

COMMUNAUTÉ DE
COMMUNES DES ASPRES
COMMUNE DE TROUILLAS



Orientations d'Aménagement et de
Programmation

Révision du PLU approuvée - 05/12/2024

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1 - Projet

III] OAP Zone UBc

Caractéristiques du secteur

- **Superficie** : environ 1,13 hectares.
- **Zonage PLU** : UBc.
- **Situation et contexte** :
 - Le périmètre opérationnel est bordé à l'Est par la RD23, au Sud par la RD612 et Nord - Ouest par des friches ou parcelles agricoles .
 - Secteur situé au Nord du village qui permettra de créer une entrée de ville marquée depuis la RD612
 - Visibilité forte depuis les RD612 et RD23.

Situation du secteur UBc



Vue depuis la RD612 « Avenue Mas Deu



Les objectifs

AMENAGEMENT

Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation

- L'urbanisation de ce secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- L'OAP vient encadrer la mutation du bâti de la cave viticole et la valorisation de l'espace destiné aux logements et aux activités économiques ;

Composition de la zone

- Cette zone est destinée à accueillir une opération de logements locatifs sociaux destinés aux seniors, accompagnée de commerces de proximité et d'activités de services à la personne ;
- Les accès principaux du secteur se feront par un giratoire au carrefour entre les RD612 et RD23 ;
- Une sécurisation du franchissement de la RD23 sera assurée avec la création d'une connexion douce afin de permettre une liaison avec le village ;
- Il est également prévu dans la zone une voie de desserte intérieure, des poches de stationnement et des aménagements paysagers.
- Les constructions devront participer à une composition urbaine homogène et cohérente à l'échelle de l'opération. Leur implantation, leur traitement architectural et leur volumétrie devront contribuer à l'unité de l'ensemble et à la qualité de l'entrée de ville.

HABITAT

- **Nombre de logements estimés** : environ 56 logements.
- **Densité** : 48 logements à l'hectare.
- **Typologie des logements souhaités** : L'urbanisation du secteur prendra la forme d'un ensemble de logements locatifs sociaux adaptés au vieillissement, pouvant être réalisés sous forme de logements intermédiaires ou de petits collectifs.

OAP Zone UBc

INSERTION PAYSAGÈRE

- Une identité visuelle homogène devra être recherchée à l'échelle de l'ensemble du secteur afin de créer une entrée de ville de qualité depuis la RD612 est à apporter. Les façades et enseignes devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné.
- La transition avec les zones agricoles sera à valoriser par des espaces tampons à végétaliser et à planter.
- L'implantation des constructions et le traitement des espaces libres devront assurer une transition qualitative entre les secteurs urbanisés et les espaces agricoles environnants. Le traitement paysager des limites de l'opération, les plantations et les aménagements des espaces publics devront contribuer à l'intégration du projet dans son environnement et à la qualité de l'entrée de ville.

