

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE**  
**COMMUNE DE GARIDECH**



**P.L.U.**

**3<sup>ème</sup> Modification du Plan Local  
d'Urbanisme**

DOSSIER APPROUVE

**2- Orientation d'aménagement et de  
programmation (OAP)**

Modification du  
P.L.U. :

Approuvée le  
26/05/2021

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 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 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. »

### 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.

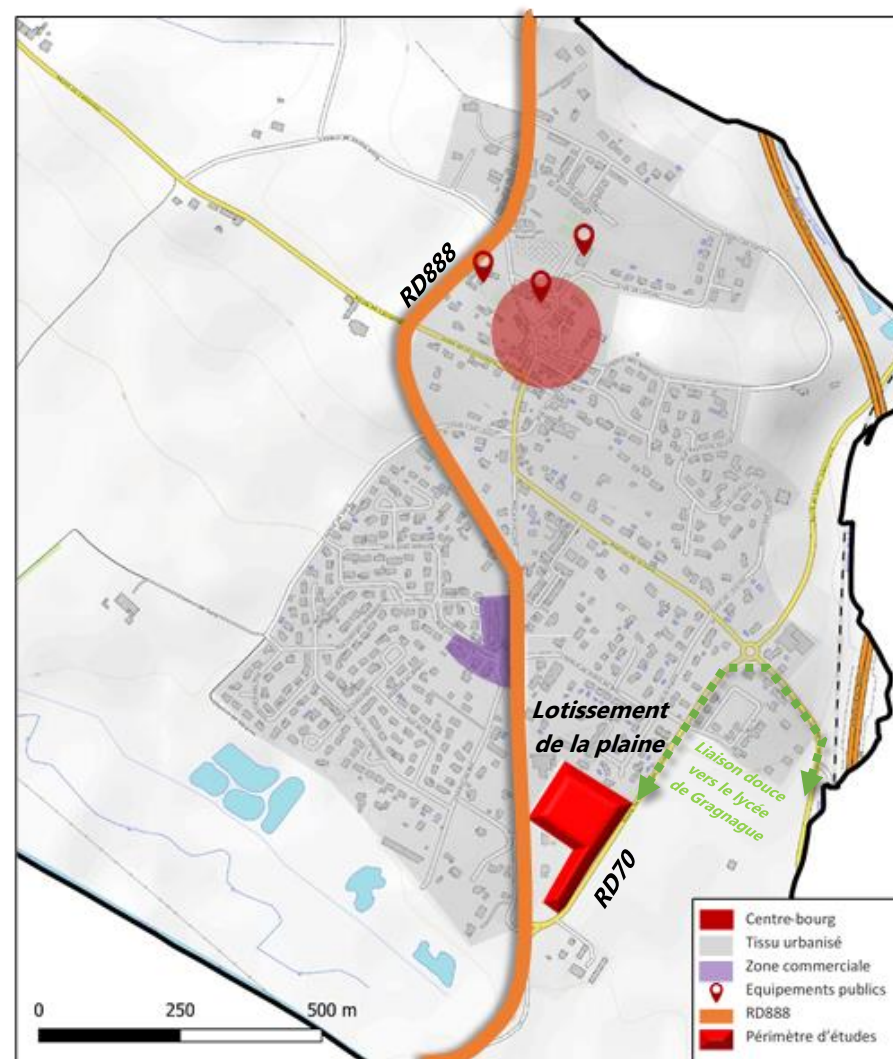
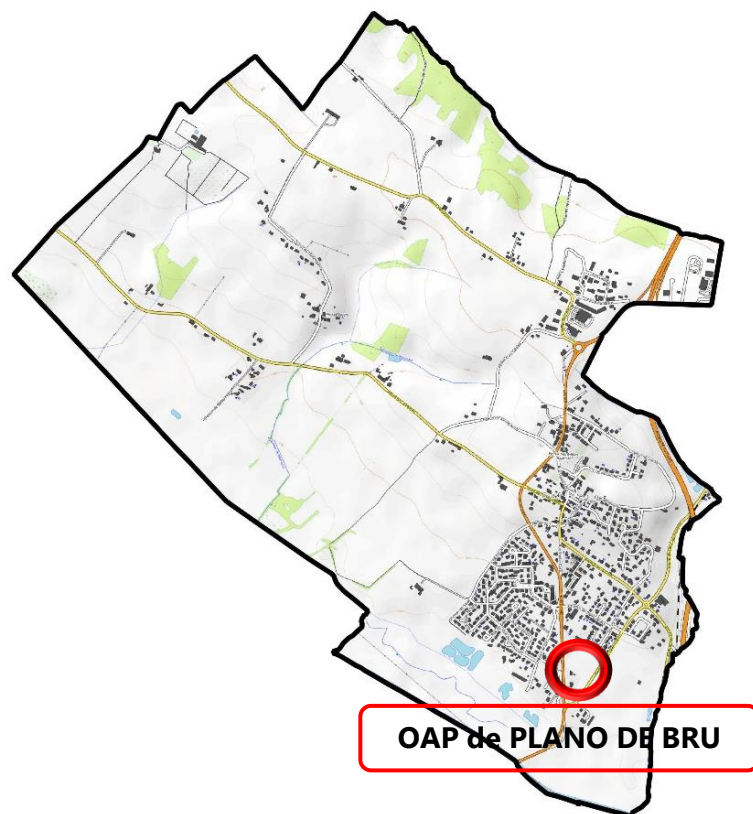
Ces travaux ou opérations sont, en outre, **compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation**. »

