



G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest

26 Chemin de fondeyre

31200 TOULOUSE

Tél : 05 61 73 70 50 / fax : 05 61 73 70 59

e-mail : toulouse@altereo.fr

COMMUNE DE BLAYE-LES-MINES

DEPARTEMENT DU TARN

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 5 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VERSION APPROBATION – JANVIER 2019

Éveilleur d'intelligences environnementales®

Aix-en-Provence - Arras - Bordeaux - Brive - Nantes - Nancy - Nouméa - Paris - Rouen - Toulouse - Hô-Chi-Minh-Ville – Rabat
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 – Code NAF 7112B – N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.
Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation - © copyright Paris 2019 G2C ingénierie

Sommaire

1. AVANT PROPOS	3
2. LES PARTIS D'AMENAGEMENT RETENUS.....	5
2.1. Des orientations d'aménagement et de programmation permettant un développement urbain maîtrisé de la commune de Blaye-les-Mines.	6
2.1.1. Les secteurs définis.....	6
2.1.2. Les orientations générales communes aux différents secteurs d'OAP	8
2.1.3. Des secteurs qui permettront de construire une offre nouvelle en logements sur la commune à l'horizon du PLU	9
3. L'AMENAGEMENT DES DIFFERENTS SECTEURS	10
3.1. Secteur Bellevue	11
3.1.1. Localisation du site	11
3.1.2. Le projet d'aménagement du site	12
3.2. Secteur La Peyrade.....	13
3.2.1. Localisation du site	13
3.2.2. Le projet d'aménagement du site	14
3.3. Secteur Peyrelevado Ouest.....	15
3.3.1. Localisation du site	15
3.3.2. Le projet d'aménagement du site	16
3.4. Secteur Peyrelevado est.....	17
3.4.1. Localisation du site	17
3.4.2. Le projet d'aménagement du site	18

1. AVANT PROPOS

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pour encadrer le développement des secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU, la commune a choisi d'élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation, telles que prévues aux articles L 151-6 et L157-7 du Code de l'Urbanisme.

Article L151-6

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.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- *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*
- *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*
- *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants*
- *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager*
- *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- *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.*

2. LES PARTIS D'AMENAGEMENT RETENUS

2.1. Des orientations d'aménagement et de programmation permettant un développement urbain maîtrisé de la commune de Blaye-les-Mines.

Les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune concernent quatre secteurs. Elles cherchent à garantir la qualité des aménagements à réaliser dans le cadre du développement urbain de la commune, mais également la bonne intégration des nouvelles constructions au sein de leur environnement, dans un souci de préservation des qualités urbaines et d'intégration paysagère des quartiers.

2.1.1. Les secteurs définis

Les quatre secteurs soumis à OAP sont situés dans la continuité des espaces urbanisés:

Au sein des zones à urbaniser :

- Sur le secteur Bellevue, dans le prolongement de la cité ouvrière, les futurs aménagements prolongeront le quartier historique. Une mixité des typologies sera recherchée dans le nouveau quartier.
- Sur le secteur de La Peyrade, situé au sein d'un quartier d'habitat pavillonnaire, les aménagements permettront de désenclaver ce secteur et ainsi valoriser cet espace aujourd'hui difficilement accessible.
- Sur le secteur de Peyrelevado est, situé à proximité du village de Blaye-les-Mines, les aménagements porteront sur une dent creuse permettant de valoriser ce secteur facilement accessible et disposant des réseaux.
- Sur le secteur de Peyrelevado Ouest aujourd'hui enclavé, les aménagements permettront d'offrir de nouveaux logements à proximité de l'école récemment créée dans le cadre du regroupement pédagogique, et de marquer davantage l'entrée de Blaye village.



Les choix retenus dans les orientations d'aménagement et de programmation reposent sur la volonté de développer ces secteurs en cohérence avec les tissus naturels et urbains existants. Après une longue période de construction d'habitat au gré des opportunités foncières, la commune souhaite conforter et restructurer les quartiers existants. Ces orientations assureront les modalités d'intégration aux contextes bâtis, paysagers, écologiques et fonctionnels de chaque secteur de projet.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs de Bellevue, La Peyrade et Peyrelevado (est et ouest), seront soumis à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, qui devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies.

