

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE PINSAGUEL



P.L.U.

Révision du Plan Local d'Urbanisme

3 – Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)

Révision du P.L.U. :
Arrêtée le
14/11/2018
Approuvée le
09/07/2019
Exécutoire le

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

3

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 terme de compatibilité

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 mairie 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 pour les secteurs «Densification» et «La Levrère», et orientent ainsi les typologies à privilégier, notamment en terme de hauteur.
- Autour de la place de la mairie et de la place Abbé Pierre, les deux centralités de la commune, l'habitat collectif est à privilégier pour les nouvelles constructions.



- Secteur «Centralité commerciale»
- Densification: secteurs centre et Sud
- Secteur «Le Gran Rau»
- Secteur «La Levrère»
- Secteur «Centralité communale et château»
- OAP thématique trame verte et bleue

Orientation d'aménagement et de programmation - La Levrère

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 La Levrère 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.

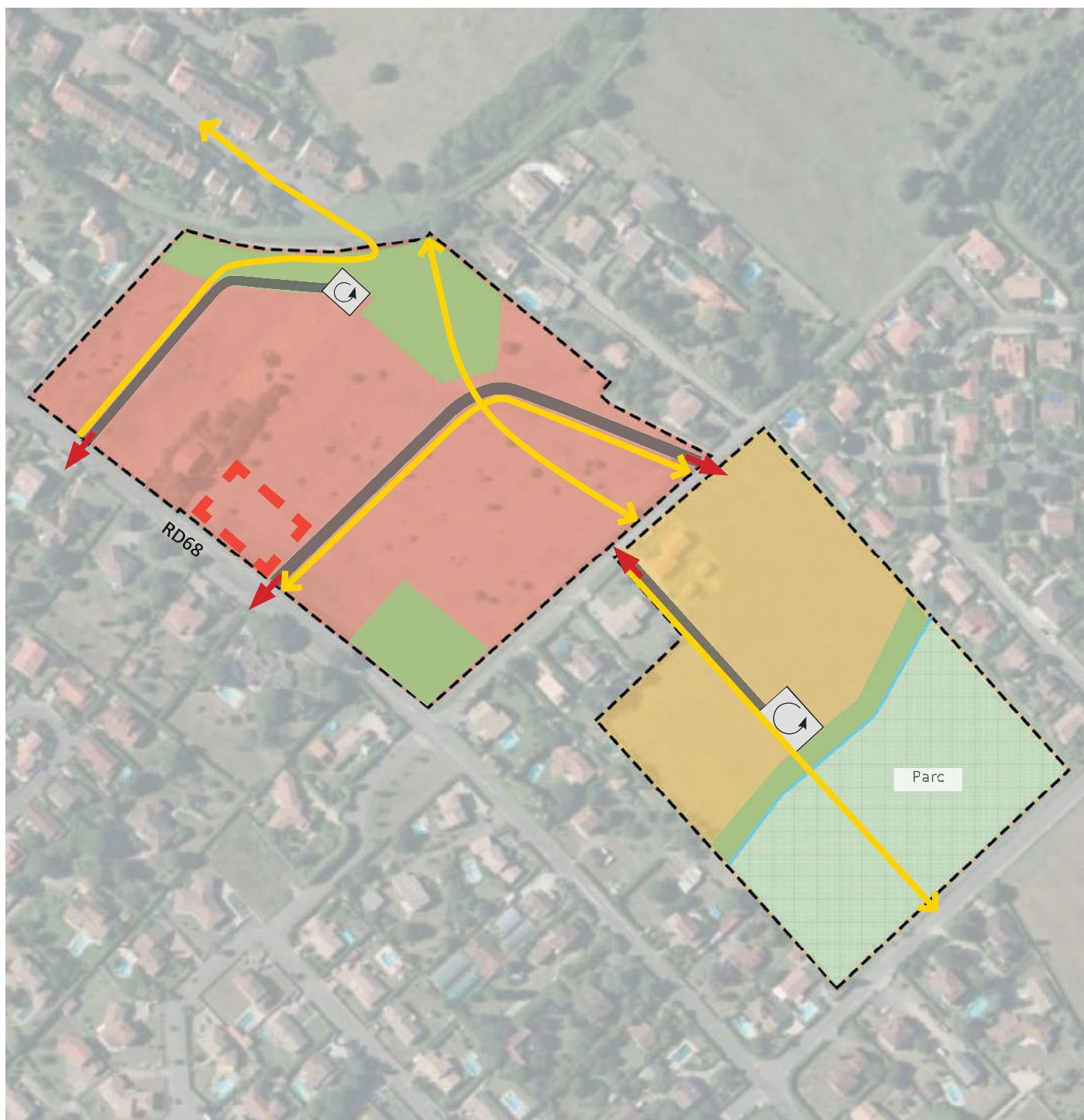







Surfaces des sous-secteurs
1/ 4.2 ha
2/ 3.3 ha





Destination:
mixte: habitat et services



Orientation d'aménagement et de programmation - La Levrère



- 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
-  Emplacement réservé pour la construction d'un équipement socio-culturel

