

# Projet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) PIÈCE n°6

Projet arrêté le : 25 janvier 2022  
Projet approuvé le : 18 novembre 2022  
Dépôt en préfecture le:

*vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Communautaire en date  
du 18 novembre 2022*

u r b A r c h i

AMUNATEGUI URBANISME & ARCHITECTURE

## PRÉAMBULE

*Conformément aux articles L.151-6 et 151-7, «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 et les déplacements».*

*«Les orientations d'aménagement et de programmation 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 de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

*7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition (...)*»

*Ces orientations viennent ici préciser les orientations du PADD sur des secteurs d'opérations d'ensemble afin de garantir la cohérence de leur aménagement. Elles explicitent les modes d'urbanisation et les aménagements nécessaires au quartier en termes d'équipements, de desserte et d'aménagement paysagers, ainsi que les formes bâties et implantations souhaitées.*

*Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en termes de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut respecter l'esprit.*

### **QUARTIERS:**

**1. Le Village: Petit Prayau**

**2. Le Village: Grand Prayau**

**3. Le Village: nord du cimetière**

### **Les objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Le code de l'urbanisme a, depuis de nombreuses années, mis l'accent sur la limitation de l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles et naturels.

Depuis la loi ALUR (2014) et ELAN (2018), les articles L.151-4, L.151-7 et R.151-1 insistent plus encore sur la nécessité de densifier et de transformer les espaces déjà bâtis (ou urbanisés) afin limiter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Les sites qui font l'objet des orientations d'aménagement et de programmation ont été choisis pour leur capacité d'accueillir un urbanisme plus efficace dans l'enveloppe urbaine et d'éviter la surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles.

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme a également mis en avant l'objectif de mixité sociale dans l'habitat. Ces sites participeront tout particulièrement à cet objectif, en lien avec les prescriptions du règlement (voir plus loin).

#### **La densité et la forme urbaine:**

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent donc une plus grande compacité des formes urbaines avec des objectifs propres à chaque site. Ainsi plusieurs formes urbaines sont préconisées selon leur localisation (voir OAP de chaque site) :

- habitat collectif ou habitat intermédiaire (semi-collectif)
- habitat individuel en bande
- habitat individuel ou jumelé

#### **Les principes d'aménagement:**

L'organisation globale du site, l'accès et la desserte interne sont indiqués dans les schémas des OAP.

Des préconisations spécifiques pourront imposer des caractéristiques dimensionnelles aux accès et voies de dessertes pour permettre l'accès des pompiers, notamment dans le cas de cul-de-sac (OAP nord du cimetière).

#### **Implantation des constructions**

L'organisation des constructions devra favoriser, autant que possible l'implantation des bâtiments selon une orientation Sud, Sud-est, Sud-ouest, est ou ouest des logements pour maximiser les apports de chaleur et apports de lumières en toute saison.

Les vis-à-vis trop proches, devront être évités pour assurer l'accès au soleil et préserver l'intimité de chaque logement.

#### **Limites de l'opération**

Les limites de chaque opération devront faire l'objet d'un paysagement et d'une végétalisation permettant une meilleure insertion dans leur environnement.

#### **Les stationnements**

Les schémas des OAP prévoient l'implantation de places de stationnement aériennes privées-collectives mutualisées répondant aux besoins des logements ou activités prévus et des visiteurs.

L'aménagement devra aussi prévoir un stationnement abrité pour les cycles en capacité cohérente avec le nombre de logement.

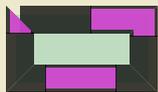
Le sol des aires de stationnement devront privilégier des revêtements perméables.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

### Village: Petit Prayau

Ouverture des secteurs AUc sous forme d'opération d'ensemble sur la totalité du sous-secteur délimité par des pointillés.

