

DEPARTEMENT DU TARN
GAILLAC GRAULHET AGGLOMÉRATION



P.L.U.

**3^{ème} révision allégée du Plan Local
d'Urbanisme de GAILLAC**

DOSSIER D'APPROBATION

**4. Orientations d'Aménagement et de
Programmation (OAP)**

Révision allégée du
P.L.U. :

Approuvée le 11
décembre 2023

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

4

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, 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. »

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 L151-6-1

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

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 L152-1 du CU

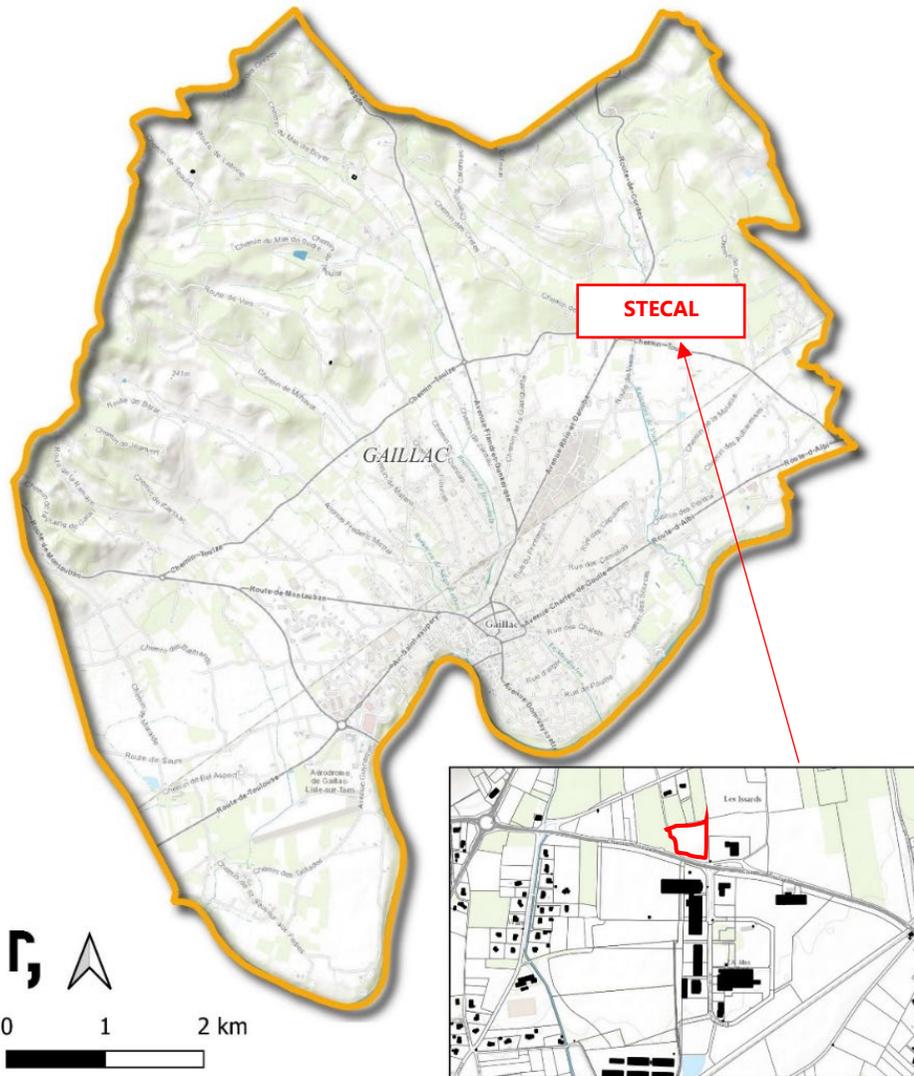
« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

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 STECAL



Photographies du site, source : Paysages et Google Satellite

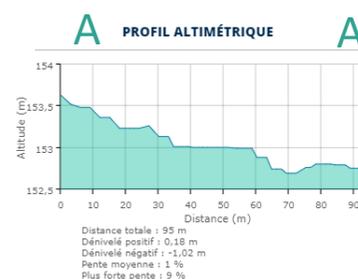
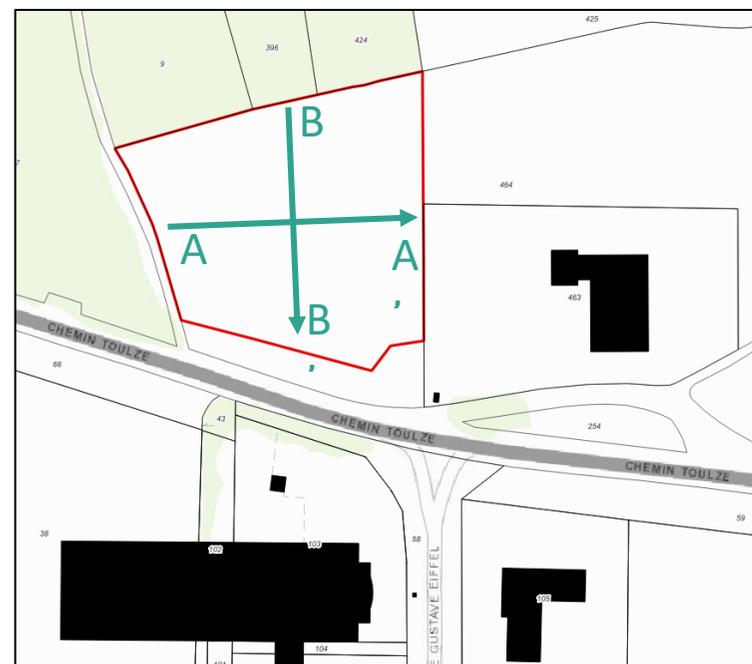
OAP STECAL

