

Plan local d'urbanisme

---

**Commune de  
Mas-Saintes-Puelles**

---

# 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 EN ZONE U *Page 7*
- IV / PRINCIPES D'AMENAGEMENT EN ZONE AU *Page 15*
- V/ ECHEANCIER OPERATIONNEL *Page 30*

# 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 ;
- 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.

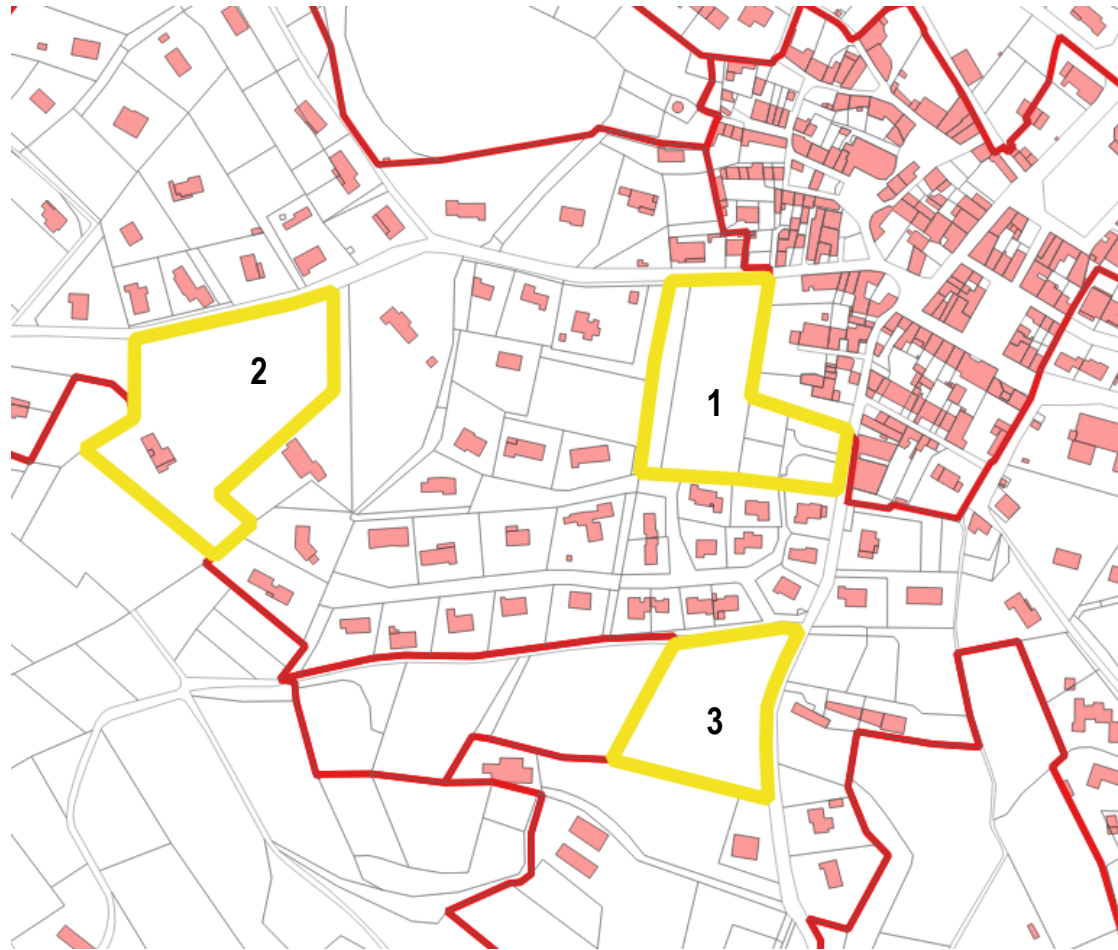
L'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire et la gestion des ruissellements de surface prise en compte dans les aménagements.

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 U

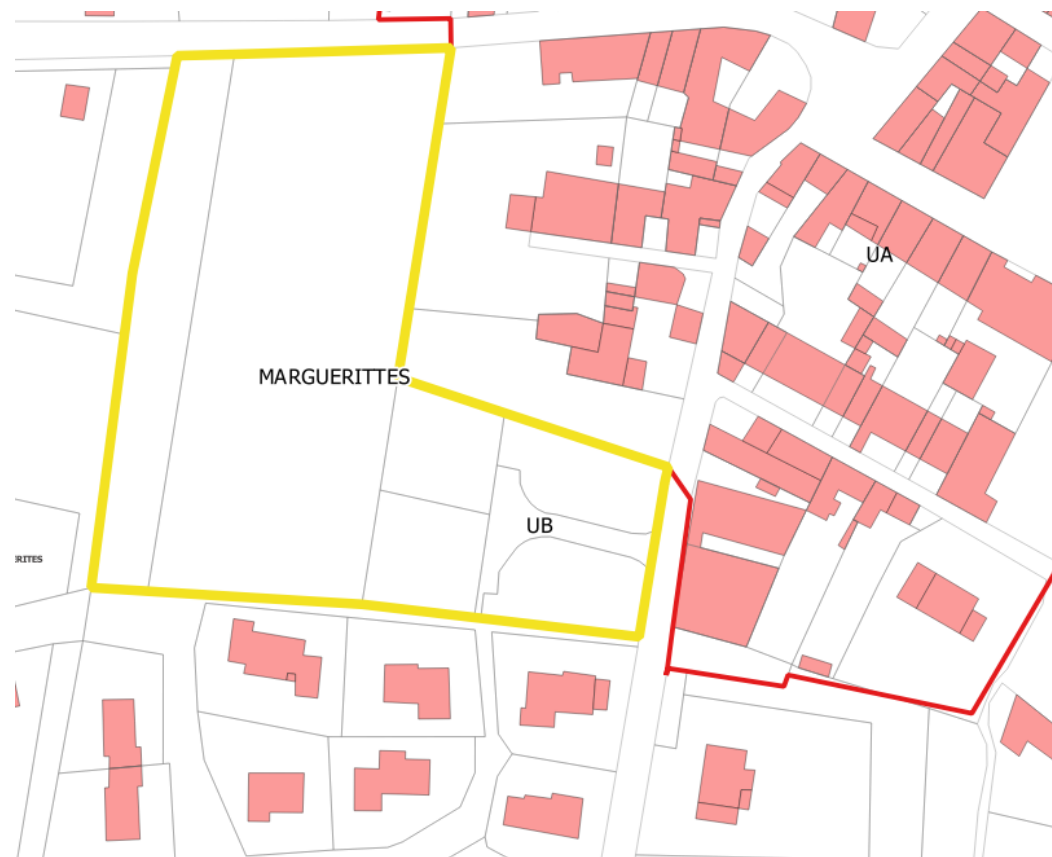
#### Localisation des OAP sur le territoire



