Saint Mamet

COMMUNE DE SAINT-MAMET

(HAUTE-GARONNE)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 5
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
O.A.P.

MAIRIE DE ST-MAMET (Haute-Garonne)

Projet de P.L.U. arrêté le 28/08/2018
Enquête publique du 27/09/2019 au 28/10/2019
P.L.U. approuvé le 16/09/2020

Saint Mamet

COMMUNE DE SAINT-MAMET

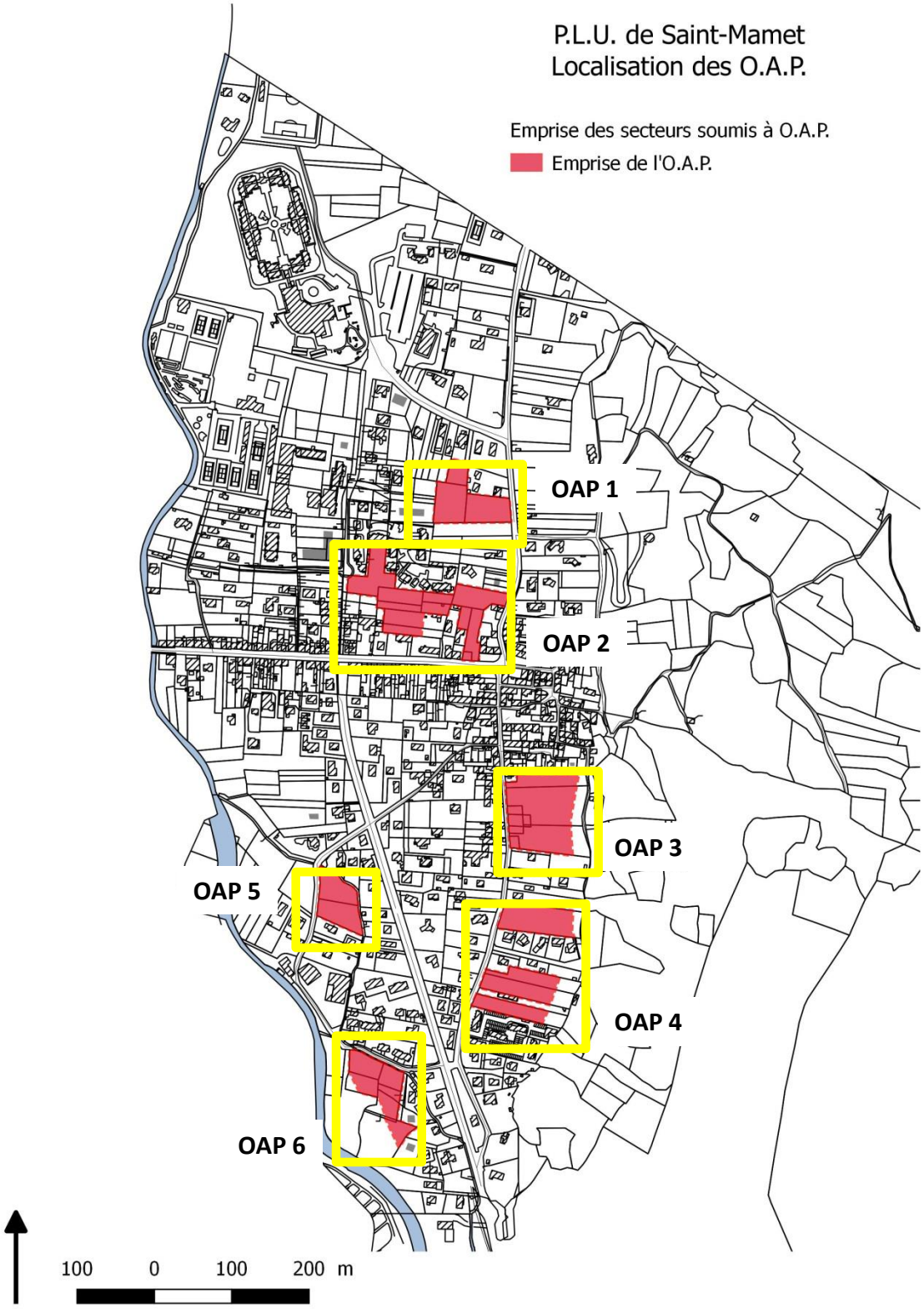
(HAUTE-GARONNE)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 5
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
O.A.P.

Projet de P.L.U. arrêté le 28/08/2018
Enquête publique du 27/09/2019 au 28/10/2019
P.L.U. approuvé le 16/09/2020

O.A.P. sectorielles



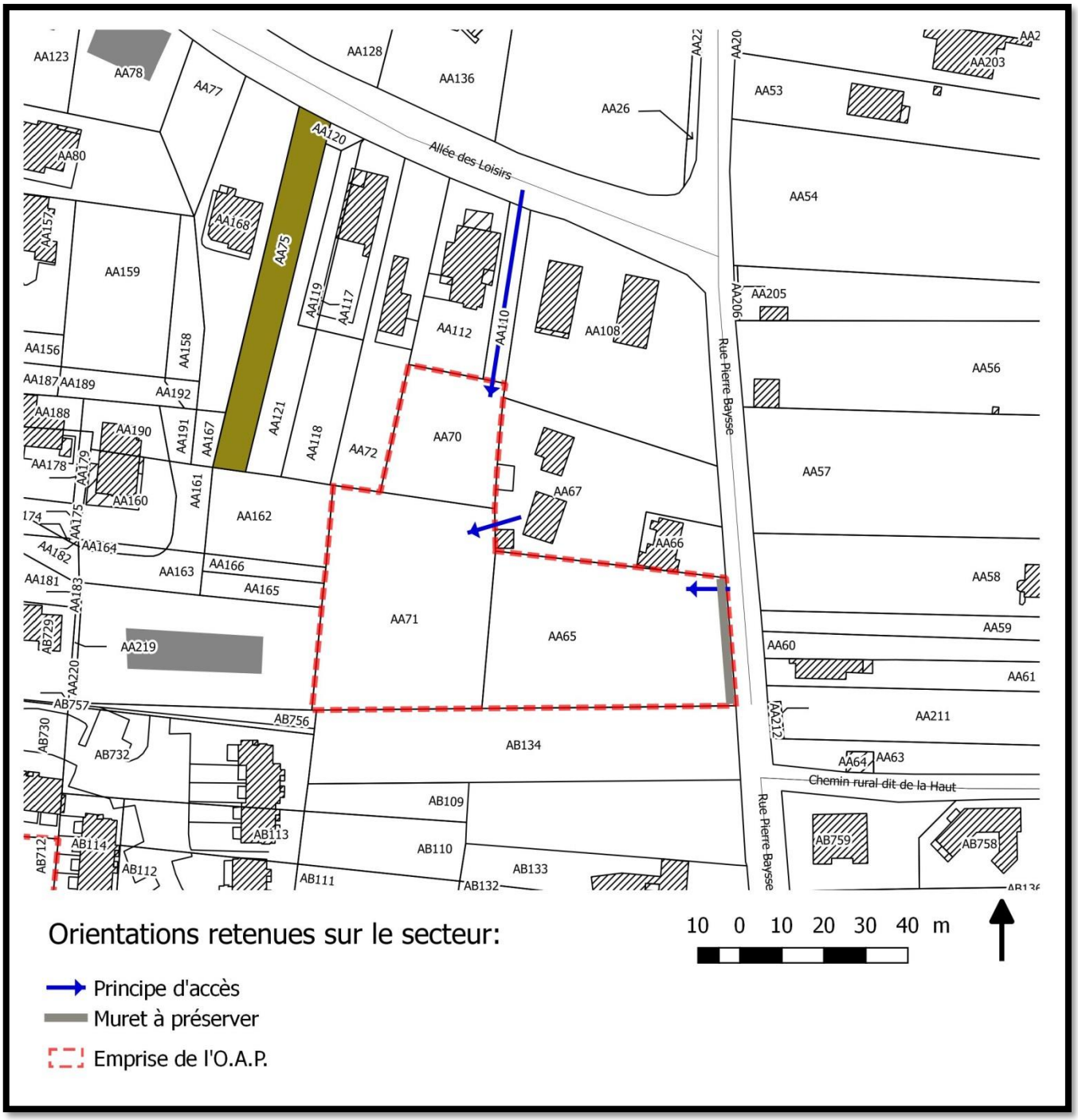
Potentiel d'accueil:

Surface / Objectifs de densité à atteindre / Nombre de logements pressentis

N° OAP	Surface (ha)	Obj densité (log/ha)	Obj nbre log
1	0,077	13-25	1-2
	0,19	19	3-4
	0,30	19	3-4
2	0,21	19	3-4
	0,31	16	4-5
3	0,83	25	20-21
4	0,32	40	12-13
	0,31	25	7-8
	0,16	12	1-2
5	0,32	20	6-7
6	0,42	20	8-9
Total	**3,35 ha**	**24**	**79**

O.A.P. n°1:

Secteur Rue P. Baysse / Allée des Loisirs



O.A.P. n°1:

Secteur Rue P. Baysse / Allée des Loisirs

Etat initial: Ce secteur se situe au nord du centre-bourg, en continuité du cimetière et à moins de 500 mètres de la mairie, de l'école et des services de proximité. Les parcelles AA65 et AA70 correspondent à des prairies / vergers et la parcelle AA71 est une poche agricole cultivée au cœur du tissu urbain.
Superficie: 770 m² (AA70), 1969 m² (AA65) et 2031 m² (AA71)

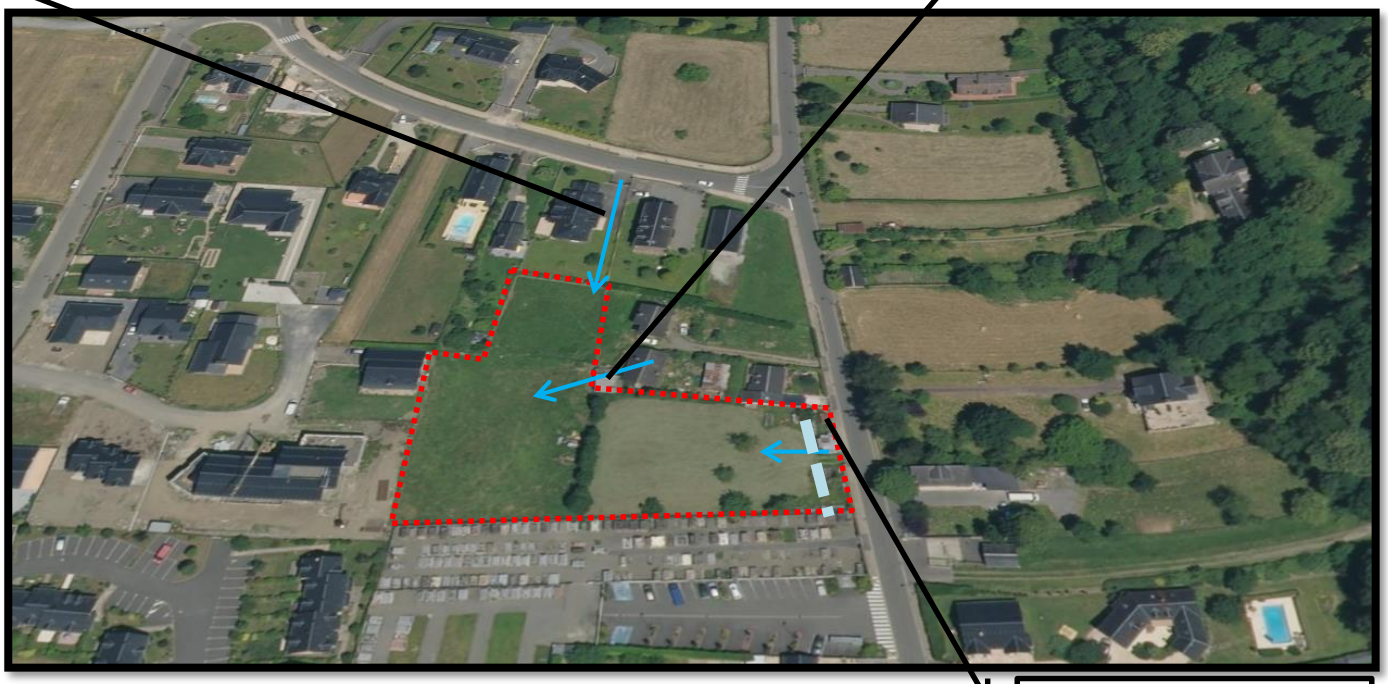
- ❑ Utilisation du sol: vergers / prairies (AA70 et AA65) et foin (AA71)
- ❑ Contexte: Urbain, pavillonnaire
- ❑ Réseaux: l'ensemble des réseaux est disponible
- ❑ Zonage dans PLU: U
- ❑ Proximité commerces / services : à moins de 500 m (mairie)

Les objectifs recherchés sont de poursuivre l'aménagement du quartier en proposant:

- Des accès cohérents aux parcelles
- Préserver l'identité urbaine (préservation des murets)

Accès à la parcelle AA70 via l'Allée des loisirs

L'accès à la parcelle AA71 se fera via la parcelle bâtie AA67



Préserver le muret en pierres existant (démolition pour accès autorisé)

