

# COMMUNE DE CAUX ET SAUZENS PLAN LOCAL D'URBANISME

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P)

*Pièce 3*

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Tampon de la Mairie | Tampon de la Préfecture |
|---------------------|-------------------------|

### UrbaDoc Badiane

**Chef de projet : Etienne BDIANE**  
**Chargée d'études : Pauline Leroux**  
1 rue des Lavandes  
32220 LOMBEZ  
[contact@urbadocbadiane.fr](mailto:contact@urbadocbadiane.fr)

### Sire Conseil

**Chef de projet : Thomas SIRE**  
227 Route de Grenade  
31700 BLAGNAC  
Tél. : 06 12 83 69 35  
[contact@sire-conseil.fr](mailto:contact@sire-conseil.fr)

|                     |   |
|---------------------|---|
| PRESCRIPTION DU PLU | 25 mai 2023                                     |
| DEBAT SUR LE PADD   | 05 septembre<br>2024                            |
| ARRET DU PLU        | 09 juillet 2025                                 |
| ENQUETE PUBLIQUE    | Du 16<br>décembre 2025<br>au 20 janvier<br>2026 |
| APPROBATION DU PLU  | 9 mars 2026                                     |

# SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>SOMMAIRE .....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>PREAMBULE .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ...</b> | <b>5</b>  |
| <b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES ...</b> | <b>6</b>  |
| <b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES...</b>   | <b>18</b> |

# PREAMBULE

## 1. Explication des orientations d'aménagement et de programmation

### Article L.151-6 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. [...] »

### Article L.151-6-1 du code de l'urbanisme (Version en vigueur depuis le 25 août 2021) :

« 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 L.151-6-2 du code de l'urbanisme (Version en vigueur depuis le 25 août 2021) :

« 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 L.151-7 du code de l'urbanisme (Version en vigueur depuis le 25 octobre 2023) :

« 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. [...] »

### Important :

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un lien de compatibilité.

Le projet doit respecter les principes d'aménagement écrits dans l'OAP.

Néanmoins, le projet dessiné peut faire ressortir certaines préconisations.

Des idées novatrices qui pourront être incluses dans le projet d'aménagement.

Ainsi, les termes employés pour expliquer et décrire le projet sont important, afin d'éviter une mauvaise compréhension de certains projets.

### Les deux termes essentiels à bien comprendre :

Rendre obligatoire : qui a la force d'une obligation, qui est nécessaire

Point de préconisation : Recommander quelque chose, soumettre l'idée

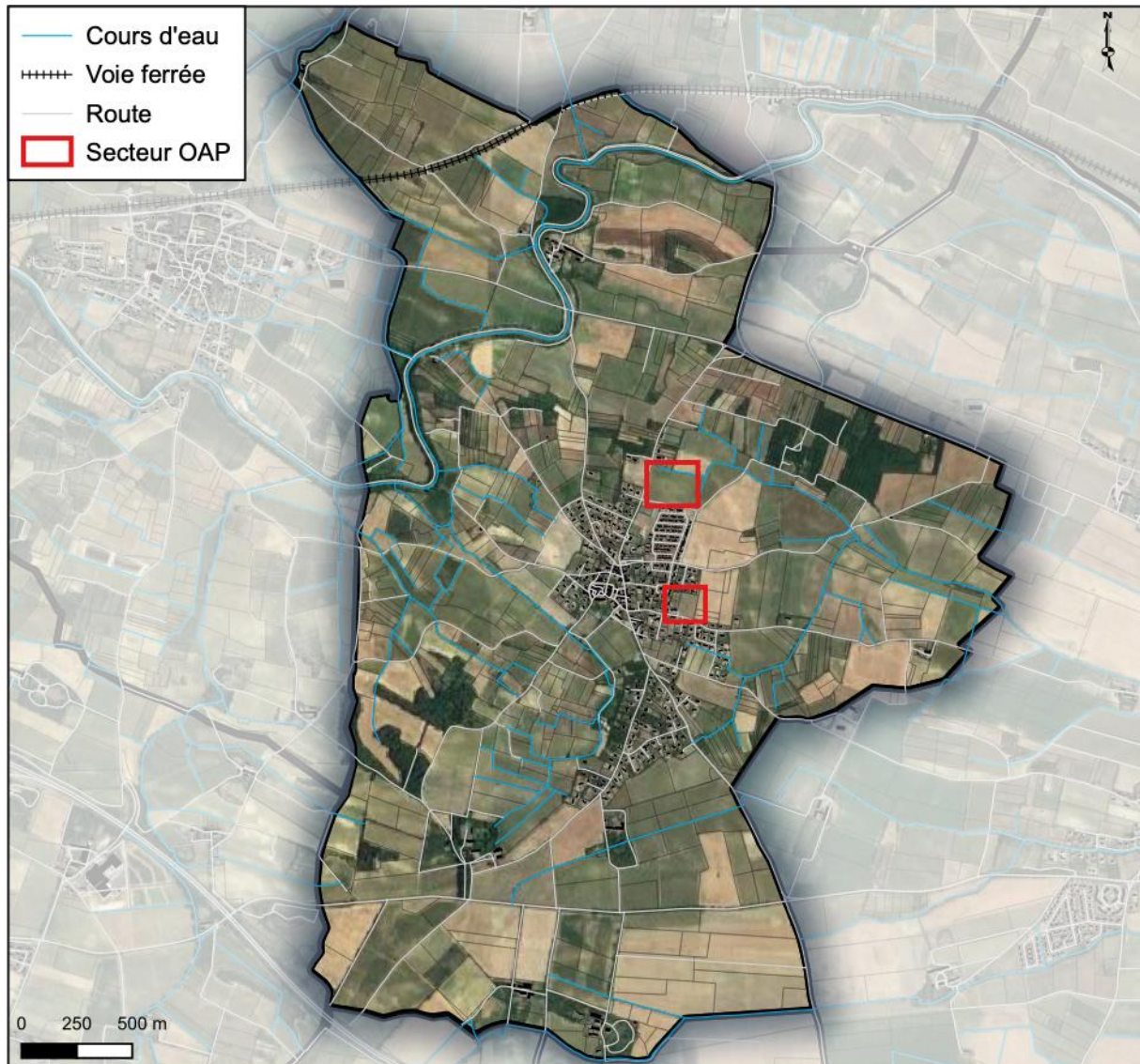
## 2. Conditions d'ouverture des zones

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent à la municipalité de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que sur les zones qui sont amenées à connaître une évolution significative.

