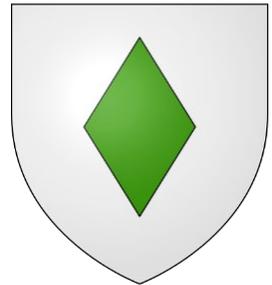


DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE VEILLEVIGNE



P.L.U.

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Dossier enquête publique

3 – Orientations d'Aménagement et de
Programmation (O.A.P)

Révision du P.L.U. :

Arrêtée le :

19/12/2019

Approuvée le :

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma
05 34 27 62 28
paysages-urba.fr

3

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Cadre législatif et modalités d'application :

Article L151-6 du CU :

« 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.**

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

Article L151-7 du CU :

« 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. »

Article R151-6 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en **compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces** dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la **conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites** et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre **culturel, historique,**

architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R151-8 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires **garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.**

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les **principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.** »

Article L152-1 du CU

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, **compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.** »

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables.

Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette **opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité** (source GRIDAUH).

OAP THEMATIQUE DEPLACEMENTS

OBJECTIFS DU PADD :

⇒ **Accompagner le développement du tourisme de pleine nature**

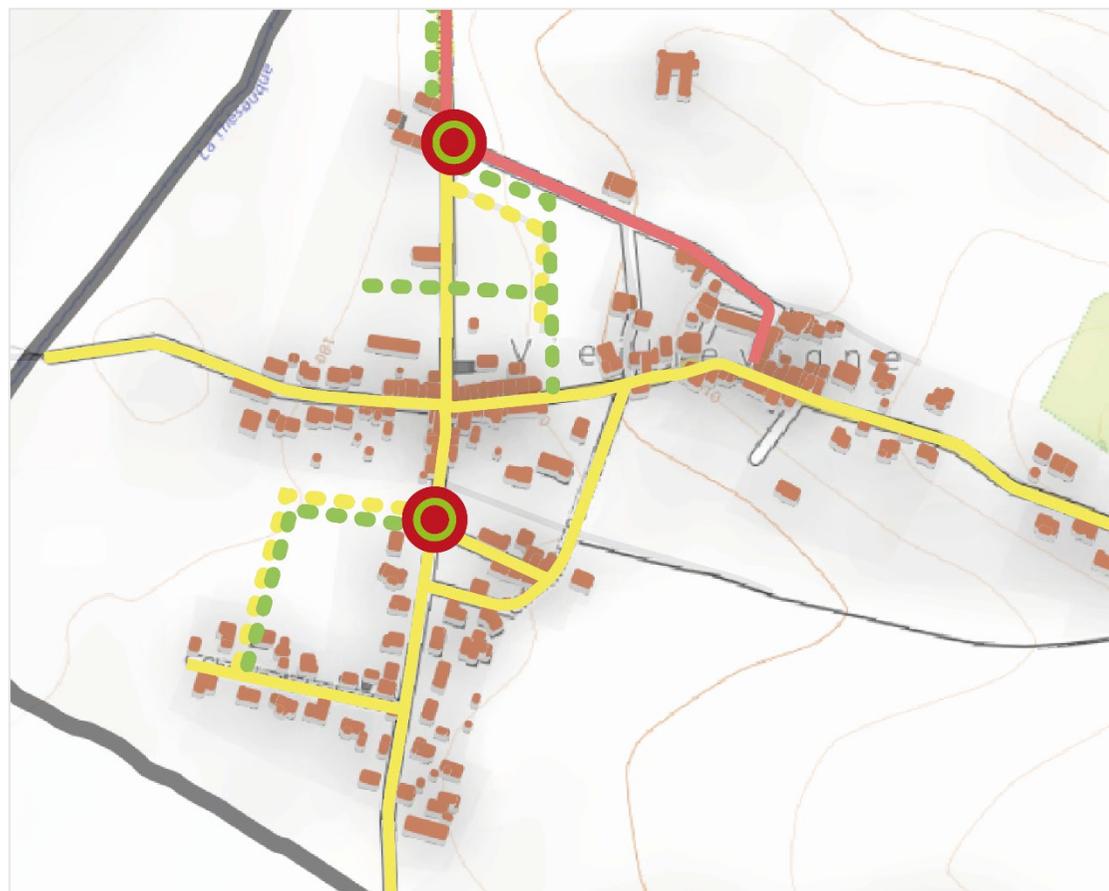
- Inscrire le développement touristique de la commune dans une stratégie à plus large échelle en reliant ses chemins de découverte et de balade avec les espaces de rencontre des communes alentours.
- Intégrer le Canal du Midi au fonctionnement de la commune pour en renforcer la visibilité et en faciliter l'accès.
- Relier les différents chemins piétons-cycles afin de mettre en valeur le patrimoine local et d'améliorer l'accès à la nature à travers un parcours ouvert et lisible.

