

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°3 :

Orientations d'Aménagement et de
Programmation

Commune de Gratens



Pièce	Orientations d'Aménagement et de Programmation		
Version	19/12/2024 – PLU arrêté		
Maîtrise d'Ouvrage	Commune de Gratens		
Bureau(x) d'étude(s)			
Rédacteurs	Julie Delpy Jimmy Durand Alicia Fuss Marianne Zimolo		

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS.....	4
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : CADRE REGLEMENTAIRE.....	5
A. OAP n° 1 : Logement.....	8
Type d'OAP : Sectorielle.....	8
A. Site et situation	8
B. Occupation du sol	8
C. Objectifs.....	8
D. Densité.....	8
E. Traitement urbain.....	8
F. Trame viaire.....	8
G. Végétalisation de la parcelle	9
B. OAP n° 2 : Economique.....	11
Type d'OAP : Sectorielle.....	11
A. Site et situation	11
B. Occupation du sol	11
C. Objectifs.....	11
D. Trame viaire	11
E. Traitement urbain.....	11
F. Végétalisation de la parcelle.....	11
C. OAP n° 3 : Logement.....	13
Type d'OAP : Sectorielle.....	13

A. Site et situation.....	13
B. Occupation du sol.....	13
C. Objectifs	13
D. Densité	13
E. Traitement urbain	13
F. Trame viaire	13
G. Végétalisation de la parcelle.....	13
D. OAP n° 4 : Trame Verte et Bleue (TVB).....	15
Type d'OAP : thématique.....	15
A. Trame verte	15
B. Trame bleue	15
C. Préservation du paysage et du patrimoine à travers la liaison de la trame verte et bleue.....	15

AVANT-PROPOS

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : CADRE REGLEMENTAIRE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent un véritable outil pré-opérationnel pour un territoire. Suite à la définition des enjeux communaux identifiés par le diagnostic et précisés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les OAP permettent d'établir un véritable programme d'aménagement pour la commune et visent ainsi à répondre à ses différents objectifs.

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise les finalités des OAP :

« 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° (Abrogé) ;
- 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](#) ;
- 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. »

La Loi n° 2010-788 du 12/07/10 « portant engagement national pour l'environnement » a rendu les OAP obligatoires dans les zones de développement définies par une commune ; elles constituent dans ce cas un élément constitutif non facultatif des Plans Locaux d'Urbanisme.

L'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme précise que les OAP devront être organisées selon un échéancier prévisionnel :

« 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. »

Le phasage des OAP de la commune de Gratens s'organise de cette manière :

- Urbanisation de la zone à court terme : 2025-2030 ;
- Urbanisation de la zone à moyen terme : 2030-2035.



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES A URBANISER

A. OAP N°1 : LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Echéancier : Court terme

A. SITE ET SITUATION

L'OAP se situe en continuité immédiate du centre-bourg de Gratens, dans le prolongement de la trame urbaine à l'est. Elle est bordée par un espace boisé au sud-ouest et des espaces agricoles au sud-est. Le périmètre de l'OAP se trouve également à l'entrée du centre-bourg et est situé dans le périmètre des monuments historiques.

Le canal de Saint-Martory dessine son tracé au nord du périmètre.



B. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond, dans le zonage à une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation destinée à accueillir principalement de l'habitat. Il s'agit actuellement d'un terrain de pleine terre qui comprend un terrain de football inutilisé et un espace de culture en jachère à l'ouest du terrain. L'OAP recouvre une surface totale de 23 172 m², soit environ 2,3 ha, appartenant à la commune.

C. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants, sur un foncier communal et de lutter contre le mitage urbain. Dans la continuité du centre-bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers le centre-bourg. Une aire de retournement ainsi qu'un système de bouclage à sens unique sont prévus dans l'aménagement afin d'assurer une bonne desserte des lots.

L'objectif de l'urbanisation de cette zone est de privilégier une approche cohérente et intégrée, visant à réaliser l'aménagement sous forme d'opérations d'ensemble.

Cet aménagement permettra d'assurer une organisation harmonieuse et fonctionnelle du territoire, en évitant les développements isolés et dispersés qui risqueraient de compromettre la qualité et la fluidité de l'espace urbain.

Sur cette OAP, au minimum, 23 logements sont prévus.

D. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 23 172 m² soit environ 2,3 ha. La zone comprend cependant des surfaces dédiées à l'aménagement d'espaces communs (voirie, cheminement, espace vert, etc...) qu'il convient de soustraire à la surface brute afin d'obtenir la surface nette constructible. Cette dernière est donc estimée à environ 1,9 ha. La création de 23 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 10 logements par hectare. La densité nette est donc estimée à 12 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP.

E. TRAITEMENT URBAIN

La hauteur maximale des constructions est du R+1, afin de veiller à l'insertion du nouveau quartier dans l'entrée de ville.

Un espace public central arboré est à aménager, afin d'en faire un lieu de rencontre végétalisé et d'y créer des usages adaptés aux besoins de la population.

F. TRAME VIAIRE

L'OAP est bordée au sud par la D7, la route de Marignac. Le secteur est desservi par cet axe de communication. La D626B longe également l'OAP au nord-est, mais aucun accès aux lots n'est prévu à partir de cette voie. Le seul accès possible à la parcelle se fera par un accès unique au sud, il s'agit de l'accès le plus sécurisé. L'accès sera indépendant de la zone artisanale à proximité (cf. OAP n°2).

Par ailleurs, l'aménagement du site doit prévoir un bouclage afin d'assurer la desserte des lots comme représenté schématiquement ci-dessous. Un cheminement doux en dehors et à proximité du périmètre de l'OAP sera aménagé par la commune afin d'impulser la pratique des mobilités douces. Ce cheminement doux permettra de relier le secteur d'OAP à l'Eglise, située à 500 mètres, et à l'école et la mairie, situées à 700 mètres. Il longe également le canal et contourne la zone, afin de renforcer les cheminements notamment dans le cadre de la Route Européenne d'Artagnan. L'espace compris entre la zone AU et le canal (hors OAP) fera l'objet de plantations et d'aménagements légers afin d'en

faire un lieu de balade, contribuant à l'amélioration du cadre de vie de la commune et de son centre bourg.

G. VEGETALISATION DE LA PARCELLE

L'aménagement du secteur de l'OAP devra comprendre la conservation des linéaires végétaux existants afin d'assurer l'insertion paysagère du site. La plantation de franges arborées au sud du périmètre permet d'intégrer des bandes tampons entre les futurs bâtiments, les espaces agricoles et la zone d'activités au sud. Ces mesures visent à limiter les covisibilités et les nuisances, ainsi que les conflits d'usages.

L'espace végétalisé le long de la voie d'accès, qui dessert également l'OAP n°2 devra faire l'objet de plantations linéaires.



B. OAP N°2 : ECONOMIQUE

Type d'OAP : Sectorielle

Echéancier : Court terme

A. SITE ET SITUATION

L'OAP se situe à l'entrée est du centre-bourg. Elle est attenante à la zone à urbaniser à vocation résidentielle (cf OAP n°1). Le périmètre est bordé par des espaces boisés et agricoles.



B. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond à une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation destinée aux activités artisanales, commerces et de services. Il s'agit actuellement d'un espace agricole. L'OAP recouvre une surface totale de 7 639 m², soit environ 0,7 ha. Il permettra également d'accueillir une zone de covoiturage qui constituera un point de rendez-vous sécurisé pour les usagers et permettra un déplacement facilité pour les personnes non-motorisées. De plus, cette zone diminuera le stationnement sauvage sur le territoire.

C. OBJECTIFS

L'aménagement du secteur s'inscrit dans la volonté de développer l'activité économique de la commune. Proche du centre-bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD permettant l'implantation de nouvelles activités qui amélioreront l'accès aux soins, développeront l'emploi local et permettront l'implantation de nouvelles activités compatibles avec la proximité de la zone à vocation d'habitat. L'objectif est donc de proposer des activités artisanales de faible nuisance, des professions libérales et de services au centre-bourg de Gratens.

L'aménagement pourra se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

D. TRAME VIAIRE

L'OAP est bordée au sud par la D7, la route de Marignac. Le secteur est desservi par cet axe de communication.

L'entrée sur la parcelle se fera exclusivement par l'est, en utilisant un accès existant depuis la route départementale. Celui-ci sera mutualisé pour desservir à la fois la zone nord du projet de l'OAP n°01 et la zone artisanale de l'OAP actuelle. Pour sécuriser l'accès à l'espace économique, un point d'entrée unique sera aménagé, permettant de réduire l'impact visuel et paysager depuis la départementale et l'entrée du village.

