

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE Mazères-sur-Salat

PRESCRIPTION :

DEBAT PADD :

ARRET ET BILAN DE LA
CONCERTATION :

ENQUETE PUBLIQUE

APPROBATION :

Révision n°1

Rapport de présentation
Pièce n° 4
Orientations d'aménagement et de
programmation

OAP n°2 Las Coumères

Date et cachet de Préfecture

Date et cachet de la Mairie



CAIRN
TERRITOIRES

11 chemin de Jacoubé
31410 MONTAUT
07 69 77 15 85

cairnterritoires@yahoo.com
www.cairn-territoires.com



Introduction

Qu'est-ce qu'une OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) représentent l'outil principal du PLU pour planifier les principes d'aménagement du territoire. Elles permettent de traduire de manière opérationnelle les objectifs du PADD, et sont pour cela opposables aux autorisations d'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent présenter un projet respectant les OAP selon un rapport de compatibilité.

Le cadre réglementaire des OAP

Le contenu des OAP est régi par le Code de l'Urbanisme (CU), notamment aux articles L.151-6 et suivants, ainsi qu'aux articles R151-6 et suivants

EXTRAIT DE L'ARTICLE L151-6 DU 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 [...]. »

ARTICLE L151-6-1 DU 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. »

ARTICLE L151-6-2 DU 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. »

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Dans le respect des textes en vigueur, de la taille du secteur et compte tenu des ambitions exprimées dans le PADD pour appliquer le projet urbain, cette OAP est à engager dans la deuxième partie du projet, sur les 6 dernières années de son application ou à partir de l'ouverture à l'urbanisation des deux premières OAP de la Voie Verte et de Serres.

OAP n°2 : Las Coumères

État initial du secteur

Le secteur est situé au Nord-Ouest du centre bourg de Mazères-sur-Salat.

Référence de la parcelle : A389

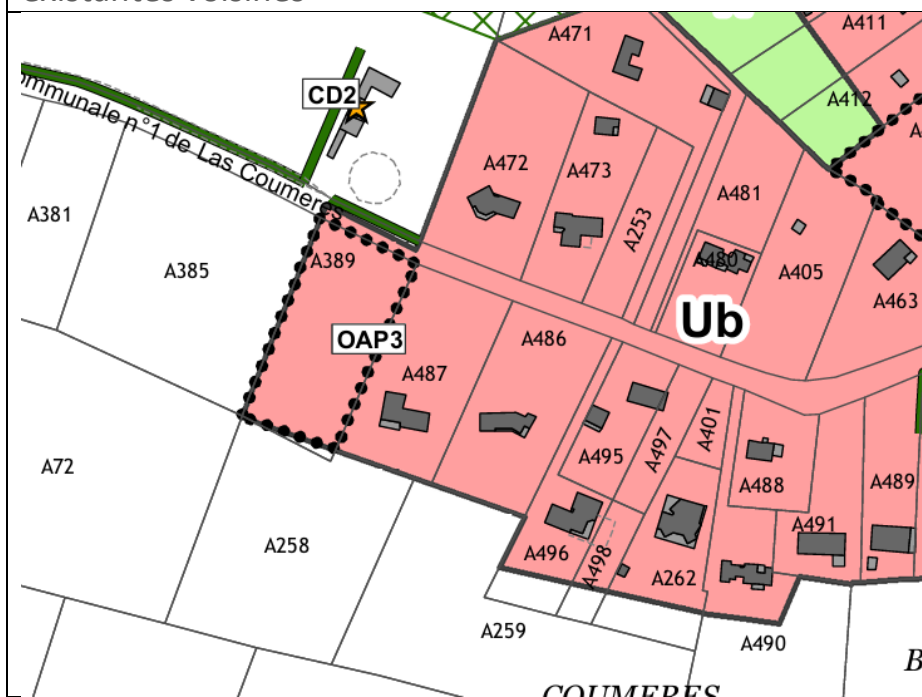




Photo 1 : secteur de l'OAP, vue du chemin- fossé entre la parcelle et la voirie



Photo 2 : secteur de l'OAP, vue du chemin et visibilité sur les constructions existantes voisines



Extrait de zonage

Inscription et formes urbaines à proximité

L'inscription paysagère est de grande qualité avec une co-visibilité très dégagée vers l'Est. Les alentours du secteur sont composés d'habitats résidentiels pavillonnaires à l'Est vers le village de Mazères-sur-Salat et de parcelles agricoles ouvertes à l'Ouest et au Sud.