2.1.2. Les orientations générales communes aux différents secteurs d'OAP

Plusieurs grands partis d'aménagement ont été fixés, communs à l'ensemble des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, à savoir :

- **Diversifier l'offre de logements pour rendre la commune plus attractive.** L'objectif est ici d'encourager la diversification des formes et des typologies de logements afin de répondre aux besoins de tous, tout en respectant l'identité de la commune.
- **Conforter et restructurer les quartiers existants.** Certains quartiers présentent encore des disponibilités foncières parfois enclavées, l'objectif est ici de permettre leur réinvestissement en les restructurant.
- **Assurer l'intégration des nouveaux quartiers au sein du tissu existant.** L'aménagement des différents secteurs suppose la création de voies nouvelles ou la requalification de celles existantes, afin d'assurer la liaison entre les nouvelles opérations et les quartiers environnants.
- **Préserver l'identité paysagère des différents secteurs.** L'intégration des futures constructions est prise en compte dans les orientations d'aménagements et de programmation de la commune, à la fois au cœur des quartiers et plus largement au regard des espaces environnants.

L'objectif commun à ses différents partis d'aménagement est d'intégrer les nouveaux secteurs d'urbanisation au reste de la ville. Ils visent à intégrer les secteurs aux entités urbaines existantes, tout en différenciant les choix d'aménagement en fonction des différents contextes, afin de réussir un développement en cohérence avec l'existant. Les choix retenus, en vue d'aménager ces secteurs, visent à répondre à ces différents enjeux.

2.1.3. Des secteurs qui permettront de construire une offre nouvelle en logements sur la commune à l'horizon du PLU

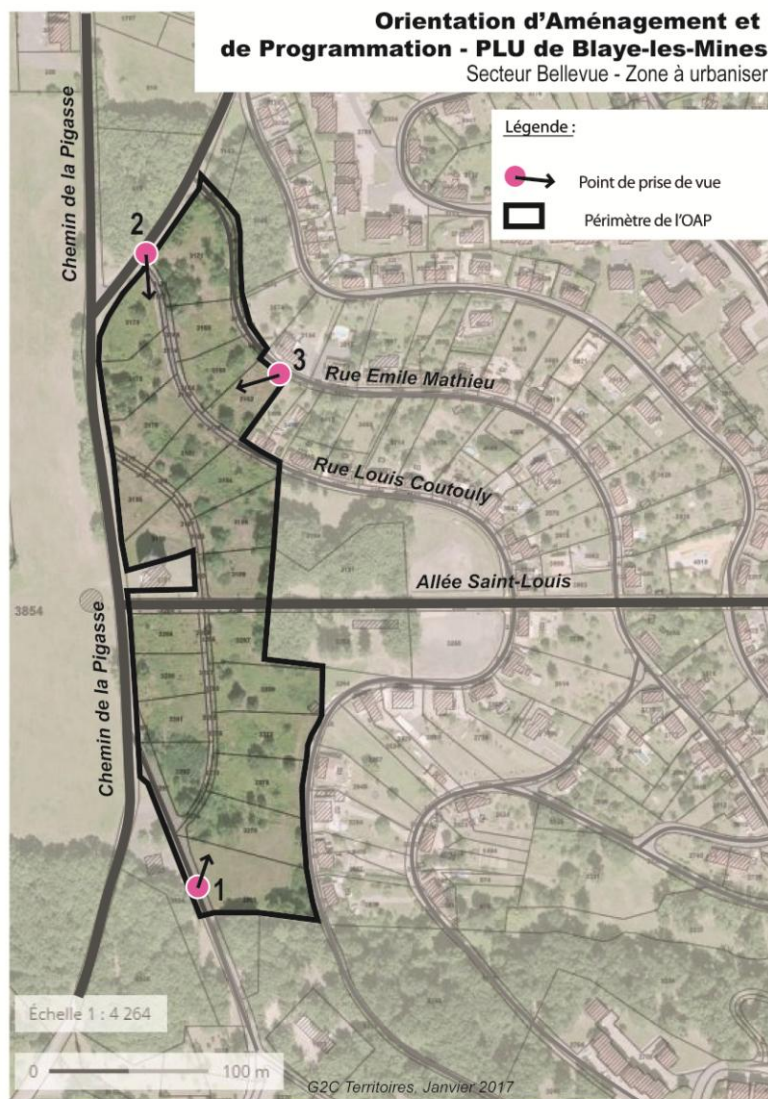
Les secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation permettront de construire la majeure partie des logements projetés à l'horizon du PLU. La répartition de la programmation urbaine selon les différents secteurs à développer est la suivante :