⇒ **Favoriser le développement d'une offre de service locale**

- Rendre les équipements et espaces publics accessibles en développant le réseau de liaisons douces organisant les déplacements sécurisés entre les zones d'habitat et le centre-bourg et les zones d'habitat et les transports en commun

LES OBJECTIFS DE L'OAP

- ⇒ L'OAP déplacements vise à assurer la cohérence des projets pour atteindre les objectifs du PADD en matière de déplacements sur le territoire.
- ⇒ Cette cohérence s'attache à répondre tant aux besoins du quotidien pour la population locale que pour les visiteurs dans le cadre d'une pratique de tourisme ou de loisirs.
- ⇒ L'OAP décline les grands principes du maillage piéton, cycle et routier en relation avec la hiérarchie du réseau et sa position au sein du territoire et au sein d'un cadre supracommunal.
- ⇒ Elle s'appuie sur une diversité d'outils complémentaires pour assurer l'opérationnalité de l'OAP : OAP sectorielles, emplacements réservés, règlement écrit et graphique.



Etat des lieux :

-  réseau autoroutier
-  réseau routier départemental
-  réseau routier local
-  réseau piéton/cycle

Projet:

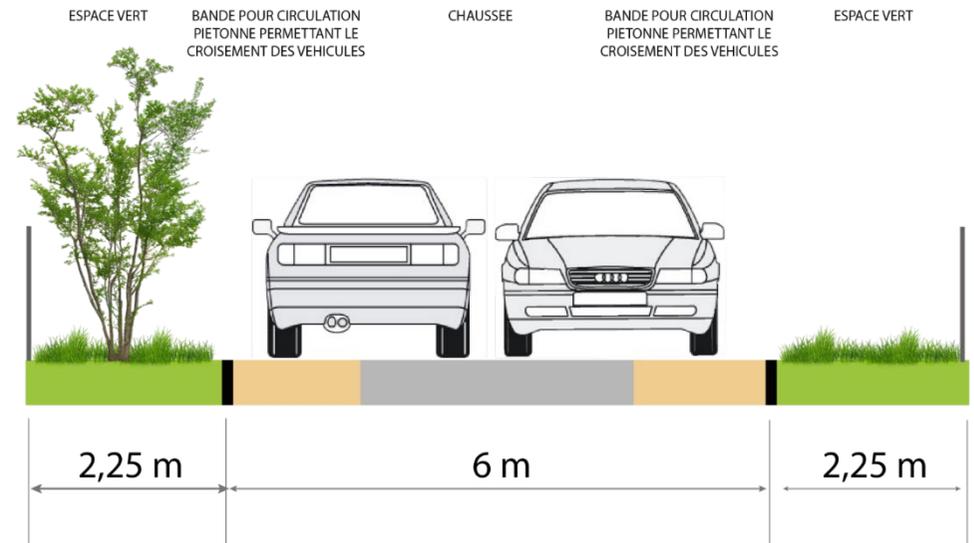
-  réseau routier local
-  réseau piéton/cycle
-  intersection à sécuriser

Voiries et espaces partagés :

La constitution d'espaces de type « **voirie partagées** » ou « **cour urbaine** », intégrant systématiquement les déplacements doux sera privilégiée pour limiter la place de la voiture, l'emprise dédiée aux voiries et l'imperméabilisation des sols liée, et favoriser la qualité urbaine au sein des nouveaux quartiers.