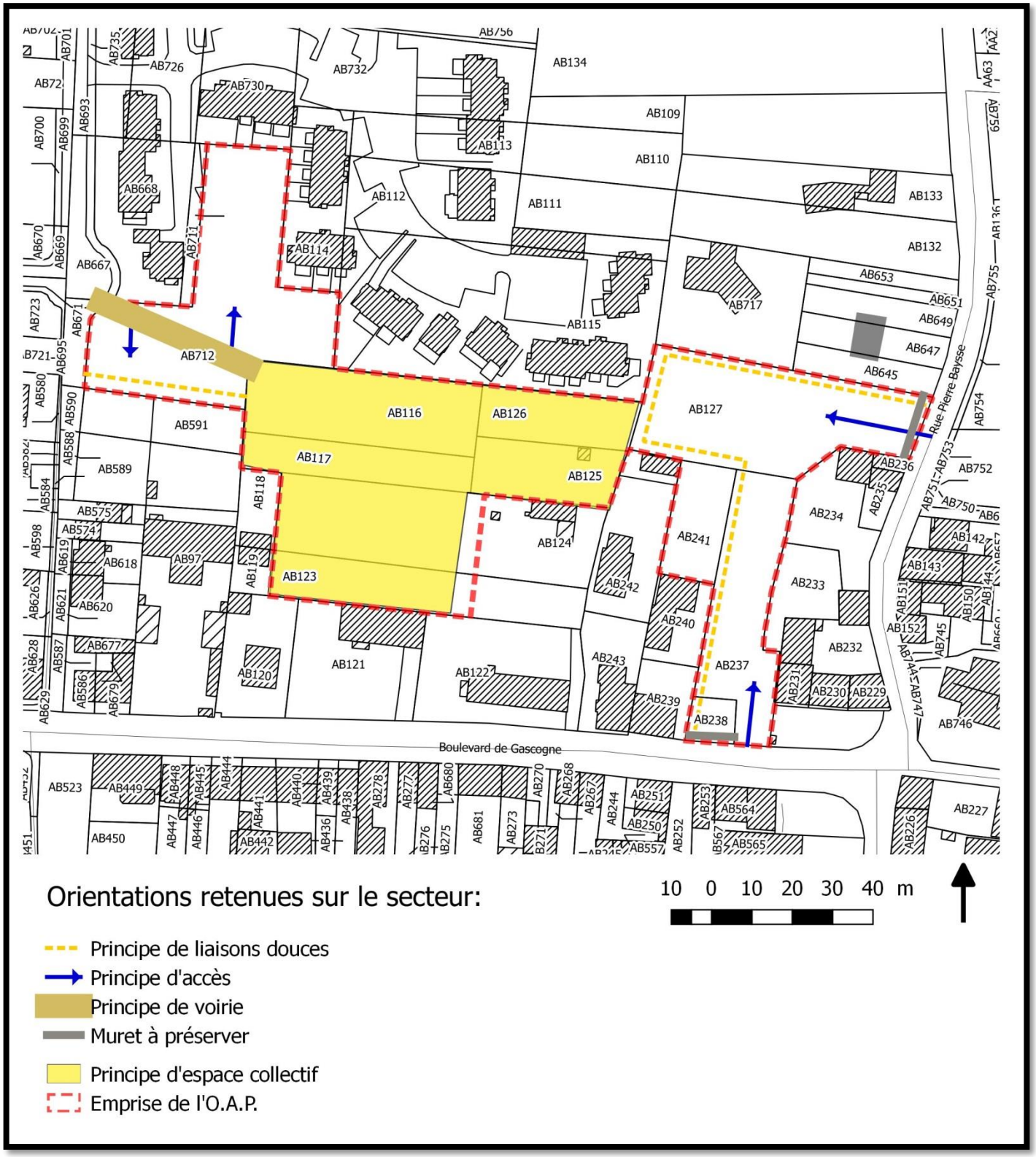
Synthèse des orientations – OAP 1:

Schéma d'aménagement d'ensemble obligatoire	Oui mais de manière indépendante pour les 3 parcelles: AA70, AA65 et AA71.
Surface	AA70: 770 m² AA71: 2031 m² AA65: 1969 m²
Densité moyenne à atteindre	AA70: 13 log/ha AA71: 19 log/ha AA65: 19 log/ha
Nombre de logements attendus	AA70: 1 à 2 logements AA71: 3 à 4 logements AA65: 3 à 4 logements
Objectifs de création de log sociaux (en lien avec le règlement)	Néant
Formes urbaines préconisées	Habitat individuel / Individuel dense
Voirie	Un seul accès autorisé par parcelle: AA70: depuis l'Allée des Loisirs AA71: depuis la parcelle AA67 AA65: depuis la rue P. Baysse
Patrimoine urbain	Le muret existant en pierre le long de la rue P. Baysse devra être conservé dans la mesure du possible (démolition possible uniquement pour l'accès aux parcelles).

Vue de la parcelle AA63 depuis la rue P. Baysse

O.A.P. n°2:

Secteur Boulevard de Gascogne



O.A.P. n°2:

Secteur Boulevard de Gascogne

Etat initial: Ce secteur se situe à l'arrière du boulevard de Gascogne, desservi à l'ouest par la rue de la Pique et la rue des Jardins et à l'est par le rue P. Baysse.. Cette zone, aujourd'hui agricole (foin) est au cœur du tissu urbain.

- ❑ Superficie: 2100 m² à l'ouest (parcelle AB712), 3100 m² à l'ouest (parcelles AB127, 241, 237 et 238) et 4070 m² au centre, dédié à un espace vert public (emplacement réservé).
- ❑ Utilisation du sol: agricole - foin
- ❑ Contexte: Urbain, pavillonnaire, services publics (écoles, mairie, parking)
- ❑ Réseaux: l'ensemble des réseaux est disponible
- ❑ Zonage dans PLU: U
- ❑ Proximité commerces / services : immédiate

Les objectifs recherchés sont de poursuivre l'aménagement du quartier en proposant:

- Un accès cohérent aux parcelles
- Créer un accès suffisant au futur espace public (notamment pour permettre son entretien) – minimum 4 mètres.
- Permettre un maillage piétonnier vers et depuis le futur espace public.

Accès au futur espace public et à la parcelle AB712) – prévoir également un cheminement piéton

Futur espace public (emplacement réservé)

Prévoir des cheminements doux depuis le futur espace public vers le bd de Gascogne et la rue P. Baysse

