

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE JUZET DE LUCHON



P.L.U

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER APPROUVE

3 – Orientations d'aménagement et
de programmation

Elaboration du
P.L.U :

Arrêtée le
02/05/2019

Approuvée le
22/02/2020

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.

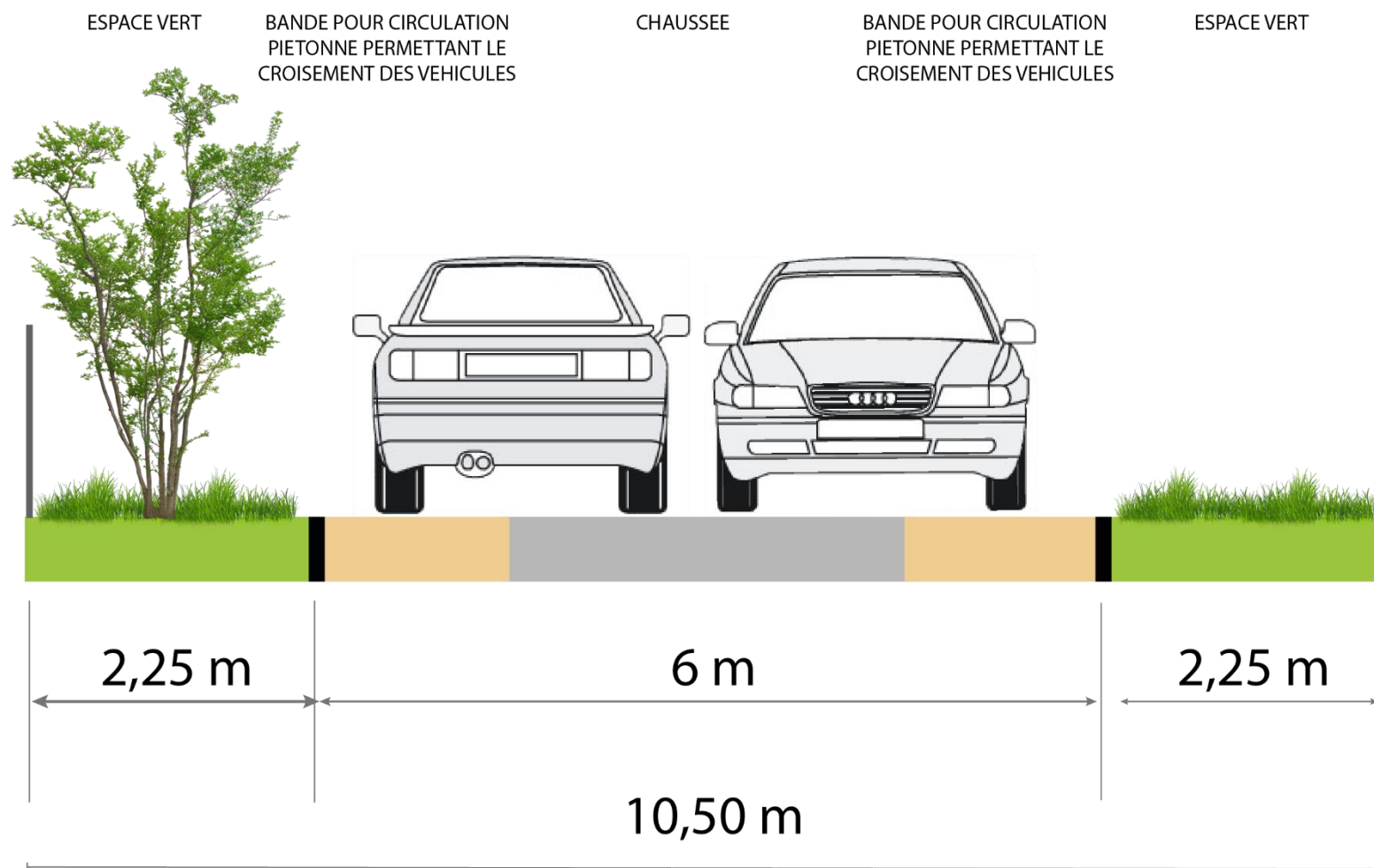
Ces travaux ou opérations sont, en outre, **compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.** »

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).

