

DEPARTEMENT DU GERS
COMMUNE DE BOURROUILLAN

P.L.U.

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

5 – Orientations d'aménagement et de programmation

Elaboration du
P.L.U. :
Arrêtée le
18/01/2022
Approuvée le

Visa
Date :
Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

5

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Cadre législatif et modalités d'application :

Article L151-6 du CU :

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 comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »

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 et les déplacements.

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 L151-6-1

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.

Article L151-6-2

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Article L151-7 du CU :

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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 ;

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° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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 ;

7° 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.

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.

III. - Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

Article L152-1 du CU

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, **compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.** »

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables.

Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette **opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité** (source GRIDAUH).

Orientation d'aménagement et de programmation : principes

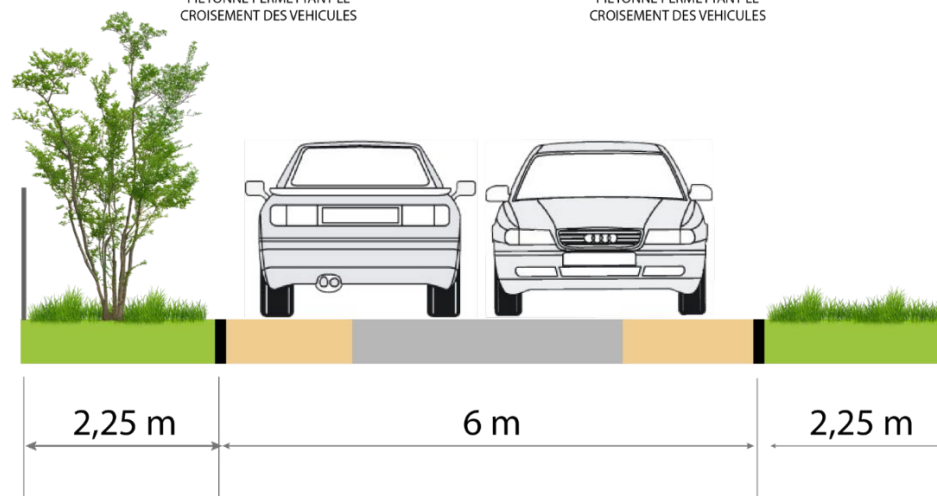
Voiries et espaces partagés :

La constitution d'espaces de type « **voirie partagées** » ou « **cour urbaine** », intégrant systématiquement les déplacements doux sera privilégiée pour limiter la place de la voiture, l'emprise dédiée aux voiries et l'imperméabilisation des sols liés, et favoriser la qualité urbaine au sein des nouveaux quartiers.

Les voiries figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles seront aménagées en appliquant **les principes** d'aménagement figurant sur la coupe suivante à adapter selon le contexte et la configuration de la voie (dimensions, sens unique, double sens, ...) :



ESPACE VERT BANDE POUR CIRCULATION PIETONNE PERMETTANT LE CROISEMENT DES VEHICULES CHAUSSEE BANDE POUR CIRCULATION PIETONNE PERMETTANT LE CROISEMENT DES VEHICULES ESPACE VERT



Gestion des eaux pluviales :

La limitation de l'imperméabilisation des sols est recherchée. La gestion par infiltration et noues paysagères est à privilégier. Les rejets directs dans les fossés départementaux sont interdits.

L'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle du quartier, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Tous les dispositifs font l'objet d'un traitement paysagé intégré au quartier.



