

Plan local d'urbanisme

---

**Commune de  
Saint-Papoul**

---

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## SOMMAIRE

- OAP Thématiques *Page 3*
- OAP de secteurs *Page 6*
- Calendrier prévisionnel *Page 18*
- Exemples illustrés *Page 20*

# **OAP Thématiques**

## La qualité urbaine des opérations

Pour renforcer la qualité urbaine des nouvelles opérations doivent appliquer les orientations suivantes:

- La densité des opérations doit atteindre au minimum 15 logements/ha.
- Les voiries en impasse doivent être évitées dans la mesure du possible.
- Les parcelles doivent bénéficier des pré-verdissement des lisières et des entrées d'opération.
- Le stationnement : place en accès libre depuis l'espace ouvert au public à raison de 0,5 place par logement créé, le sol doit être perméable.
- Les franges de l'opération doivent être traitées notamment au contact d'espaces naturels et forestiers : plantations de haies en limite de parcelle au contact de l'espace agricole ou naturel.
- Les espaces ouverts au public doivent bénéficier d'un traitement paysager
- Les noues sont enherbées.



Exemple de noue enherbée pour des opérations en frange d'urbanisation.



Exemple de traitement de zone de stationnement.

## ***Prise en compte de la trame verte et bleue dans le cadre des opérations d'aménagement***

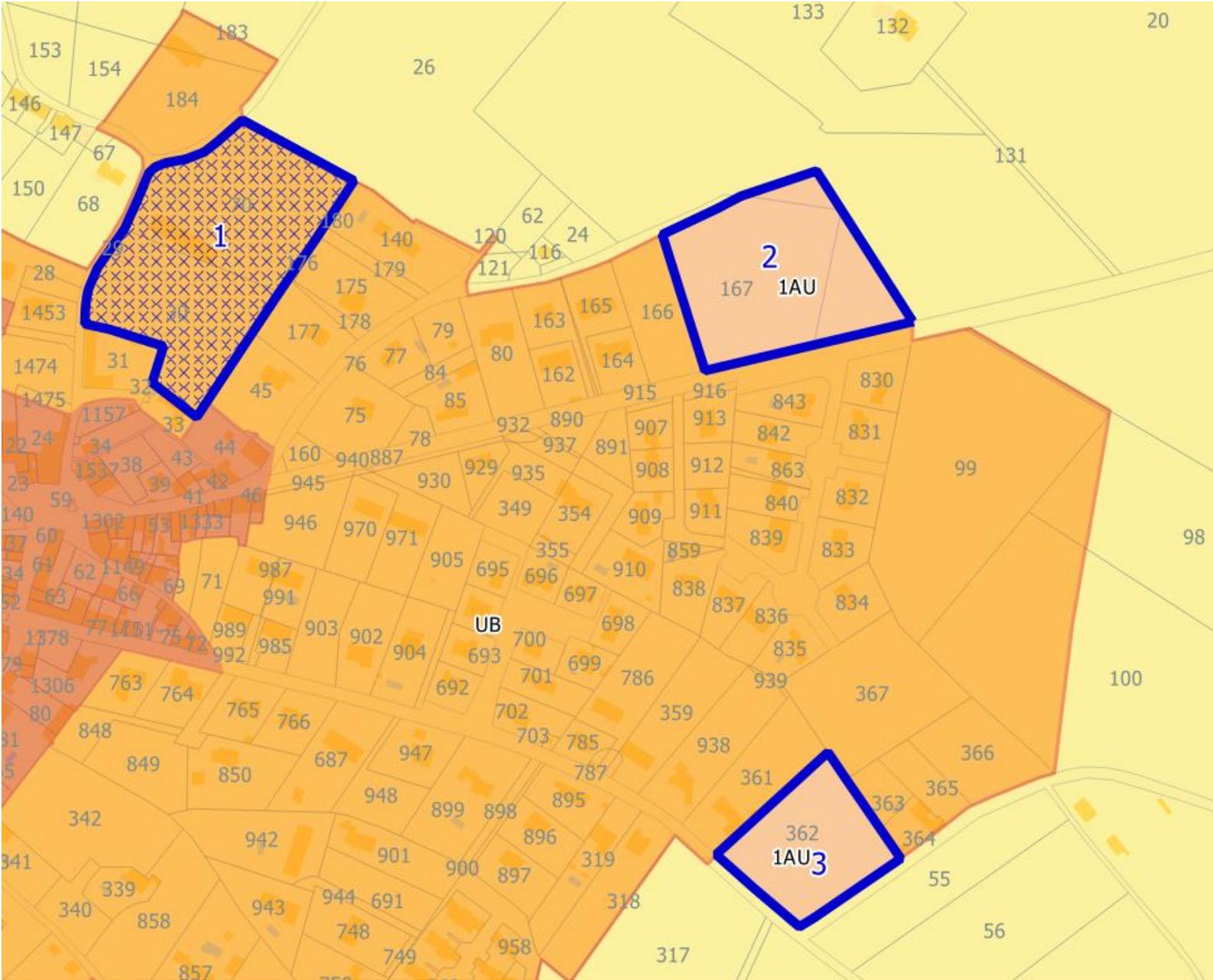
La Trame Verte et Bleue (TVB) est un outil qui a pour objectifs d'identifier la fonctionnalité écologique d'un territoire pour tenter d'endiguer la disparition et la dégradation des milieux naturels en raison de leur isolement/fragmentation. La TVB a notamment pour objet de maintenir la possibilité de connexions (corridors écologiques) entre les réservoirs de biodiversité.

