

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE PINSAGUEL



P.L.U.

1^{ère} modification du Plan Local d'Urbanisme

Dossier pour approbation

2-Orientations d'Aménagement et de Programmation

Modification du
P.L.U. :
Approuvée le



Visa
Date :
Signature :



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

2

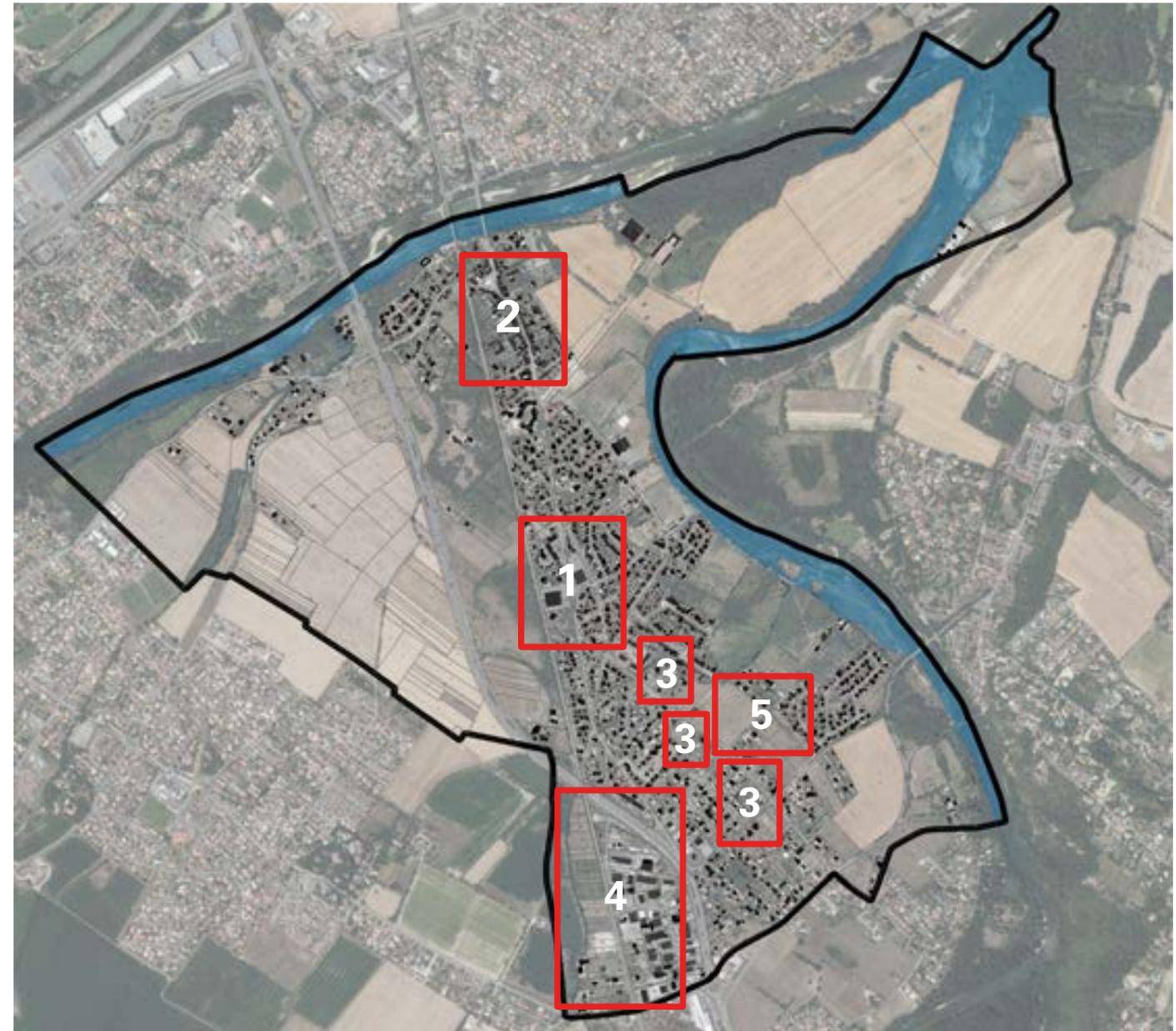
COMMUNE DE PINSAGUEL - OAP

Orientation d'aménagement et de programmation

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.
- Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD.
- C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement.
- Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.
- Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables.
- Les OAP ont vocation à être appliquées en termes de compatibilité, notamment sur les objectifs de densité.