Les voiries figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles seront aménagées en appliquant **les principes** d'aménagement figurant sur la coupe suivante à adapter selon le contexte et la configuration de la voie (dimensions, sens unique, double sens, ...):



LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES



LE CHÂTEAU

ETAT DES LIEUX

- ⇒ L'OAP du château se situe à l'Ouest du centre bourg en articulation avec l'OAP de la Tuilerie.
- ⇒ Elle est desservie par une voirie communale depuis la route départementale RD97c/route du clôt de la font et borde la route du Château
- ⇒ Le château de Vieillevigne se situe au Nord du site, qui de fait est inclus dans son périmètre de protection au titre des Monuments Historiques.
- ⇒ Superficie : 2 ha, dont un foncier communal de 1.1 ha

Vue du site :



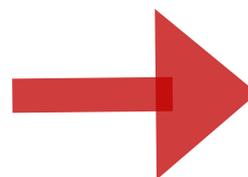
Localisation du secteur soumis à OAP :



LE CHÂTEAU

OBJECTIFS DU PADD :

- ⇒ **Favoriser la végétalisation des nouveaux quartiers** : une attention particulière sera portée en faveur d'une végétalisation interne et locale permettant l'intégration du bâti à son environnement et participant à la constitution de lisières et d'un écrin végétal à l'urbanisation.
- ⇒ **Assurer une production de logements répondant à l'enjeu de renouvellement démographique,**
- ⇒ **Ne pas aggraver l'exposition de la population aux risques identifiés** en privilégiant une gestion des espaces et une implantation du bâti adapté (coulées de boues, sortie des cours d'eau de leur lit en période de pluies).
- ⇒ **Adapter le modèle urbain du territoire** en augmentant la densité sur les espaces non-artificialisés (12 logements à l'hectare) et réduire l'impact du projet urbain sur les espaces naturels et agricoles, pour répondre aux impératifs de développement durable.
- ⇒ **Proposer une offre d'habitat variée** par la création d'un parc locatif social et la densification douce, pour réadapter l'offre de logements à la demande locale : le renouvellement de la population lié au phénomène de métropolisation, engendre une inadéquation du parc de logements essentiellement pavillonnaire aux pratiques actuelles qui tendent vers un besoin d'habiter autrement.
- ⇒ **Favoriser la mixité sociale** en anticipant les besoins des différentes tranches d'âge de la population actuelle de Vieillevigne et celle à venir, en se fixant un objectif de production de 10 % minimum de logements locatifs sociaux sur le parc de logements à créer.
- ⇒ **Accompagner le renouvellement des formes urbaines** répondant à la demande et aux besoins de toutes les trajectoires résidentielles.
- ⇒ **Mettre en adéquation le projet urbain avec la capacité des réseaux actuels et programmés,** dont le développement du très haut débit.
- ⇒ **Renouveler les formes urbaines et diversifier le parc de logements** par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) s'inspirant du modèle urbain traditionnel et participant à la structuration des espaces urbanisés. Dans différents secteurs : Léguille, Lazières et le sud du Château.



PRINCIPE D'AMENAGEMENT

- ⇒ Les densités offertes permettent de proposer plus de diversité de typologies de logements que l'offre communale,
- ⇒ L'aménagement d'un espace public paysager et d'un équipement public renforceront la qualité et la fonction de centralité du quartier du Château,
- ⇒ Le maillage routier optimise les investissements déjà réalisés par la commune et sécurise les déplacements en ne créant pas d'accès supplémentaire sur la voirie départementale,
- ⇒ Le maillage doux complète et améliore les continuités existantes tout en facilitant et sécurisant l'accès au cœur de bourg et aux équipements,
- ⇒ L'aménagement d'un espace paysager structurant participe de la qualification de l'entrée de ville et de l'amélioration du cadre de vie des habitants,
- ⇒ Les principes de forme urbaine et de composition de l'espace limitent la consommation spatiale et s'appuient sur la trame architecturale traditionnelle,
- ⇒ L'accompagnement paysager sera réalisé en maintien et appui sur la trame végétale existante, participera de la création de continuités paysagères, et s'appuiera sur une mixité de fonctions (déplacements et espaces publics).

