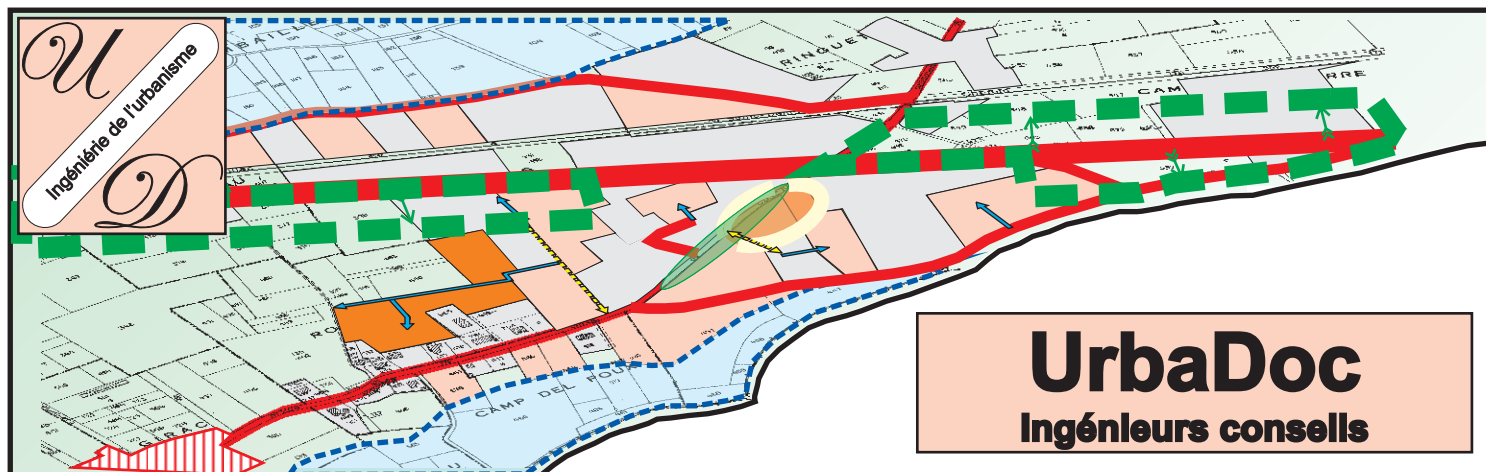




Département du Gers

COMMUNE D'AUBIET



Plan Local d'Urbanisme

PENSER LA VILLE DE DEMAIN

AMENAGER ET GERER L'ESPACE RURAL

Orientations d'aménagement 2.2

Projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté le : 05/07/2010

Enquête publique le : 05/01/2011 au 08/02/2011

Approbation le : 02/12/2011

Plan d'aménagement d'ensemble.....	3
Les orientations d'aménagement	3
1 Projet d'aménagement du lieu-dit "Aux Moulins" : Zone AU.....	4
1.1 Situation géographique	4
1.2 Etat initial du site	4
1.3 Les accès	5
1.4 Superficie de la zone.....	5
1.5 Les surfaces à urbaniser	6
1.6 Les dispositions du schéma d'aménagement.....	7
1.7 La pertinence du projet	8
2 Projet d'aménagement du lieu-dit "Au Barbut" : Zone AU.....	9
2.1 Situation géographique	9
2.2 Etat initial du site	9
2.3 Les accès	10
2.4 Superficie de la zone.....	11
2.5 Les surfaces à urbaniser	11
2.6 Les dispositions du schéma d'aménagement	12
2.7 La pertinence du projet	13
3 Projet d'aménagement du lieu-dit « Montplaisir » : Zone AU.	14
3.1 Situation géographique	14
3.2 Etat initial du site	14
3.3 Les accès	15
3.4 Superficie de la zone.....	15
3.5 Les surfaces à urbaniser	16
3.6 Les dispositions du schéma d'aménagement.....	17
3.7 La pertinence du projet	18
4 Projet d'aménagement du lieu-dit « En Miquéou » : Zone AU	19
4.1 Situation géographique	19
4.2 Etat initial du site	19
4.3 Les accès	20
4.4 Superficie de la zone.....	20
4.5 Les surfaces à urbaniser	21
4.6 Les dispositions du schéma d'aménagement	22
4.7 La pertinence du projet	22
5 Projet d'aménagement du lieu-dit « A Senous » : Zone AUi	24
5.1 Situation géographique	24
5.2 Etat initial du site	24
5.3 Les accès	25
5.4 Superficie de la zone.....	25
5.5 Les surfaces à urbaniser	26
5.6 Les dispositions du schéma d'aménagement	27
5.7 La pertinence du projet	27

6 Projet d'aménagement du lieu-dit « En Bentejon » : Zone AU	28
6.1 Situation géographique	28
6.2 Etat initial du site	28
6.3 Les accès	29
6.4 Superficie de la zone	29
6.5 Les surfaces à urbaniser	30
6.6 Les dispositions du schéma d'aménagement	31
6.7 La pertinence du projet	32

Plan d'aménagement d'ensemble

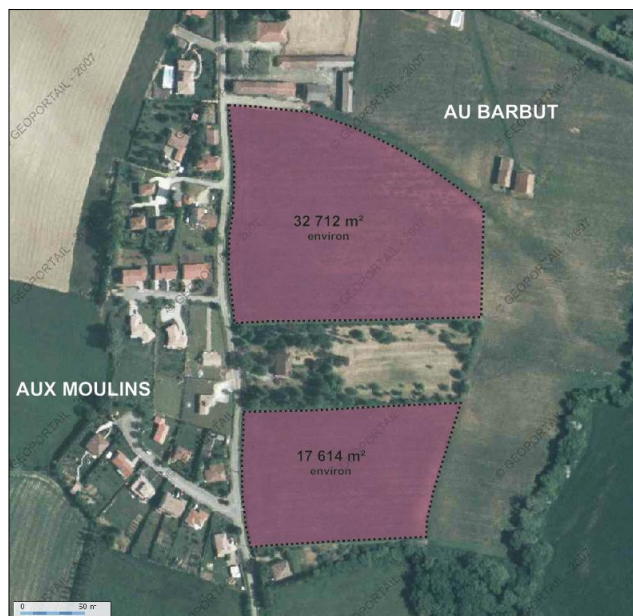
Les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques par la commune. L'ensemble de ces orientations doit être compatible avec le projet d'aménagement et de développement durable.

La commune souhaite définir des orientations pour les zones à urbaniser (AU) ; les opérations d'aménagement sur ces secteurs devront être cohérentes avec les orientations d'aménagement proposées.

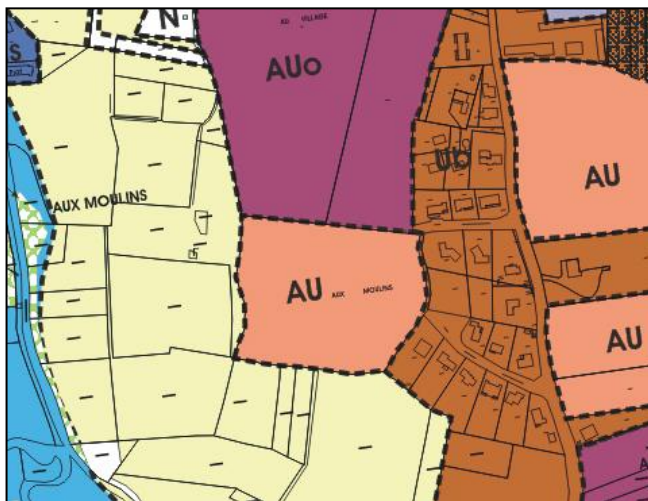
Elles portent sur les secteurs suivants :

- Aux Moulins
- Au Barbut
- Montplaisir
- En Miquéou
- A Bentejon
- A Senous (AUi)



1 Projet d'aménagement du lieu-dit "Aux Moulins" : Zone AU

1.1 Situation géographique



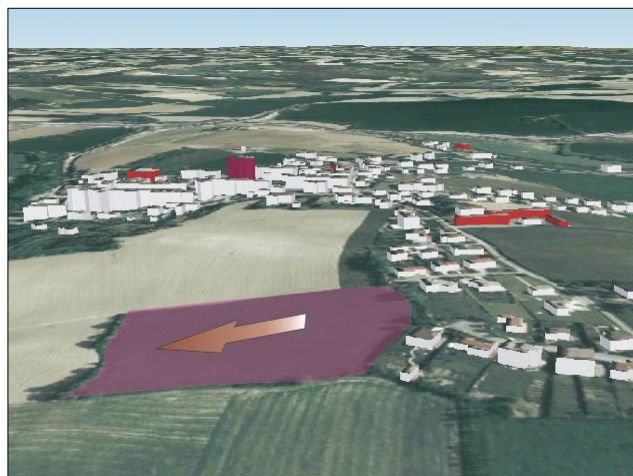
Le secteur étudié se localise au sud-ouest du village d'Aubiet.

L'ensemble de cette zone AU, correspondant à la parcelle n°20, constitue une continuité dans le développement urbain de cette entrée Sud du bourg d'Aubiet. Son aménagement permet ainsi de densifier le cadran sud est du village en offrant une plus grande

profondeur et vise ainsi à assurer une meilleure perception du village d'Aubiet lorsqu'on provient du Château d'Arne.

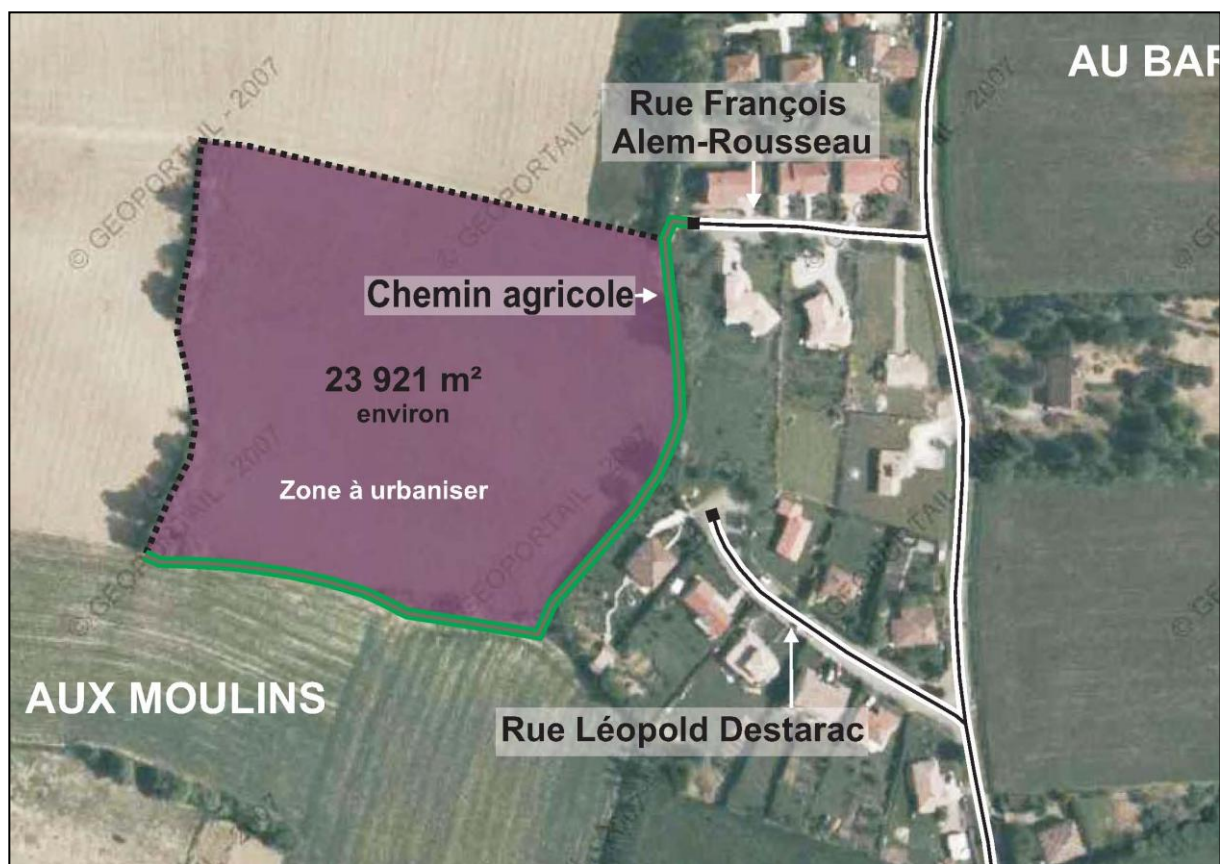
1.2 Etat initial du site

Le secteur étudié se caractérise par une légère déclivité dans un sens Nord-Est / Sud-Ouest. Les constructions, quant à leur implantation, devront s'échelonner en tenant compte de la pente. Aussi, la présence de haies naturelles en fond de parcelles (secteur ouest) permettra d'estomper l'empreinte paysagère des constructions à implanter.



