

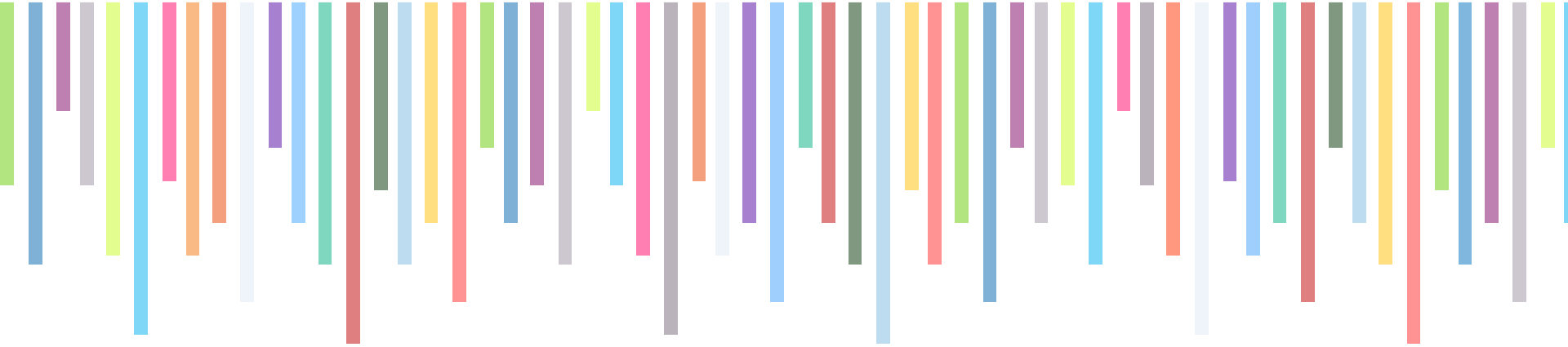
Élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

4/ Orientations d'Aménagement & de Programmation (OAP)

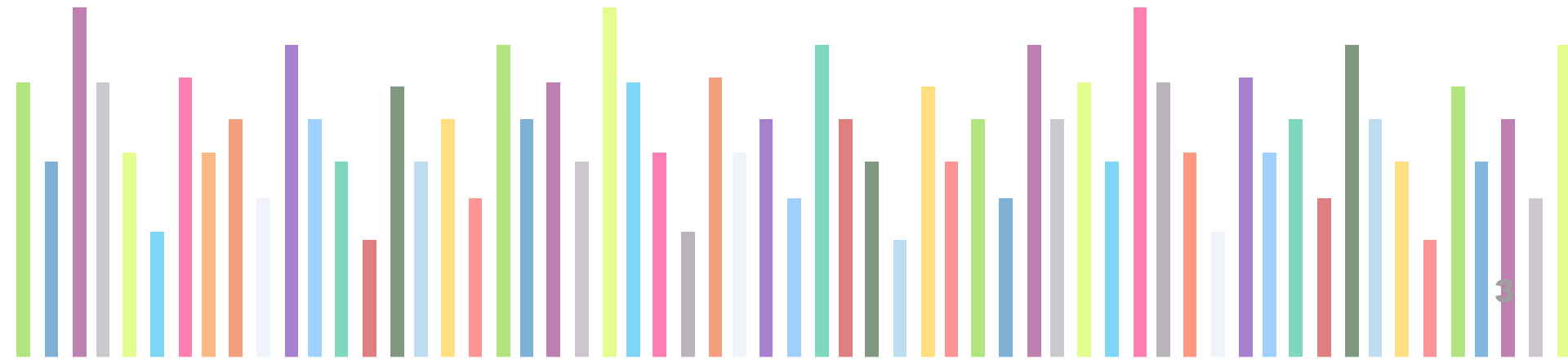
Version approbation

*Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du PLUi du 12 décembre 2019*

Le président



PREAMBULE





PREAMBULE

Ce document expose les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les zones à urbaniser directement ouvertes à l'urbanisation. Ces dernières ont été travaillées suite aux discussions menées lors des ateliers territoriaux avec les élus et des évolutions de traduction réglementaire proposées en 2017 et 2018.

