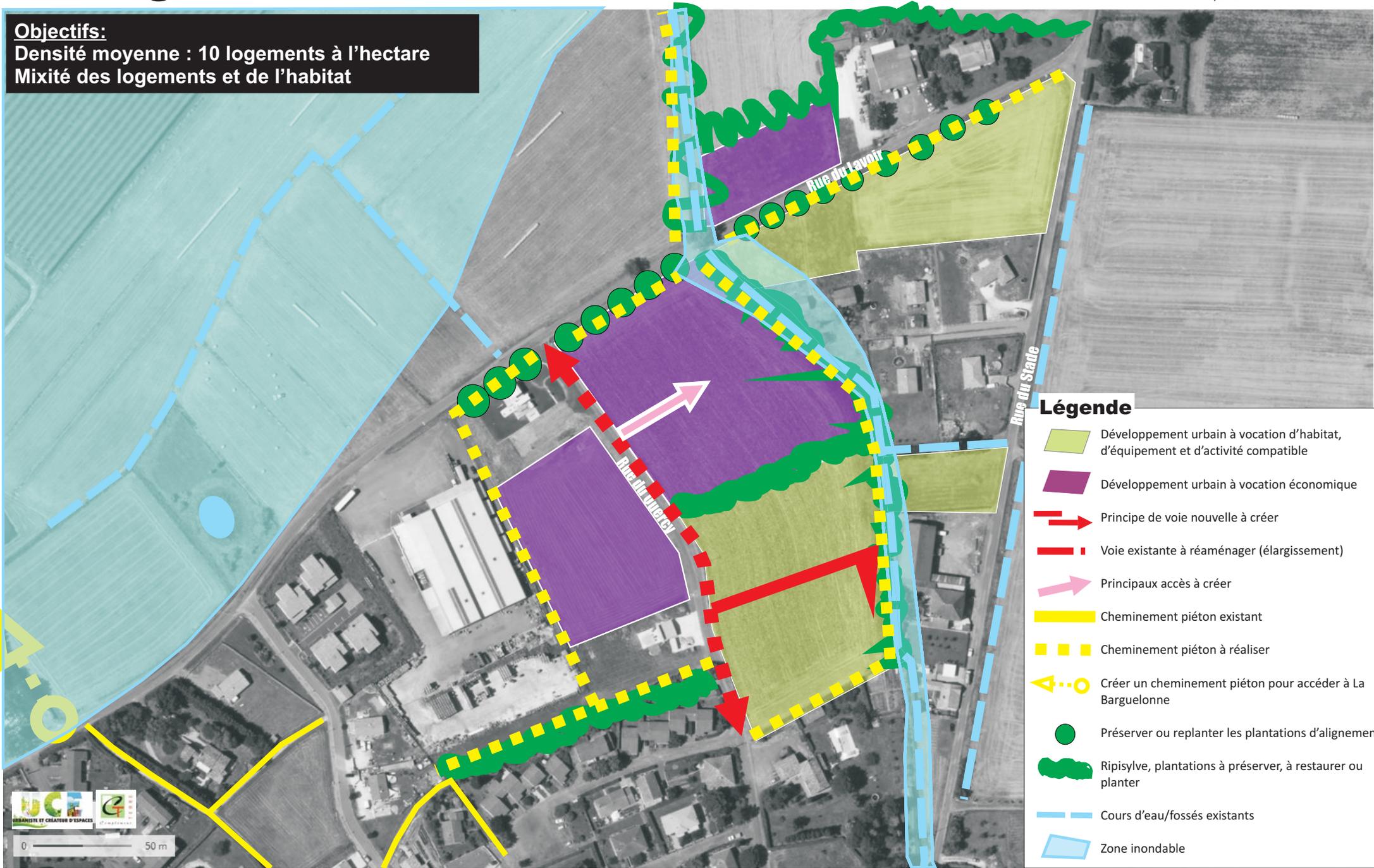


# Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1

## Village de Cazes-Mondenard-Pradals

02/2020

**Objectifs:**  
Densité moyenne : 10 logements à l'hectare  
Mixité des logements et de l'habitat



### Légende

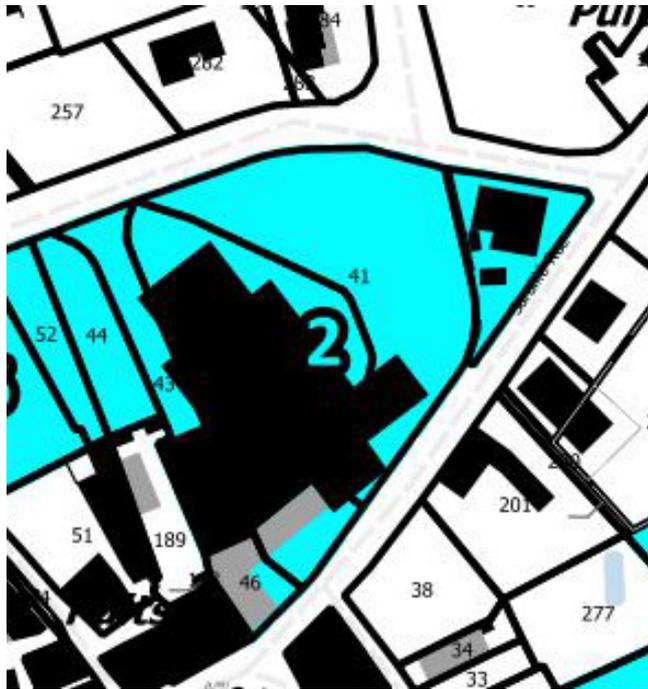
- Développement urbain à vocation d'habitat, d'équipement et d'activité compatible
- Développement urbain à vocation économique
- Principe de voie nouvelle à créer
- Voie existante à réaménager (élargissement)
- Principaux accès à créer
- Cheminement piéton existant
- Cheminement piéton à réaliser
- Créer un cheminement piéton pour accéder à La Barguelonne
- Préserver ou replanter les plantations d'alignement
- Ripisylve, plantations à préserver, à restaurer ou planter
- Cours d'eau/fossés existants
- Zone inondable



