

Orientation d'Aménagement et de Programmation

ARRET 09.11.2023



Mairie de Saint Nazaire d'Aude



URBANISTE
97, rue de Freyr
Immeuble le Génésis
34 000 Montpellier
v.berti@atelier-avb.fr
Gsm : 06 63 93 65 33



PAYSAGISTE DPLG Co-traitant
763 chemin des Travers
38 470 SAINT GERVAIS
cheneau.didier@free.fr
GSM : 06 88 02 08 57



JD URBANISME
17 rue Gabriel Péri
69210 l'Arbreste
urbanisme@juliendallemagne.fr
GSM : 06 49 62 78 29

Plan Local d'Urbanisme de Saint Nazaire d'Aude

SOMMAIRE

| | |
|---|---|
| 1. Les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation..... | 3 |
| 2. Les objectifs d'aménagements | 4 |
| 3. Le phasage de l'urbanisation | 5 |
| 4. La mixité fonctionnelle et sociale..... | 6 |
| 5. La prévention des risques | 6 |
| 6. Traitement paysager des espaces non bâtis..... | 6 |
| 7. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... | 7 |
| 8. Cheminements mode doux | 7 |

Les orientations d'aménagements au titre du L.151-7

Article L.151-7 du code de l'urbanisme (extrait)

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 ;

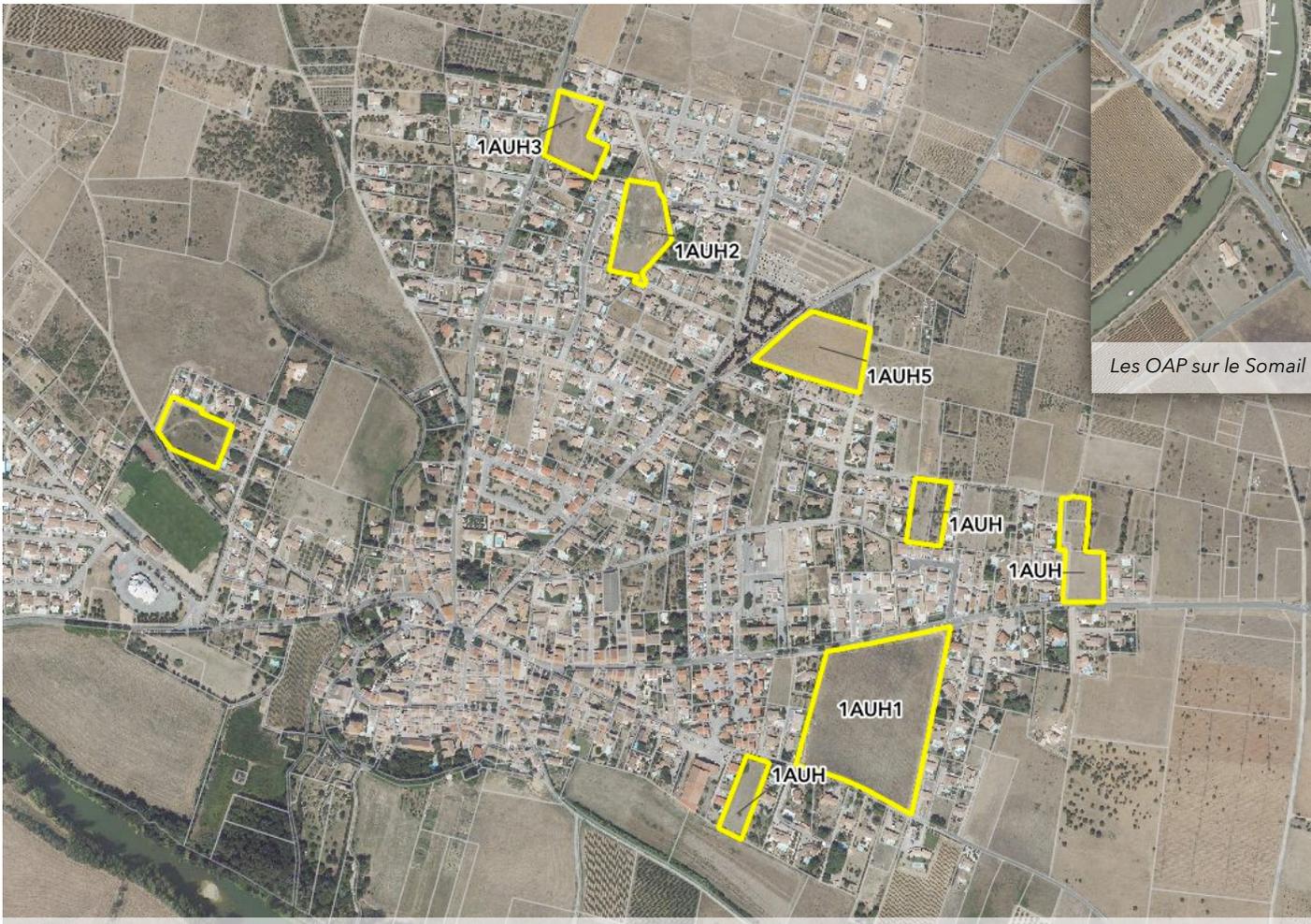
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

