

GERS
ORDAN-LARROQUE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

**AMENA-Etudes
PLURALITÉS
TEP**

06 82 05 00 64
vzerbib1@gmail.com

RÉVISION DU PLU

Arrêté le :

Approuvé le :

Exécutoire le :

DEMANDE DE DÉROGATION ARTICLE L.142-4 CU

RAPPELS

➤ Article L. 142-4 du Code de l'Urbanisme :

Dans les communes où **un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable** :
1° **Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002** ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme.

➤ Article L. 142-5 du Code de l'Urbanisme :

Il peut être dérogé à l'article précédent avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la CDPENAF et de l'établissement public chargé de l'élaboration du SCoT. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée **ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.**

➤ Article R. 142-2 du Code de l'Urbanisme :

La dérogation est accordée par le préfet de département. Si le préfet ne s'est pas prononcé dans les **quatre mois suivant la date de sa saisine**, il est réputé avoir donné son accord. L'avis de la CDPENAF est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un **délai de deux mois à compter de la saisine du préfet**. L'avis de cette même commission, requis de façon concomitante dans le cadre d'une procédure d'élaboration d'un PLU, tient lieu de l'avis demandé au titre de l'application de l'article L. 142-5.

LE PROJET COMMUNAL – LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT

La commune comptait **915 habitants en 2015** selon le dernier recensement de l'INSEE. L'objectif de développement retenu est basé sur une **population estimée à 950 habitants en 2020**.

- Un objectif visant à porter la population communale à 1160 habitants en 2035, soit **210 habitants supplémentaires** par rapport à 2020, représentant une **croissance annuelle moyenne de l'ordre de 1,25%**.
- Pour atteindre cet objectif, il est prévu la création d'environ **85 nouveaux logements** (*5 logements par an en moyenne, comprenant le desserrement de l'habitat et l'accueil de nouveaux arrivants*).

Cet objectif est tout à fait **vraisemblable et reste assez raisonnable** pour ne pas compromettre l'équilibre communal et rester compatible avec la ruralité de la commune (*la croissance démographique moyenne entre 1968 et 2015 s'établit autour de 4,3% par an*).

Compte tenu de sa localisation, des qualités de son cadre de vie, de la faiblesse relative des contraintes qui pèsent sur le territoire, le développement d'ORDAN-LARROQUE dans les années à venir va dépendre en grande partie de la stratégie mise en place par le PLU. L'objectif de croissance se justifie par le **regain d'attractivité qu'entraînera la création d'une nouvelle offre foncière attractive**, permettant un **bon renouvellement de la population** et favorisant la **diversité de l'habitat**.

LE PROJET DE PLU

Grâce à la proximité d'Auch, ORDAN-LARROQUE connaît depuis une cinquantaine d'années une **dynamique démographique soutenue** basée sur un **fort développement résidentiel**. Le bilan est pour le moment à peu près équilibré, mais si ce type de développement perdure, les impacts négatifs prendront le dessus. C'est pourquoi le PADD est sous-tendu par l'idée de créer les conditions d'un développement durable mieux adapté à l'identité rurale du territoire.

Au travers du PADD, cette ambition se décline en 5 axes :

- **Préserver les ressources environnementales, paysagères et agricoles**
- **Maîtriser le développement communal**
- **Répondre aux besoins des habitants**
- **Favoriser le développement des forces économiques**
- **Améliorer les mobilités**

Le zonage ci-contre et le règlement écrit du PLU traduisent réglementairement ces orientations.



LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

- Au cours des dix dernières années (2009/2019), 9,2 hectares ont été consommés pour la construction de 32 logements, soit une moyenne de **2 870 m² par logement créé**, correspondant à une **densité très faible de 3,5 logements à l'hectare** sur l'ensemble de la commune.
- Le PADD s'appuie sur la volonté de ramener cette consommation à une moyenne de **1 020 m² par nouveau logement** (*équipements et rétention foncière compris*), soit une densité de **l'ordre de 10 logements à l'hectare** sur l'ensemble de la commune.
- Le PADD prévoit un **objectif minimum de modération de la consommation d'espaces de l'ordre de 65%**.

LES OBJECTIFS DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

- **Le PLU en vigueur** présente actuellement **125 hectares** de zones urbanisées ou urbanisables (toutes vocations confondues),
- **Le projet de PLU** ramène ces surfaces à **83 hectares**.
- Le resserrement des zones constructibles prévu par le PADD génère une **diminution de l'étalement urbain potentiel de l'ordre de 33%**.

LES CAPACITÉS DE DENSIFICATION

Les superficies densifiables mixtes mais à vocation principale d'habitat (UB et UC, dents creuses et divisions parcellaires) s'élèvent à **7,64 ha**. Ces terrains sont pour la plupart déjà constructibles et sont, pour certains difficiles à densifier du fait notamment de la topographie. De ce fait, **un coefficient de rétention foncière de 20% a été appliqué en UB**. La superficie de densification réaliste s'élève ainsi à **6 ha pour un potentiel de 60 logements**.

Pour atteindre l'objectif de développement souhaité (85 nouveaux logements), le projet communal s'appuie donc en partie sur **l'extension de l'urbanisation** (zones AUa, b et AU0) pour une surface de **1,05 hectare et un potentiel 26 logements**. Ces terrains sont déjà ouverts à l'urbanisation dans le PLU en vigueur.

Dans le cadre de la révision du PLU, la recherche de rationalisation du zonage a néanmoins conduit à l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Celles-ci restent néanmoins très modestes (**3,12 hectares pour 2,23 hectares potentiellement densifiables (0,96 ha pour le développement du Foyer du Castel St Louis et 1,27 hectares pour l'habitat)**).

LES NOUVELLES ZONES OUVERTES À L'URBANISATION

- *Tracé orange* : PLU en vigueur
- *Tracé rouge* : projet de PLU révisé

Au sud du bourg, en continuité immédiate, des ajustements mineurs ont été réalisés : arrières de jardins et intégration de parcelles déjà artificialisées afin, notamment, de faciliter la **création d'annexes de constructions existantes**, et de tenir compte des accès, stationnements ou jardins.



BOURG
CENTRE-SUD
0,4 ha ouvert à
l'urbanisation

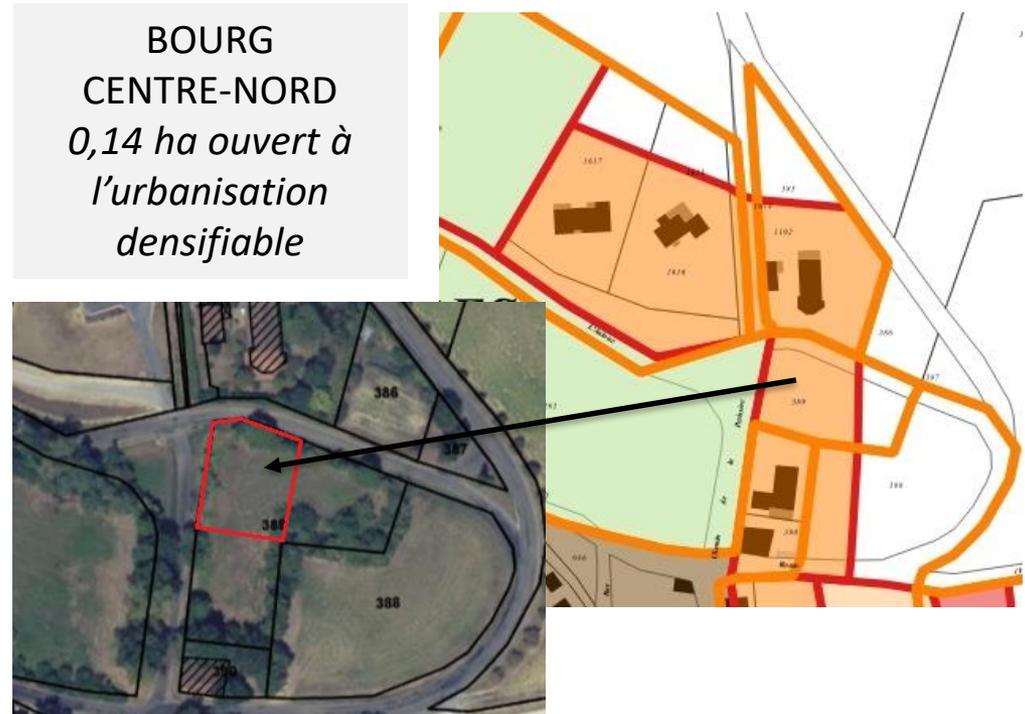


LES NOUVELLES ZONES OUVERTES À L'URBANISATION

- *Tracé orange* : PLU en vigueur
- *Tracé rouge* : projet de PLU révisé

Au nord du bourg, en continuité immédiate, des ajustements mineurs ont été réalisés : intégration d'un arrière de jardin déjà artificialisées (nouvelle construction).

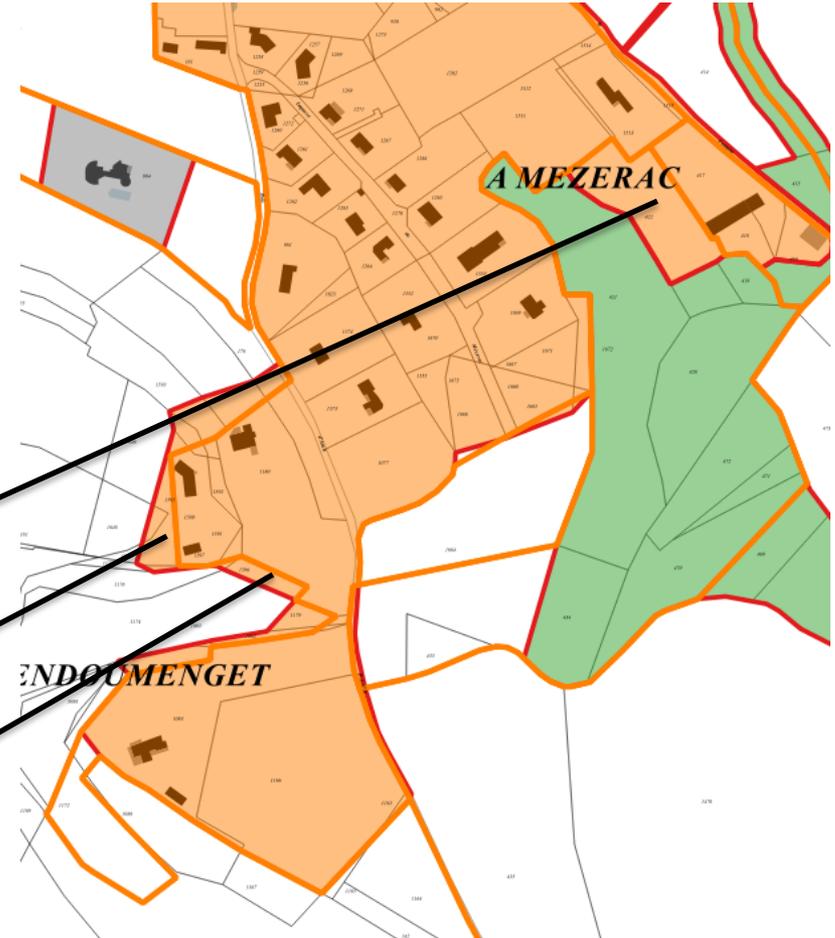
Pour information, une erreur a été commise sur ce secteur, la commune souhaite en fait que la totalité de la parcelle n°388 soit maintenue en zone constructible comme dans le PLU en vigueur (il ne s'agit donc pas d'une ouverture d'une nouvelle zone à l'urbanisation).



LES NOUVELLES ZONES OUVERTES À L'URBANISATION

- *Tracé orange* : PLU en vigueur
- *Tracé rouge* : projet de PLU révisé

Vers le sud, des ajustements mineurs ont été réalisés au lieu-dit Endoumenget (fonds de parcelles, arrières de jardins, non densifiable). A Mézérac, une parcelle agricole enclavée a été reclassée en zone constructible pour plus de cohérence.

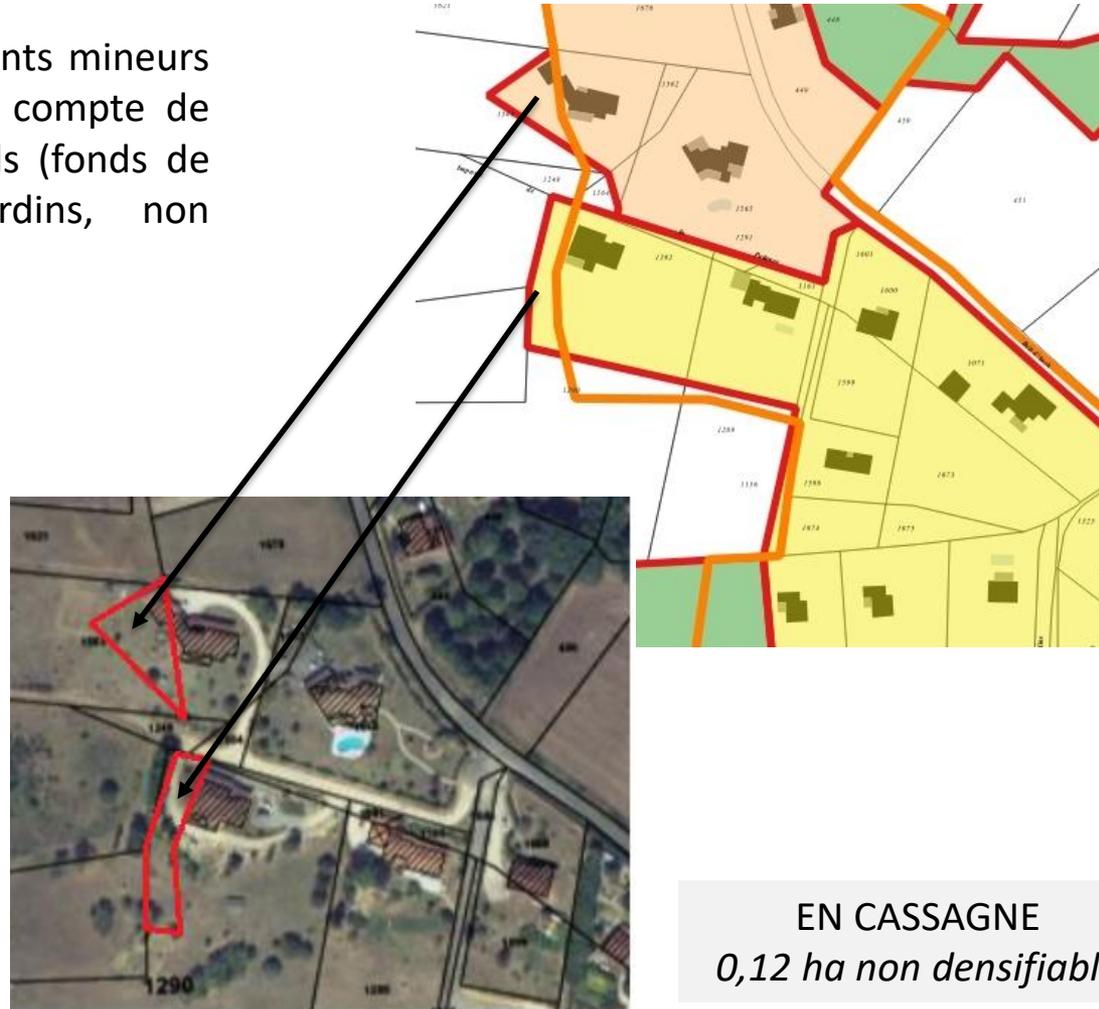


BOURG SUD
*0,58 ha ouvert à l'urbanisation
dont 0,35 ha densifiable*

LES NOUVELLES ZONES OUVERTES À L'URBANISATION

- *Tracé orange* : PLU en vigueur
- *Tracé rouge* : projet de PLU révisé

A en Cassagne, des ajustements mineurs ont été réalisés pour tenir compte de l'occupation effective des sols (fonds de parcelles, arrières de jardins, non densifiables).



LES NOUVELLES ZONES OUVERTES À L'URBANISATION

- *Tracé orange* : PLU en vigueur
- *Tracé rouge* : projet de PLU révisé

A Cap de la Serre, la zone existante est redessinée pour achever l'urbanisation de ce quartier et en améliorer la cohérence d'ensemble.

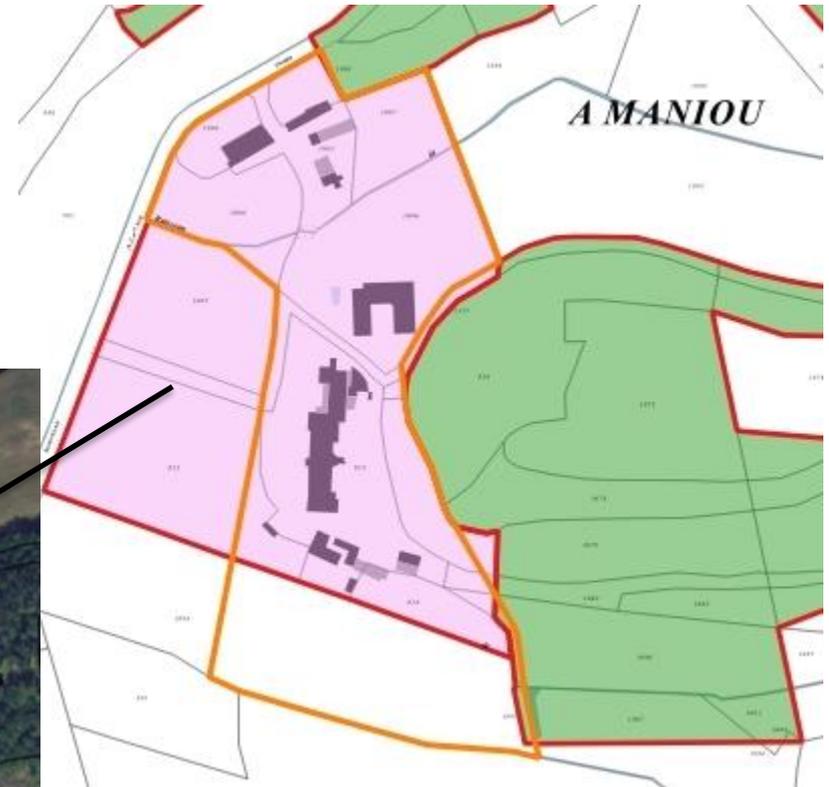


CAP DE LA SERRE
*0,38 ha ouvert à l'urbanisation
densifiable*

LES NOUVELLES ZONES OUVERTES À L'URBANISATION

- *Tracé orange* : PLU en vigueur
- *Tracé rouge* : projet de PLU révisé

Au lieu-dit Maniou/Saint Louis, la zone existante est redessinée pour intégrer des surfaces déjà artificialisées et permettre le maintien et le développement du foyer de Vie et d'Accueil Médicalisé du Castel Saint-Louis (projet en cours).



MANIOU/SAINT LOUIS
1,5 ha ouvert à l'urbanisation,
dont 0,96 ha utilisable

LES INCIDENCES DES NOUVELLES ZONES D'URBANISATION

Les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation présentent **une incidence négative faible sur la biodiversité, les milieux et les continuités écologiques, les paysages.**

Seules les extensions du foyer Castel Saint Louis et du quartier du Cap de la Serre sont situées dans la ZNIEFF TYPE 1 « Vallée de l'Auloue et ses coteaux ». Pour mémoire, le projet de développement du Foyer de Castel Saint Louis a pour objet la **construction de 3 logements pour personnes handicapées** relativement autonomes (les PC ont été accordés en 2019). Au-delà de ce projet, peu consommateur d'espace, l'extension de la zone vise aussi à intégrer les espaces de stationnement et les plantations récemment réalisées et ce, afin que l'ensemble des espaces relevant de cette activité essentielle pour la commune, soit délimités en une seule et même zone. Les parcelles concernées par le projet de Castel Saint Louis **ne touche pas d'habitat sensible de la ZNIEFF** (cistude ou orchidée). Tous les autres secteurs se situent **en dehors de zones de protection environnementale ou de corridors écologiques** identifiés sur le territoire et ne sont pas dans des secteurs sensibles de ces points de vue.

Les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation présentent **une incidence négative faible sur la consommation de l'espace agricole.** A l'exception du quartier du Cap de la Serre (0,38 ha), **ces secteurs sont entretenus, mais ne sont ni exploités, ni déclarés à la PAC.** Cette incidence est jugée faible au regard de la proportion surfacique que cela représente et de l'intérêt pour le développement communal de ces secteurs, choisis en fonction de leur cohérence avec l'enveloppe urbaine existante.

L'ensemble des prescriptions réglementaires du PLU vont dans le sens de la préservation du paysage, de patrimoine et du cadre de vie local, du maintien de la biodiversité et des continuités écologiques, de la préservation de la qualité de la ressource en eau, de la protection des biens et personnes face au risque d'inondation, aux nuisances et aux pollutions et de la lutte et l'adaptation face le changement climatique.