

ELABORATION

Arrêté le :

22 mars 2023

Approuvé le :

Exécutoire le :

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

VISA

Date : 23 mars 2023

Le Maire,
Didier Somen

Modifications - Révisions - Mises à jour

OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.2

Préambule

Conformément au code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut prévoir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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.

Elles peuvent également :

- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les Orientations d'Aménagement et de Programmation édictées, se conjuguent généralement avec les règles issues du règlement sur ces mêmes quartiers ou secteurs.

OAP et règlement peuvent ainsi être utilisés de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans un rapport de compatibilité.

La collectivité a souhaité utiliser cet outil pour encadrer les projets qui pourraient émerger sur les secteurs de développement potentiels définis par le Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été établies pour 2 secteurs. Il s'agit :

- 01 - Secteur Ua - Règuelongue
- 02 - Secteur Ub - Le Brugayras

Sont développées dans ces Orientations d'Aménagement et de Programmation : l'intégration, voire la préservation, des masses végétales (haies bocagères, boisements, etc.), la prise en compte des problématiques d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, la desserte par les réseaux, l'insertion, voire l'implantation du bâti, etc.

L'ensemble de ces thèmes est mis en oeuvre, en cohérence avec les objectifs affichés au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les OAP peuvent être de deux types :

Des OAP «sectorielles» : Les autorisations d'urbanisme devront à la fois être conformes au règlement écrit du PLU et compatibles avec les OAP définies dans le présent document.

Des OAP «de secteurs d'aménagement» : Les autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec les OAP définies dans le présent document. Le règlement écrit ne comprenant pas de règles pour ces OAP, ce sont les OAP elles-mêmes qui ont une valeur réglementaire.

La collectivité a fait le choix de mettre en oeuvre des OAP sectorielles

Secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation

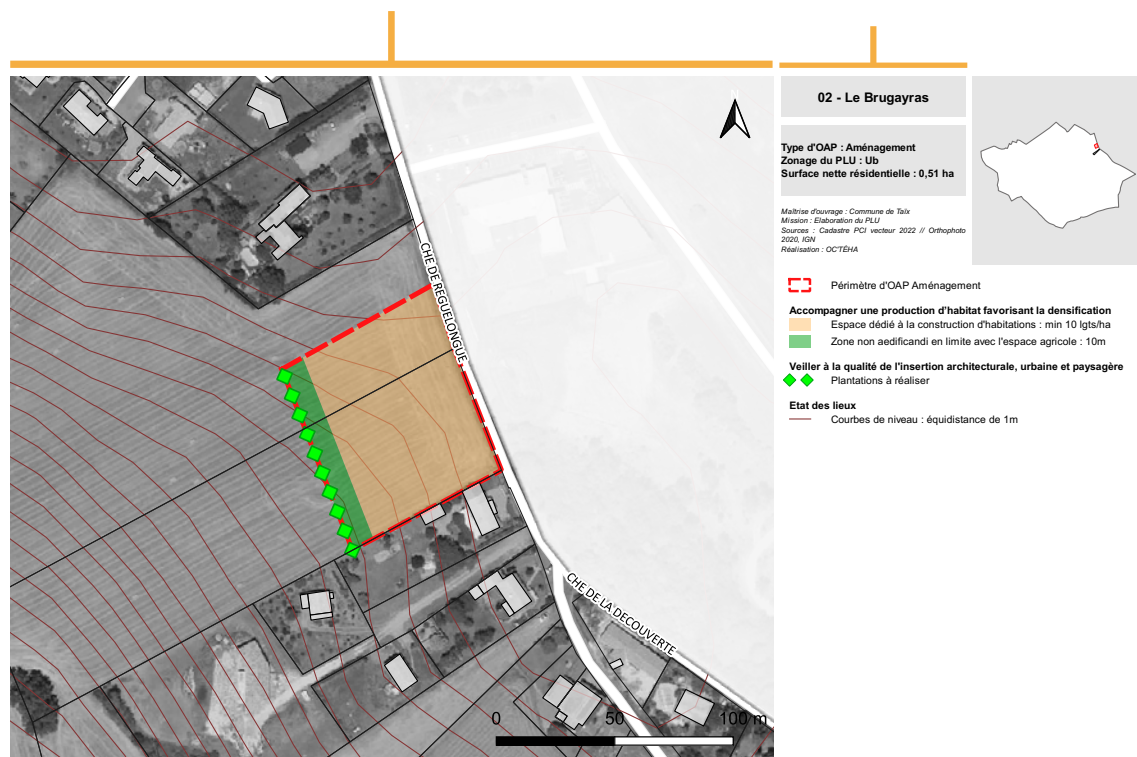
01 - Secteur Ua - Règuelongue
02 - Secteur Ub - Le Brugayras



