

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE LAFITTE-VIGORDANE



P.L.U

**2^{ème} Modification du Plan Local
d'Urbanisme**

DOSSIER APPROBATION

4. Orientation d'Aménagement et de
Programmation (O.A.P)

Modification du
P.L.U :

Approuvée le
09/07/2024

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



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

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

4

Les orientations d'aménagement et de programmation

Cadre législatif et modalités d'application :

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 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. »

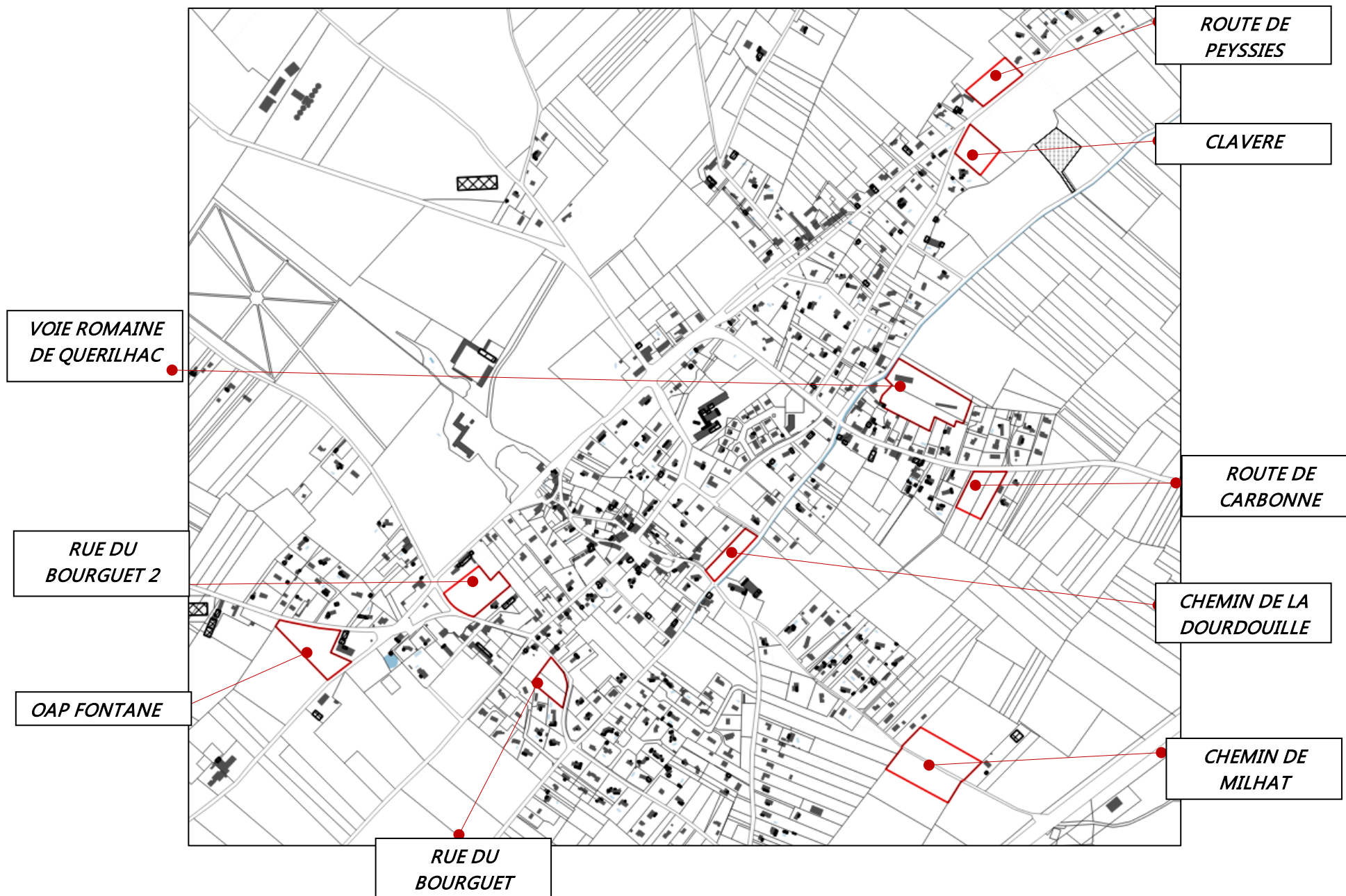
Article L152-1 du CU :

« 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).



