

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE PRESERVILLE



P.L.U.

**1ère Modification du Plan Local
d'Urbanisme**

DOSSIER APPROUVE

**2 - Orientation d'aménagement et de
programmation (OAP)**

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



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

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

2

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 :

« 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 R151-8 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 R 151-8-1

« Les orientations d'aménagement et de programmation applicables à une zone d'aménagement concerté créée par la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-7-2 comportent au moins :

1° Le schéma d'aménagement de la zone d'aménagement concerté qui en précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale ;

2° Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone d'aménagement concerté ;

3° La mention du régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans cette zone. »

Article L152-1 du CU

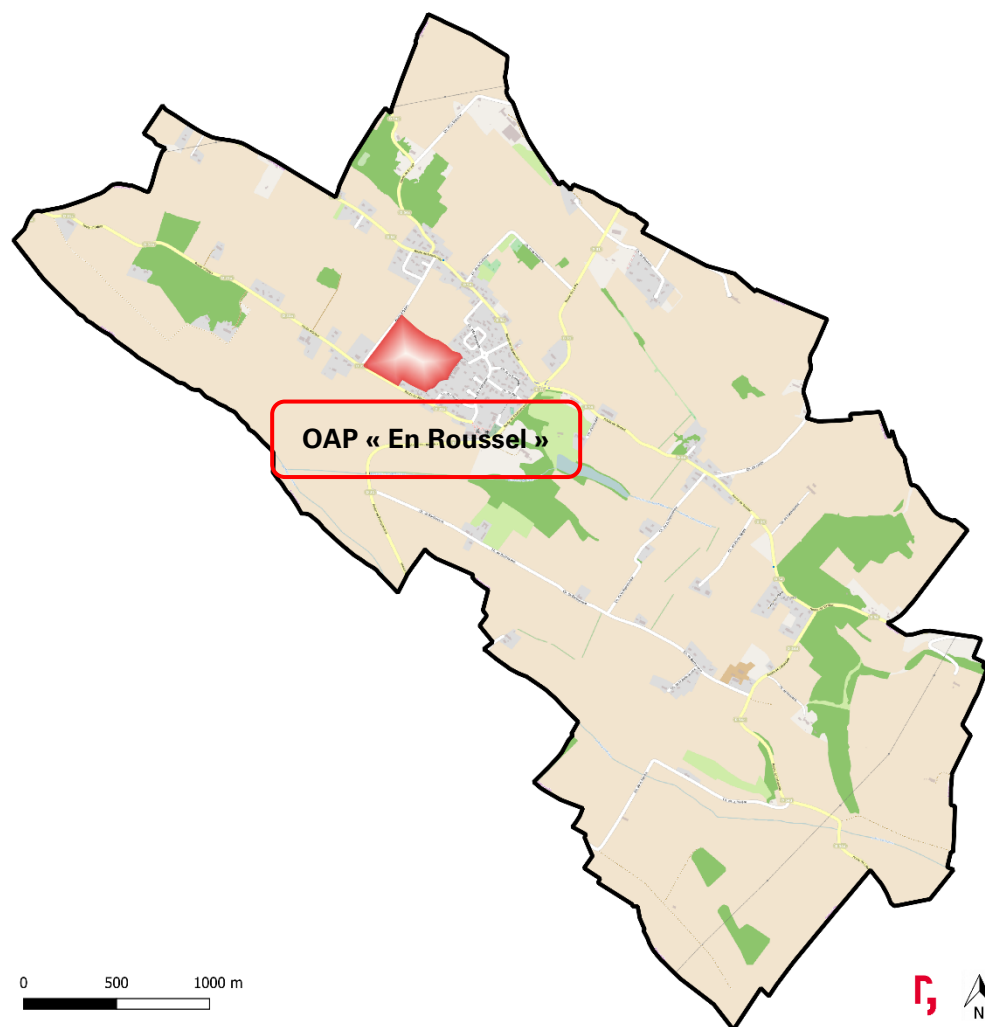
« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

