

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE**  
**COMMUNE DE PINSAGUEL**



**P.L.U.**

**Révision du Plan Local d'Urbanisme**

3 – Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)

Révision du P.L.U. :  
Arrêtée le  
14/11/2018  
Approuvée le  
09/07/2019  
Exécutoire le

Visa  
Date :  
Signature :



**Paysages**

16, av. Charles de Gaulle  
Bâtiment n° 8  
3 1 1 3 0 BALMA  
Tél : 05 34 27 62 28  
Fax : 05 34 27 62 21  
Mél : [paysages@orange.fr](mailto:paysages@orange.fr)

**3**

## Orientation d'aménagement et de programmation

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.
- Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD.
- C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement.
- Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.
- Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables.
- Les OAP ont vocation à être appliquées en terme de compatibilité

## Prescriptions générales à tous les secteurs d'OAP

- Les espaces publics créés (placettes, voies, cours de desserte) ainsi que les espaces publics réhabilités (place Abbé Pierre, place centrale de la mairie) chercheront à donner une place importante au piéton, afin d'encourager les déplacements doux au sein de la commune (liens équipements et commerces - habitat, liens inter-quartiers). Plusieurs questions seront à traiter: sécurisation des traversées des voies (et notamment de la rue d'Andorre et de la départementale 68), présence du végétal, choix du revêtement et du mobilier, etc.
- Ces espaces publics, et notamment la place Abbé Pierre et la place de la mairie devront assurer une mixité fonctionnelle: espace de pause et de rencontre, stationnement, terrasses de commerces, accueil de manifestations ponctuelles, etc.
- Les typologies des nouvelles constructions devront être en accord avec le tissu urbain dans lequel elles s'implantent (maisons de ville, habitat intermédiaire, habitat individuel ou habitat collectif).
- Des règles de densité sont indiquées pour les secteurs «Densification» et «La Levrère», et orientent ainsi les typologies à privilégier, notamment en terme de hauteur.
- Autour de la place de la mairie et de la place Abbé Pierre, les deux centralités de la commune, l'habitat collectif est à privilégier pour les nouvelles constructions.



- Secteur «Centralité commerciale»
- Densification: secteurs centre et Sud
- Secteur «Le Gran Rau»
- Secteur «La Levrère»
- Secteur «Centralité communale et château»
- OAP thématique trame verte et bleue

## Orientation d'aménagement et de programmation - Centralité commerciale

Le secteur Abbé Pierre se situe au centre de la commune, au Sud de la Rue d'Andorre. Secteur mixte regroupant commerces, services et habitat, il constitue une polarité et marque l'entrée de ville depuis le Sud.

En limite de la voie ferrée, le périmètre de l'OAP est traversé par la rue d'Andorre, axe structurant de la commune qui la parcourt du Nord au Sud et qui supporte un trafic important. Plusieurs commerces de proximité sont aujourd'hui installés, notamment autour de la place Abbé Pierre, espace public peu fréquenté.

Le supermarché a pour projet d'étendre sa surface commerciale et de stationnement, sur la parcelle la plus au Sud du périmètre, et de déplacer sa station service, aujourd'hui située de l'autre côté de la rue d'Andorre.

Concernant l'habitat on trouve plusieurs typologies: de l'habitat pavillonnaire en RDC ou R+1, des maisons de ville mitoyennes en R+1 et de l'habitat collectif en R+1 ou R+2 avec des locaux commerciaux en RDC autour de la place Abbé Pierre.

Un projet d'habitat collectif d'une cinquantaine de logements, en R+2, est aujourd'hui à l'étude sur la parcelle 371, située entre la rue d'Andorre et la rue de la Commune 1871. Ce projet intègre des locaux commerciaux en RDC et du stationnement.

