

DEPARTEMENT DU TARN
GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION



P.L.U.

**Modification n°2 du Plan Local
d'Urbanisme de RIVIERES**

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**2 – Orientation d'Aménagement et de
Programmation (extrait)**

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



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

2

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, les déplacements** et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

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 comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »

Article L151-7 du CU :

« I.- 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, favoriser la densification 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.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

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 :

« I. - 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, favoriser la densification 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 échéancier 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.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

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 R 151-8-1

« Les orientations d'aménagement et de programmation applicables à une zone d'aménagement concerté créée par la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-7-2 comportent au moins :

1° Le schéma d'aménagement de la zone d'aménagement concerté qui en précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale ;

2° Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone d'aménagement concerté ;

3° La mention du régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans cette zone. »

Article L152-1 du CU

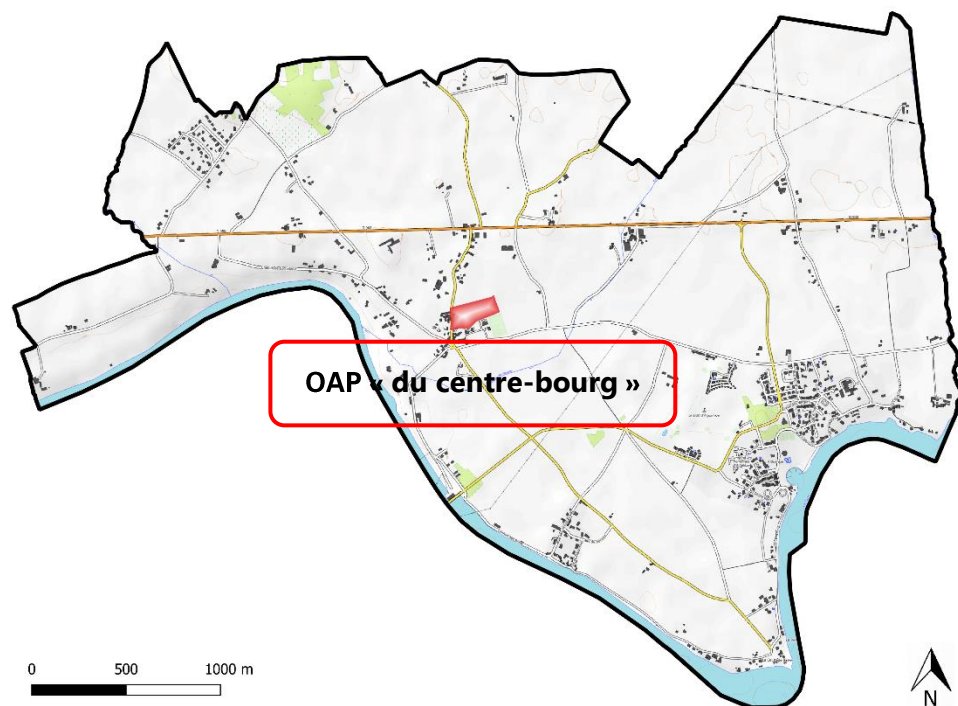
« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

*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.