Le contenu des OAP :

Article L151-6

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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7

I. - 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. - 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.



PREAMBULE

Article R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, dans le cadre du PLUi de Mont de Marsan Agglomération, valent règlement. Elles sont donc conformes aux dispositions de l'article R151-9 du Code de l'Urbanisme.

Article R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

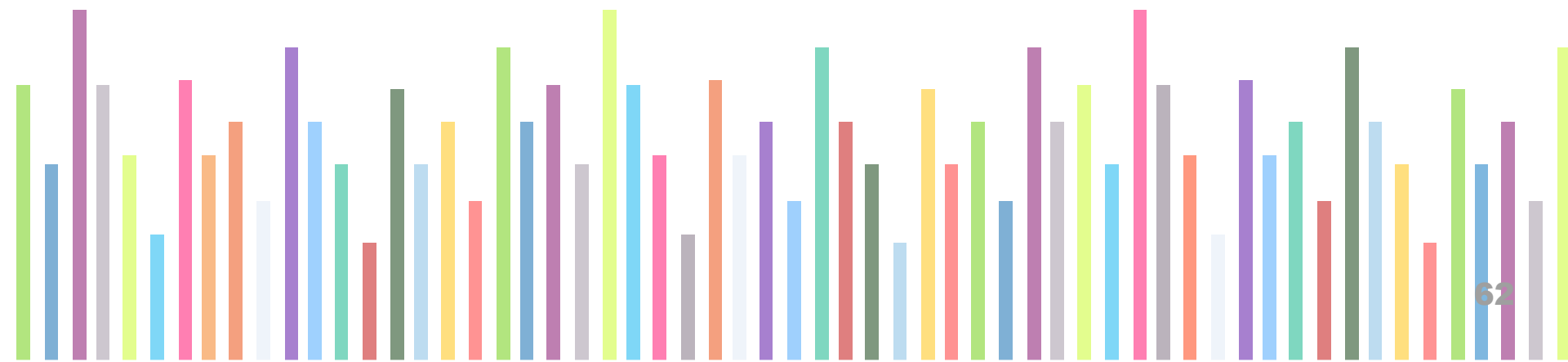
Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

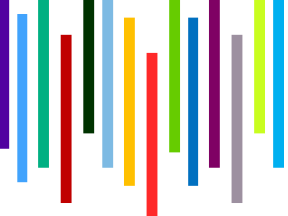


2

CAHIER DES OAP URBAINES

Cadre réglementaire commun & schémas
d'intention des perspectives d'aménagement
des zones « à urbaniser »





Cahier des OAP

Cadre réglementaire commun des OAP urbaines

2/ Éléments de programmation

A. MIXITE FONCTIONNELLE

INTERDICTIONS	LIMITATIONS
<p>Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Cinéma▪ Industrie▪ Entrepôts▪ Artisanat▪ Exploitations agricole et forestière▪ Carrière▪ Hébergements hôtelier (hormis sur le secteur de la ferme de fatigue – OAP MDM2) et touristique▪ Commerce de détail et commerce de gros▪ Centres de congrès et d'exposition	<p>Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Sans objet

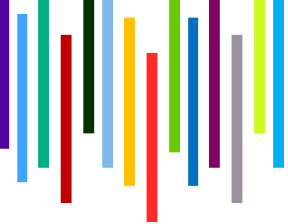
B. PROGRAMMATION

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs identifiés en zone A Urbaniser peut se faire en une seule opération ou au fur et à mesure de la réalisation des réseaux. En cas de réalisation en plusieurs opérations, les objectifs en matière de densité ou de réalisation de logements sociaux doivent être cohérents, pour chaque opération, avec les objectifs globaux fixés à l'échelle de la zone A Urbaniser (s'il est attendu de l'ordre de 30 logements sur un secteur, en 3 opérations, chaque opération doit prévoir au moins 8 logement sociaux).

