

**Communauté de Communes  
Armagnac Adour**

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL**

**3.0 Orientations d'Aménagement  
et de Programmation**

Elaboration du PLUi prescrite par D.C.C du 11/09/2017

Projet de PLUi arrêté par D.C.C du 28/11/2022

Dossier soumis à Enquête Publique du 20/04/2023 au 23/05/2023

PLUi approuvé par D.C.C du 9/10/2023

**Metropolis ZWA Charlot Biotope**



# SOMMAIRE

Définitions et principes.....	6
<b>1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES.....</b>	<b>7</b>
Aignan - Mauranche-Bertalot.....	9
Aignan – Guilhemblanc.....	15
Aignan – Lac d'Aignan.....	21
Cahuzac sur l'Adour – parc photovoltaïque.....	27
Loussous-Debat – le bourg.....	35
Riscle – La Parade.....	41
Riscle – chemin de la Pisciculture.....	47
Riscle – Chemin de Lasplace.....	53
Riscle – Bon Repos et Acacias.....	59
Riscle – Bajon - Couloumes.....	65
Riscle – Parade - Tarquin.....	71
Riscle – La Parade - Huratère.....	77
Riscle – La Parade - Rieutort.....	83
Sabazan - Village.....	89
Saint-Germé – Route de Bordeaux.....	95
Termes-d'Armagnac – Grillon.....	101
<b>2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PATRIMONIALES.....</b>	<b>107</b>
Aignan – Jiscard.....	109
Sarragachies - Bourg.....	113
Verlus - Bouheben.....	119
<b>3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « PAYSAGE ».....</b>	<b>125</b>
Prescriptions paysagères pour les OAP.....	127
<b>4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « DEPLACEMENT »...</b>	<b>129</b>
Développer une trame viaire cohérente.....	130
Développer la pratique des modes doux.....	133

**5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES CREEES SUITE AUX AVIS DES PPA ..... 135**

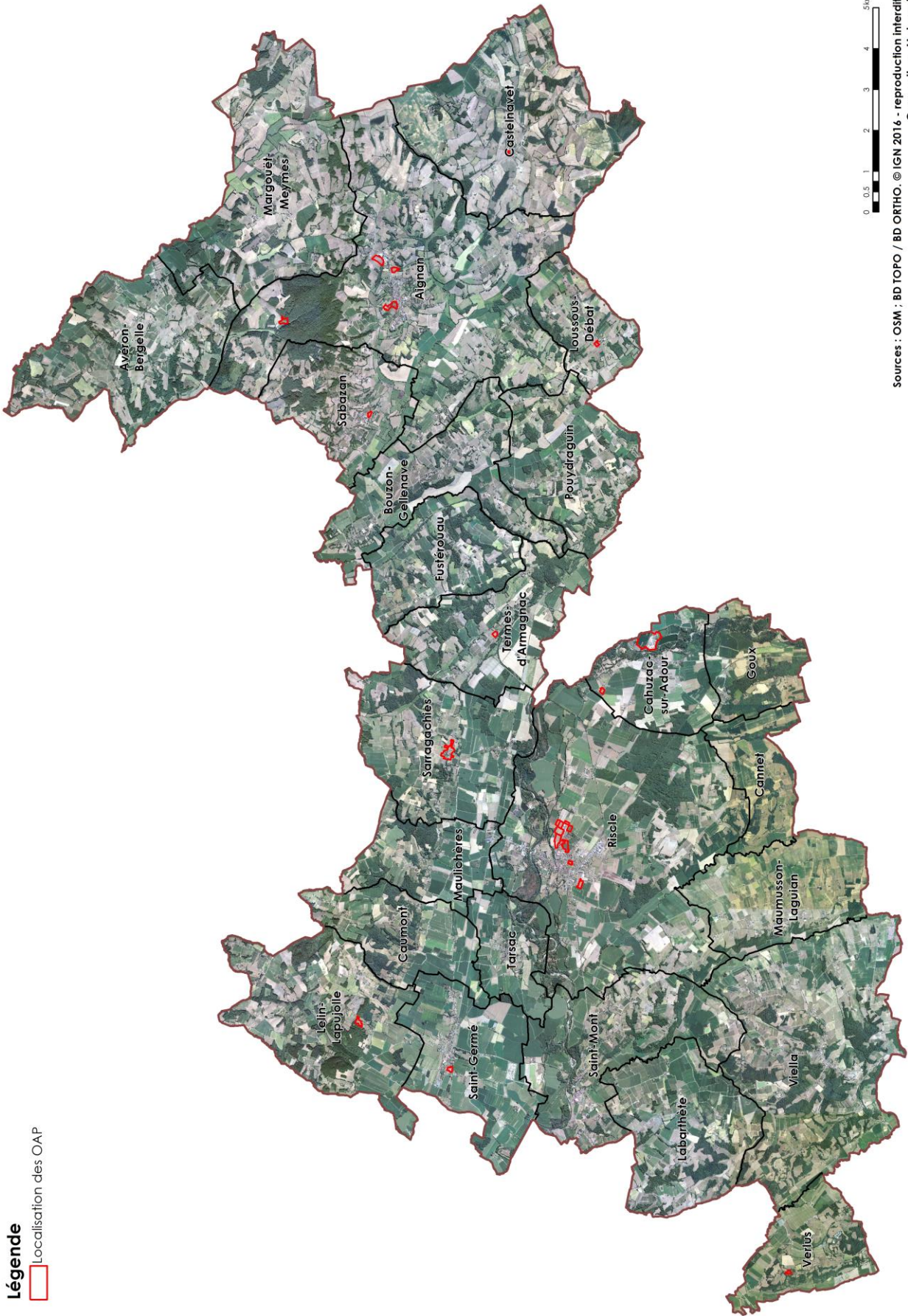
**Cahuzac-sur-Adour – A Pehaou ..... 137**

**Castelnaveit – Sous le Village..... 143**

**Lelin-Lapujolle – Au Pouy..... 147**

**Légende**

 Localisation des OAP



Sources : OSM ; BD TOPO / BD ORTHO. © IGN 2016 - reproduction interdite  
Conception : Metropolis

## DEFINITIONS ET PRINCIPES

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

1. Des marges de retrait par rapport aux voies (**R1**) : le recul (R1) d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.
2. Des marges de retrait par rapport aux limites séparatives (**R2**) : le retrait (R2) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Celles-ci s'entendent à la fois comme limites séparatives latérales ou comme limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.
3. Des marges de retrait entre deux-constructions (**R3**) : le retrait (R3) est la distance mesurée entre deux constructions au nu du mur.
4. De la hauteur constructible (**H**) : la hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol avant travaux (par rapport au barycentre ou point médian de la construction). Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.
5. De l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**) : l'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës (Article R.151-21 du code de l'urbanisme).**

Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (ES) et à leur implantation (R1, R2, R3) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot. A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 2.C) s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

# **1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES**



# AIGNAN - MAURANCHE-BERTALOT

## PRESENTATION DU SITE

### Localisation et accessibilité

Le site de l'OAP se situe en limite nord du bourg d'Aignan, en prolongement de la crête habitée du village, et en limite des reliefs agricoles. Son accessibilité est assurée par la RD 20 traversant le bourg, puis la RD 153 au nord. Des connexions sont envisageables par le sud et la zone existante.

### Type de tissu urbain environnant

Le site se trouve en interface entre la zone d'activité existante et le territoire agricole vallonné du nord de la commune.

### Avantages du site

Le site se situe en prolongement immédiat de la zone d'activité existante. Deux voies bordent le projet RD20 et RD153, et permettraient un bouclage de la zone. Des haies existent et permettent de masquer la zone d'activités.

### Inconvénients du site

L'urbanisation du site consommera des espaces agricoles classés en AOC et exploités.

Le site est couvert par le PPR Argiles et par un risque fort de retrait-gonflement.

Le site est marqué par une topographie marquée vers le ruisseau au Sud.

Certaines voies paraissent sous dimensionnées, notamment la RD153. Un ruisseau fait la transition avec la zone d'activités existantes, et la traversée de ce ruisseau nécessite des mesures compensatoires environnementales pour compenser l'éventuelle destruction de milieux naturels d'intérêt.

### Objectif

Il s'agit ici de créer une extension à la zone d'activités pour accueillir de nouvelles entreprises.



Secteur 1AUx	
Superficie totale : 33082 m <sup>2</sup>	
Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 11680 m <sup>2</sup>	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 20800 m <sup>2</sup>

## SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



## PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Destination</b>	La zone est dédiée à l'accueil de nouvelles activités économiques (autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : Industrie, Entrepôts, Bureau) et aux équipements. Le commerce y est interdit en application du SCOT.		
<b>Forme urbaine</b>	<p>Un règlement définissant la nature des clôtures et les zones d'implantation des bâtiments devra être joint au dépôt de permis d'aménager.</p> <p>R1 : 5 m minimum et se reporter chapitre 1.14 des Dispositions Générales du règlement pour le recul le long des routes départementale hors agglomération</p> <p>R2 : 5 m minimum et H/2 par rapport au limites séparatives avec les autres zones urbaines</p> <p>ES : Emprise au Sol : 70 % maximum de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>EPT : Emprise en pleine terre : minimum 20 %</p> <p>H : 15 mètres maximum. Toutefois, il est laissé la possibilité d'une plus grande hauteur pour les silos.</p>	<p>Insertion des constructions dans la pente</p> <p>Les terrasses d'assise des constructions, résultant des affouillements et exhaussements du sol, auront une assiette maximale de 3 mètres autour des constructions réalisées.</p> <p>Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les terrains voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.</p>	
<b>Programmation propre à l'opération</b>			

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	<p>Réalisation d'un aménagement de sécurité en sortie sur la RD 153</p> <p>Alimentation en eau potable, gaz, électricité, télécom et fibre.</p>	<p>Création d'un bassin d'étalement eaux pluviales en partie basse du site pour avoir un tampon correct par rapport au ruissellement</p>	
<b>Orientations paysagères Et environnementales</b>	<p>Les espaces verts au nord, au sud et à l'ouest doivent être une interface ouverte au public avec objectif d'accès pour l'entretien.</p> <p>Les espaces présentant une sensibilité environnementale seront préservés et inconstructibles. Ils sont intégrés au périmètre de projet afin que les aménageurs assurent la préservation et l'entretien de la fonctionnalité de ces espaces. Ces espaces correspondent aux zones Npr définies à l'intérieur du périmètre de l'OAP.</p> <p>Les arbres présents au Sud du site, et situés à proximité du ruisseau de Bertalot, ont vocation à être maintenus. S'ils ne peuvent être conservés, ils devront être remplacés et compensés par des plantations équivalentes (1 pour 1) et de même force, sur le site. La reconstitution de la ripisylve est ainsi attendue. Ces plantations devront être favorables à la biodiversité ou satisfaire les principes bioclimatiques (ex : ombrage des bâtiments, îlots de fraîcheur...).</p> <p>L'opération intégrera un espace vert tampon au caractère naturel de 10 mètres minimum, planté d'une haie de bourrage pluristratifiée (minimum 2 strates), avec la limite de la zone agricole définie au plan de zonage.</p> <p>Du fait de la présence du cours d'eau intermittent, les aménagements nécessaires à la création de la voirie au Sud du site,</p>	<p>Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés au droit de la nouvelle emprise publique afin de créer des percées visuelles. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel à l'arrière des espaces bâtis et en accompagnement des cheminements doux.</p> <p>Les limites de l'opération d'aménagement d'ensemble avec l'emprise publique de la D153 doivent bénéficier d'un traitement paysager de qualité et d'une zone tampon de 5 mètres minimum pour limiter les nuisances sonores éventuellement générées par le passage des véhicules mais aussi pour intégrer au maximum les parcelles depuis l'espace public.</p> <p>Le site intègre les aménagements nécessaires à la collecte des eaux pluviales. Sauf en cas de contraintes techniques, ces aménagements doivent favoriser l'infiltration des eaux et permettre la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (revêtement poreux, noue plantée, fossé, jardins de pluies, ...). Ces espaces de gestion de l'eau pluviale doivent permettre la collecte, mais aussi l'amélioration de la qualité des eaux rejetées (prétraitement).</p> <p>Le recours aux énergies renouvelables est attendu afin de maîtriser les besoins en</p>	<p>Concernant les haies à créer, une attention particulière est requise quant au choix des essences utilisées afin de limiter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, et éviter celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant. Les essences endémiques locales seront à favoriser. Les haies seront réalisées sur la base d'un mélange de plantés et en évitant au maximum les espèces ornementales.</p> <p>Les espaces verts et libres de toute construction à créer devront être conçus de façon à apporter une plus-value bénéfique aux futurs usagers de cet espace économique (ex : zone de confort thermique lors de périodes de fortes chaleur, espace de convivialité...).</p> <p>Les espaces verts et libres de toute construction devront faire l'objet d'une gestion différenciée.</p> <p>La mise en place de gîtes artificiels favorables à l'accueil de la biodiversité au niveau des bâtiments est encouragée.</p> <p>Les aménagements nécessaires à la gestion des déchets doivent faire l'objet d'une intégration paysagère soignée. L'organisation du végétal devra permettre la dissimulation maximale des aires de stockage éventuelles.</p>

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>veilleront à permettre la libre circulation des espèces, sans contraindre leur déplacement (transparence écologique).</p>	<p>énergie du site (ex : dispositifs solaires sur toitures, parking avec ombrières...).</p> <p>Au niveau des épidermes des bâtiments, les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées. Les parois vitrées doivent être dotées d'un système anti-reflets.</p> <p>Des dispositifs lumineux, destinés à souligner la raison sociale de l'activité ou à éclairer la façade principale des bâtiments, pourront être autorisés sous réserve qu'aucune nuisance pour le voisinage ne soit occasionnée, ni aucune incidence sur la faune nocturne.</p>	
<b>Principes de circulation / voies</b>	<p>L'accès au site sera réalisé par la création d'une emprise publique permettant de relier l'accès existant au Sud à la D153 au Nord.</p> <p>Une voie de desserte interne, dont les aménagements devront être adaptés à la vitesse et à la circulation, sera créée, reliant la zone d'activité existante à la RD153. D'une largeur minimale de 12m.</p> <p>Temporairement, et dans le cadre du lancement successif des opérations d'aménagement d'ensemble des tranches A et B, un fonctionnement en impasse est toléré. De ce fait, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite séparative du terrain de l'opération.</p>	<p>L'emprise publique à créer sera d'une largeur minimale de 10 mètres.</p> <p>Accès piétonnier ou accès non carrossable pour véhicules d'entretien à l'est en lien avec la partie existante de la ZAE.</p> <p>Sauf contrainte technique, les cheminements doux à créer devront être perméables.</p>	<p>La voie de desserte principale sera accompagnée d'un aménagement paysager (cortège herbacé, plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiée...).</p>
<b>Programmation commune à l'opération et à la mise à niveau des équipements du secteur</b>			

	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte</b>	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité</b>	<b>Principe et/ou programme préconisé</b>
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	<p>En tranche A, l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUx doit se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur une surface minimum de 11680 m<sup>2</sup>.</p> <p>En tranche B, l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUx doit se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur une surface minimum de 20800 m<sup>2</sup>.</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de chaque tranche est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		

# AIGNAN – GUILHEMBLANC

## PRESENTATION DU SITE

### Localisation et accessibilité

Le site de l'OAP se situe au niveau des extensions du bourg d'Aignan, en prolongement de la crête habitée du village.

Son accessibilité est assurée par la RD 20 traversant le bourg, et du chemin de Labersdesque.

### Type de tissu urbain environnant

Le site se trouve en interface entre le collège et des secteurs existants d'urbanisation récente, le tout en position dominante avec des vues lointaines sur les Pyrénées.

### Avantages du site

Le site se situe en prolongement d'un lotissement existant. Les voies sont suffisamment dimensionnées, et les voies et réseaux à créer sont peu importants. Création d'un lotissement en partie tourné vers des zones agricoles, et des paysages ruraux recherchés.

### Inconvénients du site

Le site est constitué d'espaces inscrits en AOC mais non exploités.

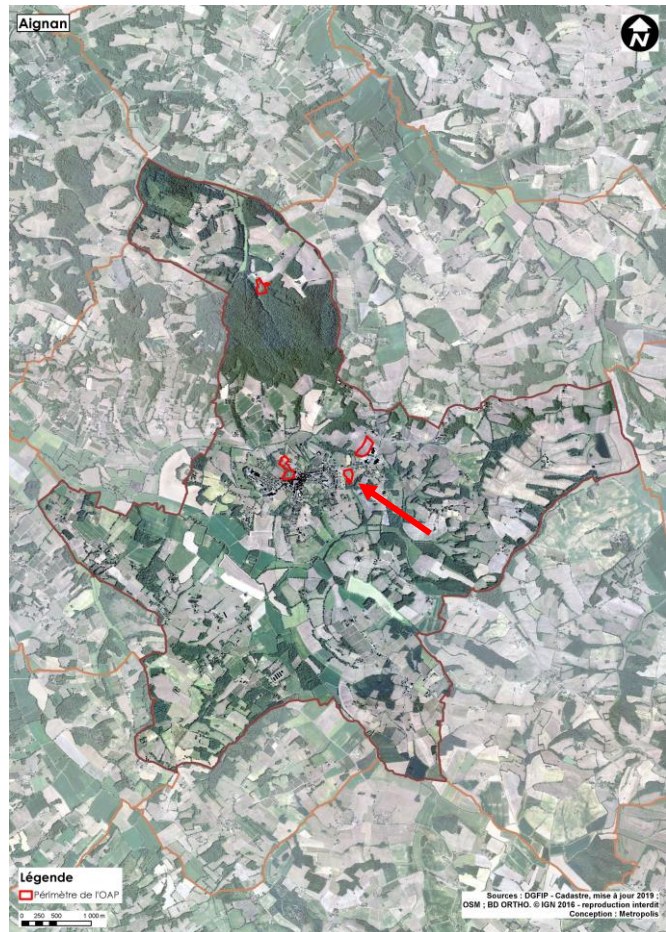
Le site est couvert par le PPR Argiles et par un risque fort de retrait-gonflement.

Le site n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Le site fonctionne en partie en cul de sac. L'image globale est celle d'un lotissement. Une partie du vallon accueillant l'opération se situe en contre bas de la RD20 et des habitations la longeant, nécessitant une gestion de talus, et des co-visibilités.

### Objectif

Il s'agit ici de créer une opération pouvant proposer des lots en accession, et éventuellement, dans la partie centrale, des terrains pour créer des logements sociaux.



### Secteur 1AU

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 16014 m<sup>2</sup>

Nombre de logements minimum : 8-11

**Nombre de logements sociaux à produire : 5 logements**

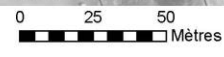
## SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



- Légende**
- Périmètre de l'OAP
  - Bâti lourd
  - Bâti léger
  - Parcellaire
  - Eau

- VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES**
- Habitat

- PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR**
- Voie existant
  - Voie à créer
  - ▲ accès groupés et mutualisés
  - Chemin doux existant
  - Chemin doux à créer



- PRINCIPE DE PLANTATION**
- Arbres à hautes tiges existant
  - Arbres à hautes tiges à créer
  - Haie existant
  - Haie à créer

- VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES**
- Espace vert \* à créer
  - Espace vert \* à préserver (L.151-23)
- \*public ou privé

## PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation</b>	La vocation du secteur 1AU est résidentielle (constructions à destination d'habitation).		Les lots situés en partie centrale de l'opération pourront permettre de développer une offre de logements locatifs sociaux, en transition avec des lots déjà présents.
<b>Forme urbaine</b>	<p>Un règlement définissant la nature des clôtures devra être joint au dépôt de permis d'aménager.</p> <p>R1 : entre 3 et 5m  R2 : 3 m minimum ou sur au moins une limite séparative (R2 = 0 et R2 = 3m minimum)  R3 : 12 ou 6m  ES : Emprise au Sol : 60 % maximum de la superficie de l'unité foncière.  EPT : Emprise en pleine terre : minimum 30 %  H : 7 mètres maximum.</p>	<p>Insertion des constructions dans la pente</p> <p>Les terrasses d'assise des constructions, résultant des affouillements et exhaussements du sol, auront une assiette maximale de 3 mètres autour des constructions réalisées.</p> <p>Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les terrains voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.</p>	
<b>Programmation propre à l'opération</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	<p>Réserve spatiale à prévoir pour gérer les eaux pluviales, par exemple l'appendice sud-est qui est en contrebas de la future zone à bâtir.</p> <p>Alimentation en eau potable, gaz, électricité, télécom et fibre.</p>		
<b>Orientations paysagères et environnementales</b>	Les espaces présentant une sensibilité environnementale seront préservés et inconstructibles. Ils sont intégrés au périmètre de projet afin que les aménageurs assurent la préservation et l'entretien de la fonctionnalité	Plantation d'une haie en interface avec la partie existante du lotissement.	Concernant les haies à créer, une attention particulière est requise quant au choix des essences utilisées afin de limiter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, et éviter celles

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>de ces espaces. Ces espaces correspondant aux zones Npr définies à l'intérieur du périmètre de l'OAP. Des éléments sont également identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (présence d'habitats humides). Un espace en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, est délimité au nord de la zone pour matérialiser une continuité écologique avec le corridor écologique inscrit au SRCE et situé de l'autre côté de la route départementale.</p> <p>Un recul de construction de 5 m minimum depuis les abords du boisement est requis.</p> <p>L'opération intégrera un espace vert tampon de 10 mètres minimum, planté d'une haie de bourrage pluristratifiée (minimum 2 strates), avec la limite de la zone agricole définie au plan de zonage.</p>	<p>Plantation d'un boisement en partie Sud Est pour prolonger la végétation de fond de vallon proche.</p> <p>Le site intègre les aménagements nécessaires à la collecte des eaux pluviales. Sauf en cas de contraintes techniques, ces aménagements doivent favoriser l'infiltration des eaux et permettre la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (revêtement poreux, noue plantée, fossé, jardins de pluies, ...). Ces espaces de gestion de l'eau pluviale doivent permettre la collecte, mais aussi l'amélioration de la qualité des eaux rejetées.</p> <p>Les clôtures devront être à claire-voie (type grillagé) et doublées d'une haie arbustive, ou simplement sous forme de haies arbustive. Les haies monospécifiques ne sont pas autorisées.</p>	<p>présentant un caractère exotique et/ou envahissant. Les essences locales seront à favoriser (chêne, hêtre, châtaigner...).</p> <p>Les espaces verts à créer dans la pointe Sud à l'Est du site, devront être conçus de façon à apporter une plus-value bénéfique aux futurs habitants (ex : zone de confort thermique lors de périodes de fortes chaleur, jardins partagés...). La gestion différenciée de ces derniers est encouragée.</p>
<b>Principes de circulation / voies</b>	<p>La desserte des lots sera assurée par la création d'une emprise publique en impasse depuis la voie du lotissement existante au Sud.</p> <p>Les accès aux lots seront mutualisés, c'est-à-dire regroupés deux par deux (côte à côte).</p> <p>Des ensembles de 6 lots maximum peuvent être desservis par un accès commun. Cet accès peut avoir une assiette d'emprise de 4 m de large, et une longueur maximale de 25 m.</p> <p>Toute voie nouvelle publique ou privée de desserte interne devront être adaptés à la vitesse et à la circulation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une emprise minimale au moins égale à : 8 mètres</li> </ul>	<p>Les aménagements de voiries devront être adaptés à la vitesse des véhicules.</p> <p>Un cheminement dédié aux modes actifs et services de secours sera réalisé afin de relier le site à l'emprise publique Nord de la zone urbaine limitrophe.</p> <p>Sauf contrainte technique, les cheminements doux à créer devront être perméables.</p>	<p>La voie de desserte principale sera accompagnée d'un aménagement paysager (cortège herbacé, plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées...).</p>

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	- Avec une chaussée en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.		
<b>Programmation commune à l'opération et à la mise à niveau des équipements du secteur</b>			
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	<p>L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 16014 m<sup>2</sup> pour la production minimale de 8 à 11 logements.</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation du site est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		



## AIGNAN – LAC D'AIGNAN

### PRESENTATION DU SITE

#### Localisation et accessibilité

Le site se trouve au niveau du lac d'Aignan, qui fait l'objet d'une vocation touristique et récréative. Il est accessible notamment par la voie de la Forêt.

#### Type de tissu urbain environnant

Le tissu urbain alentour est de type touristique, lié aux aménagements déjà présents sur le lac d'Aignan (plage, site de baignade surveillé, accrobranche...).

#### Avantages du site

Le site dispose d'un cadre paysager et écologique remarquable qui confère une importante qualité environnementale.

Le lac d'Aignan est géré par la ville d'Aignan

#### Inconvénients du site

La parcelle est située dans une ZNIEFF de type 1 « Lac et bois d'Aignan ». Le site est couvert par la politique Espace Naturel Sensible du Département du Gers.

Le site est concerné par des éléments de la Trame Verte et Bleue identifiée dans le cadre du PLUi.

Des enjeux environnementaux spécifiques ont été identifiés, particulièrement sur la queue Est du lac et ses berges, lors des prospections de terrain « in situ ».

#### Objectif

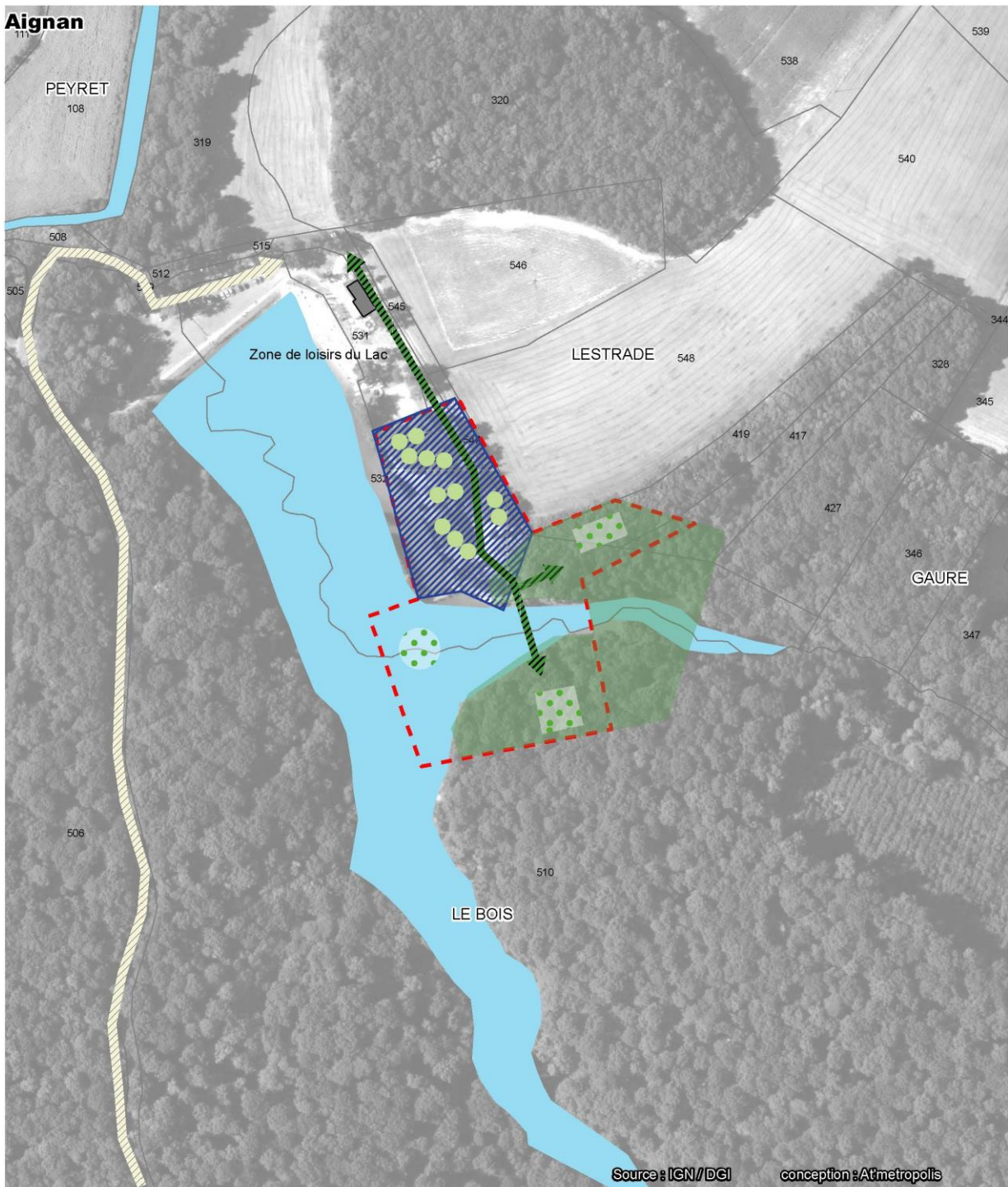
L'objectif est de maîtriser la qualité des aménagements et des implantations des nouvelles constructions afin d'assurer leur bonne intégration au regard des enjeux écologiques du site.



