



Plan Local d'Urbanisme Modification n°3



Pièce 4 : Orientation d'aménagement et de programmation «Lirou»

Plan Local d'Urbanisme
approuvé le 30 juin 2011

Modification n°3 prescrite
par DCM du 07 mars 2023

Modification n°3 soumise à
enquête publique du

Modification n°3 approuvée
par DCM du

SOMMAIRE

CHAPITRE I. PRÉAMBULE	5
I. Rappels réglementaires relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation	7
CHAPITRE II. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «LIROU»	9
I. Le secteur concerné par l'OAP	11
II. Le schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale du projet	12
III. Les conditions d'aménagement de la zone	13
<i>Priorité d'urbanisation</i>	13
<i>Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation</i>	13
<i>La qualité de l'insertion architecturale et urbaine</i>	13
<i>Qualité environnementale et paysagère</i>	13
<i>Les déplacements et cheminements doux</i>	14
<i>La prévention des risques</i>	14
<i>La mixité fonctionnelle et sociale</i>	14
<i>Les clôtures</i>	14
<i>Les stationnements</i>	14
<i>La limitation de l'éclairage extérieur et de l'éclairage public</i>	14
<i>La desserte des terrains par les voiries et réseaux</i>	14

CHAPITRE I. PRÉAMBULE

I. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES RELATIFS AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation sont des pièces constitutives du PLU.

Article L.151-6 du Code de l'urbanisme

«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 et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.»

Article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme

«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 L.151-6-2 du Code de l'urbanisme

«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.»

Article L.151-7 du Code de l'urbanisme

«I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, 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° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III. - Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.»

CHAPITRE II. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «LIROU»

I. LE SECTEUR CONCERNÉ PAR L'OAP

Le secteur d'OAP concerné par cette procédure de modification est situé au nord-ouest du village de Maureilhan. Il longe la RD162, avenue Victor Hugo, et est entouré de quartiers d'habitat pavillonnaire.

Il présente une topographie montante d'ouest en est, allant de 41 mètres à 51 mètres.

