

**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](mailto:paysages@orange.fr)

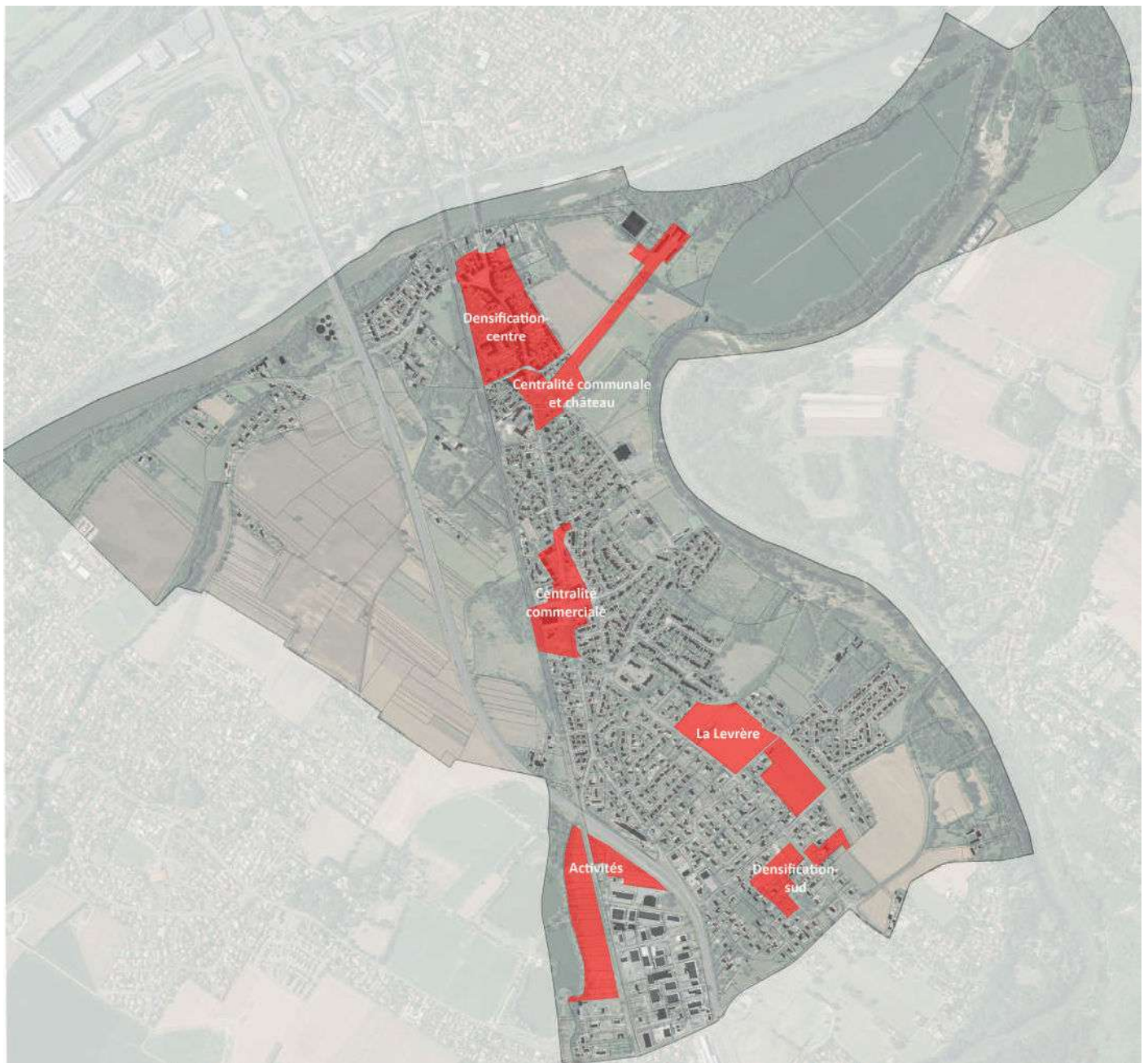
**3**

## 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 - Le Grand Rau

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.

