

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE NOGARO

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 3

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc

**Chef de projet :
Etienne BADIANE**

9, avenue Maurice Bourges
Maunoury
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

PRESCRIPTION DU PLU	08 décembre 2016
---------------------	------------------

DEBAT SUR LE PADD	27 avril 2018
-------------------	---------------

ARRET DU PLU	04 juillet 2019
--------------	-----------------

ENQUETE PUBLIQUE	du 29 janvier 2019 au 04 mars 2019
------------------	---------------------------------------

APPROBATION DU PLU	04 novembre 2021
--------------------	------------------

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1. EXPLICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	4
2. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES	5
2.1. INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS ET DES EQUIPEMENTS	5
PRINCIPES OPPOSABLES	5
EXEMPLES	5
2.2. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET PERMEABILITE DES SOLS	9
PRINCIPES OPPOSABLES	9
EXEMPLES	9
2.3. LE TRAITEMENT DES LISIERES AGRO-URBAINES	11
PRINCIPES OPPOSABLES	11
EXEMPLES	12
2.4. INVITER LA NATURE DANS LES PROJETS URBAINS.....	17
PRINCIPES OPPOSABLES	17
2.5. TRADUCTION DE L'OAP THEMATIQUE DANS LE PLU	18
3. LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	20
4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	21
4.1. EPAISSISSEMENT DE LA TRAME URBANISEE SUR LE SECTEUR DE LACAZE	21
4.2. STRUCTURATION DE L'HABITAT SUR LE SECTEUR « RUE DE LA GRAVIERE »	23
4.3. STRUCTURATION DU SECTEUR EN MARGE DU CHEMIN DE LA MAGINE	24
4.4. ORGANISATION DE L'URBANISATION SUR LE SECTEUR « PABIEU» ...	26
4.5. FINALISATION DE L'URBANISATION SUR LE SECTEUR DE POUY DE BOUIT	28
4.6. AMENAGEMENT A PROXIMITE DE LA ROUTE DE SION	30

4.7 ORGANISATION DE L'URBANISATION SUR LE SECTEUR « PONSAN SUD » A VOCATION D'activites	32
4.8 ORGANISATION DE L'URBANISATION SUR LE SECTEUR « SABASAN » A VOCATION D'activites	34

1. EXPLICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Article L.151-6 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements** et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.»

Article L.151-7 du code de l'urbanisme :

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

Important :

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un lien de compatibilité. Le projet doit respecter les principes d'aménagement écrits dans l'OAP.

Néanmoins, le projet dessiné peut faire ressortir certaines préconisations.

Des idées novatrices qui pourront être incluses dans le projet d'aménagement.

Ainsi, les termes employés pour expliquer et décrire le projet sont important, afin d'éviter une mauvaise compréhension de certains projets.

Les deux termes essentiels à bien comprendre :

Rendre obligatoire : qui a la force d'une obligation, qui est nécessaire

Point de préconisation : Recommander quelque chose, soumettre l'idée

2. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

2.1. INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS ET DES EQUIPEMENTS

PRINCIPES OPPOSABLES

Intégration paysagère des constructions sur terrain pentu :

L'implantation des constructions doit respecter le paysage existant, et notamment sa topographie. Dans un souci d'intégration paysagère, il faut éviter de bouleverser la morphologie du site et dans le cas d'un terrain pentu, rechercher une implantation en cohérence avec la pente « naturelle ».

Ce principe vaut pour les voies d'accès à la construction, et pour la construction elle-même dont l'architecture doit être conçue en relation avec les spécificités du terrain sur lequel elle s'implante.

Pour favoriser une bonne implantation de la construction dans le site, le respect de la topographie est important afin que la construction s'adapte au terrain et non l'inverse. Il convient de porter un effort d'adaptation du projet au site et à ses caractéristiques en veillant à :

- Limiter au maximum les déblais/remblais de l'opération, notamment en adaptant la construction et ses niveaux à la topographie du terrain ;
- Positionner le bâti de manière à construire en parallèle ou en perpendiculaire à la pente ;
- Construire en escaliers par rapport à la pente.

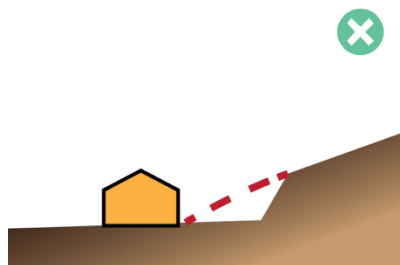
Intégration paysagère des équipements et réserves d'eau :

L'implantation des équipements techniques devra faire l'objet d'un traitement paysager afin de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux et des sites ; les réserves d'eau extérieures destinées à la défense contre l'incendie devront, si elles sont aériennes de type « citerne souple », être accompagnées de plantations périphériques (haie ou arbres) afin de limiter leurs impacts sur le paysage.

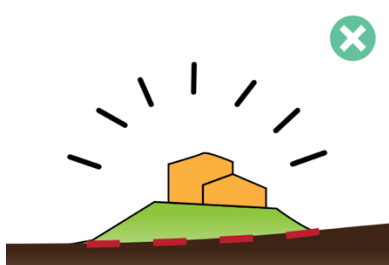
EXEMPLES

Exemples d'implantation du bâti et impacts sur le paysage

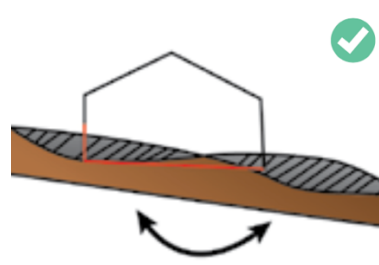
Eléments tirés de la fiche conseil éditée par le CAUE 47 : Implanter sa maison en Lot-et-Garonne



La coupe franche du relief peut entraîner des désordres dus au ruissellement et au tassement des terres. De plus le bâtiment sera peu éclairé à l'arrière.



L'exhaussement du bâti est coûteux et peu respectueux du paysage.

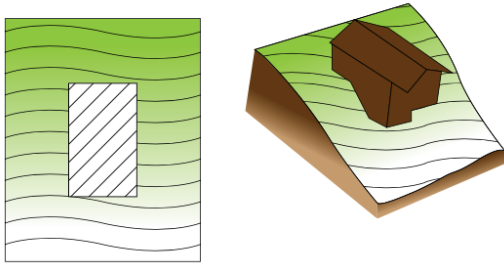


Le volume de déblais est au maximum équivalent au volume retiré.

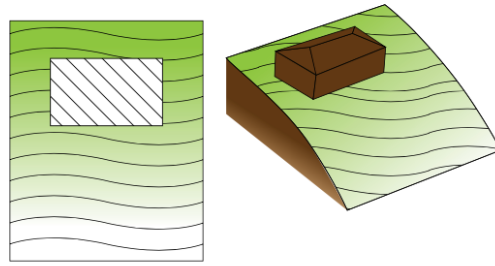
Types d'implantation du bâti à retenir en terrain pentu

Eléments tirés de la fiche conseil éditée par le CAUE 47 : Implanter sa maison en Lot-et-Garonne

Implantation perpendiculaire à la pente



Implantation parallèle à la pente



La compacité et la simplicité des volumes sont en général garantes d'une meilleure intégration et permettent aussi de réaliser des économies d'énergie significatives par rapport à un projet complexe et découpé. Un bâti implanté à mi-pente ou en bas de pente permet de minimiser la privatisation des vues.

Exemples d'équipements de défense extérieure contre l'incendie et impact dans le paysage

Les éléments détaillés ci-dessous mettent en évidence le degré d'intégration dans le cadre paysager des différents dispositifs pouvant être retenus.

Equipement	Illustrations	Impact sur le cadre paysager	Entretien
Bassin artificiel	 <i>Exemple de bassin avec un accompagnement végétal masquant les clôtures</i>	Moyen : Intégration paysagère nécessaire (remblais, impluvium, clôture).	Le transport par l'eau de matières en suspension (sable, caillou, branche...) impose un nettoyage régulier des ouvrages.
Citernes aériennes souples	 <i>Exemple d'une citerne aérienne avec un accompagnement végétal</i>	Fort, cela même si les citernes aériennes sont généralement peintes en vert. Dans un souci d'une meilleure intégration dans le paysage, il est pertinent d'envisager un accompagnement paysager en plantant une haie autour de la citerne en veillant à préserver des aires de manœuvre permettant aux véhicules de défense incendie de circuler et de se retourner.	A la différence d'un bassin, ou une obligation de curage et de nettoyage de la réserve d'eau est nécessaire, les citernes souples ne demandent que peu d'entretien spécifique ; seuls une vérification et un contrôle du bon fonctionnement des vannes est à prévoir annuellement.
Citerne enterrée préconstruite ou en béton	  <i>Exemple de citerne enterrée avec un couvert végétal au dessus</i>	Faible	Entretien régulier nécessaire afin de nettoyer l'ouvrage de décantation situé entre l'impluvium et la citerne. Le manque d'entretien peut entraîner le colmatage de la bouche d'entrée d'eau, du décanteur et du dessableur ainsi que la diminution du volume d'eau utilisable dans le réservoir.

La création de mares peut être également envisagée, en lieu et place d'une citerne incendie. Certains territoires – Parc naturel régional des Caps et marais d'Opale (Nord Pas de Calais – Picardie – Loire Anjou Tourraine) – ont expérimenté cette option. Les éléments et étapes conditionnant la bonne réussite d'un tel projet sont synthétisés comme il suit (source : PNR Loire-Anjou-Touraine) :



Exemple d'une mare avec un accompagnement végétal

Choix du site : Terrain imperméable, alimentation en eau, respect de la réglementation (PLU, SAGE)

Associer le SDIS afin de valider la quantité d'eau nécessaire, le dimensionnement de la mare et son implantation (accessibilité, etc.)

Réalisation des travaux : pour une quantité de 120 m³, prévoir une mare de 15 m sur 15 m (2 m de profondeur sont nécessaires du côté prévu pour l'accès pompier).

Réaliser le suivi permettant d'attester que le niveau d'eau ne baisse pas et que la mare peut donc être aménagée

Réaliser les aménagements de défense incendie : aire de manœuvre, chemin d'accès, mise en place de signalisation.

Réaliser un bail emphytéotique ou une convention de servitude si la mare est réalisée en terrain privé

Procéder à la remise officielle de la mare par le SDIS qui fournira l'attestation de validation de la mare au maire.

Entretenir régulièrement la mare. Il est préconisé de réaliser une fauche par an sur les berges en automne, et plus régulièrement sur le côté réservé pour le passage des pompiers. L'intervention sur la végétation aquatique n'a lieu que si celle-ci devient envahissante. Un curage est à prévoir tous les 7 à 10 ans en fonction du niveau d'atterrissement.

2.2. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET PERMEABILITE DES SOLS

PRINCIPES OPPOSABLES

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires pourront être revêtues de matériaux drainants ;
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

EXEMPLES

Exemple de gestion des eaux pluviales à l'échelle du quartier : réalisation d'une noue

Caractéristiques Une noue est un fossé peu profond et large servant au recueil, à la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales. Elle peut être équipée d'un débit de fuite permettant une vidange régulée de l'ouvrage vers le réseau pluvial, la rivière ou un fossé.

Intégration paysagère : l'engazonnement et la végétalisation de ses abords par des arbustes permettent une bonne intégration paysagère.

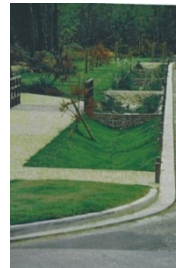
Entretien Curage (selon l'envasement de l'aménagement) et faucardage de la noue ou du fossé. L'entretien des abords est similaire à celui d'un espace vert.

Investissement Environ 10 € HT / ml fonction du m³ terrassé
Le prix au mètre linéaire d'une noue est inférieur de plus de moitié à celui d'un réseau enterré, le coût du terrain étant affecté aux espaces verts.

Coût d'entretien annuel Environ 3 € HT / ml

Avantages La noue est un dispositif assurant les différentes fonctions de rétention, de régulation et d'écrêtement des débits de pointe. Ses capacités de rétention peuvent être optimisées par la mise en place de cloisonnements. L'intégration paysagère est bonne. Le coût de l'aménagement est faible : au moins 10 fois inférieur à la réalisation d'un réseau pluvial.

Inconvénients Un entretien régulier doit être réalisé afin de conserver les potentialités originelles de l'ouvrage. Les fossés sont davantage adaptés au milieu rural : en effet, en milieu urbain, des franchissements réguliers doivent être réalisés pour permettre l'accès aux propriétés.



Exemple de différents matériaux de revêtement des sols par ordre de perméabilité décroissante :

1 Gazon sol sablonneux

2 Gravier gazon

3 Dalle gazon (PVC)

4 Dalle gazon béton



5 Surface empierrée

6 Pavé perméable

7 Asphalte poreux

8 Asphalte

Avantages et limites des principales surfaces perméables par rapport à l'asphalte :

	Piétons	Aire de stationnement pour petits véhicules	Aire de stationnement pour véhicules de taille moyenne	Trafic routier	Aspect visuel	Végétation possible	Drainage élevé possible	Matériaux régionaux	Améliore le microclimat	Entretien élevé	Mauvais confort de marche	Stationnement handicapés impossible	Accumulation de boue	Formation de poussière	Surface non imperméabilisée	Coefficient de ruissellement	Coûts* : asphalte = 100%
	Domaine d'application				Avantages					Limites							
Gazon, sol sablonneux					+++	+++	+++	+++	+++			+++	+++		100%	<0.1	<2%
Gravier-gazon	0	0	0		++	++	++	+++	++	+	+	+			100%	0.1-0.3	50-60%
Dalles gazon (plastique)	0	0			+	+	++	+	++	++	++	++	+		90%	0.3-0.5	75%
Dalles gazon (béton)	0	0	0	0	+	+	+	+++	++	++	++	++	+		40%	0.6-0.7	75-100%
Surfaces empierrées	0	0	0		+		+	+++		++	+	+	++	++	50%	0.5	50%
Pavés perméables	0	0	0		+		+	+++	+	+					20%	0.5-0.6	100-125%
Asphalte poreux	0	0	0	0			++								0%	0.5-0.7	100-125%
Asphalte	0	0	0	0											0%	1.0	100%