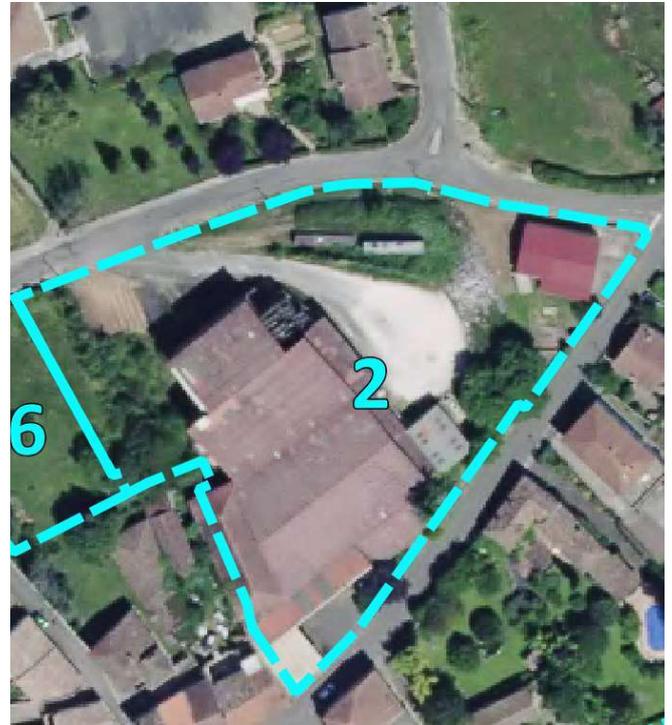
0 50 m

# OAP n°2 : VILLAGE – RENOVATION DE LA STATION FRUITIERE

SITUATION DU SITE



OCCUPATION DES SOLS



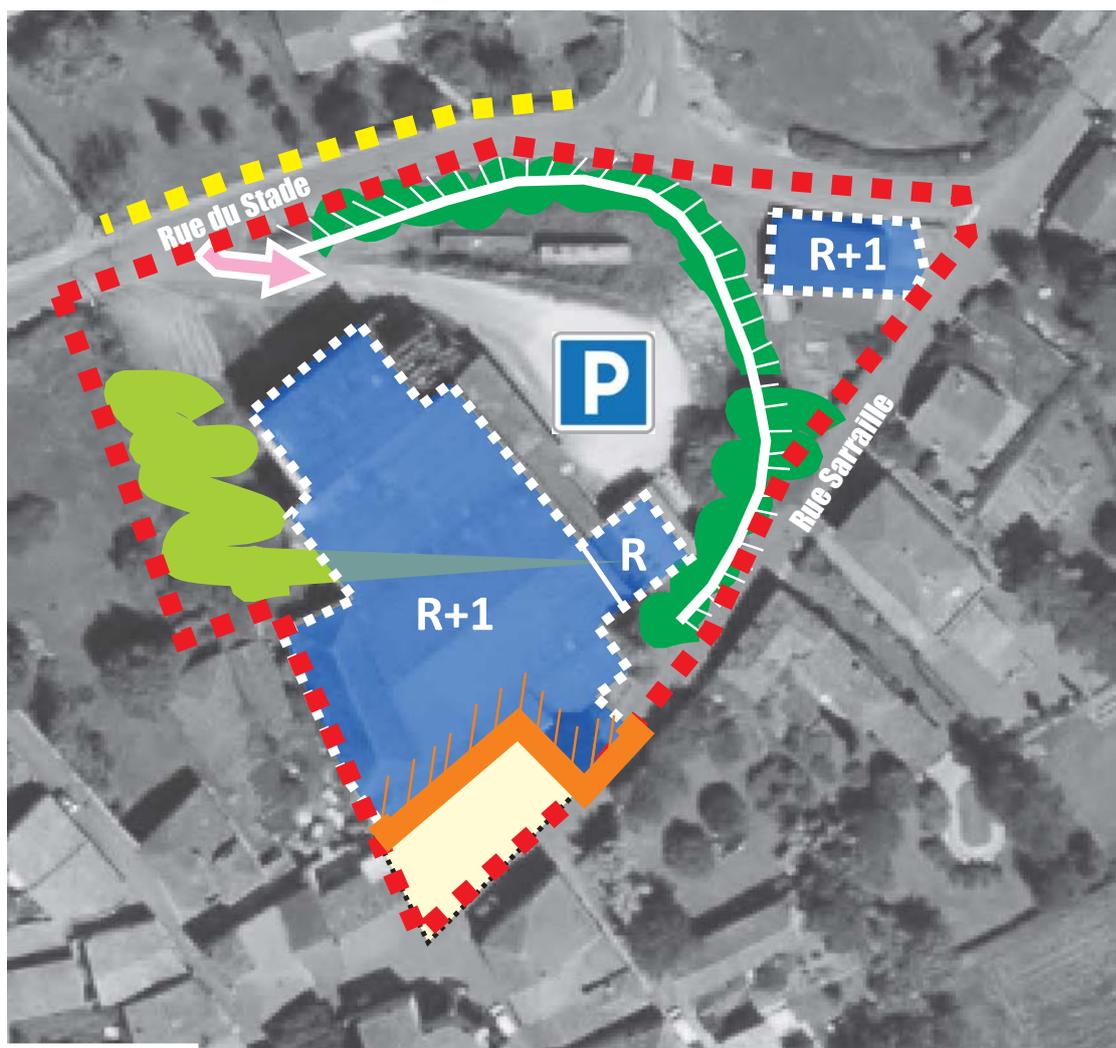
DOCUMENT GRAPHIQUE



# Orientations d'Aménagement et de Programmation n°2

## Rénovation urbaine de la station fruitière

### Village de Cazes-Mondenard

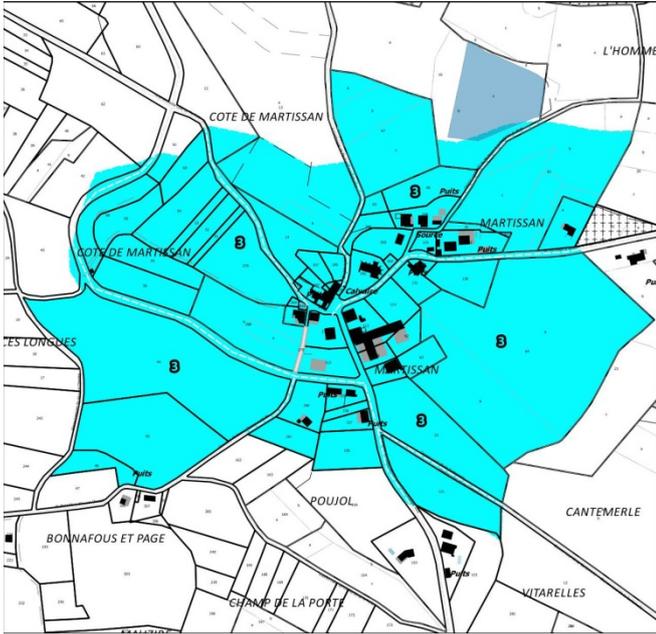


#### Légende

-  Opération de reconversion de la station fruitière
-  Secteur d'implantation des futurs bâtiments
-  Accès principal
-  Alignement obligatoire de la façade
- R+1** Hauteur maximale des constructions
-  Aménagement d'un parking paysagé
-  Cheminement piéton à aménager