VOIE ROMAINE DE QUERILHAC

Etat des lieux :

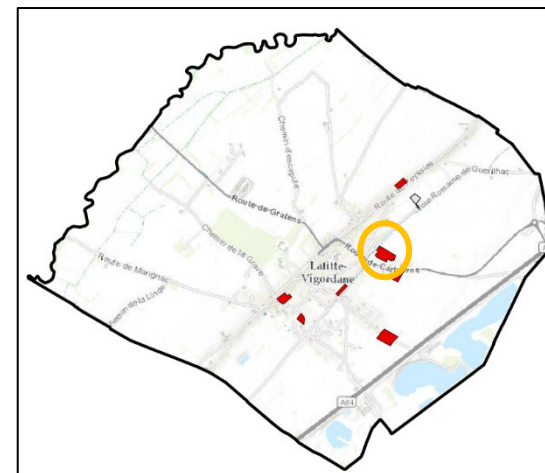
- ⇒ Situation au sein du tissu urbanisé entre la Voie Romaine de Quérilhac et la route de Carbonne,
- ⇒ Desserte par la Voie Romaine de Quérilhac,
- ⇒ Superficie : 1.53 ha,
- ⇒ Zone hors assainissement collectif,

Objectifs :

- ⇒ Aménager un quartier d'habitat structurant un tissu interstitiel résidentiel aux abords du bourg,
- ⇒ Encadrer une intensification douce de ce site en proximité du cœur de bourg,
- ⇒ Objectif de production de 10 logements,

Principe d'aménagement :

- ⇒ Les densités souhaitées permettent de proposer plus de diversité de typologies de logements que l'offre communale,
- ⇒ Les densités souhaitées s'inscrivent en transition entre le cœur de ville dense et les espaces résidentiels contigus,
- ⇒ L'organisation et la desserte du projet ont pour objet d'optimiser un potentiel d'urbanisation aux portes du centre-bourg et de limiter les risques d'enclavement du cœur d'îlot,
- ⇒ L'accès est regroupé sur un accès existant pour gérer la sécurité des habitants et limiter la pression sur le ruisseau de Saint Sirac.



VOIE ROMAINE DE QUERILHAC

Orientation d'aménagement et de programmation :

Organisation :

- ➔ Accès
- Plantation de haies
- Lisière agro-paysagère à créer

Densité :

- 6 à 8 logements à l'hectare



ROUTE DE PEYSSIES

Etat des lieux :

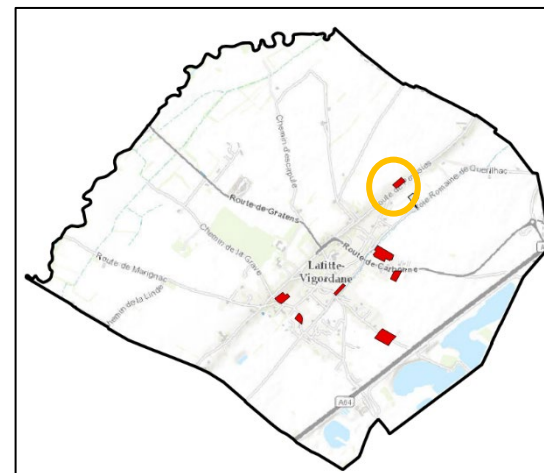
- ⇒ Situation au sein du tissu urbanisé au nord de la commune de Lafitte-Vigordane
- ⇒ Desserte par la route de Peyssies,
- ⇒ Superficie : 0.52 ha,
- ⇒ Zone hors assainissement collectif,

Objectifs :

- ⇒ Aménager un quartier d'habitat structurant un tissu interstitiel résidentiel aux abords du bourg,
- ⇒ Encadrer une intensification douce de ce site en proximité du cœur de bourg,
- ⇒ Gérer l'interface avec la zone agricole,
- ⇒ Objectif de production de 4 logements,

Principe d'aménagement :

- ⇒ Les densités souhaitées s'inscrivent en cohérence avec les espaces résidentiels contigus
- ⇒ L'organisation et la desserte du projet ont pour objet d'optimiser un potentiel d'urbanisation dans un tissu interstitiel
- ⇒ L'accompagnement paysager vise à créer une lisière en interface avec l'espace agricole participant à l'intégration paysagère du quartier et constituant une limite à l'enveloppe urbaine
- ⇒ Les accès sont pour assurer la sécurité des habitants