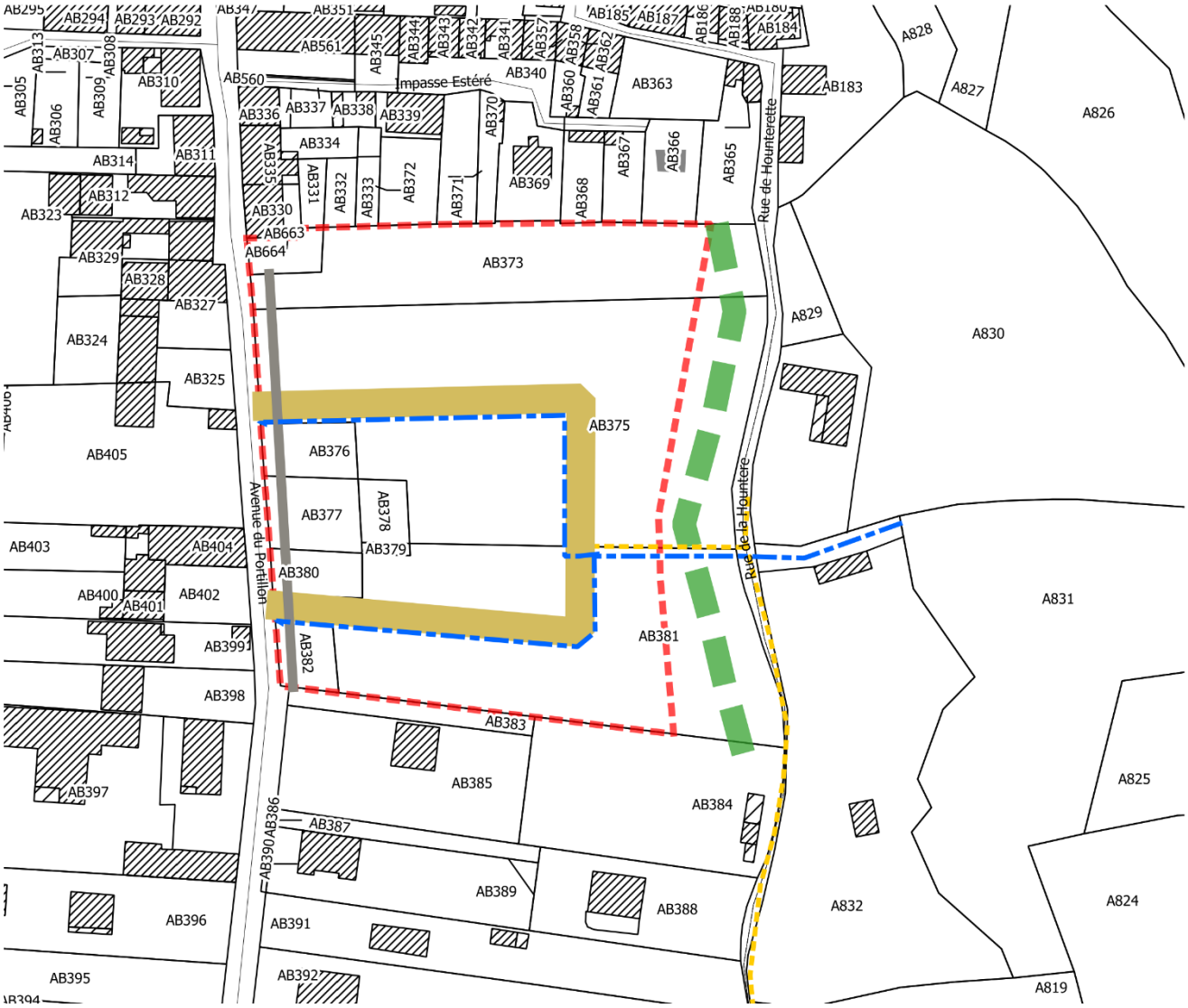
Préserver les murets en pierres existants

Synthèse des orientations – OAP 2:

Schéma d'aménagement d'ensemble obligatoire	Oui mais de manière indépendante pour la partie ouest (AB712) et la partie Est 1 (AB127) et Est 2 (AB241, 237 et 238)
Surface totale	0,92 ha
Densité moyenne à atteindre	19 log/ha à l'ouest (AB712) 16 log/ha à l'est (AB127, 241, 237 et 238)
Nombre de logements attendus	38-39 logements
Formes urbaines préconisées	Habitat individuel / Individuel dense
Voirie	Ouest (AB712): Création d'une voirie d'accès à l'espace public (au minimum pour permettre l'entretien). Création d'un cheminement piéton permettant l'accès à l'espace public Accès à la parcelle AB172 via cette nouvelle voie (pas d'accès individuel direct sur la rue de la Pique) Est (AB127, 241, 237 et 238): Accès possible depuis la rue P. Baysse et depuis le Boulevard de Gascogne. Création d'un cheminement piéton permettant l'accès à l'espace public depuis le sud et l'est.
Espace public	Création d'un espace public (emplacement réservé) sur les parcelles AB116, 117, 126, 125 et en partie AB124 et 123.
Patrimoine urbain	Les murets existants en pierres le long de la rue P. Baysse et du bd de Gascogne devront être conservés dans la mesure du possible (démolition possible uniquement pour l'accès aux parcelles).

O.A.P. n°3:

Secteur Avenue du Portillon - Nord



Orientations retenues sur le secteur:

10 0 10 20 30 40 m

- Principe de haies à créer ou à conserver
- Principe de liaisons douces
- Principe de rejets à prévoir
- Principe de voirie
- Muret à préserver
- Emprise de l'O.A.P.

O.A.P. n°3 :