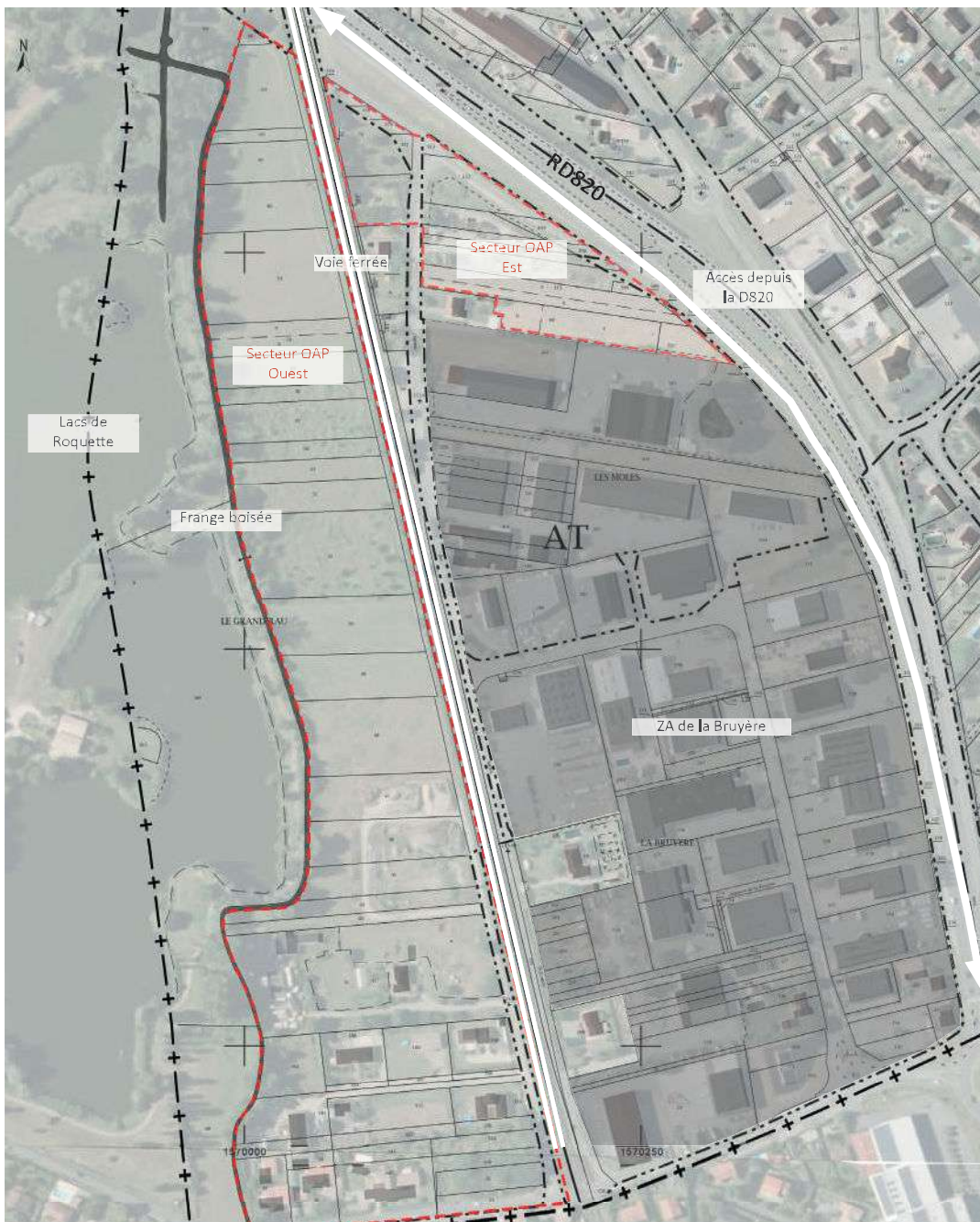
L'OAP est destinée à accueillir de nouvelles activités, ainsi que de l'artisanat local afin de répondre à la demande de nouvelles installations ou d'extensions sur la zone d'activités de la Bruyère, qui compte actuellement une vingtaine d'entreprises. Cette dernière est desservie en partie par le Chemin 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.