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 Plano de Bru



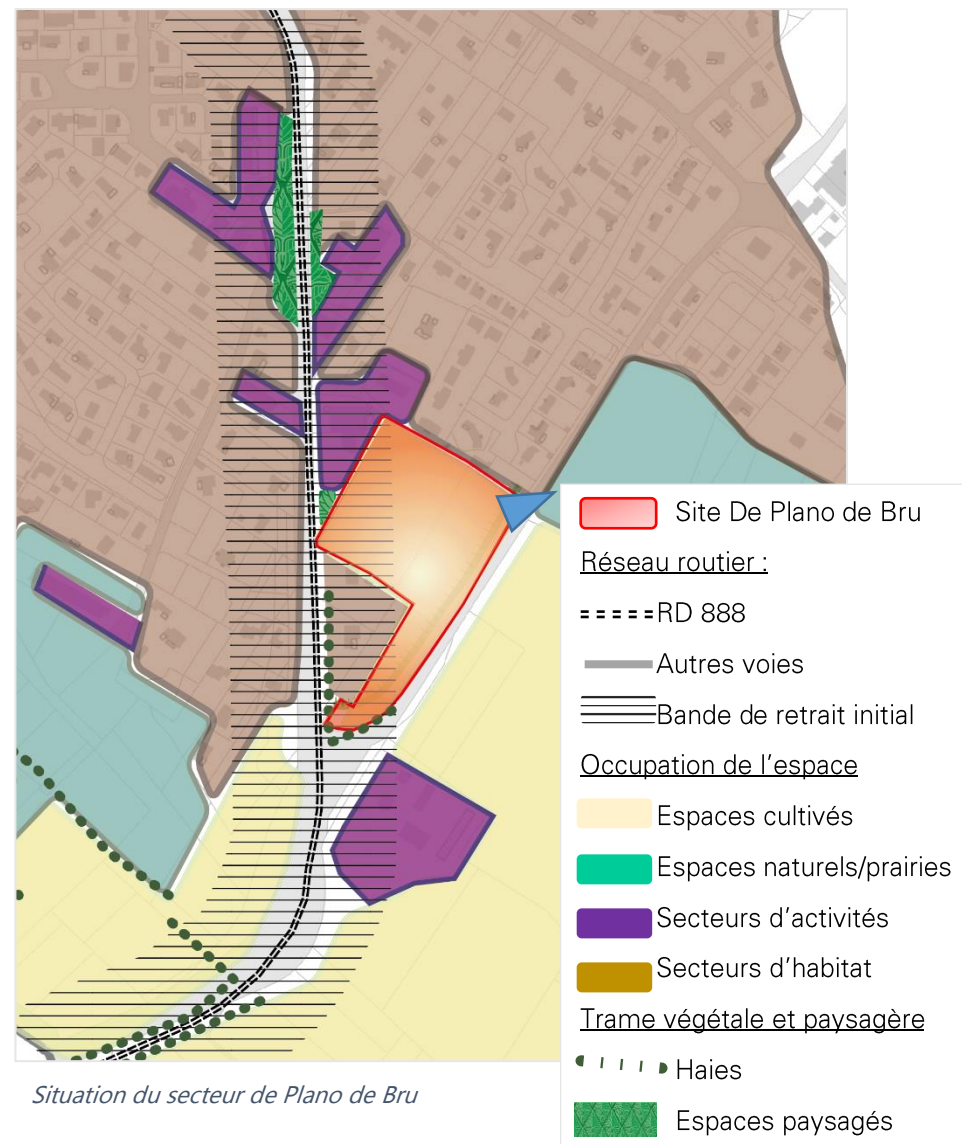
*Situation du secteur de Plano de Bru*



## Etat des lieux

- ⇒ L'OAP de Plano de Bru se situe au Sud du centre-bourg, en bordure de la RD 70,
- ⇒ Cette zone est enchâssée dans le tissu urbanisé de la commune dans le prolongement du lotissement de la Plaine,
- ⇒ La desserte routière est assurée par la route départementale RD 70,
- ⇒ La proximité de la RD 888 classée à grande circulation implique un retrait des constructions sur lequel une dérogation est formulée dans le cadre de l'étude entrée de ville,
- ⇒ Le site est actuellement cultivé,
- ⇒ Les réseaux (eau, assainissement et électricité) sont en capacité suffisante au droit de la zone pour la desservir,
- ⇒ Superficie : 2.3 ha

Photographie du site :





## Enjeux

- ⇒ Le décroissement et le maillage des différents quartiers
- ⇒ La réduction des impacts des nuisances de la RD 888 sur les espaces de vie
- ⇒ Le traitement et la qualification de l'entrée sud du bourg depuis la RD 888 et la RD 70
- ⇒ Le traitement des transitions urbaines et des coutures avec les quartiers avoisinants et le contexte agricole
- ⇒ L'optimisation d'un foncier stratégique par la densification,
- ⇒ L'aménagement d'un quartier agréable à vivre,
- ⇒ L'accompagnement à la mixité sociale et urbaine par la diversification des typologies de logements,
- ⇒ La préservation d'un cadre paysager de qualité dans les espaces urbains,
- ⇒ La limitation de l'impact du quartier sur l'environnement par une végétalisation importante contribuant aux continuités écologiques et la gestion des eaux de ruissellement in situ,
- ⇒ Le développement du maillage de circulations douces en connexion avec les réseaux périphériques.

