



Gaillac-Graulhet
AGGLOMÉRATION
entre vignoble et bastides

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Modification de droit commun n°2

Modification de droit commun n°2 du PLU approuvée le :	
--	--

SOMMAIRE

1. Préambule : un document opposable inscrit dans le cadre de la loi Grenelle 2 (portant Engagement National Pour l'Environnement)	4
2. Les OAP Sectorielles : habitat et équipement	6
OAP 01« LE BOURG »	6
OAP 02 « LARMES »	7

1. PREAMBULE : UN DOCUMENT OPPOSABLE INSCRIT DANS LE CADRE DE LA LOI GRENELLE 2 (PORTANT ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT)

Après la loi SRU et l'ordonnance du 4 juin 2004 relative à l'évaluation environnementale, la loi Grenelle 2 du 13 juillet 2010 (portant Engagement National pour l'Environnement) marque une nouvelle avancée dans la recherche d'un développement équilibré et durable du territoire, en remaniant le Code de l'Urbanisme.

➤ Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme

Modifié par la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 – art. 19 (V)

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux [articles L. 110](#) et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains, il comprend également un programme d'orientations et d'actions. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. »

➤ Article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme

Créé par la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 – art. 19 (V)

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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 et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les [articles L. 302-1 à L. 302-4](#) du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les [articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982](#) d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »

➤ **Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme**

Modifié par la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 – art. 14

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les orientations d'aménagement et de programmation sont à caractère opposable (en termes de compatibilité) et visent à orienter le développement des grandes parcelles disponibles en zone U ou des zones à urbaniser ouvertes (AU). Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet.

Ainsi, tous les secteurs présentant des enjeux forts de développement sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : il s'agit, pour Puybegon, d'une parcelle libre classée en U3 sur le Bourg et de la zone AU de Larmès.

2. LES OAP SECTORIELLES : HABITAT ET EQUIPEMENT

OAP 01 « LE BOURG »

OAP SECTORIELLE – HABITAT



Temporalité des phases :

- > Aménagement des phases 1 et 3 à court terme (dès l'entrée en vigueur de la présente OAP)
- > Aménagement de la phase 2 à moyen terme (à l'issue de l'aménagement de la phase 1)

Principe d'aménagement

La zone de projet se situe au sud-ouest du centre-bourg de Puybegon et prévoit d'accueillir environ 20 logements (phases 1 et 2), et 2 à 3 logements sociaux (phase 3). La localisation des logements sociaux, sur le schéma ci-contre, est à titre indicatif.

L'accès de la zone se fera depuis l'allée des Sapins et le projet prévoira une desserte interne selon un phasage du projet.

Une aire de retournement temporaire sera aménagée en attendant l'aménagement du phase 2 et le bouclage de la voie de desserte (cf. schéma ci-contre).

Afin de connecter le nouveau quartier résidentiel au bourg, des portillons devront être aménagés en fond de jardin des futures habitations, sur la partie nord-est du site de projet (cf. schéma ci-contre).

Une gestion intégrée des eaux pluviales devra être prévue conformément aux obligations de la loi sur l'eau. Une station d'épuration doit être érigée à l'ouest de la zone. Une frange végétale est donc à créer pour éviter que les futures habitations aient une vue sur la future STEP. Actuellement des sapins sont implantés sur la parcelle de la future STEP mais leur état ne permet pas de constituer une frange paysagère assez dense car la plupart de ses arbres sont en fin de vie.

Éléments de programmation

Surface du secteur concerné par le projet : 2 ha

Surface cessible : 1,6 ha

Nombre de logements attendus : 21 à 23 logements.

Habitat individuel : 18 à 20 logements

Logement social : 2 à 3 logements

OAP 02 « LARMES »

OAP SECTORIELLE - HABITAT



Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur consiste à développer l'urbanisation sur la partie Sud de la commune de Puybegon, dans le quartier de Larmes. Il s'agit de conforter ce secteur puisque le bourg, de par sa topographie, ne permet pas un développement important.

Les espaces verts présents et la végétalisation du site permettront de maintenir un lien avec la nature omniprésente dans ce bourg rural et de créer un cadre de vie agréable aux futurs résidents. L'espace public central aura un rôle fédérateur à l'échelle de l'ilot.

La trame viaire devra être aménagée en continuité de la trame existante. Elle débouche sur la RD39 qui la relie directement à la RD631, une voie structurante au niveau régional. La jonction entre les deux voies secondaires devra être sécurisée.

Les liaisons douces devront desservir le nouveau secteur bâti en le connectant en toute sécurité avec le reste du quartier. Ces liaisons douces pourront être réalisées en "voie partagée" : automobiles, piétons, cycles.




Éléments de programmation

Surface du secteur concerné par l'OAP : 10 900 m²



Surface cessible : environ 8700 m²

Nombre de logements attendus : 8 à 10 logements en individuel purs.





Principes d'occupation de l'espace

-  **Habitat : individuel pavillonnaire**
> 10-15 logements / ha, R4c max
Formes majoritaires : individuel pavillonnaire
-  Création d'une placette avec stationnements
-  Principe de rapprochement des constructions vis-à-vis d'un espace public fédérateur : alignement ou faible recul

Principes paysagers et environnementaux

-  Principe de création d'espaces verts : espaces libres en herbe idéalement plantés : (re)plantation arborée alléatoire, haie champêtre, ...)
-  Principe de valorisation de perspectives sur l'extérieur de la zone par un alignement arboré champêtre

Principes d'accès et de desserte

-  Voirie de desserte principale existante
-  Carrefour à aménager / sécuriser : Tourne à gauche, stop, sens unique
-  Principe de voirie interne à créer : double-sens
-  Principe de liaison douce à créer

Profils de voirie (à titre indicatif)

