

Département du Gers

AURADÉ - BEAUPUY - CASTILLON-SAVÈS - CLERMONT-SAVÈS - ENDOUFIELLE - FONTENILLES - FRÉGOUVILLE
L'ISLE-JOURDAIN - LIAS - MARESTAING - MONFERRAN-SAVÈS - PUJAUDRAN - RAZENGUES - SÉGOUIELLE

Commune de **Monferran-Savès**

Révision du **Plan Local d'Urbanisme**



PLU arrêté le : 6 décembre 2016

Enquête publique : du 11 septembre 2017 au 13 octobre 2017

PLU approuvé le : 19 décembre 2017

5 - OAP / Orientations d'aménagement et de programmation

SOMMAIRE

| | |
|---|----------|
| PREAMBULE | 1 |
| LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION..... | 1 |
| VUE D'ENSEMBLE DU SECTEUR PROGRAMMATION ET PHASAGE..... | 2 |
| ZONE AU1 DU VILLAGE..... | 3 |
| 1 LES PRINCIPES GENERAUX SCHEMA D'INTENTIONS | 3 |
| 2 L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION | 4 |
| ZONE AU1 DE NALIES | 5 |
| 1 LES PRINCIPES GENERAUX SCHEMA D'INTENTIONS | 5 |
| 2 L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION | 6 |
| ZONE AU1 DE GARBIC | 7 |
| 1 LES PRINCIPES GENERAUX SCHEMA D'INTENTIONS | 7 |
| 2 L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION | 8 |
| ZONE AU2 DU VILLAGE..... | 9 |
| 1 LES PRINCIPES GENERAUX SCHEMA D'INTENTIONS | 9 |
| 2 L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION | 10 |

PREAMBULE

LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation des PLU permettent de préciser les actions et les opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Les orientations d'aménagement sont opposables : les opérations d'aménagement devront être compatibles avec les dispositions préconisées.

Ces orientations concernent des zones à urbaniser situées :

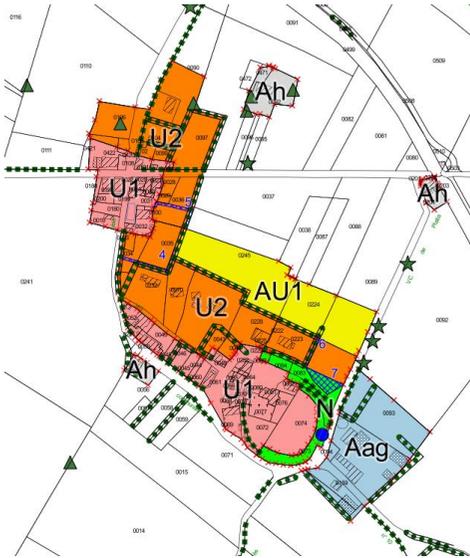
- au village,
- au hameau de Garbic,
- à Naliès, hameau situé à proximité du village.

Le PLU prend en compte les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'environnement, au paysage et aux déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation des PLU permettent, en cohérence avec le PADD, de préciser les actions et les opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