C. MIXITE SOCIALE

25% minimum du nombre de logements ou de la surface de plancher de l'opération devra être affectée au logement social.

Par ailleurs (critères cumulatifs) : lorsqu'une opération envisage la création de plus de 60 logements (ou 5000m² de plancher destiné au logement), au moins 25% de la surface de plancher devra être affectée à du logement libre.



Cahier des OAP

Cadre réglementaire commun des OAP urbaines

3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

A. PRINCIPES D'INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT ET ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces partagés

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont composés de la voirie, d'une bande paysagère et d'un espace public à dominante minérale. Une alternance du traitement des espaces partagés est attendue.
- Les espaces libres communs seront idéalement plantés.

Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions / Forme urbaine :

- La hauteur maximale des constructions est fixée, en étiquette, sur chacun des schémas. Les hauteurs sont données sous forme de gabarit (ex : R+1, soit rez-de-chaussée + 1 étage).

Adaptation au sol :

- Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente. Il est important de préciser que c'est à la construction de s'adapter au terrain (demi-niveaux par exemple) et non l'inverse.

Implantation des constructions :

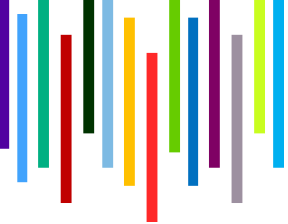
- L'implantation des constructions sera travaillée pour permettre la création de logements économes en énergie. Les orientations au sud seront privilégiées.
- Les constructions devront s'implanter sur 0 à 2 limites séparatives. En cas de retrait des limites, le recul devra être au minimum de 3 m.
- La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 4,5m à l'égout du toit sur la limite séparative (dans une bande de 3 mètres).
- Au moins une façade de la construction principale sera implantée dans une bande de 0 à 5 mètres de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques existante ou à créer (sauf en cas de construction en second rideau).

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Les annexes qui peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement. En cas d'implantation des annexes, en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), leur hauteur maximale est 4 au faîçage ou au sommet de l'acrotère.

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

- Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations.



Cahier des OAP

Cadre réglementaire commun des OAP urbaines

3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

FACADES

Les volumes, décors et percements s'inspireront de la simplicité et de la sobriété de l'architecture traditionnelle locale, sans décors faire valoir inutiles.

Les antennes ou paraboles ou autres dispositifs techniques, seront disposés de façon à être le moins visible possible du domaine public. Les extracteurs et groupes extérieurs de climatisation ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

L'intégration dans le paysage des espaces utilitaires (points tri, transformateurs électriques...) sera soignée. Les paraboles, antennes et climatisation devront être également implantées de manière à être le moins visible possible depuis les emprises publiques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, locaux déchets, stationnement éventuel de vélos, doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs. Les locaux techniques devront être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines et la structure végétale.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux appareillages de pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc. sont formellement interdites.

Les bardages en PVC style spectre blanc, sont également interdits.

Les murs en bardage et bois doivent également se rapprocher de la palette (couleur blanche, beige). Les enduits doivent se rapprocher de la palette (couleur blanche, beige). Les teintes sombres et exogènes sur grande surface sont interdites.

Afin d'éviter les risques de collision aviaire, l'usage de matériaux verriers réfléchissants en façade est proscrit.

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense) seront droits, verticaux et en tableau.

TOITURES

Si la toiture est en pente, celle-ci sera comprise entre 30 et 40%, dans le respect des modalités de pose des matériaux utilisés.

L'avant-toit est préconisé et devra avoir un débord mesurant maximum 50cm, horizontalement (cf. schéma annexé au règlement).

Les toits seront couverts en tuiles de couleur rouge, orangée ou panachée dans les mêmes teintes. Le zinc est autorisé (sans contrainte de pente).