LE CHÂTEAU

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) :

AMENAGEMENTS ATTENDUS:

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau routier
-  Réseau piéton/cycle
-  Espaces verts communs
-  Accompagnement paysager
-  Sens d'implantation des bâtis et toitures

DENSITÉ/VOCATION :

-  Équipement public
-  11 à 13 logements / ha

OBJECTIFS DE PRODUCTION:

- Surface aménagée :
 - 0.82 ha logements
 - 1.14 ha équipement public et espace paysager entrée de ville face au château
- 10 à 12 logements attendus de type lots libres
- Densité moyenne : 12 logements /ha

MODALITE D'URBANISATION (R 151-20 du CU) :

- 2 opérations d'aménagement d'ensemble
-  couvrant les zones 1AUa et 1AUb



LA TUILERIE

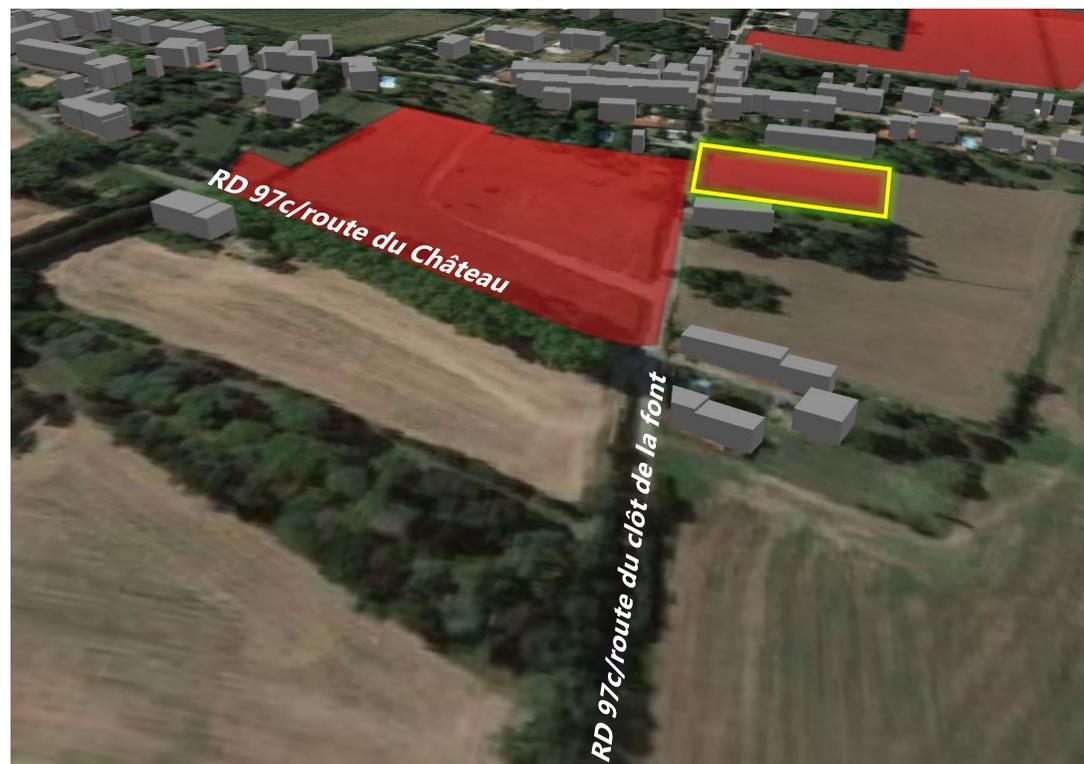
ETAT DES LIEUX

- ⇒ L'OAP de la Tuilerie se situe au cœur du noyau urbain en entrée sur le hameau de Lazières et en actuation avec le projet d'OAP du Château,
- ⇒ Desserte par la route du clôt de la font
- ⇒ Superficie : 0.37 ha