Exemples d'outils en faveur d'une politique de piétonisation et ou de limitation de la voiture et permettant en corolaire de limiter l'artificialisation de surfaces dédiés à l'automobile :

Statue de la zone ou de la voie	Aire piétonne	Zone de rencontre	Zone 30
Vitesse maximale autorisée	Allure au pas	20 km/h	30 km/h
Priorité donnée au piéton sur les autres modes	Oui	Oui	Non
Libre accès aux véhicules motorisés	Non	Oui	Oui

2.3. LE TRAITEMENT DES LISIERES AGRO-URBAINES

PRINCIPES OPPOSABLES

Prise en compte des structures existantes du paysage :

En fonction de la situation et des caractéristiques intrinsèques du site, les problématiques et les enjeux diffèrent et si les réponses s'adaptent, le projet urbain doit se fondre dans les éléments de contexte, au premier lieu desquels les structures existantes du paysage.

Constitution des lisières agro-urbaines :

Les structures paysagères notables du site doivent être repérées et maintenues ; les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation doivent être préservés et intégrés aux opérations d'aménagement, a fortiori s'ils peuvent constituer la préservation d'une frange naturelle déjà existante.

Maintien des fonctionnalités agricoles :

Le traitement des franges urbaines doit impérativement reposer sur la prise en compte des fonctionnalités des espaces agricoles, même si dans le futur ces franges deviennent urbanisées. Il s'agit notamment de :

- Permettre le bon fonctionnement des activités agricoles limitrophes ;
- Tenir compte de l'organisation du parcellaire ;
- Garantir l'usage public des chemins ruraux.

Traitement des surfaces libres :

Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement concourent tout autant que les autres éléments de composition des sites étudiés à la qualité du paysage. A ce titre, ces espaces doivent absolument avoir une fonction (espace végétalisé, etc.) afin d'éviter toute friche qui engendrerait un désordre visuel contraire à toute volonté d'un paysage de qualité qui soit un tant soit peu maîtrisé.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager de ces espaces doivent répondre à deux objectifs : qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur ; rendre cohérente l'intégration des nouvelles constructions dans chacun des secteurs étudiés. **Une partie de la parcelle devra être traitée en jardin planté ou engazonné.**

Haies anti-dérive de pulvérisation :

Une haie anti-dérive peut être aménagée, au contact du foncier agricole : en plus de soigner l'intégration des secteurs urbanisés en atténuant l'impact des constructions dans le cadre paysager, l'objectif poursuivi est de tenir compte des enjeux sanitaires liés à la proximité d'îlots agricoles potentiellement épanchables aux produits phytosanitaires.

La constitution des haies anti-dérive aux résidus des produits phytosanitaires se conformera à l'instruction technique DGAL/SDQPV/2016-80 du 27 Janvier 2016 diffusée par le Ministère de l'Agriculture et de l'Agroalimentaire et de la forêt.

Une haie anti-dérive continue, entre les parcelles traitées et les établissements accueillant des personnes vulnérables doit, le cas échéant, être mise en place afin de limiter les transferts de produits phytopharmaceutiques par dérive de pulvérisation.

Pour être efficace, la haie nécessite que :

- Sa hauteur soit supérieure à celle de la culture en place ou des équipements du pulvérisateur distribuant la bouillie pharmaceutique ;
- Sa précocité de végétation assure de limiter la dérive dès les premières applications ;
- Son homogénéité (hauteur, largeur, densité de feuillage) et l'absence de trous dans la végétation soient effectives ;
- Sa largeur et sa semi-perméabilité permettent de filtrer le maximum de dérive sans la détourner.

EXEMPLES

Coupes de principes des structures existantes du paysage pouvant servir de socle pour la constitution de lisières agro-urbaines :

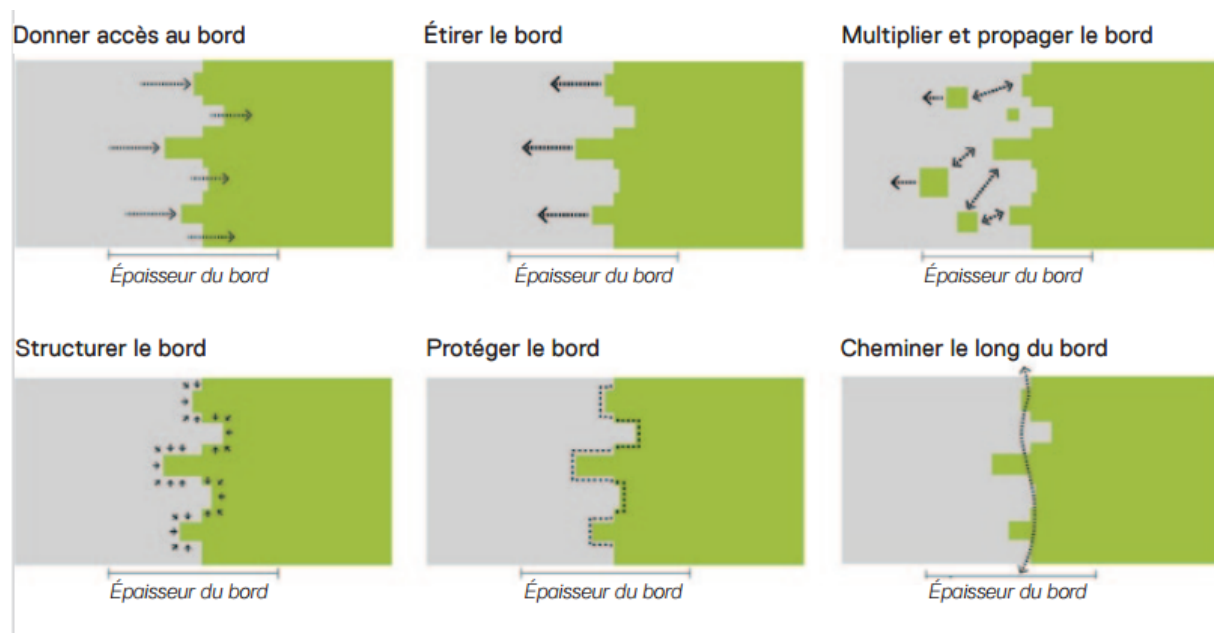
Dans un **paysage bocager de plaine**, les structures existantes apportent des solutions sur lesquelles s'inspirer. Ainsi, les haies constituent un vocabulaire presque évident pour traiter les franges. La haie bocagère constitue ainsi une réponse simple mais efficace avec une diversité d'espèces locales, représentatives du lieu. Un alignement d'arbre permet d'accompagner une voie ou un chemin longeant les constructions. C'est aussi un moyen de signaler l'approche d'une entrée de bourg, et un signal visuel fort dans le paysage.

Dans un **paysage viticole ouvert**, où les covisibilités sont très marquées avec des îlots au contact de l'urbanisation, il peut être pertinent de travailler à partir d'un vocabulaire s'inspirant de techniques de soutènement à l'aide de murets à l'image des clos délimitant certaines parcelles. Ces constructions peuvent s'accompagner de haies champêtres ou d'arbres d'essences locales. Un muret accompagné de plantations ponctuelles et d'un cheminement permet par exemple une bonne intégration dans des paysages de vignes.

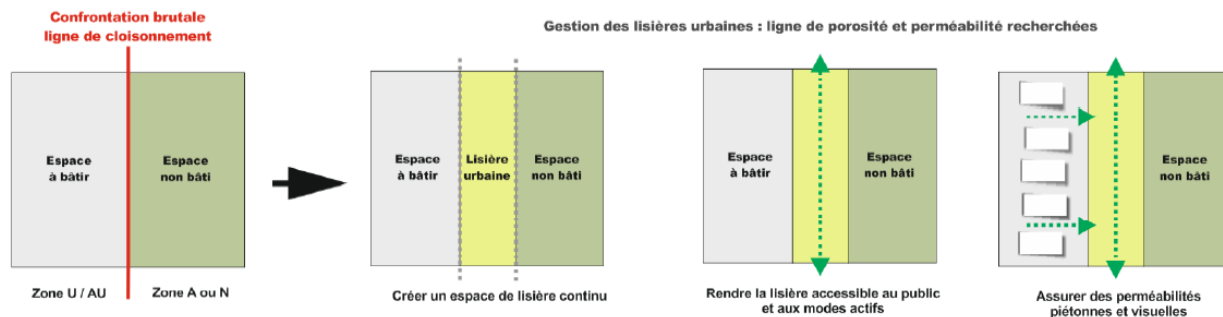
Dans un **paysage de plaine ouvert**, les vergers constituent un des modes de cultures importants : la plantation de bandes de fruitiers peut donc qualifier les franges. Un verger constitue une limite pertinente entre l'espace ouvert et l'espace bâti. Il offre en outre la possibilité de constituer un lieu d'ornement et constitue un moyen de verdir une surface en attente d'une extension future.

Enfin, la possibilité d'implanter des jardins familiaux permet d'animer ces franges urbaines qui deviennent alors des lieux de vie et de rencontre.

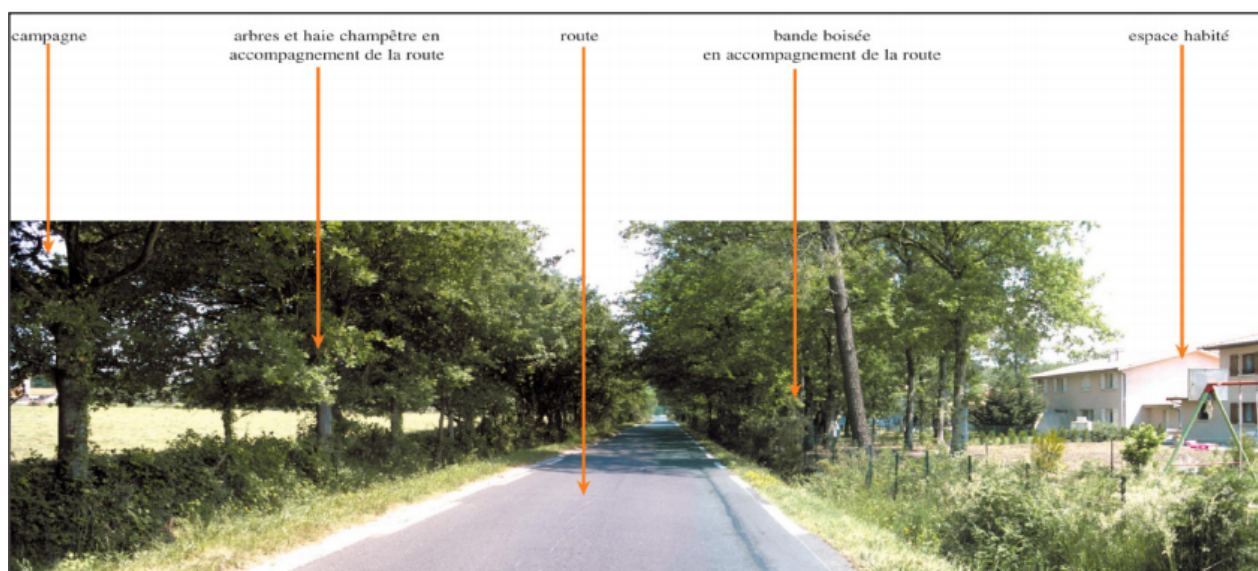
Plans de principes des actions à opérer sur les franges :



Plans de principes des traitements des lisières urbaines :