Les projets devront aussi être compatibles avec les orientations suivantes:



périmètre de l'OAP

### AMÉNAGEMENT- HABITAT

(principes d'aménagement)



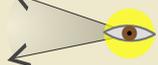
Maisons en bandes, jumelées ou habitat intermédiaire en R+1, 10-12 logements



Sens de façades



Traiter les limites de l'opération avec des aménagements paysagers



Cône de vue, paysage à protéger



Bassin, puit, noue...de rétention à créer

### TRANSPORT-DEPLACEMENTS

(principes d'aménagement)



Desserte interne à créer



Cheminements piétons à aménager



Stationnements privés dédiés aux habitations à créer, aérien ou box



Deux accès maxi sur la route de Mazan



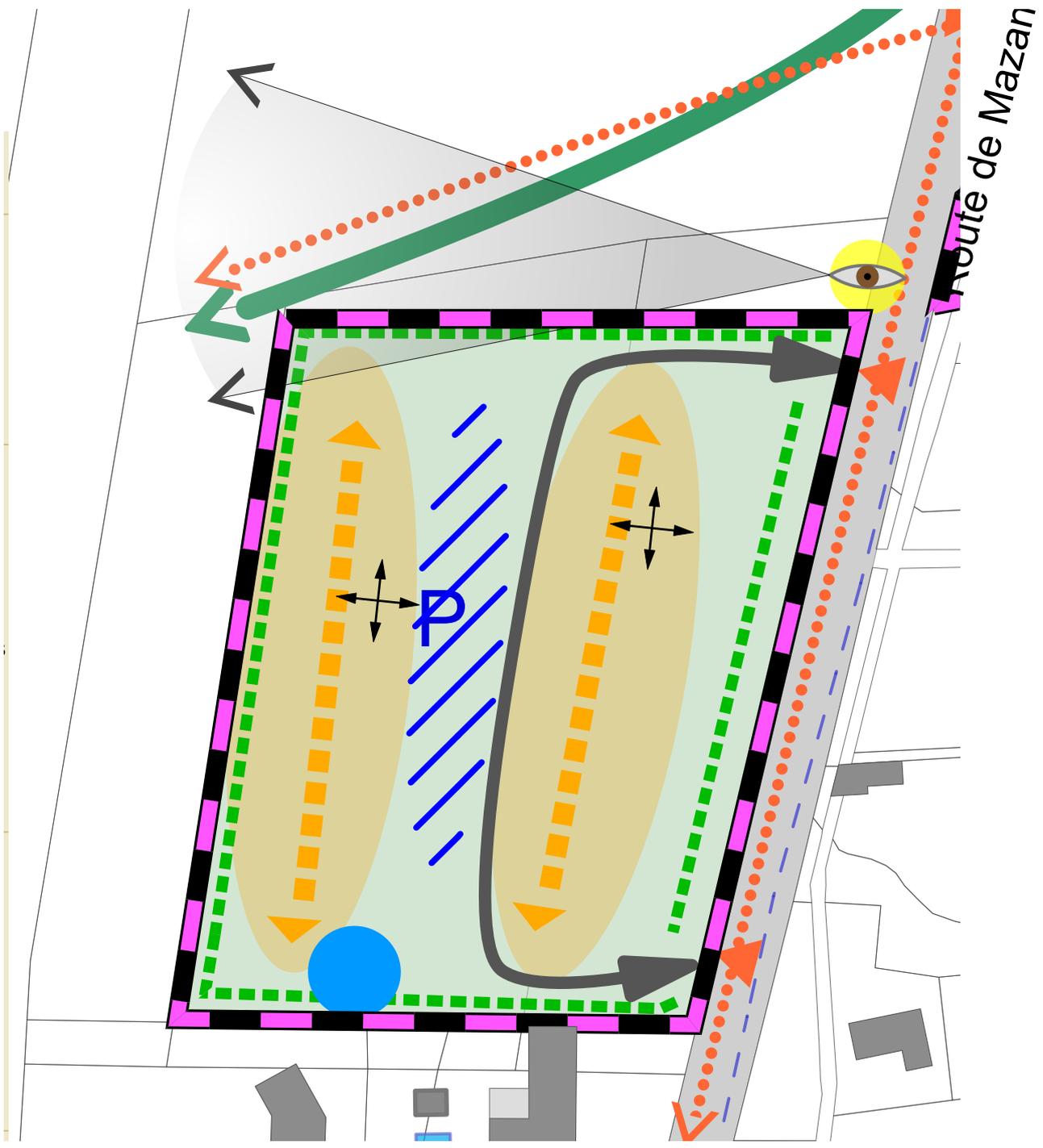
constructions existantes non cadastrées

#### • Village: le Petit Prayau:

Cette OAP remplit une dent creuse sur la route de Mazan,

L'OAP prévoit 11 logements environ:

- Les accès devront être limités sur la route de Mazan (2, entrée et sortie).
- Les limites les plus sensibles de l'opération devront être paysagées au moyen de massifs, de haies vives... (voir plan).
- Une coulée verte et des vues vers l'ouest non urbanisé est maintenu
- Le projet devra prévoir des moyens de retenir les eaux pluviales et compenser l'imperméabilisation des sols créée par les nouvelles constructions et aménagements

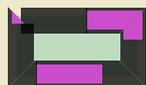


## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

### Village: Grand Prayau

Ouverture des secteurs AUc sous forme d'opération d'ensemble sur la totalité du sous-secteur délimité par des pointillés.

Les projets devront aussi être compatibles avec les orientations suivantes:



périmètre de l'OAP

### AMÉNAGEMENT- HABITAT

(principes d'aménagement)



Maisons jumelées ou en bandes en R+1 (5 logements env.)



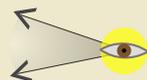
Habitat intermédiaire en R+1, avec commerces/services à RdC (5 logt. env.)



Sens de faitages



Traiter les limites de l'opération avec des aménagements paysagers



Cône de vue, paysage à protéger

### TRANSPORT-DEPLACEMENTS

(principes d'aménagement)