#### Secteurs Nts

5 à 10 unités d'hébergement touristiques

## SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



- Légende**
- Périmètre de l'OAP
  - Bâti lourd
  - Bâti léger
  - Parcellaire
  - Eau

- VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES**
- 3 secteurs d'implantation des hébergements insolites démontables : 5 à 10 unités au total
  - Zone tampon : zone de découverte à vocation pédagogique
  - Zone de loisirs du Lac

- PRINCIPE DE DESSETTES DU SECTEUR**
- Voirie existant
  - Chemin doux à aménager

0 25 50 Mètres

- PRINCIPE DE PLANTATION**
- Arbres à hautes tiges existant
- VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES**
- à préserver

D O N N E S

## PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation</b>	<p>La vocation du secteur Nts est dédiée à la gestion des activités de loisirs et de tourisme mais aussi la création d'hébergements touristiques légers afin de permettre le maintien de l'activité de loisir du site, sans porter atteinte à la qualité de la biodiversité locale, ni aux paysages.</p> <p>L'aménagement du site doit permettre la réversibilité du projet si l'exploitation du site cesse</p>		
<b>Forme urbaine</b>	<p>R1 : 5 m minimum R2 : 3m minimum R3 : non réglementé ES : Emprise au Sol : 20 m<sup>2</sup> maximum par unité dans la limite de 10 unités touristiques maximum EPT : Emprise en pleine terre : minimum 85 % H : 7 mètres maximum.</p>	L'implantation des constructions garantira au maximum le maintien de panoramas vers les espaces forestiers bordant le site.	
<b>Programmation propre à l'opération</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>			
<b>Orientations paysagères et environnementales</b>	<p>La queue de l'étang constitue un secteur particulièrement sensible du point de vue écologique. Aucun aménagement, y compris les hébergements flottants, n'y est autorisée.</p> <p>Aucun aménagement n'est autorisé sur les berges du lac sur le secteur potentiellement</p>	<p>Des percées visuelles seront préservées depuis l'emprise publique existante vers les espaces forestiers bordant le site.</p> <p>Sauf en cas de contraintes techniques, les aménagements de gestion des eaux pluviales doivent favoriser l'infiltration des eaux et</p>	<p>Une attention particulière est requise quant au choix des essences/espèces utilisées afin de limiter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, et éviter celles présentant un caractère exotique</p>

	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte</b>	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité</b>	<b>Principe et/ou programme préconisé</b>
	<p>concerné par l'accueil des hébergements touristiques légers.</p> <p>De manière générale, le couvert végétal et boisé existant doit être préservé. L'abattage d'arbre est interdit pour la construction des unités touristiques.</p> <p>Les hébergements insolites doivent être des structures démontables et légères. Ils ne devront être à l'origine d'aucun rejet de type domestique dans le milieu naturel. Leur installation potentielle se fera en priorité sur ou près de l'étang principal.</p> <p>Les hébergements insolites « au sol » doivent limiter leur emprise au sol autant que possible (ex : sur pieux ou sur pilotis).</p> <p>Les hébergements insolites de type « cabane dans les arbres » doivent être conçus de façon à ne pas porter atteinte à la structure arborée portante.</p> <p>Les hébergements insolites de type « flottants » devront être conçus de façon à éviter tout ancrage sur les berges, sauf si une étude spécifique (ex : étude d'impact) permet de démontrer l'absence d'impact sur celles-ci, et la faune inféodée à ce type de milieu.</p> <p>Les abords du chemin existant au Sud présentent un intérêt écologique (habitat favorable au Damier de la Succise). Afin de préserver ces habitats, un recul de 30 m minimum de toute implantation d'un hébergement insolite, est requis.</p>	<p>permettre la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (revêtement poreux, noue plantée, fossés...). Les aménagements nécessaires devront être conçus de façon à ne pas porter atteinte à la biodiversité locale (ex : pente douce pour un bassin) et contribuer à l'accueil de la biodiversité locale (ex : végétalisation des abords).</p> <p>Les éclairages des bâtiments et hébergements touristiques légers (hébergements insolites), ainsi que les chemins d'accès et stationnements, doivent prendre en compte la sensibilité de la biodiversité locale. A cet effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– l'éclairage du site doit être conçu de façon à maintenir de vastes espaces exempts de toute pollution lumineuse, même minimale ;</li> <li>– Les éclairages ne devront pas être dirigés vers le plan d'eau. Celui-ci ne pourra recevoir que de la lumière indirecte et de faible intensité.</li> <li>– Les éclairages devront être dirigés vers le bas et concentrés (angle maximal de 151° en contexte boisé).</li> <li>– les arbres ne doivent pas être directement éclairés.</li> <li>– l'éclairage des façades des bâtiments et des hébergements doivent être limités à leur strict minimum, sans toutefois compromettre la sécurité publique.</li> <li>– la durée de l'éclairage extérieure des bâtiments, des hébergements et</li> </ul>	<p>et/ou envahissant. Les essences locales seront à favoriser (chêne, hêtre, châtaigner...).</p> <p>La gestion différenciée des espaces tampons est encouragée.</p> <p>Le bâti pourra accueillir des surfaces végétalisées (toitures végétalisées, murs végétalisés...).</p> <p>La mise en place de gîtes artificiels favorables à l'accueil de la biodiversité au niveau des bâtiments est encouragée.</p> <p>L'éclairage du site doit privilégier les techniques alternatives à l'éclairage traditionnel (ex : déclenchement automatique ou au sol avec éclairage vers le bas).</p> <p>En cas d'abattage d'arbres ou d'élagage, le bois résiduel devra être conservé sur le site. Il sera valorisé sous forme de tas entreposés, afin de reconstituer des caches pour les reptiles et les amphibiens, et de laisser des habitats favorables pour les insectes saproxylophages.</p> <p>L'usage de produits phytosanitaires n'est pas autorisé.</p> <p>La mise en œuvre du projet d'hébergements insolites peut s'accompagner d'une valorisation touristique à vocation pédagogique. A titre d'exemple : animations nocturnes portant sur les chauves-souris ou sur les rapaces nocturnes, découverte de la Cistude d'Europe (facilement observable en journée)...</p>

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>Les constructions admises devront être regroupées au maximum afin de limiter le mitage des espaces.</p> <p>Afin de garantir la sécurité publique, les constructions admises devront éviter de s'implanter à proximité d'arbres morts ou sénescents.</p> <p>La conception des aménagements et des constructions devra veiller à maintenir ou à créer des ouvertures visuelles vers le paysage naturel environnant.</p> <p>Les clôtures sont interdites.</p> <p>Tout éclairage direct de l'environnement autour des constructions admises dans la zone, est strictement interdit.</p> <p>Les surfaces réfléchissantes sont interdites sur les nouvelles constructions, y compris sur les hébergements touristiques légers, à l'exception des parois vitrées. Les parois vitrées doivent être dotées d'un système anti-reflets.</p>	<p>des chemins d'accès sera réduite à son strict minimum.</p>	
<b>Principes de circulation / voies</b>	<p>Les accès aux lots se feront depuis l'emprise publique existante : stationnement existant au nord du lac.</p> <p>Les hébergements touristiques seront uniquement desservis par un cheminement doux : les véhicules légers n'auront pas accès à aux hébergements. Seuls les véhicules de secours pourront accéder aux hébergements.</p>	<p>L'accès vers les espaces forestiers, vers l'Ouest du site, sera à valoriser et à conserver.</p> <p>Les cheminements doux à améliorer doivent être perméables et présenter un caractère naturel.</p>	
<b>Programmation commune à l'opération et à la mise à niveau des équipements du secteur</b>			

	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte</b>	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité</b>	<b>Principe et/ou programme préconisé</b>
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

## CAHUZAC SUR L'ADOUR – PARC PHOTOVOLTAÏQUE

### PRESENTATION DU SITE

#### Localisation et accessibilité

Le site se trouve sur la commune de Cahuzac sur l'Adour sur la rive droite de l'Adour, de part et d'autre de la RD180, sur les parcelles C 134,140, 141, 142, 143, 144, 145,146,147, 343, 344, 346, 347, 435, 498, 601, au Lieu-dit : Aous Bernatas. Le site est accessible directement par cette voie.

#### Type de tissu urbain environnant

Le site se situe à l'extérieur du bourg, en dehors des zones urbaines : aucun tissu urbain.

#### Avantages du site

Le site est localisé sur deux anciennes gravières exploitées par la société GAÏA. Ces exploitations ont permis de produire des granulats. En effet, une fois extraits, les matériaux alluvionnaires ont été broyés, concassés et criblés pour des usages liés essentiellement aux BTP. L'exploitation Nord du site a conduit à la formation d'une fosse d'excavation (plan d'eau). L'ancienne carrière Sud du site a été réhabilitée. Le site se trouve sur des terrains fortement remaniés par l'exploitation d'anciennes carrières. La topographie du site est globalement plane. Les berges autour du plan d'eau ont des pentes douces. Le projet photovoltaïque a fait l'objet d'une étude d'impact.

#### Inconvénients du site

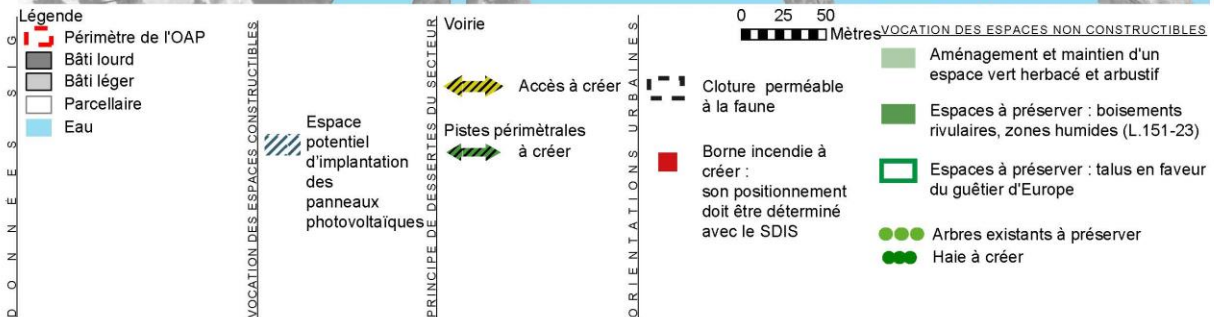
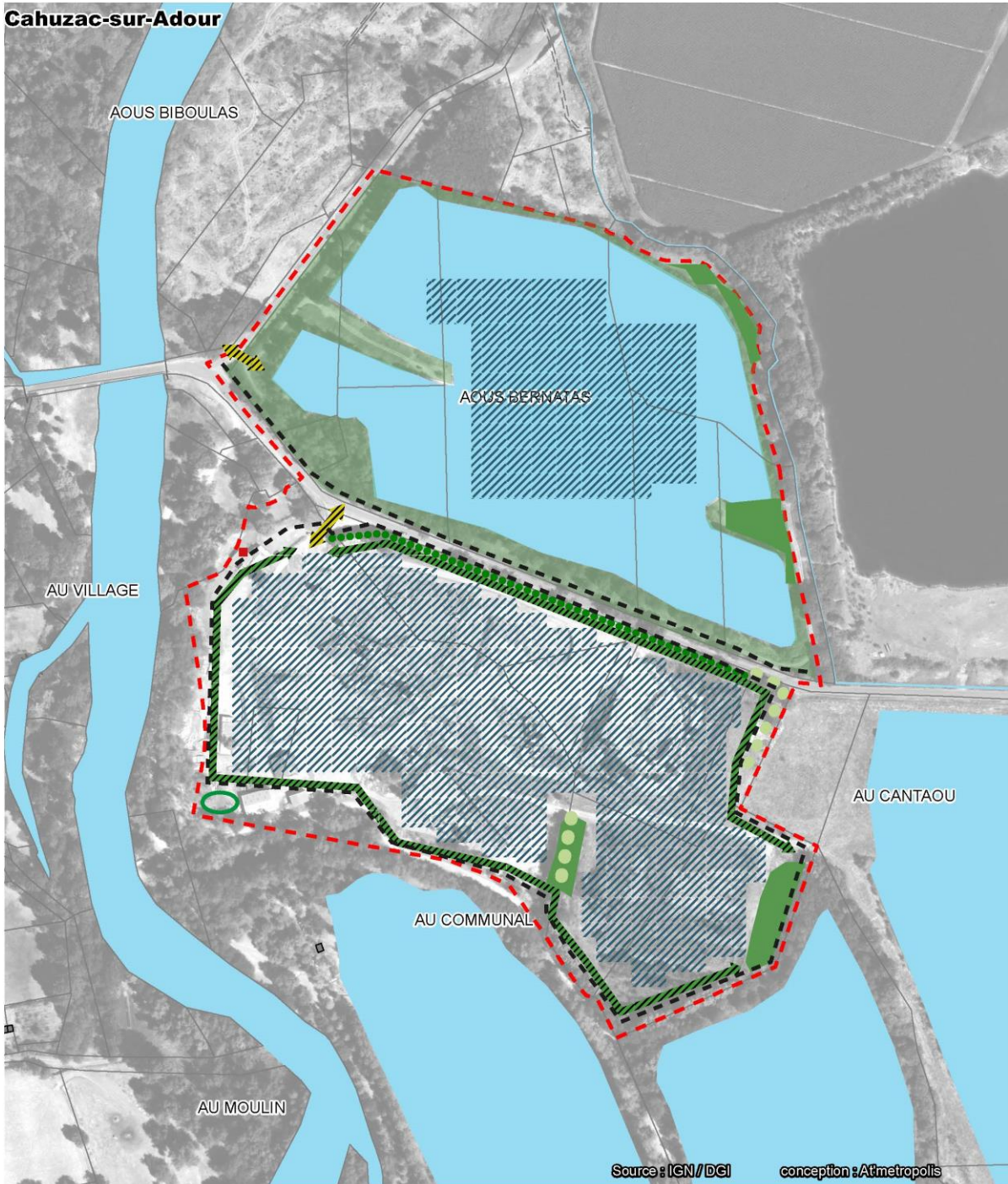
Le site est à proximité immédiate de l'Adour et de sa zone inondable. La topographie est plane avec toutefois la présence de deux talus et de fossés en limites de site. Le site se situe dans le périmètre de la zone Natura 2000 Vallée de l'Adour et d'un réservoir écologique de la Trame Verte et Bleue.

#### Objectif

L'objectif est de réutiliser cette ancienne carrière en évitant la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, mais aussi d'accroître la part des énergies renouvelables dans le bilan de la consommation énergétique de type électrique du territoire communautaire.



## SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



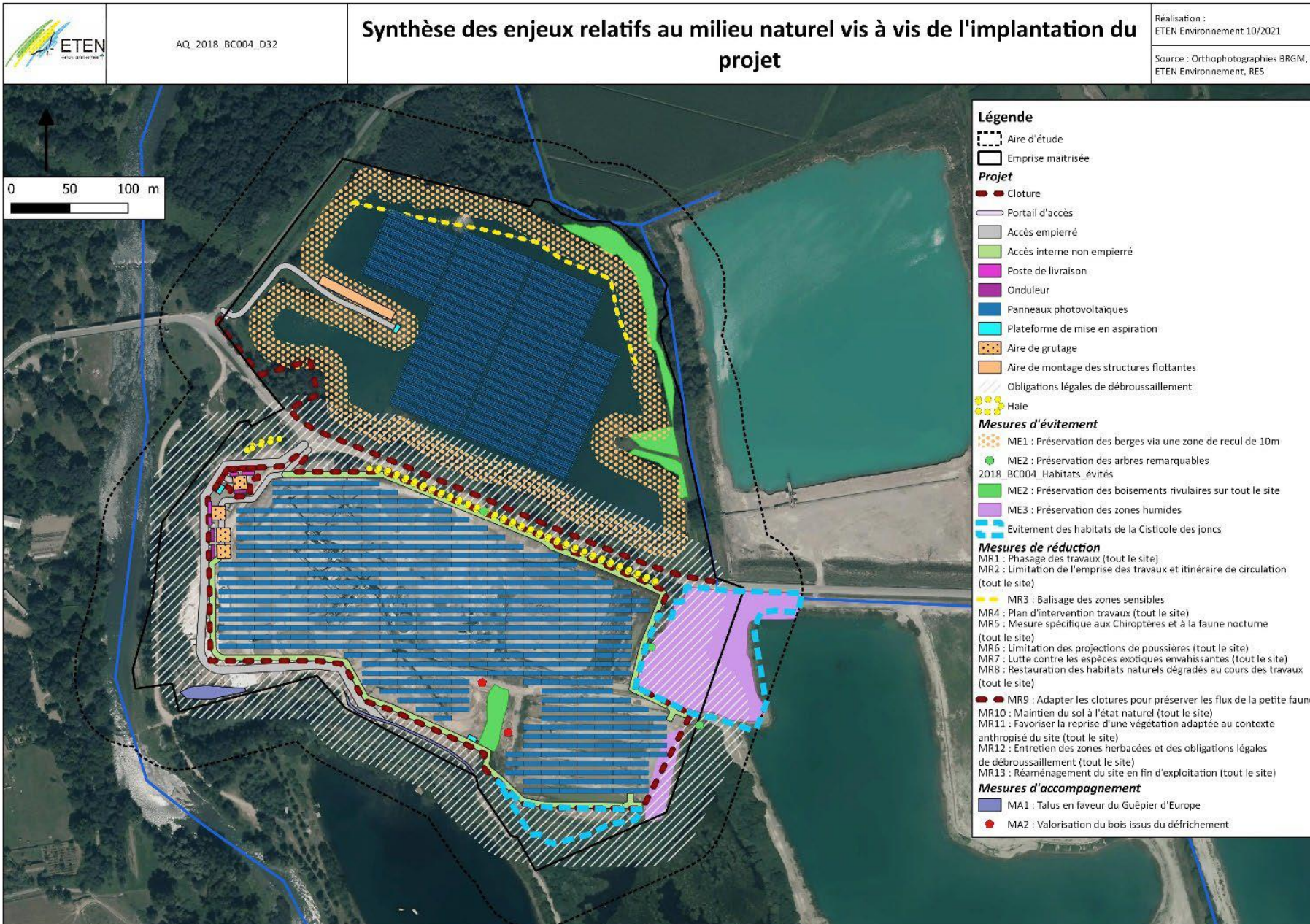
## PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation</b>	<p>La vocation du secteur 1AU est la production d'énergie renouvelable (parc photovoltaïque), à condition que les installations et l'aménagement permettent la réversibilité du projet une fois l'exploitation du site terminée et dans la mesure où cela reste compatible avec les enjeux de trame verte et de qualité paysagère.</p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'installation des structures et des constructions nécessaires aux installations photovoltaïques au sol, sont autorisées.</p> <p>À l'issue de la phase d'exploitation, l'intégralité de l'installation sera démantelée, le site sera remis en état.</p>		
<b>Forme urbaine</b>	<p>Un règlement définissant la nature des clôtures devra être joint au dépôt de permis d'aménager.</p> <p>R1 : recul imposé le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.14 des Dispositions Générales.  R2 : 5 m minimum ou sur au moins une limite séparative (R2 = 0 et R2 = 5m minimum)  R3 : non réglementé  ES : Emprise au Sol : 1 % maximum de la superficie de l'unité foncière.</p>		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>Selon la définition de l'Emprise au sol du règlement, les panneaux photovoltaïques sont exclus de l'emprise au sol quand ils sont situés dans un parc photovoltaïque.</p> <p>EPT : Emprise en pleine terre : minimum 50 %</p> <p>H : Dans les zones inondables, les constructions et installations autorisées devront être implanté au-dessus de la côte de référence d'inondation (Cf carte aléa annexé au présent PLUi : la côte de référence est comprise entre 121,45m NGF au nord du site et 122,15m NGF au sud du site).</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 3,5m. En zone inondable et en zone d'aléa inondation, la hauteur des constructions est majorée de 0,20m.</p>		
<b>Programmation propre à l'opération</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>			
<b>Orientations paysagères et environnementales</b>	<p>Valorisation de la friche existante de la société GAÏA au Sud et du plan d'eau au Nord.</p> <p>Les installations et l'aménagement permettent la réversibilité du projet une fois l'exploitation du site terminée et dans la mesure où cela reste compatible avec les enjeux de trame verte et de qualité paysagère.</p> <p>Les îlots flottants se situeront à une distance minimale de 10 mètres des berges, qui ne</p>	<p>L'utilisation de produits phytosanitaires, de biocides divers, et tout autre produit susceptible de polluer les eaux de ruissellement, est interdit.</p> <p>Les clôtures et les portails devront présenter une teinte identique, qui se rapprochera au maximum de la palette de couleur suivante : RAL 7030, RAL 7033, RAL 7038, RAL 7011. Ils pourront également être en acier galvanisé brut (non peint, teinte gris clair), afin d'avoir un aspect proche des clôtures agricoles, et</p>	<p>Les plantations des haies attendues se feront de préférence à l'automne, meilleure période d'implantation des végétaux. Un plombage à la mise en terre des plants est souhaité afin de garantir la bonne intégration du système racinaire.</p> <p>La revégétalisation naturelle est à privilégier. En cas de reprise difficile, elle pourra être renforcée par de l'ensemencement ou la plantation d'espèces locales et caractéristiques des habitats naturels à</p>

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>subiront aucun remodelage. Les parties libres du plan d'eau devront représenter au minimum 75% de celui-ci.</p> <p>Les boisements faisant partie du périmètre Natura 2000 et d'intérêt communautaire sont intégralement préservés.</p> <p>L'ensemble des zones humides doit être strictement évité de toute imperméabilisation, liée aux pistes.</p> <p>Afin de maintenir les fonctionnalités des zones humides (en particulier de la mare temporaire et de sa végétation associée), le maintien du sol à l'état naturel doit être conservé.</p> <p>La plantation de linéaires de haies vives est imposée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– En lisière de l'aire de pique-nique, en renforcement de la végétation présente sur le merlon arboré</li> <li>– En bordure de la RD 180, entre la route et la clôture du parc (partie terrestre), en continuité d'arbres déjà présents le long de la route.</li> </ul> <p>Le site doit être clôturé. Les clôtures terrestres doivent être perméables à la petite faune, d'une hauteur maximale de 2 m.</p> <p>Le site doit être équipé de 2 bornes à incendie, réparties sur le site et connectées au réseau d'eau potable.</p>	<p>cohérentes avec les structures des panneaux photovoltaïques.</p> <p>Pour les postes techniques (de livraison et onduleur), il sera privilégié une teinte gris-vert se rapprochant au maximum du RAL 7033, afin de garantir leur intégration paysagère.</p> <p>Afin de permettre pas une intégration réussie du projet dans son environnement, les couleurs « vert-bouteille » ou « vert-sapin », ainsi que toutes autres couleurs trop criardes sont proscrites.</p> <p>Concernant les pistes de circulation, la teinte des matériaux utilisés devra de la même manière se rapprocher le plus possible des teintes du sol et matériaux inertes du site. Les teintes trop claires ou trop sombres sont proscrites.</p> <p>La plantation de linéaires de haies vive à créer prendra la forme d'une bande de 2 m minimum de large, caractérisée par une palette végétale homogène d'essences arbustives issues de la liste ci-après : Aubépine, Camerisier à balais, Chèvrefeuille d'étrurie, Fusain d'Europe, Laurier tin, Rosier persistant, Viorne lantane.</p> <p>Afin de prendre en considération la faune nocturne, l'inclinaison des panneaux sera de 10° à 20°.</p> <p>Le maillage des clôtures doit être régulier et avoir pour dimension minimale 10 cm en hauteur et 15 cm de largeur.</p>	<p>restaurer. Dans la mesure du possible, les plants utilisés auront une provenance Sud-ouest de la France garantie (zone n°9) et seront issus de la filière Végétal local pour les espèces disponibles.</p> <p>Concernant les espèces exotiques envahissantes, leur gestion doit s'appuyer sur les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– aucune intervention ne devra être réalisée en période de fructification, afin d'éviter l'intensification de la reproduction de l'espèce par dissémination des fruits sur le site.</li> <li>– Après arrachage, l'ensemble des pièces végétales devra être exporté vers des plateformes de traitement spécialisées.</li> </ul> <p>Idéalement, la clôture doit être de type treillis soudé ou souple.</p> <p>Au niveau des clôtures, les passages « petite faune » auront les dimensions suivantes : 20 x 20 cm.</p> <p>Les boisements issus du défrichement seront valorisés sous forme de tas entreposés au Sud du site, afin de reconstituer des caches pour les reptiles et les amphibiens, et de laisser <i>in situ</i> des habitats favorables pour les insectes saproxylophages.</p> <p>Les talus présents sur le site pourront faire l'objet d'amélioration et d'entretien (réhausse, élargissement...) afin de présenter un</p>

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Une aire de mise en aspiration de l'eau est exigée au niveau du plan d'eau.	Les clôtures doivent être dotés de passages « petite faune », répartis de façon régulière le long des linéaires.  En dehors de pistes empierrées et des bâtiments techniques, le sol sera maintenu à l'état naturel. Aucun revêtement ne sera appliqué.  La végétation nécessitera un entretien adapté qui devra respecter les normes du SDIS 32.	caractère vertical et contribuer ainsi à la reconquête par le Guêpier d'Europe.
<b>Principes de circulation / voies</b>	Une piste périmétrale doit être créée. L'aménagement de la piste d'accès doit emprunter le tracé d'un chemin existant afin d'éviter des opérations de défrichage. Une aire de retournement en partie Est du site Sud est attendue afin d'éviter la dégradation de la zone humide.		
<b>Programmation commune à l'opération et à la mise à niveau des équipements du secteur</b>			
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>			





## LOUSSOUS-DEBAT – LE BOURG

### PRESENTATION DU SITE

#### Localisation et accessibilité

Le site se trouve dans le bourg de Loussous Débat, le long d'un chemin communal. Il est accessible directement par cette voie.

#### Type de tissu urbain environnant

Le tissu urbain alentour est de type bâti ancien de bourg.

#### Avantages du site

Le site se situe en extension directe du bourg, en arrière de celui-ci. Cette situation géographique fait que l'urbanisation nouvelle ne sera que peu perçue : le caractère traditionnel du bourg et la qualité des paysages seront préservés.

#### Inconvénients du site

Le site présente une topographie marquée Sud-Ouest.

L'urbanisation du site consommera des espaces agricoles classés en AOC. Seule la partie Nord est exploitée.

Le site est couvert par le PPR Argiles et par un risque fort de retrait-gonflement.

Le site n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.

La partie Nord du site est identifiée comme corridor écologique ouvert au sein de la Trame Verte et Bleue.

