



Préambule

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** permettent à la commune d'organiser et d'encadrer l'urbanisation des secteurs stratégiques pour son développement urbain.

Elles constituent, avec le règlement et le zonage, la traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les principes édictés par les OAP.

Comptabilité n'est pas conformité :

Un document est conforme à un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il respecte en tout point ce texte ou ce document.

Un document est compatible avec un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.



OAP n°1 : Zones Uc1 au Nord-Ouest du cœur de village de Saint-Martin de Castillon

Afin de garantir une **urbanisation cohérente et qualitative au niveau de l'entrée Nord-Ouest du village** (depuis la D35), la commune fait le choix d'**encadrer le développement urbain au sein des principaux espaces interstitiels existants** au niveau de celle-ci.

Ainsi, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) édicte les principes d'urbanisation suivants :

- **Définition de bandes d'implantation des constructions de part et d'autre de la D35** : celles-ci visent à **marquer et à structurer, à travers le futur bâti, l'entrée Nord-Ouest du village** et intègrent les **reculs minimums imposés** par rapport à la **voie départementale** (15 m de l'axe), aux **voies communales** (6 m de l'axe) et au **cimetière** (20 m), ainsi que ceux visant à assurer une **distance acceptable avec les constructions environnantes existantes** (4 m des limites séparatives). Ainsi les bandes d'implantation visent à assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement bâti.
- **Possibilité de réaliser des constructions contigües au sein des bandes d'implantation**, afin d'inciter à la **réalisation de fronts bâtis** et ainsi que **marquer la nouvelle entrée du cœur de village** au niveau du cimetière. Toutefois, en cas de réalisation d'un front bâti continu, celui-ci ne peut excéder 30 m de longueur sans décrochement. Cette mesure vise à assurer une forme urbaine en cohérence avec celle traditionnelle du cœur de village de Saint-Martin de Castillon.
- **Réglementation des clôtures au sein de la zone Uc1** – afin de garantir une **intégration des futures constructions dans leur environnement bâti et paysager**, les **clôtures sur limites séparatives** doivent obligatoirement être constituées de **haies vives, éventuellement doublées d'un grillage**.
- **Organisation de la desserte viaire** de la zone et des futures constructions : **les nouveaux accès directs sur la D35 sont limités à un par zone Uc1**, à partir desquels la desserte des futures constructions est ensuite assurée par des voies secondaires. De plus, afin d'assurer une fluidité des déplacements, un **bouclage de voirie** doit être réalisé au Nord du cimetière.



Schéma de l'OAP n°1 – Zones Uc1 au Nord-Ouest du cœur de village de Saint-Martin de Castillon





OAP n°2 : Zone 1AUb au Nord-Ouest du cœur de village de Saint-Martin de Castillon

L'extension urbaine principale, à vocation d'habitation, du village de Saint-Martin de Castillon est projetée en limite Nord-Ouest de celui-ci sur des **terrains communaux**.

Afin de garantir une **urbanisation cohérente et qualitative au niveau de l'entrée Nord-Ouest du village** (depuis la D35) et de **répondre aux enjeux de diversification de l'offre en logements sur la commune**, celle-ci fait le choix d'**encadrer le développement urbain** au niveau du secteur concerné.

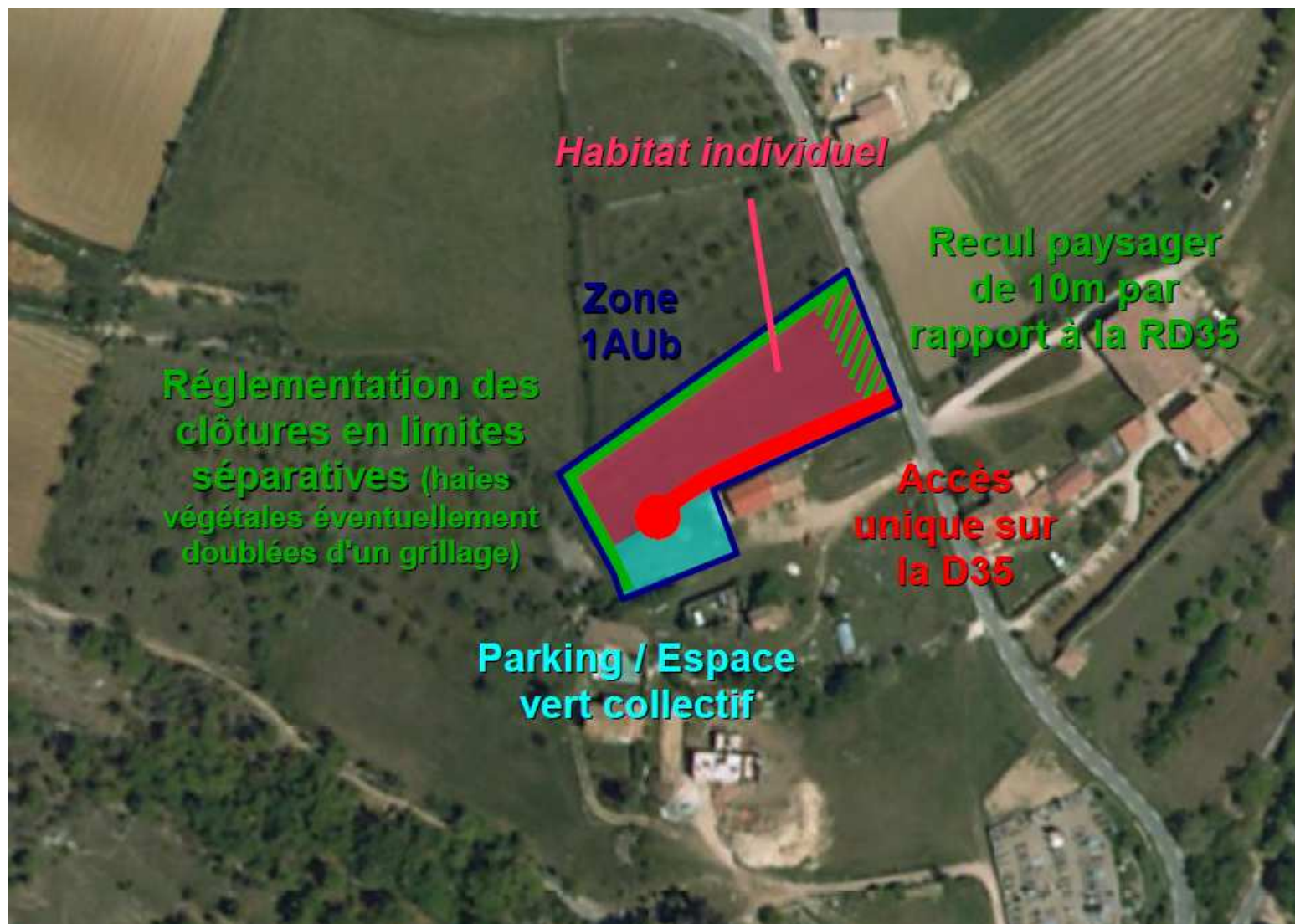
Ainsi, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) édicte les principes d'urbanisation suivants :