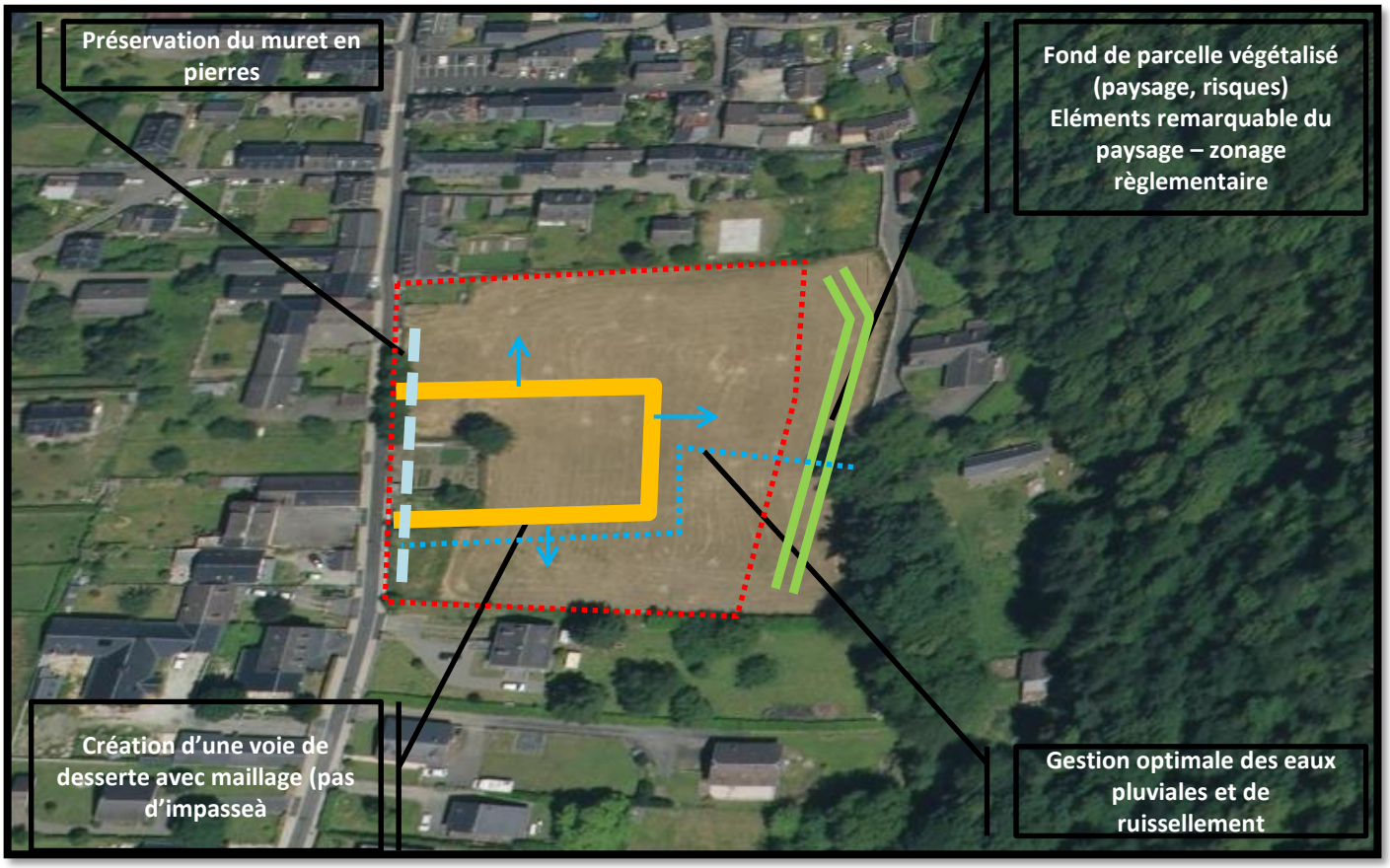
Secteur Avenue du Portillon - Nord

Etat initial: Ce secteur se situe au sud du centre ancien, délimité à l'ouest par l'avenue du Portillon et à l'est par le pied de versant et la rue de la Hounterette (sans issue).

- ❑ Superficie: 8300 m²
- ❑ Utilisation du sol: agricole - foin
- ❑ Contexte: Urbain, pavillonnaire, adossé au versant
- ❑ Réseaux: l'ensemble des réseaux est disponible
- ❑ Zonage dans PLU: U
- ❑ Proximité commerces / services : moins de 900 mètres de la mairie

Les objectifs recherchés sont de poursuivre l'aménagement du quartier en proposant:

- Un maillage principale sans impasse de la zone;
- Un accès privilégié via l'avenue du Portillon avec 2 sorties possibles uniquement;
- La préservation au tant que possible du muret en pierres existant le long de l'avenue du Portillon;
- Une gestion optimum des eaux de ruissellement et pluviales depuis le pied de versant
- Un cheminement doux à prévoir depuis la rue de la Hounterette et du chemin piéton existant en pied de versant
- La végétalisation du talus en fond de parcelles et un recul nécessaire des constructions afin de se prémunir des risques naturels (chutes de blocs notamment)

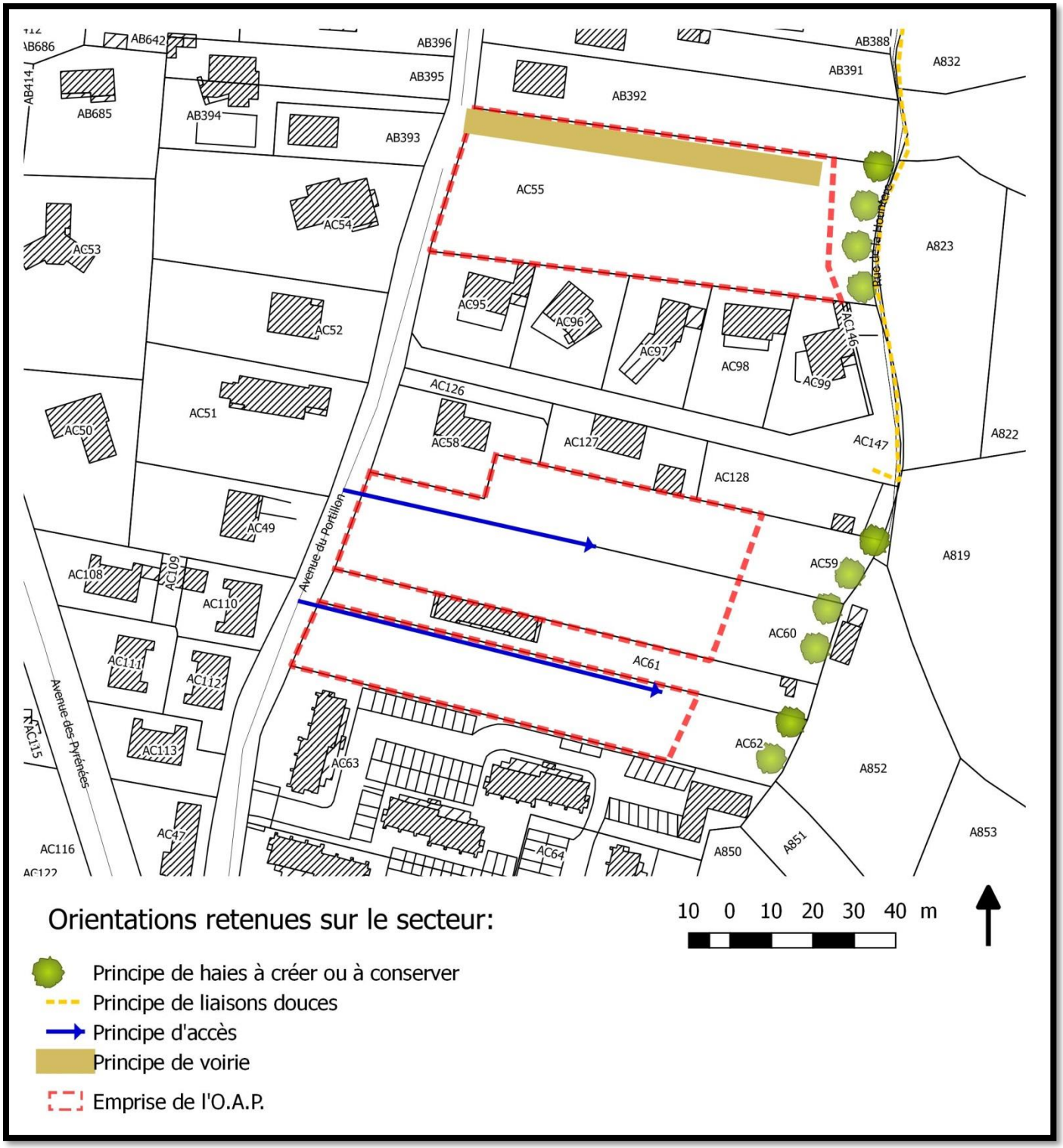


Synthèse des orientations – OAP 3:

Schéma d'aménagement d'ensemble obligatoire	Oui pour l'ensemble du secteur (parcelle AB373, 375, 381, 382, 380, 377, 376, 378, 379
Surface totale	0,83 ha
Densité moyenne à atteindre	25 log/ha
Nombre de logements attendus	20-21 logements
Formes urbaines préconisées	Habitat Individuel dense / petit collectif possible
Voirie	Création d'une voirie de desserte sans impasse. 2 débouchés autorisés sur l'avenue du Portillon. L'ensemble des lots sur ce secteur devront accéder via cette nouvelle voirie.
Trame Verte et Bleue, Paysage et gestion des eaux	Création d'un espace boisé en fond de parcelle pour des raisons paysagères et de gestion des risques (concerné par le PPRn). Obligation de gestion des eaux de ruissellement et pluviales depuis le bas de versant.
Patrimoine urbain	Les murets existants en pierres le long de l'avenue du Portillon devront être conservés dans la mesure du possible (démolition possible uniquement pour la création des accès.