Visibilité dans un sens Ouest / Est et visibilité en direction du village d'Aubiet. La légère déclivité inhérente au terrain n'est pas rédhibitoire quant à son urbanisation.

1.3 Les accès



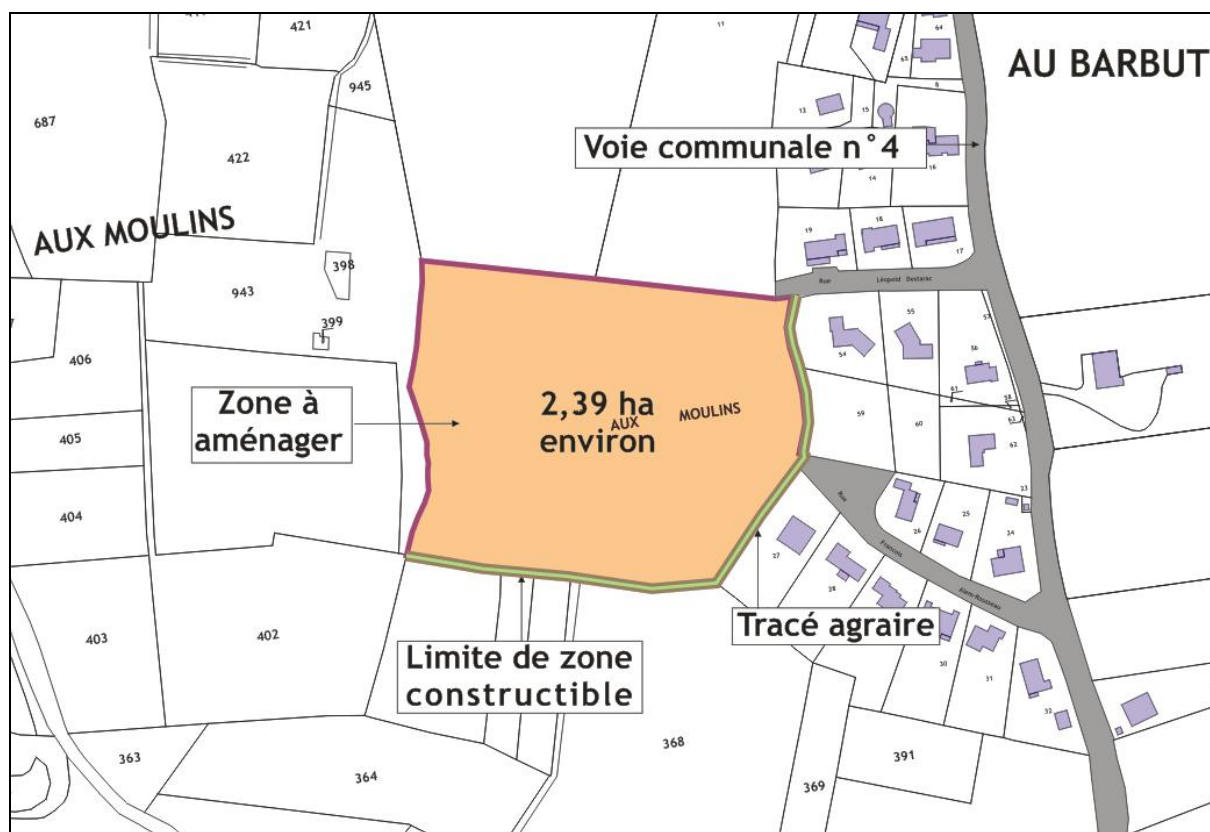
La zone est localisée en retrait d'une première ligne d'urbanisation desservie par la route communale n°4, assurant la liaison entre Aubiet et le Château d'Arné. Actuellement, seul un chemin rural longe la parcelle. Ce cheminement étroit est bordé ponctuellement par des haies naturelles qui constituent un écran végétal qu'il convient de sauvegarder.

1.4 Superficie de la zone

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
20	2	39	21

TOTAL : 2 hectare 39 a 21 ca

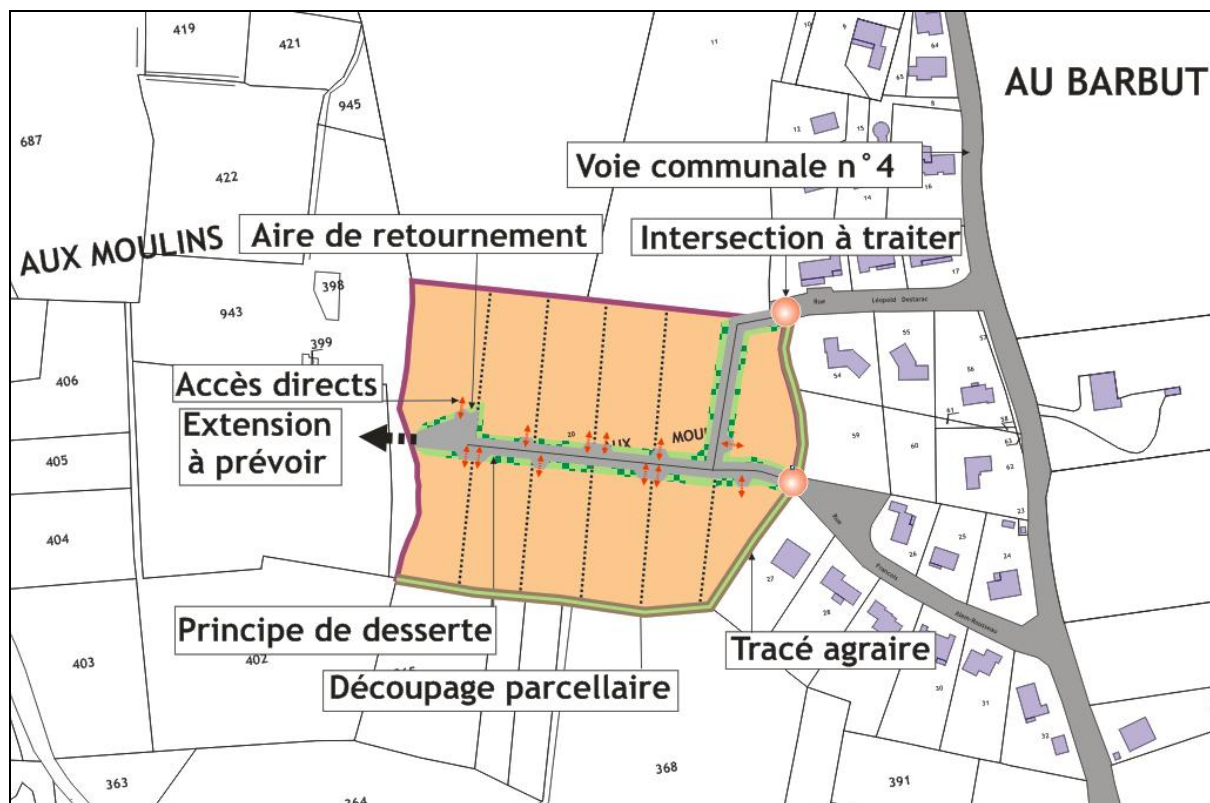
1.5 Les surfaces à urbaniser



Le secteur AU "aux Moulins" couvre une surface totale d'environ 2,39 hectares. L'ensemble de la parcelle n°20 fera l'objet d'un aménagement cohérent pour l'ensemble du secteur en veillant en particulier à laisser un libre accès aux parcelles agricoles adjacentes et en préservant pour se faire le chemin agricole qui délimite le secteur d'étude sur sa partie nord-est.

Un découpage parcellaire d'environ 12 lots d'une surface moyenne d'environ 1 250 m² concorde avec la forme urbaine que l'on observe au niveau des réalisations voisines, dont le découpage parcellaire oscille le plus souvent entre 900 m² et 1 600 m².

1.6 Les dispositions du schéma d'aménagement



La parcelle n°20 référencée en zone AU sur le secteur "aux Moulins", couvre une superficie d'environ 23 900 m².

L'aménagement de cette zone s'opèrera selon un principe de densification modérée, au regard notamment de la topographie du site, des formes urbaines présentes sur les secteurs adjacents et du gabarit des chemins communaux.

Il conviendra de veiller à ce que la coupure verte, qui se traduit précisément par la présence du chemin agricole entre les premières habitations du lotissement adjacent (zone Ub) et les nouvelles constructions, soit maintenue : ce tracé agraire délimite nettement les marges des diverses entités bâties.

La création d'une voie de desserte dans le prolongement de la rue Léopold Destarac permettra de drainer ce nouvel espace.

Aussi, dans l'optique de renforcer le maillage viaire existant, le principe de desserte du secteur étudié s'organise également en fonction d'un point d'accessibilité supplémentaire, dans le prolongement de la voie François Alem-Rousseau. Ce principe de desserte prend en considération l'accessibilité de la zone AUo située à proximité.

1.7 La pertinence du projet

Particulièrement bien située, cette zone a fait récemment l'objet de lotissement à proximité. C'est pourquoi la commune envisage de l'urbaniser en priorité.

L'urbanisation devra tout de même être cohérente et respecter les principes d'aménagement des secteurs situés à proximité immédiate, en termes de forme et de densité urbaine.

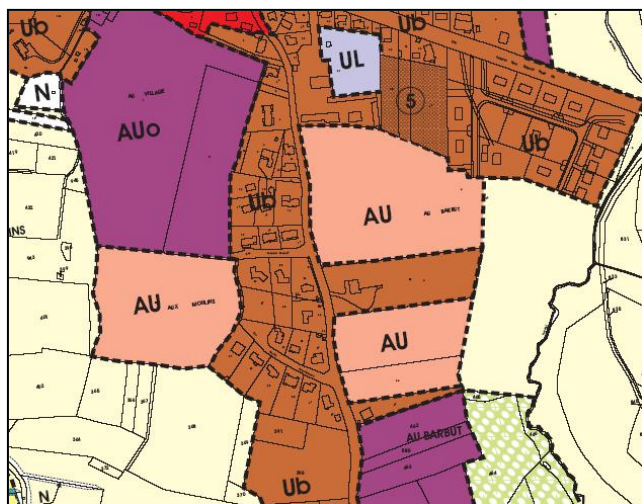
L'aménagement de ce secteur permettra de densifier plus en profondeur le secteur "Aux Moulins".

A proximité du secteur d'étude, on note la présence de voirie et réseaux divers permettant un aménagement de cet espace avec des raccordements à moindre frais. L'aménagement de ce secteur permettra de créer une zone transitoire entre les aménagements à venir (AUo) et ceux déjà réalisés (Ub). Ce secteur bénéficie d'une situation privilégiée permettant de densifier le cadran sud-est du bourg et de marquer ainsi de manière plus prononcée son approche en provenance du Château d'Arné.

