

DEPARTEMENT DE L'ARIEGE

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DU-FALGA



P.L.U

Révision du Plan Local d'Urbanisme

3-Orientations d'aménagement et de programmation

Révision du P.L.U :

Arrêtée le
05/02/2020

Approuvée le
16/09/2021

Visa 17 SEP. 2021

Date :

Signature :



16, av. Charles de Gaulle
Bâtiment n° 8
31130 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
Mél : paysages@orange.fr

environnement développement
foncier urbanisme
service projet Falga habitants paysage
économie place
accueil rue Saint territoire
plan Jean bourg programmation
aménagement population centre

Table des matières

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	3
Localisation des OAP.....	5
La compatibilité avec le PADD.....	6
Secteur 1	9
Secteur 2	12
Secteur 3	15
Secteur 4	18
Secteur 5	21

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, 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° Comporter un **échancier 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 R151-6 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des **qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces** dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R151-7 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R151-8 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires **garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.**

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les **principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.** »

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.

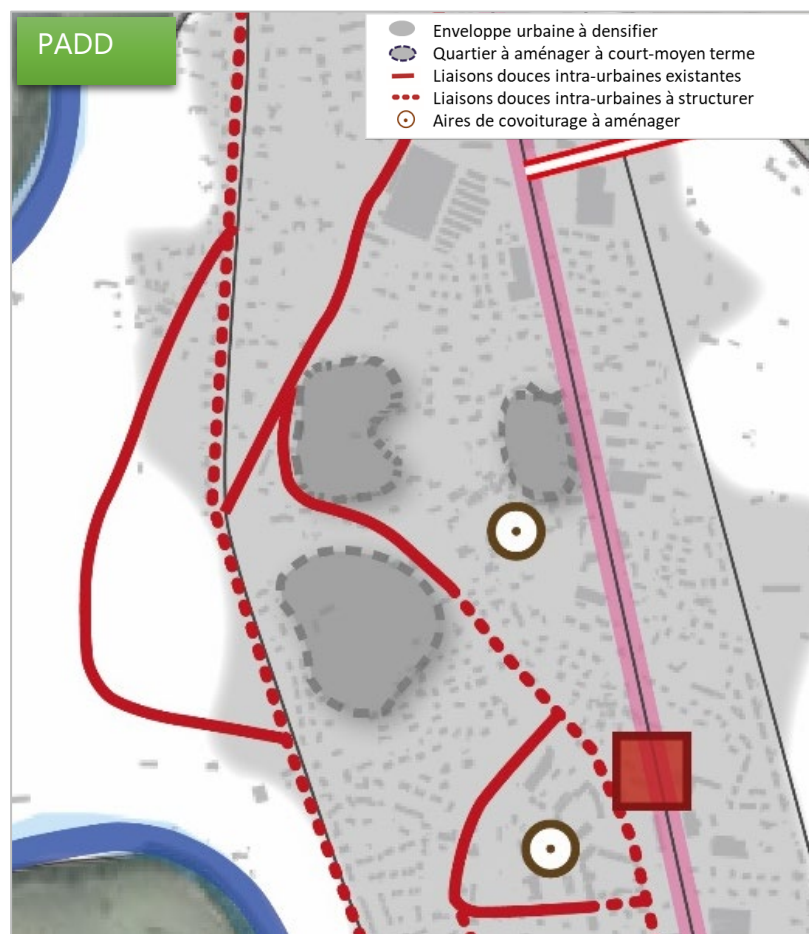
Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette **opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité** (source GRIDAUH).

Localisation des OAP



La compatibilité avec le PADD

Les espaces couverts par les OAP correspondent aux sites définis pour le développement urbain dans le cadre du projet de territoire exprimé dans le PADD.



