

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Projet de PLU pour arrêt – Octobre 2021

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les OAP se superposent avec le règlement et peuvent ainsi être utilisées de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les OAP portent au moins sur l'un des aspects suivants :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise qu'elles peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, 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° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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 des de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36.

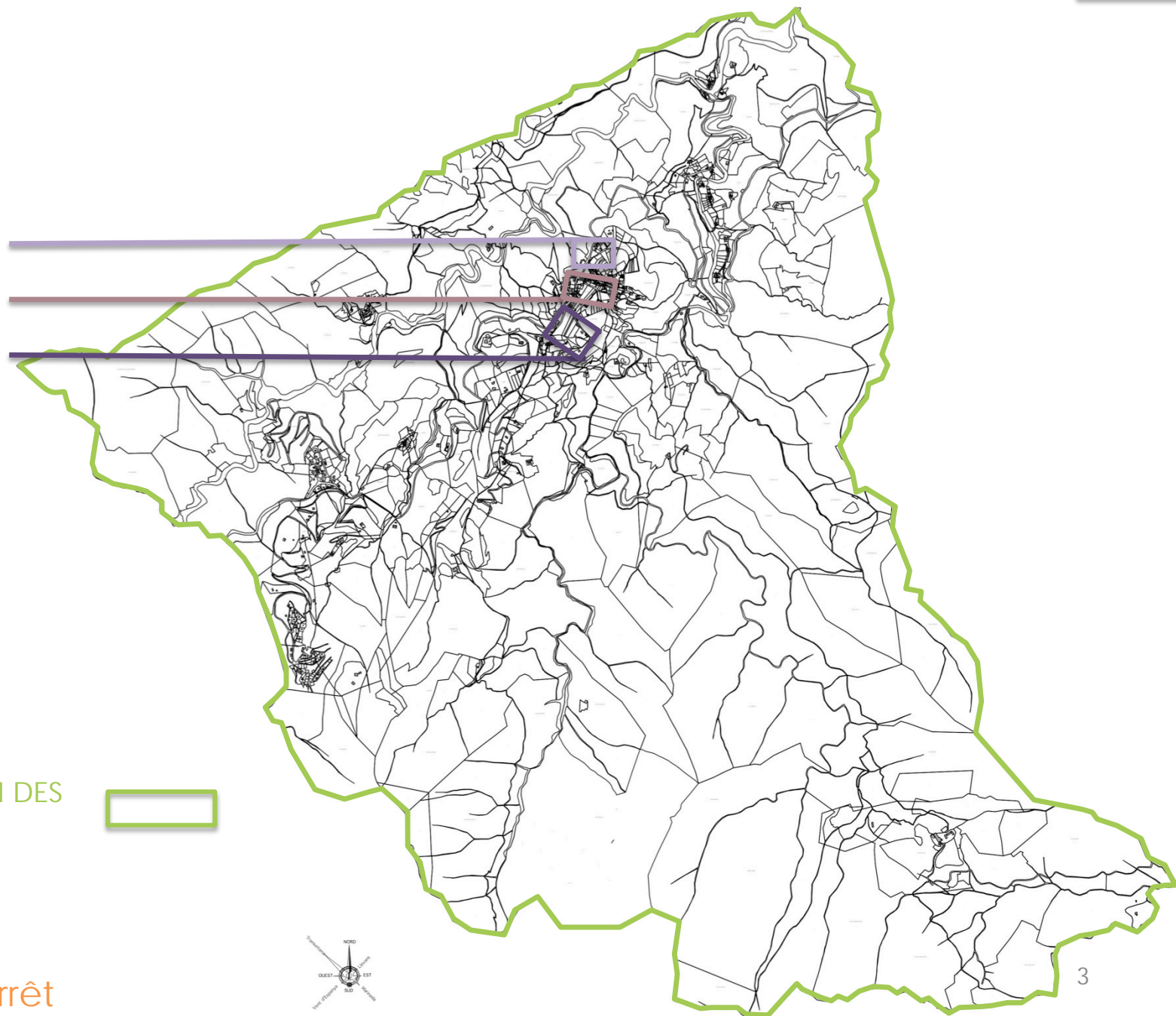
Ces orientations d'aménagement et de programmation constituent une image du devenir de la commune à l'échelle de secteurs faisant l'objet d'aménagement ou de renouvellement urbains.