L'architecture est de type pavillonnaire récent, post 2000, avec des implantations très en retrait des voiries pour les parcelles à proximité de la zone, celles-ci étant peu végétalisées.

Le quartier est inscrit sur un point haut de la commune avec une attention particulière à porter à la végétalisation et à la gestion pluviale.

Contraintes

La forme du secteur, en profondeur, limite les potentialités d'aménagement pour implanter trois logements. La parcelles étant légèrement en pente vers l'Est, les ruissellements sont donc à appréhender pour ne pas impacter les constructions existantes. L'accès sur le chemin de Las Coumeres est à mutualiser avec l'accès existant pour le logement le plus au Sud afin de limiter le nombre de déboucher sur ce chemin.

Accessibilité et capacité VRD

Du fait de la topographie et de la position, le secteur est directement accessible sans difficulté à partir du centre du village et des quartiers voisins.

Ce secteur est accessible par le chemin de Las Coumères. Toutefois pour implanter deux constructions dans la profondeur, une voirie est à prévoir en s'appuyant sur l'accès existant.

Superficie et propriétaire foncière

Le secteur s'étend sur 3895m² sur un seul lot et il y a qu'un seul propriétaire foncier.

Diagnostic et enjeux

L'objectif est de créer 3 logements pour densifier ce secteur tout en offrant un cadre de vie agréable aux habitants

Ce nouveau quartier doit s'intégrer d'un point de vue paysager avec son environnement proche ainsi qu'avec la proximité avec les terres agricoles.

Parti d'aménagement

Afin de répondre aux ambitions du PADD et d'accueillir de nouvelle population, la commune souhaite ouvrir ce secteur à l'urbanisation en prolongement de la zone U actuelle. L'objectif est de densifier selon les lois en vigueur et ainsi accueillir trois nouveaux logements, un urbanisme en double rideau sera privilégié, en amélioration des densités actuelles constatées sur le quartier.

Ce secteur est bien desservi par les réseaux et la voirie et propose une forte attractivité du fait de la co-visibilité paysagère. De plus il n'y a aucun impact environnemental et une réduction très maîtrisée de l'espace agricole.

Ce projet d'OAP s'inscrit sur une partie d'un secteur à vocation agricole. L'espace entre la nouvelle zone urbaine et les terres agricoles est à travailler pour limiter les nuisances.

Principes d'aménagement

Pour répondre au parti d'aménagement, le projet devra répondre aux points suivants formulés en principes opposables à l'autorisation d'urbanisme en mode de compatibilité :

- Orientation des constructions perpendiculaire ou parallèle à la voirie
- Création de 3 logements, permettant ainsi d'atteindre la densité de 11-12 lgt/ha en écartant les superficies communes (voirie).
- Planter les constructions pour offrir un cadre de vie agréable (visibilité dégagée, respect de l'intimité, décalage des constructions)
- Mutualiser la voirie avec l'existante pour créer une seule sortie sur le chemin pour l'accès au logement le plus au sud
- Favoriser la mitoyenneté pour les logements en bordure de voirie
- Plantation d'une haie bocagère et de végétation pour garantir une certaine intimité
- Eviter la construction de clôtures en mur plein
- Conserver la haie buissonnante au Sud

Schéma d'aménagement

Pour répondre au parti d'aménagement, le projet devra répondre aux dispositions graphiques suivantes, opposables en mode compatibilité :

**LEGENDE**

 exemple d'implantation des habitations (principe d'implantation décalée et de mitoyenneté)

 ligne de végétation à créer

 chemin à créer (principe de sortie commune entre les parcelles de l'OAP et les parcelles construites)

 noue

 limite des parcelles

 limite du secteur de l'OAP

Recommandations environnementales