La compatibilité avec le PADD

Les orientations définies dans le PADD sont mobilisées pour définir les principes d'aménagement déclinés dans les OAP proportionnés aux enjeux de développement de chaque secteur :

- *Améliorer l'accès aux aménités par la mise en lien des secteurs stratégiques :*
 - *Désenclaver les quartiers périphériques par la structuration des secteurs de développement intra-urbain qui permettront de mettre en lien les différents secteurs d'habitat et de réorganiser les déplacements internes à ces secteurs.*
- *Développer l'offre d'équipements et services pour répondre à une plus grande diversité de besoins :*
 - *Offrir les conditions d'accueil qui répondent aux besoins d'une diversité d'habitants par le développement d'une offre urbaine adaptée.*
- *Mettre en place un projet redonnant de la cohérence au tissu urbanisé :*
 - *Repenser l'aménagement sous forme de quartiers structurés améliorant la qualité des espaces urbanisés et le cadre de vie des populations actuelles et à venir.*
- *Modérer la consommation foncière à destination de l'habitat en repensant le modèle urbain*
 - *Adapter le modèle urbain du territoire en augmentant la densité de logements pour réduire l'impact du projet urbain sur les espaces naturels et agricoles et répondre au potentiel de développement contraint.*
 - *Réduire la consommation d'espaces à environ 20 hectares en privilégiant le développement intra-urbain et le comblement des dents creuses.*
- *Proposer une offre d'habitat variée et accessible à tous*
 - *Poursuivre la diversification de l'offre d'habitat et des modes d'habiter par le renouvellement du parc de logements actuel, essentiellement pavillonnaire, vers de nouvelles formes urbaines plus denses et adaptées à toutes les étapes du cycle résidentiel.*
 - *Favoriser la mixité sociale pour l'accueil de nouveaux habitants.*

La compatibilité avec le PADD

Les principes déclinés dans les OAP traitent donc :

- L'intégration dans le tissu existant,
- Les liens avec les équipements publics,
- La densité et les typologies attendues,
- Les formes urbaines,
- La desserte et les espaces publics,
- Le développement des modes doux,
- L'accompagnement paysager,
- Le traitement environnemental et la gestion des eaux pluviales,
- Des conditions d'aménagement : modalités d'urbanisation de chaque secteur.

Secteur 1

Etat des lieux

- Le secteur se situe entre la rue des Sources et la rue Richelieu à proximité de la zone commerciale,
- Desserte par la rue des Sources,
- Superficie : 1.6 ha.

Objectifs

- Optimiser un foncier stratégique enchâssé dans le tissu urbain pavillonnaire,
- Prendre appui sur les qualités environnementales et paysagères pour accompagner une intégration soignée du quartier,
- Diversifier le parc de logements de la commune pour répondre à une diversité de besoins et accompagner l'accueil de populations issues d'autres espaces,
- Accompagner l'aménagement d'un tissu urbain cohérent et intégré au tissu pavillonnaire.

Principes d'aménagement

- La densité souhaitée accompagnera un espace plus dense que celle des zones pavillonnaires proches, tout en incitant à la production d'un tissu intégré et acceptable par les occupants des tissus environnants,
- L'accompagnement paysager sera réalisé en maintien et appui sur la trame végétale existante, participera de l'intégration du quartier dans son environnement.

