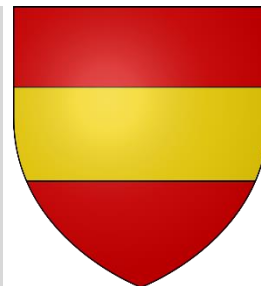


DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE BEAUMONT SUR LEZE



P.L.U.

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Elaboration du
P.L.U. :

Arrêtée le
17/10/2018
Approuvée le
30/09/2019

Visa
Date :
Signature :



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

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

3

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 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 échéancier 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.

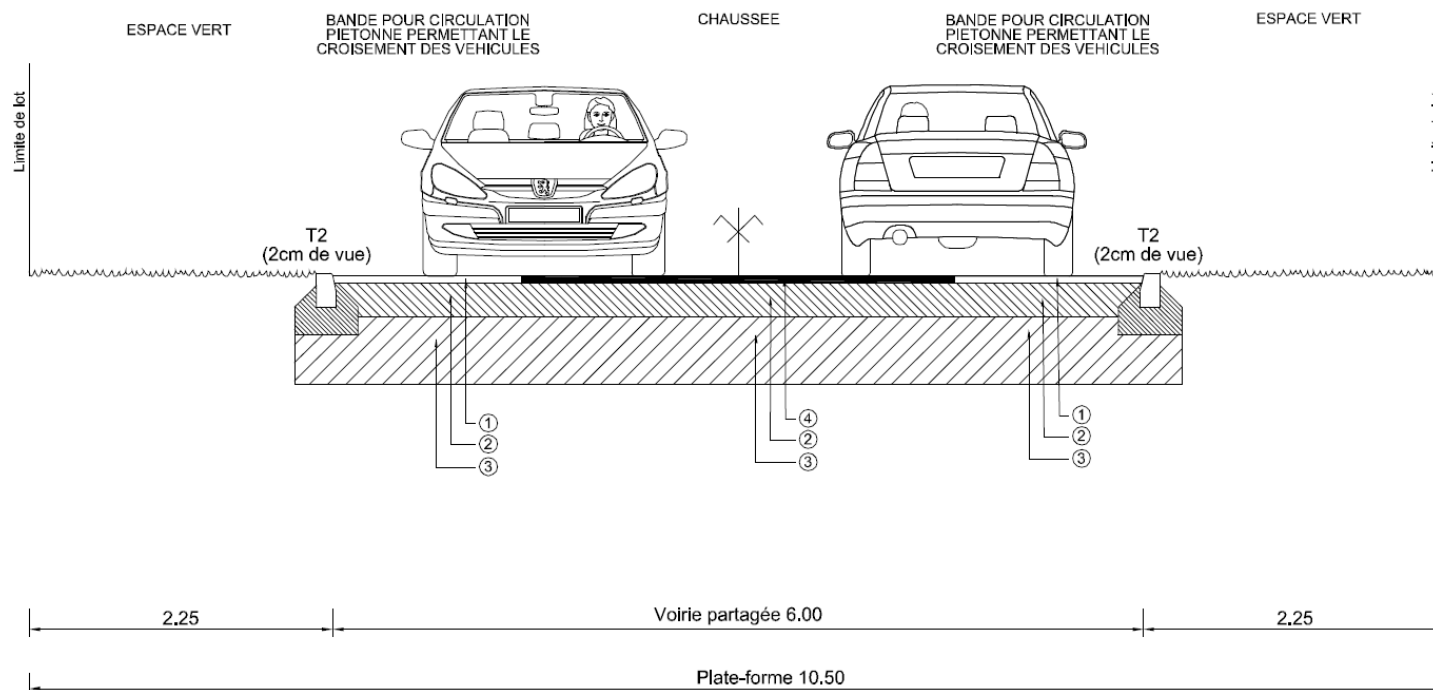
Ces travaux ou opérations sont, en outre, **compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.** »

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).

Coupe de voirie :

Les voiries figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation à suivre seront aménagées en appliquant **les principes** d'aménagement détaillés sur la coupe suivante :



LOCALISATION DES OAP



A la date d'approbation du PLU en 2019, les zones « Sous le Village » et « Sous la Peyrère » sont fermées à l'urbanisation dans l'attente de la mise en service du réseau d'assainissement collectif.