ROUTE DE PEYSSIES

Orientation d'aménagement et de programmation :



CHEMIN DE MILHAT

Etat des lieux :

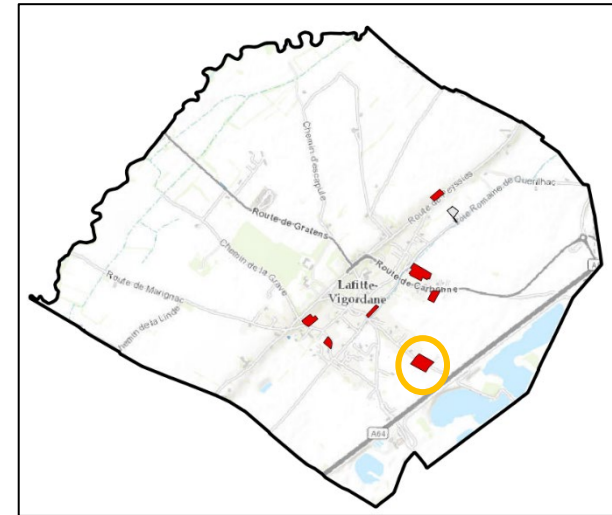
- ⇒ Situation en limite du tissu urbanisé le long du Chemin de Milhat à proximité de l'A64
- ⇒ Desserte par le chemin de Milhat,
- ⇒ Superficie : 1.56 ha,
- ⇒ Zone hors assainissement collectif,

Objectifs :

- ⇒ Limiter la consommation d'espace induite par une succession de projets individuels
- ⇒ Favoriser des projets d'ensemble et une densification encadrée de ce site qui constitue une transition avec l'espace agricole
- ⇒ Gérer l'interface avec la zone agricole et constituer une limite au développement urbain
- ⇒ Objectif de production de 10 logements,

Principe d'aménagement :

- ⇒ La densité envisagée constitue une transition les secteurs pavillonnaires et l'espace agricole tout en optimisant les espaces consommés
- ⇒ L'accompagnement paysager vise à créer une lisière en interface avec l'espace agricole participant à l'intégration paysagère du quartier et constituant une limite à l'enveloppe urbaine,
- ⇒ Les accès sont organisés pour assurer la sécurité des habitants



CHEMIN DE MILHAT



Organisation :

- ➔ Accès
- 🌳 Plantation de haies
- 🌿 Lisière agro-paysagère à créer

Densité :

- 🟡 6 à 8 logements à l'hectare

CHEMIN DE LA DOURDOUILLE

Etat des lieux :

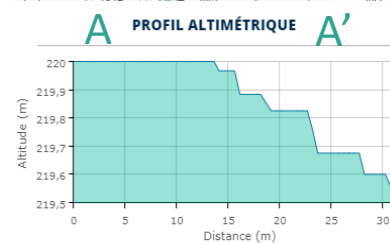
- ⇒ Situation au sein du tissu urbanisé le long du Chemin de la Dourdouille à proximité de cœur de bourg,
- ⇒ Desserte par le chemin de la Dourdouille et la rue du pont bascule,
- ⇒ Superficie : 0.36 ha,
- ⇒ Zone en assainissement collectif,

Objectifs :

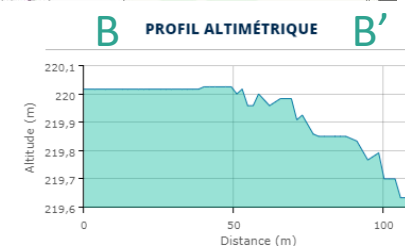
- ⇒ Aménager un quartier d'habitat structurant un tissu interstitiel résidentiel dans le bourg,
- ⇒ Structurer un réseau de liaisons douces participant au maillage communal et liant le quartier aux équipements structurants du cœur de ville,
- ⇒ Optimiser ce site entièrement desservi,
- ⇒ Objectif de production de 6 logements,

Principe d'aménagement :

- ⇒ Les densités souhaitées visent à optimiser la consommation de cet espace en cas de projet,
- ⇒ Le regroupement des accès vise à limiter les interruptions sur les liaisons douces bordant le site,
- ⇒ L'accompagnement paysager s'inscrit en continuité et en confortement des structures existantes à proximité



