

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

PRESCRIPTION :

26 juillet 2021

DEBAT PADD :

26 janvier 2024

**ARRET ET BILAN DE LA
CONCERTATION :**

10 novembre 2025

ENQUETE PUBLIQUE

APPROBATION :

Révision n°1

Rapport de présentation

Pièce n° 4

**Orientations d'aménagement et de
programmation**

OAP n°1 La Petite Vitesse

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 première partie du projet, sur les 4 premières années de son application.

OAP n°1: La Petite Vitesse

État initial du secteur

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

Référence des parcelles : AE0271, AE0269, AE0062





Secteur plat et facilement desservi, en contact immédiat avec le centre bourg et proche des services et équipements. Il bénéficie d'un cadre de vie de qualité et sans nuisances. La capacité des réseaux y est suffisante pour desservir l'ensemble de la zone

Photo 1 : secteur Sud de l'OAP, vue depuis la voie verte, vers le Nord (crédit CAIRN Territoires)

La desserte du secteur est facilitée par l'emprise existante d'un chemin longeant la voie verte. Une plateforme héritée de l'ancien quai de gare est présente. Le cadre de vie paysager est de grande qualité.

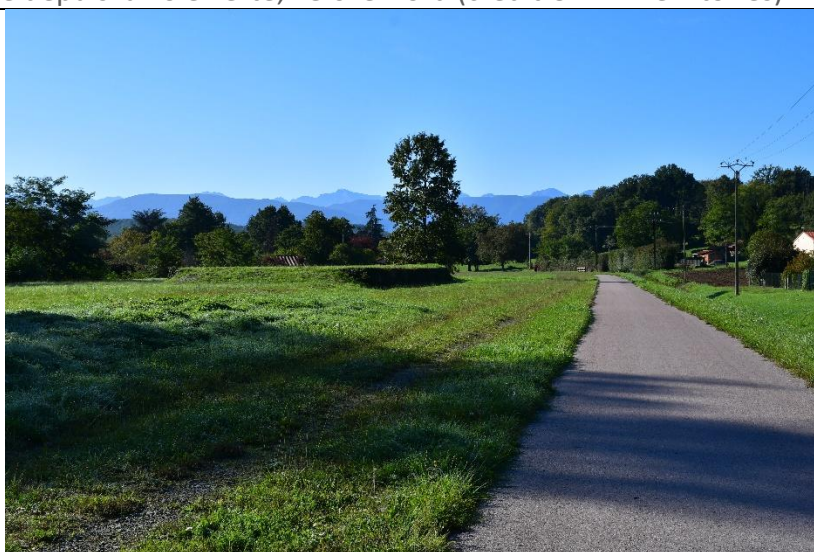


Photo 2 : secteur Nord de l'OAP, vue depuis la voie verte, vers le Sud (crédit CAIRN Territoires)