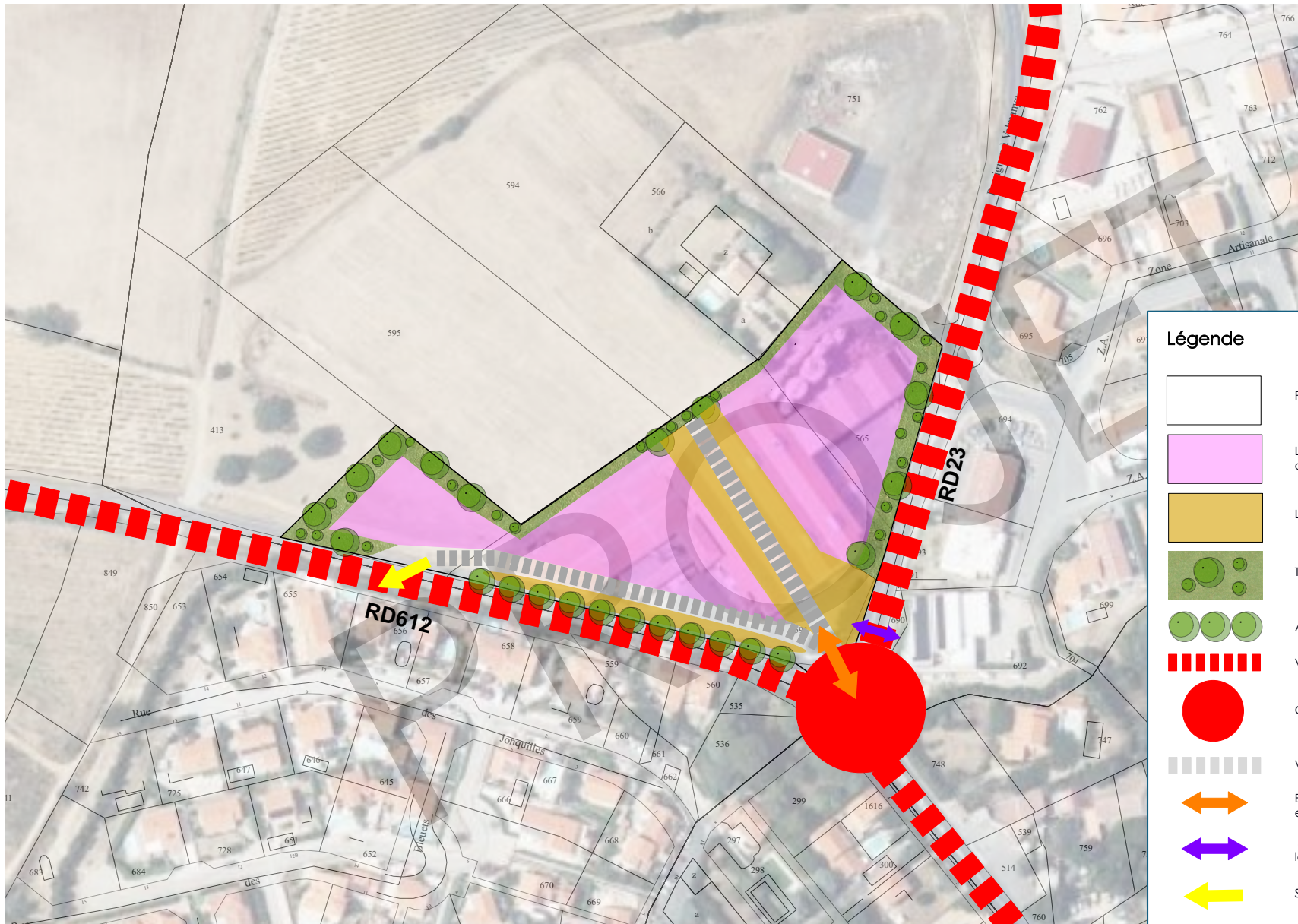
TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

- **Accès au secteur:**
 - La zone est accessible directement depuis la RD 612 et la RD23. Un traitement de l'accès à la zone devra être envisagé.
 - La création des futurs accès devra faire l'objet d'une validation préalable du gestionnaire de la voie.
- **Desserte interne :**
 - Les voies nouvelles devront être accompagnées de plantations d'arbres d'essences locales.
- **Stationnement interne :**
 - Prévoir le stationnement selon le besoin de l'opération.

DEVELOPPEMENT DURABLE

- Prévoir des espèces végétales locales afin de limiter la consommation de l'eau.
- Proposer une forme et une composition urbaine tenant compte de l'ensoleillement, du vent dominant et de la topographie afin de favoriser l'emploi des énergies renouvelables, la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

OAP Zone UBc



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Localisation potentielle de la résidence sénior et des activités économiques
-  Localisation potentielle des poches de stationnements
-  Traitement paysager
-  Alignement d'arbres à créer
-  Voie de desserte principale existante RD612 et RD23
-  Giratoire à créer
-  Voie de desserte interne à créer, localisation indicative
-  Entrée principale à créer depuis les routes départementales et le giratoire
-  Sécurisation du franchissement des modes doux sur la RD23 localisation indicative
-  Sortie à créer sur la RD612, localisation indicative

PLAN LOCAL D'URBANISME TROUILLAS



PIECE III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

REVISION
APPROBATION – 05.12.2024





SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	7
1. RAPPELS LEGISLATIFS	7
2. DECLINAISON DU PADD.....	8
I] OAP Zone 1AUE	9
1. CARACTERISTIQUES	9
2. ECHEANCIER	10
3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	10





INTRODUCTION

1. RAPPELS LEGISLATIFS

L151-6 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...] »

L151-6-1 CU

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

L151-6-2 CU

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

L151-7 CU

« I. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, 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° (Abrogé) ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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](#) ;



2. DECLINAISON DU PADD

Le PADD trouillasenc pose un principe général de rééquilibrage des tendances permettant au territoire de « digérer » les évolutions survenues afin d'assurer, à moyen terme (10 ans), un accueil raisonné de la population et un fonctionnement villageois efficace, qualitatif et durable.