- Respecter la topographie des sites : Les projets doivent éviter de modifier la topographie par apport/export de remblais. **Favoriser les projets qui s'adaptent à la topographie existante.**
- Limiter l'imperméabilisation des sols : Les projets doivent, autant que possible, **limiter l'imperméabilisation des sols.**
- **Proscrire la plantation d'espèces exotiques envahissantes** et mettre en œuvre des actions pour détruire ces espèces invasives.
- **Améliorer la perméabilité des clôtures** : Les nouveaux projets, notamment en bordure des espaces naturels et agricoles doivent privilégier la mise en place de clôtures offrant une certaine perméabilité (haies végétales, clôtures à larges mailles...).
- **Limiter les sources de pollution lumineuse** : Les projets doivent favoriser une réduction des éclairages extérieurs en intensité et en durée et privilégier des éclairages directionnels.
- **Limiter les constructions au sein des réservoirs de biodiversité** : A l'intérieur des réservoirs de biodiversité, les projets doivent favoriser les aménagements les plus neutres du point de vue environnemental.
- **Encourager la réalisation de passages pour la faune** : au niveau des infrastructures routières traversant des réservoirs de biodiversités ou situées au sein de continuités écologiques, les voiries créées ou réaménagées pourront être équipées de passages pour la faune.
- Favoriser les projets de création/restauration de haies : identifier les espaces propices entre les réservoirs de biodiversité, choisir des essences locales et privilégier les haies multi-strates, planifier des actions de restauration.
- Favoriser les projets de création/restauration de vergers : choisir des essences locales variées et adaptées aux milieux concernés.
- Etudier la possibilité de réouverture et de renaturation des cours d'eau : Lorsque c'est techniquement et économiquement possible, il conviendra de favoriser la réouverture et la renaturation des cours d'eau.
- Favoriser la restauration des ripisylves : Les zones humides, les cours d'eau et les ripisylves font l'objet de protections spécifiques dans le règlement. Toutefois, la restauration de ripisylves dégradées devra être recherchée dans les projets. En cas de nouvelles plantations, les essences locales adaptées à ce types de milieux doivent être privilégiées.



# **OAP Sectorielles**

# Localisation des OAP

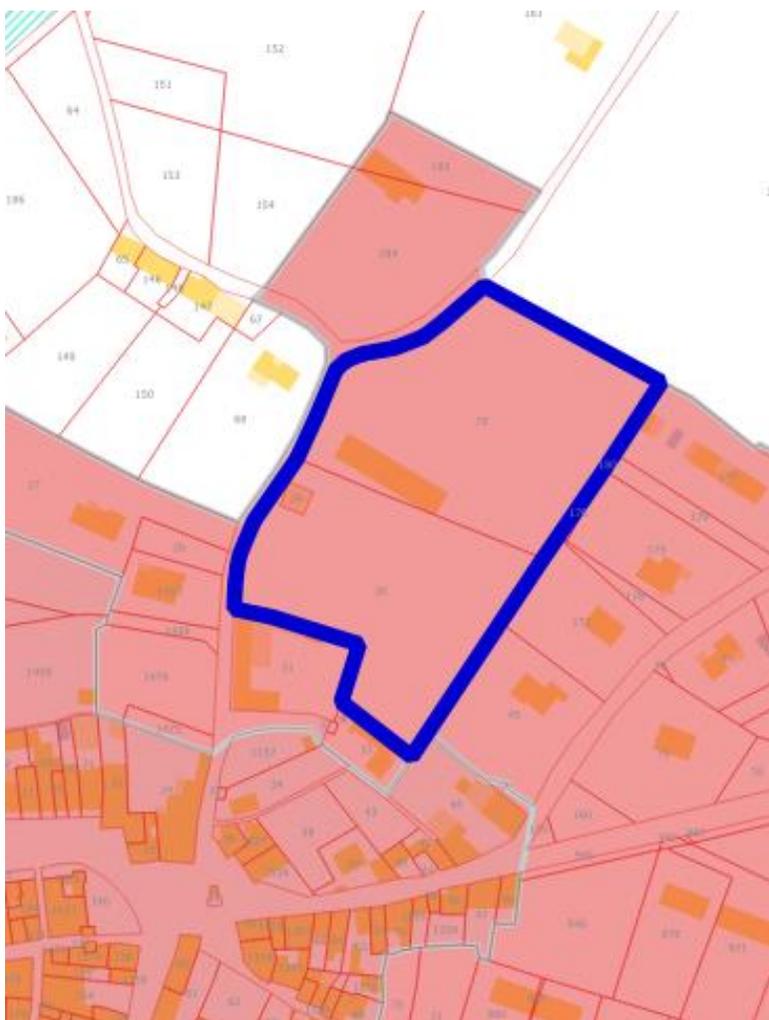


# OAP 1 : «Barri de Villemagne»

## Eléments de contexte

Zonage du PLU	UB
Surface	1,37Ha
Vocation actuelle de la zone	Ancienne exploitation agricole
Propriété foncière	Privée