### Possibilité d'aménagement du quartier :





## Orientation d'aménagement et de programmation : schéma

### ORGANISATION :

L'existant :

- Réseau routier
- Emplacements réservés

Le projet :

- Périmètre de l'OAP
- ➔ Voie principale à créer
- Liaison douce à aménager
- Accompagnement paysager à composer (plantation d'essences locales)
- Limite paysagère à planter
- Espace vert central paysagé à aménager
- Espace vert paysagé dédié à la gestion des eaux pluviales

### DENSITÉ :

- 20 à 30 logements / ha
- 15 à 20 logements / ha

### OBJECTIFS :

- ➔ Surface aménagée : 2.3 ha
- ➔ Nombre de logements attendus : environ 45 logements
- ➔ Mixité sociale : 20 % soit 8 à 10 logements à caractère social
- ➔ Densité moyenne : 20 logements /ha

### MODALITÉ D'URBANISATION :

- ➔ Une opération d'aménagement d'ensemble





## Orientation d'aménagement et de programmation : principes

### Programmation :

Le quartier a une vocation dominante d'habitat sur lequel est attendu de l'habitat intermédiaire et de l'habitat individuel, pouvant ponctuellement accueillir des activités de bureau ou de service.

A titre indicatif, il est attendu environ 45 logements, dont 20 % minimum de logements à caractère social (location ou accession sociale).

### Aspect des constructions :

#### Gabarit/Volume :

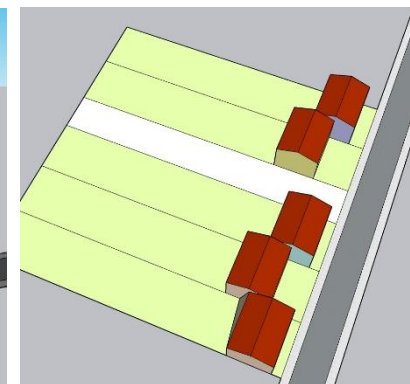
Les constructions présenteront un volume proche de l'architecture locale, à savoir une hauteur n'excédant pas 2 niveaux (rez-de-chaussée surmonté d'un étage) et une longueur de 40 m par unité bâtie

#### Linéaire de façade :

Au-delà d'un linéaire de 15 m de façade, la construction doit présenter une rupture de faîtage et/ou une diversité dans le rythme des façades.



