

HAUTE-GARONNE POINTIS-INARD

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

**AMENA-Etudes
PLURALITÉS
TEP**

05 61 99 82 08
06 82 05 00 64
vzerbib1@gmail.com

ÉLABORATION

Arrêté le :

Approuvé le :

Exécutoire le :

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3

EXTRAITS DES ARTICLES L. 151-6 ET L. 151-7 DU CODE DE L'URBANISME

« 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.** »

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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** ;

2° 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 ;

3° Comporter un **échancier prévisionnel** de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des **quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager** ;

5° Prendre la forme de **schémas d'aménagement** et préciser les principales **caractéristiques des voies et espaces publics**;

6° 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. »

La nature et la portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, les orientations d'aménagement sont un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement et les annexes. Ces orientations d'aménagement sont devenues Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suite à la loi Grenelle 2.

La réalisation d'OAP est un des préalables obligatoire à l'ouverture des zones à urbaniser.

Les OAP peuvent, par quartier ou par secteur, définir les orientations mentionnées à l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme (*cf. page suivante*).

Elles permettent donc à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

En lien avec le PADD et le règlement, les OAP sont l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

Principe de compatibilité

Contrairement au PADD, la loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003 a rendu les Orientations d'Aménagement et de Programmation opposables au permis de construire.

Les opérations de construction ou d'aménagement réalisées dans les secteurs couverts par une OAP devront donc être compatibles avec les orientations définies en respectant l'esprit des principes fondamentaux édictés par celles-ci.

Les règles et principes institués dans les OAP complètent et remplacent parfois les règles générales du règlement du PLU.

Les orientations générales applicables sur l'ensemble des opérations d'aménagement

Qualité des opérations

- Avoir un haut niveau d'exigence en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère aussi bien en termes d'image (esthétique urbaine) que d'usage (commodité, confort et sécurité).
- Bien traiter le rapport à la rue et à l'espace public, en limitant la constitution de murs pleins et en renforçant la présence du végétal par des alignements d'arbres et espaces plantés.
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des surfaces, notamment par une emprise limitée de la voirie et le choix préférentiel de matériaux perméables pour tout ou partie des espaces associés (aire de stationnements, cheminements piétons, espaces communs, etc.).

Aménagement paysager

- L'aménagement des espaces verts devra remplir les critères suivants :
 - L'espace doit être traité en jardin planté d'arbres, arbustes et massifs avec une densité végétale suffisante,
 - Les haies libres ou champêtres (mélange essences caduques et persistantes, de préférence locales) seront privilégiées, les haies mono-spécifiques sont à bannir.
 - L'espace sera conçu pour être facilement entretenu et bien se maintenir dans le temps,
 - Les solutions de traitement des eaux pluviales pourront y être intégrées, le cas échéant.

Caractéristiques des logements

- La diversité des formes urbaines et des typologies d'habitat sera prévue (*prévoir si possible une offre en petits logements, de l'accession privée et sociale, du locatif privé ou conventionné, des logements adaptés pour personnes âgées...*) pour favoriser la diversité sociale et générationnelle.

Les orientations générales applicables sur l'ensemble des opérations d'aménagement

Aménagements des voiries

- Les voies seront adaptées aux caractéristiques de l'opération et à la circulation générale que celle-ci pourrait supporter.
- Les principales voiries créées devront permettre une circulation des modes doux dans des conditions confortables, agréables et sécurisées.
- Il est recommandé d'aménager de façon simple et économique les accotements de voirie ainsi que les cheminements doux internes aux opérations. Un traitement de surface conservant un aspect rural à l'opération et permettant de limiter l'imperméabilisation des sols sera privilégié (grave enherbée par exemple).

Principe de traitement des eaux pluviales

- Des dispositifs de collecte et traitement des eaux pluviales conforme à la réglementation en vigueur seront prévus.
- Le dimensionnement des ouvrages sera à déterminer après calcul du volume des eaux à traiter sur le site.