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.

1. Les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation



Les OAP sur le bourg



Les OAP sur le Somaïl

2. Les objectifs d'aménagements

Le développement urbain devra permettre une mixité de l'offre en logements. La surconsommation foncière est proscrite.

Les densités et les nombres de logements sont indiquées sur les schémas en ci-après.

Les règles sont indiquées sur chacun des schémas ci-après.

Pour chacune des opérations :

- Les vis-à-vis entre les logements, entre les terrasses ou balcons des logements, devront être évités (notamment par des décalages et des décrochés dans les volumes qui devront être aménagés)
- Des espaces extérieurs privatifs devront être aménagés : jardins, grandes terrasses pour chaque logement ;
- L'habitat groupé par les garages, sous forme de « plot » est interdit.
- Pour les logements intermédiaires ou collectif, un espace extérieur est imposé (jardin privatif, terrasse, balcon...). Cet espace extérieur doit concerner plus de 75% du nombre de logements intermédiaire/collectif créé dans l'opération.



Exemple d'un habitat groupé par les garages sous forme de « plot » à ne pas réaliser sur la commune

3. Le phasage de l'urbanisation

Afin d'encadrer les aménagements et de prévoir au mieux le développement communal pour les années à venir, il est mis en place une programmation de l'urbanisation.

L'objectif de se phasage est de permettre aux équipements d'être en mesure d'accueillir dans de bonnes conditions les nouveaux arrivants

| Les zones | Nom | Le mode d'urbanisation | Surface arrondie de l'OAP | Le phasage | Les densités sur l'ensemble de la zone concernée |
|-----------|----------------------|---|--|--|--|
| 1AUH1 | Pech-Dalcy | Aménagement en une seule opération d'ensemble | 31 000 m ² | | Minimum 19 logements/ha |
| 1AUH2 | Parc des Amandiers | Aménagement en une seule opération d'ensemble | 7200 m ² | La zone s'urbanise lorsque la zone 1AUH1 fait l'objet d'un permis d'aménager accordé. | Minimum 13 logements/ha |
| 1AUH3 | L'Oliveraie | Aménagement en une seule opération d'ensemble | 5800 m ² | La zone s'urbanise lorsque la zone 1AUH2 fait l'objet d'un permis d'aménager accordé. | Environ 19 logements/ha |
| 1AUH4 | Al Cauquillat | Aménagement en une seule opération d'ensemble | 5300 m ² | La zone s'urbanise lorsque la zone 1AUH3 fait l'objet d'un permis d'aménager accordé. | Environ 17 logements/ha |
| 1AUH5 | Les Oliviers | Aménagement en deux phases : - La première est dédiée à l'aménagement du parking (emplacement réservé 10). - La seconde sera dédiée au secteur d'habitat. | 9700 m ² | La zone s'urbanise lorsque la zone 1AUH4 fait l'objet d'un permis d'aménager accordé. | Environ 16 logements/ha |
| 1AUH | La Piquarelle | Chaque zone s'aménage en une seule opération d'ensemble | 3900 m ² et 5900 m ² | Lorsque l'une des zones 1AUH fait l'objet d'un permis d'aménager accordé, aucune zone 1AUH ne pourra être accordée avant un délai minimal de 12 mois | De 13 à 16 logements/ha suivant la zone |
| 1AUH | Chemin de Narbonne | Aménagement en une seule opération d'ensemble | 3400 m ² | | Environ 16 logements/ha |
| 1AUH | Canalet (Somail) | Aménagement en une seule opération d'ensemble | 3800 m ² | | Environ 19 logements/ha |
| 1AUH | Minervoies (Somail) | Aménagement en une seule opération d'ensemble | 2550 m ² | | Environ 16 logements/ha |
| 1AUH | Paul Riquet (Somail) | Aménagement en une seule opération d'ensemble | 2600 m ² | | 1 logement |

4. La mixité fonctionnelle et sociale

Pour la zone 1AUH1 « Pech Dalcy »

- Il est imposé un minimum de 16 logements sociaux.