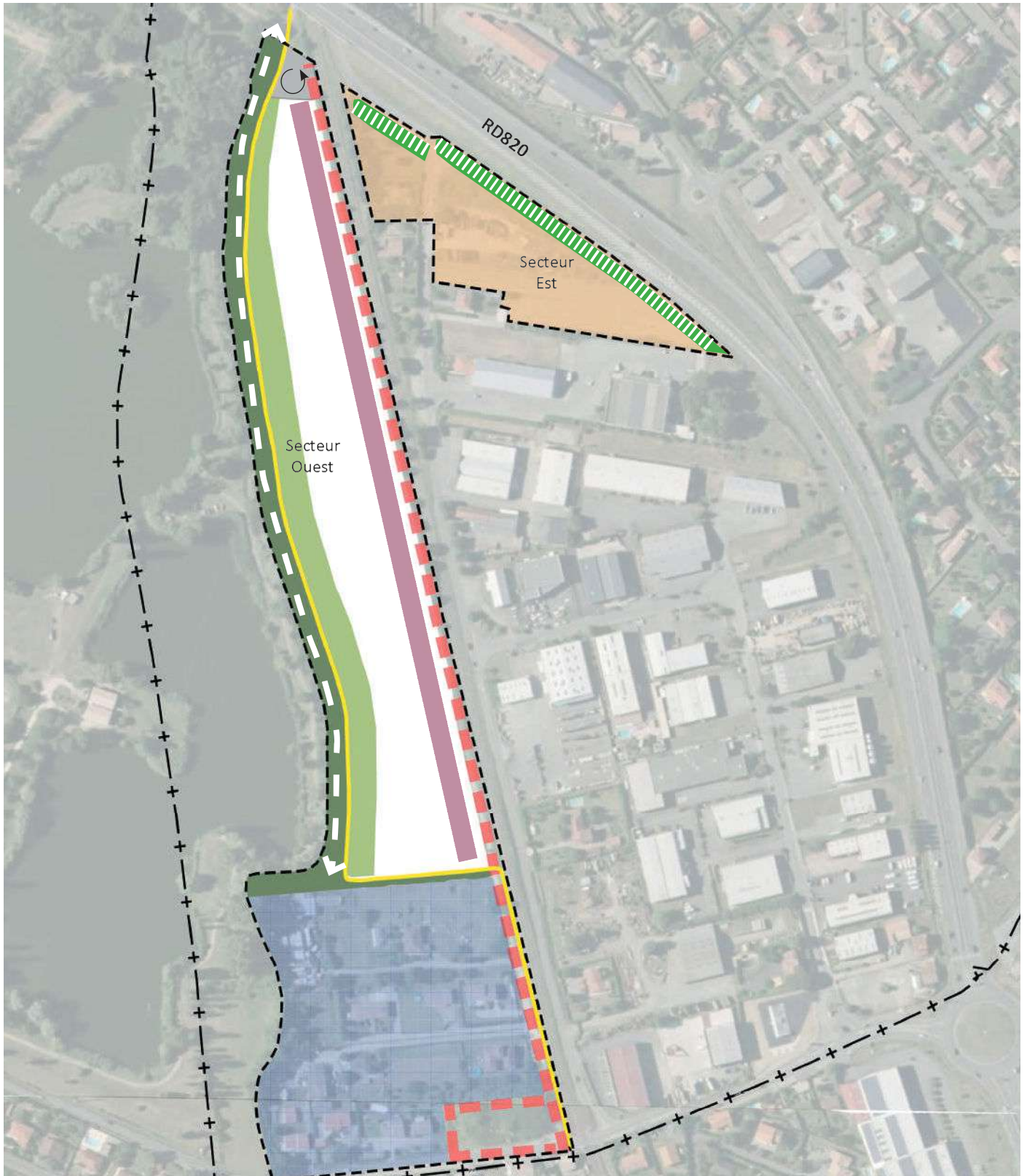
Surface de l'OAP: 6,5ha

Destination:  
activités et artisanat



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.