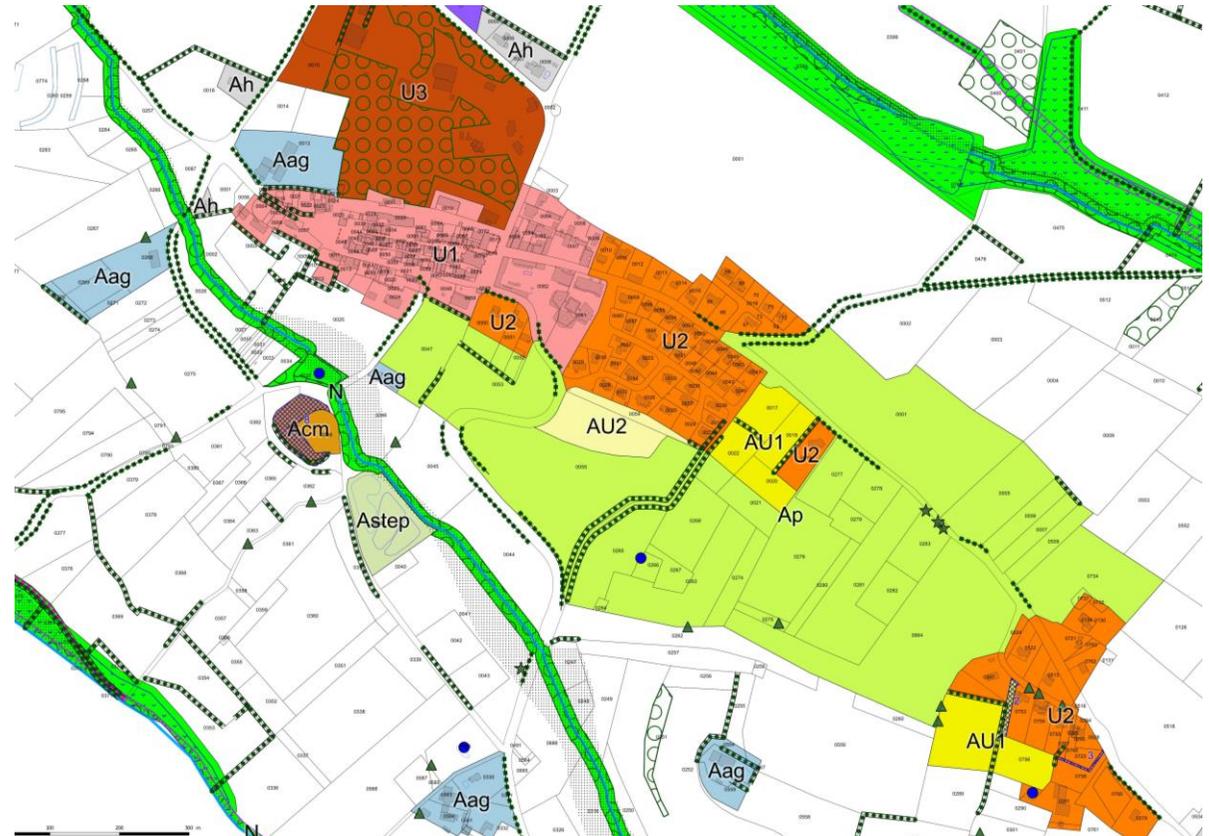
Ces orientations sont présentées sous la forme de schémas d'aménagement accompagnés de prescriptions et de recommandations.

VUE D'ENSEMBLE DU SECTEUR | PROGRAMMATION ET PHASAGE



Zones AU1 du village et de Naliès : les constructions seront réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes pour chacune des zones. Leur urbanisation est prévue à court ou moyen terme.

Zone AU1 de Garbic et Zone AU2 du village : les constructions seront réalisées lors d'une seule opération d'aménagement d'ensemble par zone. Leur urbanisation est prévue respectivement à court et moyen terme et à moyen ou long terme.