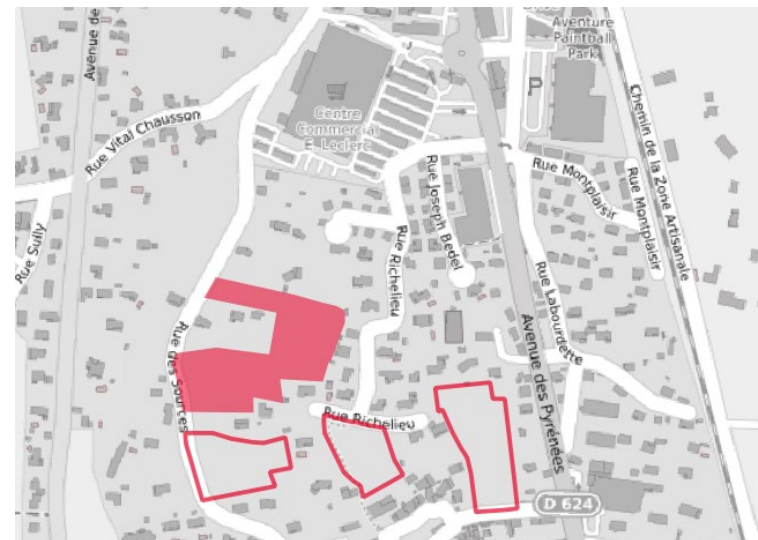


Figure 1 : Localisation du secteur

Secteur 1

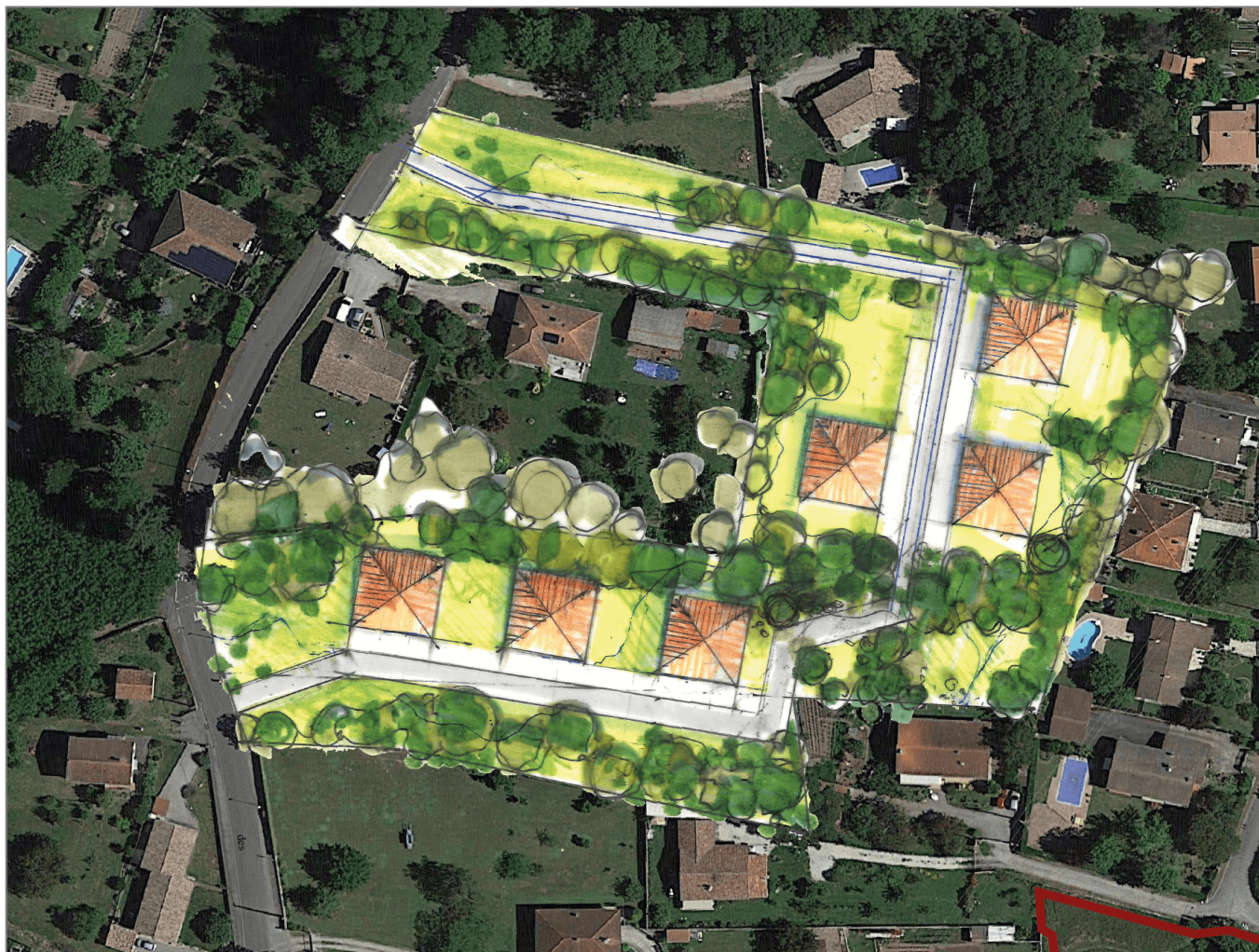


Figure 2 : Aménagement possible

Secteur 1

PROGRAMMATION :

-  Périmètre de l'OAP
-  Voies douces existantes ou à créer
-  Voirie à créer position indicative
-  Voies douces à aménager position indicative
-  Espaces verts à aménager position indicative
-  Eléments de trame verte à préserver

DENSITÉ :

 20 à 25 lgts/ha minimum

OBJECTIFS DE PRODUCTION :

- ➡ Surface aménagée : 1.6 ha
- ➡ Nombre de logements attendus : 36 logements minimum, individuel continu et/ou collectifs.