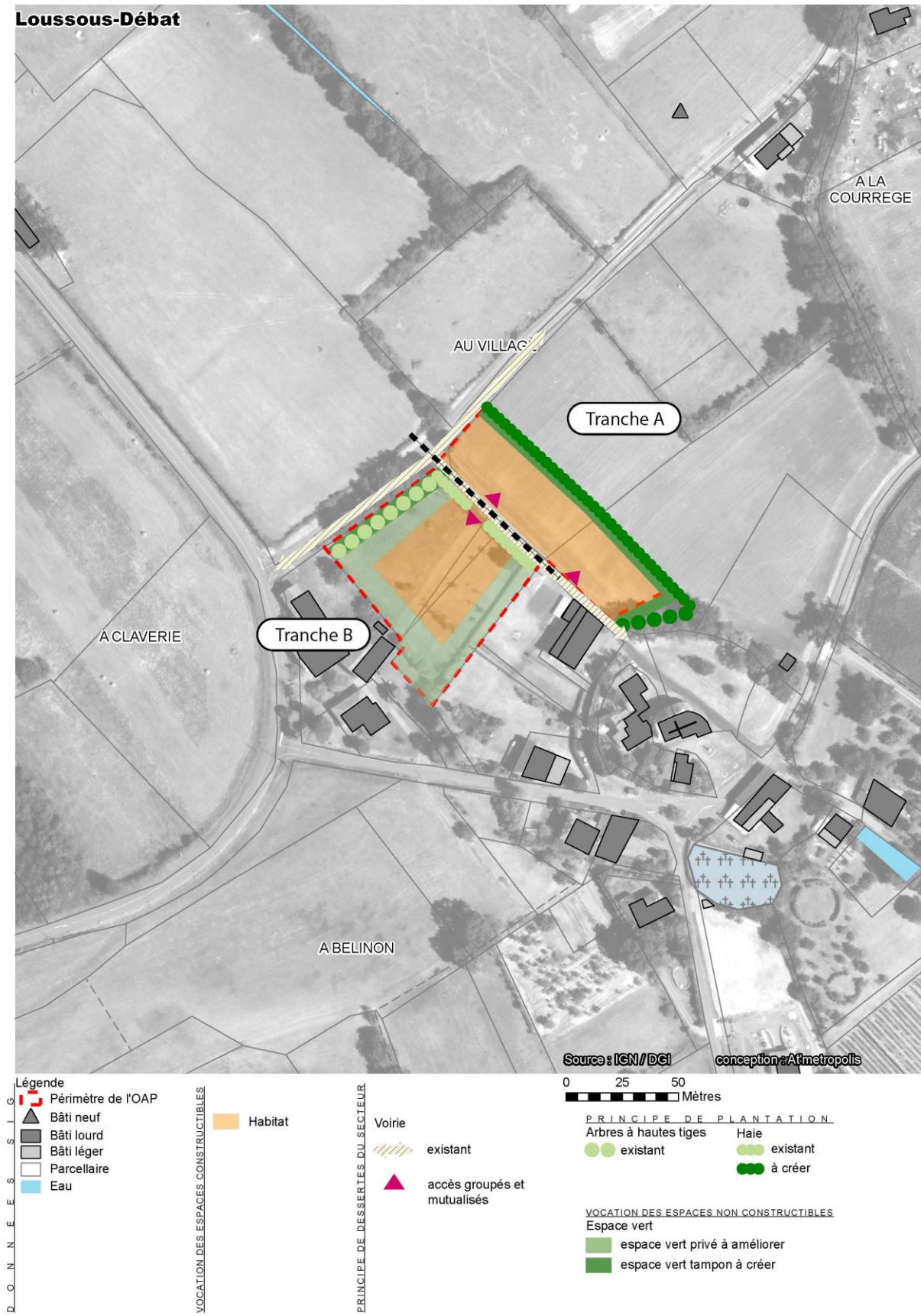
#### Objectif

L'objectif est de conforter le bourg tout en rationalisant la consommation d'espace et préservant le caractère rural du site.



Secteur 1AU	
Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 3660 m <sup>2</sup>	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 3170 m <sup>2</sup>
Nombre de logements minimum : 3	Nombre de logements minimum : 3

## SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



## PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation</b>	La vocation du secteur 1AU est résidentielle (constructions à destination d'habitation).		
<b>Forme urbaine</b>	<p>Un règlement définissant la nature des clôtures devra être joint au dépôt de permis d'aménager.</p> <p>R1 : entre 3 et 5m  R2 : 3 m minimum ou sur au moins une limite séparative (R2 = 0 et R2 = 3m minimum)  R3 : 12 ou 6m (Cf. règlement)  ES : Emprise au Sol : 60 % maximum de la superficie de l'unité foncière.  EPT : Emprise en pleine terre : minimum 30 %  H : 7 mètres maximum</p>	<p>Insertion des constructions terrains plats</p> <p>Les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en-dessous du terrain naturel).</p>	
<b>Programmation propre à l'opération</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	Alimentation en eau potable, gaz, électricité, télécom et fibre.		
<b>Orientations paysagères et environnementales</b>	<p>Dans les 2 secteurs, création d'accès groupés sur le chemin de la mairie pour maintenir les talus plantés.</p> <p>Les haies et arbres existants sur le site seront au maximum préservés.</p>	<p>Maintien d'un espace non construit et planté en périphérie de l'ilot sud.</p> <p>Les arrières de parcelles et franges latérales seront préservées en jardins, végétalisés et non imperméabilisés.</p> <p>Les clôtures devront être à claire-voie (type grillagé) et doublées d'une haie arbustive, ou simplement sous forme de haies arbustive. Les haies monospécifiques ne sont pas autorisées.</p>	<p>Tranche A :</p> <p>Concernant la haie à créer, une attention particulière est requise quant au choix des essences utilisées afin de limiter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, et éviter celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant.</p> <p>Les haies doivent être plantées sur la base d'un mélange de plantes endémiques (locales)</p>

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>Deux traitements paysagers pour chacune des deux parties de l'OAP :</p> <p><u>Tranche A :</u></p> <p>L'opération intégrera un espace vert tampon de 10 mètres minimum, planté d'une haie de bourrage pluristratifiée (minimum 2 strates), avec la limite de la zone agricole définie au plan de zonage.</p> <p><u>Tranche B :</u></p> <p>Il s'agit ici de préserver l'ambiance de chemin creux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– La haie arborée de chênes pédonculés (la plus à l'ouest) sera préservée dans son intégralité. Elle est classée au titre de l'article L.151-23 CU et est comprise dans un périmètre Npr, dont l'entretien sera à la réalisé par l'aménageur. La plantation de nouveaux sujets complémentaires est autorisée.</li> <li>– La haie arbustive de pruneliers (la plus à l'est) doit être conservée au maximum. Une percée est autorisée afin de permettre la création d'une voie d'accès au site. Les sujets qui ne peuvent être conservés dans le cadre de l'aménagement du site devront être remplacés et compensés par des plantations équivalentes (1 pour 1) et de même force, sur le site. Ces plantations devront être favorables à la biodiversité ou satisfaire les principes bioclimatiques (ex : ombrage des bâtiments, îlots de fraîcheur...).</li> </ul>		<p>et en évitant au maximum les espèces ornementales.</p> <p>La gestion différenciée des abords de la haie nouvellement créée est encouragée.</p>

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Principes de circulation / voies</b>	<p>La desserte des lots sera assurée par la création d'un unique accès mutualisé (1 par tranche) depuis l'emprise publique existante.</p> <p>Les accès aux lots seront mutualisés, c'est-à-dire regroupés deux par deux (côte à côte).</p> <p>Des ensembles de 6 lots maximum peuvent être desservis par un accès commun. Cet accès peut avoir une assiette d'emprise de 4 m de large, et une longueur maximale de 25 m.</p> <p>Aucun accès ne sera créé depuis la voie communale n°4 existante longeant la frange Nord-Ouest du site.</p>	<p>Les accès aux lots en partie Nord et Sud du site seront face à face.</p>	
<b>Programmation commune à l'opération et à la mise à niveau des équipements du secteur</b>			
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	<p>Sur la Tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 3660 m<sup>2</sup> pour la production minimale de 3 logements.</p> <p>Sur la Tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 3170 m<sup>2</sup> pour la production minimale de 3 logements.</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de chaque tranche est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		



# RISCLE – LA PARADE

## PRESENTATION DU SITE

### Localisation et accessibilité

Le site se situe entre la RD935 (Route de Bigorre) et le ruisseau Arrioutor. Le site est accessible directement depuis cette voie par une voirie entre le magasin d'électroménager et la parcelle agricole.

Le site est également accessible par deux autres accès au Nord sur la RD935.

### Type de tissu urbain environnant

Le tissu urbain alentour est de type pavillonnaire.

### Avantages du site

Le site présente l'avantage de se trouver à proximité de commerces et d'équipements et en connexion directe avec le bourg de Riscle. Le site est constitué de terres agricoles non exploitées et non inscrites en AOC, présentant des enjeux environnementaux localisés.

Le site est couvert par le réseau d'assainissement collectif.

### Inconvénients du site

La faiblesse du site se trouve dans ses accès contraints pour la desserte de ces vastes espaces.

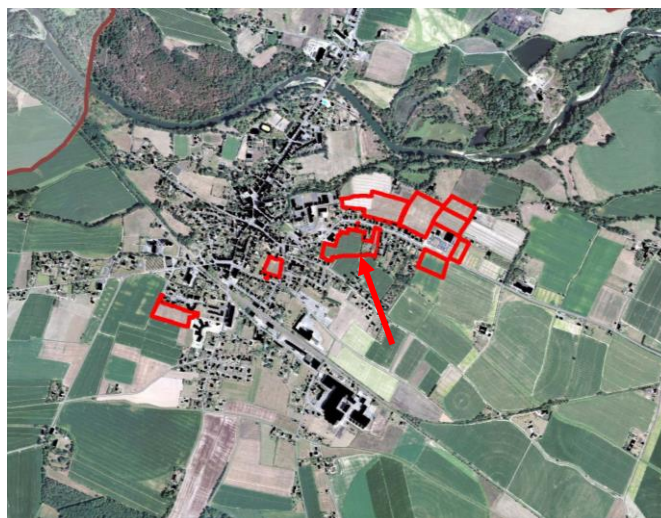
Le site est couvert par le PPR Argiles et par un risque moyen de retrait-gonflement.

Une partie du site est couvert par un Périmètre Délimité des Abords.

Selon le BRGM, le site est sujet aux phénomènes de remontée de nappes souterraines.

### Objectif

L'enjeu pour le site est de créer un nouveau quartier en phasant l'opération et anticipant une trame paysagère permettant de gérer les interfaces avec le tissu urbain existant et l'interface avec le ruisseau Arrioutor.



Secteur 1AU/UB				Zone UX
Tranche A		Tranche B		Tranche C
Phase 1	Phase 2	Phase 1	Phase 2	
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 2340 m <sup>2</sup>	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 1750 m <sup>2</sup>	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 7640 m <sup>2</sup>	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 8840 m <sup>2</sup>	Superficie d'ouverture à l'urbanisation : 3740 m <sup>2</sup>
Nombre de logements minimum : 3 (10 logements/ha)	Nombre de logements minimum : 2 (10 logements/ha)	Nombre de logements minimum : 7 (10 logements/ha)	Nombre de logements minimum : 8 (10 logements/ha)	

## SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



## PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation</b>	<p>La vocation du secteur 1AU est résidentielle (constructions à destination d'habitation).</p> <p>La zone UX a vocation à accueillir des activités économiques : Commerces et activités de service : artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.</p>		<p>Le hangar existant à l'Est de la tranche A pourra être démoli pour favoriser la production de logements et la qualité urbaine du site.</p> <p>Une partie de la production de logements pourra être dédiée à la production de logements sociaux.</p>
<b>Forme urbaine</b>	<p>Un règlement définissant la nature des clôtures devra être joint au dépôt de permis d'aménager.</p> <p>R1 : 5 m minimum ou entre 3 et 5m  R2 : 3 m minimum ou sur au moins une limite séparative (R2 = 0 et R2 = 3m minimum)  R3 : 12 ou 6m  ES : Emprise au Sol maxi 60 % maximum de la superficie de l'unité foncière.  EPT : Emprise en pleine terre : minimum 30 %  H : 7 mètres maximum</p>	<p>Insertion des constructions terrains plats</p> <p>Les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en-dessous du terrain naturel)</p>	
<b>Programmation propre à l'opération</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	Alimentation en eau potable, gaz, électricité, télécom et fibre.	Les aménagements nécessaires à la bonne sécurisation des carrefours entre la D935 et les emprises publiques à créer seront réalisés.	
<b>Orientations paysagères et environnementales</b>	Les espaces présentant une sensibilité environnementale seront préservés et inconstructibles. Ils sont intégrés au périmètre de projet afin que les aménageurs assurent la préservation et l'entretien de la fonctionnalité de ces espaces. Ces espaces correspondant	<p>En tranche B, un espace végétalisé planté d'une haie devra être préservé à l'interface de la zone UX située à l'Ouest.</p> <p>Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés au droit des emprises publiques à créer afin de</p>	<p>Plantation des haies sur la base d'un mélange de plantes endémiques (locales) et en évitant au maximum les espèces ornementales le long de l'Arrioutor.</p> <p>Selon le BRGM, le site est sujet aux phénomènes de remontée de nappes</p>

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>aux zones Np définies à l'intérieur du périmètre de l'OAP.</p> <p>La haie arbustive à l'interface des tranches A et B doit être maintenue. Si certains sujets ne peuvent être conservés pour créer une connexion viaire, ils devront être remplacés et compensés par des plantations équivalentes (1 pour 1) et de même force, sur le site. Une logique de reconstitution d'une linaire planté est exigée.</p> <p>Un espace naturel non bâti et non imperméabilisé de 15 à 20m de profondeur sera créé sur les fonds de jardin le long de l'Arritour</p> <p>Création d'une bande tampon plantée de haie mixte à l'arrière de l'actuel magasin Expert.</p> <p>Création de sentes perpendiculaires au ruisseau permettant de créer une trame piétonnière vers le ruisseau.</p>	<p>préserver des percées visuelles. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel à l'arrière des espaces bâtis et en accompagnement des cheminements doux. Une logique de continuum végétalisé (sous forme de linéaire ou de pas japonais) est attendu sur l'ensemble de la zone OAP.</p> <p>Plantation de haies nouvelles en accompagnement des sentes.</p> <p>Les clôtures devront être à claire-voie (type grillagé) et doublées d'une haie arbustive, ou simplement sous forme de haies arbustive. Les haies monospécifiques ne sont pas autorisées.</p> <p>Les aménagements nécessaires à la collecte des eaux pluviales doivent être prévus. Sauf en cas de contraintes techniques, ces aménagements doivent favoriser l'infiltration des eaux et permettre la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (revêtement poreux, noue plantée, fossés...).</p> <p>En tranche B, un espace végétalisé devra être préservé à l'interface de la zone UX située à l'Ouest sur une largeur d'environ 10 m minimum. Une haie de bourrage épaisse devra être plantée afin d'accompagner la juxtaposition des zones UX et AU.</p>	<p>souterraines avec inondation de cave (niveau de fiabilité estimé comme « moyen » à « fort »). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées.</p> <p>La gestion différenciée des espaces verts et libres de construction au droit des emprises publiques est encouragée.</p> <p>Au-delà des cheminements doux, les espaces verts et libres de toute construction au droit des emprises publiques ont vocation à être conçus de façon à apporter réelle une plus-value aux futurs habitants (ex : création d'îlots de fraîcheur végétalisé et arboré, espace de convivialité...).</p> <p>En zone UX, l'organisation du végétal devra permettre la dissimulation maximale des aires de stockage éventuelles.</p> <p>Tranche B :</p> <p>Concernant la haie à créer à l'interface avec la zone UX, une attention particulière est requise quant au choix des essences utilisées afin de limiter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, et éviter celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant. Les essences locales seront à favoriser (chêne, hêtre, châtaigner...) mais la plantation de haies mixtes (plantes locales et plantes ornementales) est possible, en transition avec les zones urbanisées.</p>

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Principes de circulation / voies</b>	<p>En tranche A, l'accès aux lots sera réalisé depuis une nouvelle emprise publique à créer depuis la D935. Aucun accès direct ne sera réalisé sur la D935.</p> <p>En tranche B, l'accès sera réalisé par création d'une nouvelle emprise publique depuis l'amorce de voie existante à l'Ouest depuis la D935 (route de Bigorre) au droit du bâtiment existant.</p> <p>L'accès au(x) lot(s) en tranche C sera réalisé par la voie déjà existante.</p> <p>Des ensembles de 6 lots maximum peuvent être desservis par un accès commun. Cet accès peut avoir une assiette d'emprise de 4 m de large, et une longueur maximale de 25 m.</p> <p>Temporairement, et dans le cadre du lancement successif des opérations d'aménagement d'ensemble des tranches A et B, et des phases 1 et 2, un fonctionnement en impasse est toléré. De ce fait, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite séparative du terrain de l'opération.</p>	<p>Les aménagements de voiries devront être adaptés à la vitesse des véhicules.</p> <p>Un cheminement dédié aux modes actifs sera réalisé afin de relier le site à la zone urbaine et à la zone à urbaniser à long terme limitrophes au Sud. Sauf contrainte technique, le cheminement devra être perméable.</p> <p>Le long du ruisseau, en partie basse du site, un cheminement piéton sera préservé permettant de traverser d'Est en Ouest le site et d'assurer l'accès pour l'entretien du site. Sauf en cas de contrainte technique, le cheminement devra être perméable.</p> <p>En tranche B, l'accès Nord au site pourra être assuré par la création d'une emprise publique depuis la D935 intégrant des cheminements piétons.</p>	<p>La voie de desserte principale sera accompagnée d'un aménagement paysager (cortège herbacé, plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiée...).</p>
<b>Programmation commune à l'opération et à la mise à niveau des équipements du secteur</b>			
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	<p>En tranche A, phase 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 2340 m<sup>2</sup> pour la production minimale de 3 logements.</p> <p>En tranche A, phase 2, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble</p>		

	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte</b>	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité</b>	<b>Principe et/ou programme préconisé</b>
	<p>portant sur une surface minimale de 1750 m<sup>2</sup> pour la production minimale de 2 logements</p> <p>En tranche B, phase 1, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 7640 m<sup>2</sup> pour la production minimale de 7 logements.</p> <p>En tranche B, phase 2, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 8840 m<sup>2</sup> pour la production minimale de 8 logements.</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de chaque phase est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		

## RISCLE – CHEMIN DE LA PISCICULTURE

### PRESENTATION DU SITE

#### Localisation et accessibilité

Le site se situe en second rang d'urbanisation, entre la RD935 (Route de Bigorre) et le ruisseau Le Boscassé. Le site est accessible depuis le chemin de la Pisciculture et le chemin de Lasplace.

#### Type de tissu urbain environnant

Le tissu urbain alentour est de type pavillonnaire.

#### Avantages du site

Le site présente l'avantage de se trouver à proximité de commerces et d'équipements et en connexion directe avec le bourg de Riscle.

Le site est constitué de terres agricoles non exploitées et non inscrites en AOC, présentant des enjeux environnementaux localisés.

#### Inconvénients du site

La faiblesse du site se trouve dans ses deux accès contraints pour la desserte de ces vastes espaces, et le passage de la ligne électrique moyenne tension. Le site est couvert par le PPR Argiles et par un risque moyen de retrait-gonflement.

Le site est localisé en zone potentiellement sujette aux remontées de nappe selon le BRGM, mais hors PPRi.

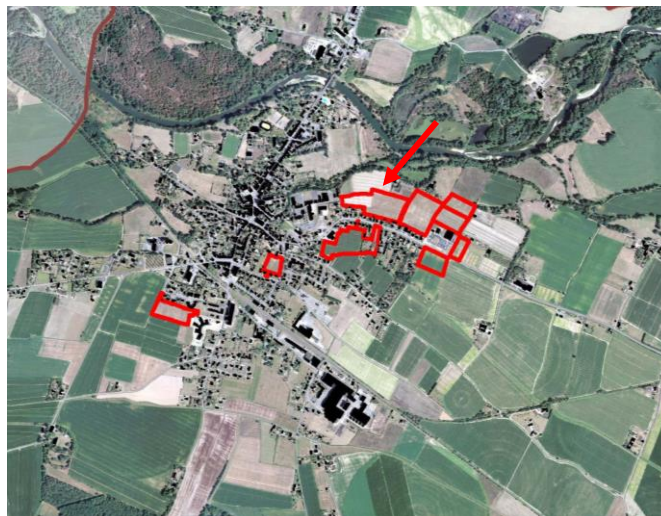
Le site n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Une partie du site est couvert par un Périmètre Délimité des Abords.

Le site est traversé par une ligne moyenne tension (à déplacer ou à faire passer sous les voiries)

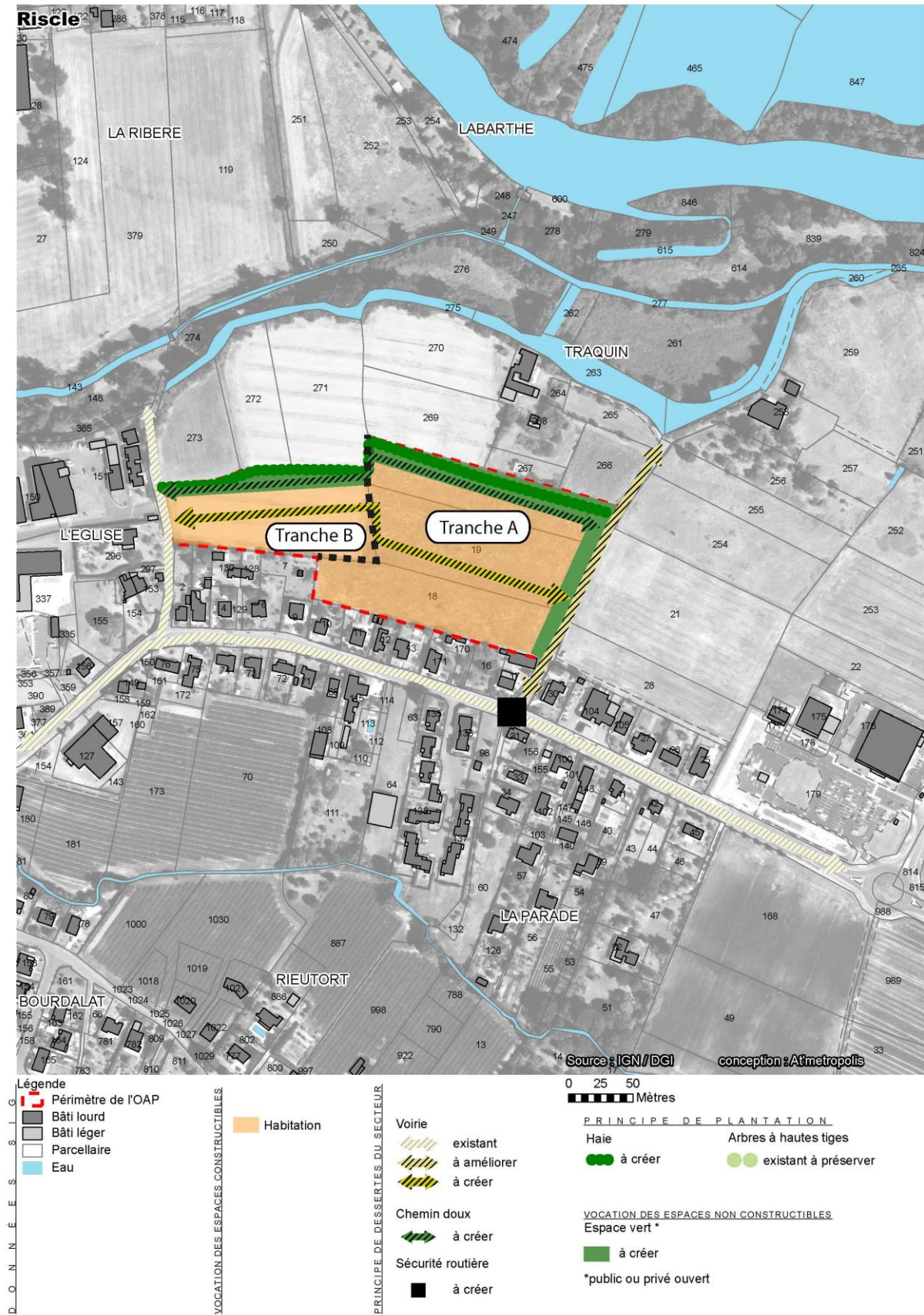
#### Objectif

L'enjeu pour le site est de créer un nouveau quartier en phasant l'opération et anticipant une trame paysagère et les déplacements entre les équipements (collège-lycée) à l'Ouest et la zone commerciale à l'Est.



Secteur 1AU	
Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 23700 m <sup>2</sup>	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 10500 m <sup>2</sup>
Nombre de logements minimum : 24 (10 logements/ha)	Nombre de logements minimum : 10 (10 logements/ha)
<b>Nombre de logements sociaux à produire : 10 logements</b>	

## SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



## PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation</b>	La vocation du secteur 1AU est résidentielle (constructions à destination d'habitation).		Une partie de la production de logements pourra être dédiée à la production de logements sociaux.
<b>Forme urbaine</b>	<p>Un règlement définissant la nature des clôtures devra être joint au dépôt de permis d'aménager.</p> <p>Pour les secteurs d'habitation</p> <p>R1 : 5 m minimum ou entre 3 et 5m  R2 : 3 m minimum ou sur au moins une limite séparative (R2 = 0 et R2 = 3m minimum)  R3 : 12 ou 6m  ES : Emprise au Sol : 60 % maximum de la superficie de l'unité foncière.  EPT : Emprise en pleine terre : minimum 30 %  H : 7 mètres maximum.</p>	<p>Insertion des constructions terrains plats</p> <p>Les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en-dessous du terrain naturel)</p>	
<b>Programmation propre à l'opération</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	<p>Le chemin de Lasplace sera élargi afin d'assurer une circulation à double sens.</p> <p>Alimentation en eau potable, gaz, électricité, télécom et fibre.</p>	Les aménagements nécessaires à la bonne sécurisation du carrefour entre la route de Lasplace et la D935 (route de Bigorre) seront réalisés.	
<b>Orientations paysagères et environnementales</b>	Un espace tampon d'un minimum de 10 m, entre les lots et la zone agricole au nord, devra être préservé afin de limiter les conflits d'usage et nuisances. Cet espace tampon, inconstructible, devra être planté d'une haie de bourrage épaisse (au minimum 2 strates) afin de filtrer les vues entre la future zone	<p>La frange Est du site, longeant la route de Lasplace sera préservée en espace vert, sur un minimum de 10 m.</p> <p>Les aménagements nécessaires à la collecte des eaux pluviales doivent être prévus. Sauf en cas de contraintes techniques, ces aménagements doivent favoriser l'infiltration</p>	<p>L'espace vert à créer à l'Est du site, longeant la route de Lasplace, sera paysagé.</p> <p>Concernant l'espace tampon, et plus généralement sur les espaces verts à créer, une attention particulière est requise quant au choix des essences/espèces utilisées afin de limiter la concentration des espèces</p>

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>résidentielle et la zone agricole. L'espace tampon pourra être ouvert au public.</p> <p>Création d'une trame d'espaces verts et de haies de direction Est-Ouest.</p> <p>Accompagnement paysager du chemin rural central.</p>	<p>des eaux et permettre la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (revêtement poreux, noue plantée, fossés...). Pour le secteur touristique, les rejets dans le milieu récepteur doivent faire l'objet d'un prétraitement.</p> <p>Les clôtures devront être à claire-voie (type grillagé) et doublées d'une haie arbustive, ou simplement sous forme de haies arbustive. Les haies monospécifiques ne sont pas autorisées.</p> <p>Accompagnement paysager des cheminements et des espaces verts les accompagnant, par des haies mixtes.</p>	<p>présentant un fort potentiel allergisant, et éviter celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant.</p> <p>Les haies seront plantées sur la base d'un mélange de plantes endémiques (locales) et en évitant au maximum les espèces ornementales.</p> <p>La gestion différenciée de l'espace tampon et de l'espace vert sur la frange Est, est encouragée.</p> <p>Selon le BRGM, le site est sujet aux phénomènes de remontée de nappes souterraines avec inondation de cave (niveau de fiabilité estimé comme « moyen » à « fort »). Un aléa de type débordements de nappes (niveau de fiabilité « moyen ») touche de façon très partielle la frange Nord. Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées.</p>
<b>Principes de circulation / voies</b>	<p>La desserte des lots sera assurée par la création d'une emprise publique, sans impasse, permettant de relier le chemin de la pisciculture à l'Ouest à la route de Lasplace à l'Est du site.</p> <p>Temporairement, et dans le cadre du lancement successif des opérations d'aménagement d'ensemble des tranches A et B, un fonctionnement en impasse est toléré. De ce fait, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit</p>	<p>Les aménagements de voiries devront être adaptés à la vitesse des véhicules.</p> <p>L'espace tampon à créer entre la zone 1AU et la zone agricole intégrera des cheminements doux favorisant les liaisons vers le collège/lycée et la zone d'activités économiques.</p> <p>Sauf en cas de contrainte technique, les cheminements doux devront être perméables.</p>	<p>La voie de desserte principale sera accompagnée d'un aménagement paysagé (cortège herbacé, plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiée...).</p>

	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte</b>	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité</b>	<b>Principe et/ou programme préconisé</b>
	<p>être réalisé en limite séparative du terrain de l'opération.</p> <p>Toute voie nouvelle publique ou privée doit avoir une emprise minimale au moins égale à : 8 mètres</p> <p>Avec une chaussée en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.</p> <p>Les aménagements de voiries devront être adaptés à la vitesse des véhicules.</p> <p>Des ensembles de 6 lots maximum peuvent être desservis par un accès commun. Cet accès peut avoir une assiette d'emprise de 4 m de large, et une longueur maximale de 25 m. Tout autre type de bande d'accès est interdit.</p>		
<b>Programmation commune à l'opération et à la mise à niveau des équipements du secteur</b>			
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	<p>En tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 23700 m<sup>2</sup> pour la production minimale de 24 logements.</p> <p>En tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 10500 m<sup>2</sup> pour la production minimale de 10 logements.</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de chaque tranche est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		



## RISCLE – CHEMIN DE LASPLACE

### PRESENTATION DU SITE

#### Localisation et accessibilité

Le site se situe en second rang d'urbanisation, entre la RD935 (Route de Bigorre) et le ruisseau Le Boscassé. Le site est accessible depuis le chemin de Lasplace et pourra être accessible par l'emprise publique à créer sur la zone à urbaniser à court terme limitrophe (UX et 1AUm).