5. La prévention des risques

Pour la zone 1AUH2 « Parc des Amandiers »

Une étude géotechnique permettant de définir la constructibilité du site a été réalisée. Elle figure en annexe du PLU.

Le site est concerné par un risque de pollution, lié à des remblais comportant des déchets.

L'urbanisation du site devra respecter cette étude.

6. Traitement paysager des espaces non bâtis

Les haies et les arbres à créer/à conserver figurent sur les OAP ci-après.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces.

Les végétaux employés devront nécessiter des arrosages peu fréquents, (voir pas d'arrosage du tout) afin de limiter l'utilisation de la ressource en eau.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes (de type noues paysagères).

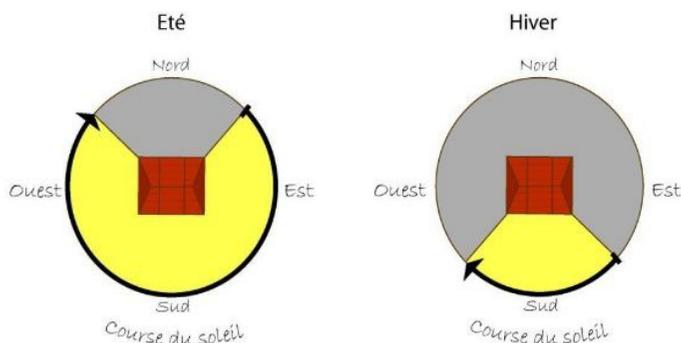
7. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions devront veiller à limiter au maximum les ombres portés sur les constructions d'habitations. L'accès des RDC au soleil est imposé.

La végétation existante devra être pris en compte. Il en est de même pour la végétation à venir, en s'assurant que les espèces choisies n'auront pas d'impacts négatifs sur les apports solaires. Les espèces à feuilles caduques au Sud des constructions sont préconisées. (Elles serviront alors de masque solaire en été, et en hiver, elle laissera passer les rayons du soleil, qui chaufferont alors naturellement le logement).

Recommandation

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.



8. Cheminements mode doux

Les cheminements doux devront respecter l'orientation d'aménagement mis en place

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle.

Cet aménagement « mode doux » peut également être réalisé sur la voirie principale, si celle-ci a été spécialement aménagée pour le partage des usages (piéton/voiture...)