Prescriptions générales à tous les secteurs d'OAP

- Les espaces publics créés (placettes, voies, cours de desserte) ainsi que les espaces publics réhabilités (place Abbé Pierre, place centrale de la mairie) chercheront à donner une place importante au piéton, afin d'encourager les déplacements doux au sein de la commune (liens équipements et commerces - habitat, liens inter-quartiers). Plusieurs questions seront à traiter: sécurisation des traversées des voies (et notamment de la rue d'Andorre et de la départementale 68), présence du végétal, choix du revêtement et du mobilier, etc.
- Ces espaces publics, et notamment la place Abbé Pierre et la place de la Liberté devront assurer une mixité fonctionnelle: espace de pause et de rencontre, stationnement, terrasses de commerces, accueil de manifestations ponctuelles, etc.
- Les typologies des nouvelles constructions devront être en accord avec le tissu urbain dans lequel elles s'implantent (maisons de ville, habitat intermédiaire, habitat individuel ou habitat collectif).
- Des règles de densité sont indiquées ou des fourchettes de logements attendus, et orientent ainsi les typologies à privilégier, notamment en terme de hauteur.
- Autour de la place de la Liberté et de la place Abbé Pierre, les deux centralités de la commune, l'habitat collectif est à privilégier pour les nouvelles constructions.



- Secteur 1

- Secteur 2

- Secteur 3

- Secteur 4

- Secteur 5

- OAP thématique trame verte et bleue

Orientation d'aménagement et de programmation - Secteur 1

Le secteur Abbé Pierre se situe au centre de la commune, au Sud de la Rue d'Andorre. Secteur mixte regroupant commerces, services et habitat, il constitue une polarité et marque l'entrée de ville depuis le Sud.

En limite de la voie ferrée, le périmètre de l'OAP est traversé par la rue d'Andorre, axe structurant de la commune qui la parcourt du Nord au Sud et qui supporte un trafic important. Plusieurs commerces de proximité sont aujourd'hui installés, notamment autour de la place Abbé Pierre, espace public peu fréquenté.

L'espace commercial a pour projet d'étendre sa surface commerciale et de stationnement, sur la parcelle la plus au Sud du périmètre, et de déplacer sa station service, aujourd'hui située de l'autre côté de la rue d'Andorre.

Concernant l'habitat on trouve plusieurs typologies: de l'habitat pavillonnaire en RDC ou R+1, des maisons de ville mitoyennes en R+1 et de l'habitat collectif en R+1 ou R+2 avec des locaux commerciaux et/ou de services en RDC autour de la place Abbé Pierre.

A l'Est, une vocation d'habitat et de commerces et/ou de services est attendue entre la rue d'Andorre et la rue de la Commune 1871.