Une servitude de mixité sociale de l'ordre de 30% s'applique sur l'ensemble du périmètre de l'OAP



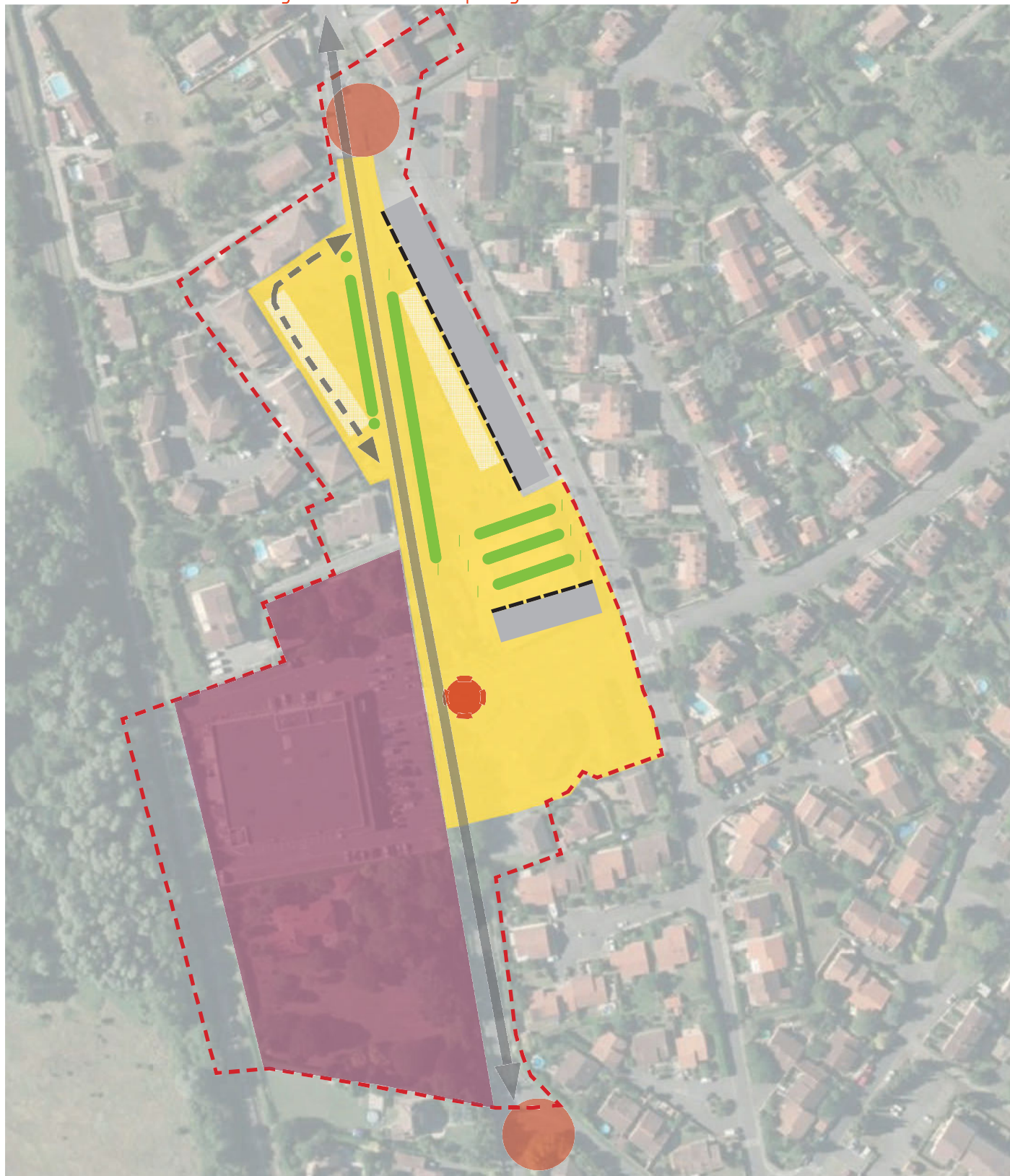
Surfaces du secteur  
4.4 ha













Destination:  
mixte: habitat, commerces  
et services



Les enjeux pour ce secteur sont donc de conforter la centralité, de réduire l'impact de la voiture et notamment la vitesse sur la rue d'Andorre et le carrefour Nord entre les rues d'Andorre et de la commune 1871, et de rendre l'espace public plus facilement praticable pour les usagers en prenant en compte les projets en cours.