La matérialisation des zones à urbaniser dans le PLU répond à la volonté de poursuivre les logiques d'aménagement d'ensemble en instituant un phasage dans le temps et dans l'espace avec comme ordre de priorisation :

- Zone AUa répondant à une urbanisation immédiate ;
- Zone AUb correspondant à des zones à urbaniser en deuxième position (70 % à minima de remplissage de l'ensemble des zones AUa. Les permis seront purgés de tout recours) ;

## LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent à la municipalité de préciser les conditions d'aménagement des zones à urbaniser, des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Ces orientations d'aménagement mettent en exergue les actions à mettre en œuvre, afin de favoriser une intégration des constructions respectueuse du cadre paysager tout en assurant la cohérence des aménagements voiries et des traitements paysagers à établir, en vue de satisfaire à une densification raisonnée des différentes zones.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) met en exergue la volonté du conseil municipal de poursuivre le développement démographique (Axe 1), tout en définissant une urbanisation adaptée aux enjeux de conservation écologiques (Axe3).

Au total, la municipalité a souhaité détailler trois OAP sectorielles et trois OAP thématiques : OAP densité, OAP mobilités et OAP biodiversité.

# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

## 1. Organiser l'entrée nord de la ville – OAP 1 et OAP 3

### Superficie

OAP 1 - Parcelle AY0010 : 0,3183 ha  
OAP 3 - Parcelle AC0009 : 1,2651 ha

### Occupations actuelles du sol

Les parcelles AC0009 et AY0010 se situent en entrée nord du village de Caux à proximité immédiate du cimetière et plus largement des terrains de sports et de loisirs, de la supérette, de l'école.

#### OAP 1 - La parcelle AY0010 :

Le terrain est bordé par la route départementale n°48.

Le terrain peut être raccordé au réseau d'assainissement collectif.

La partie de la parcelle concernée par l'OAP n'est déclarée au registre parcellaire graphique de 2023.

L'enjeu de conservation écologique est faible. C'est actuellement une friche.

Un réseau d'assainissement est présent sur la zone.



*Vue depuis la route départementale n°48*



*Vue depuis la route départementale n°48*

**OAP 3 - La parcelle AC0009 :**

Le terrain est bordé par la route départementale n°48 et le chemin du Cigala.

Le terrain peut être raccordé au réseau d'assainissement collectif.

La parcelle est déclarée au registre parcellaire graphique de 2022, en tant que « vigne : raisins de cuve ».

L'enjeu de conservation écologique est faible.

Le terrain est raccordable au réseau d'assainissement collectif sous réserve de réaliser une extension et de confirmer la faisabilité technique de cette extension.



*Vue depuis le chemin du Cigala*



*Vue depuis la route départementale n°48*



*Vue depuis la route départementale n°48*

## Densité

### OAP 1 - Parcelle AY0010 :

- Appliquer une densité moyenne de 18 logements à l'hectare ;
- Nombre de logements escomptés : 4

### OAP 3 - Parcelle AC0009 :

- Appliquer une densité moyenne de 18 logements à l'hectare ;
- Nombre de logements escomptés : 23

## Principes d'aménagement recherchés

### OAP 1 - Parcelle AY0010 :

- **Accès et voirie** : L'opération devra être desservie par un accès principal unique, permettant d'organiser la desserte interne du secteur. Un recul devra être observé par rapport à la route départementale n°48 afin de garantir la sécurité et la qualité de l'insertion urbaine. La desserte interne privilégiera une voirie périphérique, complétée par des voies secondaires orientées est-ouest afin de favoriser l'ensoleillement des constructions. Des venelles piétonnes nord-sud, perméables et plantées, pourront être aménagées afin de faciliter les circulations douces.
- **Espaces publics et liaisons** : La partie ouest du site, déjà arborée, devra être préservée et aménagée en espace public, afin d'assurer la liaison avec le village. Cet espace intégrera notamment un cheminement piéton traversant permettant de structurer les déplacements doux. La requalification du secteur des anciens locaux de la cuve à gaz pourra être envisagée afin d'améliorer cette connexion.
- **Forme urbaine** : L'organisation du quartier pourra s'inspirer du tissu pavillonnaire voisin, en favorisant des formes urbaines propices à la convivialité, à l'appropriation des espaces collectifs et à l'animation de la vie de quartier.
- **Interface avec espace agricole** : Afin d'assurer une transition qualitative avec les espaces agricoles, une lisière agro-urbaine d'une largeur minimale de 5 mètres devra être aménagée en limite du secteur. Cette lisière prendra la forme d'un aménagement paysager composé d'arbres et d'une haie variée, contribuant à l'intégration paysagère du projet et à la protection de l'espace agricole.

### OAP 3 - Parcelle AC0009 :

- **Accès et voirie** : La desserte du secteur devra être organisée à partir du chemin du Cigala, permettant de mailler l'ensemble du site. Les voies de desserte internes privilégieront une orientation est-ouest afin de favoriser l'ensoleillement des constructions. L'aménagement de la voirie devra contribuer à la modération de la vitesse et à la sécurisation des déplacements, notamment par l'intégration de courbes dans le tracé, de rétrécissements ponctuels ou de plantations. La mise en place de voies à sens unique pourra être privilégiée lorsque cela est pertinent. Un accès viaire devra être maintenu pour permettre la desserte du fond de la parcelle, et les constructions seront desservies depuis les voies internes. Les places de stationnement devront être intégrées en appui des voies de desserte afin d'assurer une organisation cohérente des circulations.