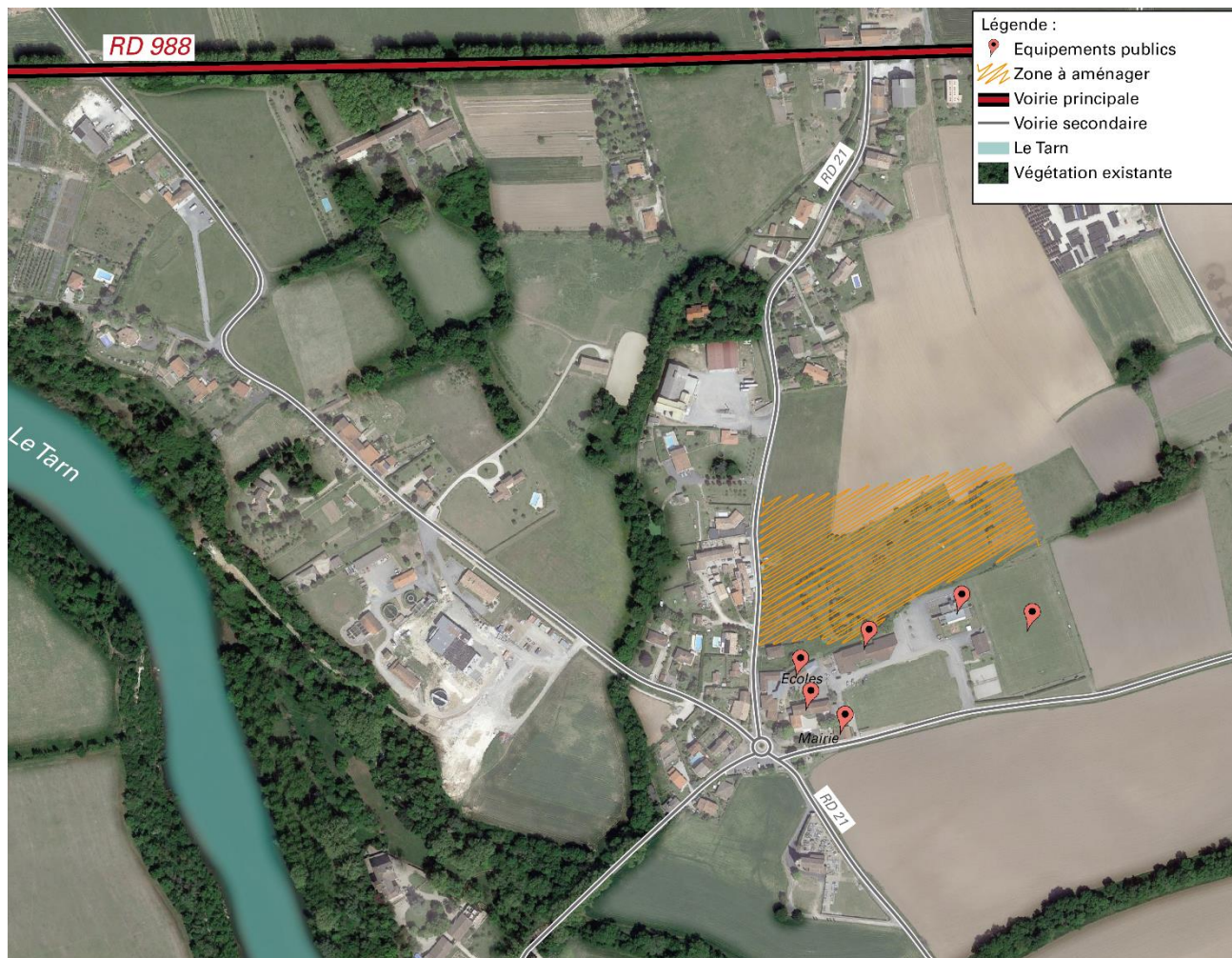
Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette **opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité** (source GRIDAUH).

Localisation du quartier



Etat des lieux

- ⇒ L'OAP « centre-bourg » se situe au Nord du centre-bourg, bordé par la RD 21 à l'Ouest et à proximité des différents équipements municipaux situés au Sud de l'opération : crèche, groupe scolaire, salle polyvalente, mairie, équipements sportifs, ...
- ⇒ Cette zone est dans le prolongement du tissu urbanisé du Village.
- ⇒ La desserte routière est assurée par la route communale, aucun accès pour les véhicules n'est envisagé sur la route départementale afin de sécuriser les déplacements.
- ⇒ Le site est actuellement cultivé
- ⇒ Superficie : 2.8 ha (AU1, AU2 et AU3).



Orientation d'aménagement et de programmation : schéma OAP « Centre-bourg »

ORGANISATION :

L'existant :

-  Réseau routier
-  Équipements publics

Le projet :

-  Périmètre de l'OAP
-  Voie principale type « Allée urbaine »
-  Voie secondaire type « partagée » à créer
-  Liaison douce à aménager
-  Espace public à réaliser
-  Pigeonnier à protéger et valoriser
-  Frange paysagère à planter
-  Espace vert paysagé à aménager
-  Plantation d'essences locales à réaliser

DENSITÉ :

-  20 à 30 logements / ha → logement de type maison de ville
-  10 à 12 logements / ha → logement de type lot libre

OBJECTIFS :

- Surface aménagée : 2,8 ha
- Nombre de logements attendus : entre 28 et 34 logements
- Mixité sociale : 25 % soit 7 à 8 logements à caractère social (location ou accession) soit environ 2/3 sur chaque phase
- Densité moyenne brute : 10 à 12 logements /ha