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 du quartier



Etat des lieux

- ⇒ L'OAP « En Roussel » se situe à l'Ouest du centre-bourg, en bordure de la Route d'Odars,
- ⇒ Cette zone est dans le prolongement du tissu urbanisé du Village.
- ⇒ La desserte routière est assurée par la route départementale : La route d'Odars,
- ⇒ Le site est actuellement cultivé
- ⇒ Superficie : 11.8 ha



Orientation d'aménagement et de programmation : schéma OAP « En Roussel »

ORGANISATION :

L'existant :

-  Réseau routier
-  Réseau piéton
-  Équipements publics
-  Ruisseau d'En Burgade et milieux associés

Le projet :

-  Périmètre de l'OAP
-  Voie type « partagée » à créer
-  Liaison douce à aménager
-  Frange paysagère à planter
-  Espace vert paysagé à aménager
-  Plantation d'essences locales à réaliser

DENSITÉ :

-  15 à 20 logements / ha → logement de type intermédiaire ou petit collectif
-  12 à 15 logements / ha → logement de type maison de ville
-  10 à 12 logements / ha → logement de type lot libre

OBJECTIFS :

- Surface aménagée : 11,8 ha
- Nombre de logements attendus : entre 150 et 180 logements
- Mixité sociale : 10 % soit 15 à 18 logements à caractère social (location ou accession) situés sur les sous-secteurs AU2b, AU2e et AUf (environ 5 logements par phase)
- Densité moyenne brute : 15 logements / ha

MODALITE D'URBANISATION :

-  6 opérations d'ensemble couvrant les sous-secteurs AU2a, AU2b, AU2c, AU2d, AU2e, AU2f