## Orientation d'aménagement et de programmation - Centralité commerciale



- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | Périmètre de l'OAP  |  | Requalification de l'espace public - Plateau piéton<br>Emprise et surface indicative                              |
|  | Sécurisation du carrefour   |  | Espaces réservés aux terrasses des commerces de la nouvelle place Abbé Pierre<br>Emprises et surfaces indicatives |
|  | Requalification du giratoire, accès unique à la zone commerciale par le giratoire |  | Secteur dédié à des activités commerciales ou de services, accès unique par le giratoire existant                 |
|   | Aménagement de l'itinéraire à définir (sécuriser)                                 |  | Implantation indicative des constructions, en cadrage de la nouvelle place Abbé Pierre                            |
|   | Voirie technique  |  | Alignement obligatoire des constructions par rapport à la nouvelle place Abbé Pierre                              |
|   | Position indicative<br>Stationnement planté                                       |   |   |
|   | Emprises et positions indicatives   |   |   |

# COMMUNE DE PINSAGUEL - OAP

Cahier de justification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation



Trame verte et bleue

1 - Rappel des orientations du PADD

2 - Schéma global

3 - Les cheminements de la Confluence

4 - La promenade du ruisseau du Rau

5 - Valoriser les liens vers l'Ariège

## Un territoire accueillant et partagé

### Porter un projet de développement maîtrisé et cohérent pour l'accueil de nouveaux habitants

- Accueillir des habitants en ménageant le territoire,
- Assurer une production de logements suffisante en cohérence avec le projet communal,
- Modérer la consommation foncière.

### Accompagner une urbanisation solide et durable

- Proposer une offre d'habitat variée et accessible à tous,
- Assurer la diversification des formes urbaines,
- Accompagner la valorisation et la préservation du bâti ancien et identitaire du territoire.

### Adapter l'offre urbaine à une diversité de besoins

- Ajuster pour sauvegarder l'offre d'équipements et de services pour répondre à une plus grande diversité de besoins,
- Renforcer la centralité du pôle de services à la population,
- Faciliter les déplacements doux et les liaisons interquartiers.
- Affirmer un pôle de centralité métropolitain

### Affirmer et moderniser l'offre commerciale et économique

- Assurer le maintien et la compétitivité des locaux commerciaux,
- Permettre l'évolution des équipements commerciaux,
- Restructurer les zones d'activités et affirmer les centres économiques.

## AXE 1

## Un territoire approprié et préservé

### Valoriser l'identité naturelle et paysagère du territoire

- Prévenir les risques et valoriser les espaces soumis à une protection particulière,
- Préserver les réservoirs écologiques participant du cadre de vie local,
- Faciliter l'accès à la nature et au patrimoine communal.

### Soutenir la valorisation des ressources locales

- Conforter la place de l'agriculture sur le territoire et privilégier la diversification des cultures,
- Accompagner le développement des circuits-courts et mettre en valeur les liens entre producteur et consommateur,
- Encourager l'expansion des énergies renouvelables.

### Engager le territoire dans une démarche de transition écologique

- Maintenir et développer la nature en ville,
- Encourager et permettre le développement de nouvelles pratiques de déplacement,
- Améliorer les performances énergétiques du territoire.

## AXE 2



## 2 - Maillage et continuités de la TVB à travers les déplacements doux



Périmètres OAP

### LA TRAME VERTE

Boisements existants constituant des corridors écologiques importants

Trame verte urbaine à renforcer en lien avec les coeurs d'îlot jardinés

Trame verte à renforcer, connection entre l'Ariège et le centre ville

Le ruisseau du Rau : un élément hydrographique à mettre en valeur

Corridors écologiques

### LES LAISONS DOUCES

EXISTANT

Voie piétonne urbaine (enrobé, trottoirs)

Chemin aménagé

Chemin enherbé

Traversée des infrastructures

### CONNEXIONS POSSIBLES

Points de blocage à ouvrir

Connexions à créer  
Voies existantes privées à ouvrir

Voie urbaine existante,  
chemin piéton à sécuriser

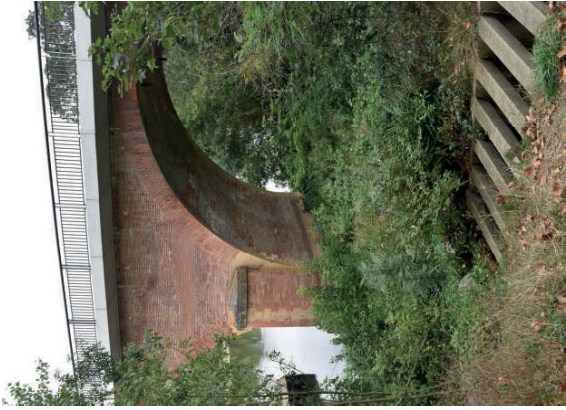
Piste cyclable vers le collège de Pins-Justaret

