

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

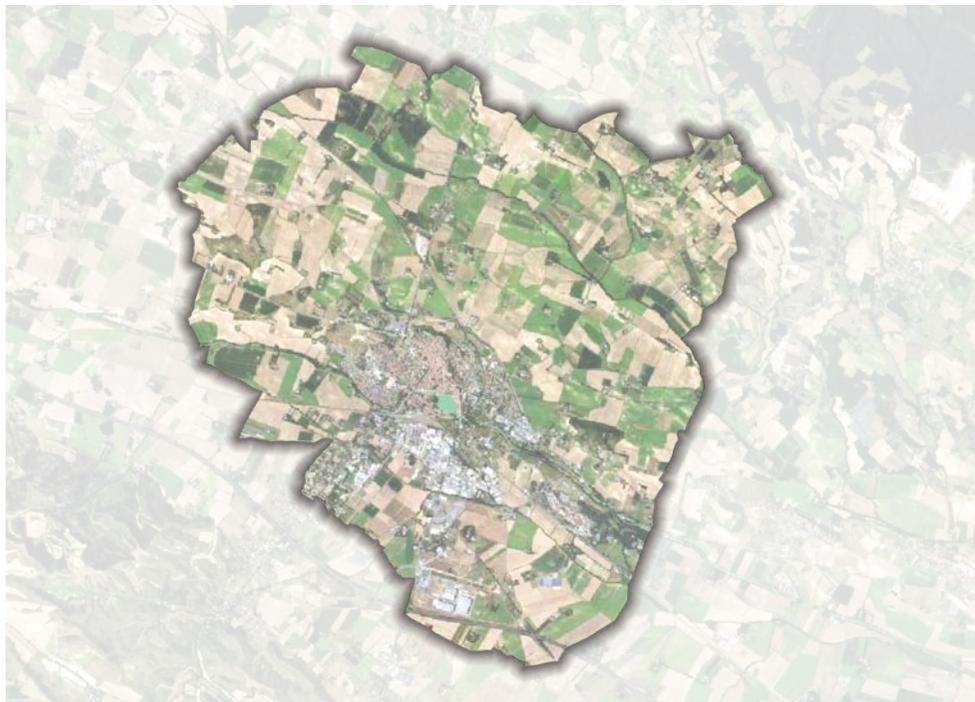
Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le :

VISA

Date :

Le Maire,
Patrick MAUGARD



**Modification de droit
commun n°2**

Modification simplifiée n°1 approuvée le
15 avril 2019

Modification n°2 prescrite le
11 octobre 2022

**Orientations d'Aménagement et de
Programmation**

3

NB : Afin de faciliter la lecture du présent document :
Seule l'OAP Picotis fait l'objet de la présente Modification de droit commun n°2, ce qui explique l'extrait soumis à consultation

AVANT PROPOS

Pour encadrer le développement des secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU, la commune a choisi d'élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), telles que prévues aux articles L 151-6 et L157-7 du Code de l'Urbanisme.

Article L151-6

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.