Guide de lecture d'une OAP

Schéma d'aménagement : Il résume les principes d'aménagement à respecter en termes de compatibilité

Informations sur l'OAP : Zonage, Nom, superficie...



Localisation de l'OAP

Principes d'aménagement s'appliquant à l'OAP

Ce schéma est ensuite complété d'un volet rédactionnel, visant à la présentation du secteur et présentant des principes et dispositions quant à l'aménagement du secteur :

1- Présentation

2- Dispositions:

- Accompagner une production d'habitat favorisant la densification
- Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement
- Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Qu'est-ce que la DENSITÉ NETTE?

Les dispositions de chaque OAP mentionne la notion de: **densité minimale nette, complétée du nombre minimum de lots à produire.** Il s'agit du nombre minimum de lots à réaliser au droit de l'emprise foncière constructible nette, déduction faite, dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, des surfaces liés aux aménagements et équipements collectifs (ex: voie de desserte, espace de stationnement, noue d'infiltration des eaux pluviales, etc.)

Principes généraux

Echéancier prévisionnel

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*».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui suivent concernent des secteurs Ua, Ub et 1AU pour lesquels les voies publiques, les réseaux d'électricité existants à la périphérie immédiate des zones concernées ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones.

En effet, pour chacun des secteurs, la collectivité, accompagnée des personnes ressources compétentes, a vérifié la capacité des réseaux.

Qualité de l'insertion urbaine et paysagère

Les principes urbains

Les OAP devront permettre la production de formes urbaines cohérentes avec les objectifs du PADD du PLU, et notamment en ce qui concerne la modération de la consommation de l'espace, tout en veillant à l'harmonie avec le bâti existant.

De façon générale, un travail sur l'insertion paysagère des nouvelles constructions devra être réalisé en lien avec les tissus avoisinants, avec des volumes et des tonalités en rapport avec l'ambiance existante.

Il est conseillé de se référer aux annexes du règlement:

- Annexe informative N°2 : Implanter une maison sur un terrain
- Annexe informative N°3 : Recommandations pour l'intégration paysagère et la qualité architecturale des bâtiments photovoltaïques

Il conviendra également de prêter attention à l'intégration des dispositifs de réduction de la consommation d'énergie dans le logement.

Les principes paysagers et écologiques

La végétation est un marqueur fort du paysage et participe directement à l'identité du site. Sur les secteurs concernés, des haies bocagères, des arbres remarquables et des ensembles boisés sont présents. La préservation de cette trame paysagère existante est donc recommandée pour diverses raisons:

- Son rôle biologique et écologique, en tant que corridor (systèmes d'échanges pour la faune et la flore, un rôle de refuge, d'alimentation, de reproduction ou de nidification)
- Son rôle environnemental : lutte contre l'érosion des sols, infiltration des eaux de ruissellement, protection contre le vent, bois de chauffage, etc
- Son rôle paysager, en tant qu'élément caractéristique du paysage du territoire, facilitant l'intégration des constructions dans le site.

Ces éléments seront préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, selon les prescriptions définies au titre 2 du règlement du PLU.

