

DEPARTEMENT DU GERS
COM. DE COM. COTEAUX ARRATS GIMONE
COMMUNE DE GIMONT



P.L.U

**Déclaration de projet avec mise en
compatibilité n°1 du Plan Local
d'Urbanisme**

DOSSIER APPROUVE

**5 - Orientations d'Aménagement et de
Programmation (extrait)**



P.L.U :

Approuvé le
13/02/2025

Visa

Date :

Signature :



16 av. Ch. de Gaulle
Bâtiment n°8
31130 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
contact@paysages-urba.fr

5

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

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. »

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.

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 comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

Article L151-6-1

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

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 L152-1 du CU

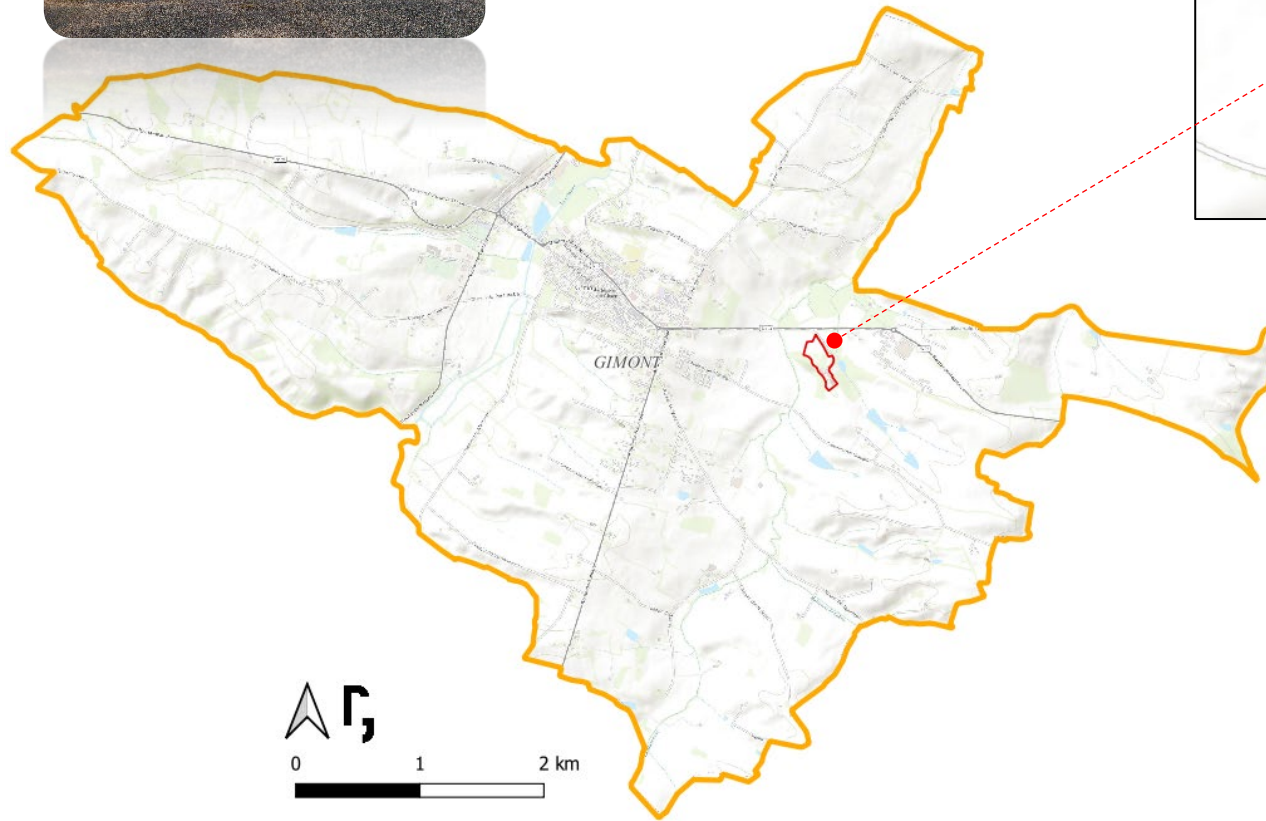
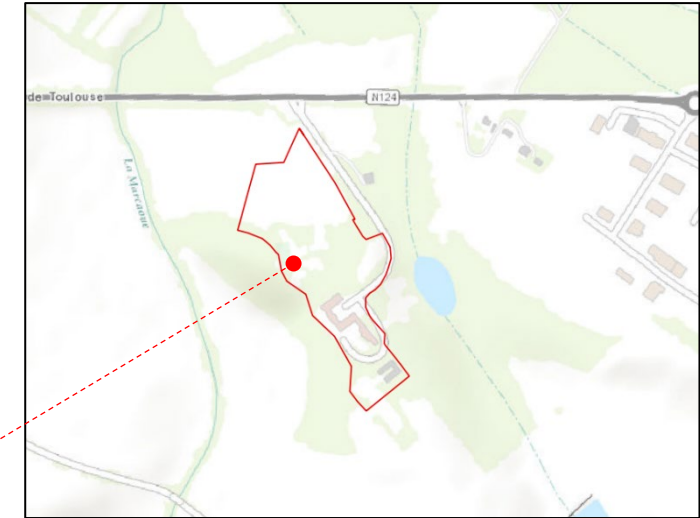
« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