Vue du secteur d'OAP :



Localisation du secteur soumis à OAP :



LA TUILERIE

OBJECTIFS DU PADD :

- ⇒ **Favoriser la végétalisation des nouveaux quartiers** : une attention particulière sera portée en faveur d'une végétalisation interne et locale permettant l'intégration du bâti à son environnement et participant à la constitution de lisières et d'un écran végétal à l'urbanisation.
- ⇒ **Assurer une production de logements répondant à l'enjeu de renouvellement démographique,**
- ⇒ **Ne pas aggraver l'exposition de la population aux risques identifiés** en privilégiant une gestion des espaces et une implantation du bâti adapté (coulées de boues, sortie des cours d'eau de leur lit en période de pluies).
- ⇒ **Adapter le modèle urbain du territoire** en augmentant la densité sur les espaces non-artificialisés (12 logements à l'hectare) et réduire l'impact du projet urbain sur les espaces naturels et agricoles, pour répondre aux impératifs de développement durable.
- ⇒ **Proposer une offre d'habitat variée** par la création d'un parc locatif social et la densification douce, pour réadapter l'offre de logements à la demande locale : le renouvellement de la population lié au phénomène de métropolisation, engendre une inadéquation du parc de logements essentiellement pavillonnaire aux pratiques actuelles qui tendent vers un besoin d'habiter autrement.
- ⇒ **Favoriser la mixité sociale** en anticipant les besoins des différentes tranches d'âge de la population actuelle de Vieillevigne et celle à venir, en se fixant un objectif de production de 10 % minimum de logements locatifs sociaux sur le parc de logements à créer.
- ⇒ **Accompagner le renouvellement des formes urbaines** répondant à la demande et aux besoins de toutes les trajectoires résidentielles.
- ⇒ **Mettre en adéquation le projet urbain avec la capacité des réseaux actuels et programmés,** dont le développement du très haut débit.
- ⇒ **Renouveler les formes urbaines et diversifier le parc de logements** par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) s'inspirant du modèle urbain traditionnel et participant à la structuration des espaces urbanisés. Dans différents secteurs : Léguille, Lazières et le sud du Château.

PRINCIPE D'AMENAGEMENT

- ⇒ Les densités offertes permettent de proposer plus de diversité de typologies de logements que l'offre communale, notamment en introduisant l'individuel continu,
- ⇒ Le projet participera de la constitution d'une offre d'habitat ouverte au plus grand nombre et favorisant la mixité sociale en prévoyant un minimum de 4 logements sociaux,
- ⇒ L'orientation des constructions accompagne une exposition au Sud afin de bénéficier de conditions thermiques favorables,
- ⇒ La trame urbaine et architecturale du cœur de ville est préservée par la constitution d'un front bâti et d'une organisation des constructions participant à la constitution d'un effet de rue et s'inspirant des caractéristiques architecturales de la Borde Lauragaise,
- ⇒ La constitution d'un espace central partagé de type « cour urbaine » participe de la structuration d'un espace convivial appropriable en toute sécurité par les habitants,
- ⇒ L'accompagnement paysager sera réalisé en maintien et appui sur la trame végétale existante et participera de la création de continuités paysagères. Une attention particulière sera apportée au traitement de la lisière urbaine avec la zone agricole.