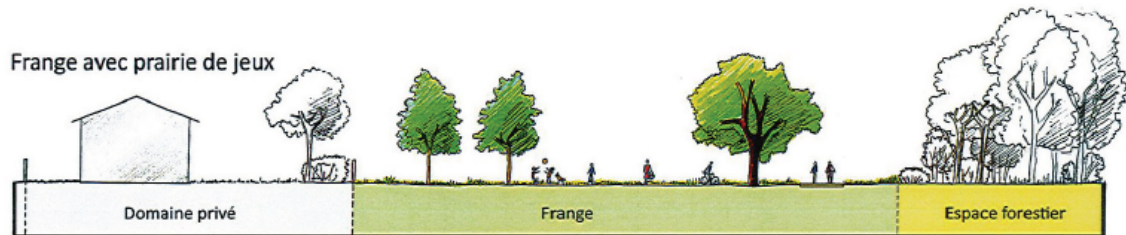
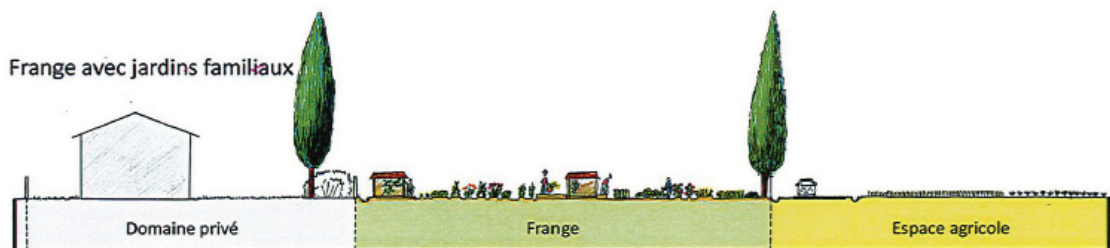
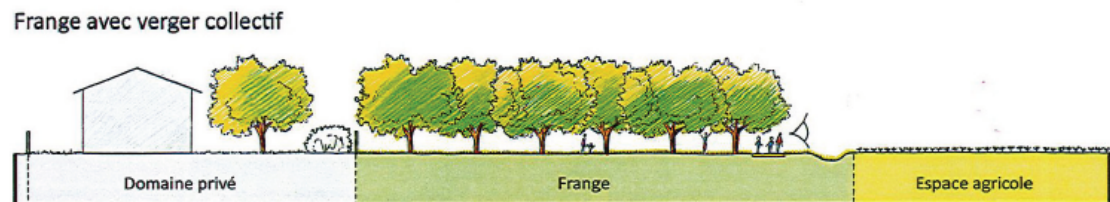
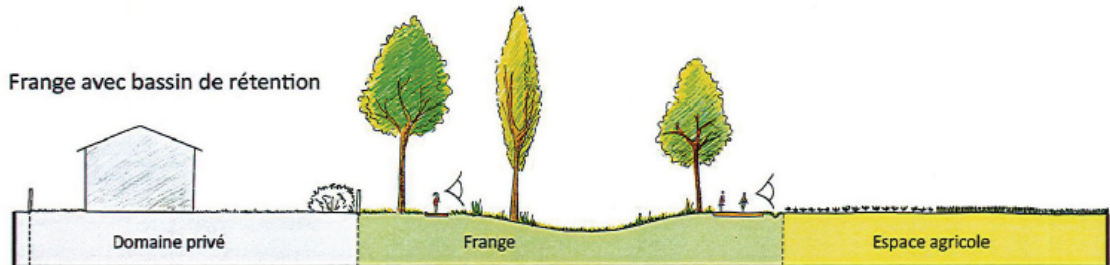
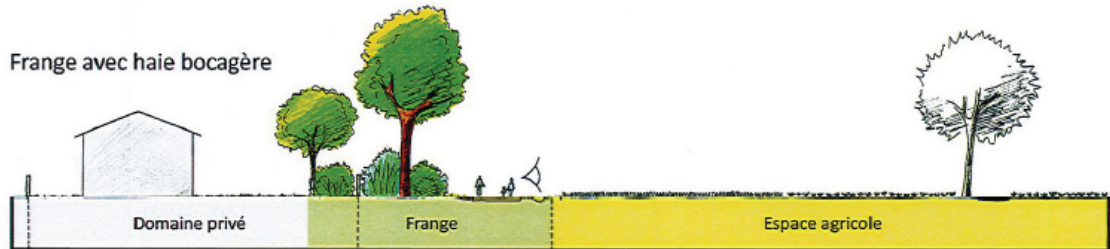
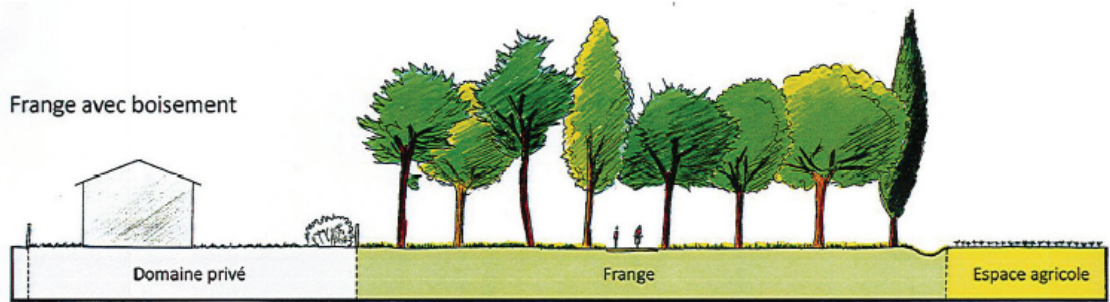


Illustrations explicatives des traitements des lisières urbaines au regard du maintien des fonctionnalités des espaces agricoles :

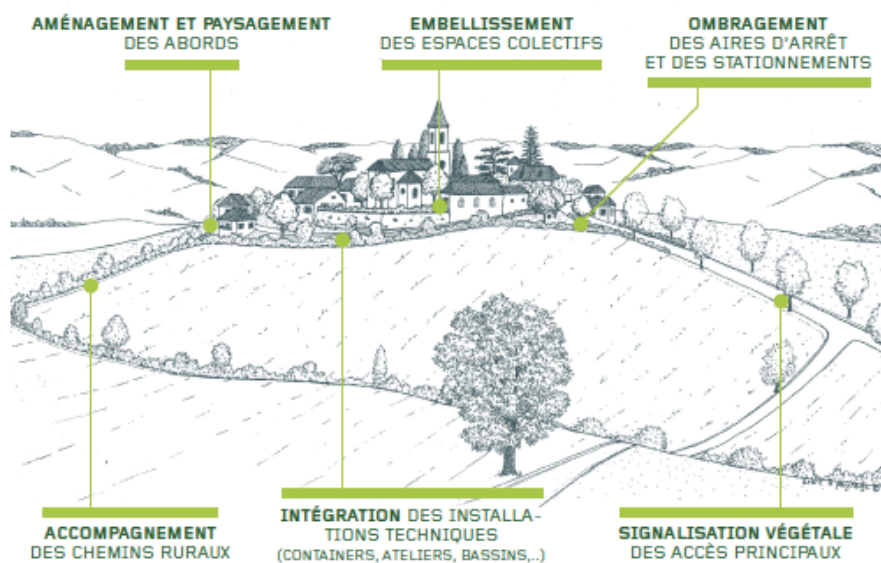


Exemple de transition douce entre espace habité et campagne à Pessac-Mérignac (33) Illustration extraite du SCOT de l'agglomération bordelaise (A'URBA - Agence Follea-Gautier, paysagistes-urbanistes)

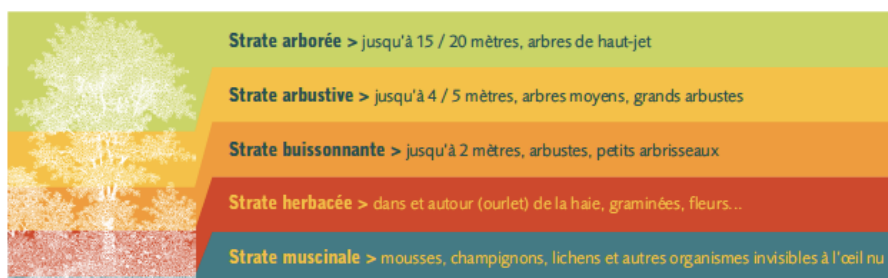
Coupes de principes des typologies de franges rurales :