Elles sont opposables aux projets et autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Les plans de zonage et le règlement du document d'urbanisme doivent être cohérents avec elles.

Elle permettent à la commune d'encadrer le mode d'urbanisation, pour garantir une harmonie dans son développement.

## OAP SECTORIELLES

ENTRÉE NORD  
SECTEUR TALRICH  
SECTEUR CAN PELAT



## OAP THÉMATIQUES

PRINCIPES D'IMPLANTATION DES  
CONSTRUCTIONS DANS LA  
PENTE

*Quelle que soit la nature du terrain, c'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse.*

La conception de la constructions doit permettre de transformer la contrainte de la pente en atout :

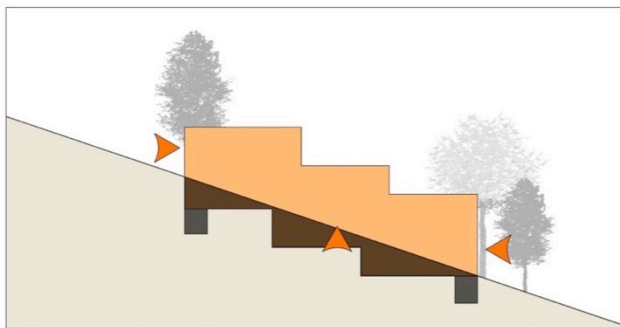
- dégagement des vues
- accès de plain-pied à tous les niveaux de l'habitation
- Limiter les vis-à-vis...

Pour y répondre, les objectifs suivant doivent être respecter :

- Adapter les niveaux et volumes à la pente du terrain.
- Eviter le plus possible les mouvements de terrain : décaissements, mur de soutènement... Dans le cas de terrain en pente (supérieure à 6%), ne pas faire d'enrochement, mais un aménagement du terrain en terrasses successives.
- Positionner les garages et leurs accès en impactant le moins possible le paysage. En effet, plus la pente est importante, pus un mauvais positionnement du garage et de son accès sera impactant sur le paysage.

Dans le cas de terrains présentant une forte pente, les systèmes constructifs à privilégier pour insérer le plus « légèrement » possible les constructions dans le site sont les suivantes :

### En cascade

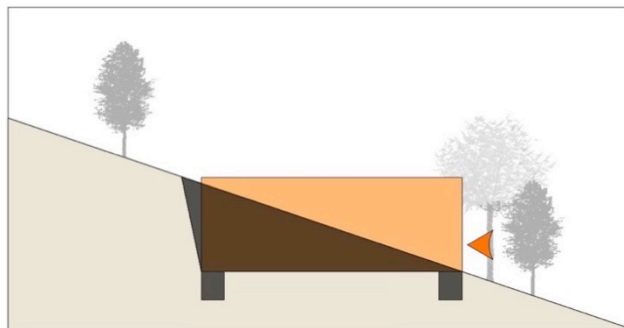


- Respect du terrain
- Peu de déblais
- Ouverture de vues
- Accessibilité de la constructions



- Circulation intérieure

### Encastré, voire semi enterré

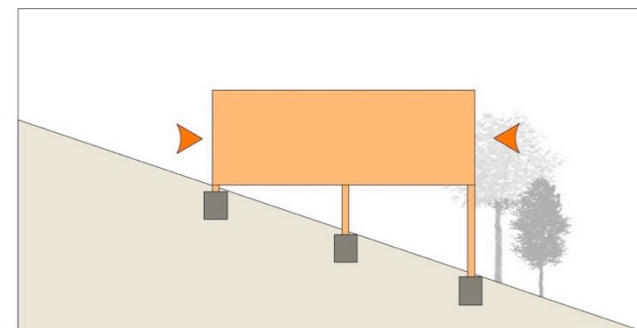


- Respect du terrain
- Faible impact sur le paysage
- Bonne isolation du bâtiment
- Faible exposition au vent
- Possibilité d'utiliser la toiture



- Déblais importants
- Accès au terrain plus complexe

### En porte à faux ou sur pilotis



- Respect du terrain naturel/ impact minimum
- Faible volume de déblais
- Dégagement des vues
- Adaptation aisée aux pentes fortes et au terrain complexes