Distance totale : 32 m
Dénivelé positif : 0 m
Dénivelé négatif : -0,53 m
Pente moyenne : 2 %
Plus forte pente : 20 %



Distance totale : 116 m
Dénivelé positif : 0,16 m
Dénivelé négatif : -0,66 m
Pente moyenne : 1 %
Plus forte pente : 6 %

CHEMIN DE LA DOURDOUILLE



Organisation :

- ➔ Accès
- ◄◄ Cheminement doux
(Positionnement indicatif)
- Plantation de haies

Densité :

■ 18 logements à l'hectare

RUE DU BOURGUET

Etat des lieux :

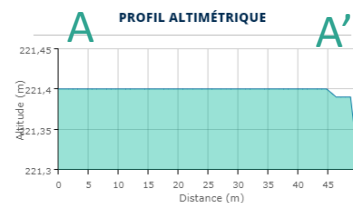
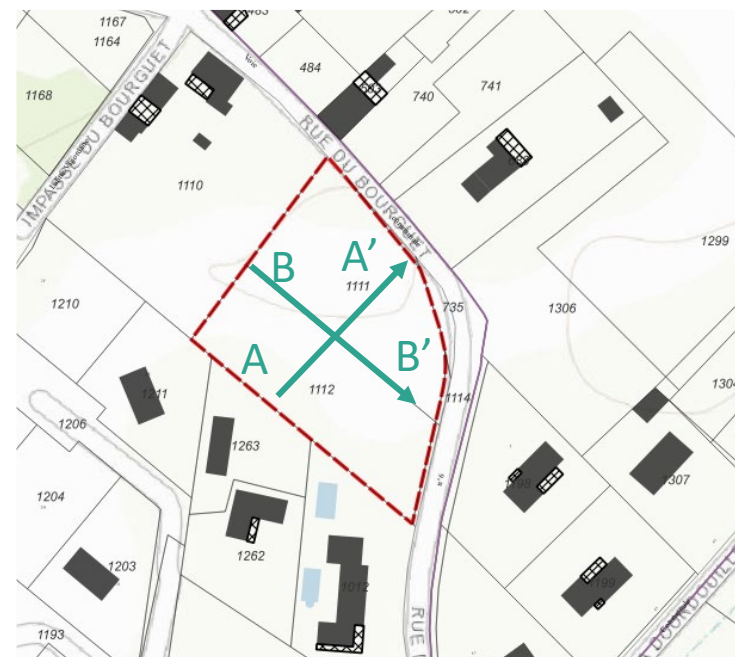
- ⇒ Situation au sein du tissu urbanisé entre la rue du Bourguet et l'impasse du Bourguet,
- ⇒ Desserte par la route du Bourguet,
- ⇒ Superficie : 0.39 ha,
- ⇒ Zone hors assainissement collectif,

Objectifs :

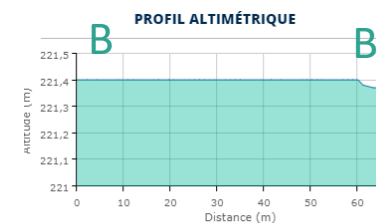
- ⇒ Encadrer une intensification douce de ce site en proximité du cœur de bourg,
- ⇒ Aménager un quartier d'habitat structurant un tissu urbain lâche et manquant de cohérence,
- ⇒ Objectif de production de 4 logements,

Principe d'aménagement :

- ⇒ Les densités souhaitées s'inscrivent en transition entre le cœur de ville dense les espaces résidentiels contigus
- ⇒ L'organisation et la desserte du projet ont pour objet d'optimiser un potentiel d'urbanisation aux portes du centre-bourg et de limiter les risques d'enclavement du cœur d'îlot,
- ⇒ Les accès sont organisés pour assurer la sécurité des habitants,



Distance totale : 51 m
Dénivelé positif : 0 m
Dénivelé négatif : -0,1 m
Pente moyenne : 0 %
Plus forte pente : 6 %



Distance totale : 70 m
Dénivelé positif : 0 m
Dénivelé négatif : -0,33 m
Pente moyenne : 1 %
Plus forte pente : 17 %

RUE DU BOURGUET



RUE DU BOURGUET 2

Etat des lieux :