## Orientation d'aménagement et de programmation - Le Grand Rau



- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | 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<br>Emprise et surface indicative |  | Liaison douce piétons-cycles obligatoire, tracé indicatif<br>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 de la RD820             |  | 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                         |  |  |

# 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 solidaire 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'arrière 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

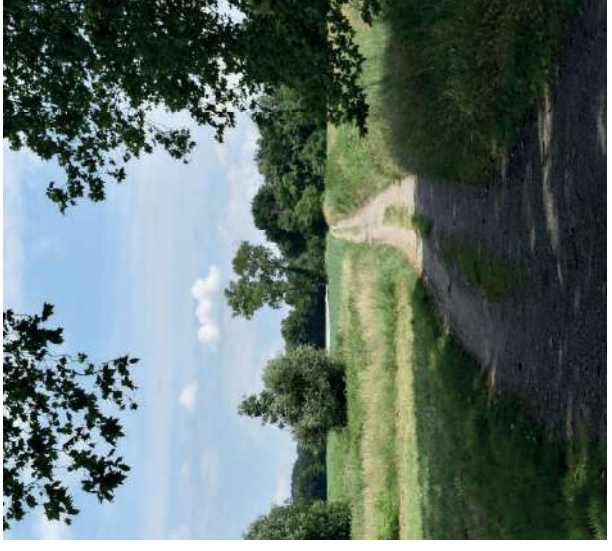


Périgueux, France

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



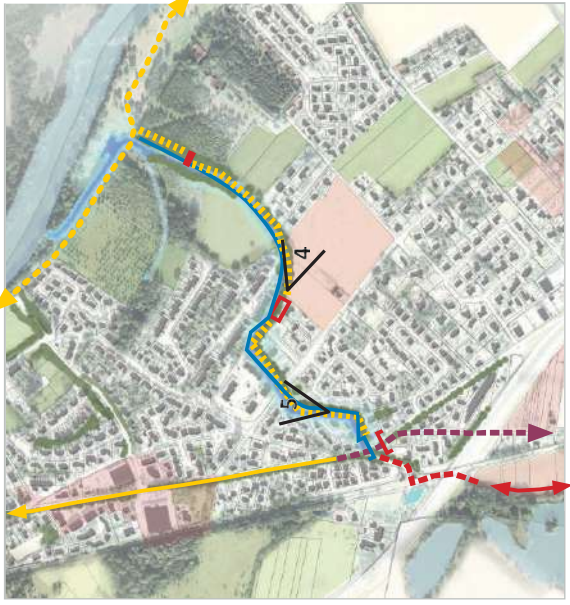
2 - L'Allée de la Garonne : une ouverture possible de la voie privée