Un cheminement doux sera aménagé par la commune en parallèle à proximité du périmètre de l'OAP au nord-ouest, afin de profiter de la proximité du site avec le projet de logements au nord et impulser la pratique des mobilités douces.

E. TRAITEMENT URBAIN

Les constructions sur la parcelle devront respecter un recul d'implantation de minimum 3 mètres par rapport à l'emprise de la voirie afin de veiller à l'insertion des activités artisanales et de services au regard du lotissement au nord. Cette mesure permet notamment de lutter contre les nuisances.

Les activités seront présentes de façon préférentielle en rez-de-chaussée, les étages pourront être occupés par la partie logistique liée aux activités (bureau, gardiennage...).

F. VEGETALISATION DE LA PARCELLE

L'aménagement du secteur de l'OAP devra comprendre la conservation des arbres identifiés sur la parcelle à l'ouest et l'implantation d'une frange arborée au nord et le long de la départementale afin d'assurer des bandes tampons entre les futurs bâtiments et la zone d'habitation au nord. Ces mesures visent à limiter les covisibilités et les nuisances, ainsi que les conflits d'usages. De plus, ces dernières permettent d'assurer l'insertion paysagère du site de projet dans le contexte élargi.



C. OAP N°3 : LOGEMENT

Type d'OAP : Sectorielle

Echéancier : Moyen terme

A. SITE ET SITUATION

L'OAP se situe à proximité du centre-bourg de Gratens, dans un rayon de 200 mètres de la mairie. Le périmètre de l'OAP est ainsi bordé par des constructions d'habitations. Un espace agricole est identifié au nord-ouest du périmètre. De plus, l'OAP borde un emplacement réservé, situé à l'est de son périmètre. Celui-ci fait l'objet d'une création d'un équipement public tel qu'un city-stade.



B. OCCUPATION DU SOL

Le secteur de l'OAP correspond dans le zonage à une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation destinée à accueillir principalement de l'habitat. Il s'agit actuellement d'un espace agricole.

C. OBJECTIFS

L'objectif de cette OAP est de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants et de lutter contre le mitage urbain. Situé dans le tissu urbain du centre-bourg, l'OAP répond à un objectif du PADD : densifier les espaces urbanisés et conforter un fonctionnement territorial tourné vers les centres-bourgs. Sur cette OAP, 17 logements minimums sont prévus. Cette OAP propose de l'habitat mitoyen afin de favoriser une mixité des formes urbaines sur la commune.

Les constructions pourront être réalisées selon un phasage et chaque phase fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Dans un premier temps, une partie des lots pourra faire l'objet d'une première phase. Celle-ci prévoit la création d'une aire de retournement afin d'assurer une bonne desserte des lots. Dans un second temps, un bouclage sera réalisé pour permettre la construction des lots restants.

D. DENSITE

L'OAP recouvre une surface totale de 16 714 m², soit environ 1,6 ha. La zone comprend des surfaces ciblées pour l'aménagement d'espaces communs (voirie, espace vert, cheminement) qu'il convient de soustraire à la surface brute. La surface nette constructible est donc estimée à 1,4 ha. La création de 17 logements minimums est attendue, pour une densité minimale brute de 10 logements par hectare. La densité nette est donc d'environ 12 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP.

E. TRAITEMENT URBAIN

L'implantation des bâtiments devra veiller à respecter une cohérence d'ensemble avec les habitations existantes à proximité.

F. TRAME VIAIRE

L'OAP est bordée au sud par la D626B, dénommée route de Lamothe et au nord par le chemin des Moussats. Ces deux voiries permettent de rejoindre et traverser le centre-bourg de Gratens. Afin de proposer une desserte optimisée et traversante du secteur, chacune de ces deux voiries existantes permettra d'accéder au site de l'OAP (comme représenté sur le schéma). La circulation interne du projet sera à double sens afin de fluidifier et faciliter l'utilisation des espaces publics.

Un cheminement doux sera aménagé en parallèle au nord-est, afin de profiter de la proximité du site avec le projet d'équipement public et impulser la pratique des mobilités douces.