- Accès direct limité
- Technicité et coût du système porteur

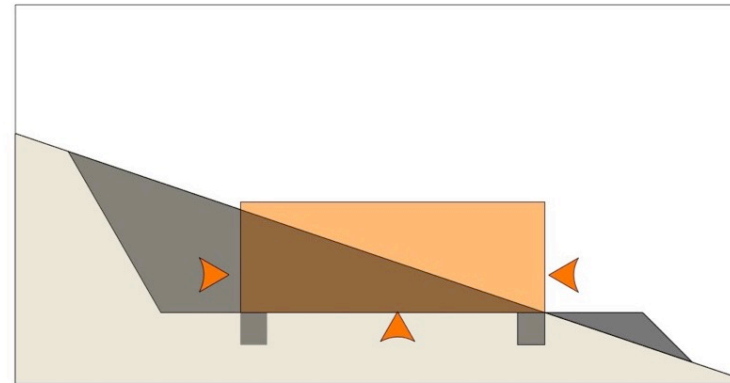
► Entrées de la construction

Le système constructif présenté ci-dessous, plat terrassé, n'est pas à privilégier. Dans le cas de terrains à forte pente, il est à proscrire. Ce système engendre trop souvent des constructions qui ne sont pas conçues pour le terrain qui les accueillent. L'impact sur le paysage est toujours trop important.

### Sur un plat terrassé

Le principe plat terrassé est de modeler le terrain pour le rendre plat.

Il est rappelé qu'en cas de pente importante, ce principe est à proscrire.



- Accessibilité de la construction
- Ouverture de vues
- Vues traversantes



- Non respect du terrain naturel
- Impact visuel important du fait des terrassements.
- Volume important des déblais/remblais
- Ouvrage de soutènement nécessaire pour assurer une stabilité des terres

► Entrées de la construction



## Principales caractéristiques du secteur

Situé en entrée de village, ce secteur se retrouve aujourd'hui entre l'urbanisation qui s'est développée en entrée et la partie plus ancienne du village.

Le secteur n'est pas visible depuis le conjurador, la topographie et les boisements rendent imperceptibles le secteur.

Traversé par la route qui permet d'accéder au tennis et au cimetière du village, le secteur possède une topographie importante et des terrains organisés en terrasses.

Le secteur est desservi par l'ensemble des réseaux nécessaires.

Vue depuis le Conjurador sur l'entrée du village:  
le secteur n'est pas visible.



Vue du secteur depuis la RD 44



Projet de PLU pour arrêt

## ENJEUX DU SECTEUR

- La construction de ce secteur possède un enjeu majeur en terme d'impact sur l'entrée de village.
- Le respect de la topographie doit être une priorité dans le choix de l'implantation du bâti.

## PARTI D'AMÉNAGEMENT

L'intégration à la pente des constructions devra être particulièrement réfléchie pour impacter le moins possible le terrain naturel.