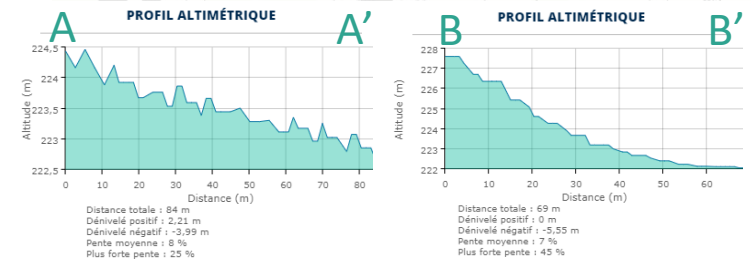
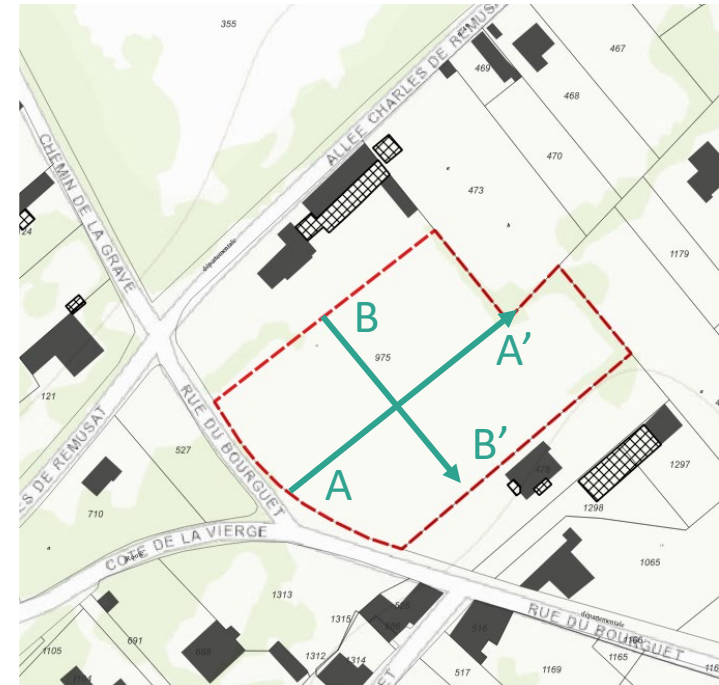
- ⇒ Situation au sein du tissu urbanisé le long de la rue du Bourguet à proximité de cœur de bourg,
- ⇒ Desserte par la rue du Bourguet,
- ⇒ Superficie : 0.75 ha,
- ⇒ Zone hors assainissement collectif,

Objectifs :

- ⇒ Encadrer une intensification douce de ce site en proximité du cœur de bourg,
- ⇒ Aménager un quartier d'habitat structurant un tissu urbain lâche et manquant de cohérence,
- ⇒ Objectif de production de 6 à 8 logements,

Principe d'aménagement :

- ⇒ Les densités souhaitées s'inscrivent en transition entre le cœur de ville dense les espaces résidentiels contigus
- ⇒ L'organisation et la desserte du projet ont pour objet d'optimiser un potentiel d'urbanisation aux porte du centre-bourg et de limiter les risques d'enclavement du cœur d'îlot,
- ⇒ Les accès sont organisés pour assurer la sécurité des habitants



RUE DU BOURGUET 2



Organisation :
➔ Accès
| Plantation de haies

Densité :
10 logements à l'hectare

ROUTE DE CARBONNE

Etat des lieux :

