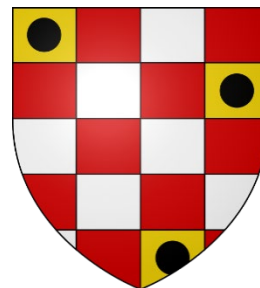


DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE VACQUIERS



P.L.U.

**3^{ème} Modification du Plan Local
d'Urbanisme**

**2 – Orientations d'aménagement et de
programmation**

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le
05/03/2020

Visa

Date :

Signature :

Paysages

16, av. Charles de Gaulle
Bâtiment n° 8
3 1 1 3 0 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
Mél : paysages@orange.fr

2

Table des matières

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	3
Localisation des OAP.....	5
Sarraillou	6
Pourrique	8
Les Graves et le Moulin	10

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 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



Sarraillou

Etat des lieux

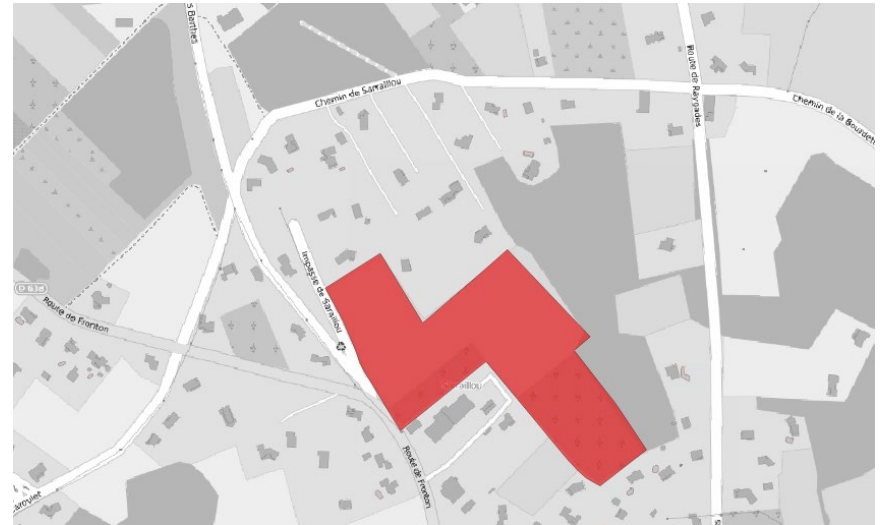
- ✓ Ensemble inclus dans les espaces urbanisés et à proximité des équipements et services communaux (équipements scolaires et sportifs, Mairie, etc.),
- ✓ Desserte existante par la route de Fronton et l'impasse de Sarraillou,
- ✓ Superficie : 4 hectares.

Objectifs

- ✓ Organiser un espace interstitiel offrant un potentiel de développement important dans le tissu urbain,
- ✓ Anticiper son développement avec un aménagement créant de la cohérence entre les différents espaces et phases d'aménagement,
- ✓ Accompagner l'aménagement d'un quartier harmonieux qui s'intègre dans le tissu urbain existant et rompre avec la pratique d'aménagements isolés par la cohérence d'un projet associant plusieurs ensembles fonciers.

Principes d'aménagement

- ✓ Accompagner l'aménagement du quartier en articulation et en continuité des espaces périphériques tout en organisant une densité optimisant ces espaces de positionnement stratégique dans le tissu urbain,
- ✓ Structurer un réseau viaire assurant la continuité et la cohérence entre les différentes phases d'aménagement,
- ✓ Intégrer des espaces communs jouant un rôle structurant, fonctionnel et social dans ce tissu pavillonnaire,
- ✓ Des espaces verts seront aménagés pour améliorer l'intégration du quartier dans son environnement, gérer les articulations entre les phases d'aménagement successives et offrir des espaces de détente aux habitants.



Sarraillou

Orientation d'aménagement et de programmation :

Zone Ub

PROGRAMMATION :

-  Périmètre de l'OAP
-  Limite des opérations d'ensemble
-  Voirie à créer
-  Espaces verts à aménager
-  Espaces communs à aménager
-  Aire de retournement à créer
-  Connexion sécurisée à aménager

DENSITÉ :

-  10 logements minimum / ha type lots libres.

OBJECTIFS DE PRODUCTION :

- ➔ Surface aménagée : 4 ha
- ➔ Nombre de logements attendus : 40 à 45 logements
- ➔ Modalités d'urbanisation : au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux.

ASSAINISSEMENT

Desserte par l'assainissement collectif en gravitaire sur la Route de Fronton



Pourriquerie

Etat des lieux

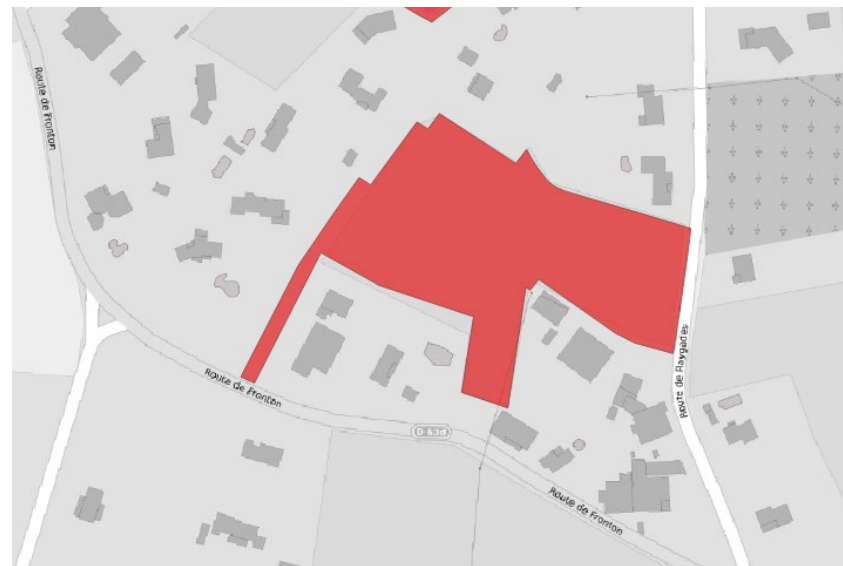
- ✓ Secteur inclus dans les espaces urbanisés et à proximité des équipements et services communaux (équipements scolaires et sportifs, Mairie, etc.),
- ✓ Desserte existante par la route de Raygades et la route de Fronton,
- ✓ Superficie : 1 hectare.