L'objectif de l'aménagement sectoriel sera donc de prévoir l'urbanisation de la zone en pensant son intégration dans son environnement immédiat et en assurant notamment une transition cohérente entre les différentes phases de construction projetées.

2 Projet d'aménagement du lieu-dit "Au Barbut" : Zone AU

2.1 Situation géographique



Le secteur au Barbut est situé à proximité des lotissements qui se développent de part et d'autre de la route de l'Isle Arné.

Les parcelles concernées par cet aménagement sont la n°34 et, 36 en deux parties distinctes. A l'est des parcelles considérées, diverses zones – agricoles pour l'heure – constituent un réservoir foncier intéressant, pouvant également

faire l'objet d'une urbanisation dans un horizon plus lointain.

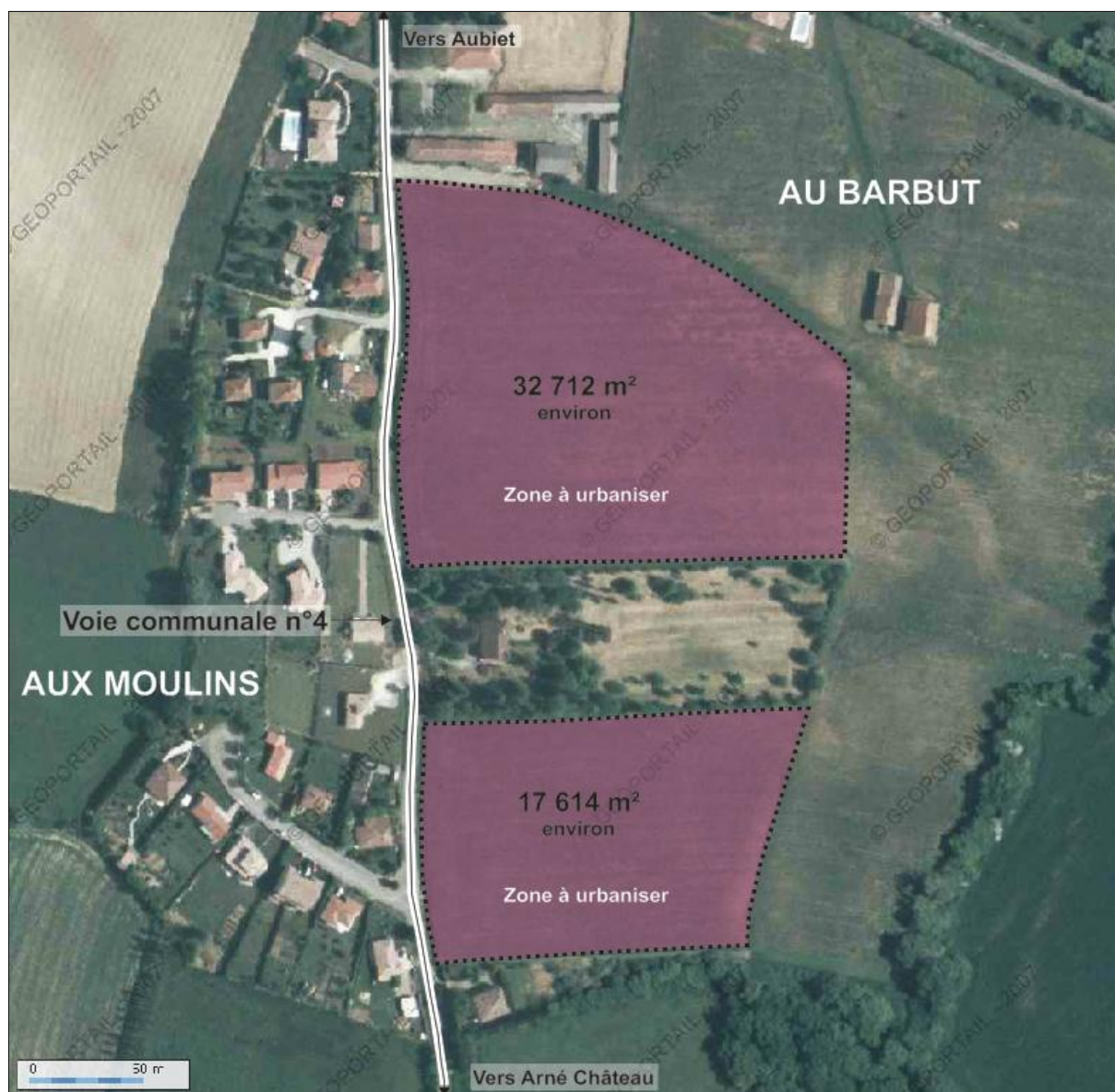
2.2 Etat initial du site



Le site est actuellement vierge de toutes constructions. A proximité immédiate, à l'ouest de la voie communale n° 4, les constructions sont implantées en milieu de parcelle sous la forme d'opération groupées (secteur "Aux Moulins"). Une exploitation agricole est localisée au nord de la zone d'étude tandis qu'une construction plus traditionnelle est

enchâssée entre les deux zones AU. Le secteur étudié est situé à l'est d'une ligne de partage des eaux ; la topographie du site dans sa plus grande partie ne semble pas être une contrainte quant à l'aménagement du secteur. Nonobstant la partie la plus orientale se caractérise par un terrain qui verse davantage dans un sens ouest / est.

2.3 Les accès



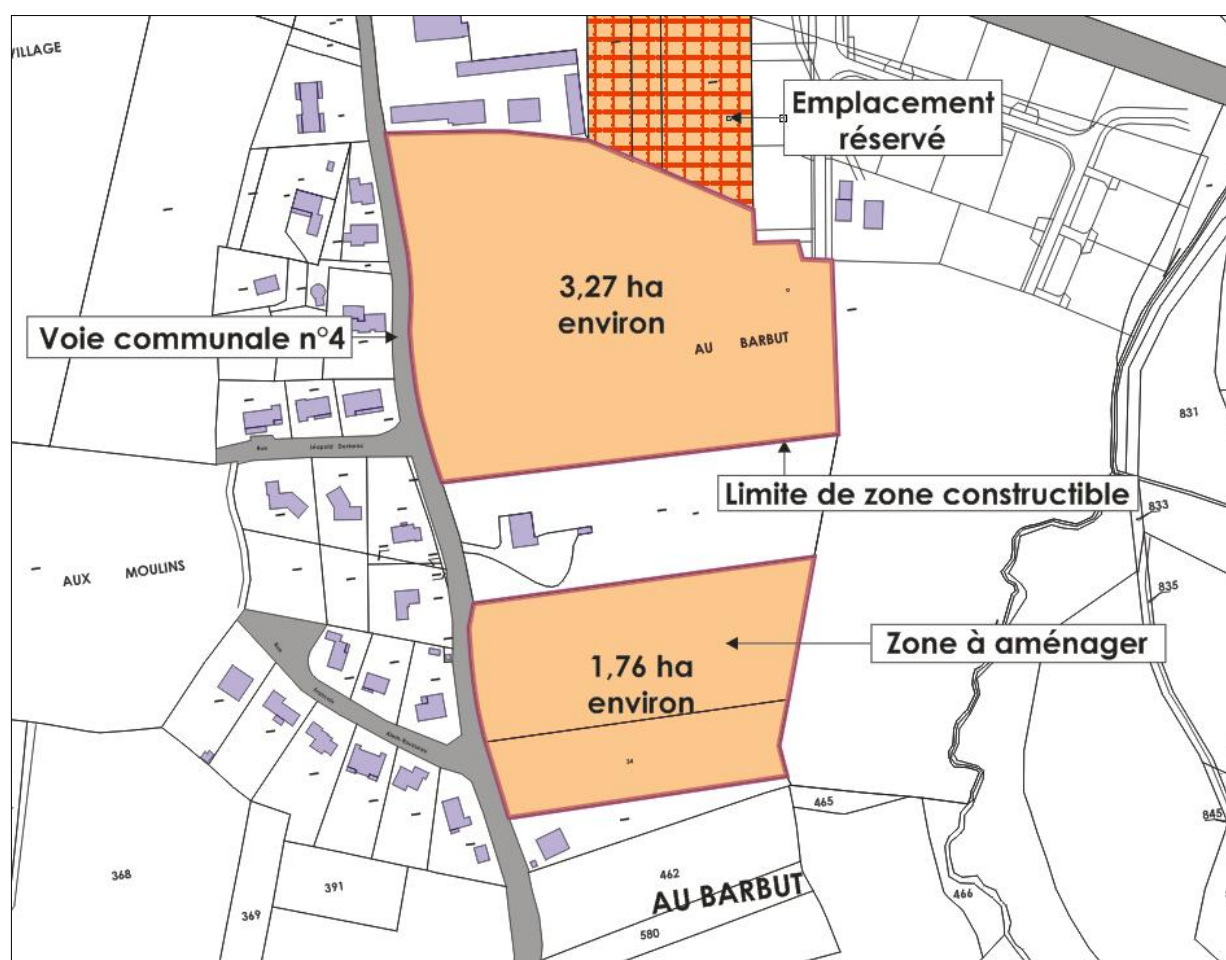
Les parcelles considérées sont desservies par la voie communale n° 4 « d'Aubiet au Château d'Arné ». Cet axe longe, sur la partie occidentale et sur l'ensemble de la longueur (environ 170 m pour le secteur nord et 115 m pour celui localisé plus au sud) les parcelles 34 et 36.

2.4 Superficie de la zone

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
34	0	58	81
36 (en partie) : secteur nord	3	27	12
36 (en partie) : secteur sud	1	17	33