Les **haies** des parcelles prospectées ont toutes été classées selon la typologie suivante :

- Les haies à enjeu fort correspondent à des haies larges et massives associant fréquemment les 3 strates (strate herbacée, arbustive et arborée) aux essences variées et/ou riches en arbres patrimoniaux, morts ou sénescents. Il peut également s'agir de haies moins spectaculaires, mais dont la largeur (favorable à la faune) ou la position (perpendiculaire à la pente, en position de ripisylve) suffit à leur conférer un grand intérêt.
- Sont à enjeu modéré les haies plurispécifiques, denses, assez larges et composées uniquement des 2 strates basses (strate arbustive et herbacée). Ces haies présentent un intérêt écologique plus faible que les haies de type 1 cependant elles peuvent également jouer le rôle de corridor écologique et servir de refuge à la biodiversité.
- Les haies à enjeu faible sont généralement des haies ne présentant pas de caractère remarquable. Généralement taillées sur 3 côtés, elles sont d'une largeur et hauteur faible. Certaines sont constituées d'un mélange d'essences locales, d'autres d'un mélange d'essences allochtones (haies ornementales). Parmi ces haies, celles présentant le plus faible intérêt sont les haies monospécifiques ornementales.

Les murets en pierres sèches, en plus de présenter un intérêt patrimonial en tant qu'éléments marquants du paysage, ont également un rôle fonctionnel en termes de conservation de la faune. Ce sont des habitats privilégiés pour les reptiles, certains amphibiens, voire des mammifères tels que le Hérisson, qui peuvent se cacher entre les pierres. Ce sont également des lieux de nidification pour certains oiseaux (Rouge queue noir, Trogodyte mignon,...). Enfin, ils peuvent renfermer une entomofaune riche. Les empilements de pierres non cimentées offrent de nombreuses anfractuosités et cachettes de diverses tailles, orientations et compositions, qui sont autant de micro-habitats favorables à une « petite faune » diversifiée. Bien souvent, cette petite faune va par la suite servir de « base trophique » à l'écosystème, par exemple en apportant une ressource alimentaire non négligeable qui va attirer de nouvelles espèces de prédateurs (entomophages notamment) et renforcer l'écosystème dans sa globalité.

Ces murets peuvent parfois être surmontés de haies, ce qui accroît d'autant plus l'intérêt d'un tel élément : un muret de pierre sèche accompagné d'une haie peut ainsi fournir à la fois le gîte et le couvert pour un bon nombre d'espèces d'oiseaux, de reptiles ou d'amphibiens. Enfin, de par leur linéarité intrinsèque, ces éléments du paysage servent également

de corridors de déplacement (avec abris) pour les espèces de « petite faune » (reptiles, insectes, amphibiens notamment).

Ces murets, comme tous les éléments fixes du paysage, doivent donc être pris en compte, autant que possible protégés et gardés en état lors des aménagements.

De la même manière que les haies, **les arbres remarquables** – qu'ils soient champêtres, solitaires ou au sein d'une haie ou d'une forêt - représentent eux aussi un enjeu pour la conservation de la faune, en particulier des arbres présentant des cavités, favorables aux chiroptères, aux insectes saproxylophages ou aux oiseaux nicheurs (nombreuses espèces protégées). Il s'agit souvent de vieux arbres, à fort gabarit, marqués par le temps.

Ont également été identifiés **des ensembles boisés**.

Afin de limiter les impacts du projet sur les marqueurs du paysage que sont les haies, les arbres remarquables, les ensembles boisés et les murets également nombreux sur le territoire, il conviendra de respecter la séquence de réflexion suivante :

1. **Eviter** les impacts sur toute haie, arbre ou muret.
2. **Réduire** les impacts sur ces éléments de paysage en limitant le linéaire détruit ou arasé. Si l'on réduit les impacts, des mesures de compensation devront nécessairement être mises en oeuvre.
3. **Compenser** l'élément détruit par :
 - Pour les haies à enjeu fort, la plantation d'un linéaire de haies au moins égal à 1,5 fois la longueur du linéaire arasé.
 - La recréation d'un linéaire équivalent pour les murets et les haies à enjeu faible ou modéré.
 - pour les arbres remarquables, la plantation deux arbres
 - pour les ensembles boisés, la plantation d'une emprise boisée équivalente

Les nouvelles haies devront impérativement être composées de multiples essences loca-

les et adaptées au contexte pédo-climatique du territoire. Pour mémoire, l'annexe 3 du règlement apporte quelques précisions en matière de préconisation pour les nouvelles plantations.