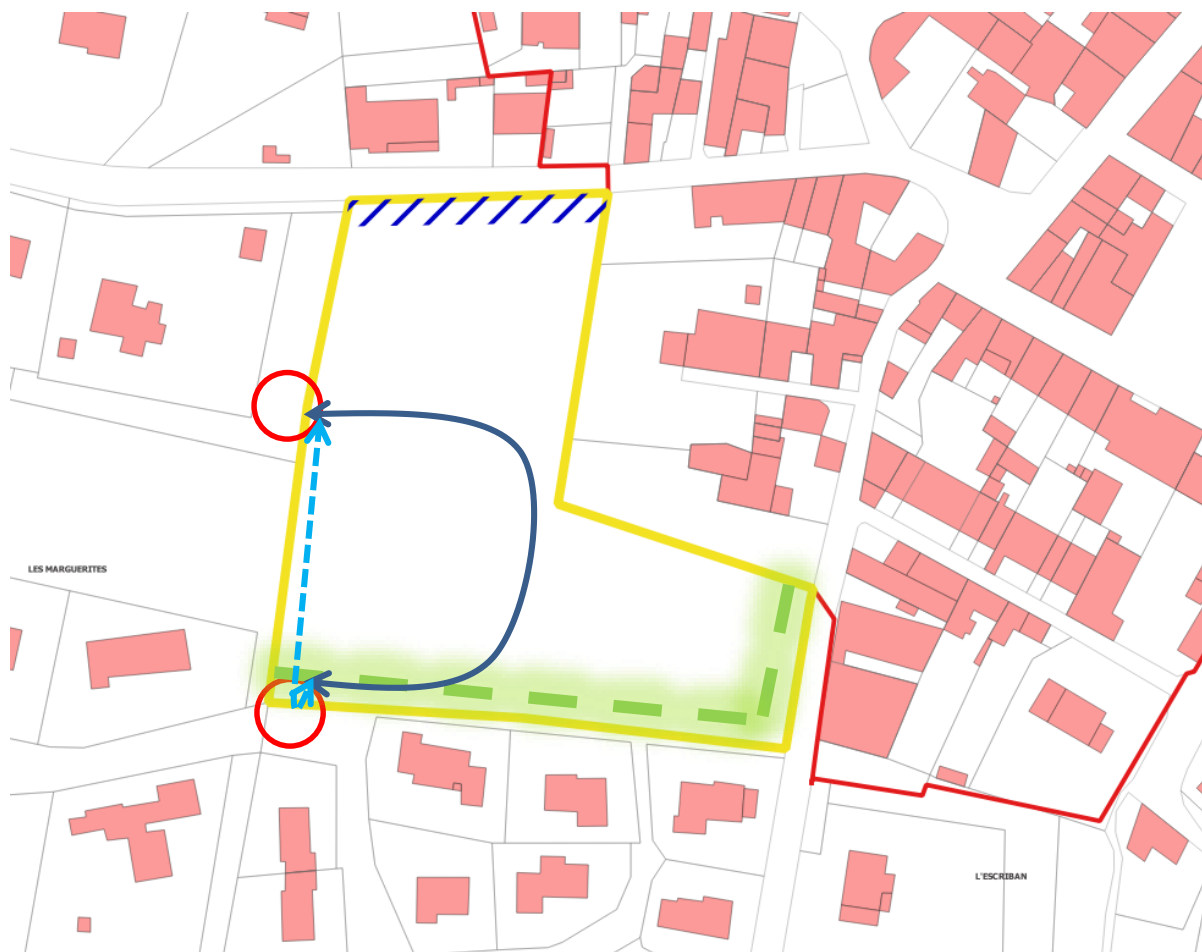
## OAP 1 : zone UB « Les Marguerittes »



- La surface soumise à une orientation d'aménagement est de 0,92 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).
- Pour l'ensemble de la zone la densité minimale devra être de 15 logements à l'hectare.
- Le parc de stationnement est estimé à une douzaine 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.



## OAP 1 : zone UB « Les Marguerittes »



Bande boisée à créer.



Emplacement réservé.



Accès à la zone.



Liaisons piétonnes à créer.



Voirie principale.

## OAP 1 : zone UB « Les Marguerittes »

### **La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de la zone.**

L'aménagement de la zone se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses entre l'actuel et les nouvelles opérations.

Afin de répondre à la densité attendue sur la zone des formes d'habitat plus compactes sont souhaitées : maisons accolées, maisons en bande... La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.

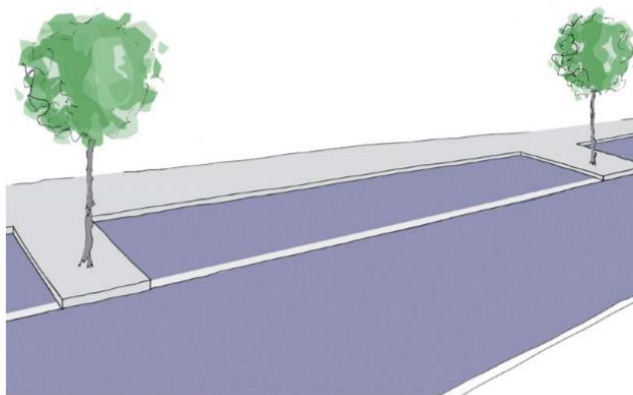
Le volet paysager de la zone sera soigneusement traité. Les espaces verts seront végétalisés, ponctués d'arbres implantés de façon aléatoire.