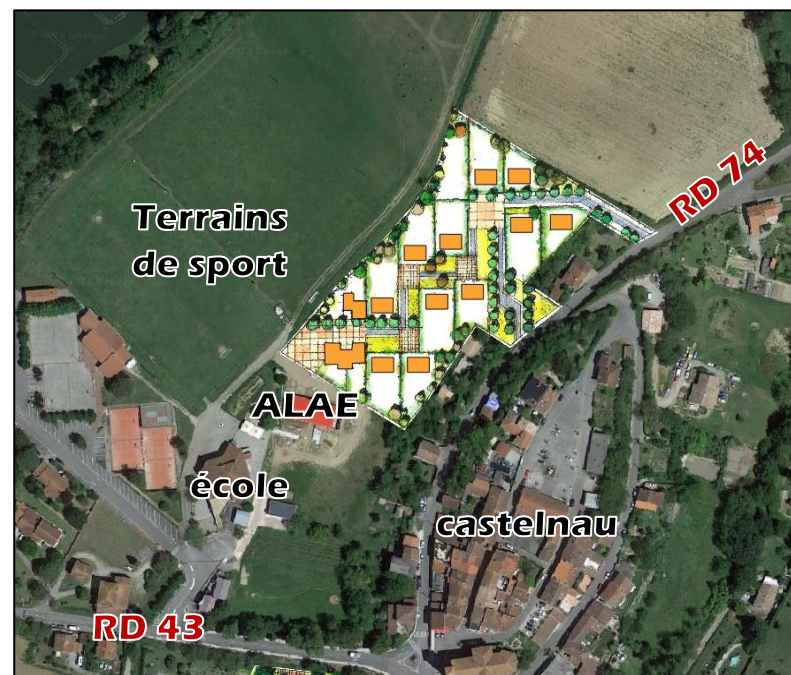
Leur ouverture est conditionnée par la desserte des réseaux en capacité suffisante et par une modification du PLU.

SOUS LE VILLAGE

ETAT DES LIEUX

- ⇒ L'OAP sous le village se situe au Nord-Ouest du castelnau en continuité des espaces urbanisés historiques et à proximité des équipements publics situés en périphérie de la zone,
- ⇒ Desserte routière par la RD 74,
- ⇒ Superficie : 1.5 ha

Possibilités d'aménagement de l'OAP :



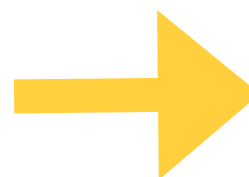
Vue 3D de l'OAP :



SOUS LE VILLAGE

OBJECTIFS DU PADD

- ⇒ La mise en place de limites nettes entre les grandes entités agricoles et l'urbanisation pour stopper la diffusion de l'habitat dans les espaces agricoles.
- ⇒ L'intégration des circulations des douces au traitement des entrées de ville et la réflexion sur un maillage global.
- ⇒ L'ouverture et le maintien de larges zones urbaines facilite la réalisation de logements individuels purs, le projet veillera donc à favoriser une urbanisation sous forme de quartiers afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements, notamment par une réflexion portée dans le cadre des OAP.
- ⇒ La diversification des formes urbaines sera recherchée dans le projet urbain, notamment dans un souci de limitation de consommation spatiale, il veillera donc à :
 - Limiter la diffusion de l'habitat « individuel pur » consommateur d'espace, en particulier sous forme linéaire,
 - Se doter d'outils règlementaires favorisant la diversification des formes urbaines.
 - L'accompagnement du projet urbain par la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif : privilégier le développement urbain sur les espaces desservis par le futur réseau d'assainissement collectif,
- ⇒ Accompagner l'aménagement des espaces desservis par le réseau d'assainissement collectif par l'aménagement de quartiers sous forme d'OAP rationalisant la consommation spatiale.



PRINCIPE D'AMENAGEMENT

- ⇒ Le projet de quartier compose une densité visant à limiter l'impact du développement sur les espaces agricoles,
- ⇒ Les densités souhaitées permettent de proposer plus de diversité de typologies de logements que l'offre communale, notamment en introduisant de l'individuel continu,
- ⇒ La structuration du quartier participera au développement d'un réseau de déplacement sécurisant l'accès aux équipements et services à la population, notamment scolaires, parascolaires et sportifs,
- ⇒ L'accompagnement paysager sera réalisé en maintien et appui sur la trame végétale existante, participera de la création de continuités paysagères, s'appuiera sur une mixité de fonctions (déplacements et espaces publics).
- ⇒ L'aménagement de quartier à proximité du centre historique permet le renforcement de la centralité du bourg,
- ⇒ Le quartier sera directement desservi par le futur réseau d'assainissement collectif.