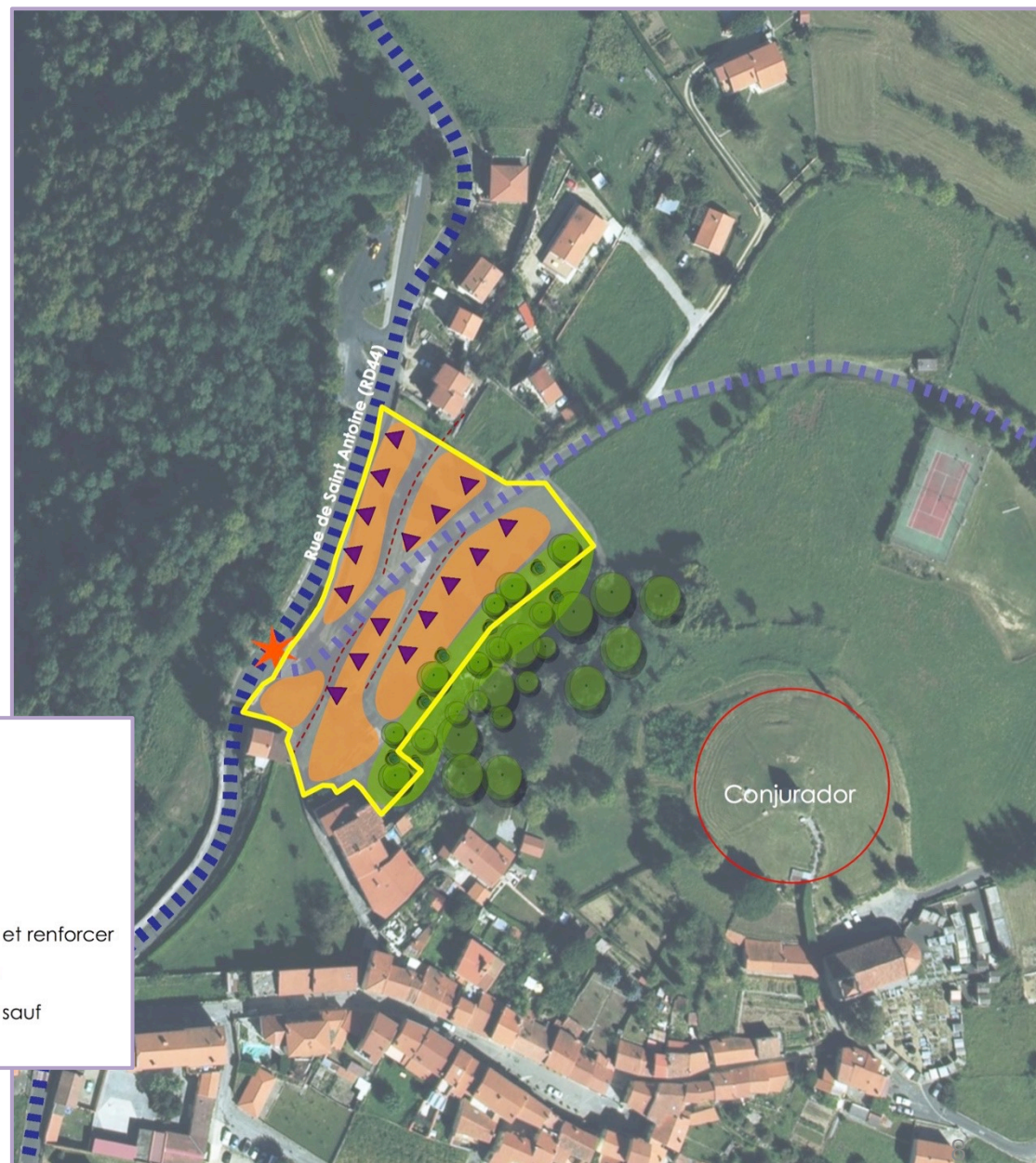
L'orientation du bâti devra être organisée par rapport à la pente.

Les terrasses existantes devront être conservées dans la mesure du possible.

Le carrefour pourrait faire l'objet d'une sécurisation pour marquer la route existante qui est peu lisible aujourd'hui.

Les toitures des constructions seront à double pentes, le faîtage devra être parallèle à la pente et donc à la route.

## Schéma d'aménagement



- Périimètre de l'OAP
- Route départementale 44
- Voie de desserte
- Carrefour à sécuriser
- Espace à urbaniser
- Espace végétalisé à conserver et renforcer
- Principe d'organisation du bâti
- Terrasses existantes à préserver sauf impossibilité technique





## Les principales caractéristiques du secteur

Situé au pied du village, exposé Sud, la rue Pierre Talrich dessert aujourd'hui quelques constructions.

Situé en contrebas du village, l'urbanisation ne sera pas visible depuis le conjurador.

Le secteur est accessible depuis la mairie par l'aire de stationnement, en continuité de l'urbanisation du Village.

L'ensemble des réseaux sont présents sur la rue Pierre Talrich.

Rue Pierre Talrich



Vue depuis le parking communal



Vue aérienne du village



Projet de PLU pour arrêt

## LES ENJEUX DU SECTEUR

- L'urbanisation de ce secteur constitue un enjeu majeur en terme de perception urbaine du village depuis le Chemin de Can Pelat.
- Afin d'assurer une cohérence urbaine, l'implantation des constructions doit venir compléter la façade urbaine actuelle du village.
- L'enjeu majeur de ce secteur est le respect de la morphologie urbaine actuelle du caractère homogène et l'alignement des constructions.



## PARTI D'AMÉNAGEMENT

Les terrassements devront être limités à l'implantation de la construction et aux accès indispensables au droit des façades.

Les nouvelles constructions doivent être accessibles depuis la Rue Pierre Talrich, afin de garantir une organisation homogène du bâti autour de la route.

Les accès et garages des constructions individuelles devront être positionnés de manière à être directement accessible depuis la route.