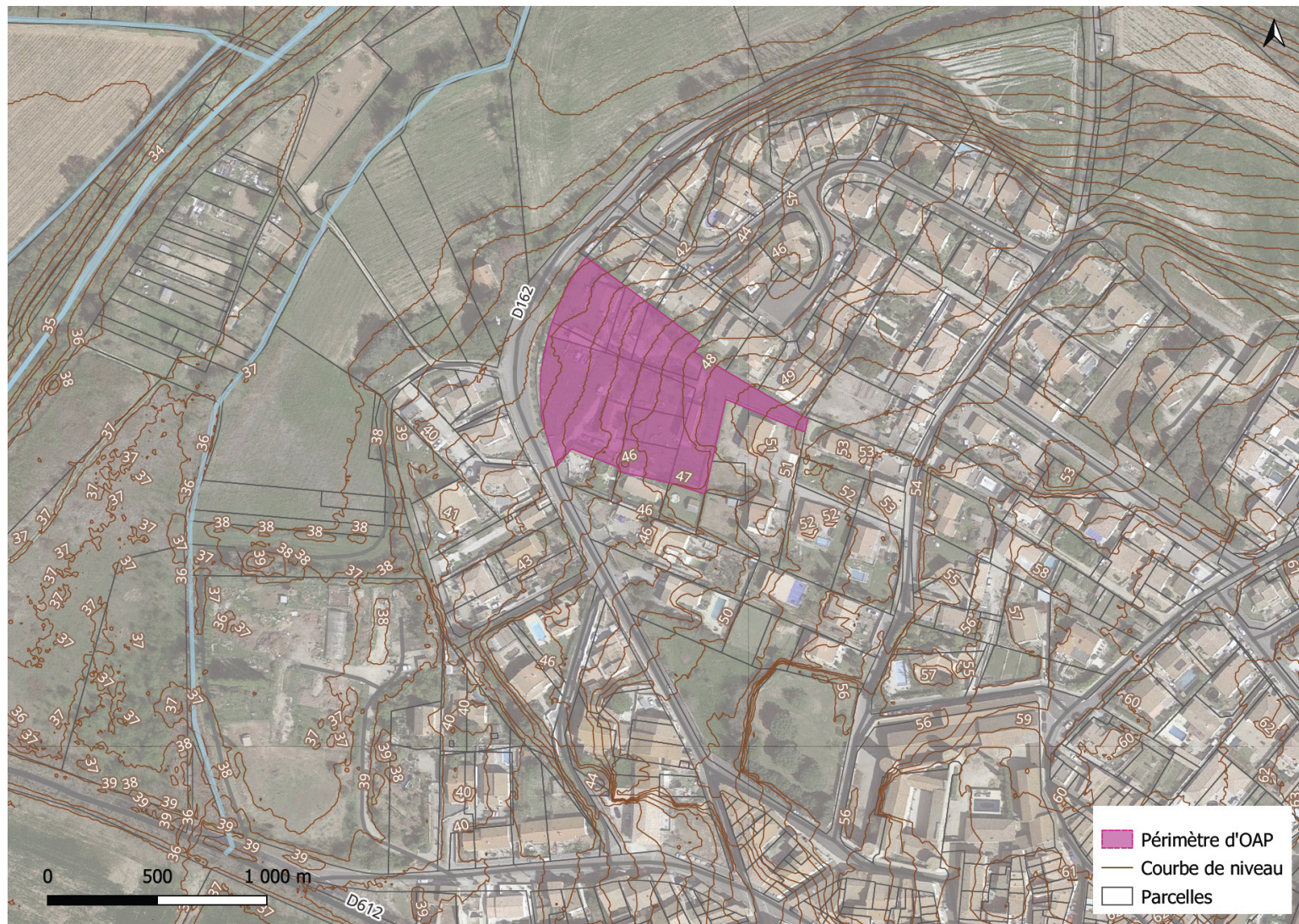


Illustration 1. Localisation du secteur d'OAP

II. LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PRÉCISANT L'ORGANISATION SPATIALE DU PROJET

L'OAP «Lirou» comporte un schéma d'aménagement présentant l'organisation spatiale de la zone ainsi qu'un texte explicatif précisant les conditions d'aménagement de la zone.



Nota : le schéma d'aménagement permet une souplesse dans son application. Les formes délimitées ne préfigurent qu'une intention à retranscrire dans les projets d'aménagement.

III. LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Le principe général retenu pour cette OAP est le développement d'un nouveau secteur de logements au sein d'une enclave urbaine du village de Maureilhan, partiellement bâtie. Ce projet participe au réinvestissement du tissu urbain et à sa densification maîtrisée.

Cette OAP permet d'encadrer une densification urbaine tout en garantissant une opération qualitative, adaptée à l'échelle du village de Maureilhan et assurant une insertion pérenne dans son environnement résidentiel.

Le périmètre de cette OAP correspond à la zone U3.

Priorité d'urbanisation

La zone U3, en partie bâtie et viabilisée, est immédiatement urbanisable.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

La zone sera urbanisable à l'issue de la procédure d'urbanisme, la modification n°3 du PLU de Maureilhan.

Toutefois l'urbanisation effective de la zone est conditionnée par la réalisation d'un ensemble de procédures, d'enquêtes publiques, par l'obtention d'autorisations et par la réalisation des travaux.

2025 : Phase d'études, d'instructions, d'enquête(s) publique(s), d'autorisation(s) :

- Étude relative à la programmation, la conception et la faisabilité du projet ;
- Élaboration de(s) l'autorisation(s) d'urbanisme ;
- Acquisitions foncières.

2026 : Phase de réalisation du projet :

- Constitution des dossiers pour la viabilisation des espaces publics, consultation des entreprises de travaux publics, désignation des entreprises retenues ;
- Travaux de viabilisation et de construction (voirie, réseaux, stationnements, plantations, bâtiments, ...) ;
- Livraison du projet.