Etat des lieux :

- ⇒ Parcelle située actuellement en zone agricole du PLU en vigueur,
- ⇒ Dans le diagnostic agricole réalisé dans le cadre de la révision générale du PLU en 2019, les parcelles sont exploitées pour production céréalière,
- ⇒ Proximité de la Zone d'Activités Economique du Mas de Rest,
- ⇒ Desserte par le Chemin Toulze (RD18), voie classée à Grande Circulation -par arrêté préfectoral),
- ⇒ Parcelle concernée par le projet de STECAL : AX 0464 (28 750m²),
- ⇒ Le STECAL ne concerne que 11 274 m² de cette dernière.

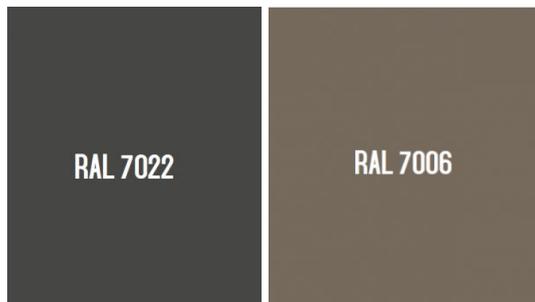
Objectifs :

- ⇒ Accompagner le développement et la relocalisation d'une entreprise gaillacoise spécialisée dans le négoce de produits agricoles et viticoles.
- ⇒ Au vu des réserves foncières disponibles et en lien avec les besoins de l'entreprise, permettre à l'entreprise de se développer dans un secteur accessible et pertinent au vu de son activité liée au vignoble gaillacois et au secteur agricole.
- ⇒ Maintenir le caractère agricole de la zone située au Nord du Chemin Toulze en cohérence avec le PADD : l'activité de la Coopérative d'Achat est liée et nécessaire à l'activité agricole locale.
- ⇒ Acter règlementairement que le Nord du Chemin Toulze restera à vocation agricole à travers un Projet de Zone Agricole Protégée (servitude d'utilité publique)



Principe d'aménagement :

- ⇒ L'accès sera adapté aux besoins du projet, notamment pour la desserte de camions et de tracteurs,
- ⇒ Une lisière multi strates (herbacée et arbustive) sera plantée marquera la transition entre espace urbain et espace agro-naturel,
- ⇒ Dans un souci d'intégration paysagère, la frange nord de l'espace anthropisé au contact de l'espace agricole, sera aménagée avec une haie bocagère ayant vocation à jouer un rôle « d'écran » paysager. La haie bocagère se composera d'essences à feuillage haut issus de la palette végétale annexée au règlement écrit
- ⇒ 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 projet.
- ⇒ La limitation au maximum l'imperméabilisation des sols, en fonction des normes et besoins liés au projet. Une priorisation sera donnée à l'usage de matériaux perméables pour les zones de stationnement, de circulation et de stockage,
- ⇒ Les espaces destinés aux emplacements de stationnement, devront prévoir un accompagnement paysager qui pourra notamment se traduire par la plantation d'arbres de haut jet et d'arbustes. Des essences locales seront utilisées.
- ⇒ L'intégration paysagère des bâtiments fera l'objet d'une palette chromatique précise dans le cadre de l'OAP (RAL 7022 et RAL 7006). Le code RAL 7022 correspond à la référence couleur Gris terre d'ombre dans le nuancier RAL et Le code RAL 7006 correspond à la référence couleur Gris beige dans le nuancier RAL. (*Illustrations ci-dessous*)



OAP STECAL

PRINCIPES D'AMENAGEMENT INDICATIFS :

Éléments de contexte

-  Desserte routière existante
-  Cheminements doux (positionnement indicatif)

Le projet :

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès principal « indicatif » à aménager
-  Lisière agro-paysagère multi strates à planter
-  Emplacement bâti et stationnements
-  Espaces verts paysagers (positionnement indicatif)
-  Espaces gestion des eaux pluviales à paysager
-  Haie bocagère composée d'essences locales à feuillage haut jouant un rôle d'écran paysager