SOUS LE VILLAGE

Orientation d'aménagement et de programmation :

ORGANISATION :

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau routier existant
-  Voie à créer ouverte à la circulation
-  Liaison douce existante
-  Liaison douce à créer
-  Bande de non implantation des constructions
-  Espace partagé à aménager
-  Accompagnement paysager à aménager
-  Espace paysagé à aménager
- Zone inondable (PPRI)
-  Aléa moyen
-  Aléa faible

DENSITÉ :

-  10 à 12 logements / ha type lots libres
-  12 à 15 logements/ ha type individuel continu

OBJECTIFS :

- Surface aménagée : 1.5 ha
- Nombre de logements attendus : 15 à 20 logements
- Densité moyenne : 10 à 15 logements /ha

MODALITE D'URBANISATION (R 151-20 du CU) :

- Une opération d'aménagement d'ensemble



SOUS LA PEYRERE

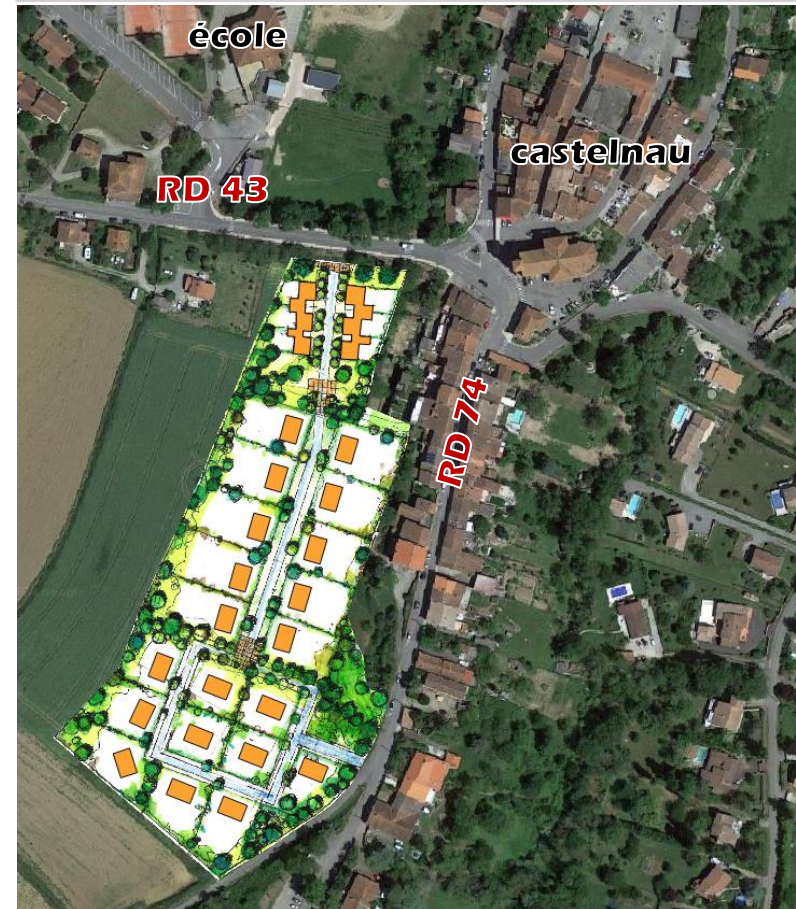
ETAT DES LIEUX

- ⇒ L'OAP sous la Peyrère se situe sur l'entrée de ville sur l'avenue de la Lèze (RD 43) et du Castelnau en contrebas de la rue de la Peyrère (RD 74) et à proximité des équipements publics.
- ⇒ La desserte est assurée par l'avenue de la Lèze (RD 43) et la rue de la Peyrère (RD 74)
- ⇒ Superficie : 2.7 ha

Vue 3D de l'OAP :



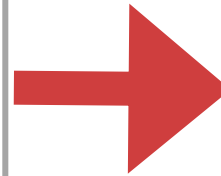
Possibilités d'aménagement de l'OAP :