ZONE AU1 DU VILLAGE

1 | LES PRINCIPES GENERAUX | SCHEMA D'INTENTIONS

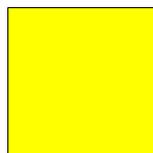
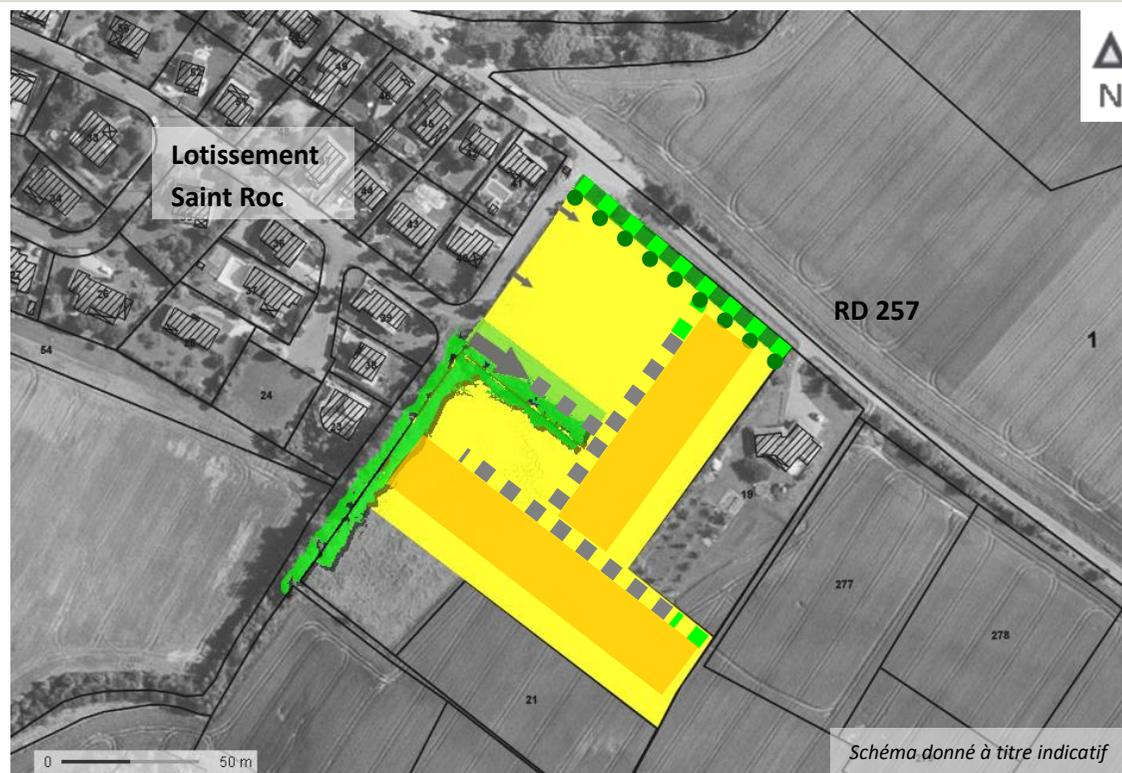
- ▶ Développer une urbanisation diversifiée en continuité du village.
- ▶ Conforter le maillage urbain : assurer la desserte des constructions à partir de la voie communale ouest / se laisser la possibilité d'une desserte future des terrains situés à l'Est de la zone AU1 / valoriser le lien avec le chemin arboré.
- ▶ Valoriser l'entrée de ville : création d'un espace vert en bordure de la route départementale intégrant la mise en place d'une liaison douce donnant accès au nouveau secteur d'habitat.
- ▶ Valoriser l'entrée du secteur d'habitat en tirant parti de la présence d'un alignement boisé.
- ▶ Promouvoir une gestion économe du foncier et des réseaux.



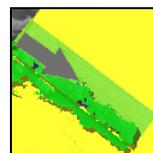
Schéma d'intentions donné à titre indicatif

2 | L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- ❖ Urbanisation : privilégier un habitat diversifié.
 - Habitat individuel sur parcelle libre, habitat intermédiaire (maison de ville, habitat jointif, petit collectif...), logement locatif.
 - Mixité : au moins 20% de logements locatifs bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat par rapport à la production totale de logements.
 - Densité : au moins 10 logements à l'hectare.
- ❖ Accès et desserte : Organiser la desserte dans une logique de maillage urbain et de liaisons interquartiers.
 - Un accès principal depuis la voie communale Ouest qui dessert le lotissement de Saint Roc.
 - Des accès individuels autorisés à partir de cette même voie à la condition de desservir les parcelles par le Nord.
 - Aucune parcelle n'est desservie directement par la RD257.
 - Une liaison douce permet de rejoindre la RD257 et une autre liaison douce anticipe la desserte des terrains agricoles situés à l'Est de la zone. La mise en place des liaisons douces devra répondre aux règles d'accessibilité et de sécurité de l'ensemble des usagers.
- ❖ Paysage et environnement :
 - Les boisements existants sont valorisés ;
 - L'entrée de la zone d'habitat est paysagée.
 - L'entrée du village est valorisée : création d'un espace vert paysager, d'une largeur d'au moins 5 mètres comptés à partir de la limite d'emprise de la voie et intégrant une liaison douce, des plantations (haie pluristratifiée)
 - Le bassin d'orages, les espaces communs... sont conçus en tant qu'espaces « paysagers » accessibles.
 - L'implantation des constructions principales est réglementée dans une logique bioclimatique et d'intégration des nouvelles constructions à l'environnement bâti.



