

Plan local d'urbanisme

---

**Commune de  
Salles-sur-l'Hers**

---

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

# SOMMAIRE

- I / RAPPEL REGLEMENTAIRE *Page 3*
- II / ORIENTATIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT *Page 4*
- III / PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES 1AU *Page 7*
  - OAP 1
  - OAP 2
  - OAP 3

# I / RAPPEL REGLEMENTAIRE

## Articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent 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 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](#).

## II / ORIENTATIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

### Principes généraux applicables aux nouvelles opérations

#### Densité et diversité des formes bâties

L'aménagement des zones à urbaniser se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses entre l'existant et les nouvelles opérations.

Dans un souci de développement durable et de confort des résidents, une attention particulière devra être portée lors de la conception et la réalisation des logements à :

- L'optimisation des apports solaires ;
- La préservation des nuisances sonores ;
- La préservation de l'intimité des résidents ;
- Le rapport à l'espace public.

## **Accessibilité et desserte interne**

L'accès et la desserte interne des nouvelles zones d'aménagement devront être conçus de façon à intégrer les principes suivants :

- hiérarchisation des voies ouvertes à la circulation automobile. Si la dimension de l'opération le justifie, l'aménageur procède à une hiérarchisation des voies internes afin de faciliter les conditions de circulation et l'orientation des usagers à l'intérieur du quartier ;
- intégration de cheminements piétons-vélos et connexion au réseau communal de déplacements doux lorsque celui-ci existe ou est projeté à l'intérieur ou en périphérie du site. Ces liaisons internes sont établies notamment en vue de faciliter l'accès aux équipements scolaires ou sportifs et aux services de proximité et en compatibilité avec le plan de circulation existant.
- prise en compte de l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

## **Qualité environnementale et paysagère**

Dans une perspective de développement durable, la qualité environnementale et le confort thermique des logements seront recherchés. Les moyens à mettre en œuvre sont laissés à l'appréciation du pétitionnaire : économies d'énergie (habitat économe en énergie, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables, toitures végétalisées...), gestion des eaux pluviales (récupération et gestion des eaux pluviales à la parcelle...) dans le respect des normes en vigueur. Une attention particulière devra être portée à la qualité paysagère et environnementale des sites après aménagement.

Les espaces libres de construction seront aménagés de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants.

En cas d'aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales, ceux-ci seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