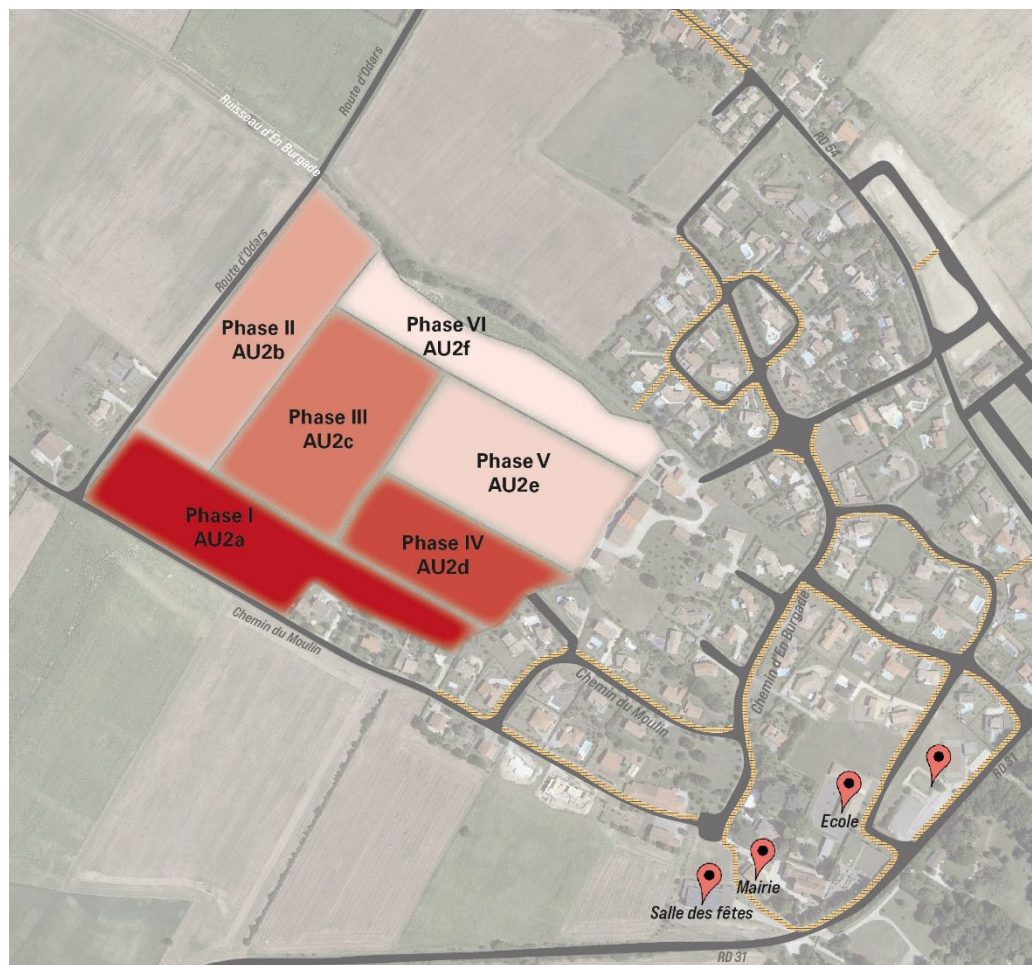


Orientation d'aménagement et de programmation : phasage à l'urbanisation

SECTEUR ET SOUS-SECTEUR	ECHÉANCE	SURFACE AMÉNAGÉE	NOMBRE DE LOGEMENTS ATTENDUS
AU2a	2022/2024	2.34 ha	25 à 30
AU2b	2024/2026	2.00 ha	25 à 30
AU2c	2026/2028	2.30 ha	25 à 30
AU2d	2028/2030	1.47 ha	25 à 30
AU2e	2030/2032	2.15 ha	30 à 35
AUf	2032/2034	1.54 ha	20 à 25

Modalités d'urbanisation :

- Chaque secteur fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- Chaque secteur peut être urbanisé sous réserve d'avoir délivré au moins 80 % des permis de construire du secteur précédent.



Orientation d'aménagement et de programmation : principes

Programmation :

Le quartier a une vocation dominante d'habitat sur lequel est attendu de la maison de ville, l'habitat intermédiaire et/ou du petit collectif et de l'habitat individuel.

A titre indicatif, il est attendu environ :

- 140 logements sur la zone AU2 « En Roussel » dont 10 % minimum de logements à caractère social (location ou accession sociale)

Typologie de logements :

Les maisons de ville permettent de réinterpréter l'habitat traditionnel du centre dans une forme contemporaine par un bâti continu ou semi continu, implanté de façon très proche de la voie ou à l'alignement, laissant les jardins en arrière de la construction protégés ainsi des vues depuis la voie.

L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés et/ou agrégés.

3 critères cumulatifs doivent être respectés :

- Chaque logement a un accès individuel
- La hauteur de la construction ne peut pas dépasser R+1
- Chaque logement doit bénéficier d'un espace extérieur privatif (jardin, terrasses) dans le prolongement direct du logement. Cet espace doit représenter une surface au moins égale au quart de la surface du logement.

Plusieurs illustrations photos d'opération réalisés sur d'autres territoire sont proposées afin d'éclairer l'opérateur sur l'objectif recherché.



Maison de ville



Exemple de réalisation à Lagardelle-sur-Lèze et à Fourquevaux, source : CAUE31 et Pixcity



Habitat intermédiaire

Collectif



Exemple de réalisation à Saint-Clar et à Fourquevaux, source : Paysages et Pixcity

Réseau de voies :