La prise en compte de l'environnement passera également par **des principes d'aménagement intégrant la gestion des eaux pluviales et favorisant au maximum leur infiltration**.

Il s'agit de réduire le ruissellement en ayant recours à des techniques visant à se rapprocher le plus possible du cycle naturel de l'eau, en utilisant des matériaux poreux et non étanches, facilitant ainsi l'infiltration diffuse des eaux pluviales. Dans le cas où l'infiltration serait impossible, d'autres techniques sont envisageables comme le stockage avant rejet à débit limité vers un ruisseau ou, à défaut, vers le réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions à mettre en place sont généralement simples : fossé, noue, tranchée de rétention... Parfois plus complexes : stockages sur toiture ou dans des bassins de rétention...

Vers un réseau de circulation continu et hiérarchisé

De manière générale, le principe de réseau de voiries projeté prolonge et renforce le maillage existant. Une hiérarchie de voies a été recherchée pour assurer une meilleure lisibilité de l'espace public et favoriser la mixité des usages (voie de transit, voie de desserte, voie piétonne). Cette organisation concourt directement au maintien et à la création d'une perméabilité pour les piétons et les automobilistes en direction des principaux équipements et services de la commune, entre les quartiers et en direction des espaces naturels.

De ce fait, les voies de desserte en cul-de-sac seront à éviter.

Les tracés décrits ci-après restent néanmoins des schémas de principe (à l'exception de ceux également traduits par des emplacements réservés dans les documents graphiques), ils ne figent en rien l'implantation des voiries ou aménagements mentionnés; **leur localisation définitive devant être affirmée suite aux conclusions d'études précises** (ex: levés topographiques, etc.).

Les futurs aménagements devront assurer l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

En outre, ces voiries seront adaptées aux véhicules de collecte des déchets ou de secours de façon à éviter leur manœuvre.

Les aménagements et équipements à prévoir, au sein des secteurs faisant l'objet d'OAP

Eclairage public (ou collectif)

Si l'aménagement d'un secteur prévoit la création d'une voirie d'accès, un système d'éclairage public sera prévu. Il sera interconnecté ou interconnectable au réseau existant. En outre, il sera, de préférence, à faible consommation, son aspect sera en cohérence avec le mobilier urbain communal.