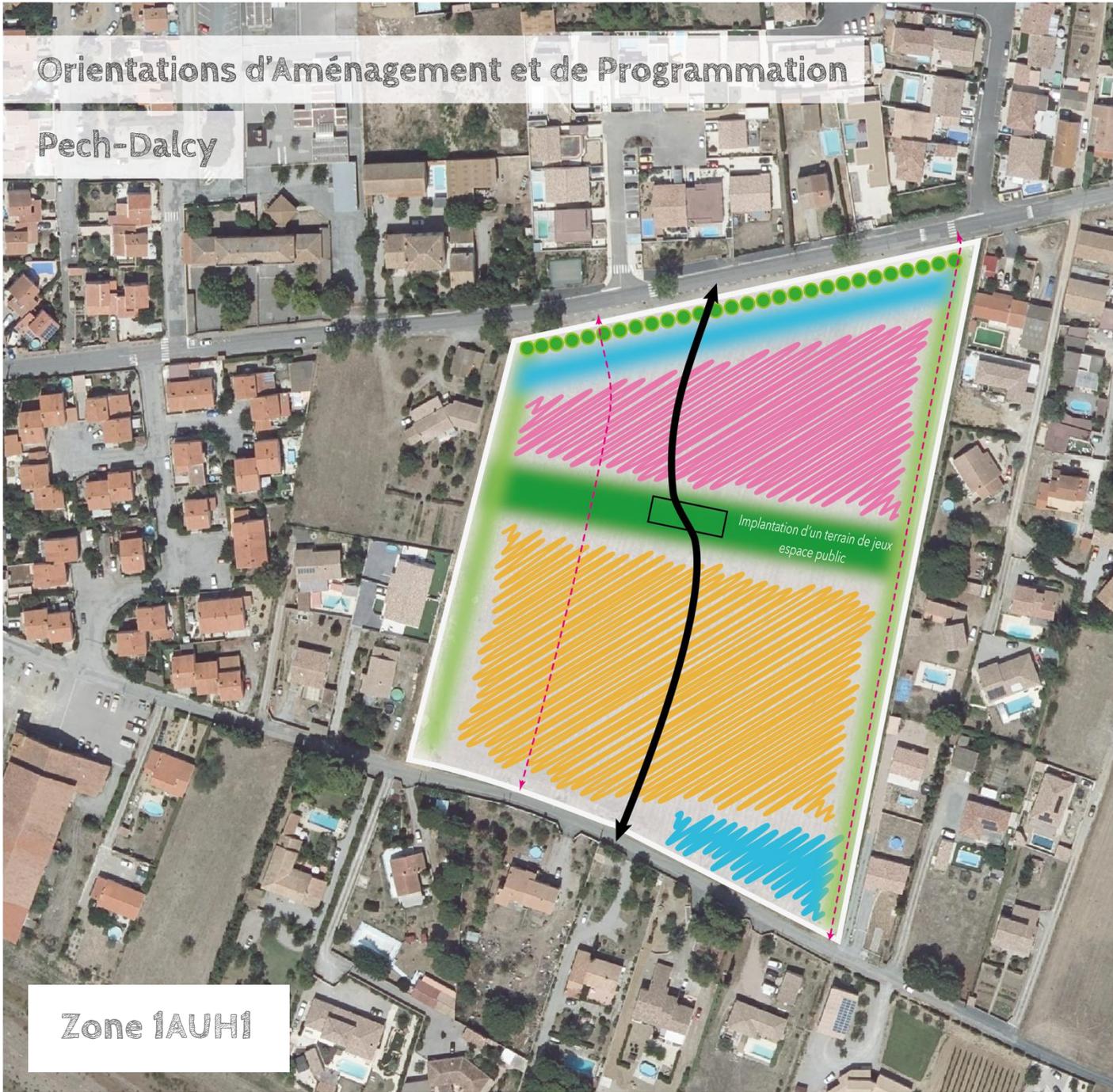
Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, sauf en cas de pente trop importante rendant l'aménagement impossible.

La continuité des circulations devra être garantie depuis les entrées principales des constructions projetées.

La continuité entre les espaces publics et les espaces extérieurs privés devra être recherchée.



Exemple d'aménagement visant au partage des usages sur la voirie

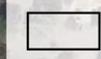
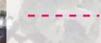
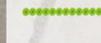


Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pech-Dalcy

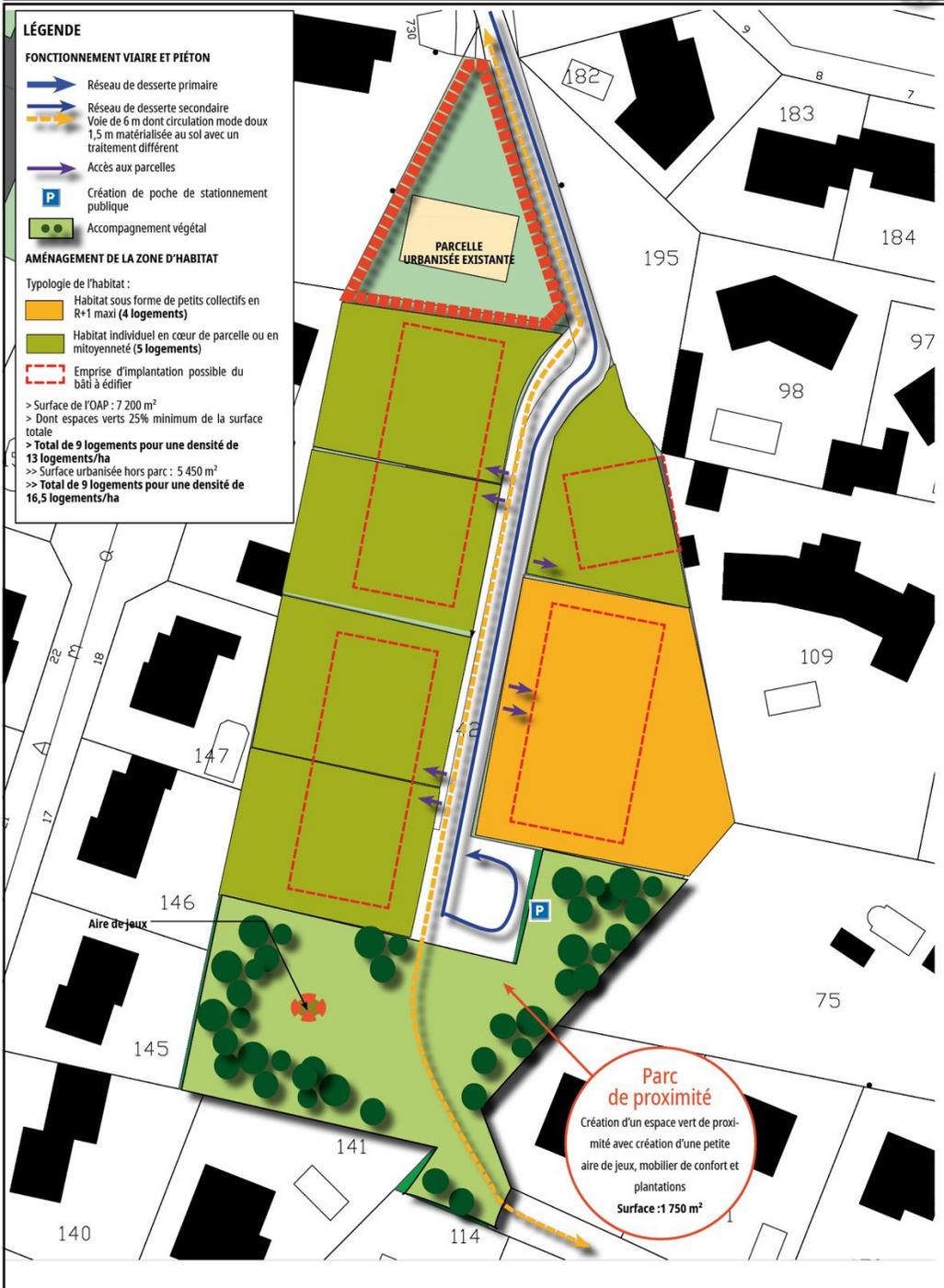
Zone 1AUH1

Orientations d'Aménagement et de Programmation

-  Secteur d'habitats groupés et logements individuels. Hauteur R+1 max.
-  Secteur d'habitats collectifs et intermédiaires. Hauteur R+2 max. Implantation d'équipements d'intérêts collectifs
-  Secteur préférentiel de rétention des eaux
Création de noues et d'un espace vert pouvant être utilisé par les habitants
-  Espace public traversant la voirie
Objectif : faire ralentir la voiture
-  Principe de cheminement doux à créer
Desserte de l'école et de l'arrêt de bus
-  Voie partagée à créer
Le piéton est prioritaire
-  Valorisation et végétalisation de la rue
-  Stationnements ombragés
-  Bande tampon végétalisée par des haies et des plantations

Densité minimale de construction sur l'ensemble de l'OAP :
19 logements par hectare

