

PLAN LOCAL D'URBANISME

4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration	29/06/16	26/11/18	03/02/20
Modification Simplifiée n°1	20/02/20	-	21/10/20
Modification Simplifiée n°2	10/12/20	-	25/03/21
Révision	09/06/23	15/01/26	20/08/26

Le Maire,
Christophe CORDEIRO

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.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables :

- un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.*
- les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.*

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*
- 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 ;*
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;*
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.*

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme de Narcastet s'attachent à définir les partis pris d'aménagement sur certains secteurs de développement ouverts à l'urbanisation dès la décennie 2026-2036.

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.

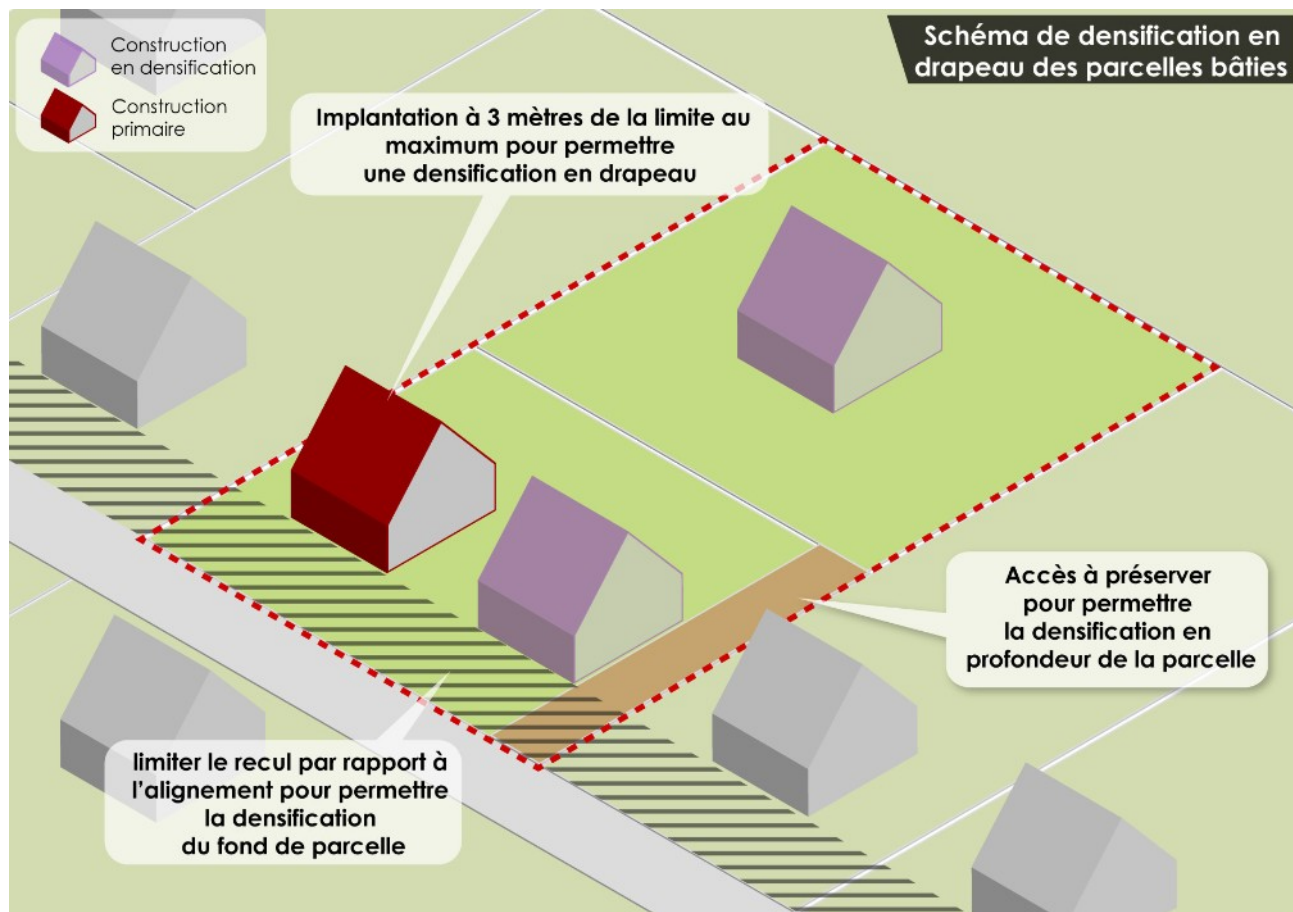
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation n'ont pour objet que de définir, dans un rapport de compatibilité et non de conformité, les prescriptions que la commune souhaite voir respectées lors de l'aménagement des zones urbaines et à urbaniser (1AU) et au maillage à l'échelle de l'ensemble du bourg et de la commune des cheminements doux.