Sous-secteur 1: 30% de LLS minimum
Sous-secteur 2: 30% de LLS minimum

COMMUNE DE PINSAGUEL - OAP

Cahier de justification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation



Trame verte et bleue

1 - Rappel des orientations du PADD

2 - Schéma global

3 - Les cheminements de la Confluence

4 - La promenade du ruisseau du Rau

5 - Valoriser les liens vers l'Ariège

AXE 1

Un territoire accueillant et partagé

Porter un projet de développement maîtrisé et cohérent pour l'accueil de nouveaux habitants

- Accueillir des habitants en ménageant le territoire,
- Assurer une production de logements suffisante en cohérence avec le projet communal,
- Modérer la consommation foncière.

Accompagner une urbanisation solide et durable

- Proposer une offre d'habitat variée et accessible à tous,
- Assurer la diversification des formes urbaines,
- Accompagner la valorisation et la préservation du bâti ancien et identitaire du territoire.

Adapter l'offre urbaine à une diversité de besoins

- Ajuster pour sauvegarder l'offre d'équipements et de services pour répondre à une plus grande diversité de besoins,
- Renforcer la centralité du pôle de services à la population,
- Faciliter les déplacements doux et les liaisons interquartiers.
- Affirmer un pôle de centralité métropolitain

Affirmer et moderniser l'offre commerciale et économique

- Assurer le maintien et la compétitivité des locaux commerciaux,
- Permettre l'évolution des équipements commerciaux,
- Restructurer les zones d'activités et affirmer les centres économiques.

AXE 2

Un territoire approprié et préservé

Valoriser l'identité naturelle et paysagère du territoire

- Prévenir les risques et valoriser les espaces soumis à une protection particulière,
- Préserver les réservoirs écologiques participant du cadre de vie local,
- Faciliter l'accès à la nature et au patrimoine communal.

Soutenir la valorisation des ressources locales

- Conforter la place de l'agriculture sur le territoire et privilégier la diversification des cultures,
- Accompagner le développement des circuits-courts et mettre en valeur les liens entre producteur et consommateur,
- Encourager l'expansion des énergies renouvelables.

Engager le territoire dans une démarche de transition écologique

- Maintenir et développer la nature en ville,
- Encourager et permettre le développement de nouvelles pratiques de déplacement,
- Améliorer les performances énergétiques du territoire.

2 - Maillage et continuités de la TVB à travers les déplacements doux

Périmètres OAP

LA TRAME VERTE

Boisements existants constituant des corridors écologiques importants

Trame verte urbaine à renforcer en lien avec les coeurs d'îlot jardinés

Trame verte à renforcer, connection entre l'Ariège et le centre ville

Le ruisseau du Rau : un élément hydrographique à mettre en valeur

Corridors écologiques

LES LAISONS DOUCES

EXISTANT

Voie piétonne urbaine (enrobé, trottoirs)

Chemin aménagé

Chemin enherbé

Traversée des infrastructures

CONNEXIONS POSSIBLES

Points de blocage à ouvrir

Connexions à créer
Voies existantes privées à ouvrir

Voie urbaine existante,
chemin piéton à sécuriser

Piste cyclable vers le collège de Pins-Justaret

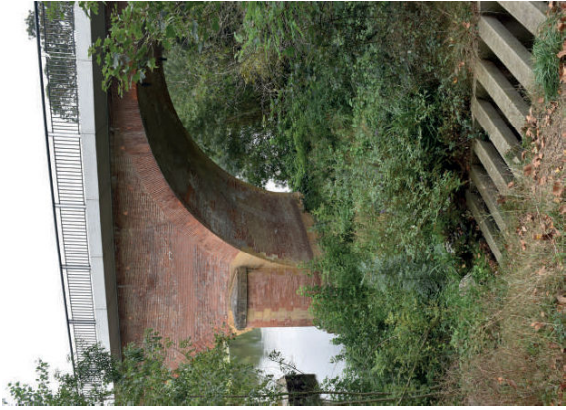
Traversées potentielles des infrastructures à créer

