

DEPARTEMENT DU GERS

COMMUNE DE NIZAS

P.L.U.

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé

3 – Orientations d'aménagement et de programmation

Elaboration du
P.L.U. :
Arrêtée le
22/05/2019
Approuvée le
26/02/2020

Visa
Date :
Signature :



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 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 L151-7 du CU :

« 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. »

Article R151-6 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en **compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces** dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la **conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites** et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre **culturel, historique, architectural ou écologique**, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R151-8 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires **garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.**

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les **principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.** »

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.

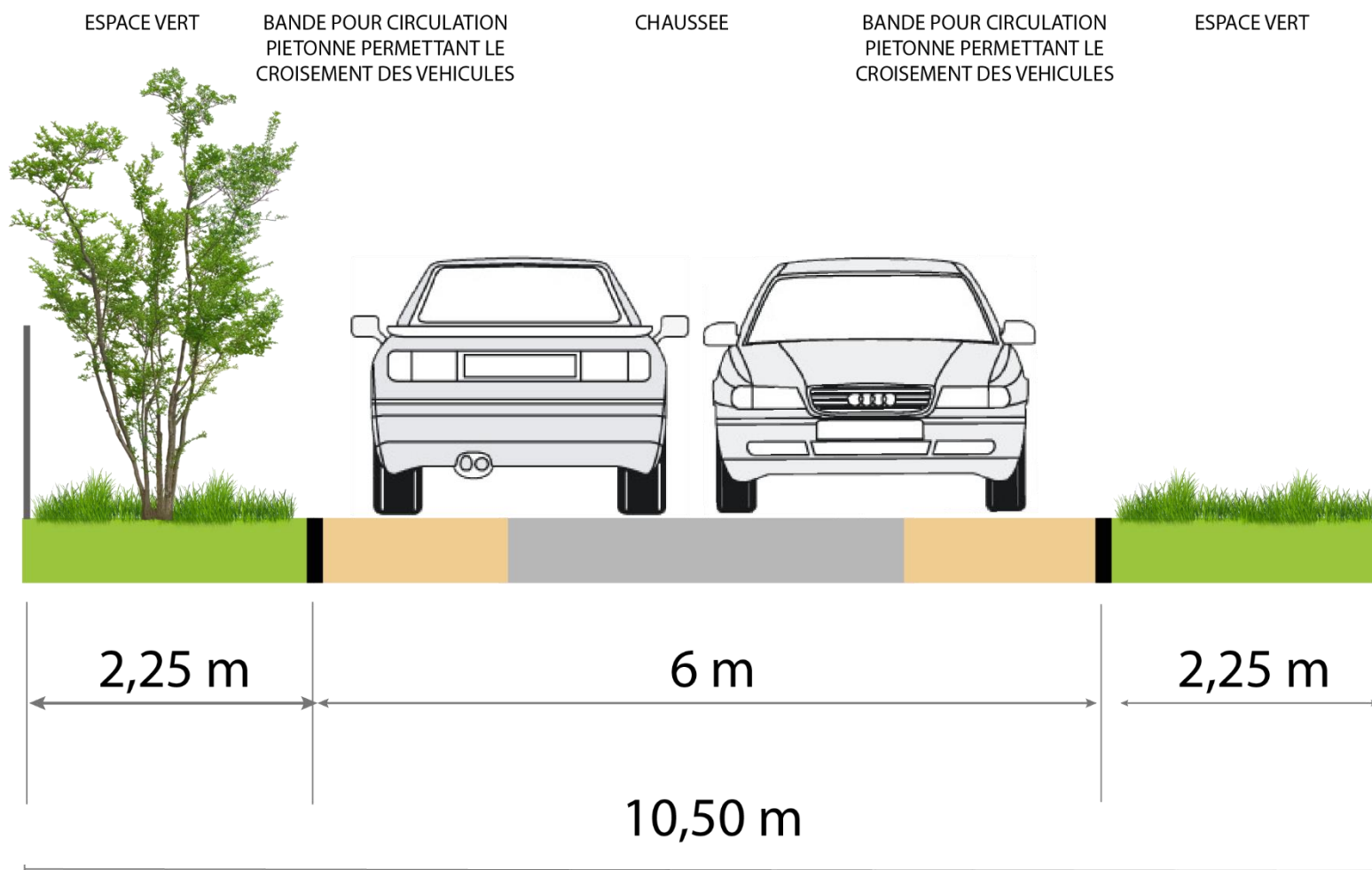
Ces travaux ou opérations sont, en outre, **compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.** »

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).

