GERS

ORDAN-LARROQUE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

AMENA-Etudes
PLURALITÉS
TEP

06 82 05 00 64
vzerbib1@gmail.com

1ère RÉVISION

Arrêté le :

Approuvé le :

Exécutoire le :

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3

SOMMAIRE

- **La nature et la portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation** **P. 3**
- **Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation** **P. 4**
- **Les orientations générales** **P. 5**
- **Le renforcement du village d'Ordan** **P. 7**

La nature et la portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, les orientations d'aménagement sont un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement et les annexes. Ces orientations d'aménagement sont devenus Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suite à la loi Grenelle 2.

La réalisation d'OAP est un des préalables obligatoire à l'ouverture des zones à urbaniser.

Les OAP peuvent, par quartier ou par secteur, définir les orientations mentionnées à l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme *(cf. page suivante)*.

Elles permettent donc à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

En lien avec le PADD et le règlement, les OAP sont l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

Principe de compatibilité

Contrairement au PADD, la loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003 a rendu les Orientations d'Aménagement et de Programmation opposables au permis de construire.

Les opérations de construction ou d'aménagement réalisées dans les secteurs couverts par une OAP devront donc être compatibles avec les orientations définies.

Les règles et principes institués dans les OAP complètent et remplacent parfois les règles générales du règlement du PLU.

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Extrait des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme:

« *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.*** »

« 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. »*

Les orientations générales applicables sur l'ensemble des opérations d'aménagement

Qualité des opérations

- Avoir un haut niveau d'exigence en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère aussi bien en termes d'image (esthétique urbaine) que d'usage (commodité, confort et sécurité).
- Bien traiter le rapport à la rue et à l'espace public, en limitant la constitution de murs pleins et en renforçant la présence du végétal par des alignements d'arbres et espaces plantés.
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des surfaces, notamment par une emprise limitée de la voirie et le choix de matériaux perméables pour les espaces associés (aire de stationnements, cheminements piétons, espaces communs, etc.).

Aménagement paysager

- L'aménagement des espaces verts devra remplir les critères suivants :
  - L'espace doit être traité en jardin planté d'arbres, arbustes et massifs avec une densité végétale suffisante,
  - Les haies libres ou champêtres (mélange essences caduques et persistantes, de préférence locales) seront privilégiées, les haies mono-spécifiques sont à bannir.
  - L'espace sera conçu pour être facilement entretenu et bien se maintenir dans le temps,
  - Les solutions de traitement des eaux pluviales pourront y être intégrées, le cas échéant.

Caractéristiques des logements

- La diversité des formes urbaines et des typologies d'habitat sera prévue *(prévoir si possible une offre en petits logements, de l'accession privée et sociale, du locatif privé ou conventionné)* pour favoriser la diversité sociale et générationnelle.

Les orientations générales applicables sur l'ensemble des opérations d'aménagement

Aménagements des voiries

- Les voies seront adaptées aux caractéristiques de l'opération et à la circulation générale que celle-ci pourrait supporter.

- Toutes les voiries créées devront permettre une circulation des modes doux dans des conditions confortables, agréables et sécurisées.

- Il est recommandé d'aménager de façon simple et économique les accotements de voirie ainsi que les cheminements doux internes aux opérations. Un traitement de surface conservant un aspect rural à l'opération et permettant de limiter l'imperméabilisation des sols sera privilégié (grave enherbée par exemple).

Principe de traitement des eaux pluviales

- Des dispositifs de collecte et traitement des eaux pluviales conforme à la réglementation en vigueur seront prévus.

- Le dimensionnement des ouvrages sera à déterminer après calcul du volume des eaux à traiter sur le site.

LE RENFORCEMENT DU VILLAGE

Le secteur de développement du village d'Ordan

L’état initial du site

Un secteur d’urbanisation intégré dans la couronne paysagère du village

Un secteur de développement en troisième couronne du village d’Ordan, en continuité immédiate du bâti dense du village

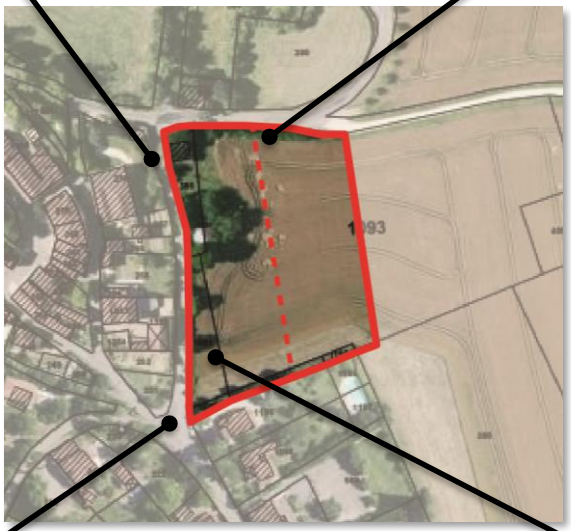
Une vue remarquable sur le grand paysage agricole exploité

