

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 - Densification

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

Destination:

habitat

Secteur Centre



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

La création d'un maillage viaire interne pour le sous-secteur 2, est la condition indispensable à la réalisation d'opérations d'ensemble de densification.

Orientation d'aménagement et de programmation - Densification



- Périmètres des sous-secteurs
- Limite de la zone à Aléa fort (urbanisée et non urbanisée) du PPRI
- Densification possible de l'ordre de 30 à 40 logements/ha, sous réserve de connexion au maillage viaire et R+1 maximum
- 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 viaire obligatoire, tracé indicatif
- Sécurité des entrées/sorties sur la rue d'Andorre
- Maillage viaire possible, position indicative, sous réserve de la sécurisation des entrées/sorties sur la rue d'Andorre
- Emplacements réservés pour la création de cheminements doux
- ↻ Aire de retournement

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

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 1

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.

AXE 2

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

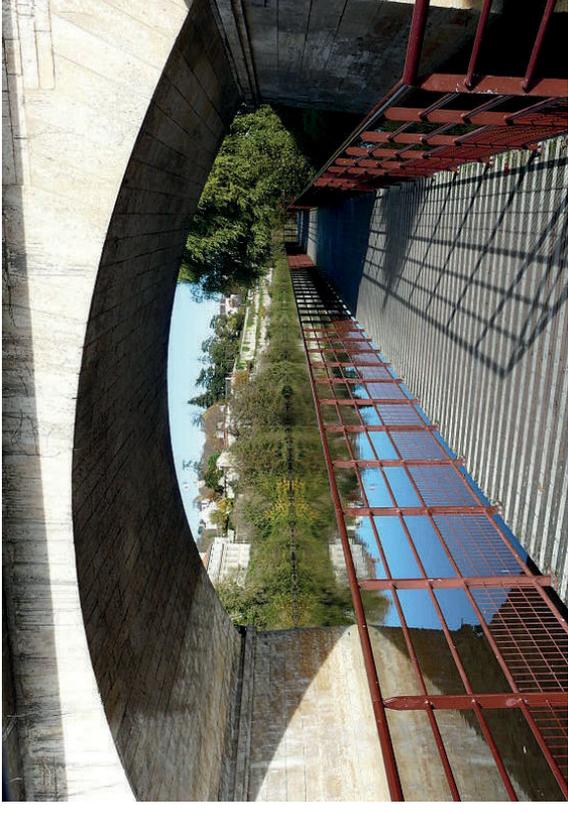
CRÉER UNE CONNEXION PIÉTONNE SOUS LE PONT DE LA ROUTE D'AX



1 - Un passage aujourd'hui inaccessible

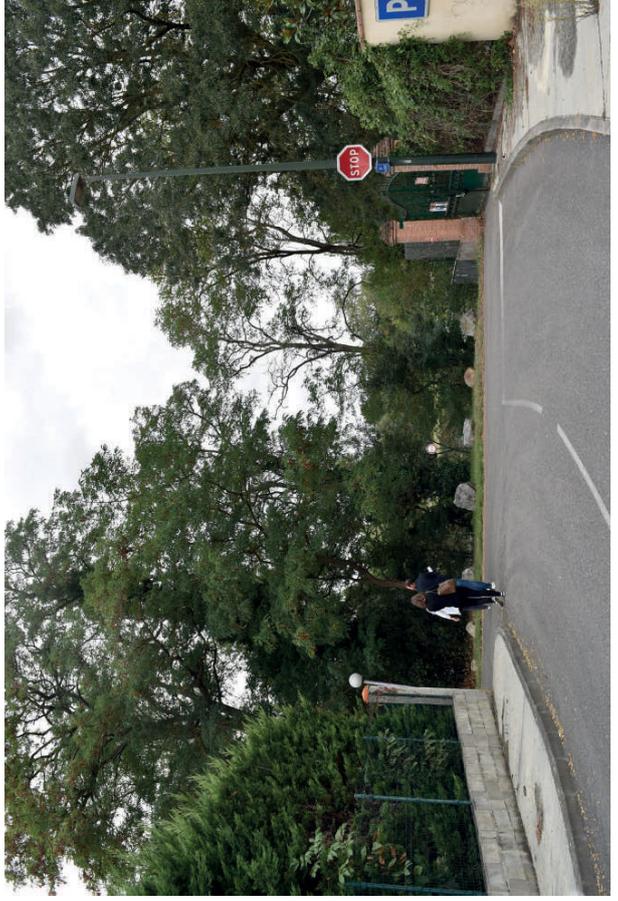


S'-Hertogenbosch, Pays Bas

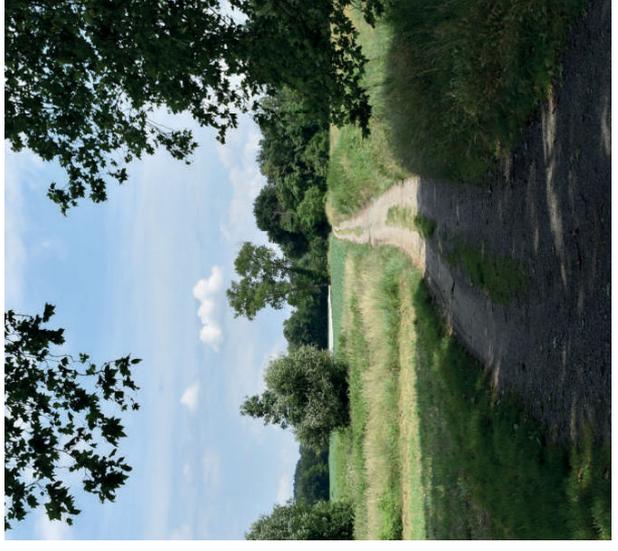


Périgueux, France

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



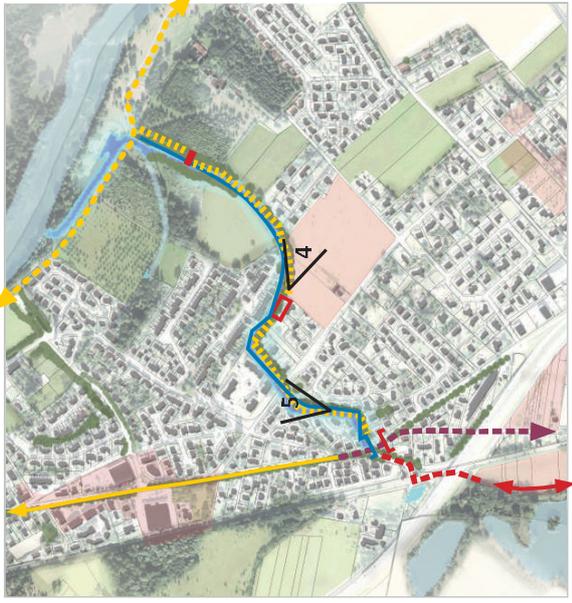
2 - L'Allée de la Garonne : une ouverture possible de la voie privée