#### Type de tissu urbain environnant

Le tissu urbain alentour est de type pavillonnaire et d'activités économiques.

#### Avantages du site

Le site présente l'avantage de se trouver à proximité de commerces et d'équipements et en connexion directe avec le bourg de Riscle.

Le site est constitué de terres agricoles non exploitées et non inscrites en AOC, présentant des enjeux environnementaux localisés.

#### Inconvénients du site

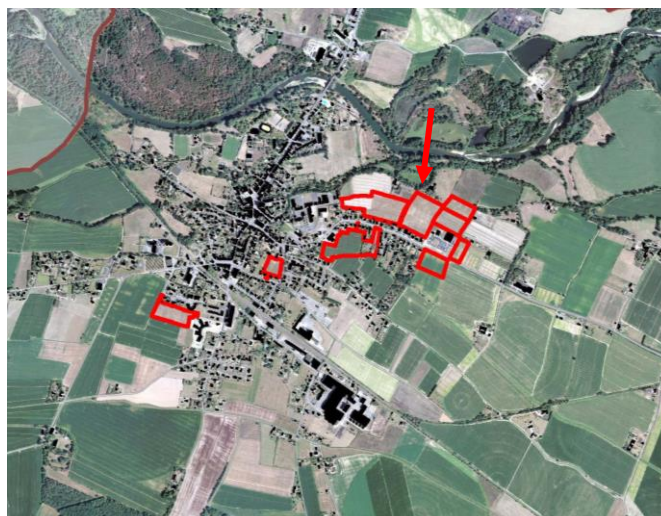
Le site est couvert par le PPR Argiles et par un risque moyen de retrait-gonflement.

Le site est localisé en zone potentiellement sujette aux remontées de nappe selon le BRGM, mais hors PPRi.

Le site est traversé par une ligne moyenne tension (à déplacer ou à faire passer sous les voiries).

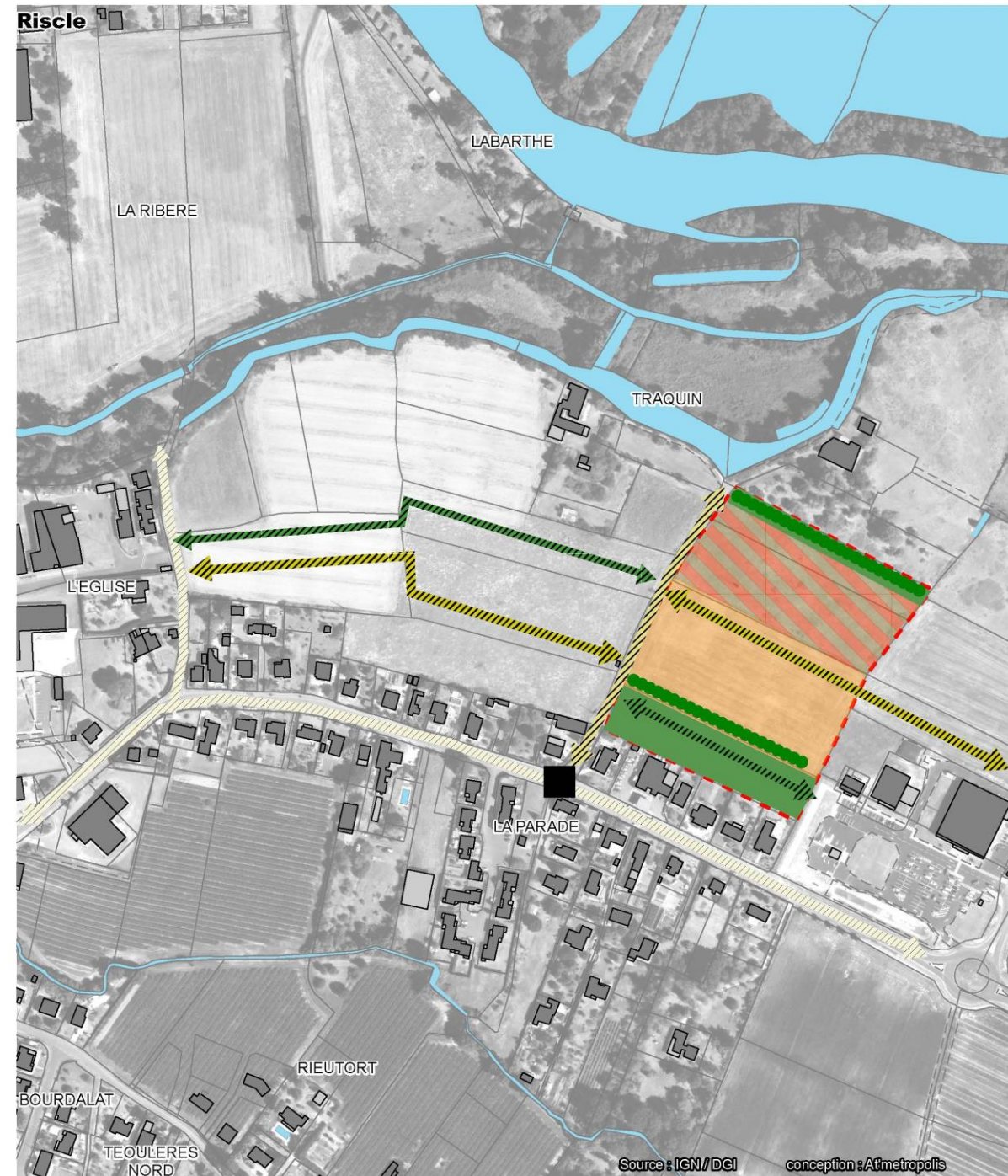
#### Objectif

L'objectif est de permettre l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif en assurant l'intégration paysagère et en limitant les potentiels conflits d'usage avec les espaces d'habitat et économiques limitrophes.



Secteur 1AU et 1AUm	
1AU et N	1AUm
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 12477m <sup>2</sup> + 5280m <sup>2</sup> en zone N	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 11967 m <sup>2</sup>
Nombre de logements minimum : 12 (10 logements/ha)	
<b>Nombre de logements sociaux à produire : 5 logements</b>	

## SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Source : IGN / DCI

conception : Afmetropolis

- Légende**
- Périmètre de l'OAP
  - Bâti lourd
  - Bâti léger
  - Parcellaire
  - Eau

**VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES**

- Equipements et Habitation
- Habitation

**PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR**

- Voirie**
  - existant
  - à améliorer
  - à créer
- Chemin doux**
  - à créer
- Sécurité routière**
  - à créer

0 25 50  
Mètres

**PRINCIPE DE PLANTATION**

- Haie**
  - à créer

**VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES**

- Espace vert \***
    - à créer
- \*public ou privé ouvert

D O N N E S

## PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation</b>	<p>La zone 1AU est destinée est résidentielle (constructions à destination d'habitation).</p> <p>La zone 1AUm est destinée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectifs</li> <li>- et à l'habitation sur la partie sud.</li> </ul>		Le site est dédié à l'accueil futur d'une cuisine collective de l'équipement d'intérêt collectif des Charmettes.
<b>Forme urbaine</b>	<p>Un règlement définissant la nature des clôtures devra être joint au dépôt de permis d'aménager.</p> <p>Pour les habitations :</p> <p>R1 : entre 3 et 5m  R2 : 3 m minimum ou sur au moins une limite séparative (R2 = 0 et R2 = 3m minimum)  R3 : 12 ou 6m  ES : Emprise au Sol : 60 % maximum de la superficie de l'unité foncière.  EPT : Emprise en pleine terre : minimum 40 %  H : 7 mètres maximum.</p> <p>Pour les équipements :</p> <p>R1 : 5 m minimum et se reporter chapitre 1.14 des Dispositions Générales du règlement pour le recul le long des routes départementale hors agglomération  R2 : 5 m minimum ou sur au moins une limite séparative (R2 = 0 et R2 = 5m minimum)  ES : Emprise au Sol : non réglementée  EPT : Emprise en pleine terre : minimum 20 %  H : non réglementé</p>	<p>Insertion des constructions terrains plats</p> <p>Les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en-dessous du terrain naturel)</p>	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation propre à l'opération</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	<p>Le chemin de Lasplace sera élargi afin d'assurer une circulation à double sens.</p> <p>Alimentation en eau potable, gaz, électricité, télécom et fibre.</p>	<p>Les aménagements nécessaires à la bonne sécurisation du carrefour entre la route de Lasplace et la D935 (route de Bigorre) seront réalisés.</p>	
<b>Orientations paysagères</b>	<p>Un espace tampon de 25 m minimum, inconstructible, devra être créé entre la zone urbaine à vocation d'habitat et le site d'équipements publics afin de limiter les conflits d'usage et nuisances. Cet espace tampon devra être végétalisé.</p> <p>L'opération intégrera également un espace vert tampon de 10 mètres minimum, planté d'une haie de bourrage (au minimum 2 strates), avec la limite de la zone agricole définie au plan de zonage au Nord.</p> <p>Création d'une trame d'espaces verts et de haies de direction Est-ouest.</p> <p>Création d'un espace vert entre la rue de Lasplace et le centre commercial Carrefour.</p> <p>Accompagnement paysager du chemin rural central.</p>	<p>Accompagnement paysager des cheminements et des espaces verts les accompagnant, par des haies mixtes.</p> <p>L'espace tampon à créer entre la zone urbaine à vocation d'habitat et le site d'équipements publics sera paysagé.</p> <p>Les aménagements nécessaires à la collecte des eaux pluviales doivent être prévus. Sauf en cas de contraintes techniques, ces aménagements doivent favoriser l'infiltration des eaux et permettre la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (revêtement poreux, noue plantée, fossés...). Les eaux rejetées au milieu devront faire l'objet d'un prétraitement.</p> <p>Les clôtures devront être à claire-voie (type grillagé) et doublées d'une haie arbustive, ou simplement sous forme de haies arbustive. Les haies monospécifiques ne sont pas autorisées.</p> <p>Les surfaces réfléchissantes sont interdites au niveau des épidermes des bâtiments d'équipement, à l'exception des parois vitrées. Les parois vitrées doivent être dotées d'un système anti-reflets.</p> <p>Des dispositifs lumineux, destinés à souligner la raison sociale de l'activité ou à éclairer la façade principale des bâtiments, pourront</p>	<p>L'espace tampon à créer entre la zone urbaine à vocation d'habitat et le site d'équipements publics, devra être conçu de façon à apporter une plus-value bénéfique aux futurs habitants (ex : zone de confort thermique lors de périodes de fortes chaleurs, petit verger, zone de convivialité...).</p> <p>Concernant les espaces tampons, une attention particulière est requise quant au choix des essences/espèces utilisées afin de limiter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, et éviter celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant.</p> <p>La gestion différenciée des espaces tampons est encouragée.</p> <p>Les haies seront plantées sur la base d'un mélange de plantes endémiques (locales) et en évitant au maximum les espèces ornementales.</p> <p>L'organisation du végétal devra permettre la dissimulation maximale des éventuelles aires de stockage et de gestion des déchets.</p> <p>Selon le BRGM, le site est sujet aux phénomènes de remontée de nappes souterraines avec inondation de cave (niveau de fiabilité estimé comme « moyen »). La zone</p>

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		être autorisés sous réserve qu'aucune nuisance pour le voisinage ne soit occasionnée, ni aucune incidence sur la faune nocturne.	1AUm est partiellement sujette aux débordements de nappe (niveau de fiabilité estimé comme « moyen »). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées.
<b>Principes de circulation / voies</b>	<p>La desserte du site sera assurée par la création d'une emprise publique, sans impasse, permettant de relier la route de Lasplace à l'Est du site à la route des Barthères, via l'emprise publique à créer à l'interface des zones UXc, 1AUm /1AUX limitrophes.</p> <p>Cette voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à 12 mètres Avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres. Les aménagements de voiries devront être adaptés à la vitesse des véhicules. Les surfaces non affectées aux circulations des véhicules et des piétons seront végétalisées.</p>	<p>La route de Lasplace sera requalifiée afin d'assurer une circulation à double sens.</p> <p>L'espace tampon à créer entre la zone 1AUe et la zone d'habitat intégrera des cheminements doux favorisant les liaisons vers le collège/lycée et la zone d'activités économiques.</p> <p>Sauf contrainte technique, les cheminements doux devront être perméables</p>	La voie de desserte principale sera accompagnée d'un aménagement paysager (cortège herbacé, plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées...).
<b>Programmation commune à l'opération et à la mise à niveau des équipements du secteur</b>			
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	Pour la zone 1AU, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 12477 m <sup>2</sup> pour la production minimale de 15 à 20 logements.		

	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte</b>	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité</b>	<b>Principe et/ou programme préconisé</b>
	<p>Pour la zone 1AUm, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 11967 m<sup>2</sup></p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		

## RISCLE – BON REPOS ET ACACIAS

### PRESENTATION DU SITE

#### Localisation et accessibilité

Le site est bordé par deux voies : la rue du Bon Repos et la rue des Acacias.

#### Type de tissu urbain environnant

Il est inclus à un macro-îlot qui s'est construit au fil du temps par divisions parcellaires, le long des voies publiques. Les constructions qui se trouvent sur cet îlot ont principalement une vocation habitat. Au nord de l'îlot, on rencontre des maisons de ville implantées à l'alignement de la rue des Pyrénées. Sur le reste de l'îlot se trouve un habitat pavillonnaire implanté de façon diffuse, posé au milieu de la parcelle.

#### Avantages du site

Le site est à proximité immédiate du centre-ville.

Les voies qui le bordent sont équipées de tous les réseaux nécessaires à l'urbanisation. Aucune programmation externe au site et préalable à l'opération n'est nécessaire.

Le site est constitué d'espaces naturels enclavés au sein du tissu urbain, présentant de faibles enjeux environnementaux, localisés.

Le site est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

#### Inconvénients du site

Le site est couvert par le PPR Argiles et par un risque moyen de retrait-gonflement.

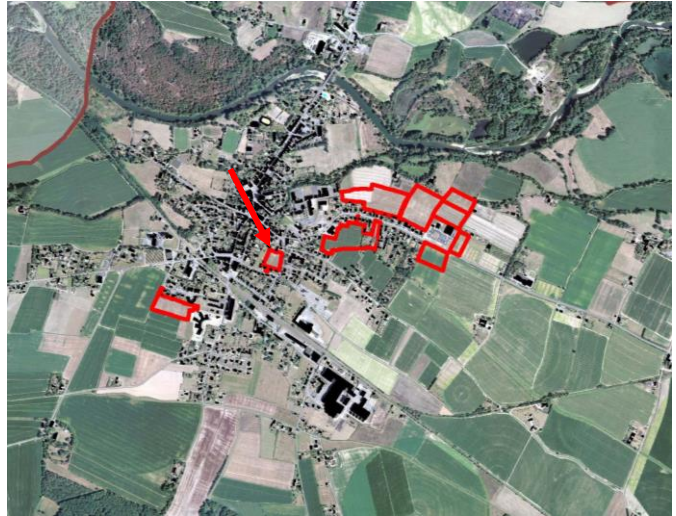
Le site est localisé en zone potentiellement sujette aux remontées de nappe selon le BRGM, mais hors PPRI.

Le site est compris dans un Périmètre Délimité des Abords.

La morphologie du site nécessite la création de voies internes pour permettre une optimisation du foncier et construire sur ce site des logements de qualité.

#### Objectif

L'objectif est de permettre la construction sur site d'habitats individuels ou collectifs tout en préservant la qualité du tissu pavillonnaire environnant.



#### Secteur 1AU

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 6975 m<sup>2</sup>

Nombre de logements minimum : 7

(10 logements/ha)

## SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



- Légende**
- o Périimètre de l'OA
  - Bâti lourd
  - Bâti léger
  - Parcellaire
  - Eau

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

Habitat

PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR

- Voie
  - ▨ existant
  - ▨ à créer
  - ▲ accès mutualisés
- Chemin doux
  - ▨ à créer

0 25 50  
Mètres

PRINCIPE DE PLANTATION

Haie  
● à créer

VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES  
Espace verts \*  
■ à créer  
\*public ou privés ouvert

## PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation</b>	La vocation du secteur 1AU est résidentielle (constructions à destination d'habitation).		
<b>Forme urbaine</b>	<p>Un règlement définissant la nature des clôtures devra être joint au dépôt de permis d'aménager.</p> <p>R1 : 5 m minimum ou entre 3 et 5m            R2 : 3 m minimum ou sur au moins une limite séparative (R2 = 0 et R2 = 3m minimum)            R3 : 12 ou 6m            ES : Emprise au Sol 60 % maximum de la superficie de l'unité foncière.            EPT : Emprise en pleine terre : minimum 30 %            H : 7 mètres maximum.</p>		
<b>Programmation propre à l'opération</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	<p>Alimentation en eau potable, gaz, électricité, télécom et fibre.</p> <p>Réseau d'assainissement raccord aux réseaux collectifs.</p> <p>Gestion maîtrisée des eaux pluviales, le débit de fuite de l'opération sera remis sur le réseau public</p>		Les carrefours entre la rue des Mésanges et les emprises publiques à créer seront sécurisés.
<b>Orientations paysagères</b>	<p>Espace paysager compatible avec le schéma.</p> <p>Maintien d'un espace vert le long de la rue des Acacias.</p>	L'interface avec les espaces d'habitat existants sera plantée d'une haie qualitative (type champêtre). Le linéaire ainsi formé sur les limites Nord, Sud et Ouest, permettra de conforter la présence du végétal sur le site, tout en limitant les conflits de voisinage et	Une attention particulière est requise quant au choix des essences/espèces utilisées afin de limiter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, et éviter celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant. Les essences locales seront

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>Les haies arbustives existantes seront conservées.</p>	<p>favorisant la bonne intégration paysagère de l'opération.</p> <p>Les aménagements nécessaires à la collecte des eaux pluviales doivent être prévus. Sauf en cas de contraintes techniques, ces aménagements doivent favoriser l'infiltration des eaux et permettre la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (revêtement poreux, noue plantée, fossés...).</p>	<p>à favoriser (chêne, hêtre, châtaigner...). Les espèces végétales ornementales sont autorisées mais ne doivent pas être majoritaires.</p> <p>La gestion différenciée de l'espace tampon est encouragée.</p> <p>Les clôtures à claire-voie (type grillagé) et doublées d'une haie arbustive, ou simplement sous forme de haies arbustive, sont privilégiées. Les haies monospécifiques devront être évitées.</p> <p>Selon le BRGM, le site est partiellement sujet aux phénomènes de remontée de nappes souterraines avec inondation de cave (niveau de fiabilité estimé comme « fort »). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées.</p>
<p><b>Principes de circulation / voies</b></p>	<p>L'accès au site sera assuré par la création d'une emprise publique depuis la rue des Mésanges.</p> <p>Toute voie nouvelle publique ou privée doit avoir une emprise minimale au moins égale à : 8 mètres</p> <p>Avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.</p> <p>Les aménagements de voiries devront être adaptés à la vitesse des véhicules.</p> <p>Les surfaces non affectées aux circulations des véhicules et des piétons seront végétalisées.</p>	<p>Les aménagements de voiries devront être adaptés à la vitesse des véhicules.</p> <p>Un cheminement piéton sera à créer afin de relier le cœur du site à la rue des Acacias.</p> <p>Sauf contrainte technique, le cheminement doux devra être perméable.</p>	<p>La voie de desserte principale sera accompagnée d'un aménagement paysager (cortège herbacé, plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiée...).</p>

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>Les accès aux lots seront mutualisés, c'est-à-dire regroupés deux par deux (côte à côte).</p> <p>Des ensembles de 6 lots maximum peuvent être desservis par un accès commun. Cet accès peut avoir une assiette d'emprise de 4 m de large, et une longueur maximale de 25 m. Tout autre type de bande d'accès est interdit.</p>		
<b>Programmation commune à l'opération et à la mise à niveau des équipements du secteur</b>			
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	<p>L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitation portant sur une surface minimale de 6975m<sup>2</sup> pour la production minimale de 7 logements.</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		



## RISCLE – BAJON - COULOUMES

### PRESENTATION DU SITE

#### Localisation et accessibilité

Le site se trouve en frange sud de la ville de Riscle, en limite de zone agricole. Il est accessible par l'impasse du lotissement Bajon, par le nord, et par une voie appartenant à l'opération de l'EHPAD Bel Adour, chemin des Carrières à l'est.

#### Type de tissu urbain environnant

Le tissu urbain alentour est de type :

- Pavillonnaire
- Grands équipements publics (gendarmerie, EHPAD)

#### Avantages du site

Le site présente l'avantage de se trouver à proximité des réseaux, et en continuité de la zone urbaine.

Les enjeux environnementaux ont été identifiés comme faibles.

#### Inconvénients du site

À l'ouest du site, un fossé marque la limite zone urbaine – zone agricole. Il connaît parfois des épisodes de débordement.

Le site est constitué de terres agricoles exploitées, non inscrites en AOC.

Le site est couvert par le PPR Argiles et par un risque moyen de retrait-gonflement.

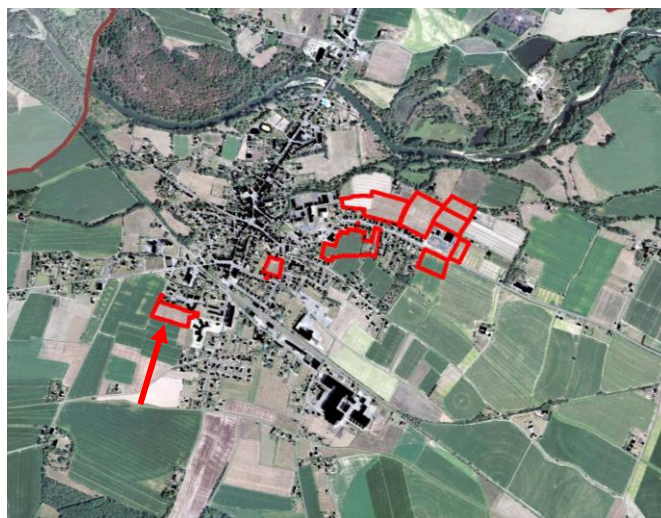
Le site est localisé en zone potentiellement sujette aux remontées de nappe selon le BRGM, mais hors PPRi.

Le site n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Le site est traversé par une ligne moyenne tension (à déplacer ou à faire passer sous les voiries)

#### Objectif

L'enjeu pour le site est de créer un nouveau quartier en prolongement et transition avec l'existant et anticiper une trame paysagère permettant par ailleurs de limiter les conflits d'usage avec les espaces agricoles.



Secteur 1AU	
Tranche A	Tranche B
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 11 900 m <sup>2</sup>	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 3 900 m <sup>2</sup>
Nombre de logements minimum : 10	Nombre de logements minimum : 4

(10 logements/ha)	(10 logements/ha)
<b>Nombre de logements sociaux à produire : 5 logements</b>	

**SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**



- Légende**
- Périmètre de l'IOAP
  - Bâti lourd
  - Bâti léger
  - Parcellaire
  - Eau

VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

Habitat

PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR

- Voirie**
- existant
  - à créer
- Chemin doux**
- à créer

Source : IGN/DGI  
 0 25 50 Mètres

**PRINCIPE DE PLANTATION**

- Haie à créer

**VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES**

- Espace vert \* à créer

\*public ou privé ouvert

## PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation</b>	La vocation du secteur 1AU est résidentielle (constructions à destination d'habitation).		
<b>Forme urbaine</b>	Un règlement définissant la nature des clôtures devra être joint au dépôt de permis d'aménager.  R1 : 5 m minimum ou entre 3 et 5m R2 : 3 m minimum ou sur au moins une limite séparative (R2 = 0 et R2 = 3m minimum) R3 : 12 ou 6m ES : 60 % maximum de la superficie de l'unité foncière. EPT : Emprise en pleine terre : minimum 30 % H : 7 mètres maximum.		
<b>Programmation propre à l'opération</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	Fossé conservé à l'ouest en limite de zone agricole pour l'infiltration des eaux pluviales.  Création d'un espace commun en limite nord avec le lotissement Bajon pour permettre l'entretien du fossé d'écoulement.  Alimentation en eau potable, gaz, électricité, télécom et fibre.	Création d'un cheminement piéton au nord-est vers le lotissement de Bajon	
<b>Orientations paysagères et environnementales</b>	Un espace vert ouvert au public, d'une profondeur de 10 m minimum, sera maintenu à l'interface de la zone d'habitat existante pour garantir l'entretien du fossé existant.  Les fossés existants seront maintenus. Le principe de continuité devra être garanti. La conservation des fossés sera associée à la	Plantations de haies mixtes sur la périphérie de l'opération  Les aménagements nécessaires à la collecte des eaux pluviales doivent être prévus. Sauf en cas de contraintes techniques, ces aménagements doivent favoriser l'infiltration des eaux et permettre la mise en œuvre de	La gestion différenciée des espaces tampons, et plus largement des espaces publics, est encouragée.  Il est préconisé l'utilisation : <ul style="list-style-type: none"><li>- d'espèces caractéristiques de haies naturelles à base de plantes</li></ul>

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>création et l'élargissement des espaces d'accessibilité et d'entretien le long de ces derniers, afin de répondre aux écoulements d'eaux pluviales.</p> <p>L'opération intégrera un espace vert tampon de 10 mètres minimum, planté d'une haie de bourrage (au minimum 2 strates), avec la limite de la zone agricole définie au plan de zonage.</p>	<p>techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (revêtement poreux, noue plantée, fossés...).</p> <p>Les clôtures devront être à claire-voie (type grillagé) et doublées d'une haie arbustive, ou simplement sous forme de haies arbustive. Les haies monospécifiques ne sont pas autorisées.</p>	<p>endémiques en limites ouest et sud (mélange adapté à des situations humides)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– et mélange varié plus libre avec plantes ornementales au nord et à l'est.</li> </ul> <p>Une attention particulière est requise quant au choix des essences/espèces utilisées afin de limiter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, et éviter celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant.</p> <p>L'organisation du végétal devra permettre la dissimulation maximale des éventuelles aires de gestion des déchets.</p> <p>Selon le BRGM, le site est partiellement sujet aux phénomènes de remontée de nappes souterraines avec inondation de cave (niveau de fiabilité estimé comme « fort »). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées.</p>
<b>Principes de circulation / voies</b>	<p>La desserte du site sera assurée par la création d'une emprise publique, sans impasse, entre l'impasse du lotissement Bajon et la voie appartenant à l'opération de l'EHPAD Bel Adour, chemin des Carrières à l'est.</p> <p>Temporairement, et dans le cadre du lancement successif des opérations d'aménagement d'ensemble des tranches A et B, un fonctionnement en impasse est toléré. De</p>	<p>Les aménagements de voiries devront être adaptés à la vitesse des véhicules.</p> <p>Circulation piétonne vers le lotissement Bajon au nord-est du site.</p> <p>La voie de desserte principale sera accompagnée d'un aménagement paysager (cortège herbacé, plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiée...).</p>	<p>Circulation piétonne au niveau des franges plantées.</p>

	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte</b>	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité</b>	<b>Principe et/ou programme préconisé</b>
	<p>ce fait, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite séparative du terrain de l'opération.</p> <p>La voie nouvelle de desserte doit avoir une emprise minimale au moins égale à : 8 mètres Avec une chaussée en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres. Les aménagements de voiries devront être adaptés à la vitesse des véhicules. Les surfaces non affectées aux circulations des véhicules et des piétons seront végétalisées.</p>		
<b>Programmation commune à l'opération et à la mise à niveau des équipements du secteur</b>			
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	<p>En tranche A, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 11900 m<sup>2</sup> pour la production minimale de 10 logements.</p> <p>En tranche B, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 3900 m<sup>2</sup> pour la production minimale de 3 à 4 logements.</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation de chaque tranche est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		



## RISCLE – PARADE - TARQUIN

### PRESENTATION DU SITE

#### Localisation et accessibilité

Le site se trouve en frange Est de la ville de Riscle, en limite de zone agricole, derrière la zone commerciale déjà existante.