1. Coupe de voirie :

Les voiries figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation à suivre seront aménagées en appliquant **les principes** d'aménagement détaillés sur la coupe suivante :



LOCALISATION DES OAP

3. OAP Houssérères

2. OAP sous l'église

1. OAP entrée du village



OAP entrée du Village

ETAT DES LIEUX

- ⇒ L'OAP sous le village se situe au Sud du village en continuité des espaces urbanisés historiques et à proximité des équipements publics situés à proximité de la zone. Elle bénéficie d'une position stratégique en entrée de ville,
- ⇒ Desserte routière par la voirie communale,
- ⇒ Superficie : 6 780 m²

Vue 3D de l'OAP :



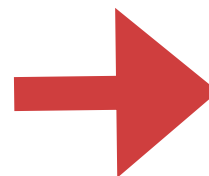
Possibilités d'aménagement de l'OAP :



OAP entrée du Village

OBJECTIFS DU PADD

- ⇒ Limiter l'impact environnemental du projet urbain.
- ⇒ Préserver les points de vue remarquables sur le grand paysage.
- ⇒ Sauvegarder les grandes entités agricoles dans un objectif de maintien de l'activité agricole, d'accompagnement des cultures, de préservation des paysages ruraux et de l'identité locale.
- ⇒ Privilégier le développement urbain sur les espaces les moins valorisables du point de vue de l'activité agricole, notamment au sein des dents creuses,
- ⇒ Concentrer le développement urbain autour des tissus urbains existants afin de limiter la consommation d'espaces agricoles.
- ⇒ Ouvrir à l'urbanisation des zones permettant d'assurer un renouvellement de la population.
- ⇒ Privilégier une urbanisation sous forme de quartier afin de fixer des orientations d'aménagement (OAP) pour encadrer le développement urbain.
- ⇒ Inciter à la production de formes urbaines plus conviviales et économes en consommation d'espace.
- ⇒ Conditionner le développement urbain par la présence et la capacité des réseaux.
- ⇒ Conforter le noyau villageois en recherchant la continuité du bâti et la cohérence architecturale,
- ⇒ Conforter le rôle de centralité par l'aménagement des quartiers d'habitat en lien et en structuration des espaces urbanisés,
- ⇒ Développer des liaisons douces sécurisées vers le cœur de bourg.



PRINCIPE D'AMENAGEMENT

- ⇒ Le projet de quartier compose une densité visant limiter l'impact du développement sur les espaces agricoles,
- ⇒ La voie créée servira de desserte à toutes les constructions comprises dans les OAP,
- ⇒ La structuration du quartier participera au développement d'un réseau de déplacement sécurisant l'accès aux équipements et services à la population et qualifiera l'entrée de ville,
- ⇒ L'accompagnement paysager sera réalisé en maintien et appui sur la trame végétale existante, participera de la création de continuités paysagères, s'appuiera sur une mixité de fonctions (déplacements et espaces publics).
- ⇒ L'aménagement de quartier à proximité du centre historique permet le renforcement de la centralité du bourg.
- ⇒ Le développement d'un réseau viaire routier et piéton dans les nouveaux quartiers sécurisant la circulation dans le cœur de bourg.
- ⇒ Le maintien de la perspective visuelle depuis le Belvédère du village permettant de garantir la qualité paysagère.
- ⇒ La gestion des eaux de pluie sera intégrée de façon globale en favorisant une gestion naturelle des eaux de ruissellement, d'une part en préservant le réseau de fossés et d'exutoires existants reliés au réseau hydrographique local, d'autre part en favorisant la mise en place de dispositifs de rétention aériens (type noues) jouant un rôle de continuité écologique au sein des quartiers, mais également paysager par un traitement qualitatif.