Stationnement public et / ou collectif

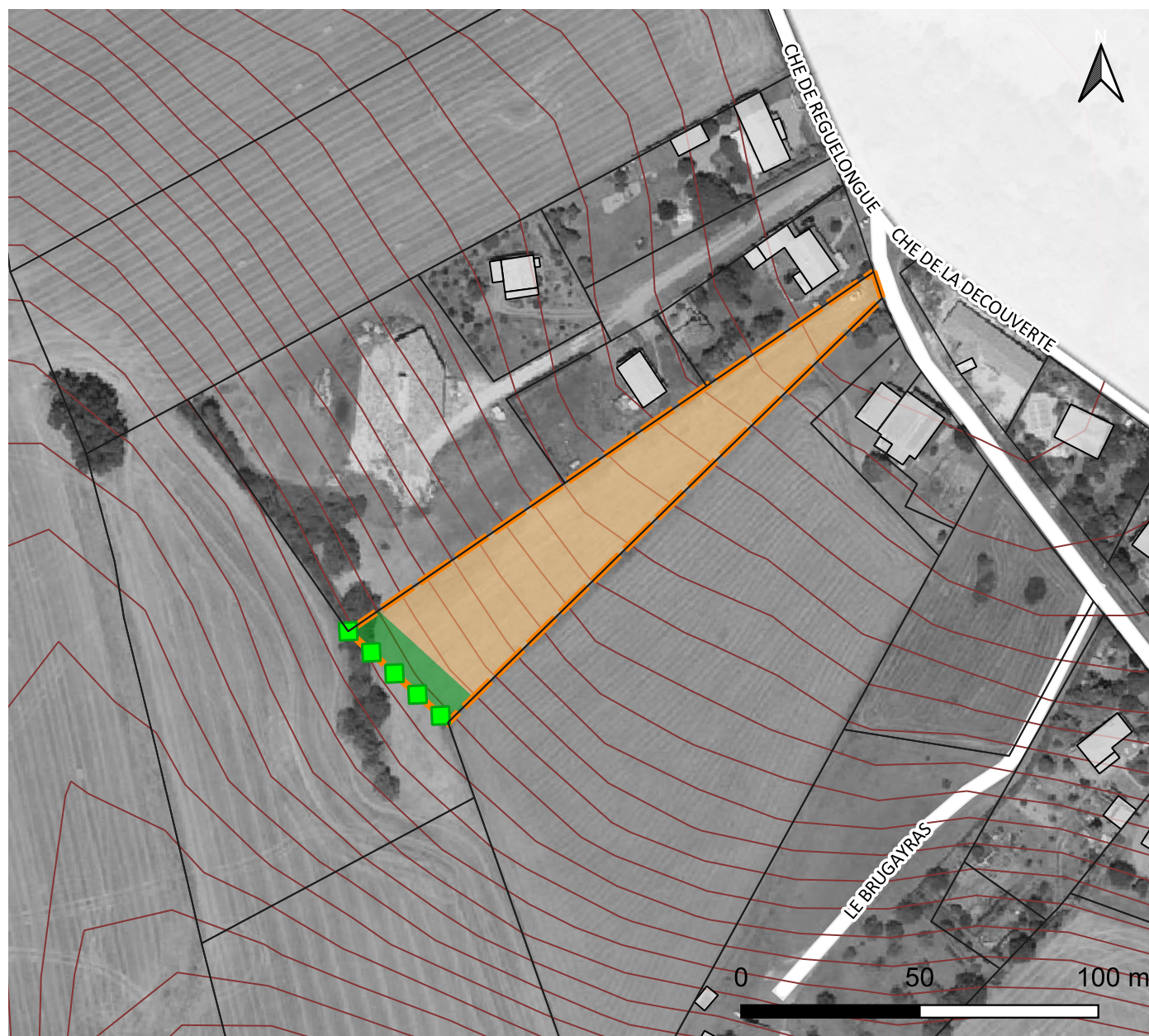
En complément du stationnement prescrit au titre 3 du règlement du PLUi, pour les secteurs faisant l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble, des stationnements collectifs pourront être prévus en concordance avec les besoins de l'opération.

Espace public / collectif

Chaque secteur peut prévoir l'aménagement d'un (ou plusieurs) espace(s) public(s) / collectif(s), de type : aire de jeux, espace de rencontre.

Le programme et la dimension de cet (ces) espace(s) sera adapté au besoin du secteur et tiendra compte des aménagements existants sur les espaces voisins. L'aménagement de cet (ces) espace(s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

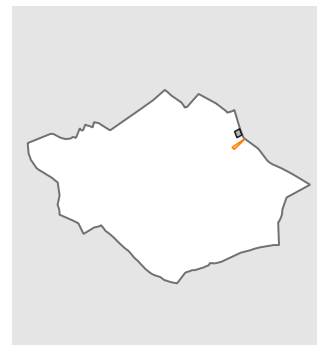
O / - Secteur Ua - Rèquelongue



01 - Rèquelongue

Type d'OAP : Densité
Zonage du PLU : Ua
Surface nette résidentielle : 0,35 ha

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Taix
Mission : Elaboration du PLU
Sources : Cadastre PCI vecteur 2022 // Orthophoto 2020, IGN
Réalisation : OCTÉHA



Périmètre d'OAP Densité

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Espace dédié à la construction d'habitations : min 10 lgts/ha

Zone non aedificandi en limite avec l'espace agricole : 10m

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Plantations à réaliser

Etat des lieux

Courbes de niveau : équidistance de 1m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe sur le secteur de Règuelongue. Sa position stratégique en épaisseur du hameau confère à ce secteur divers enjeux:

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.