SOUS LA PEYRERE

OBJECTIFS DU PADD

- ⇒ La mise en place de limites nettes entre les grandes entités agricoles et l'urbanisation pour stopper la diffusion de l'habitat dans les espaces agricoles.
- ⇒ La mise en place de règles permettant de maintenir la qualité architecturale et urbaine dans le castelnau.
- ⇒ Une réflexion sur la qualification de l'entrée de ville sur la RD 43 par un travail mettant en lien les vocations des sites en articulation avec l'entrée de ville et les fonctions de circulation et d'espace public du lieu,
- ⇒ L'intégration des circulations des douces au traitement des entrées de ville et la réflexion sur un maillage global.
- ⇒ La mise en scène paysagère des entrées sur la Lèze.
- ⇒ La détermination de marqueurs de limites entre urbanisation et espaces agricoles.
- ⇒ La recherche de la qualité architecturale traditionnelle du centre-bourg sera étendue aux espaces stratégiques du cœur de ville, notamment dans l'aménagement du front urbain donnant sur la Lèze en bordure de la voie de bouclage.
- ⇒ La commune n'a pas d'obligation légale de production de logement social, pour autant elle met en œuvre des actions visant à constituer un parc social sur son territoire par la détermination d'emplacements dédiés à la réalisation de logements sociaux dans les futurs quartiers dans le cadre de la définition des OAP permettant ainsi de gérer leur intégration au cas par cas.
- ⇒ L'ouverture et le maintien de larges zones urbaines facilite la réalisation de logements individuels purs, le projet veillera donc à favoriser une urbanisation sous forme de quartiers afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements, notamment par une réflexion portée dans le cadre des OAP.
- ⇒ La diversification des formes urbaines sera recherchée dans le projet urbain, notamment dans un souci de limitation de consommation spatiale, il veillera donc à :
 - Limiter la diffusion de l'habitat « individuel pur » consommateur d'espace, en particulier sous forme linéaire,
 - Se doter d'outils réglementaires favorisant la diversification des formes urbaines.
- ⇒ L'accompagnement du projet urbain par la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif :
 - Privilégier le développement urbain sur les espaces desservis par le futur réseau d'assainissement collectif,
 - Accompagner l'aménagement des espaces desservis par le réseau d'assainissement collectif par l'aménagement de quartiers sous forme d'OAP rationalisant la consommation spatiale.



PRINCIPE D'AMENAGEMENT

- ⇒ Le projet de quartier compose une densité visant à limiter l'impact du développement sur les espaces agricoles,
- ⇒ La limite de la zone à urbaniser avec la zone agricole fera l'objet d'une attention particulière afin de limiter l'impact visuel de l'urbanisation par le traitement d'une frange végétale,
- ⇒ L'accompagnement paysager sera réalisé en maintien et appui sur la trame végétale existante, participera de la création de continuités paysagères,
- ⇒ Les densités souhaitées permettent de proposer plus de diversité de typologies de logements que l'offre communale, notamment en introduisant de l'individuel continu,
- ⇒ Le quartier participera à la mise en place d'une offre de logement répondant aux enjeux de mixité sociale portés par la commune,
- ⇒ La structuration du quartier participera au développement d'un réseau de déplacement sécurisant l'accès aux équipements et services à la population et qualifiera l'entrée de ville sur la RD 43 depuis la Lèze.
- ⇒ Les principes de déplacements définis dans l'OAP participeront à terme à la réorganisation, à la sécurisation et à la fluidification du maillage global du cœur de ville en facilitant un bouclage avec la rue Lapeyrère.
- ⇒ L'organisation architecturale et urbaine s'inscrit dans l'écriture de la trame historique du bourg : implantation et ordonnancement du bâti, trame viaire, ...
- ⇒ Le quartier sera directement desservi par le futur réseau d'assainissement collectif.

SOUS LA PEYRERE

Orientation d'aménagement et de programmation :

PROGRAMMATION:

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau routier existant
-  Voie à créer ouverte à la circulation
-  Liaison douce existante
-  Liaison douce à créer
-  Bande d'implantation de la façade principale des constructions
-  Espace partagé
-  Accompagnement paysager
-  Frange végétale à planter
-  Espace paysagé pouvant être dédié aux ouvrages de gestion des eaux pluviales
- Zone inondable (PPRI) :
 -  Aléa fort
 -  Aléa moyen

DENSITÉ :

-  10 à 15 Logements / ha de type lots libres
-  15 à 20 logements/ ha type individuel continu ou collectif

OBJECTIFS :

- Surface aménagée : 2.7 ha
- Nombre de logements attendus : 25 à 30 logements
- Densité moyenne : 10 à 12 logements /ha
- Mixité sociale : 6 logements sociaux minimum

MODALITE D'URBANISATION (R 151-20 du CU) :

- Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble
-  Délimitation des opérations d'aménagement d'ensemble