Les principes d'aménagement

Les schémas d'aménagement distinguent **trois morphologies d'habitat** :

Habitat collectif

- tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties (*article R*111-18 du Code de la construction et de l'habitation*). Ces constructions ont en commun un accès, des espaces de circulation, éventuellement des espaces partagés comme un jardin, des locaux vélos ou des parkings.
- l'habitat intermédiaire : groupement d'habitations contiguës et/ou superposées possédant chacune un accès individuel, éventuellement un espace extérieur privatif (*d'après circulaire de la direction de la construction 9 août 1974*). Les parties communes sont réduites et les stationnements mutualisés. Les espaces verts privatifs peuvent être déconnectés du logement.

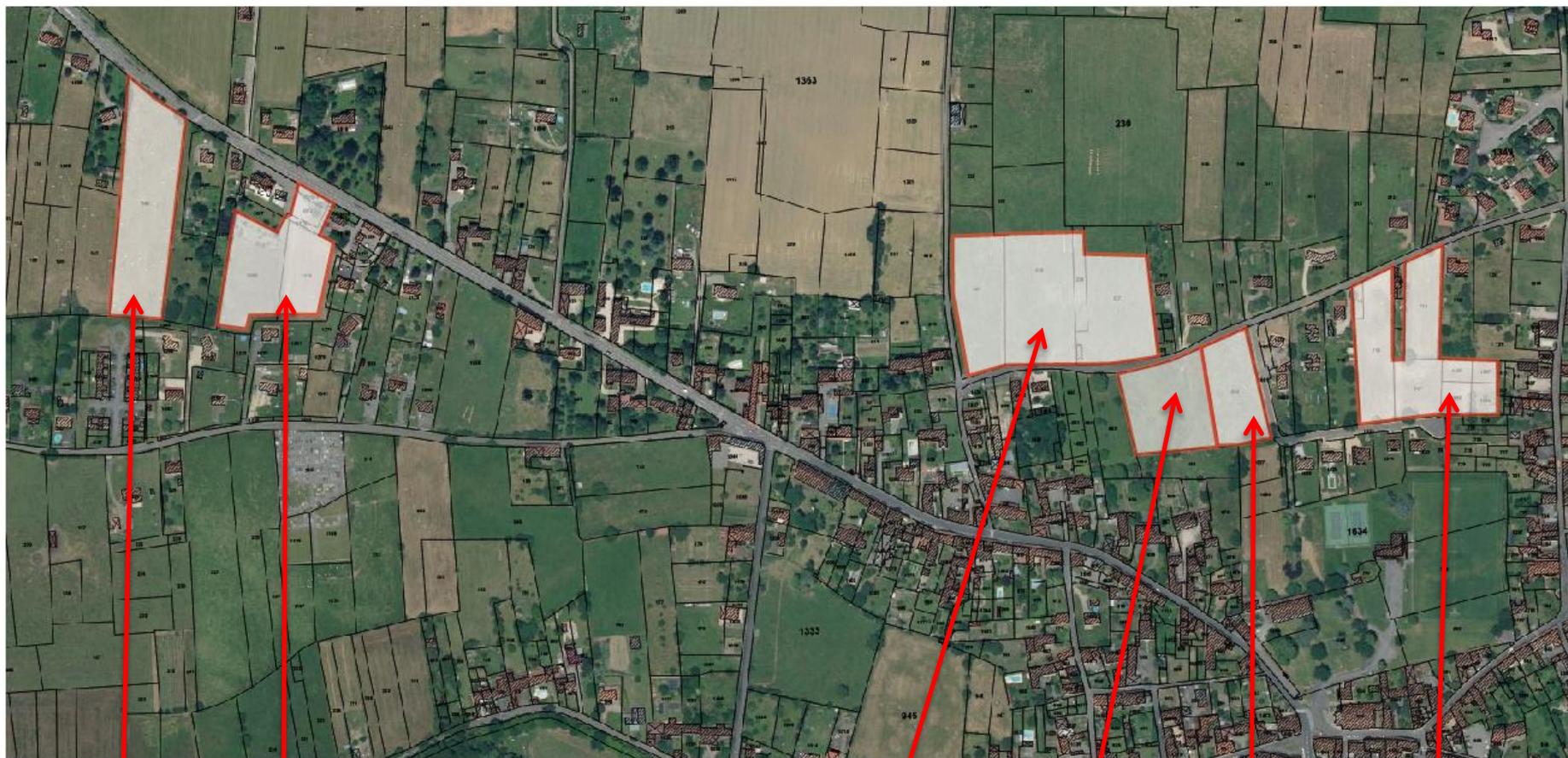
Habitat groupé : maisons en bande ou jumelles (implantations en continuité ou semi continuité)