La parcelle est en culture et présente donc un enjeu écologique faible.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER	Ouverture à l'urbanisation du secteur à partir de l'approbation du PLU.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
PROGRAMMATION	Non réglementé
Forme urbaine	Habitat individuel
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 4 lots
Taille moyenne des lots maximale nette	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur des continuités écologiques, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLU.

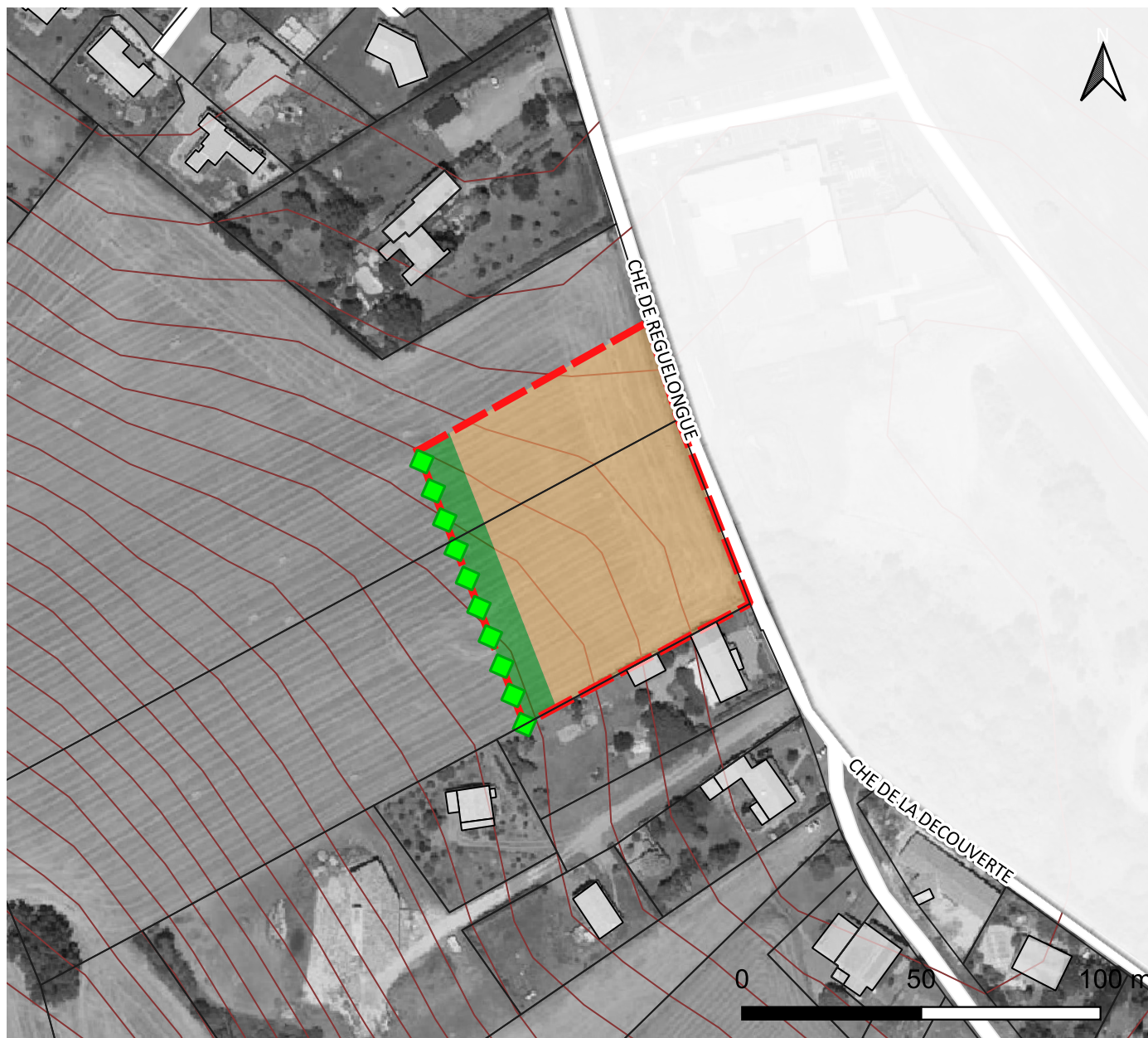
Une zone non aedificandi de 10 mètres à compter de la limite Sud du secteur devra être respectée. Cet espace pourra néanmoins être aménagé (déplacements doux, plantations, etc.).