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

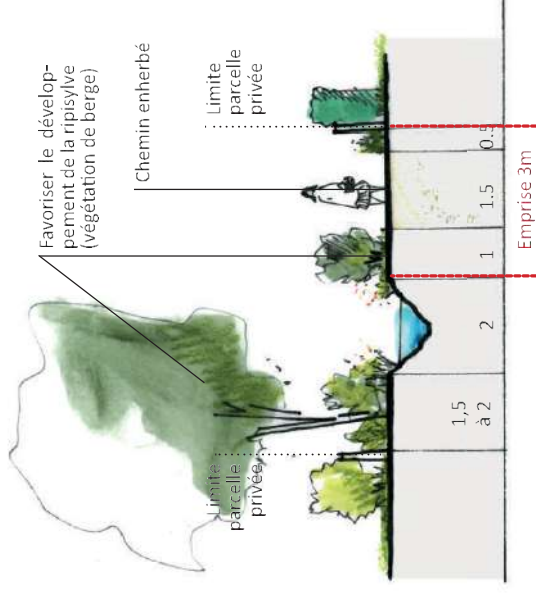


Référence - Accès au ruisseau par un ponton en bois

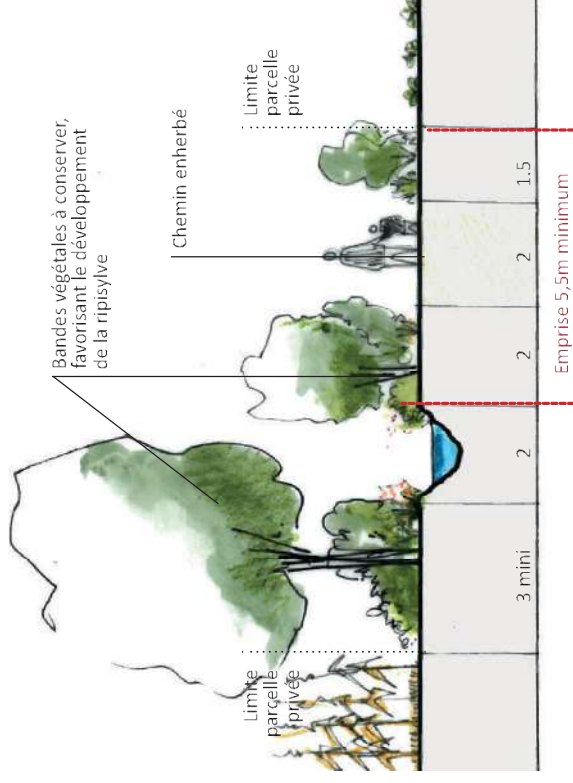


Référence - Un chemin piéton aménagé en surplomb

PROFIL DE LA PROMENADE EN MILIEU BÂTI

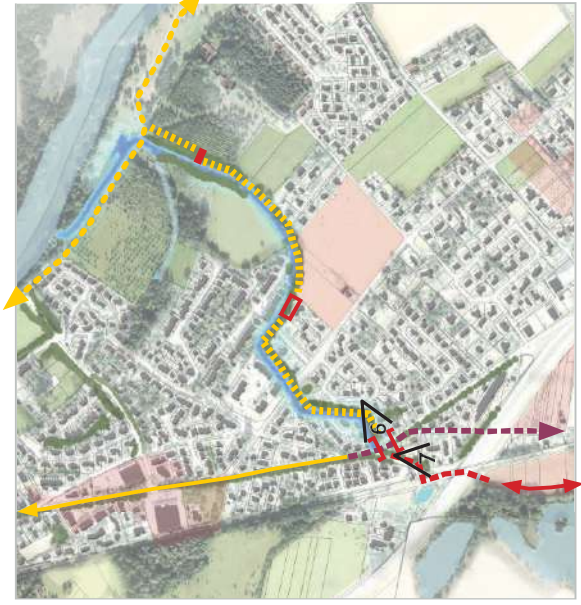


PROFIL EN MILIEU AGRICOLE / NON BÂTI