Objectifs

- ✓ Densifier un tissu urbain lâche à proximité des équipements centraux,
- ✓ Mailler les espaces résidentiels et limiter la multiplication des accès sur le réseau existant,
- ✓ Accompagner l'aménagement d'un quartier harmonieux qui s'intègre dans le tissu urbain existant.

Principes d'aménagement

- ✓ Optimiser la densification des dents-de-crues par le biais d'aménagement d'ensemble couvrant plusieurs ensembles fonciers,
- ✓ Aménager un réseau de voies routières et piétonnes assurant la connexion entre les espaces et limitant l'individualisation des réseaux et des accès,
- ✓ Associer les projets pour créer des espaces qualitatifs et rationalisés.



Pourrique

Orientation d'aménagement et de programmation :

Zone AUb

PROGRAMMATION :

-  Périmètre de l'OAP
-  Fossé à maintenir
-  Voirie à créer en sens unique
-  Espaces verts à aménager
-  Espaces communs à aménager
-  Connexion sécurisée à aménager

DENSITÉ :

-  10 logements minimum / ha type lots libres.

OBJECTIFS DE PRODUCTION :

- Surface aménagée : 1 ha
- Nombre de logements attendus : 10 à 15 logements

ASSAINISSEMENT

Assainissement non-collectif



Les Graves et le Moulin

Etat des lieux

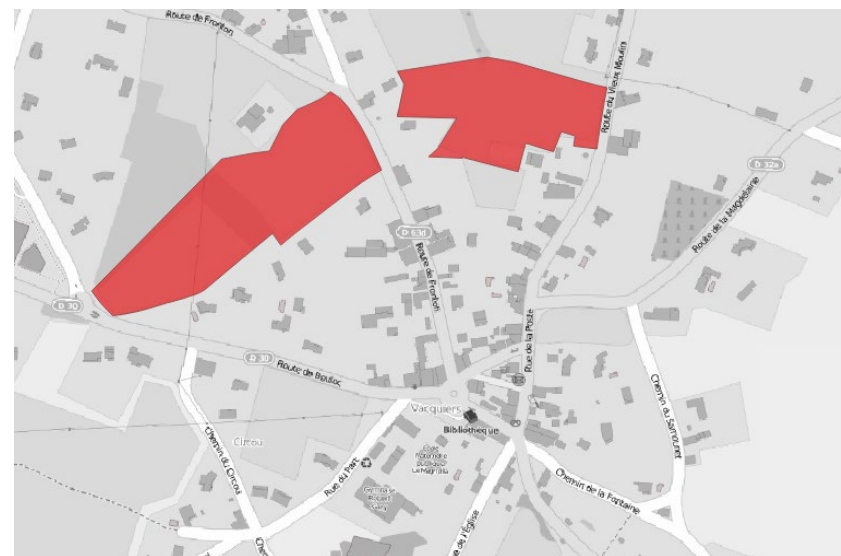
- ✓ Positionnement stratégique au cœur des espaces urbanisés et en lien direct avec les équipements publics,
- ✓ Secteur en entrée de ville Ouest,
- ✓ Traversé par la route de Fronton et desservi par le rond-point de la route de Bouloc à l'Ouest et la route du Vieux Moulin à l'Est,
- ✓ Superficie : 5 hectares.

Objectifs

- ✓ Organiser un espace à enjeux inclus dans le tissu urbain,
- ✓ Participer au confortement de la centralité du bourg,
- ✓ Anticiper le développement pour un aménagement cohérent,
- ✓ Accompagner l'aménagement d'un quartier qualitatif redonnant de la cohérence aux opérations isolées en périphérie du quartier.

Principes d'aménagement

- ✓ Accompagner l'aménagement de plusieurs ensembles à vocation d'habitat quartier en articulation et en continuité des espaces périphériques tout en organisant une densité optimisant ces espaces de positionnement stratégique dans le tissu urbain,
- ✓ Structurer un réseau viaire assurant la continuité et la cohérence entre les différentes phases d'aménagement,
- ✓ Intégrer des espaces verts paysagers pour offrir un cadre de vie qualitatif et limiter l'impact du quartier dans l'environnement.



Les Graves et le Moulin

Orientation d'aménagement et de programmation :

PROGRAMMATION :

-  Périmètre de l'OAP
-  Fossé à maintenir
-  Haie à préserver
-  Aire de retournement à aménager
-  Voirie à créer
-  Espaces verts à aménager
-  Connexion sécurisée à aménager

DENSITÉ :

-  15 logements minimum / ha type lots libres et individuel continu.

OBJECTIFS DE PRODUCTION :

- ➔ Surface aménagée : 4.4 ha (2.7 + 1.7)
- ➔ Nombre de logements attendus : 75 à 80 logements

ASSAINISSEMENT :

Secteur Ouest : Desserte par l'assainissement collectif après création d'un poste de relevage chemin de la Nauze ou route de Fronton

Secteur Est : assainissement non-collectif

Secteurs Ouest et centre : Zone AUa

Secteur Est : Zone Ub