L'aménagement de ces secteurs, définis par le Plan Local d'Urbanisme, devra respecter les règles définies par le règlement, notamment en ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies et aux limites parcellaires ainsi que l'aspect général des constructions.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme concernent les secteurs suivants :

- une orientation relative à la densité,
- les zones à urbaniser 1AU,
- le développement des cheminements doux,
- une orientation d'aménagement relative aux continuités écologiques.

OAP densité



L'objectif affiché par l'orientation s'applique aux autorisations d'urbanisme dans un cadre de compatibilité.

Les demandes d'autorisations d'urbanisme devront, sur les parcelles disposant d'une superficie supérieure à 600 m² en assainissement collectif, permettre soit la densification en façade soit la densification en drapeau.

Zone 1AU – Le Village



L'aménagement de la zone 1AU le Village marque la volonté d'une offre de logement dense à proximité des équipements et services de la commune. Il est attendu un minimum de 25 logements sur l'ensemble de la zone.

Les accès seront regroupés sur la route départementale en agglomération d'une part, et sur la route du Moulin à l'ouest de l'opération, d'autre part. Un accès est également prévu à l'est de l'opération mais avec un nombre de logements desservis limité. L'OAP et le plan de zonage prévoient l'élargissement de la voirie communale. Des cheminements doux seront aménagés.

Une frange sera prévue par l'aménageur au nord de la zone 1AU, le long du canal du Moulin, afin d'assurer une transition écologique et paysagère avec la zone agricole. Il devra s'agir d'une haie structurante, d'une épaisseur suffisamment importante à son développement et son entretien.

Phasage des ouvertures à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est envisagée sur la période 2026-2031 au regard des besoins de logements identifiés par la commune. De plus, l'aménagement de ce secteur a été autorisé avant l'arrêt du projet de PLU sur sa partie ouest.

Zone Ub – Bédât



L'aménagement de la zone 1AU sur le secteur Bédât marque la volonté d'une offre de logement dense à proximité des équipements et services de la commune. Il est attendu un minimum de 8 logements sur l'opération.

Les accès routiers se feront exclusivement sur la route départementale, en agglomération, et seront regroupés. Une partie de la zone à urbaniser ne sera pas construite en raison de son exposition au risque inondation. Cette portion sera réservée pour l'aménagement d'espaces verts et de cheminements doux. Une haie sera implantée à l'est de la zone afin de limiter les nuisances avec les bâtiments d'activités implantés à proximité.

Phasage des ouvertures à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est envisagée sur la période 2026-2031 au regard des besoins de logements identifiés par la commune. La maîtrise foncière est d'ores et déjà propriété de la commune.

Prescriptions de la DDTM64 liées au risque inondation (PPRi) :

Les constructions devront respecter les conditions ci-dessous :

- orientation des bâtiments par rapport au courant : afin de limiter l'effet d'obstacle, la plus grande longueur du bâtiment devra être implantée dans le sens des écoulements :

- maîtrise des remblais consécutifs des constructions qui ne doivent pas avoir d'effets sur la crue : les constructions doivent être réalisées sur remblai (qui seront limités à l'emprise au sol des constructions, éventuellement majorés d'une bande de 3,00m maximum), ou sur vide sanitaire. Le remblaiement total de la parcelle est interdit, afin de ne pas modifier les aléas et augmenter les risques sur les parcelles voisines.

Zone Ub – Cassourade



L'aménagement de la zone 1AU sur le secteur Cassourade marque la volonté d'une offre de logement dense à proximité des équipements et services de la commune et de l'implantation de l'entreprise Nextteam. Il est attendu un minimum de 6 logements sur l'opération avec une densité renforcée et une forme urbaine qui doit rechercher le R+1 et/ou des implantations mitoyennes.

Les accès routiers se feront exclusivement sur la rue de la Cassourade, communale, et seront regroupés.

Phasage des ouvertures à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est envisagée sur la période 2026-2031 au regard des besoins de logements identifiés par la commune. La maîtrise foncière est d'ores et déjà propriété de la commune.