Traversées potentielles des infrastructures à créer

Franchissement du ruisseau à créer

### 3 - Les cheminements de la confluence

CRÉER UNE CONNEXION PIÉTONNE SOUS LE PONT DE LA ROUTE D'AX



1 - Un passage aujourd'hui inaccessible



S'-Hertogenbosch, Pays Bas

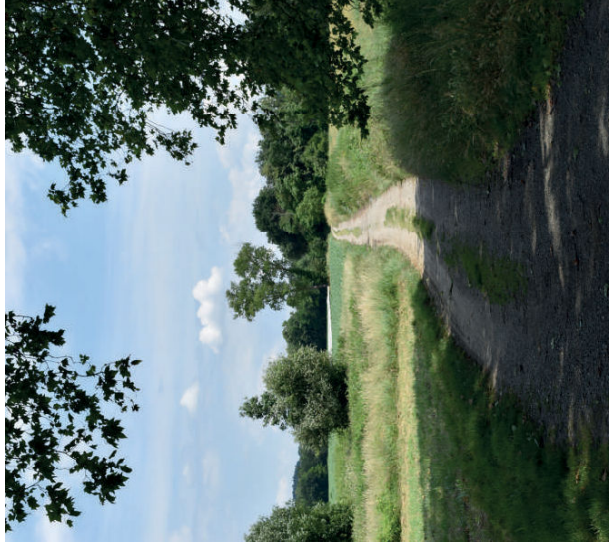


Périgueux, France

CONTINUITÉ ENTRE LA GARONNE ET L'ARIÈGE :  
PERMETTRE LE PASSAGE SUR LES CHEMINS PRIVÉS NON ACCESSIBLES



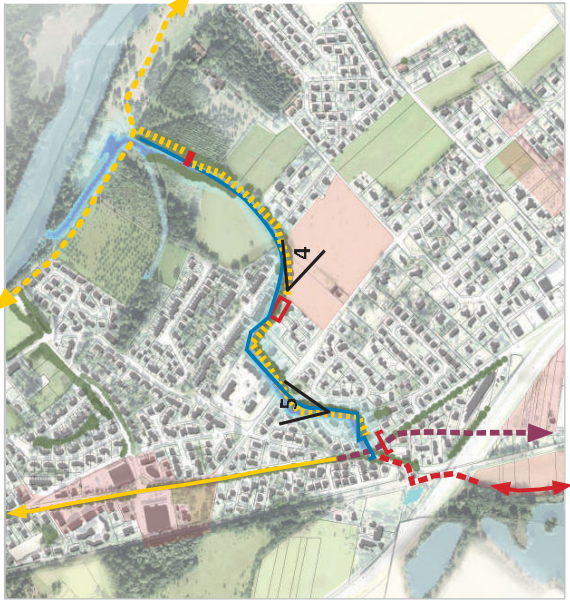
2 - L'Allée de la Garonne : une ouverture possible de la voie privée