- **Espaces publics et liaisons** : Les aménagements devront favoriser les déplacements doux au sein du secteur. Des cheminements piétons et des venelles plantées, notamment orientées nord-sud, pourront relier les différentes voies de desserte et faciliter la traversée du site. Les voies de desserte devront être largement végétalisées et conçues avec des matériaux favorisant la perméabilité des sols. L'opération devra intégrer au moins un espace public structurant et végétalisé, destiné à constituer un lieu de rencontre et de convivialité pour les habitants.
- **Forme urbaine** : L'aménagement du secteur devra proposer une diversité de typologies de logements, comprenant notamment de l'habitat individuel, de l'habitat mitoyen et des terrains de tailles variées. Les constructions seront préférentiellement implantées selon une orientation nord-sud afin de favoriser l'ensoleillement et la qualité des espaces extérieurs. Les constructions devront être implantées en alignement sur les voies, dans le respect des retraits réglementaires, afin d'optimiser le parcellaire, de limiter les vis-à-vis et de favoriser la cohérence urbaine du secteur.
- **Interface avec l'espace agricole** : En limite avec les espaces agricoles, une lisière agro-urbaine d'une largeur minimale de 5 mètres devra être aménagée. Celle-ci prendra la forme d'un aménagement paysager composé d'un alignement d'arbres et d'une haie discontinue, variée en espèces et en hauteurs, permettant d'assurer une transition paysagère et écologique avec l'espace agricole.
- **Collecte des déchets** : les aménagements devront prévoir des espaces dédiés à la collecte des déchets ménagers, facilement accessibles depuis la voirie et intégrés dans la composition générale du lotissement, afin d'assurer leur fonctionnalité tout en préservant la qualité paysagère et l'usage des espaces publics.

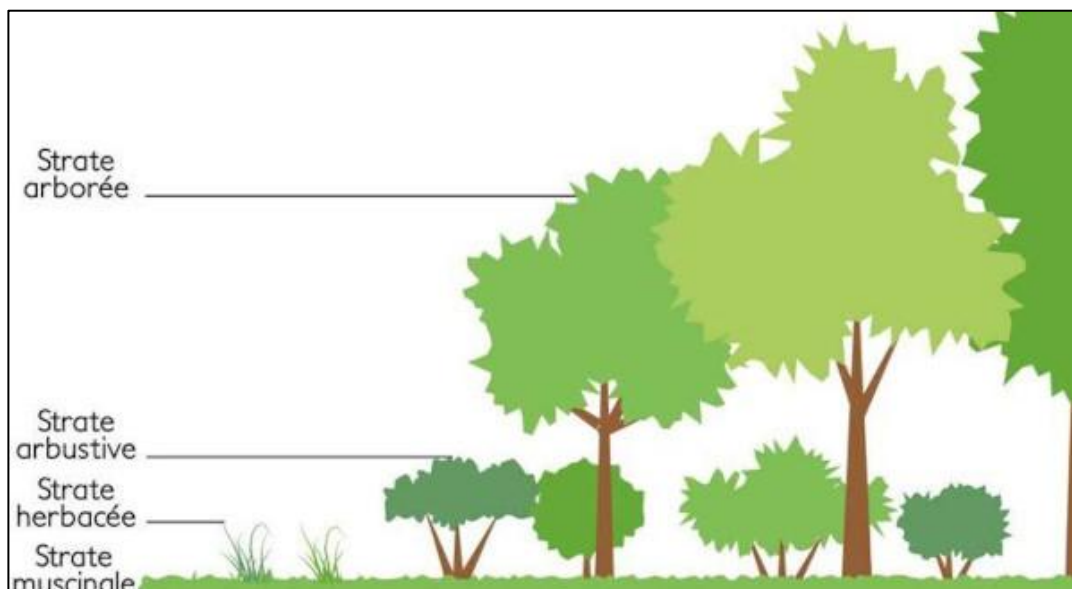
### Principe d'aménagement des lisières agro-urbaines

Les termes « haie bocagère » et « lisière agro-urbaine » renvoient à des aménagements distincts.

Dans le cadre du présent document, la lisière agro-urbaine correspond à une bande végétalisée de transition entre espaces agricoles et espaces urbanisés, pouvant intégrer différentes strates végétales (arbres, arbustes et buissons). Elle se distingue de la haie bocagère traditionnelle, qui correspond à un alignement végétal linéaire en milieu rural.

Les lisières agro-urbaines devront respecter les principes d'aménagement suivants :

- **Largeur minimale** : une bande végétalisée d'une largeur minimale de 5 mètres, pouvant être élargie selon le contexte du site ;
- **Structure végétale diversifiée** : la lisière devra être composée d'une végétation structurée en plusieurs strates comprenant :
  - un étage arboré ;
  - un étage arbustif ;
  - un étage buissonnant ou herbacé ;
- **Essences végétales** : les plantations devront privilégier des essences locales et diversifiées, adaptées au contexte écologique du territoire, comprenant notamment des espèces à feuillage persistant ;
- **Densité de plantation** : les plantations devront être suffisamment denses pour constituer une véritable interface paysagère et écologique entre les espaces urbanisés et les espaces agricole



Source : *Boisements et lisières pour la faune et la flore, Ligue pour la Protection des Oiseaux, 6 février 2024*

### **Privilégier un objectif de mixité sociale**

Afin d'assurer la compatibilité du PLU avec la prescription n°50 « logement social » du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT de Carcassonne Agglo, l'opération d'aménagement prévue dans le secteur de l'OAP n°3 intègre un objectif de mixité sociale. Ainsi, l'opération programmée d'environ 23 logements devra prévoir une part minimale de 20 % de logements locatifs sociaux, soit au minimum 5 logements.