**Fonctionnement urbain :** Les parcelles se situent au nord du centre bourg

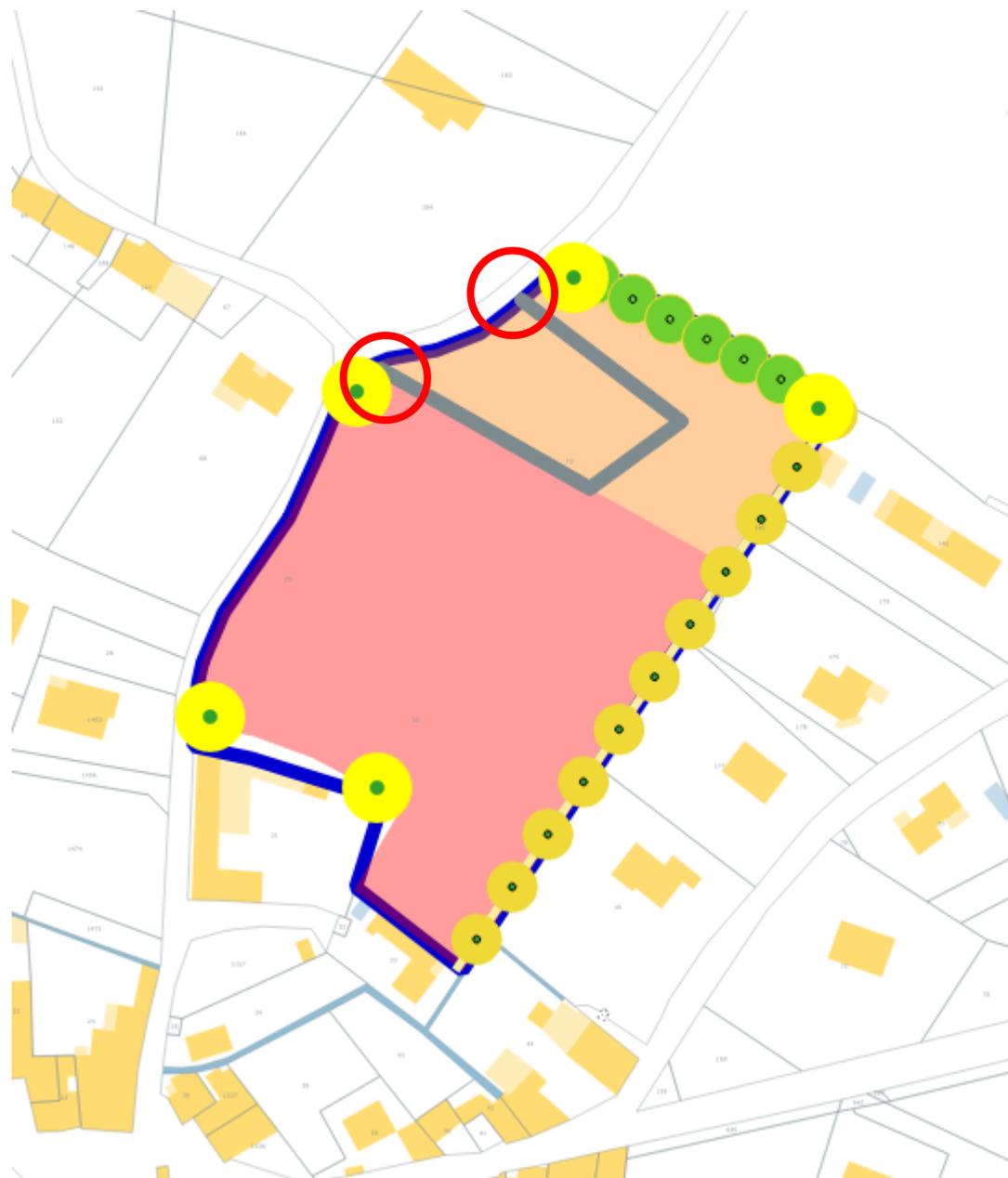


## Enjeux et objectifs sur le secteur :

- Développer une offre d'habitat diversifiée tant par la forme que par le mode d'occupation
- Limiter l'étalement urbain en densifiant les parcelles
- Créer de nouveaux équipements publics



# OAP 1 : «Barri de Villemagne»



## PROGRAMME

Surface totale : 1,37 Ha

Vocation principale : équipements publics et habitat.

La répartition est de 70% pour les équipements publics et 30% pour l'habitat.