-  Principe d'espace public à créer
-  Végétaliser le talus
-  Préserver l'espace vert

# OAP N°3 : MARTISSAN

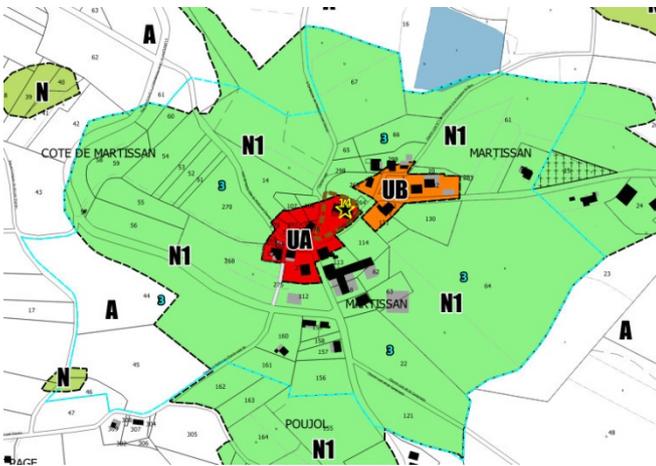
## SITUATION DU SITE



## OCCUPATION DES SOLS



## DOCUMENT GRAPHIQUE



# MARTISSAN

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3



### Légende

#### *Repères :*



Points hauts, talus, pentes



Réseau hydrographique

#### *Actions à mener :*



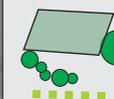
Espace public à aménager



Espace agricole à préserver des constructions



Opération de réhabilitation de l'ancienne école (Construction inoccupée, désaffectée..) en logement : 1 500 m<sup>2</sup>