1. 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

Route de
Salles

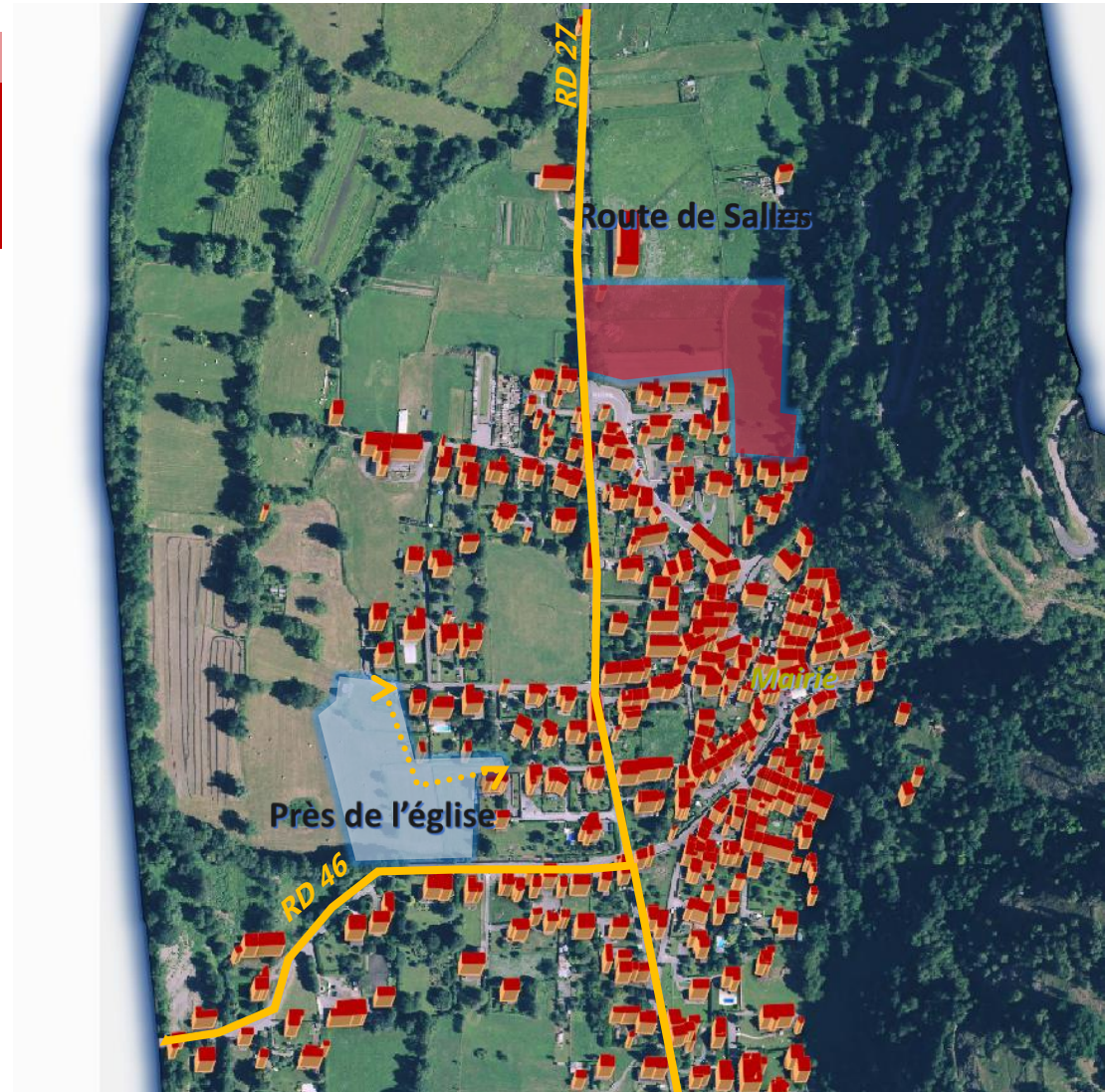
Près de
l'église



Route de Salles

Etat des lieux :