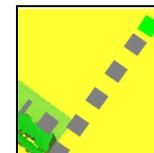
Zone d'habitat mixte à aménager.



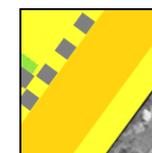
Entrée principale paysagère : aménagement qualitatif valorisant la végétation existante et la qualité champêtre du site.



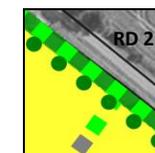
Accès individuel depuis la voie communale : desserte des parcelles depuis le Nord.



Conforter le maillage urbain.



Bande d'implantation des constructions principales : 25 mètres à compter de la limite d'emprise de la voie de desserte.



Espace vert paysager : bande enherbée, liaison douce permettant un accès à la zone d'habitat, plantations....

ZONE AU1 DE NALIES

1 | LES PRINCIPES GENERAUX | SCHEMA D'INTENTIONS

- ▶ Conforter le hameau en développant une urbanisation diversifiée à proximité du village sur des terrains communaux et privés : habitat individuel, habitat intermédiaire, logement locatif.
- ▶ Organiser la desserte de la zone d'urbanisation en confortant le maillage urbain en limitant l'emprise des voies et permettant la densification de l'espace urbain existant (classé en zone urbaine).
- ▶ Créer un espace public favorisant le vivre ensemble.
- ▶ Promouvoir une gestion économe du foncier et des réseaux.
- ▶ Anticiper la mise en place d'un système d'assainissement « collectif » concernant les constructions futures mais aussi une partie des constructions existantes.
- ▶ Sécuriser les débouchés sur la RD257 conformément aux prescriptions du Conseil départemental



Schéma d'intentions donné à titre indicatif

2 | L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- ❖ Urbanisation : Privilégier un habitat diversifié
 - Habitat individuel sur parcelle libre, habitat intermédiaire (maison de ville, habitat jointif, petit collectif...), logement locatif.
 - Mixité : au moins 20% de logements locatifs bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat par rapport à la production totale de logements.
 - Densité : au moins 10 logements à l'hectare.
- ❖ Accès et desserte : Organiser la desserte dans une logique de maillage urbain.
 - Un accès principal depuis la voie communale Nord.
 - Côté Est de la zone, la voie de desserte se poursuit par une liaison douce qui rejoint la RD 257. Cette voie doit permettre la densification de l'espace urbain existant (côté Nord). Le cas échéant, ces emprises permettront le passage de réseaux souterrains, notamment celui nécessaire à la collecte des eaux usées s'il est mis en place.
 - La mise en place des liaisons douces devra répondre aux règles d'accessibilité et de sécurité de l'ensemble des usagers.
- ❖ Paysage et environnement :
 - Les boisements existants sont valorisés. Ils sont confortés par des boisements complémentaires, notamment une haie en limite Nord des terrains privés.
 - La partie Ouest de la zone, qui correspond aux terrains communaux, intègre un espace public paysager qui répond à plusieurs usages : desserte des terrains constructibles, création d'un espace vert qui peut intégrer un bassin d'orage « paysager », le cas échéant, la mise en place d'une unité de traitement des eaux usées.

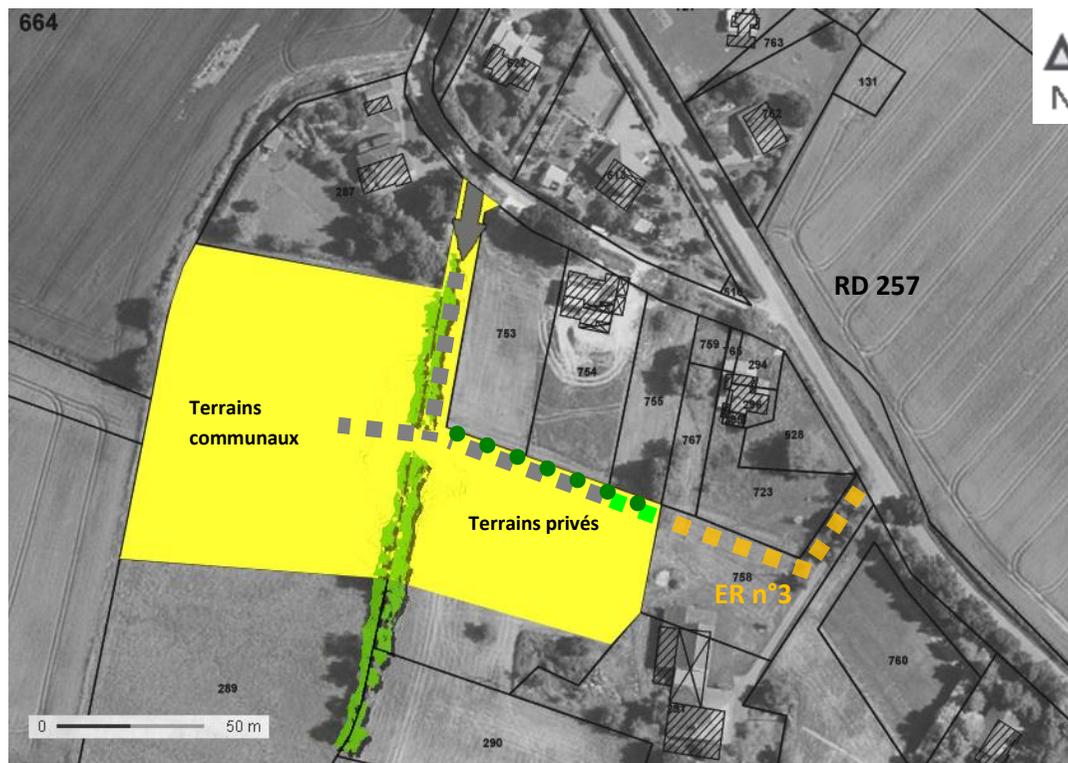
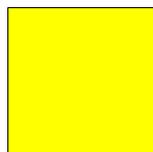
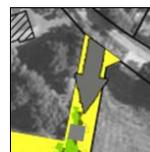


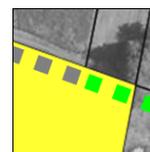
Schéma donné à titre indicatif



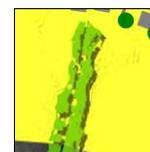
Zone d'habitat mixte à aménager.



Entrée par le Nord à partir de la voirie existante raccordée à la RD 257.



Au Sud-Est de la zone, la voie en impasse est maillée avec le réseau général de voirie par une liaison douce.



Les boisements existants sont valorisés et à conforter.

ZONE AU1 DE GARBIC

1 | LES PRINCIPES GENERAUX | SCHEMA D'INTENTIONS

- ▶ Conforter le hameau de Garbic par une urbanisation mesurée : habitat individuel, habitat collectif, logement locatif.
- ▶ Développer le maillage urbain : la voie de desserte intégrera des liaisons douces permettant de lier ce nouveau secteur d'habitat au tissu urbain existant (liens Ouest et Sud).
- ▶ Promouvoir une gestion économe de l'utilisation du foncier et des réseaux.
- ▶ Le projet d'aménagement doit permettre un développement futur du hameau.