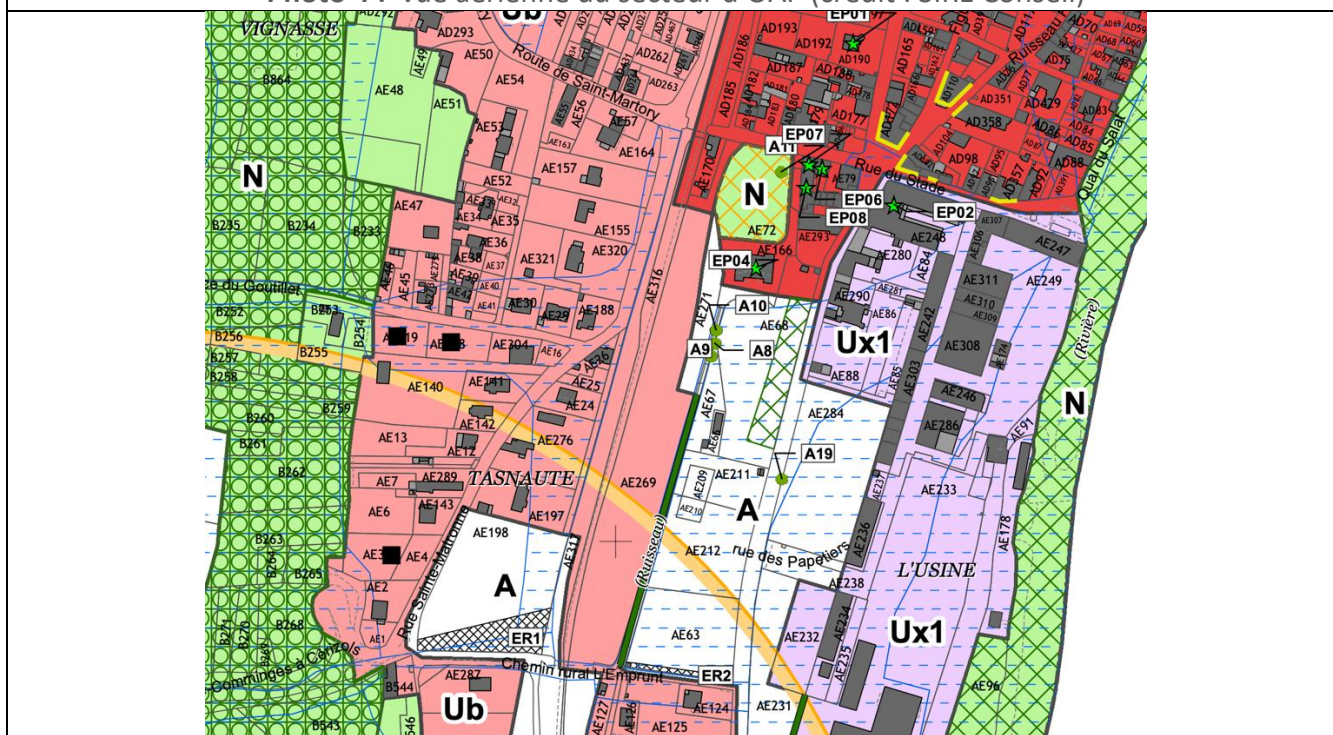
Un fossé et des arbres de haut jet séparent le secteur de l'OAP de l'Est et des parcelles contiguës à plus valeur environnementales. Le fossé permet d'évacuer les eaux de ruissellements

Photo 3 : secteur Sud de l'OAP, vue depuis le CR de l'Emprunt (crédit : google streetview)



Le secteur est au plus près du bourg, dans la continuité urbaine du Sud de Mazères. Sa desserte et son accessibilité sont aisées, et il est séparé des parcelles Est (prairie humide et alignement de platanes protégé) par un fossé et une haie arborée.

Photo 4 : vue aérienne du secteur d'OAP (crédit : SIRE Conseil)



Extrait de zonage : le secteur de l'OAP correspond à la parcelle AE 269

Inscription et formes urbaines à proximité

L'inscription paysagère est de grande qualité avec une co-visibilité dégagée vers le Sud et l'Ouest. Les alentours du secteur sont composés d'habitats résidentiels pavillonnaires au Sud et à l'Ouest et de parcelles arborées (parc du château) à l'Est.

L'urbanisme alentours est de type pavillonnaire récent, post 1980, 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 central de la commune avec une attention particulière à porter à la végétalisation et à l'intégration paysagère.

Contraintes

La forme du secteur, en longueur, limite les potentialités d'aménagement pour implanter treize logements. Au vu de la densité, la gestion de l'eau pluviale et les ruissellements sont donc à appréhender pour ne pas impacter les constructions existantes alentours. La voie verte (V81, déjà existante, qui longe le Salat sur plusieurs dizaines de kilomètres doit rester agréable à emprunter.

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 la route de Sainte-Matrone et le CR de l'Emprunt. Toutefois pour implanter 13 constructions sur toute la longueur, une voirie est à prévoir reliant la rue de la gare et le chemin rural de l'Emprunt

Superficie et propriétaire foncière

Le secteur s'étend sur 1.3ha sur plusieurs parcelles et il y a qu'un seul propriétaire foncier.

Diagnostic et enjeux

L'objectif est de créer 13 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 le bourg.

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 dans le respect des textes en vigueur et ainsi accueillir 13 nouveaux logements de type pavillonnaire sur petite parcelle, correspondant aux objectifs d'accueil de population jeune et active. Un urbanisme en simple rideau sera privilégié, en amélioration des densités actuelles constatées sur le quartier. Compte tenu des espaces communs les parcelles feront entre 650 et 850 m². Cela permettra d'atteindre une densité de 13 lgt à l'hectare, sans compter les espaces communs.

Ce secteur est bien desservi par les réseaux et la voirie et propose une forte attractivité du fait de sa proximité avec le bourg. 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.