Espace public à créer



Voie de desserte à créer



Cheminements piétons à aménager



Stationnements aériens publics à créer



1 seul accès sur la route de Mazan



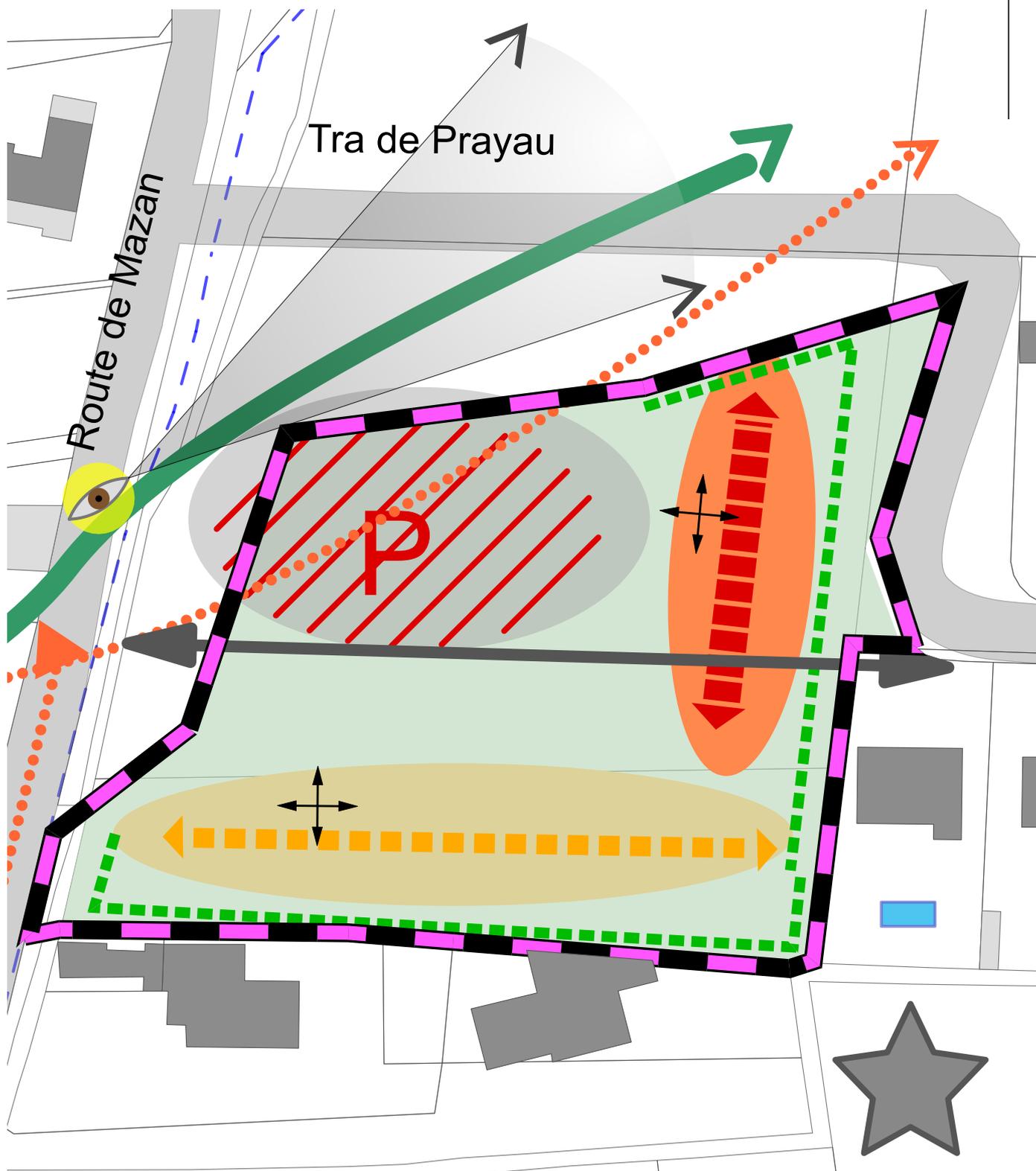
constructions existantes non cadastrées

#### • Village: le Grand Prayau:

Cette OAP remplit une grande dent creuse sur la route de Mazan. Elle évite globalement la zone à risque inondation la plus grande (sauf une partie pour du stationnement)

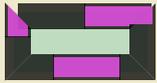
L'OAP prévoit 10 logements environ:

- Les accès devront être limités au maximum sur la route de Mazan (1)
- Les limites les plus sensibles de l'opération devront être paysagées au moyen de massifs, de haies vives... (voir plan).
- Une coulée verte et des vues vers l'est non urbanisé est maintenu dans la zone la plus à risque d'inondation
- Un espace public et des stationnements public seront prévus au nord-ouest (objet d'un emplacement réservé), autour duquel seront implantés les futures constructions



## Village: Nord du cimetière

Les projets devront aussi être compatibles avec les orientations suivantes:



périmètre de l'OAP

### AMÉNAGEMENT- HABITAT

(principes d'aménagement)



Maisons jumelées ou individuelles (2 logements en accession aidée et 1 locatif social)



Garage municipal + logement locatif social à R+1



Sens de façades



Traiter les limites de l'opération avec des aménagements paysagers

### TRANSPORT-DEPLACEMENTS

(principes d'aménagement)



Desserte interne à créer



Aire de retournement à créer



Traiter l'entrée à l'opération (1 seul accès sur le chemin de Crillon)



constructions existantes non cadastrées

#### • Village: nord du cimetière:

Cette OAP couvre un terrain appartenant à la mairie

L'OAP prévoit 3 logements au moins:

- Dont un locatif social et deux en accession aidée
- Un accès sur le chemin de Crillon
- Les limites de l'opération jouxtant le bâti existant devront être paysagées au moyen de massifs, de haies vives...(voir plan).
- au sud est prévu un garage municipal qui serait couplé à un logement locatif communal.