Il est accessible depuis le rond-point sur le RD935 (route de Bigorre) par la route des Barthères.

#### Type de tissu urbain environnant

Le tissu urbain alentour est constitué d'activités économiques.

#### Avantages du site

Le site correspond à l'extension directe de la zone commerciale existante, en compatibilité avec le SCoT. Il est constitué d'espaces agricoles non exploités et non-inscrits en AOC.

La zone 1AUm est le site d'implantation du SIEBAG.

#### Inconvénients du site

Le site est couvert par le PPR Argiles et par un risque moyen de retrait-gonflement.

Le site est localisé en zone potentiellement sujette aux remontées de nappe selon le, mais hors PPRI.

#### Objectif

L'enjeu pour le site est de permettre le développement économique de la zone d'activités existante en connexion avec un nouveau quartier en prolongement et transition avec l'existant et d'anticiper une trame paysagère.



#### Secteur 1AUm et 1AUx

1AUm	1AUx
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 14 500 m <sup>2</sup> (site d'implantation du SIEBAG)	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 10 900 m <sup>2</sup>

## SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



- Légende**
- Périmètre de l'IOAP
  - Bâti lourd
  - Bâti léger
  - Parcellaire
  - Eau

- VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES**
- Equipements et Habitation
  - Artisanat, industrie, entrepôt, bureaux

- PRINCIPE DE DESSERTE DU SECTEUR**
- Voie existant
  - Voie à améliorer
  - Voie à créer
  - Chemin doux à créer

0 25 50  
Mètres

- PRINCIPE DE PLANTATION**
- Haie à créer
  - Haie à préserver
- VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES**
- Espace vert à créer

## PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation</b>	<p>La zone 1AUm est dédiée à l'accueil d'équipements. Effet, le terrain sera le site d'implantation du SIEBAG..</p> <p>La zone 1AUx est à vocation activités des secteurs secondaire ou tertiaire : Industrie, Entrepôts, Bureau</p>		Le site 1AUm est dédié à l'accueil futur des activités du SIEBAG
<b>Forme urbaine</b>	<p><u>Dans le secteur 1AUm :</u></p> <p>Pour les équipements :</p> <p>R1 : 5 m minimum et se reporter chapitre 1.14 des Dispositions Générales du règlement pour le recul le long des routes départementale hors agglomération</p> <p>R2 : 5 m minimum ou sur au moins une limite séparative (R2 = 0 et R2 = 5m minimum)</p> <p>ES : Emprise au Sol : non réglementée</p> <p>EPT : Emprise en pleine terre : minimum 20 %</p> <p>H : non réglementé</p> <p><u>Dans le secteur 1AUx :</u></p> <p>R1 : 5 m minimum et se reporter chapitre 1.14 des Dispositions Générales du règlement pour le recul le long des routes départementale hors agglomération</p> <p>R2 : 5 m minimum et H/2 par rapport au limites séparatives avec les autres zones urbaines</p> <p>ES : Emprise au Sol : 70 % maximum de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>EPT : Emprise en pleine terre : minimum 20 %</p> <p>H : 15 mètres maximum.</p>	<p>P2 : Insertion des constructions terrains plats</p> <p>Les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en-dessous du terrain naturel)</p>	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation propre à l'opération</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	<p>La zone 1AUx est desservie par la route des Barthères qui sera élargie.</p> <p>Alimentation en eau potable, gaz, électricité, télécom et fibre.</p>		
<b>Orientations paysagères</b>	<p>Obligation de créer un espace vert périphérique suffisamment large pour son entretien.</p> <p>L'opération intégrera également un espace vert tampon de 10 mètres minimum, inconstructible, planté d'une haie de bourrage (au minimum 2 strates), avec la limite de la zone agricole définie au plan de zonage. La haie existante en limite avec la zone agricole au Nord est à conserver.</p> <p>Un espace de transition végétalisé et planté, est attendu entre les zones 1AUm et 1AUx.</p> <p>Les implantations des bâtis doivent tenir compte de la proximité de la ligne à haute tension (63 kV) et du poste de transformation à l'Est de l'OAP. L'aménagement de la zone 1AUx doit privilégier la construction des bâtis à distance de ces ouvrages électriques.</p>	<p>Un espace tampon végétalisé d'une largeur minimale de 5 mètres sera préservé en entrée de site le long de la route des Barthères, le long de la zone 1AUm.</p> <p>Les aménagements nécessaires à la collecte des eaux pluviales doivent être prévus. Sauf en cas de contraintes techniques, ces aménagements doivent favoriser l'infiltration des eaux et permettre la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (revêtement poreux, noue plantée, fossés...). Les eaux rejetées au milieu devront faire l'objet d'un prétraitement.</p> <p>Les clôtures devront être à claire-voie (type grillagé) et doublées d'une haie arbustive, ou simplement sous forme de haies arbustive. Les haies monospécifiques ne sont pas autorisées.</p> <p>Le recours aux énergies renouvelables est attendu afin de maîtriser les besoins en énergie du site (ex : dispositifs solaires sur toitures, ombrières solaires...) pour la zone 1AUx et les bâtiments d'équipement sur la zone 1AUm.</p> <p>Les surfaces réfléchissantes sont interdites au niveau des épidermes des bâtiments</p>	<p>L'espace tampon à créer en entrée de site le long de la route des Barthères au niveau de la zone 1AUm sera paysagé.</p> <p>Une attention particulière est requise quant au choix des essences/espèces utilisées afin de limiter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, et éviter celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant.</p> <p>Plantation des haies sur la base d'un mélange de plantes endémiques (locales) et en évitant au maximum les espèces ornementales. L'utilisation d'une palette à dominante de milieux humides de plaine agricole avec peu d'écoulements sera privilégiée.</p> <p>La gestion différenciée des espaces tampons est encouragée.</p> <p>L'organisation du végétal devra permettre la dissimulation maximale des éventuelles aires de stockage et de gestion des déchets.</p> <p>Selon le BRGM, le site est partiellement sujet aux phénomènes de remontée de nappes souterraines avec inondation de cave (niveau de fiabilité estimé comme « moyen »). Au</p>

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
		<p>d'équipement et des bâtiments d'activités, à l'exception des parois vitrées. Les parois vitrées doivent être dotées d'un système anti-reflets.</p> <p>Des dispositifs lumineux, destinés à souligner la raison sociale de l'activité ou à éclairer la façade principale des bâtiments, pourront être autorisés sous réserve qu'aucune nuisance pour le voisinage ne soit occasionnée, ni aucune incidence sur la faune nocturne.</p>	<p>regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées.</p>
<b>Principes de circulation / voies</b>	<p>La desserte du site sera assurée par la création d'une emprise publique depuis la route des Barthères, permettant de relier la route de Lasplace.</p> <p>Cette voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à 12 mètres Avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres. Les aménagements de voiries devront être adaptés à la vitesse des véhicules. Les surfaces non affectées aux circulations des véhicules et des piétons seront végétalisées</p>	<p>Les aménagements de voiries devront être adaptés à la vitesse des véhicules.</p>	<p>La voie de desserte principale sera accompagnée d'un aménagement paysager (cortège herbacé, plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiée...).</p>
<b>Programmation commune à l'opération et à la mise à niveau des équipements du secteur</b>			
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	<p>Pour la zone 1AUm, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 14500 m<sup>2</sup>.</p>		

	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte</b>	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité</b>	<b>Principe et/ou programme préconisé</b>
	<p>Pour la zone 1AUx, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 10900 m<sup>2</sup>.</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUm et 1AUx est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		

## RISCLE – LA PARADE - HURATERE

### PRESENTATION DU SITE

#### Localisation et accessibilité

Le site se trouve en frange Est de la ville de Riscle, en limite de zone agricole, en extension Est la zone commerciale déjà existante.

Il est accessible depuis le rond-point sur le RD935 (route de Bigorre) par la route des Barthères.

#### Type de tissu urbain environnant

Le tissu urbain alentour est constitué d'activités économiques et de constructions agricoles.

#### Avantages du site

Le site correspond à l'extension directe de la zone commerciale existante, en compatibilité avec le SCoT. [Le site est identifié dans le DAC du SCOT comme une zone de développement économique.](#) Il bénéficie d'un fort effet vitrine depuis la RD935.

#### Inconvénients du site

Le site est constitué en partie d'espaces agricoles exploités, non-inscrits en AOC.

Le site est couvert par le PPR Argiles et par un risque moyen de retrait-gonflement.

Le site est localisé en zone potentiellement sujette aux remontées de nappe selon le BRGM, mais hors PPRi.

#### Objectif

L'enjeu pour le site est de permettre le développement économique de la zone d'activités existante en assurant une intégration paysagère de l'opération valorisant cette entrée de ville et limitant les conflits d'usage avec les espaces agricoles.



#### Secteur 1AUx

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 7000 m<sup>2</sup>

## SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



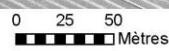
- Légende**
- Périmètre de l'OAP
  - Bâti lourd
  - Bâti léger
  - Parcellaire
  - Eau

**VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES**

- Artisanat + industrie + entrepôt + bureau

**PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR**

- Voirie**
- existant
  - à améliorer
  - à créer
- Chemin doux**
- à créer



**PRINCIPE DE PLANTATION**

- Haie**
- à créer

**VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES**

- Espace vert**
- à créer

## PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation</b>	La zone 1AUx est dédiée à l'accueil de nouvelles activités économiques activités des secteurs secondaire ou tertiaire : Industrie, Entrepôts, Bureau + Artisanat		
<b>Forme urbaine</b>	R1 : 5 m minimum et se reporter chapitre 1.14 des Dispositions Générales du règlement pour le recul le long des routes départementale hors agglomération R2 : 5 m minimum et H/2 par rapport au limites séparatives avec les autres zones urbaines ES : Emprise au Sol : 70 % maximum de la superficie de l'unité foncière. EPT : Emprise en pleine terre : minimum 20 % H : 15 mètres maximum.	Insertion des constructions terrains plats  Les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en-dessous du terrain naturel)	
<b>Programmation propre à l'opération</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	La zone 1AUx est desservie par la route des Barthères qui sera élargie.  Alimentation en eau potable, gaz, électricité, télécom et fibre.		
<b>Orientations paysagères et environnementales</b>	Les limites de l'opération d'aménagement d'ensemble avec l'emprise publique de la D935 doivent bénéficier d'un traitement paysager et d'une zone tampon de 25 mètres minimum pour limiter les nuisances sonores éventuellement générées par le passage des véhicules mais aussi pour intégrer au maximum les fonds de parcelles depuis l'espace public.  L'opération intégrera un espace vert tampon de 10 mètres minimum, inconstructible, planté	Un espace tampon végétalisé d'une largeur minimale de 5 mètres sera préservé en entrée de site le long de la route des Barthères.  Les aménagements nécessaires à la collecte des eaux pluviales doivent être prévus. Sauf en cas de contraintes techniques, ces aménagements doivent favoriser l'infiltration des eaux et permettre la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (revêtement poreux, noue plantée,	L'espace tampon à créer en entrée de site le long de la route des Barthères sera paysagé.  Une attention particulière est requise quant au choix des essences/espèces utilisées afin de limiter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, et éviter celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>d'une haie de bourrage (au minimum 2 strates), avec la limite de la zone agricole définie au plan de zonage.</p> <p>Obligation de créer un espace vert périphérique suffisamment large pour son entretien.</p>	<p>fossés...). Les eaux rejetées au milieu doivent faire l'objet d'un prétraitement.</p> <p>Les clôtures devront être à claire-voie (type grillagé) et doublées d'une haie arbustive, ou simplement sous forme de haies arbustive. Les haies monospécifiques ne sont pas autorisées.</p> <p>Le recours aux énergies renouvelables est attendu afin de maîtriser les besoins en énergie du site (ex : dispositifs solaires sur toitures, parking avec ombrières...).</p> <p>Les surfaces réfléchissantes sont interdites au niveau des épidermes des bâtiments, à l'exception des parois vitrées. Les parois vitrées doivent être dotées d'un système anti-reflets.</p> <p>Des dispositifs lumineux, destinés à souligner la raison sociale de l'activité ou à éclairer la façade principale des bâtiments, pourront être autorisés sous réserve qu'aucune nuisance pour le voisinage ne soit occasionnée, ni aucune incidence sur la faune nocturne.</p>	<p>Plantation des haies sur la base d'un mélange de plantes endémiques (locales) et en évitant au maximum les espèces ornementales. L'utilisation d'une palette à dominante de milieux humides de plaine agricole avec peu d'écoulements sera privilégiée.</p> <p>La gestion différenciée des espaces tampons est encouragée.</p> <p>L'organisation du végétal devra permettre la dissimulation maximale des éventuelles aires de stockage et de gestion des déchets.</p> <p>Selon le BRGM, le site est partiellement sujet aux phénomènes de remontée de nappes souterraines avec inondation de cave (niveau de fiabilité estimé comme « moyen »). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées.</p>
<b>Principes de circulation / voies</b>	<p>La desserte du site sera assurée par la création d'une emprise publique depuis la route des Barthères.</p> <p>Aucun accès ne pourra être créé depuis la D935.</p> <p>Toute voie nouvelle publique ou privée de desserte interne doit avoir une emprise minimale au moins égale à : 12 mètres</p>	<p>Les aménagements de voiries devront être adaptés à la vitesse des véhicules.</p> <p>L'espace tampon à créer à l'interface de la D935 comportera un cheminement piéton sécurisé.</p> <p>Sauf contraintes techniques, les cheminements piétons devront être perméables.</p>	<p>La voie de desserte principale sera accompagnée d'un aménagement paysager (cortège herbacé, plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées...).</p>

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>Avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.</p> <p>Les surfaces non affectées aux circulations des véhicules et des piétons seront végétalisées</p>		
<b>Programmation commune à l'opération et à la mise à niveau des équipements du secteur</b>			
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	<p>L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 7000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		



## RISCLE – LA PARADE - RIEUTORT

### PRESENTATION DU SITE

#### Localisation et accessibilité

Le site se trouve en frange Est de la ville de Riscle, en limite de zone agricole, en extension Sud la zone commerciale déjà existante.

Il est accessible depuis le rond-point sur le RD935 (route de Bigorre) par la route des Barthères.

#### Type de tissu urbain environnant

Le tissu urbain alentour est constitué d'habitation.

#### Avantages du site

Le site correspond à l'extension directe de la zone commerciale existante, en compatibilité avec le SCoT. Il bénéficie d'un fort effet vitrine depuis la RD935.

#### Inconvénients du site

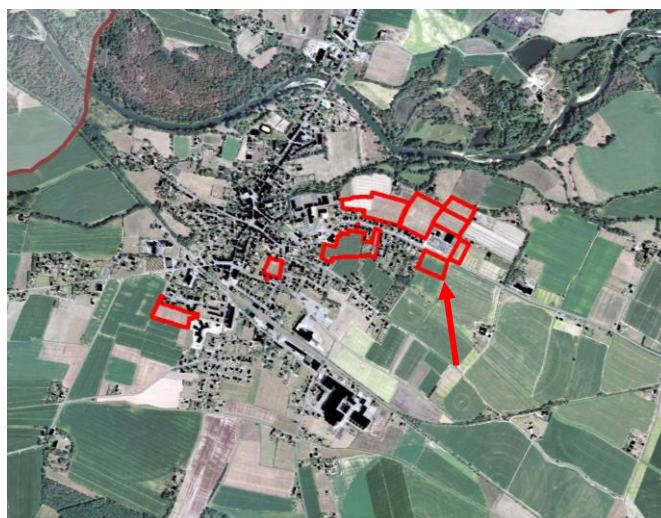
Le site est constitué d'espaces agricoles exploités, non-inscrits en AOC.

Le site est couvert par le PPR Argiles et par un risque moyen de retrait-gonflement.

Le site est localisé en zone potentiellement sujette aux remontées de nappe selon le BRGM, mais hors PPRi.

#### Objectif

L'enjeu pour le site est de permettre le développement économique de la zone d'activités existante en assurant une intégration paysagère de l'opération valorisant cette entrée de ville, en limitant les conflits d'usage avec les espaces agricoles et d'habitat et en assurant la préservation du ruisseau situé en contre-bas.



#### Secteur 1AUXc

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 13485 m<sup>2</sup>

## SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



- Légende**
- Périmètre de l'OAP
  - Bâti lourd
  - Bâti léger
  - Parcellaire
  - Eau

- VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES**
- Commerce + artisanat + entrepôt + bureaux

- PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR**
- Voirie existant
  - à créer
  - Chemin doux à créer

0 25 50  
Mètres

- PRINCIPE DE PLANTATION**
- Haie existant à préserver
  - à créer
- VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES**
- Espace vert à créer

## PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation</b>	La zone 1AUXc est dédiée à l'accueil de nouvelles activités économiques (commerce, Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : Industrie, Entrepôts, Bureau ).		
<b>Forme urbaine</b>	R1 : 5 m minimum et se reporter chapitre 1.14 des Dispositions Générales du règlement pour le recul le long des routes départementale hors agglomération R2 : 5 m minimum et H/2 par rapport au limites séparatives avec les autres zones urbaines ES : Emprise au Sol 70 % maximum de la superficie de l'unité foncière. EPT : Emprise en pleine terre : minimum 20 % H : 15 mètres maximum.	P2 : Insertion des constructions terrains plats  Les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en-dessous du terrain naturel)	
<b>Programmation propre à l'opération</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	Connexion de l'accès et de la voirie de desserte au giratoire sur la RD935  Création d'un emplacement réservé traduisant le projet de contournement sud de Riscle  Alimentation en eau potable, gaz, électricité, télécom et fibre.		
<b>Orientations paysagères et environnementales</b>	Les limites de l'opération d'aménagement d'ensemble avec l'emprise publique de la D935 doivent bénéficier d'un traitement paysager et d'une zone tampon de 25 mètres minimum, pour limiter les nuisances sonores éventuellement générées par le passage des	Un espace tampon végétalisé d'une largeur minimale de 10 mètres sera préservé sur la frange Ouest du site à l'interface de la zone urbaine. La haie existante à l'Ouest du site sera préservée afin de limiter les nuisances et conflits d'usage.	Une attention particulière est requise quant au choix des essences/espèces utilisées afin de limiter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, et éviter celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>véhicules mais aussi pour intégrer au maximum les fonds de parcelles depuis l'espace public.</p> <p>L'interface avec la zone agricole sera préservée en espace vert sur une largeur minimale de 20 mètres, inconstructible. Une haie de bourrage (au minimum 2 strates) devra être créée. Celle-ci sera plantée « côté intérieur » de cet espace vert de sorte que la distance entre la haie à créer et la limite Est de la zone 1AUXc soit au moins égale à 10 mètres.</p> <p>L'interface avec la zone naturelle sera préservée en espace vert sur une largeur minimale de 20 mètres, inconstructible. Une haie de bourrage (au minimum 2 strates) devra être créée.</p>	<p>Les clôtures devront être à claire-voie (type grillagé) et doublées d'une haie arbustive, ou simplement sous forme de haies arbustive. Les haies monospécifiques ne sont pas autorisées.</p> <p>Les aménagements nécessaires à la collecte des eaux pluviales doivent être prévus. Sauf en cas de contraintes techniques, ces aménagements doivent favoriser l'infiltration des eaux et permettre la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (revêtement poreux, noue plantée, fossés...). Les eaux rejetées au milieu doivent faire l'objet d'un prétraitement.</p> <p>Le recours aux énergies renouvelables est attendu afin de maîtriser les besoins en énergie du site (ex : dispositifs solaires sur toitures, parking avec ombrières...).</p> <p>Les surfaces réfléchissantes sont interdites au niveau des épidermes des bâtiments, à l'exception des parois vitrées. Les parois vitrées doivent être dotées d'un système anti-reflets.</p> <p>Des dispositifs lumineux, destinés à souligner la raison sociale de l'activité ou à éclairer la façade principale des bâtiments, pourront être autorisés sous réserve qu'aucune nuisance pour le voisinage ne soit occasionnée, ni aucune incidence sur la faune nocturne.</p>	<p>Plantation des haies sur la base d'un mélange de plantes endémiques (locales) et en évitant au maximum les espèces ornementales. L'utilisation d'une palette à dominante de milieux humides de plaine agricole avec peu d'écoulements sera privilégiée.</p> <p>La gestion différenciée des espaces tampons est encouragée.</p> <p>L'organisation du végétal devra permettre la dissimulation maximale des éventuelles aires de stockage et de gestion des déchets.</p> <p>Selon le BRGM, le site est partiellement sujet aux phénomènes de remontée de nappes souterraines avec inondation de cave (niveau de fiabilité estimé comme « moyen »). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées.</p>
<b>Principes de circulation / voies</b>	La desserte du site sera assurée par la création d'une emprise publique depuis le rond-point existant sur la D935.	Les aménagements de voiries devront être adaptés à la vitesse des véhicules.	La voie de desserte principale sera accompagnée d'un aménagement paysager (cortège herbacé, plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiées...).

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>Toute voie nouvelle publique ou privée de desserte interne doit avoir une emprise minimale au moins égale à : 12 mètres</p> <p>Avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.</p> <p>Les surfaces non affectées aux circulations des véhicules et des piétons seront végétalisées</p>	<p>L'espace tampon à créer à l'interface de la D935 comportera un cheminement piéton sécurisé.</p> <p>Sauf contrainte technique, le cheminement piéton devra être perméable.</p>	
<b>Programmation commune à l'opération et à la mise à niveau des équipements du secteur</b>			
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	<p>L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 13485 m<sup>2</sup>.</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		



## SABAZAN - VILLAGE

### PRESENTATION DU SITE

#### Localisation et accessibilité

Le site est bordé par deux voies communales l'une nommée « de Costeguille » et l'autre « du Plan ».

#### Type de tissu urbain environnant

Il se situe à l'extérieur du bourg. C'est un champ compris entre le bourg principal au nord et une ferme au sud.

#### Avantages du site

La topographie permet une urbanisation car le terrain est relativement plat. Sa proximité avec le hameau principal en fait un site privilégié à proximité d'un tissu d'habitat ancien.

#### Inconvénients du site

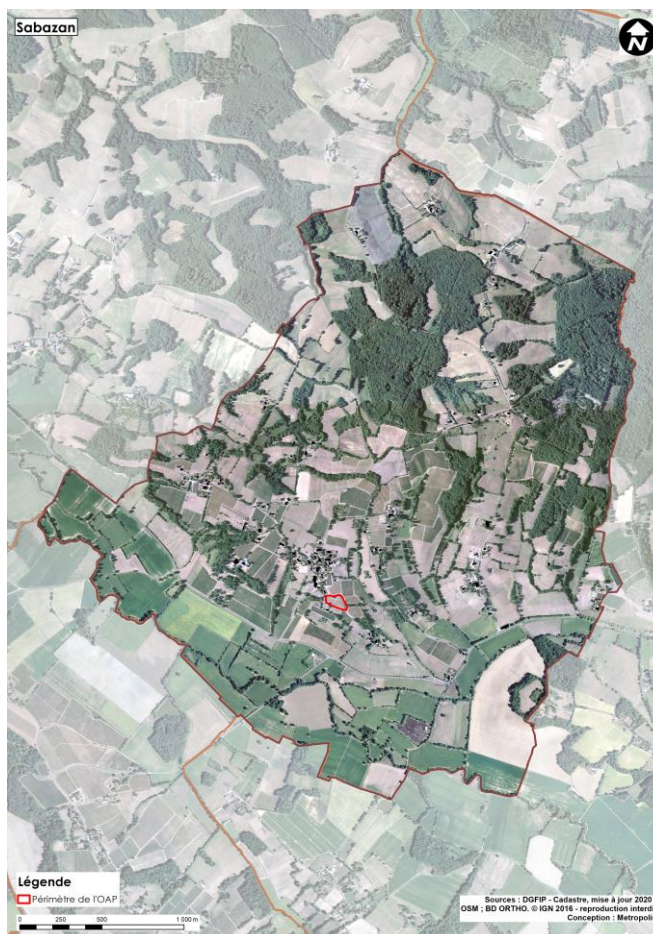
Le site est constitué de terres agricoles inscrites en AOC, mais non exploitées.

Le site est couvert par le PPR Argiles et par un risque fort de retrait-gonflement.

La topographie des abords du site empêche d'utiliser les voies existantes pour desservir des lots.

#### Objectif

L'objectif est de créer un nouveau hameau complémentaire de l'existant.



#### Secteur 1AU

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 7600 m<sup>2</sup>

Nombre de logements minimum : 4 à 5

(10 logements/ha)

## SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



**Légende**

- Périmètre de l'OAP
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Eau

**VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES**

- Habitat

**PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR**

- Voirie existant
- Voirie à créer
- accès mutualisés
- Sécurité routière à créer

0 25 50 Mètres

**PRINCIPE DE PLANTATION**

- Arbres à hautes tiges existant à préserver
- Haie à créer

**VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES**

- Espace vert \* à créer
- \*public ou privé ouvert

D O N N E S

## PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation</b>	La vocation du secteur 1AU est résidentielle (constructions à destination d'habitation).		
<b>Forme urbaine</b>	R1 : 5 m minimum ou entre 3 et 5m R2 : 3 m minimum ou sur au moins une limite séparative (R2 = 0 et R2 = 3m minimum) R3 : 12 ou 6m ES : Emprise au Sol 40% maximum de la superficie de l'unité foncière. EPT : Emprise en pleine terre : minimum 50% H : 7 mètres maximum.		
<b>Programmation propre à l'opération</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	Alimentation en eau potable, gaz, électricité, télécom et fibre.	Les aménagements nécessaires à la bonne sécurisation du carrefour entre les emprises publiques existants et la voie à créer seront réalisés.	
<b>Orientations paysagères</b>	Le talus boisé existant doit être conservé. Celui-ci est compris dans un périmètre Npr et la haie est dotée d'un classement au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme.  Au sud, l'opération intégrera un espace vert tampon de 10 mètres minimum, planté d'une haie d'une haie de bourrage (au minimum 2 strates), avec la limite de la zone agricole définie au plan de zonage. La haie à créer permettra ainsi la connexion avec le fourré existant situé en limite Sud avec la zone agricole.	Un espace tampon végétalisé d'une largeur minimale de 10 mètres, sera préservé sur la frange Est du site.  Les aménagements nécessaires à la collecte des eaux pluviales doivent être prévus. Sauf en cas de contraintes techniques, ces aménagements doivent favoriser l'infiltration des eaux et permettre la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (revêtement poreux, noue plantée, fossés...).	Plantation d'une haie dense à base de végétaux à feuillage persistant, capables de filtrer les vents et particules. La plantation sera réalisée sur la base d'un mélange de plantes endémiques (locales) et en évitant au maximum des espèces ornementales.  Une attention particulière est requise quant au choix des essences/espèces utilisées afin de limiter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, et éviter celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	Maintien d'un espace non construit et planté en limite ouest de l'opération pour conserver l'ambiance rurale de progression vers le bourg.	Les clôtures devront être à claire-voie (type grillagé) et doublées d'une haie arbustive, ou simplement sous forme de haies arbustive. Les haies monospécifiques ne sont pas autorisées.	La gestion différenciée des espaces tampons est encouragée.  L'organisation du végétal devra permettre la dissimulation maximale des éventuelles aires de gestion des déchets.  Les espaces tampons pourront être conçus de façon à apporter une plus-value bénéfique aux futurs habitants (ex : zone de fraîcheur afin d'apporter du confort thermique lors de périodes de forte chaleur, petit verger...).
<b>Principes de circulation / voies</b>	La desserte du site sera assurée par la création d'une emprise publique depuis la voie communale de Cousteguille (au Nord du site).  Toute voie nouvelle publique ou privée doit avoir une emprise minimale au moins égale à : 8 mètres Avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres. Les aménagements de voiries devront être adaptés à la vitesse des véhicules. Les surfaces non affectées aux circulations des véhicules et des piétons seront végétalisées.  Les accès aux lots seront mutualisés, c'est-à-dire regroupés deux par deux (côte à côte).  Des ensembles de 6 lots maximum peuvent être desservis par un accès commun. Cet accès peut avoir une assiette d'emprise de 4 m de large, et une longueur maximale de 25 m. Tout autre type de bande d'accès est interdit	L'emprise publique à créer permettra de relier le chemin existant à l'Est du site afin d'assurer un fonctionnement sans impasse.	La voie de desserte principale sera accompagnée d'un aménagement paysager (cortège herbacé, plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiée...).