Exemples d'aménagements de noues végétalisées

LOCALISATION DES OAP



LE CENTRE

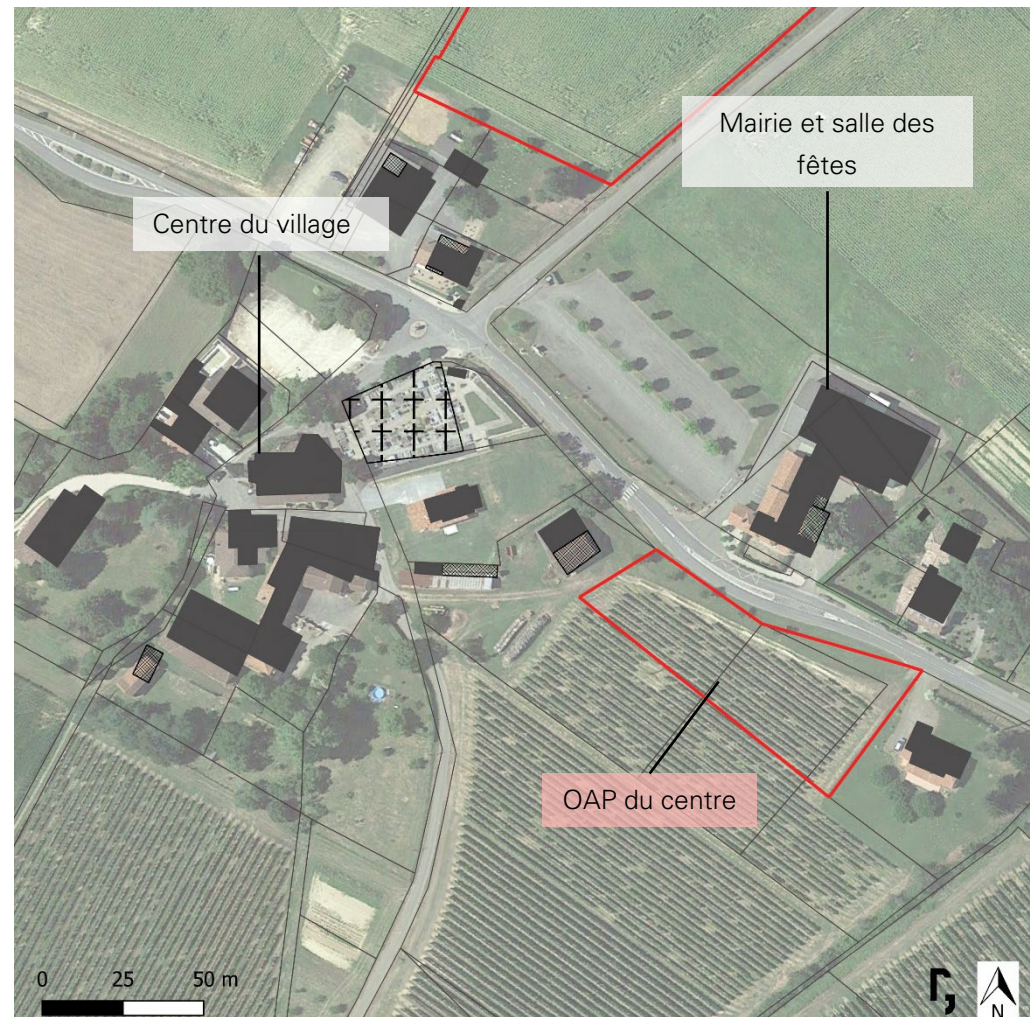
ETAT DES LIEUX

- ⇒ L'OAP du centre se situe en entrée de bourg, en dent-de-crue entre le centre du village et deux maisons individuelles construites en bordure de la D153.
- ⇒ Actuellement, la parcelle est desservie par un chemin depuis la D153.
- ⇒ Superficie : 0,3 ha

Vue du secteur d'OAP :



Localisation du secteur soumis à OAP :



LE CENTRE

OBJECTIFS DU PADD :

- ⇒ **Accompagner le déploiement d'une offre de logements plurielle**
 - Organiser dans le bourg une urbanisation sous forme de quartier afin d'inciter à la production de typologies d'habitats diverses et économes en consommation d'espace
 - Répondre aux différentes étapes des trajectoires résidentielles
- ⇒ **Affirmer l'identité paysagère du territoire**
 - S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle pour assurer l'intégration paysagère de l'urbanisation future
- ⇒ **Donner la priorité à l'activité agricole, vecteur de l'économie locale :**
 - Concentrer l'urbanisation sur les espaces les moins valorisables pour l'agriculture afin de limiter la fragmentation et l'enclavement des terres agricoles
 - Gérer l'interface entre le tissu urbanisé et la zone agricole afin de limiter les conflits d'usage par la mobilisation de différents outils : végétalisation des lisières, dispositions réglementaires d'implantation, etc.
- ⇒ **Optimiser l'accueil de nouveaux logements**
 - Le modèle à développer dans le futur vise à réduire l'impact du projet urbain sur les espaces naturels, agricoles et forestiers en diminuant largement la consommation moyenne par logement (6 à 8 logements/ha).









PRINCIPE D'AMENAGEMENT

- ⇒ Les densités offertes permettent de proposer une diversité de typologies de logements
- ⇒ L'aménagement d'un secteur d'habitat en entrée de bourg qui parachève l'urbanisation de la zone
- ⇒ L'aménagement d'un espace paysager commun qui permettra de proposer aux habitants un lieu de rencontre à proximité du centre
- ⇒ Une végétalisation marquée pour s'intégrer au mieux au milieu rural
- ⇒ Les principes de forme urbaine et de composition de l'espace limitent la consommation spatiale et s'appuient sur la trame architecturale traditionnelle,
- ⇒ Le traitement des transitions urbaines avec le milieu agricole par une végétalisation des limites de l'opération au contact des terres cultivées,

LE CENTRE

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) :

AMENAGEMENTS ATTENDUS:

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès
-  Réseau routier
-  Accès secondaire à maintenir libre de construction (5m de large)
-  Espaces verts communs
-  Espace public à créer
-  Accompagnement paysager
-  Lisière végétale à aménager (haie multistrata)
-  Zone de non implantation de construction (constructions principales uniquement)

DENSITÉ/VOCACTION:

 10 à 16 logements / ha

OBJECTIFS DE PRODUCTION:

- ➡ Surface aménagée : 3147 m²
- ➡ 3 à 5 logements attendus de type individuels



GACHIOT

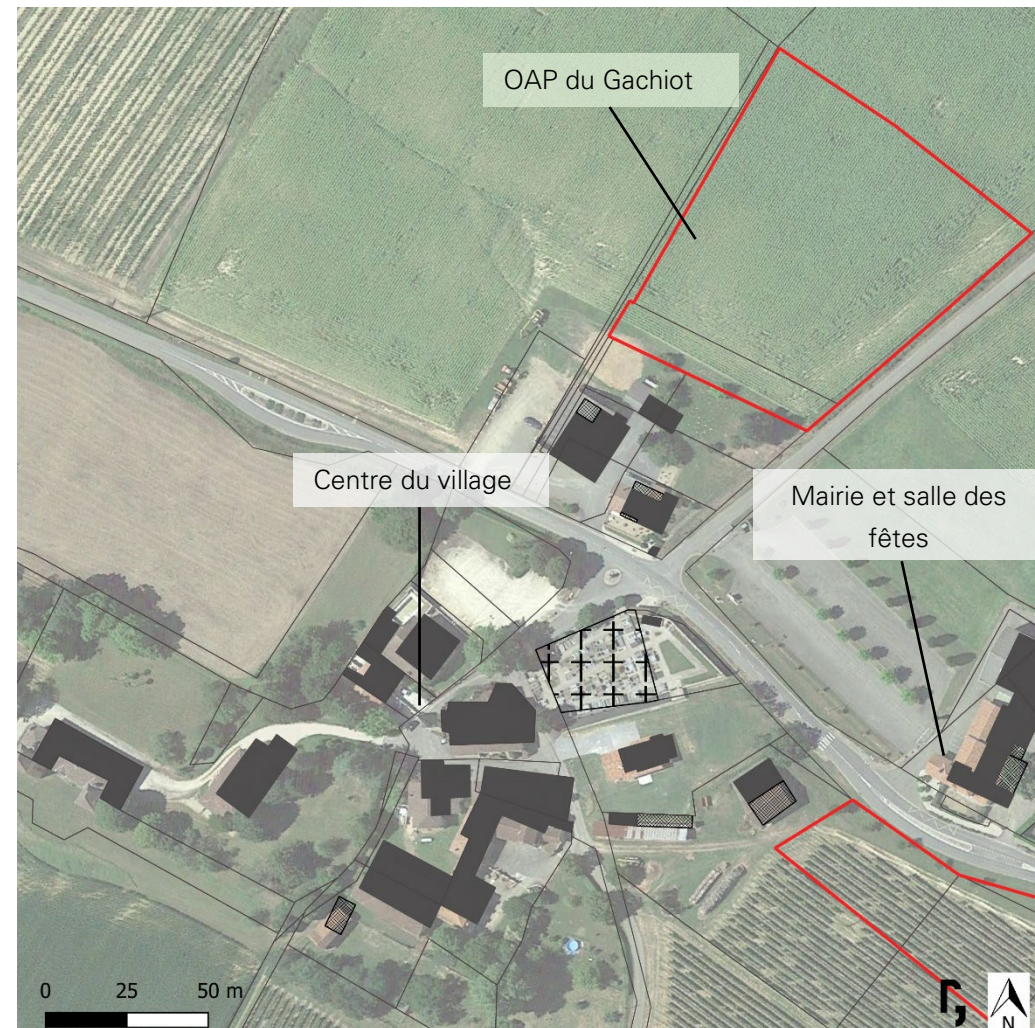
ETAT DES LIEUX

- ⇒ L'OAP de Gachiot se situe au Nord du centre bourg, en extension de ce dernier et à proximité directe des équipements communaux.
- ⇒ La parcelle est desservie par une route communale.
- ⇒ Superficie : 0,78 ha

Vue du secteur d'OAP :

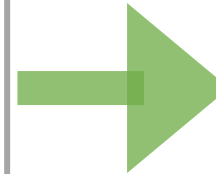


Localisation des secteurs soumis à OAP :



OBJECTIFS DU PADD :