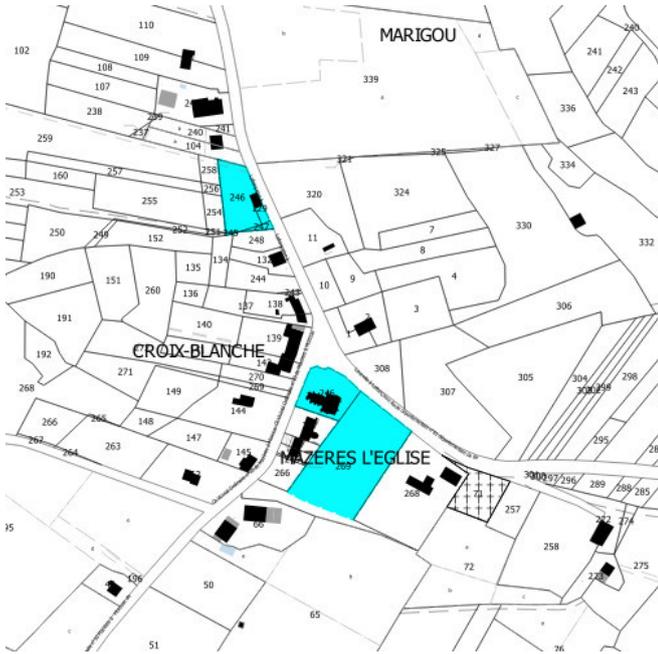


Espace boisé, arbre isolé et haies à préserver

Echelle métrique  
50m

# OAP N°4 : MAZERES

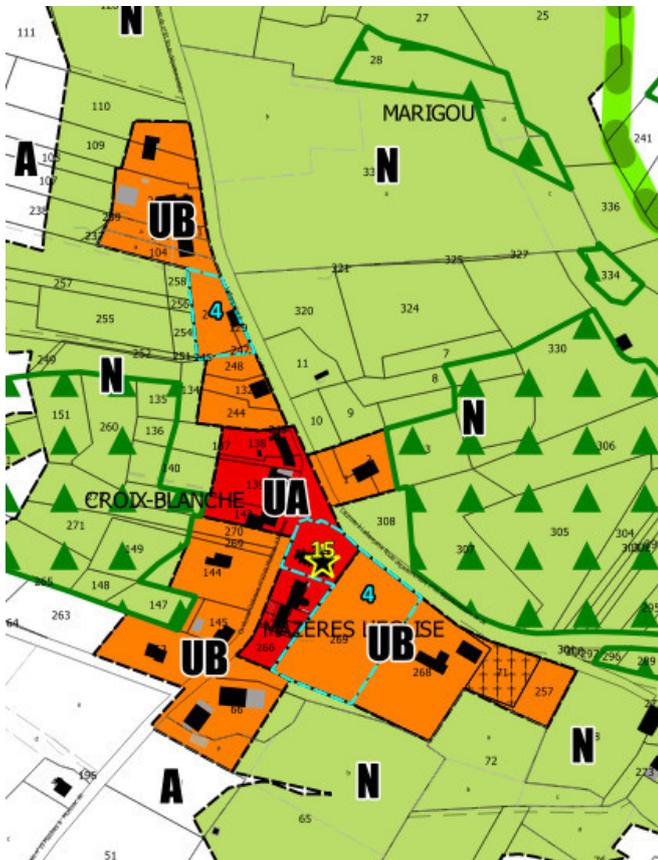
## SITUATION DU SITE



## OCCUPATION DES SOLS



## DOCUMENT GRAPHIQUE



# MAZERES

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION n°4



### Légende

#### Repères :

Points hauts, talus, pentes

Réseau hydrographique

#### Actions à mener :

Espace public à aménager

Espace agricole à préserver des constructions

Opération de rénovation urbaine :  
Construction inoccupée, désaffectée...à démolir-reconstruire

Potentiel foncier non bâti: 4 100 m<sup>2</sup>

**2** Nombre de logements minimum

Recul d'implantation obligatoire pour conserver la vue sur l'église

Conserving the setback of the existing construction by rapport to the RD81 in case of demolition-reconstruction

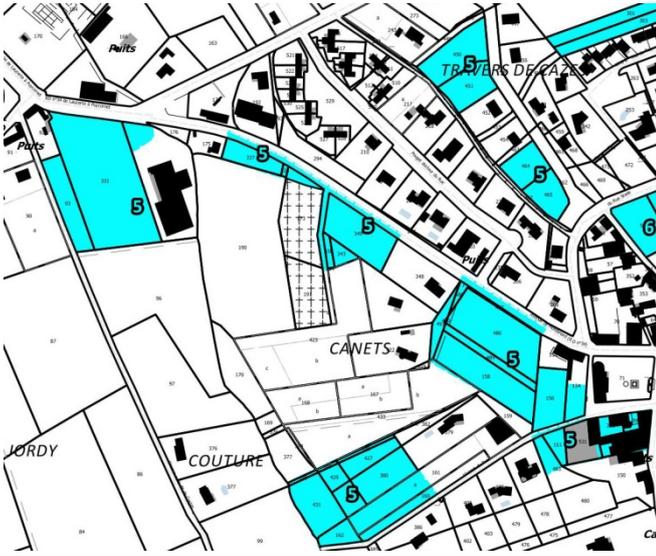
Espace boisé, arbre isolé et haies à préserver