Habitat individuel

Les OAP peuvent mélanger les différentes morphologies sauf indications contraires.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- **OAP 1 - OAP 2 - OAP3 - OAP 4 : LE QUARTIER DE DARRE CAZAOUS**
- **OAP 5 - OAP 6 : LE QUARTIER DU BARAILS**



OAP 6
ZONE AUd
0,9 ha

OAP 5
ZONE AUC
0,79 ha

OAP 4
ZONE AUB
1,41 ha

OAP 3
ZONE AUe
0,75 ha

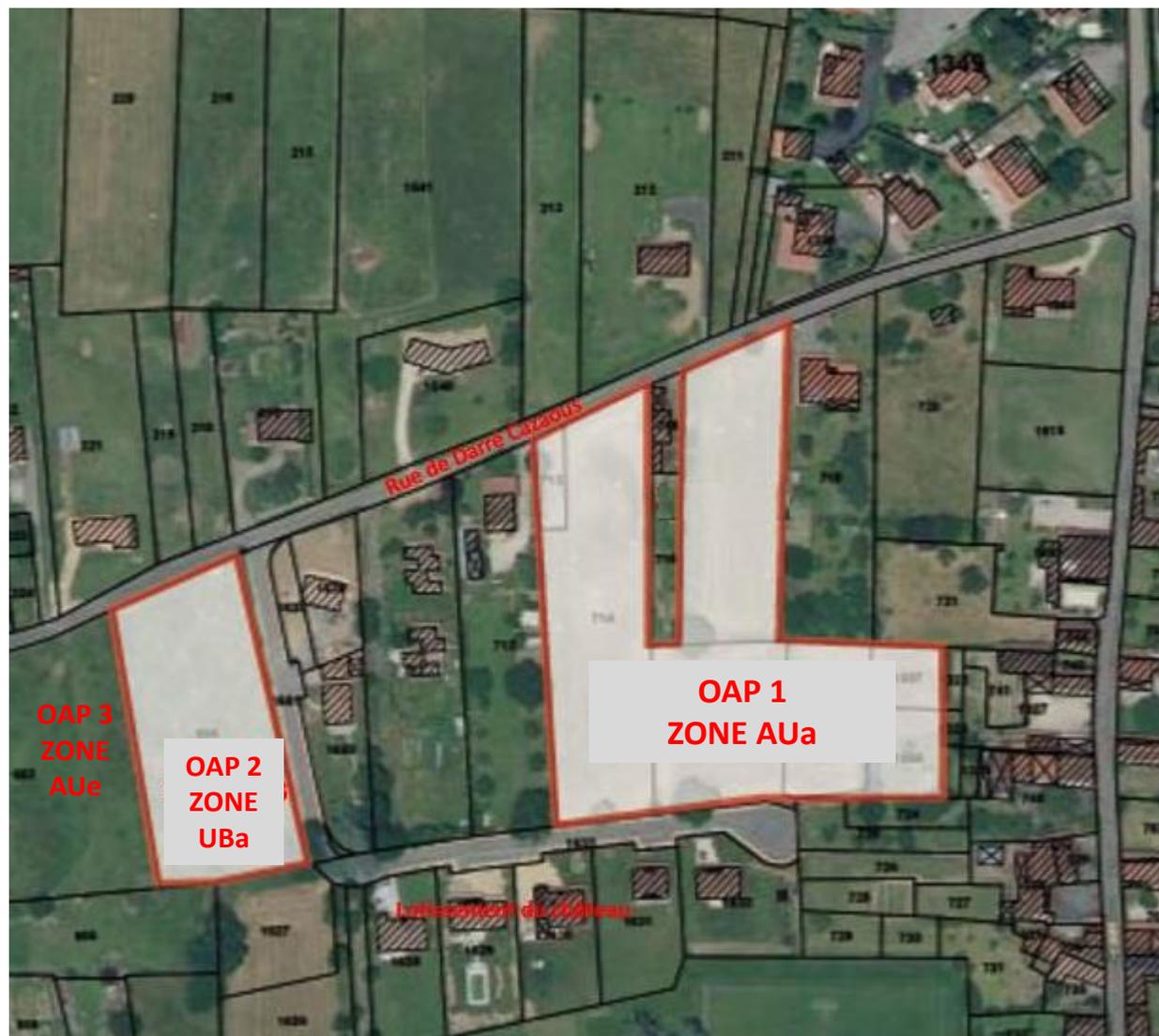
OAP 2
ZONE UBa
0,39 ha

OAP 1
ZONE AUa
1,12 ha

OAP 1 - OAP 2: QUARTIER de DARRE CAZAOUS - Les périmètres

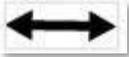
Ouverture à l'urbanisation :

OAP 1 et 2 : dès l'approbation du PLU



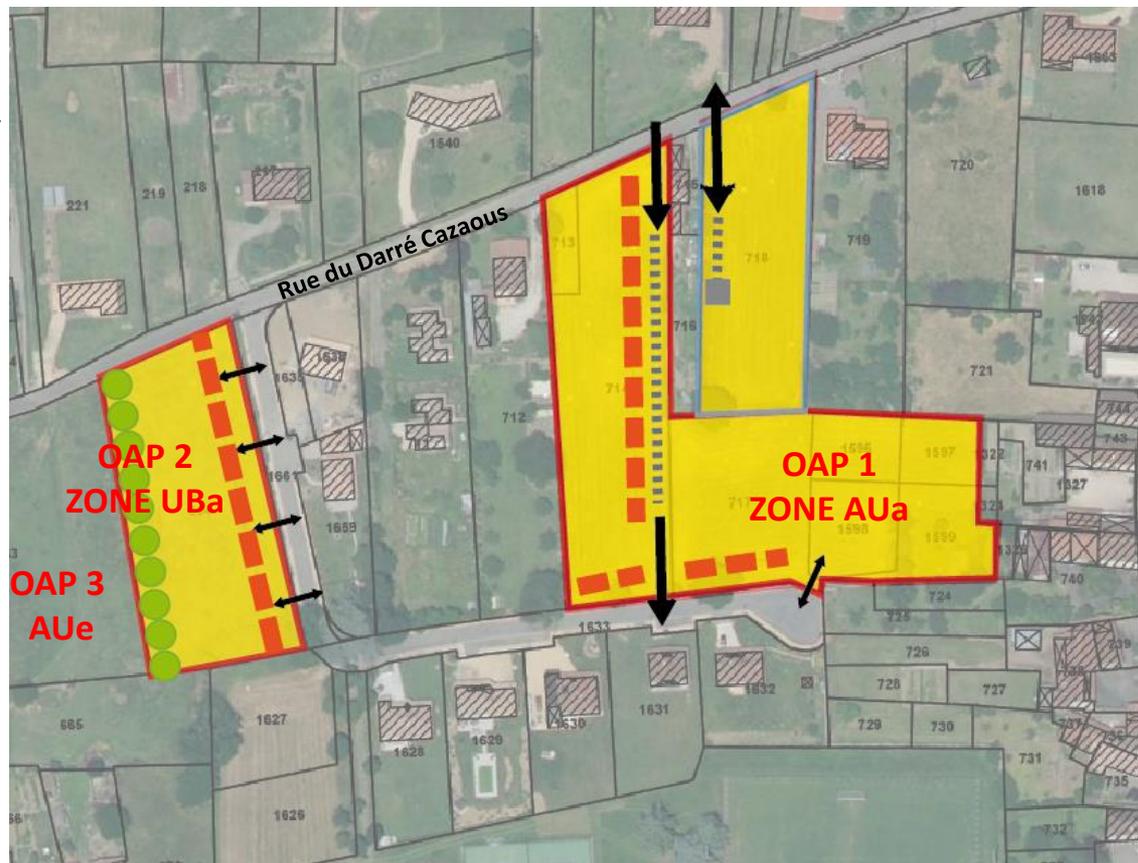
OAP 1 - OAP 2 : QUARTIER de DARRE CAZAOUS - Principes d'aménagement à respecter

La desserte des terrains par les voies

-  Accès, en double sens de circulation par la rue de Darré Cazaous
-  Accès en sens unique de circulation
-  Accès simple desservant directement une à plusieurs maisons
-  voie de desserte interne traversante en sens unique
-  Voirie interne en impasse

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

-  Haie dense à planter en limite Ouest du secteur d'OAP 2.



La mixité fonctionnelle et sociale / morphologie urbaine



Secteur d'habitat individuel et/ou groupé,

Hauteur : R+1

- **Secteur OAP 1 :**
 - OAP 1 nord-est : 2 logements minimum
 - OAP 1 sud-est : 4 logements minimum
 - OAP 1 ouest : 3 logements minimum
- **Secteur OAP 2 :** 3 logements minimum



Principe d'alignement du bâti par rapport à la voirie et à l'emprise publique :

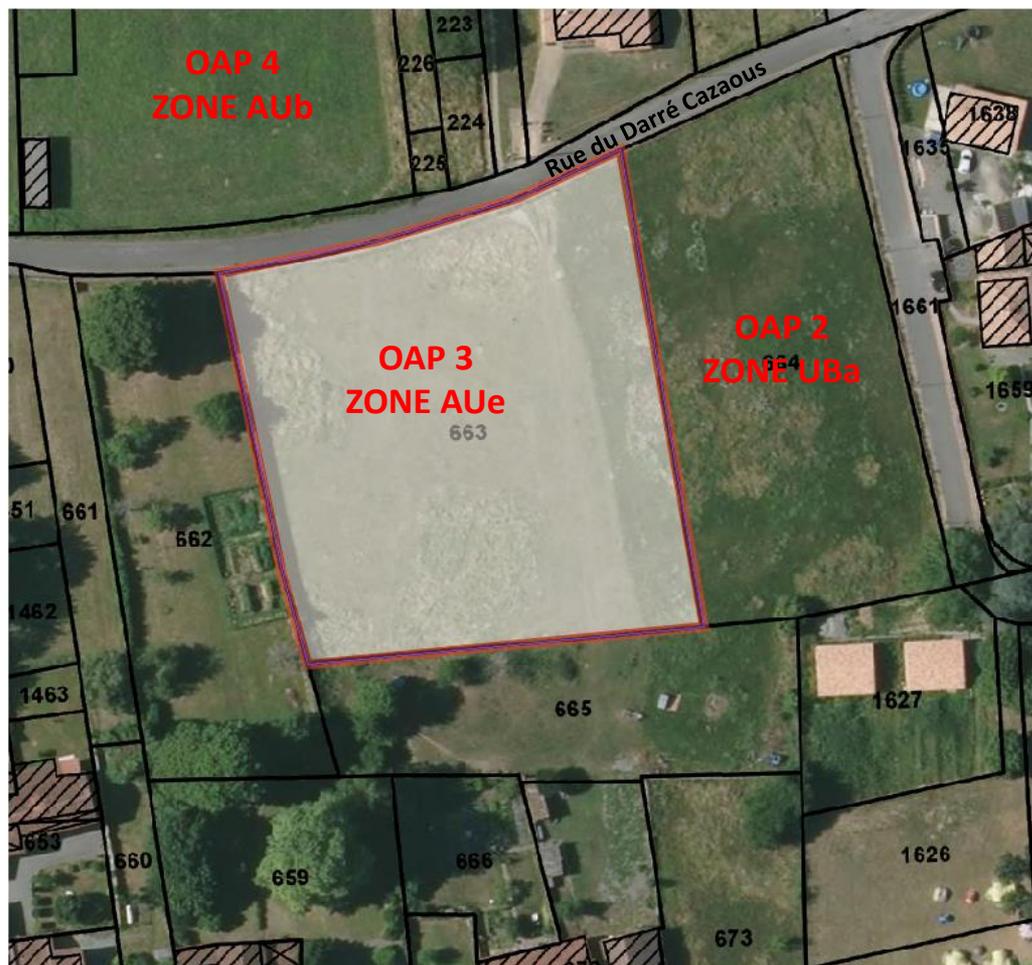
OAP 1 :

- De 5 à 10 m pour les maisons situées au nord de la voirie desservant le lotissement communal ;
- De 0 à 5 m pour les maisons situées à l'ouest de la voirie desservant la parcelle 714. Les maisons pourront présenter les façades pignon sur la ligne d'alignement.

OAP 2 : de 0 à 5m

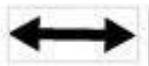
OAP 3 - QUARTIER de DARRE CAZAOUS - Le périmètre

OAP 3 : dès que l'OAP 6 aura atteint 70% d'ouverture de chantier couvrant a minima 60% de la superficie de la zone.



OAP 3 - QUARTIER de DARRE CAZAOUS - Le périmètre

La desserte des terrains par les voies



Accès unique depuis la rue Darré Cazaous située en face de celui prévu sur le secteur d'OAP4



Voirie interne en impasse avec stationnements et dispositif de retournement

La mixité fonctionnelle et sociale / morphologie urbaine

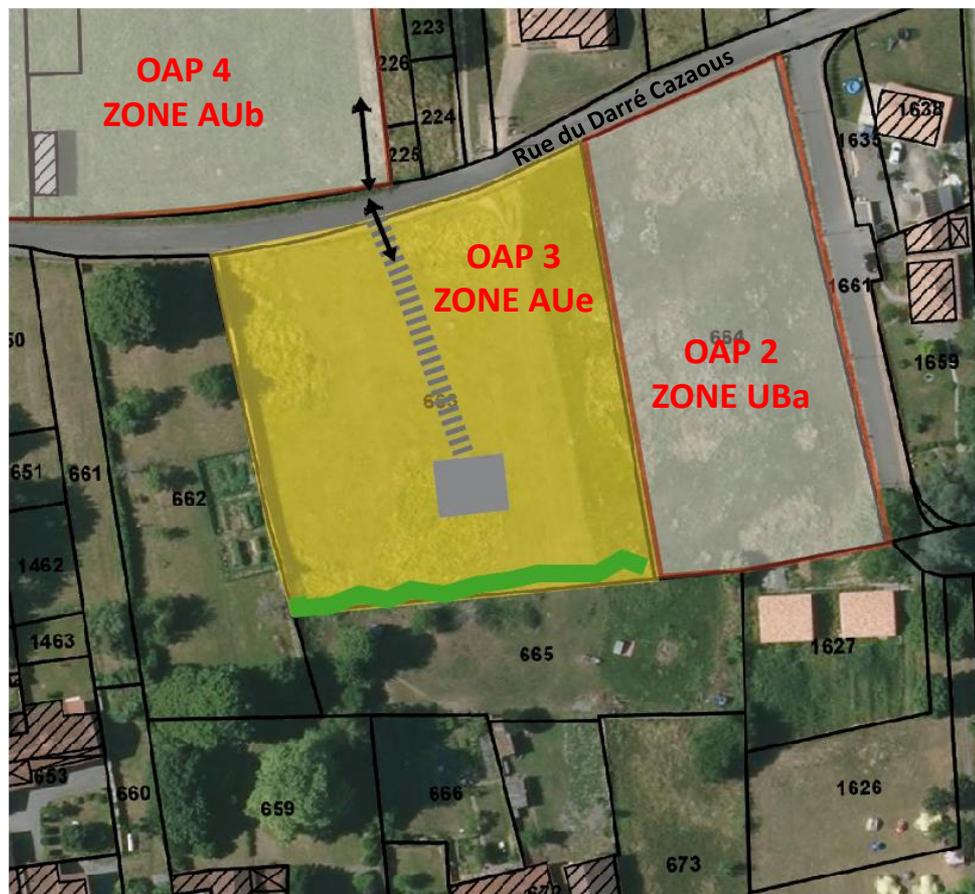


Secteur d'habitat individuel à R+1:
6 logements minimum

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

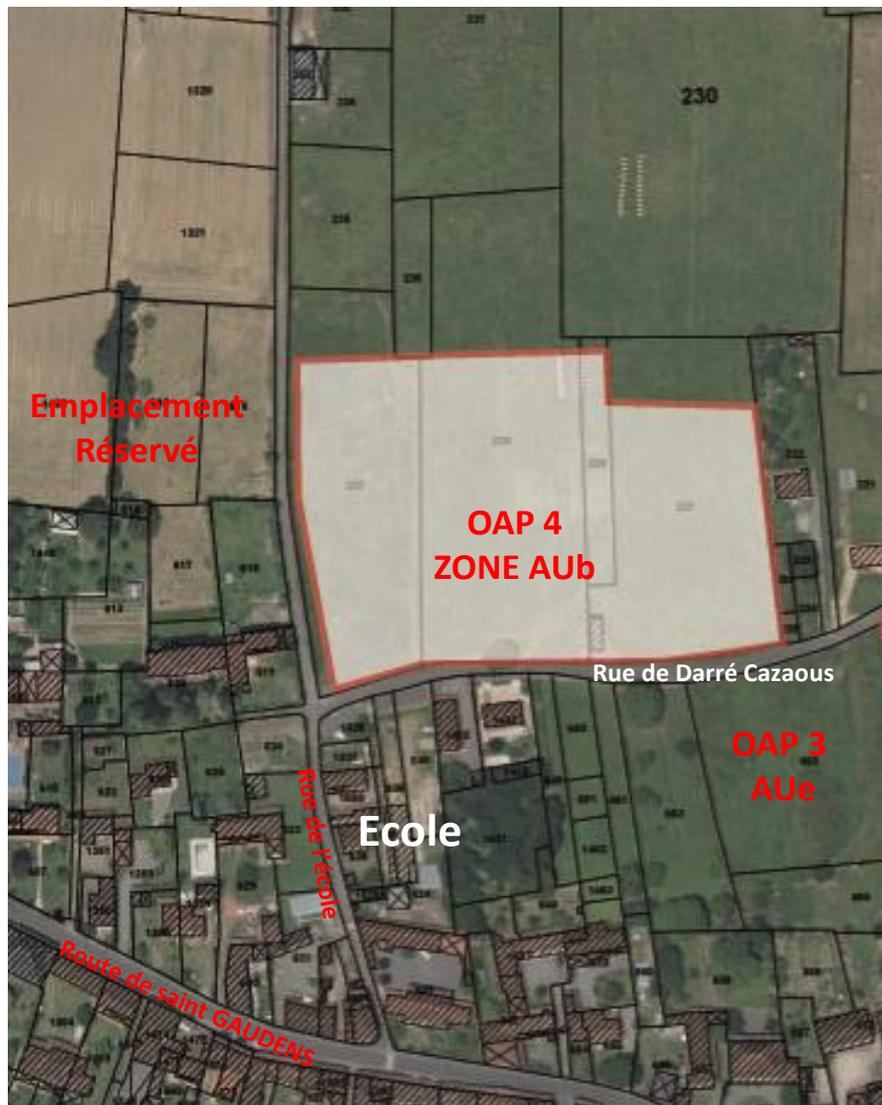


Haie champêtre et dense à planter en limite sud du secteur



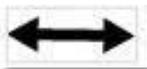
OAP 4 : QUARTIER de DARRE CAZAOUS NORD - Périmètre

Ouverture à l'urbanisation : dès que l'OAP 1 aura atteint 70% d'ouverture de chantier couvrant a minima 60% de la superficie de la zone.

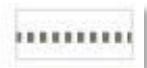


OAP4 : QUARTIER de DARRE CAZAOUS - Principes d'aménagement à respecter

La desserte des terrains par les voies



Accès, en double sens de circulation:
Par la rue de *Darré Cazaous* et par le chemin de la *Carretère*



Voie de desserte interne traversant de part en part le secteur d'OAP



Attente de voirie pour une extension future et éventuelle vers le nord du secteur

Les besoins en matière de stationnement



Aire collective de stationnements à réaliser le long de la rue du *Darré-Cazaous*

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère



Haie champêtre et dense au nord en limite avec la zone agricole



Alignement mêlant arbres de haute tige et arbustes à réaliser en frange sud du secteur d'OAP le long de la rue *Darré Cazaous*.