Ces logements pourront être réalisés sous différentes formes (logements individuels groupés, intermédiaires ou collectifs) et devront être intégrés de manière qualitative au projet d'ensemble, en veillant à leur insertion dans le tissu urbain et à la diversité de l'offre résidentielle.

La mise en œuvre de cet objectif pourra être assurée notamment par :

- la mobilisation de bailleurs sociaux,
- la cession de foncier à des opérateurs publics ou parapublics,
- la réalisation de programmes mixtes associant accession libre et logement locatif social.

À ce titre, les opérations d'aménagement devront tendre vers la répartition suivante :

- Environ 30 à 40 % de logements de petite et moyenne taille (T1, T2 et T3) ;
- Une part complémentaire de logements familiaux (T4 et plus).

Cette diversification des typologies devra s'accompagner d'une variété de formes urbaines, permettant d'accueillir différents profils de ménages, notamment :

- habitat individuel groupé ou mitoyen ;
- habitat intermédiaire ;
- petits ensembles collectifs lorsque le contexte urbain le permet.

Ces orientations visent à favoriser les parcours résidentiels au sein de la commune, en permettant l'accueil de jeunes ménages, de personnes seules ou âgées, tout en maintenant une offre adaptée aux familles.

## La gestion des eaux pluviales

Les opérations d'aménagement devront intégrer des dispositifs permettant de limiter l'imperméabilisation des sols, de maîtriser le ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Les projets privilégieront le maintien de surfaces perméables et végétalisées ainsi que la mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (noues, fossés végétalisés, bassins d'infiltration, revêtements perméables), afin de contribuer à la recharge des nappes et à une gestion durable des eaux pluviales.

### L'emplacement réservé permettra :

- L'élargissement du chemin de Cigala et l'aménagement de l'intersection avec la route départementale n°48 ;
- L'aménagement de l'entrée de ville le long de la route départementale n°48 par un aménagement paysager et la création d'une liaison douce.

## Conditions d'aménagement

### OAP 1 - Parcelle AY0010 :

Cette zone peut être urbanisée au fur et à mesure.

Ce secteur a vocation à être urbanisé à court terme, sur la période prévisionnelle 2025-2030.

### OAP 3 - Parcelle AC0009 :

Cette zone sera urbanisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

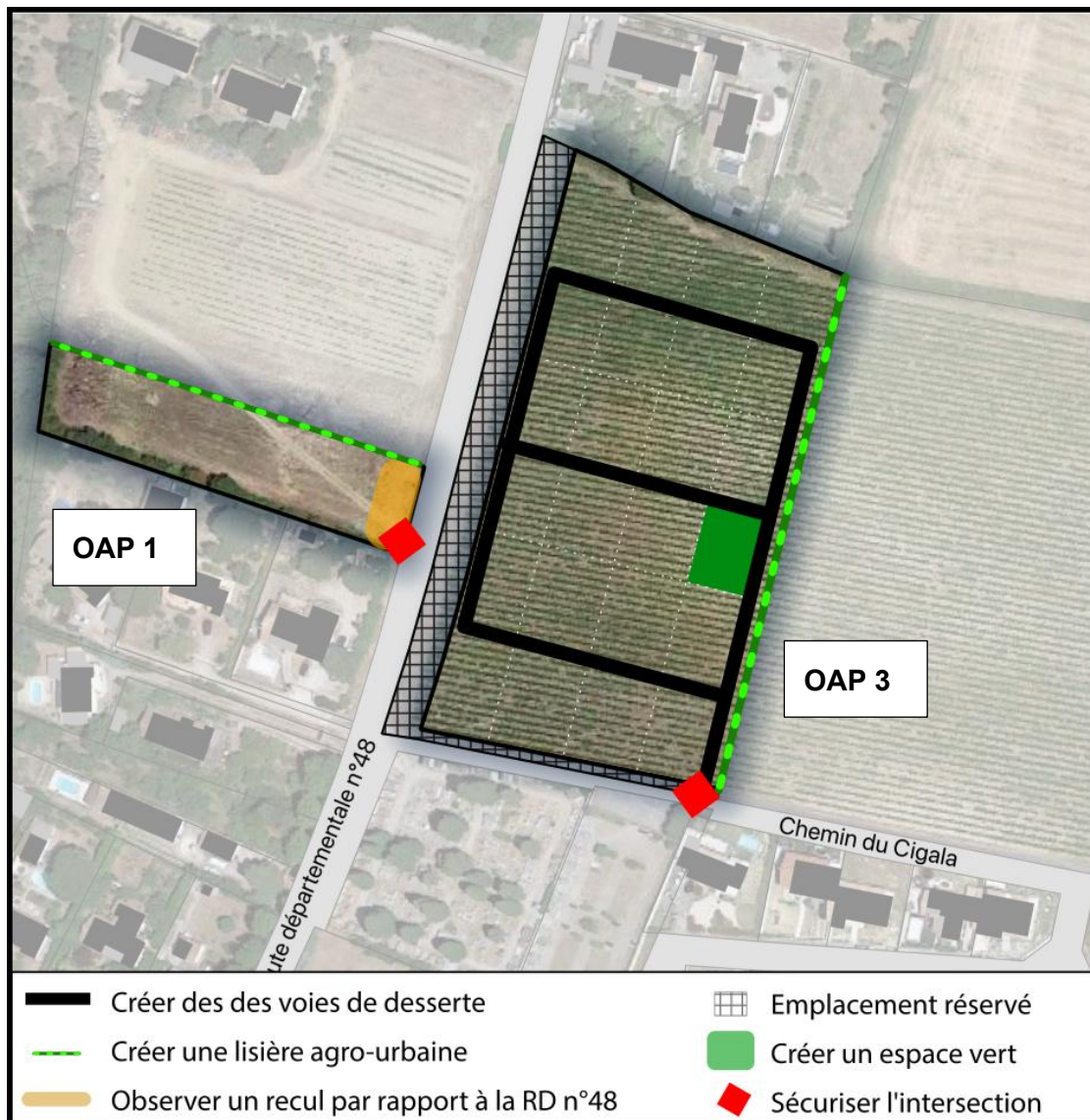
Ce secteur a vocation à être urbanisé à moyen terme, postérieurement à 2030, et uniquement lorsque 70 % au minimum des zones AUa auront fait l'objet d'autorisations d'urbanisme.