### **La mixité fonctionnelle et sociale de la zone**

La zone devra permettre la création de logements locatifs et de logements locatifs sociaux, dans la mesure du possible.

### **Les places de stationnement**

Les places de stationnement proposées le long de la voirie devront être ponctuées d'arbres.

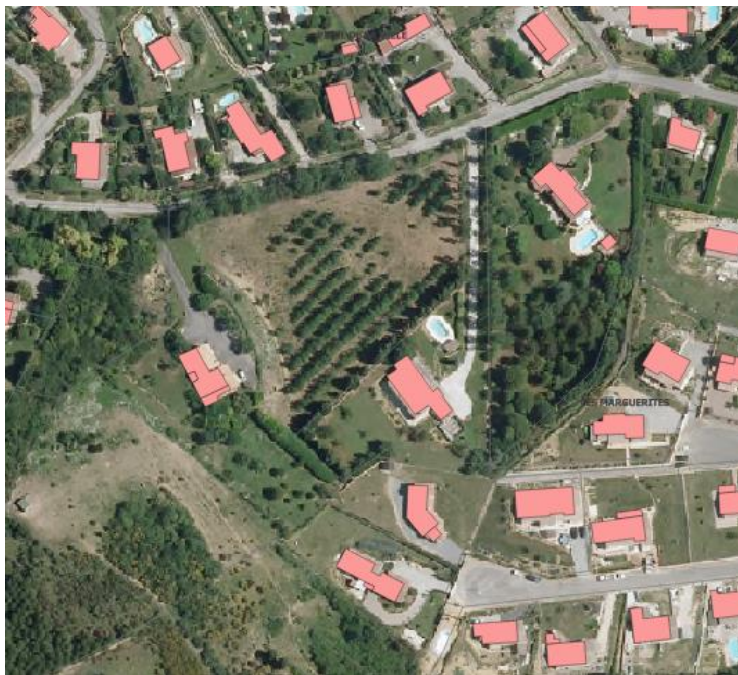


Exemple de traitement de places de stationnement le long de la voirie.

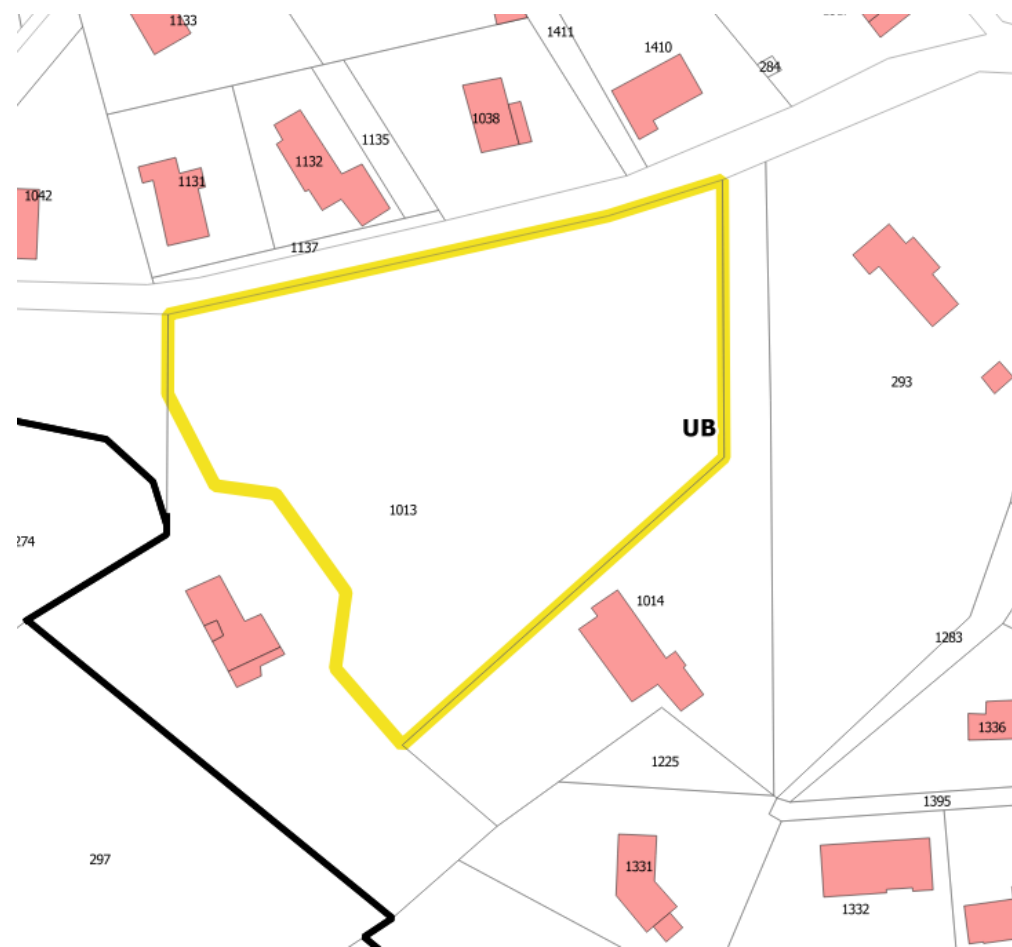
Les places de stationnement proposées sur les espaces communs de l'opération devront être ponctuées d'arbres.

Lorsque le stationnement s'effectue de façon groupé, il est attendu un traitement de sol permettant l'infiltration des eaux de pluie.