Article L151-7

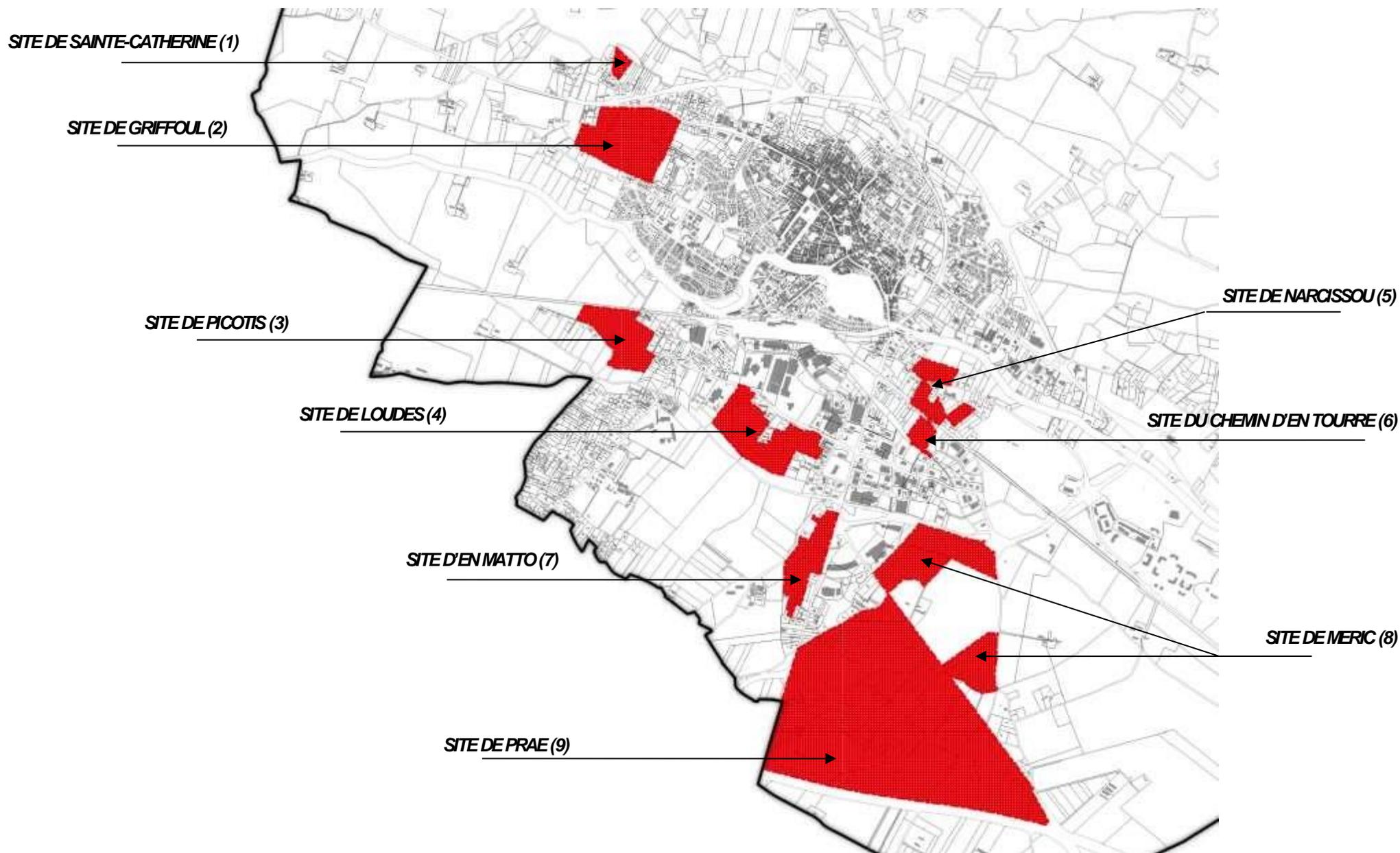
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- *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*
- *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*
- *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants*
- *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager*
- *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- *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.*

Les orientations d'aménagements et de programmation définies dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. de la commune de Castelnaudary concernent **sept secteurs de développement de l'urbanisation à vocation résidentielle et économique**. Elles cherchent à garantir à la fois la qualité des aménagements réalisés dans le cadre du développement urbain, mais également la bonne intégration des nouvelles constructions au sein de l'environnement communal, dans un souci de préservation des qualités urbaines et d'intégration paysagère des quartiers et des sites environnants. En effet, les choix retenus dans les orientations d'aménagement et de programmation reposent sur la volonté de développer ces secteurs en cohérence avec les tissus naturels et urbains existants.

Plusieurs grands partis d'aménagement ont été fixés, communs à l'ensemble des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, à savoir :

- proposer des orientations qui permettent, au sein des secteurs de développement résidentiel, de **proposer un véritable parcours résidentiel des ménages** en encourageant le développement de formes urbaines variées, tout en respectant l'identité de la commune ;
- **mener une réflexion sur l'aménagement des sites à vocation économique**, notamment en termes de desserte afin de limiter le nombre de voirie et d'accès au site, et d'éviter la création d'impasses ;
- **développer les mobilités douces par l'aménagement de cheminement dédiés**, à la fois en assurant la desserte interne des sites mais également leur connexion avec les espaces environnant ;
- réaliser des aménagements de qualité prenant notamment en compte le lien avec les espaces urbaines et naturelles environnant pour **assurer une intégration paysagère de qualité et une gestion des franges des sites**.