Secteurs	Typologie d'espace	Part de la programmation urbaine totale prévue
Bellevue	Ancien secteur bâti / Reconquête d'espace urbain	25% - 36 logements
La Peyrade	Espace naturel enclavé au sein de la ville	8,5% - 12 logements
Peyrelevado est	Dent-creuse	3% - 5 logements
Peyrelevado ouest	Extension urbaine	8,5% - 12 logements
Résiduel constructible dans le tissu urbain existant	Dents-creuses	55% - 80 logements
Potentiel de densification estimé	Bimby	Production supplémentaire
Total		100% - 145 logements

Les chiffres présents dans le dossier d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, intègrent les surfaces nécessaires à la réalisation des voiries réseaux et espaces divers.

3. L'AMENAGEMENT DES DIFFERENTS SECTEURS

3.1. Secteur Bellevue



3.1.1. Localisation du site

Le secteur Bellevue est localisé en limite ouest de l'espace urbain entre la rue du Gaillage et la rue Louis Coutouly qui marque la limite de la cité Bellevue. Ce secteur est stratégique en raison de sa proximité avec les différents équipements communaux et des dessertes déjà existantes au sein du futur quartier permettant de limiter les coûts d'aménagement. En effet, il s'agit d'un secteur de la commune déjà aménagé par le passé, puisque des habitations ont été démolies.

3.1.2. Le projet d'aménagement du site



Orientation d'Aménagement et de Programmation - PLU de Blaye-les-Mines Secteur Bellevue- Zone à urbaniser

Légende :

-  Principe de requalification des voiries existantes
-  Principe de création de voirie
-  Principe de liaison douce à aménager
-  Principe de liaison existante à préserver
-  Voirie existante
-  Traitement paysager
-  Arbre remarquable à préserver
-  Habitat pavillonnaire et groupé
-  Périmètre de l'OAP
-  Phasage d'aménagement

Avec une densité moyenne de 12 logements / hectare, le site accueillera environ 35 à 37 logements.

Secteur	Surface	Programmation urbaine
AU « Bellevue »	3,9 ha	Environ 35 à 37 logements