LA TUILERIE

Orientation d'aménagement et de programmation :

AMENAGEMENTS ATTENDUS:

-  Périmètre de l'OAP
-  Cour urbaine (10 m de large environ)
-  Réseau piéton/cycle
-  Accompagnement paysager
-  Lisière végétale à aménager
-  Sens d'implantation des bâtis et toitures
-  Bande d'implantation des constructions principales

DENSITÉ/VOCATION :

-  11 à 13 logements / ha

OBJECTIFS DE PRODUCTION:

- Surface aménagée : 0.37 ha
- 4 à 6 logements attendus de type lots libres ou individuel continu
- 4 logements sociaux minimum (LLS ou PSLA)
- Densité moyenne : 12 logements /ha

MODALITE D'URBANISATION (R 151-20 du CU) :

- Une opération d'aménagement d'ensemble



LEQUILLE

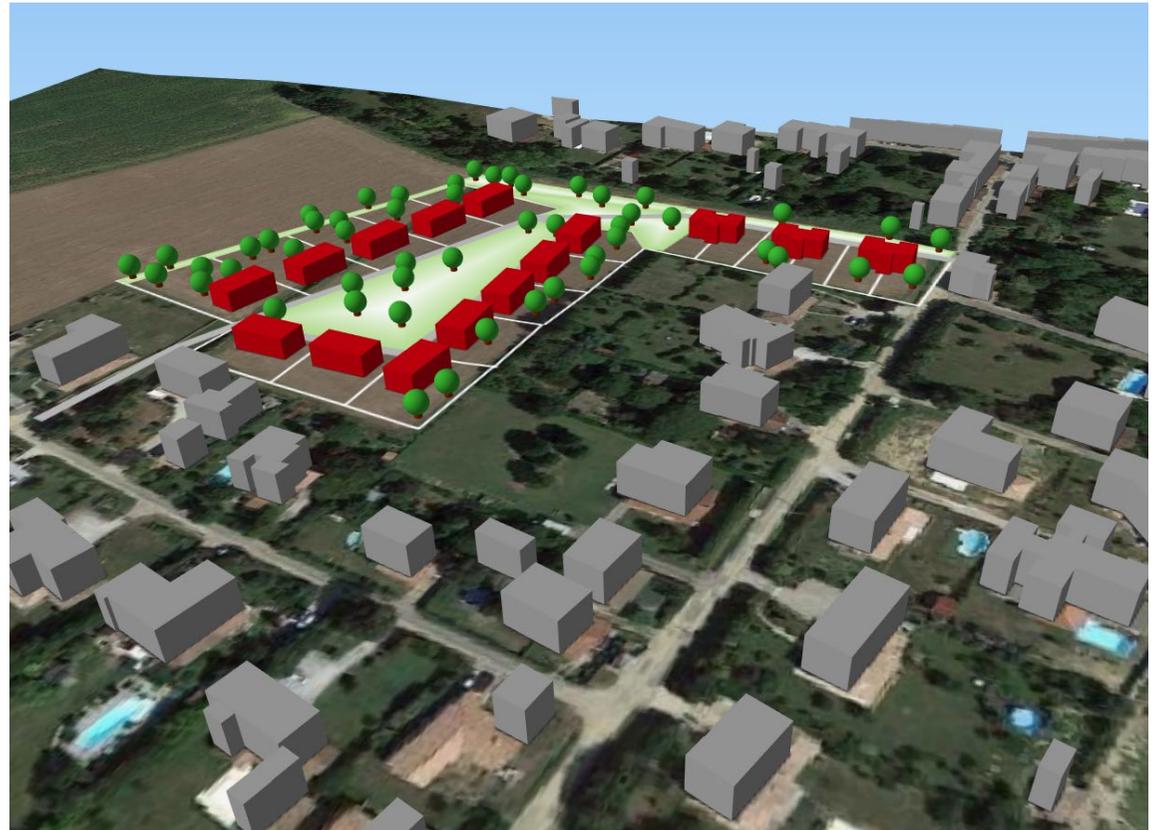
ETAT DES LIEUX

- ⇒ L'OAP de Léguille se situe au Sud-Ouest du centre bourg à l'articulation entre les tissus anciens et des quartiers récemment aménagés sous forme de lotissements,
- ⇒ Desserte par la route de Roumingou et bouclage sur l'impasse de Léguille
- ⇒ Superficie : 1.8 ha

