

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE MIREPOIX-SUR-TARN



P.L.U.

**1^{ère} Modification du Plan Local
d'Urbanisme**

DOSSIER APPROUVE

3. Orientations d'Aménagement et de
Programmation

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le
29/03/2022

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

3

Préambule

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

Article L151-6 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, 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. 141-16 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. 141-17 ».

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme :

« 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 ».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la commune de Mirepoix-sur-Tarn

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mirepoix-sur-Tarn, en organisant l'urbanisation des secteurs de projets via des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- veille à maîtriser et à structurer le développement urbain,
- garantit une adéquation entre la croissance démographique, les besoins à satisfaire en terme de logements et la capacité d'accueil des équipements existants et programmés.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent un outil qui permet à la collectivité de :

- Donner un cadre global pour l'aménagement d'un secteur.
- Garantir l'intérêt général, au sein d'une opération d'aménagement.
- D'aménager durablement et qualitativement (maillage, programmation logements, etc.).
- Communiquer ses intentions sur un secteur de projet.
- Concerter auprès des propriétaires afin de faciliter la mobilisation du foncier.
- Dialoguer les porteurs de projet en renforçant le poids de la collectivité dans les orientations attendues sur le projet d'aménagement.

Opposabilité du présent document

Ce dossier comprend deux types d'orientations d'aménagement et de programmation :

1. Les OAP opposables aux autorisations d'urbanisme, c'est-à-dire que les autorisations d'urbanisme doivent présenter un projet respectant les orientations des OAP.

L'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme explique les relations juridiques entre les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme et les orientations d'aménagement et de programmation : « *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* ».

2. Les OAP à caractère indicatif (schéma de principe non opposable) réalisées sur les zones 2AU dont l'ouverture est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Elles ne sont donc pas opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles visent notamment à mettre en évidence la cohérence dans l'aménagement du secteur concerné.

L'organisation du document

Le Plan Local d'Urbanisme de Mirepoix-sur-Tarn délimite plusieurs types de zones au règlement graphique. Elles sont les suivantes :

- Zones U : Elles sont directement urbanisables dès l'approbation du PLU, dans le respect des principes d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation définis aux OAP.
- Zones 1AU : Elles seront urbanisées à court et moyen terme. Elles sont ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU.
- Zones 2AU : Elles seront urbanisées à plus long terme. Leur ouverture est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Pour chacun de ces secteurs stratégiques, des OAP complètent les dispositions réglementaires du PLU (règlement écrit et graphique). Ces choix relèvent d'une analyse fine de terrain et d'un processus de concertation avec les différents partenaires associés au projet de révision du PLU.

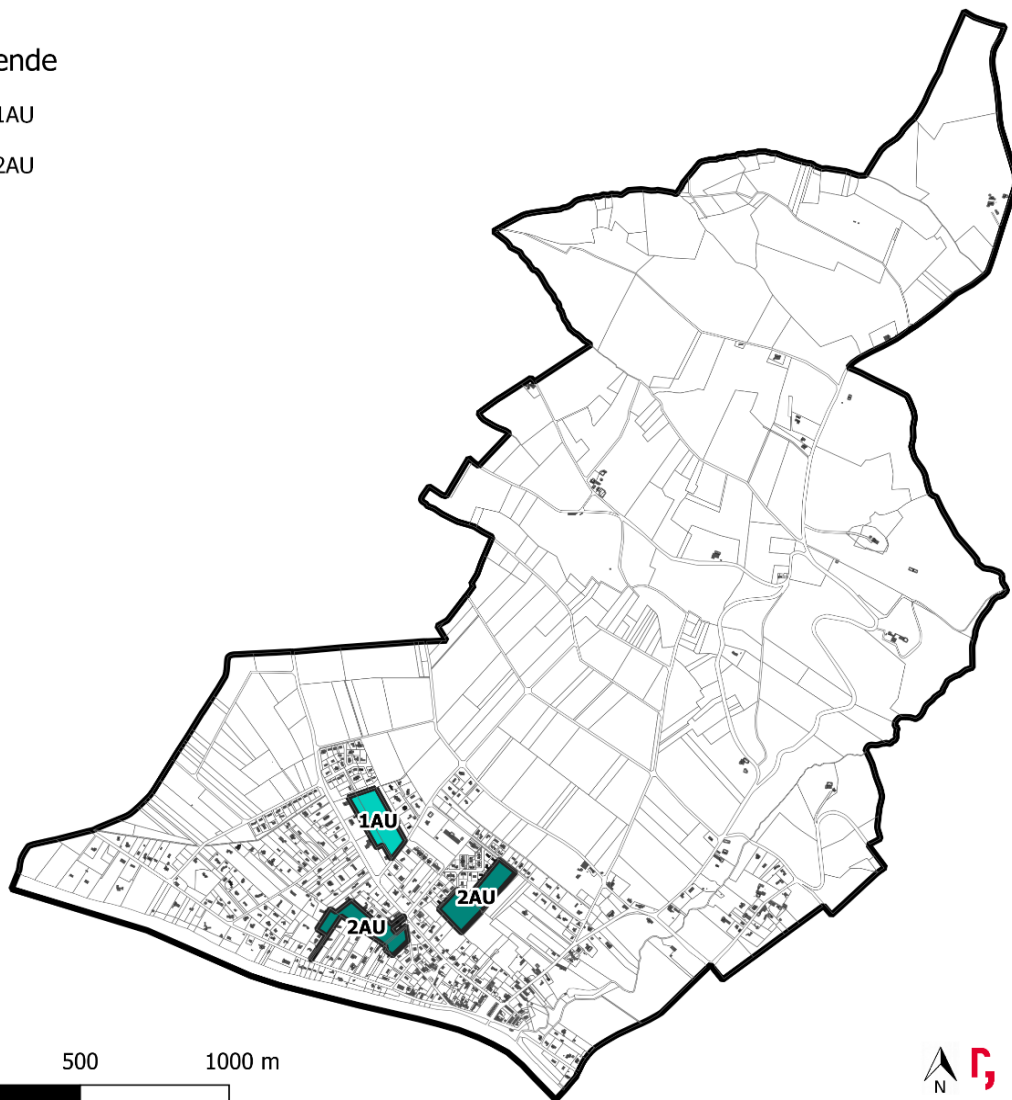
Ce présent cahier des orientations d'aménagement et de programmation présente donc la réflexion préalable et les choix arrêtés dans le cadre du PLU en matière d'aménagement des secteurs stratégiques de la commune de Mirepoix-sur-Tarn.