3 - Un chemin privé à ouvrir

## 4 - La promenade du ruisseau du Rau

UTILISER LE RUISSEAU DU RAU COMME SUPPORT DE PROMENADE ENTRE LA VILLE ET L'ARIÈGE



4 - Emprise disponible le long du ruisseau en milieu agricole



5 - Le ruisseau au cœur de la ville : un élément à mettre en valeur

METTRE EN VALEUR LE RUISSEAU DU RAU ET SA TRAME VERTE

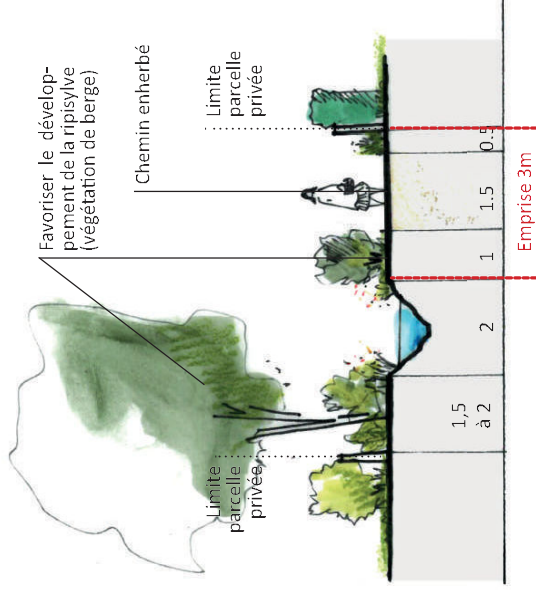


Référence - Accès au ruisseau par un ponton en bois

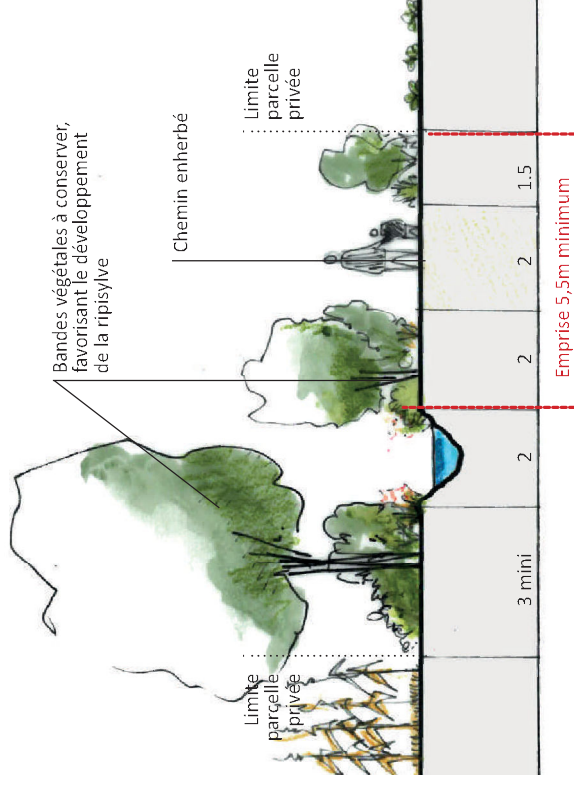


Référence - Un chemin piéton aménagé en surplomb

PROFIL DE LA PROMENADE EN MILIEU BÂTI

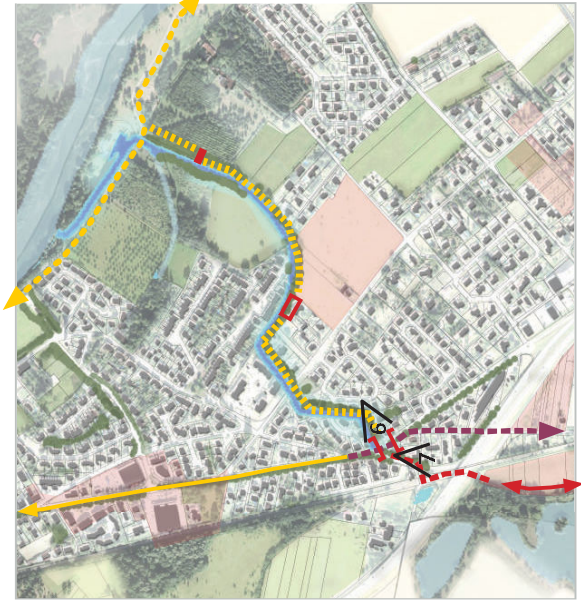


PROFIL EN MILIEU AGRICOLE / NON BÂTI



#### 4 - La promenade du ruisseau du Rau

SÉCURISER LA TRAVERSÉE DE LA D68

