



COMMUNE DE MASSEUBE (32)

Plan Local d'Urbanisme

Mars 2013 – Approbation



**PIECE N°6
O.A.P.**

Enquête Publique
Du 26/12/2012
Au 25/01/2013

Arrêt par délibération
du Conseil Municipal le
20/07/2012

Approbation par
délibération du Conseil
Municipal le
28/02/2013



Rédacteur du document:

Bureau d'études TADD (mandataire du groupement)

Amandine RAYMOND

56 rue du Pic du Midi

65190 Poumarous

Contact: 06.73.36.25.73

Mail: amandine.raymond@tadd.fr



SOMMAIRE

1	Secteurs concernés par les O.A.P.....	5
2	Orientations générales pour un urbanisme durable	6
3	Orientations secteur n°1 : « Cantegranouille ».....	8
3.1	Localisation	8
3.2	Etat initial du site.....	9
3.3	Dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	9
4	Orientations secteur n°2 : Ile d'Ager	11
4.1	Localisation	11
4.2	Etat initial du site.....	12
4.3	Dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	12
5	Orientations secteur n°3	14
	« Beauregard » & « Monplaisir »	14
5.1	Localisation	14
5.2	Etat initial du site.....	15
5.3	Dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	15
6	Orientations secteur n°4 : « Contesse »	17
6.1	Localisation	17
6.2	Etat initial du site.....	17
6.3	Dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	18
7	Orientations secteur n°5 : « Verdier »	20
7.1	Localisation	20
7.2	Etat initial du site.....	21
7.3	Dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	21
8	Orientations secteur n°6 : « Bernissa »	23
8.1	Localisation	23
8.2	Etat initial du site.....	23
8.3	Dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	24
9	Orientations secteur n°7 : « Tournès »	25
9.1	Localisation	25
9.2	Etat initial du site.....	26
9.3	Dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	26
10	Orientations secteur n°8 : « Pountous »	27
10.1	Localisation	27
10.2	Etat initial du site.....	28
10.3	Dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	28
11	Orientations secteur n°9 : « Bourtalots ».....	29
11.1	Localisation	29
11.2	Etat initial du site.....	30
11.3	Dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	30

Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectifs d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune.

Selon l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme, elles sont « relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

En application de l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

Cette comptabilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage, de la règle écrite.

Le document d'orientations particulières peut selon les secteurs, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenues (articulation de l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, ordonnancement des constructions).

La règle d'urbanisme définit le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du PLU.

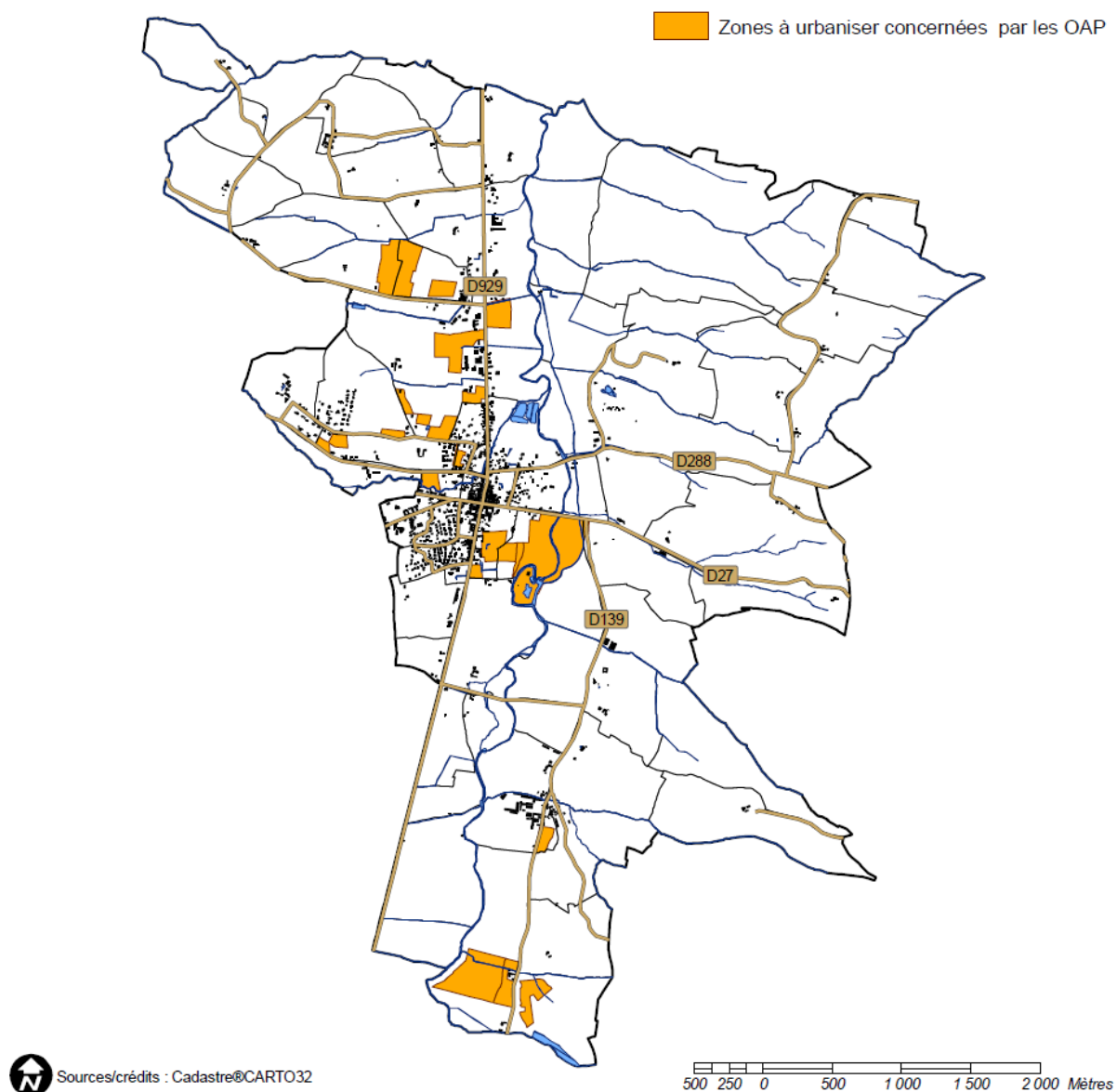
Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

Particularités liées au GRENELLE 2 (Article 19 : Verdissement et renforcement du Plan Local d'Urbanisme) :

→ Les orientations d'aménagement deviennent désormais obligatoires et sont assorties d'un volet programmatique.

1 SECTEURS CONCERNÉS PAR LES O.A.P.

La carte ci-dessous localise les différents secteurs qui font l'objet d'orientations d'aménagement :



2 ORIENTATIONS GENERALES POUR UN URBANISME DURABLE

Les orientations générales déclinées ci-dessous n'ont pas de valeur opposable, se sont des principes qui ont pour seul objectif de décliner des thématiques visant à mieux intégrer le développement durable dans les projets urbains futurs.

La qualité environnementale de l'urbanisation future peut être renforcée par des mesures simples, des objectifs concrets qui peuvent à court terme, produire une amélioration très nette de l'empreinte écologique des nouvelles constructions. Ces orientations concernent les dispositifs ou les processus techniques à mettre en œuvre, qui ont un rapport direct avec la qualité de vie des habitants.

- Faciliter les déplacements dans le futur quartier :
 - Hiérarchiser la structure viaire avec un accès principal, une rue secondaire, des dessertes locales et des liaisons piétonnes ;
 - Assurer un bouclage de la voirie facilitant les déplacements au sein même de la zone en limitant les impasses ;
 - Créer un maillage de voiries vers de nouvelles zones, afin d'éviter le cloisonnement des opérations urbaines.
- Proposer un maillage vert et aménager les espaces publics pour tous :
 - Conserver au maximum les éléments paysagers présents ;
 - Constituer un réseau piéton pour relier les différents secteurs ;
 - Aménager les espaces publics comme lieux de rencontre intergénérationnelles répondant aux besoins de tous les habitants ;
- Intégrer aménagement paysager et gestion de l'eau :
 - Limiter l'imperméabilisation des sols et privilégier l'infiltration naturelle vers la nappe phréatique et la rétention de l'eau ;
 - Ralentir l'écoulement des eaux par tout dispositif de rétention permettant de ne pas aggraver les inondations du Gers ;
 - Préserver la biodiversité dans les aménagements paysagers protégeant la flore et la faune ;
- Diversifier l'offre d'habitat dans des constructions durables :
 - Elargir l'offre de logements par la réalisation de petits collectifs ;
 - Favoriser des formes urbaines plus denses et optimiser le foncier dans un souci d'économie d'espace ;
 - Inciter les orientations sud propices aux habitations à basse consommation d'énergie ;

Ainsi, pour chaque secteur, les orientations proposeront : un bref descriptif, les accès, la structure viaire, le maillage vert / la gestion de l'eau, ...

Orientations de programme (pour toutes les zones) :

Le potentiel de construction dépend de la taille des terrains, assez variable avec des opérations immobilières autonomes.