Secteur 2

Etat des lieux

- Le secteur le long de la rue des Sources, au Nord-ouest du hameau de Raully
- Il est desservi par la rue des Sources
- Superficie : 0.6 ha.

Objectifs

- Optimiser un foncier stratégique enchâssé dans le tissu urbain du bourg,
- Proposer une offre de logements individuels ou intermédiaires complémentaire de l'offre locale,
- Organiser l'accueil de population sur des espaces connectés aux équipements,

Principes d'aménagement

- Le traitement paysager préservera la trame existante et accompagnera l'intégration du quartier dans le tissu pavillonnaire.
- L'organisation et la desserte favoriseront la constitution d'un tissu plus dense que les espaces individuels alentours.
- Le projet vise à constituer une offre de foncier diversifiée à proximité des espaces centraux.

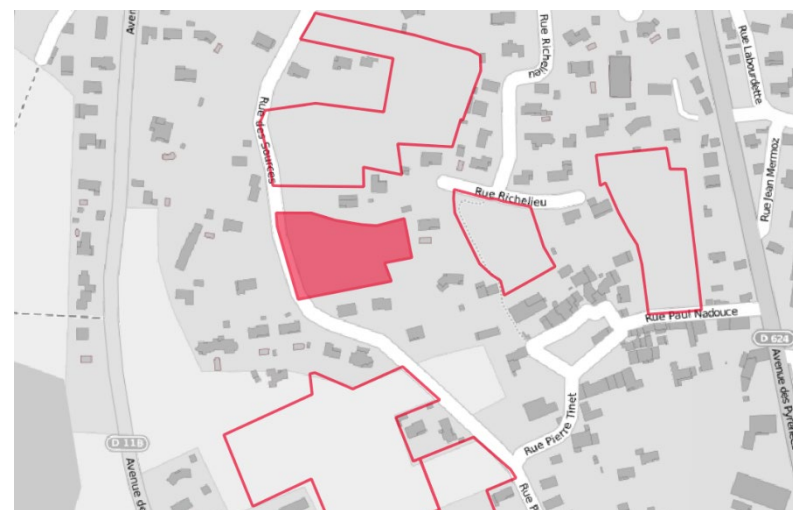
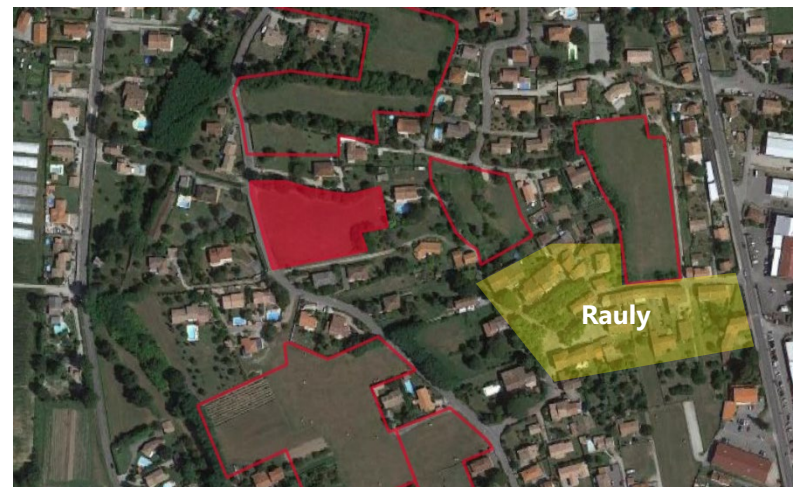


Figure 3 : Localisation

Secteur 2



Figure 4 : Aménagement possible

Secteur 2

PROGRAMMATION :