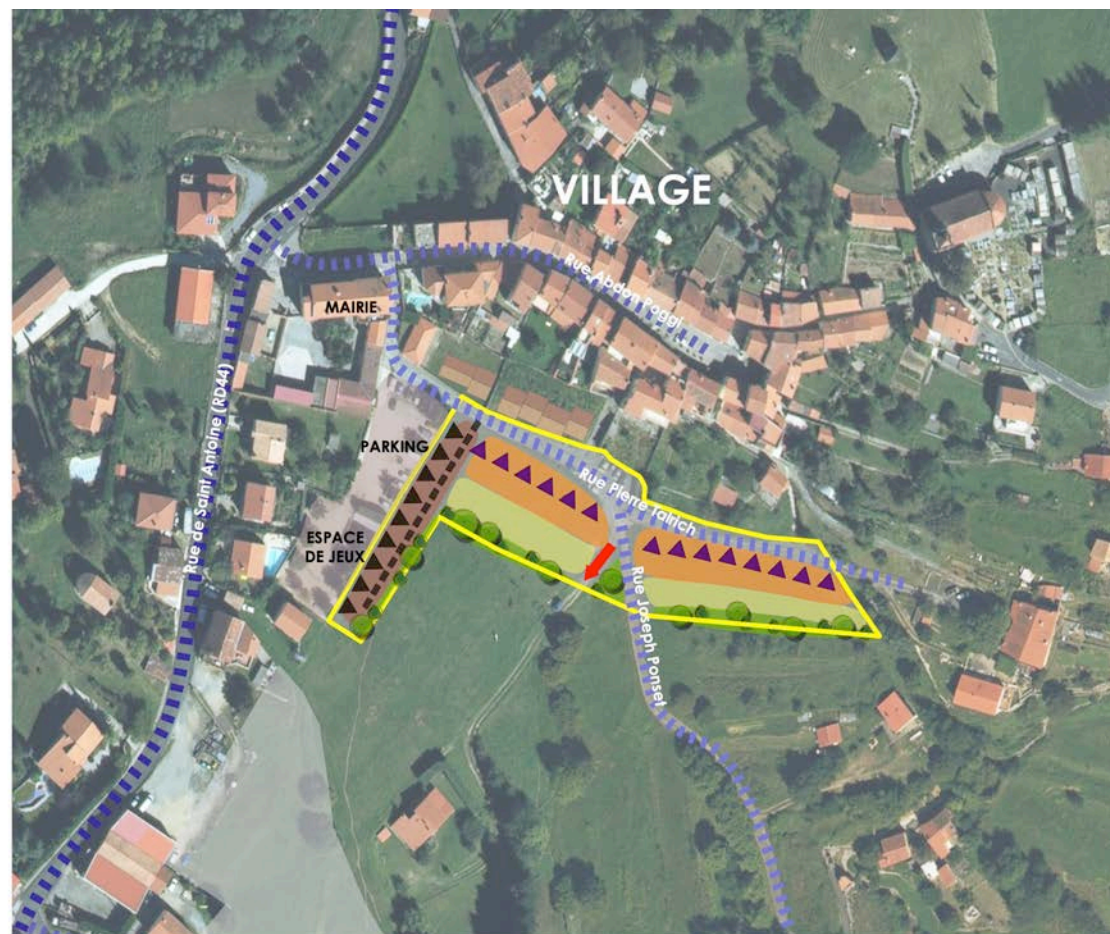
Les toitures des constructions seront à double pente, le faitage devra être parallèle à la pente et donc à la route pour venir s'intégrer dans l'image urbaine globale du village.

Les jardins doivent être préservés de toute construction.

La frange urbaine devra être traitée qualitativement de manière à mettre en valeur la façade bâtie.

La largeur de la zone de garages est de 12 mètres. Sur ce secteur, les garages devront s'appuyer sur le parking et l'espace de jeux communal existants. Les toitures des garages seront de type toit terrasse.