Schéma d'intentions donné à titre indicatif

2 | L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- ❖ Urbanisation : Privilégier un habitat diversifié
 - Habitat individuel sur parcelle libre, habitat intermédiaire (habitat jointif...), logement locatif.
 - Mixité : au moins 20% de logements locatifs bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat par rapport à la production totale de logements.
 - Densité : au moins 10 logements à l'hectare.
- ❖ Accès et desserte : Organiser la desserte dans une logique de maillage urbain et de liaisons interquartiers.
 - Un accès principal depuis la voie communale de Platia.
 - La voie de desserte s'achève par une placette de retournement et un espace public à partir desquels est mise en place au moins une liaison piétonne permettant de rejoindre la voie communale située à l'Ouest. Cette voie, réalisée en limite Nord de la zone, anticipe un développement futur du hameau.
 - A l'entrée Est, une liaison douce permet de rejoindre l'aire de jeux projetée par la commune et la place centrale du hameau.
 - La mise en place des liaisons douces devra répondre aux règles d'accessibilité et de sécurité de l'ensemble des usagers.
- ❖ Paysage et environnement :
 - La voie de desserte est bordée d'une noue paysagère et d'un alignement arboré d'essences en mélange ;
 - L'espace « commun » en limite ouest est aménagé en espace arboré. Une haie pluristratifiée d'essences locales en mélange est plantée en limite Ouest de la zone.
 - Les constructions principales sont implantées à proximité de la bande de desserte maintenant ainsi les espaces libres des parcelles côté sud. Les constructions principales peuvent ainsi tirer le meilleur profit d'une orientation bioclimatique.

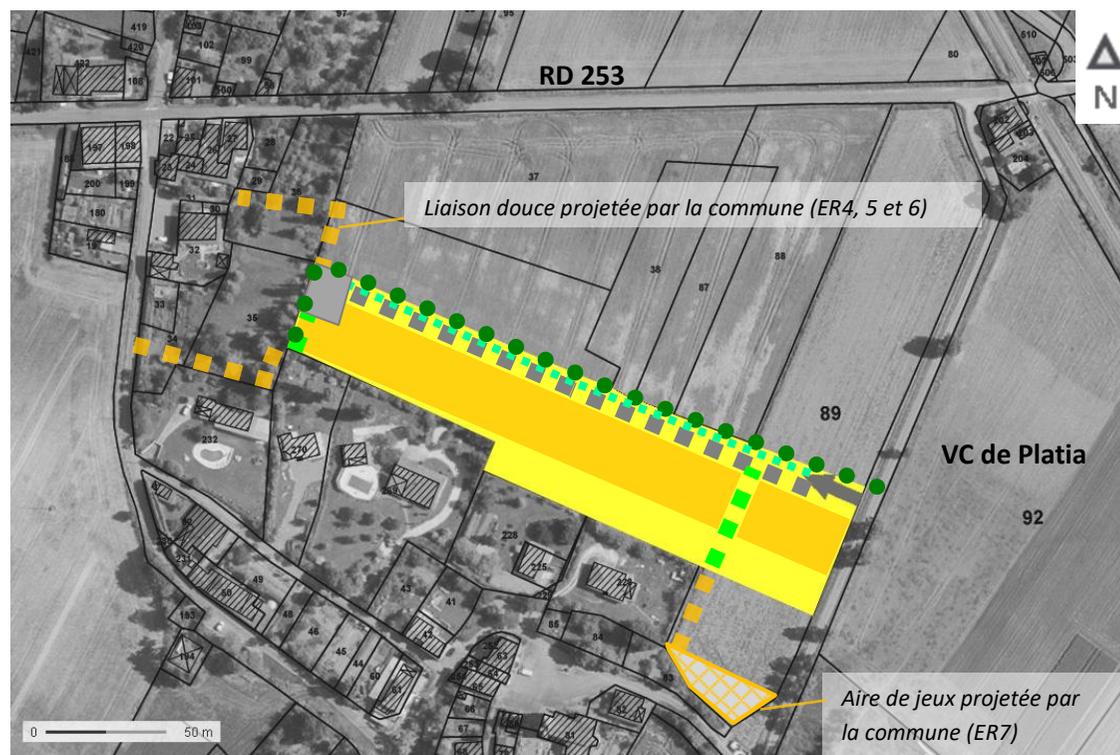
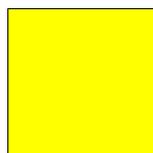
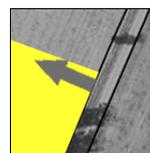


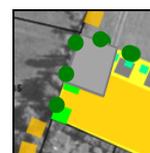
Schéma donné à titre indicatif



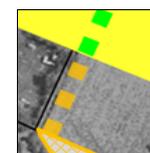
Zone d'habitat mixte à aménager.



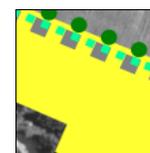
Desserte de la zone à partir de la voie communale de Platia permettant d'accéder à la RD 253 ou à la VC 10.



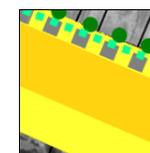
A l'Ouest de la zone, la voie en impasse est maillée avec le réseau général de voirie par au moins une liaison douce.



A l'entrée de la zone, une liaison douce permet d'accéder à l'aire de jeux et la place du hameau.



La voie est bordée par une noue paysagère et un alignement arboré d'essence en mélanges.



Bande d'implantation des constructions principales : 25 mètres à compter de la limite d'emprise de la voie de desserte.

ZONE AU2 DU VILLAGE

1 | LES PRINCIPES GENERAUX | SCHEMA D'INTENTIONS

- ▶ Développer une urbanisation diversifiée en continuité du village : habitat individuel, habitat intermédiaire, logements locatifs, services...
- ▶ Privilégier la mise en place d'un secteur d'habitat respectant les principes de développement durable en s'inspirant de l'expérience des écoquartiers :
 - proposer une densité adaptée à la lutte contre l'étalement urbain,
 - assurer un cadre de vie agréable,
 - favoriser la qualité urbaine, paysagère et architecturale,
 - privilégier une desserte interne en modes doux,
 - viser la sobriété énergétique et la valorisation des énergies renouvelables,
 - préserver la ressource en eau,
 - ...



Schéma d'intention donné à titre indicatif

2 | L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

❖ Urbanisation :

- Habitat individuel sur parcelle libre, habitat intermédiaire (habitat jointif, petit collectif...), logement locatif.
- Mixité : au moins 20% des logements produits sont des logements locatifs bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.
- Densité : au moins 15 logements à l'hectare.

❖ Accès et desserte :

- Un accès au Nord-Ouest de la zone depuis la voie du lotissement de Saint Roc.
- Cet accès fait partie de la zone d'entrée où seront stationnés les véhicules et à partir de laquelle sera organisée la desserte de la zone par le biais d'un réseau de liaisons douces.
- Dans une logique de maillage urbain, ce réseau rejoint un espace vert communal situé sur le lotissement de Saint Roc (A) et un chemin rural situé à proximité.
- La mise en place des liaisons douces devra répondre aux règles d'accessibilité et de sécurité de l'ensemble des usagers.

❖ Paysage et environnement :

- Entrée Nord-Ouest paysagère : zone de stationnement arborée avec une ombrière pouvant intégrer des panneaux solaires.
- Secteur Ouest (B) : mise en place d'un espace vert arboré, avec un bassin d'orage paysager, favorisant l'intégration paysagère du secteur d'habitat.
- Au Nord de la zone, un espace vert arboré assure la transition et le lien avec le lotissement de Saint Roc favorisant la rencontre entre les habitants des différents quartiers.
- L'aménagement de la zone intègre la mise en place d'un espace « commun » géré par les habitants par exemple un jardin partagé.
- La limite Sud de la zone, arborée, favorise l'intégration paysagère de l'opération.
- Le volume et l'implantation des constructions doivent permettre le maintien de vues vers le Sud depuis les terrains privés du lotissement de Saint Roc qui sont limitrophes de la zone : secteur 1 réservé à des constructions sans étage / secteurs 2 et 3, R+1.
- Les affouillements et exhaussements seront limités au minimum.