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

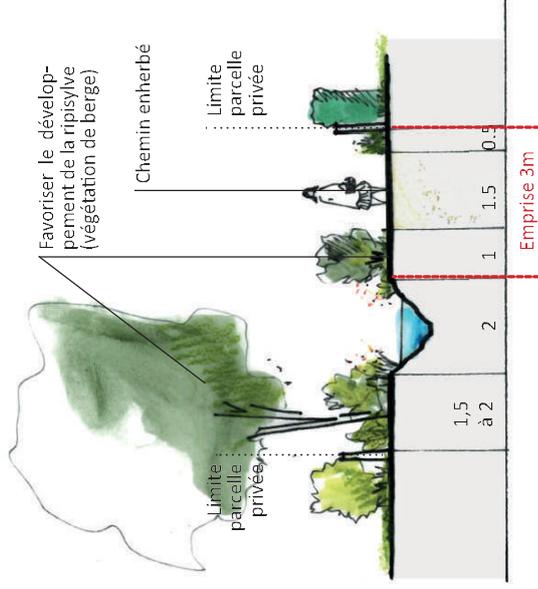


Référence - Accès au ruisseau par un ponton en bois

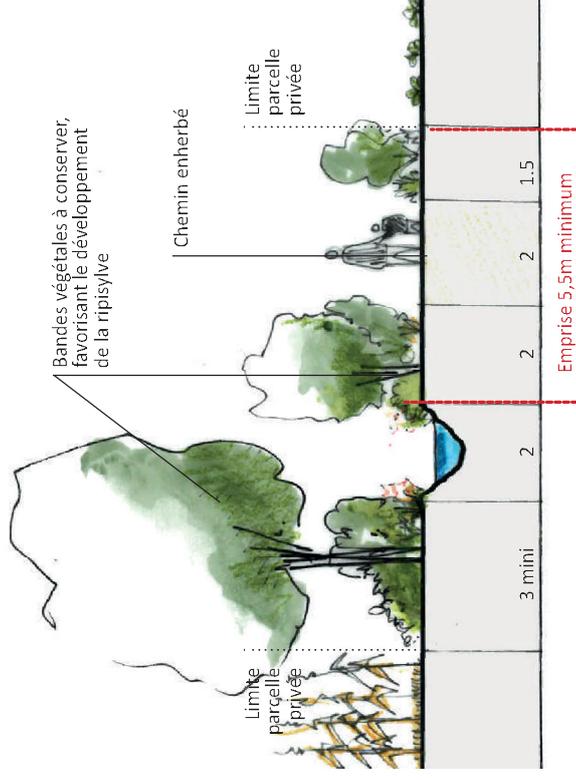


Référence - Un chemin piéton aménagé en surplomb

PROFIL DE LA PROMENADE EN MILIEU BÂTI

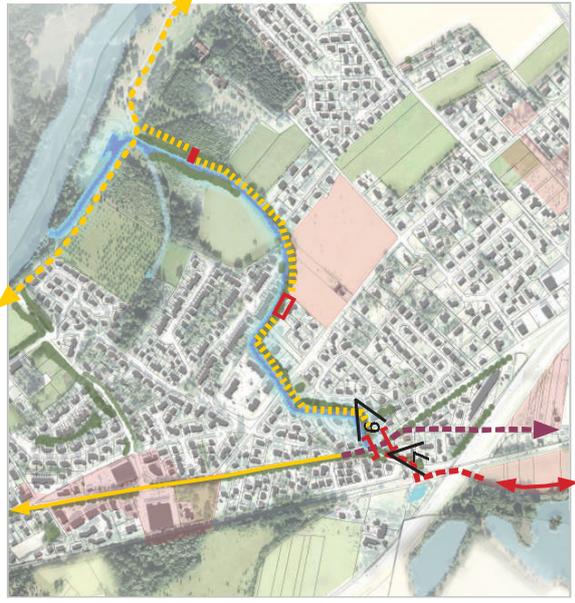


PROFIL EN MILIEU AGRICOLE / NON BÂTI



4 - La promenade du ruisseau du Rau

SÉCURISER LA TRAVERSÉE DE LA D68

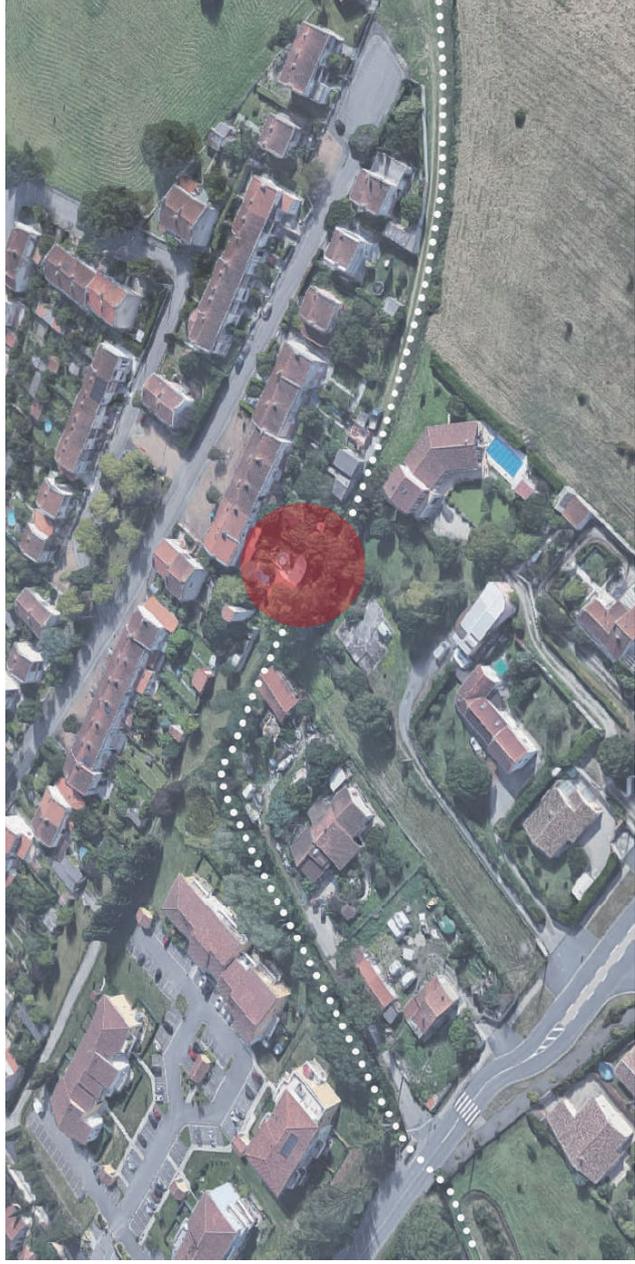


6 - Un carrefour entre le Chemin des Moles et l'Avenue des Pyrénées à sécuriser



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