Un secteur en pente régulière vers l’est

L’état initial du site

Une voie communale rurale, structurée à la fois par un mur en pierre sèche et une végétalisation en bord de voie

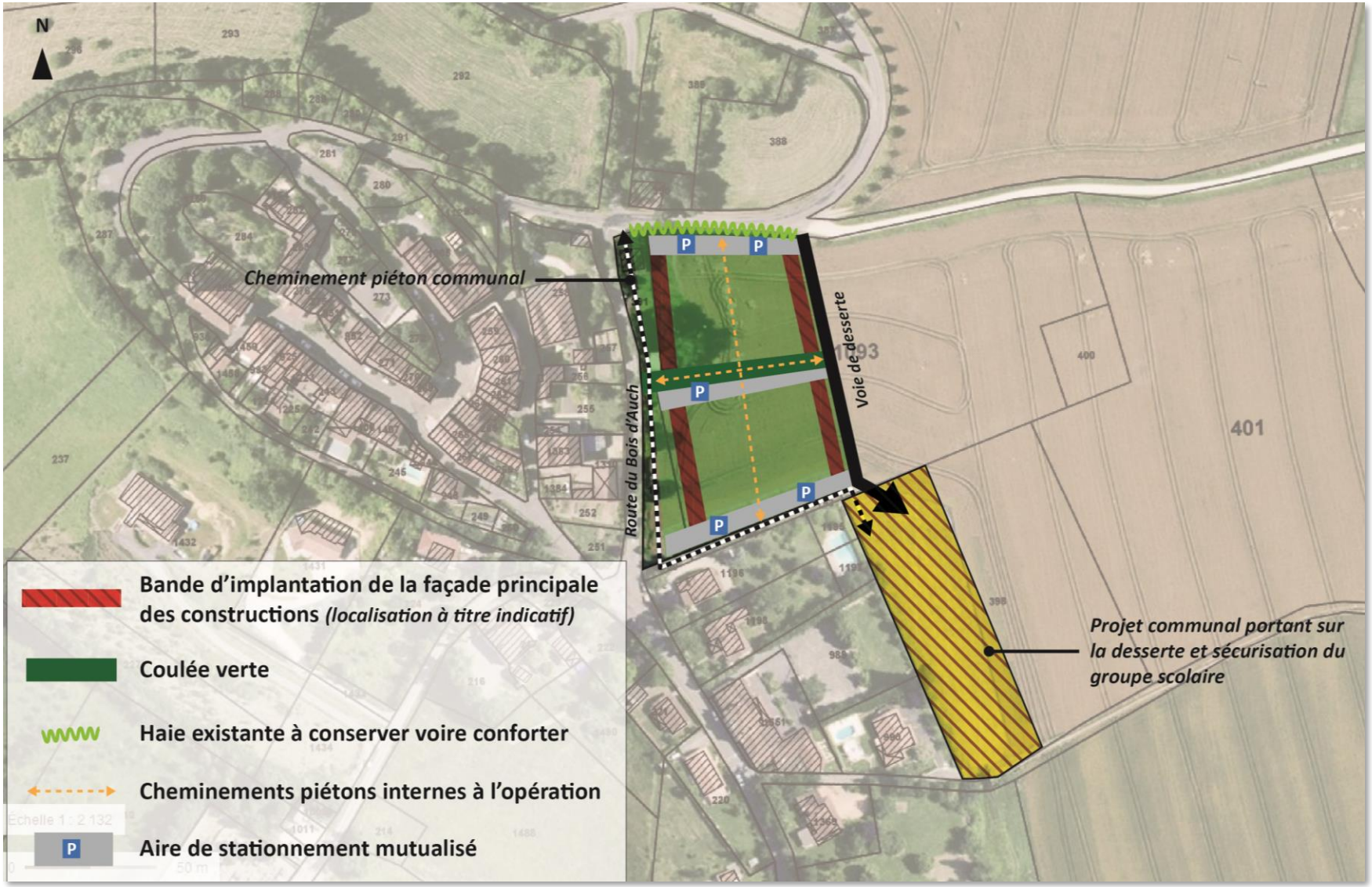
Un masque végétal existant sur la frange nord du secteur



Une voie calibrée pour un trafic routier limité

Un talus entre la voie communale et le secteur de développement

Les principes d'aménagement



Les principes d'aménagement des zones AUa et AUb

Aucun accès routier n'est autorisé depuis la rue de l'école située à l'ouest du secteur. La desserte doit obligatoirement se faire depuis la **future voie d'accès au groupe scolaire**.
Un accompagnement paysager de la voirie sera réalisé (arbres de haute tige, haies…).