TOTAL : 5 hectares 03 a 26 ca

2.5 Les surfaces à urbaniser

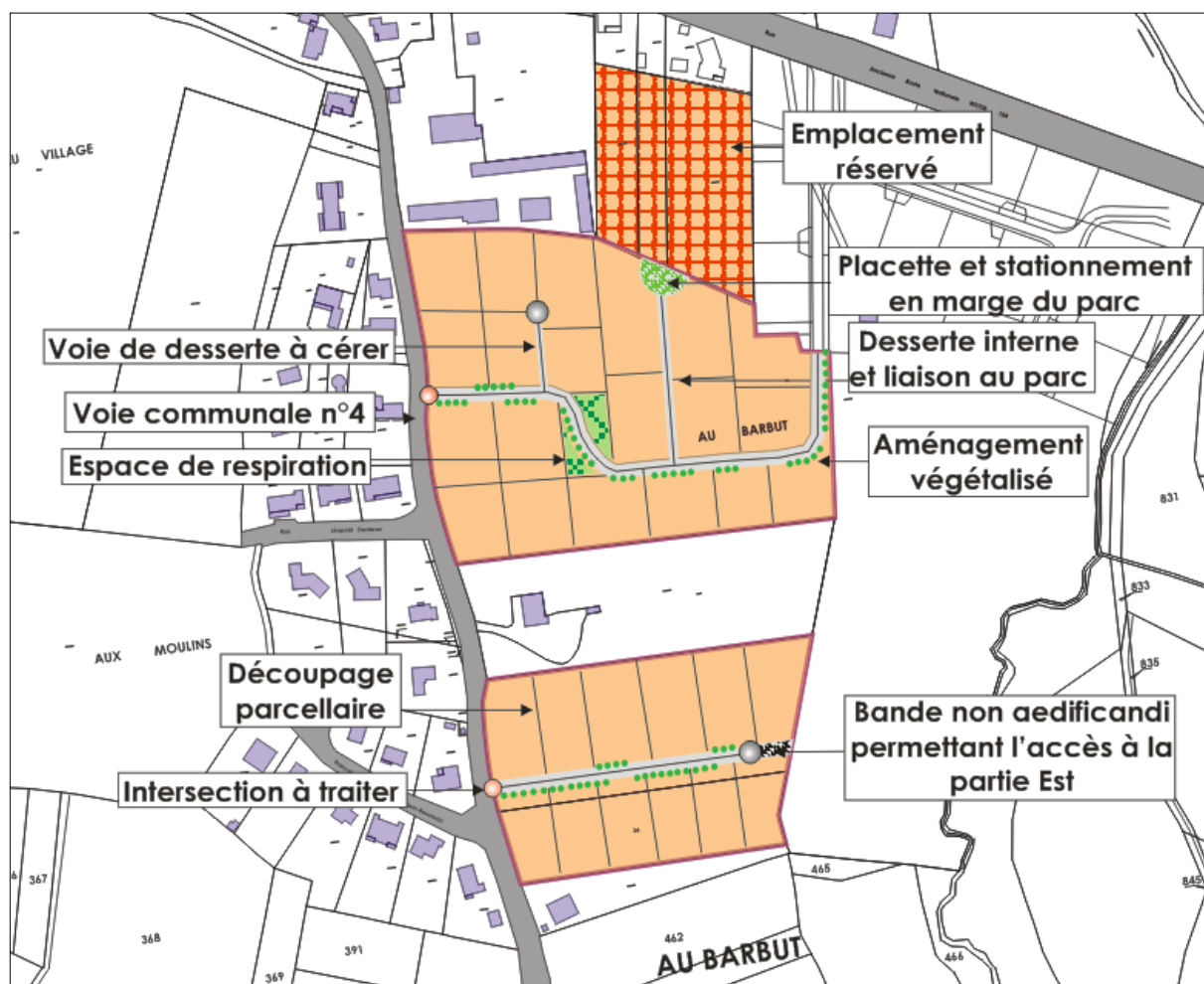


Les parcelles considérées feront l'objet d'un aménagement cohérent pour l'ensemble du secteur. Un peu plus de 5 hectares seront ouverts à l'urbanisation en veillant à rendre cohérents les aménagements avec les réalisations adjacentes (intégration de la parcelle n°35). Le secteur nord, couvrant une superficie de 32 700 m² est propice à accueillir vingt lots d'une surface moyenne de 1 300 m² environ.

Plus au sud, la zone considérée est de moindre dimension ; environ 12 constructions sur une emprise moyenne de 1 175 m² seront implantées.

L'implantation des maisons s'effectuera en milieu de parcelle, conformément à la forme bâtie que l'on retrouve en vis-à-vis de l'autre côté du chemin communal n°4.

2.6 Les dispositions du schéma d'aménagement



L'aménagement de la zone étudiée portera au total sur la réalisation d'environ 32 constructions, sur une surface de 5 ha environ. L'urbanisation de ce secteur sera desservie par des voiries internes venant se raccorder à la voie communale n°4. Compte tenu de l'importance du potentiel de constructions sur ce secteur, le conseil municipal veillera à porter les aménagements nécessaires au niveau de la voie communale n°4 afin que cet axe soit adapté à cet afflux de circulation. Les constructions seront agencées en fonction de la voirie interne et des aires de retournement qui vont de pair, conformément à l'implantation du bâti que l'on retrouve sur les secteurs localisés à proximité.

Sur la partie Sud, la matérialisation d'une bande non aedificandi, en terminaison de la voie de desserte, permettra de maintenir l'accès aux parcelles arrière, situées plus à l'Est.

Un aménagement paysager réalisé sous la forme de haies plantées et d'arbres de volume plus imposant, permettra de dissimuler les constructions en certains endroits afin de structurer le paysage et de rompre avec une densité des constructions et une minéralité trop importante.

Sur la partie Nord du site, un aménagement privilégiant les modes de déplacements doux drainera ce nouveau lotissement en intégrant notamment dans ce principe de desserte l'accessibilité jusqu'au parc vert (emplacement réservé n°5) implanté sur une surface d'environ 900 m². Cet espace central assurera un semblant de cohésion sociale. De même l'entrée du lotissement bénéficiera d'un aménagement paysager contribuant à conférer une certaine identité au site et rompant de fait avec l'homogénéité des lotissements lambda. Ce traitement confèrera une plus value qualitative à ce secteur localisée sur un site stratégique, en entrée sud-est du village et dont il convient de conforter et de valoriser l'image.

2.7 La pertinence du projet

La zone d'étude se situe sur un secteur caractérisé par une densité des constructions bien inférieure à celle observées à l'ouest de la route communale n°4. L'objectif est d'urbaniser cette zone de façon "progressive" dans la continuité des constructions évoquées précédemment.

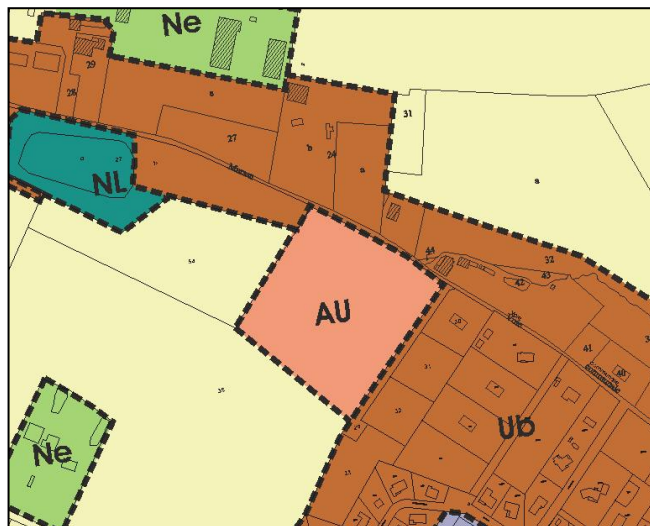
L'urbanisation de cette zone permettra à terme de composer une trame urbaine davantage structurée, en rompant notamment le développement asymétrique par rapport à la route communale n°4.

Aussi, l'aménagement de cet espace est à resituer dans un programme plus large qui vise à terme à redessiner l'entrée sud du village d'Aubiet. Il s'agit de densifier les interstices présents entre les diverses radiales (voie communale n°4 et route départementale n°924) afin de limiter autant que possible un développement urbain en linéaire.

L'urbanisation de ce secteur interviendra de manière graduelle sous la forme d'opérations d'aménagement successive. Un plan de composition sera pris en compte pour garantir la cohérence de l'urbanisation au sein de chaque secteur opérationnel.

3 Projet d'aménagement du lieu-dit « Montplaisir » : Zone AU.

3.1 Situation géographique



Cette zone se trouve sur la route communale n°8 menant de Marsan à Aubiet. Les logiques d'extension urbaine qui ont caractérisé le développement du lieu-dit "A Pujol" amènent à penser l'intégration progressive de ce secteur dans la zone urbaine. Le plan cadastral met en évidence le développement de formes bâties récentes avec des normes de constructions contemporaines

(implantation au centre des parcelles...).

3.2 Etat initial du site



Le site se caractérise par une déclivité toute relative versant légèrement dans un sens nord-ouest / sud-est. Enfin la route communale n°8 circonscrit le secteur sur sa partie haute.

3.3 Les accès



Le chemin communal n°8 joignant Marsan à Aubiet longe la parcelle sur sa partie nord-est, sur une distance de 150 mètres environ. Une voie de desserte interne venant se brancher sur la voie dernièrement citée permet de desservir en partie le secteur.

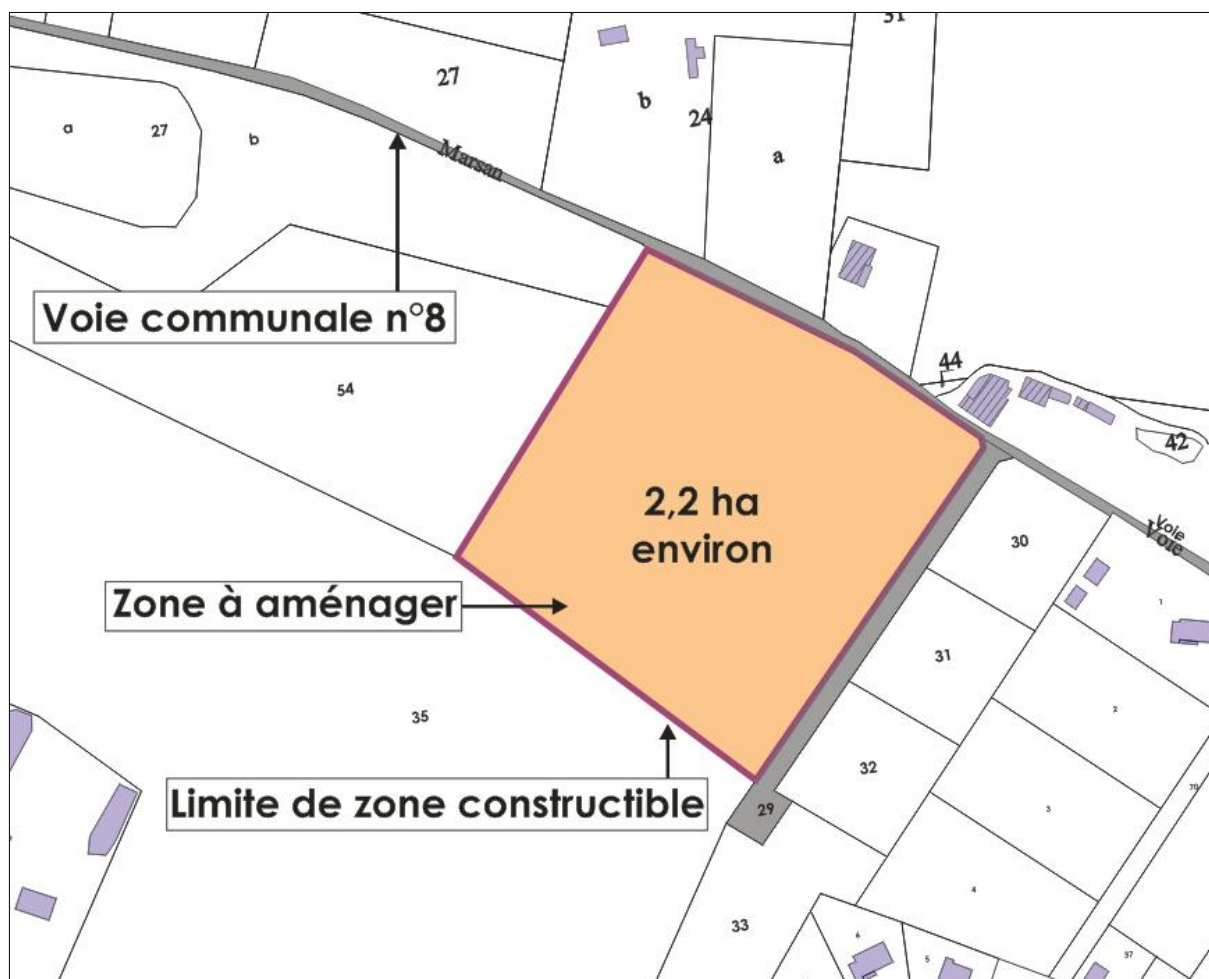
Néanmoins cet axe est bordé par une haie paysagère qui constitue une coupure verte et qu'il convient à ce titre de préserver. Aussi il s'agit d'un chemin dont le gabarit actuel ne permet pas de desservir ce secteur en l'état. Un traitement de la voirie pour l'adapter à un flux régulier de véhicules est à étudier, y compris même s'il est envisagé de créer une seconde voie de desserte interne venant se brancher sur le voie communale n°8.

3.4 Superficie de la zone

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
35 (en partie)	2	19	88

TOTAL : 2 hectares 19 a 88 ca

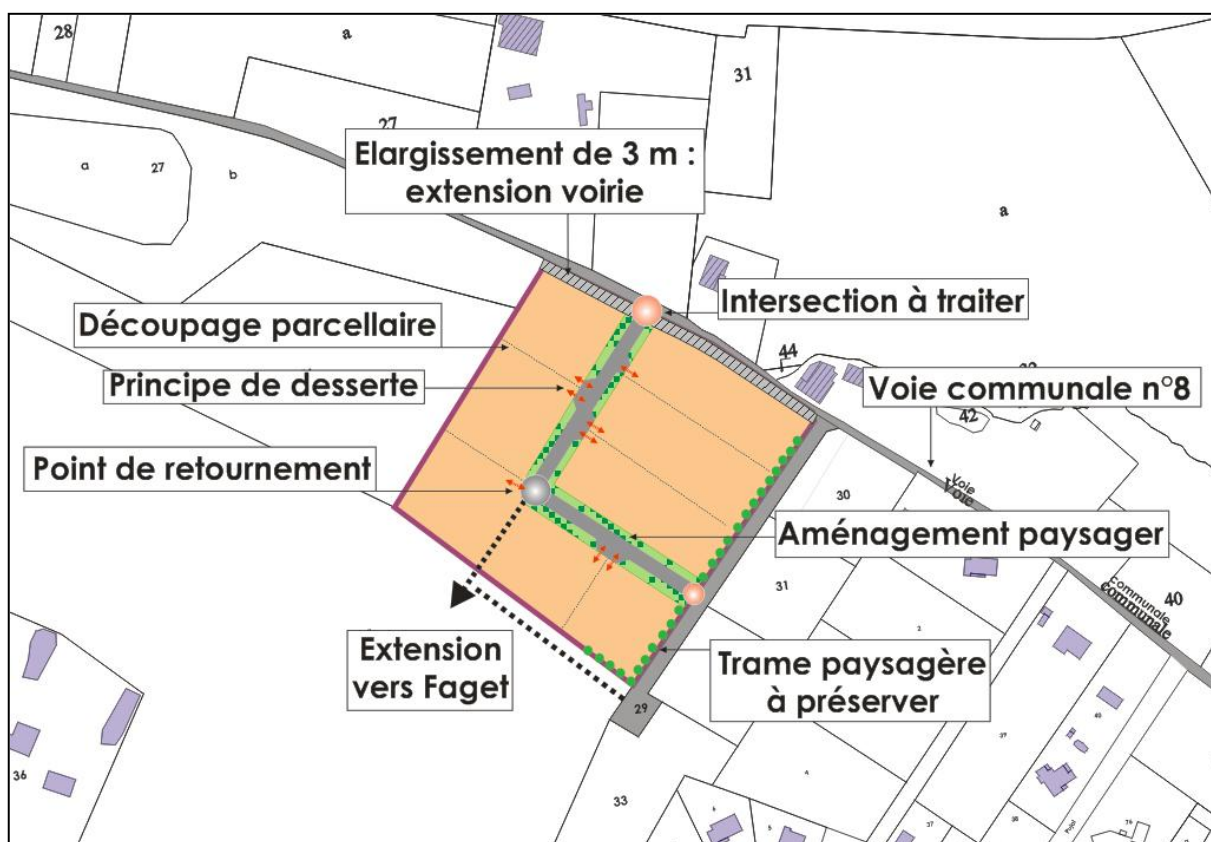
3.5 Les surfaces à urbaniser



Les orientations d'aménagement portent sur une partie de la parcelle n°35. L'intégralité du secteur concerné peut être aménagée, soit 2,2 hectares environ. Le découpage de cette zone en 8 lots environ permet de rentabiliser au mieux cet espace, conformément aux aménagements récents que l'on retrouve sur les secteurs adjacents. Les parcelles considérées couvriront chacune une surface d'environ 2 200 m².

La desserte de ce secteur sera assurée par une voie de pénétration en "L" et en sens unique qui viendra se brancher sur la voie communale n°8. Néanmoins la connexion nécessitera des aménagements spécifiques du fait d'une augmentation du trafic de véhicule sur cet axe dont le gabarit demeure succinct.

3.6 Les dispositions du schéma d'aménagement



L'accès à la zone AU sera rendu possible par la création d'une voie de pénétration à partir de la voie communale n°8 et du chemin qui borde la parcelle sur sa partie sud-est ; elle permettra de desservir l'ensemble des lots en accès direct. De part et d'autre de cette voie interne, des aménagements paysagers seront réalisés.

La connexion avec le chemin limitrophe est conditionnée par un traitement spécifique avec notamment un calibrage approprié.

La haie paysagère, présente au sud-est, sera maintenue voire complétée afin de créer un véritable écran végétalisé.

A l'instar des aménagements réalisés sur les secteurs adjacents, l'implantation du bâti s'effectuera préférentiellement au centre des parcelles avec une limite de prospect par rapport à la voirie à respecter. L'orientation des nouvelles constructions s'opérera en fonction d'un sens de faîtage en parallèle de la voirie afin de conférer une forme urbaine cohérente.

3.7 La pertinence du projet

Le site, localisé en entrée nord-ouest du bourg d'Aubiet et desservi par la route communale n°8 est identifié en tant que zone présentant un potentiel intéressant en termes d'accueil de nouvelles populations. Ce secteur constitue une opportunité foncière importante, de par sa localisation au sein d'une zone récemment aménagée, avec notamment la présence de réseaux à proximité immédiate. Le projet d'urbanisation s'intégrera dans une démarche d'aménagement d'ensemble respectueuse de l'existant (secteur "Pujol) dans sa forme et sa densité.

2 Les changements apportés au Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de la modification simplifiée

2.1 L'objet de la modification simplifiée

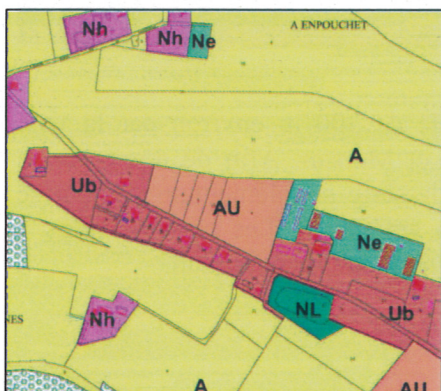
La modification simplifiée a pour objet l'annulation de l'élargissement de 3 mètres de la voirie prévue dans le projet d'aménagement du lieu-dit « En Miquéou » : zone AU du PLU.

2.2 Les changements apportés par la modification simplifiée et la nouvelle orientation d'aménagement de la zone AU « En Miquéou »

Comme indiqué, l'élargissement de 3 mètres prévue dans l'orientation d'aménagement de la zone AU « En Miquéou » a été supprimé.

Désormais l'orientation d'aménagement se présente de la manière suivante :

▪ Situation géographique



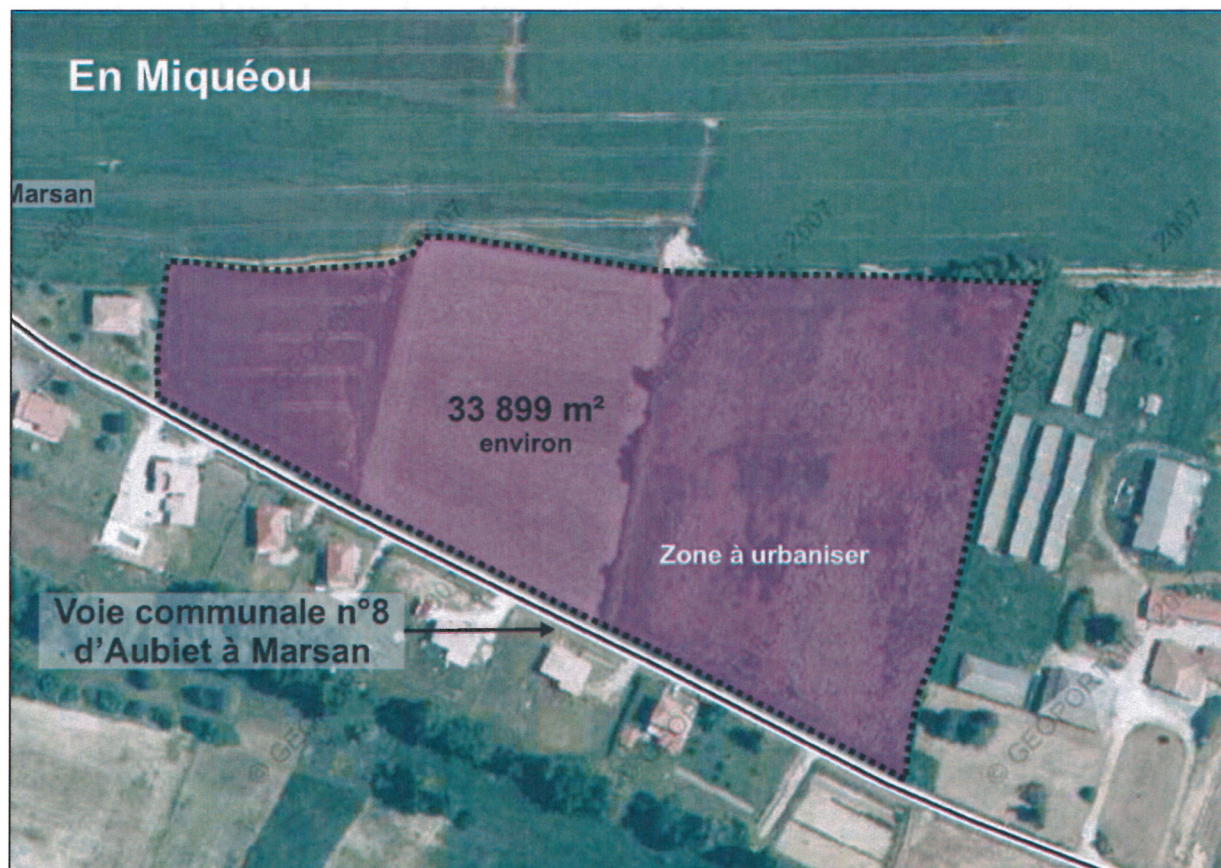
Cette zone correspond au prolongement nord de la zone Ub dont le développement pavillonnaire s'organise principalement au sud du chemin communal n°8 menant d'Aubiet à Marsan.

▪ Etat initial du site



Au sud de la route communale n°8, on remarque également une première ligne de construction pavillonnaire dont les accès s'organisent directement sur le chemin vicinal. La zone d'étude considérée, bien qu'elle verse légèrement dans un sens nord sud, ne présente pas de facteurs remettant en question la pertinence de son aménagement si ce n'est la présence de hangars dans le voisinage immédiat.

▪ Les accès



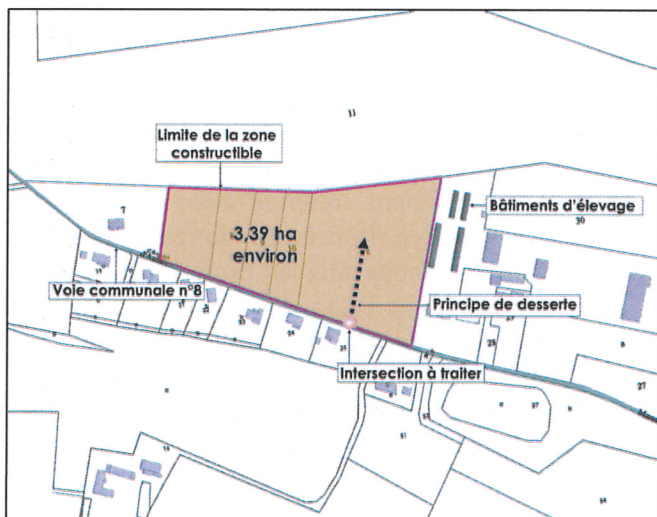
Les parcelles étudiées sont bordées sur une distance totale de 300 m environ par la voie communale n°8. Celle-ci assure une liaison entre Aubiet et Marsan. Afin de desservir au mieux les parcelles les plus en profondeur, une voie de desserte supplémentaire venant se greffer orthogonalement au chemin communal n°8, sera aménagée. Les parcelles plus à l'ouest seront directement accessibles à partir de la route joignant Aubiet à Marsan.