Enfin, la commune veut maîtriser et structurer l'urbanisation de la zone :

- **Diversification de l'offre en logements** : les constructions présenteront une **densité et une forme urbaine plus compactes** (typologie pavillonnaire avec possibilité de réaliser des maisons accolées – densité d'environ 20 logements/ha) et **marqueront ainsi la nouvelle entrée Nord-Ouest du village de Saint-Martin de Castillon en bordure de la D35**.
- **Organisation de la desserte viaire** de la zone et des futures constructions : **un unique accès direct sur la D35** doit être créé, permettant de **desservir l'intégralité de l'opération** avec une aire de retournement à l'extrémité de la voie.
- **Création d'un espace collectif au sein du nouveau quartier** : la future opération d'ensemble devra comporter **un espace collectif fonctionnel** (aire de stationnement paysagère...) **et/ou de convivialité** (espace vert, aire de jeu pour enfants...).
- **Réglementation des clôtures au sein de la zone 1AUb** – afin de garantir une **intégration des futures constructions dans leur environnement bâti et paysager**, les **clôtures sur limites séparatives** doivent obligatoirement être constituées de **haies vives, éventuellement doublées d'un grillage**.



Schéma de l'OAP n°2 – Zone 1AUb en entrée Nord-Ouest du village de Saint-Martin de Castillon





OAP n°3 : Zone Ubc à l'Ouest du cœur de hameau du Boisset

A travers le PLU la commune souhaite **permettre un confortement mesuré du cœur du hameau du Boisset** en limite Ouest de celui-ci (zone Ubc au plan de zonage du PLU).

Afin de garantir une **préservation des caractéristiques architecturales et paysagères du cœur de hameau**, ainsi que **l'intégration des futures constructions dans leur environnement tant bâti que paysager**, l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) édicte les principes d'urbanisation suivants :

- **Définition d'une bande d'implantation des constructions au sein de la zone Ubc** : celle-ci vise à garantir **une implantation des constructions dans le prolongement de celles du hameau existant** et ainsi de **préserver la morphologie et la silhouette** de ce dernier. Cette bande d'implantation intègre par ailleurs l'enjeu de **maintien d'un espace naturel/paysager entre la D223 et les futures constructions**, ainsi que l'enjeu de **préservation de l'accès aux constructions existantes en limite Ouest du hameau** (accès pour des véhicules motorisés aux ouvertures/garages sur la façade Sud-Ouest des constructions existantes notamment).
- **Obligation de contiguïté entre les futures constructions** (ainsi que leurs annexes) **au sein de la bande d'implantation**, afin de garantir la réalisation d'une **extension urbaine dans le prolongement du cœur du hameau et présentant des caractéristiques similaires** (densité importante, continuités bâties...).
- **Organisation de la desserte viaire** de la zone et des futures constructions : la desserte des futures constructions au sein de la zone Ubc devra être assurée via **l'aménagement de l'accès existant sur la D223** et/ou **depuis la voie communale existante en limite Sud-Est** de celle-ci. Aucun nouvel accès direct sur la D223 ne peut être créé.

Par ailleurs, plusieurs éléments sont identifiés au sein de l'OAP en périphérie de la zone Ubc :

- **Préservation des espaces non bâtis (jardins...) en limite Sud du hameau du Boisset, et mettant en valeur celui-ci** (élément de paysage à préserver identifié au plan de zonage du PLU au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme).
- **Création d'un parking au Sud de la D223 et à l'Ouest de l'école** (emprise faisant l'objet d'un Emplacement Réservé au plan de zonage du PLU)



Schéma de l'OAP n°3 – Zone Ubc à l'Ouest du hameau du Boisset