### Projet urbain partenarial (PUP)

Toutes les opérations prévues dans le secteur pourront faire l'objet d'un projet urbain partenarial (PUP) afin de clarifier les responsabilités et engagements de l'aménageur.

- L'aménageur contribuera à la réalisation et au financement des réseaux et équipements nécessaires à l'urbanisation (voirie, réseaux d'eau et d'assainissement, éclairage public, espaces publics, espaces verts).
- Les modalités de cette participation seront formalisées par convention, assurant la cohérence et la faisabilité du projet.
- Cette démarche garantit une mise en œuvre progressive et maîtrisée de l'urbanisation, conforme aux principes définis par le PLU et aux objectifs des OAP.

## Schéma d'aménagement



## 2. Densifier ce secteur en intégrant les nouvelles constructions dans le paysage – OAP 2

### Superficie

Total : 1,1415 ha  
Superficie de la parcelle BK 0158 : 0,8509 ha  
Superficie de la parcelle BK 0147 : 0,2906 ha

### Occupations actuelles du sol



*Vue depuis l'Avenue de Saint-Marc*



*Vue depuis l'Avenue Michel Maurette*

Les parcelles se situent à l'Est du centre-ancien de Caux. Les terrains sont bordés par l'Avenue de Saint-Marc et l'Avenue Michel Maurette.

C'est actuellement une jachère. L'enjeu de conservation écologique est faible.

Le terrain peut être raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Les parcelles ne sont pas déclarées au registre parcellaire graphique de 2022.

Les raccordements des réseaux AEP et EU pourront se réaliser au niveau de l'avenue Michel Maurette sous réserve de confirmer la faisabilité technique du raccordement soit au niveau de l'avenue Saint Marc.

### Densité

- Appliquer une densité moyenne de 18 logements à l'hectare ;
- Nombre de logements escomptés : 20

### Principes d'aménagement recherchés

- **Accès et voirie** : Le secteur devra être desservi par une voie de desserte traversante reliant l'avenue Saint-Marc et l'avenue Michel Maurette. L'accès sur l'avenue Saint-Marc devra faire l'objet d'un aménagement sécurisant les entrées et sorties du secteur. La voirie interne privilégiera une orientation est-ouest, permettant une implantation favorable des constructions. Les accès aux parcelles devront être réalisés depuis la voie de desserte interne. L'aménagement de la voirie devra favoriser la modération de la vitesse et l'insertion dans le tissu urbain, en privilégiant des dispositifs paysagers (courbes, rétrécissements, plantations) plutôt que des aménagements techniques lourds. Les aires de retournement devront être évitées dans la mesure du possible.

- **Entrée de ville** : Le long de la RD 48, une allée piétonne accompagnée d'un alignement d'arbres devra être aménagée entre la route et le cheminement afin d'améliorer les circulations douces et la qualité paysagère de l'entrée de ville. Un effet de seuil paysager pourra être créé par la plantation d'arbres de part et d'autre de la voie afin de marquer l'entrée dans le village.
- **Espaces publics et liaisons** : Les aménagements devront favoriser les déplacements piétons et la continuité des cheminements. L'opération devra intégrer des espaces publics de qualité, pouvant notamment s'appuyer sur les aménagements liés à la gestion des eaux pluviales. Des places de stationnement public ainsi qu'un espace dédié à la collecte des déchets devront être prévus.
- **Forme urbaine** : L'aménagement du secteur devra proposer des terrains de tailles variées et une diversité de formes urbaines. Les constructions seront implantées préférentiellement selon une orientation nord-sud afin de favoriser l'ensoleillement des logements et des jardins. Les aménagements devront s'inspirer du tissu pavillonnaire environnant afin d'assurer une bonne insertion dans le paysage urbain. Les constructions devront être implantées en alignement sur les voies, dans le respect des retraits réglementaires, afin d'optimiser le parcellaire, de limiter les vis-à-vis et de favoriser la cohérence urbaine du secteur.
- **Interface avec l'espace agricole** : En limite avec les espaces agricoles, une lisière agro-urbaine d'une largeur minimale de 5 mètres devra être aménagée. Celle-ci prendra la forme d'un aménagement paysager composé d'un alignement d'arbres et d'une haie discontinue, variée en espèces et en hauteurs, assurant une transition paysagère et écologique entre les espaces bâtis et agricoles.
- **Collecte des déchets** : les aménagements devront prévoir des espaces dédiés à la collecte des déchets ménagers, facilement accessibles depuis la voirie et intégrés dans la composition générale du lotissement, afin d'assurer leur fonctionnalité tout en préservant la qualité paysagère et l'usage des espaces publics.