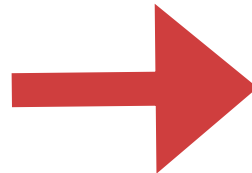
- ⇒ Situation en continuité directe du noyau urbain et en articulation avec le village,
- ⇒ Desserte par la RD 27,
- ⇒ Superficie : 1.66 ha



Route de Salles

Objectifs du PADD :

- ⇒ Concentrer le développement urbain en continuité du village afin de limiter la consommation d'espace agricole,
- ⇒ Privilégier les sites de développement urbain sur les espaces les moins valorisables pour l'agriculture (ex : dents-creuses),
- ⇒ Limiter l'impact environnemental en produisant un modèle urbain durable et plus sobre que celui développé sur les 10 dernières années par la mise en place d'un projet plus dense que les pratiques actuelles,
- ⇒ Permettre le développement urbain en consolidant le cœur de bourg par une urbanisation en continuité du tissu existant,
- ⇒ Inciter à la production de formes urbaines plus conviviales et économes en consommation d'espace,
- ⇒ Favoriser la convivialité par l'aménagement d'espaces publics qualitatifs, et le développement des mobilités douces dans les nouveaux projets,
- ⇒ Privilégier une urbanisation sous forme de quartier afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements, notamment par une réflexion portée dans le cadre des OAP.











Principes d'aménagement :

- ⇒ Les densités souhaitées permettent de proposer plus de diversité de typologies de logements que l'offre communale, notamment en introduisant le collectif ou l'individuel continu,
- ⇒ Les formes urbaines seront mixtes et limiteront la consommation d'espace,
- ⇒ 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 un quartier d'habitat à proximité du centre historique participe du renforcement de la centralité du bourg,
- ⇒ La structuration du quartier participera au développement d'un réseau de déplacement sécurisant l'accès aux équipements et services à la population,
- ⇒ La gestion des eaux de pluie sera intégrée de façon globale en favorisant une gestion naturelle des eaux de ruissellement, d'une part en préservant le réseau de fossés et d'exutoires existants reliés au réseau hydrographique local, d'autre part en favorisant la mise en place de dispositifs de rétention aériens (type noues) jouant un rôle de continuité écologique au sein des quartiers, mais également paysager par un traitement qualitatif.


Route de Salles

Orientation d'aménagement et de programmation :

Organisation :

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau routier existant
-  Voie structurante à créer
-  Liaison douce à créer
-  Accompagnement paysager à réaliser
-  Lisière végétale à aménager non constructible
-  Zone bleue du PPR
-  Zone rouge du PPR

Densité :

-  8 à 10 logements à l'hectare

Objectifs de production :

- ➔ surface aménagée : 1.66 ha
- ➔ nombre de logements attendus : 13 à 16 logements

Modalité d'urbanisation (R 151-20 du CU) :