G. VEGETALISATION DE LA PARCELLE

L'aménagement du secteur de l'OAP devra comprendre l'implantation de linéaires végétaux afin d'assurer des bandes tampons entre les futurs bâtiments et les habitations existantes à l'est et à l'ouest. Ces mesures visent à limiter les covisibilités et les nuisances, ainsi que les conflits d'usages. La plantation de franges végétales au sud permet de limiter les nuisances avec la D626B. De plus, l'aménagement global intégrera une végétalisation au centre de la parcelle avec la création d'un espace vert partagé, favorable aux rencontres et à la convivialité au sein du secteur.



D.OAP N°4 : TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)

Type d'OAP : thématique

Justification :

L'OAP de la Trame Verte et Bleue permet de traduire les orientations des grands enjeux de la Trame Verte et Bleue identifiés sur le schéma ci-dessous. Cette OAP conforte plusieurs axes du PADD vis-à-vis de la valorisation et de la préservation du paysage local.

Une OAP Trame Verte et Bleue, qu'est-ce que c'est ?

La trame verte et bleue est constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques qui forment les continuités écologiques du territoire communal. L'OAP TVB vient conforter la place de la nature et de l'eau sur la commune de Gratens. Elle permet la traduction des grandes orientations du PADD et apporte des précisions sur l'aménagement des projets visant la revalorisation de la trame éco paysagère.

Enjeux et objectifs de la Trame Verte et Bleue :

L'OAP Trame Verte et Bleue a plusieurs objectifs :

- Préserver les boisements existants, représentant une richesse naturelle du territoire,
- Remettre en état les cours d'eau,
- Préserver les haies et bandes enherbées aux abords des cours d'eau.

A. TRAME VERTE

À travers son Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue (OAP TVB), la commune de Gratens s'engage à préserver ses espaces boisés, reconnus pour leur rôle écologique essentiel. Ces zones boisées agissent comme des corridors écologiques, facilitant le déplacement des espèces et assurant la continuité écologique indispensable à la biodiversité locale. Leur préservation répond à des enjeux variés, allant de la protection de la faune et de la flore locales à la lutte contre la fragmentation des habitats naturels.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) intègre ainsi ces espaces boisés dans son règlement graphique, en attribuant des niveaux de protection adaptés à l'importance écologique de chaque zone.

La carte ci-dessous détaille ces espaces boisés, identifiant les zones à fort et modéré enjeu écologique. Elle permet de visualiser clairement les priorités de préservation établies par la commune pour garantir la pérennité de ces corridors naturels essentiels.

B. TRAME BLEUE

À l'échelle de la commune, un réseau hydrographique marqué est identifié comme un marqueur du paysage qu'il est prioritaire de préserver et mettre en valeur.

L'OAP TVB présente plusieurs orientations au sujet des cours d'eau :

- Préserver écologiquement les milieux,
- Limiter les risques de dégradation,
- Sauvegarder et renforcer les ripisylves afin de maintenir des corridors biologiques.

Tous ces espaces concentrent une biodiversité importante à revaloriser et préserver dans le cadre de l'OAP TVB.

Par ailleurs, les haies et espaces enherbés liés aux cours d'eau participent pleinement à la protection de ces espaces. De fait, les haies et bandes enherbées seront protégées afin de : préserver les continuités écologiques qu'elles représentent, maintenir leurs rôles multifonctionnels pour les habitats et milieux biologiques et sécuriser les cours d'eau (érosions, crues ; etc....).

C. PRESERVATION DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE A TRAVERS LA LIAISON DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

L'OAP TVB met l'accent sur la valorisation des éléments hydrauliques et végétalisés patrimoniaux et leur lien avec le territoire. Cela se traduit par des dispositions réglementaires visant à protéger les paysages, les cours d'eau et les espaces naturels boisés qui façonnent l'identité et le caractère de la commune.



 Boisements existants à préserver

 Éléments surfaciques du paysage correspondant à un espace boisé à préserver pour des motifs d'ordre écologique selon les dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

 Éléments linéaires de paysage correspondant à un espace boisé à préserver pour des motifs d'ordre écologique selon les dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

 Patrimoine paysager correspondant à un alignement boisé à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural selon les dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

 Préserver et remettre en état les cours d'eau, leurs ripisylves et le canal de Saint-Martory



0 750 1500 m