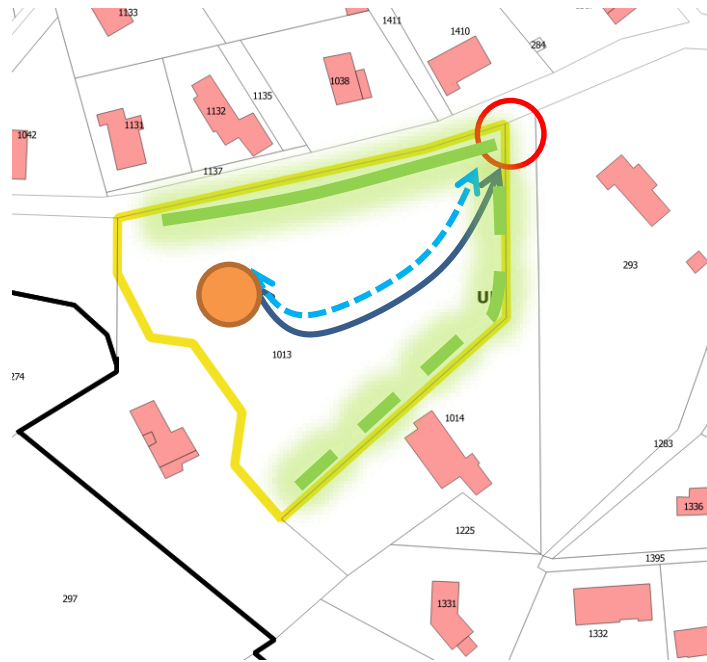
## OAP 2 : zone UB « Les Marguerittes 2 »



- La surface soumise à une orientation d'aménagement est de 0,8 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 devra avoir une densité minimale de 8 logements à l'hectare.
- Le parc de stationnement est estimé à cinq 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.





## OAP 2 : zone UB « Les Marguerittes 2 »



 Bande boisée à conserver.

 Frange boisée à créer

 Accès à la zone

 Une place de retournement aux caractéristiques adaptées est à aménager au bout de la voie.

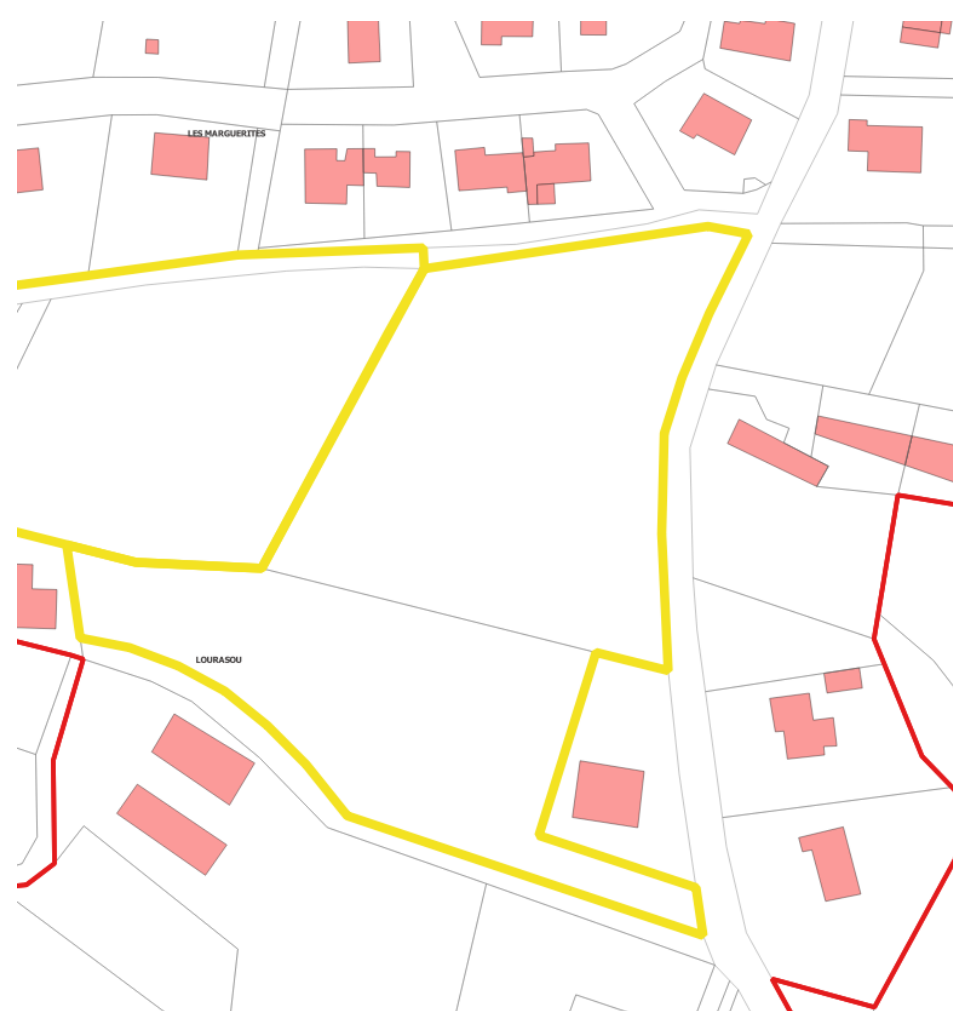
 Liaisons piétonnes à créer.

 Voirie principale.

## OAP 3 : zone UB « Larasou 1 »








- La surface soumise à une orientation d'aménagement est de 1 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).
- Pour l'ensemble de la zone la densité minimale devra être de 15 logements à l'hectare.
- Le parc de stationnement est estimé à une dizaine 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.



