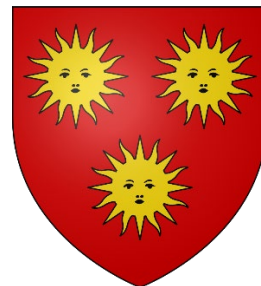


DEPARTEMENT DU GERS

COMMUNE DE SAINT-CLAR



P.L.U.

Révision du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER APPROUVE

5. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Révision du P.L.U. :

Arrêtée le
28/01/2022

Approuvée le
09/12/2022

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

5

Les orientations d'aménagement et de programmation

Une OAP, qu'est-ce que c'est ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont le principal outil du projet d'aménagement et de la planification du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Grâce aux dernières évolutions législatives, notamment la loi ALUR, le champ d'application des OAP s'est renforcé les définissant comme de véritables outils de projet.

Cet outil permet de définir les principes d'aménagement portés par la collectivité sur des secteurs stratégiques du développement urbain. Les OAP peuvent porter sur des quartiers, des îlots, ou des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager (L 151-7 du CU).

SAINT CLAR souhaite maîtriser son développement urbain en mettant en place des principes d'aménagement compatibles avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). La mise en place de cet outil permet d'orienter l'aménagement des secteurs stratégiques sans que la collectivité n'en ait la maîtrise foncière.

La commune s'est saisie de ce dispositif offert par la révision de son PLU afin de structurer de nouveaux quartiers favorisant l'attractivité du territoire à travers le développement d'un parc de logements adapté aux aspirations de la population locale et celle à accueillir.

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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

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 comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »

Article L151-6-1 du CU :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser** et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »*



Article L151-6-2 du CU :

« **Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.** »

Article L151-7 du CU :

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour **mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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° (Abrogé) ;

4° Porter sur **des quartiers ou des secteurs** à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole **intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.**

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III. Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations. »

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).

Tout projet d'aménagement sera soumis au titre du code de l'environnement (articles L214-1 et R214-1 et suivants), soit à déclaration dès lors que les écoulements interceptés proviennent d'un bassin de plus de 1 ha soit à autorisation, au-delà de 20ha.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEURS HABITAT

Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation :

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU à vocation d'habitat envisagé sur la commune est articulé de la façon suivante :

Secteur	Echéance prévisionnelle	Densité moyenne (Aménagements connexes compris : voies, réseaux, espaces verts, ...)	Surface totale aménagée	Volume de logements attendus
A Héouga	2023/2025	8-10 logements/ha	3.8 ha	30 à 40 logements
La Tucole	2026/2028	8-10 logements/ha	2.2 ha	18 à 25 logements
Jouandordis	2029/2031	8-10 logements/ha	0.8 ha	6 à 8 logements
St Roch	2032/2035	8-10 logements/ha	1.9 ha	15 à 20 logements



LA TUCOLE

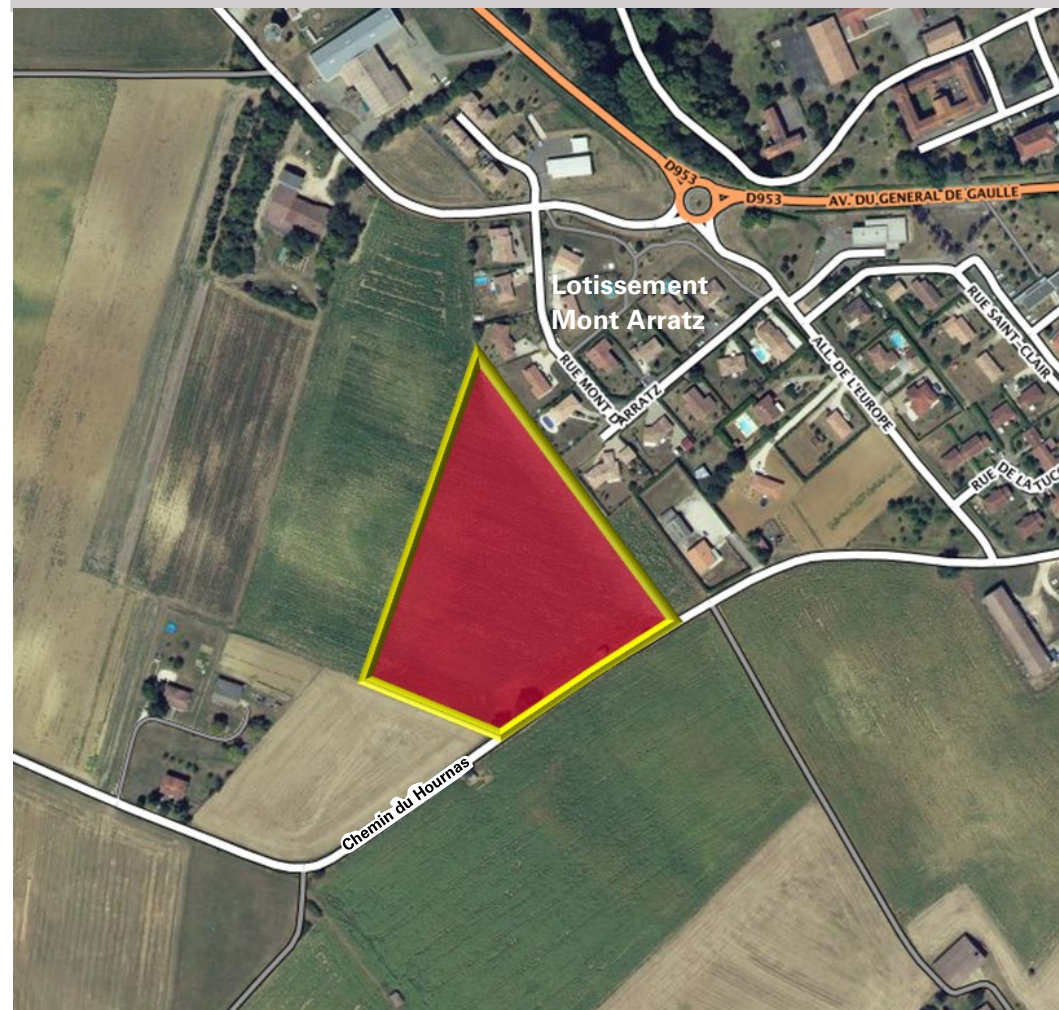
ETAT DES LIEUX

- ⇒ Le secteur de la Tucole se situe au Sud-Ouest du centre bourg en articulation avec le lotissement Mont d'Arratz.
- ⇒ Il est desservi par une voie communale : le chemin du Hournas.
- ⇒ Superficie : 2.25 ha
- ⇒ Occupation actuelle : cultivé

RESEAUX

- ⇒ Assainissement : Le secteur est desservi par l'assainissement collectif. Le réseau se situe au droit du projet, sur le chemin du Hournas et rue Mont d'Arratz.
- ⇒ Eau potable : Le réseau se situe au droit du projet, aucun problème n'a été identifié sur la commune.
- ⇒ Pluvial : Des fossés chemin du Hournas et de la RD 287 collectent les eaux de ruissellement.

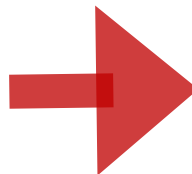
Localisation du secteur soumis à OAP :



LA TUCOLE

OBJECTIFS DU PADD :

- ⇒ **Poursuivre la diversification des modes d'habiter** et proposer une offre d'habitat variée par la création de logements sociaux et intergénérationnels pour adapter l'offre de logements à la demande locale,
- ⇒ **Favoriser la mixité sociale** en définissant un objectif de production de logements sociaux à hauteur de 10 % du parc à produire.
- ⇒ **Favoriser la construction de nouvelles formes urbaines** répondant à la demande et aux besoins de toutes les trajectoires résidentielles,
- ⇒ **Renouveler les formes urbaines et diversifier le parc de logements** par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) s'inspirant du modèle urbain traditionnel et participant à la structuration des espaces urbanisés.
- ⇒ **Rechercher la cohérence architecturale** dans les nouveaux projets,
- ⇒ **Intégrer des réseaux de mobilités douces** et d'espaces publics dans les nouveaux quartiers en recherchant une connexion avec le tissu existant,
- ⇒ **Structurer les abords de la ville** en favorisant la constitution d'un écran végétalisé.
- ⇒ **Mettre en place des voies de circulations douces** reliant les espaces entre eux et participant à la découverte du territoire facilitant la transition du tout-voiture vers les modes actifs,
- ⇒ **Mettre en adéquation le projet urbain avec la capacité des réseaux** actuels et programmés, dont le développement du très haut débit.



TRADUCTION DANS L'OAP

- ⇒ Les densités offertes permettent de proposer plus de diversité de typologies de logements que l'offre communale,
- ⇒ L'intégration de nouvelles formes urbaines variées (lots individuels continus) favorise la diversification de l'offre pour répondre à différentes étapes du parcours résidentiel et est propice au développement de l'offre locative,
- ⇒ La construction de logements locatifs sociaux permettra de répondre aux besoins du plus grand nombre en diversifiant l'offre communale,
- ⇒ Le maillage doux complète et améliore les continuités existantes tout en facilitant et sécurisant l'accès au cœur de bourg et aux équipements et commerces,
- ⇒ Les principes de forme urbaine et de composition de l'espace limitent la consommation spatiale,
- ⇒ L'accompagnement paysager participera de la création de continuités paysagères, et s'appuiera sur une mixité de fonctions (déplacements et espaces publics). Une attention particulière sera apportée au traitement de la lisière urbaine avec la zone agricole.
- ⇒ 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.

LA TUCOLE

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) :

ORGANISATION :

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau routier existant
-  Voie principale à créer
-  Liaison douce existante ou à aménager
-  Liaison douce à créer
-  Espace public à aménager
-  Accompagnement paysager (plantation d'essences locales)
-  Interface végétale à créer (haies mixtes)
-  Patrimoine bâti à protéger
-  Patrimoine végétal à protéger

DENSITÉ :

-  8 à 10 logements / ha type lot libre ou individuel continu
-  10 log./ha minimum type individuel continu ou collectif

OBJECTIFS :

- Surface aménagée : 2,25 ha
- Nombre de logements attendus : 18 à 25 logements
- Densité moyenne : 8 à 10 logements /ha
- Mixité sociale : 6 logements minimum (locatif social ou accession sociale)

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

- Une opération d'aménagement d'ensemble



AU HEOUGA

ETAT DES LIEUX

- ⇒ Le secteur de « Au Heouga » se situe en continuité de l'écoquartier récemment aménagé et à proximité de la zone commerciale.
- ⇒ Il est desservi par une voie communale : le chemin du Hournas et une liaison piétonne vers l'écoquartier est envisagée.
- ⇒ Superficie : 3.8 ha
- ⇒ Occupation actuelle : culture

RESEAUX

- ⇒ Assainissement : Le secteur est desservi par l'assainissement collectif. Le réseau se situe au droit du projet, sur le chemin du Hournas.
- ⇒ Eau potable : Le réseau se situe au droit du projet, aucun problème n'a été identifié sur la commune.
- ⇒ Pluvial : Un fossé chemin du Hournas collecte les eaux de ruissellement.

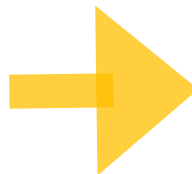
Localisation du secteur soumis à OAP :



AU HEOUGA

OBJECTIFS DU PADD :

- ⇒ **Poursuivre la diversification des modes d'habiter** et proposer une offre d'habitat variée par la création de logements sociaux et intergénérationnels pour adapter l'offre de logements à la demande locale,
- ⇒ **Favoriser la mixité sociale** en définissant un objectif de production de logements sociaux à hauteur de 10 % du parc à produire.
- ⇒ **Favoriser la construction de nouvelles formes urbaines** répondant à la demande et aux besoins de toutes les trajectoires résidentielles,
- ⇒ **Renouveler les formes urbaines et diversifier le parc de logements** par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) s'inspirant du modèle urbain traditionnel et participant à la structuration des espaces urbanisés.
- ⇒ **Rechercher la cohérence architecturale** dans les nouveaux projets,
- ⇒ **Intégrer des réseaux de mobilités douces** et d'espaces publics dans les nouveaux quartiers en recherchant une connexion avec le tissu existant,
- ⇒ **Structurer les abords de la ville** en favorisant la constitution d'un écrin végétalisé.
- ⇒ **Mettre en place des voies de circulations douces** reliant les espaces entre eux et participant à la découverte du territoire facilitant la transition du tout-voiture vers les modes actifs,
- ⇒ **Mettre en adéquation le projet urbain avec la capacité des réseaux** actuels et programmés, dont le développement du très haut débit.



TRADUCTION DANS L'OAP

- ⇒ Le projet de quartier se compose sur une densité visant à diversifier l'offre locale et à limiter l'impact du développement sur les espaces agricoles et naturels,
- ⇒ Le développement d'un réseau viaire et piéton complètera le maillage communal et assurera les liens avec les autres quartiers,
- ⇒ La constitution d'une forme urbaine autour de 2 typologies et 2 densités d'habitat favorise un projet qualitatif inspiré de la trame urbaine traditionnelle et participe de la diversification de l'offre pour répondre à différentes étapes du parcours résidentiel et est propice au développement de l'offre locative,
- ⇒ L'aménagement de la zone sera réalisé sous formes de 2 opérations d'ensemble pour assurer la progressivité du développement urbain.
- ⇒ L'accompagnement paysager sera réalisé en maintien et appui sur la trame végétale existante, la coulée paysagère centrale sur un axe Est/Ouest constituera un espace partagé accessible aux habitants du quartier,
- ⇒ Une attention particulière sera apportée au traitement de la lisière urbaine avec la zone agricole.
- ⇒ Les voies créées serviront de desserte à toutes les constructions comprises dans les OAP,
- ⇒ 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.

AU HEOUGA

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) :

ORGANISATION :

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau routier existant
-  Voie principale à créer
-  Liaison douce existante ou à aménager
-  Liaison douce à créer
-  Espace public à aménager
-  Accompagnement paysager (plantation d'essences locales)
-  Interface végétale à créer (haies mixtes)
-  Espace paysager à aménager
-  Patrimoine végétal à protéger

DENSITÉ :

-  8 à 10 logements / ha type lot libre ou individuel continu
-  10 log /ha minimum type individuel continu ou collectif

OBJECTIFS :

- Surface aménagée : 3,8 ha
- Nombre de logements attendus : 30 à 40 logements
- Densité moyenne : 8 à 10 logements /ha
- Mixité sociale : 8 logements minimum (locatif social ou accession sociale)

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

- Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble
-  Délimitation des opérations d'aménagement d'ensemble



SAINT ROCH

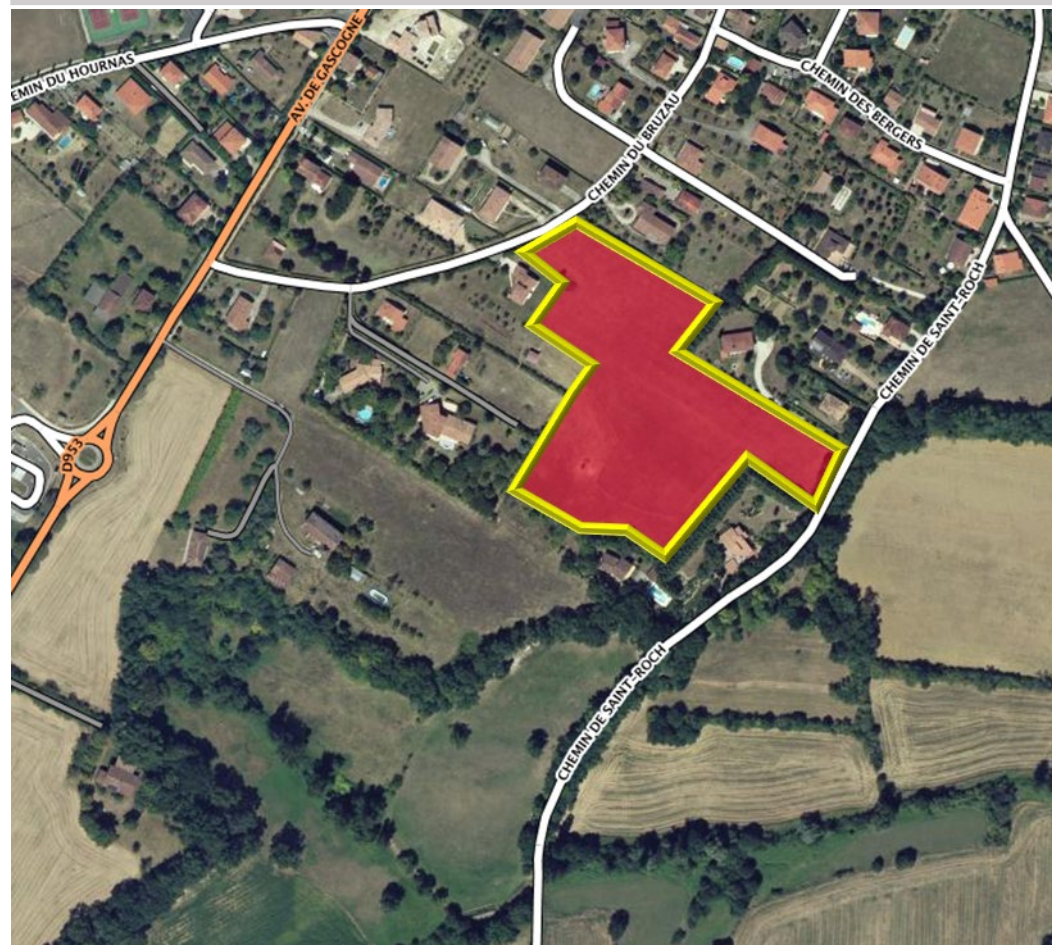
ETAT DES LIEUX

- ⇒ Le secteur de Saint Roch se situe au Sud du centre bourg enchâssé dans le tissu urbanisé et entre le chemin du Bruzeau et le chemin Saint Roch.
- ⇒ Il est desservi par deux voies communales : le chemin du Bruzeau et le chemin Saint Roch.
- ⇒ Superficie : 1.95 ha
- ⇒ Occupation actuelle : jardin d'agrément

RESEAUX

- ⇒ Assainissement : Le secteur est desservi par l'assainissement collectif. Le réseau se situe au droit du projet, sur le chemin du Bruzeau et le chemin Saint Roch.
- ⇒ Eau potable : Le réseau se situe au droit du projet, aucun problème n'a été identifié sur la commune.
- ⇒ Pluvial : Les eaux de ruissellement s'écoulent naturellement vers le ruisseau de fond de vallon.

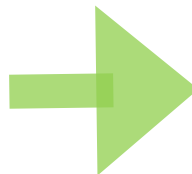
Localisation du secteur soumis à OAP :



SAINT ROCH

OBJECTIFS DU PADD :

- ⇒ **Poursuivre la diversification des modes d'habiter** et proposer une offre d'habitat variée par la création de logements sociaux et intergénérationnels pour adapter l'offre de logements à la demande locale,
- ⇒ **Favoriser la mixité sociale** en définissant un objectif de production de logements sociaux à hauteur de 10 % du parc à produire.
- ⇒ **Favoriser la construction de nouvelles formes urbaines** répondant à la demande et aux besoins de toutes les trajectoires résidentielles,
- ⇒ **Renouveler les formes urbaines et diversifier le parc de logements** par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) s'inspirant du modèle urbain traditionnel et participant à la structuration des espaces urbanisés.
- ⇒ **Rechercher la cohérence architecturale** dans les nouveaux projets,
- ⇒ **Intégrer des réseaux de mobilités douces** et d'espaces publics dans les nouveaux quartiers en recherchant une connexion avec le tissu existant,
- ⇒ **Structurer les abords de la ville** en favorisant la constitution d'un écran végétalisé.
- ⇒ **Mettre en place des voies de circulations douces** reliant les espaces entre eux et participant à la découverte du territoire facilitant la transition du tout-voiture vers les modes actifs,
- ⇒ **Mettre en adéquation le projet urbain avec la capacité des réseaux** actuels et programmés, dont le développement du très haut débit.



TRADUCTION DANS L'OAP

- ⇒ Le projet de quartier optimise un foncier en dents-de-scie et compose une densité visant à limiter l'impact du développement sur les espaces agricoles,
- ⇒ L'aménagement d'un espace public en cœur de quartier participe à la convivialité du nouveau tissu urbain et à son appropriation par les habitants présents et à accueillir,
- ⇒ Les voies créées serviront de desserte à toutes les constructions comprises dans les OAP,
- ⇒ La structuration du quartier participera au développement d'un réseau de déplacement sécurisant les déplacements piétons,
- ⇒ La structuration du quartier participera au développement d'un réseau de déplacement et à une meilleure intégration du tissu urbain existant au fonctionnement urbain,
- ⇒ L'aménagement de la zone sera réalisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, notamment voiries et réseaux,
- ⇒ L'accompagnement paysager sera réalisé en maintien et appui sur la trame végétale existante. Une attention particulière sera portée au traitement de la lisière urbaine avec les constructions environnantes.
- ⇒ 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.

SAINT ROCH

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) :

ORGANISATION :

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau routier existant
-  Voie principale à créer
-  Liaison douce à créer
-  Accompagnement paysager (plantation d'essences locales)
-  Interface végétale à créer (haies mixtes)
-  Espace paysager à aménager

DENSITÉ :

-  8 à 10 logements / ha type lot libre ou individuel continu

OBJECTIFS :

- Surface aménagée : 1,9 ha
- Nombre de logements attendus : 15 à 20 logements
- Densité moyenne : 8 à 10 logements /ha

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

- Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble
-  Délimitation des opérations d'aménagement



A JOUANDORDIS

ETAT DES LIEUX

- ⇒ Le secteur de Jouandordis se situe au Sud du centre bourg.
- ⇒ Il est desservi par une voie communale : le chemin Saint Roch.
- ⇒ Superficie : 0.79 ha
- ⇒ Occupation actuelle : prairie

RESEAUX

- ⇒ Assainissement : Le secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif. L'assainissement autonome est à prévoir.
- ⇒ Eau potable : Le réseau se situe au droit du projet, aucun problème n'a été identifié sur la commune.
- ⇒ Pluvial : Les eaux de ruissellement s'écoulent naturellement vers le ruisseau de fond de vallon.

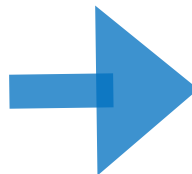
Localisation du secteur soumis à OAP :



A JOUANDORDIS

OBJECTIFS DU PADD :

- ⇒ **Poursuivre la diversification des modes d'habiter** et proposer une offre d'habitat variée par la création de logements sociaux et intergénérationnels pour adapter l'offre de logements à la demande locale,
- ⇒ **Favoriser la mixité sociale** en définissant un objectif de production de logements sociaux à hauteur de 10 % du parc à produire.
- ⇒ **Favoriser la construction de nouvelles formes urbaines** répondant à la demande et aux besoins de toutes les trajectoires résidentielles,
- ⇒ **Renouveler les formes urbaines et diversifier le parc de logements** par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) s'inspirant du modèle urbain traditionnel et participant à la structuration des espaces urbanisés.
- ⇒ **Rechercher la cohérence architecturale** dans les nouveaux projets,
- ⇒ **Intégrer des réseaux de mobilités douces** et d'espaces publics dans les nouveaux quartiers en recherchant une connexion avec le tissu existant,
- ⇒ **Structurer les abords de la ville** en favorisant la constitution d'un écran végétalisé.
- ⇒ **Mettre en place des voies de circulations douces** reliant les espaces entre eux et participant à la découverte du territoire facilitant la transition du tout-voiture vers les modes actifs,
- ⇒ **Mettre en adéquation le projet urbain avec la capacité des réseaux** actuels et programmés, dont le développement du très haut débit.



TRADUCTION DANS L'OAP

- ⇒ Le projet de quartier compose une densité visant à limiter l'impact du développement sur les espaces agricoles,
- ⇒ Les densités souhaitées diversifient l'offre communale,
- ⇒ 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.
- ⇒ Une attention particulière sera portée au traitement de la lisière urbaine avec la zone agricole en assurant le maintien de la haie située au Sud de l'opération.
- ⇒ 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.

A JOUANDORDIS

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) :

ORGANISATION :

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau routier existant
-  Voie principale à créer
-  Liaison douce à créer
-  Accompagnement paysager (plantation d'essences locales)
-  Interface végétale à conserver (haies mixtes)

DENSITÉ :

-  8 à 10 logements / ha type lot libre ou individuel continu

OBJECTIFS :

- Surface aménagée : 0,8 ha
- Nombre de logements attendus : 6 à 8 logements
- Densité moyenne : 8 à 10 logements /ha

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

- Une opération d'aménagement d'ensemble



Les préconisations générales d'aménagement – secteur Habitat :

Programmation :

Ces quartiers ont une vocation dominante d'habitat, sur ceux de la Tucole et Au Heouga en particulier est attendu de la maison de ville, l'habitat intermédiaire et/ou du petit collectif et de l'habitat individuel afin de diversifier l'offre de logements.

Typologie de logements :

Les maisons de ville permettent de réinterpréter l'habitat traditionnel du centre dans une forme contemporaine par un bâti continu ou semi continu, implanté de façon très proche de la voie ou à l'alignement, laissant les jardins en arrière de la construction protégés ainsi des vues depuis la voie.

L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés et/ou agrégés.

3 critères cumulatifs doivent être respectés :

- Chaque logement a un accès individuel,
- La hauteur de la construction ne peut pas dépasser R+1,
- Chaque logement doit bénéficier d'un espace extérieur privatif (jardin, terrasses) dans le prolongement direct du logement. Cet espace doit représenter une surface au moins égale au quart de la surface du logement.

Plusieurs illustrations photos d'opérations réalisées sur d'autres territoires sont proposées afin d'éclairer l'opérateur sur l'objectif recherché.



Maison de ville



Exemple de réalisation à Lagardelle-sur-Lèze et à Fourquevaux, source : CAUE31 et Pixcity



Habitat intermédiaire

Collectif



Exemple de réalisation à Saint-Clar et à Fourquevaux, source : Paysages et Pixcity

Réseau de voies :

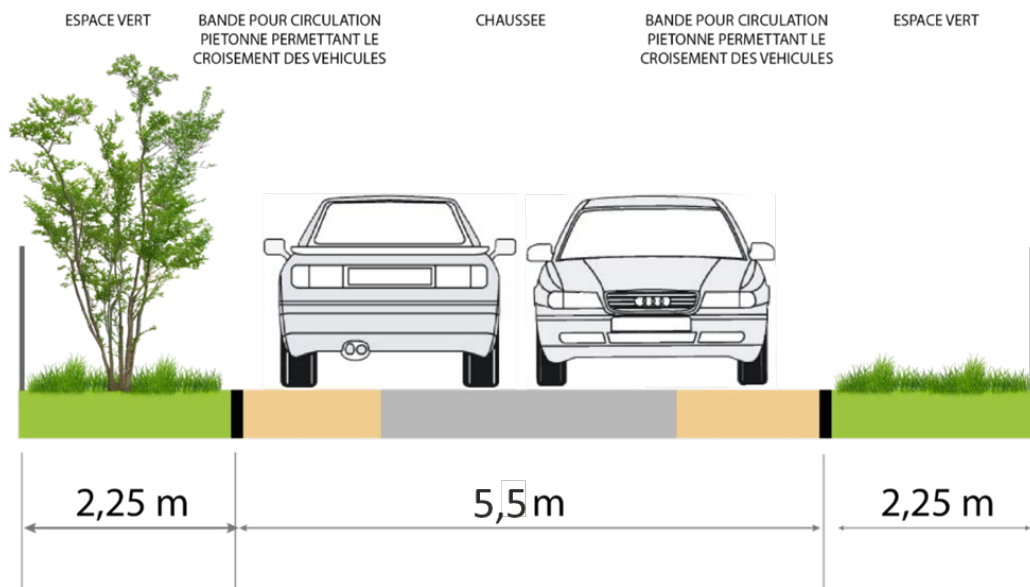
Gabarit à titre indicatif (principe à adapter au contexte urbain des projets et aux contraintes opérationnelles et réglementaires) :

La constitution d'espaces de type « **voirie partagées** » ou « **cour urbaine** », intégrant systématiquement les déplacements doux sera privilégiée pour limiter la place de la voiture, l'emprise dédiée aux voiries et l'imperméabilisation des sols liée, et favoriser la qualité urbaine au sein des nouveaux quartiers.

Le principe développé s'appuie sur une voie composée d'une chaussée et de deux voies réservées aux modes doux (piétons et cycles) d'une largeur minimale de 1.4 mètre de part et d'autre de la chaussée, l'ensemble occupe une emprise de 5.5 m minimum.

Forme :

Les voies seront rythmées par des variations dans le tracé, le traitement des revêtements et la végétalisation pour apporter de la qualité dans le traitement des espaces publics et sécuriser les déplacements par la limitation de la vitesse de circulation des véhicules motorisés.



Exemples de voies partagées



Réseau pluvial :

La limitation de l'imperméabilisation des sols est recherchée. L'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle du quartier, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

La gestion des eaux de ruissellement sera réalisée à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention,...

Tous les dispositifs font l'objet d'un traitement paysagé intégré au quartier.



Exemples d'aménagements de voies douces, de noues végétalisées et de bassins d'orage

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « ECONOMIQUE »

A LABARTHETE

1. LOCALISATION

- ⇒ Le secteur de Labarthète se situe à l'Ouest du centre bourg.
- ⇒ Il est desservi par une voie départementale : la RD 287,
- ⇒ Superficie : 10.5 ha
- ⇒ Occupation actuelle : culture

RESEAUX

- ⇒ Assainissement : le secteur est desservi par l'assainissement collectif.
- ⇒ Eau potable : Le réseau se situe au droit du projet, aucun problème n'a été identifié sur la commune.



2. CONTEXTE ET ENJEUX

Situé en extension de la zone d'activités existante au lieu-dit Labarthète, qui n'offre plus de possibilité d'implantation de nouvelles activités, le site couvrant l'OAP de Labarthète s'étend sur 10.5 ha.

Le projet s'inscrit dans le contexte et les sensibilités suivantes :

- Grandes parcelles cultivées ne présentant pas d'enjeu écologique particulier et localisées dans la continuité d'une zone d'activité et à proximité du stade municipal,
- Présence de haies arbustives à arborées constituant des corridors écologiques locaux,
- Aucune interaction avec des espaces naturels réservoirs de biodiversité,
- Aucune interaction avec un corridor écologique identifié dans la TVB.

Il est prévu 2 phases d'aménagement, dont la première est une propriété foncière de la communauté de communes Bastides de Lomagne, compétente en matière de développement économique et qui assurera l'aménagement de la zone en 2 temporalités.

Le projet est une réponse aux besoins fonciers du développement économique du territoire.

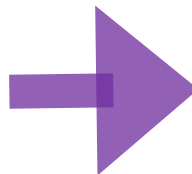


Figure 1 : photographies du contexte paysager du site, source étude de faisabilité XMGE/CASALS

3. LA COMPATIBILITE AVEC LE PADD

OBJECTIFS DU PADD :

- ⇒ **Organiser les espaces au regard de leurs caractéristiques**, de leurs usages et de leur rôle dans le fonctionnement de la cité.
- ⇒ **Favoriser le développement des activités existantes et à venir** afin de renforcer la dynamique économique locale,
- ⇒ **Développer et réaménager la zone d'activités**, notamment en améliorant son intégration dans l'environnement.
- ⇒ **Rechercher la cohérence architecturale** dans les nouveaux projets,
- ⇒ **Intégrer des réseaux de mobilités douces** et d'espaces publics dans les nouveaux quartiers en recherchant une connexion avec le tissu existant,
- ⇒ **Structurer les abords de la ville** en favorisant la constitution d'un écrin végétalisé.
- ⇒ **Mettre en place des voies de circulations douces** reliant les espaces entre eux et participant à la découverte du territoire facilitant la transition du tout-voiture vers les modes actifs,
- ⇒ **Mettre en adéquation le projet urbain avec la capacité des réseaux** actuels et programmés, dont le développement du très haut débit.



TRADUCTION DANS L'OAP

- ⇒ Le projet d'aménagement de la zone permettra l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire communale en accord avec la stratégie de développement économique de l'intercommunalité,
- ⇒ Le traitement paysager s'appuie sur le maintien des composantes végétales existantes, sur la gestion de l'interface à maintenir ou à créer avec les espaces agricoles,
- ⇒ L'implantation de nouvelles constructions devra, par le gabarit, l'orientation et le positionnement recréer une zone d'activité qualitative et accueillante,
- ⇒ Une attention particulière sera portée au traitement de la lisière urbaine avec la zone agricole en assurant le maintien ou le repositionnement des haies présentes sur le site,
- ⇒ 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.

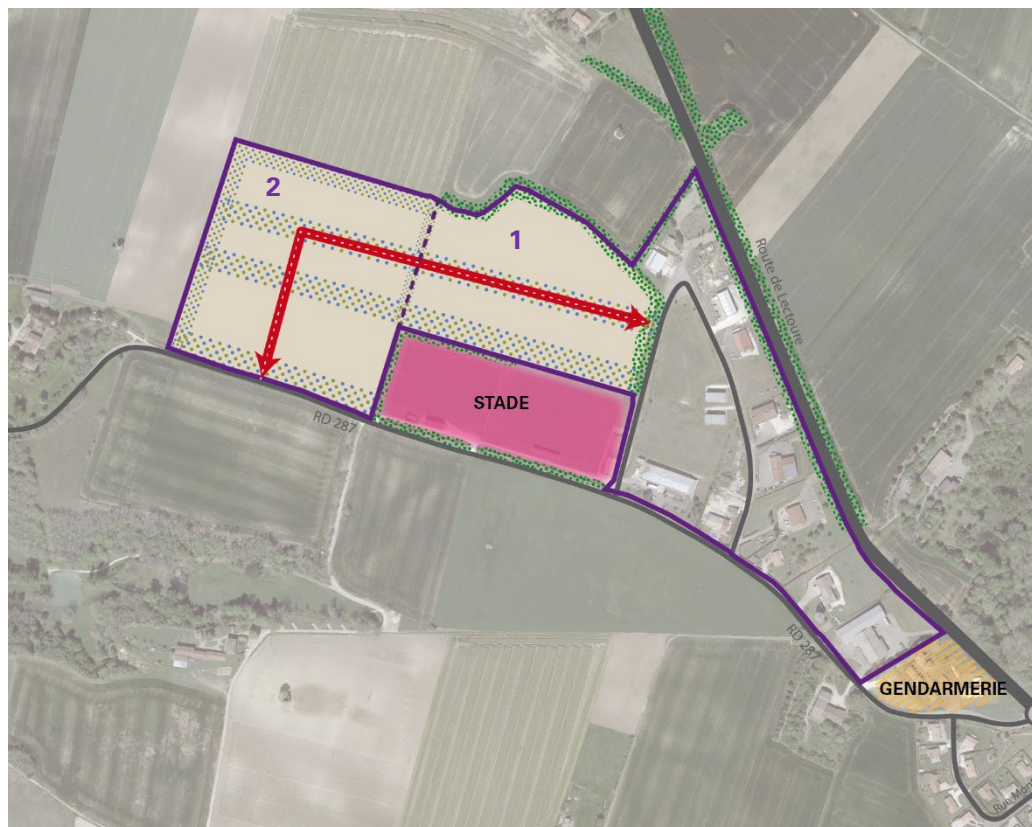
4. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

ORGANISATION :

-  Périmètre de la zone Ux
-  Périmètre de l'OAP
-  Délimitation des phases d'aménagement
-  Equipements sportifs
-  Réseau routier existant
-  Réseau routier principal à créer
-  Bandes plantées : accompagnement paysager et gestion des eaux pluviales (haies champêtres et bandes herbeuses)
-  Interface végétale à conserver ou à repositionner (haies mixtes)

OBJECTIFS :

- ➔ Surface aménagée : 10.5 ha
 - ➔ Première phase partie Est (1) : 4.4 ha
 - ➔ Seconde phase partie Ouest (2) : 6.1 ha



5. Les préconisations générales d'aménagement

La gestion des eaux pluviales

La limitation de l'imperméabilisation des sols est recherchée. L'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle du quartier à chaque phase, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs.

La gestion des eaux de ruissellement sera réalisée à l'échelle de l'opération par l'aménagement préférentiel de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention.

Tous les dispositifs font l'objet d'un traitement paysagé.

Un espace de rétention planté et paysagé est à aménager sur l'interface avec le terrain de sport et dans sa continuité.

Des noues seront aménagées en accompagnement des voies.

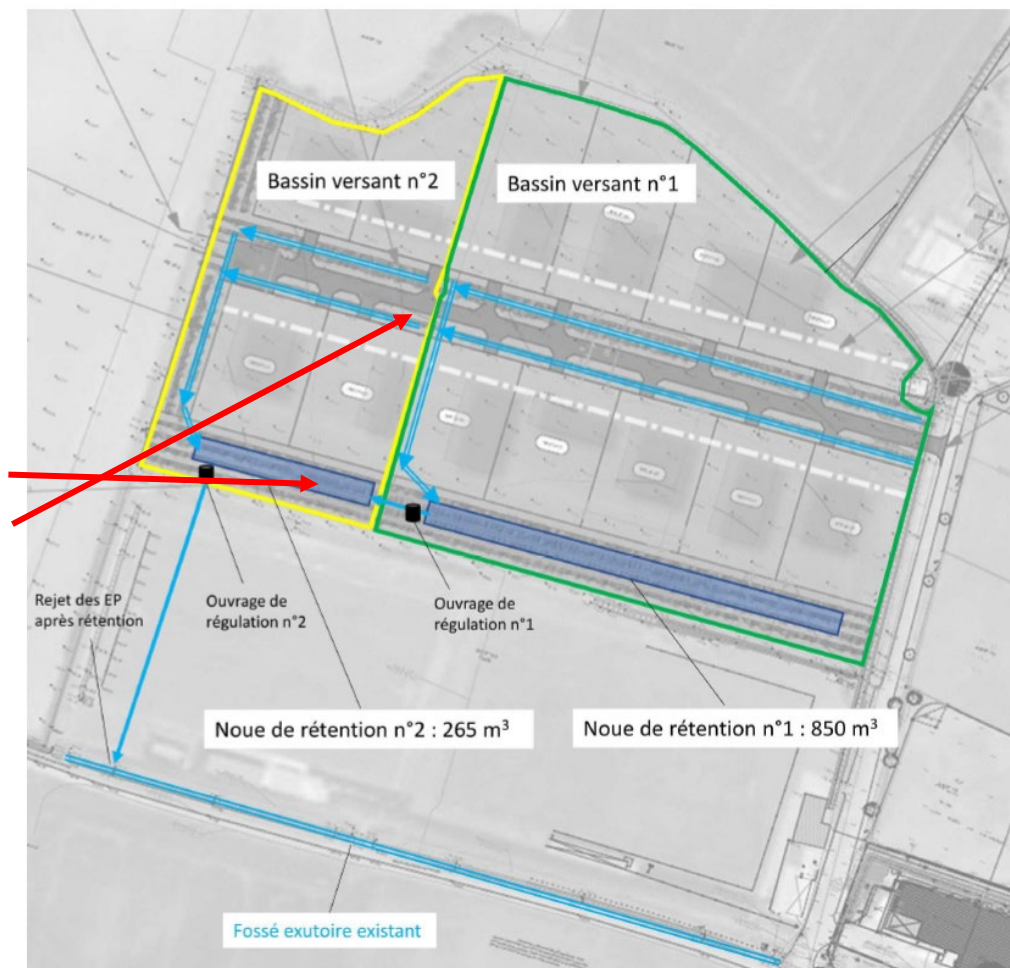


Figure 2 : principes de gestion de eaux pluviales phase 1, source étude de faisabilité CASALS/XMGE

Les voies et la desserte du site :

Le projet sera desservi depuis la zone d'activités existante sur la première phase, puis un bouclage sur la RD 287 sera réalisé dans le cadre de l'aménagement de la seconde phase.

La voirie principale desservira un large nombre de lots en accès direct. Elle sera composée d'une bande circulée de 6 m de large (à adapter selon les exigences techniques du projet), accompagnée de noues de collecte des eaux pluviales et de larges espaces plantés et enherbés.

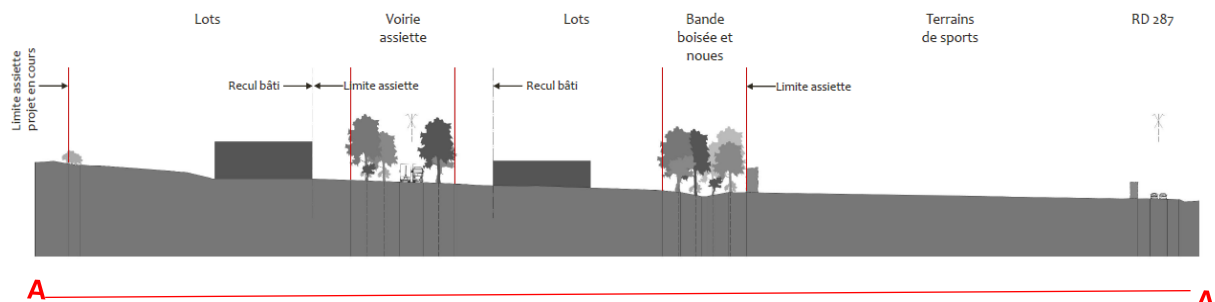
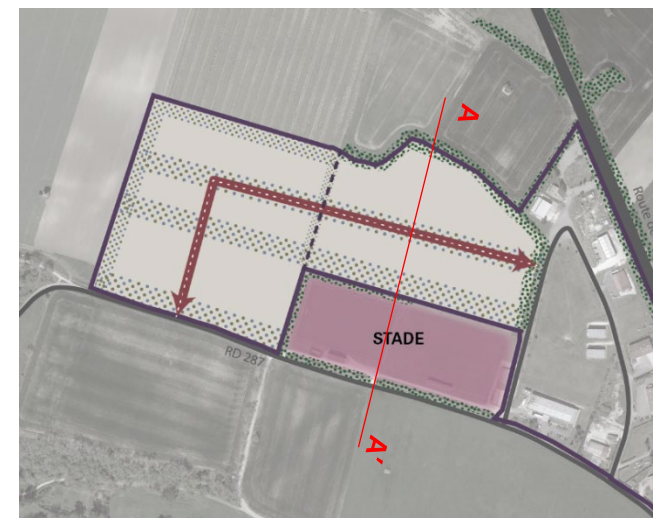


Figure 3 : profil en travers de principe sur le site, source étude de faisabilité CASALS/XMGE

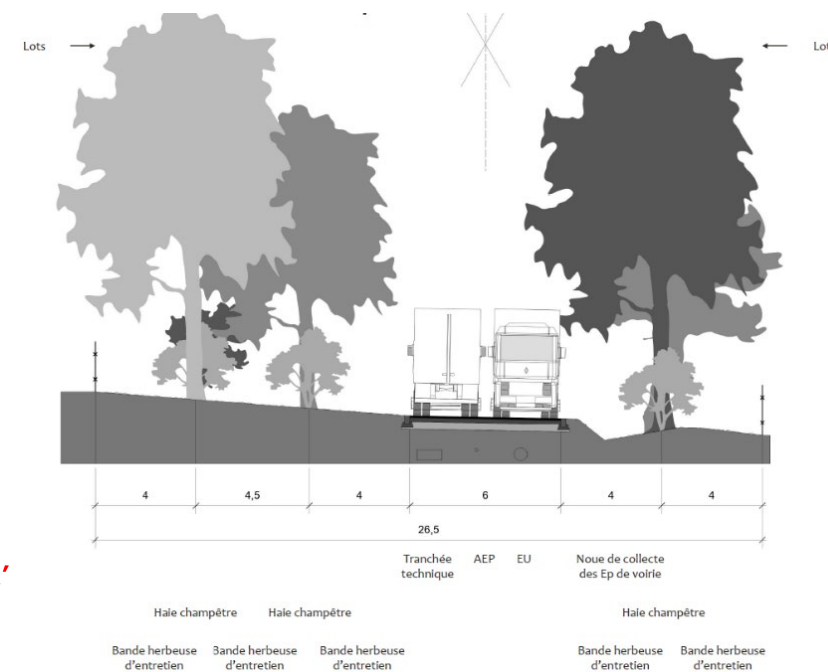


Figure 4 : profil en travers de voirie type voie principale, source étude de faisabilité CASALS/XMGE

Le traitement paysager :

Les espaces plantés hors lots seront liés aux voies et aux bandes plantées.

Les voies principales seront composées d'une bande boisée de haies sur un côté et d'une haie champêtre de l'autre côté, l'ensemble associé à des bandes enherbées de 3.5 m minimum (voir principe de profil de voie)

Les bandes plantées, notamment en limite de site et de phase, seront plantées de plusieurs linéaires de haies associés à des bandes enherbées de 3.5 m minimum.

La continuité du traitement paysager sera assurée entre les phases 1 et 2.

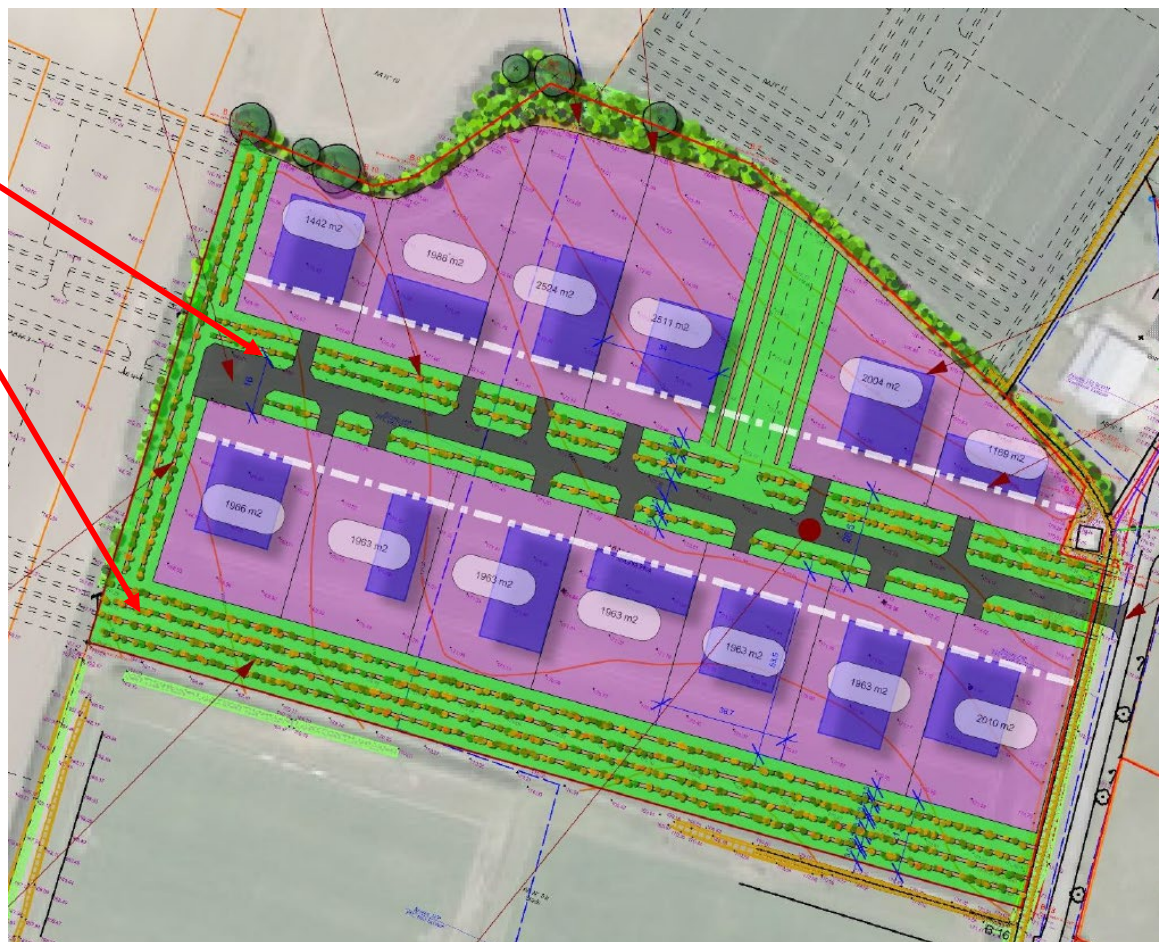


Figure 5 : esquisse de composition de la phase 1, source étude de faisabilité CASALS/XMGE



Les espaces de stationnement

L'emprise dédiée au stationnement devra être conforme à la législation en vigueur.

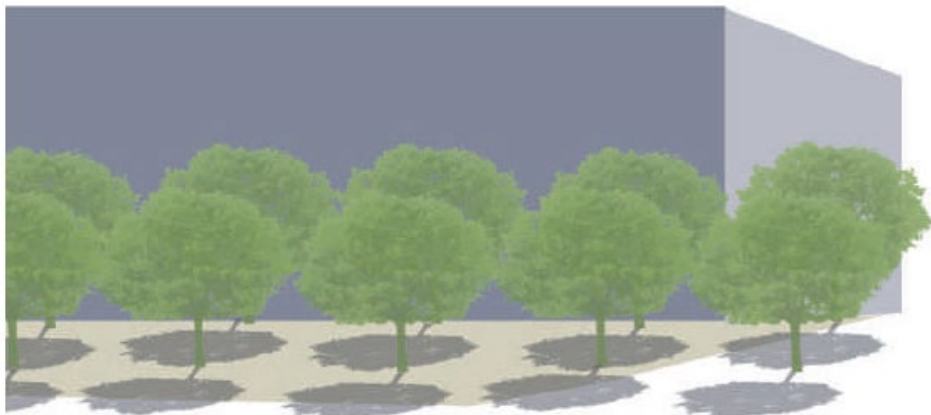
Ces espaces de stationnement seront plantés et aménagés de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.



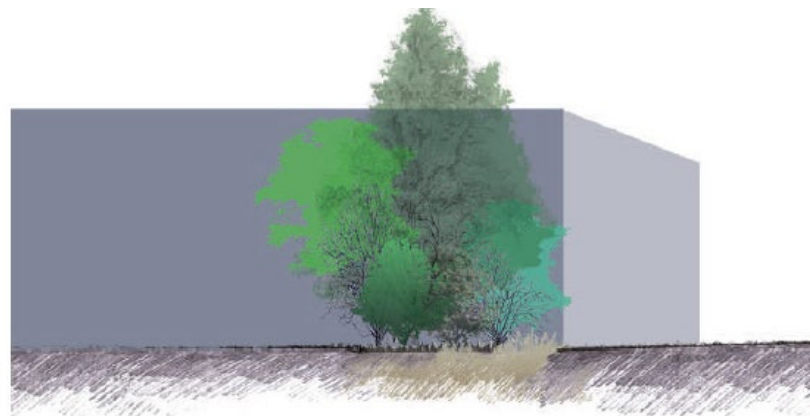
Exemples d'aménagements de stationnements



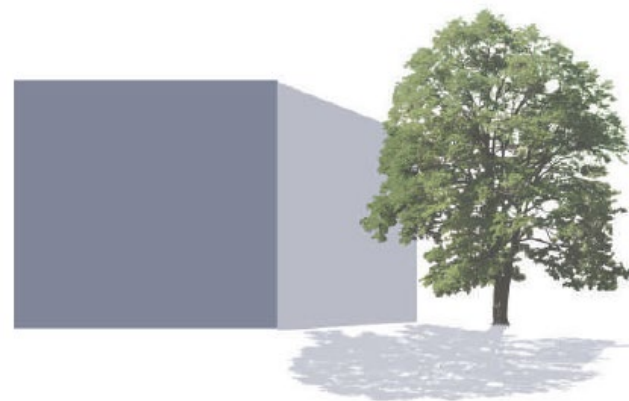
Intégration paysagère des bâtiments économiques



Le mail d'arbre contribue à intégrer partiellement le volume du bâti



Les beaux bosquets (hauteur, largeur suffisants) adoucissent le volume du bâti



Les arbres isolés devenant des arbres remarquables adoucissent également le volume du bâti