

PLUi-H

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT 2019



PLUi-H approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 11/04/2019

5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

5B – OAP dans chaque commune

5B5 - OAP Beaupuy

Sommaire

5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

5B – OAP dans chaque commune

5B5 - OAP Beaupuy

- Belpech



Situation

4,5 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

- ▶ Au nord-est de la RD 59A (route de Castelmauou) au nord-ouest de la RD 77g (route de Gragnague) et à proximité de la mairie de Beaupuy.

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **mettre en valeur l'environnement**
- **mettre en valeur les paysages**
- mettre en valeur les entrées de villes
- mettre en valeur le patrimoine
- lutter contre l'insalubrité
- **permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune**



Enjeux et objectifs du projet

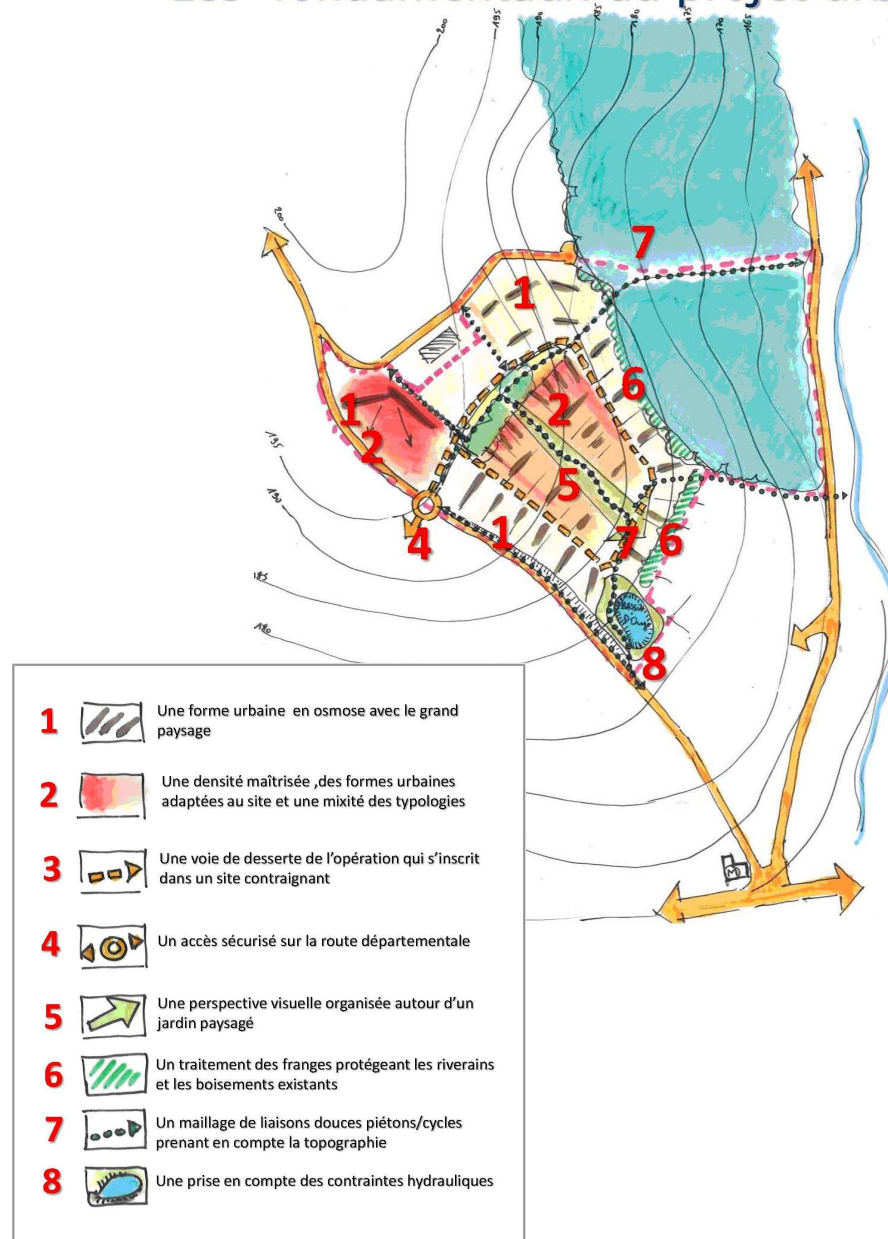
La création d'un quartier mixte d'habitat dans le secteur dit « Belpech »

La création d'un quartier mixte d'habitat dans le secteur dit « Belpech », d'une superficie de 9 hectares dont la moitié est classée en réservoir d'intérêt local dans la trame verte et bleue. Ce secteur est situé dans un site remarquable, en belvédère sur la centralité existante et la route de Lavar RD 112. Plusieurs enjeux urbains fédèrent cette orientation d'aménagement :

- ▶ La création d'un maillage structurant tous modes et branché sur les TC et sur la RD 59.
- ▶ L'accueil d'un habitat mixte permettant de créer un nouveau quartier « Belpech » spécifique autour de plusieurs typologies s'intégrant avec l'environnement bâti actuel (habitat collectif, groupé et lots libres).
- ▶ Le quartier « Belpech » : une occasion de fédérer plusieurs secteurs monofonctionnels.
- ▶ La valorisation d'un site naturel et exceptionnel à l'image du secteur existant « La Butte ».
- ▶ La mise en scène des vues lointaines et des abords existants.
- ▶ L'intégration de la réserve d'intérêt local en espace de nature de proximité à protéger ou à restaurer par la création d'un écran végétal.
- ▶ La prise en compte de la topographie existante entre le site et la RD.

