

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°3 Serres

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 ne fait pas l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble obligatoire. Ouverture à l'urbanisation de l'OAP de Serres dans la première partie du projet de PLU, soit à partir de son approbation et sur les 4 premières années du projet prévu entre 2025 et 2035.

OAP n°3 : Serres

État initial du secteur

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

Référence de la parcelle : A479





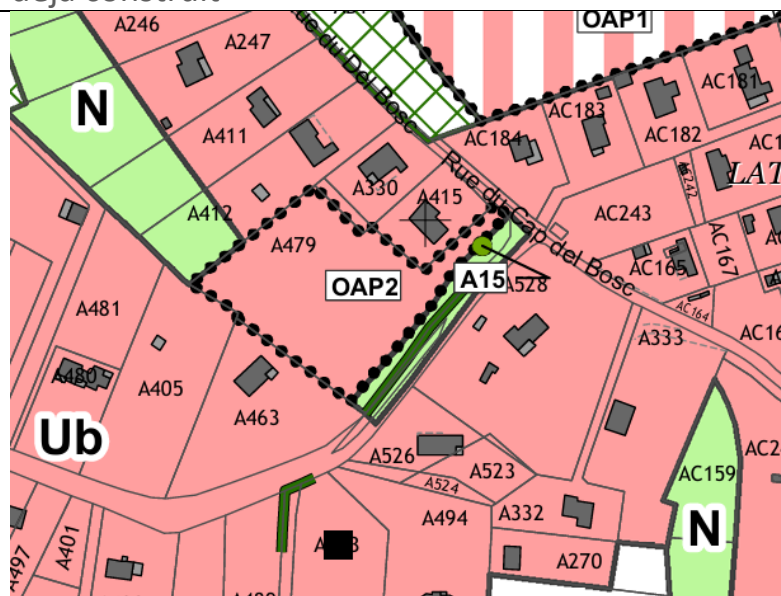
Photo 1 : secteur de l'OAP, vue du croisement entre le chemin de Las Coumères et la Rue du Cap des Bosc



Photo 2 : secteur de l'OAP, vue du chemin de Las Coumères – talus entre l'OAP et la voirie



Photo : vue drone sur l'ensemble de l'OAP, intégration dans le secteur résidentiel déjà construit



Extrait de zonage

Inscription et formes urbaines à proximité

L'inscription paysagère est de grande qualité avec une co-visibilité 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 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 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 deux 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 est à mutualiser avec l'accès existant pour 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 la rue du Cap del Bosc. Toutefois pour implanter quatre constructions dans la profondeur de la parcelle, une voirie est à prévoir.

Superficie et propriétaire foncière

Le secteur s'étend sur 5 884m² sur un seul lot et il y a qu'un seul propriétaire foncier.

Diagnostic et enjeux

L'objectif est de créer 4 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 naturelles.

Parti d'aménagement

Afin de répondre aux ambitions du PADD et d'accueillir de nouvelle population, la commune souhaite densifier ce secteur classé en zone U. L'objectif est de densifier selon les lois en vigueur et ainsi accueillir deux nouveaux logements, un urbanisme en îlot sera privilégié, en amélioration des densités actuelles constatées sur le quartier.