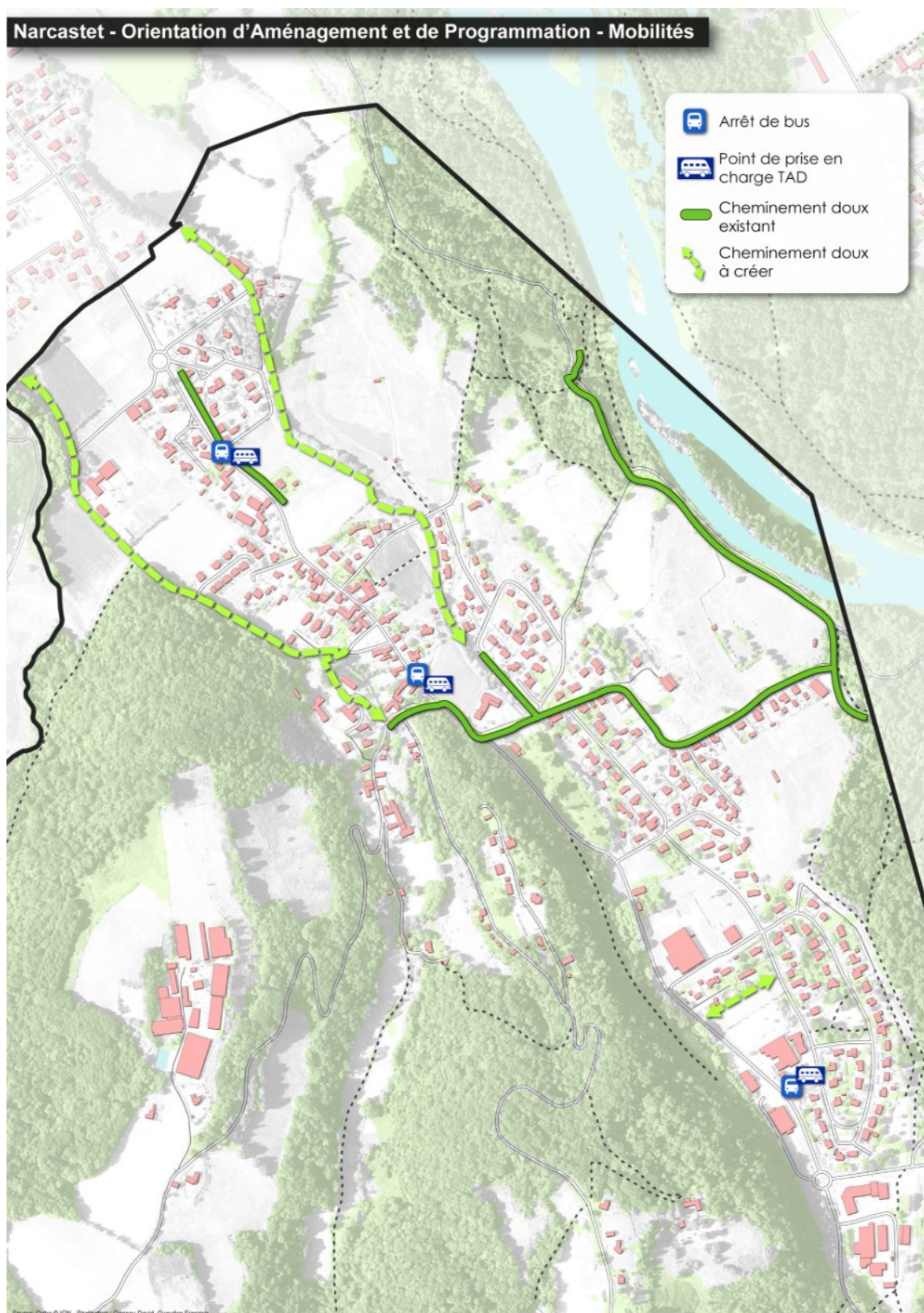
Prescriptions de la DDTM64 liées au risque inondation (PPRi) :

Les constructions devront respecter les conditions ci-dessous :

- orientation des bâtiments par rapport au courant : afin de limiter l'effet d'obstacle, la plus grande longueur du bâtiment devra être implantée dans le sens des écoulements :

- maîtrise des remblais consécutifs des constructions qui ne doivent pas avoir d'effets sur la crue : les constructions doivent être réalisées sur remblai (qui seront limités à l'emprise au sol des constructions, éventuellement majorés d'une bande de 3,00m maximum), ou sur vide sanitaire. Le remblaiement total de la parcelle est interdit, afin de ne pas modifier les aléas et augmenter les risques sur les parcelles voisines.

OAP Mobilités



Le développement des cheminements doux sur le village de Narcastet ont pour objectif de faciliter les déplacements piétons et cyclistes entre les équipements scolaires et de loisirs et les différentes zones résidentielles.