Accès principal

Cheminement doux

# OAP n°5 : VILLAGE – OUEST DU VILLAGE

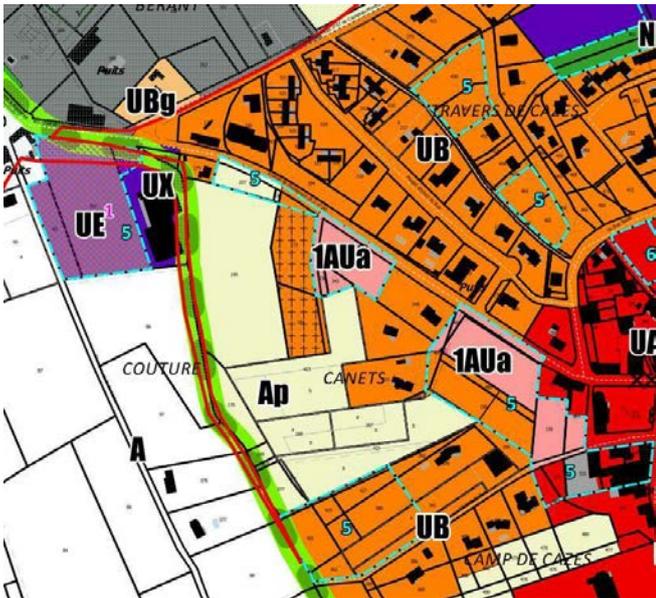
## SITUATION DU SITE



## OCCUPATION DES SOLS



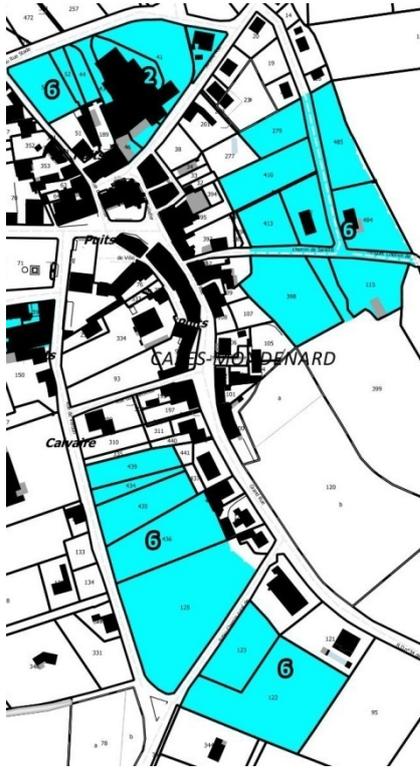
## DOCUMENT GRAPHIQUE





# OAP N°6 : VILLAGE – EST DU