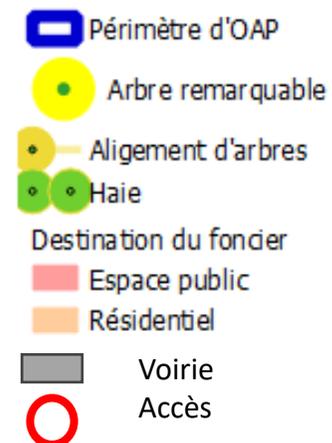
Densité attendue entre : 15 et 17 lgt./ha pour la surface dédiée à la production de logements, sans dépasser 15 logements au total.

Stationnement : 0,5 places par logement créé sur l'espace ouvert au public.

Voies automobiles : maximum de 50% de l'espace ouvert au public (stationnement compris).

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La voirie et l'accès indiqués sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes.
- Les voiries principales doivent intégrer des espaces dédiés pour les déplacements doux.
- Un espace public de qualité pour accompagner la création du quartier



## **OAP 1 : «Barri de Villemagne»**

### **La recherche de qualité de l'insertion architecturale**

La diversification de la forme bâtie doit être recherchée par un mélange d'habitat groupé (petit collectif en R+1 et R+2) et de logements individuels.

Les modes d'occupation doivent également être diversifiés : locatif, locatif à loyer accessible, accession à la propriété... Chaque logement doit bénéficier d'un accès extérieur privatif.

Les zones de contact entre propriété privée et espace public (frontage) doivent limiter la présence de l'automobile, proscrire dans la mesure du possible les stationnements en pieds de bâtiments pour permettre le développement d'espace paysagers sous forme de bande enherbée, de plantations, d'alignements d'arbres...(Cf. exemple)

### **Le traitement paysager**

- Le stationnement

Les opérations doivent apporter une attention particulière à leur insertion paysagère. Ainsi les zones de stationnement sont de préférence groupées et non en alignement de la voirie, elles doivent être accompagnées de plantations d'arbres, de bandes enherbées...Les sols des espaces de stationnement doivent être perméables.

- Les sols des opérations

Le traitement des sols des opérations : espaces publics, espaces communs, espaces privés, espaces ouverts au public doivent être perméables.

### **Les dessertes**

Les dessertes automobiles sont des espaces partagés.

La desserte automobile ne peut représenter plus de 50% de l'espace ouvert au public de l'opération.

Les dessertes sont accompagnées d'alignements d'arbres, bandes enherbées, plantations...

## **La gestion des eaux de pluies**

La gestion des eaux de pluies sont constituées de noues enherbées, le recours au busage des fossés est à proscrire, les bassins de régulations lorsqu'ils sont nécessaires sont paysagers et accompagnent les cheminements piétons.

## **Les espaces publics**

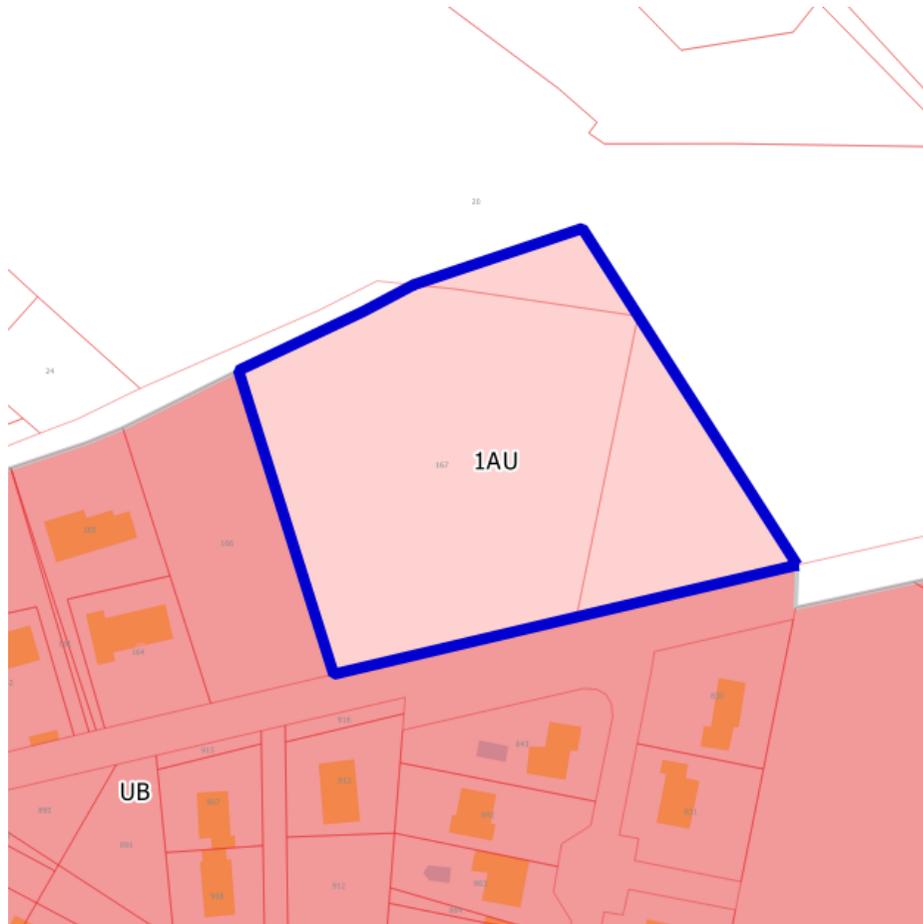
Les espaces publics s'agrémentent de plantations d'arbres pour favoriser l'ombre. Les aires de jeux pour enfants sont obligatoirement agrémentées d'arbres et de mobilier urbain adapté (banc, attache-vélo et trottinettes...). Dans la mesure du possible les espaces publics conservent la végétation existante (arbres, haies...).