#### 4 - La promenade du ruisseau du Rau

SÉCURISER LA TRAVERSÉE DE LA D68

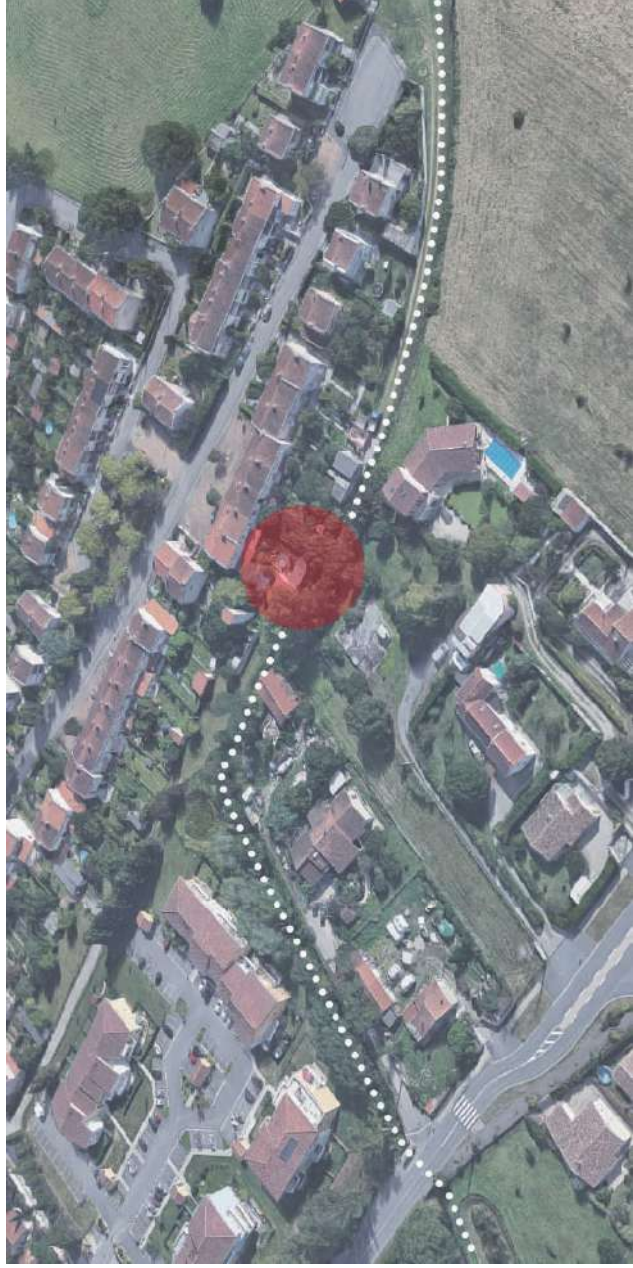


6 - Un carrefour entre le Chemin des Moles et l'Avenue des Pyrénées à sécuriser



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



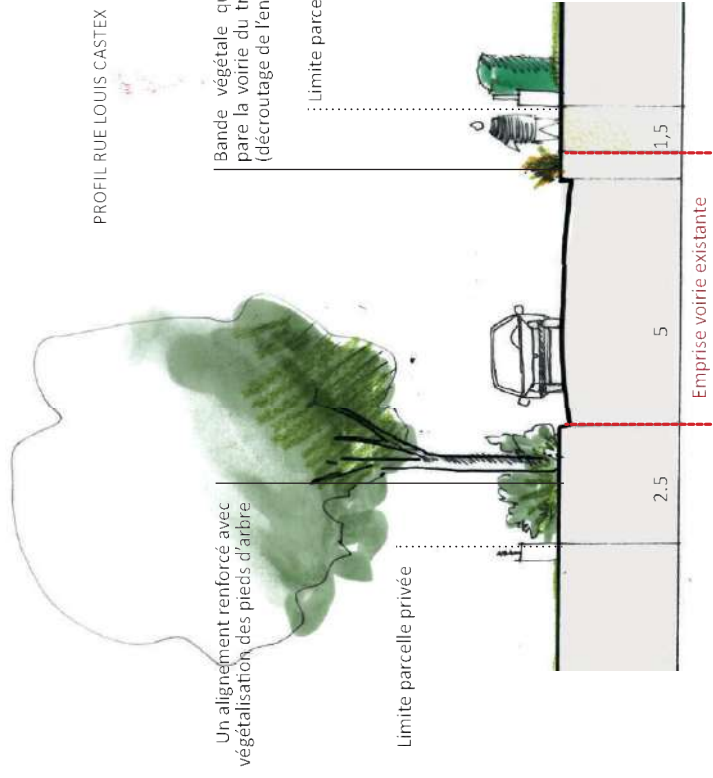
Des constructions de fond de parcelles qui bloquent le chemin

## 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