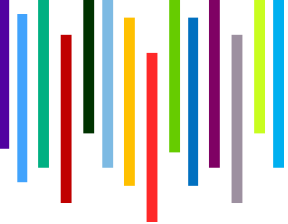
Il est privilégié des matériaux d'aspect tuile terre cuite pour les annexes.

Les gouttières et descentes de gouttières seront de la teinte zinc ou du mur de la construction.

Pour les constructions neuves et les annexes, les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés en intégration à la toiture, au faitage. Leur superficie ne doit pas dépasser un pan de toiture.

Pour les constructions existantes, les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés en intégration à la toiture, au faitage. Leur superficie ne doit pas dépasser 50% de la superficie totale de la couverture.

L'installation de panneaux solaires sera interdite sur les bâtiments repérés comme élément patrimonial remarquable.



Cahier des OAP

Cadre réglementaire commun des OAP urbaines

3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

B. PRINCIPES DE QUALITE ARCHITECTURALE

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

OUVERTURES ET MENUISERIES

Les ouvertures doivent être à dominante verticale à l'exception des portes fenêtres. Les couleurs vives sont proscrites.

Les châssis de toit doivent être plats, encastrés et axés sur les ouvertures des étages.

CLOTURES

Les clôtures doivent être traitées en harmonie de matériaux et de coloris avec les façades des constructions.

Les clôtures veilleront à s'intégrer au mieux à leur environnement, elles seront d'une hauteur maximale de :

- 1,5 m maximum sur les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques ;
- 2 m maximum sur les limites séparatives .

La hauteur est calculée depuis le sol naturel existant avant travaux.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale. Les matériaux ne sont pas imposés. Les clôtures maçonnées doivent obligatoirement enduits des deux côtés.

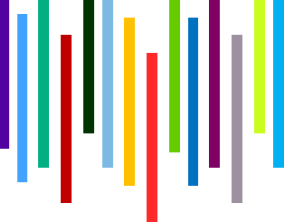
Les éventuelles haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique. Elles pourront privilégier :

- une approche horticole qui s'appuie sur la tradition des jardins à la française. Dans ce cas, seront favorisées les plantes grimpantes et les lianes (rosier, glycines, etc...),
- une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir.

Une dérogation à la règle pourra être faite si des problèmes de sécurité, de bruit ou de nuisances sont constatés.

En exception des règles ci-dessus, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voir I Définitions) dont le bon fonctionnement de l'activité nécessite une protection particulière en matière de sécurité ou de confidentialité, peuvent être clôturées sans limitation de hauteur.

Les portails seront en bois ou en métal. Ils devront présenter une simplicité d'aspect et doivent être traités en harmonie de coloris avec les façades de constructions. Les grilles d'entrée seront à barreaudage droit.



Cahier des OAP

Cadre réglementaire commun des OAP urbaines

3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

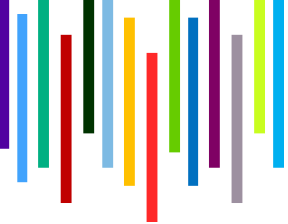
C. PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

A l'échelle du quartier :

- Le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes devra être pensé pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant ainsi qu'en lien avec les espaces agricoles et/ou naturels.
- Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération.
- Les voies de dessertes locales seront idéalement végétalisées pour valoriser le cadre de vie du quartier.
- Un espace « tampon » avec la création d'une voie douce permettra d'améliorer l'intimité des constructions par rapport aux constructions actuelles.

A l'échelle des lots et des constructions :

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Les éventuelles haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique. Elles pourront privilégier :
 - une approche horticole qui s'appuie sur la tradition des jardins à la française. Dans ce cas, seront favorisées les plantes grimpantes et les lianes (rosier, glycines, etc...),
 - une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir.
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.
- Pour les parcelles sur lesquelles les constructions d'habitat individuel groupé seront réalisées, les haies devront être composées de plantations denses et d'arbres d'essence diversifiée afin de garantir l'intimité des jardins privés.