# OAP 2 : «Nord de la départementale »

## Éléments de contexte, diagnostic

Zonage du PLU	1AU
Surface	1Ha
Vocation actuelle de la zone	Champ cultivé
Propriété foncière	Privée

**Fonctionnement urbain :** La parcelle se situe au nord du bourg en bordure de départementale

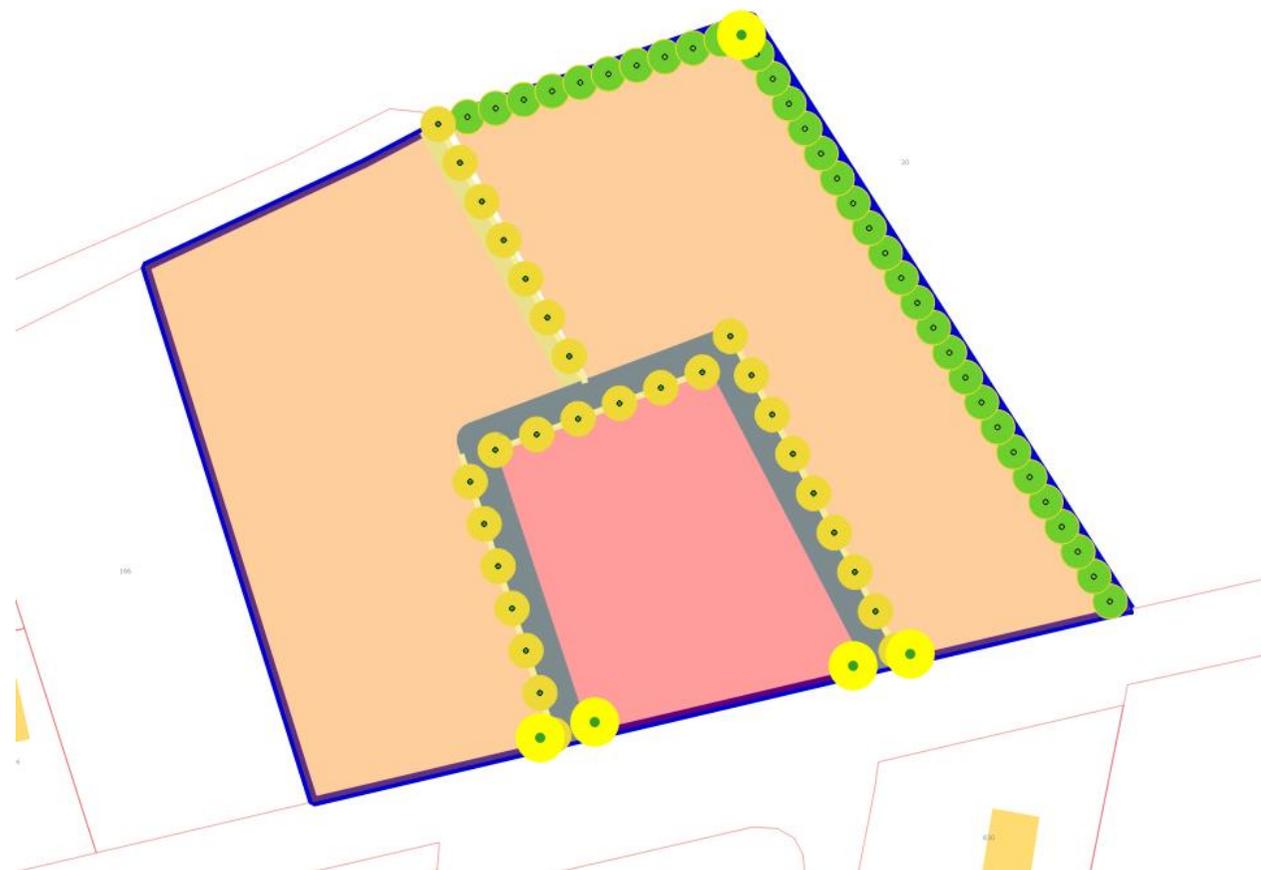


### Enjeux et objectifs sur le secteur :

- Encadrer l'urbanisation de cet espace pour favoriser la densité.