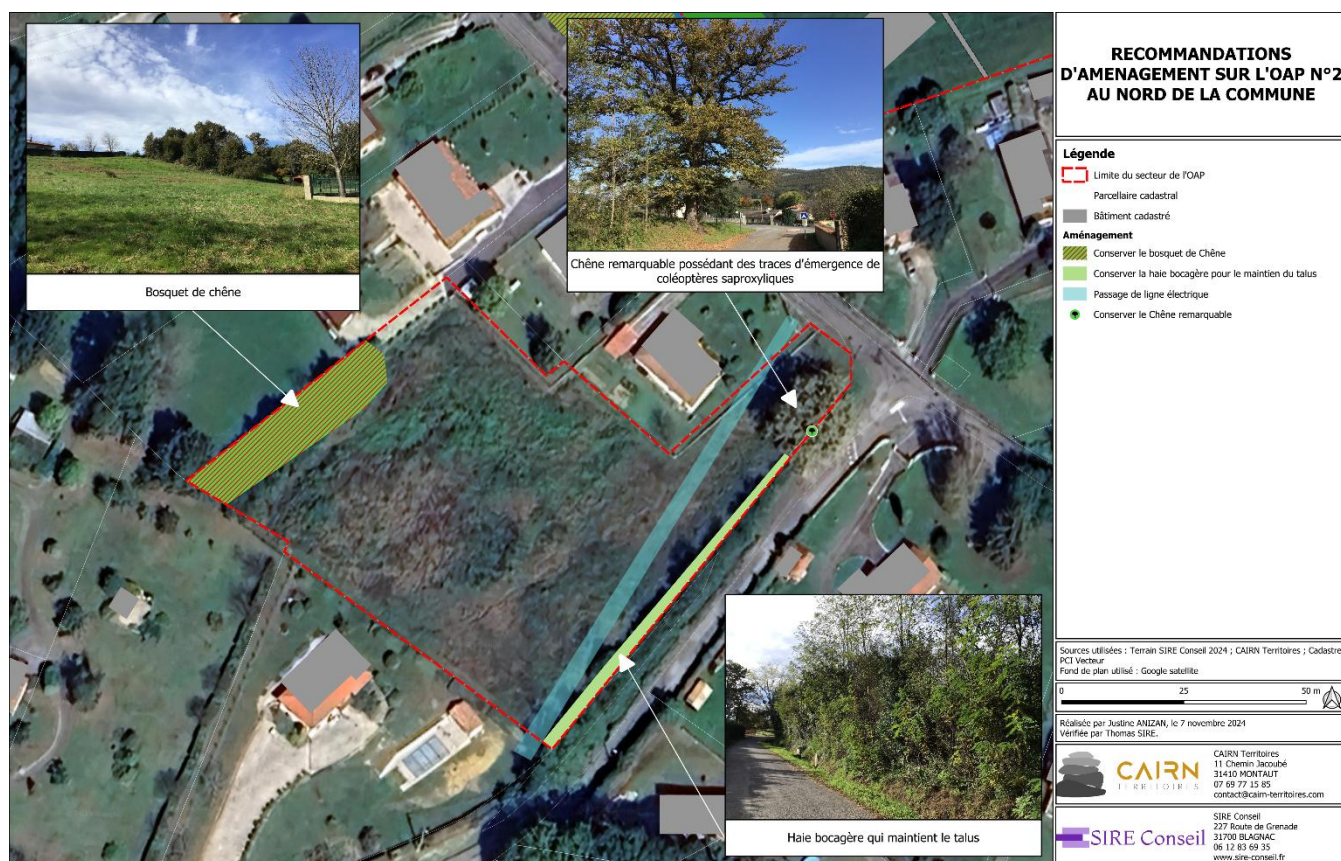
Ce secteur est bien desservi par les réseaux et la voirie, et propose une forte attractivité du fait de la co-visibilité paysagère. De plus il n'y a aucun impact environnemental et une réduction très maîtrisée de l'espace agricole.

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 :

- Création de 4 logements à partir d'un plan d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager)
- Implanter les constructions pour offrir un cadre de vie agréable
- Mutualiser les voiries à créer pour réaliser une seule sortie sur la rue
- Plantation d'une haie bocagère et de végétation pour garantir une certaine intimité
- Eviter la construction de clôtures en mur plein
- Conserver la végétation existante sur le pourtour de la parcelle
- Conserver le talus existant
- Garantir un recul par rapport à la ligne électrique aérienne

**LEGENDE** exemple d'implantation des habitations espace commun aménagé (terrain de pétanque) végétation à conserver végétation à planter voirie à créer (principe de sortie commune sur la rue pour toutes les nouvelles constructions) limite des parcelles limite du secteur de l'OAP zone naturelle du règlement graphique**Recommandations environnementales**



Les lignes d'arbres et arbres isolés, ainsi que les haies devront être conservés