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation commune à l'opération et à la mise à niveau des équipements du secteur</b>			
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	<p>L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 7600 m<sup>2</sup> pour la production minimale de 4 -5 logements.</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		



## SAINT-GERME – ROUTE DE BORDEAUX

### PRESENTATION DU SITE

#### Localisation et accessibilité

Le site de l'OAP se situe dans le bourg de Saint Germé, avec un accès par une voie de transit majeure la RD 935, et par la route du Ruisseau. Enfin, un chemin rural permet une circulation au sud : la route des Chênes.

#### Type de tissu urbain environnant

Le site se trouve en interface entre deux secteurs existants d'urbanisation récente et ancienne. Il offre aujourd'hui un point de vue sur la vallée de l'Adour et au-delà vers les Pyrénées, le tout au bord d'une terrasse alluviale.

#### Avantages du site

Le site est constitué d'espaces naturels enclavés au sein du tissu urbain, présentant de faibles enjeux environnementaux, localisés.

Le site peut-être facilement desservi par 3 voies. Il est relativement plat. Des vues sont à conserver vers la vallée de l'Adour et vers les Pyrénées.

#### Inconvénients du site

Le site est couvert par le PPR Argiles et par un risque moyen de retrait-gonflement.

Le site est localisé en zone potentiellement sujette aux remontées de nappe selon le BRGM, mais hors PPRi.

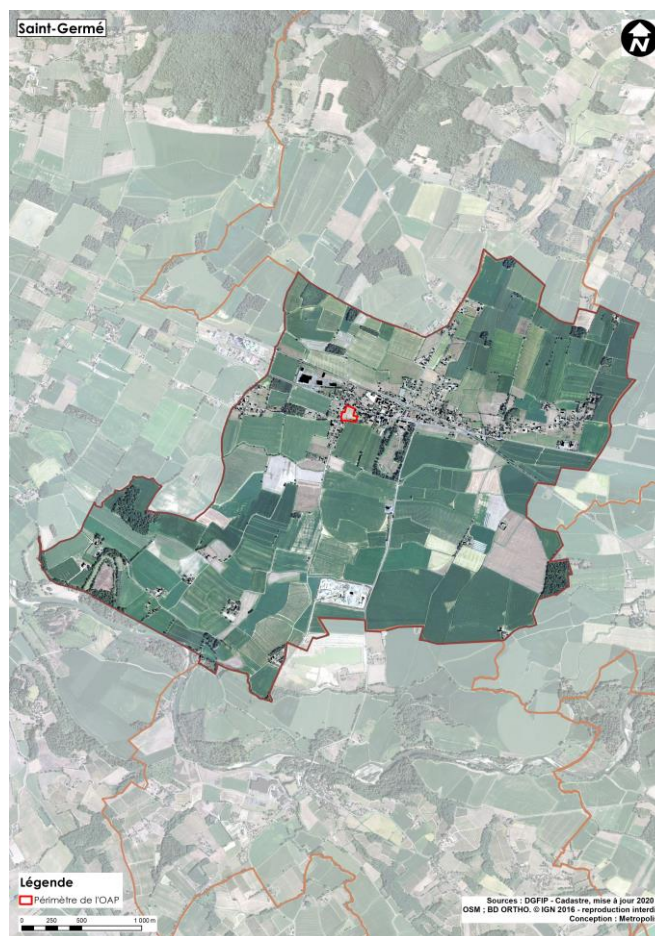
Le site est situé le long de la RD935, classé en catégorie 3 au classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Gers.

Le débouché sur la RD 935 nécessite un aménagement de sécurité notamment pour la sortie de l'opération. Le relief, et les talus présents à l'ouest et au sud sont relativement élevés, et sont à éviter dans l'aménagement. En tout état de cause, les talus nécessitent des entrées / sorties groupées pour limiter les terrassements et garantir une tenue des sols.

#### Objectif

Il s'agit ici de créer une opération pouvant proposer des lots en accession, selon deux scénarii, avec une voie centrale ménageant le panorama global, ou une voie en « manivelle » proposant un espace public central.

L'objectif est aussi de préserver au maximum l'alignement de platanes sur la RD 935.



#### Secteur UC

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 11750 m<sup>2</sup>

Nombre de logements minimum : 10

(10 logements/ha)

## SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



**Légende**

- Périmètre de l'OA
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Eau

**VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES**

- Habitat
- Artisanat et commerce de détail
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Artisanat et commerce, Habitat,

**PRINCIPE DE DESERTES DU SECTEUR**

**Voirie**

- existant
- à améliorer
- à créer
- accès mutualisés

**Chemin doux**

- à améliorer
- à créer

**Sécurité routière**

- à créer

**PRINCIPE DE PLANTATION**

**Arbres à hautes tiges**

- existant à préserver

**Haie**

- à créer

**VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES**

**Espace vert \***

- à créer

\*public ou privé ouvert

**ORIENTATIONS URBAINES**

- Point de vue à préserver

0 25 50 Mètres

Source : IGN/DGI conception : Atmetropolis

## PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation</b>	<p>La vocation principale de la zone UC est résidentielle (constructions à destination d'habitation).</p> <p>Une destination complémentaire de commerce de détail, Restauration, Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Bureau de détail peut être associée à la destination Habitation sur la parcelle le long de la RD935</p>		
<b>Forme urbaine</b>	<p>Un règlement définissant la nature des clôtures devra être joint au dépôt de permis d'aménager.</p> <p>R1 : 5 m minimum ou entre 3 et 5m  R2 : 3 m minimum ou sur au moins une limite séparative (R2 = 0 et R2 = 3m minimum)  R3 : 12 ou 6m  ES : Emprise au Sol 60 %maximum de la superficie de l'unité foncière.  EPT : Emprise en pleine terre : minimum 30 %  H : 7 mètres maximum.</p>		
<b>Programmation propre à l'opération</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	<p>Création d'un dispositif de sécurisation routière en entrée / sortie sur la RD935</p> <p>La sortie de la voie à créer sur la RD935 sera sécurisée et marquée par un STOP.</p> <p>Alimentation en eau potable, gaz, électricité, télécom et fibre.</p>	<p>Création d'un dispositif de sécurisation routière en entrée / sortie sur le chemin du ruisseau.</p>	

	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte</b>	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité</b>	<b>Principe et/ou programme préconisé</b>
<b>Orientations paysagères</b>	<p>Conservation des chênes route des Chênes et route du Ruisseau, et plantation de nouveaux sujets non ornementaux (espèces locales)</p> <p>Maintien des talus, et plantation pour garantir leur bonne tenue.</p> <p>Les limites des opérations d'aménagement d'ensemble avec l'emprise publique de la D935 doivent bénéficier d'un traitement paysager et d'une zone tampon de 10 mètres minimum pour gommer les nuisances sonores éventuellement générées par le passage des véhicules mais aussi pour intégrer au maximum les fonds de parcelles des futurs lots constructibles depuis l'espace public.</p> <p>Les arbres existants situés le long de la D935 devront être conservés au regard de leur intérêt écologique pour les chiroptères. Ils sont dotés d'un classement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>Les aménagements nécessaires à la collecte des eaux pluviales doivent être prévus. Sauf en cas de contraintes techniques, ces aménagements doivent favoriser l'infiltration des eaux et permettre la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (revêtement poreux, noue plantée, fossés...).</p> <p>Les clôtures devront être à claire-voie (type grillagé) et doublées d'une haie arbustive, ou simplement sous forme de haies arbustive. Les haies monospécifiques ne sont pas autorisées.</p> <p>Conservation de la perspective paysagère centrale.</p>	<p>Une attention particulière est requise quant au choix des essences/espèces utilisées afin de limiter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, et éviter celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant. Les essences locales seront à favoriser (chêne, hêtre, châtaigner...).</p> <p>La gestion différenciée des espaces tampons est encouragée.</p> <p>L'organisation du végétal devra permettre la dissimulation maximale des éventuelles aires de gestion des déchets.</p> <p>Selon le BRGM, le site est sujet aux phénomènes de remontée de nappes souterraines avec inondation de cave (niveau de fiabilité estimé comme « moyen »). Au regard de la limite d'interprétation fixée par le BRGM (1/100000), une analyse hydrogéologique est recommandée afin de pouvoir proposer des mesures constructives adaptées.</p> <p>Le site est situé le long de la RD935, classé en catégorie 3 au classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Gers. Des mesures d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit sont nécessaires.</p> <p><u>Scénario 2</u></p> <p>Création d'un cheminement piétonnier pour relier la route des chênes et permettre une vue publique vers la vallée.</p>

	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte</b>	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité</b>	<b>Principe et/ou programme préconisé</b>
<b>Principes de circulation / voies</b>	<p>L'accès au site sera réalisé par la voie existante au Sud du site.</p> <p>Aucune entrée/sortie (Privée) ne sera réalisée sur la D935 (route de Barcelonne du Gers) ni la route du Ruisseau.</p> <p>La sortie de la voie à créer sur la RD935 sera sécurisée et marquée par un STOP.</p> <p>Création d'accès mutualisé (c'est-à-dire regroupés deux par deux (côte à côte)) au sud-est de l'opération route des chênes pour préserver l'effet de chemin creux et ne pas détruire en plusieurs points le talus.</p> <p>Toute voie nouvelle publique ou privée doit avoir une emprise minimale au moins égale à : 8 mètres</p> <p>Avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.</p> <p>Les aménagements de voiries devront être adaptés à la vitesse des véhicules.</p> <p>Les surfaces non affectées aux circulations des véhicules et des piétons seront végétalisées.</p> <p>Les accès aux lots seront mutualisés, c'est-à-dire regroupés deux par deux (côte à côte).</p> <p>Des ensembles de 6 lots maximum peuvent être desservis par un accès commun. Cet accès peut avoir une assiette d'emprise de 4 m de large, et une longueur maximale de 25 m.</p> <p>Tout autre type de bande d'accès est interdit.</p>	<p>Les aménagements de voiries devront être adaptés à la vitesse des véhicules.</p> <p>La voie existante au Sud du site sera à améliorer pour permettre la bonne circulation des véhicules.</p>	<p>Un cheminement dédié aux modes actifs vers la D935 doit être perméable.</p> <p>La voie de desserte principale sera accompagnée d'un aménagement paysager (cortège herbacé, plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiée...).</p>

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation commune à l'opération et à la mise à niveau des équipements du secteur</b>			
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	<p>L'ouverture à l'urbanisation doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 11750 m<sup>2</sup> pour la production minimale de 10 logements.</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		

# TERMES-D'ARMAGNAC – GRILLON

## PRESENTATION DU SITE

### Localisation et accessibilité

Le site se trouve le long de la rue de Serres, la rue de Martin et la rue du Coteau. Il peut être accessible directement par cette voie au nord.

La Rue du Coteau longe sa frange Nord mais l'emprise est trop réduite et contrainte pour permettre un accès depuis cette voie.

### Type de tissu urbain environnant

Le tissu urbain alentour est de type pavillonnaire.

### Avantages du site

Le site dispose d'un accès depuis une voie structurante à l'échelle communale. Il est constitué d'espaces naturels non-inscrits en AOC, et présentant des enjeux environnementaux faibles, spécifiquement localisés en partie basse du site (Sud-Est).

### Inconvénients du site

Sa faiblesse se trouve par des accès contraints par le relief (fort talus sur les chemins au Sud).

Le site est couvert par le PPR Argiles et par un risque fort de retrait-gonflement.

Le site est inscrit dans un Périmètre Délimité des Abords.

### Objectif

L'enjeu pour le site est de créer un nouveau quartier en entrée du bourg en valorisant une trame paysagère et la continuité avec l'espace boisé du coteau (Le Serre, versant court et pentu).



Secteur 1AU et Npr		
10367 m <sup>2</sup>		
Phase 1	Phase 2	Zone Npr
Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 5360 m <sup>2</sup>	Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 2100 m <sup>2</sup>	2907m <sup>2</sup>
Nombre de logements minimum : 6 (10 logements/ha)	Nombre de logements minimum : 2 (10 logements/ha)	Ne génère pas de constructibilité, il s'agit d'une zone de préservation

## SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



**Légende**

- Périimètre de l'OAP
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Eau

**VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES**

Habitat

**PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR**

- Voirie existant
- à créer
- Chemin doux à créer

0 25 50  
Mètres

**PRINCIPE DE PLANTATION**

- Arbres à hautes tiges existant
- Haie à créer

**VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES**  
Espace vert \*

- à créer et à préserver
- \*public ou privé ouvert

D O N N E S

## PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation</b>	La vocation principale de la zone 1AU est résidentielle (constructions à destination d'habitation).		
<b>Forme urbaine</b>	Un règlement définissant la nature des clôtures devra être joint au dépôt de permis d'aménager.  R1 : entre 3 et 5m R2 : 3 m minimum ou sur au moins une limite séparative (R2 = 0 et R2 = 3m minimum) R3 : 12 ou 6m ES : Emprise au Sol 60 % maximum de la superficie de l'unité foncière. EPT : Emprise en pleine terre : minimum 30 % H : 7 mètres maximum.		
<b>Programmation propre à l'opération</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	Alimentation en eau potable, gaz, électricité, télécom et fibre.		
<b>Orientations paysagères</b>	Des chênes à conserver au regard de leur intérêt pour la biodiversité locale, sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.  La haie existante au Sud présentant un intérêt environnemental et paysager, elle est préservée, ainsi que ses abords. Un secteur Npr, comprenant les chênes à conserver (présence de Grand Capricorne), est préservé et inconstructible. Il est intégré au périmètre	Les franges du site avec la zone urbaine à l'Ouest (UC) et la A au Nord, seront préservées en espaces verts d'une largeur minimale de 10 mètres, pouvant constituer les fonds de jardins des lots.  Un espace vert végétalisé planté d'une haie, d'une largeur minimale de 10 mètres sera préservé à l'interface avec la rue de Serres.  Des espaces verts et libres de toute construction devront être positionnés au droit	Les espaces verts pourront être valorisés en espaces verts collectifs. Ils pourront être conçus de façon à apporter une plus-value bénéfique aux futurs habitants (ex : zone de fraîcheur afin d'apporter du confort thermique lors de périodes de fortes chaleurs, verger/potager partagé, zone de convivialité...)  Une attention particulière est requise quant au choix des essences/espèces utilisées afin de

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>de projet afin que les aménageurs assurent la préservation et l'entretien de la fonctionnalité de cet espace. Cet espace correspond à la zone Npr définie à l'intérieur du périmètre de l'OAP.</p> <p>Création d'une trame d'espaces verts encadrant les secteurs d'urbanisation.</p>	<p>de l'emprise publique à créer afin de préserver des percées visuelles. Ils assureront le maintien d'un environnement paysager valorisant l'écrin naturel à l'arrière des espaces bâtis et en accompagnement des cheminements doux.</p> <p>Les aménagements nécessaires à la collecte des eaux pluviales doivent être prévus. Sauf en cas de contraintes techniques, ces aménagements doivent favoriser l'infiltration des eaux et permettre la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (revêtement poreux, noue plantée, fossés...).</p> <p>Les clôtures devront être à claire-voie (type grillagé) et doublées d'une haie arbustive, ou simplement sous forme de haies arbustive. Les haies monospécifiques ne sont pas autorisées.</p>	<p>limiter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, et éviter celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant. La plantation des haies sera basée sur un mélange de plantes endémiques (locales) et en évitant au maximum les espèces ornementales.</p> <p>La gestion différenciée des espaces tampons est encouragée.</p> <p>L'organisation du végétal devra permettre la dissimulation maximale des éventuelles aires de gestion des déchets.</p>
<b>Principes de circulation / voies</b>	<p>La desserte du site sera réalisée par la création d'une emprise publique depuis la rue de Serres.</p> <p>Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la phase 2, un fonctionnement en impasse est toléré. De ce fait, tout aménagement devant permettre de faciliter le demi-tour des véhicules doit être réalisé en limite séparative du terrain de l'opération en phase 1.</p> <p>Toute voie nouvelle publique ou privée doit avoir une emprise minimale au moins égale à : 8 mètres</p> <p>Avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.</p>	<p>Les aménagements de voiries devront être adaptés à la vitesse des véhicules.</p> <p>Des cheminements piétons seront réalisés afin de permettre la liaison vers la rue du Coteau au Sud du site. Sauf contrainte technique, ils seront perméables.</p>	<p>Les cheminements piétons permettront l'accès aux espaces verts collectifs.</p> <p>La voie de desserte principale sera accompagnée d'un aménagement paysager (cortège herbacé, plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiée...).</p>

	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte</b>	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité</b>	<b>Principe et/ou programme préconisé</b>
	<p>Les aménagements de voiries devront être adaptés à la vitesse des véhicules. Les surfaces non affectées aux circulations des véhicules et des piétons seront végétalisées.</p> <p>Les accès aux lots seront mutualisés, c'est-à-dire regroupés deux par deux (côte à côte).</p> <p>Des ensembles de 6 lots maximum peuvent être desservis par un accès commun. Cet accès peut avoir une assiette d'emprise de 4 m de large, et une longueur maximale de 25 m. Tout autre type de bande d'accès est interdit</p>		
<b>Programmation commune à l'opération et à la mise à niveau des équipements du secteur</b>			
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	<p>L'ouverture à l'urbanisation de la phase 1 doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 5360 m<sup>2</sup> pour la production minimale de 6 logements.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation en phase 2 doit par ailleurs se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 2100 m<sup>2</sup> pour la production minimale de 2 logements.</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation pour chaque phase est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		



## **2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PATRIMONIALES**



## AIGNAN – JISCARD

### PRESENTATION DU SITE

#### Localisation et accessibilité

Ce site recouvre l'ensemble des terrains au nord du Bourg d'Aignan. Il est desservi par le chemin de Naoucrouts.

Le site est situé dans l'emprise d'un Périmètre Délimité des Abords.

#### Type de tissu urbain environnant

Il est l'interface entre la campagne et le bourg d'Aignan.

#### Avantages du site

Les qualités environnementales et paysagères du site en font l'espace végétalisé circulaire le plus proche du centre bourg. Ce dernier étant très minéral.

#### Inconvénients du site

La topographie du site et son enclavement en font un lieu sous-utilisé et peu fréquenté.

#### Objectif

Remettre en valeur ces terrains, en actant de leur non-constructibilité à court et long terme. A accompagner d'un rôle récréatif partagé avec la mise en œuvre, par conventionnement, d'un cheminement piéton, tout en permettant d'accueillir un équipement.



#### Secteur Np et UE

Superficie totale : 34395 m<sup>2</sup> dont 3080 m<sup>2</sup> en zone UE

## SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



D O N N É E S

- Légende**
- Périimètre de l'OAP
  - Bâti lourd
  - Bâti léger
  - Parcellaire
  - Eau

VOCATION DES ESPACES

- Naturelle protégée de projet
- Equipement public

PRINCIPE DE PLANTATION

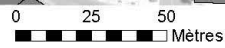
- Arbres à hautes tiges
- à créer
- Haie
- existant
- à préserver

PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR

- Chemin doux
- à créer

ORIENTATIONS URBAINES

- Point de vue à préserver



## PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation</b>	La partie Nord inscrite en zone UE est dédiée à la création d'un équipement. Il s'agit de l'implantation d'une nouvelle gendarmerie. Le site a été validé par les instances de la Gendarmerie Nationale.		
<b>Programmation propre à l'opération</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>			
<b>Orientations paysagères</b>	Les haies, formations arborées et espaces agricoles, constituent ici un ensemble qui doit être préservé, au regard de la qualité du cadre de paysager qu'ils procurent localement, mais aussi de leur intérêt écologique. Intégrés au périmètre de l'OAP, ces espaces seront préservés et inconstructibles. Ils correspondent aux zones Npr définies à l'intérieur du périmètre de l'OAP.	Une haie de bourrage pluristratifiée (minimum 2 strates), doublée de la plantation d'un mail arboré, doit être créée entre la zone UE et la zone Npr afin de prolonger l'écrin de verdure existant.  Les essences utilisées pour le confortement de la trame arborée doivent être en cohérence avec les espèces environnantes afin de respecter les caractéristiques paysagères et écologiques du site, et permettre la bonne insertion du potentiel équipement à accueillir dans les vues proches et lointaines.	Une vocation pédagogique peut être donnée au parcours formé par le réseau de cheminements doux à créer (ex : sensibilisation à la nature ou à l'histoire locale). Dans ce cas, les aménagements éventuellement nécessaires doivent être légers et ne pas porter atteinte à la qualité paysagère et écologique associée à ce secteur.
<b>Principes de circulation / voies</b>		Les cheminements doux à créer devront être perméables (sauf contrainte technique) et conçus de façon à respecter la qualité paysagère du site.	
<b>Programmation commune à l'opération et à la mise à niveau des équipements du secteur</b>			
<b>Condition d'aménagement et de préservation</b>	Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'urbanisation de la zone UE, l'aménagement et la préservation de ce secteur est conditionnée à l'accès à un Point		

	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte</b>	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité</b>	<b>Principe et/ou programme préconisé</b>
	d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.		

# SARRAGACHIES - BOURG

## PRESENTATION DU SITE

### Localisation et accessibilité

Ce site recouvre l'ensemble des terrains du Bourg de Sarragachies

### Type de tissu urbain environnant

Le site comprend le cœur de bourg de Sarragachies et les terrains compris entre le bourg et le hameau à l'est.

### Avantages du site

Le charme du bourg ancien peut être une source d'inspiration et une opportunité pour les constructions qui vont venir le conforter. Aucune programmation n'est à envisager sur site.

Les voies existantes sont suffisantes et les réseaux sont présents.

### Inconvénients du site

Une partie des espaces libres constructibles en zone UC est constitué d'espaces AOC exploités.

La partie Est du site est couverte par le PPR Argiles et par un risque fort de retrait-gonflement.

Le risque, plus qu'un inconvénient, est de dénaturer les lieux par l'implantation de constructions de façon inadaptée.

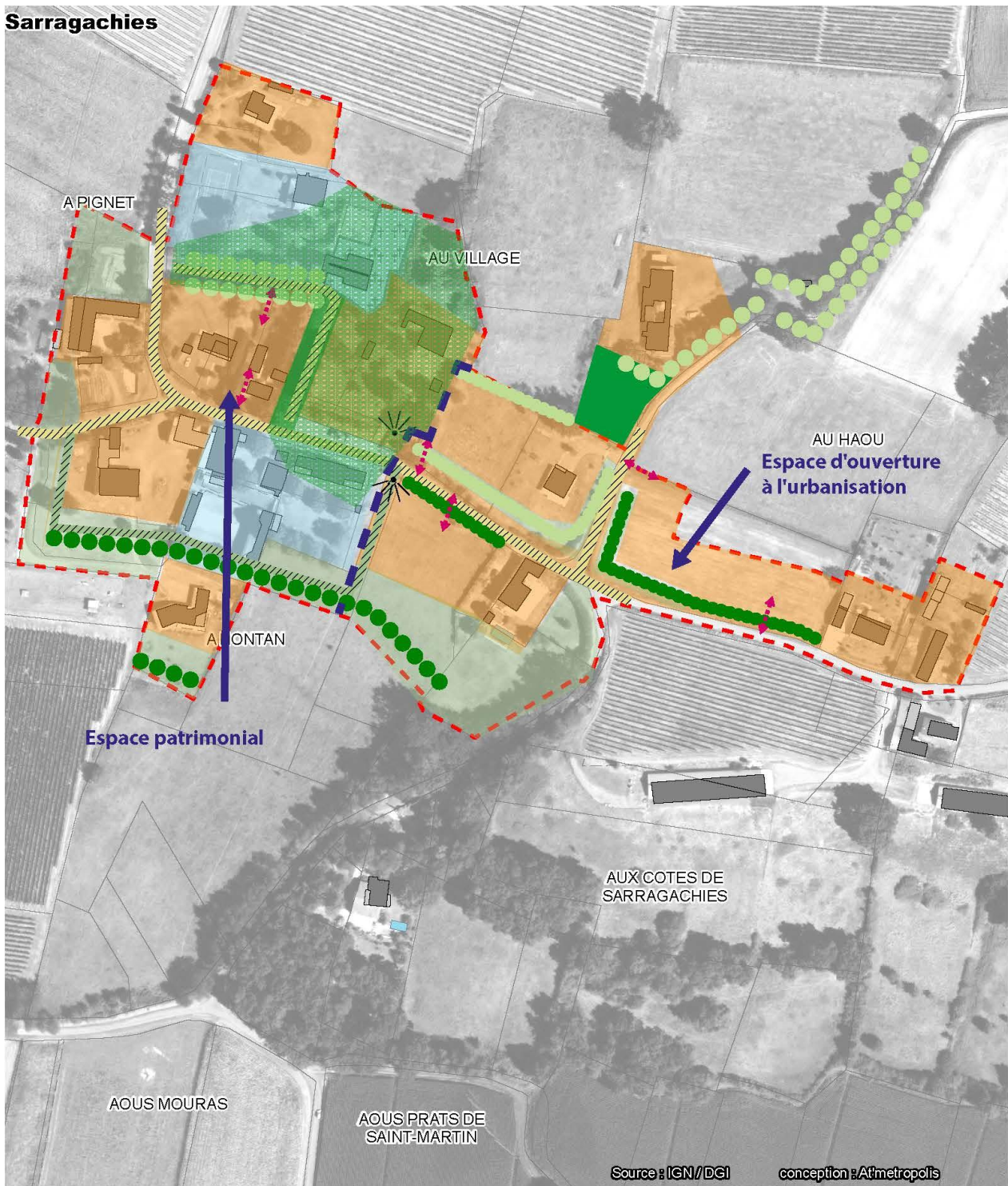
### Objectif

L'objectif est de permettre l'implantation de nouvelles constructions dans les respects des lieux.