Franchissement du ruisseau à créer



3 - Les cheminements de la confluence

CRÉER UNE CONNEXION PIÉTONNE SOUS LE PONT DE LA ROUTE D'AX



1 - Un passage aujourd'hui inaccessible

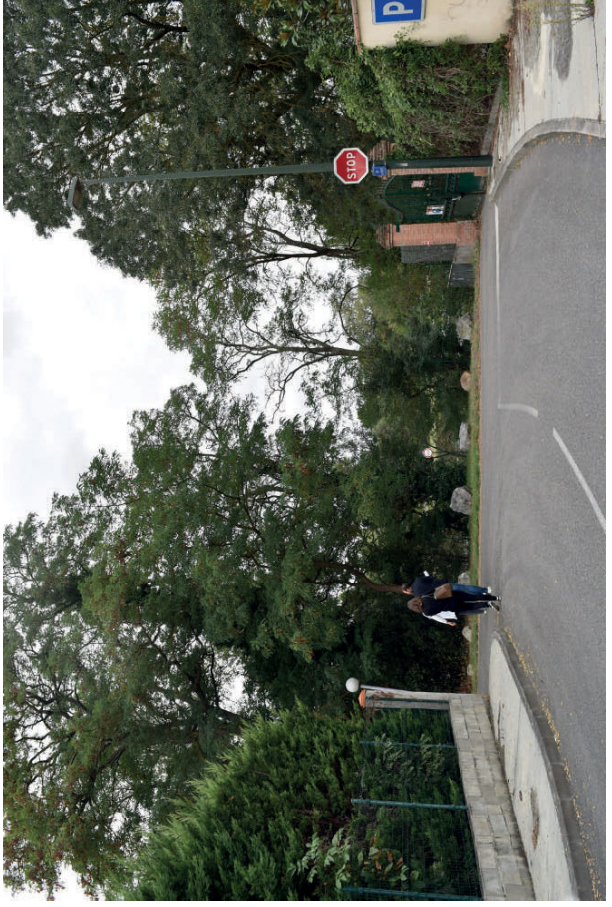


S'-Hertogenbosch, Pays Bas

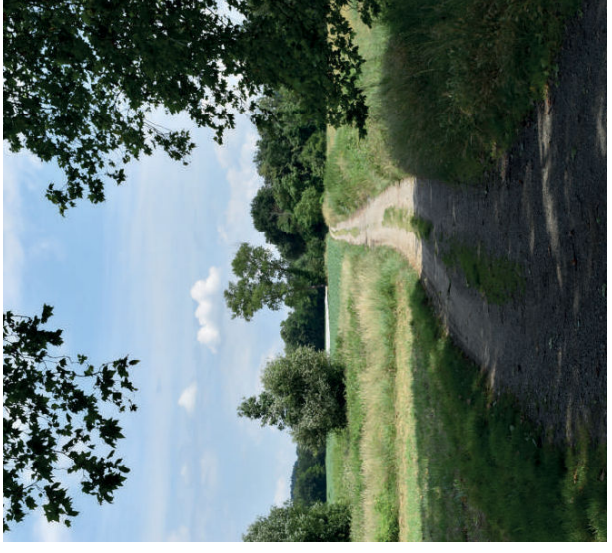


Périgueux, France

CONTINUITÉ ENTRE LA GARONNE ET L'ARIÈGE :
PERMETTRE LE PASSAGE SUR LES CHEMINS PRIVÉS NON ACCESSIBLES



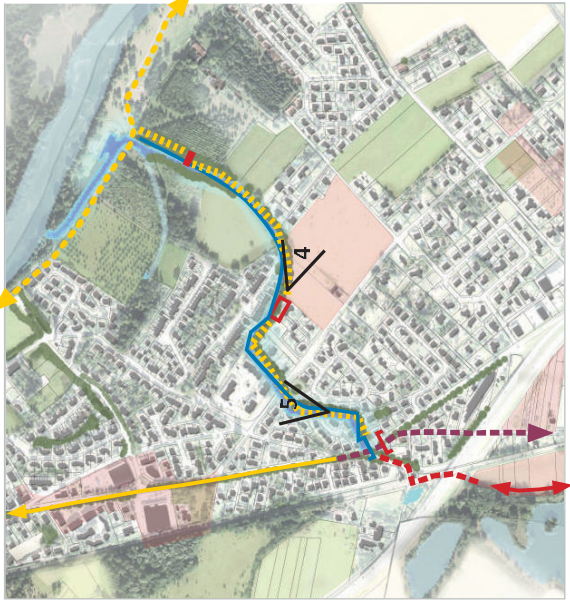
2 - L'Allée de la Garonne : une ouverture possible de la voie privée