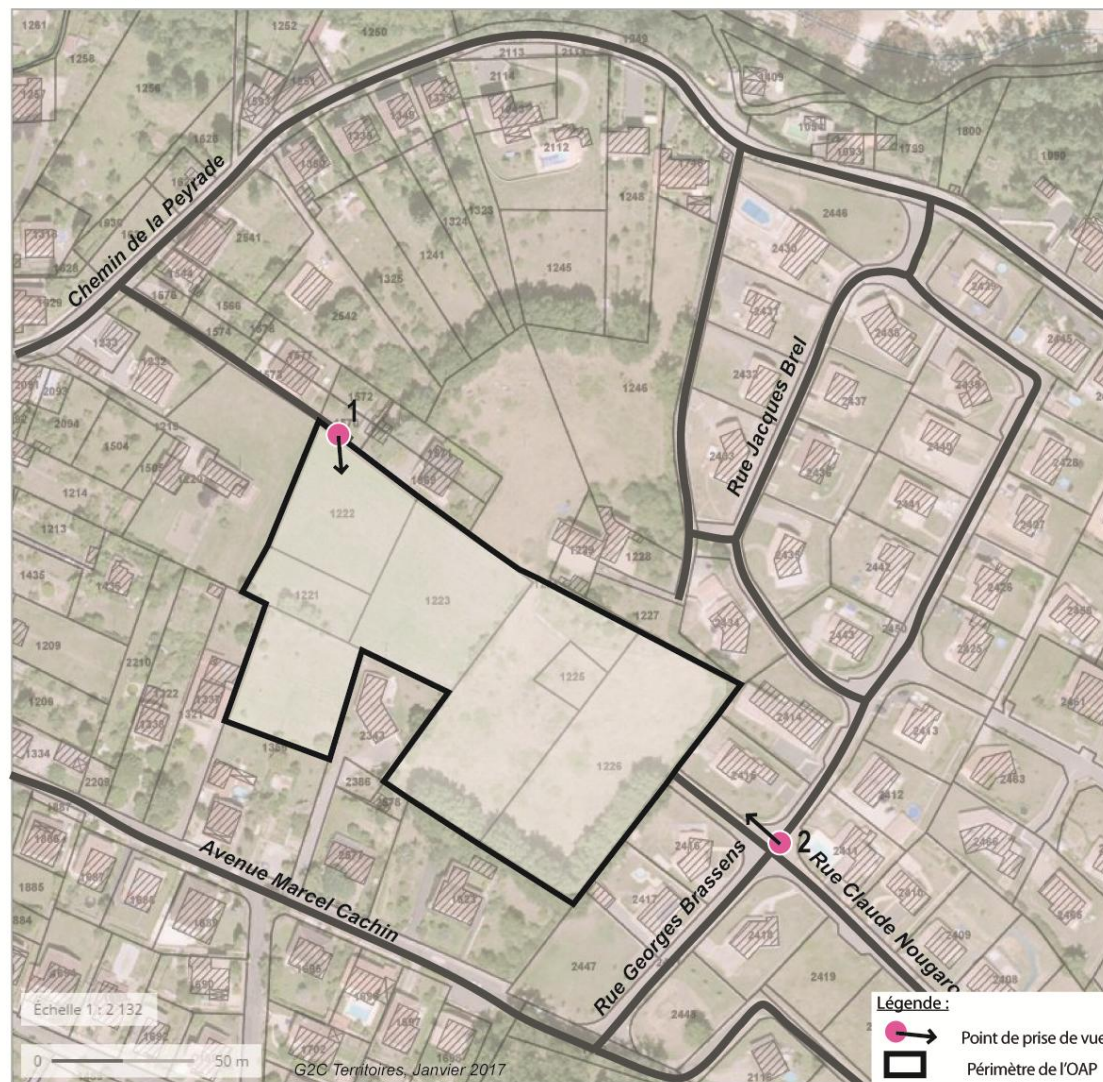
Le programme d'aménagement est défini en 2 phases. Une première phase en partie Nord, propriété de la Mairie, directement aménageable et une seconde phase en partie Sud qui pourra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