### Principe d'aménagement des lisières agro-urbaines

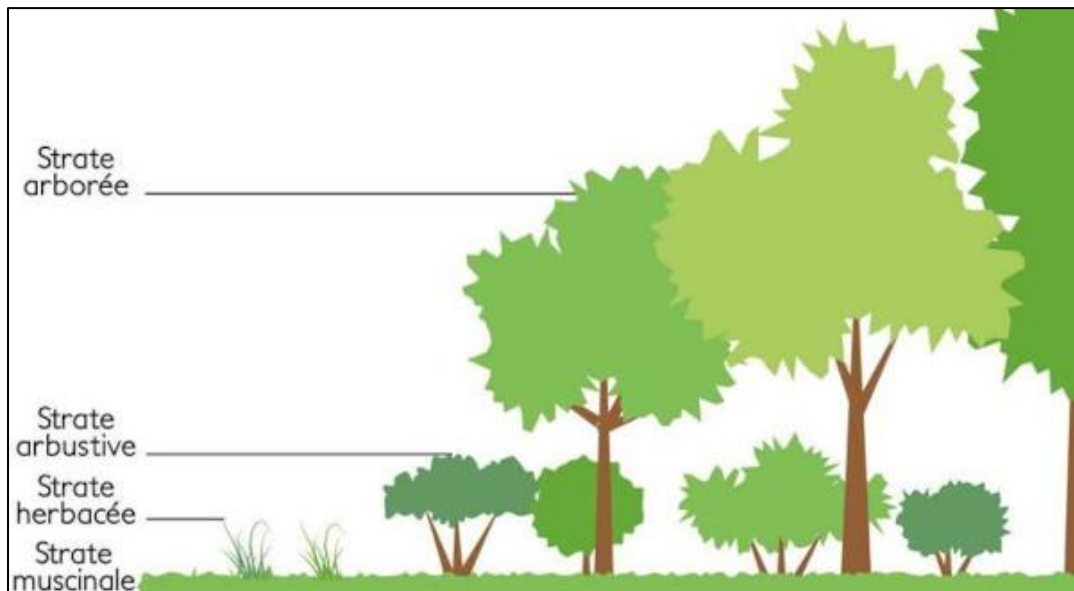
Les termes « haie bocagère » et « lisière agro-urbaine » renvoient à des aménagements distincts.

Dans le cadre du présent document, la lisière agro-urbaine correspond à une bande végétalisée de transition entre espaces agricoles et espaces urbanisés, pouvant intégrer différentes strates végétales (arbres, arbustes et buissons). Elle se distingue de la haie bocagère traditionnelle, qui correspond à un alignement végétal linéaire en milieu rural.

Les lisières agro-urbaines devront respecter les principes d'aménagement suivants :

- **Largeur minimale** : une bande végétalisée d'une largeur minimale de 5 mètres, pouvant être élargie selon le contexte du site ;
- **Structure végétale diversifiée** : la lisière devra être composée d'une végétation structurée en plusieurs strates comprenant :
  - un étage arboré ;
  - un étage arbustif ;
  - un étage buissonnant ou herbacé ;

- Essences végétales : les plantations devront privilégier des essences locales et diversifiées, adaptées au contexte écologique du territoire, comprenant notamment des espèces à feuillage persistant ;
- Densité de plantation : les plantations devront être suffisamment denses pour constituer une véritable interface paysagère et écologique entre les espaces urbanisés et les espaces agricole



Source : *Boisements et lisières pour la faune et la flore*, Ligue pour la Protection des Oiseaux, 6 février 2024

### **Privilégier un objectif de mixité sociale**

L'aménagement du secteur devra contribuer à la diversification du parc résidentiel et permettre, lorsque les conditions opérationnelles le permettent, l'intégration de logements à vocation sociale ou abordable.

Cette orientation vise à accompagner l'objectif de mixité sociale inscrit dans le PADD.

À ce titre, les opérations d'aménagement devront tendre vers la répartition suivante :

- Environ 30 à 40 % de logements de petite et moyenne taille (T1, T2 et T3) ;
- Une part complémentaire de logements familiaux (T4 et plus).

Cette diversification des typologies devra s'accompagner d'une variété de formes urbaines, permettant d'accueillir différents profils de ménages, notamment :

- habitat individuel groupé ou mitoyen ;
- habitat intermédiaire ;
- petits ensembles collectifs lorsque le contexte urbain le permet.

Ces orientations visent à favoriser les parcours résidentiels au sein de la commune, en permettant l'accueil de jeunes ménages, de personnes seules ou âgées, tout en maintenant une offre adaptée aux familles.

### **La gestion des eaux pluviales**

Les opérations d'aménagement devront intégrer des dispositifs permettant de limiter l'imperméabilisation des sols, de maîtriser le ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Les projets privilégieront le maintien de surfaces perméables et végétalisées ainsi que la mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux

pluviales (noues, fossés végétalisés, bassins d'infiltration, revêtements perméables), afin de contribuer à la recharge des nappes et à une gestion durable des eaux pluviales.

### **Conditions d'aménagement**

Cette zone sera urbanisée sous la forme d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble. Les deux parcelles peuvent être aménagés séparément.