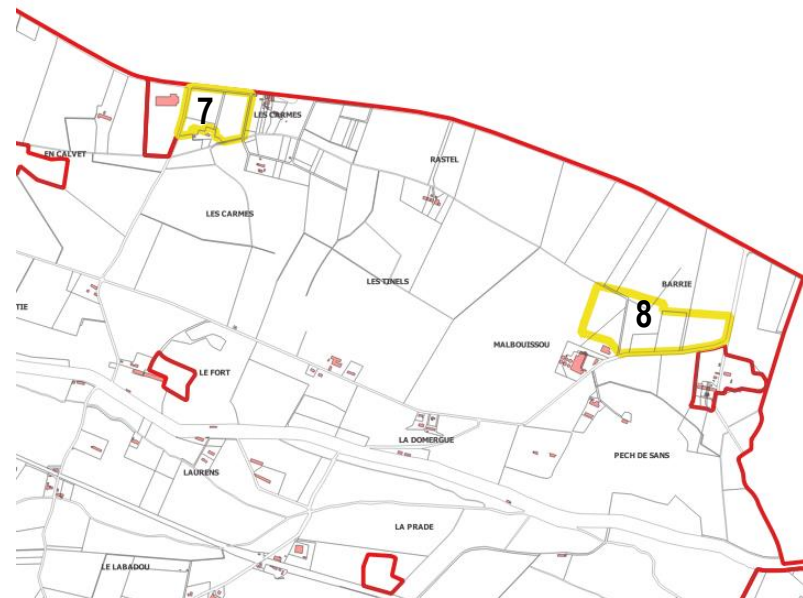
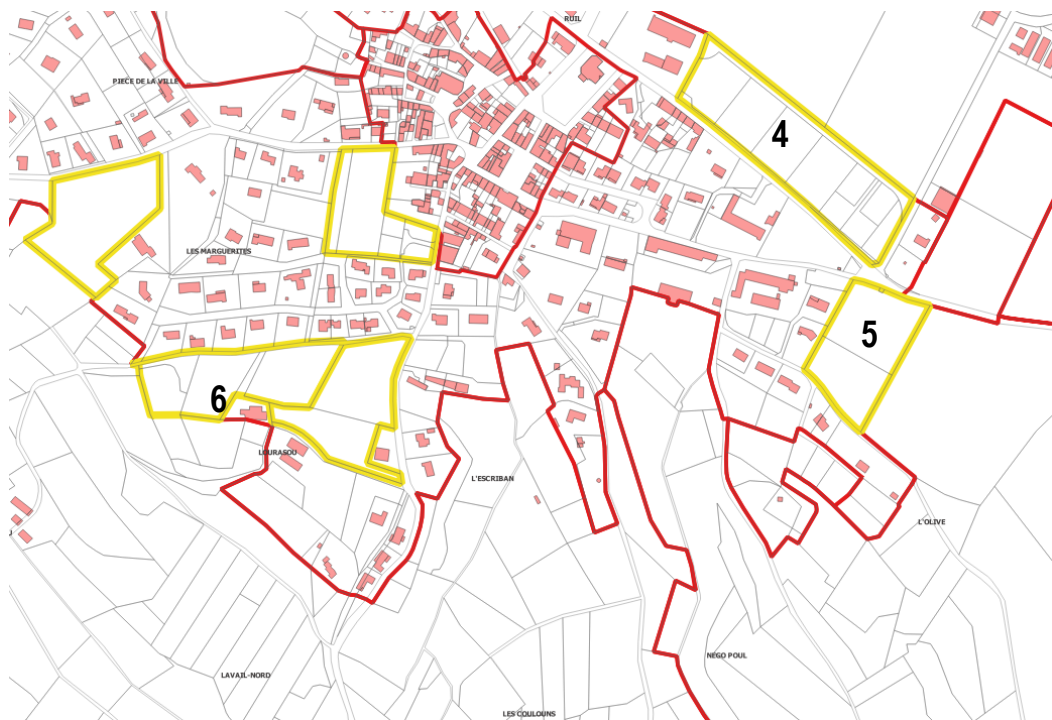
# OAP 3 : zone UB « Lourasou 1 »



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

# III / PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES AU

## Localisation des OAP sur le territoire



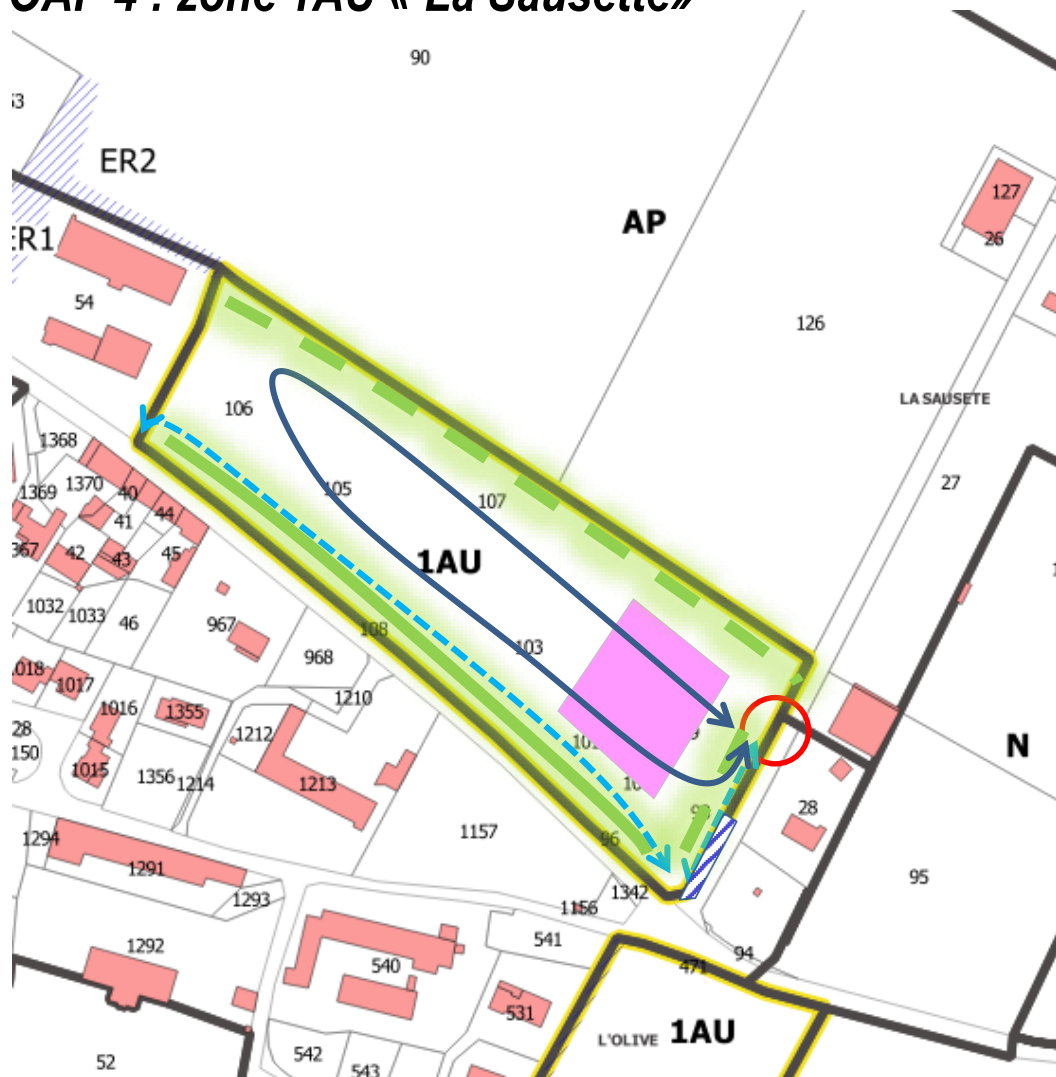
## OAP 4 : zone 1AU « La Sausette»