Superficie de la zone

Parcelles	Superficie		
	(ha, a, ca)		
8	0	37	72
9	0	34	87
10	0	35	14
11 (en partie)	0	45	36
c	1	88	90

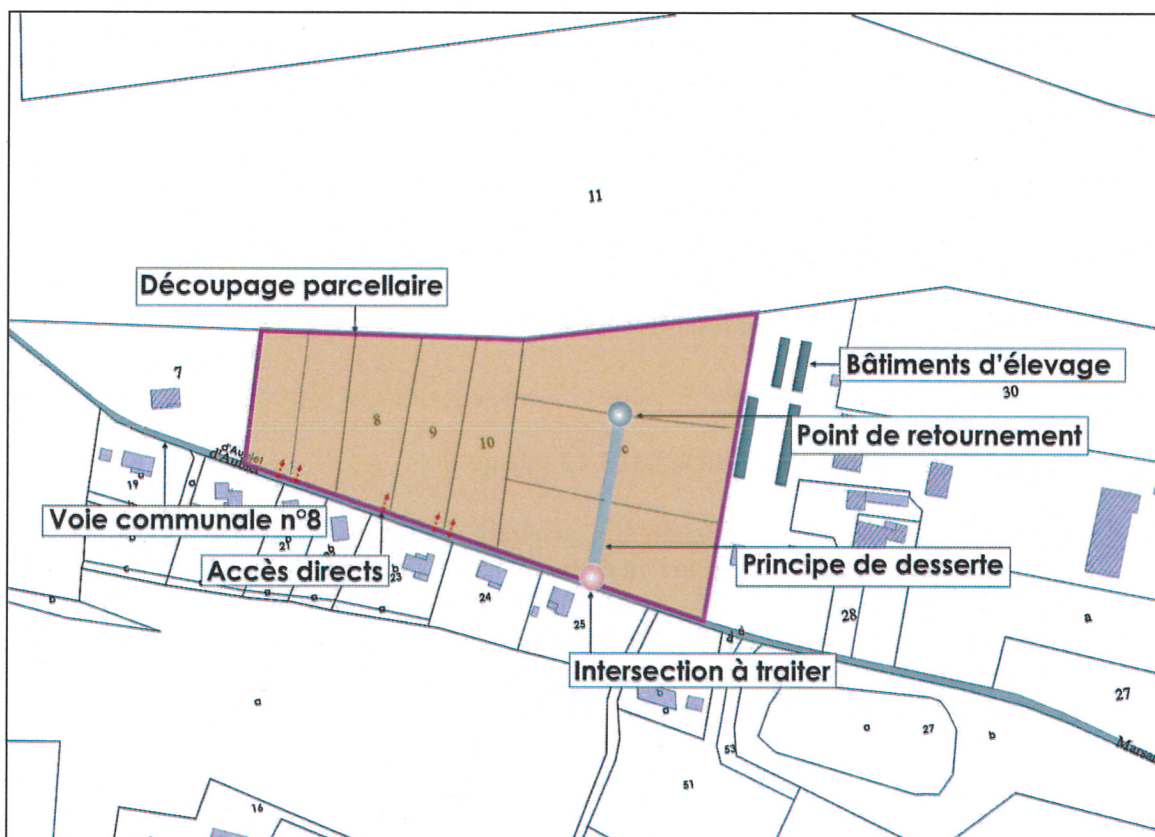
TOTAL : 3 hectares 38 a 99 ca

▪ Les surfaces à urbaniser



L'aménagement de ce secteur concerne cinq parcelles (8, 9, 10 et 11 et c en partie) équivalent à une superficie totale d'environ 3,39 hectares. A titre indicatif, 11 lots pourront faire l'objet d'aménagement, avec la possibilité de subdiviser en 6 lots la parcelle « c » qui couvre une superficie de près de 1,9 ha.

▪ Les dispositions du schéma d'aménagement



En vue d'assurer une urbanisation cohérente dans la forme bâtie et la densité proposée sur les secteurs adjacents, la zone AU peut-être découpée en 11 lots. Le secteur d'étude jouxte sur une distance de 300 m la voie communale n° 8 assurant la liaison entre Aubiet et Marsan. Afin de limiter les accès directs sur cet axe de circulation, il est opportun de créer une voie de desserte interne dotée d'une aire de retournement, pour les parcelles situées les plus en

profondeur. L'accessibilité des autres parcelles s'effectuera de manière directe par le chemin communal n°8.

▪ La pertinence du projet

Les orientations d'aménagement portant sur le secteur « En Miquéou » vise à conforter une urbanisation d'ores et déjà engagée de part et d'autre de la voie communale n°8 (secteur Ub). En ce sens, il s'agit de proposer un modèle de développement cohérent avec les secteurs d'ores et déjà urbanisée en évitant une seule extension en linéaire le long de la voie communale et en privilégiant davantage une utilisation du foncier plus en profondeur à partir de la route. Aussi, le secteur « En Miquéou » correspond à l'une des premières poches d'urbanisation récente (sud du chemin n°8) lorsqu'on provient de Marsan. Elle annonce de fait une urbanisation plus soutenue en aval vers Aubiet (secteur de Pujol, etc.). L'objectif est bien de rationaliser l'aménagement d'un secteur annonciateur d'une urbanisation plus soutenue lorsqu'on chemine en direction du village d'Aubiet.

3 Une modification qui constitue une adaptation mineure

Cette modification ne constitue qu'une adaptation mineure du PLU qui ne modifie pas l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le rapport de présentation n'a pas été modifié.

Le PADD n'a pas été modifié

Seules les orientations d'aménagement ont fait l'objet d'une modification.

Le règlement écrit ne subira aucune modification.

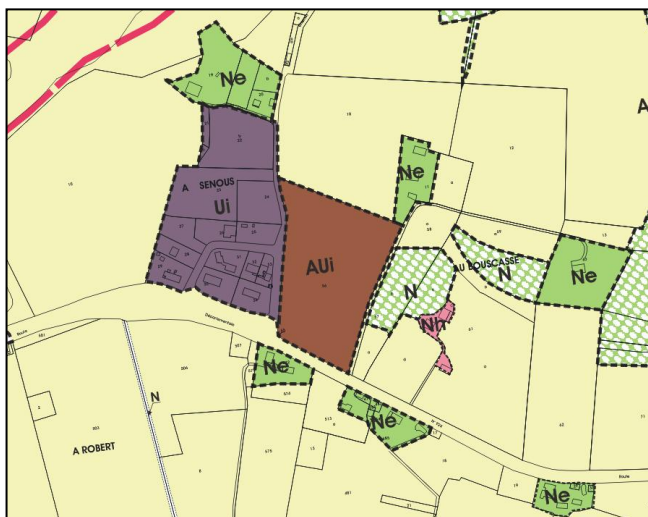
Les annexes ne seront pas modifiées.

En outre le projet est conforme à l'article L123-13 puisqu'il :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

5 Projet d'aménagement du lieu-dit « A Senous » : Zone AUi

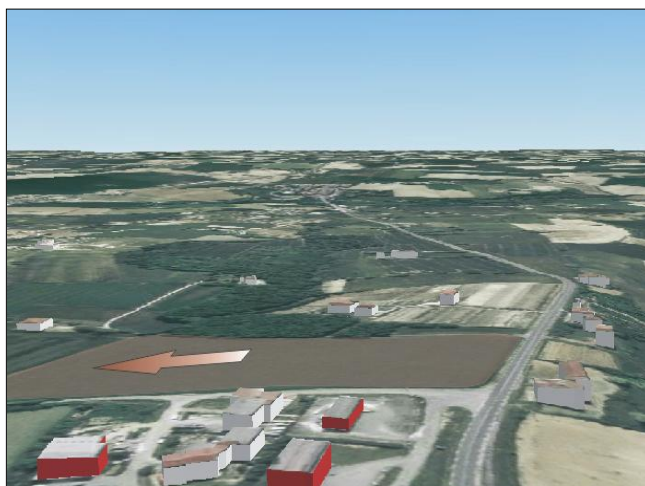
5.1 Situation géographique



La zone AUi « A Senous » est localisée à 2,5 km à l'ouest du bourg centre. Elle est encadrée par des zones A, excepté à l'ouest où elle jouxte le secteur Ui correspondant à l'établissement d'une zone artisanale. Au sud-est du secteur considéré, au niveau du Bouscassé, se trouve une masse boisée, qu'il convient de prendre en compte. Au sud, la route départementale n°924 délimite la parcelle

(56).

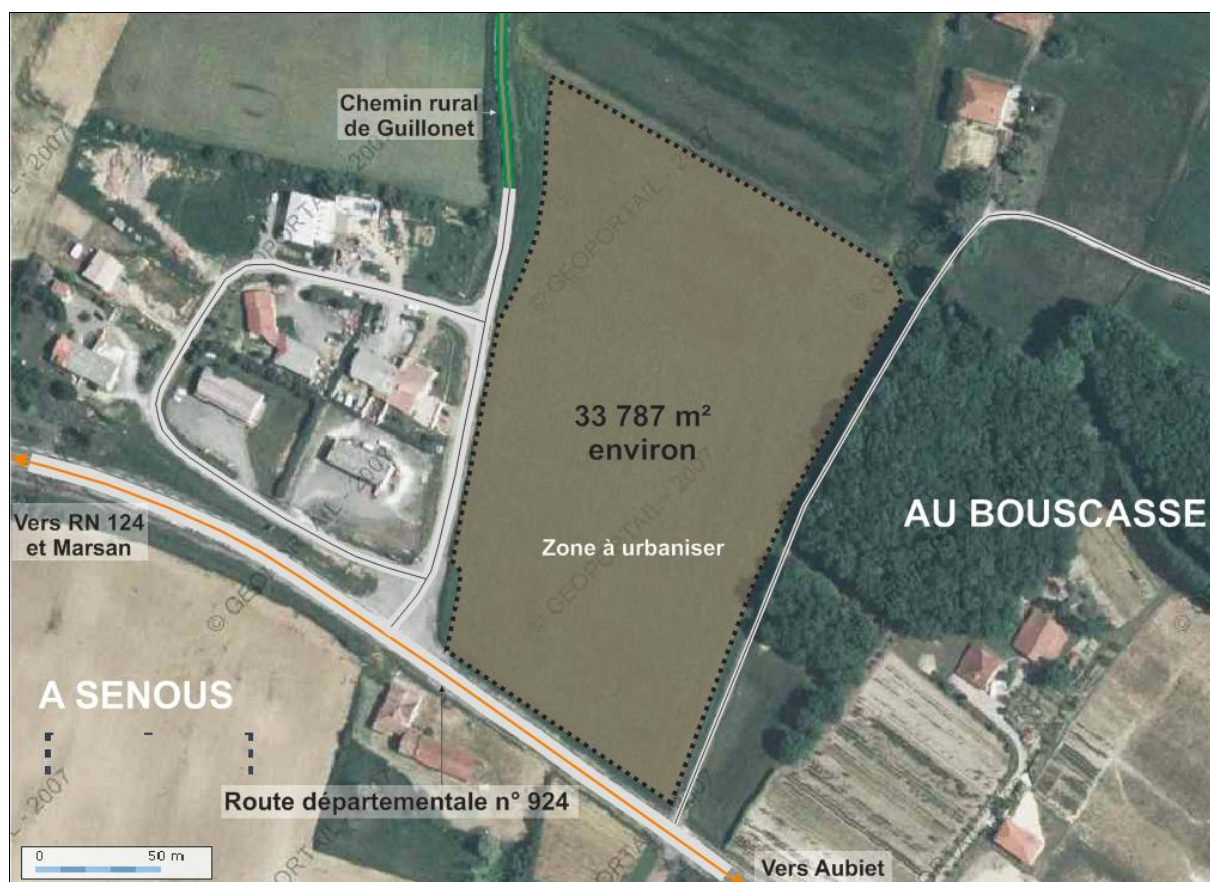
5.2 Etat initial du site



Vue en direction du village d'Aubiet, dans un sens ouest-est

Le site occupe un positionnement interstitiel entre zone d'activités, masses végétales imposantes et espaces agricoles (secteur « en Pesse »). On ne dénote la présence d'aucune construction sur la parcelle n°56 qui correspond à une prairie fourragère. La parcelle 56, bénéficie d'une topographie peu contraignante, pour ce qui est des aménagements à réaliser.