En zone AUa, la façade principale des constructions sera située dans une **bande d'implantation** comprise entre 3 et 5 mètres par rapport à la limite d'emprise du cheminement piétonnier public prévu le long de la route du Bois d'Auch.

En zone AUb, la façade principale des constructions sera située dans une **bande d'implantation** comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie de desserte au groupe scolaire.

Au sein des zones AUa et AUb, **la construction du bâtiment principal sur une des deux limites séparatives est imposée**.

Le **plan d'épannelage des constructions** ne devra pas être trop homogène. Des nuances dans les volumes, hauteurs, implantations, couleurs des enduits devront être proposées afin de rythmer les façades.

En zone AUa, la hauteur maximale de la façade des constructions situées sur la frange ouest (côté route du Bois d'Auch) sera de **4,5 mètres à la sablière** par rapport au terrain naturel.

Une **coulée verte centrale** d'une largeur d'au moins 8 mètres de largeur, comprenant un cheminement piétonnier transversal et un espace vert planté, devra être réalisée. La circulation et la récupération des eaux pluviales des opérations devront être réalisées au sein de cet espace non imperméabilisé.

Des matériaux perméables devront être utilisés pour la réalisation des cheminements piétons, des aires de stationnement et des espaces communs.

Des **aires de stationnement** (*a minima* 2,5 places pour 1 logement créé) devront être réalisées sur les franges nord et sud du secteur. En complément, une aire mutualisée pourra être réalisée au cœur du quartier, limitrophe de la coulée verte.

En zone AUa, le stationnement au sein de l'unité foncière des constructions n'est pas autorisé.

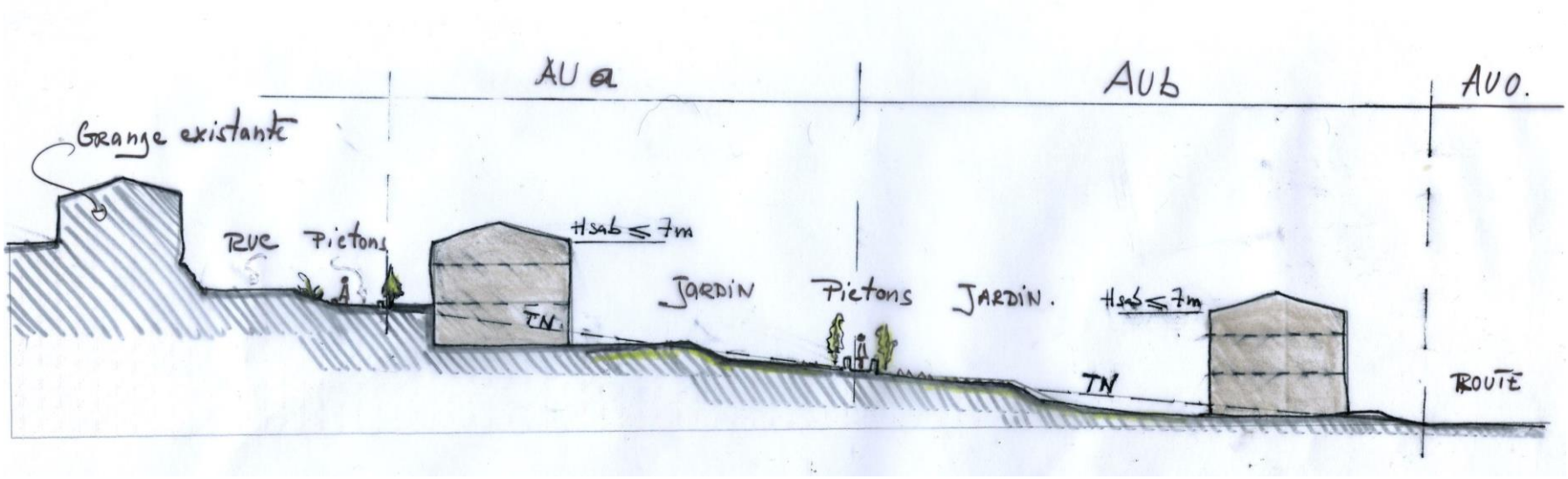
En zone AUb, le stationnement pourra être intégré soit dans le volume du bâti principal (garage), soit dans la bande d'implantation non bâtie des constructions (stationnements de midi).

Les principes d'aménagement

Un **cheminement piétonnier interne** aux opérations, d'une largeur minimum de 1,5 mètre, devra être réalisé du nord au sud du secteur, permettant notamment un accès direct aux espaces privatifs depuis les aires de stationnement et la coulée verte.

La **haie existante** sur la frange nord du secteur devra être préservée, voire renforcée.