Pour chaque secteur, il est spécifié :

- les principes forts d'aménagement de la zone étudiée.
- la synthèse graphique des principes d'aménagement retenus.
- une illustration à caractère indicatif (non opposable).

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

Légende



Conformément à l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme, il est fixé un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU inscrites au règlement graphique.

Ce calendrier définit sur la période 2017 à 2030 est scindé en 3 temps successifs afin de maîtriser l'urbanisation dans le temps et l'espace et permettre ainsi à la collectivité de planifier le financement des équipements associés.

- 1) De 2017 à 2025 : Densification du tissu urbanisé
- 2) De 2024 à 2030 : ouverture de la zone 1AU située Rue du Coutal
- 3) A partir de 2030 : ouverture progressive des zones 2AU

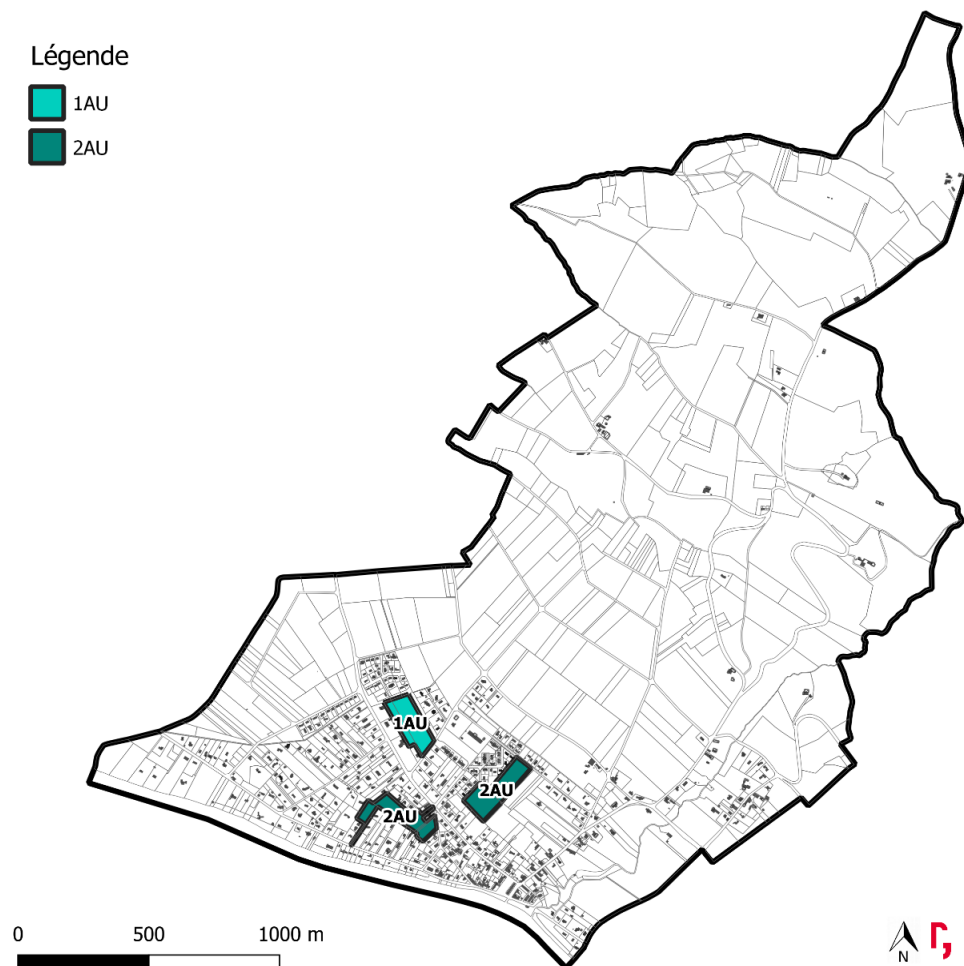
**Les Orientations d'Aménagement et de
Programmation (OAP) dans les zones 1AU à
vocation principalement résidentielle
(opposables)**