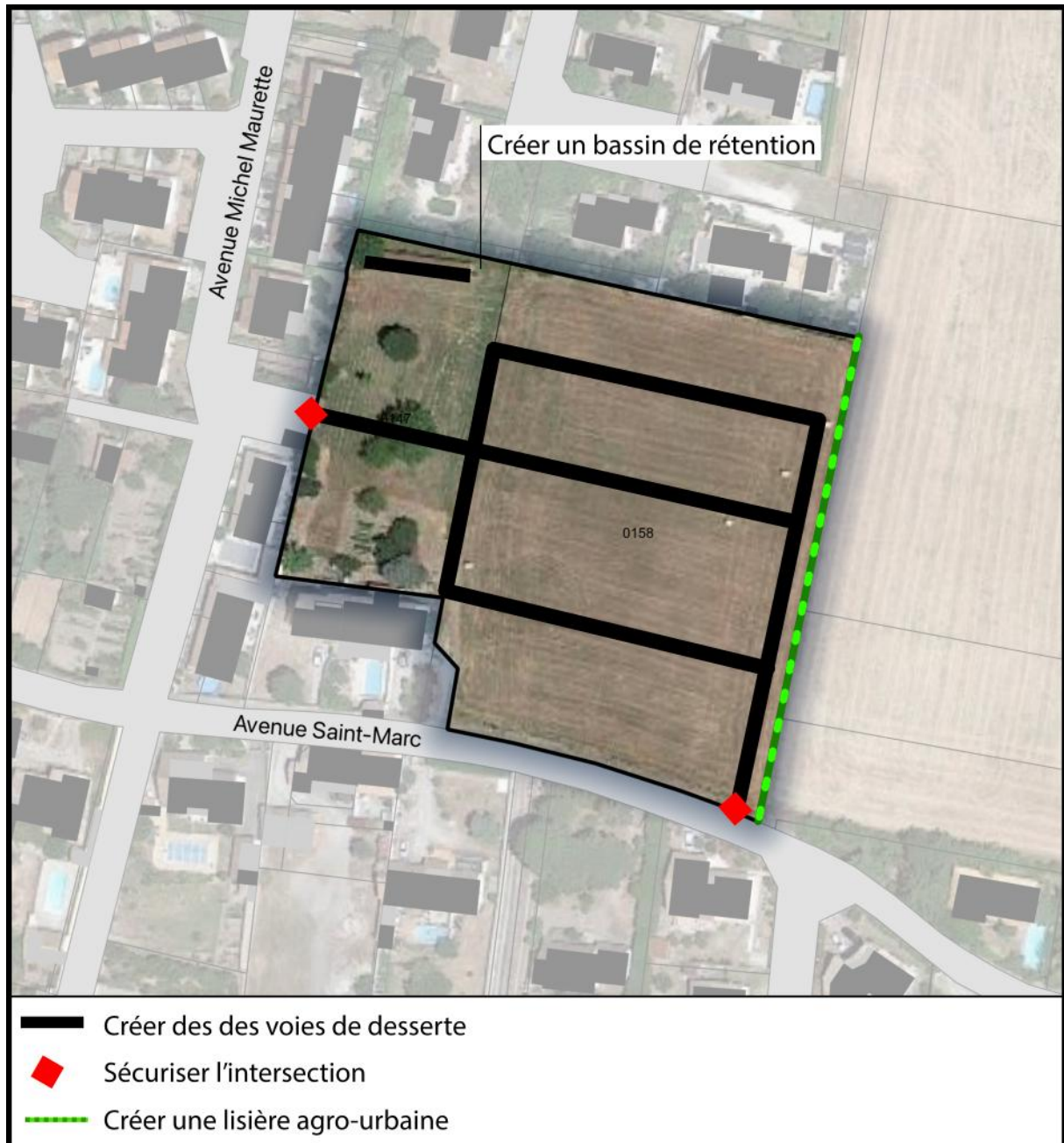
Ce secteur a vocation à être urbanisé à court terme, sur la période prévisionnelle 2025-2030.

### **Projet urbain partenarial (PUP)**

Toutes les opérations prévues dans le secteur pourront faire l'objet d'un projet urbain partenarial (PUP) afin de clarifier les responsabilités et engagements de l'aménageur.

- L'aménageur contribuera à la réalisation et au financement des réseaux et équipements nécessaires à l'urbanisation (voirie, réseaux d'eau et d'assainissement, éclairage public, espaces publics, espaces verts).
- Les modalités de cette participation seront formalisées par convention, assurant la cohérence et la faisabilité du projet.
- Cette démarche garantit une mise en œuvre progressive et maîtrisée de l'urbanisation, conforme aux principes définis par le PLU et aux objectifs des OAP.

## Schéma d'aménagement



# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES

## 1. OAP densité – Prioriser l'urbanisation des potentiels de densification pour maîtriser l'étalement urbain

### Définition et cadre réglementaire

L'article L.151-6 du Code de l'urbanisme permet aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) d'établir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Celles-ci peuvent porter sur :

- L'aménagement de quartiers, de secteurs ou de terrains à urbaniser ;
- Les principes de densité, de mixité fonctionnelle et sociale, de mobilités, de paysage ou encore de biodiversité.

L'OAP densité définie par la commune dans le cadre du PLU est une stratégie qui vise à encadrer et à orienter la manière dont la densité doit évoluer dans les enveloppes urbaines. Elle permet de définir les principes qualitatifs (identification d'éléments de paysage à préserver ou à créer) et quantitatifs de densification pour favoriser un développement urbain maîtrisé, respectueux de l'environnement et cohérent avec les capacités d'accueil de la commune.

### Objectifs de l'OAP « Densité »

L'OAP « densité » vise à :

- Privilégier l'urbanisation future de la commune au sein des enveloppes urbaines ;
- Optimiser l'usage du foncier, dans un contexte de limitation de l'étalement urbain et de sobriété foncière (objectif Zéro Artificialisation Nette - ZAN) ;
- Promouvoir une densité adaptée aux différents tissus urbains (centre-bourg, périphérie et hameaux) ;
- Prendre en compte les servitudes ;
- Prendre en compte les enjeux environnementaux, agricoles, patrimoniaux, paysagers, etc ;
- Intégrer des critères qualitatifs pour garantir le cadre de vie (espaces verts, formes urbaines, etc) ;

### Traduction de l'OAP « densité » dans le PLU

L'étude réalisée lors de l'élaboration du diagnostic a permis d'identifier les potentiels de densification dans le tissu urbain existant, les friches et logements vacants.

Prenant en compte les enjeux de chaque secteur à partir d'une étude de terrain, 31 logements sont potentiellement mobilisables à l'intérieur du tissu bâti existant.

Dans la partie concernée par le PEB, seul un logement est réalisable sur chaque potentiel, ce qui représente 6 logements.

Pour les autres potentiels de densification, 25 logements sont réalisables selon une densité de 18 logements à l'hectare, conformément au PADD et au SCoT.

Les logements vacants représentent 7,3% du parc de logements en 2026, représentant 36 logements. La volonté des élus est de remettre sur le marché la réhabilitation de 10% du nombre de logements vacants, cela correspond à 4 logements.