*Exemples de réalisations à Lagardelle-sur-Lèze, source CAU31*



*Principes d'aménagement des espaces d'habitat intermédiaire ou maison de ville, source Paysages*



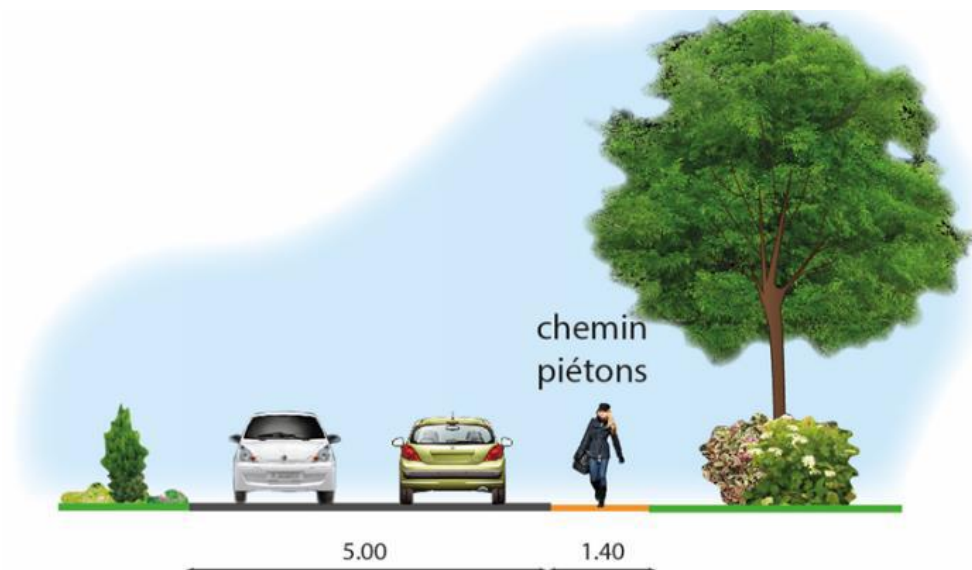
## Réseau de voies :

### Gabarit :

Les voies prévoient une bande circulaire de 5 mètres minimum, à laquelle au moins un cheminement doux de 1.4 m est associé, il est possible d'intégrer la voie douce dans un aménagement paysager qui le désolidarise de la voie.

### Forme :

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



*Principe d'aménagement des voiries*



### 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).

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 et de noues végétalisées*



### Espaces récréatifs :

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

Des aménagements innovants, atypiques sont recherchés afin d'affirmer l'image d'un quartier convivial et vivant.



*Exemple d'espaces récréatifs innovants*



### Intégration paysagère

Les objectifs sont de favoriser l'insertion paysagère du projet urbain en s'appuyant sur les composantes paysagères du territoire et en valorisant les éléments constitutifs de la trame bocagère (haies, bosquets, ...) :

- Conserver les éléments structurants du paysage (talus, haies, boisements, arbres remarquables, ...) participant à la qualité du cadre de vie des habitants,
- Respecter le coefficient traité en jardin planté et engazonné inscrit dans le règlement écrit,
- Limiter au maximum les revêtements minéraux favorisant les îlots de chaleur au sein des espaces libres,
- Utiliser des revêtements drainants pour limiter le ruissellement des eaux de pluie (coefficient d'imperméabilité),
- Utiliser des teintes claires pour les revêtements de sols ou les toitures terrasses afin d'absorber ou de réfléchir la chaleur (notion d'albedo), tout en assurant une bonne insertion paysagère.

### Performance acoustique

L'exposition aux nuisances sonores a un impact significatif sur la santé humaine (inconfort, troubles du sommeil, stress...). Ainsi, agir sur ce facteur permet de préserver la santé des habitants. Les nuisances sonores étant en grande partie liées au trafic routier, des solutions communes peuvent être mises en place en termes d'aménagement pour contribuer à limiter leur impact et limiter l'exposition des populations :

- Les constructions devront respecter la réglementation en vigueur en matière de performance acoustique. L'utilisation de matériaux favorisant l'isolation acoustique des constructions sera privilégiée, en cohérence avec les objectifs de performance énergétique des bâtiments,
- L'orientation du bâti devra tenir compte des nuisances acoustiques générées par la RD 888 et la RD 70,
- Les habitations seront implantées en recul de la RD 888 et de la RD 70,
- Des espaces tampons végétalisés de transition le long de la RD 888 et de la RD 70 seront aménagés.