Vue du secteur d'OAP :



Localisation des secteurs soumis à OAP :



LEGUILLE

OBJECTIFS DU PADD :

- ⇒ **Favoriser la végétalisation des nouveaux quartiers** : une attention particulière sera portée en faveur d'une végétalisation interne et locale permettant l'intégration du bâti à son environnement et participant à la constitution de lisières et d'un écran végétal à l'urbanisation.
- ⇒ **Assurer une production de logements répondant à l'enjeu de renouvellement démographique,**
- ⇒ **Ne pas aggraver l'exposition de la population aux risques identifiés** en privilégiant une gestion des espaces et une implantation du bâti adapté (coulées de boues, sortie des cours d'eau de leur lit en période de pluies).
- ⇒ **Adapter le modèle urbain du territoire** en augmentant la densité sur les espaces non-artificialisés (12 logements à l'hectare) et réduire l'impact du projet urbain sur les espaces naturels et agricoles, pour répondre aux impératifs de développement durable.
- ⇒ **Proposer une offre d'habitat variée** par la création d'un parc locatif social et la densification douce, pour réadapter l'offre de logements à la demande locale : le renouvellement de la population lié au phénomène de métropolisation, engendre une inadéquation du parc de logements essentiellement pavillonnaire aux pratiques actuelles qui tendent vers un besoin d'habiter autrement.
- ⇒ **Favoriser la mixité sociale** en anticipant les besoins des différentes tranches d'âge de la population actuelle de Vieillevigne et celle à venir, en se fixant un objectif de production de 10 % minimum de logements locatifs sociaux sur le parc de logements à créer.
- ⇒ **Accompagner le renouvellement des formes urbaines** répondant à la demande et aux besoins de toutes les trajectoires résidentielles.
- ⇒ **Mettre en adéquation le projet urbain avec la capacité des réseaux actuels et programmés,** dont le développement du très haut débit.
- ⇒ **Renouveler les formes urbaines et diversifier le parc de logements** par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) s'inspirant du modèle urbain traditionnel et participant à la structuration des espaces urbanisés. Dans différents secteurs : Léguille, Lazières et le sud du Château.

PRINCIPE D'AMENAGEMENT

- ⇒ Le projet de quartier offre une densité visant à limiter l'impact du développement sur les espaces agricoles,
- ⇒ L'aménagement d'un espace public en cœur de quartier participe à la convivialité du nouveau tissu urbain et à son appropriation par les habitants présents et à accueillir,
- ⇒ La structuration du quartier participera au développement d'un réseau de déplacement et à une meilleure intégration des espaces récemment aménagés au fonctionnement urbain,
- ⇒ La constitution d'une forme urbaine autour de 2 typologies et 2 densités d'habitat favorise un projet qualitatif inspiré de la trame urbaine traditionnelle et participe de la diversification de l'offre pour répondre à différentes étapes du parcours résidentiel et est propice au développement de l'offre locative,
- ⇒ L'accompagnement paysager sera réalisé en maintien et appui sur la trame végétale existante et participera du confortement de la continuité écologique constituée par le ruisseau du Rivals. Une attention particulière sera portée au traitement de la lisière urbaine avec la zone agricole.

LEGUILLE

Orientation d'aménagement et de programmation :

AMENAGEMENTS ATTENDUS:	
	Périmètre de l'OAP
	Réseau routier
	Réseau piéton/cycle
	Espaces verts communs
	Cour urbaine/espace commun
	Accompagnement paysager
	Lisière végétale à aménager
	Zone inondable

DENSITÉ :	
	11 à 13 logements / ha de type lots libres
	15 à 20 logements /ha de type individuel continu ou collectif

OBJECTIFS DE PRODUCTION:	
	Surface aménagée : 1.8 ha
	18-22 logements attendus
	Densité moyenne : 12 logements /ha

MODALITE D'URBANISATION <small>(R 151-20 du CU)</small> :	
	Une opération d'aménagement d'ensemble