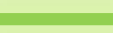




- La surface soumise à une orientation d'aménagement est de 2,75hectares.
- La voirie et l'accès indiqués sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes.
- La création et le renforcement des réseaux et de la voirie sont à la charge du/des constructeur(s).
- Pour l'ensemble de la zone la densité minimale devra être de 20 logements à l'hectare.
- 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.



## OAP 4 : zone 1AU « La Sausette»



-  Bande boisée à conserver.
-  Frange boisée à créer
-  Accès à la zone.
-  Liaisons piétonnes à créer.
-  Logements sociaux
-  Voirie principale
-  Emplacement réservé

## OAP 4 : zone 1AU « La Sausette»

### **La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de la zone.**

L'aménagement de la zone se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses entre l'actuel et les nouvelles opérations.

Afin de répondre à la densité attendue sur la zone des formes d'habitat plus compactes sont souhaitées : maisons accolées, maisons en bande... La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.

Le volet paysager de la zone sera soigneusement traité. Les franges boisées permettant de séparer les espaces urbanisés des espaces agricoles devront être composés d'essences locales.

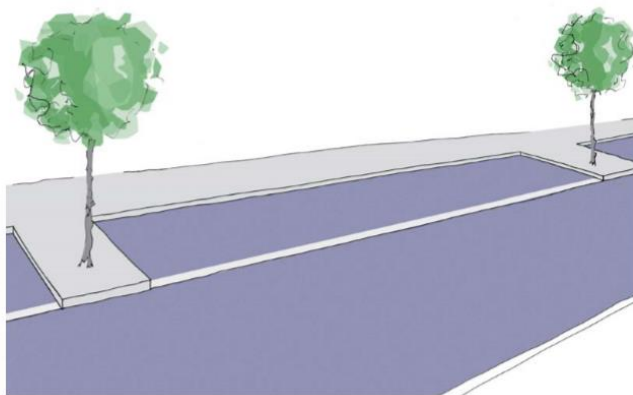
L'espace commun et partagé de la zone est végétalisé, ponctués d'arbres d'essences locales implantés de façon aléatoire.

### **La mixité fonctionnelle et sociale de la zone**

La zone devra permettre la création de logements locatifs et de logements locatifs sociaux, dans la mesure du possible.

### **Les places de stationnement**

Les places de stationnement proposées le long de la voirie devront être ponctuées d'arbres.



Exemple de traitement de places de stationnement le long de la voirie.

Les places de stationnement proposées sur les espaces communs de l'opération devront être ponctuées d'arbres.

Lorsque le stationnement s'effectue de façon groupée, il est attendu un traitement de sol permettant l'infiltration des eaux de pluie.