Cahier des OAP

Cadre réglementaire commun des OAP urbaines

3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

D/ QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

1. Continuités écologiques (réservoirs et corridors)

- Les continuités écologiques à conserver au sein des opérations ont été traitées en espaces verts au sein des opérations. Les projets d'aménagement et de construction devront intégrer ces éléments.

2. Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront idéalement collectées et infiltrées par des noues ou des espaces publics ouverts et participant à la qualité paysagère du projet.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction.
- La faisabilité de solutions alternatives aux bassins de rétention classiques et noues pourra être étudiée : rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables ...

3. Gestion des risques et des nuisances

- Pas de contrainte particulière

4. Adaptation au changement climatique

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest.

- L'éclairage public, au sein de l'opération, n'est pas obligatoire. S'il est prévu, il devra être conçu pour limiter la consommation énergétique. L'installation devra permettre à la fois un changement d'intensité à certaines heures et la possibilité de « couper » un candélabre sur deux.

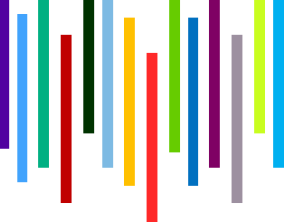
E/ ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

1. Desserte des terrains par les voies (y compris modes doux)

- La structure viaire devra respecter les principes figurant sur le schéma d'aménagement.
- La voie principale de l'opération devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et être adaptée aux futurs usages. La voie de desserte locale a pour vocation à être mixte pour limiter les coûts d'aménagement et limiter la vitesse des automobilistes.
- L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements piétonniers (pointillés verts). La priorité est donnée aux modes doux avec un traitement des voiries en zone apaisée.
- L'ensemble des constructions sera desservi par les voies nouvellement créées.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Tout lotissement devra respecter « le règlement de la voirie en lotissement » annexé au PLUi.

Besoins en matière de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- Il est imposé la création d'une place de stationnement par tranche de 75m² de surface de plancher pour le logement.



Cahier des OAP

Cadre réglementaire commun des OAP urbaines

3/ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- 1 place visiteurs devra être également prévu dans l'aménagement de la zone par tranche de 2 logements créés ou lots.
- Pour les constructions de plus de 500m² de surface de plancher, 5% de cette surface devra être affectée au stationnement des 2 roues et poussettes.
- Pour les immeubles collectifs nécessitant plus de 20 places de stationnement, au moins 50% des places seront intégrées en sous-sol ou en rez-de-chaussée de la construction.

3. Desserte par les transports en communs

- Non concerné

F/ RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

2. Assainissement

• Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. **Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement. Si le réseau d'assainissement collectif n'est pas présent, la zone est inconstructible.**

Le raccordement au réseau public devra faire l'objet d'une convention avec l'exploitant du réseau et pourra être subordonné à des conditions établies par celui-ci.

• Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

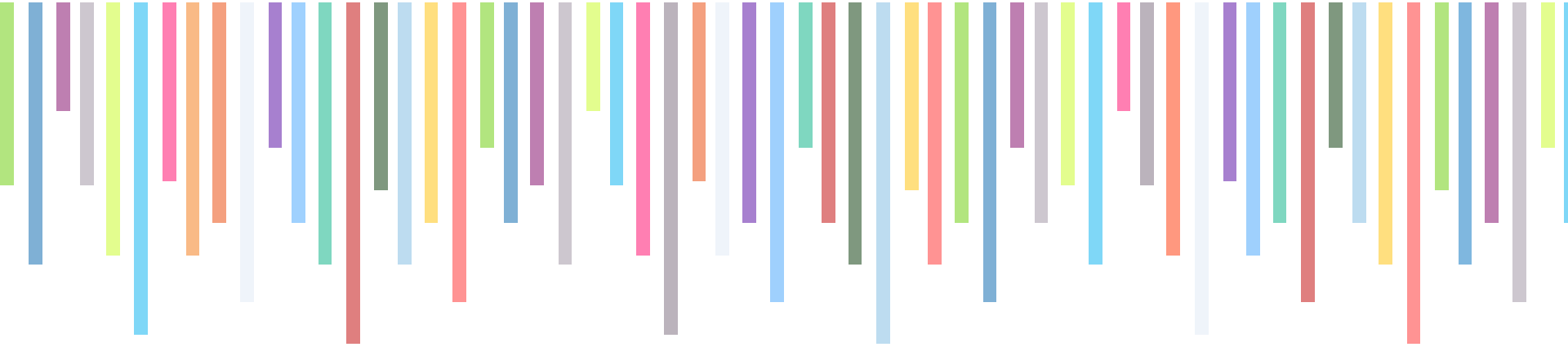
Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

Par ailleurs, pour toute nouvelle opération d'aménagement comprenant au minimum 1000m² de surfaces imperméabilisées, un dispositif permettant le traitement des eaux pluviales doit être réalisé. La collecte et/ou la réutilisation pour partie des eaux pluviales doit être intégrée pour toute construction nouvelle dès lors que les espaces libres représentent au moins 25% de la superficie du terrain.

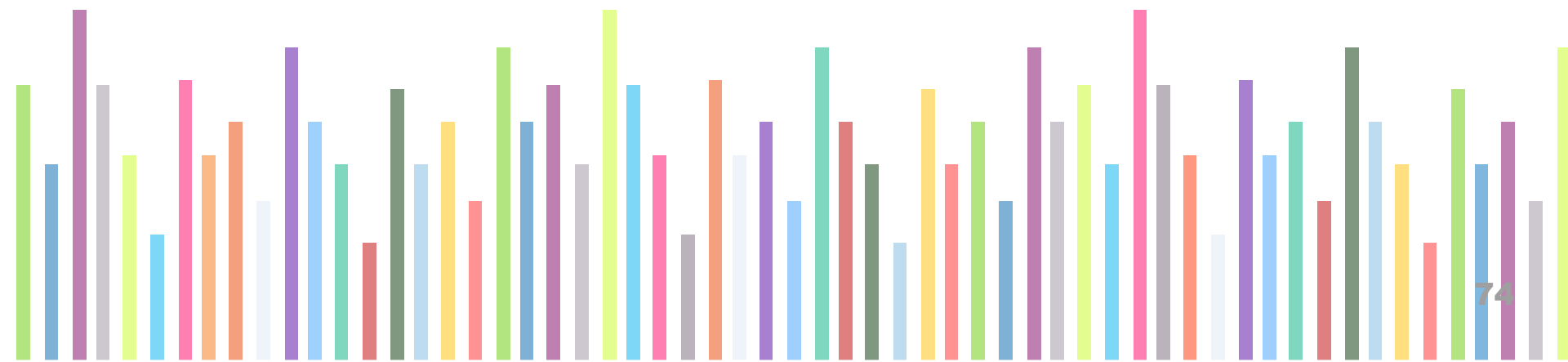
3. Electricité et télécommunications

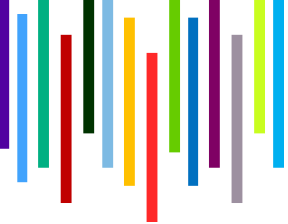
Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.