Les fondamentaux du projet urbain et paysager

Les fondamentaux du projet urbain :



Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

- L'opération s'organise sur la base d'un programme potentiel d'environ 70 logements sur un terrain de 4,5 hectares (dont 8 à 10 logements sociaux), soit une densité de 15 logts/ha .

Traitement des espaces partagés

- Un quartier organisé de part et d'autre d'un cône vert commun ouvert sur la vallée.

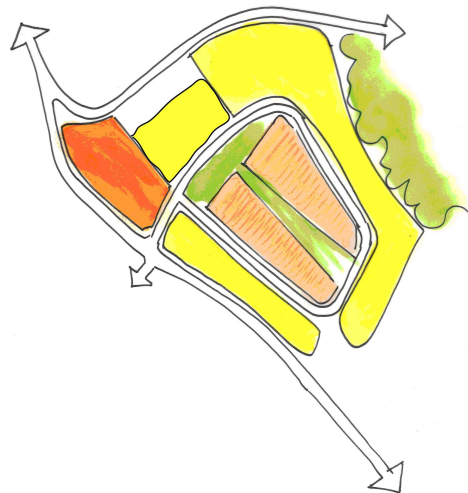
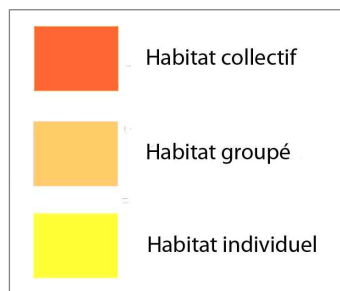
Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'aménagement du secteur et son intégration dans un environnement sensible s'organise grâce à une répartition optimale des densités et des typologies.

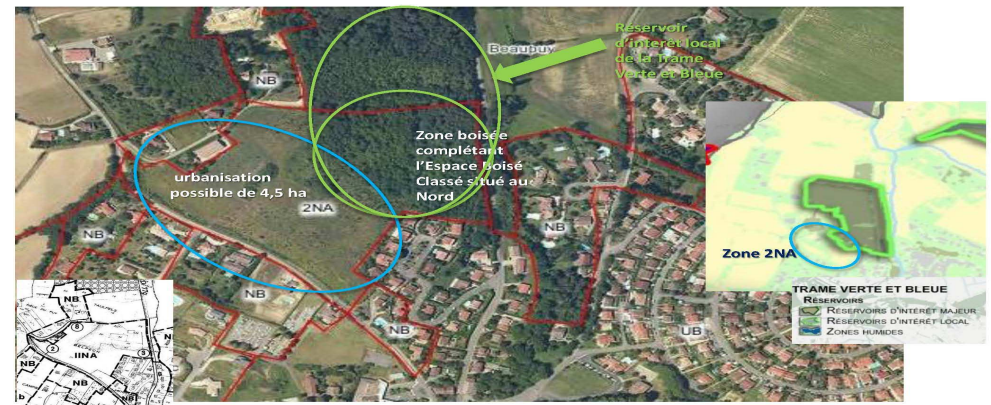
La topographie sera prise en compte : en bordure Est de l'opération, un espace végétal paysager devra être créé en fond de parcelle, en crête de talus. Les constructions devront respecter un minimum de 3 m de retrait par rapport à la crête de talus.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

- Le territoire de l'OAP intègre un réservoir de biodiversité classé en réservoir d'intérêt local dans la trame verte et bleue.



- Il s'agira de protéger les espaces boisés associés à ce réservoir de biodiversité.
- Visibilité sur la RD 59 : l'aménagement paysager du talus devra privilégier une végétation rase afin de garantir une bonne visibilité, notamment au niveau du carrefour d'accès. À ce titre, l'opération rend obligatoire la réalisation de trottoirs aux normes jusqu'à l'école et au terminus bus.
- Un traitement paysager des zones de lisières entre l'habitat et les boisements sera recherché.



Déplacements

Desserte des terrains par les voies

- ▶ Un accès est créé sur la RD 59 grâce à un carrefour sécurisé et un maillage interne dessert le secteur.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux pluviales

- ▶ Une limitation de rejet de 10l/s/ha, sur une période de 20 ans, est imposée.

--- Périimètre de l'OAP

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

PRINCIPES DES VOCATIONS ET DE GRADATION DES HAUTEURS

Degré d'intensification du bâti : faible / moyen / fort

	Secteur à dominante d'habitat
	Secteur à dominante économique
	Secteur de mixité fonctionnelle
	Secteur à dominante agricole ou naturelle
	Secteur à dominante d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS

	Espace paysager à dominante piétonne
	Espace à dominante de loisirs, sports et/ou détente
	Espace végétal paysager à créer
	Ouvrage hydraulique à créer (noues, bassins d'orage)
	Composition de façades urbaines

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS A VALORISER OU A CREER

	Elément (ou ensemble) bâti d'intérêt patrimonial
	Arbre remarquable ou alignement arboré remarquable
	Perspective visuelle et paysagère

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

TRAME VERTE ET BLEUE

	Réservoir de biodiversité
	Corridor écologique majeur à protéger ou à restaurer
	Espace de nature de proximité à protéger ou à restaurer

DÉPLACEMENTS

DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN

	Ligne et station de transports en commun
--	--

PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT

	Liaison et/ou desserte viaire
	Liaison mode doux
	Parking
	Accès
	Carrefour