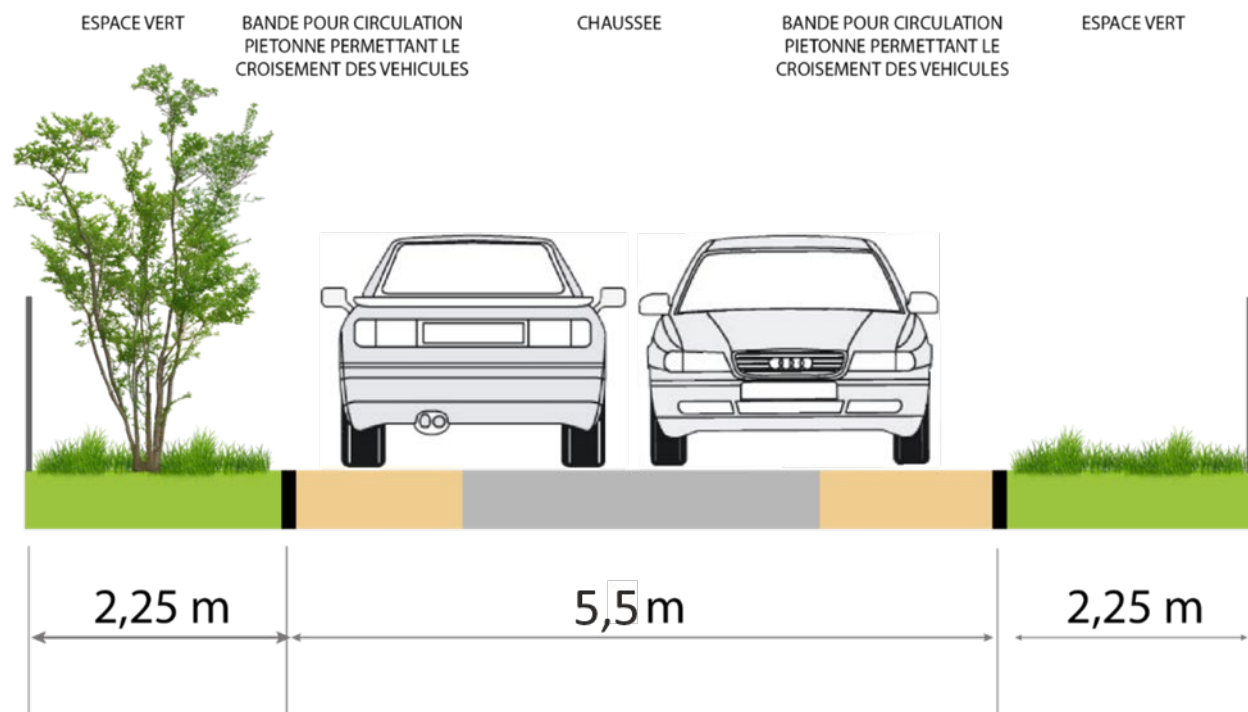
Gabarit :

Les voiries devront être de type « voirie partagée » et respecter les principes de composition de voirie ci-dessous.

La voie est composée d'une chaussée et de deux voies réservées aux modes doux (piétons et cycles) d'une largeur minimale de 1.4 mètre de part et d'autre de la chaussée, l'ensemble occupe une emprise de 5.5 m minimum.

Forme :

Les voies seront rythmées par des variations dans le tracé, le traitement des revêtements et la végétalisation pour apporter de la qualité dans le traitement des espaces publics et sécuriser les déplacements par la limitation de la vitesse de circulation des véhicules motorisés.



Exemple de voiries partagées

Réseau pluvial :

La limitation de l'imperméabilisation des sols est recherchée. L'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle du quartier, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

La gestion des eaux de ruissellement sera réalisée à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention,...

Tous les dispositifs font l'objet d'un traitement paysagé intégré au quartier.



Exemples d'aménagements de voies douces, de noues végétalisées et de bassins d'orage

Stationnement :

Il est demandé la réalisation deux places de stationnement par logement ainsi qu'une place de stationnement supplémentaire pour deux logements aménagée sur l'espace collectif.

Ces espaces de stationnement seront plantés.



Exemple d'espaces de stationnement non imperméabilisés

Espaces récréatifs :

Une attention particulière devra être apportée à l'aménagement des espaces collectifs. Ces espaces devront être accompagnés de plantations d'essences locales : espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes, ...

Des aménagements innovants, atypiques sont recherchés afin d'affirmer l'image d'un quartier convivial et vivant.



Exemple d'aménagement récréatif

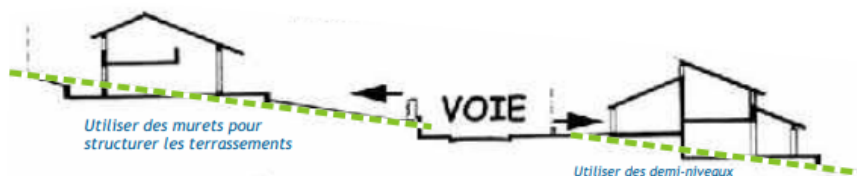
L'adaptation à la pente :

La construction doit s'adapter à la pente du terrain. Différentes solutions d'implantation sont possibles lorsque la parcelle est accidentée et en pente : construction avec sous-sol enterré (encastrement), ou niveaux décalés (à paliers), qui permettent d'intégrer la construction dans l'environnement immédiat.