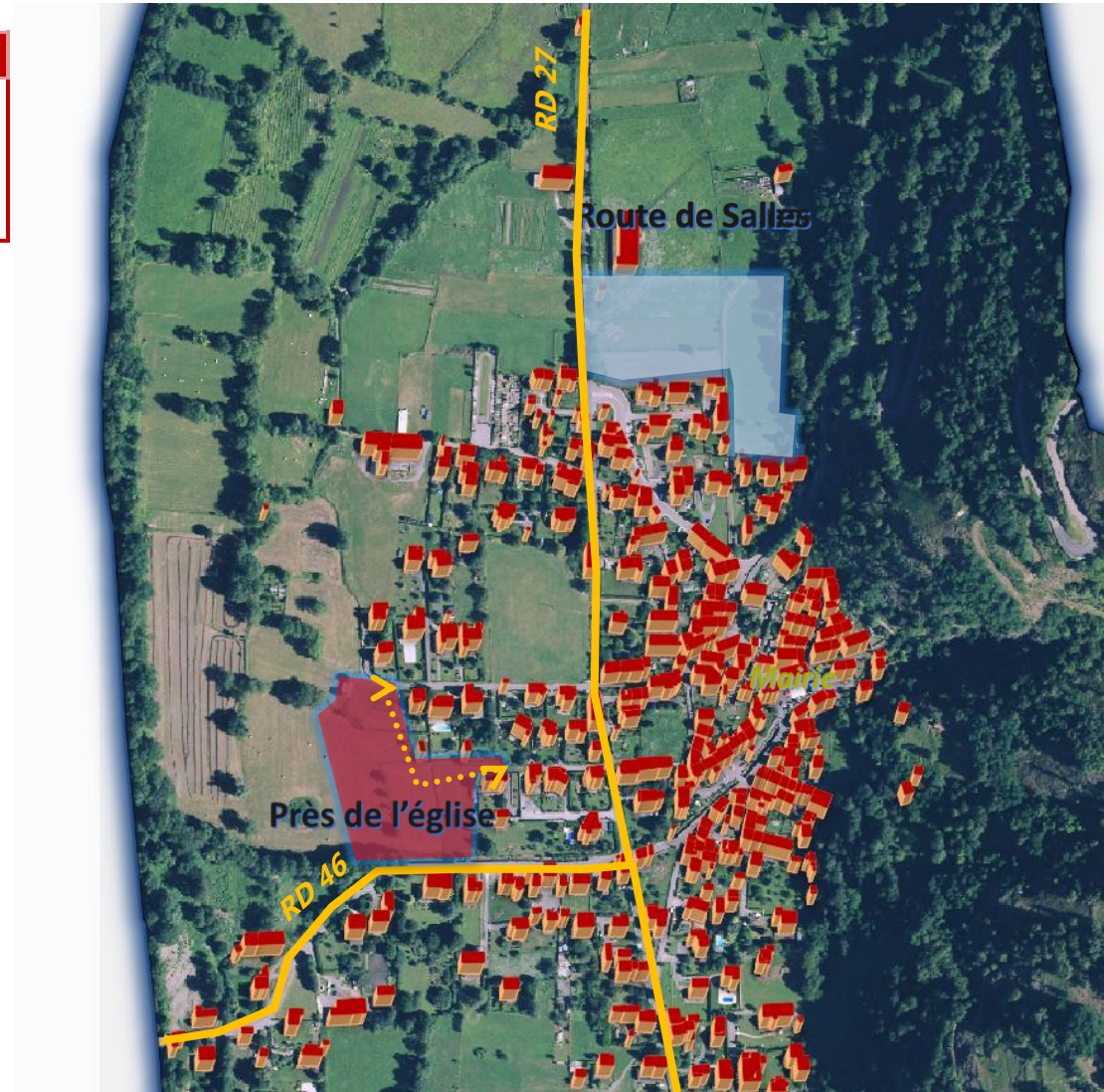
- ➔ Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone



Près de l'Eglise

Etat des lieux :

- ⇒ Situation au cœur du noyau urbain et en articulation avec le village,
- ⇒ Superficie : 1.32 ha,



Près de l'Eglise

Objectifs :

- ⇒ Concentrer le développement urbain en continuité du village afin de limiter la consommation d'espace agricole,
- ⇒ Privilégier les sites de développement urbain sur les espaces les moins valorisables pour l'agriculture (ex : dents-creuses),
- ⇒ Limiter l'impact environnemental en produisant un modèle urbain durable et plus sobre que celui développé sur les 10 dernières années par la mise en place d'un projet plus dense que les pratiques actuelles,
- ⇒ Permettre le développement urbain en consolidant le cœur de bourg par une urbanisation en continuité du tissu existant,
- ⇒ Inciter à la production de formes urbaines plus conviviales et économes en consommation d'espace,
- ⇒ Privilégier une urbanisation sous forme de quartier afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements, notamment par une réflexion portée dans le cadre des OAP.










Principes d'aménagement :

- ⇒ Le projet de quartier offre une densité visant limiter l'impact du développement sur les espaces agricoles et optimise un foncier enclavé dont la culture est devenue difficile,
- ⇒ La desserte routière rationalise les aménagements et limite l'impact et l'artificialisation du lié au projet.
- ⇒ 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).
- ⇒ La gestion des eaux de pluie sera intégrée de façon globale en favorisant une gestion naturelle des eaux de ruissellement, d'une part en préservant le réseau de fossés et d'exutoires existants reliés au réseau hydrographique local, d'autre part en favorisant la mise en place de dispositifs de rétention aériens (type noues) jouant un rôle de continuité écologique au sein des quartiers, mais également paysager par un traitement qualitatif.
- ⇒ Il conviendra de s'assurer de la bonne prise en compte des ruissellement amont et au travers de cette zone.