## OAP 2 : «Nord de la départementale »



### PROGRAMME

Surface totale : 1 Ha

Vocation principale : Habitat

Densité attendue 15 lgt./ha soit 15 logements

Stationnement : 8 places de stationnement sur l'espace ouvert au public sont à créer.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La voirie et l'accès indiqués sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes.
- L'opération doit être réalisée sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

-  Périmètre d'OAP
-  Arbre remarquable
-  Alignement d'arbres
-  Haie
-  Voirie
-  Espace de déplacement doux
- Espace résidentiel
  -  Dense pouvant accueillir du collectif
  -  pavillonnaire

## ***OAP 2: «Nord de la départementale »***

### **La qualité de l'insertion architecturale**

La diversification de la forme bâtie doit être recherchée mélange d'habitat groupé et de bâtiments de plein pied. Les modes d'occupation doivent également être diversifiés : locatif, locatif à loyer accessible, accession à la propriété...dans la mesure du possible.

Chaque logement doit bénéficier d'un accès extérieur privatif.

Les zones de contact entre propriété privée et espace public (frontage) doivent limiter la présence de l'automobile, proscrire dans la mesure du possible les stationnements en pieds de bâtiments pour permettre le développement d'espace paysagers sous forme de bande enherbée, de plantations, d'alignements d'arbres...

### **Le traitement paysager**

- Le stationnement

Les opérations doivent apporter une attention particulière à leur insertion paysagère. Ainsi les zones stationnement sont de préférence groupées et non en alignement de la voirie , elles doivent être accompagnée de plantations d'arbres, de bandes enherbées...Les sols des espaces de stationnement doivent être perméables.

- Les sols des opérations

Les sols des espaces communs, espaces privés, espaces ouverts aux publics doivent être perméables.

### **Les dessertes**

Les dessertes automobiles sont des espaces partagés.

### **La gestion des eaux de pluies**

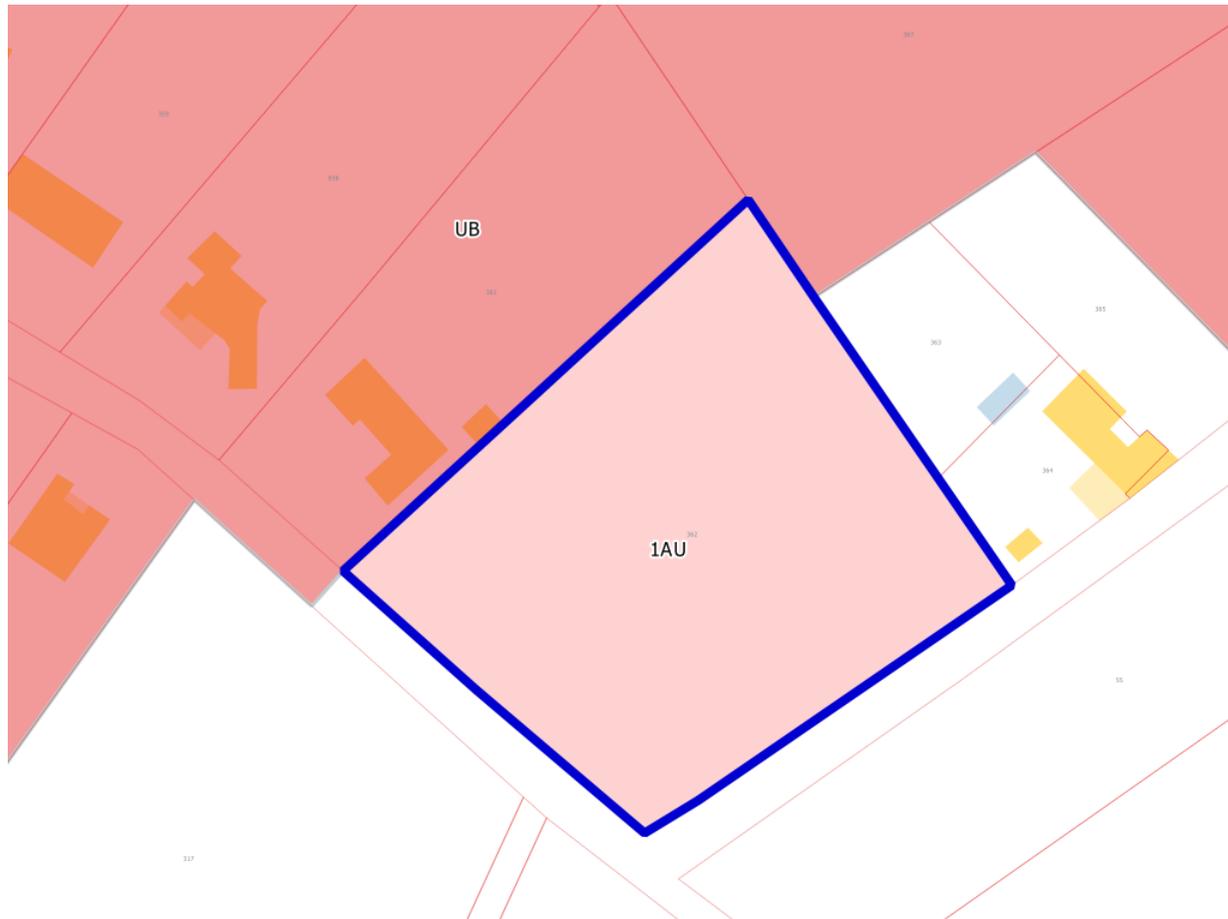
La gestion des eaux de pluies privilégie les noues enherbées, le recours au busage des fossés est à proscrire, les bassins de régulations lorsqu'ils sont nécessaires sont paysagers et accompagnent les cheminements piétons.