3.2. Secteur La Peyrade

3.2.1. Localisation du site

Orientation d'Aménagement et de Programmation - PLU de Blaye-les-Mines

Secteur La Peyrade - Zone à urbaniser

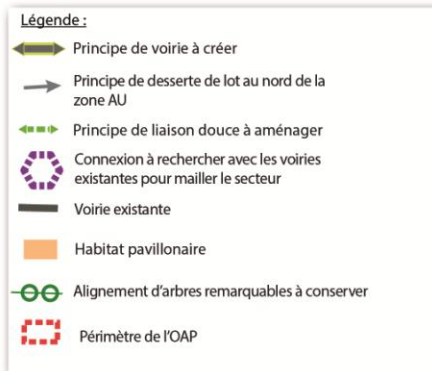
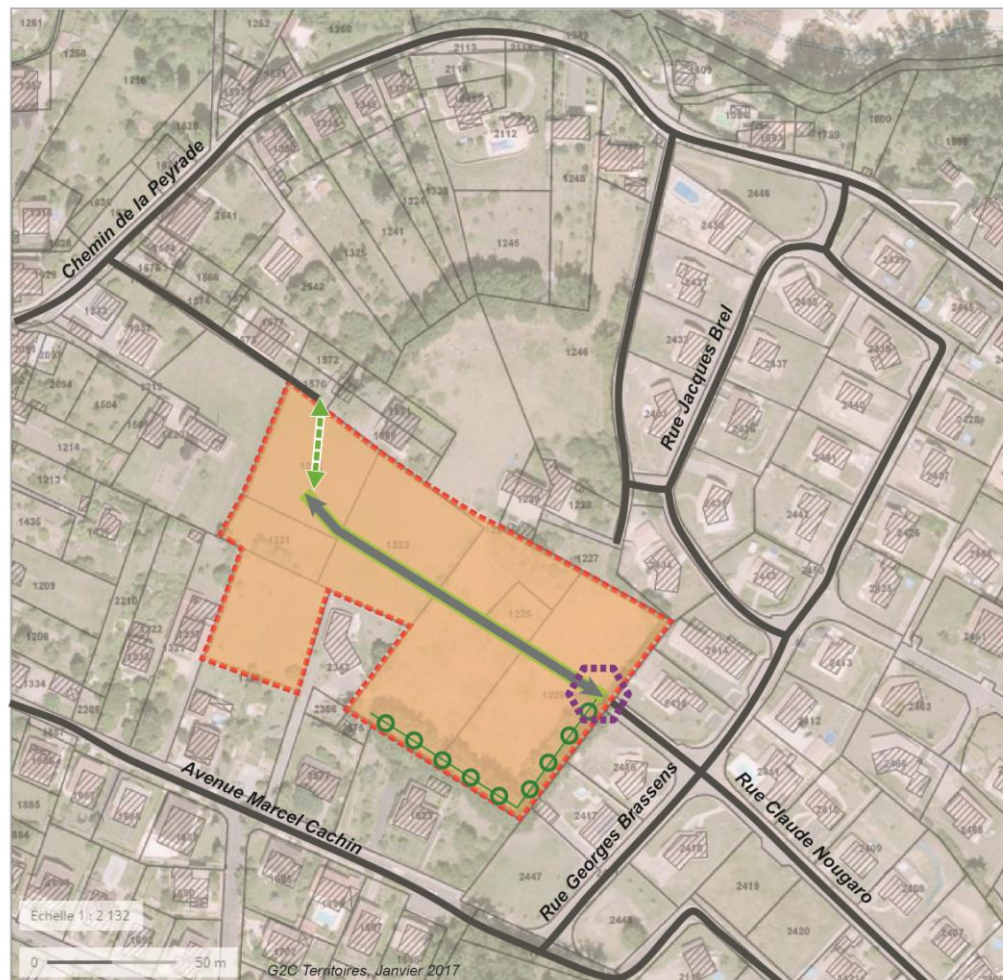


Le quartier présente encore des disponibilités foncières au sein du tissu urbain existant qui seront mobilisées dans le cadre de l'aménagement de ce secteur. Ces disponibilités offrent l'opportunité de restructurer le quartier existant au sein de l'enveloppe urbaine et d'en valoriser le foncier. L'orientation d'aménagement et de programmation porte sur un espace situé à proximité immédiate du centre entre le chemin de la Peyrade, l'avenue Marcel Cachin et l'avenue d'Albi. Le secteur est desservi par les réseaux.