## Schéma d'aménagement



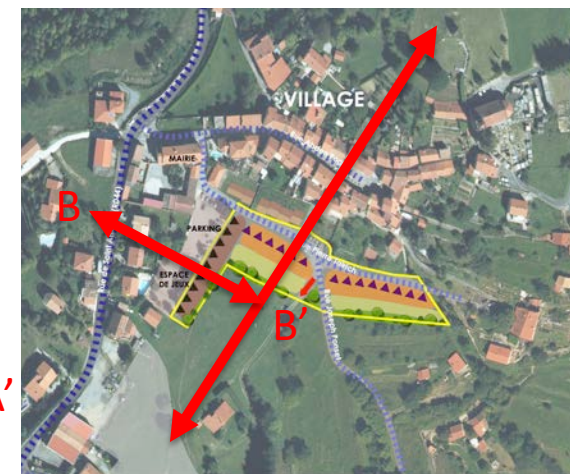
--- P	Périmètre de l'OAP	■	Espace dédié aux jardins à protéger de toute construction
--- R	Route départementale 44	■	Espace à végétaliser en périphérie pour traiter la frange urbaine
--- R	Rue Pierre Talrich	▲	Principe d'implantation du bâti à proximité de la voie
■	Projection de constructions en zone U	▲	Principe d'implantation des garages
■	Espace à urbaniser à proximité de la voie	→	Chemin d'accès à conserver
■	Espace dédié au garage	---	Voie de desserte des garages à réaliser



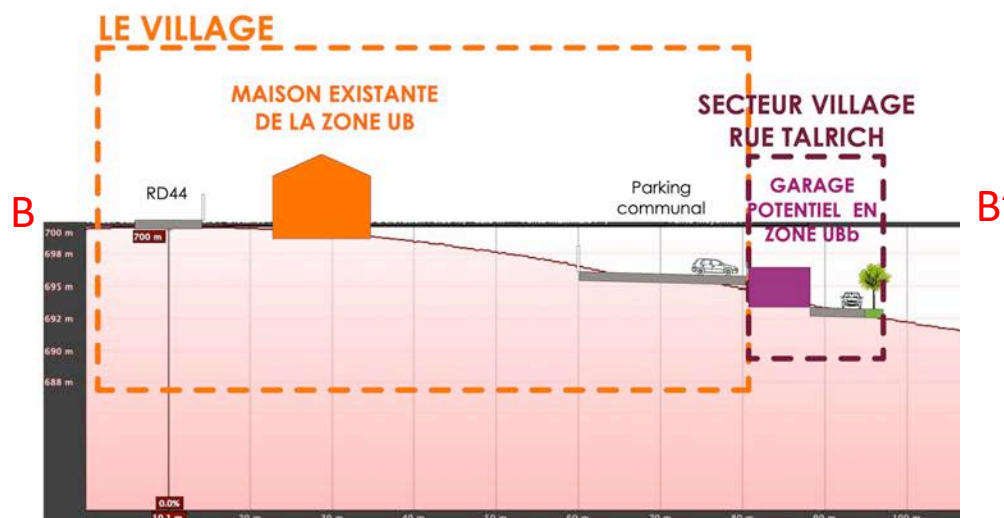
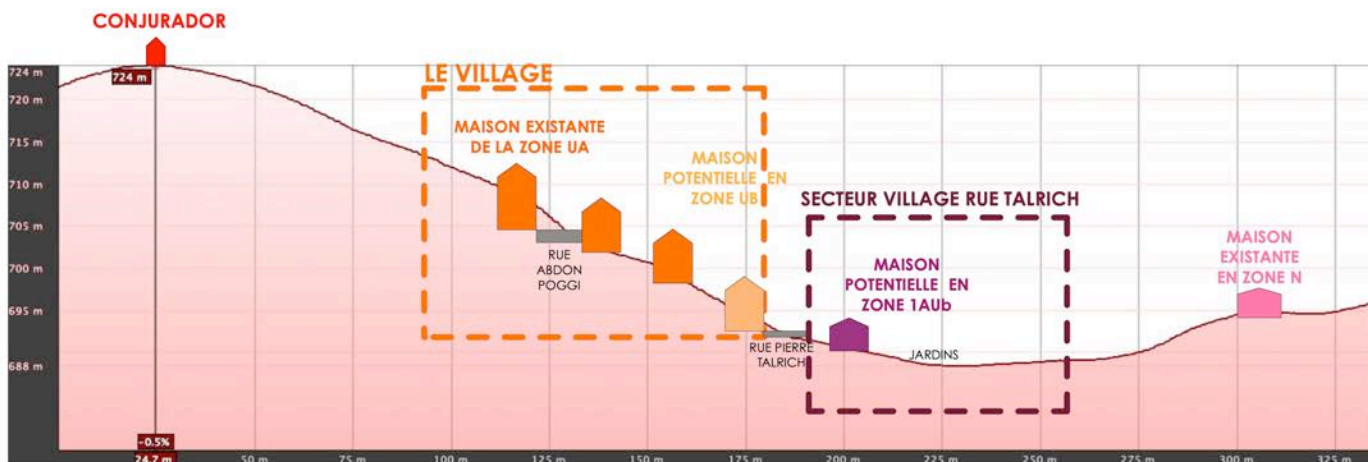
## COUPE DE PRINCIPE

Afin d'assurer une cohérence urbaine, l'implantation des constructions doit venir compléter la façade urbaine actuelle du village.