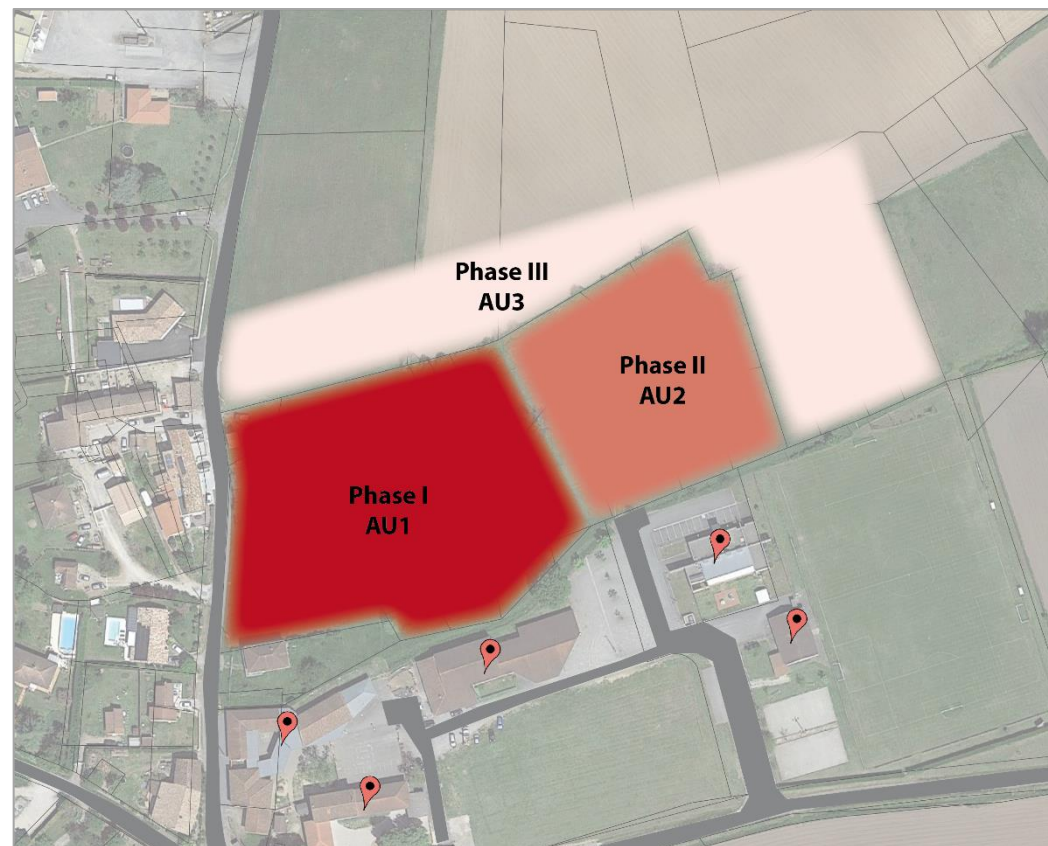
MODALITÉ D'URBANISATION :

-  ➤ 3 opérations d'ensemble couvrant les sous-secteurs AU1, AU2, AU3



Orientation d'aménagement et de programmation : phasage à l'urbanisation

SECTEUR ET SOUS-SECTEUR	ECHÉANCE	SURFACE AMÉNAGÉE	NOMBRE DE LOGEMENTS ATTENDUS
AU1	2022/2024	1.1 ha	11 à 13
AU2	2024/2026	0.7 ha	7 à 9
AU3	2026/2028	1.0 ha	10 à 12



Orientation d'aménagement et de programmation : principes

Programmation :

Le quartier a une vocation dominante d'habitat sur lequel est attendu de la maison de ville et de l'habitat individuel.

A titre indicatif, il est attendu environ :

- 12 logements de types « habitat individuel sur lot libre »
- 8 logements de type « maisons de ville » principalement localisé de part de d'autre de la voirie principale « Allée urbaine ».

Chaque secteur (AU1, Au2 et Au3) devra comprendre des logements de types « maisons de ville ».

Typologie de logements :

Les maisons de ville permettent de réinterpréter l'habitat traditionnel du centre dans une forme contemporaine par un bâti continu ou semi continu, implanté de façon très proche de la voie ou à l'alignement, laissant les jardins en arrière de la construction protégés ainsi des vues depuis la voie.

Plusieurs illustrations photos d'opération réalisés sur d'autres territoire sont proposées afin d'éclairer l'opérateur sur l'objectif recherché.