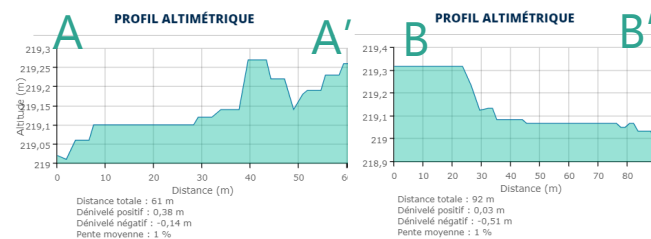
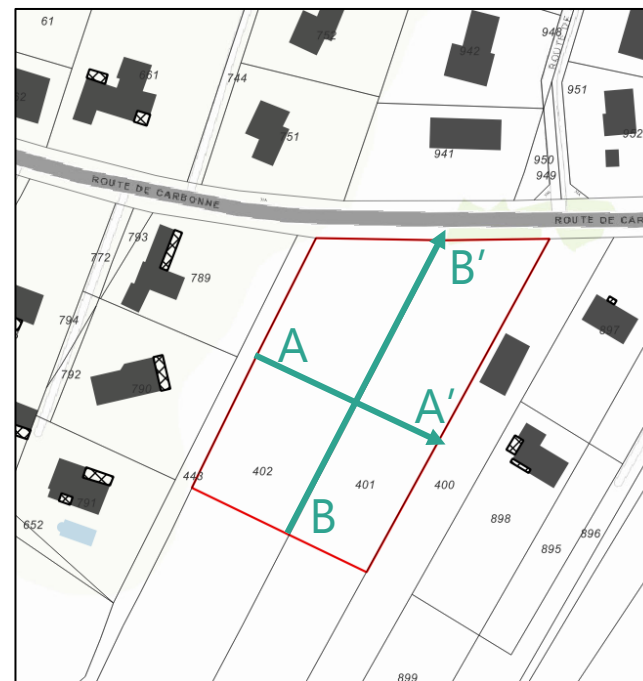
- ⇒ Situation au sein du tissu urbanisé le long de la rue de Bourguet à proximité de cœur de bourg,
- ⇒ Desserte par la route de Carbonne,
- ⇒ Superficie : 0.57 ha,
- ⇒ Zone hors assainissement collectif,

Objectifs :

- ⇒ Limiter la consommation d'espace induite par une succession de projets individuels
- ⇒ Favoriser des projets d'ensemble et une densification encadrée de ce site qui constitue une transition avec l'espace agricole
- ⇒ Gérer l'interface avec la zone agricole et constituer une limite au développement urbain
- ⇒ Objectif de production de 5 à 6 logements,

Principe d'aménagement :

- ⇒ La densité envisagée constitue une transition entre les secteurs pavillonnaires et l'espace agricole tout en optimisant les espaces consommés
- ⇒ L'accompagnement paysager vise à créer une lisière en interface avec l'espace agricole participant à l'intégration paysagère du quartier et constituant une limite à l'enveloppe urbaine,
- ⇒ Les accès sont organisés pour assurer la sécurité des habitants



ROUTE DE CARBONNE

Organisation :

- ➔ Accès
- Plantation de haies
- Lisière agro-paysagère à créer

Densité :

- 10 logements à l'hectare



CHEMIN DE CLAVERE

Etat des lieux :

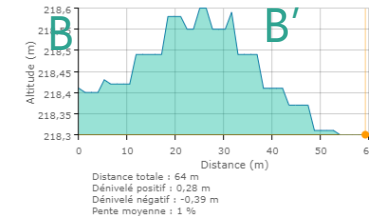
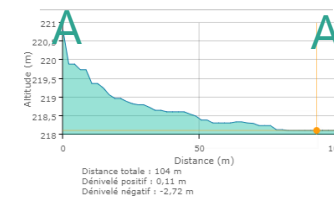
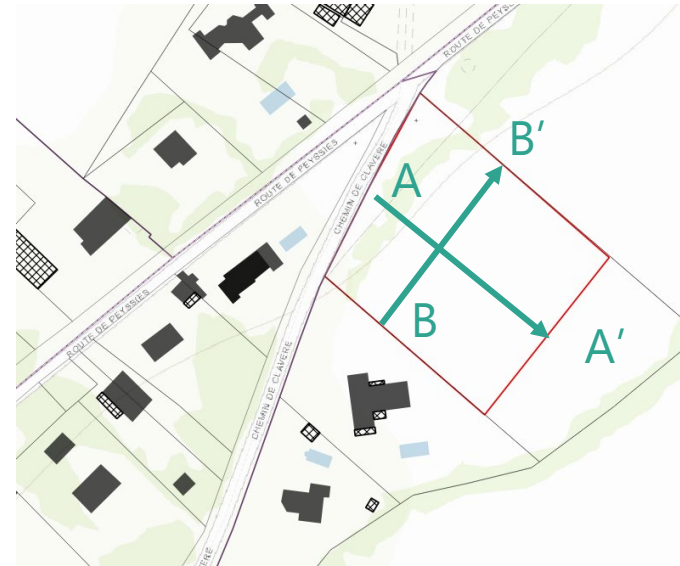
- ⇒ Situation au sein du tissu urbanisé le long du chemin de Clavere à proximité de parcelles agricoles au nord du bourg,
- ⇒ Desserte par le chemin de Clavere et la route de Peyssies,
- ⇒ Superficie : 0.5 ha,
- ⇒ Zone hors assainissement collectif,