Localisation du quartier

Légende

 1AU

 2AU



Etat des lieux

- ⇒ Le secteur du « Coutal » est situé au Nord-Ouest du centre-bourg, à proximité de l'école élémentaire et de la MAM (Maison des Assistantes Maternelles).
- ⇒ Le site est actuellement une prairie entretenue mais non déclarée à la PAC en 2019.
- ⇒ Cette zone est dans le prolongement du tissu urbanisé du Village.
- ⇒ La desserte routière est assurée par la rue du Coutal.
- ⇒ Superficie : 2.16 ha



Orientation d'aménagement et de programmation : schéma OAP « Coutal »

ORGANISATION :

L'existant :

-  Réseau routier
-  Liaisons piétonnes

Le projet :

-  Périmètre de l'OAP
-  Voie à créer
-  Liaison douce à aménager
-  Accompagnement paysager à composer (plantation d'essences locales)
-  Limite paysagère à planter
-  Espace vert paysagé à aménager
-  Secteur où la hauteur est limitée à un rez-de-chaussée

DENSITÉ :

-  15 à 20 logements / ha → logement de type maison de ville
-  10 à 15 logements / ha → logement de type lot libre

OBJECTIFS :

- Surface aménagée : 2,1 ha
- Nombre de logements attendus : entre 18 et 22 logements
 - 12 à 14 logements de type « lots libres »,
 - 6 à 7 logements de type « maisons de ville »
- Densité moyenne : 10 logements /ha

MODALITE D'URBANISATION :

- Une opération d'ensemble couvrant l'ensemble de la zone AU



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 à 14 logements de type « lots libres »,
- 6 à 7 logements de type « 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 à laisser les jardins en arrière de la construction et ainsi protéger des vues depuis la voie.

Les « maisons de ville » pourront s'inspirer de l'architecture en « demi-lune » de la salle des fêtes adjacente. L'implantation de ces logements pourra être innovante et se baser sur les opérations situées sur des communes périphériques comme celle de La Magdeleine sur Tarn. Plusieurs illustrations de l'opération réalisée sur la commune de La Magdeleine sur Tarn sont proposées afin d'éclairer l'opérateur sur l'objectif recherché.

Il est également attendu des logements où la hauteur est limitée à un rez-de-chaussée en entrée de quartier afin de favoriser la création de logements à destination des personnes âgées sur la commune.



Maison de ville



Lotissement du Pigeonnier à la Magdeleine sur Tarn, source : Paysages

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

Stationnement :

Il est demandé la réalisation deux places de stationnement par logement ainsi qu'une place de stationnement supplémentaire pour deux logements aménagée sur l'espace collectif.

Ces espaces de stationnement seront plantées.



Exemple d'espaces de stationnement non imperméabilisés

Espaces récréatifs :

Une attention particulière devra être apporté à l'aménagement des espaces collectifs. Ces espaces devront être accompagnés de plantations d'essences locales : espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes, ...

Des aménagements innovants, atypiques sont recherchés afin d'affirmer l'image d'un quartier convivial et vivant.



Exemple d'espaces récréatifs innovants

Intégration paysagère

Les objectifs sont de favoriser l'insertion paysagère du projet urbain en s'appuyant sur les composantes paysagères du territoire et en valorisant les éléments constitutifs de la trame bocagère (haies, bosquets, ...) :

- Conserver les éléments structurants du paysage (talus, haies, boisements, arbres remarquables, ...) participant à la qualité du cadre de vie des habitants,
- Respecter le coefficient traité en jardin planté et engazonné inscrit dans le règlement écrit,
- Limiter au maximum les revêtements minéraux favorisant les îlots de chaleur au sein des espaces libres,
- Utiliser des revêtements drainants pour limiter le ruissellement des eaux de pluie (coefficient d'imperméabilité),
- Utiliser des teintes claires pour les revêtements de sols ou les toitures terrasses afin d'absorber ou de réfléchir la chaleur (notion d'albedo), tout en assurant une bonne insertion paysagère.