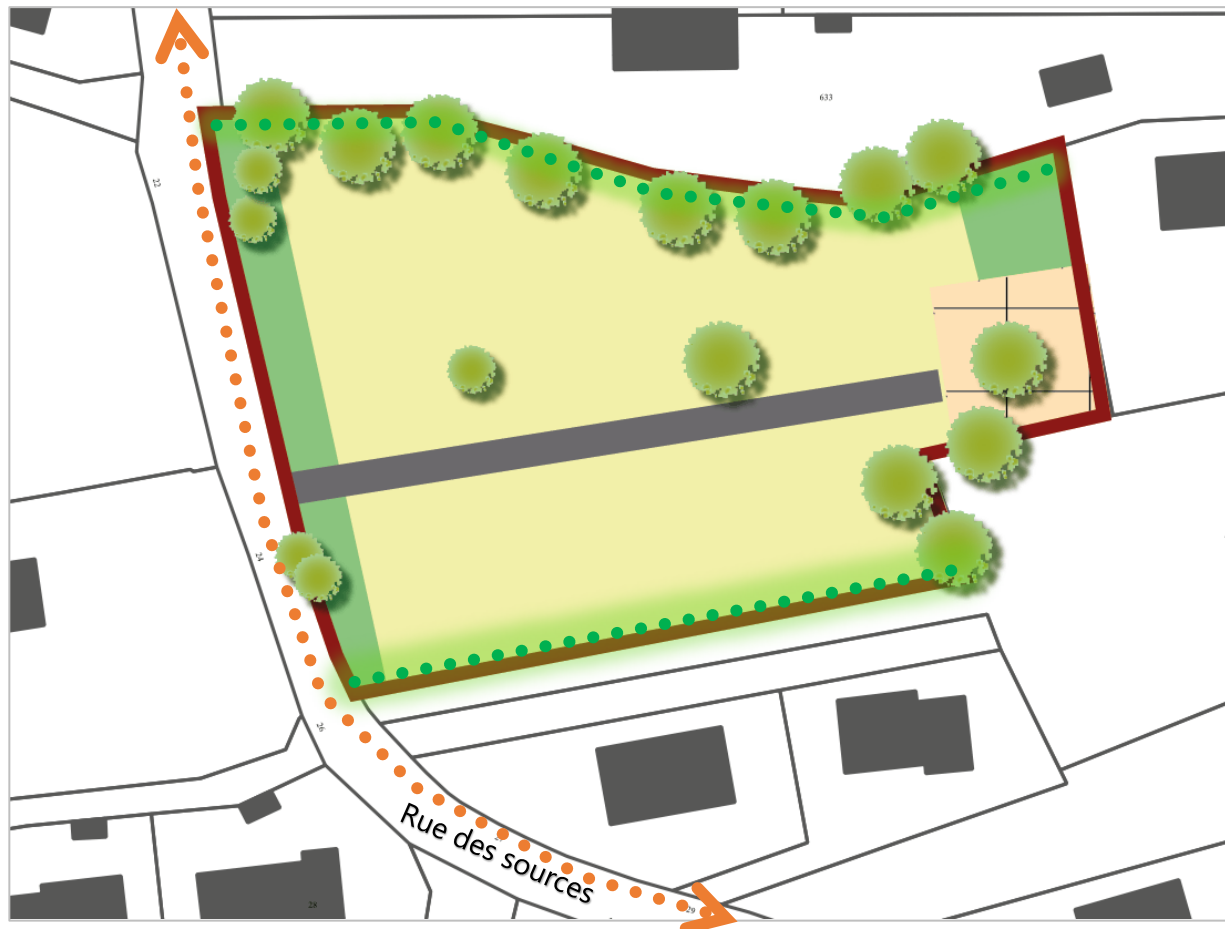
- Périmètre de l'OAP
- ⇄ Voies douces existantes ou à créer
- Voirie à créer position indicative
- Espace commun à aménager position indicative
- Espaces verts à aménager position indicative
- ■ Lisière végétale à constituer

DENSITÉ :

- 20 lgts/ha minimum

OBJECTIFS DE PRODUCTION:

- ➡ Surface aménagée : 0.6 ha
- ➡ Nombre de logements attendus : 13 logements minimum



Secteur 3

Etat des lieux

- Le secteur se situe au Nord du hameau de Raully,
- Il est desservi par la rue Richelieu,
- Superficie : 0.45 ha.