OAP entrée du Village

Orientation d'aménagement et de programmation :

ORGANISATION :

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau routier existant
-  Equipements publics existants
-  Point de vue existant à maintenir
-  Voie à créer
-  Liaison douce à créer
-  Espace partagé à aménager
-  Accompagnement paysager à aménager
-  Espace paysagé à aménager

DENSITÉ :

-  8 à 12 logements / ha type lots libres

OBJECTIFS :

- Surface aménagée : 0.67 ha
- Nombre de logements attendus : 4 à 6 logements
- Densité moyenne : 6 à 8 logements /ha

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

- Une opération d'aménagement d'ensemble



OAP SOUS L'EGLISE

ETAT DES LIEUX

- ⇒ L'OAP sous L'église se situe en continuité du tissu urbain du centre et à proximité des équipements publics.
- ⇒ La desserte est assurée par une voirie communale actuellement en cours d'aménagement allant de la RD 275 au centre du village.
- ⇒ Superficie : 7 625 m²

Vue 3D de l'OAP :



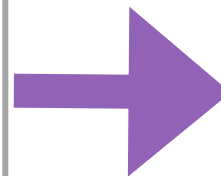
Possibilités d'aménagement de l'OAP :



OAP SOUS L'EGLISE

OBJECTIFS DU PADD

- ⇒ Limiter l'impact environnemental du projet urbain.
- ⇒ Sauvegarder les grandes entités agricoles dans un objectif de maintien de l'activité agricole, d'accompagnement des cultures, de préservation des paysages ruraux et de l'identité locale.
- ⇒ Privilégier le développement urbain sur les espaces les moins valorisables du point de vue de l'activité agricole, notamment au sein des dents creuses,
- ⇒ Concentrer le développement urbain autour des tissus urbains existants afin de limiter la consommation d'espaces agricoles.
- ⇒ Ouvrir à l'urbanisation des zones permettant d'assurer un renouvellement de la population.
- ⇒ Privilégier une urbanisation sous forme de quartier afin de fixer des orientations d'aménagement (OAP) pour encadrer le développement urbain.
- ⇒ Inciter à la production de formes urbaines plus conviviales et économes en consommation d'espace.
- ⇒ Conditionner le développement urbain par la présence et la capacité des réseaux.
- ⇒ Conforter le noyau villageois en recherchant la continuité du bâti et la cohérence architecturale,
- ⇒ Conforter le rôle de centralité par l'aménagement des quartiers d'habitat en lien et en structuration des espaces urbanisés,
- ⇒ Développer des liaisons douces sécurisées vers le cœur de bourg.



PRINCIPE D'AMENAGEMENT

- ⇒ Le projet de quartier compose une densité visant limiter l'impact du développement sur les espaces agricoles,
- ⇒ La voie créée servira de desserte à toutes les constructions comprises dans les OAP,
- ⇒ L'accompagnement paysager sera réalisé en maintien et appui sur la trame végétale existante, participera de la création de continuités paysagères,
- ⇒ Les densités souhaitées diversifient l'offre communale,
- ⇒ Le développement d'un réseau viaire routier et piéton dans les nouveaux quartiers sécurisant la circulation dans le cœur de bourg,
- ⇒ La gestion des eaux de pluie sera intégrée de façon globale en favorisant une gestion naturelle des eaux de ruissellement, d'une part en préservant le réseau de fossés et d'exutoires existants reliés au réseau hydrographique local, d'autre part en favorisant la mise en place de dispositifs de rétention aériens (type noues) jouant un rôle de continuité écologique au sein des quartiers, mais également paysager par un traitement qualitatif.

OAP SOUS L'EGLISE

Orientation d'aménagement et de programmation :

ORGANISATION :

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau routier existant
-  Equipements publics existants
-  Voie à créer
-  Liaison douce existante
-  Liaison douce à créer
-  Espace partagé à créer
-  Accompagnement paysager à créer

DENSITÉ :

-  8 à 12 logements / ha de type lots libres

OBJECTIFS :

- Surface aménagée : 0.76 ha
- Nombre de logements attendus : 5 à 6 logements
- Densité moyenne : 6 à 8 logements /ha

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

- Une opération d'aménagement d'ensemble

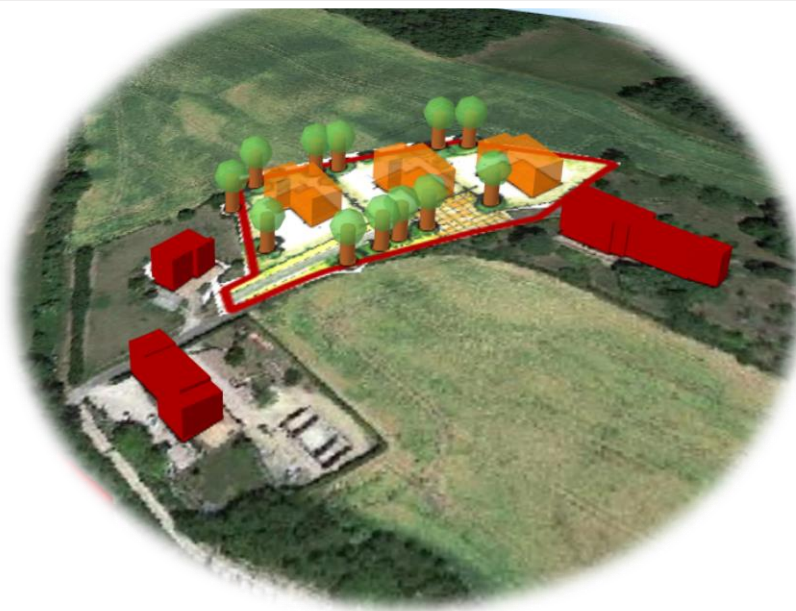


OAP HOUSSERERES

ETAT DES LIEUX

- ⇒ L'OAP Houssérères se situe au Nord du village en continuité des espaces urbanisés historiques.
- ⇒ Desserte routière par la voirie communale,
- ⇒ Superficie : 3 575 m²

Vue 3D de l'OAP :



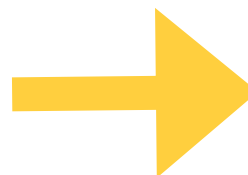
Possibilités d'aménagement de l'OAP :



OAP HOUSSEMERES

OBJECTIFS DU PADD

- ⇒ Limiter l'impact environnemental du projet urbain.
- ⇒ Sauvegarder les grandes entités agricoles dans un objectif de maintien de l'activité agricole, d'accompagnement des cultures, de préservation des paysages ruraux et de l'identité locale.
- ⇒ Privilégier le développement urbain sur les espaces les moins valorisables du point de vue de l'activité agricole, notamment au sein des dents creuses,
- ⇒ Concentrer le développement urbain autour des tissus urbains existants afin de limiter la consommation d'espaces agricoles.
- ⇒ Ouvrir à l'urbanisation des zones permettant d'assurer un renouvellement de la population.
- ⇒ Privilégier une urbanisation sous forme de quartier afin de fixer des orientations d'aménagement (OAP) pour encadrer le développement urbain.
- ⇒ Inciter à la production de formes urbaines plus conviviales et économes en consommation d'espace.
- ⇒ Conditionner le développement urbain par la présence et la capacité des réseaux.
- ⇒ Conforter le noyau villageois en recherchant la continuité du bâti et la cohérence architecturale,
- ⇒ Conforter le rôle de centralité par l'aménagement des quartiers d'habitat en lien et en structuration des espaces urbanisés,
- ⇒ Développer des liaisons douces sécurisées vers le cœur de bourg.



PRINCIPE D'AMENAGEMENT

- ⇒ Le projet de quartier compose une densité visant limiter l'impact du développement sur les espaces agricoles,
- ⇒ L'accompagnement paysager sera réalisé en maintien et appui sur la trame végétale existante, participera de la création de continuités paysagères,
- ⇒ La voie créée servira de desserte à toutes les constructions comprises dans les OAP,
- ⇒ Les densités souhaitées diversifient l'offre communale,
- ⇒ La gestion des eaux de pluie sera intégrée de façon globale en favorisant une gestion naturelle des eaux de ruissellement, d'une part en préservant le réseau de fossés et d'exutoires existants reliés au réseau hydrographique local, d'autre part en favorisant la mise en place de dispositifs de rétention aériens (type noues) jouant un rôle de continuité écologique au sein des quartiers, mais également paysager par un traitement qualitatif.

OAP HOUSSERERES

Orientation d'aménagement et de programmation :

ORGANISATION :

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau routier existant
-  Liaison douce existante
-  Liaison douce à créer
-  Espace partagé à aménager
-  Accompagnement paysager à aménager

DENSITÉ :

-  8 à 12 logements / ha type lots libres

OBJECTIFS :

- Surface aménagée : 0.36 ha
- Nombre de logements attendus : 2 à 4 logements
- Densité moyenne : 8 à 12 logements /ha

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

- Une opération d'aménagement d'ensemble