3 - Un chemin privé à ouvrir

4 - La promenade du ruisseau du Rau

UTILISER LE RUISSEAU DU RAU COMME SUPPORT DE PROMENADE ENTRE LA VILLE ET L'ARIÈGE



4 - Emprise disponible le long du ruisseau en milieu agricole



5 - Le ruisseau au cœur de la ville : un élément à mettre en valeur

METTRE EN VALEUR LE RUISSEAU DU RAU ET SA TRAME VERTE

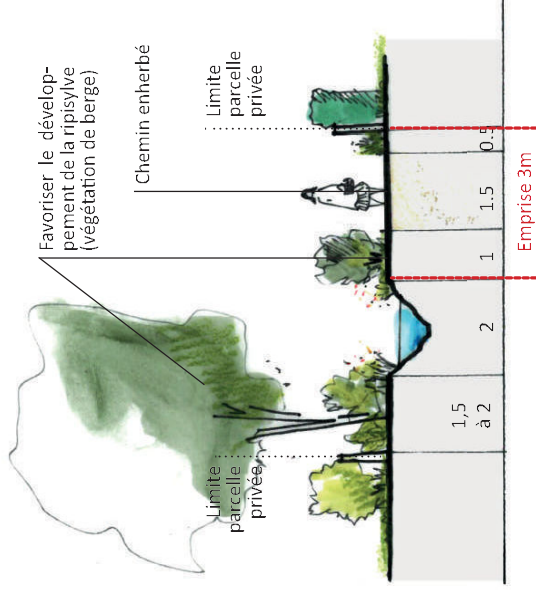


Référence - Accès au ruisseau par un ponton en bois

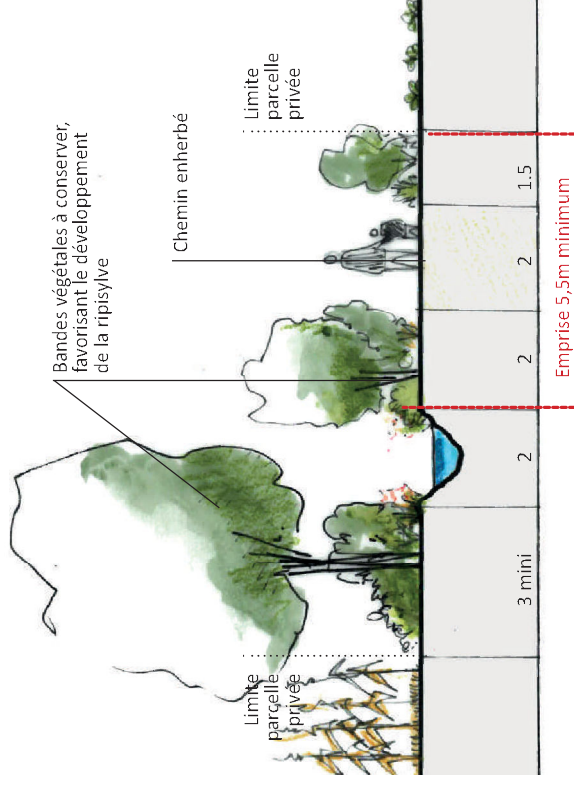


Référence - Un chemin piéton aménagé en surplomb

PROFIL DE LA PROMENADE EN MILIEU BÂTI

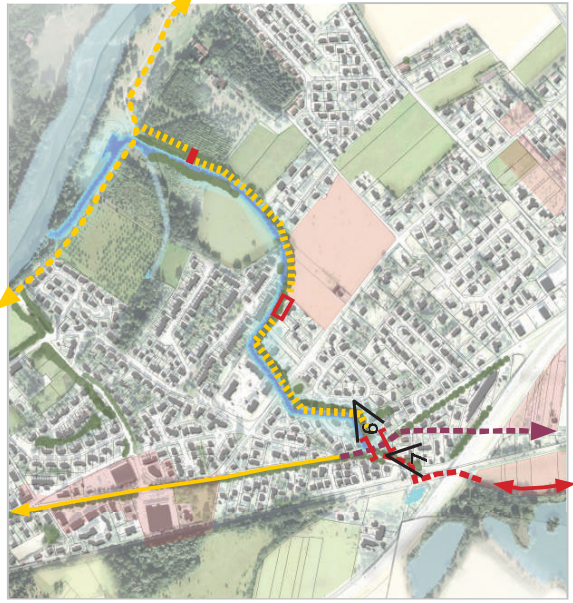


PROFIL EN MILIEU AGRICOLE / NON BÂTI



4 - La promenade du ruisseau du Rau