Objectifs

- Optimiser un foncier stratégique enchâssé dans le tissu urbain du bourg,
- Prendre appui sur les qualités environnementales et paysagères pour accompagner une intégration soignée du quartier.
- Préserver et développer le maillage doux inter-quartier.

Principes d'aménagement

- Limiter l'impact du projet par l'accompagnement paysager et la limitation des créations d'accès sur le réseau routier,
- Assurer le déploiement des mobilités douces et la connexion aux circulations existantes,
- Organiser l'accueil de population sur des espaces connectés aux équipements en optimisant ce foncier stratégique,
- Gérer l'interface avec les tissus urbanisés pour accompagner l'intégration du quartier.
- Proposer une forme urbaine héritée du modèle traditionnel diversifiant l'offre locale et renouvelant le modèle pavillonnaire.

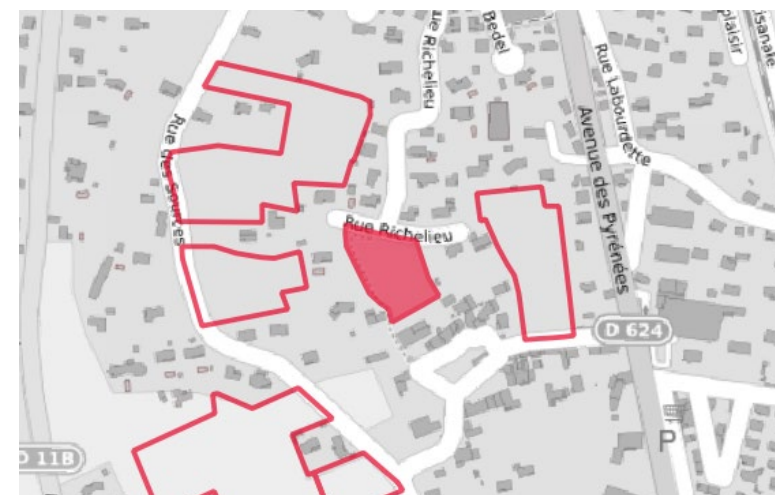


Figure 5 : Localisation

Secteur 3

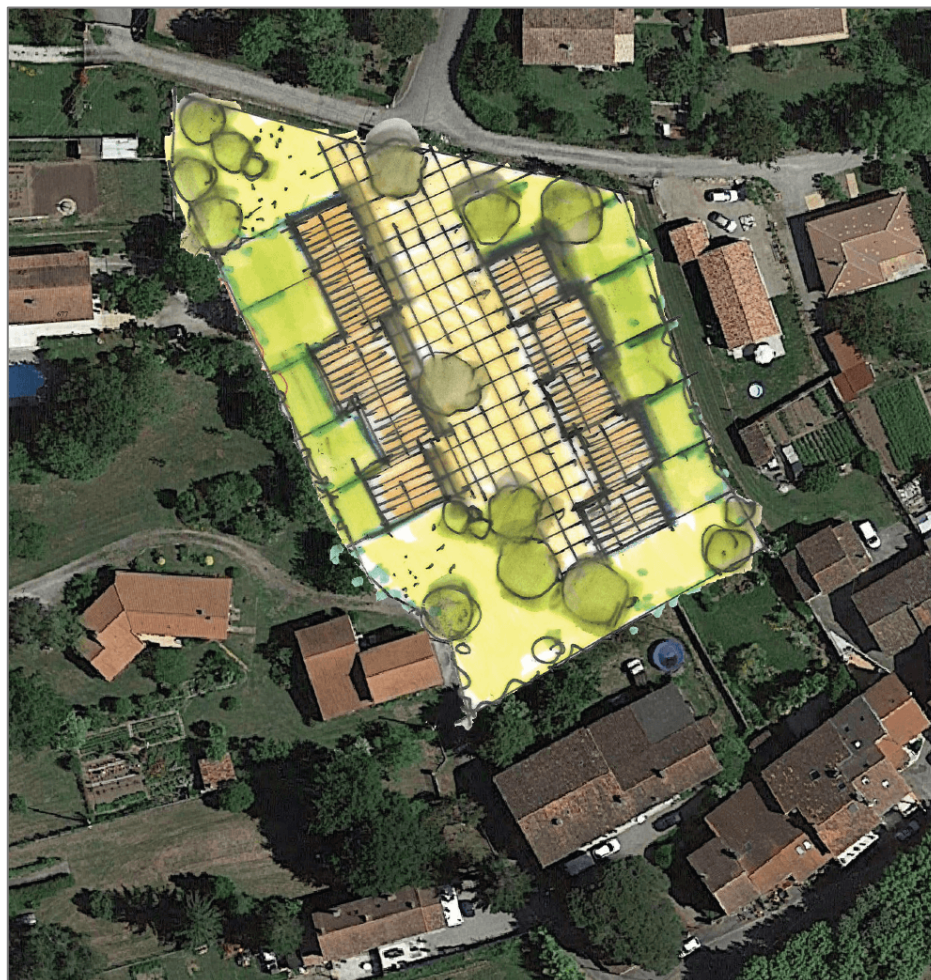


Figure 6 : Aménagement possible

Secteur 3

PROGRAMMATION :

-  Périmètre de l'OAP
-  Voies douces existantes ou à créer
-  Voie douce à aménager
-  Espace commun à aménager position indicative
-  Espaces verts à aménager position indicative

DENSITÉ :

-  40 lgts/ha minimum

OBJECTIFS DE PRODUCTION:

- ➔ Surface aménagée : 0.45 ha
- ➔ Nombre de logements attendus : 10 logements minimum, individuel continu ou collectif
- ➔ Mixité sociale : 20 % minimum de logements locatifs sociaux (LLS) ou logements en prêt social location-accession (PSLA)



Secteur 4

Etat des lieux

- Le secteur se situe à l'Est du hameau de Raully,
- Il est desservi par la rue Paul Nadouce,
- Superficie : 0.8 ha.

Objectifs

- Optimiser un foncier stratégique enchâssé dans le tissu urbain du bourg,
- Assurer la transition entre le cœur du hameau et les espaces pavillonnaires.
- Diversifier le parc de logements de la commune pour répondre à une diversité de besoins et accompagner l'accueil de populations issues d'autres espaces

Principes d'aménagement

- Limiter l'impact du projet par l'accompagnement paysager et la limitation des créations d'accès sur le réseau routier,
- Organiser l'accueil de population sur des espaces connectés aux équipements en optimisant ce foncier stratégique,
- Créer des lisières paysagères atténuant l'impact paysager du site, participant à la reconstitution de continuités écologiques,
- Structurer un espace de transition participant de la qualité urbaine du hameau historique de Raully et diversifiant l'offre de logements neufs.