Les **murs-bahuts** sont interdits sur l'ensemble des deux zones. En zone AUb, les haies donnant sur l'espace public (frange est) devront se situer entre la voie de desserte communale et les clôtures privatives.



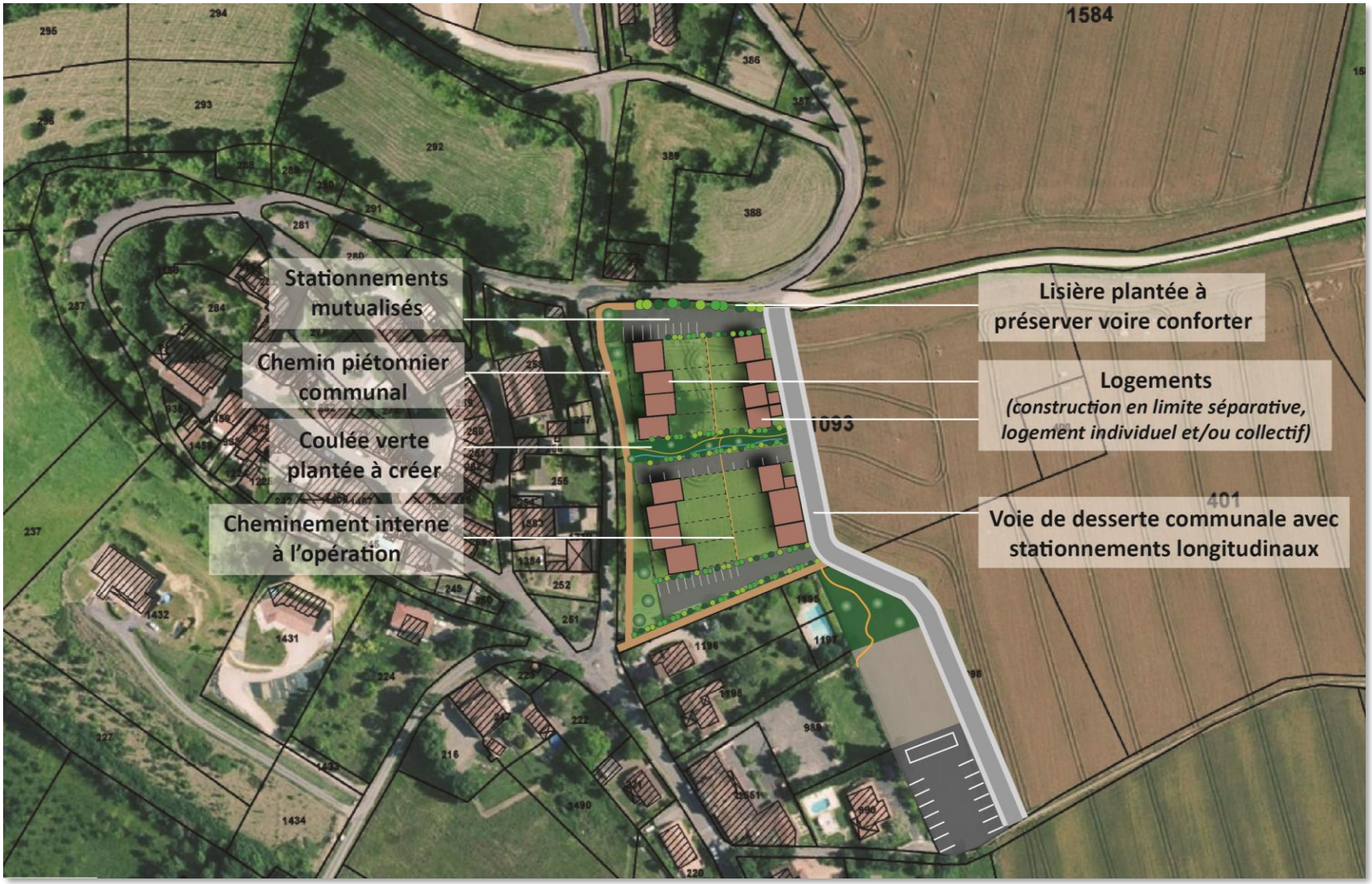
Croquis de principe

La densité attendue et la programmation

Pour chaque secteur, une **opération d'aménagement d'ensemble** est exigée.

- **Secteur AUa: 8 à 10 logements maximum** *(400 m² à 500 m² par logement, aménagement compris)*
- **Secteur AUb: 6 à 10 logements maximum** *(400 m² à 680 m² par logement, aménagement compris)*

La **zone AUa** pourra être aménagée dès lors que la voie de desserte communale menant au groupe scolaire sera réalisée.

La **zone AUb** pourra être aménagée dès lors que 50% de la superficie de la zone AUa auront fait l'objet de permis de construire accordé.

Un aménagement possible *(à titre indicatif)*