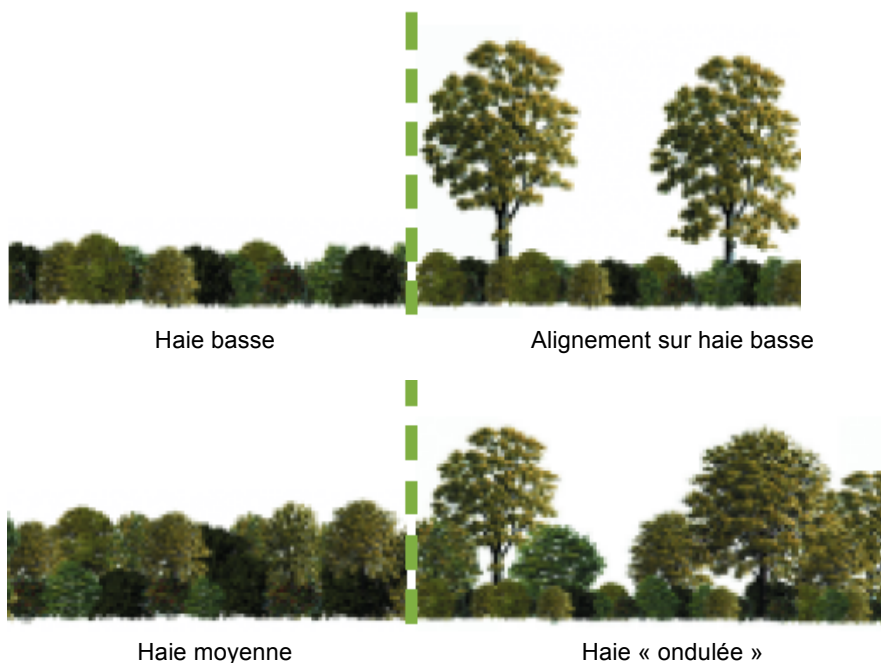
Exemple d'utilisation des haies champêtres :



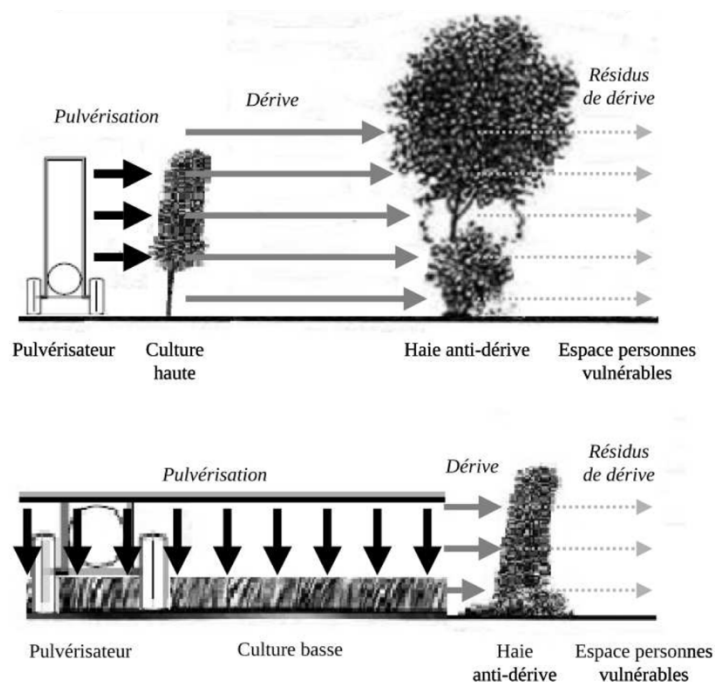
Exemples de strates de végétation :



Coupes de principes des morphologies de haies selon les associations d'arbustes et d'arbres, d'âges et de tailles divers :



Coupes de principes de haies anti-dérive de pulvérisation :



Exemple de sujets végétaux indigènes propices à une bonne intégration paysagère :

Plusieurs essences sont possibles pour créer une haie composite : une composition d'essences locales, adaptées au milieu et au paysage permet de bénéficier d'une diversité biologique des végétaux et ainsi garantir une pérennité de l'ensemble, compte tenu d'une moindre sensibilité aux maladies. L'utilisation d'essences adaptées au sol présente de nombreux avantages techniques et garantit la pérennité des aménagements, en évitant la modification des supports par l'apport d'engrais, et le traitement par divers intrants phytosanitaires.



Alisier terminal
Sorbus terminalis



Aubépine épineuse
Crataegus laevigata



Aubépine monogyne
Crataegus monogyna



Érable champêtre
Acer campestre



Figuier
Ficus carica



Frêne commun
Fraxinus excelsior



Camerisier à balais
Lonicera xylosteum



Charme
Carpinus betulus



Chêne pubescent
Quercus pubescens



Fusain d'Europe
Euonymus europaeus



Laurier sauce
Laurus nobilis



Laurier tin
Viburnum tinus



Chêne sessile
Quercus petraea



Chèvrefeuille d'Étrurie
Lonicera etrusca



Cognassier
Cydonia oblonga



Poirier franc
Pyrus pyraeaster



Prunellier
Prunus spinosa



Prunier sauvage
Prunus domestica



Cormier
Sorbus domestica



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea



Eglantier
Rosa canina



Saul marsault
Salix caprea



Sureau noir
Sambucus nigra



Tilleul
Tilia cordata

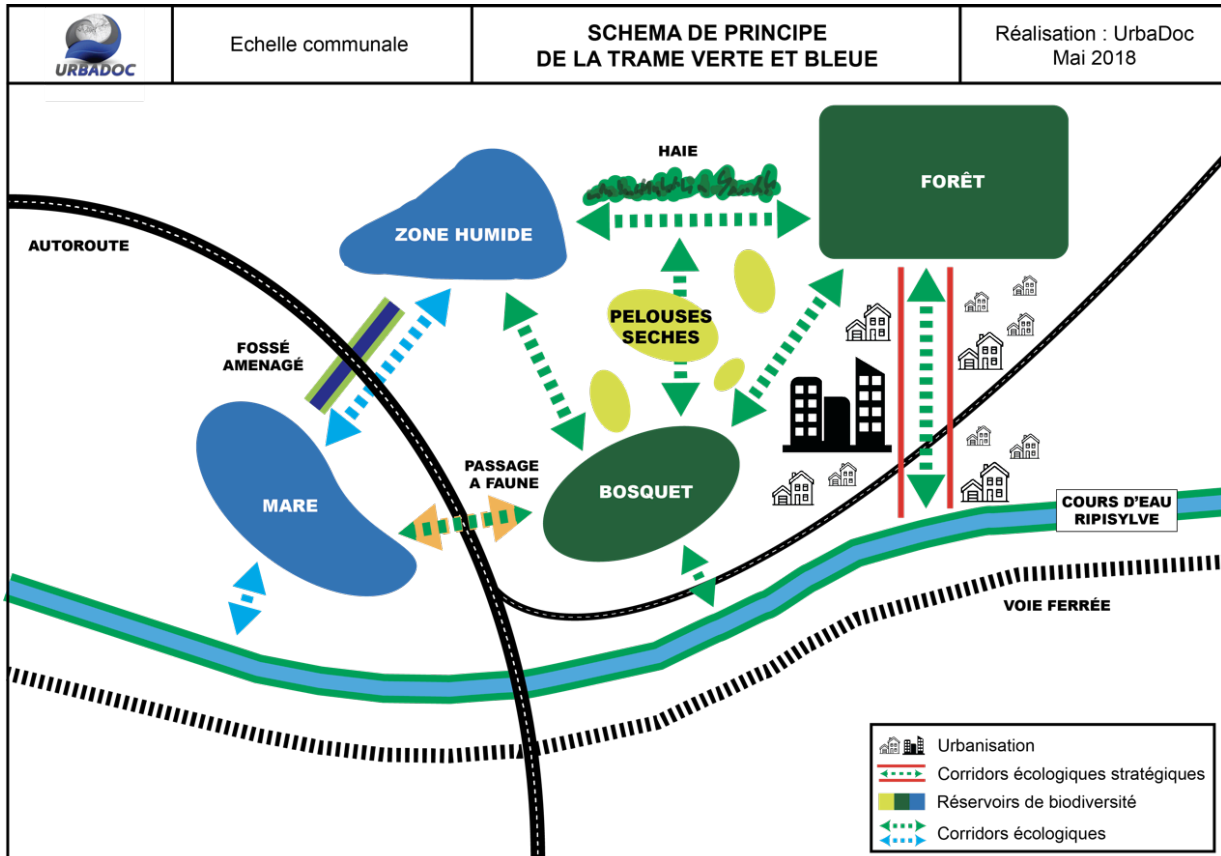
2.4. INVITER LA NATURE DANS LES PROJETS URBAINS

PRINCIPES OPPOSABLES

Intégration de la TVB dans le projet urbain :

Les continuités écologiques identifiées dans le diagnostic environnemental doivent être intégrées dans le projet urbain : les éléments de paysage constitutifs de la TVB ou de sa remise en état seront protégés, de même que les espaces non bâtis en zone urbaine nécessaires au maintien des continuités écologiques (article L. 151-23 du Code de l'urbanisme).

Le schéma ci-dessous explique les grands principes régissant le concept de trames écologiques appliqué aux seins des projets urbains.



2.5. TRADUCTION DE L'OAP THEMATIQUE DANS LE PLU

THEMATIQUE 1 : INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS ET DES EQUIPEMENTS

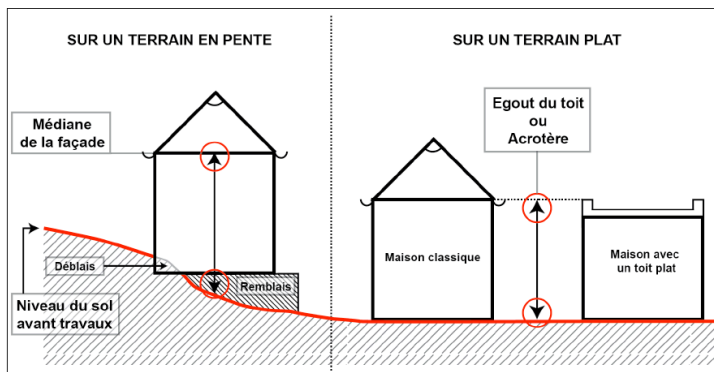
Dans le règlement écrit :

Prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère avec notamment la définition :

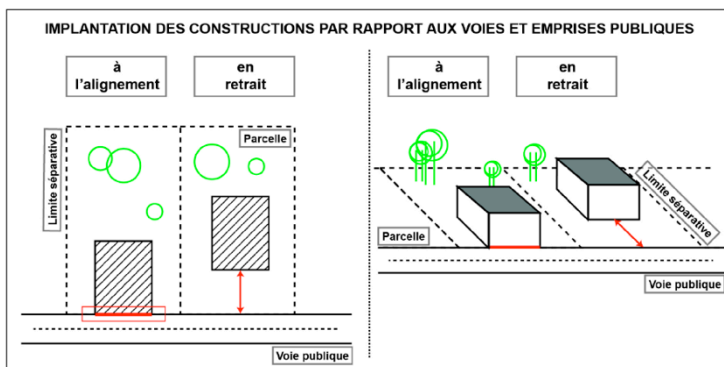
- des conditions de mesures pour les hauteurs de constructions
- de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- de l'implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Conditions de mesures :

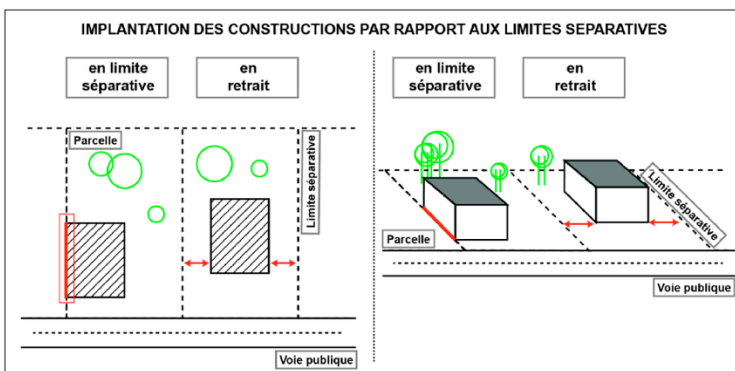
- Pour les hauteurs de construction :



- Pour les implantations par rapport aux voies et emprises publiques :



- Pour les implantations par rapport à la limite séparative :



Dans le rapport de présentation et les annexes :

Le plan du réseau de distribution d'eau potable et de la défense incendie reprend les différents points d'eau incendie présent sur la commune, dans l'optique de lutter contre la défense incendie.

THEMATIQUE 2 : GESTION DES EAUX PLUVIALES ET PERMEABILITE DES SOLS**Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

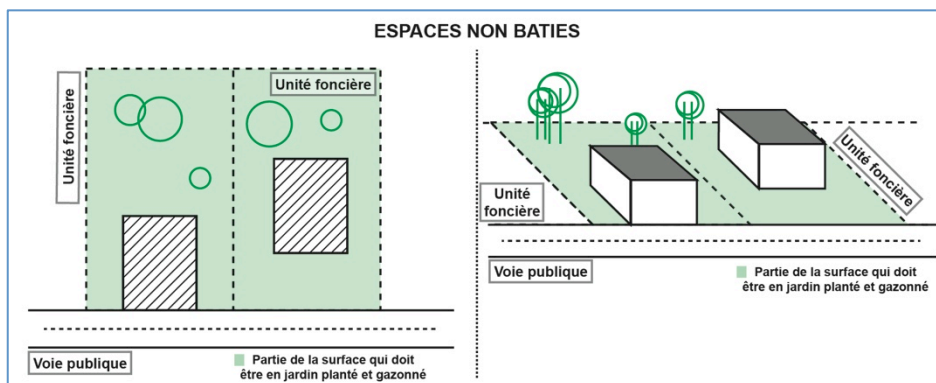
Les voiries à créer au sein des zones à urbaniser devront tenir compte de la gestion des eaux pluviales

Dans le règlement écrit :

Prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère avec notamment la mise en place de règle :

- sur les espaces non bâtis afin de conserver une partie de la surface du terrain en jardin planté ou gazonné.
- sur la desserte par les réseaux et notamment dans la gestions des eaux pluviales.

Exemple d'une représentation graphique des espaces non bâtis sur une même unité foncière :

**THEMATIQUE 3 : LE TRAITEMENT DES LISIERES AGRO-URBAINES****Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

Sur certaines esquisses, une séparation paysagère au contact du foncier agricole est prévue.