Cela prend corps notamment autour :

- De l'identification d'un unique secteur extensif résidentiel en continuité de l'existant correspondant à la zone 2AU.

N'étant pas ouverte à l'urbanisation, la zone 2AU, à vocation principalement résidentielle, ne fait pas l'objet d'une OAP.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une évolution du PLU, laquelle donnera lieu à la mise en place d'une OAP spécifique.

- De l'affirmation de la notion de proximité (équipements, commerces, services, emplois,...) permettant d'endiguer une forme de « dortoirisation » et de dépendance par rapport aux influences extérieures, avec notamment :
 - L'accompagnement de la mutation de la cave coopérative Zone UCa faisant l'objet d'une OAP
 - La pérennisation d'un fonctionnement économique local diversifié passant notamment par le renforcement de la zone économique existante Zone 1AUE faisant l'objet d'une OAP

□ Extrait de zonage

I] OAP Zone 1AUE

1. CARACTERISTIQUES

□ Données générales

Localisation /

Extrémité Nord villageoise
Entrée de ville depuis Ponteilla

Superficie /

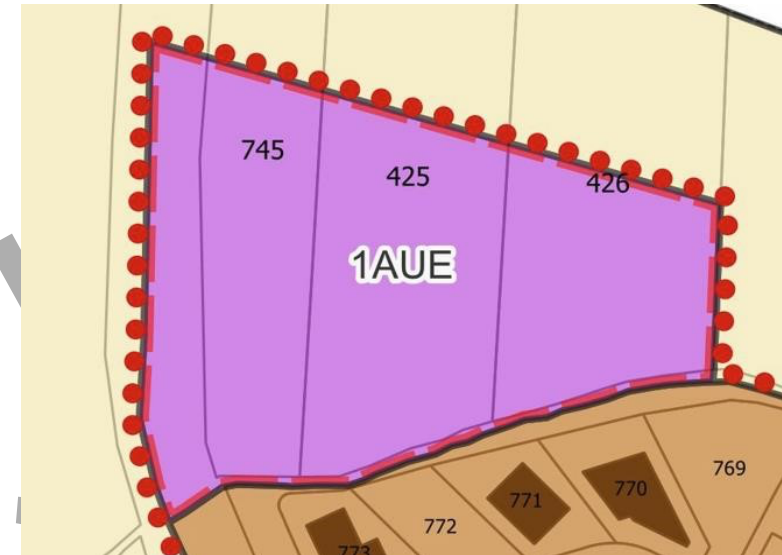
11 482 m²

Zonage /

Zone 1AUE

Destination dominante /

Zone 1AUE correspondant à l'extension du secteur économique de la zone d'activités communautaire



□ Servitudes d'Utilité Publique

PM1

Servitudes relatives à la salubrité et sécurité publique (PPR)

PT3

Servitude attachée à la protection des réseaux de télécommunications

ZPPA (zone de présomption de prescription archéologique)

Arrêté du préfet de région n°2014036-0014 du 05/02/2014

2. ECHEANCIER

Zone à urbaniser (AU) ouverte à l'urbanisation
Opération d'aménagement d'ensemble / Pas de phasage

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Cf. Page suivante : Schéma avec orientations





RD23

Espace à dédier principalement à
l'implantation d'activités économiques

Frange transitoire avec l'espace agricole à valoriser
sur a minima 5m (zone non bâtie et plantée)

Interface avec la RD23 à traiter
(écran végétal) afin d'accompagner
la qualification de l'entrée de ville

Assurer l'absence
d'accès direct
depuis la RD23

Unique accès à inscrire
en continuité de la voie
secondaire existante

Espace tampon de 15m à compter
de la rive de l'agouille du Pugeraut
à renaturer (zone à planter, sans
construction et sans clôture)

0 25 50 m