La mixité fonctionnelle et sociale / morphologie urbaine

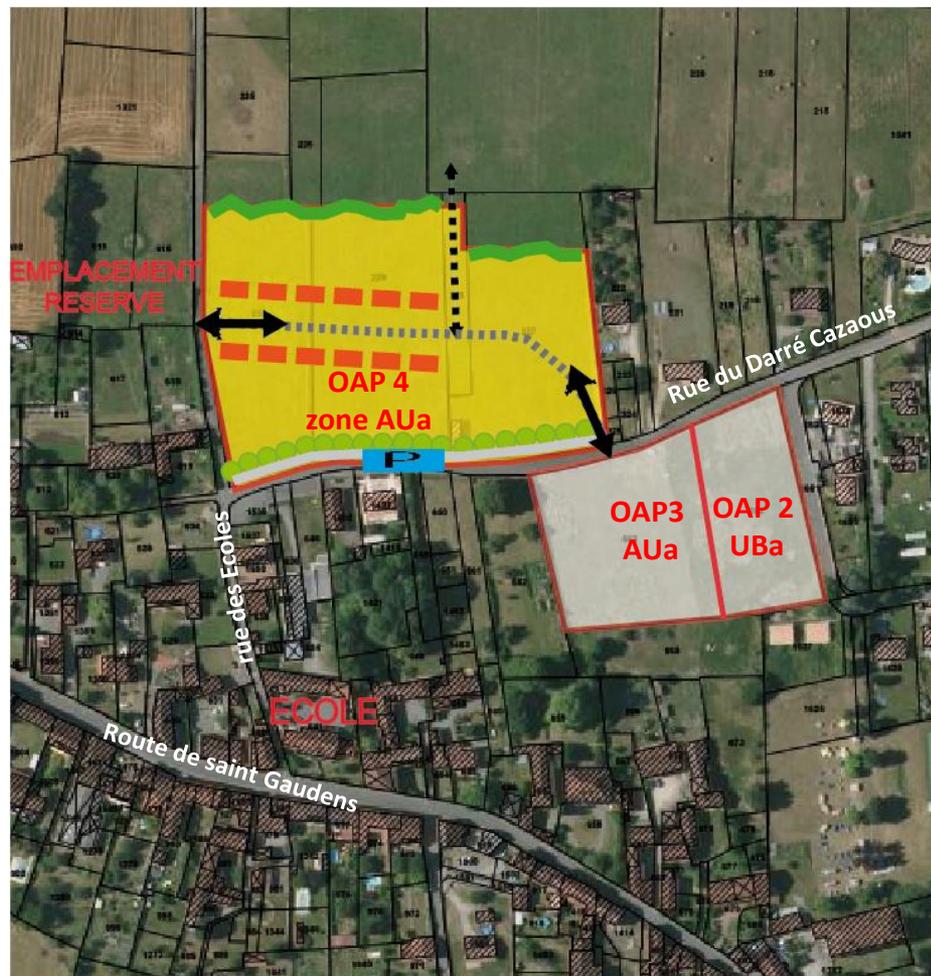


Secteur d'habitat individuel et/ou groupé
Hauteur : R+1
Densité: 12 logements minimum



Principe d'alignement du bâti par rapport à la voirie et à l'emprise publique :

- De 0 à 5m pour les maisons situées au sud de la voirie
- De 5 à 10m pour les maisons situées au nord de la voirie



OAP 5 - OAP 6: QUARTIER du BARAILS - Les périmètres

Ouverture à l'urbanisation :

OAP 5 : dès l'approbation du PLU (en cours);

OAP 6 : dès que l'OAP 4 aura atteint 70% d'ouverture de chantier couvrant a minima 60% de la superficie de la zone.



OAP 5 – OAP 6 : QUARTIER DU BARAILS - Principes d'aménagement à respecter

La desserte des terrains par les voies



OAP 6 :
deux accès, à double sens de circulation, liaison avec l'opération existante au sud



Une voie de desserte interne traversante



OAP 5
Desserte selon le permis d'aménager en cours



Liaison piétonne en périphérie du secteur (emplacement réservé)

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère



OAP 6 : espace vert d'un seul tenant entre les deux secteurs d'habitation (environ 500 m²)



Alignement mêlant arbres de haute tige et arbustes à réaliser en frange nord en tampon avec la RD21

Les besoins en matière de stationnement



OAP 6 : aire collective de stationnements éco-aménagée (localisation indicative)

La mixité fonctionnelle et sociale/morphologie urbaine



Secteur d'habitat individuel à R+1

- Secteur OAP 5 : 6 logements (PA en cours)
- Secteur OAP 6 : 3 logements minimum



Secteur d'habitat groupé et/ou collectif à R+1

Secteur OAP 6 (env. 4 500m²) : 6 logements minimum



OAP 6 - Principe d'alignement du bâti par rapport à l'emprise publique :

- **Habitat individuel :** de 0 à 5m. Les maisons pourront présenter leur façades pignon sur la ligne d'alignement
- **Habitat groupé/collectif :** non règlementé