Près de l'Eglise

Orientation d'aménagement et de programmation :

Organisation :

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau routier existant
-  Voie structurante à créer
-  Liaison douce à créer
-  Espace public partagé à aménager
-  Accompagnement paysager à réaliser
-  Lisière végétale à aménager non constructible
-  Zone bleue du PPR
-  Zone rouge du PPR

Densité :

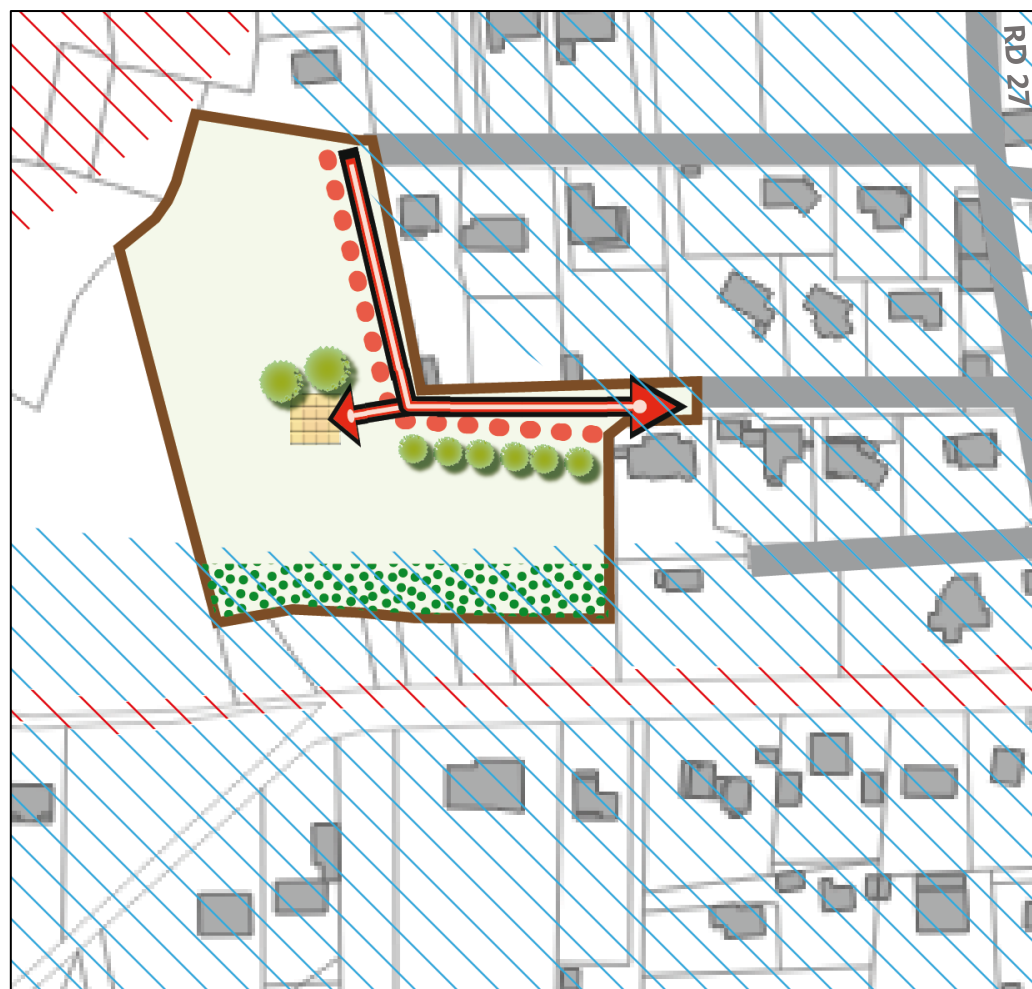
-  8 à 10 logements à l'hectare

Objectifs de production :

- surface aménagée : 1.32 ha
- nombre de logements attendus : 10/12 logements
- densité moyenne : 6 à 8 logements à l'hectare

Modalité d'urbanisation (R 151-20 du CU) :

- Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone



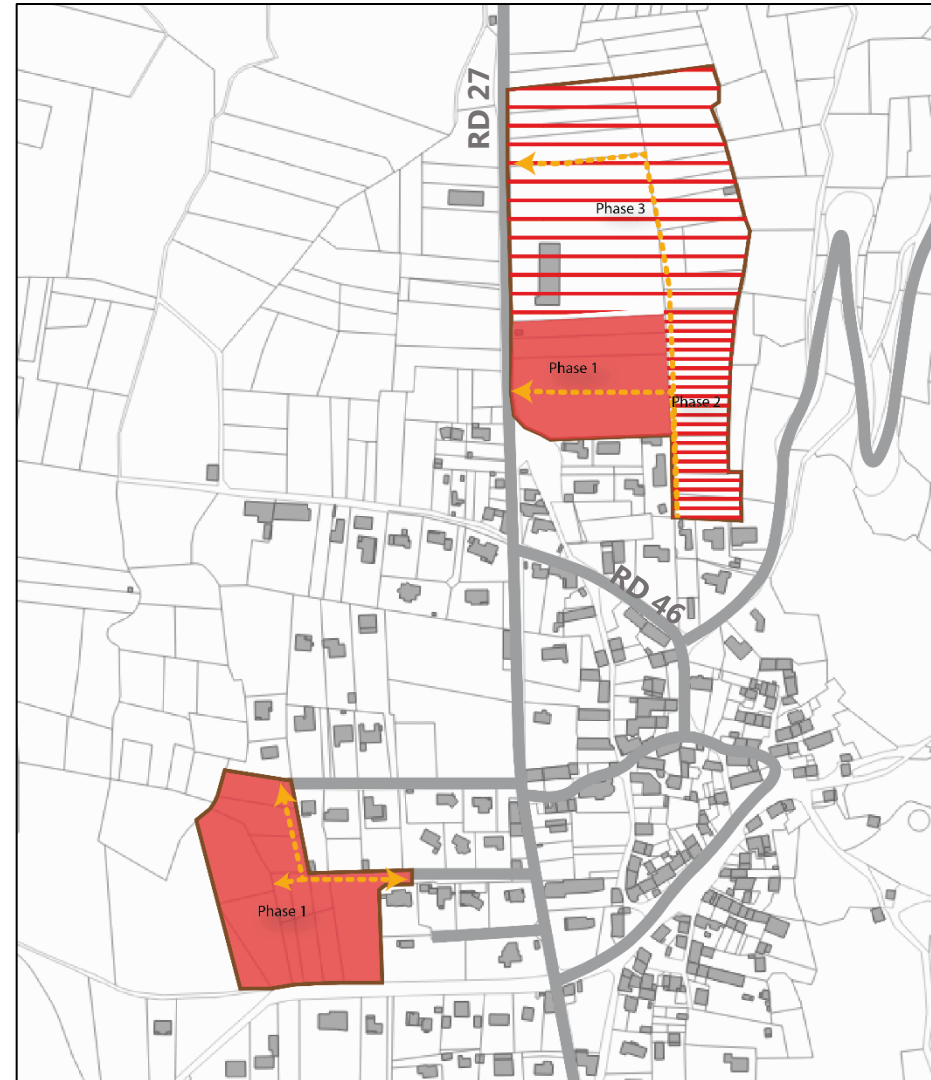
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

Les modalités d'urbanisation des zones AU sont liées à l'état des équipements situés en périphérie immédiate de chaque zone.

Dans ce cadre, la réalisation prévisionnelle des équipements en capacité suffisante pour accueillir le projet de développement urbain tels que définis dans les OAP, est, entre-autres conditionnée par la réalisation des travaux de mise en place et d'extension du réseau routier.