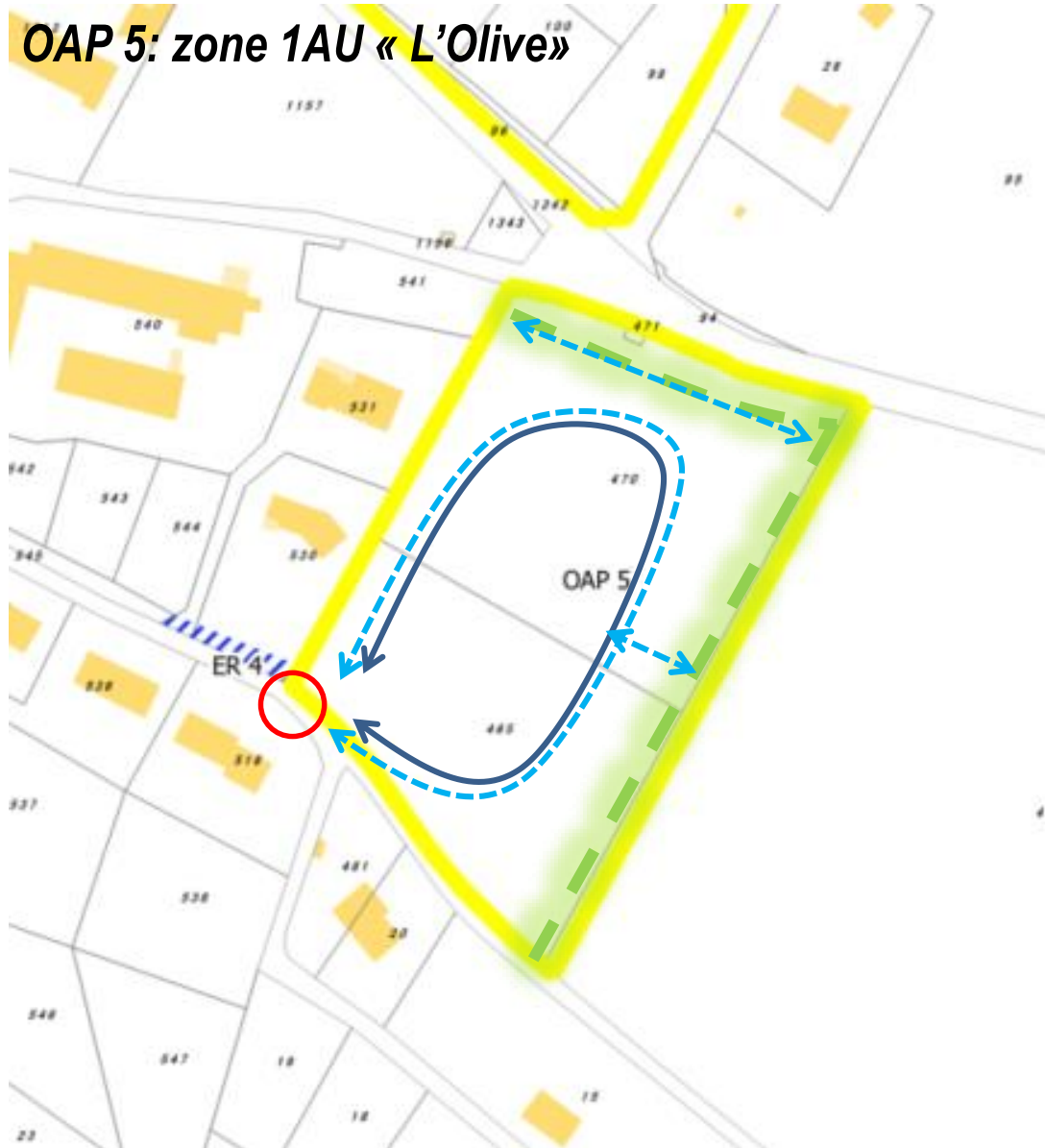
## OAP 5 : zone 1AU « L'Olive»








- La surface soumise à une orientation d'aménagement est de 1,19hectare.
- 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).
- Pour l'ensemble de la zone la densité minimale devra être de 20 logements à l'hectare.
- Le parc de stationnement est estimé à une vingtaine 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.



# OAP 5: zone 1AU « L'Olive»



-  Bande boisée à conserver.
-  Frange boisée à créer
-  Accès à la zone.
-  Liaisons piétonnes à créer.
-  Emplacement réservé
-  Voirie principale.

## OAP 5: zone 1AU « L'Olive»

### **La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de la zone.**

L'aménagement de la zone se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses entre l'actuel et les nouvelles opérations.

Afin de répondre à la densité attendue sur la zone des formes d'habitat plus compactes sont souhaitées : maisons accolées, maisons en bande... La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.

Le volet paysager de la zone sera soigneusement traité. Les franges boisées permettant de séparer les espaces urbanisés des espaces agricoles devront être composés d'essences locales.

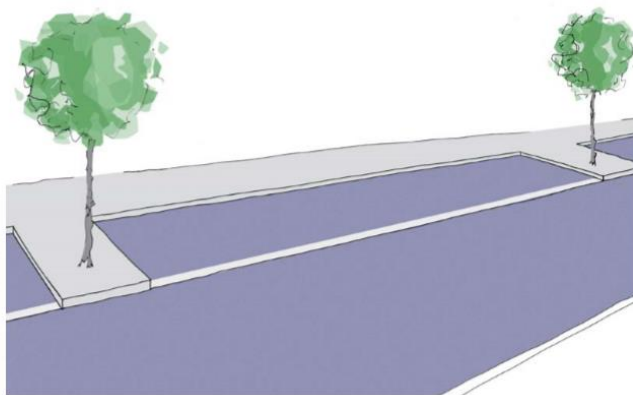
L'espace commun et partagé de la zone est végétalisé, ponctués d'arbres d'essences locales implantés de façon aléatoire.

### **La mixité fonctionnelle et sociale de la zone**

La zone devra permettre la création de logements locatifs et de logements locatifs sociaux, dans la mesure du possible.

### **Les places de stationnement**

Les places de stationnement proposées le long de la voirie devront être ponctuées d'arbres.



Exemple de traitement de places de stationnement le long de la voirie.

Les places de stationnement proposées sur les espaces communs de l'opération devront être ponctuées d'arbres.