Zones UC, UE, 1AU et A
<b>Superficie de l'OAP : 7,4ha</b>
Superficie des espaces libres à l'urbanisation en zone UC : 5650m <sup>2</sup>
Superficie des espaces libres d'ouverture à l'urbanisation en zone 1AU : 5260m <sup>2</sup>
Nombre de logements minimum : 10 (densité de 10 logements/hectare)

## SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



**Légende**

- Périimètre de l'OAP
- Bâti lourd
- Bâti léger
- Parcellaire
- Eau

VOCACTION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

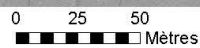
- Habitation
- Equipements

PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR

- Voirie**
- à créer
  - existantes
- Chemin doux**
- à améliorer
- Accès aux parcelles**
- à mutualiser

Source : IGN/DGI

conception : Atmetropolis



- Prescription patrimoine, (ensemble remarquable)

PRINCIPE DE PLANTATION

- Haie**
- existante à améliorer
  - à créer
- Arbre à hautes tiges**
- existant
  - à créer

VOCACTION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

- Ecrin naturel ou agricole**
- à préserver
- Parc**
- à préserver
- Espace vert public, ouvert au public**
- à préserver

## PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation</b>	<p>Le périmètre de l'OAP englobe des zones UC (habitat) et une zone UE (équipements).</p> <p>Cette OAP est aussi une OAP sectorielle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La partie Ouest du périmètre de l'OAP compose un espace patrimonial,</li> <li>- La partie Est de l'OAP est un espace d'ouverture à l'urbanisation.</li> </ul>		
<b>Forme urbaine</b>	<p>Habitat :</p> <p>R1 : 5 m minimum ou même recul que les constructions existantes sur les parcelles mitoyennes</p> <p>R2 : 3 m minimum ou sur au moins une limite séparative (R2 = 0 et R2 = 3m minimum)</p> <p>R3 : 12 ou 6m</p> <p>ES : Emprise au Sol 60 % maximum de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>EPT : Emprise en pleine terre : minimum 40 %</p> <p>H : 7 mètres maximum.</p> <p>Equipements :</p> <p>R2 : 3 m minimum ou sur au moins une limite séparative (R2 = 0 et R2 = 3m minimum)</p>		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	ES : Emprise au Sol 50 % maximum de la superficie de l'unité foncière. EPT : Emprise en pleine terre : minimum 40 %		
<b>Programmation propre à l'opération</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	Alimentation en eau potable, gaz, électricité, télécom et fibre.		
<b>Orientations paysagères et environnementales</b>	<p>Les haies arbustives présentant un intérêt écologique sont comprises au sein d'un périmètre Npr afin de permettre leur préservation. Elles sont également classées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Un espace vert tampon de 10 mètres minimum sera créé, planté d'une haie d'une haie de bourrage (au minimum 2 strates), avec la limite de la zone agricole définie au plan de zonage.</p> <p>Les clôtures ne pourront être que constituées d'une haie arbustive ou arborée, non monospécifique. Les autres types de clôtures sont interdites.</p>	Sauf en cas de contraintes techniques, les aménagements de gestion des eaux pluviales doivent favoriser l'infiltration des eaux et permettre la mise en œuvre de techniques alternatives (revêtement poreux, noue plantée, fossés...).	<p>Une attention particulière est requise quant au choix des essences/espèces utilisées afin de limiter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, et éviter celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant. Les essences locales seront à favoriser (chêne, hêtre, châtaigner...).</p> <p>La gestion différenciée des espaces tampons est encouragée.</p> <p>L'organisation du végétal devra permettre la dissimulation maximale des éventuelles aires de gestion des déchets.</p>
<b>Principes de circulation / voies</b>	<p>Toute voie nouvelle publique ou privée doit avoir une emprise minimale au moins égale à : 8 mètres</p> <p>Avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.</p> <p>Les aménagements de voiries devront être adaptés à la vitesse des véhicules.</p>		La voie de desserte principale sera accompagnée d'un aménagement paysager (cortège herbacé, plantation d'arbres d'alignement, haies libres diversifiée...).

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>Les surfaces non affectées aux circulations des véhicules et des piétons seront végétalisées.</p> <p>Les accès aux lots seront mutualisés, c'est-à-dire regroupés deux par deux (côte à côte).</p> <p>Des ensembles de 6 lots maximum peuvent être desservis par un accès commun. Cet accès peut avoir une assiette d'emprise de 4 m de large, et une longueur maximale de 25 m.</p> <p>Tout autre type de bande d'accès est interdit</p>		
<b>Programmation commune à l'opération et à la mise à niveau des équipements du secteur</b>			
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	<p>La constructibilité de la zone UC doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 5650 m<sup>2</sup> pour la production minimale de 5 logements.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU doit par ailleurs se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 5260 m<sup>2</sup> pour la production minimale de 5 logements.</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		



# VERLUS - BOUHEBEN

## PRESENTATION DU SITE

### Localisation et accessibilité

Verlus ne dispose pas de réel bourg constitué.

Le site se trouve en prolongement de la zone urbaine du lieu-dit « Bouheben » le long d'une voie communale depuis laquelle il est accessible.

### Type de tissu urbain environnant

Le tissu urbain alentour est de type :

- Agricole,
- Pavillonnaire.

### Avantages du site

Le site dispose d'un cadre paysager remarquable, où une nouvelle urbanisation maîtrisée n'impactera pas la qualité de la zone urbaine existante ni des grands paysages boisés.

### Inconvénients du site

Le site est constitué d'espaces agricoles inscrits en AOC, mais non exploités.

Le site est couvert par un risque fort de retrait-gonflement, hors PPR.

Le site intersecte un espace relais « boisé » et un espace relai « ouvert », identifiés dans le cadre du diagnostic mené sur les continuités écologiques.

Des enjeux environnementaux spécifiques ont été identifiés notamment sur les haies arborées qui bordent le site, lors des prospections de terrain « in situ ».

### Objectif

L'objectif est de maîtriser la qualité des aménagements et des implantations des nouvelles constructions afin d'assurer leur bonne intégration au regard des enjeux spécifiques du site : urbains, paysagers et environnementaux.

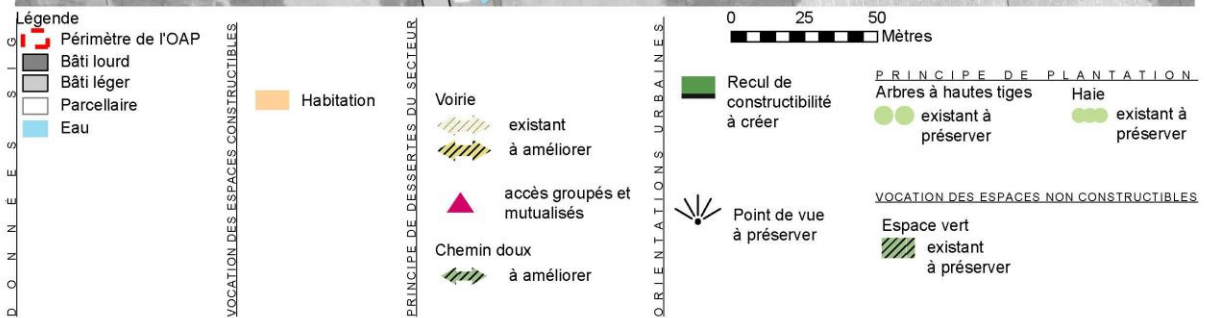
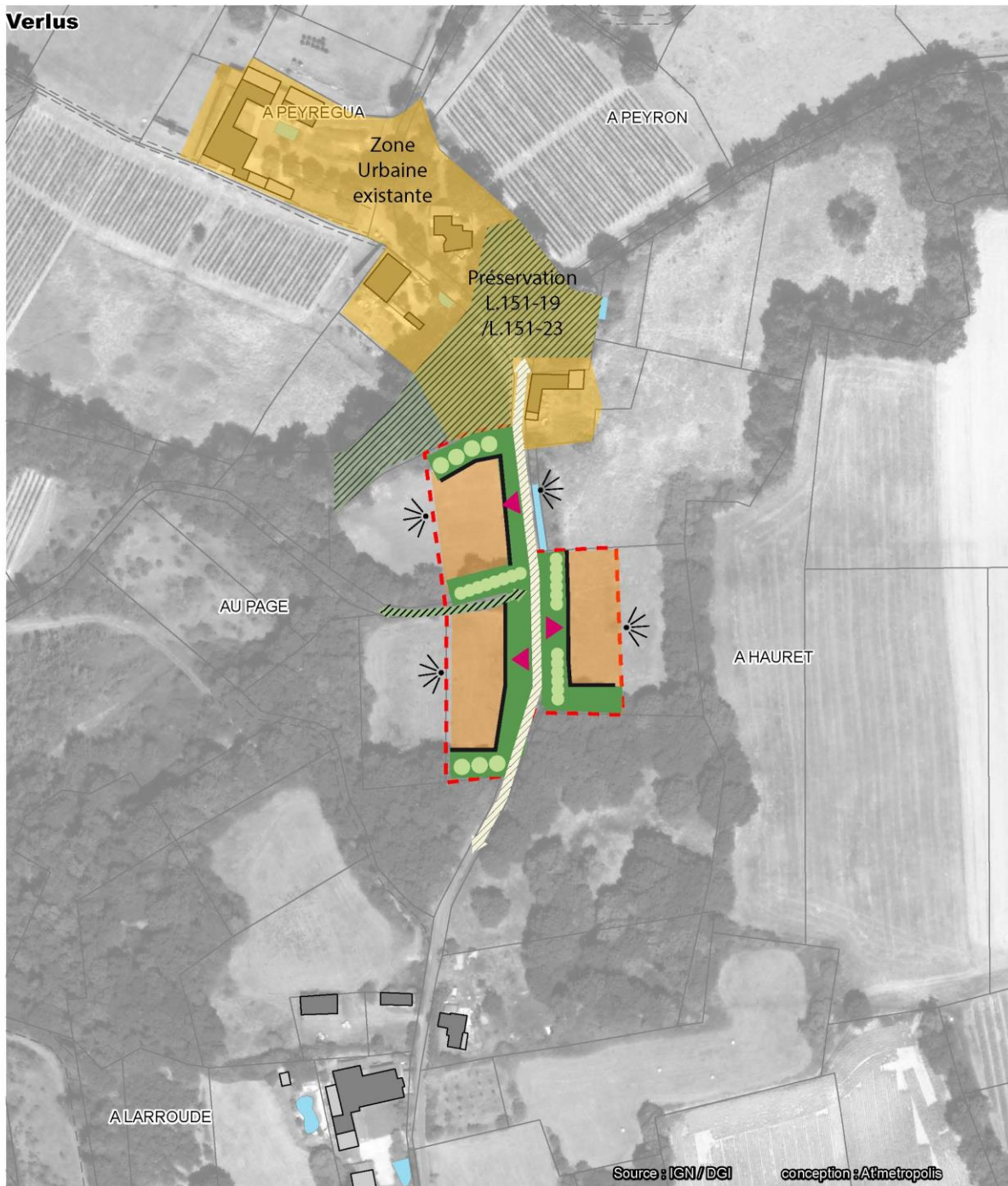


### Secteur 1AU

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 7200 m<sup>2</sup>

Nombre de logements maximum : 6  
(densité de 10 logements/hectare)

## SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



## PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation</b>	<p>La vocation du secteur 1AU est résidentielle (constructions à destination d'habitation).</p> <p>Cette OAP est à la fois une OAP patrimoniale mais aussi une OAP sectorielle : elle permet à la fois de préserver le cadre naturel et patrimonial du site et d'encadrer le développement urbain.</p> <p>Sur la commune de Verlus, les critères de définition de hameaux du SCOT ne trouvent pas de traduction.</p> <p>Pour assurer un minimum de développement, il a été choisi volontairement de déterminer une OAP pour favoriser l'accueil de 4 à 6 logements.</p> <p>Le nombre 4 à 6 logements maximal est volontairement défini pour ne pas voir plus de logements. Cette OAP est avant tout patrimoniale.</p>		
<b>Forme urbaine</b>	<p>R1 : 5 m minimum</p> <p>R2 : 5m minimum</p> <p>R3 : 12 ou 6m</p> <p>ES : Emprise au Sol 40 % maximum de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>EPT : Emprise en pleine terre : minimum 60 %</p> <p>H : 7 mètres maximum</p>	L'implantation des constructions garantira au maximum le maintien de panoramas vers les espaces forestiers bordant le site.	
<b>Programmation propre à l'opération</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	Alimentation en eau potable, gaz, électricité, télécom et fibre.		

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Orientations paysagères et environnementales</b>	<p>De manière générale, le couvert végétal et boisé devra être au maximum préservé.</p> <p>Les formations boisées présentant un intérêt écologique sont préservées et sont couvertes par un zonage Npr. L'entretien sera assuré par l'aménageur. Afin de préserver les lisières boisées, un recul du bâti de 10 m minimum est requis. Ce recul devra présenter un caractère naturel.</p> <p>Les constructions admises devront être regroupées au maximum afin de limiter le mitage des espaces.</p> <p>La conception des aménagements et des constructions devra veiller à maintenir ou à créer des ouvertures visuelles vers le paysage naturel environnant.</p> <p>Les clôtures ne pourront être que constituées d'une haie arbustive ou arborée, non monospécifique. Les autres types de clôtures sont interdites.</p>	<p>Des percées visuelles seront préservées depuis l'emprise publique existante vers les espaces forestiers bordant le site.</p> <p>Sauf en cas de contraintes techniques, les aménagements de gestion des eaux pluviales doivent favoriser l'infiltration des eaux et permettre la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (revêtement poreux, noue plantée, fossés...).</p>	<p>Une attention particulière est requise quant au choix des essences/espèces utilisées afin de limiter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant, et éviter celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant. Les essences locales seront à favoriser (chêne, hêtre, châtaigner...).</p> <p>La gestion différenciée des espaces tampons est encouragée.</p> <p>Le bâti pourra accueillir des surfaces végétalisées (toitures végétalisées, murs végétalisés...).</p> <p>La mise en place de gîtes artificiels favorables à l'accueil de la biodiversité au niveau des bâtiments est encouragée.</p>
<b>Principes de circulation / voies</b>	<p>Les accès aux lots seront mutualisés deux par deux depuis l'emprise publique existante, c'est-à-dire regroupés deux par deux (côte à côte).</p> <p>Des ensembles de 6 lots maximum peuvent être desservis par un accès commun. Cet accès peut avoir une assiette d'emprise de 4 m de large, et une longueur maximale de 25 m. A sa connexion avec la voie publique ou privée, est obligatoirement aménagée une zone technique rassemblant :</p> <p>Les émergences des concessionnaires (eaux, gaz, électricité), les boîtes à lettre et une zone de dépôt des ordures. Un détail de cet</p>	<p>L'accès vers les espaces forestiers, vers l'Ouest du site, sera à valoriser et à conserver.</p> <p>Les cheminements doux à améliorer doivent être perméables.</p>	

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	aménagement doit être fourni lors du dépôt de permis d'aménager. Tout autre type de bande d'accès est interdit.		
<b>Programmation commune à l'opération et à la mise à niveau des équipements du secteur</b>			
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	<p>L'ouverture à l'urbanisation de la tranche 1 doit se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 5100 m<sup>2</sup> pour la production minimale de 4 logements.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation en tranche 2 doit par ailleurs se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface minimale de 2100 m<sup>2</sup> pour la production minimale de 2 logements</p> <p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		



# **3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « PAYSAGE »**



## PRESCRIPTIONS PAYSAGERES POUR LES OAP

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Paysage » s'applique à toutes les OAP sectorielles (à l'exception de l'OAP de Cahuzac-sur-Adour, qui fait l'objet de prescriptions particulières) et patrimoniales.

### Plantation d'arbres

Le site de l'OAP fera l'objet de plantations d'arbres de haute tige ou d'arbres en cépée, à raison d'un arbre par 25m<sup>2</sup> d'espaces verts. Ils seront choisis dans une proportion de 70% de sujets dans une palette de plantes endémiques (locales), et 30% de plantes ornementales (cultivars de pépinière).

Palette non exhaustive endémique humide de vallée : aulne, saule, peuplier, frêne, chêne pédonculé, érable, bouleau...

Palette non exhaustive ornementale humide de vallée : frêne à fleur, liquidambar, platane pour grand espace, magnolias caducs, tilleuls, arbre de Judée, lila d'Inde...

Palette non exhaustive endémique mixte de coteaux : charme, érable champêtre, érable à feuilles de platanes, pin maritime, chêne vert, chêne liège, arbousier...

Palette non exhaustive ornementale mixte de coteaux : érables variés, érable de Montpellier, chêne kermès, pin parasol...

Ces espèces peuvent être complétées par celles figurant dans le guide « Plantons Local en Occitanie », mis à disposition par l'ARB Occitanie en 2023.

Les arbres choisis seront plantés dans des espaces adéquats en fonction des dimensions futures de la plante (exemple : respecter une distance en pleine terre de 5m à 10m en tout pour un pin parasol ou un platane).

De même, les arbres retenus seront choisis en fonction des espaces à disposition (taille des jardins privés), et de la proximité des bâtiments pour des questions d'entretien dans le temps (exemple : choix d'arbousiers à croissance lente, de petits érables, de plantes fastigiées de petite taille, réduisant l'entretien au niveau des toitures).

### Plantations de haies

Le site de l'OAP fera l'objet de plantations de haies de deux types :

- Les haies de grand développement pour créer des filtres par rapport à des riverains, à une route ou vers le paysage agricole
- Les haies de petit développement créant des séparatifs entre lots et périphérie d'une opération groupée au sein de l'OAP

Dans les deux cas, les essences retenues devront être adaptées à l'espace disponible pour éviter un envahissement ou un travail de taille trop important (exemple des haies de thuyas ou de lauriers palmés non adaptées à l'espace disponible et nécessitant une taille importante).

Les haies seront obligatoirement composées de 5 à 10 essences minimum parmi les listes ci-jointes, ou dans l'esprit des listes ci-jointes. Les haies d'une seule essence (monospécifique) sont interdites.

Palette non exhaustive endémique humide de vallée : saules, aubépine, prunier, charme, bourdaine, genêt à balais...

Palette non exhaustive ornementale humide de vallée : saule vimier, viornes variés, photinia, graminées type miscanthus...

Palette non exhaustive endémique mixte de coteaux : fusain européen, aubépine, prunier, saule cendré, charme, laurier sauce....

Palette non exhaustive ornementale mixte de coteaux : fusain japonais, viorne tin, arbre aux papillons, pittosporum, eleagnus...

Ces espèces peuvent être complétées par celles figurant dans le guide « Plantons Local en Occitanie », mis à disposition par l'ARB Occitanie en 2023.

## Clôtures

Le principe général est d'avoir des clôtures n'obstruant pas les vues lointaines, et permettant au regard de passer au-delà des paysages de proximité.

Pour ce faire les prescriptions suivantes sont édictées :

- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,30 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels ou en maçonnerie enduite, surmontés d'une grille, grillage (souple ou rigide) ou palissade ; l'ensemble ne devant pas dépasser 2 m. Ce type de clôture est interdit dans les continuités écologiques.
- Les clôtures ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres) sans excéder 2 m de hauteur.
- Les clôtures en grillage (souple ou rigide) doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Les clôtures végétales composées d'une haie mélangée d'essences locales.

Sont interdits :

- Les haies constituées **uniquement** d'essences à feuillages persistants,
- Les éléments préfabriqués en béton dit "décoratif" pour clôture et piliers de portail,
- Tout dispositif construit ou planté créant une gêne pour la circulation automobile, par la diminution de la visibilité.

**Les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques et/ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.**

## Parkings

Les aires de stationnements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les fosses seront suffisamment dimensionnées pour accueillir le système racinaire des végétaux sélectionnés. Dans un objectif de réduire l'impact visuel des stationnements, il est aussi demandé d'implanter une haie brise vue toutes les 5 places.

Il sera aussi recherché une limitation de la minéralisation et de l'artificialisation des sols, des matériaux drainants seront privilégiés pour les parties de stationnements, les voiries pouvant être traitées en surface minérale résistante. Les surfaces des places à proprement parlé seront traitées en matériaux type dalles gazons, mélange terre pierre, grave non imperméabilisés, ...

# **4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « DEPLACEMENT »**

L'OAP déplacement a pour objet d'apporter des précisions aux choix d'aménagement pris (PADD) et aux principes à respecter en matière de desserte et équipements à développer sur le territoire pour favoriser la mobilité des personnes et des biens.

L'enjeu premier est la prise en compte de principes qualitatifs en matière de déplacements dans les projets, permettant ainsi la création d'opérations mieux intégrées à leur environnement (urbain ou rural).

Les projets urbains devront être compatibles avec les orientations énoncées ci-après. Les enjeux sont à adapter en fonction de la taille et de la localisation de l'opération.

La présente OAP déplacement est déclinée par thématique modale : les modes doux, la voirie.

Pour les zones urbanisées (construction, extension, rénovation), l'accès à la zone doit être systématiquement orienté vers la voirie desservie en transport en commun, lorsqu'il y en a une (ou en projet). Les voiries créées ou rénovées doivent pouvoir accueillir le passage des bus, vélos et piétons.

## **DEVELOPPER UNE TRAME VIAIRE COHERENTE**

La prise en compte de tous les modes de déplacement est un préalable à l'aménagement de voirie de circulation. Cette prise en compte revêt des formes différentes selon la nature de la voirie et son insertion dans la trame viaire.

Pour toute opération, un principe général de hiérarchisation des voies sera appliqué, faisant varier les caractéristiques techniques de la voirie (profil, revêtement) et sa réglementation (vitesses de circulation, stationnement, véhicules autorisés), en accord avec le schéma de hiérarchisation de la voirie. La trame viaire permettra de distinguer réseau structurant et réseau de desserte.

Les voies structurantes assurent une fonction circulatoire et sont le support de flux d'échanges, notamment entre quartiers. L'enjeu principal consiste à éviter les effets de coupures qu'elles peuvent induire, en particulier pour les modes doux.

L'organisation et le traitement des voies de desserte devront permettre une circulation partagée et apaisée, favorable à la pratique des modes doux, et traduisant un usage de proximité.

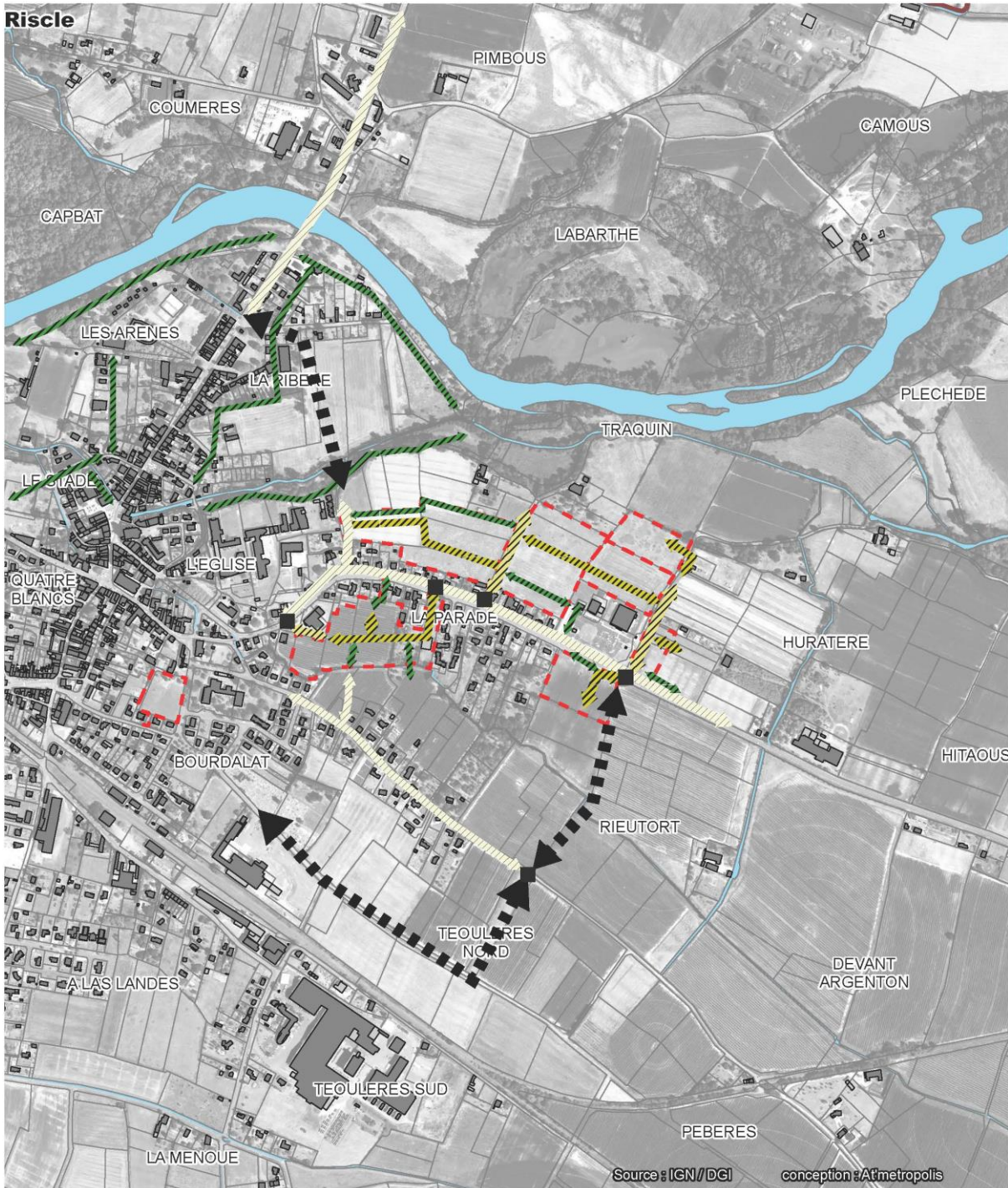
Ce principe de trame viaire hiérarchisée s'appliquera également aux opérations d'aménagement de zones quelle que soit leur destinations (habitat, d'activités économiques et commerciales). Le calibrage des voies de circulation dans ces zones tiendra compte des contraintes de circulation liées aux poids lourds (en particulier les zones de retournement) et de risque de conflits d'usage (sécurité routière).

L'insertion des voiries nouvellement créées dans la trame viaire existante respectera la continuité de cette dernière dans la vocation des axes (continuité d'axes structurants par exemple). Il s'agit également d'éviter que les parcelles bénéficient d'un accès direct privatif sur le réseau structurant.

Les OAP développent des schémas de desserte qui permettent de développer cette trame cohérente.

De plus, sur la commune de Riscle, un schéma de circulation a été développé. L'objectif est :

- de favoriser les connexions entre urbanisation ancienne et urbanisation à venir sur les sites d'OAP,
- de développer les cheminements piétons et doux,
- de repenser l'organisation fonctionnelle et de la circulation dans Riscle en dotant la commune et la CDC des outils nécessaires à la réalisation, à terme, d'un « axe » de contournement Est et Sud. Celui-ci doit permettre essentiellement d'éviter le passage des poids-lourds sur le bourg et de « pacifier » la traversée par la RD935.



- Légende**
- Périmètre de l'OAP
  - Bâti lourd
  - Bâti léger
  - Parcellaire
  - Eau

- Voirie**
- existant
  - à améliorer
  - à créer

- Chemin doux**
- à créer

- Sécurité routière**
- à créer

Principe de contournement du bourg de Riscle par les poids lourds

Source : IGN/DCI  
02550  
conception : Atmetropolis  
Mètres

D O N U E S

Sur la commune de Aignan, l'OAP patrimoniale de Jiscard développe aussi les cheminements piétons et doux.



## **DEVELOPPER LA PRATIQUE DES MODES DOUX**

Les modes doux représentent l'ensemble des pratiques de mobilité non motorisées (sauf véhicules légers à assistance électrique).

Leur développement est un enjeu principal qui consiste à apaiser les circulations motorisées dans les bourgs et créer un maillage.

Les actions mises en avant sont les suivantes :

- Modérer le trafic automobile (en nombre et en vitesse) dans l'agglomération principale et apaiser la circulation dans tous les bourgs.
- Traiter les espaces dédiés au déplacements doux dans tous les aménagements d'espaces publics et de voirie.
- Traiter le stationnement des vélos en adéquation avec les besoins.
- Mettre en œuvre des actions de communication et des services pour accompagner l'évolution de l'usage du vélo.

Les OAP des secteurs d'habitat, de développement économique portent des principes de création et de desserte de ces zones par des cheminement doux permettant de relier ces zones de développement aux centres bourgs, aux commerces et aux services.

Le travail sur les cheminements doux a essentiellement été porté dans le cadre des OAP où l'intégration des modes de déplacements doux a donc été systématiquement intégré à leur définition.