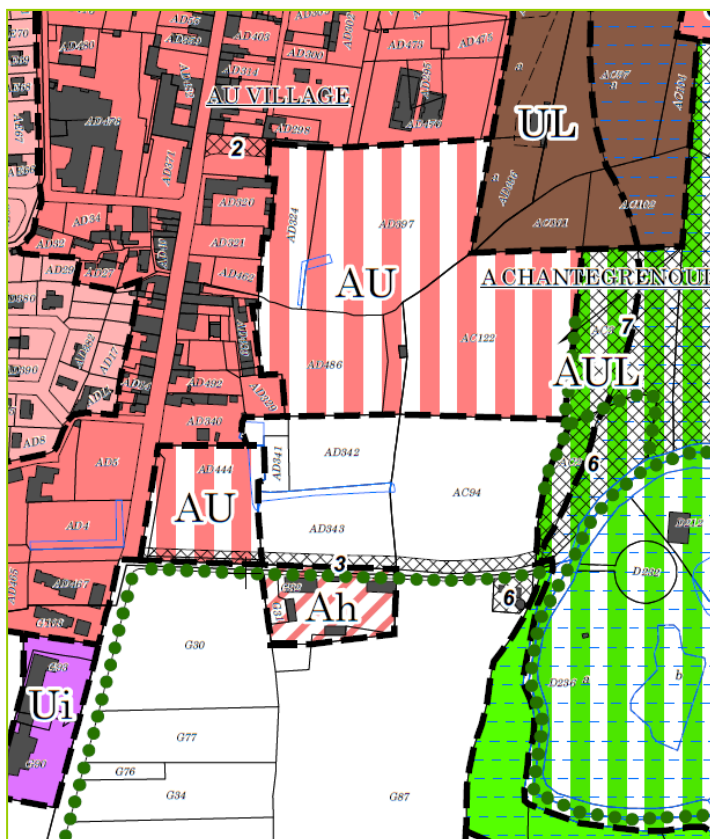
Le règlement des zones ne prévoit pas de COS maximum ; ce sont les autres règles (emprise au sol, hauteur maximale, normes de stationnement,...) qui limitent la densité

possible. Les OAP évaluent la capacité du programme constructible qui constitue un objectif pour la valorisation du foncier et l'économie du sol.

Réseaux :

Les zones 2AU ne sont actuellement pas desservies par les réseaux ; l'aménagement des secteurs « AU » et les extensions de réseaux s'y référant doit prendre en compte les possibilités futures d'urbanisation sur les réserves foncières.

3.1 Localisation



Ce secteur correspond aux zones « AU » du règlement écrit et graphique du P.L.U. et couvre une surface de *5.51 hectares*.

3.2 Etat initial du site

Vocation actuelle : Ce secteur actuellement utilisé comme prairies pour l'agriculture, à proximité immédiate du centre-bourg, a été identifié comme une réelle opportunité pour développer un véritable quartier multi-fonctionnel et vivant, visant à répondre aux besoins de la population en matière de logements, d'équipements et de déplacements.

Occupation de l'espace :

- Nord : Equipement public (maison de la petite enfance) et trame bâti ancienne ;
- Ouest : Trame bâtie ancienne ;
- Est : Equipement public – Loisirs (stade)
- Sud : zone longée par chemin rural en impasse, menant à la base de loisirs et bordée par quelques maisons anciennes.

Cadre naturel : le site bénéficie d'un terrain relativement plat permettant de penser l'urbanisation de ce secteur dans sa globalité et autorisant une mixité dans la typologie de l'habitat projeté (habitat individuel, individuel groupé, intermédiaire et/ou petits collectifs).

Accès : Trois points d'entrée existent :

- Au nord, le long de la maison de l'enfance, permettant de relier le site directement au centre-bourg ;
- A l'est, par un espace interstitiel, classé en emplacement réservé, permettant de relier le site à la route départementale N°929 à hauteur du cinéma ;
- Au sud, par le chemin rural du « Permetuat ».

La desserte centrale de la zone fait l'objet d'un emplacement réservé.

3.3 Dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation et densité recherchée :

Cette zone, à vocation d'habitats multi générationnel (projet de maisons pour personnes âgées non dépendantes) devra être aménagé dans sa globalité de manière cohérente, mélangeant habitat individuel, individuel groupé et / ou petits collectifs.

Trame viaire, espaces publics & liaisons douces :

Un schéma de voirie est proposé en continuité de la trame déjà existante en périphérie du site. Une attention particulière sera portée aux parcours piétons (trottoirs adaptés ou voie piétonnière notamment). Le bâti devra s'organiser en s'appuyant sur un réseau viaire bien hiérarchisé :

- un axe principal qui constitue le point d'articulation de l'ensemble du quartier reliant le centre historique, les commerces de la RD929 et la zone de loisirs de l'Ile d'Ager ;
- un réseau de voiries secondaires donnant la priorité à la vie des riverains et qui dessert des ensembles d'habitations par îlots.

Les haies et bosquets existants seront préservés afin de donner une image verdoyante au quartier.

Réseaux

Le réseau d'eau potable a été récemment renforcé pour prendre en compte les projets de développement de cette zone.

Le réseau électrique devra subir des renforcements et extensions en fonction des projets menés.

Le raccordement de cette zone à l'assainissement collectif est obligatoire sauf contrainte technique dûment justifiée.

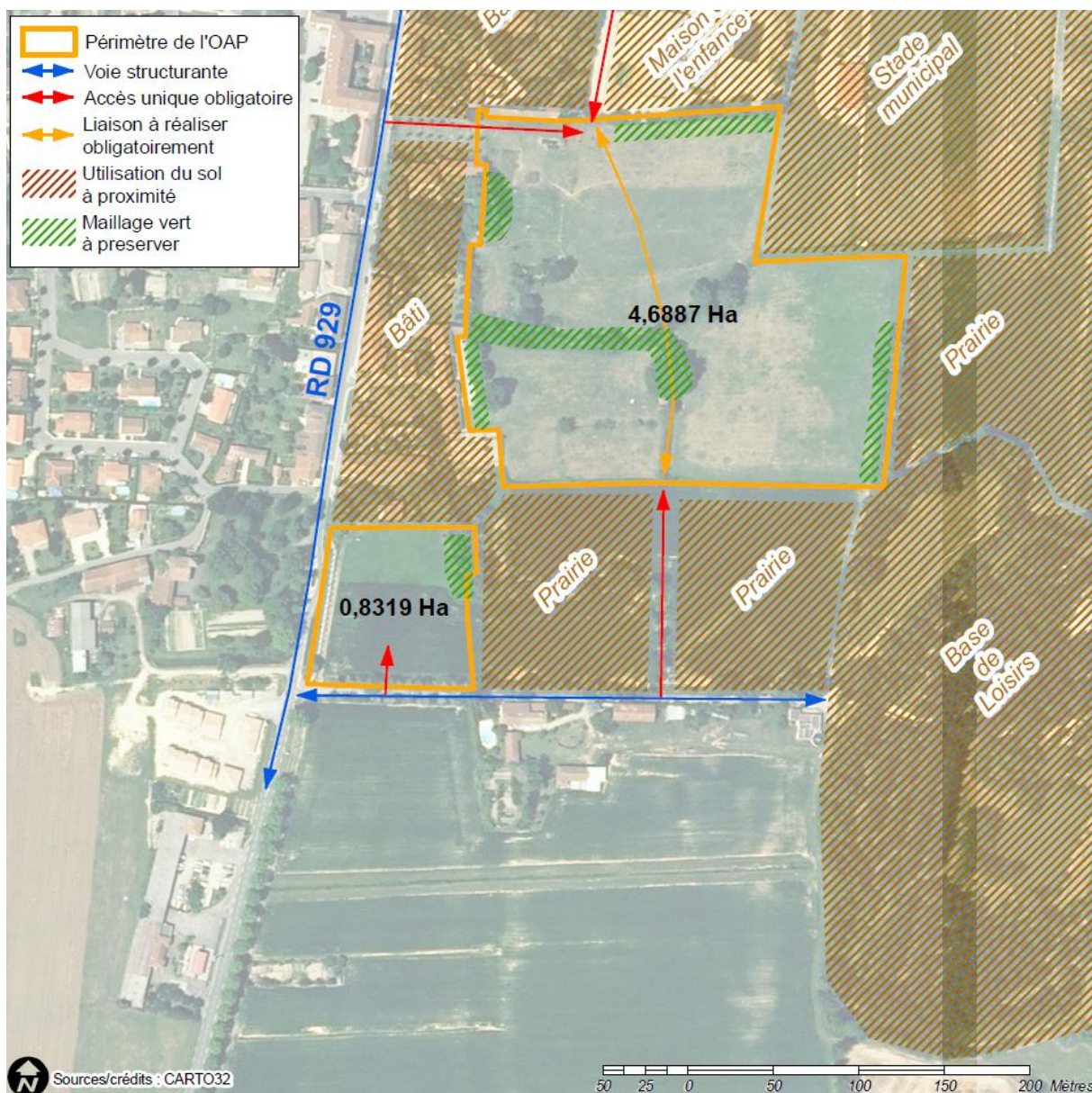
Consommation de l'espace / objectifs en terme de création de logements :

Superficie à bâti = superficie zone – aménagement VRD (environ 20 %)