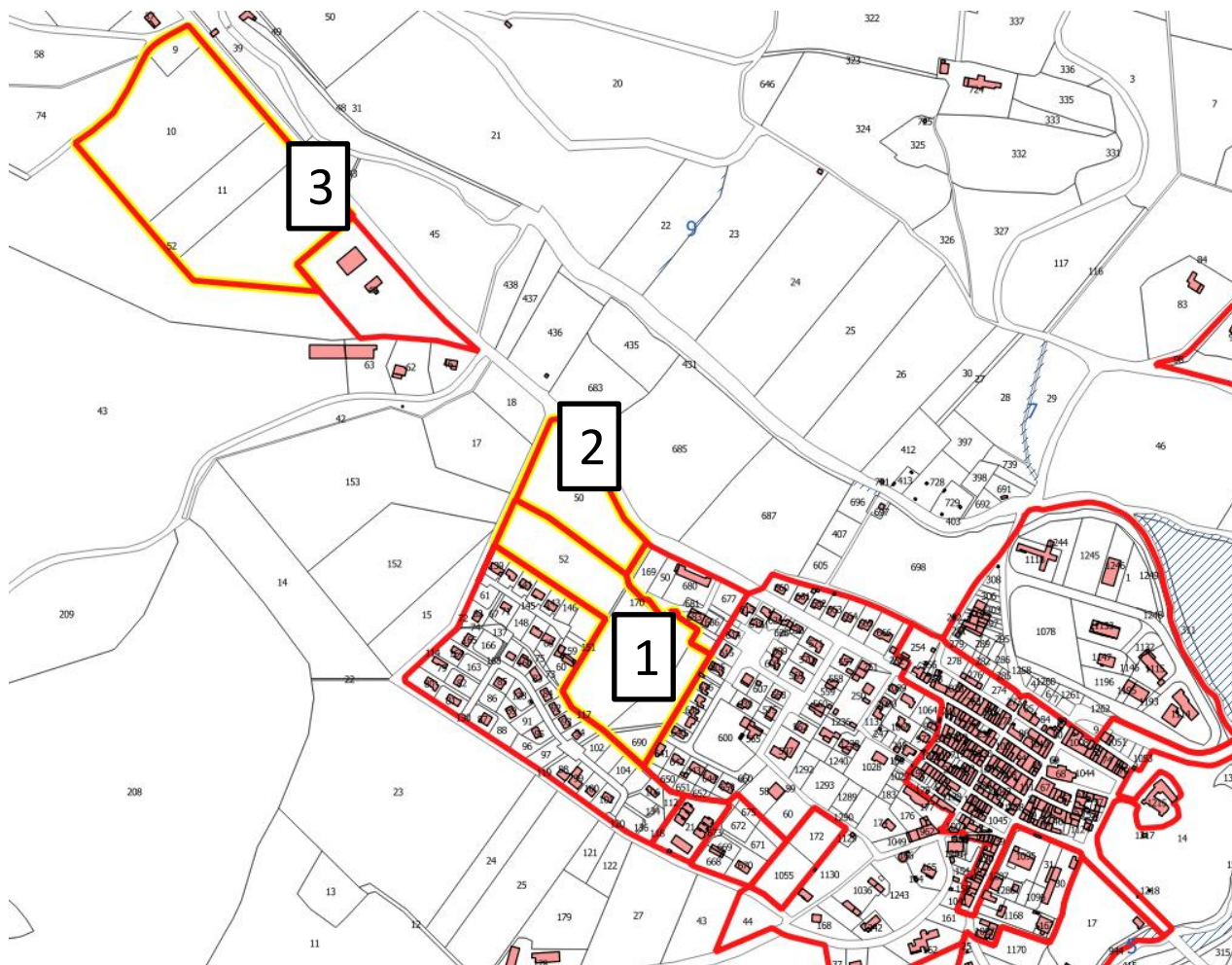
L'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire et la gestion des ruissellements de surface prise en compte dans les aménagements.

Aucun aménagement ne pourra être mis en place si celui-ci compromet le respect des dispositions de l'orientation lors de la réalisation des aménagements ultérieurs ou s'il contribue à créer des délaissés de zone inconstructible.

Les bâtiments à usage d'habitation sont orientés de telle sorte qu'ils permettent aux futurs occupants d'optimiser les apports solaires et de disposer d'une bonne régulation de la température à l'intérieur.

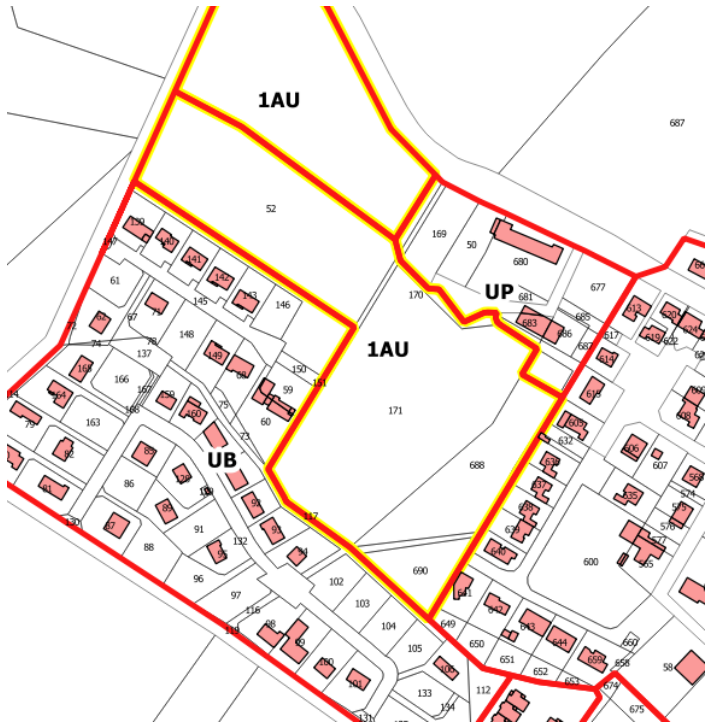
### III / PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES 1AU