Commune de Saint Pierre du Mont

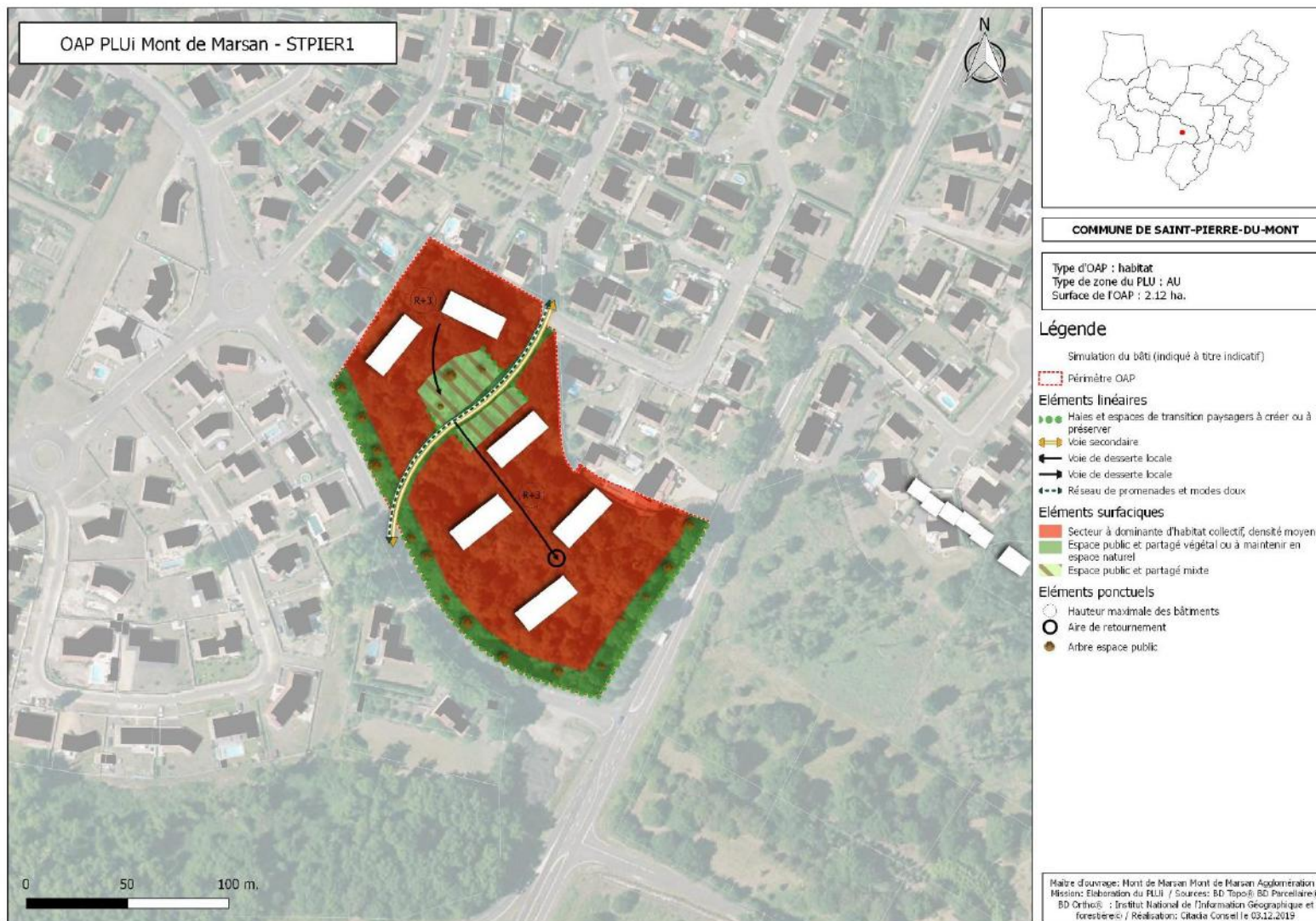


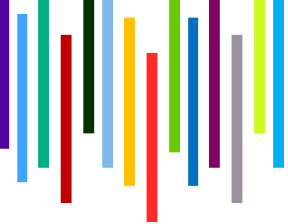


Cahier des OAP

Saint Pierre du Mont – STPIER1

Schéma d'aménagement





Cahier des OAP

Saint Pierre du Mont – SPD4

Schéma d'aménagement