De plus, l'ancienne voie ferrée vers Nogaro doit servir de support à un projet de développement piste touristique. Des STECAL At et Nt ont été définis à Termes d'Armagnac et à Fustérouau, le long de cette ancienne voie ferrée pour y aménager des arrêts touristiques.

### La continuité des cheminements :

En matière de cheminements piétons et cycles, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- Les îlots construits devront être perméables les uns avec les autres, et des connexions seront assurées avec les cheminements existants sur l'espace public.
- Les cheminements piétons et cycles de la zone privée à usage public devront être connectés aux cheminements de l'espace public, y compris en matière de jalonnement.
- Les opérations d'aménagement et de renouvellement urbain devront également intégrer les prescriptions de maillage de cheminements piétons et cycles.

### **Typologie des pictogrammes piétons et vélos et domaines d'application**

Typologie de pictogrammes	<p><b>Figurine cycliste + double chevron</b></p> 	<p><b>Figurine cycliste + flèche</b></p> 	<p><b>Figurine piéton seul</b></p> 	<p><b>Figurine cycliste + figurine piéton</b></p> 
Domaine d'emploi recommandé	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Carrefours</li> <li>• Section courante (hors double sens cyclable)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sens réservé aux cyclistes dans un double sens cyclable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Espace utilisé par les piétons</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Traversée de chaussée par une voie verte</li> </ul>

SOURCE : CEREMA

# **5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES CREEES SUITE AUX AVIS DES PPA**

Les trois OAP sectorielles suivantes ont été créées suite aux avis des personnes publiques associées.

Les 3 OAP concernent les communes de Cahuzac sur Adour, Castelnavet et Lelin-Lapujolle.

Les 3 OAP sont à destination de logements. Les 3 sites sont classés en zone urbaine du PLUI, desservies par les réseaux, de grandes tailles. Les OAP vont permettre d'encadrer la constructibilité de ces espaces en complémentarité du règlement de chacune des zones.

Volontairement, ces 3 sites n'ont pas fait l'objet d'investigations écologiques car se situant dans ou à proximité d'espaces artificialisés.

# CAHUZAC-SUR-ADOUR – A PEHAOU

## PRESENTATION DU SITE

### Localisation et accessibilité

Le site est bordé par deux voies communales l'une nommée « route des Barthères » au nord et l'autre « chemin des Barthères » au sud.

### Type de tissu urbain environnant

Il se situe à l'extérieur du bourg. Le tissu urbain alentour est de type :

- Agricole,
- Pavillonnaire.

### Avantages du site

La topographie permet une urbanisation car le terrain est plat. Le site est classé en zone urbaine de la carte communale approuvée en octobre 2019.

Les haies arborées qui bordent le site en limite sud sont intéressantes pour gérer la juxtaposition de ces futurs aménagements avec les constructions existantes, et favoriser l'intégration environnementale du lieu.

### Inconvénients du site

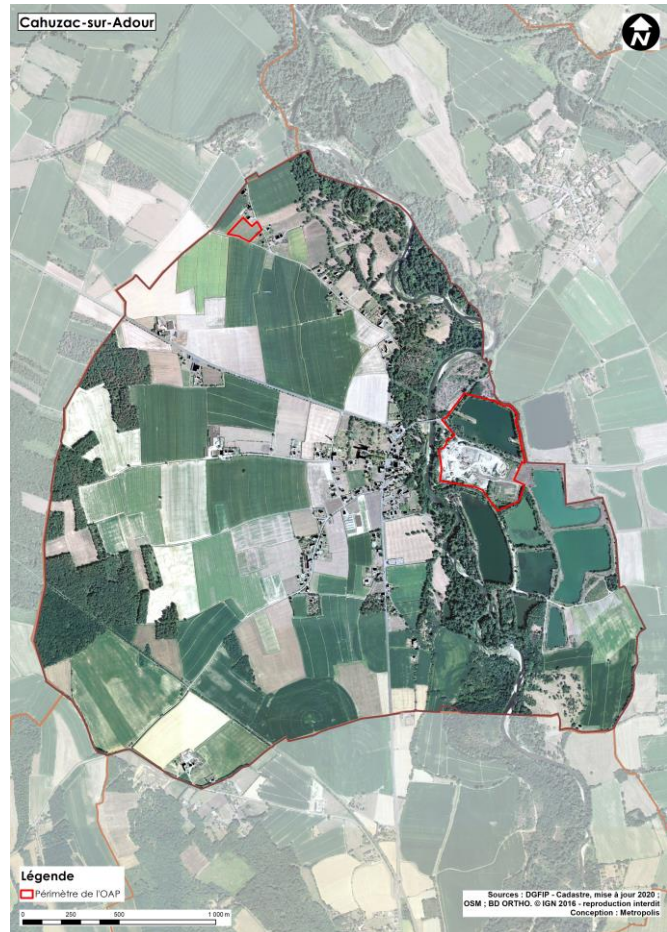
Le site est constitué d'espaces agricoles inscrits en AOC, mais non exploités.

Le site est couvert par un risque fort de retrait-gonflement mais en dehors du risque d'inondation lié à l'Adour.

Le site ne se situe sur aucun réservoir de biodiversité, aucun corridor, aucun espace relais de la TVB.

### Objectif

L'objectif est de d'encadrer la qualité des aménagements et des implantations des nouvelles constructions afin d'assurer leur bonne intégration au regard des enjeux spécifiques du site : urbains, paysagers et environnementaux.



### Secteur UC

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 11143 m<sup>2</sup>

Nombre de logements maximum : 10  
(densité de 10 logements/hectare)

## SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

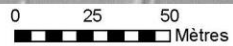


- Légende**
- Périmètre de l'OAP
  - Bâti lourd
  - Bâti léger
  - Parcellaire
  - Eau

- VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES**
- Habitat

- PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR**
- Voirie existant
  - Accès/Voirie à créer
  - accès groupés et mutualisés

Source : IGN / DCI      conception : At'metropolis



- PRINCIPE DE PLANTATION**
- Arbres à hautes tiges existant
  - Arbres à hautes tiges à créer
  - Haie existant
  - Haie à créer

- VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES**
- Espace vert espace vert privé à améliorer
  - Espace vert espace vert tampon privé à créer

## PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation</b>	La vocation du secteur UC est résidentielle (constructions à destination d'habitation).		
<b>Forme urbaine</b>	R1 : 5 m minimum R2 : 3 m minimum ou sur au moins une limite séparative (R2 = 0 et R2 = 3m minimum) R3 : 12 ou 6m ES : Emprise au Sol 60 % maximum de la superficie de l'unité foncière. EPT : Emprise en pleine terre : minimum 40 % H : 7 mètres maximum.	Insertion des constructions terrains plats	
<b>Programmation propre à l'opération</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	Alimentation en eau potable, gaz, électricité, télécom et fibre.		
<b>Orientations paysagères et environnementales</b>	De manière générale, le couvert végétal et boisé devra être au maximum préservé.  Afin de préserver les lisières entre la zone constructible et la zone agricole, un recul de constructibilité de 10 m minimum est requis. Ce recul devra présenter un caractère naturel, végétalisé et planté d'une haie mélangeant arbres de hautes tiges et éléments arbustifs  Les haies et arbres existants sur le site seront au maximum préservés.  Les clôtures sur les voies publiques seront plantées d'arbres de haute tige pour limiter l'impact visuel des nouvelles constructions.	Les arrières de parcelles et franges latérales seront préservées en jardins, végétalisés et non imperméabilisés.  Les clôtures devront être à claire-voie (type grillagé) et doublées d'une haie arbustive, ou simplement sous forme de haies arbustive. Les haies monospécifiques ne sont pas autorisées.  Sauf en cas de contraintes techniques, les aménagements de gestion des eaux pluviales doivent favoriser l'infiltration des eaux et permettre la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (revêtement poreux, noue plantée, fossés...).	Les haies doivent être plantées sur la base d'un mélange de plantes endémiques (locales) et en évitant au maximum les espèces ornementales ou encore celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant. Une attention particulière est requise quant au choix des essences/espèces utilisées afin de limiter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant.  La gestion différenciée des espaces tampons est encouragée.  Une attention forte devra être portée aux conditions d'assainissement des eaux usées (secteur en ANC), eu égard à la proximité de

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
			<p>l'Adour et des enjeux écologiques associés (site Natura 2000 notamment).</p> <p>Le site est localisé en dehors des zones potentiellement vulnérables aux débordements de nappes et inondations de caves, selon les données du BRGM. Toutefois, compte tenu de la limite d'interprétation de celles-ci, une analyse hydrogéologique est recommandée afin de s'assurer de l'absence d'une nappe proche, ou pouvoir proposer des mesures constructives adaptées le cas échéant.</p>
<b>Principes de circulation / voies</b>	<p>Les accès aux lots seront mutualisés deux par deux depuis l'emprise publique existante, , c'est-à-dire regroupés deux par deux (côte à côte)..</p> <p>Des ensembles de 6 lots maximum peuvent être desservis par un accès commun. Cet accès peut avoir une assiette d'emprise de 4 m de large, et une longueur maximale de 25 m. A sa connexion avec la voie publique ou privée, est obligatoirement aménagée une zone technique rassemblant :</p> <p>Les émergences des concessionnaires (eaux, gaz, électricité), les boîtes à lettre et une zone de dépôt des ordures. Un détail de cet aménagement doit être fourni lors du dépôt de permis d'aménager.</p> <p>Tout autre type de bande d'accès est interdit.</p>	Les surfaces affectées au stationnement en extérieur des véhicules seront perméables.	
<b>Programmation commune à l'opération et à la mise à niveau des équipements du secteur</b>			
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible »		

	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte</b>	<b>Principe et/ou programme soumis à compatibilité</b>	<b>Principe et/ou programme préconisé</b>
	selon le SDIS. La défense incendie doit être assurée sur l'intégralité de la zone couverte par l'OAP.		



## CASTELNAVET – SOUS LE VILLAGE

### PRESENTATION DU SITE

#### Localisation et accessibilité

Le site est bordé par le chemin de Saint Laurent et se situe au nord du bourg de Castelnavet.

#### Type de tissu urbain environnant

Il se situe en limite nord bourg. Le tissu urbain alentour est de type :

- Agricole,
- Pavillonnaire.

#### Avantages du site

La topographie permet une urbanisation car le terrain est quasiment plat.

Le site constitue le prolongement du bourg et assure ainsi son renforcement en évitant la dispersion et le mitage du territoire par de nouvelles constructions.

#### Inconvénients du site

Le site est constitué d'espaces agricoles inscrits en AOC.

Le site est couvert par un risque fort de retrait-gonflement mais en dehors du risque d'inondation lié à l'Adour.

Le site ne se situe sur aucun réservoir de biodiversité, aucun corridor, aucun espace relais de la TVB. En revanche, le contexte environnant montre un intérêt écologique (présence de 2 ZNIEFF de type 2, associées à la TVB identifiée au niveau de la CDC)

#### Objectif

L'objectif est de d'encadrer la qualité des aménagements et des implantations des nouvelles constructions afin d'assurer leur bonne intégration au regard des enjeux spécifiques du site : urbains, paysagers et environnementaux.

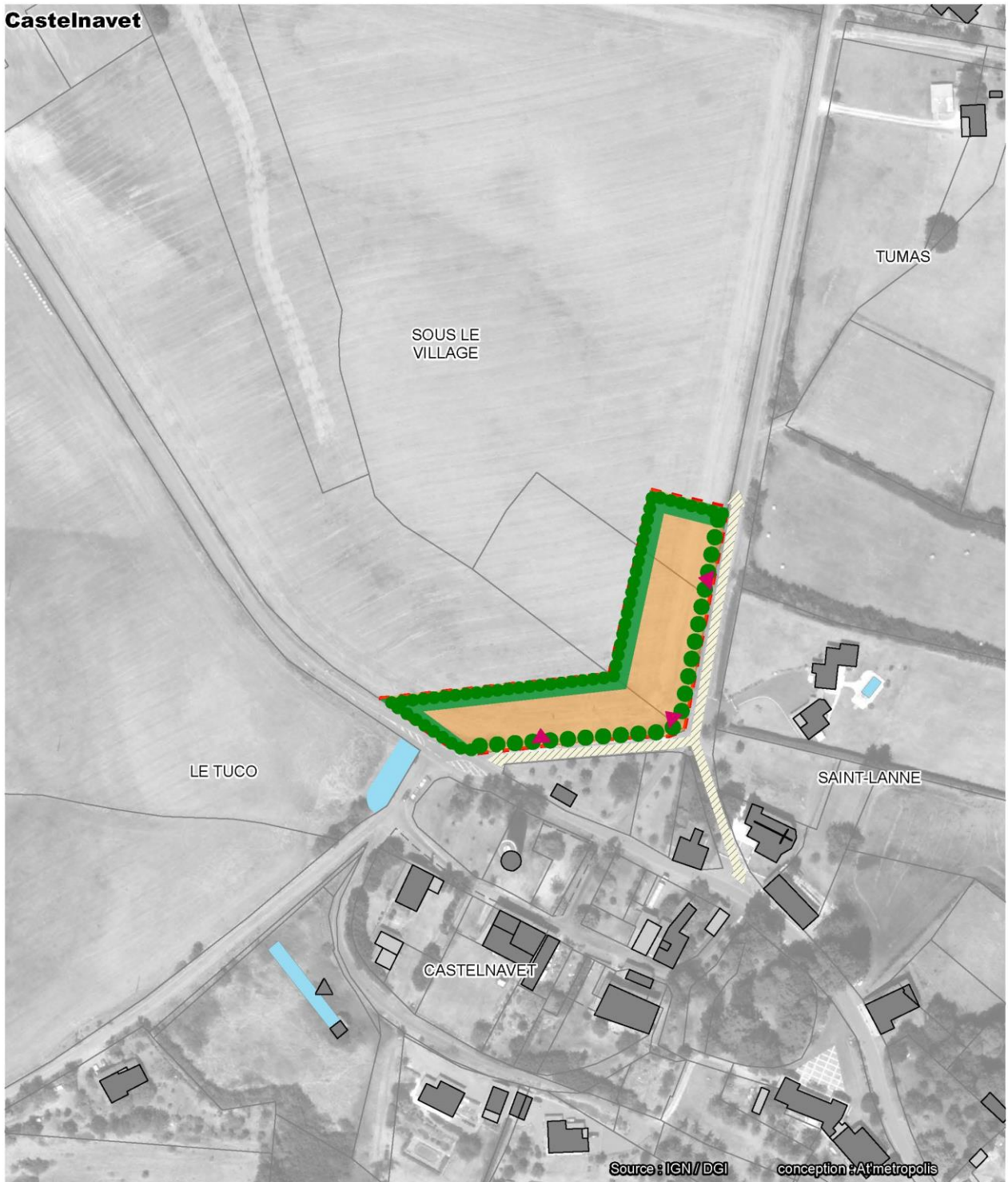


#### Secteur UC

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 5195 m<sup>2</sup>

Nombre de logements maximum : 5  
(densité de 10 logements/hectare)

## SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

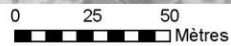


- Légende**
- Périmètre de l'OAP
  - Bâti neuf
  - Bâti lourd
  - Bâti léger
  - Parcellaire
  - Eau

- VOCATION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES**
- Habitat

- PRINCIPE DE DESSERTES DU SECTEUR**
- Voie existant
  - accès groupés et mutualisés

Source : IGN / DCI      conception : At métropolis



- PRINCIPE DE PLANTATION**
- |  |   |
|--|---|
| <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Arbres à hautes tiges existant | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Haie existant |
| <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Arbres à hautes tiges à créer       | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Haie à créer       |

- VOCATION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES**
- Espace vert**
- espace vert privé à améliorer
  - espace vert tampon privé à créer

## PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation</b>	La vocation du secteur UC est résidentielle (constructions à destination d'habitation).		
<b>Forme urbaine</b>	R1 : 5 m minimum R2 : 3 m minimum ou sur au moins une limite séparative (R2 = 0 et R2 = 3m minimum) R3 : 12 ou 6m ES : Emprise au Sol 60 % maximum de la superficie de l'unité foncière. EPT : Emprise en pleine terre : minimum 40 % H : 7 mètres maximum.	Insertion des constructions terrains plats	
<b>Programmation propre à l'opération</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	Alimentation en eau potable, gaz, électricité, télécom et fibre.		
<b>Orientations paysagères et environnementales</b>	De manière générale, le couvert végétal devra être au maximum préservé.  Afin de préserver les lisières entre la zone constructible et la zone agricole, un recul de constructibilité de 10 m minimum est requis. Ce recul devra présenter un caractère naturel, végétalisé et planté d'une haie mélangeant arbres de hautes tiges et éléments arbustifs  Les clôtures sur les voies publiques seront plantées d'arbres de haute tige pour limiter l'impact visuel des nouvelles constructions.	Les arrières de parcelles et franges latérales seront préservées en jardins, végétalisés et non imperméabilisés.  Les clôtures devront être à claire-voie (type grillagé) et doublées d'une haie arbustive, ou simplement sous forme de haies arbustive. Les haies monospécifiques ne sont pas autorisées.  Sauf en cas de contraintes techniques, les aménagements de gestion des eaux pluviales doivent favoriser l'infiltration des eaux et permettre la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (revêtement poreux, noue plantée, fossés...).	Les haies doivent être plantées sur la base d'un mélange de plantes endémiques (locales) et en évitant au maximum les espèces ornementales ou encore celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant. Une attention particulière est requise quant au choix des essences/espèces utilisées afin de limiter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant.  La gestion différenciée des espaces tampons est encouragée.

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Principes de circulation / voies</b>	<p>Les accès aux lots seront mutualisés deux par deux depuis l'emprise publique existante, c'est-à-dire regroupés deux par deux (côte à côte).</p> <p>Des ensembles de 6 lots maximum peuvent être desservis par un accès commun. Cet accès peut avoir une assiette d'emprise de 4 m de large, et une longueur maximale de 25 m. A sa connexion avec la voie publique ou privée, est obligatoirement aménagée une zone technique rassemblant :</p> <p>Les émergences des concessionnaires (eaux, gaz, électricité), les boîtes à lettre et une zone de dépôt des ordures. Un détail de cet aménagement doit être fourni lors du dépôt de permis d'aménager.</p> <p>Tout autre type de bande d'accès est interdit.</p>	<p>Les surfaces affectées au stationnement en extérieur des véhicules seront perméables.</p>	
<b>Programmation commune à l'opération et à la mise à niveau des équipements du secteur</b>			
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	<p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		

## LELIN-LAPUJOLLE – AU POUY

### PRESENTATION DU SITE

#### Localisation et accessibilité

Le site est bordé par la route du Lac à l'est. Le site est desservi par une voie interne dite du Lotissement « Le Pouy ».

#### Type de tissu urbain environnant

Il se situe à l'extérieur du bourg. Le tissu urbain alentour est de type :

- Agricole,
- Pavillonnaire.

#### Avantages du site

La topographie présente une pente orientée vers le sud et une ouverture visuelle sur les Pyrénées.

Le site a fait l'objet d'un Permis d'Aménager accordé en 2019 pour 10 lots en plus de la construction existante le long de la route du Lac et pour lequel une participation pour voie et réseaux avait été mis en place.

Actuellement, 4 lots ont fait l'objet de Permis de construire accordés et de constructions réalisées ou en cours de réalisation.

#### Inconvénients du site

Le site est constitué d'espaces agricoles inscrits en AOC, mais non exploités.

Le site est couvert par un risque fort de retrait-gonflement mais en dehors du risque d'inondation lié à l'Adour.

Le site ne se situe sur aucun réservoir de biodiversité, aucun corridor, aucun espace relais de la TVB. En revanche, il jouxte des boisements identifiés en qualité de corridors écologiques dans la TVB intercommunale.

Les haies arborées qui bordent le site en limite sud portent un intérêt éco-paysager.

#### Objectif

L'objectif est de d'encadrer la qualité des aménagements et des implantations des nouvelles constructions afin d'assurer leur bonne intégration au regard des enjeux spécifiques du site : urbains, paysagers et environnementaux.

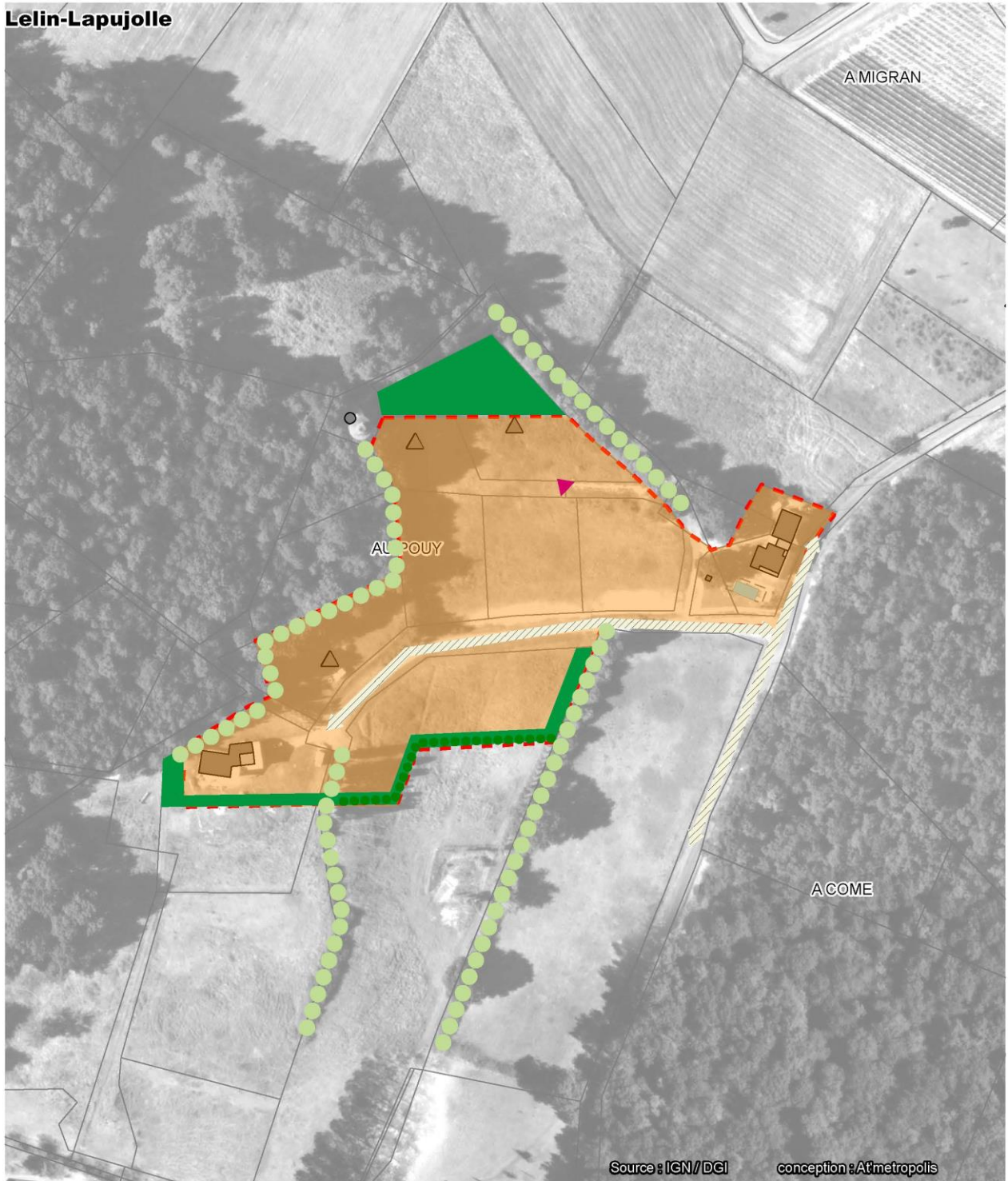


#### Secteur UC

Superficie minimale d'ouverture à l'urbanisation : 20014m<sup>2</sup> dont 9095 m<sup>2</sup> d'espace libre

Nombre de logements à réaliser : 6  
(densité de 10 logements/hectare)

## SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



- D O N N E S
- Légende**
- Périmètre de l'OAP
  - Bâti neuf
  - Bâti lourd
  - Bâti léger
  - Parcellaire
  - Eau

VOCACTION DES ESPACES CONSTRUCTIBLES

Habitat

PRINCIPE DE DESERTES DU SECTEUR

Voie existant

accès groupés et mutualisés

Source : IGN / DCI      conception : At'metropolis

0    25    50  
Mètres

PRINCIPE DE PLANTATION

Arbres à hautes tiges    Haie

existant

à créer

à créer

VOCACTION DES ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

Espace vert

espace vert tampon privé à créer

## PRINCIPES ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
<b>Programmation</b>	La vocation du secteur UC est résidentielle (constructions à destination d'habitation).		
<b>Forme urbaine</b>	<p>R1 : 5 m minimum</p> <p>R2 : 3 m minimum ou sur au moins une limite séparative (R2 = 0 et R2 = 3m minimum)</p> <p>R3 : 12 ou 6m</p> <p>ES : Emprise au Sol 60 % maximum de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>EPT : Emprise en pleine terre : minimum 40 %</p> <p>H : 7 mètres maximum.</p>	<p>L'implantation des constructions garantira au maximum le maintien de panoramas vers les espaces forestiers bordant le site, ainsi que vers les Pyrénées.</p> <p>Les constructions seront insérées dans la pente.</p> <p>Les terrasses d'assise des constructions, résultant des affouillements et exhaussements du sol, auront une assiette maximale de 3 mètres autour des constructions réalisées.</p> <p>Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les terrains voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.</p>	
<b>Programmation propre à l'opération</b>			
<b>Programmation d'équipements d'intérêt public</b>	Alimentation en eau potable, gaz, électricité, télécom et fibre.		
<b>Orientations paysagères et environnementales</b>	<p>De manière générale, le couvert végétal devra être au maximum préservé.</p> <p>Afin de préserver les lisières boisées, un recul du bâti de 10 m minimum est requis. Ce recul</p>	Des percées visuelles seront préservées depuis l'emprise publique existante vers les espaces forestiers bordant le site, ainsi que vers les Pyrénées.	Les haies doivent être plantées sur la base d'un mélange de plantes endémiques (locales) et en évitant au maximum les espèces ornementales ou encore celles présentant un caractère exotique et/ou envahissant. Une

	Principe et/ou programme soumis à compatibilité forte	Principe et/ou programme soumis à compatibilité	Principe et/ou programme préconisé
	<p>devra présenter un caractère naturel et débroussaillé.</p> <p>Les haies et arbres existants sur le site seront préservés.</p> <p>Une zone de transition végétalisée devra être créée au Sud du site, en limite avec la zone agricole. Cet espace tampon, d'une profondeur minimale de 10 m, sera planté d'arbres de haute tige afin de pouvoir constituer un linéaire continu.</p>	<p>Les clôtures devront être à claire-voie (type grillagé) et doublées d'une haie arbustive, ou simplement sous forme de haies arbustive. Les haies monospécifiques ne sont pas autorisées.</p> <p>Sauf en cas de contraintes techniques, les aménagements de gestion des eaux pluviales doivent favoriser l'infiltration des eaux et permettre la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (revêtement poreux, noue plantée, fossés...).</p>	<p>attention particulière est requise quant au choix des essences/espèces utilisées afin de limiter la concentration des espèces présentant un fort potentiel allergisant.</p> <p>La gestion différenciée des espaces tampons est encouragée.</p>
<b>Principes de circulation / voies</b>	<p>Les accès aux lots seront mutualisés deux par deux depuis l'emprise publique existante.</p> <p>Les émergences des concessionnaires (eaux, gaz, électricité), les boîtes à lettre et une zone de dépôt des ordures. Un détail de cet aménagement doit être fourni lors du dépôt de permis d'aménager.</p> <p>Tout autre type de bande d'accès est interdit.</p>	<p>Les surfaces affectées au stationnement extérieur des véhicules devront être perméables.</p>	
<b>Programmation commune à l'opération et à la mise à niveau des équipements du secteur</b>			
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	<p>Afin de permettre la défense du site en cas d'incendie, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'accès à un Point d'Eau Incendie (PEI) caractérisé de « disponible » selon le SDIS.</p>		