SÉCURISER LA TRAVERSÉE DE LA D68

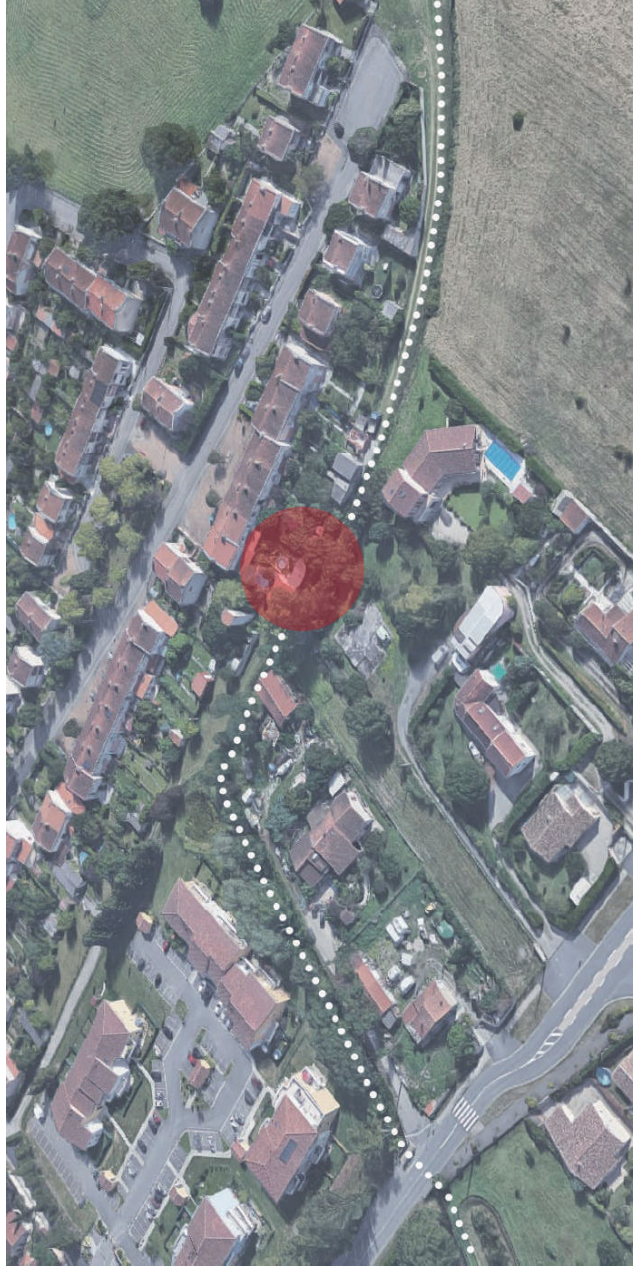


6 - Un carrefour entre le Chemin des Moles et l'Avenue des Pyrénées à sécuriser



7 - Chemin des Moles : une liaison piétonne à affirmer

TROUVER UN PASSAGE AU NIVEAU DES CONSTRUCTIONS DE FOND DE PARCELLES DE LA RUE DES LILAS QUI BLOQUENT LE CHEMIN



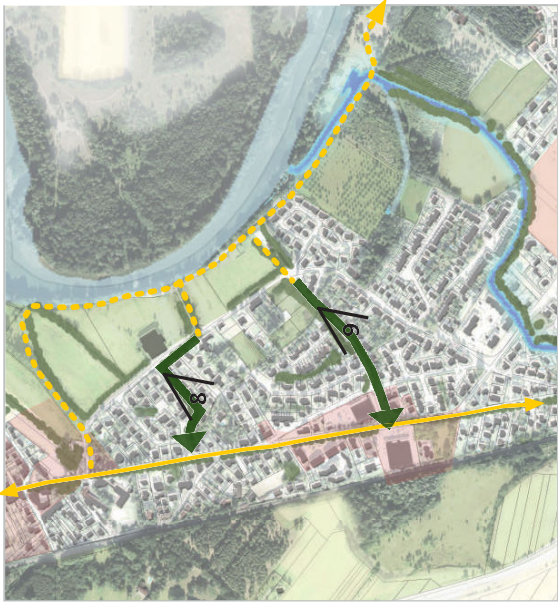
Une continuité du chemin piéton à retrouver



Des constructions de fond de parcelles qui bloquent le chemin

5 - Valoriser les liens vers l'Ariège

RENFORCER LA TRAME VERTE LE LONG DES VOIES URBAINES EXISTANTES, LE LIEN ENTRE LA VILLE ET L'ARIÈGE



8 - Rue Louis Castex - Emprise de la voie : 9m



9 - Avenue Cazaulon - Emprise de la voie : 11,5m