3.2.2. Le projet d'aménagement du site

Orientation d'Aménagement et de Programmation - PLU de Blaye-les-Mines

Secteur La Peyrade - Zone à urbaniser

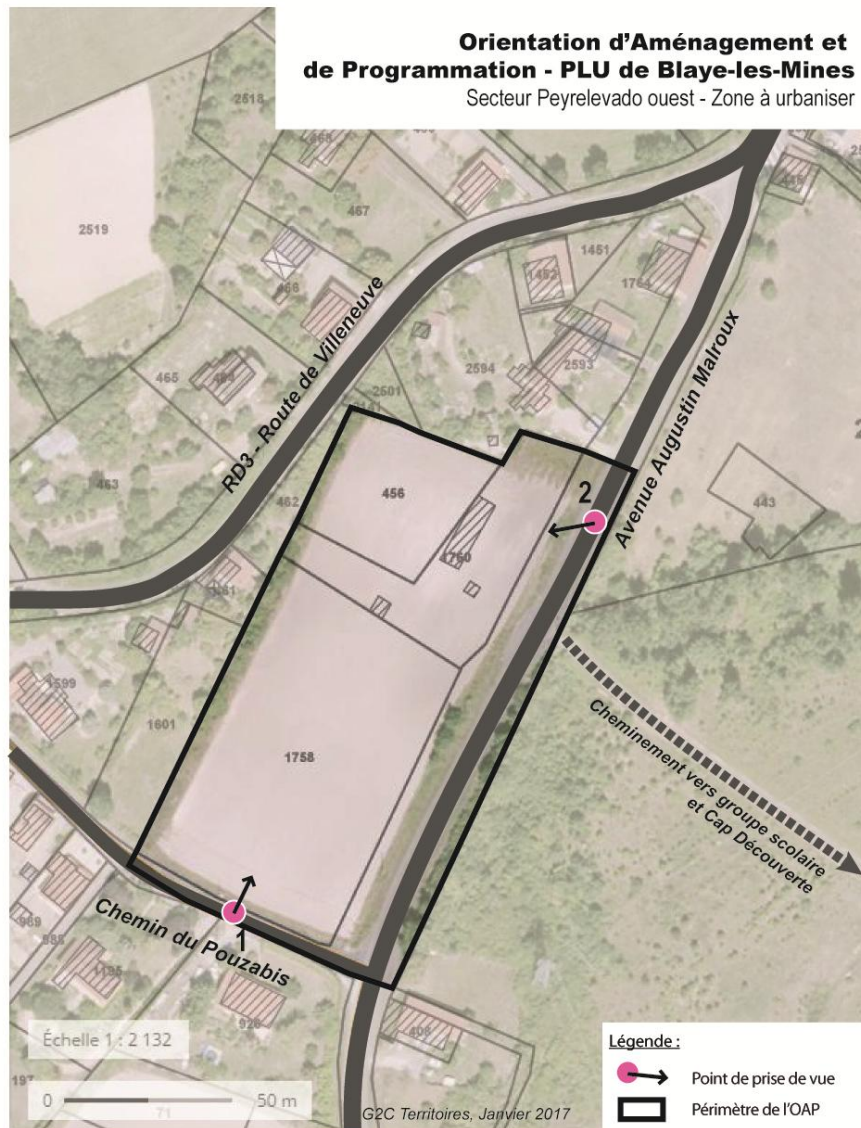


Avec une densité moyenne de 12 logements / hectare, le site accueillera environ 11 à 13 logements.

Secteur	Surface	Programmation urbaine
AU « La Peyrade »	1,4 ha	Environ 11 à 13 logements