O.A.P. n°4:

Secteur Avenue du Portillon - Sud



O.A.P. n°4 :

Secteur Avenue du Portillon - Sud

Etat initial: Ce secteur se situe au sud du centre ancien, délimité à l'ouest par l'avenue du Portillon et à l'est par le pied de versant et la rue de la Hounterette (sans issue).

- ❑ Superficie: 3200 m² (sous-secteur 1), 3100 m² (sous-secteur 2), 1600 m² (sous-secteur 3)
- ❑ Utilisation du sol: agricole - prairies
- ❑ Contexte: Urbain, pavillonnaire, adossé au versant
- ❑ Réseaux: l'ensemble des réseaux est disponible
- ❑ Zonage dans PLU: U
- ❑ Proximité commerces / services : moins de 1500 mètres de la mairie

Les objectifs recherchés sont de poursuivre l'aménagement du quartier en proposant:

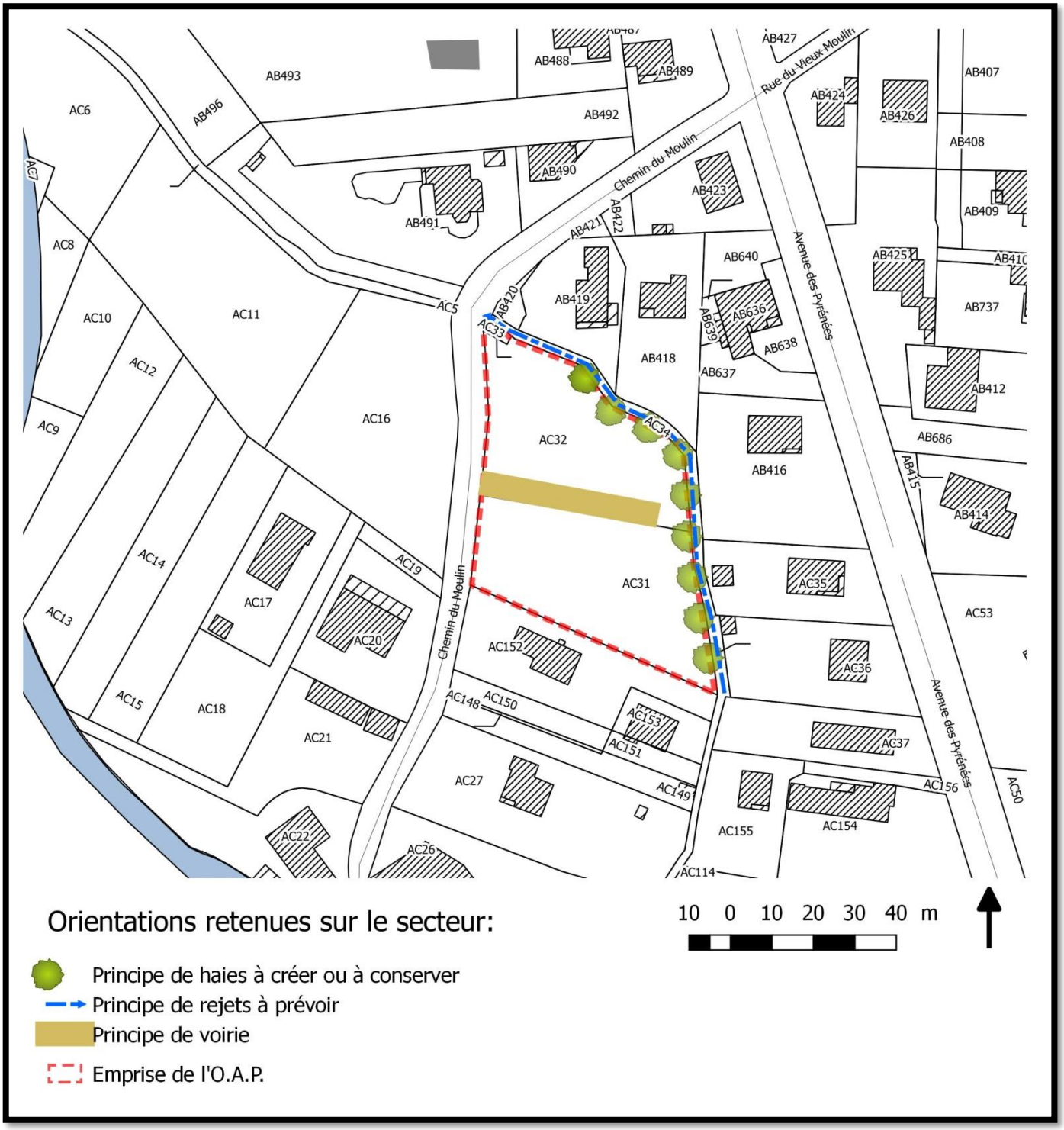
- Un accès unique autorisé par parcelle;
- Un cheminement doux à maintenir en bas de versant jusqu'à l'impasse du Pradet
- La végétalisation du talus en fond de parcelles et un recul nécessaire des constructions afin de se prémunir des risques naturels (chutes de blocs notamment)

Synthèse des orientations – OAP 4:

Schéma d'aménagement d'ensemble obligatoire	Oui pour chacune des parcelles indépendamment
Surface totale	7900 m²
Densité moyenne à atteindre	Sous-secteur 1: 40 log/ha Sous-secteur 2: 25 log/ha Sous-secteur 3: 12 log/ha
Nombre de logements attendus	Sous-secteur 1: 12 à 13 nouveaux logements Sous-secteur 2: 7 à 8 nouveaux logements Sous-secteur 3: 1 à 2 nouveaux logements
Formes urbaines préconisées	Sous-secteur 1: Petit collectif (de même type que la résidence de l'Estere existante à proximité Sous-secteur 2: Individuel dense; petit collectif possible Sous-secteur 3: Individuel
Voirie	Un accès pour chaque parcelle est autorisé sur l'avenue du Portillon
Trame Verte et Bleue, Paysage et gestion des eaux	Création d'un espace boisé en fond de parcelles pour des raisons paysagères et de gestion des risques (concerné par le PPRn).

O.A.P. n°5:

Secteur Chemin du Moulin - Nord



Orientations retenues sur le secteur:

10 0 10 20 30 40 m

- Principe de haies à créer ou à conserver
- Principe de rejets à prévoir
- Principe de voirie
- Emprise de l'O.A.P.