Maison de ville



Exemple de réalisation à Lagardelle-sur-Lèze, Rivières, Buzet-sur-Tarn et Gaillac, source : CAUE31, Google Street et Paysages

Réseau de voies :

Gabarit :

Deux types de voiries sont définies sur le secteur :

- La voirie principale sera de type « Allée urbaine » : un espace vert centrale d'une largeur de 2 m sera associé à deux bandes réservés aux modes doux aménagés de part et d'autre et d'une largeur minimale de 1.4 mètre. Deux chaussées d'une emprise de 3.5 mètres termineront la composition de cette allée.
- Les voiries secondaires devront être de type « voirie partagée » et respecter les principes de composition de voirie ci-dessous. La voie est composée d'une chaussée et de deux voies réservées aux modes doux (piétons et cycles) d'une largeur minimale de 1.4 mètre de part et d'autre de la chaussée, l'ensemble occupe une emprise de 5.5 m minimum.

Les voiries devront respecter les profils de la page suivante.

Forme :

Les voies seront rythmées par des variations dans le tracé, le traitement des revêtements et la végétalisation pour apporter de la qualité dans le traitement des espaces publics et sécuriser les déplacements par la limitation de la vitesse de circulation des véhicules motorisés.

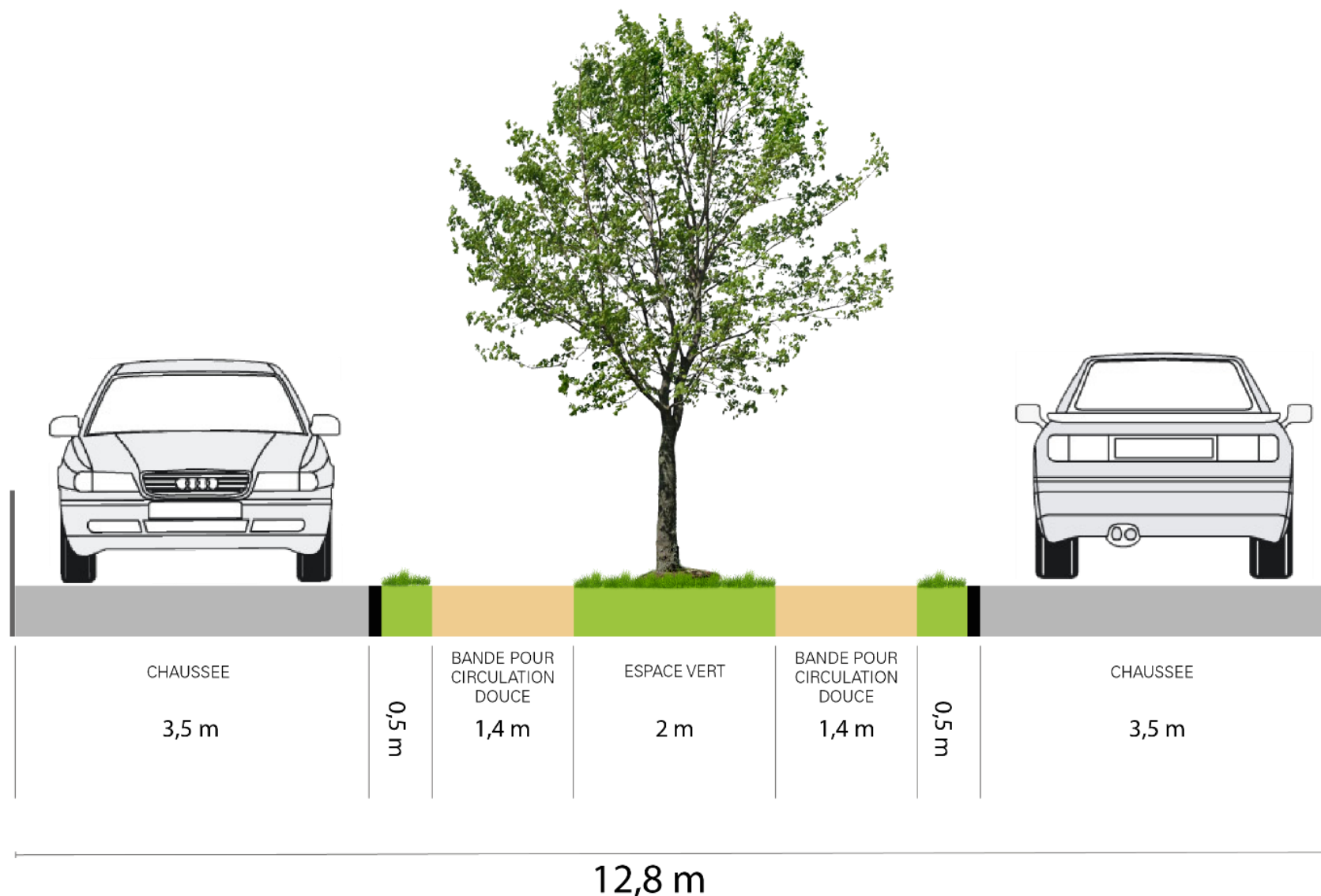


Exemple d'allée urbaine

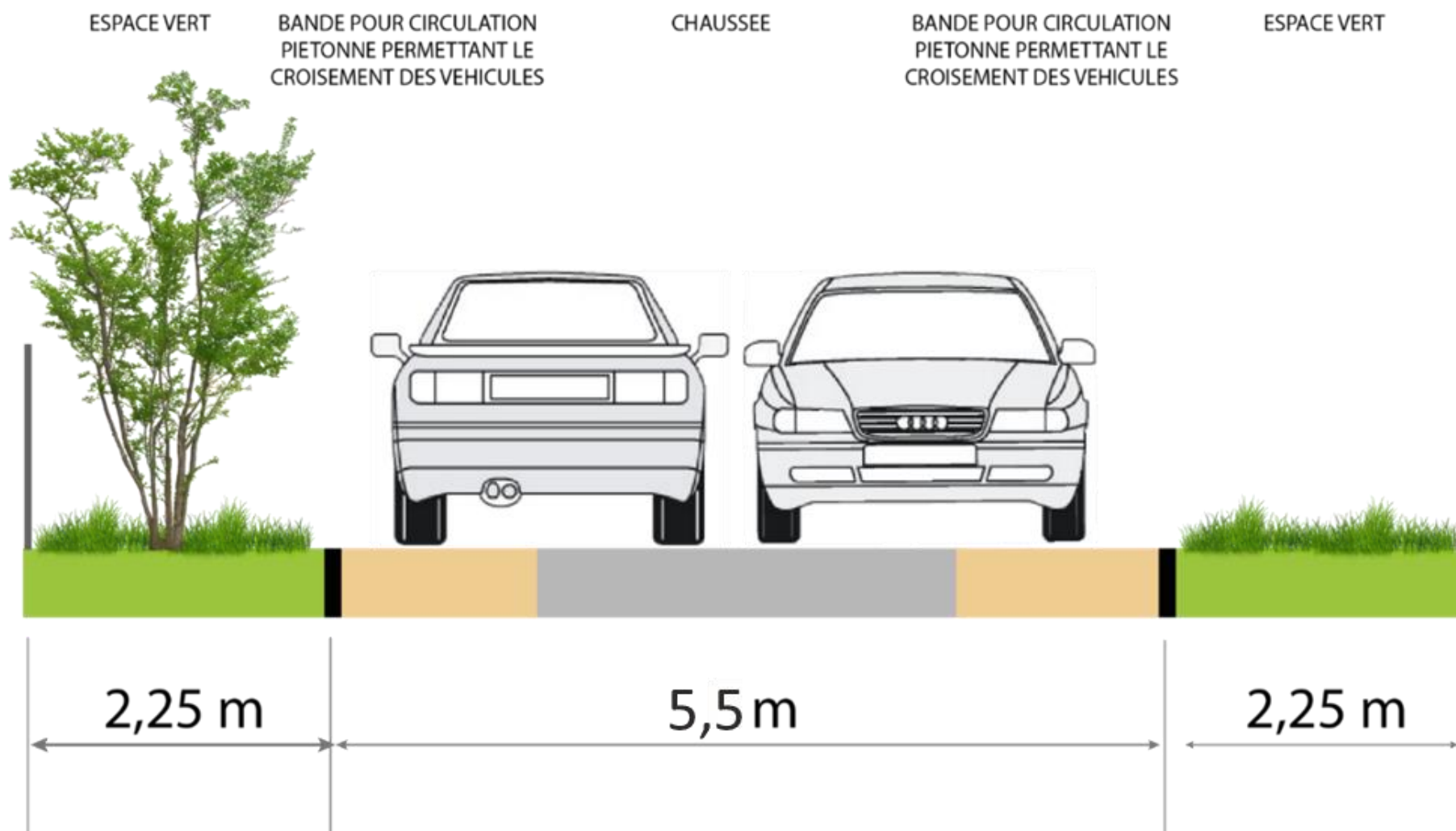


Exemple de voiries partagées

→ **Profil « Allée urbaine »**



→ **Profil « voirie partagée »**



Réseau pluvial :

La limitation de l'imperméabilisation des sols est recherchée. L'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle du quartier, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

La gestion des eaux de ruissellement sera réalisée à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention,...

Tous les dispositifs font l'objet d'un traitement paysagé intégré au quartier.



Exemples d'aménagements de voies douces, de noues végétalisées et de bassins d'orage