5.3 Les accès

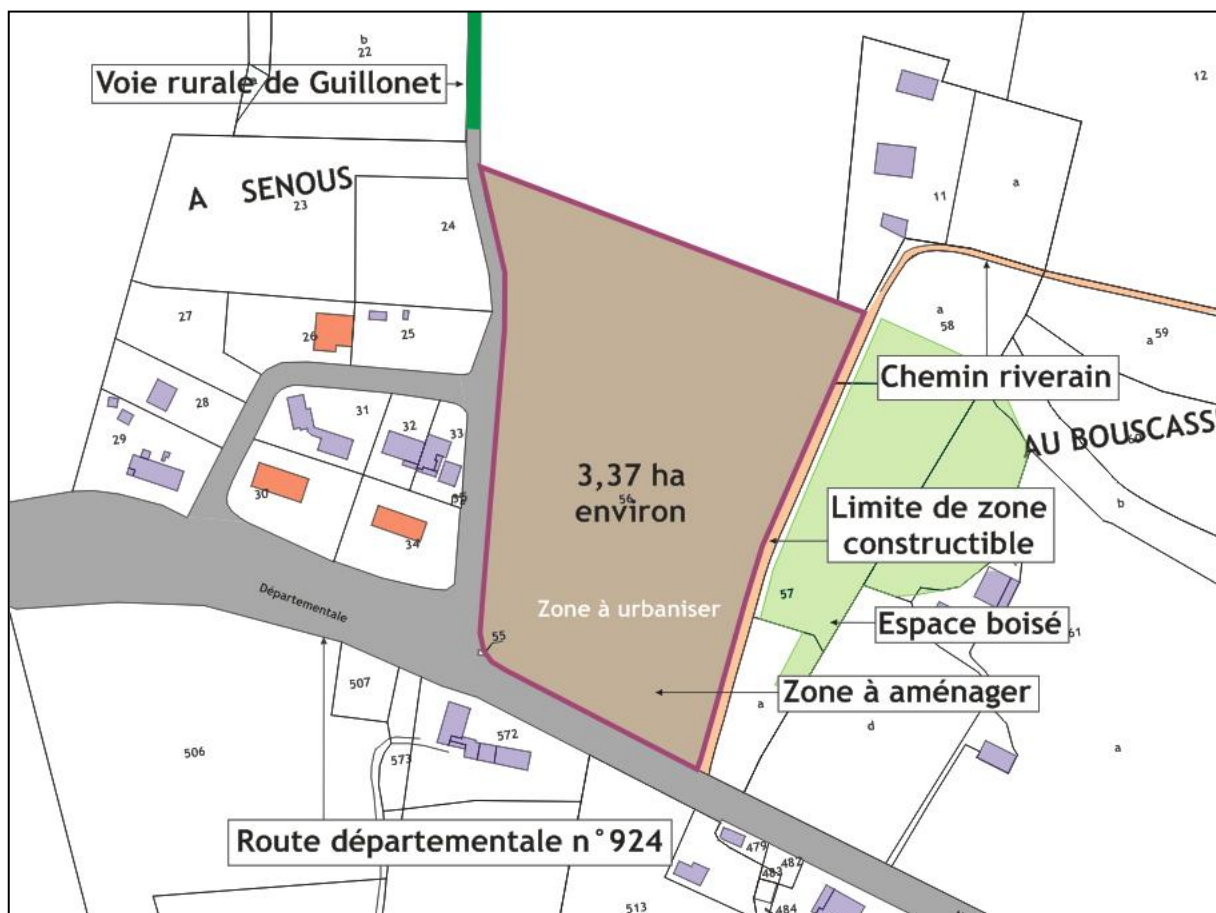


La route départementale 924 longe la zone AUi « A Senous » sur une distance de 125 m environ. Une voie interne à la zone artisanale borde également la parcelle 56 sur une distance de 180 m environ, avant d’être prolongée sur 50 m par la voie rurale de Guillonet.

5.4 Superficie de la zone

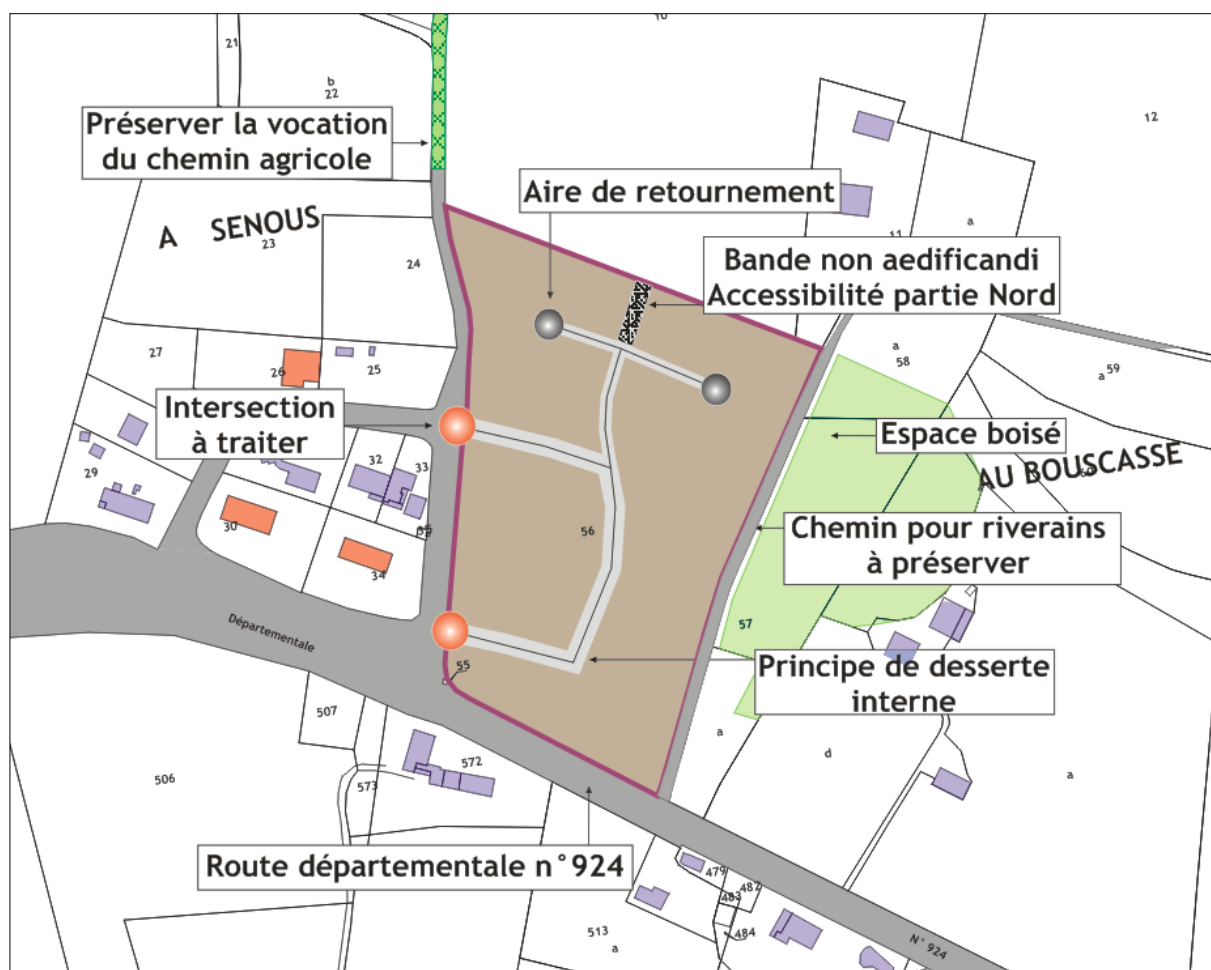
Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
56 (en partie)	3	37	87
TOTAL : 3 hectares 37 a 87 ca			

5.5 Les surfaces à urbaniser



Le projet d'aménagement correspond à la parcelle n°56 portant sur une superficie globale de 3,37 ha environ.

5.6 Les dispositions du schéma d'aménagement



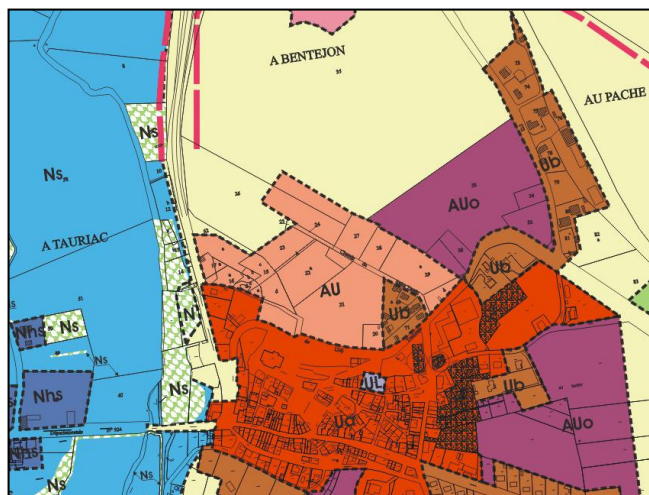
L'aménagement de ce secteur est conditionné par un principe de desserte particulièrement efficient afin d'accueillir des bâtiments artisanaux présentant le plus souvent une volumétrie imposante, couplé avec un trafic de véhicule lourds. Il s'agira ainsi de s'appuyer sur la voirie existante dans le prolongement de la zone urbanisée A Senous. Le principe de desserte interne intègre une bande non aedificandi, cela afin d'offrir, à plus long termes, la possibilité de créer un maillage viaire efficient, permettant d'anticiper une éventuelle extension de la zone d'activités vers le Nord. Les éléments paysagers (masse boisée, chemin rural, etc.) seront quant à eux maintenus et valorisés.

5.7 La pertinence du projet

L'agrandissement de la zone Ui permettra l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire avec un objectif avoué de diversification du tissu économique.

6 Projet d'aménagement du lieu-dit « En Bentejon » : Zone AU

6.1 Situation géographique



La zone AU « A Bentejon » est localisée en continuité Nord du noyau villageois d'Aubiet (Ua), avec comme ligne de démarcation le tracé de la RD 924. Elle est bordée sur sa partie Nord par des îlots agricoles dont le parcellaire largement ouvert est valorisé par la céréaliculture. La zone AU jouxte, sur sa partie Nord-Est, le secteur AUo correspondant à une

zone fermée à l'urbanisation.