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).

LOCALISATION DE L'OAP

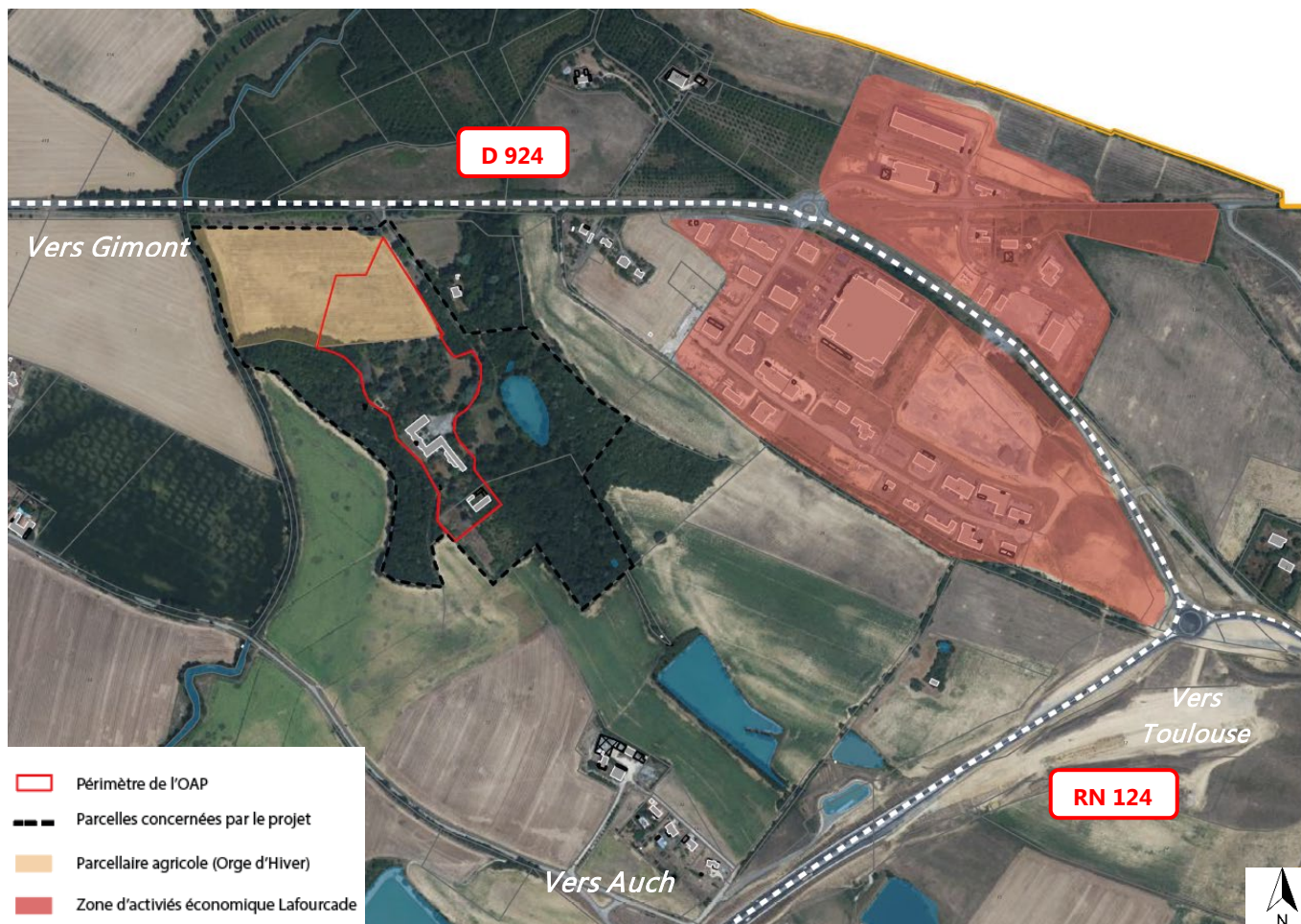


Photographies du site, source : PAYSAGES

OAP CHATEAU LARROQUE

Etat des lieux :

- ⇒ Parcelles situées sur le site emblématique du Château Larroque en retrait de l'entrée de ville Est de Gimont,
- ⇒ L'OAP représente une superficie de 49 122 m²,
- ⇒ La partie Nord est identifiée au Registre Parcellaire Agricole de 2022 comme exploitée (Orge d'hiver),
- ⇒ Proximité de la Zone d'Activités Economique « Lafourcade »,
- ⇒ Accès par la RD 924 en continuité de la RN 124, axe stratégique à 25 minutes d'Auch et 35 minutes de Toulouse,



Enjeux urbains et paysagers et environnementaux :

- ⇒ Intégrer le projet d'aménagement du château Larroque aux enjeux de préservation et de requalification du site emblématique du château et de son parc en entrée de ville avec la proximité du profil sud de la RN 124.
- ⇒ L'intégration paysagère par des haies avec des haie situées en bordure de la RD 924 qui devront être conservées et complétées, de même qu'une haie multi strates aura fonction d'espace tampon entre secteur urbain et agricole.

Objectifs :

- ⇒ Faciliter la réalisation d'un projet privé de réhabilitation du Château Larroque à Gimont en équipement touristique et évènementiel (hôtel, restaurant gastronomique, évènementiel et espace mieux être),
- ⇒ Permettre la création de 60 emplois sur la commune de Gimont,