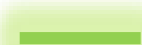
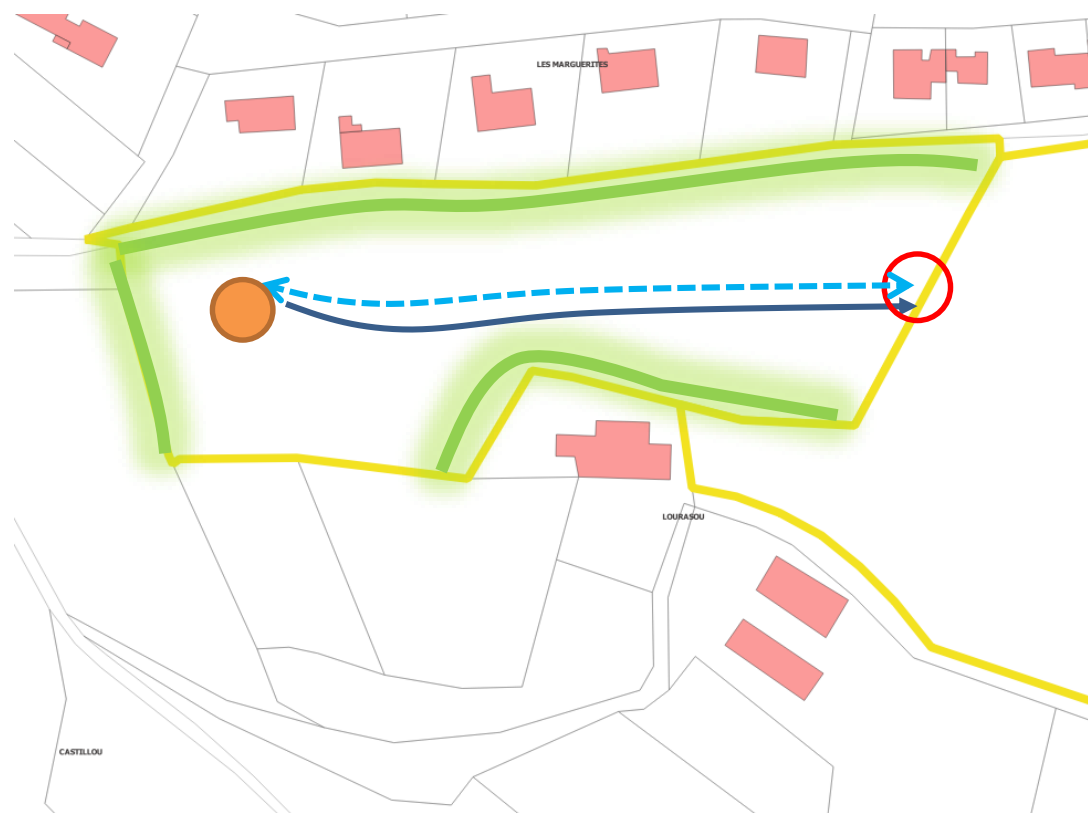
Lorsque le stationnement s'effectue de façon groupée, il est attendu un traitement de sol permettant l'infiltration des eaux de pluie.

## OAP 6 : zone 1AU « Lourassou 2 »



- La surface soumise à une orientation d'aménagement est de 1,2hectare.
- 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).
- Pour l'ensemble de la zone la densité minimale devra être de 15 logements à l'hectare.
- Le parc de stationnement est estimé à une dizaine 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.
- Les parcelles ne peuvent être urbanisées avant l'urbanisation de l'OAP 3 « Lourassou 1 »

## OAP 6 : zone 1AU « Lourasou 2 »



Bande boisée à conserver.



Frange boisée à créer



Accès à la zone.



Liaisons piétonnes à créer.



Voirie principale.

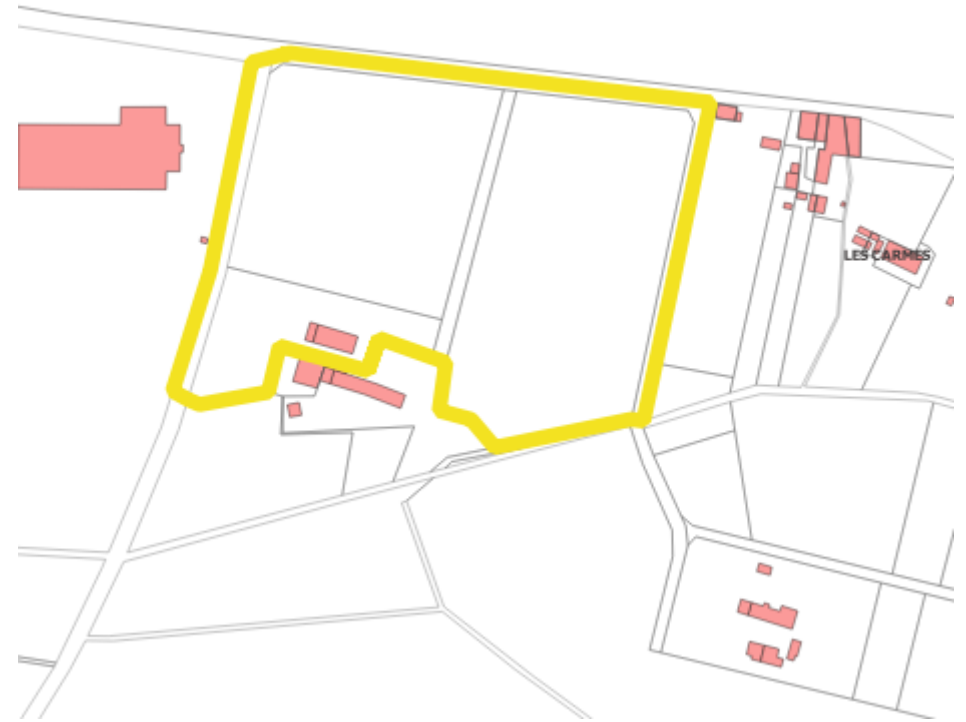


Une place de retournement aux caractéristiques adaptées est à aménager au bout de la voie.

## OAP 7 : zone 1AUiC « Les Carmes »







- La surface soumise à une orientation d'aménagement est de 4,6 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).



# OAP 7 : zone 1AUi« Les Carmes»



-  Bande boisée à conserver.
-  Frange boisée à créer
-  Accès à la zone.
-  Voirie principale.

## OAP 8: zone 1AUI « Malbouissou »



- La surface soumise à une orientation d'aménagement est de 2,2 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).



**OAP 8: zone 1AUI « Malbouissou »**



## OAP 9: zone 1AUM « Malbouissou »



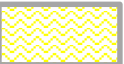
- La surface soumise à une orientation d'aménagement est de 17,2 hectares.
- La voirie et l'accès indiqués sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes.
- La création et le renforcement des réseaux et de la voirie sont à la charge du/des constructeur(s).



**OAP 9: zone 1AUI « Malbouissou »**



Possibilité d'accès à la zone.



Zone à conserver pour l'agriculture d'une surface correspondant à 50% minimum de la surface de la zone.

## **IV / ECHEANCIER OPERATIONNEL**

L'aménagement de chaque 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 des zones 4, 5 et 6 ne sera autorisée uniquement lorsque 80% de la tranche précédente aura été commercialisée.