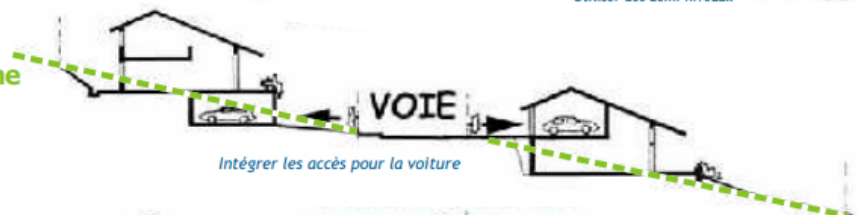
La nature de la pente et le positionnement des accès par rapport aux voies vont conditionner l'ensemble du projet.

OUI Quelques solutions adaptées aux différents types de pente

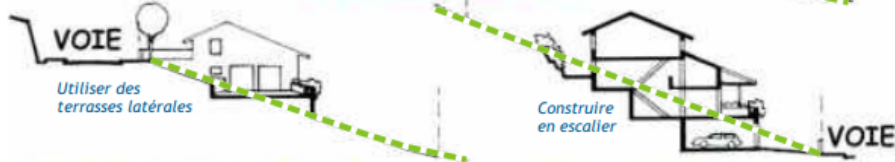
1 Faible pente



2 Pente moyenne



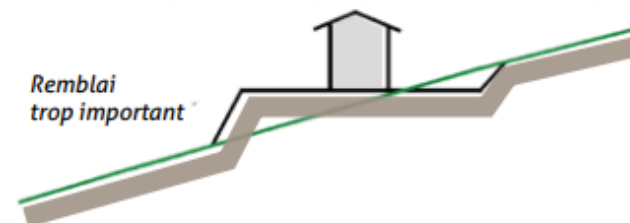
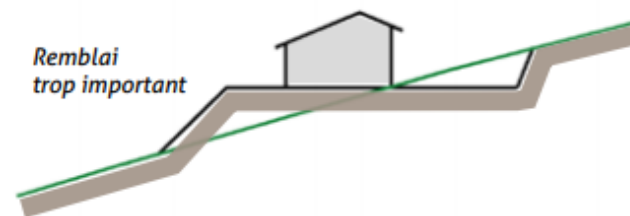
3 Pente forte



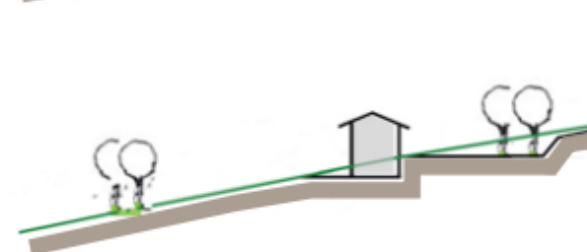
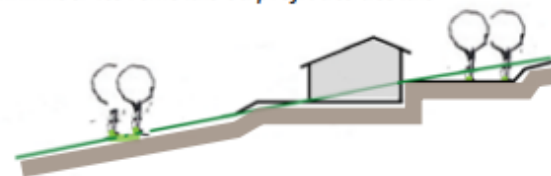
Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

- 1- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
- 3- le sens du faîtage par rapport à la pente.

à éviter
la construction d'une plateforme crée des remblais trop importants



à privilégier
minimiser les remblais ou profit des déblais



La hauteur des constructions sera limitée à 5,50 mètres dans une bande de 100 mètres depuis la limite d'emprise du chemin du Moulin, puis une transition douce sera amenée progressivement afin que la hauteur soit plus élevée en cœur d'opération. La hauteur sera limitée à 7 mètres.