- ⇒ Accompagner et développer l'activité touristique et économique de l'ensemble du territoire de la 3CAG et au-delà,
- ⇒ Préserver et valoriser un patrimoine architectural et paysager identifié dans le PLU de la commune de Gimont par des principes d'aménagements adaptés.

Principes d'aménagement :

- ⇒ La préservation de l'ensemble patrimonial du château, de son parc et de ses dépendances en requalifiant les éléments bâtis existants, en assurant l'intégration des nouveaux équipements en conservant l'intégrité du site, notamment par le choix de l'emplacement des constructions et aménagements nouveaux,
- ⇒ La limitation l'imperméabilisation des sols, par l'usage de matériaux perméables pour les zones de stationnement, de circulation et de stockage,
- ⇒ L'intégration paysagère des espaces de stationnement, notamment depuis la RD 924, par un accompagnement paysager qui pourra notamment se traduire par la plantation d'arbres de haut jet et d'arbustes d'essences locales,
- ⇒ La sécurité routière par le maintien de l'accès existant sur la RD 924 et son aménagement le cas échéant.

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'OAP

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Périmètre de l'OAP
- Voie d'accès existante
- Principaux accès (position indicative)
- Bâties existants à requalifier
- Espaces plantés existants à maintenir et à conforter
- Localisation des aménagements attendus
- Lisière végétale à aménager (haie multistrates)