La qualité de l'insertion architecturale et urbaine

L'OAP se déploie dans un environnement urbain dominé par des quartiers pavillonnaires. Ainsi, les choix en matière de forme urbaine et de caractéristiques architecturales des constructions devront être faits en cohérence avec cet environnement :

- La topographie naturelle du site devra être au maximum respectée par les constructions afin d'optimiser l'intégration paysagère de l'opération.
- Afin de renforcer l'efficacité du tissu urbain, le projet développera des formes urbaines plus denses que le site actuel, permettant ainsi d'urbaniser de façon plus économe et durable.
- La forme architecturale des habitations devra respecter les caractéristiques des constructions déjà existantes dans l'environnement urbain proche de l'opération.
- La disposition et l'orientation des bâtiments devront favoriser les apports solaires par la bonne exposition des surfaces vitrées.
- La hauteur des constructions est limitée à 8,50 mètres (R+1), excepté pour le secteur identifié sur schéma d'aménagement, assujéti à une hauteur maximale de 5,50 mètres (RDC) permettant de réduire les nuisances visuelles depuis ce secteur de projet en surplomb.

Qualité environnementale et paysagère

- L'opération devra prévoir la création d'un espace vert afin d'intégrer des espaces d'îlot de fraîcheur dans le quartier.
- Des espaces végétalisés à caractère arboré et/arbustif devront accompagner les aires de stationnement et les cheminements doux.
- Un espace paysager d'entrée de quartier assurera une partie de la compensation hydraulique, afin de compléter une gestion à la parcelle.
- Les espaces verts seront composés d'essences locales de type méditerranéen, afin de limiter les soins spécifiques (arrosage, engrais ou pesticides), de maintenir l'équilibre écologique et de tenir compte du changement climatique
- Dans un objectif de renforcement et d'optimisation pérenne des capacités de production d'énergies renouvelables, il est encouragé le recours à ces filières : le photovoltaïque sur toiture, la géothermie, le biogaz, le bois énergie...
- Assujétiées à la réglementation environnementale 2020, les futures constructions devront assurer une optimisation de leur disposition et orientation au sein des parcelles.

Les déplacements et cheminements doux

La voie de desserte assurera le retournement des véhicules. Elle permettra une circulation apaisée compatible avec les mobilités douces, qui représente une échelle de déplacement adaptée dans le village.

L'entrée de quartier est connecté au coeur historique, aux équipements sportifs et récréatifs et aux espaces naturels ou agricoles par des trottoirs, aménagements et espaces réservés aux mobilités douces.

Le projet profite de deux arrêts de bus à moins de 150 mètres de l'entrée du futur quartier.

La prévention des risques

Bien que située en dehors de zones inondables à «enjeux» (rouges et bleues), l'opération devra respecter les prescriptions de la zone de précaution résiduelle du PPRi.

Dans ce contexte, le projet devra comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 100 litres de rétention par m² imperméabilisé, réalisées soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble soit à la parcelle.

Les futures constructions devront aussi respecter les normes constructives relatives au risque de retrait gonflement des argiles, dont l'aléa sur le secteur de projet comme le reste du village, est important. Les espaces de voiries et de réseaux divers devront également prendre en compte cet aléa.

La mixité fonctionnelle et sociale

Sur l'emprise de la zone U3, le principe retenu est la réalisation d'un programme de logements au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les clôtures

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que les portails ou les portillons d'entrées. Ils devront participer à la conception architecturale d'ensemble de la construction et concourir à la délimitation et à la qualité des espaces publics.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,60 mètre. Les murs devront être obligatoirement crépis. Un écran végétal viendra compléter l'ensemble, dans la limite totale de 1,60 mètre.

Les stationnements

Il sera réalisé au minimum 2 places de stationnement par logement, une dans le garage et une ouverte sur la voie ou emprise publique.

Dans ce contexte d'opération d'aménagement d'ensemble, il est aussi exigé la création d'une place de stationnement « visiteur » par tranche de 4 logements. Dès qu'une tranche de 4 logements est entamée, une place de stationnement devra être réalisée. Les places de stationnement « visiteur » devront être réalisées sur l'espace public.

La limitation de l'éclairage extérieur et de l'éclairage public

L'aménagement du secteur est susceptible d'engendrer l'utilisation d'éclairages nocturnes. Afin de limiter la dégradation et la fragmentation des habitats dues à l'éclairage artificiel (pollution lumineuse) mais aussi de lutter contre le gaspillage énergétique, il conviendra de limiter au maximum l'éclairage nocturne du secteur.

Pour cela les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée avec une réduction des durées d'éclairage.

La desserte des terrains par les voiries et réseaux

Parallèlement à l'aménagement de la zone, des travaux de renforcement ou de raccordement aux réseaux devront être réalisés en cohérence avec les besoins du projet.