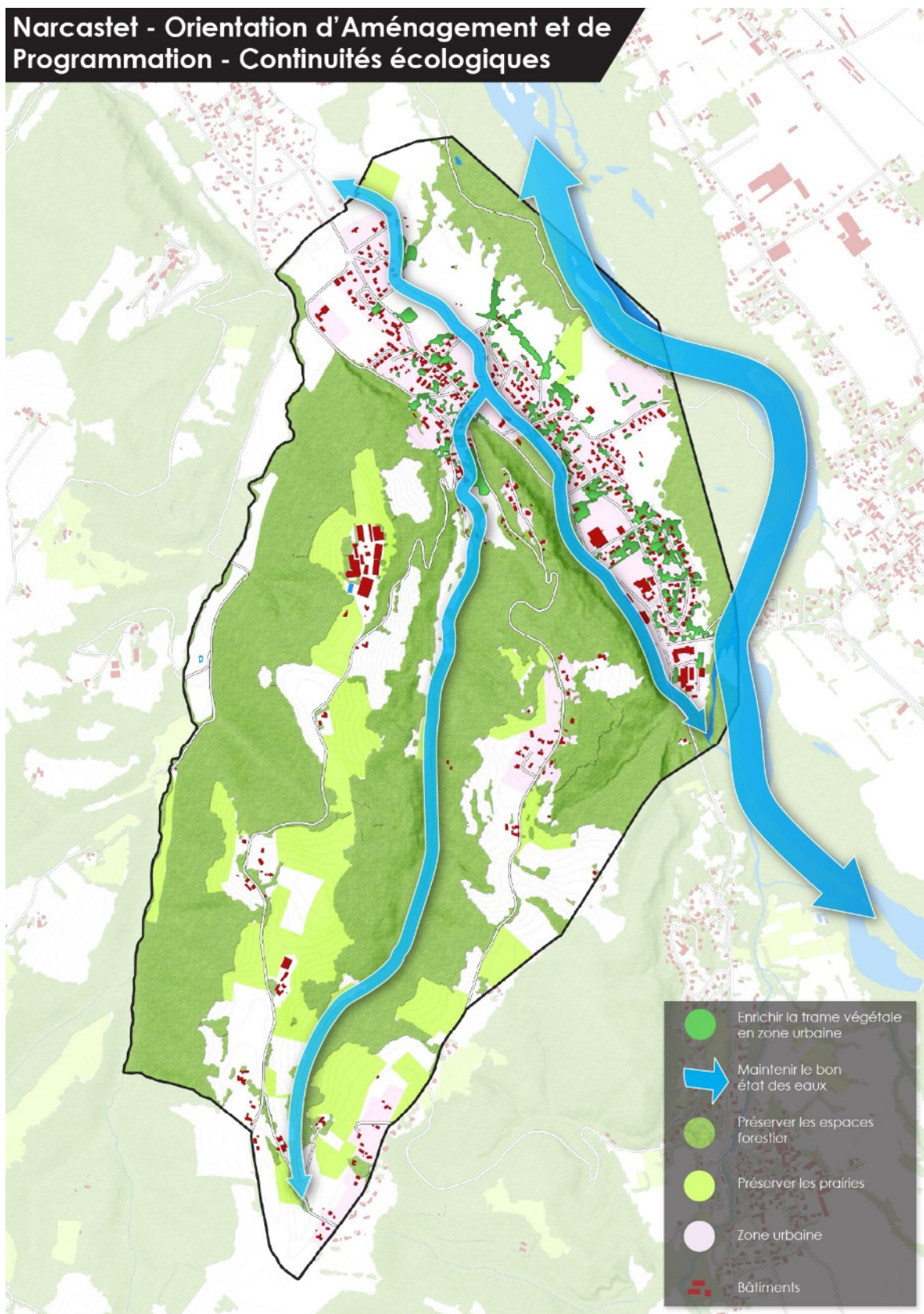
L'urbanisation des zones 1AU devra permettre de compléter le maillage existant.

Les aménagements concernés pourront prendre la forme de trottoirs aménagés, voies réservées avec un revêtement adapté aux piétons et cycles, ou de bandes marquées et sécurisées sur les voiries existantes. Leur largeur devra être adaptée aux besoins liés à la fréquentation existante et à venir, aux personnes à mobilité réduite et aux familles avec enfants.

Les projets auront pour objectif de compléter le maillage existant, d'ouest en est, en reliant notamment le secteur du centre équestre, les bords du canal du Moulin, et la véloroute.

OAP Continuités écologiques

Narcastet - Orientation d'Aménagement et de Programmation - Continuités écologiques



L'objectif affiché par l'orientation s'applique aux autorisations d'urbanisme dans un cadre de compatibilité.

Les secteurs constructibles ont été identifiés afin que, dans le cadre du projet urbain, d'aménagement ou de construction, un soin particulier soit réservé à la Trame Verte et Bleue avec la recherche de plantation d'arbres ou d'arbustes, la réalisation de linéaires de haies, le maintien de surfaces enherbées, ou la végétalisation de tout ou partie des constructions.