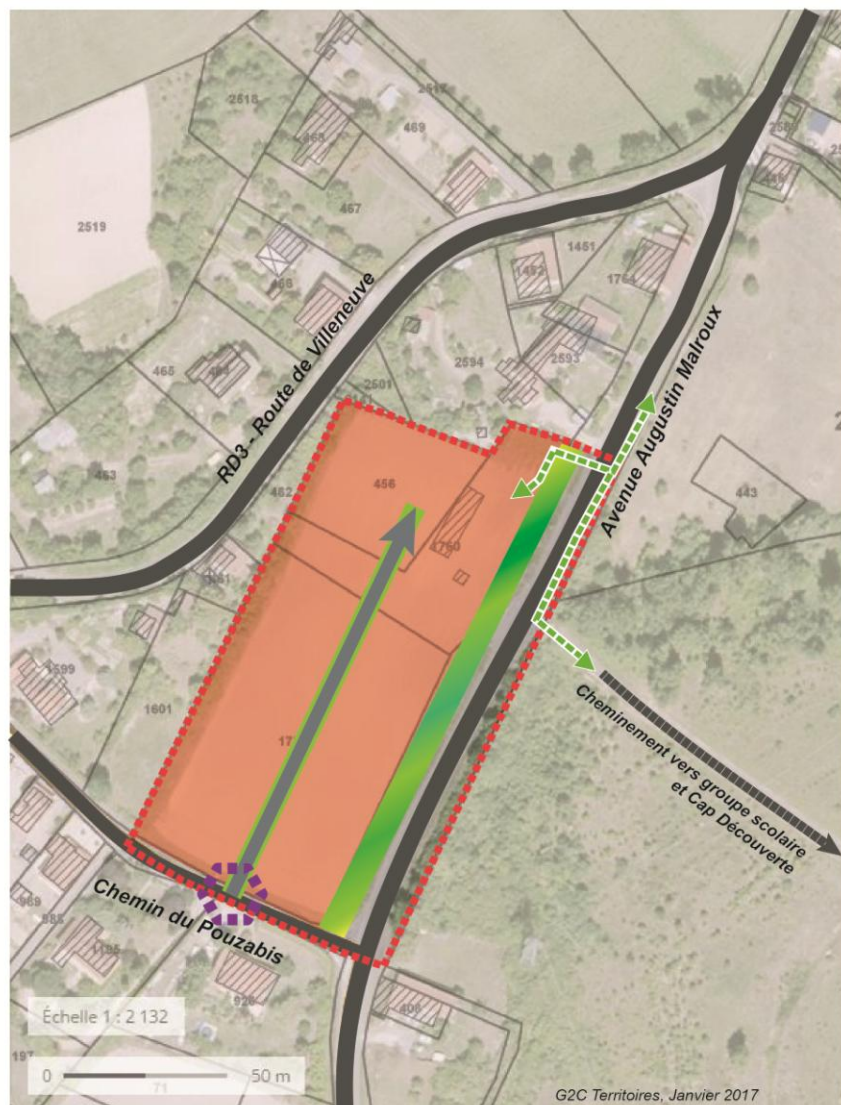
3.3. Secteur Peyrelevado Ouest

3.3.1. Localisation du site



Le secteur Peyrelevado ouest est un espace enclavé situé aux abords de l'avenue Auguste Malroux en amont du village historique de Blaye-les-Mines. En effet, ce dernier est enclavé entre les développements du village historique de Blaye-les-Mines et le hameau de Larroque situé sur la commune de Labastide-Gabausse. Tout comme pour le secteur de Peyrelevado est, les aménagements bien que plus légers de l'avenue Auguste Malroux permettent d'accéder à pied aux commerces situés dans le village. Ce secteur situé sur une crête présente des enjeux paysagers nécessitant la prise en compte de ces éléments dans le cadre des futurs aménagements.

3.3.2. Le projet d'aménagement du site



Orientation d'Aménagement et de Programmation - PLU de Blaye-les-Mines Secteur Peyrelevado ouest - Zone à urbaniser

- Légende :**
- Principe de voirie à créer
 - Principe de liaison douce à connecter
 - Connexion à rechercher avec les voiries existantes
 - Voirie existante
 - Habitat pavillonnaire de plain-pied
 - Traitement paysager
 - Périmètre de l'OAP

Avec une densité moyenne de 12 logements / hectare, le site accueillera environ 11 à 13 logements.