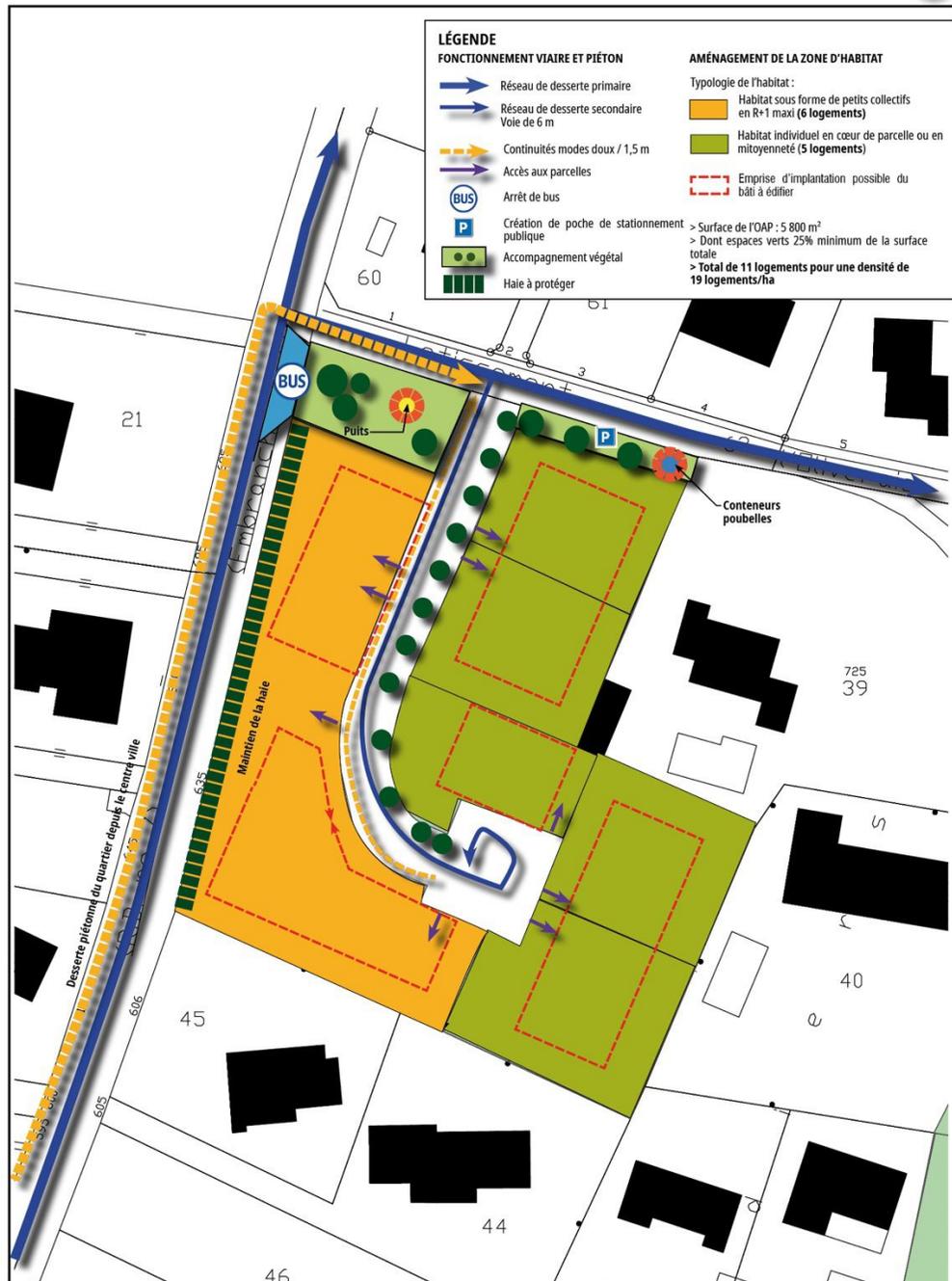




Zone 1AUH2 : Parc des Amandiers



Zone 1AUH3 : L'oliveraie





Zone 1AUH4 : Al Cauquillat



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Oliviers



Zone 1AUH5

-  Secteur d'habitats groupés et logements individuels. Hauteur R+1 max.
-  Cheminement doux (piéton et vélo) à créer
-  A minima, une voie partagée est à créer. Le piéton est prioritaire
-  Valorisation et végétalisation de la rue
-  Stationnements publics ombragés
-  Elargissement de la voie publique