Ainsi le phasage prévisionnel et l'équipement des zones AU, peut être envisagé de la façon suivante :

Secteur	Echéance prévisionnelle	Densité moyenne	Surface aménagée	Nombre de logements attendus
Route de Salle 1AUa	2020/2022	8 à 10 logements /ha	0.96 ha	8 à 10 logements
Près de l'Eglise	2020/2022	8 à 10 logements /ha	1.32 ha	10 à 12 logements
Route de Salles 1AUb	2023/2035	8 à 10 logements /ha	0.7 ha	5 à 7 logements
Route de Salles 2AU	2025/2030 Ouverture par modification du PLU	8 à 10 logements /ha	2.8 ha	22 à 28 logements



Compatibilité avec le PADD

Orientation du PADD	OAP Route de Salles	OAP Près de l'Eglise
Axe 1 : Porter un projet de territoire respectueux de l'identité communale		
<p>➔ Valoriser les richesses environnementales vecteurs de l'identité communale</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le secteur de l'OAP n'est couvert par aucun enjeu environnemental identifié dans le PADD. La zone n'est pas soumise aux risques naturels (inondation, crues des torrents et mouvements de terrain) permettant ainsi l'urbanisation de ce secteur sans exposer la population aux risques. 	<ul style="list-style-type: none"> La zone de l'OAP est traversée par un corridor écologique à restaurer, la végétalisation du secteur de l'OAP participera au renforcement de ce corridor. La zone n'est pas soumise aux risques naturels (Inondation, crues des torrents et mouvement de terrain).
<p>➔ Préserver le patrimoine témoinant de l'identité locale</p>	<ul style="list-style-type: none"> L'entrée de ville depuis la route de Salles est à requalifier. L'aménagement d'un quartier en bordure de la route de Salles participera à la reconquête de l'entrée de ville. Aucun élément de paysage ou de patrimoine n'est recensé sur la zone de l'OAP. 	<ul style="list-style-type: none"> Aucun élément de paysage ou de patrimoine n'est recensé sur la zone de l'OAP.
<p>➔ Préserver le caractère agricole du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> L'ensemble des exploitants agricoles a été interrogé dans le cadre de l'élaboration du PLU. Aucune exploitation agricole n'est présente sur le site de l'OAP. Un hangar agricole est implanté sur le site de l'OAP, une discussion avec l'exploitant a mis en évidence qu'il n'avait plus de vocation agricole depuis de nombreuses années. Le développement de l'urbanisation s'effectue à proximité du tissu urbain existant, limitant l'enclavement des terres agricoles. L'interface entre les nouvelles zones urbanisées et les terres agricoles sera réglementée. 	<ul style="list-style-type: none"> L'urbanisation prévue dans l'OAP s'effectue dans le cœur de bourg et permet de mailler deux espaces urbanisés. Le secteur de l'OAP est peu valorisable d'un point de vue agricole. L'interface entre les nouvelles zones urbanisées et les terres agricoles sera réglementée.

Orientation du PADD	OAP Route de Salles	OAP Près de l'Eglise
Axe 2 : Retrouver l'attractivité locale par un développement raisonné		
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Retrouver l'attractivité communale et renforcer la vocation touristique du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> • Le développement de l'urbanisation participe au renforcement de l'attractivité communale fortement influencé par une rétention foncière importante sur la commune depuis plusieurs décennies, limitant les possibilités d'urbanisation et l'accueil de nouveaux ménages. 	
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Construire une urbanisation en appui sur le modèle traditionnel 	<ul style="list-style-type: none"> • Le secteur de l'OAP est identifié comme un espace de développement à structurer. Les principes d'urbanisation définis dans l'OAP répondent à cet objectif. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le développement de l'urbanisation près de l'Eglise participe au renforcement de la centralité villageoise.
Axe 3 : Répondre aux besoins de la population		
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Offrir un modèle urbain compatible avec l'identité du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> • La diversité de l'offre de logements a été recherchée en développant une gamme de logements plus dense (type maison de ville) permettant de répondre à différentes étapes des trajectoires résidentielles et de diversifier le parc de logements communaux. • L'urbanisation Route de Salles a été réfléchi et travaillée sous forme de quartier afin de limiter l'urbanisation en linéaire fortement consommatrice d'espace. • La qualité architecturale sera réglementée afin de permettre la cohérence avec le tissu urbain existant. 	
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Accompagner à la découverte du territoire communal 	<ul style="list-style-type: none"> • L'urbanisation de deux nouveaux quartiers d'habitation peuvent permettre le développement de l'offre touristique par la construction de résidences secondaires ou le confortement de l'offre d'hébergement communale (maison d'hôte, gîte , ...) 	