

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-
GARONNE

COMMUNE DE MARIGNAC LASCLARES



P.L.U

Révision du Plan Local d'Urbanisme

3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P)

Révision du P.L.U :

Arrêtée le

22/07/2019

Approuvée le

05/03/2020

Visa

Date :

Signature :



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, les déplacements** et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

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 comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17.»

Article L151-7 du CU :

« I. - 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 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.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

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



LE VILLAGE

Etat des lieux :

- ⇒ Situation en articulation entre l'entrée de ville et le cœur du noyau urbain.
- ⇒ Superficie : 0.88 ha,

Objectifs :

- ⇒ Aménager un quartier d'habitat confortant le centre bourg, participant de sa dynamique et créant une extension qualitative du noyau urbain,
- ⇒ Structurer un réseau de liaisons douces participant au maillage communal, liant le quartier aux équipements structurants pour sa population : mairie, église et foyer communal.
- ⇒ Articuler le quartier avec les espaces publics communaux en projet.
- ⇒ Rompre avec le modèle de « l'individuel pur » prédominant sur le territoire.

Principe d'aménagement :

- ⇒ Les densités affichées permettent de proposer plus de diversité de typologies de logements que l'offre communale,
- ⇒ 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).



LE VILLAGE

Orientation d'aménagement et de programmation :

Organisation :

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau routier existant
-  Réseau routier principal à aménager
-  Réseau routier programmé
-  Liaison douce à créer
-  Maillage doux programmé
-  Espace public programmé
-  Accompagnement paysager à réaliser
-  Haie à préserver ou à planter
-  Zone de non implantation de la construction principale

Densité :

-  8 à 12 logements à l'hectare

Objectifs de production :

- Surface aménagée : 0.88 ha
- Nombre de logements attendus : 7/11 logements
 - Secteur a : 4 à 6 logements
 - Secteur b : 3 à 5 logements



GARROUILLES

Etat des lieux :

- ⇒ Situation en densification au cœur du noyau urbain.
- ⇒ Superficie : 0.42 ha,

Objectifs :

- ⇒ Aménager un secteur d'habitat confortant le centre bourg, participant de sa dynamique,
- ⇒ Optimiser un foncier de position stratégique au plus près des fonctions centrales de la cité,
- ⇒ Limiter la consommation spatiale liée à l'accueil de logements,
- ⇒ Rompre avec le modèle de « l'individuel pur » prédominant sur le territoire.

Principe d'aménagement :

- ⇒ Les densités affichées permettent de proposer plus de diversité de typologies de logements que l'offre communale et limiteront l'impact du développement sur la consommation d'espace,
- ⇒ L'accompagnement paysager participera de l'intégration du projet dans son environnement urbanisé.



GARROUILLES

Orientation d'aménagement et de programmation :

Organisation :

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau routier existant
-  Maillage doux programmé
-  Accompagnement paysager à réaliser

Densité :

-  8 à 12 logements à l'hectare

Objectifs de production :

- ➡ Surface aménagée : 0.42 ha
- ➡ Nombre de logements attendus : 3/5 logements