L'enjeu majeur de ce secteur est le respect de la morphologie urbaine actuelle du caractère homogène et l'alignement des constructions.



A'





## Principales caractéristiques du secteur

La route de Can Pelat est située à la même altitude que le village ancien. En continuité de l'urbanisation qui s'est développée de part et d'autre de la RD 44, la route de Can Pelat est déjà accompagnée de quelques constructions à usage d'habitation.

Le secteur est visible depuis le Conjurador.

Les réseaux sont présents sous le chemin.

Chemin de Can Pelat



Vue sur le secteur



Vue du secteur depuis le village



Projet de PLU pour annuler

## ENJEUX DU SECTEUR

- Le secteur sera visible depuis le village et le Conjurador : une attention particulière devra être portée sur l'orientation des constructions.
- Sur la partie au Sud du chemin de Can Pelat, l'organisation commune de la voie de desserte doit permettre de desservir les constructions en deuxième rang.
- Préserver les vues depuis et vers le village ancien.



Vue prise depuis le Conjurador

Depuis le Conjurador, seuls les toits du village ancien sont perceptibles.

L'urbanisation existante qui est développée le long du chemin de Can Pelat est visible et on visualise bien le principe d'urbanité le long de la route.

L'urbanisation future doit permettre de venir asseoir cette urbanisation dans le même principe d'organisation.





Le secteur du Can Pelat vient s'organiser en continuité de la tâche urbaine du village qui s'est développé le long de la RD 44 et en accompagnement des constructions existantes sur le chemin de Can Pelat.

Le développement de l'urbanisation sur ce secteur doit respecter le principe d'implantation déjà amorcé pour venir à terme répondre au village ancien dans sa composition et son positionnement vis-à-vis de la route.

Vue aérienne du village



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Une voie reliant la RD44 au Chemin de Can Pelat devra être créée.

L'organisation du bâti doit être réalisée parallèle à la pente avec un alignement à respecter pour assurer une cohérence urbaine globale. Toutes les constructions, les unes par rapport aux autres, doivent former à terme des lignes bâties organisées. L'enjeu est de reproduire un espace urbain structuré à l'image du village (pas dans sa densité mais dans sa cohérence globale du front bâti).

Le projet doit tendre vers des bâtiments à basse consommation, bioclimatique ou à énergie positive. Il doit également proposer une nouvelle architecture moderne qui s'insère dans l'environnement.

Les terrassements devront être limités à l'implantation de la construction et aux accès indispensables au droit des façades.

Aucun nouvel accès au lot ne sera possible depuis le Chemin de Can Pelat.

Les arbres existants le long du chemin de Can Pelat devront être préservés dans la mesure du possible.

Un espace de transition devra être traité paysagèrement entre la zone mixte activité/ habitat à l'Ouest et la zone habitat à l'Est.

Les franges urbaines devront être traitées paysagèrement.

## Schéma d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Route départementale 44
- Voie de desserte
- ★ Carrefour à sécuriser
- Zone mixte activité/habitat existante et à développer
- Espace à urbaniser
- Espace de transition à traiter paysagèrement
- Espace à végétaliser en périphérie pour traiter la frange urbaine
- Masse végétale à préserver
- ▲▲▲ Principe d'organisation du bâti
- ..... Talus existant à conserver
- Principe de voie d'accès à créer
- ▶ Accès éventuel





## COUPE DE PRINCIPE

Le secteur du Can Pelat vient s'organiser en continuité de la tâche urbaine du village qui s'est développé le long de la RD 44 et en accompagnement des constructions existantes sur le chemin de Can Pelat.

Le développement de l'urbanisation sur ce secteur doit respecter le principe d'implantation déjà amorcé pour venir à terme répondre au village ancien dans sa composition et son positionnement vis-à-vis de la route.