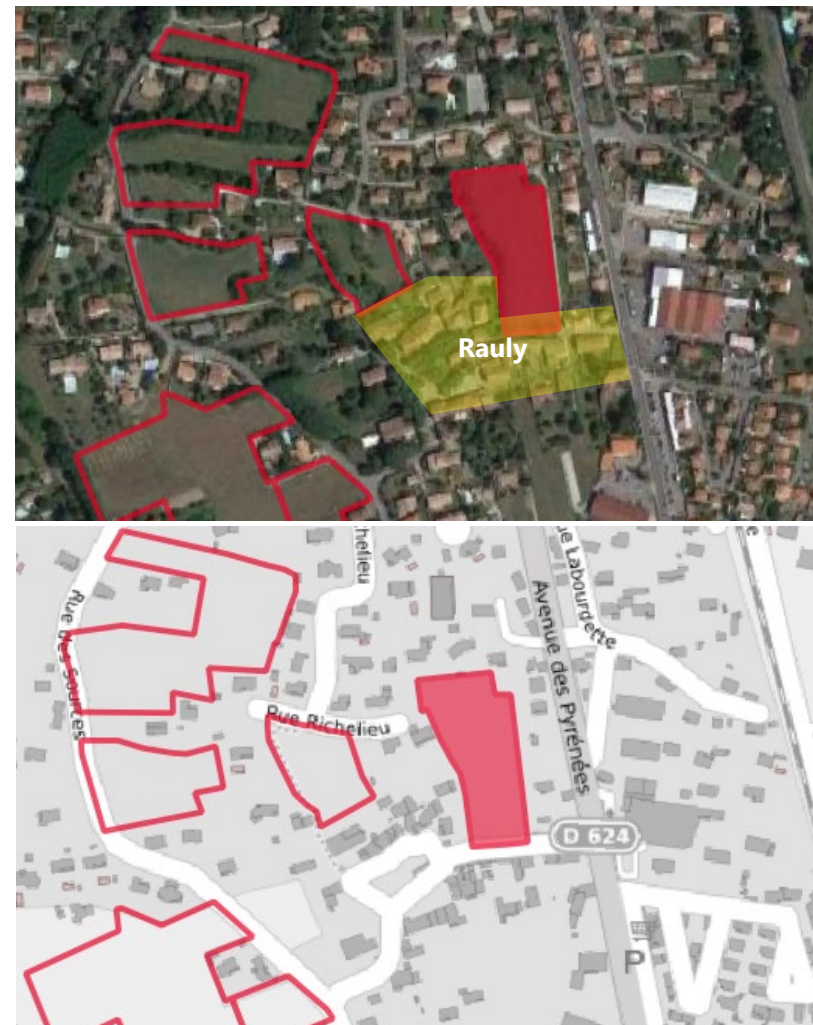


Figure 7 : Localisation

Secteur 4



Figure 8 : Aménagement possible

Secteur 4

PROGRAMMATION :

- Périmètre de l'OAP
- Voies douces existantes ou à créer
- ◀▶ Voirie à créer position indicative
- Espaces communs à aménager position indicative
- Espaces verts à aménager position indicative
- Élément de trame verte à préserver

DENSITÉ :

- 20 lgts/ha minimum
- 40 lgts/ha minimum

OBJECTIFS DE PRODUCTION:

- Surface aménagée : 0.8 ha
- Nombre de logements attendus : 16 logements minimum, lots libres, individuels continus, collectifs.
- Mixité sociale : 20 % minimum de logements locatifs sociaux (LLS) ou logements en prêt social location-accession (PSLA)



Secteur 5

Etat des lieux

- Le secteur se situe à l'Ouest du hameau de Raully,
- Il est desservi par les rues de Bordenave au Sud, Pierre Tinet à l'Est et des sources au Nord
- Superficie : 3.7 ha.

Objectifs

- Optimiser un foncier stratégique enchâssé dans le tissu urbain du bourg,
- Prendre appui sur les qualités environnementales et paysagères pour accompagner une intégration soignée du quartier
- Diversifier le parc de logements de la commune pour répondre à une diversité de besoins locaux et accompagner l'accueil de populations,
- Participer au maillage inter-quartier facilitant l'accès aux équipements et services.

Principes d'aménagement

- Organiser l'accueil de population sur des espaces connectés aux équipements en optimisant ce foncier stratégique,
- Accompagner le projet d'un réseau de déplacement connecté au tissu existant,
- Créer des lisières paysagères atténuant l'impact paysager du site, participant à la reconstitution de continuités écologiques et affirmant la limite de l'enveloppe urbaine,
- Proposer une offre de logement diversifiée sur le site en réponse à une multitude de profils et assurant la mixité sociale.



Figure 9 : Localisation

Secteur 5



Figure 10 : Aménagement possible

Secteur 5

PROGRAMMATION :

-  Périmètre de l'OAP
-  Voies douces existantes ou à créer
-  Voie douce à aménager
-  Réseau routier principal à aménager position indicative
-  Espaces communs à aménager position indicative
-  Espaces verts à aménager position indicative

DENSITÉ :

-  20 lgts/ha minimum
-  40 lgts/ha minimum

OBJECTIFS DE PRODUCTION:

- Surface aménagée : 3.7 ha
- Nombre de logements attendus : 65 logements minimum, los libres, individuels continus et collectifs
- Mixité sociale : 20 % minimum de logements locatifs sociaux (LLS) ou logements en prêt social location-accession (PSLA)