3. SITE DE PICOTIS

Le site de Picotis correspond à un classement zones **AU4** et **AU0** au plan de zonage. D'une superficie de **11 ha**, il a vocation à accueillir un **développement résidentiel**.

Afin de permettre une ouverture progressive de la zone AU4, l'aménagement de la zone AU4 pourra être effectué dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, divisée en deux ou trois tranches successives échelonnées sur une période d'environ 9 ans.

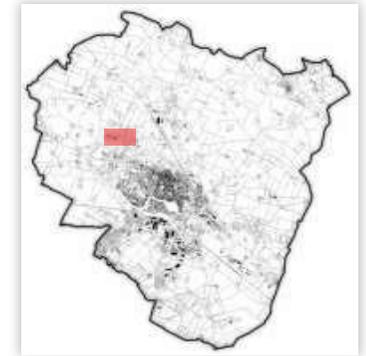
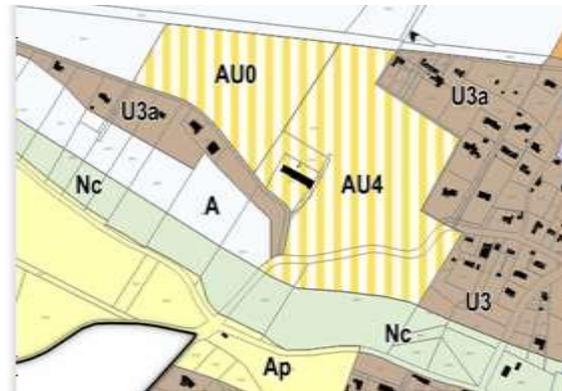
L'OAP assure une desserte du site à partir d'une voirie principale, **reposant sur un axe existant**, avec un accès sécurisé par l'aménagement d'un carrefour. La desserte interne est organisée sous la forme de bouclages afin de desservir l'ensemble de la zone et **d'éviter les impasses**.

L'aménagement du site repose sur **l'aménagement d'un espace vert central**, desservis par des liaisons douces permettant un lien avec l'ensemble de l'opération. Ces aménagements permettent notamment de **garantir une bonne intégration paysagère du secteur de développement**, situé en limite de l'urbanisation.

Les espaces plantés seront de préférence constitués de préférence d'**essences locales** (cf. « recommandations applicables au sein des orientations d'aménagement et de programmation » p13).

Le PLU prévoit sur ce site **le développement de formes urbaines variées**, du plus dense depuis le centre (collectif) au moins dense en franges extérieures du site (habitat pavillonnaire).

L'OAP intègre également **une gestion des eaux de pluies en frange de l'opération**.



3. SITE DE PICOTIS

Le site de Picotis correspond à un classement en zones **AU4** et **AU0** au plan de zonage. D'une superficie de **11 ha**, il a vocation à accueillir un **développement résidentiel**. Cette distinction entre secteur AU4 et AU0 permet de phaser l'urbanisation du secteur.

Afin de permettre une ouverture progressive du site, l'aménagement de la zone AU4 pourra être effectué dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble visant à qualifier les aménagements d'espaces collectifs.

L'OAP assure une desserte du site à partir d'une voirie principale, **reposant sur un axe existant**, avec un accès sécurisé. La desserte interne est organisée sous la forme de bouclages afin de desservir l'ensemble de la zone et d'**éviter les impasses**.

Au Nord du site, le long de la voie ferrée, **un accès sera laissé aux agriculteurs** pour rejoindre les parcelles situées à l'Ouest du secteur d'OAP.