Les 31 logements réalisables dans le tissu urbain ont permis à la commune de limiter l'ouverture de zones à urbaniser, en cohérence avec le ZAN.



## 2. OAP mobilité : Conforter, faciliter et sécuriser les déplacements urbains

Les mobilités jouent un rôle primordial dans l'atteinte des objectifs afférents à un urbanisme durable et à la lutte contre l'étalement urbain, notamment en développant les transports en commun et les aménagements favorisant les modes de déplacement doux (pistes cyclables, cheminements piétonniers...), afin de développer l'attractivité et/ou le potentiel de reconversion/restructuration de l'existant. En outre, il convient de veiller à densifier et développer (en services, équipements...) les lieux desservis par les transports en commun et, inversement, à desservir en transports en commun et aménagements spécifiques aux déplacements doux les lieux les plus denses et développés en autres services et équipements.





### Orientations :

- Sécuriser les déplacements ;
- Apaiser les vitesses et encourager la pratique de la marche ;
- Favoriser et faciliter les déplacements de courte distance, notamment en mode doux ;
- Relier les zones existantes aux zones à urbaniser par des cheminements doux ;
- Prévoir l'accessibilité entre le stade et le centre le Caux ;
- Organiser l'offre de stationnement dans les nouveaux quartiers d'habitation ;
- Offrir des capacités de stationnement au niveau des principaux équipements ;
- Préserver et développer les chemins de randonnée

- Le projet prévoit une organisation structurée du stationnement public, avec des places à proximité du centre ancien, facilement accessibles depuis les voies principales. Les aménagements devront minimiser l'impact paysager, intégrer les espaces publics et favoriser l'usage de matériaux perméables et végétalisés. Des zones de rabattement pourront compléter l'offre pour faciliter les déplacements piétons et doux vers le centre. Cette organisation vise à sécuriser la circulation et préserver la qualité de l'espace public.

### 3. OAP biodiversité : Préserver et renforcer les continuités écologiques

L'objectif global de l'OAP est d'identifier et de bien gérer les trames écologiques, à la fois en termes de préservation mais aussi de prise en compte et de valorisation. L'OAP permet de faire des recommandations en termes de biodiversité (trames verte, bleue et noire), de clôtures et de gestion de l'eau.

Les trames écologiques correspondent à des réseaux écologiques terrestres et aquatiques fonctionnels constitués de réservoirs de biodiversité liés entre eux par des corridors écologiques. Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, des espaces qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité offrant aux espèces des conditions favorables (ou potentiellement favorables) à leurs déplacements et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires (des haies), discontinus (un réseau de bosquets ou de mares) ou paysagers (une mosaïque bocagère séparant deux entités boisées). Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau.

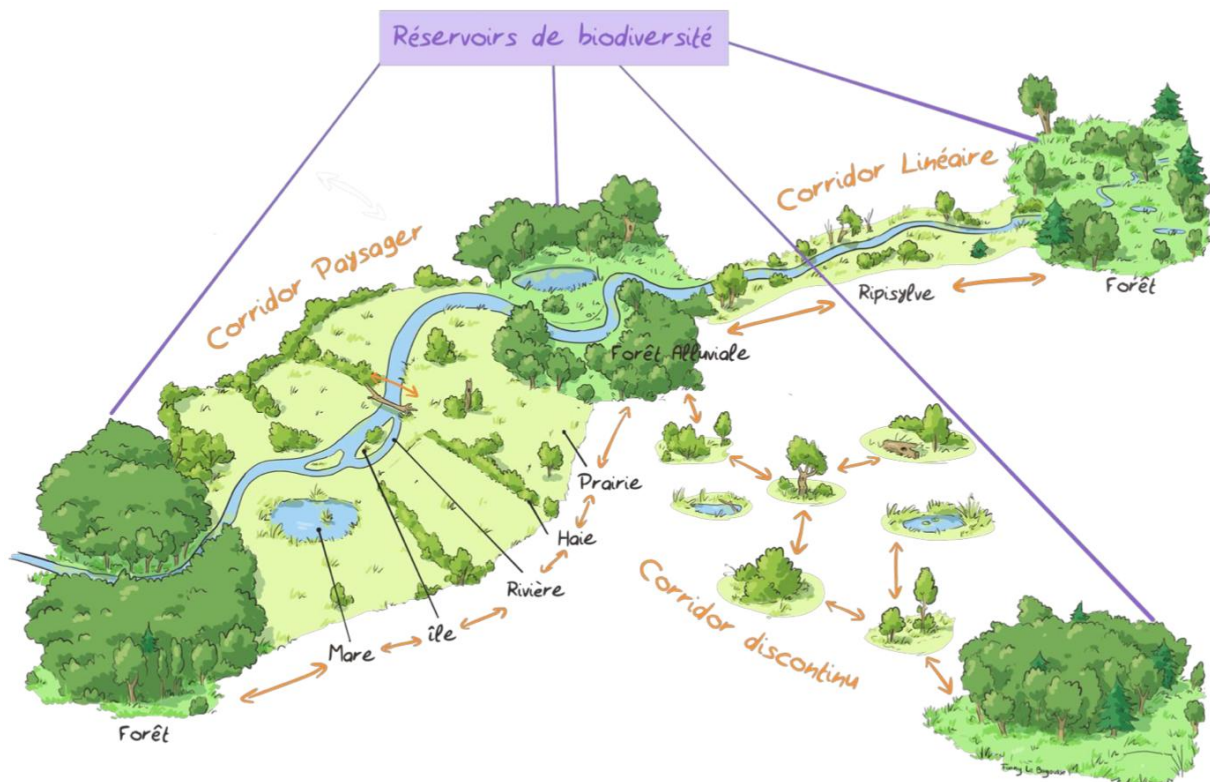


Figure 1 : Schéma théorique expliquant les corridors et les réservoirs de biodiversité formant les trames verte et bleue (© Fanny LE BAGOUSSE)