

GERS  
ORDAN-LARROQUE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

AMENA-Etudes  
PLURALITÉS  
TEP

06 82 05 00 64  
vzerbib1@gmail.com

1<sup>ère</sup> RÉVISION

Arrêté le:

Approuvé le:

Exécutoire le:

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT DURABLES

*Débat en Conseil Municipal le :*

2

---

# SOMMAIRE

<b>Le contenu du PADD</b>	<b>P. 3</b>
<b>Les orientations du projet communal</b>	<b>P. 4</b>
<i>Préserver les ressources environnementales, paysagères et agricoles</i>	<i>P. 5</i>
<i>Maîtriser le développement communal</i>	<i>P. 11</i>
<i>Répondre aux besoins des habitants</i>	<i>P. 14</i>
<i>Développer les forces économiques</i>	<i>P. 16</i>
<i>Améliorer les mobilités</i>	<i>P. 18</i>
<b>Les objectifs chiffrés</b>	<b>P. 19</b>
<i>Les objectifs de développement</i>	<i>P. 20</i>
<i>La modération de la consommation d'espaces</i>	<i>P. 21</i>
<i>La lutte contre l'étalement urbain</i>	<i>P. 22</i>

---

## LE CONTENU du PADD

La révision du PLU d'ORDAN-LARROQUE s'inscrit dans un **nouveau cadre réglementaire** puisque, aux différentes lois encadrant l'élaboration des documents d'urbanisme, s'ajoutent aujourd'hui la loi portant Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle 2 » et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR). La portée et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont modifiés par l'application de ces lois.

Conformément à l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

1° Les **orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;**

2° Les **orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune.**

Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

# LES ORIENTATIONS DU PROJET COMMUNAL

---

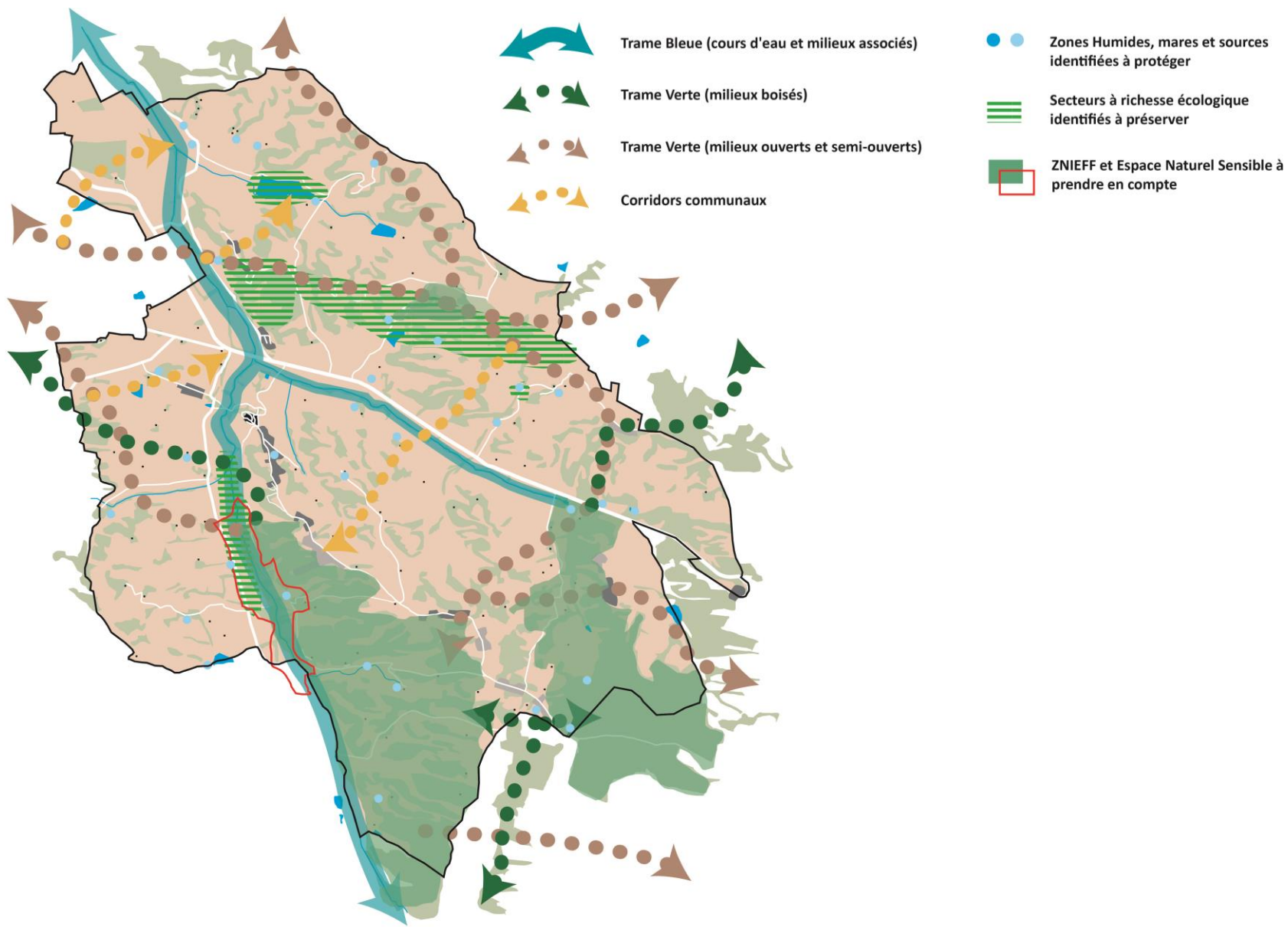
- > PRÉSERVER LES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES,  
PAYSAGÈRES ET AGRICOLES
- > PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ DE LA COMMUNE
  - > RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS
  - > DÉVELOPPER LES FORCES ÉCONOMIQUES
  - > AMÉLIORER LES MOBILITÉS

## PRÉSERVER LES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGÈRES ET AGRICOLES

### ► Des réservoirs de biodiversité et des éléments naturels constitutifs des corridors biologiques à préserver

- ✓ En plus des inventaires et protections environnementales de niveau national (*ZNIEFF, Espace Naturel Sensible*) et corridors identifiés par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (*SRCE*), protéger les **secteurs à richesse écologique** identifiés :
  - le bord de l'Auloue (*présence de la cistude d'Europe*),
  - le lac du Baïset pour sa richesse halieutique,
  - le coteau sec sous le chemin de César (*présence d'orchidées et de la vipère aspic*),
  - la source de Meilhan (*présence du campagnol amphibie*),
  - la zone boisée autour du château Larroque.
- ✓ Protéger les **cours d'eau**, dont ceux de l'Auloue, de Larros et de Guibot, ainsi que **leurs milieux associés** (*les berges des cours d'eau et les ripisylves existantes ainsi que les zones humides identifiées*), notamment les plus dégradés (*boubée de l'Auloue*).
- ✓ Maintenir les **milieux boisés** (*bosquets, arbres isolés et alignements d'arbres, haies bocagères*) les plus remarquables et structurants pour le maintien de la biodiversité et des paysages, avec des niveaux de protection adaptée.

# PRÉSERVER LES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGÈRES ET AGRICOLES



---

# PRÉSERVER LES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGÈRES ET AGRICOLES

## ► Préserver les paysages et le patrimoine emblématiques

- ✓ Maintenir les **plus belles perspectives sur le grand paysage** sur et depuis le village, ainsi que depuis la RN124 et les lignes de crête.
- ✓ Préserver **les paysages agricoles de plaine** à travers une maîtrise de l'urbanisation et une intégration paysagère et architecturale des constructions.
- ✓ Bien délimiter et traiter les **interfaces entre les lieux habités**, qu'ils soient groupés ou isolés, et l'espace agricole, notamment en évitant le mitage des constructions (dont les annexes) ainsi qu'en réglementant la constitution des clôtures.
- ✓ Favoriser les **réhabilitations de qualité du bâti traditionnel** à travers des prescriptions architecturales et l'identification de certains bâtiments en vue de changements de destination.
- ✓ Intégrer au mieux les dispositifs individuels de **production d'énergie renouvelable** (*panneaux photovoltaïques, éoliennes...*) et interdire les centrales photovoltaïques au sol sur les espaces agricoles et naturels.
- ✓ Prendre en compte spécifiquement les nombreux **sites archéologiques** identifiés ainsi que le périmètre du **Monument Historique** lié à la pile gallo-romaine.

---

## PRÉSERVER LES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGÈRES ET AGRICOLES

### ► Valoriser le village d'Ordan

- ✓ Améliorer les **entrées du village** à travers une stratégie d'urbanisation adaptée (*prise en compte des limites naturelles, préservation voire renforcement des haies existantes, encadrement des clôtures situées en limite de zone constructible*)
- ✓ Définir des modalités d'aménagement avec une connotation villageoise marquée pour **l'extension est du bourg ancien**.
- ✓ **Préserver la mise en scène du village ancien** avec la protection de la couronne verte et de l'identité du promontoire.

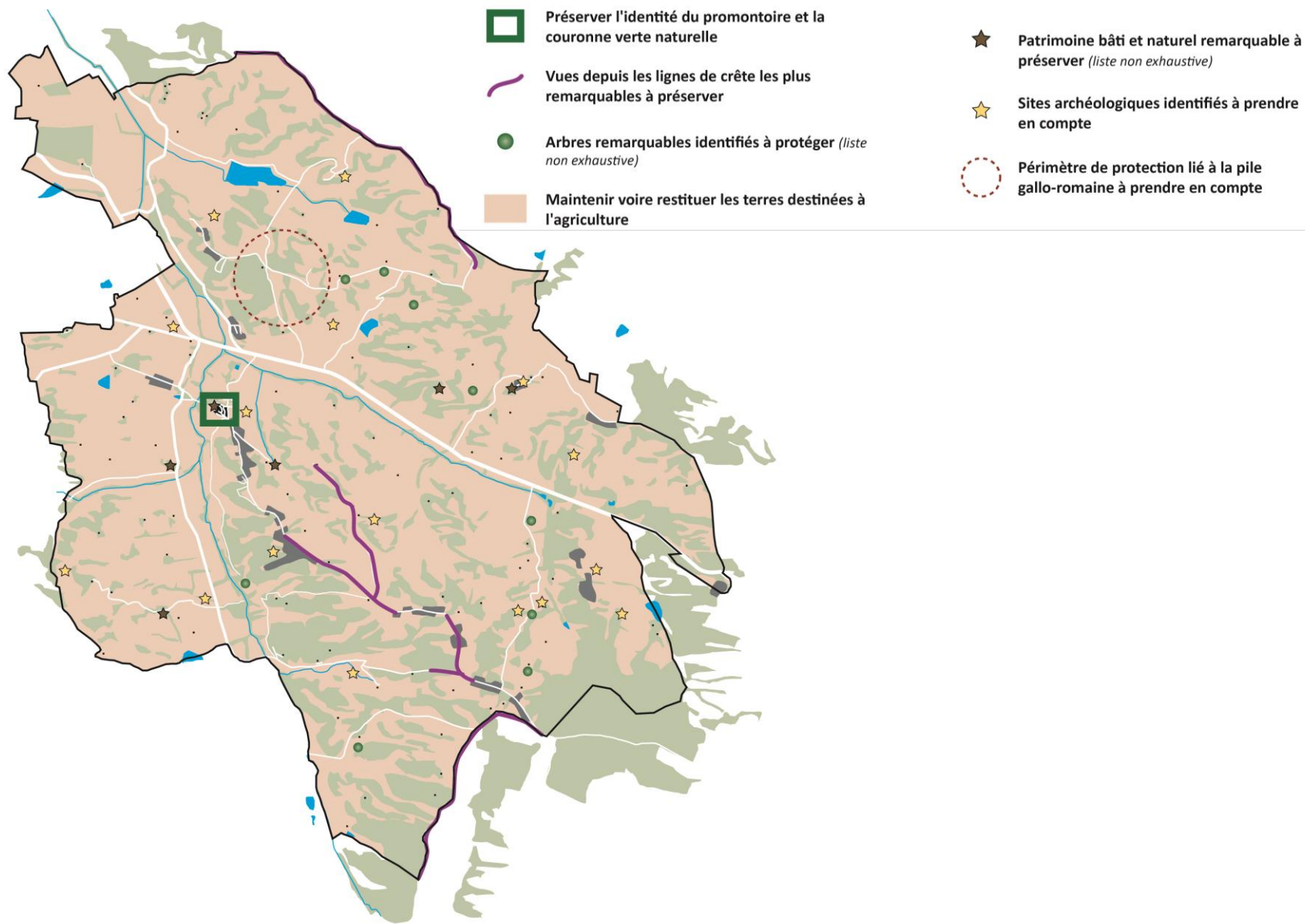
---

# PRÉSERVER LES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGÈRES ET AGRICOLES

## ► Affirmer l'identité agricole

- ✓ **Restituer des terres à l'agriculture** par une stratégie d'urbanisation plus cohérente avec la vocation agricole de la commune.
- ✓ Fixer un objectif ambitieux de **modération de la consommation des terres agricoles**, de l'ordre de -60% par rapport à la consommation moyenne par logement des dix dernières années (*2 700 m<sup>2</sup> consommés en moyenne par nouveau logement depuis 2009*).
- ✓ Lutter contre la **fragmentation des terres agricoles** par le maintien de véritables coupures d'urbanisation, la préservation des accès agricoles et la limitation du mitage résidentiel.
- ✓ Limiter les **zones de contact** entre les espaces cultivés et habités (*maîtrise des étirements, définition de zones d'implantation pour les constructions isolées non agricoles*) pour des raisons de conflits d'usage récurrents.
- ✓ Permettre le développement des énergies renouvelables en lien avec la **méthanisation agricole**.

# PRÉSERVER LES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGÈRES ET AGRICOLES



---

# MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL

## ► Maintenir la dynamique démographique

- ✓ Fixer un objectif démographique conforme au rythme enregistré depuis la fin des années 60 : soit **210 habitants supplémentaires** pour une population de l'ordre de 1160 habitants en 2035.
- ✓ Permettre la construction de **85 nouveaux logements**.

## ► Structurer l'urbanisation autour du village et des secteurs équipés

- ✓ Privilégier le développement cohérent du village d'Ordan **vers le sud** (*densification du tissu existant*) **et l'est** (*extension urbaine créant la troisième couronne du village*), en continuité immédiate des constructions existantes.
- ✓ Prévoir un développement compatible avec les capacités des réseaux, les moyens financiers de la commune et les perspectives de développement retenues.
- ✓ Travailler les **relations entre les nouvelles zones à urbaniser** et leur environnement immédiat qu'il soit bâti, agricole ou naturel (*perméabilités piétonnes et visuelles, aménagement d'espaces de vie collectifs*).

---

## MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL

### ▶ Stopper les étirements de constructions et en limiter la densification

- ✓ Préserver la ruralité communale en maintenant les **coupures d'urbanisation** entre les nombreux groupes d'habitations.
- ✓ Permettre la réalisation de nouvelles constructions en **comblement de dents creuses** ou, dans certains cas, **en vis-à-vis** dans les secteurs équipés des hameaux résidentiels.
- ✓ Limiter les possibilités de densification des secteurs sous-équipés ou présentant une sensibilité particulière aux paysages.




### ▶ Maîtriser l'évolution des secteurs « diffus »






- ✓ Permettre le **changement de destination** de certains bâtiments isolés.
- ✓ Permettre, sous conditions, les **extensions et annexes** des constructions isolées.

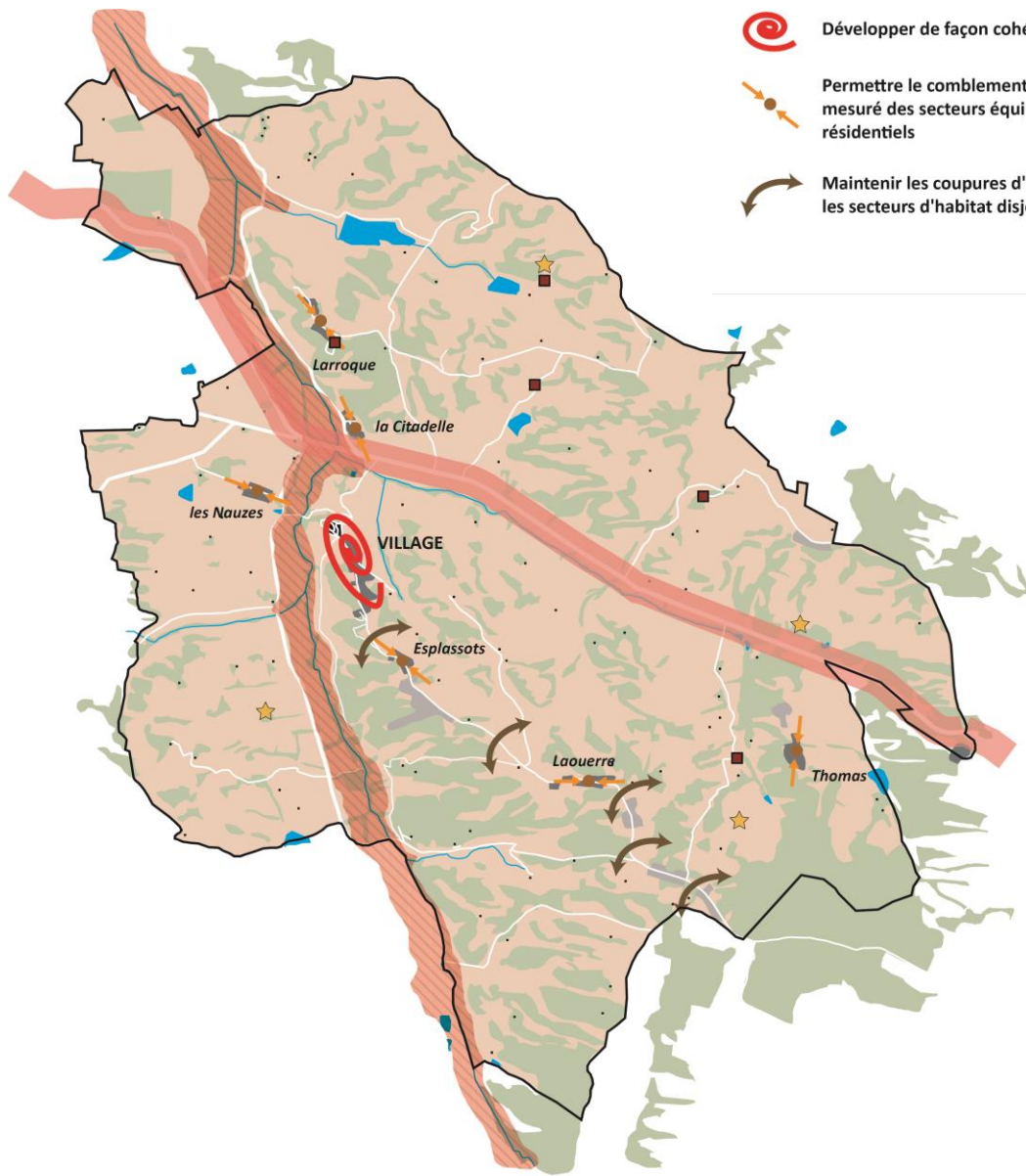
### ▶ Protéger les biens et les personnes

- ✓ En l'absence de PPRi, réglementer toute nouvelle construction dans les **zones potentiellement inondables** (CIZI) et autour des cours d'eau et lacs identifiés par l'IGN.
- ✓ Prendre en compte **les risques et les nuisances sonores** liées à la RN 124 et aux activités pouvant en générer (*ICPE, chenil, ball-trap...*).

# MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL

-  Développer de façon cohérente le village d'Ordan
-  Permettre le comblement et le développement mesuré des secteurs équipés des hameaux résidentiels
-  Maintenir les coupures d'urbanisation entre les secteurs d'habitat disjoints

-  Permettre l'évolution des groupes d'habitation, des hameaux historiques et de l'habitat isolé tout en maîtrisant
-  Permettre le changement de destination de certains bâtiments (liste non exhaustive)
-  Intégrer les risques d'inondation (CIZI et espace tampon des cours d'eau identifiés)
-  —
-  Prendre en compte les nuisances liées à la RN124



---

## RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

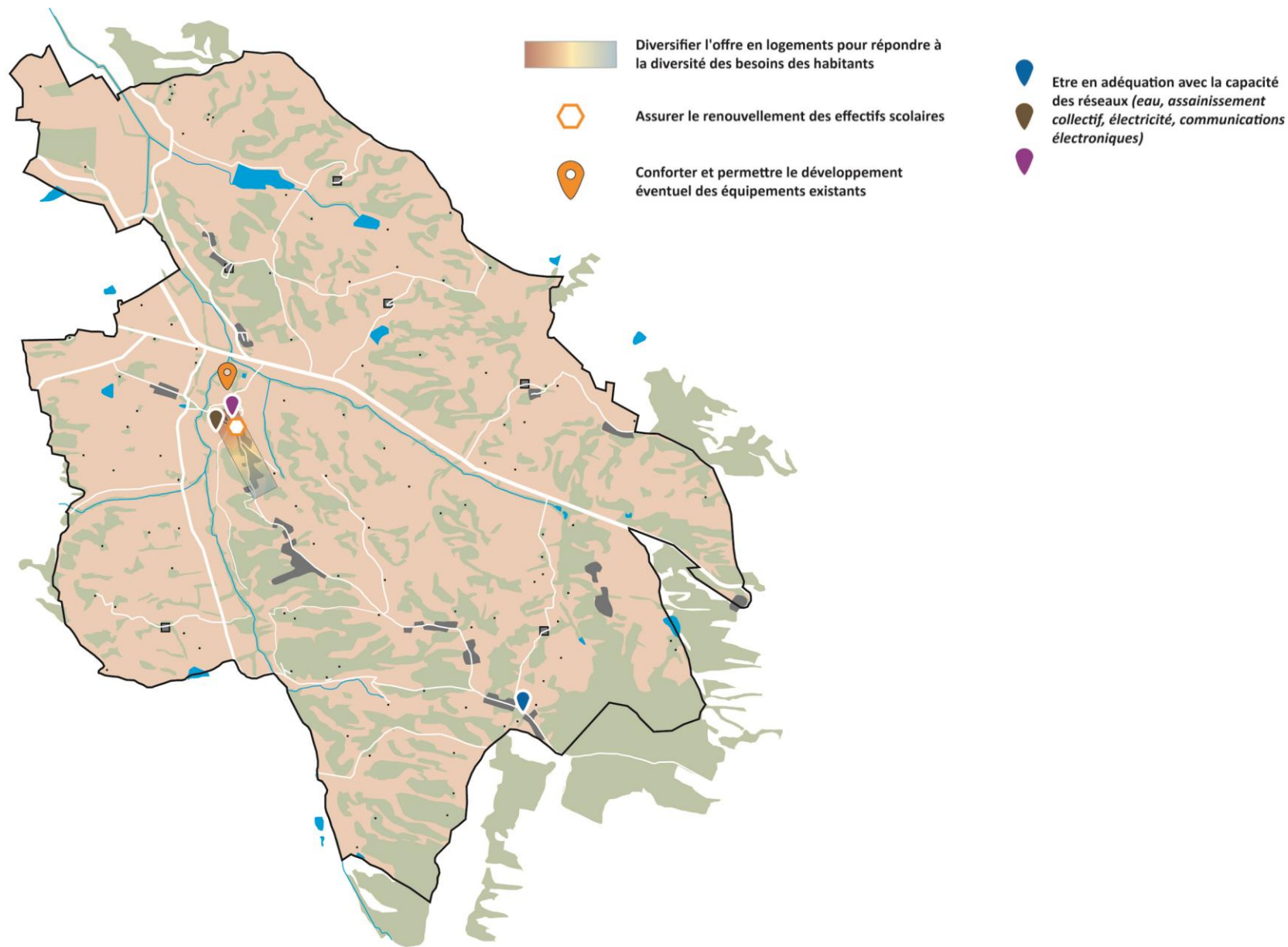
### ► Diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins de tous les habitants

- ✓ Diversifier les formes urbaines pour une **meilleure adaptation à la demande** (*accession à la propriété, locatif privé et public*), une amélioration de la mixité (*jeunes ménages/jeunes actifs, familles avec enfants, personnes âgées*) et une gestion plus économe du sol (*possibilité de maisons jumelées, appui sur des systèmes d'assainissement plus efficaces*).
- ✓ Développer si possible **l'offre locative** à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### ► Anticiper les besoins en matière d'équipements et services publics

- ✓ Favoriser un développement communal maîtrisé mais suffisant pour assurer le **renouvellement de la population et des effectifs scolaires**, pérennisant ainsi l'équipement actuel.
- ✓ Prévoir la sécurisation et l'extension **du groupe scolaire** ainsi que **l'extension des ateliers municipaux**.
- ✓ Appuyer le **projet de développement d'hébergements du Foyer Saint-Louis** visant à l'autonomie de certains résidents.
- ✓ Anticiper les **évolutions nécessaires du réseau d'assainissement collectif** pour permettre la réalisation d'un projet d'urbanisation cohérent.
- ✓ Favoriser l'urbanisation sur les secteurs desservis par les **réseaux d'information et de communication**.
- ✓ Permettre les projets photovoltaïques des particuliers sur les bâtiments existants. Permettre le développement de la méthanisation.

# RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS



---

## DÉVELOPPER LES FORCES ÉCONOMIQUES

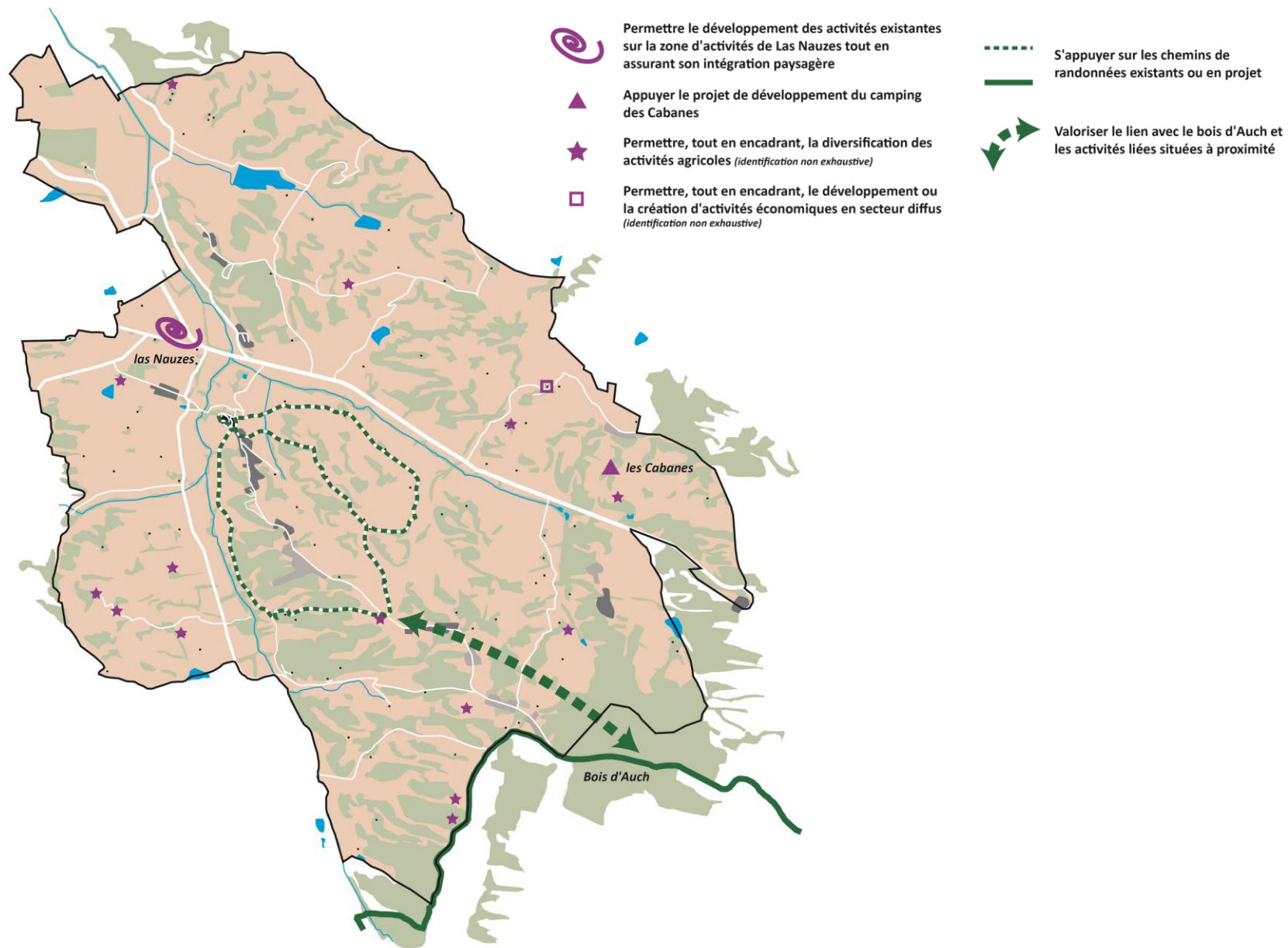
### ► Maintenir une capacité d'accueil d'entreprises cohérente avec la vocation de la commune

- ✓ Permettre le développement des activités existantes, notamment sur **la zone économique de Las Nauzes**, tout en assurant l'intégration paysagère (*perceptions depuis la RN124 et le village*).
- ✓ Permettre **l'accueil ponctuel d'activités non nuisantes** au sein des zones constructibles ou dans le cadre de changement de destination.
- ✓ Autoriser, à titre exceptionnel et sous conditions, le **développement ou la création d'activités économiques** dans les secteurs d'habitation diffus (*STECAL*).

### ► Renforcer l'attractivité touristique

- ✓ **Permettre le développement de l'offre touristique**, notamment en matière d'hébergements et de diversification des activités liées à aux exploitations agricoles.
- ✓ Permettre le maintien et le développement du **camping des Cabanes**.

# DÉVELOPPER LES FORCES ÉCONOMIQUES



---

## AMÉLIORER LES MOBILITÉS

### ► Améliorer la sécurité routière et l'offre en stationnement

- ✓ Sécuriser le **croisement entre la RD150 et le chemin de Biran**, au niveau du secteur de Las Nauzes.
- ✓ Recalibrer l'**impasse de la Fontaine** pour améliorer la circulation des résidents.
- ✓ Anticiper les **besoins des résidents en matière de stationnements** au sein des futures opérations d'urbanisation.
- ✓ Prévoir des **aires collectives de stationnement public** sur des secteurs stratégiques du village, notamment à proximité de l'école.

### ► Favoriser les déplacements doux

- ✓ Aménager une **liaison piétonne entre le groupe scolaire et les équipements sportifs communaux**.
- ✓ Adapter les **gabarits de voirie des futures opérations d'aménagement** pour sécuriser les déplacements des piétons et leur laisser une plus large place.
- ✓ Sécuriser et valoriser les **itinéraires en ligne de crête** en stoppant les étirements de constructions, en maintenant des coupures à l'urbanisation, en protégeant les plus beaux paysages.

# LES OBJECTIFS CHIFFRÉS

---

> LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT

> LA MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

> LA LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

---

## LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT

### ► Le développement démographique

*Ordan-Larroque comptait 919 habitants en 2015. L'hypothèse de départ est celle d'une population de l'ordre de **950 habitants en 2020** (année de l'approbation du PLU).*

- ✓ L'objectif de développement est d'atteindre une population de l'ordre de **1160 habitants en 2035**, soit 210 habitants supplémentaires par rapport à 2020. Cet objectif correspond à **une croissance annuelle moyenne de 1,25%**.
- ✓ Pour atteindre cet objectif, la création d'environ **85 nouveaux logements** et la remise sur le marché de **5 à 7 logements vacants** sont prévus *afin de répondre aux besoins concernant le desserrement de l'habitat et l'accueil de nouveaux arrivants.*

### ► Le développement économique

- ✓ L'accueil structuré d'activités ne correspond pas au profil de la commune. **Il n'est donc pas prévu d'ouvrir de nouvelles zones à vocation économique.**
- ✓ Néanmoins, le PADD favorise le maintien et le développement des activités existantes, y compris agricoles, et autorise **l'accueil ponctuel d'activités non nuisantes** dans les zones d'habitat afin de favoriser la mixité d'usages.

---

## LA MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

**La diminution de la surface moyenne consommée par logement correspond à une réduction de la consommation d'espaces de l'ordre de 60 %.**

---

## **LA LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN**

**Le resserrement des zones constructibles prévues par le PADD entraine une diminution de l'étalement urbain potentiel de l'ordre de 30%.**