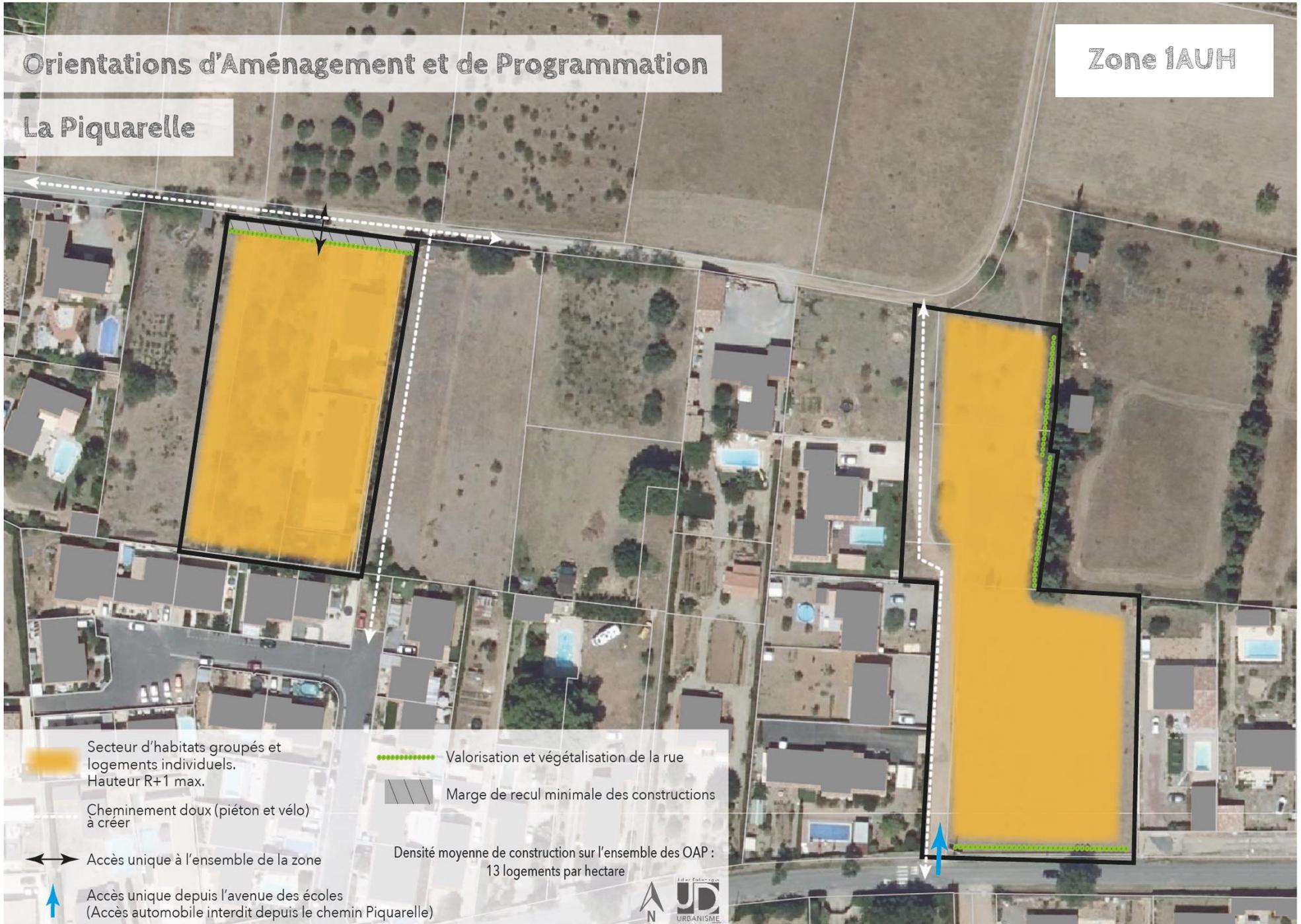
Densité moyenne de construction sur l'ensemble de l'OAP : 16 logements par hectare



Orientations d'Aménagement et de Programmation

La Piquarelle

Zone 1AUH



Secteur d'habitats groupés et logements individuels. Hauteur R+1 max.

Valorisation et végétalisation de la rue

Marge de recul minimale des constructions

Cheminement doux (piéton et vélo) à créer

Accès unique à l'ensemble de la zone

Densité moyenne de construction sur l'ensemble des OAP : 13 logements par hectare

Accès unique depuis l'avenue des écoles (Accès automobile interdit depuis le chemin Piquarelle)



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Chemin de Narbonne



Zone 1AUH

-  Secteur d'habitats groupés et logements individuels. Hauteur R+1 max.
-  Accès unique à l'ensemble de la zone
-  Valorisation et végétalisation de la rue

Densité minimale de construction sur l'ensemble de l'OAP : 16 logements par hectare





Zone 1AUH : Canalet



LÉGENDE

FONCTIONNEMENT VIAIRE ET PIÉTON

-  Réseau de desserte primaire
-  Réseau de desserte secondaire
-  Voie de 6 m dont circulation mode doux 1,5 m matérialisée au sol avec un traitement différent
-  Accès aux parcelles

AMÉNAGEMENT DE LA ZONE D'HABITAT

Typologie de l'habitat :