- ⇒ **Accompagner le déploiement d'une offre de logements plurielle**
 - Organiser dans le bourg une urbanisation sous forme de quartier afin d'inciter à la production de typologies d'habitats diverses et économes en consommation d'espace
 - Répondre aux différentes étapes des trajectoires résidentielles
- ⇒ **Affirmer l'identité paysagère du territoire**
 - S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle pour assurer l'intégration paysagère de l'urbanisation future
- ⇒ **Donner la priorité à l'activité agricole, vecteur de l'économie locale :**
 - Gérer l'interface entre le tissu urbanisé et la zone agricole afin de limiter les conflits d'usage par la mobilisation de différents outils : végétalisation des lisières, dispositions réglementaires d'implantation, etc.
- ⇒ **Optimiser l'accueil de nouveaux logements**
 - Le modèle à développer dans le futur vise à réduire l'impact du projet urbain sur les espaces naturels, agricoles et forestiers en diminuant largement la consommation moyenne par logement (6 à 8 logements/ha).












PRINCIPE D'AMENAGEMENT

- ⇒ L'aménagement d'un secteur d'habitat en face des équipements communaux qui permet de faire lien avec le centre du village
- ⇒ L'aménagement d'un espace public qui permet de proposer aux habitants un lieu de rencontre à proximité du centre
- ⇒ Une végétalisation marquée pour s'intégrer au mieux au milieu rural
- ⇒ Les principes de forme urbaine et de composition de l'espace limitent la consommation spatiale et s'appuient sur la trame architecturale traditionnelle
- ⇒ Le traitement des transitions urbaines avec le milieu agricole par une végétalisation des limites de l'opération au contact des terres cultivées


GACHIOT

Orientation d'aménagement et de programmation :

AMENAGEMENTS ATTENDUS:

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau routier
-  Accès secondaire à maintenir libre de construction (5m de large)
-  Cheminement doux
-  Espaces verts communs
-  Espace public
-  Accompagnement paysager
-  Lisière végétale à aménager (haie multistrata)
-  Zone de non implantation de construction

DENSITÉ:

-  8 à 10 logements /ha de type individuel

OBJECTIFS DE PRODUCTION:

- ➔ Surface aménagée : 7821 m²
- ➔ 6 à 8 logements attendus



SUCOURET

ETAT DES LIEUX

- ⇒ L'OAP de Sucouret se situe à moins de 400 mètres du centre bourg, en entrée du hameau dit de Sucouret.
- ⇒ La parcelle est à l'articulation de deux voies communales.
- ⇒ Superficie : 1,3 ha

Vue du secteur d'OAP :



Localisation des secteurs soumis à OAP :



SUCOURET

OBJECTIFS DU PADD :

⇒ Assurer une production de logements cohérente

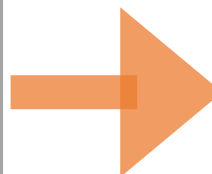
- Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants et au desserrement des ménages, 30 nouveaux logements doivent être produits, principalement en développant les hameaux résidentiels et par comblement des dents-creuses

⇒ Affirmer l'identité paysagère du territoire

- S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle pour assurer l'intégration paysagère de l'urbanisation future

⇒ Donner la priorité à l'activité agricole, vecteur de l'économie locale :

- Gérer l'interface entre le tissu urbanisé et la zone agricole afin de limiter les conflits d'usage par la mobilisation de différents outils : végétalisation des lisières, dispositions réglementaires d'implantation, etc.












PRINCIPE D'AMENAGEMENT

- ⇒ L'aménagement d'un secteur d'habitat qui développe un hameau résidentiel constitué
- ⇒ Le maillage doux permet aux habitants de traverser le quartier et de délaissé la voiture
- ⇒ La préservation d'un arbre et des haies existantes afin de préserver les composantes locales de la trame verte
- ⇒ Les principes de forme urbaine et de composition de l'espace limitent la consommation spatiale et s'appuient sur la trame architecturale traditionnelle tout en permettant plus de modernité
- ⇒ Le traitement des transitions urbaines avec le milieu agricole par une végétalisation des limites de l'opération au contact des terres cultivées,


SUCOURET

Orientation d'aménagement et de programmation :

AMENAGEMENTS ATTENDUS:

-  Périmètre de l'OAP
-  Phasage possible
-  Réseau routier
-  Réseau routier facultatif
-  Cheminement doux
-  Accompagnement paysager
-  Arbres/haies existants à conserver
-  Lisière végétale à aménager (haie multistrata)
-  Zone de non implantation de construction (constructions principales uniquement)

DENSITÉ:

-  7 à 10 logements /ha de type individuel

OBJECTIFS DE PRODUCTION:

- ➔ Surface aménagée : 13 664 m²
- ➔ 10 à 13 logements attendus

MODALITE D'URBANISATION (R 151-20 du CU) :

- ➔ Au fur et à mesure de la réalisation des équipements de desserte de la zone