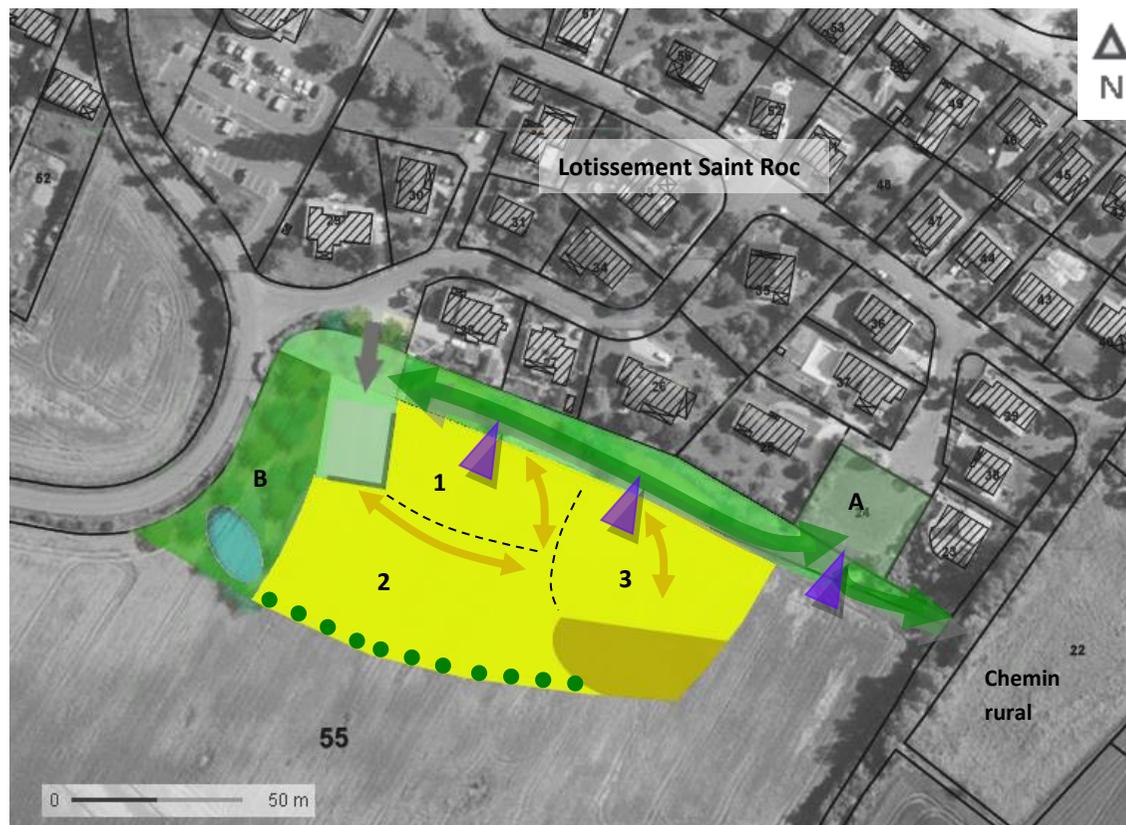
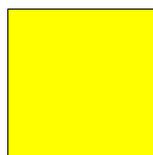
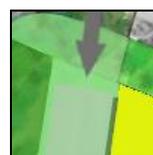


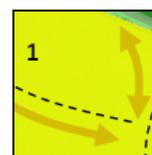
Schéma donné à titre indicatif



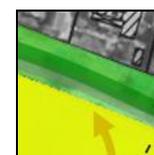
Zone d'habitat à aménager.



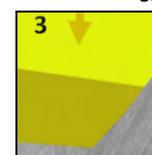
Entrée Nord-ouest : espace paysager permettant l'accès et le stationnement des véhicules.



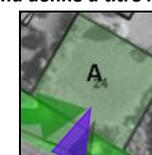
Desserte interne de la zone pas un maillage de liaisons douces.



Espace vert de transition et de rencontres aménagé entre les secteurs d'habitat.



Principe d'un espace « partagé » mis à disposition et géré par les habitants.



Etablir de liens avec l'environnement naturel et bâti : un terrain communal à aménager, un chemin ou des points de vue à valoriser,...