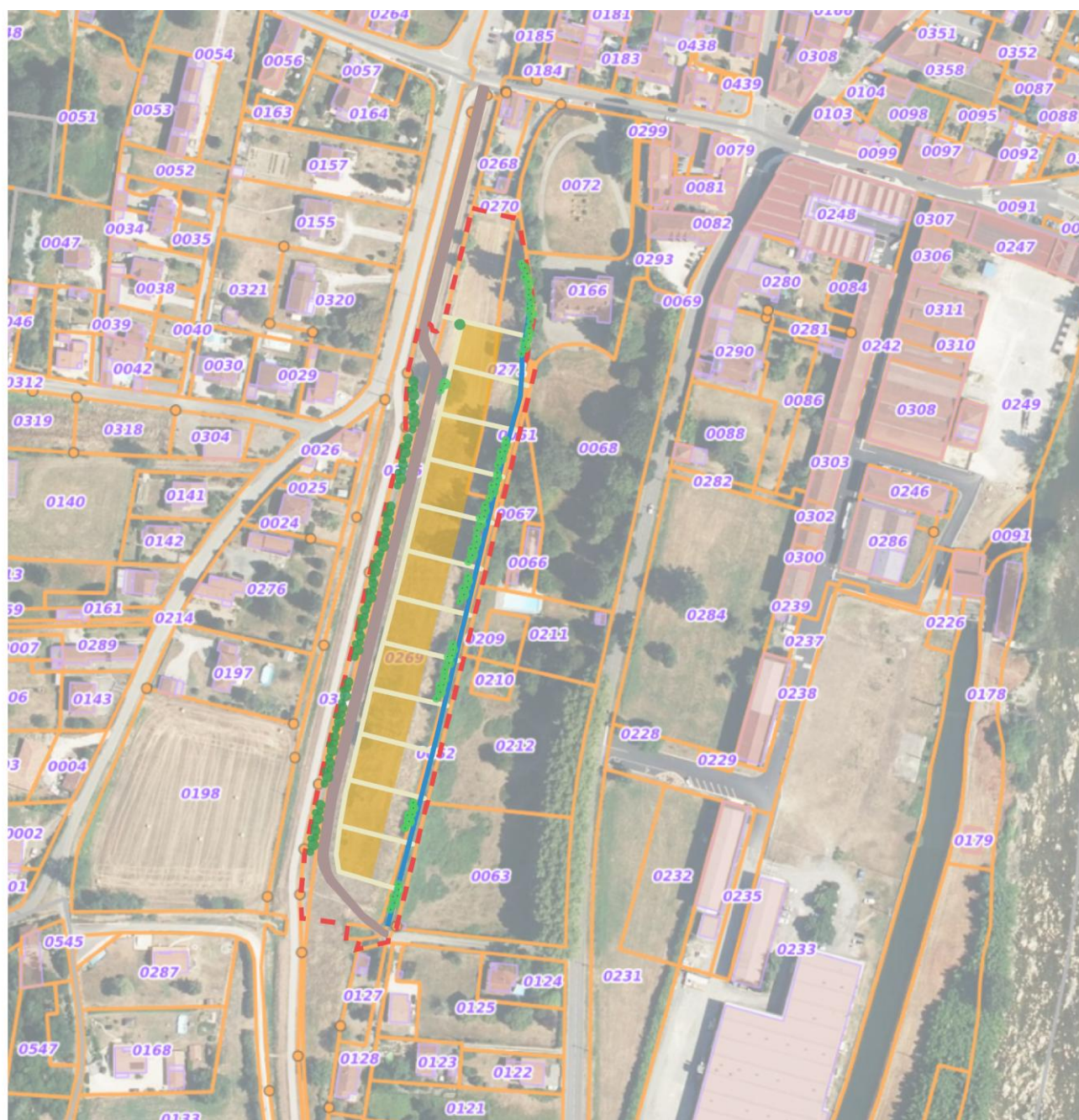
Principes d'aménagement

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

- Orientation des constructions perpendiculaire ou parallèle à la voirie
- Création de 13 logements
- Implanter les constructions pour offrir un cadre de vie agréable (respect de l'intimité, décalage des constructions)
- Création d'une voirie dans le secteur de l'OAP
- Plantation d'une haie bocagère et de végétation pour garantir une certaine intimité
- Éviter la construction de clôtures en mur plein
- Conserver la haie buissonnante au Sud
- Création d'une noue en fond de parcelle

Schéma d'aménagement

Pour répondre au parti d'aménagement, le projet devra respecter les dispositions proposées sur ce schéma en mode de compatibilité :



LEGENDE

- implantations des constructions (orientation sud-est)
- végétation à planter
- végétation à conserver
- noue
- limite des parcelles
- voirie à créer (4,5m, une seule voie)

limite du secteur de l'OAP

Recommandations environnementales