Objectifs :

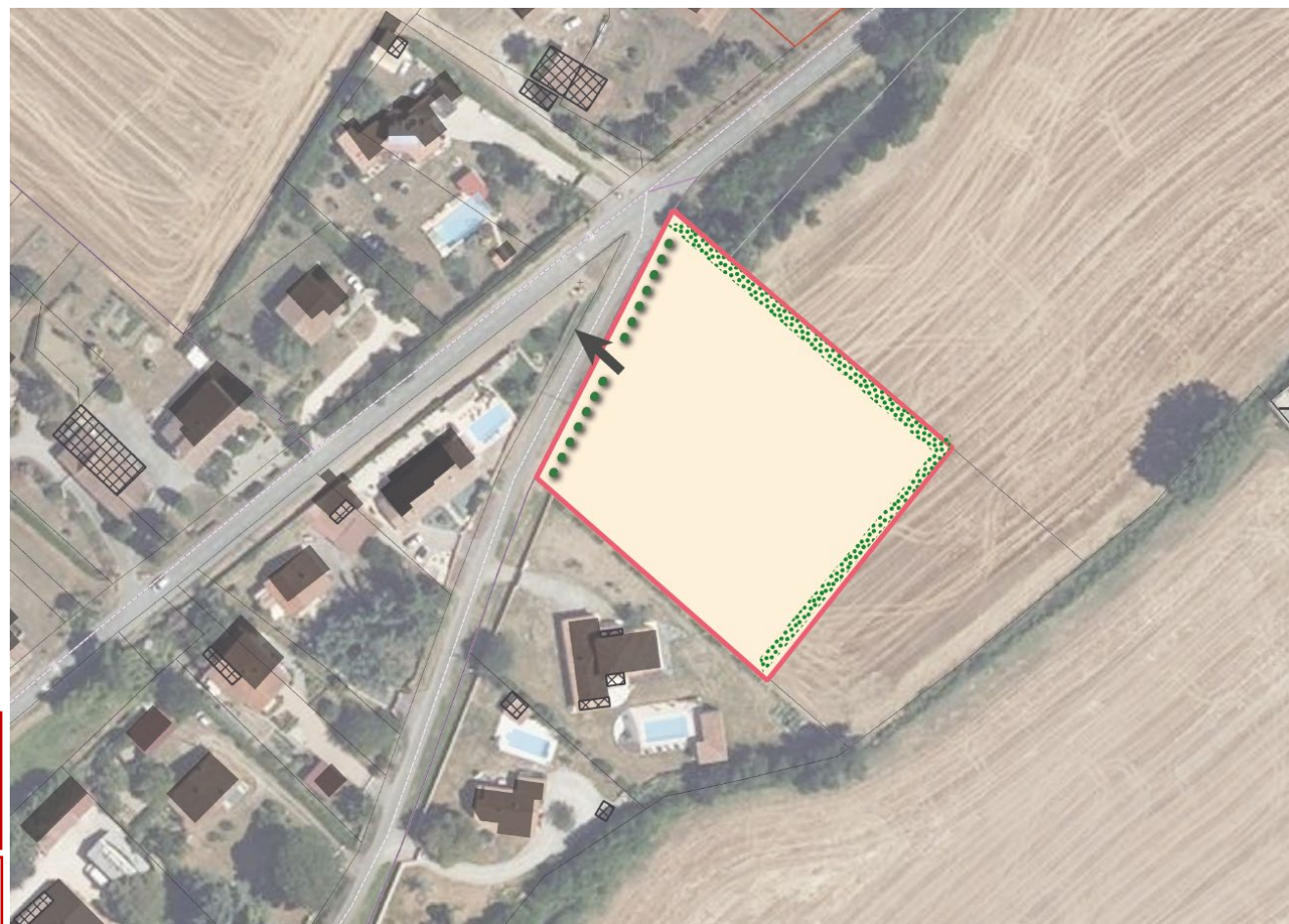
- ⇒ Limiter la consommation d'espace induite par une succession de projets individuels
- ⇒ Favoriser des projets d'ensemble et une densification encadrée de ce site qui constitue une transition avec l'espace agricole
- ⇒ Gérer l'interface avec la zone agricole et constituer une limite au développement urbain
- ⇒ Objectif de production de 4 logements,

Principe d'aménagement :

- ⇒ La densité envisagée constitue une transition entre les secteurs pavillonnaires et l'espace agricole tout en optimisant les espaces consommés
- ⇒ L'accompagnement paysager vise à créer une lisière en interface avec l'espace agricole participant à l'intégration paysagère du quartier et constituant une limite à l'enveloppe urbaine,
- ⇒ Les accès sont organisés pour assurer la sécurité des habitants



CHEMIN DE CLAVERE



Organisation :

- ➔ Accès
- Plantation de haies
- ▤ Lisière agro-paysagère à créer

Densité :

- 8 logements à l'hectare

FONTANE

Etat des lieux :

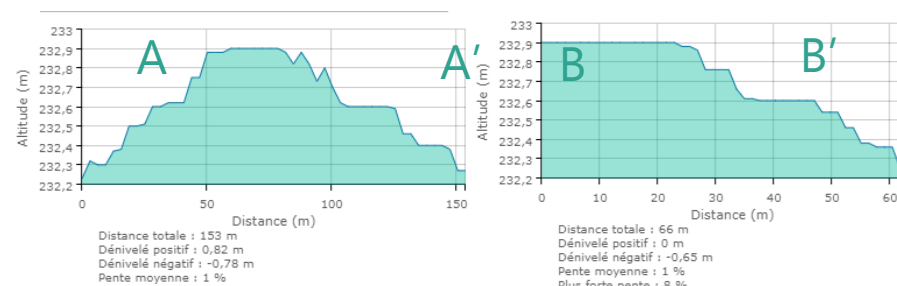
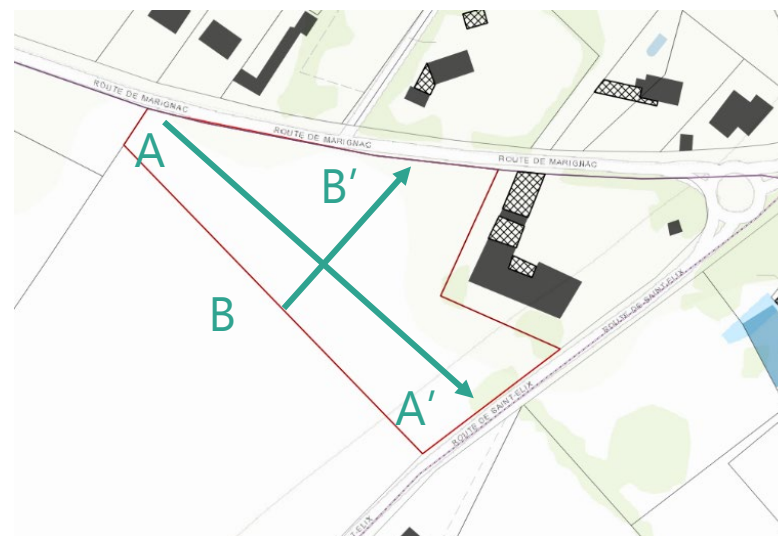
- ⇒ Situation au sein du tissu urbanisé le long de la route de Marignac et la route de Saint-Elix à proximité de cœur de bourg,
- ⇒ Desserte par la route de Marignac et la route de Saint-Elix,
- ⇒ Superficie : 0.85 ha,
- ⇒ Zone hors assainissement collectif,

Objectifs :

- ⇒ Limiter la consommation d'espace induite par une succession de projets individuels
- ⇒ Favoriser des projets d'ensemble et une densification encadrée de ce site qui constitue une transition avec l'espace agricole
- ⇒ Gérer l'interface avec la zone agricole et constituer une limite au développement urbain
- ⇒ Objectif de production de 7 à 8 logements,

Principe d'aménagement :

- ⇒ La densité envisagée constitue une transition entre les secteurs pavillonnaires et l'espace agricole tout en optimisant les espaces consommés
- ⇒ L'accompagnement paysager vise à créer une lisière en interface avec l'espace agricole participant à l'intégration paysagère du quartier et constituant une limite à l'enveloppe urbaine,
- ⇒ Les accès sont organisés pour assurer la sécurité des habitants





Organisation :

- ➔ Accès
- Plantation de haies
- Lisière agro-paysagère à créer

Densité :

- 8 logements à l'hectare