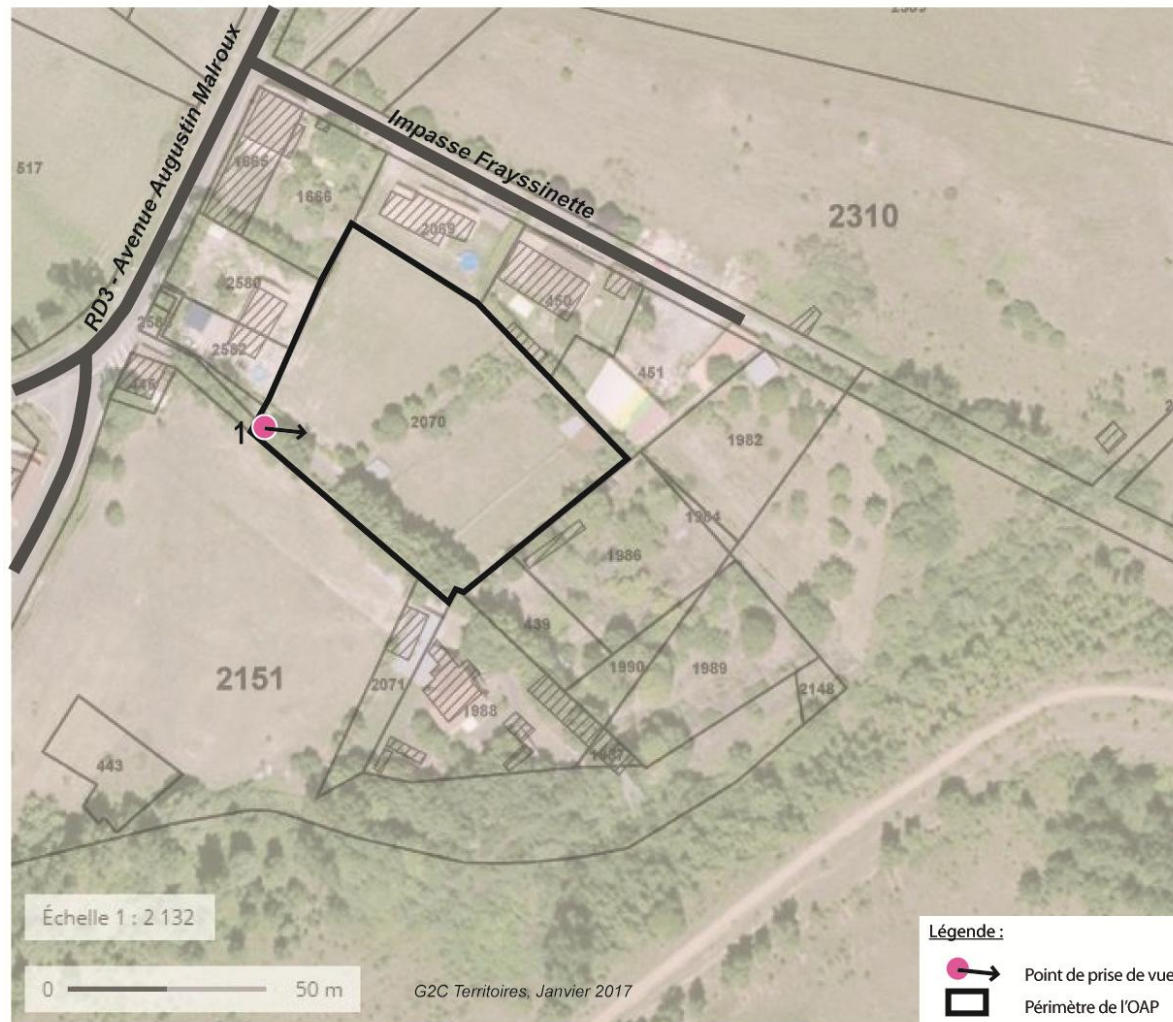
Secteur	Surface	Programmation urbaine
AU « Peyrelevado ouest »	1,4 ha	Environ 11 à 13 logements

3.4. Secteur Peyrelevado est

3.4.1. Localisation du site

Orientation d'Aménagement et de Programmation - PLU de Blaye-les-Mines

Secteur Peyrelevado est- Zone à urbaniser



Le secteur Peyrelevado est, est une dent creuse située aux abords de l'avenue Auguste Malroux en amont du village historique de Blaye-les-Mines. Les aménagements réalisés récemment le long de cette avenue permettent d'accéder à pied aux commerces situés dans le villages. De plus, ce secteur est relié par des cheminements doux à la nouvelle école de Blaye créée dans le cadre du regroupement pédagogique intercommunal, sur le site de Cap Découverte. Le relief est peu marqué sur ce secteur permettra de limiter l'impact paysager des futures constructions.

3.4.2. Le projet d'aménagement du site

Orientation d'Aménagement et de Programmation - PLU de Blaye-les-Mines

Secteur Peyrelevado est- Zone à urbaniser



- Légende :**
- Principe de desserte du secteur
 - Secteur à sécuriser pour assurer la desserte de la zone AU
 - Voirie existante
 - Habitat pavillonnaire
 - Périmètre de l'OAP

Avec une densité moyenne de 12 logements / hectare, le site accueillera environ 4 à 5 logements.

Secteur	Surface	Programmation urbaine
AU « Peyrelevado est »	0,5 ha	Environ 4 à 5 logements