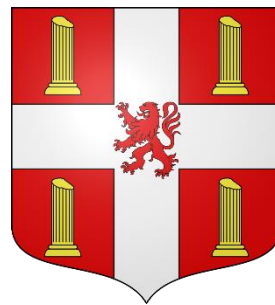


DEPARTEMENT DU GERS
COMMUNE DE PREIGNAN



P.L.U

**3^{ème} Modification du Plan Local d'Urbanisme
de PREIGNAN**

DOSSIER POUR APPROBATION

2. Orientations d'Aménagement et de
Programmation

Modification du
P.L.U :

Approuvée en Conseil
Communautaire le :
12.12.2024

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

2

LA NATURE ET 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
LES ORIENTATIONS SECTORIELLES	p. 8
. L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation	p. 9
. Le quartier de la Côte du Rambert	p. 10
. Le quartier du chemin de l'Estagné	p. 14
. Le quartier du Furon	p. 18
. Le quartier de la Mairie	p. 22
. Zone d'activités	p. 27
. Le quartier du Chemin du Forman	p. 31

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 devenues Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suite à la loi Grenelle 2.

Les orientations d'aménagement 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 orientations d'aménagement et de programmation 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 aux autorisations d'urbanisme.

Les opérations de construction ou d'aménagement réalisées dans les secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation 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.

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 **échancier 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

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 (stationnements, cheminements piétons, etc.).

Aménagement paysager

- L'aménagement des nouveaux 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 une offre en petits logements, de l'accession privée et sociale, du locatif privé et conventionné*) pour favoriser la diversité sociale et générationnelle.

Aménagements des voiries

- Il est demandé aux aménageurs d'adapter la voie aux caractéristiques de l'opération et à la circulation générale que celle-ci pourrait supporter.
- Pour une voirie à sens unique, la chaussée devra avoir une largeur maximum de 4 mètres. Dans le cas d'une voirie à double sens de circulation, cette largeur sera portée à 5 mètres maximum.
- Il devra être réalisé une ou plusieurs aires de stationnement collectif au sein des opérations. Ce dispositif sera complété par des bandes de stationnement aménagées le long des voiries principales des opérations.
- Toutes les voiries créées doivent permettre une circulation des modes doux dans des conditions confortables, agréables et sécurisées, avec d'un côté, la création d'un trottoir (d'une largeur minimum de 1,5 mètre) et, de l'autre côté, la plantation d'un alignement d'arbres de haute tige.

Principe de traitement des eaux pluviales

- Il est demandé aux aménageurs de prévoir des dispositifs de collecte et traitement des eaux pluviales conformément à la loi. Le dimensionnement des ouvrages sera à déterminer après calcul du volume des eaux à traiter sur le site.

Principe de traitement des déchets

- Il est demandé aux aménageurs de prévoir des dispositifs de collectes adaptées aux exigences du SICTOM.

LES ORIENTATIONS SECTORIELLES



Phasage et échéancier :

Ph 1 : Ouverture dès l'obtention de la dérogation concernant la station de traitement d'eau potable.

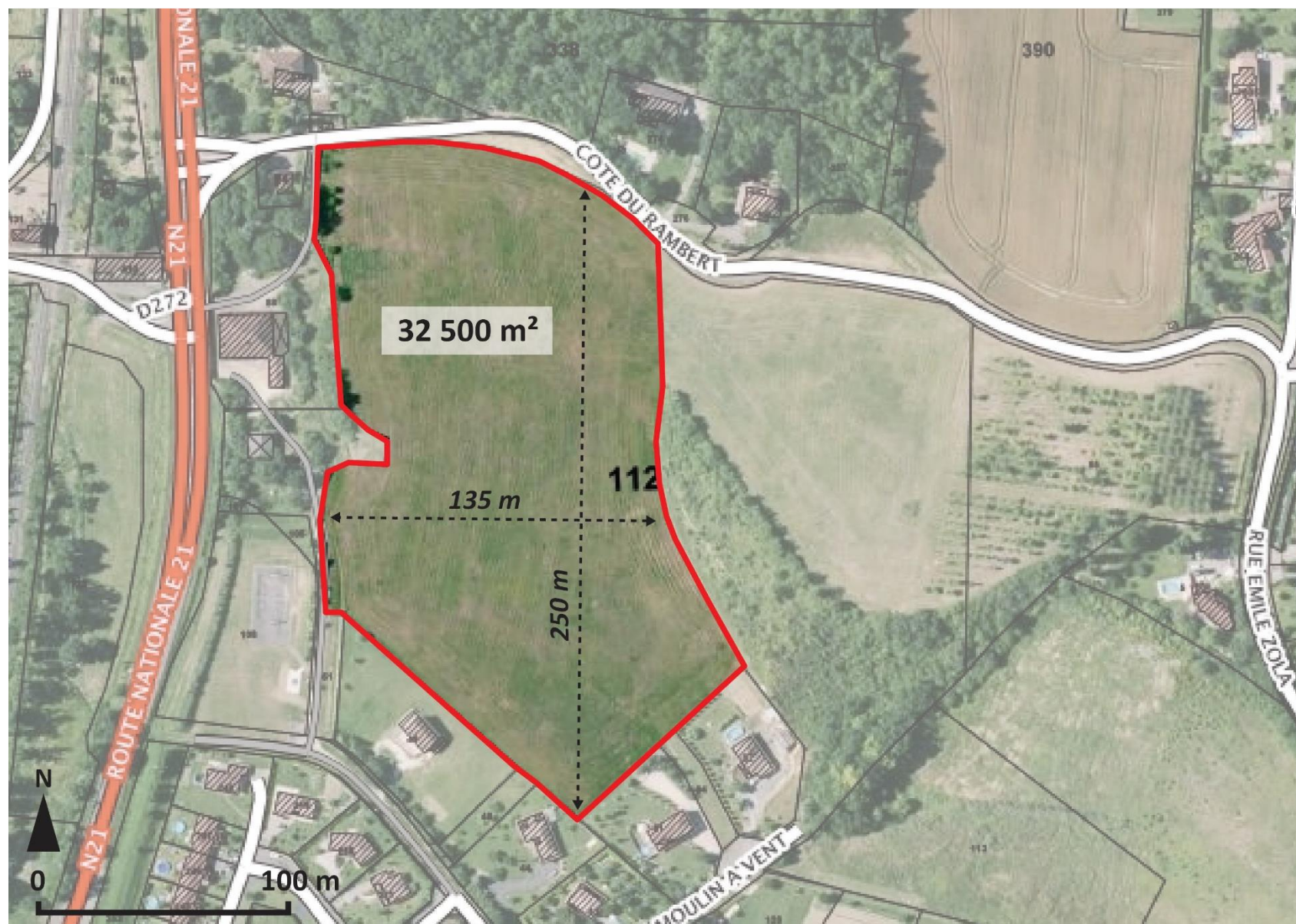
Ph 2 : sous réserve de l'obtention de la dérogation, ouverture à partir de 2024. Si 2 ans après l'obtention de la dérogation, il n'y a pas eu d'ouverture de chantier sur la zone de la Côte du Rambert prévue en phase 1, il sera possible d'ouvrir la phase 2. Dans ce cas, l'ouverture de la Côte du Rambert serait repoussée à 2024.

Ph 3 : Ouverture en 2026.

Ph 4 : Ouverture à la réalisation de l'Emplacement Réservé (ER n°6)

Ph 5 : Ouverture conditionnée à une modification du PLU

L'extension de la zone économique AUX : ouverture à partir de 2023.





Une visibilité importante du site depuis la Côte du Rambert



Une butte centrale

Une vue remarquable sur le grand paysage

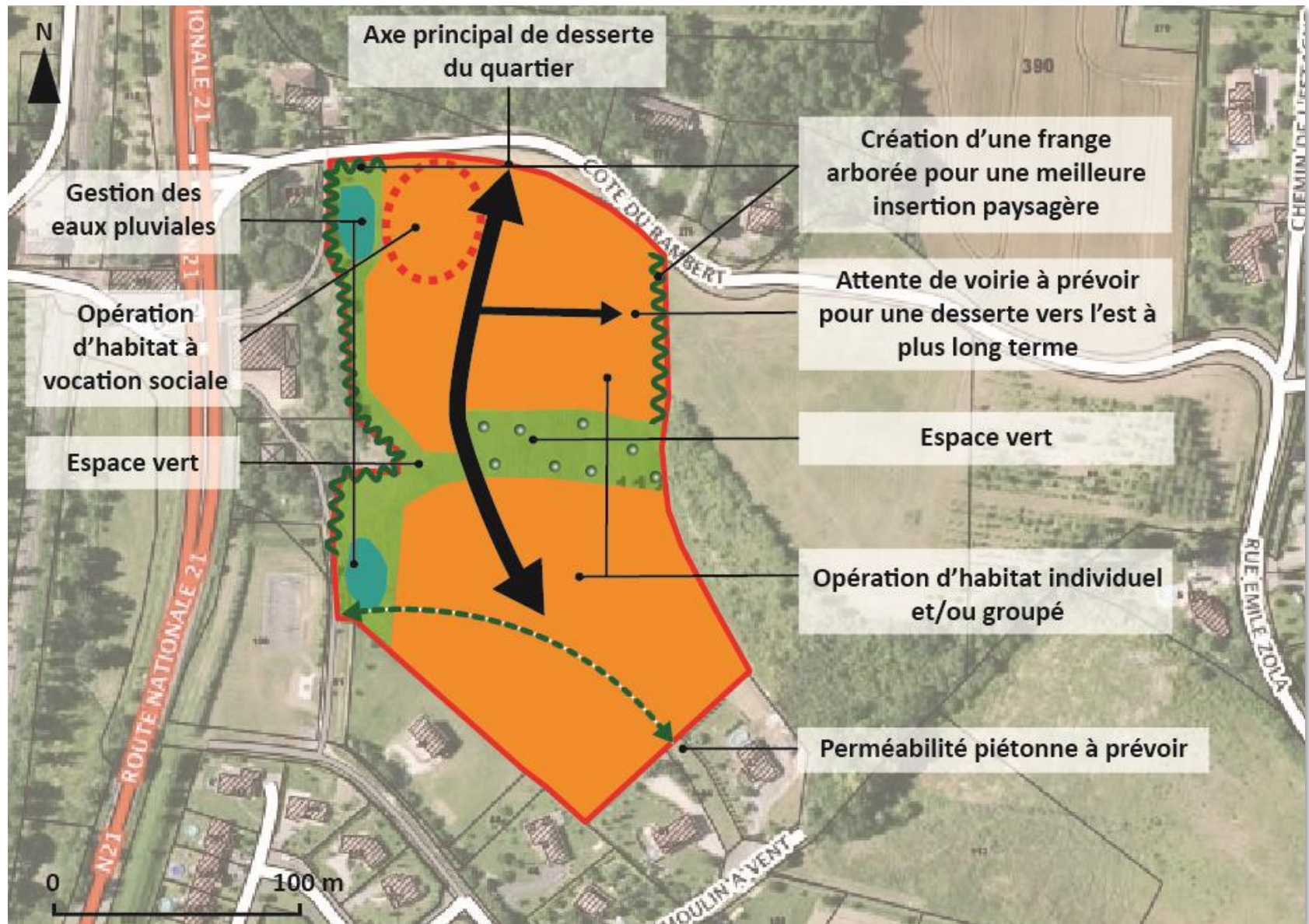


Une topographie vallonnée

La proximité et la co-visibilité avec la RN



Une greffe avec le tissu urbain existant à assurer



L'accès routier de la zone se fera depuis la Côte du Rambert, au nord du futur quartier, et respectera au mieux la topographie du site. Une attente de voirie devra être prévue pour permettre la desserte, à plus long terme, de la parcelle n° 112 (partie est).

Une **liaison piétonne** devra être assurée vers le sud-est (parcelle n° 84) et le sud-ouest (au niveau du city-stade) de l'opération pour assurer une perméabilité du quartier, en l'absence d'accès routiers sur ces franges.

Les **franges ouest et nord-est du quartier devront** faire l'objet d'un **aménagement paysager de qualité**, à l'aide de plantations d'arbres de haute tige et/ou de haies arbustives.

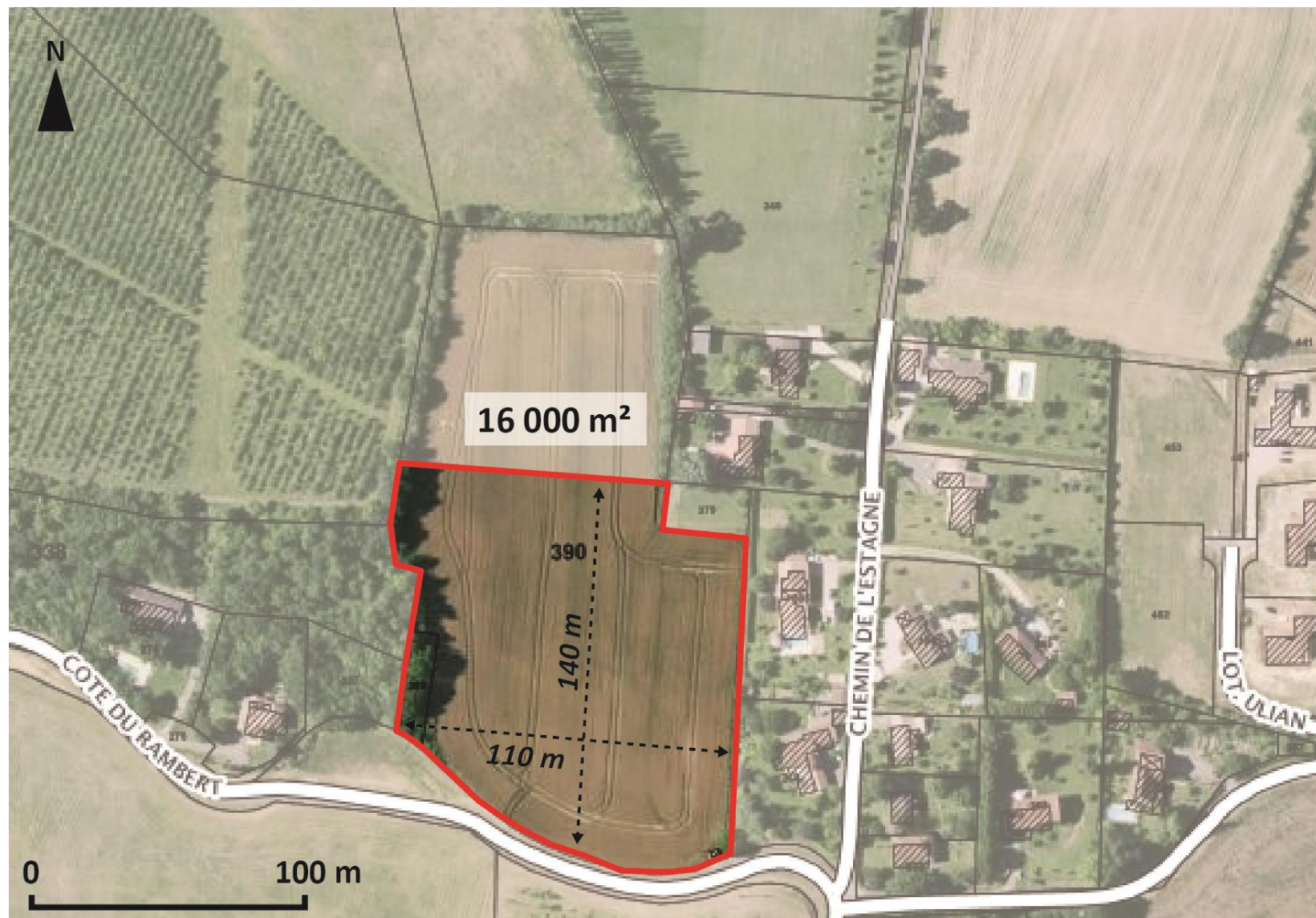
Les constructions et aménagements devront **s'adapter au mieux au terrain naturel**.

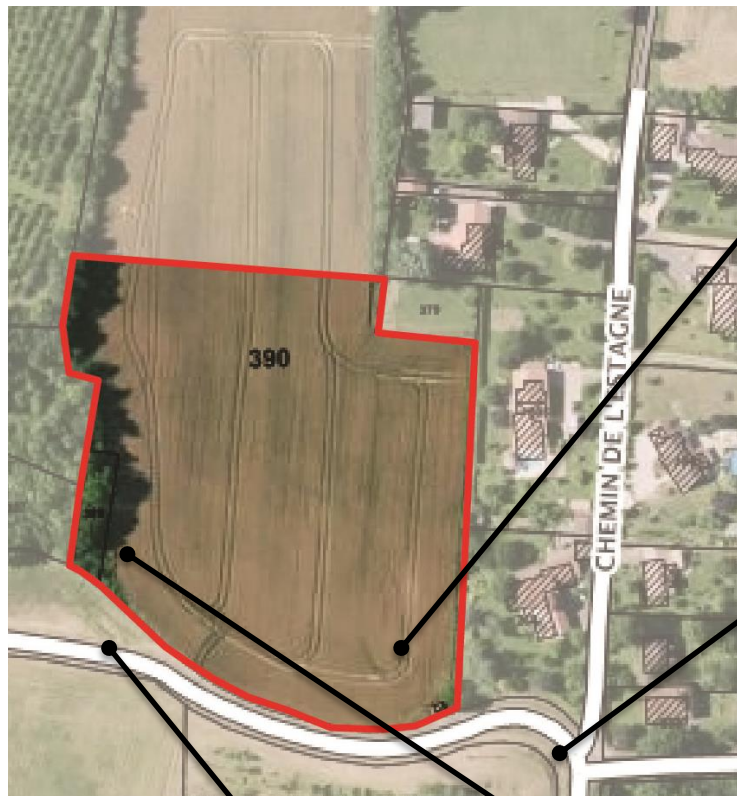
En dehors des unités foncières, **a minima 1 place de stationnement pour 2 lots ou 2 logements** créés devra être réalisée, le long des voies de desserte et/ou sous forme d'aires collectives de stationnements.

Une **opération d'aménagement d'ensemble** est exigée.

L'urbanisation se fera selon le gradient de densité suivant (aménagement compris) :

- ✓ Secteur cerclé de rouge correspondant au macro-lot social sera urbanisé selon une densité minimum de 45 logements à l'hectare. La localisation de ce secteur peut être amenée à évoluer en fonction des contraintes techniques et économiques du projet.
- ✓ Secteur orange correspondant au secteur d'habitat individuel et groupé sera urbanisé selon une densité minimum de 15 logements à l'hectare. La réalisation de logements sociaux est possible.





*Une vue intéressante
sur le grand paysage*

*Un secteur en pente,
exposé au sud*

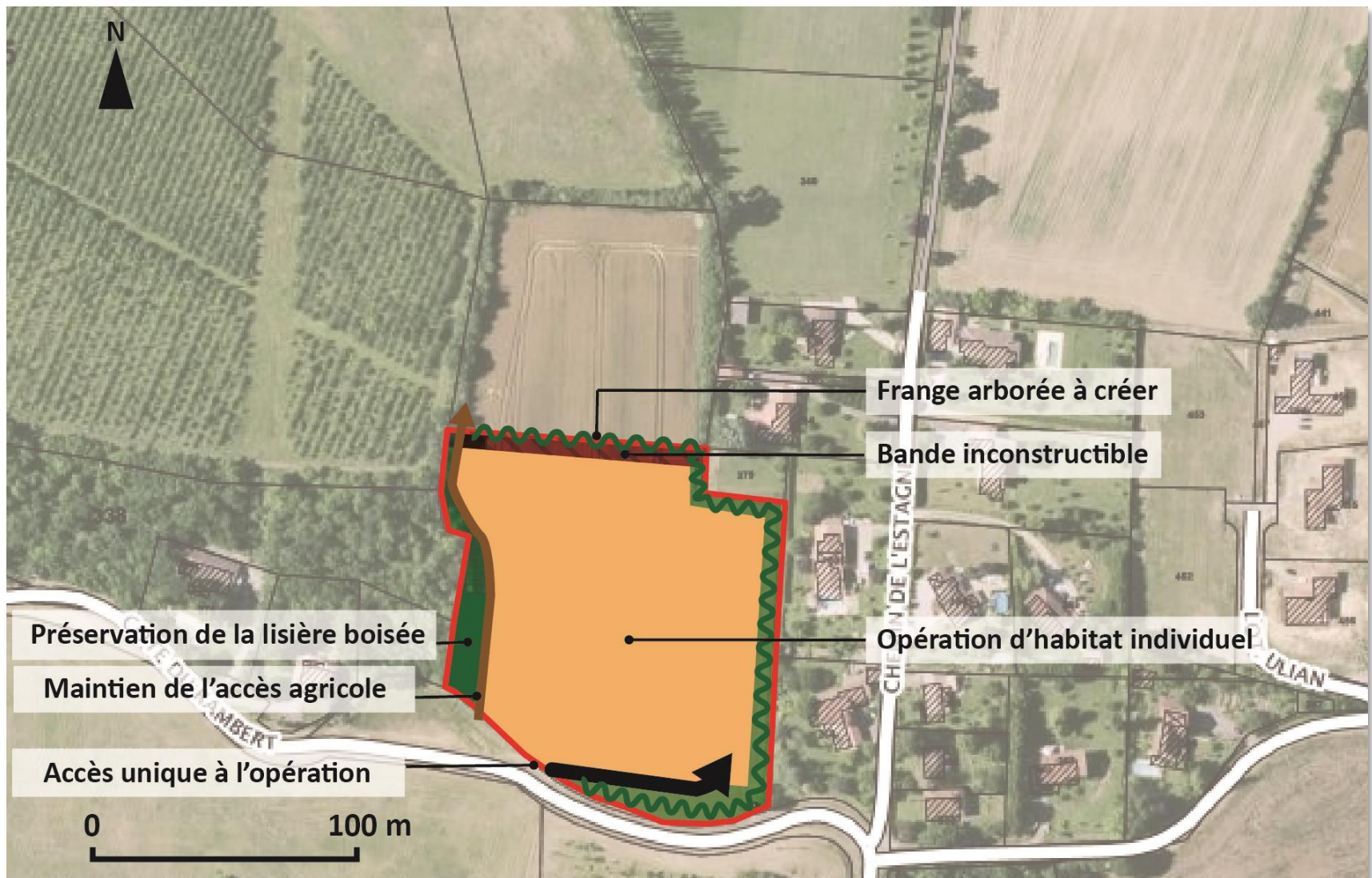


*Une sécurisation de
l'accès au futur
quartier à assurer*



*Une lisière boisée à
conserver*

*Un accès aux engins
agricoles à préserver*



L'**accès routier** à la zone se fera depuis la Côte du Rambert, sur la frange ouest de la zone, pour assurer la meilleure visibilité possible aux véhicules. Les accès directs aux nouvelles constructions sont interdites depuis la Côte du Rambert.

La voirie, doublée d'un alignement d'arbres, sera **sinueuse** respectant la topographie du site et de manière à dégager au moins trois rideaux de constructions.

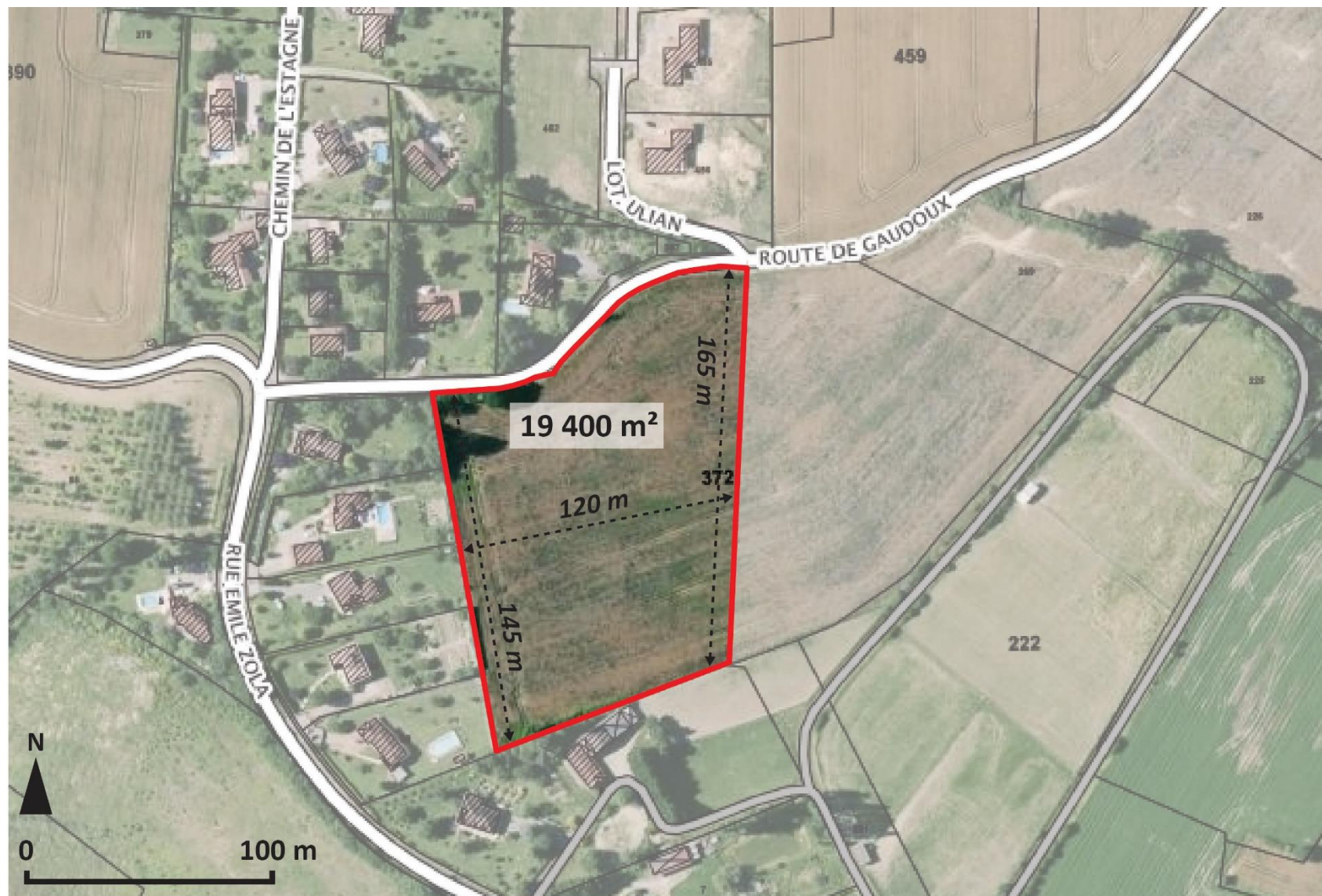
Un **accès agricole**, d'une largeur minimum de 5 mètres, devra être préservé sur la frange ouest de la zone.

La **lisière boisée**, située à l'ouest de la zone, devra être préservée.

Les franges sud, est et nord de la zone devront être plantées, soit d'**arbres de haute tige** soit d'une haie arbustive.

Une bande inconstructible (construction principale et annexes comprises) d'une profondeur de 5 mètres est imposée au nord de la zone.

L'urbanisation de la zone fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble avec un **minimum de 10 logements**.





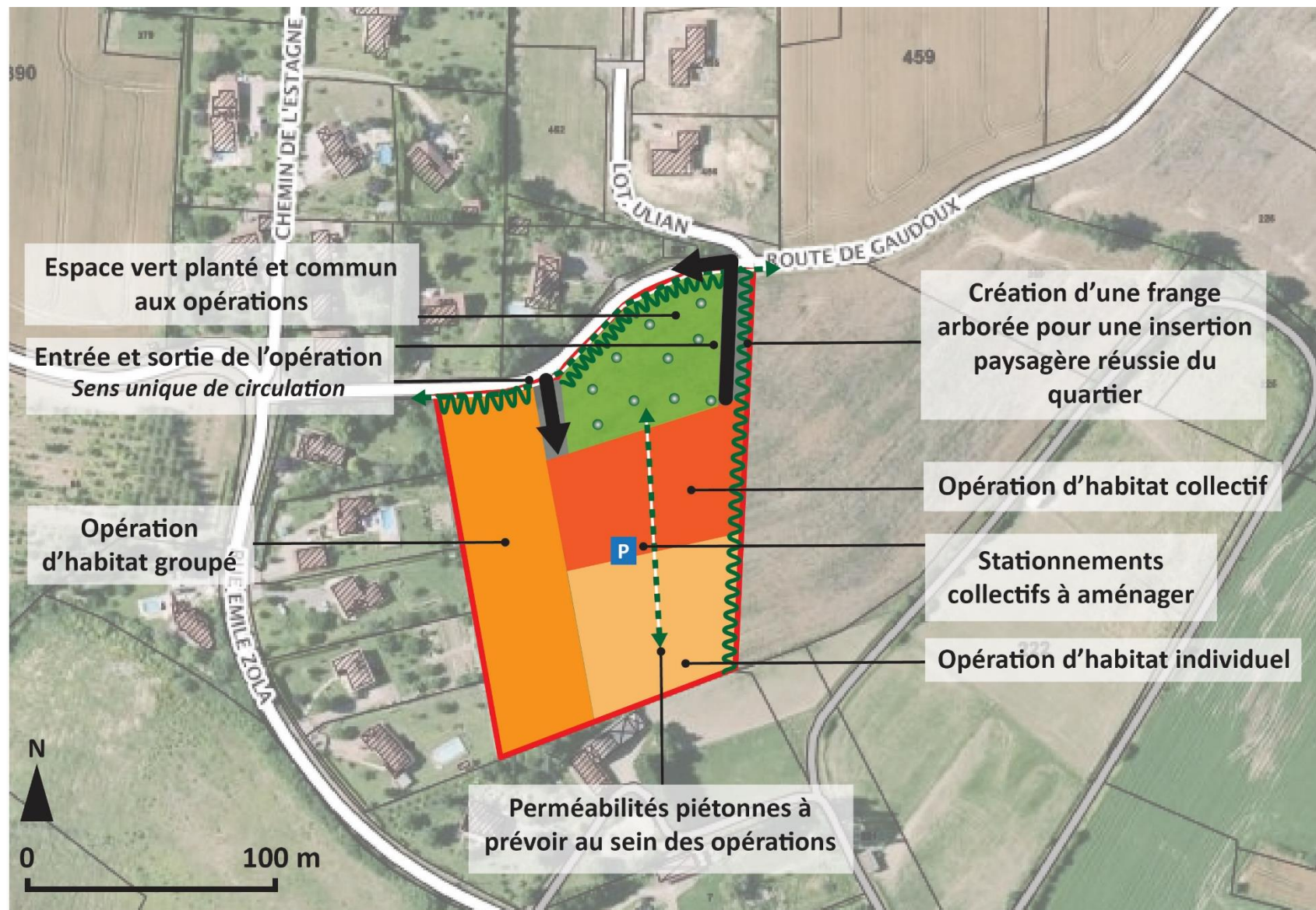
Le maintien de la frange boisée existante



Des terres agricoles exploitées

Une topographie plane

La proximité de l'activité équestre à gérer



Pour des raisons de sécurité, l'**accès routier** au quartier devra être aménagé sur la frange ouest pour l'entrée et la frange est pour la sortie (en face du lotissement Ulian). La voie principale de desserte interne à la zone sera en **sens unique de circulation**.

Une **liaison piétonne** allant du nord (route de Gaudoux, espace commun) au sud (vers le groupe scolaire) devra être aménagée.

Un **espace vert planté et commun** à l'ensemble de l'opération, représentant *a minima* 15% de la surface totale de la zone, devra être aménagé sur la frange nord du futur quartier.

Les **franges arborées existantes** devront être préservées voire renforcer le cas échéant par la plantation de haies arbustives et/ou d'arbres de haute tige. La frange est de la zone, en interface avec la zone agricole exploitée, devra faire l'objet d'un **aménagement paysager de qualité**: une bande non constructible de 5 mètres d'épaisseur sera notamment prévue pour y planter une haie arbustive et arborée en privilégiant les essences spontanées.

En dehors des unités foncières, ***a minima* 1 place pour 2 logements** créés devra être réalisée, soit le long des voies de desserte soit sous forme d'aires collectives de stationnements.

La façade principale des constructions individuelles 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. L'implantation de l'habitat collectif n'est pas réglementée.

L'urbanisation de la zone fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble: environ 21 logements sont exigés.



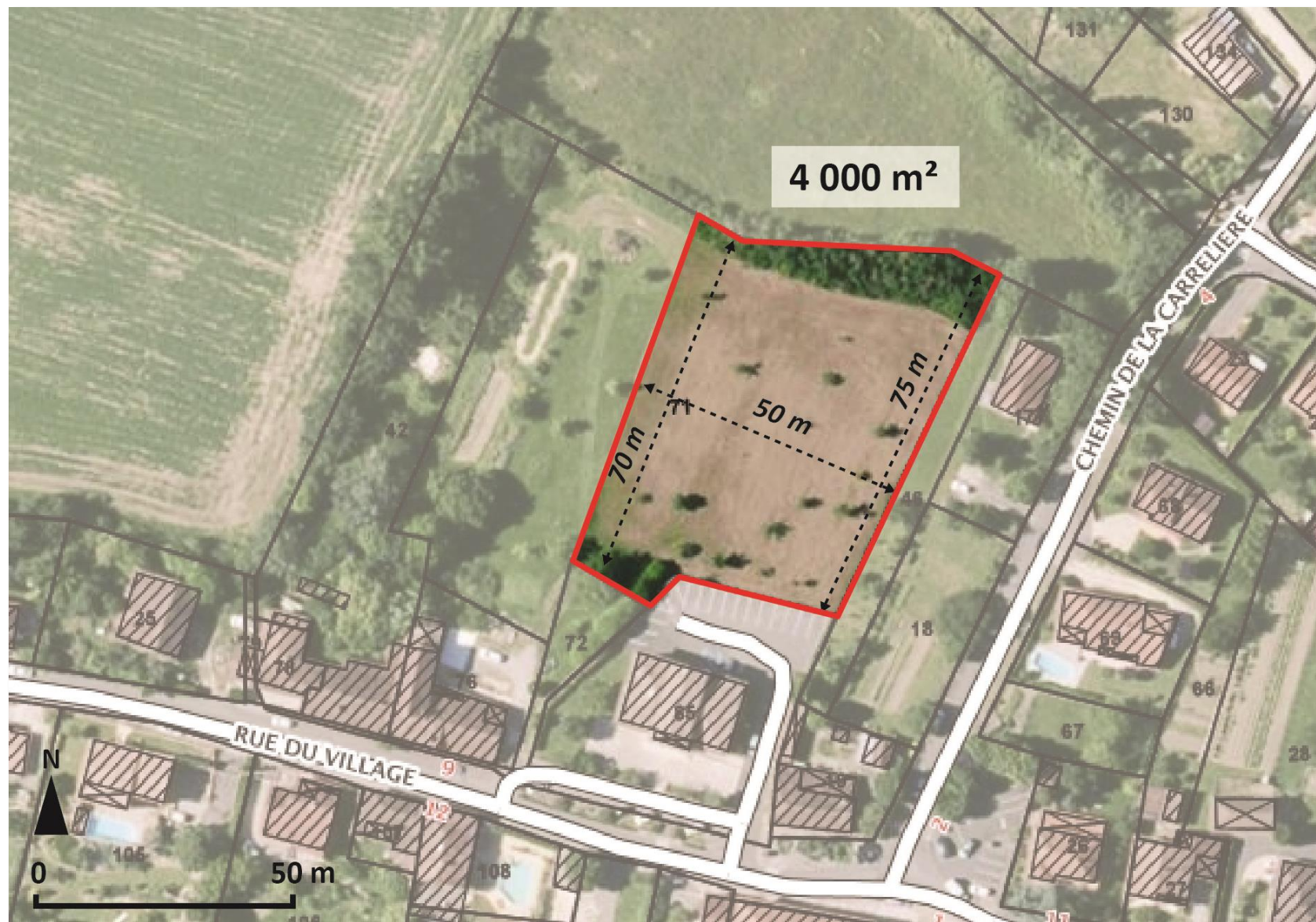
Secteur rouge : *a minima* 20 logements l'hectare (soit environ 0,4 ha pour 8 logements minimum)



Secteur orange: *a minima* 15 logements à l'hectare (soit environ 0,6 ha pour 9 logements minimum)



Secteur beige: *a minima* 10 logements à l'hectare (soit environ 0,4 ha pour 4 logements minimum)



Une rupture de pente

Un autre système de fonctionnement



Une limite paysagère naturelle



La vue remarquable sur le grand paysage



Une opportunité de valoriser l'espace situé à l'arrière de la mairie et de renforcer/épaissir la centralité



Un accès piétonnier à privilégier depuis le parking de la mairie

Les éléments sont donnés à titre informatif pour une meilleure compréhension du projet d'aménagement.



La zone ne pourra être ouverte qu'après la **réalisation de l'accès routier** prévu depuis le Chemin de la Carrelière (Emplacement Réservé n° 6). **Aucun accès routier** n'est autorisé depuis la rue du village.

Une **liaison piétonne**, d'une largeur minimum de 1,5 mètres, est autorisée depuis le parking de la mairie, pour rendre perméable ce nouveau quartier.

Une **aire de retournement** devra être aménagée sur la frange ouest de la zone, dans l'attente d'une éventuelle liaison routière à plus long terme menant à l'impasse Georges Brassens.

Le **stationnement résidentiel** pourra être intégré soit dans le volume du bâti principal (garage), soit dans la bande d'implantation non bâtie des constructions (stationnements de midi). En dehors des unités foncières, *a minima* 1 place pour 2 logement créés devra être réalisée, soit le long de la voie d'accès soit sous forme d'aires collectives de stationnement.

Un **espace vert planté** devra être aménagé sur la frange sud de la zone, servant d'interface avec la mairie. Les **espaces verts communs** à l'ensemble de l'opération devront représentant *a minima* 20% de la surface totale de la zone.

Les **franges arborées** de la zone devront être préservées voire renforcer le cas échéant par la plantation de haies arbustives et/ou d'arbres de haute tige.

La **vue** depuis la construction située sur la parcelle n° 17 devra être préservée au maximum. Aucune construction, hormis celles liées au stationnement, ne sera autorisée sur la frange nord de la zone.

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 interne. La construction du bâtiment principal sur une des deux **limites séparatives** est imposée.

L'urbanisation de la zone fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble. Un **minimum de 9 logements** est exigé (environ 1500 m², secteur rouge).

PREIGNAN - MODIFICATION DU PLU

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

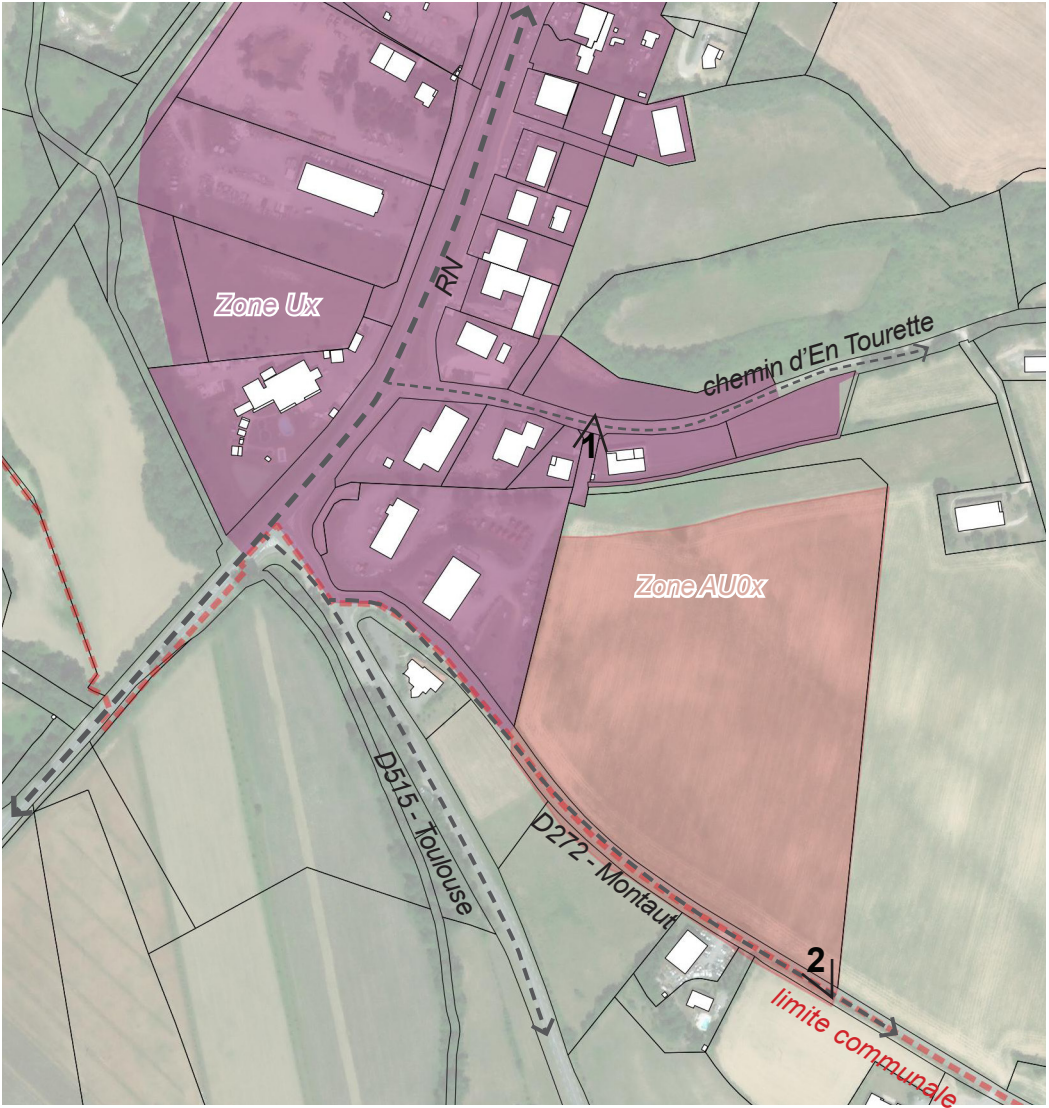
Maîtrise d'ouvrage



Commune
de Preignan

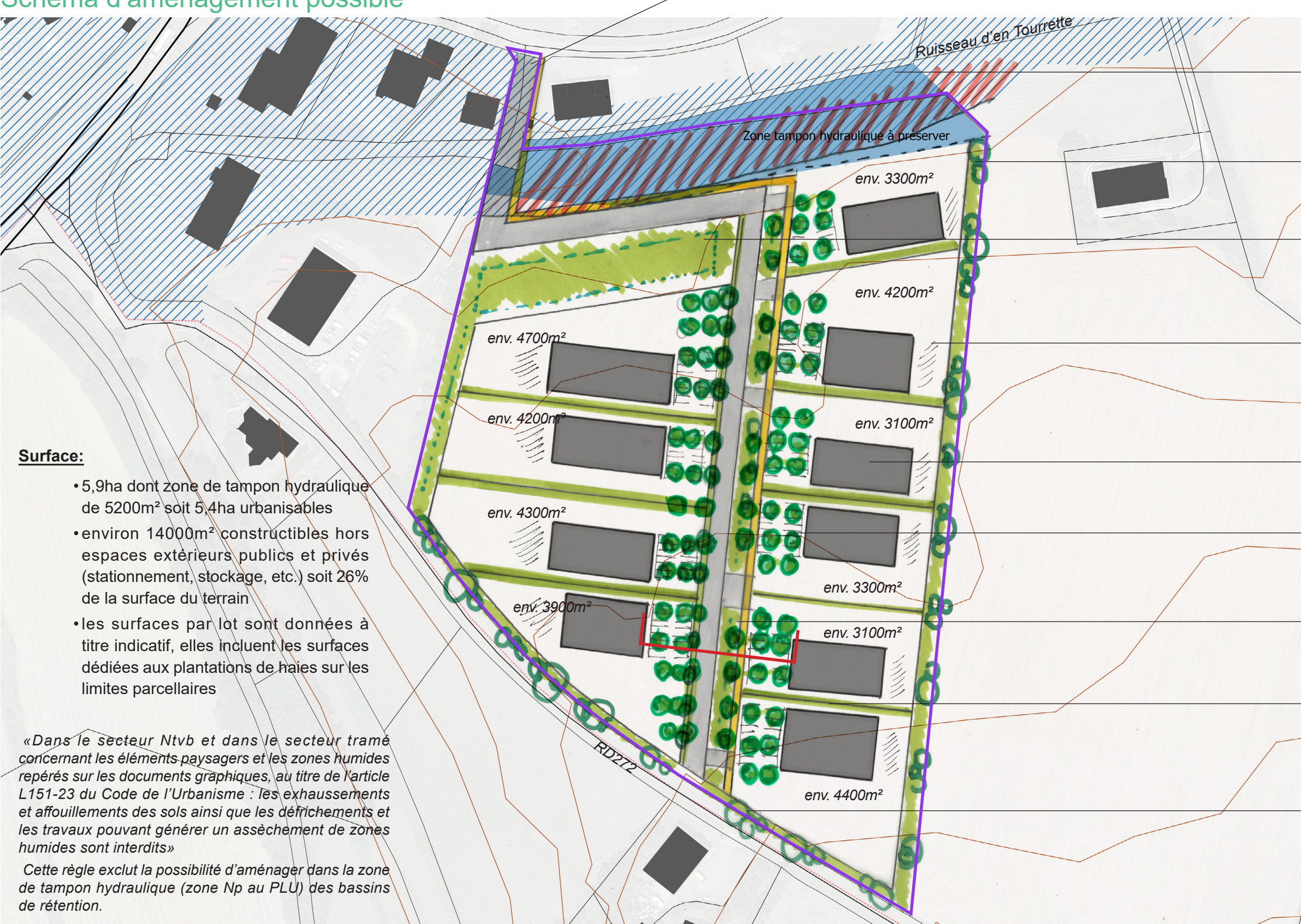
OAP ACTIVITÉS - SECTEUR AU0X

Le site



OAP ACTIVITÉS - SECTEUR AU0X

Schéma d'aménagement possible



Surface:

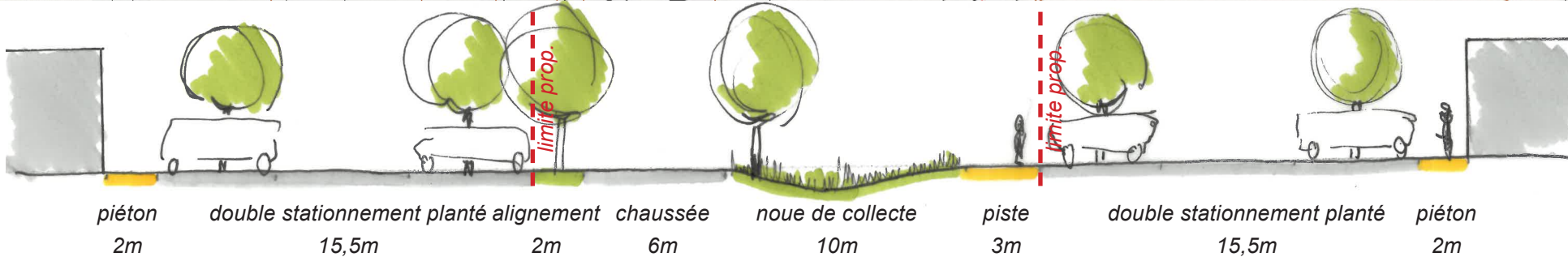
- 5,9ha dont zone de tampon hydraulique de 5200m² soit 5,4ha urbanisables
- environ 14000m² constructibles hors espaces extérieurs publics et privés (stationnement, stockage, etc.) soit 26% de la surface du terrain
- les surfaces par lot sont données à titre indicatif, elles incluent les surfaces dédiées aux plantations de haies sur les limites parcellaires

« Dans le secteur Ntvb et dans le secteur tramé concernant les éléments paysagers et les zones humides repérés sur les documents graphiques, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme : les exhaussements et affouillements des sols ainsi que les défrichements et les travaux pouvant générer un assèchement de zones humides sont interdits »

Cette règle exclut la possibilité d'aménager dans la zone de tampon hydraulique (zone Np au PLU) des bassins de rétention.

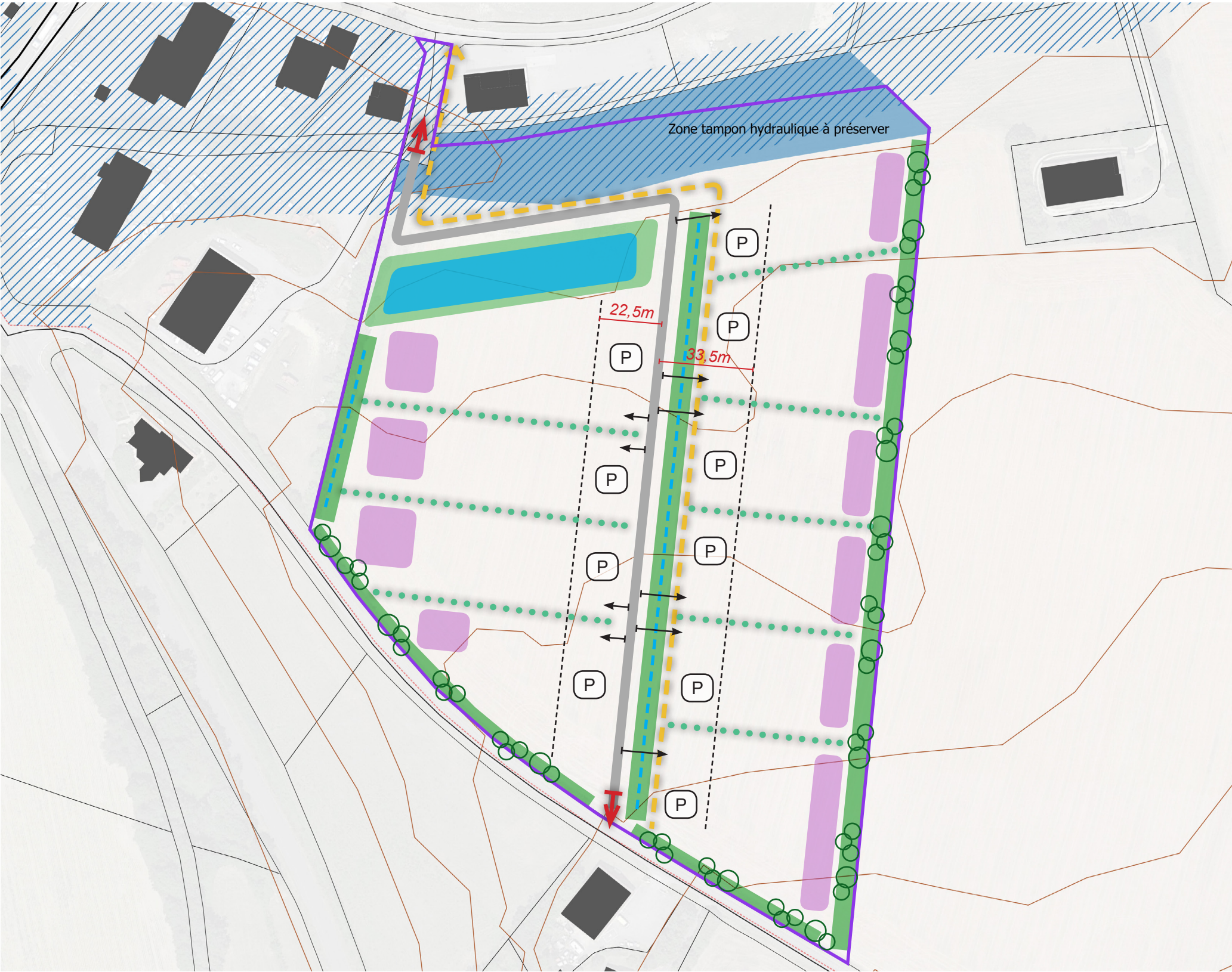
- Connexion viaire existante
- Espace en zone PPRI et inscrit comme « Zone tampon hydraulique à préserver » au PLU
- Traitement de la limite urbaine sur la zone agricole par une frange paysagère
- Bassin de rétention paysager et non clôturé aménagé hors zone PPRI
Emprise indicative: environ 2700m²
- Espaces de stockage extérieur à l'arrière des bâtiments si nécessaire
- Bâtiments respectant un même recul et un alignement sur rue
- Espaces de stationnement plantés à l'avant des bâtiments, côté rue
- Noue de collecte des eaux pluviales
- Haies en limites parcellaires
- Traitement de la limite sur la RD 272 par une haie

**Profil de voie et des
devants de bâtiments**



OAP ACTIVITÉS - SECTEUR AU0X

Traduction réglementaire proposée



- Légende**
- Périmètre de l'OAP
 - Zone de tampon hydraulique à préserver inscrite au PLU
 - Zone concernée par le règlement du PPRI
 - Voie double sens à créer, position indicative
 - Connexion viaire obligatoire, position indicative
 - Accès au lot, position indicative
 - Connexion piétons / cycles à créer, position indicative
 - Haie obligatoire sur limite parcellaire entre lots, position indicative
 - Espaces de rétention paysagers obligatoires, position et emprise indicatives.
Ces espaces devront impérativement être aménagés de manière à ne pas générer de clôtures
 - Noues de collecte des eaux pluviales obligatoires, position et emprise indicatives
 - Gestion obligatoire de la limite de l'opération par une large lisière végétale, emprise indicative
 - Alignement obligatoire de tout ou partie de la façade suivant un même recul minimal par rapport à l'axe de la voie indiqué sur le plan
 - P Emplacement obligatoire pour les espaces de stationnement plantés côté rue
 - Emplacement obligatoire pour les zones de stockage extérieur s'il y en a, surface indicative

OAP ACTIVITÉS - SECTEUR AU0X

Objectifs et références

- Ne pas aggraver le risque inondation en laissant la zone de tampon hydraulique libre de tout aménagement et mouvement de terrain
- Prévoir un espace suffisamment important pour la rétention des eaux de pluie afin d'aménagement un bassin de rétention paysager, avec des pentes de talus ne nécessitant pas l'installation de clôture. Le bassin apportera ainsi une plus-value paysagère au site



Parc d'activités des Collines à Mulhouse (68) - source CAUE 44

- Créer un front de rue en proposant un même principe d'aménagement sur la partie avant des lots, de part et d'autre de la voie créée, et en imposant un recul d'alignement pour les constructions. Dans ce même objectif, les espaces de stockages extérieurs, s'il y en a, seront positionnés en fonds de parcelles, à l'arrière des bâtiments
- Gérer la transition entre espace aménagé et espace agricole par la plantation d'une lisière végétale
- La mise en œuvre de procédés de productions d'énergies renouvelables est conseillée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.
- Tout projet de construction cherchera à répondre aux objectifs suivants :
 - Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie,
 - Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.



Parc d'activités Les Ajeux à La Ferté-Bernard (72) - source CAUE 44



Centre technique municipal à La Chapelle-sur-Erdre (44) - source CAUE 44



Bâtiment artisanal à Saint-Vincent-des-Landes (44) - source CAUE 44

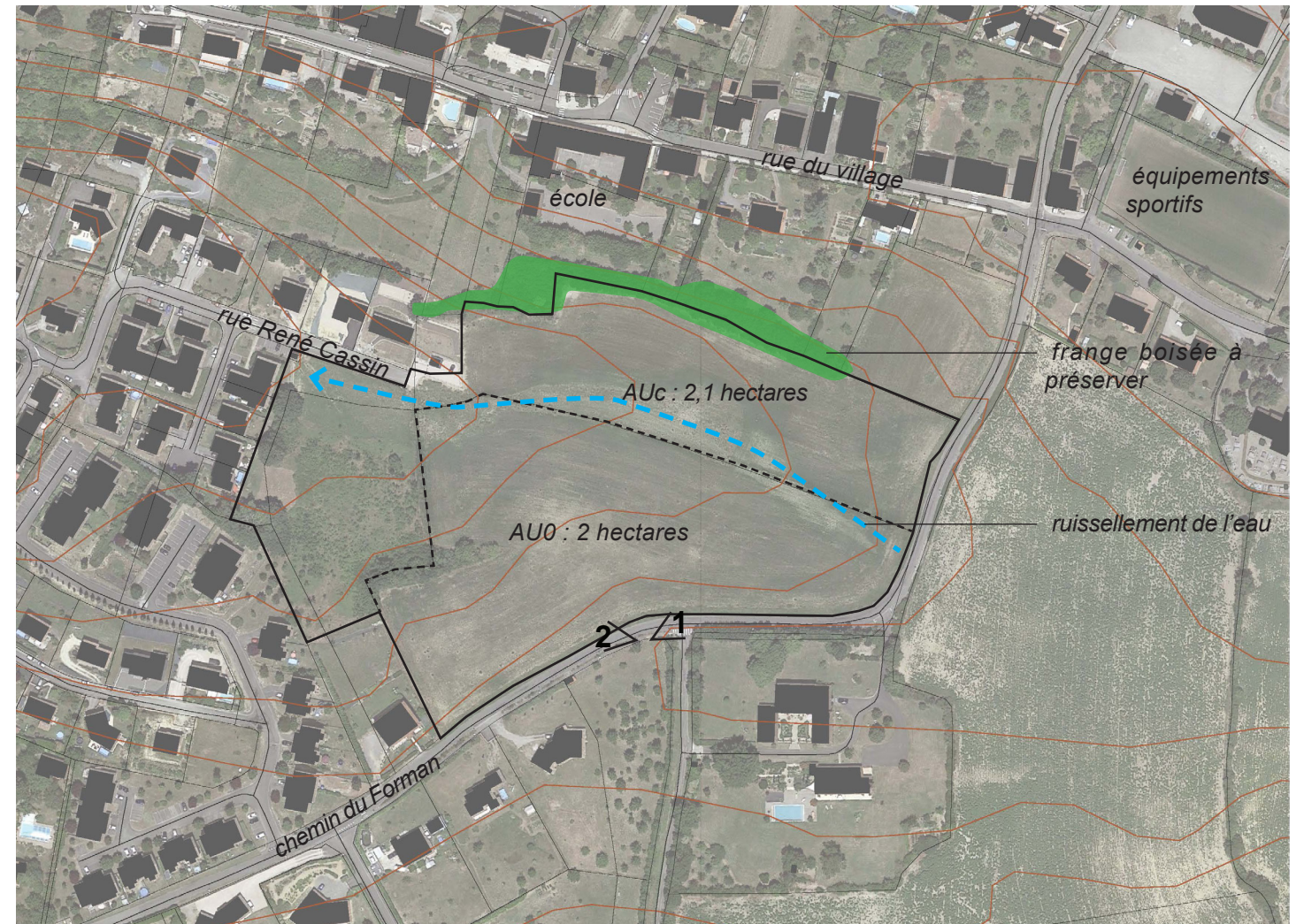
OAP HABITAT - SECTEURS AUC ET AU0

Le site

Le futur secteur d'Habitat constitué des zones AUc et AU0 se situe à proximité immédiate du cœur de bourg ancien et de ses équipements structurants: école, mairie, équipements sportifs.

Le terrain présente une déclivité importante entre son point haut, route du Forman, et son point bas, situé au niveau de la rue René Cassin. Des problèmes de gestion des eaux de ruissellement y existent, une étude hydraulique a été établie sur ce secteur et conclut sur la nécessité de créer une rétention d'un volume de 1000m³, hors urbanisation future. La gestion des eaux de pluie sera donc un enjeu majeur pour l'aménagement de ce secteur, afin de diminuer les risques liés à l'inondation pour les constructions existantes voisines et futures.

Concernant la trame verte, une frange boisée au Nord souligne la ligne crête du bourg et son patrimoine bâti. Il conviendra de la conserver et de la renforcer afin de préserver cette coupure d'urbanisation à haute valeur paysagère.



1 - Vue sur la partie Est du terrain d'OAP et sur l'église en promontoire



2 - Vue sur le point bas du terrain en partie Ouest

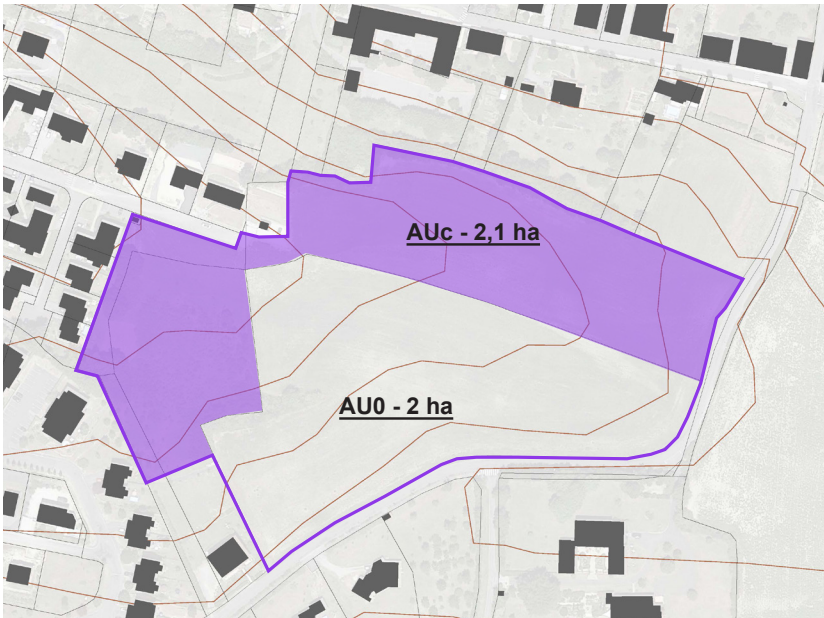
OAP HABITAT - SECTEURS AUC ET AU0

Schéma d'aménagement possible



Maisons de ville mitoyennes en R+1

Lots libres



Phasage

Frange boisée existante à préserver

Venelles de distribution secondaires s'inscrivant dans la géométrie des courbes de niveaux

Maillage viaire et création d'un axe structurant: prolongement de la rue René Cassin et connexion avec le chemin du Forman

Parcelles accessibles directement depuis le chemin du Forman

Création de larges espaces de rétention paysagers permettant de retenir les eaux de ruissellement selon un principe de terrasses successives

54 logements dont

- 27 en AUc
- 27 en AU0

Typologies:

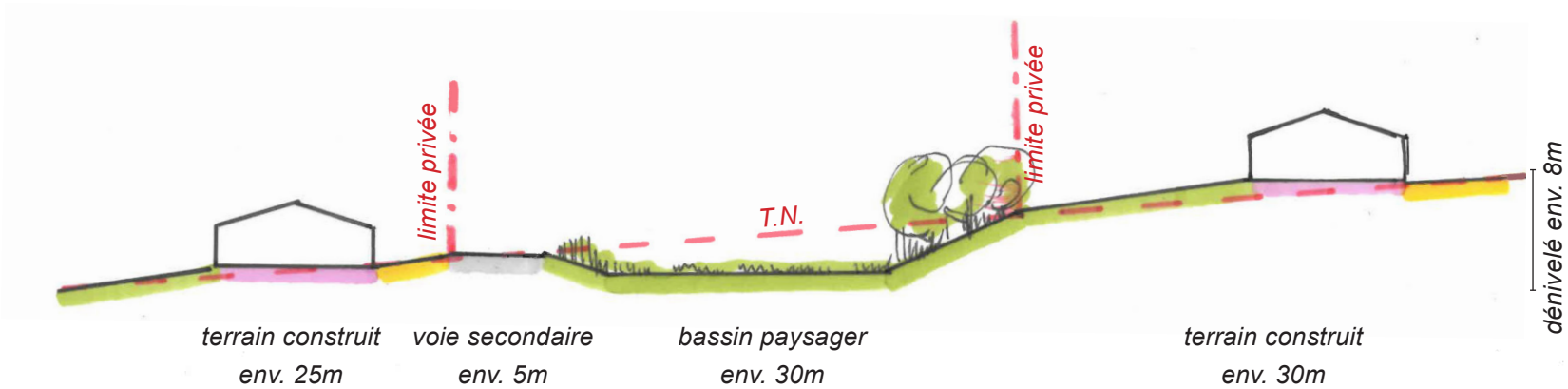
- 6 logements intermédiaires en R+1
- 16 logements individuels groupés en R+1 de type maisons de ville
- 32 lots libres

Densité:

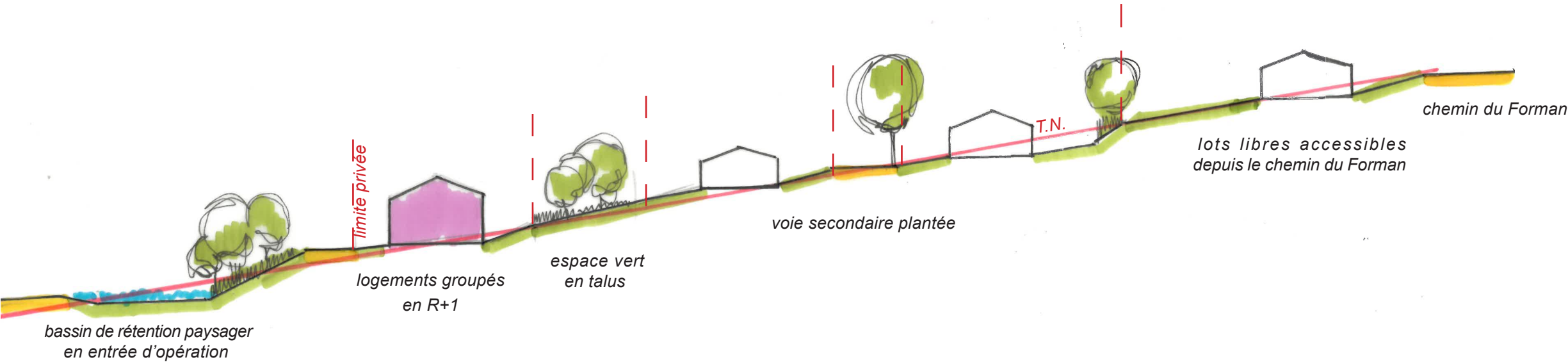
- 13 logements/hectare (densité similaire en AUc et AU0)

OAP HABITAT - SECTEURS AUC ET AU0

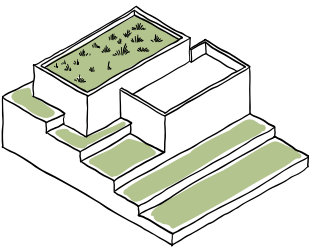
Schéma d'aménagement possible



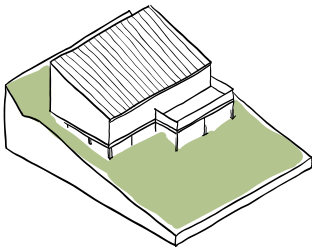
AA' - Coupe de principe des bassins de rétention en terrasse



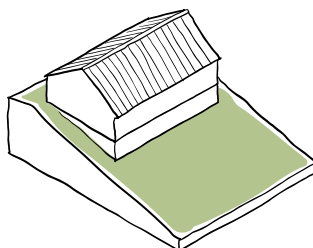
BB' - Coupe de principe Nord-Sud



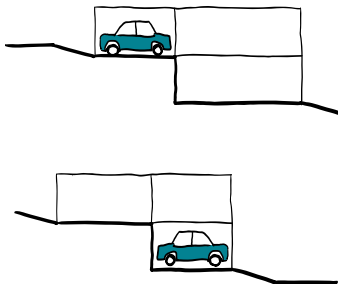
S'installer sur une succession de terrasses en étagant la maison dans la pente



Accompagner la pente: la maison s'insère sans modifier le profil du terrain



S'encastrer dans la pente: la maison peut s'adosser voir presque s'encastrer dans la pente et chercher ainsi à se fondre dans le coteau



Intégrations possibles du stationnement dans la construction

Principes d'insertion de la construction dans la pente

source: fiche «construire avec la pente» - CAUE13

OAP HABITAT - SECTEURS AUC ET AU0

Traduction réglementaire proposée



Densité attendue

Entre 13 et 15 logements à l'hectare sur l'ensemble du périmètre

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Limite AUC / AU0
- Courbes topographiques (5m)
- Voirie structurante double sens à créer, position indicative
- Connexion viaire obligatoire, position indicative
- Voirie secondaire à créer le long des courbes de niveau, position indicative
- Connexion piétons / cycles obligatoire à créer, position indicative
- Accès jumelés directs depuis la voie existante (Chemin du Forman) obligatoires, positions indicatives
- Haie existante à conserver
- Espaces de rétention paysagers obligatoires dans le sens des courbes de niveau, position et emprise indicatives
- Emplacement préférentiel pour les macrolots