# OAP 3: «La Bourdette»

## Eléments de contexte, diagnostic

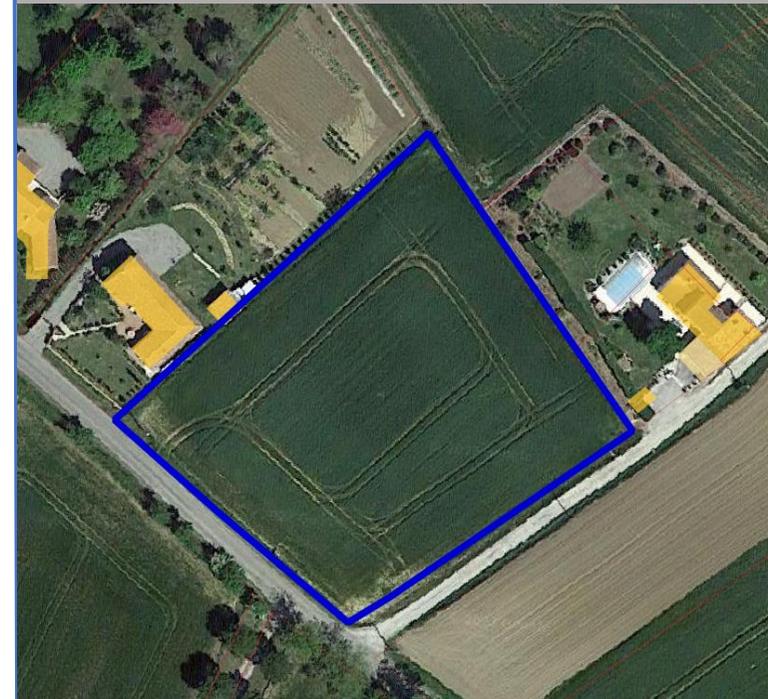
Zonage du PLU	1AU
Surface	0,55Ha
Vocation actuelle de la zone	Champ cultivé
Propriété foncière	Privée

**Fonctionnement urbain :** La parcelle se situe sur la partie ouest de la commune.

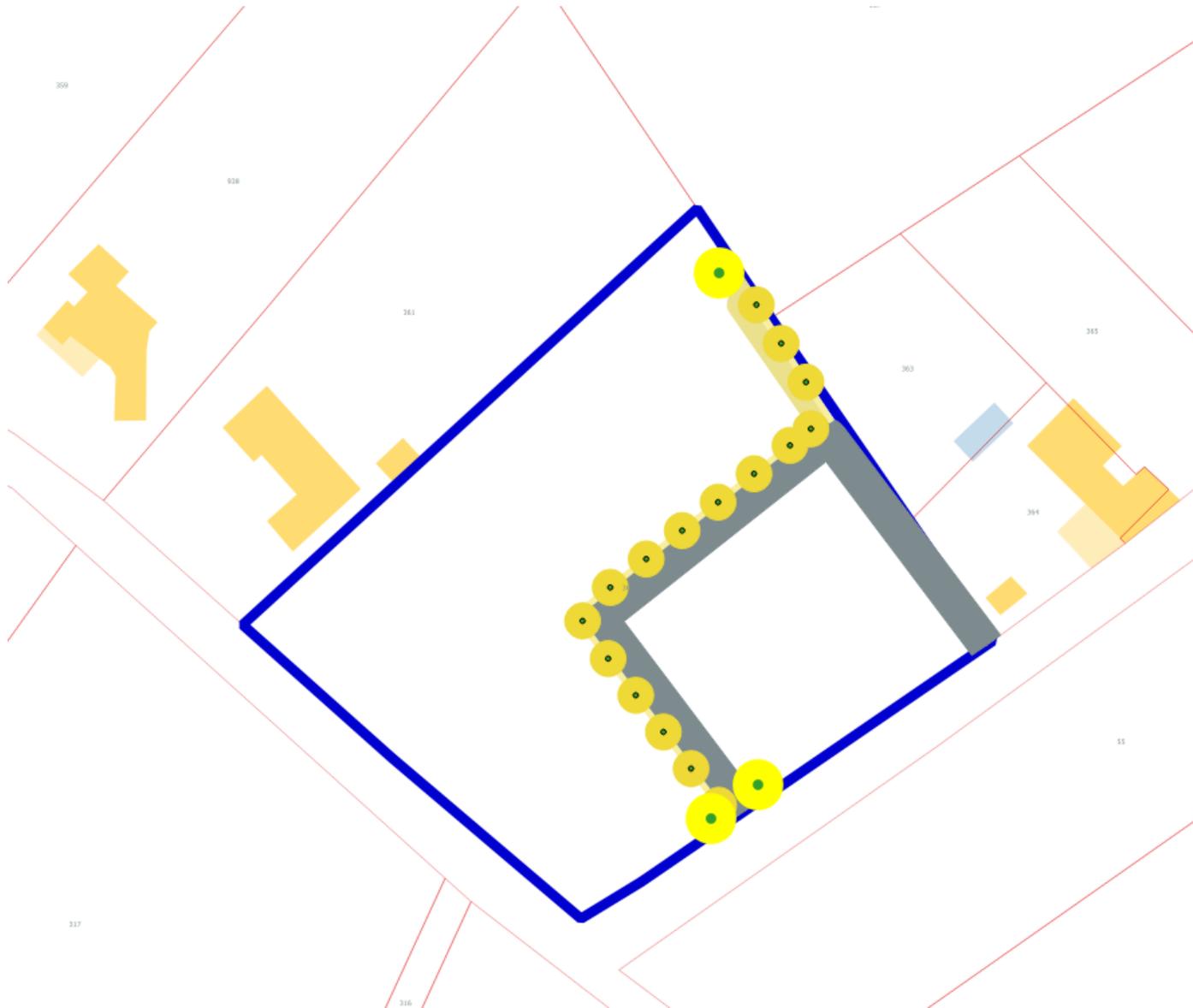


## Enjeux et objectifs sur le secteur :

- Encadrer l'urbanisation de cet espace pour favoriser la densité.



## OAP 3: «La Bourdette»



### PROGRAMME

Surface totale : 0,55Ha

Vocation principale : Habitat

Densité attendue de 15 lgt./ha soit 9 logements

Stationnement : 5 places de stationnement sur l'espace ouvert au public sont à créer.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La voirie et l'accès indiqués sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes.

-  Périmètre d'OAP
-  Arbre remarquable
-  Aligement d'arbres
-  Haie
-  Voirie
-  Espace dédié aux déplacements doux

## **OAP 3: «La Bourdette»**

### **La qualité de l'insertion architecturale**

La diversification de la forme bâtie doit être recherchée mélange d'habitat groupé et de bâtiments de plein pied. Les modes d'occupation doivent également être diversifiés : locatif, locatif à loyer accessible, accession à la propriété...dans la mesure du possible.

Chaque logement doit bénéficier d'un accès extérieur privatif.

Les zones de contact entre propriété privée et espace public (frontage) doivent limiter la présence de l'automobile, proscrire dans la mesure du possible les stationnements en pieds de bâtiments pour permettre le développement d'espace paysagers sous forme de bande enherbé, de plantations, d'alignements d'arbres...

### **Le traitement paysager**

- Le stationnement

Les opérations doivent apporter une attention particulière à leur insertion paysagère. Ainsi les zones stationnement sont de préférence groupées et non en alignement de la voirie , elles doivent être accompagnée de plantations d'arbres, de bandes enherbées...Les sols des espaces de stationnement doivent être perméables.

- Les sols des opérations

Les sols des espaces communs, espaces privés, espaces ouverts aux publics doivent être perméables.

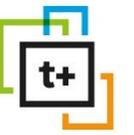
### **Les dessertes**

Les dessertes automobiles sont des espaces partagés.

# **Calendrier prévisionnel**

## ***Calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP en secteur 1AU***

<b>OAP</b>	<b>Date d'ouverture</b>
OAP 1	Immédiatement urbanisable
OAP 2	A partir de 2030
OAP 3	A partir de 2030

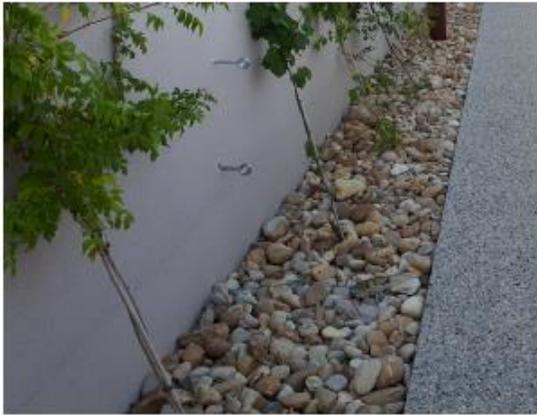
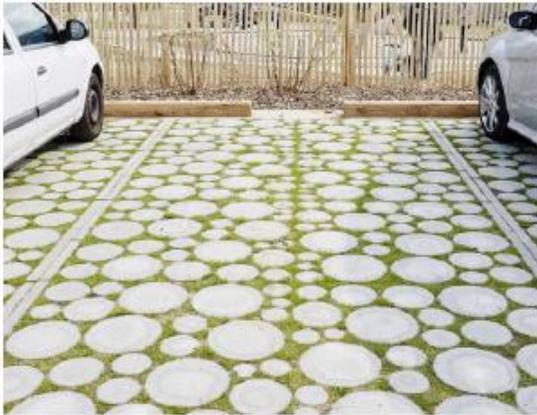


# Exemples illustrés

Les places de stationnement.



Les sols - le plus possible perméables...



Les dessertes internes - chemins, venelles piétons & vélos...



## La gestion des eaux pluviales - prairies humides, bassins, mares, fossés...



## Les espaces publics - places «vertes», plaines de jeux, placettes ombragées...



## Les espaces publics - ambiances végétales