Soit Superficie à bâtir = $5.51 - 1.10 = 4.41$ hectares

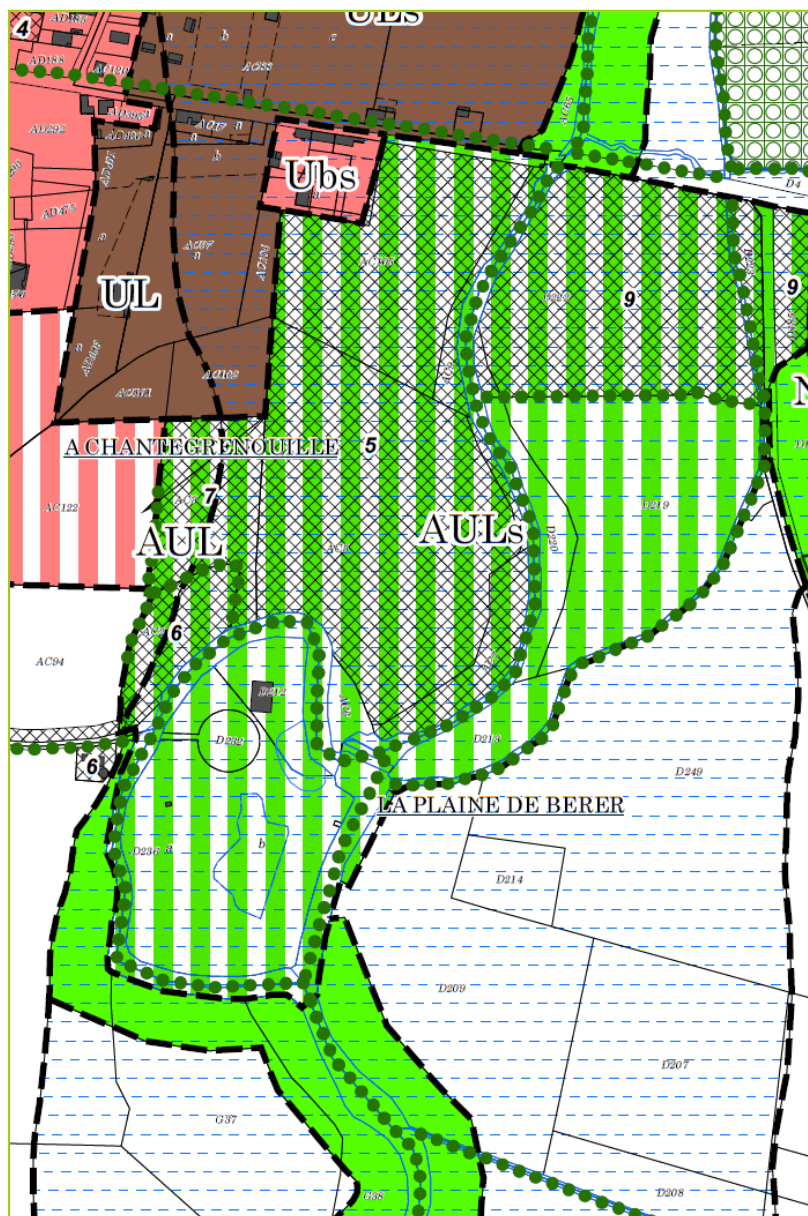
Permet d'accueillir entre 40 à 50 nouveaux logements.

Programmation : à court terme, le projet de maisons pour personnes âgées non dépendantes est actuellement à l'étude.



4 ORIENTATIONS SECTEUR N°2 : ILE D'AGER

4.1 Localisation



La zone « AU » localisée aux lieudits « Cantegrenouille » et « La Plaine de Berer » se situe au sud du Bourg, en bordure du Gers, dans la zone inondable.

Elle correspond pour partie à la base de loisirs existante.

Ce secteur correspond à la zone « AU_L » du règlement écrit et graphique du P.L.U. et couvre une surface de près de 23 hectares.

4.2 Etat initial du site

Vocation actuelle : la partie Sud de la zone correspond à la base de loisirs de l'île d'Ager. Un parcours de santé parcourt la rivière et relie la base de loisirs au camping.

Occupation de l'espace :

- Nord : Camping
- Est : Coteau naturel / prairies / cultures
- Ouest : secteur de loisirs / stade / zone constructible de « Cantegrenouille »
- Sud : plaine alluviale

Accès : Un seul point d'entrée motorisée existe depuis le chemin d'accès à l'île d'Ager. Le parcours de santé permet d'accéder au site à pied depuis le nord.

4.3 Dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation et densité recherchée :

C'est une zone à vocation de loisirs extérieurs : base de loisirs, agrandissement de la base de loisirs, parking et aménagement d'un parcours hippique.

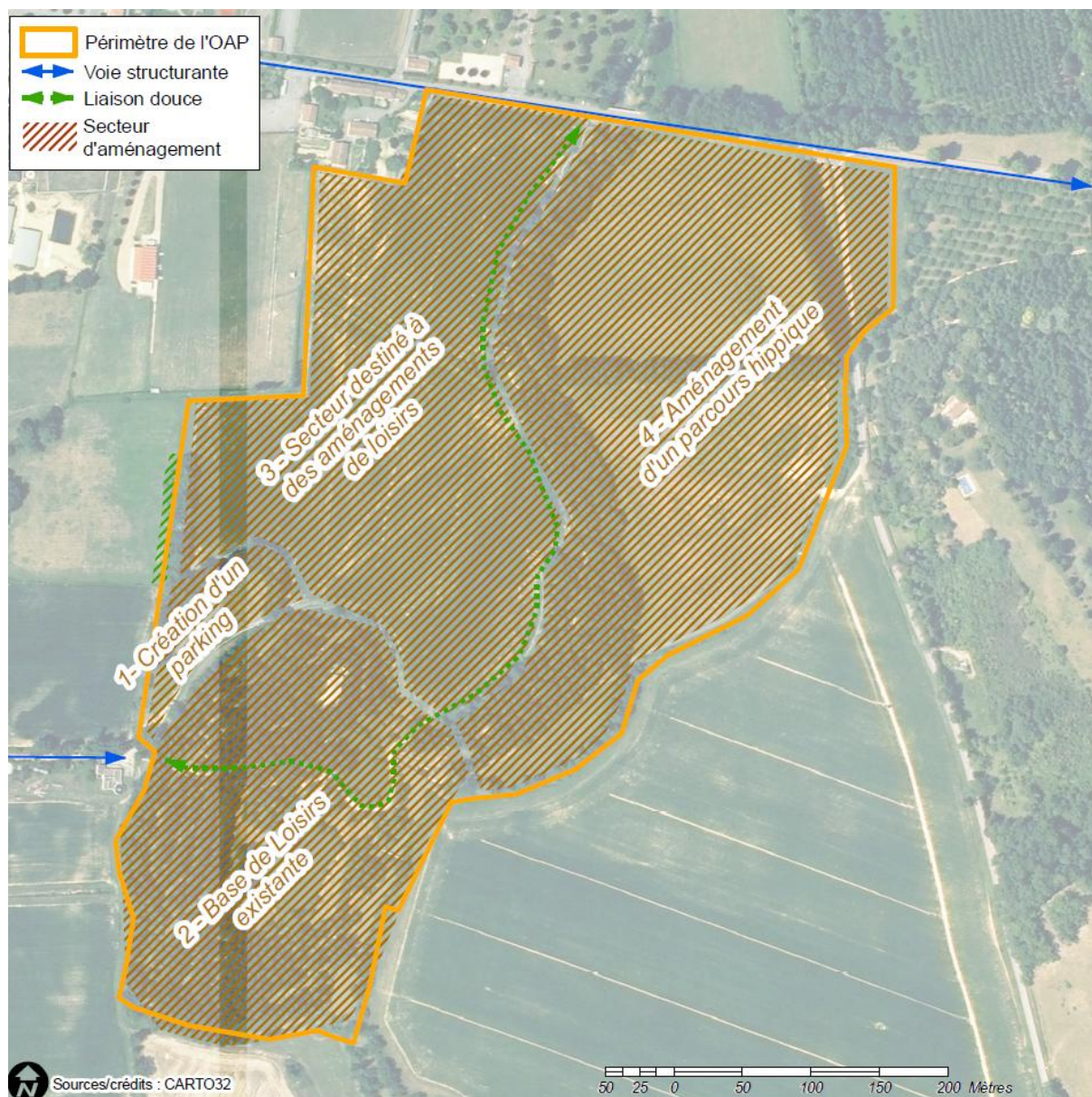
Trame viaire, espaces publics & liaisons douces :

L'accès de la base de loisirs pourra se faire par l'accès existant mais également par le stade. L'accès au parcours hippique pourra se faire les RD27 ou RD139.

Consommation de l'espace / objectifs en terme de création de logements :

Cette zone n'a pas vocation à être urbanisée pour de l'habitat ; seuls les équipements liés aux activités autorisées pourront s'y faire (WC, boxes pour les chevaux,...).

Programmation : à court terme, le projet de l'espace équestre est actuellement en cours d'étude.



1 – Le parking est actuellement un champ, fauché, servant à garer les voitures. Un emplacement réservé est instauré pour permettre de « régulariser » une situation qui existe déjà.

2- Base de loisirs de l'île d'Ager existante ;

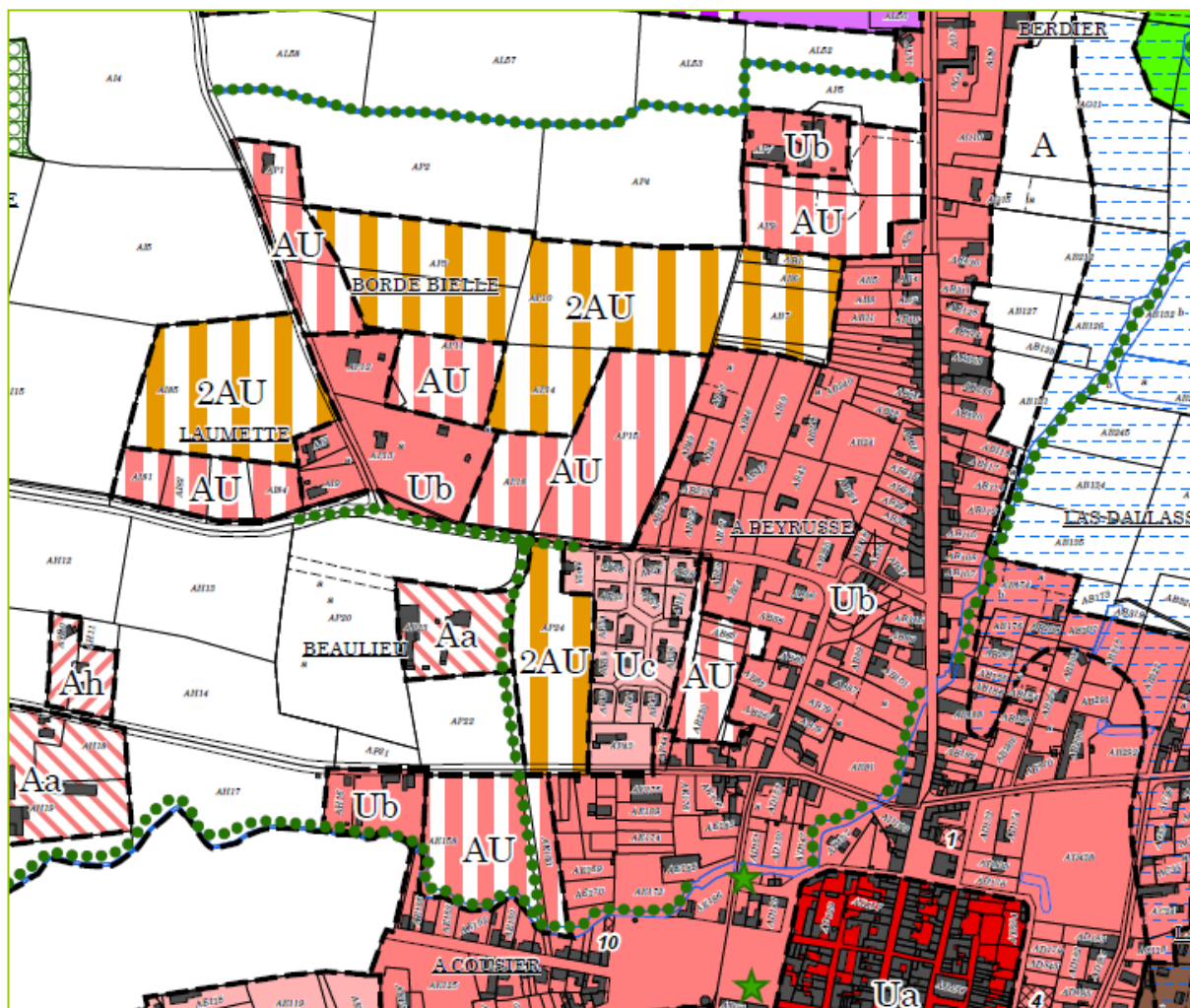
3- Secteur se trouvant entre le stade et la base de loisirs ; un emplacement réservé a été instauré afin de permettre à la commune d'agrandir la base de loisirs si besoin.

4- Projet d'aménagement d'un espace équestre : espace équestre à vocation essentiellement d'équitation extérieur et de pleine nature, avec un enseignement adapté, une cavalerie polyvalente et un projet pédagogique fort.. En effet, la base de loisirs de l'île d'Ager possède déjà quelques équipements équestres et le lieu est connu pour cette discipline (fête du Cheval tous les an notamment).

5 ORIENTATIONS SECTEUR N°3

« BEAUREGARD » & « MONPLAISIR »

5.1 Localisation



Les zones « AU » localisées aux lieudits « Beauregard » et « Monplaisir » se situent en zone centrale du village de Masseube, et correspondent aux extensions vers l'Ouest.

Elles correspondent à des espaces interstitiels entre des éléments bâtis.

Ces secteurs correspondent aux zones « AU » du règlement écrit et graphique du P.L.U. et couvre une surface de 10 hectares sur plusieurs dents creuses.

5.2 Etat initial du site

Vocation actuelle : Ces secteurs actuellement utilisés pour l'agriculture ou en friche pour certains, à proximité immédiate du lotissement communal, ont été identifiés comme une réelle attente des habitants visant ainsi à répondre aux besoins de la population en matière de logements, d'équipements et de déplacements.

Les constructions avoisinantes se réfèrent pour l'essentiel à des habitations de type pavillonnaire implantées sur un parcellaire dont les superficies varient de 500 (lotissement communal) à 3000 m² (maisons anciennes). De ce fait, la forme urbaine est assez hétéroclite.

Cadre naturel : La trame paysagère et bocagère (haies, bosquets) est très peu présente.

Accès : les accès se font depuis :

- Le chemin de Beauregard ;
- Le chemin de l'Estive.

5.3 Dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation et densité recherchée :

Ces zones, à vocation d'habitats devront être aménagées dans leurs globalités de manière cohérente en essayant au maximum de créer un maillage intéressant notamment pour l'extension du lotissement.

Trame viaire, espaces publics & liaisons douces :

Un schéma de voirie est proposé en continuité de la trame déjà existante en périphérie du site. Une attention particulière sera portée aux parcours piétons (trottoirs adaptés ou voie piétonnière notamment). Le bâti devra s'organiser en s'appuyant sur un réseau viaire bien hiérarchisé :

- deux axes principaux (Chemin de Beauregard et de l'Estive) qui constituent les points d'articulation de l'ensemble du quartier.
- un réseau de voiries secondaires à titre indicatif, donnant la priorité à la vie des riverains et qui dessert les futures habitations en relations avec les quartiers existants.
- Pour le secteur le plus au sud, il ne sera autorisé qu'un seul accès par lot.

Réseaux

Le réseau d'eau potable a été récemment renforcé pour prendre en compte les projets de développement de cette zone.

Le réseau électrique devra subir des renforcements et extensions en fonction des projets menés.

Le raccordement de cette zone à l'assainissement collectif est possible.

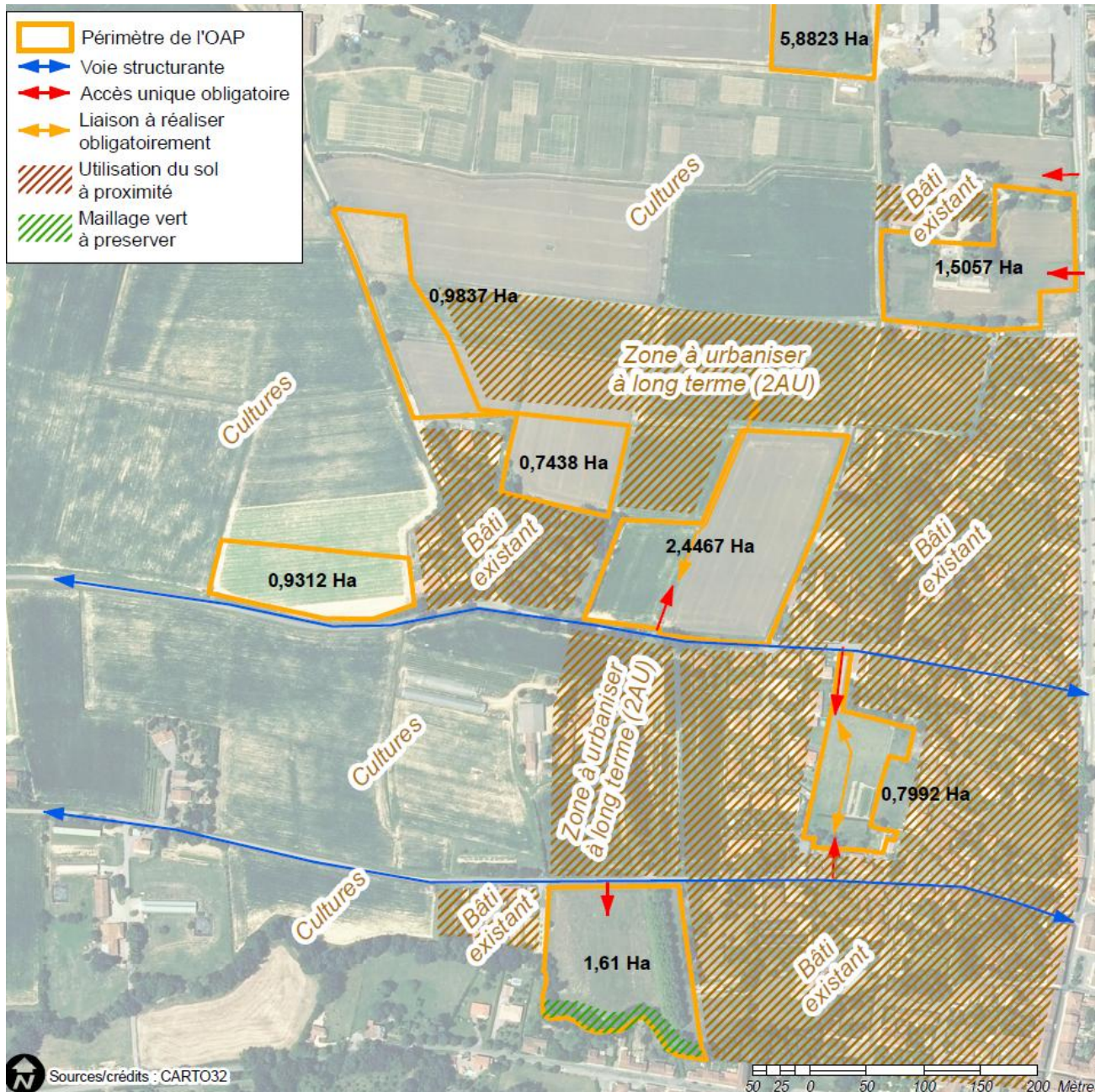
Consommation de l'espace / objectifs en terme de création de logements :

Superficie à bâti = superficie zone – aménagement VRD (environ 20 %)

Soit Superficie à bâtir = 5.45 – 1.09 = 4.36 hectares

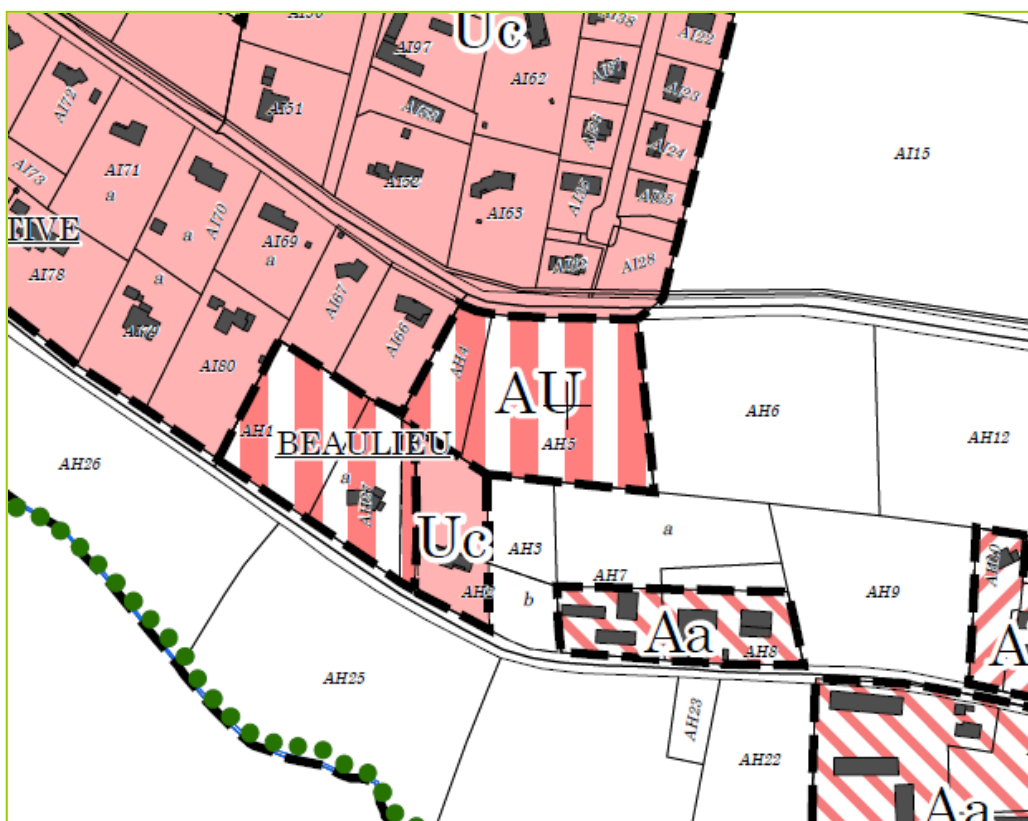
Permet d'accueillir entre 30 et 40 nouveaux logements.

Programmation : à plus long terme, au gré des opérations privées.



6 ORIENTATIONS SECTEUR N°4 : « CONTESSE »

6.1 Localisation



La zone « AU » localisées aux lieudit « Contesse » se situent à l'extrémité ouest du village ; il s'agit de terrains privés au sud, en continuité des habitations existantes.

Ces secteurs correspondent aux zones « AU » du règlement écrit et graphique du P.L.U. et couvre une surface de 1.92 hectares.

6.2 Etat initial du site

Vocation actuelle : Ces secteurs actuellement utilisés pour l'agriculture ou en friche pour certains, à proximité immédiate du centre-bourg, ont été identifié comme une réelle opportunité pour conforter des secteurs déjà bâtis à proximité des services et commerces du centre, visant ainsi à répondre aux besoins de la population en matière de logements, d'équipements et de déplacements.

Les constructions avoisinantes se réfèrent pour l'essentiel à des habitations de type pavillonnaire implantées sur un parcellaire dont les superficies varient de 700 à 3000 m². De ce fait, la forme urbaine est assez hétéroclite.

Cadre naturel : les dents creuses bénéficient de terrains relativement plats permettant de penser l'urbanisation de ce secteur dans sa globalité. La trame paysagère et bocagère (haies, bosquets) est très peu présente.

Accès : les accès se font depuis :

- Le chemin de Beauregard ;
- Le chemin de l'Estive.

6.3 Dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation et densité recherchée :

Vocation d'habitats

Trame viaire, espaces publics & liaisons douces :

Un schéma de voirie est proposé en continuité de la trame déjà existante en périphérie du site. Une attention particulière sera portée aux parcours piétons (trottoirs adaptés ou voie piétonnière notamment). Le bâti devra s'organiser en s'appuyant sur un réseau viaire bien hiérarchisé :

- deux axes principaux (Chemin de Beauregard et de l'Estive) qui constituent les points d'articulation de l'ensemble du quartier.
- il ne sera autorisé qu'un seul accès par lot.

Réseaux

Le réseau d'eau potable a été récemment renforcé pour prendre en compte les projets de développement de cette zone.

Le réseau électrique devra subir des renforcements et extensions en fonction des projets menés.

Le raccordement de cette zone à l'assainissement collectif est possible.

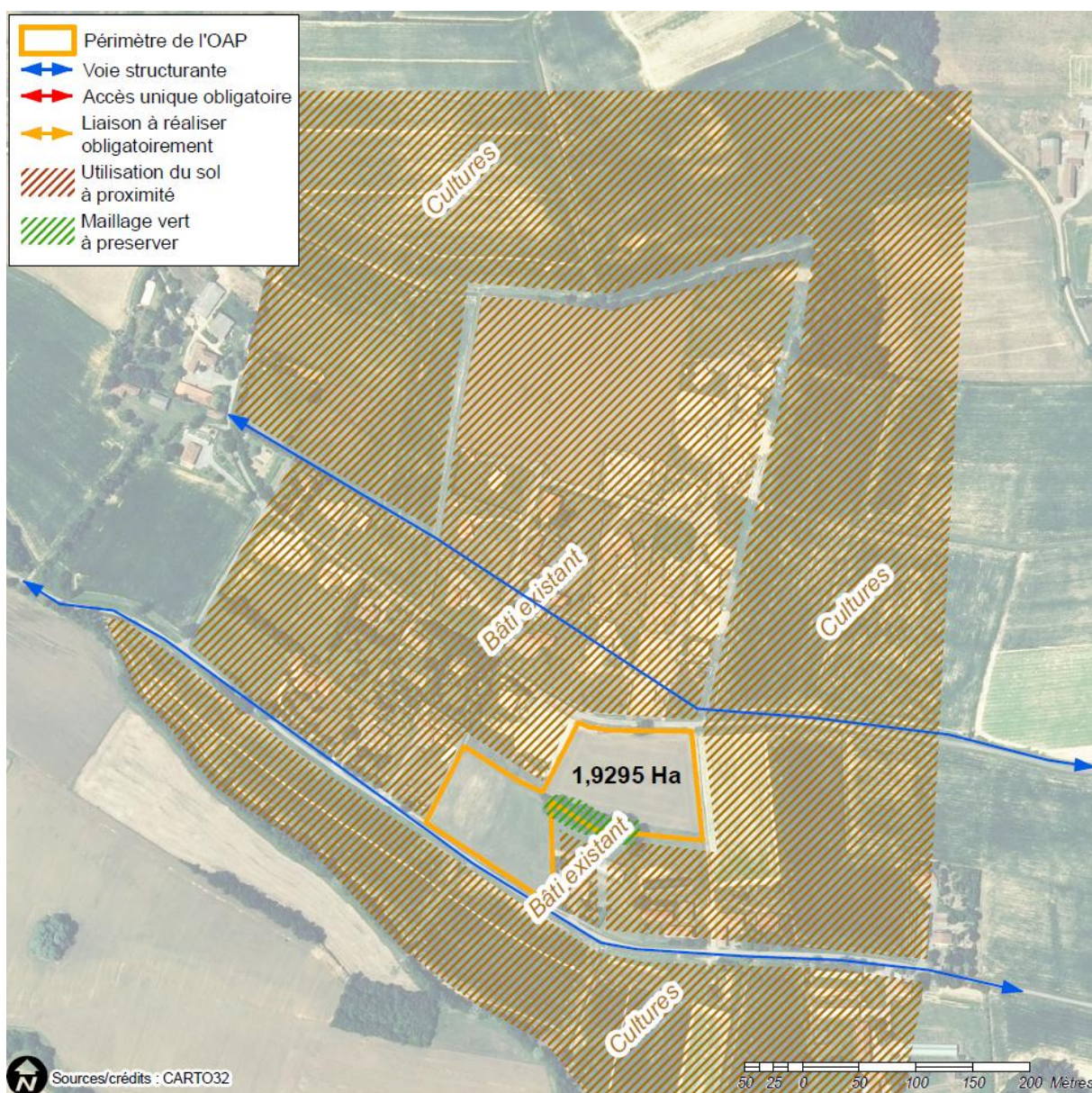
Consommation de l'espace / objectifs en terme de création de logements :

Superficie à bâti = superficie zone – aménagement VRD (environ 20 %)

Soit Superficie à bâtir = $1.92 - 0.40 = 1.52$ hectares

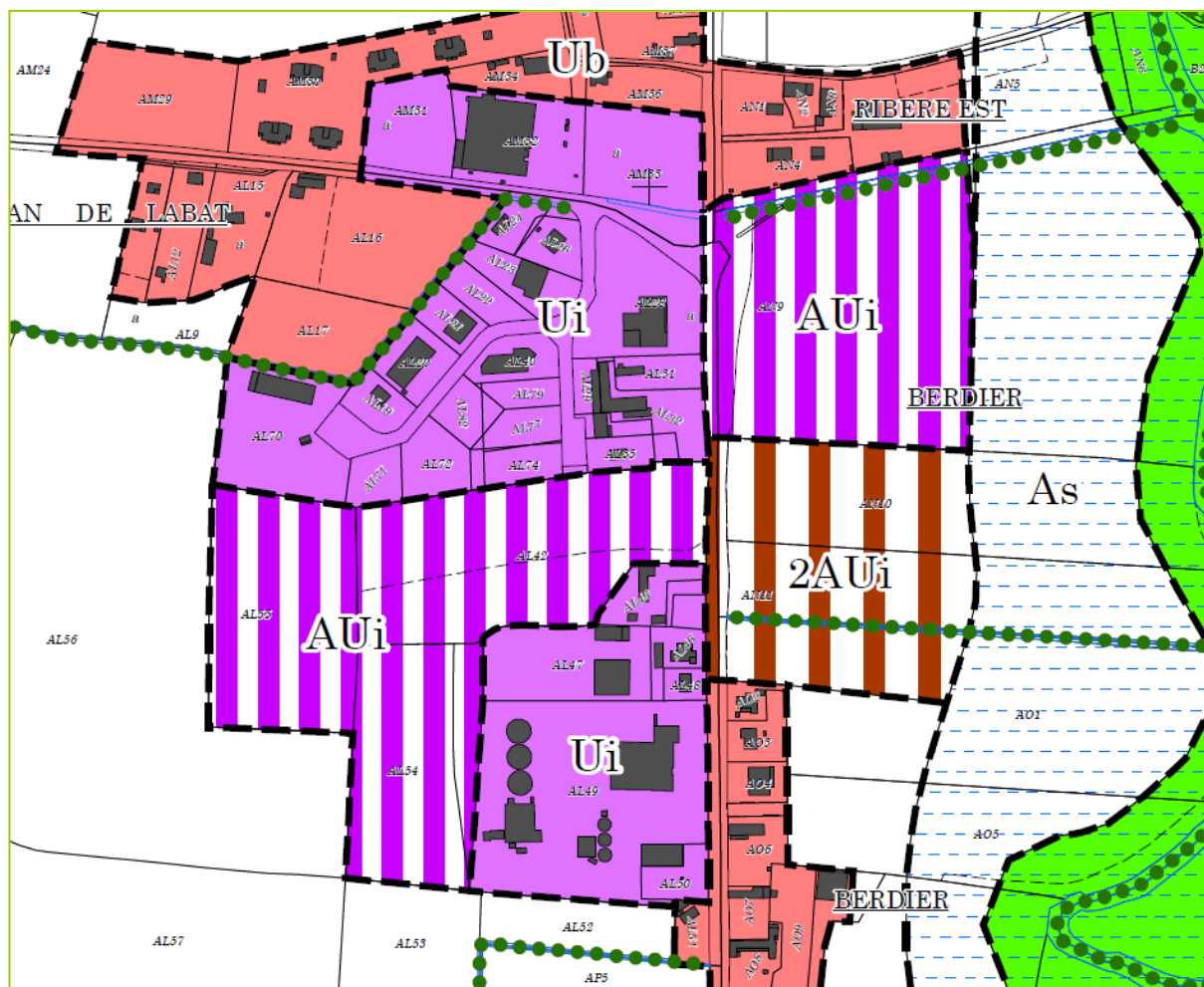
Permet d'accueillir entre 5 à 6 nouveaux logements compte tenu de la topographie des terrains.

Programmation : à plus long terme, au gré des opérations privées.



7 ORIENTATIONS SECTEUR N°5 : « VERDIER »

7.1 Localisation



Les zones « AUi » localisées aux lieudit « Verdier » se situent en entrée nord de la commune, le long de la route départementale n°929. Il s'agit de secteurs de développement à vocation d'activités ; la compétence « zone d'activités » appartenant à la communauté de communes.

Ces secteurs correspondent aux zones « AUi » du règlement écrit et graphique du P.L.U. et couvre une surface de 9.62 hectares.

7.2 Etat initial du site

Vocation actuelle : Ces secteurs actuellement utilisés pour l'agriculture ou en friche pour certains, constitue, pour ceux à l'ouest une vaste dent creuse entre plusieurs bâtiments d'activités. Le secteur à l'est est une extension de cette zone.

Cadre naturel : La trame paysagère et bocagère (haies, bosquets) est très peu présente.

Accès : l'accès se fait depuis le rond point aménagé le long de la RD929.

7.3 Dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation et densité recherchée :

Ces zones, à vocation d'activités devront être aménagées dans leurs globalités de manière cohérente.

Trame viaire, espaces publics & liaisons douces :

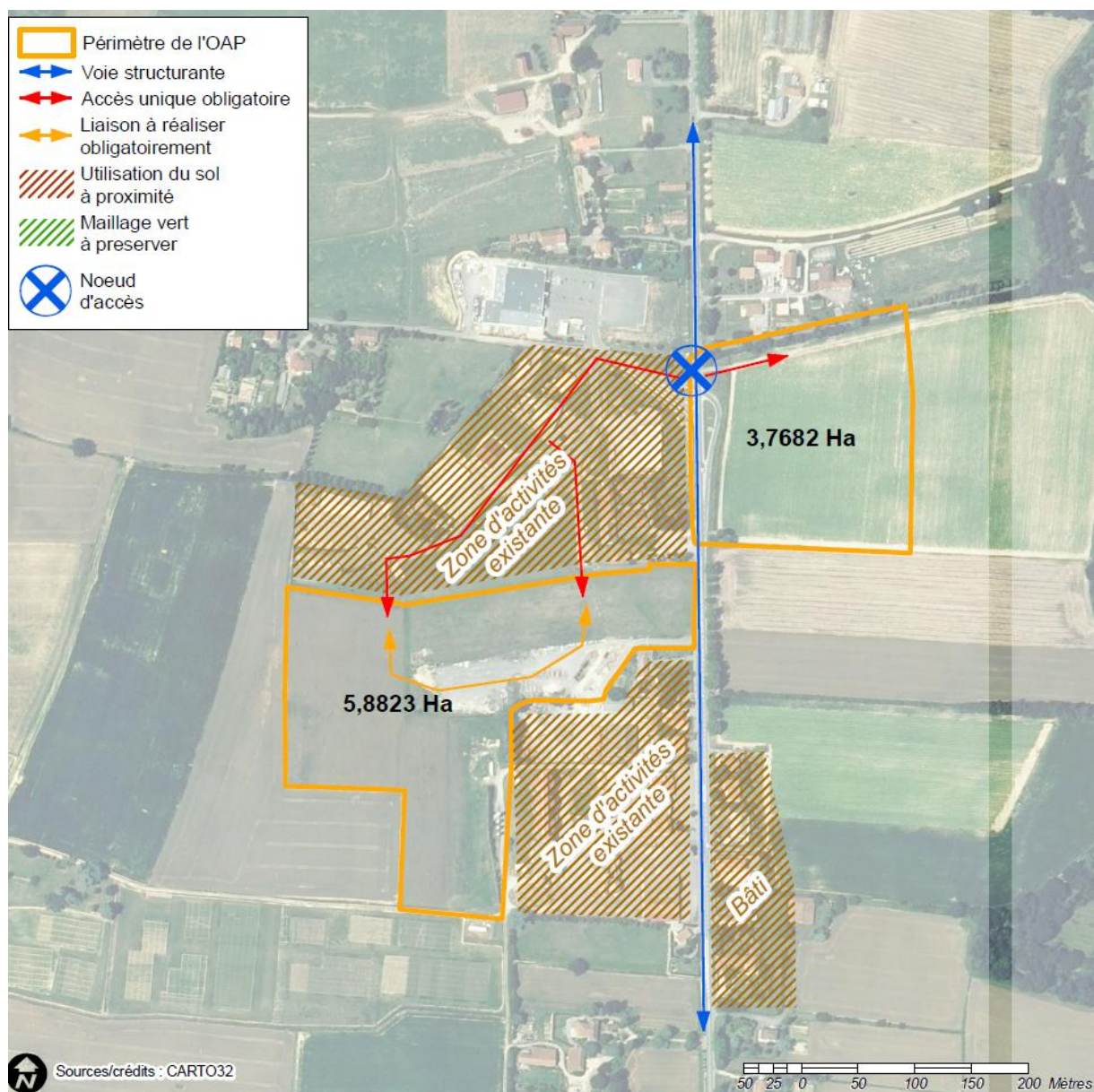
Un schéma de voirie est proposé en continuité de la trame déjà existante en périphérie du site. Le bâti devra s'organiser en s'appuyant sur un réseau viaire bien hiérarchisé :

- Un nœud principal (rond-point) qui constituent les points d'articulation de l'ensemble du secteur.
- En dehors du nœud d'accès prévu au schéma, aucun nouvel accès sur la RD 929 ne sera autorisé.

Réseaux

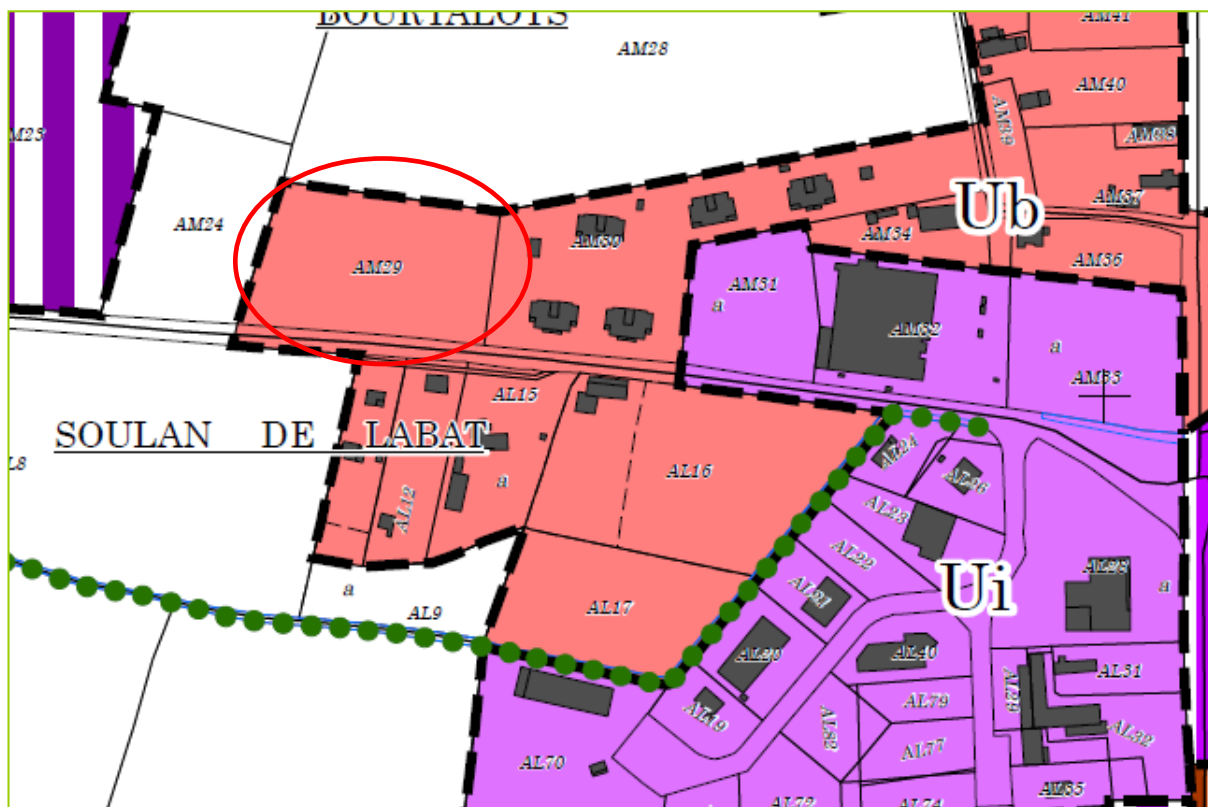
Les réseaux devront être étudiés en fonction des projets.

Programmation : à moyen et long terme.



8 ORIENTATIONS SECTEUR N°6 : « BERNISSA »

8.1 Localisation



La zone « U » localisée au lieudit « Bernissa » se situe en limite nord-est de la commune de Masseube, le long de la route menant à Lourties-Monbrun.

Elle correspond à une petite extension bâtie en continuité de la résidence existante. Il s'agira d'habitat individuel semi-groupé.

Ce secteur correspond aux zones « U » du règlement écrit et graphique du P.L.U. et couvre une surface de 0.91 hectares.

8.2 Etat initial du site

Vocation actuelle : Ce secteur actuellement utilisé par l'agriculture, en continuité immédiate d'une nouvelle résidence, a été identifié comme « constructible » afin de prendre en compte un projet en cours.

Occupation de l'espace :

- Est : bâti existant
- Nord et ouest : zone agricole cultivée
- Sud : Route de Lourties Monbrun et bâti existant « Soulan de Labat ».

Cadre naturel : la trame paysagère est absente.

Accès : un rond point à été aménagé pour desservir la nouvelle résidence ; l'accès à cette zone devra se faire par cet accès.

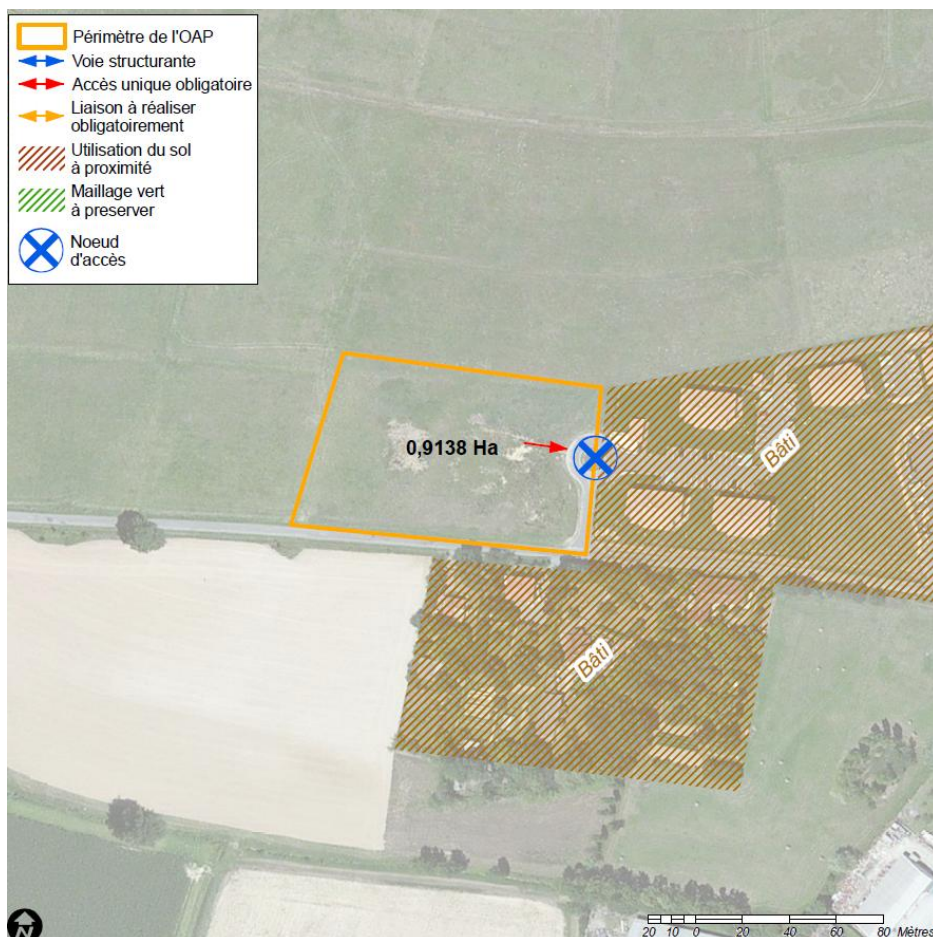
8.3 Dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation et densité recherchée :

Cette zone, à vocation d'habitats devra être aménagée pour accueillir une dizaine de nouveaux logements.

Trame viaire, espaces publics & liaisons douces :

L'accès se fera par le rond point déjà aménagé.



Réseaux

Le réseau d'eau potable et d'électricité est correctement dimensionné pour alimenter ce projet.

Le raccordement de cette zone à l'assainissement collectif est possible.

Consommation de l'espace / objectifs en terme de création de logements :

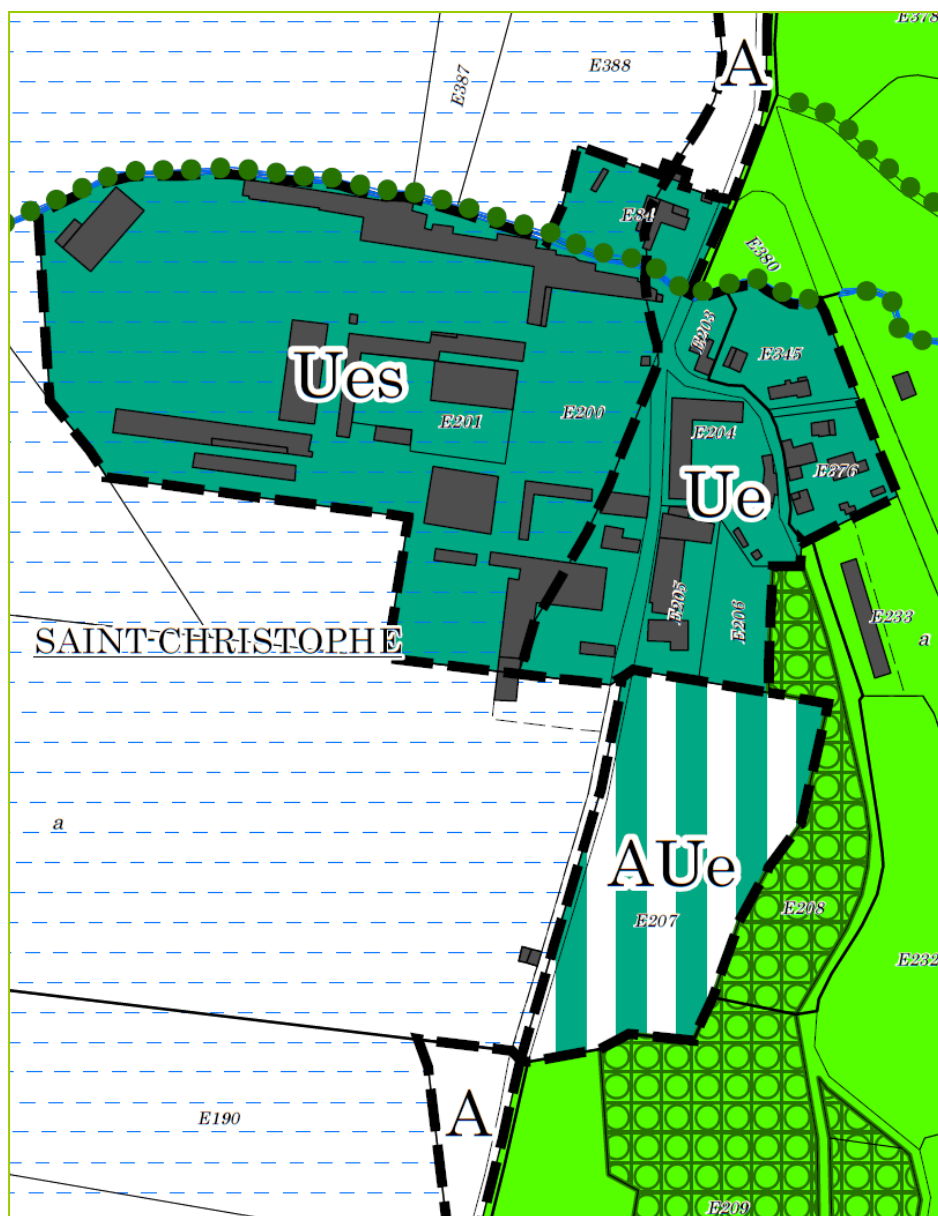
Superficie à bâti =
superficie zone –
aménagement VRD
(environ 20 %)

Soit Superficie à bâtir =
 $0.91 - 0.18 = 0.73$
hectares

Permet d'accueillir une dizaine de nouveaux logements.

9 ORIENTATIONS SECTEUR N°7 : « TOURNES »

9.1 Localisation



La zone « AU » localisée au lieudit « Tournès » se situe au sud de la commune de Masseube.

Elle correspond à une zone d'extension du « Campus Saint-Christophe » ; elle est destinée à un usage éducatif.

Ce secteur correspond aux zones « AU » du règlement écrit et graphique du P.L.U. et couvre une surface de 1.73 hectares.

9.2 Etat initial du site

Vocation actuelle : Ce secteur actuellement en prairie, en continuité immédiate des équipements éducatifs existants, a été identifié comme « constructible » afin de prendre en compte une demande d'extension de la part du « Campus Saint-Christophe ».

9.3 Dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Trame viaire, espaces publics & liaisons douces :

L'accès se fera par la voie communale avec un minimum d'accès.

Réseaux

Le réseau d'eau potable et d'électricité devra être étudié en fonction du projet (besoins).

L'assainissement est autonome.

Consommation de l'espace / objectifs en terme de création de logements :

USAGE EDUCATIF

Programmation : en fonction des besoins de développement du campus « St Christophe ».

10.2 Etat initial du site

Vocation actuelle : Ce secteur actuellement urbanisé en partie et en prairie, en continuité du Golf, a été identifié comme « constructible » afin de prendre en compte un projet de résidences touristiques (maisons secondaires). Le permis de construire a été accordé en 2003.

Cadre naturel : la trame paysagère est largement présente et doit être conservée.

10.3 Dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation et densité recherchée :

Cette zone, à vocation d'habitats (maisons principales et secondaires) devra être aménagée en cohérence avec le secteur naturel des coteaux.

Trame viaire, espaces publics & liaisons douces :

L'accès se fera sur la voie communale par l'accès existant, créer pour les maisons déjà construites et par les entrées actuelles existantes pour le Golf.

Réseaux

Le réseau d'eau potable et d'électricité est correctement dimensionné pour alimenter le projet.

L'assainissement est autonome.

Consommation de l'espace / objectifs en terme de création de logements :

Superficie à bâti = superficie zone – aménagement VRD (environ 20 %)

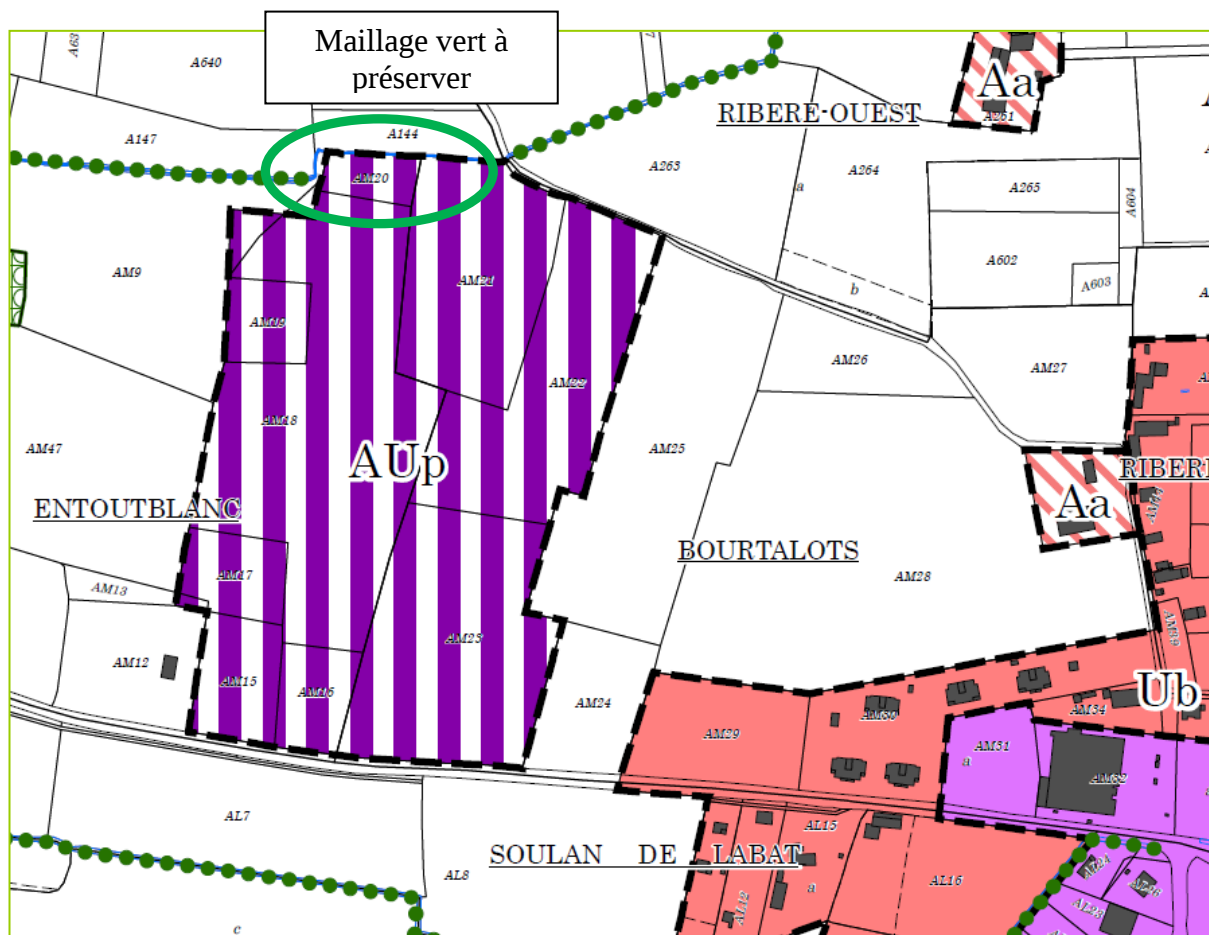
Soit Superficie à bâtir = 5.55 – 1.11 = 4.44 hectares

Permet d'accueillir une quarantaine de maisons supplémentaires principalement en résidences secondaires.

Programmation : à moyen terme ; Permis d'Aménager accordée pour une première tranche de travaux.

11 ORIENTATIONS SECTEUR N°9 : « BOURTALOTS »

11.1 Localisation



La zone « AU » localisée au lieudit « Bourtalots » se situe au nord de la commune de Masseube.

Elle correspond à un projet de développement d'un parc photovoltaïque (production d'énergie solaire – renouvelable) pour une puissance moyenne de 8 Mwatt.

Ce secteur correspond aux zones « AUp » du règlement écrit et graphique du P.L.U. et couvre une surface de 10.26 hectares.

11.2 Etat initial du site

Vocation actuelle : Ce secteur est actuellement une friche agricole, non utilisé depuis 2 ans bien que déclaré à la PAC en 2010 et 2011. Son exposition ainsi sa localisation éloignée des secteurs d'habitations en fait un secteur très favorable pour ce type de projet.

Cadre naturel : la trame paysagère / boisée est peu présente. Néanmoins, le bosquet au nord devra être préservé.

11.3 Dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vocation et densité recherchée :

Cette zone, à vocation de développement d'un parc photovoltaïque devra être aménagé de manière à minimiser au maximum les impacts engendrés par ce type d'installation. Une étude d'impact devra être réalisée afin d'étudier précisément ces impacts et les mesures à mettre en place. Le projet a été présenté en 2011 aux services de l'Etat par le Porteur de Projet.

Trame viaire, espaces publics & liaisons douces :

L'accès se fera par la route de Lourties Monbrun (accès unique pour l'ensemble du site).

Consommation de l'espace :

Les zones de développement (AU et 2AU) ont été réduite de près de **20 hectares** par rapport au P.O.S. De ce fait, on peut estimer que la vocation agricole / naturelle de ces surfaces est redevenue totale et qu'il n'y a plus de risque de « ponction » de ces terrains à des fins d'urbanisation.

Le projet de parc photovoltaïque s'étendra quand à lui sur une superficie de près de **15.5 hectares au maximum**. Ces terrains ne sont actuellement plus utilisés pour l'agriculture et seront occupés par le projet pendant une vingtaine d'années. Sans aménagement lourd, ils seront rendus à leur état naturel à la fin de l'exploitation de la centrale.

La commune a souhaité trouver un **point d'équilibre** entre les terrains constructibles dans le POS qui retrouvent leur vocation agricole et les terrains qui seront occupés par le parc solaire.

→ 20 hectares de terrains constructibles dans le POS retrouvent leur vocation initiale agricole (classement en « A » ou « N »)

→ 15.5 hectares maximum de terrains (friches agricoles) seront occupés pendant 20 ans par une centrale photovoltaïque avant d'être remis dans leur état d'origine.

Programmation : à court terme ; projet à l'étude.