VILLAGE

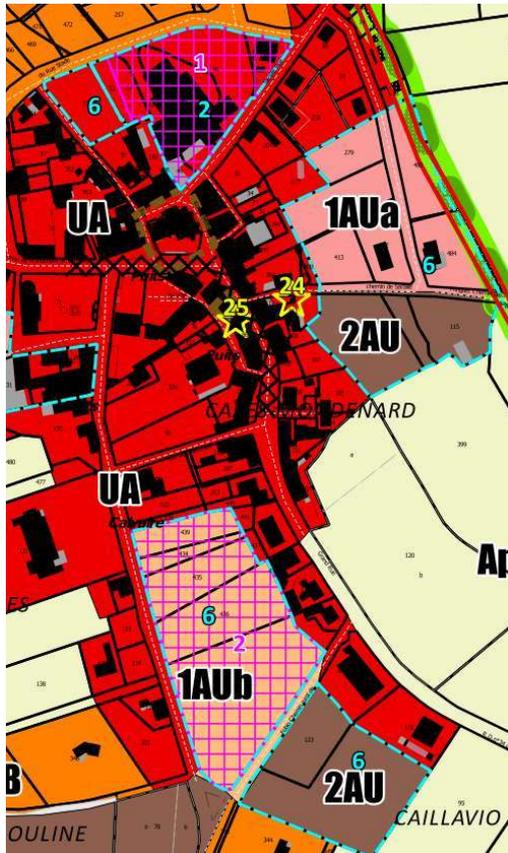
## SITUATION DU SITE

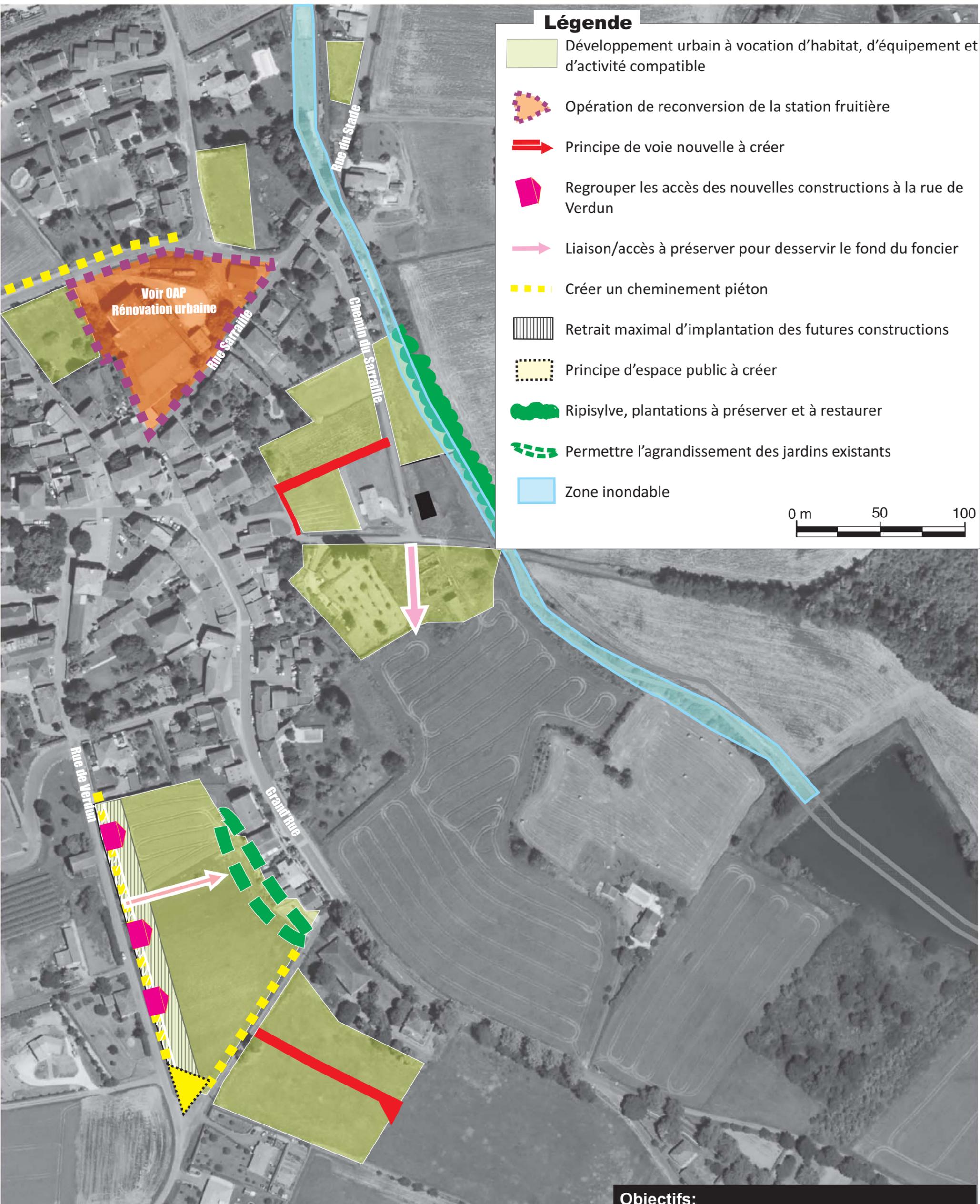


## OCCUPATION DES SOLS



## DOCUMENT GRAPHIQUE





**Objectifs:**

Densité moyenne : 10 logements à l'hectare  
Mixité des logements et de l'habitat