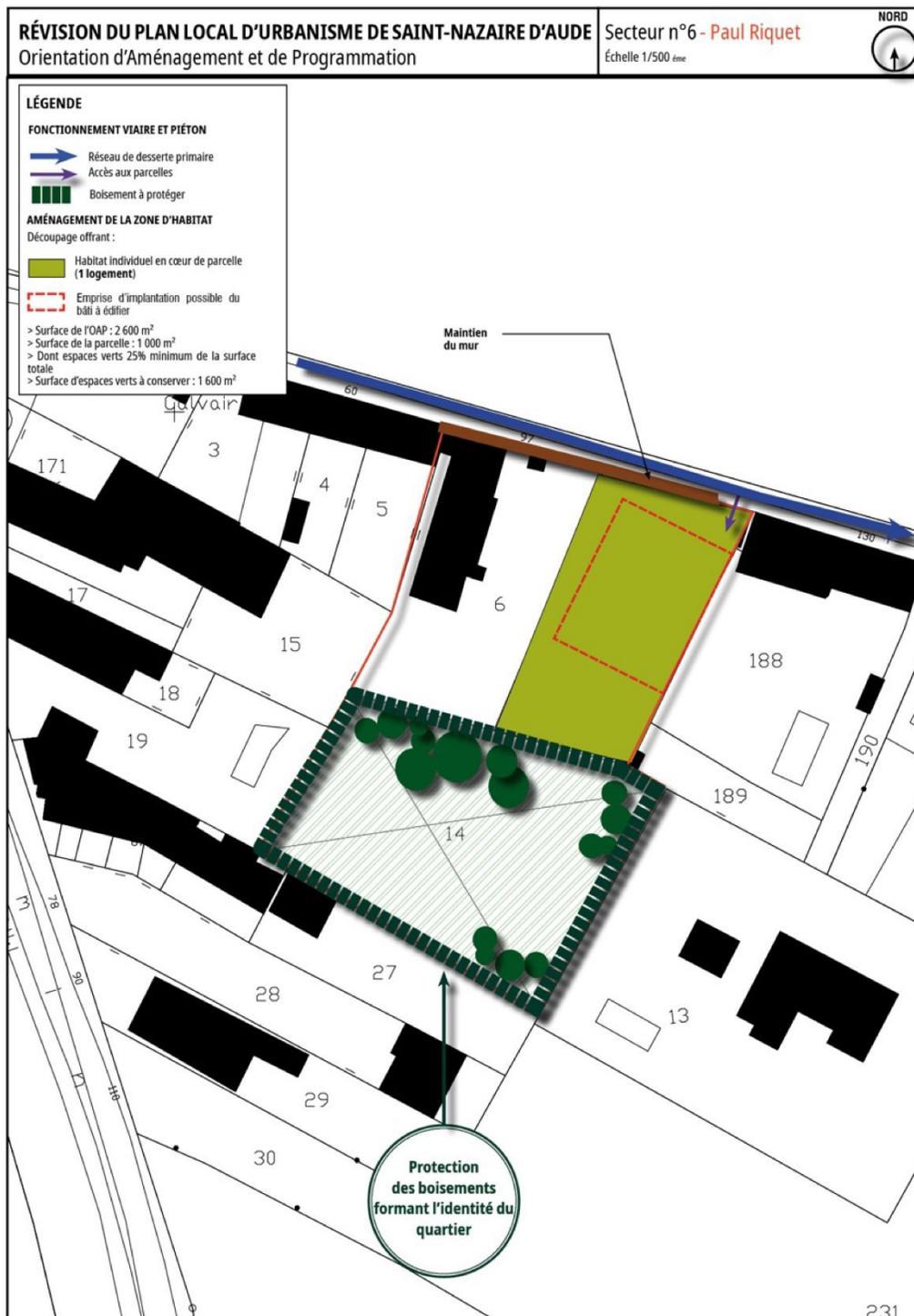
-  Habitat individuel en cœur de parcelle ou en mitoyenneté (4 logements)

-  Emprise d'implantation possible du bâti à édifier

- > Surface de l'OAP : 2 550 m²
- > Dont espaces verts 25% minimum de la surface totale
- > Total de 4 logements pour une densité de 16 logements/ha



Zone 1AUH : Minervoys



Zone 1AUH : Paul Riquet