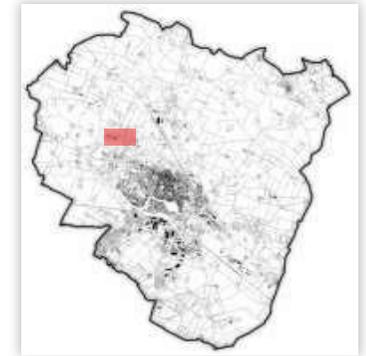
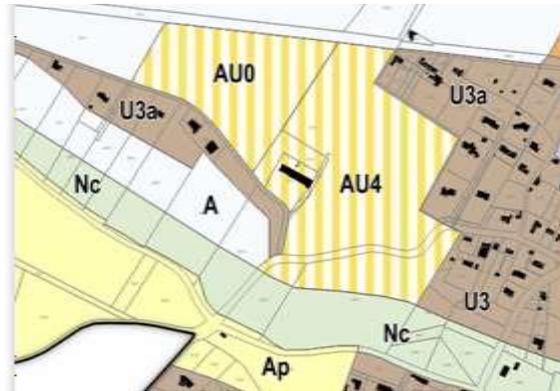
L'aménagement du site repose sur **l'aménagement d'une coulée verte centrale s'appuyant sur le chemin de picotis**, desservie par des liaisons douces permettant un lien avec l'ensemble de l'opération. Des haies accompagneront ces liaisons douces. Ces aménagements permettent notamment de **garantir une bonne intégration paysagère du secteur de développement**, situé en limite de l'urbanisation, et de faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

Les espaces plantés seront de préférence constitués d'**essences locales** (cf. « recommandations applicables au sein des orientations d'aménagement et de programmation » p13).

Le PLU prévoit sur ce site **le développement de formes urbaines variées**, du plus dense depuis le centre (habitats mitoyens ou petits collectifs) au moins dense en franges extérieures du site (habitat pavillonnaire).

Des **espaces tampons végétalisés** seront prévus, notamment le long de la voie ferrée et de la RD33, afin de créer des espaces d'infiltration des eaux pluviales.

L'OAP intègre également **une gestion des eaux de pluies en frange de l'opération**.



RECOMMANDATIONS APPLICABLES AU SEIN DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1- les bandes végétales tampons identifiées au sein des différents schémas d'aménagement **devront disposer d'une emprise suffisante afin d'assurer un recul satisfaisant pour constituer un écran végétalisé de qualité composé d'arbres et d'arbustes.** Cette distance devra dans la mesure du possible permettre **disposer d'une emprise de 4 mètres vis-à-vis des quartiers résidentiels et de 6 mètres vis-à-vis des espaces agricoles.**

2- les essences préconisées pour les arbres de première grandeur sont :

Pour les alignements, mails, arbre signal : le platane, le micocoulier, le tilleul, le frêne, le marronnier, l'érable, etc.

Pour les bosquets, boisements, arbre signal : le chêne vert, le chêne pubescent, le cyprès de Provence, le cèdre (pour marquer un lieu particulier)

3- Les essences préconisées pour les arbres de deuxième et troisième grandeur (pour les bosquets, haies champêtres et sujets isolés) sont :

- l'érable champêtre et l'érable de Montpellier,
- l'arbre de Judée,
- le sophora du Japon,

- le sorbier,
- le noisetier,
- le sureau

4- Les essences préconisées pour les arbustes sont :

- le buis,
- le viome lin et le viome lanthane,
- le fusain d'Europe,
- les cistes,
- le pistachier térébinthe et le pistachier lentisque,
- l'arbousier,
- la coronille,
- le laurier sauce,

- le troène,
- les filaires,
- le pittosporum,
- l'alteме,
- le cornouiller,
- le lilas,
- le baguenaudier,
- l'arbre à papillons.

5- En termes d'arbres fruitiers, il est préconisé d'utiliser les essences suivantes :

- l'amandier,
- le figuier,

- le jujubier,
- le néflier.

6- Les essences préconisées pour les plantes grimpantes sont :

- la glycine,
- la vigne vierge,
- la bigonne,

- le chèvrefeuille,
- la clématite,
- le rosier Banks.