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant et avec le projet de lotissement sis sur la parcelle voisine, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).

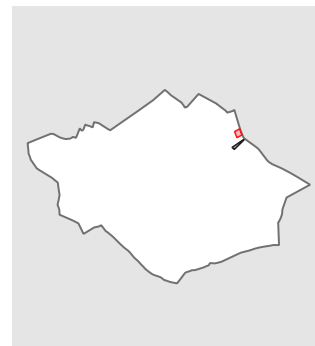
02 - Secteur Ub - Le Brugayras



02 - Le Brugayras

Type d'OAP : Aménagement
Zonage du PLU : Ub
Surface nette résidentielle : 0,51 ha

Maîtrise d'ouvrage : Commune de Taix
Mission : Elaboration du PLU
Sources : Cadastre PCI vecteur 2022 // Orthophoto 2020, IGN
Réalisation : OCTÉHA



Périmètre d'OAP Aménagement

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

Espace dédié à la construction d'habitations : min 10 lgts/ha

Zone non aedificandi en limite avec l'espace agricole : 10m

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Plantations à réaliser

Etat des lieux

Courbes de niveau : équidistance de 1m

1- PRÉSENTATION

La présente OAP se situe en face de l'école et de la crèche et forme la continuité entre Lempéry et Règuelongue. Sa position stratégique à proximité des équipements confère à ce secteur divers enjeux:

- En termes d'intégration paysagère et architecturale, il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en tenant compte des enjeux paysagers et environnementaux.

La parcelle sans activité marquante et sans enjeu notable. Des indices laissent penser que cette parcelle a pu être en culture. Aujourd'hui, ce site s'enrichit, et présente donc des enjeux faibles à modérés.

2- DISPOSITIONS

Accompagner une production d'habitat favorisant la densification

ECHÉANCIER	Ouverture à l'urbanisation du secteur à partir de l'approbation du PLU.
MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
PROGRAMMATION	Non réglementé
Forme urbaine	Habitat individuel
Nombre minimum de lots à produire	Minimum de 5 lots
Taille moyenne des lots maximale nette	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur des continuités écologiques, et prendre en compte l'existant dans les opérations d'aménagement

Les éléments paysagers, patrimoniaux ou environnementaux référencés sur le document graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour :

- Garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le paysage
- Assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions
- Limiter l'impact visuel de ces dernières.
- Préserver leur intérêt écologique ou patrimonial

Pour répondre aux enjeux de conservation des éléments paysagers et d'intégration des nouvelles constructions, veuillez vous référer aux principes généraux énumérés précédemment sur la qualité de l'insertion urbaine et paysagère (p.7) et au Titre 2 du règlement du PLU.

Une zone non aedificandi de 10 mètres à compter de la limite Ouest du secteur devra être respectée. Cet espace pourra néanmoins être aménagé (déplacements doux, plantations, etc.).

Prévoir la desserte pour tous modes de déplacement sur le secteur

Ce secteur doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant, en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité.

Les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum).