

GERS  
PREIGNAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

AMENA-Etudes  
PLURALITÉS

05.61.99.82.08  
06.82.05.00.64

vzerbib1@gmail.com

2ème MODIFICATION

Arrêté le : 28 juin 2021

Approuvé le : 18 août 2021

Exécutoire le :

LE MAIRE  
Pascal MERCIER



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION

3

## 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 Chemin du Forman

p. 18

- Le quartier du Furon

p. 24

- Le quartier de la Mairie

p. 28

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 devenus 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.



# LE CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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 ***échecancier 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.

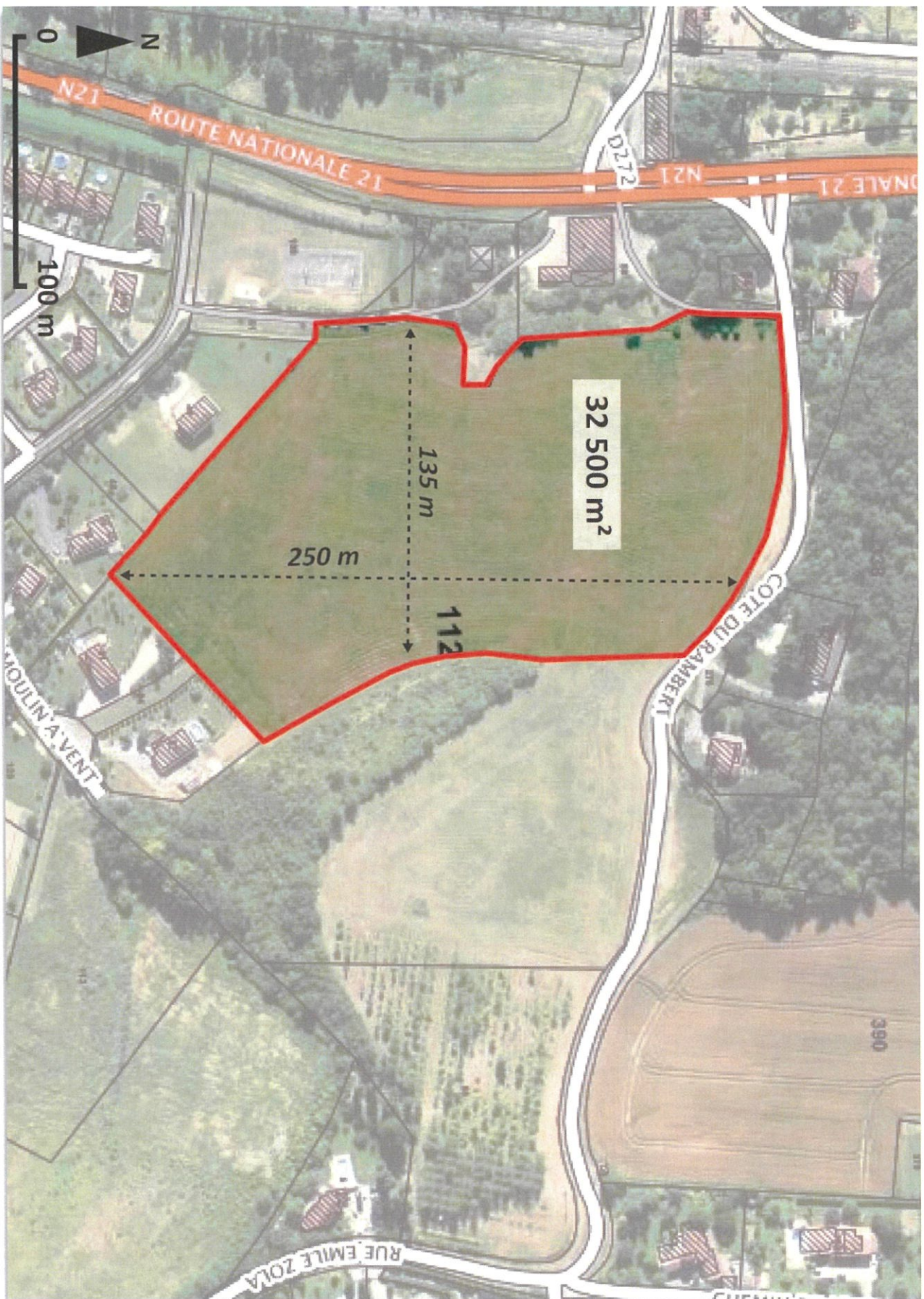
**Ph 3 :** Ouverture en 2026.

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

**Ph 5 :** Ouverture conditionnée à une modification du PLU



# « CÔTE DU RAMBERT » - ZONE AUA







*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*



2.7





## Les principes d'aménagement

**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) :

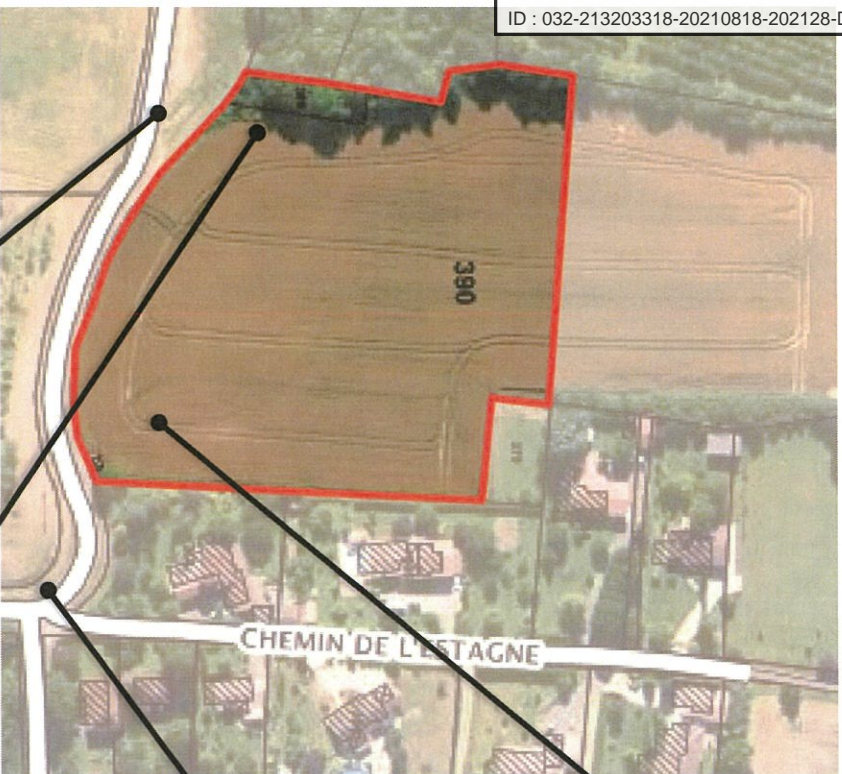
- ✓ Secteur cerclé de rouge correspondant au macro-lot social sera urbanisé selon une densité minimum de 45 logements à l'hectare. La localisation de ce secteur peut être amenée à évoluer en fonction des contraintes techniques et économiques du projet.
- ✓ Secteur orange correspondant au secteur d'habitat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



# « CHEMIN DE L'ESTAGNÉ » - ZONE AUA







*Une vue intéressante  
sur le grand paysage  
Un secteur en pente,  
exposé au sud*



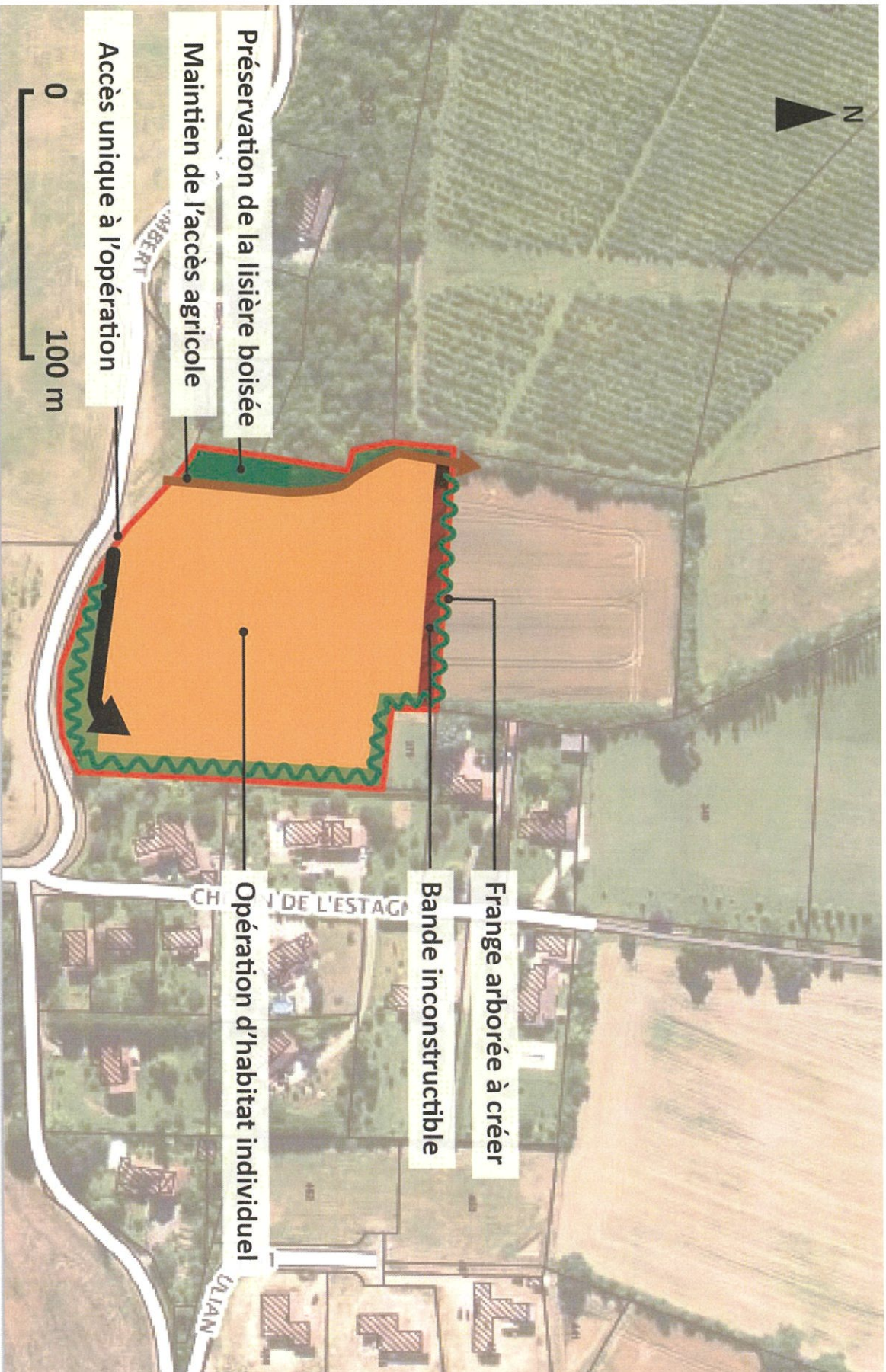
*Une sécurisation de  
l'accès au futur  
quartier à assurer*



*Une lisière boisée à  
conserver  
Un accès aux engins  
agricoles à préserver*



## Les principes d'aménagement





## Les principes d'aménagement

L'accès **route** 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.

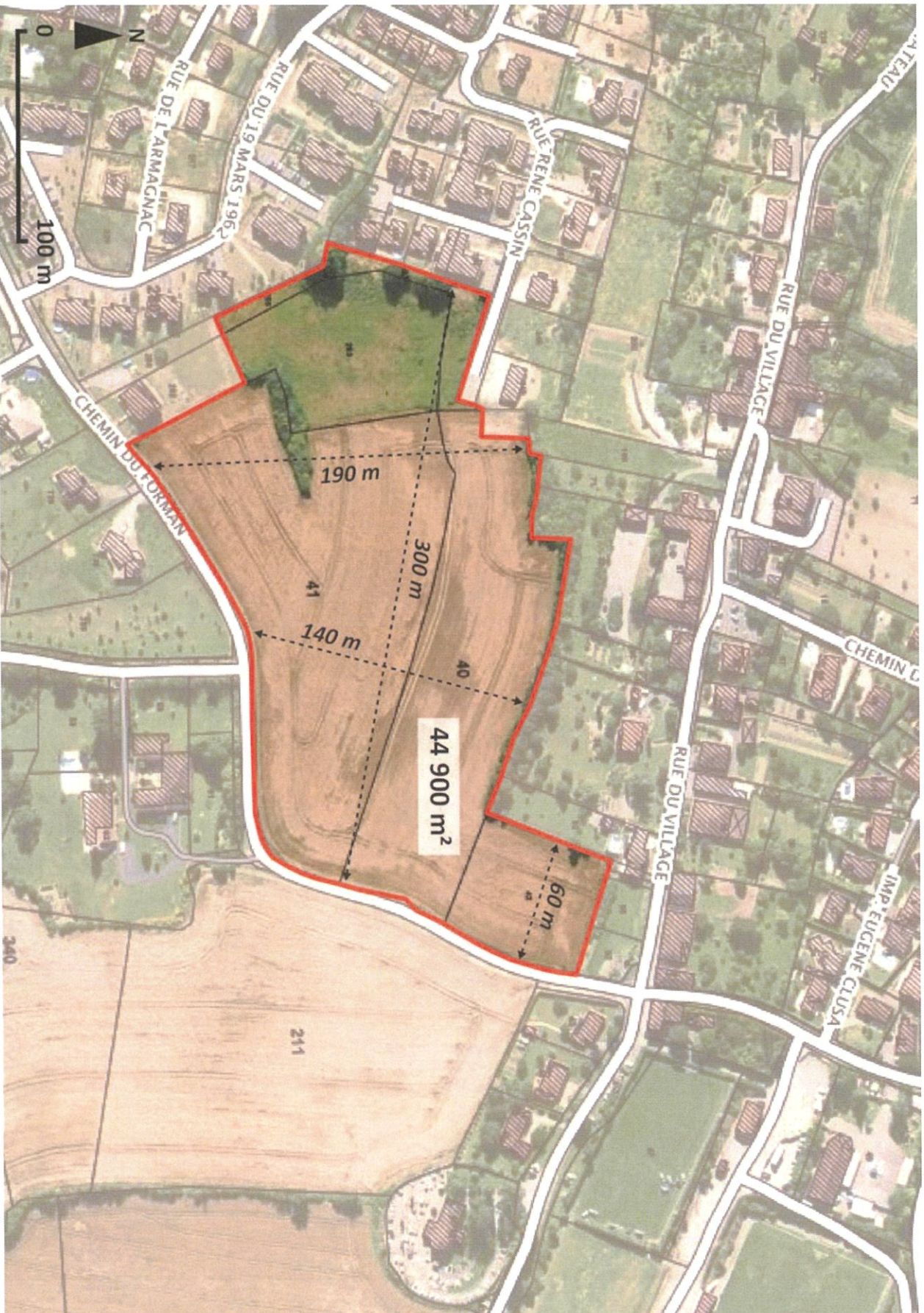
La **lisière boisée**, située à l'ouest de la zone, devra être préservée.

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**.







## L'analyse du site

Envoyé en préfecture le 19/08/2021

Reçu en préfecture le 19/08/2021

Affiché le

**SLO**

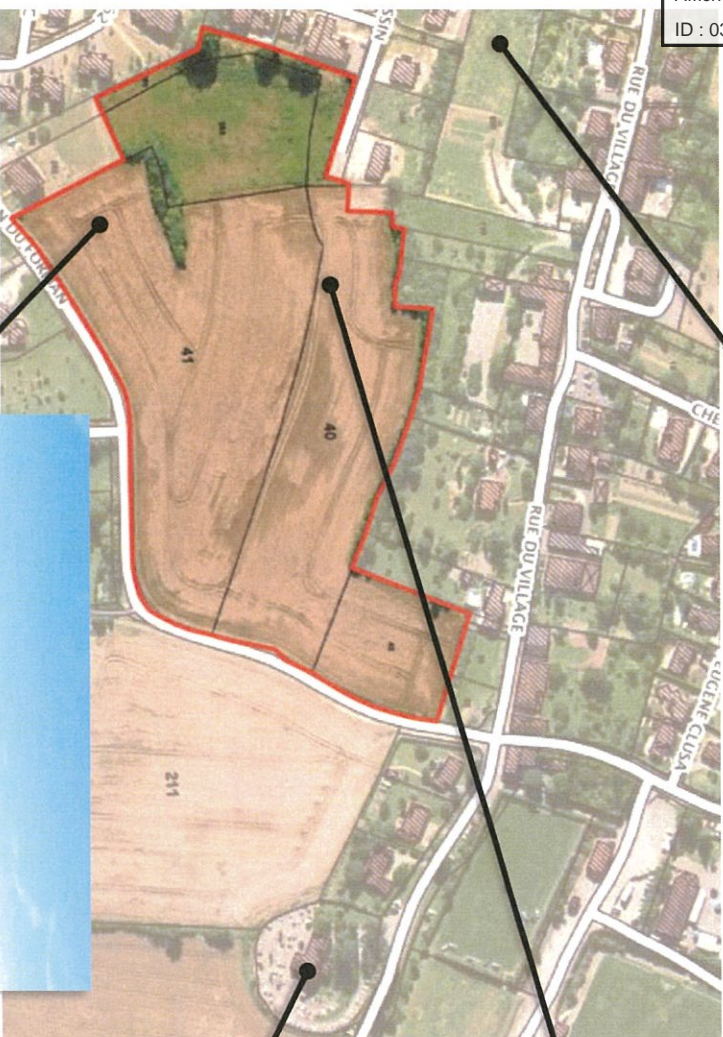
ID : 032-213203318-20210818-202128-DE



*La couronne verte  
autour du site du  
village à préserver*



*Les courbes  
de niveau  
révélées par  
les sillons  
agricoles*



*La vue sur la  
chapelle à  
préserver*



*Une opportunité de structurer  
la déviation récente du village*



Pour la partie classée en zone AUO, les éléments sont donnés à titre informatif pour une meilleure compréhension du projet d'aménagement global.

## Les principes d'aménagement





Le quartier devra être structuré autour d'un **mail** (*regroupant la voie principale de desserte, des cheminements piétonniers, des espaces publics et verts, la gestion des eaux pluviales ainsi que des stationnements mutualisés ou longitudinaux*), d'une largeur minimum de 15 mètres et reliant le chemin du Forman à la rue René Cassin. Des **accès secondaires** pourront être réalisés depuis le chemin du Forman pour desservir notamment les opérations d'aménagement de la frange sud; un système de **contre-allée** devra cependant être réalisé pour limiter le nombre d'accès individuels sur le chemin du Forman, voie de déviation du bourg-centre (trafic important à terme) et de la présence d'un talus important.

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

**La vue sur la chapelle** devra être préservée au maximum depuis le mail.

**Des liaisons piétonnes** devront être aménagées du nord au sud de la zone, reliant notamment le village ancien au chemin du Forman. Les liaisons piétonnes internes au quartier, entre les différentes opérations d'aménagement, devront être prévues.

L'interface avec la **couronne verte du village**, située au nord du futur quartier, devra être préservée : aucune construction ne sera autorisée à moins de 10 mètres de la limite de la zone Np. Le **bosquet** existant devra être préservé, tout en pouvant être intégré dans la mise en continuité des espaces communs au quartier. Les **espaces verts communs** à l'ensemble des secteurs devront représenter **a minima 20%** de la surface totale de la zone (*les espaces non imperméabilisés liés au mail sont inclus dans ce calcul*).

**Un ou plusieurs bassins de rétention** devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir les eaux pluviales des opérations projetées. Une intégration paysagère des systèmes de rétention est souhaitée.












L'aménagement du quartier se fera en **deux phases distinctes**.

Une **opération d'aménagement d'ensemble** est exigée sur chacun des secteurs concernés.

**A minima 10% de la surface de plancher destiné à du logement locatif aidé** est exigée à compter de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher par opération.

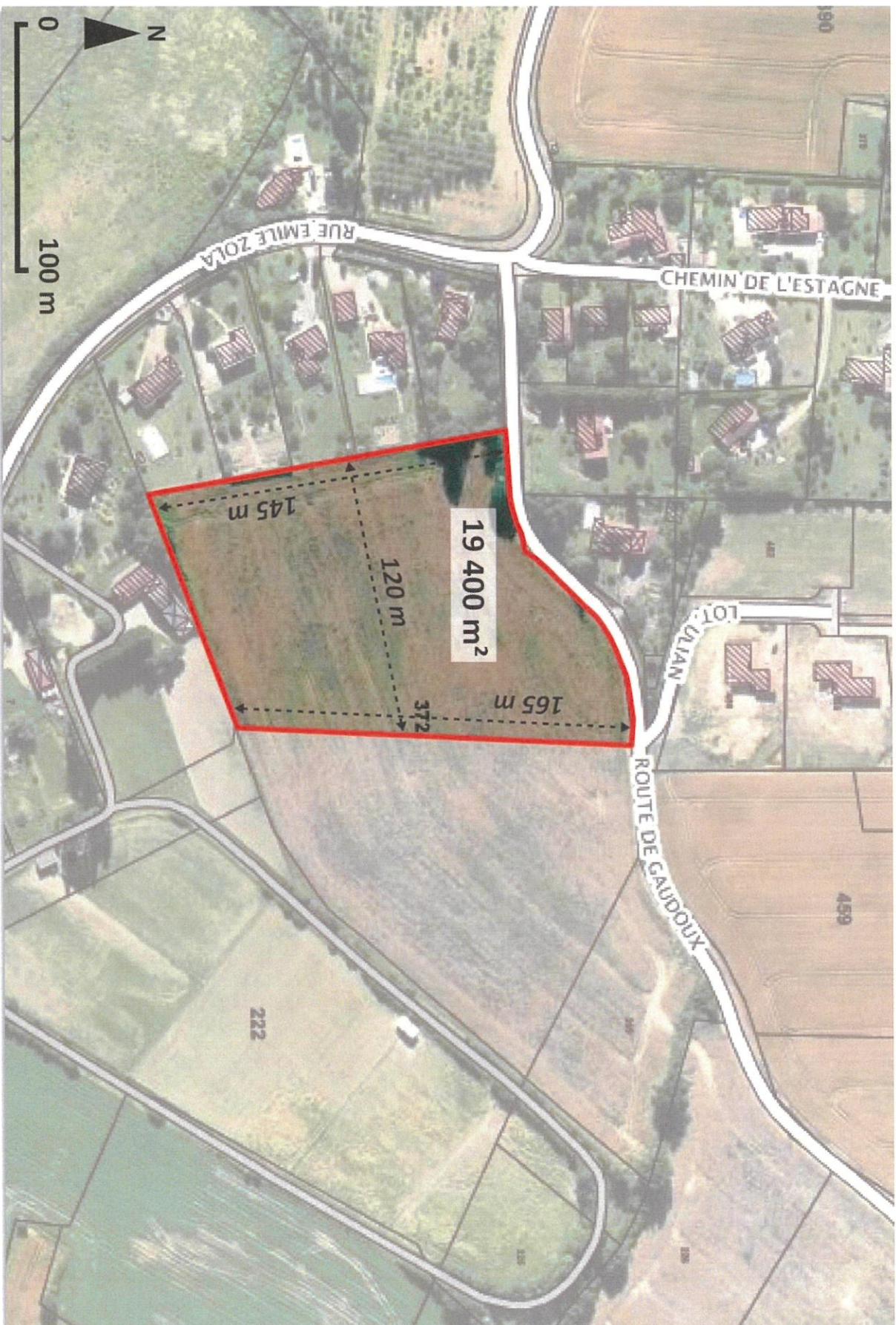
- **Phase 1:** Les deux secteurs sont urbanisables dès l'ouverture à l'urbanisation de la zone (*voir page 10*).
  - **Secteur 1a: Environ 30 logements**, dont 15% de logements sociaux ou intermédiaires, sont exigés sous forme d'habitat collectif ou groupé (continuité ou semi-continuité des façades principales).
  - **Secteur 1b: Environ 25 logements**, dont 10% de logements sociaux ou intermédiaires, sont exigés avec un maximum de 25% d'habitat individuel.

- **Phase 2:** Le secteur 2 est fermé à l'urbanisation (*zone AUO, 2,3 ha*). Une modification ou révision du PLU sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation. Il présente un potentiel de 50 logements.

	1a Rouge: <i>a minima</i> 60 logements à l'hectare (environ 5 000 m <sup>2</sup> pour 30 logements minimum)
	1b Orange: <i>a minima</i> 60 logements à l'hectare (environ 3 000 m <sup>2</sup> pour 18 logements minimum)
	1b Beige: <i>a minima</i> 20 logements à l'hectare (environ 3 500 m <sup>2</sup> pour 7 logements minimum)
	2 Orange: <i>a minima</i> 60 logements à l'hectare (environ 6 000 m <sup>2</sup> pour 37 logements minimum)
	2 Beige: <i>a minima</i> 20 logements à l'hectare (environ 6 300 m <sup>2</sup> pour 13 logements minimum)



# « QUARTIER DU FURON » - ZONE AUC





## L'analyse du site

Envoyé en préfecture le 19/08/2021

Reçu en préfecture le 19/08/2021

Affiché le

**SLO**

ID : 032-213203318-20210818-202128-DE



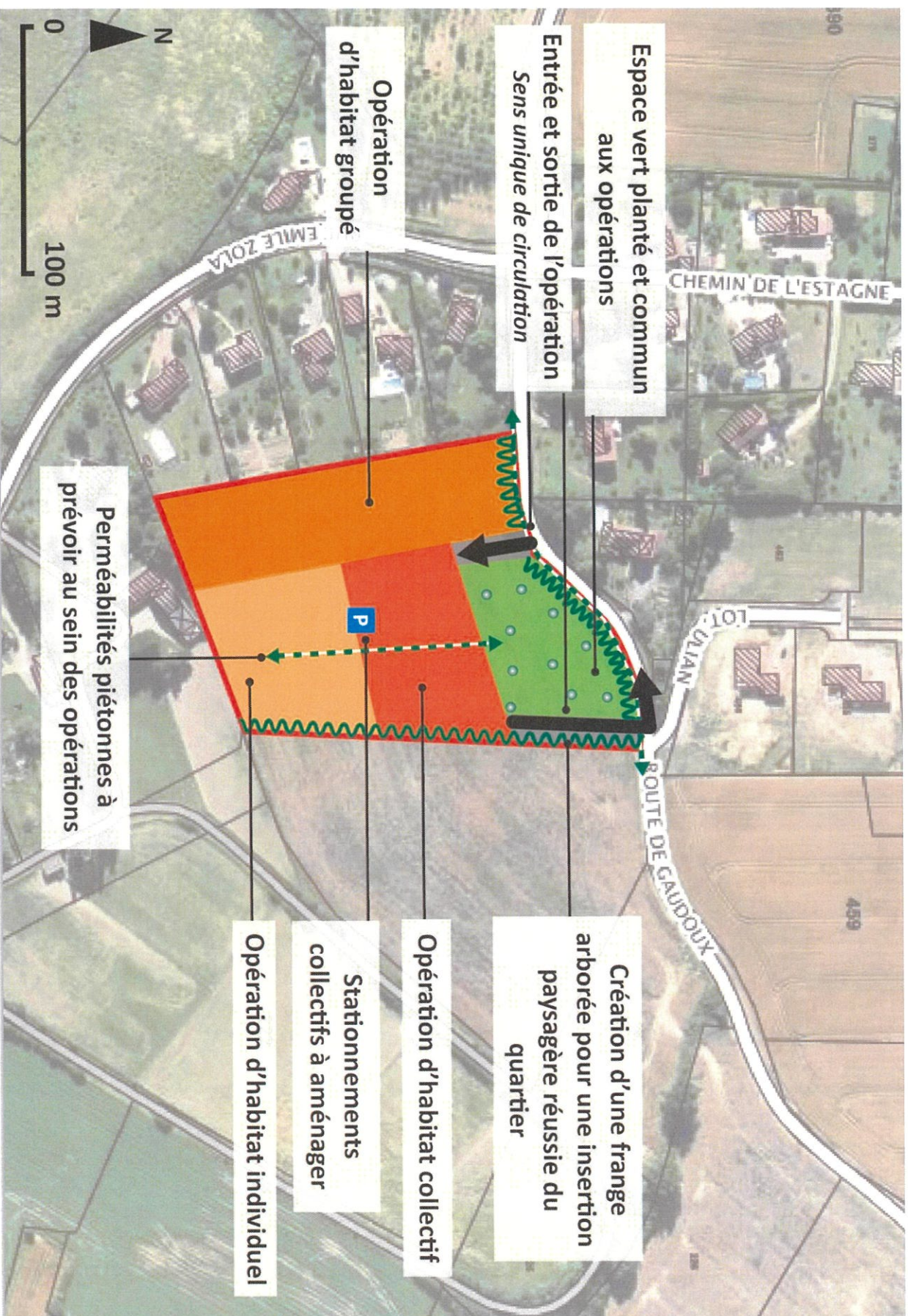
*Le maintien de la  
frange boisée  
existante*



*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 constructibles 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)





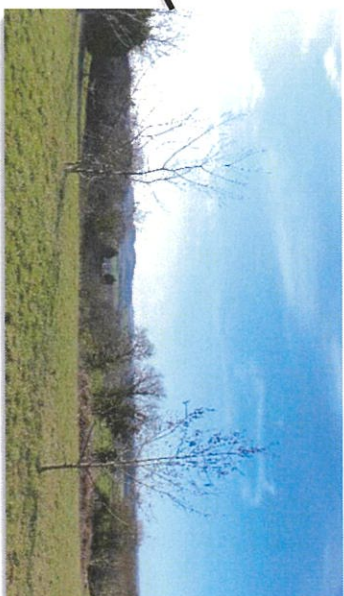


# L'analyse du site

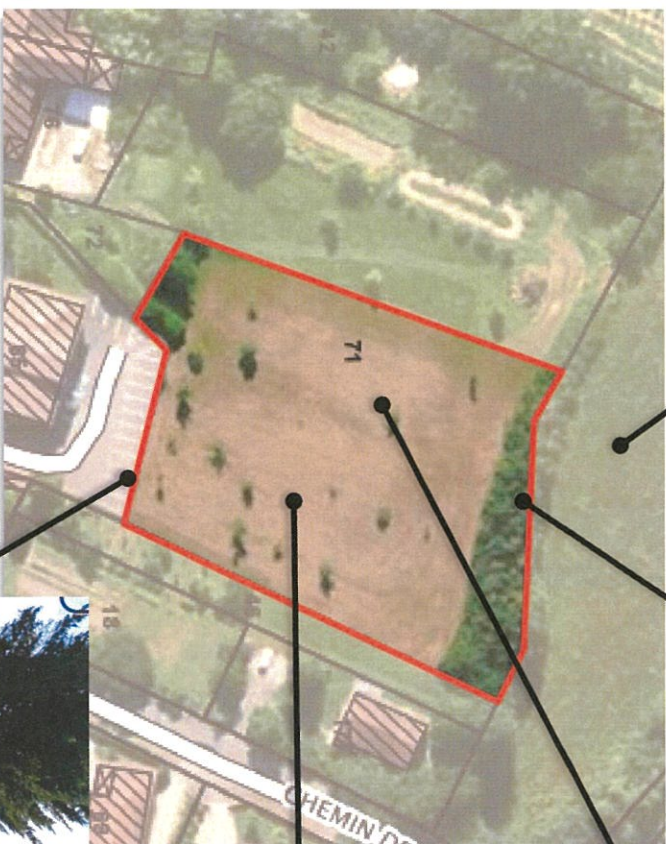
Une rupture de pente  
Un autre système de  
fonctionnement



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







La zone ne pourra être ouverte qu'après la **réalisation de l'accès routier** prévu depuis le Chemin de la Carrière (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).