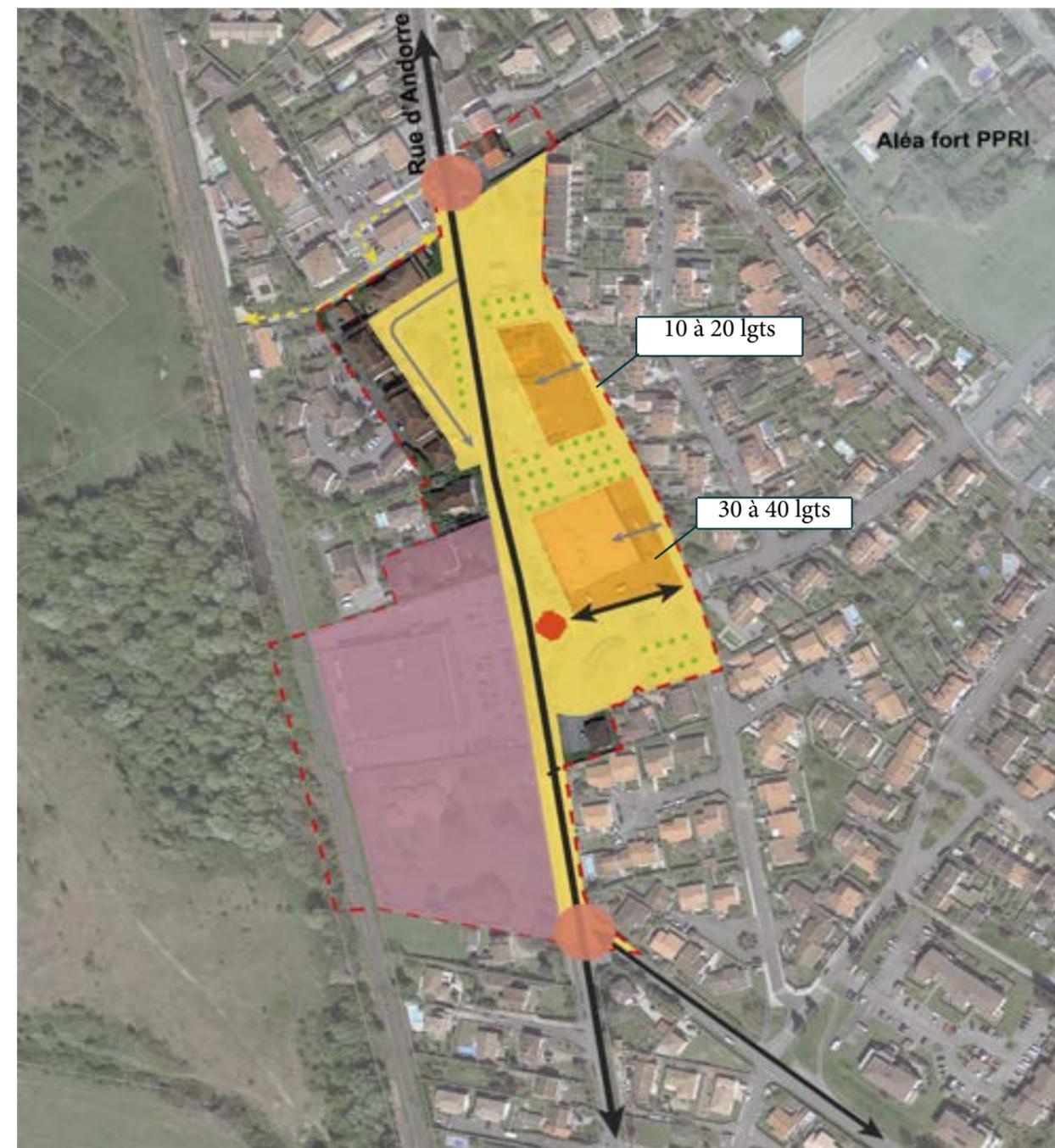


Surfaces du secteur
4.9 ha
Destination:
mixte: habitat, commerces
et services



Les enjeux pour ce secteur sont donc de conforter la centralité, de réduire l'impact de la voiture et notamment la vitesse sur la rue d'Andorre et le carrefour Nord entre les rues d'Andorre et de la commune 1871, et de rendre l'espace public plus facilement praticable pour les usagers en prenant en compte les projets en cours.

Orientation d'aménagement et de programmation - Secteur 1



- - - Périmètre de l'OAP
- Limite de la zone à Aléa Fort (urbanisée et non urbanisée) du PPRI
- Maillage et circulation programmés à long terme :**
 - Voie routière
 - Liaison douce
- Aménagements programmés :**
 - Maillage viaire obligatoire, tracé indicatif
- Requalification programmée :**
 - Sécurisation du carrefour
 - Requalification du giratoire, accès unique à la zone commerciale par le giratoire
- ● ● Stationnement planté
- ● ● Emprises et positions indicatives
- Secteur à enjeu, potentiel de densification mixte
- Requalification de l'espace public - Plateau piéton
- Emprise et surface indicative
- Secteur dédié à des activités commerciales ou de services, accès unique par le giratoire existant
- lgts Nombre de logements attendus

Orientation d'aménagement et de programmation - Secteur 2

L'OAP densification concerne deux secteurs sur la commune:

- le secteur centre historique au Nord où des fonds de parcelle sont densifiables
- le secteur Sud, autour de la route de Lacroix Falgarde, qui regroupe des dents creuses et de grandes parcelles d'habitat pavillonnaire densifiables.

L'objectif est ici de maîtriser la densité maximum, afin que les nouvelles constructions s'intègrent au mieux dans le tissu urbain existant, ainsi que les mobilités : la construction de nouveaux logements dans ces secteurs nécessite le requalibrage de certaines voies.

L'OAP densification inclue également des constructions vétustes dans un but de renouvellement urbain.

Le processus de densification répond aux objectifs inscrits dans l'axe 1 du PADD:

- «Assurer une production de logements diversifiés, principalement en densification et comblement des dents creuses. Un potentiel de renouvellement urbain sera également mobilisé quand cela est possible»
- «Consommer un maximum de 8.5 hectares à l'horizon 2028 et 12 hectares d'ici 2035, en priorité dans le tissu existant en fonction de la disponibilité effective et non théorique du potentiel et en extension maîtrisée»



Surfaces des sous - secteurs:
1/ 0,2ha
2/ 3,9ha
3/ 0,1ha

Destination:
habitat



Le secteur centre est divisé en quatre sous-secteurs dont un, soumis aux contraintes du PPRI, est voué uniquement à de la réhabilitation et les autres peuvent faire l'objet à la fois de réhabilitation et de densification.

Orientation d'aménagement et de programmation - Secteur 2



--- Périmètres des sous-secteurs

Limite de la zone à Aléa fort (urbanisée et non urbanisée) du PPRI

Programme de réhabilitation de l'îlot soumis aux contraintes du PPRI

Emplacement réservé de mixité sociale (22 LLS minimum)

Préservation et réhabilitation de la façade: préserver les éléments architecturaux emblématiques et retrouver la configuration architecturale initiale

Maillage et circulation programmés à long terme :

Voie routière

Emplacements réservés pour la création de cheminements doux

Aménagements programmés :

Maillage viaire obligatoire, tracé indicatif

Perméabilité piétonne, tracé indicatif

Accès (entrées/sorties) : gestion à sécuriser

Densification programmée :

Secteur à enjeu de densification maîtrisée

Orientation d'aménagement et de programmation - Secteur 2

Une densification maîtrisée est attendue, en lien avec le contexte environnant.
Plusieurs références sont données à titre d'exemples :



Pechbonnieu

Forme urbaine : Maison de ville (source : CAUE)

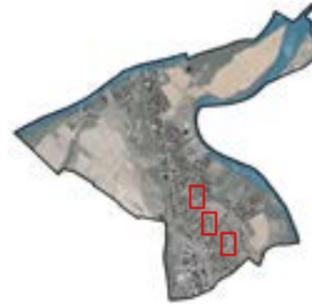


Orientation d'aménagement et de programmation - Secteur 3

Le secteur Sud se situe à la limite avec la commune de Lacroix Falgarde. L'environnement bâti est constitué entièrement d'habitat pavillonnaire. La taille des parcelles est suffisamment importante pour envisager une densification.

La desserte des fonds de parcelle nécessitera de compléter le maillage viaire existant.

Le secteur Sud se divise en neuf sous-secteurs, desservis en majorité par la Route de Lacroix-Falgarde.



Destination:
habitat



Orientation d'aménagement et de programmation - Secteur 3



--- Périmètres des sous-secteurs

--- Limite de la zone à Aléa fort (urbanisée et non urbanisée) du PPRI

--- Secteur couvert par une OAP sectorielle

Maillage et circulation programmés à long terme :

↔ Voie routière

↔ Liaison douce

Requalification de la Route de Lacroix-Falgarde

Aménagements programmés :

--- Maillage viaire obligatoire, tracé indicatif

Densification programmée :

--- Secteur à enjeu de densification maîtrisée

lgts Nombre de logements attendus

Orientation d'aménagement et de programmation

Sur l'ensemble des secteurs 2 et 3, une densification maîtrisée est attendue, en lien avec le contexte environnant. Du logement individuel en R+1 maximum est principalement attendu sous forme de lot libre et de maison de ville, sauf en zone UB du secteur 3 où le R+2 maximum est possible (logements intermédiaires et collectifs possibles). En zone Ua (secteur 2) le R+2 maximum sera possible lorsque cela sera nécessaire à l'équilibre économique de l'opération projetée.

Plusieurs principes sont à intégrer :

- l'absence de vis-à-vis,
- l'accès direct et à pieds à des espaces de nature,
- le calme,
- l'accès à un espace extérieur privatif,
- l'accès à la lumière naturelle,
- la limitation des effets de surchauffe estivale (ilots de fraîcheur),
- les espaces favorables à de bonnes relations de voisinage, entre partage et intimité,
- la qualité des espaces publics (paysage, qualité d'usages).

Sauf contraintes techniques, des revêtements perméables seront privilégiés pour la réalisation des places de stationnement.

Orientation d'aménagement et de programmation - Secteur 4

Le secteur du Grand Rau se situe au Sud de la commune, en continuité de la zone d'activité de la Bruyère. Le périmètre de l'OAP est bordé, côté Est, par la voie ferrée et côté Ouest par des lacs, qui sont à cheval sur les communes de Pinsaguel et Roquettes. Les plans d'eau et le terrain de l'OAP sont séparés par une frange boisée.

L'OAP est destinée à accueillir de nouvelles activités, ainsi que de l'artisanat local afin de répondre à la demande de nouvelles installations ou d'extensions sur la zone d'activités de la Bruyère, qui compte actuellement une vingtaine d'entreprises. Cette dernière est desservie en partie par le Chemin des Moles, qui se trouve de l'autre côté de la voie ferrée par rapport au terrain de l'OAP.

Le développement de la ZA de la Bruyère s'inscrit dans l'action 3 de l'axe 1 du PADD « Restructurer les zones d'activités et affirmer les centres économiques ». L'enjeu est de valoriser la zone et d'améliorer la lisibilité de l'entrée de ville Sud. L'accent est aussi porté sur l'intégration paysagère, de part la proximité avec les lacs de Roquettes.



Le périmètre de l'OAP se divise en deux sous-secteurs. La partie Est, par sa position en vitrine par rapport à la RD820, devra faire l'objet d'une attention particulière quant à l'architecture des bâtiments: volumétrie, traitement des façades, ouvertures et au traitement de la limite paysagère avec la voie.



Destination:
activités et artisanat

Orientation d'aménagement et de programmation - Secteur 4



- | | | | |
|------|--|-----|--|
| --- | Périmètres des sous-secteurs | --- | Emplacement réservé pour la création d'un maillage viaire obligatoire et pour la sécurisation du carrefour avec la D56 |
| —+— | Limite administrative de la commune | ⤵ | Aire de retournement |
| ■ | Espaces verts et espaces de rétention
Emprise et surface indicative | — | Liaison douce piétons-cycles obligatoire, tracé indicatif
Connexion obligatoire au cheminement existant au Nord |
| ←--→ | Préservation du corridor écologique existant | ■ | Espace le plus proche de la voie, implantation de la façade principale comme effet vitrine en entrée de zone |
| ■ | Unité architecturale qualitative en visibilité des axes routiers | ■ | Secteur n'autorisant pas l'augmentation du nombre de logements, compte tenu de l'exposition aux nuisances |
| | Traitement paysager de la limite avec la RD820 et D56 | | |

Orientation d'aménagement et de programmation - Secteur 5

Le secteur de la Levrère se situe au Sud de la commune. L'OAP s'inscrit dans un environnement d'habitat de type pavillonnaire ou individuel mitoyen. Le périmètre de l'OAP se divise en deux sous-secteurs. Le premier est bordé, côté Nord, par le ruisseau du Rau. Il est accessible, au Sud, par la route de Lacroix Falgarde. Le deuxième sous-secteur se trouve de l'autre côté du chemin de Jordanis, il est également entouré d'habitat pavillonnaire et fait l'objet, sur près de la moitié de sa surface, d'un classement en zone «aléa fort» du PPRI.

L'OAP est destinée à accueillir du logement, de type pavillonnaire, maisons de ville, et collectif. Le sous-secteur 1 accueillera une densité de 25 à 35 logements/ha et le sous-secteur 2 de 15 à 25 logements/ha. Ce dernier réservera également un emplacement pour la construction d'habitat collectif adapté aux seniors sur sa partie Sud. Le secteur impacté par les contraintes réglementaires du PPRI sera destiné à l'aménagement d'un jardin collectif.

L'OAP secteur 5 s'inscrit dans l'axe 1 du PADD qui vise un développement maîtrisé et cohérent pour l'accueil de nouveaux habitants.

Les constructions donnant sur la RD68 seront en R+2 maximum et celles donnant sur les autres voies seront en R+1 maximum, afin de garantir un effet de rue et une intégration dans l'environnement et le tissu urbain existant.

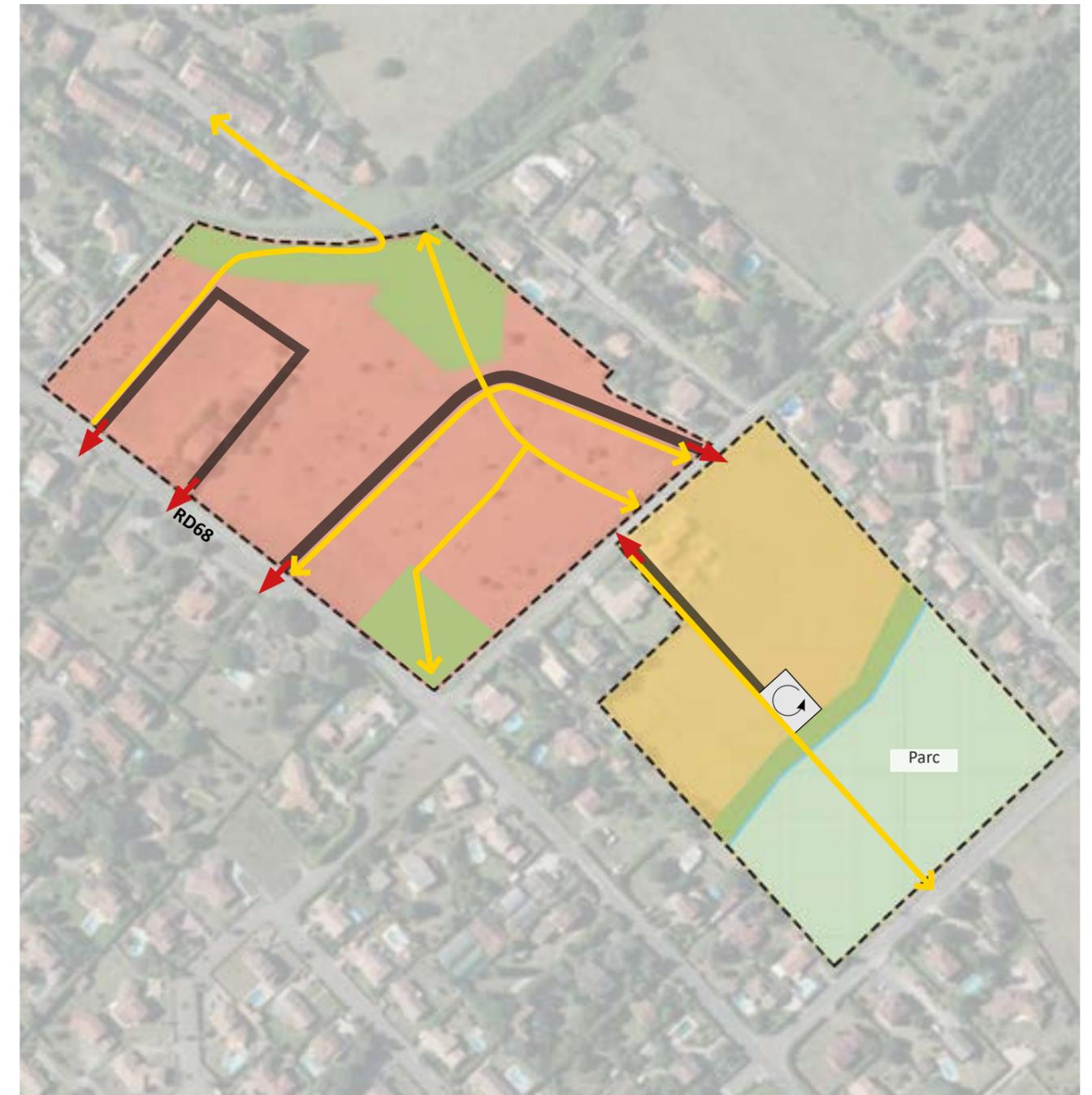


Surfaces des sous-secteurs
1/ 4.2 ha
2/ 3.3 ha

Destination:
mixte: habitat et services



Orientation d'aménagement et de programmation - Secteur 5



- Périmètres des sous-secteurs
- Limite de la zone à Aléa fort portée à connaissance par courriers DDT du 10/09/2015 et du 29/06/2018
- Maillage viaire obligatoire, tracé indicatif
- Connexion viaire obligatoire, position indicative
- ↔ Cheminement piéton obligatoire, tracé indicatif
- ⊞ Placette et aire de retournement
- Construction sous la forme d'opération d'ensemble, avec une densité de 25 à 35 logements/ha
- Construction sous la forme d'opération d'ensemble, avec une densité de 15 à 25 logements/ha et un minimum de 50 % de T4
- Espaces verts et espaces de rétention
Emprise et surface indicative
- Sous-secteur 1: 30% de LLS minimum
- Sous-secteur 2: 30% de LLS minimum