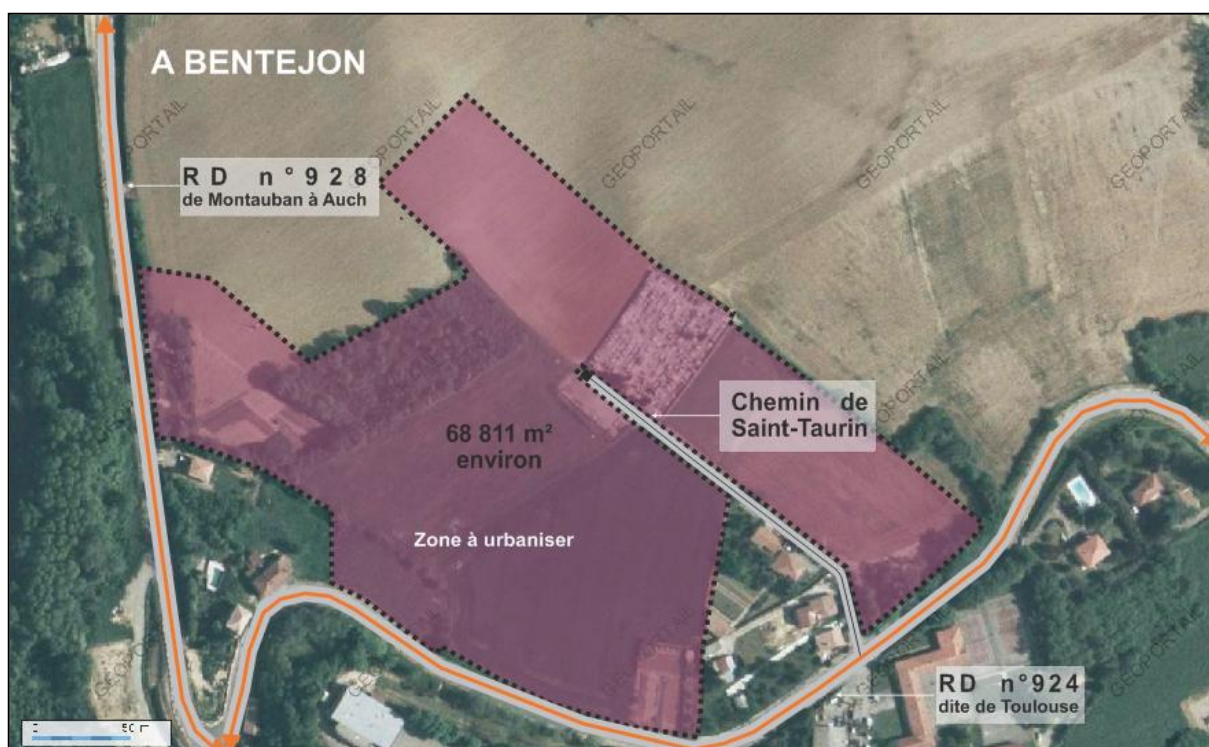
6.2 Etat initial du site



Les données topographiques conditionnent fortement l'aménagement du site, tout particulièrement pour ce qui est de son accessibilité. Le secteur étudié se développe sur les premiers mouvements de terrain d'une butte et verse ainsi conséquemment dans un sens Nord-Est / Sud-Ouest, avec comme ligne de partage

des eaux, le tracé du chemin de Saint-Taurin. Aucune construction ne vient grever l'aménagement de la zone AU qui se présente sous la forme de parcelles agricoles dévolues pour partie à la céréaliculture ou bien laissées en prairie de fauche. Le site bénéficie en outre sur ses marges d'une trame végétale intéressante constituée pour partie de haie vives et qui contribuent à structurer le paysage.

6.3 Les accès



La route départementale 924 longe la zone AU « A Bentejon » sur une distance de 200 m environ. Le chemin de Saint-Taurin (voie communale n°3) constitue une voie interne dont le prolongement permettra de desservir en profondeur la zone AU. La RD 928 circonscrit le secteur sur sa partie Ouest, sur une distance de 90 m environ.

Malgré de nombreuses possibilités de déserte, il conviendra de limiter les accès directs sur les voies les plus fréquentées (RD 924 et RD 928).

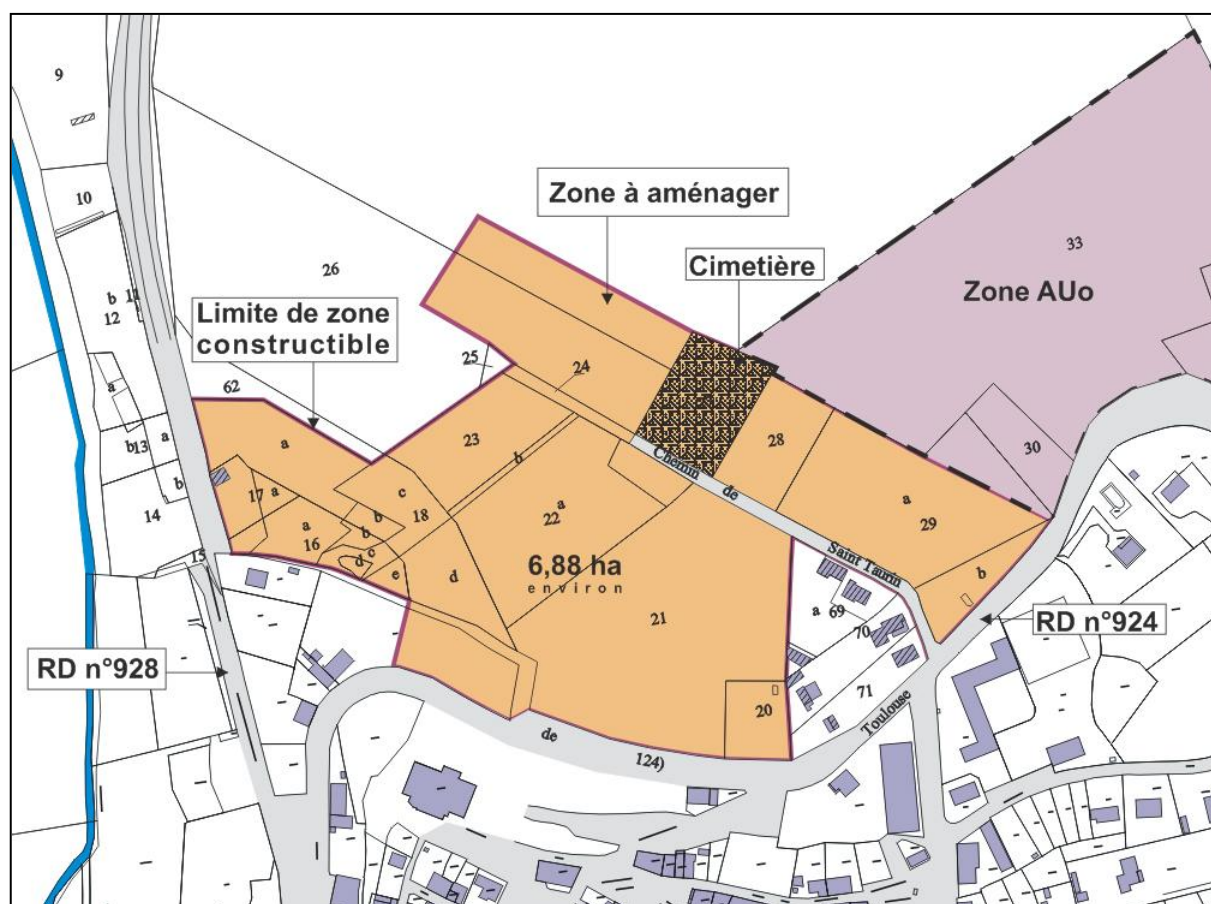
6.4 Superficie de la zone

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
9 (en partie)	0	22	50
16 (a, b, c, d, e)	0	26	78
17 a	0	12	10
18 (a, b, c, d)	0	76	08
20	0	16	49
21	1	61	20
22 (a et b)	0	82	64
23	0	36	69
24	0	05	97

26 (en partie)	0	58	06
27	0	35	28
28	0	27	27
29 (a et b en partie)	0	87	75
35 (en partie)	0	39	30

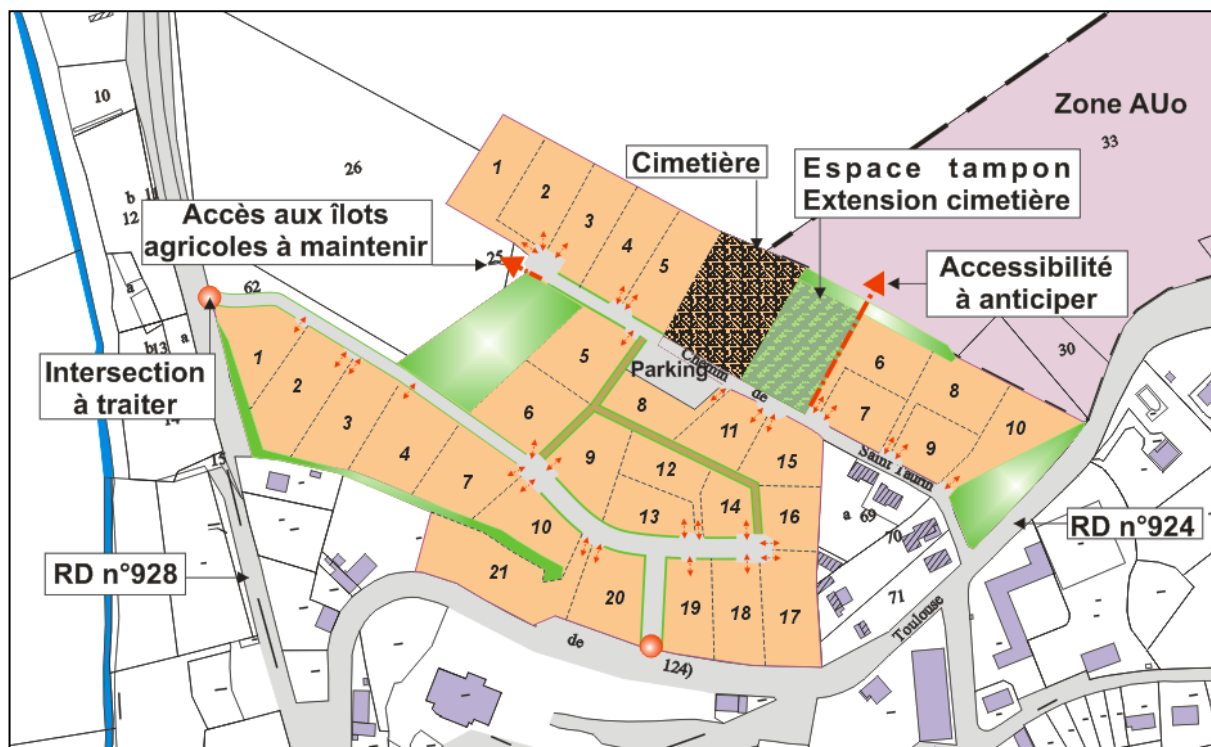
TOTAL : 6 hectares 88 a 11 ca

6.5 Les surfaces à urbaniser



Les orientations d'aménagement portent sur une superficie globale de 6,88 ha. Une partie du secteur considéré sera préservé de tout aménagement en raison de la qualité paysagère des éléments qui le compose ou bien de la proximité du cimetière dont il convient d'intégrer à plus long terme des possibilités d'extension.

6.6 Les dispositions du schéma d'aménagement



Le découpage de cette zone en 31 lots environ permet de rentabiliser au mieux cet espace. Les parcelles considérées couvriront chacune une surface oscillant entre 1 250 et 1 500 m².

La desserte de ce secteur sera assurée par la création de voies de pénétration qui viendront se brancher sur les routes départementales n°924 et n°928 et dont il conviendra de sécuriser les intersections ; dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, la sécurisation des accès à partir de la voie départementale 924 – sortie de la voie du cimetière notamment – devra être étudiée en accord avec le Conseil Général. Les axes de dessertes seront complétés par des aires de retournement. Des cheminements favorisant les modes de déplacement doux permettront également de drainer ce secteur.

Les masses végétales (haies paysagères) jouant en particulier le rôle d'espace tampon aux abords de la RD 928 et 924, seront maintenues.

L'accessibilité aux îlots agricoles adjacents sera préservée, et les possibilités d'accès aux secteurs dont l'urbanisation est reportée à plus long terme (AU0), envisagée.

6.7 La pertinence du projet

Le site, localisé en continuité Nord du bourg d'Aubiet et desservi par les routes départementales n°924 et n°928, est identifié en tant que zone présentant un potentiel intéressant en termes d'accueil de nouvelles populations. Ce secteur constitue une opportunité foncière importante, de par sa localisation en marge du bourg avec notamment la présence de réseaux à proximité immédiate. Le projet d'urbanisation s'intégrera dans une démarche d'aménagement d'ensemble respectueuse des éléments paysagers existants et tenant compte des aménagements à réaliser à plus long terme (zone AUo).