

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE SAINT-PIERRE-DE-LAGES



P.L.U.

Révision du Plan Local d'Urbanisme

3-Orientations d'aménagement et de programmation

Révision du P.L.U. :

Arrêtée le :
29/10/2018

Approuvée le :
17/07/2019

Visa

Date :

Signature :

Word cloud containing terms related to urban planning and development, including: développement, urbanisme, territoire, opération, environnement, projet, réglementation, paysages, aménager, autorisation, préservation, patrimoine, construire, planification, mobilité, urbain, foncier, habitat, hameau, cité, rue, durable, agglomération, place, qualité, public, PLU, ruralité, réhabilitation, quartier, rural, espace.



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

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.

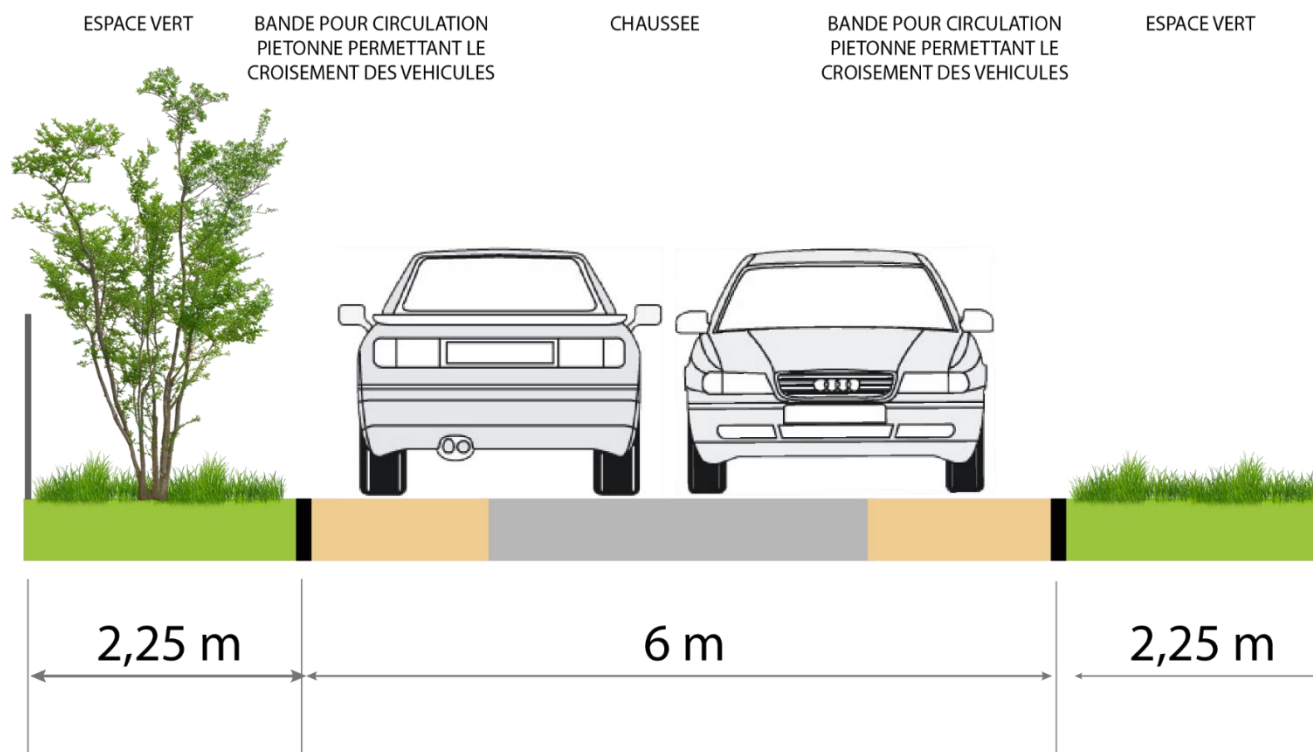
Ces travaux ou opérations sont, en outre, **compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.** »

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 :

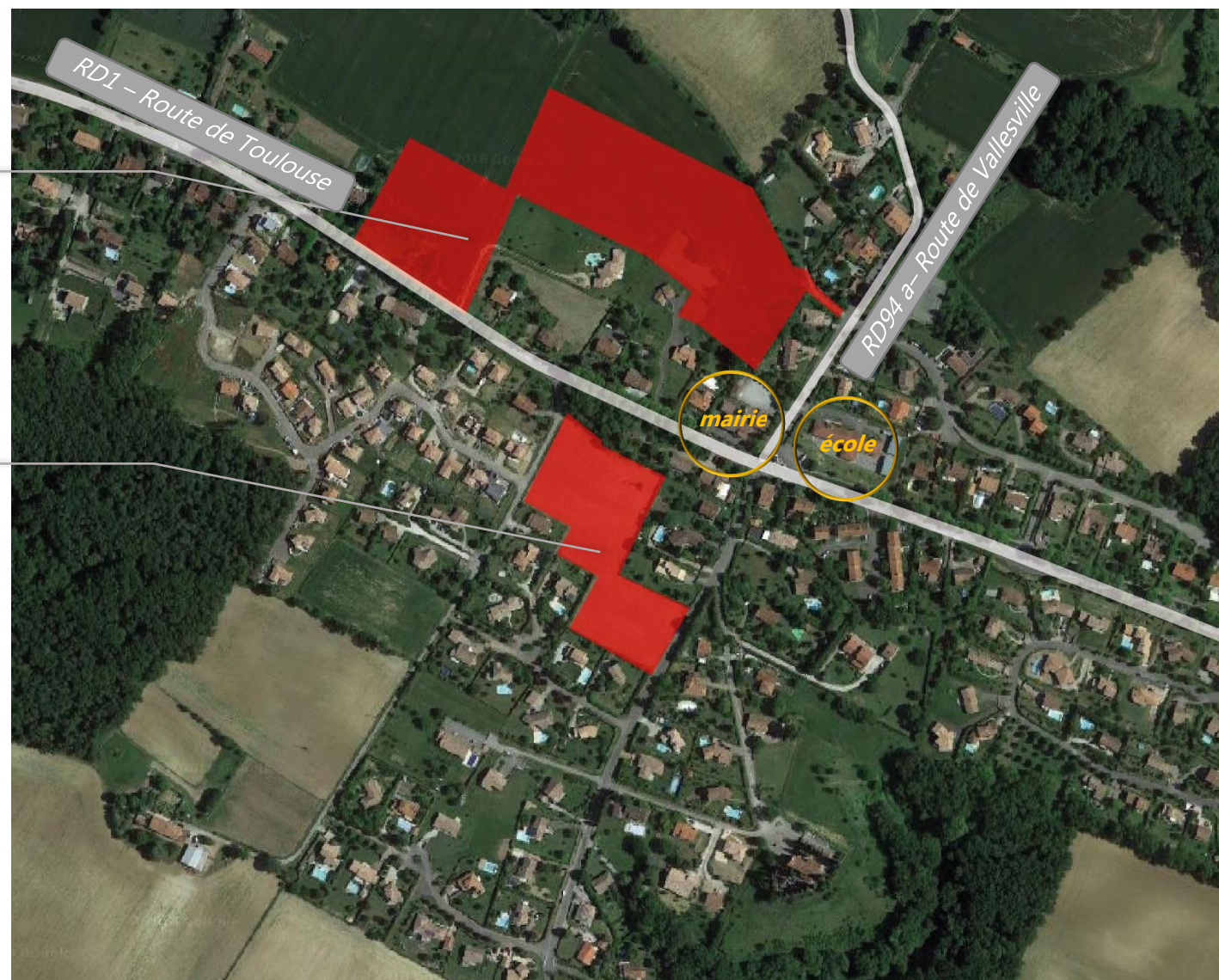
Les voiries figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation à suivre seront aménagées en appliquant **les principes** d'aménagement détaillés sur la coupe suivante à adapter selon le contexte et la configuration de la voie (sens unique, double sens, ...) :



LOCALISATION DES OAP

Le Village

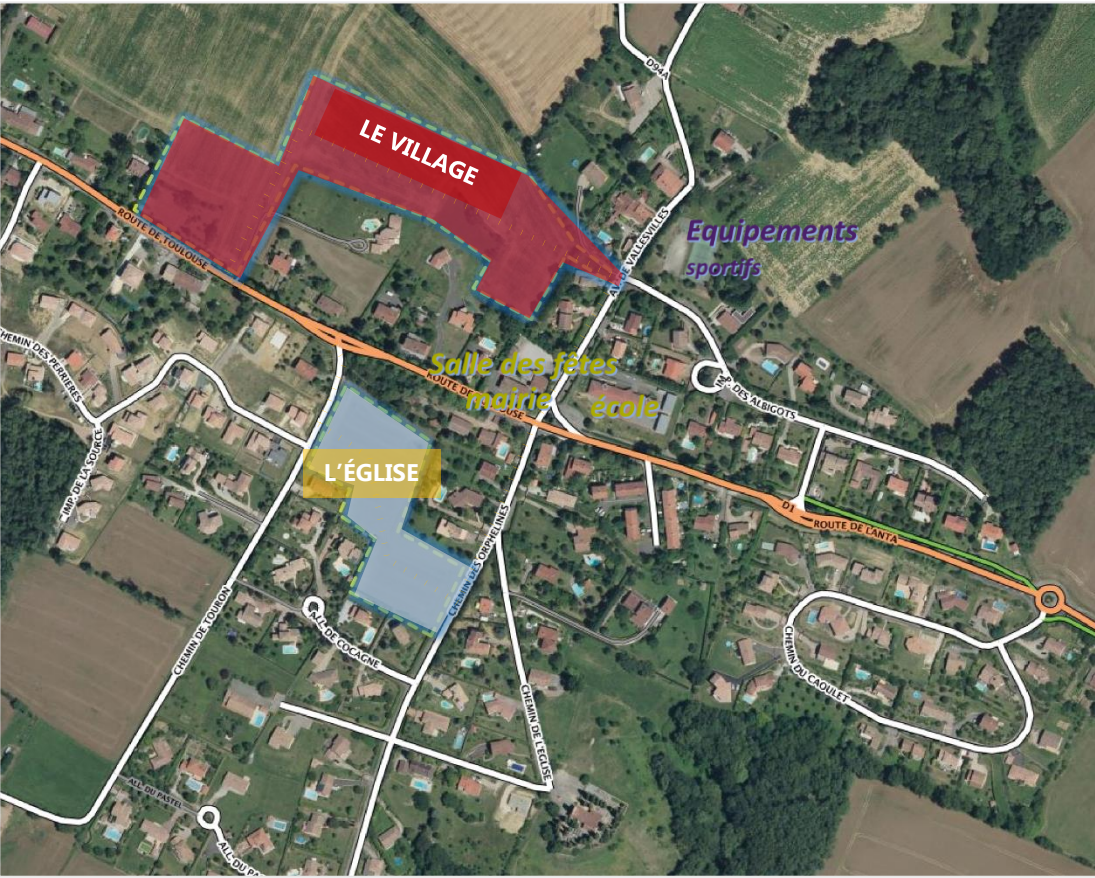
L'Eglise



LE VILLAGE

ETAT DES LIEUX

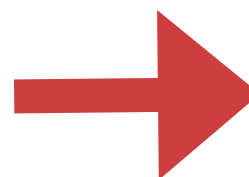
- ⇒ L'OAP du Village se situe au Nord du noyau urbain, en continuité des espaces urbanisés, en lien direct avec les équipements publics (école, mairie, salle des fêtes)
- ⇒ Desserte par la route de Toulouse (RD1) et l'avenue de Vallesville
- ⇒ Raccordement du site à l'extension du réseau d'assainissement programmée
- ⇒ Superficie : 3.4 ha



LE VILLAGE

OBJECTIFS DU PADD :

- ⇒ Le développement d'une offre de logements pour tous les publics, dont les plus fragiles, en favorisant la mixité sociale dans le cœur de ville et dans les nouveaux quartiers,
- ⇒ La mise en place d'un écrin végétalisé au cœur de ville en appui sur les composantes végétales existantes ou à créer.
- ⇒ La diversité des fonctions et des typologies de l'habitat sera recherchée afin de répondre aux besoins de tous les publics.
- ⇒ L'accueil dans le cœur de ville de l'habitat, des services, des équipements et des activités,
- ⇒ La mise en place d'un projet urbain répondant à toutes les étapes des trajectoires résidentielles,
- ⇒ Le développement d'une offre de logements pour tous les publics, dont les plus fragiles, en favorisant la mixité sociale dans le cœur de ville et dans les nouveaux quartiers,
- ⇒ L'amélioration de l'accessibilité des équipement et services,
- ⇒ L'aménagement d'un quartier d'habitat en lien direct avec le cœur de ville et les équipements,
- ⇒ L'intégration des quartiers résidentiels au maillage doux communal,
- ⇒ Le développement d'un réseau viaire routier et piéton dans les nouveaux quartiers fluidifiant et sécurisant la circulation dans le cœur de ville,
- ⇒ La consommation spatiale visant à produire un modèle plus dense que celui développé sur les dernières années, à l'accompagner du développement du parc de logement social et aménager de nouvelles formes urbaines propices au logement locatif.



PRINCIPE D'AMENAGEMENT

- ⇒ Les densités offertes permettent de proposer plus de diversité de typologies de logements que l'offre communale, notamment en introduisant le collectif ou 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.
- ⇒ 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 (OAP) :

PROGRAMMATION:

- ■ ■ Maillage doux existant ou programmé
- Espace paysager programmé
- Périmètre de l'OAP
- Réseau routier principal à aménager (position indicative)
- - - Liaison douce à créer (position indicative)
- Espace public partagé à aménager (position indicative)
- Accompagnement paysager à réaliser
- ◆ ◆ ◆ Lisière paysagère à créer

DENSITÉ :

- 12 à 15 logements / ha de type lots libres
- 15 à 25 logements/ ha type individuel et/ou individuel continu et/ou collectif

OBJECTIFS DE PRODUCTION:

- ➡ Surface aménagée : 3.4 ha urbanisés
- ➡ 45 à 60 logements attendus :
 - 25 à 30 lots libres
 - 20 à 35 logements collectifs ou individuel continu
- ➡ Densité moyenne : 14 à 18 logements /ha

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

- ➡ 2 opérations d'aménagement d'ensemble

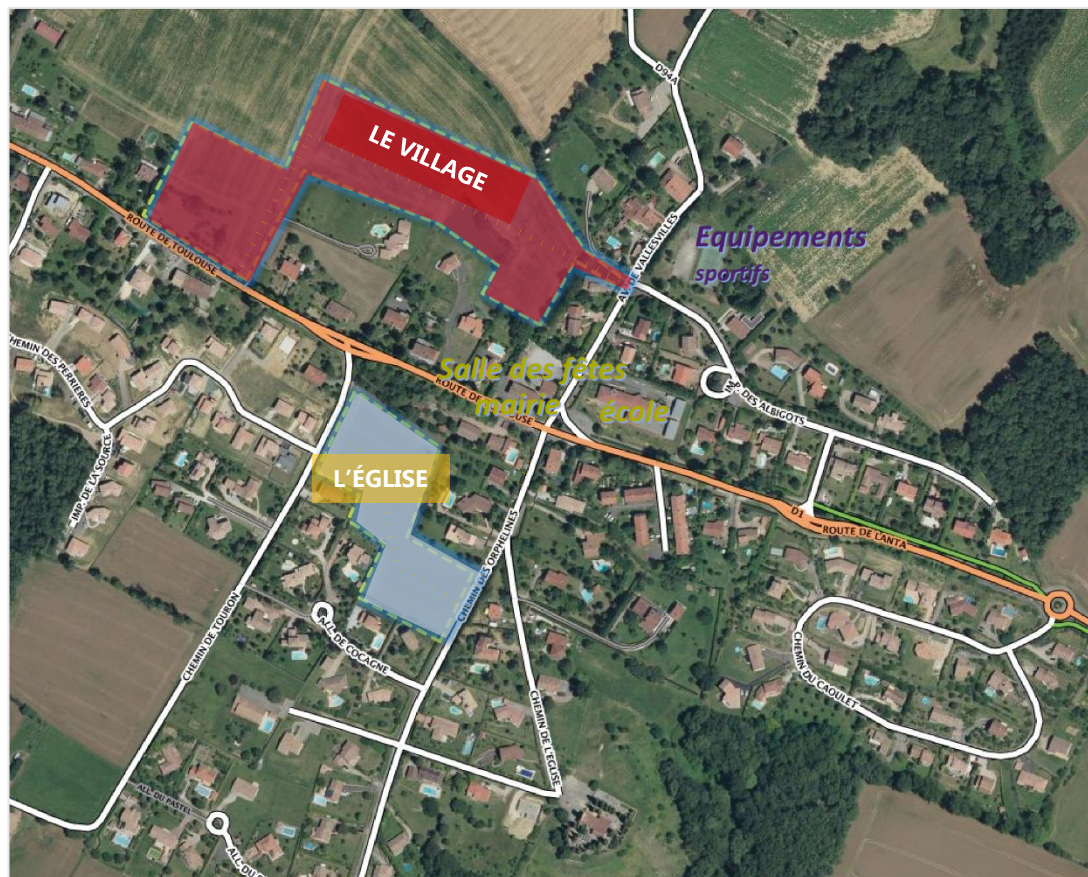


L'ÉGLISE

ETAT DES LIEUX

- ⇒ L'OAP de l'Eglise se situe au cœur du noyau urbain à l'articulation entre les tissus anciens et des quartiers récemment aménagés sous forme de lotissements,
- ⇒ Desserte par le chemin du Thouron et le chemin des Orphelines,
- ⇒ Superficie : 1.2 ha

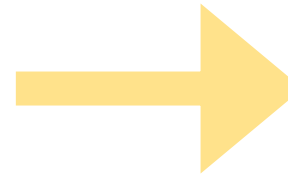
Vue 3D des secteurs d'OAP :



L'ÉGLISE

OBJECTIFS DU PADD :

- ⇒ L'accueil dans le cœur de ville de l'habitat, des services, des équipements et des activités,
- ⇒ L'intégration des quartiers résidentiels au maillage doux communal,
- ⇒ Le développement d'un réseau viaire routier et piéton dans les nouveaux quartiers fluidifiant et sécurisant la circulation dans le cœur de ville,
- ⇒ L'amélioration de l'accessibilité de ses équipements et services,
- ⇒ L'organisation et la structuration des espaces de densification stratégiques.
- ⇒ La consommation spatiale visant à produire un modèle plus dense que celui développé sur les dernières années, à l'accompagner du développement du parc de logement social et aménager de nouvelles formes urbaines propices au logement locatif.



PRINCIPE D'AMENAGEMENT

- ⇒ Les densités offertes permettent de proposer plus de diversité de typologies de logements que l'offre communale, notamment en introduisant le collectif ou 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.
- ⇒ 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'ÉGLISE

Orientation d'aménagement et de programmation :

PROGRAMMATION:

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau routier principal à aménager (position indicative)
-  Liaison douce à créer (position indicative)
-  Maillage doux programmé
-  Espace vert à aménager
-  Espace public partagé à aménager
-  Accompagnement paysager à réaliser

DENSITÉ:

-  12 à 15 Logements à l'hectare

OBJECTIFS DE PRODUCTION:

- ➔ Surface aménagée : 1.04 ha urbanisé +0.16 ha espace paysagé
- ➔ Nombre de logements attendus : 14 à 18 lots libres
- ➔ Densité moyenne : 12 à 15 logements /ha

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

- ➔ Une opération d'aménagement d'ensemble