#### Localisation des OAP sur le territoire





## OAP 1 « En Gauzy » : zone 1AU



- La surface soumise à une orientation d'aménagement est de 3,3 hectare
- La voirie et l'accès indiqués sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes.
- La création et le renforcement des réseaux et de la voirie sont à la charge du/des constructeur(s).
- L'ensemble de la zone atteindre une densité de 18 logements à l'hectare ce qui représente 60 logements pour l'ensemble de la zone dont 20% de logements sociaux .
- Le parc de stationnement est estimé à une soixantaine de places en accès libre depuis la voie publique, il devra être réalisée sur l'ensemble de la zone. Le stationnement devra également être réalisé sur les parcelles d'accueil de l'opération en respectant le règlement écrit du PLU.
- L'aménagement de la zone pourra se faire en 2 opérations d'aménagement d'ensemble distinctes au maximum. Dans tous les cas, la première opération ne pourra prévoir moins de 40% du nombre de logements prévu dans la zone. Il n'est toutefois pas interdit d'envisager un aménagement global de chaque zone en une seule opération. Toute nouvelle commercialisation ne sera autorisée uniquement lorsque 70% de la tranche précédente aura été commercialisée.






## OAP 1 : zone 1AU




 Bande boisée à conserver

 Bande boisée à créer.

 Accès à la zone.

 Liaisons piétonnes à créer.

 Voirie principale.

 Espace public végétalisé

 Logements locatifs

 Arbre à conserver

## OAP 2 « En Gauzy » : zone 1AU









- La surface soumise à une orientation d'aménagement est de 1,4 hectare
- La voirie et l'accès indiqués sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes.
- La création et le renforcement des réseaux et de la voirie sont à la charge du/des constructeur(s).
- L'ensemble de la zone atteindre une densité de 18 logements à l'hectare ce qui représente 30 logements pour l'ensemble de la zone dont 15% de logements sociaux.
- Le parc de stationnement est estimé à une trentaine de places en accès libre depuis la voie publique, il devra être réalisée sur l'ensemble de la zone. Le stationnement devra également être réalisé sur les parcelles d'accueil de l'opération en respectant le règlement écrit du PLU.
- L'aménagement de la zone pourra se faire en 2 opérations d'aménagement d'ensemble distinctes au maximum. Dans tous les cas, la première opération ne pourra prévoir moins de 40% du nombre de logements prévu dans la zone. Il n'est toutefois pas interdit d'envisager un aménagement global de chaque zone en une seule opération. Toute nouvelle commercialisation ne sera autorisée uniquement lorsque 70% de la tranche précédente aura été commercialisée.



## OAP 2 : zone 1AU



-  Bande boisée à conserver
-  Bande boisée à créer.
-  Accès à la zone.
-  Liaisons piétonnes à créer.
-  Voirie principale.
-  Logements locatifs






 Bande boisée à conserver

 Bande boisée à créer.

 Accès à la zone.

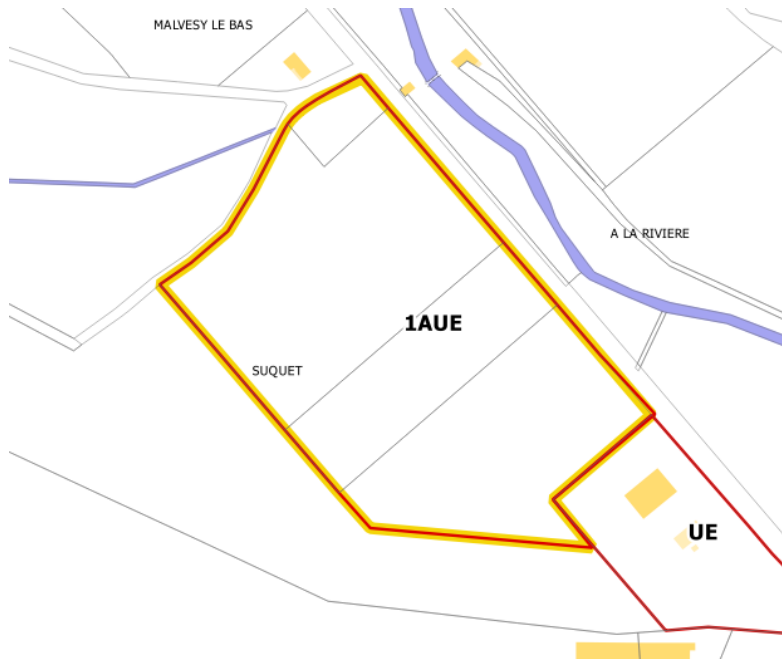
 Liaisons piétonnes à créer.