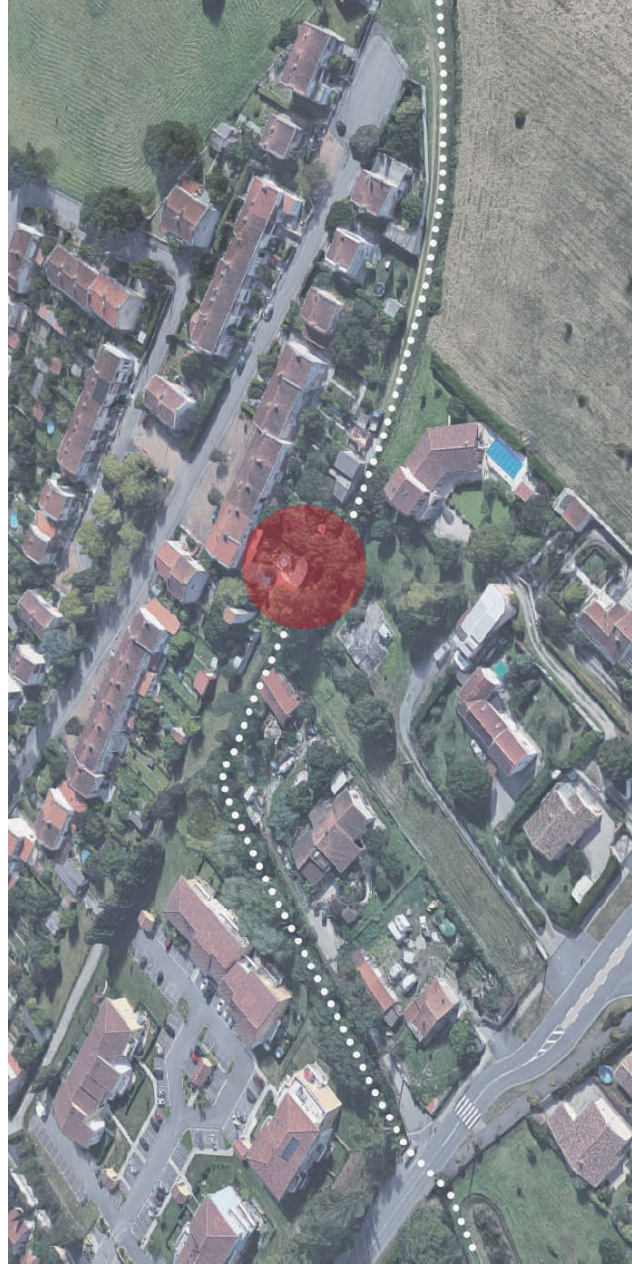


6 - Un carrefour entre le Chemin des Moles et l'Avenue des Pyrénées à sécuriser



7 - Chemin des Moles : une liaison piétonne à affirmer

TROUVER UN PASSAGE AU NIVEAU DES CONSTRUCTIONS DE FOND DE PARCELLES DE LA RUE DES LILAS QUI BLOQUENT LE CHEMIN



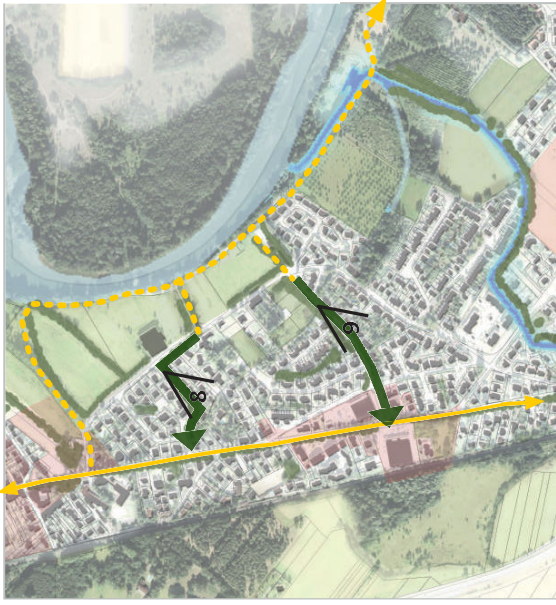
Une continuité du chemin piéton à retrouver



Des constructions de fond de parcelles qui bloquent le chemin

## 5 - Valoriser les liens vers l'Ariège

RENFORCER LA TRAME VERTE LE LONG DES VOIES URBAINES EXISTANTES, LE LIEN ENTRE LA VILLE ET L'ARIÈGE



8 - Rue Louis Castex - Emprise de la voie : 9m



9 - Avenue Cazaulon - Emprise de la voie : 11,5m

