



# P.L.U.

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

### DOSSIER APPROUVE

### 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Elaboration du  
P.L.U. :  
Arrêtée le  
17/04/2019

Approuvée le  
22/07/2020

Visa  
Date :  
Signature :



Paysages

16, av. Charles de Gaulle  
Bâtiment n° 8  
31130 BALMA  
Tél : 05 34 27 62 28  
Fax : 05 34 27 62 21  
Mél : paysages@orange.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 identifiées et localisées 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).

# Béouzels

## Etat des lieux :

- ⇒ Le quartier de Béouzels se situe entre le Canal du Midi et la RD 16, à proximité du Pont d'En Serny, en appui sur une zone réservée à l'expansion des crues,
- ⇒ Il se situe en interstice entre des opérations d'urbanisation isolées,
- ⇒ Il est composé de deux secteurs qui seront desservis par l'extension du réseau d'assainissement collectif,
- ⇒ Superficie totale : 3.5 ha,

## Objectifs :

- ⇒ Aménager un quartier d'habitat participant à la restructuration d'un tissu dont l'urbanisation manque de cohérence,
- ⇒ Structurer un réseau routier et de liaisons douces organisant le quartier et sa périphérie et participant au maillage communal,
- ⇒ Lier le projet au Canal du Midi,
- ⇒ Offrir des formes urbaines diversifiées.

## Principes d'aménagement :

- ⇒ Les densités souhaitées permettent de proposer plus de diversité de typologies de logements que l'offre communale, notamment en introduisant l'individuel continu,
- ⇒ La continuité dans l'écriture architecturale et urbaine du centre (orientation du bâti et densité) est recherchée,
- ⇒ L'accompagnement paysager constituera une lisière en écho au cordon végétal du Canal du Midi et formera une limite pour l'enveloppe urbaine.



# Béouzels

## Orientation d'aménagement et de programmation :

### Organisation :

-  Espace couvert par le PPRn Inondation
-  Périmètre de chaque OAP (zones AU0)
-  Desserte existante
-  Desserte principale à créer
-  Espace public circulé à aménager
-  Cheminement piéton existant ou en projet
-  Cheminement piéton à créer dans le quartier
-  Accompagnement paysager à créer
-  Bande de 10 m inconstructible à planter

### Implantation du bâti par rapport aux voies et espaces publics :

-  > en limite de voie ou espace public
-  > soit en limite de voie ou espace public, soit avec un retrait de 5 mètres minimum,

### Implantation du bâti par rapport aux limites séparatives :

-  > sur au moins une des limites séparatives latérale
-  > soit sur la limite séparative, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un retrait de 3 m minimum

### Densité :

-  10 à 12 logements à l'hectare de type lot libre
-  20 à 30 logements à l'hectare de type individuel continu

### Objectifs :

#### Partie Ouest :

- Surface aménagée : 1.45 ha
- Nombre de logements attendus : 17 à 20
- Densité 10-12 lgt/ha 7 à 8 lgt sur 6 000m<sup>2</sup>
- Densité 20-30 lgt/ha 10 à 12 lgt sur 3 800 m<sup>2</sup>
- Espaces paysagers et circulations : 4 700 m<sup>2</sup>
- Densité globale moyenne : 12 à 15 logements /ha

#### Partie Est :

- Surface aménagée : 2.13 ha
- Nombre de logements attendus : 21 à 25
- Densité 10-12 lgt/ha 16 à 18 lgt sur 13 900m<sup>2</sup>
- Densité 20-30 lgt/ha 5 à 7 lgt sur 2 200 m<sup>2</sup>
- Espaces paysagers et circulations : 5 200 m<sup>2</sup>
- Densité globale moyenne : 10 à 12 logements /ha

### Modalités d'ouverture à l'urbanisation :

- Partie Ouest :** une opération d'aménagement d'ensemble
- Partie Est :** une opération d'aménagement d'ensemble



OAP indicative dans l'attente d'une évolution du PLU ouvrant à l'urbanisation chaque zone AU0 suite à l'équipement des zones en capacité suffisante, dont l'amenée du réseau d'assainissement collectif.