 Voirie principale.

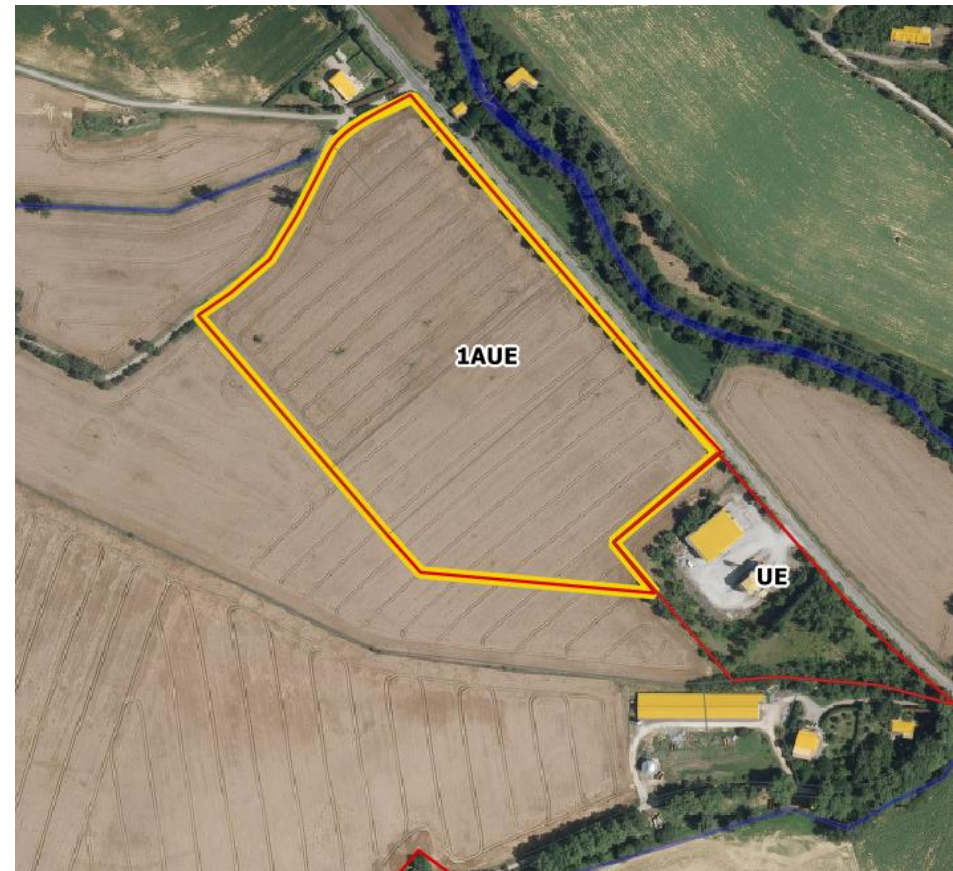
 Espace public végétalisé

 Logements locatifs

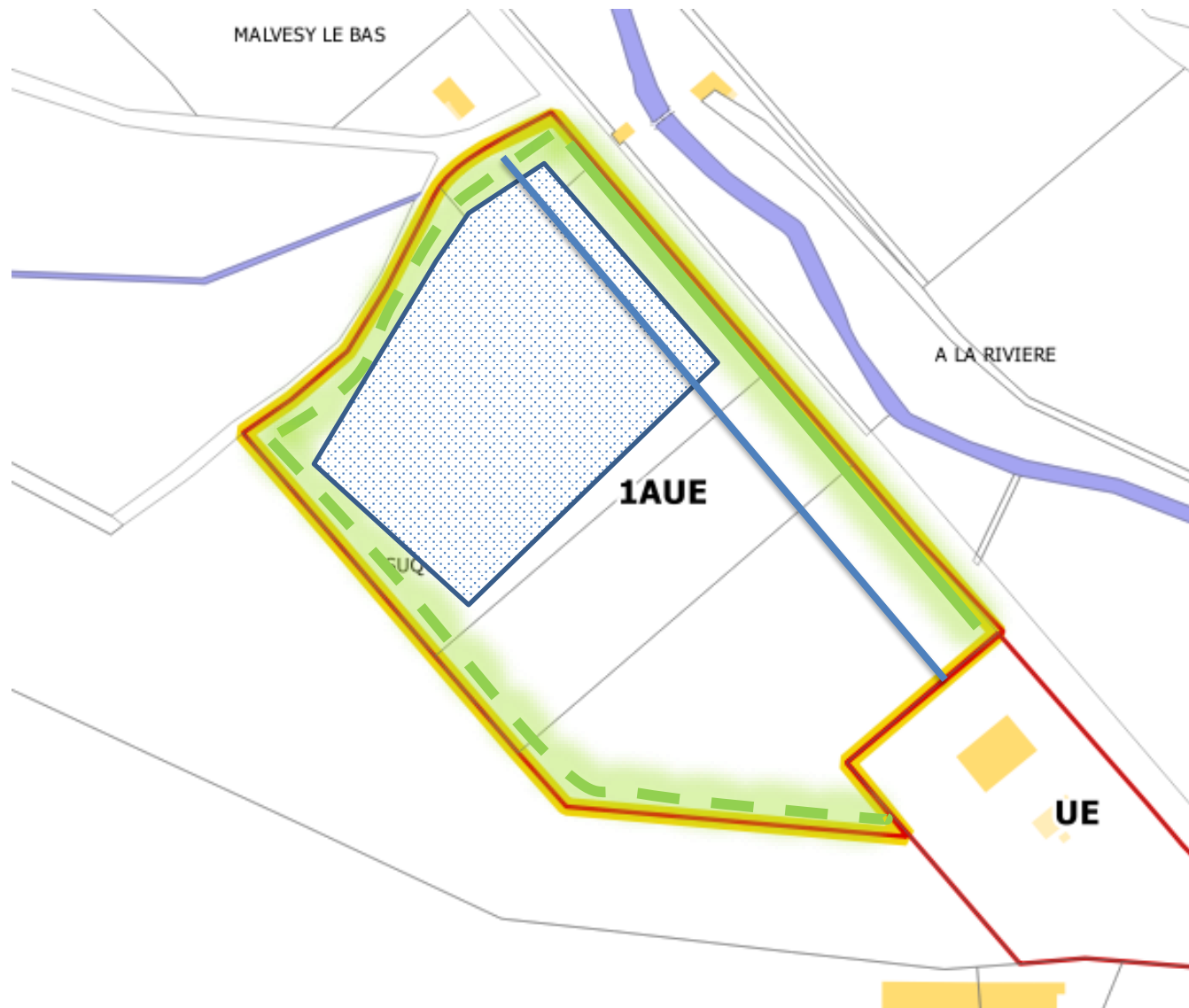
## OAP 3 « Suquet » : zone 1AUE

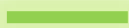





- La surface soumise à une orientation d'aménagement est de 6 hectares
- La voirie et l'accès indiqués sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes.
- La création et le renforcement des réseaux et de la voirie sont à la charge du/des constructeur(s).
- Tenir compte de la zone inondable.
- L'aménagement de la zone peut s'effectuer sous la forme de deux opérations pour permettre une commercialisation des lots sur un temps plus ou moins long.
- Un seul accès à la zone sera autorisé



## OAP 2 : zone 1AU



-  Alignement d'arbres à conserver
-  Bande boisée à créer.
-  Limite d'urbanisation
-  Zone prioritaire pour l'ouverture à l'urbanisation