O.A.P. n°5 :

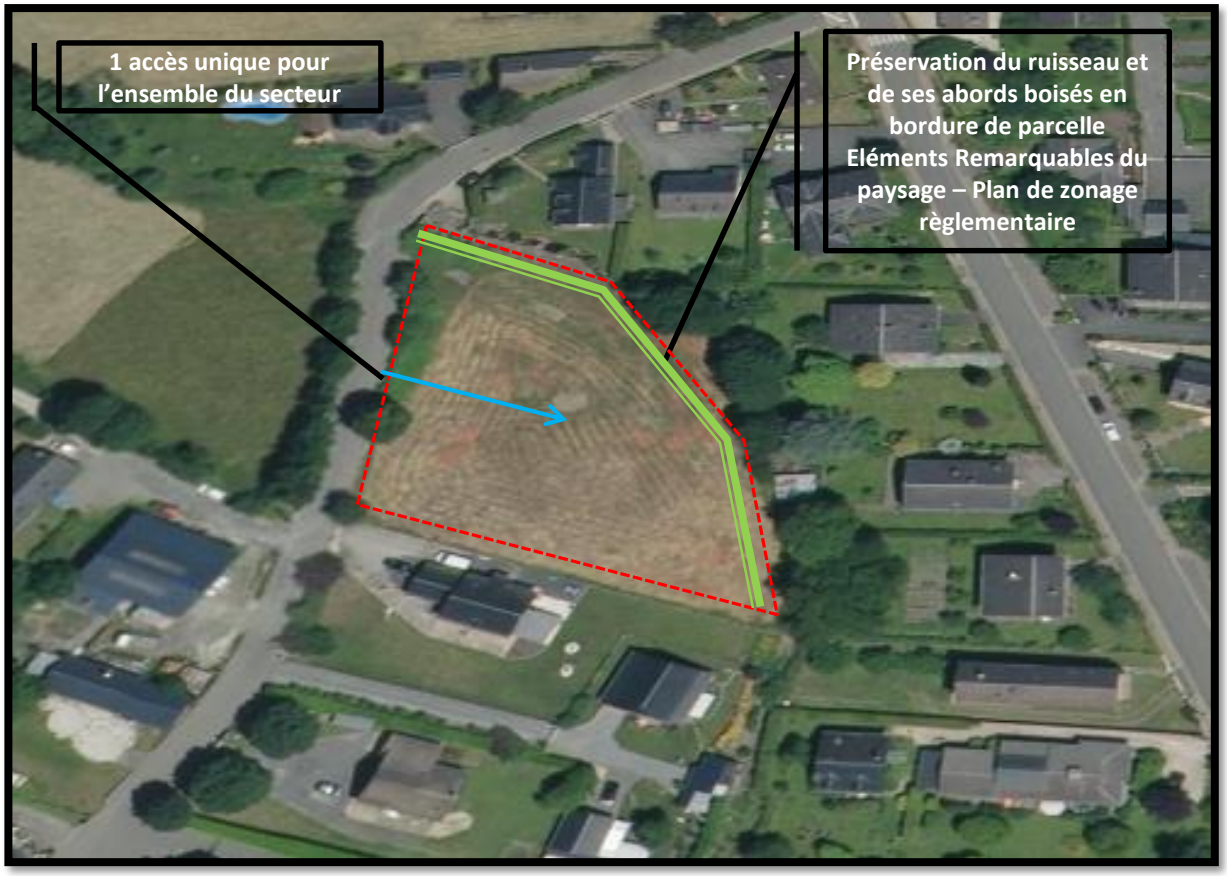
Secteur Chemin du Moulin - Nord

Etat initial: Ce secteur se situe au sud du village, dans un secteur d'extensions urbaines plus lâche, entouré par des habitations et par le chemin du Moulin. Le chemin du Moulin marque la limite à l'urbanisation (secteur à l'ouest concerné par le risque inondation – PPRn).

- ❑ Superficie: 3200 m²
- ❑ Utilisation du sol: agricole - foin
- ❑ Contexte: Urbain, pavillonnaire peu dense
- ❑ Réseaux: l'ensemble des réseaux est disponible
- ❑ Zonage dans PLU: U
- ❑ Proximité commerces / services : moins de 500 mètres de la mairie

Les objectifs recherchés sont de poursuivre l'aménagement du quartier en proposant:

- Un accès unique depuis la rue du Moulin;
- La préservation des éléments boisés en fond de parcelle (ancien canal; non utilisé depuis les inondations de 2013).

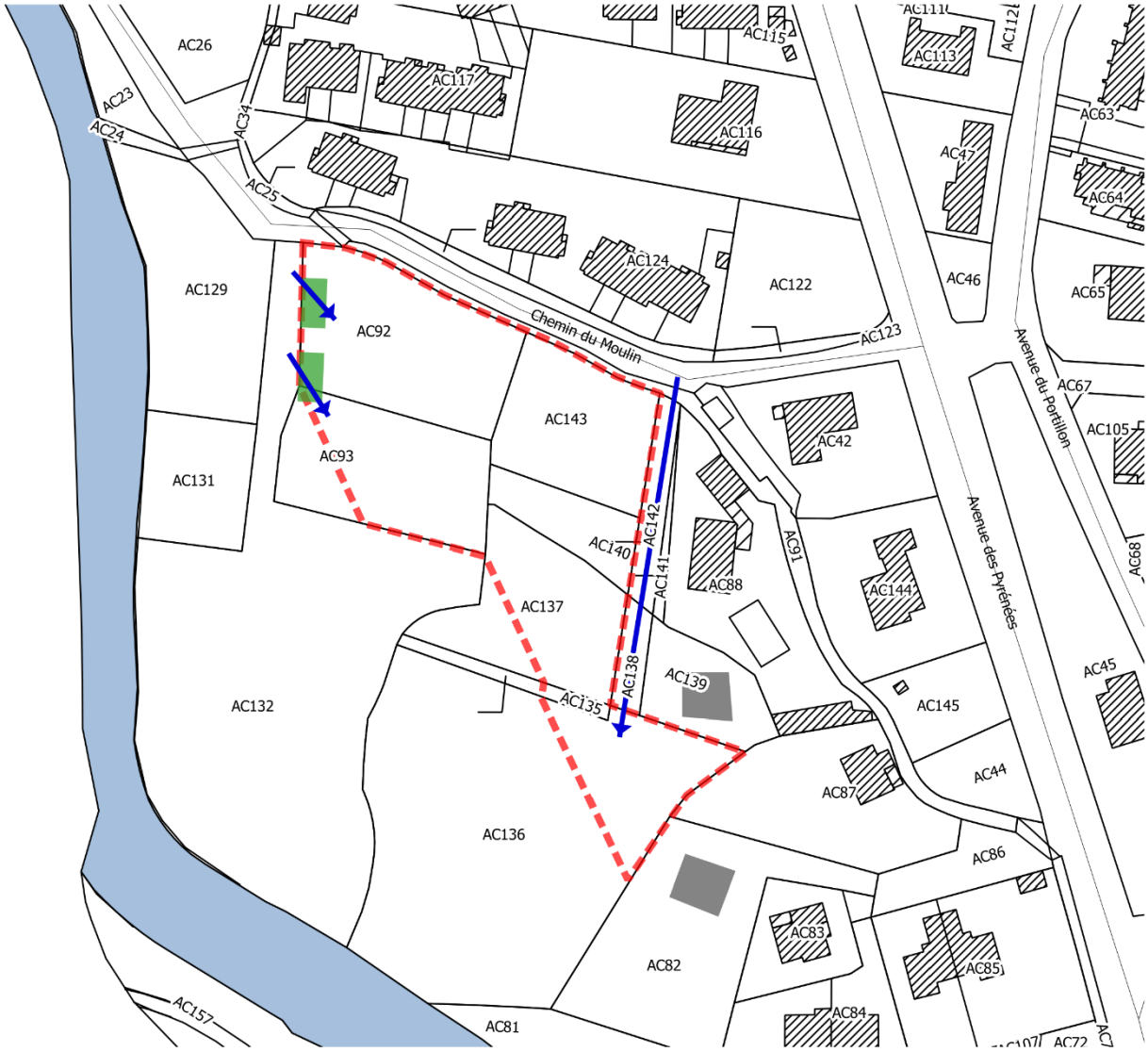


Synthèse des orientations – OAP 5:

Schéma d'aménagement d'ensemble obligatoire	Oui
Surface totale	3200 m²
Densité moyenne à atteindre	20 log/ha
Nombre de logements attendus	6 à 7 nouveaux logements
Formes urbaines préconisées	Individuel
Voirie	Un accès unique depuis le chemin du Moulin
Trame Verte et Bleue, Paysage et gestion des eaux	Préservation du ruisseau et de ses abords boisés en limite de parcelle

O.A.P. n°6:

Secteur Chemin du Moulin - Sud



Orientations retenues sur le secteur:

- Principe de haies à créer ou à conserver
- Principe d'accès
- Emprise de l'O.A.P.

O.A.P. n°6 :

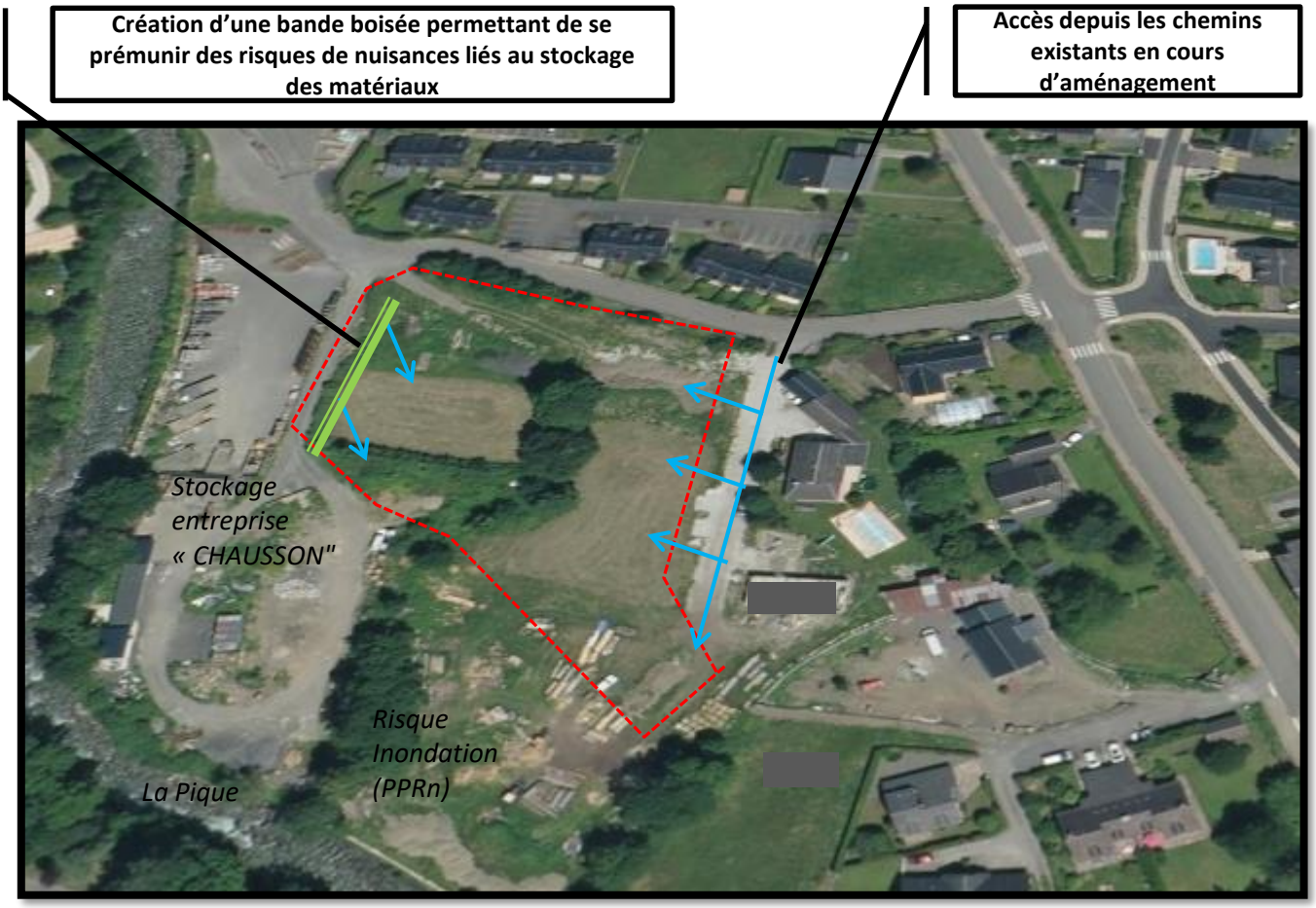
Secteur Chemin du Moulin - Sud

Etat initial: Ce secteur se situe au sud du village; il s'agit des derniers quartiers de St-Mamet avant de d'emprunter la route du col du Portillon vers l'Espagne. Ce secteur est limité au sud et à l'est par la zone urbaine existante, à l'ouest par une aire de stockage de matériaux de constructions et au sud par la Pique et le risque inondation afférant (PPRn).

- ❑ Superficie: 4200 m²
- ❑ Utilisation du sol: prairie
- ❑ Contexte: Urbain, pavillonnaire , activités
- ❑ Réseaux: l'ensemble des réseaux est disponible
- ❑ Zonage dans PLU: U
- ❑ Proximité commerces / services : moins de 1000 mètres de la mairie

Les objectifs recherchés sont de poursuivre l'aménagement du quartier en proposant:

- Des accès aux parcelles depuis les chemins en cours de création;
- La <u>création</u> d'une bande boisée en limite ouest afin de se prémunir d'éventuelles nuisances liées à la présence d'une activités (vendeur de matériaux).



Synthèse des orientations – OAP 6:

Schéma d'aménagement d'ensemble obligatoire	Non
Surface totale	4200 m²
Densité moyenne à atteindre	20 log/ha
Nombre de logements attendus	8 à 9 nouveaux logements
Formes urbaines préconisées	Individuel
Voirie	Accès depuis les chemins existants
Trame Verte et Bleue, Paysage et gestion des eaux	Création d'une trame boisée en limite Ouest afin de se prémunir d'éventuelles nuisances liées à la présence d'une activités (vendeur de matériaux).