Dans le règlement écrit :

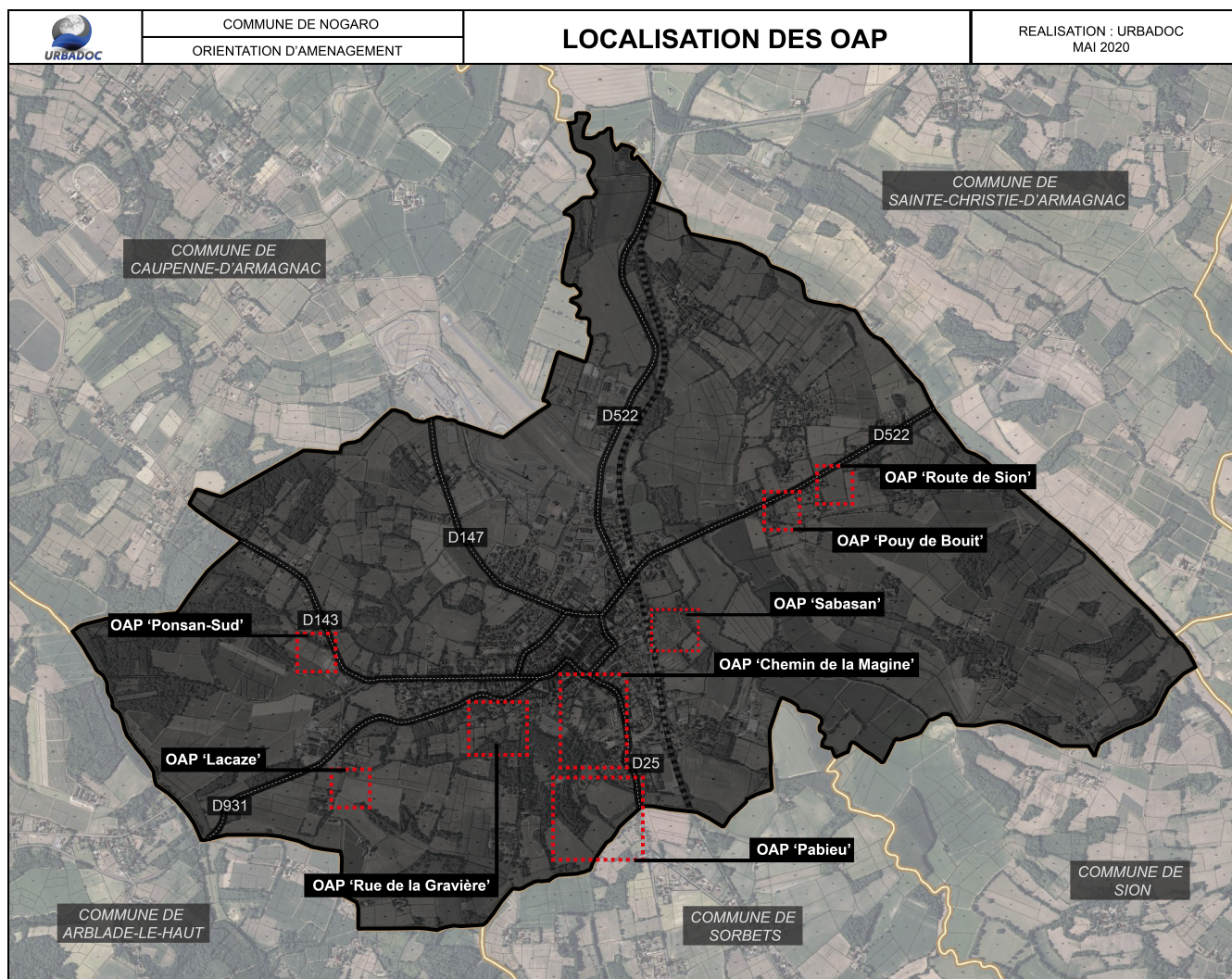
Prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère avec notamment la définition :

- sur l'édification des clôtures
- sur la mise en place de haie en clôture

THEMATIQUE 4 : INVITER LA NATURE DANS LES PROJETS URBAINS**Sur le règlement graphique :**

- Identification des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (Trame Verte et Bleue)
- Des éléments de haies ou alignement d'arbres ont été repérés

3. LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



L'urbanisation prévue dans les zones s'inscrit la volonté du Conseil Municipal de prévoir une urbanisation valorisant le cadre de vie.

Ces orientations d'aménagement mettent en exergue les actions à mettre en œuvre, afin de favoriser une intégration des constructions respectueuse du cadre paysager tout en assurant la cohérence des aménagements voiries et des traitements paysagers à établir, en vue de satisfaire à une densification raisonnée des différentes zones.

Les objectifs d'aménagement poursuivis se déclinent comme il suit :

- Rechercher des formes urbaines et bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés et en veillant à la bonne intégration des constructions dans le cadre paysager et son environnement bâti ;
- Aménager les secteurs à urbaniser dans une logique d'ensemble en optimisant les conditions d'accessibilité et de desserte.

Des espaces communs de rencontre ainsi que des liaisons douces seront à prévoir dans une volonté de connexion entre les secteurs à urbaniser et les centralités.

Les zones AU comprennent deux sous-secteurs :

- la zone AUa qui sera urbanisée en priorité ;
- la zone AUb qui ne sera urbanisée lorsque 30 % d'une des zones AUa seront urbanisées.

4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4.1. EPAISSISSEMENT DE LA TRAME URBANISEE SUR LE SECTEUR DE LACAZE

4.1.1 Superficie

Total : 0,69 ha

4.1.2 Occupations du sol actuelles



*Terrain de l'OAP / haie existante en bordure de la route / Accès existant en bordure de l'OAP
UrbaDoc / Septembre 2018*

Ces terrains sont implantés au Sud-ouest du bourg au lieu-dit LACAZE. Cette parcelle abrite une haie située en bordure de la voie commune.

La parcelle n°225 est identifiée au registre parcellaire graphique (RPG) de 2018 qui identifie les îlots agricoles.

Il est valorisé :

- dans sa partie Ouest en bordure de la voie commune en Jachère de 5 ans ou moins ;
- dans sa partie Est sur la culture de Vigne : raisins de cuve non en production.

Du point de vue environnemental, le secteur correspond à une friche herbacée qui ne présente pas de sensibilité particulière en dehors de la haie autour de laquelle est construite l'OAP.

Du point de vue de la gestion des eaux pluviales, l'infiltration sur place est recommandée. L'assainissement pluvial des voiries sera assuré par un réseau de fossés qui seront connectés au fossé existant le long de la route à l'Ouest.

4.1.3 Conditions d'aménagement

Ce secteur devra être aménagé par une opération d'aménagement d'ensemble.

Il faudra construire un poste HTA/BT avec une extension importante en HTA pour raccorder le nombre de lots prévu dans cette zone.

4.1.4 Schéma d'aménagement



4.2. STRUCTURATION DE L'HABITAT SUR LE SECTEUR « RUE DE LA GRAVIERE »

4.2.1 Superficie

Total : 3,14 ha

4.2.2 Occupations du sol actuelles



*Chemin d'accès / Terrain de l'OAP / Végétation existante
UrbaDoc / Septembre 2018*

L'ensemble de la zone est situé au Sud-Ouest du bourg en bordure de la Rue de La Gravière. L'intégralité de la zone n'est pas identifiée au registre parcellaire graphique de 2018.

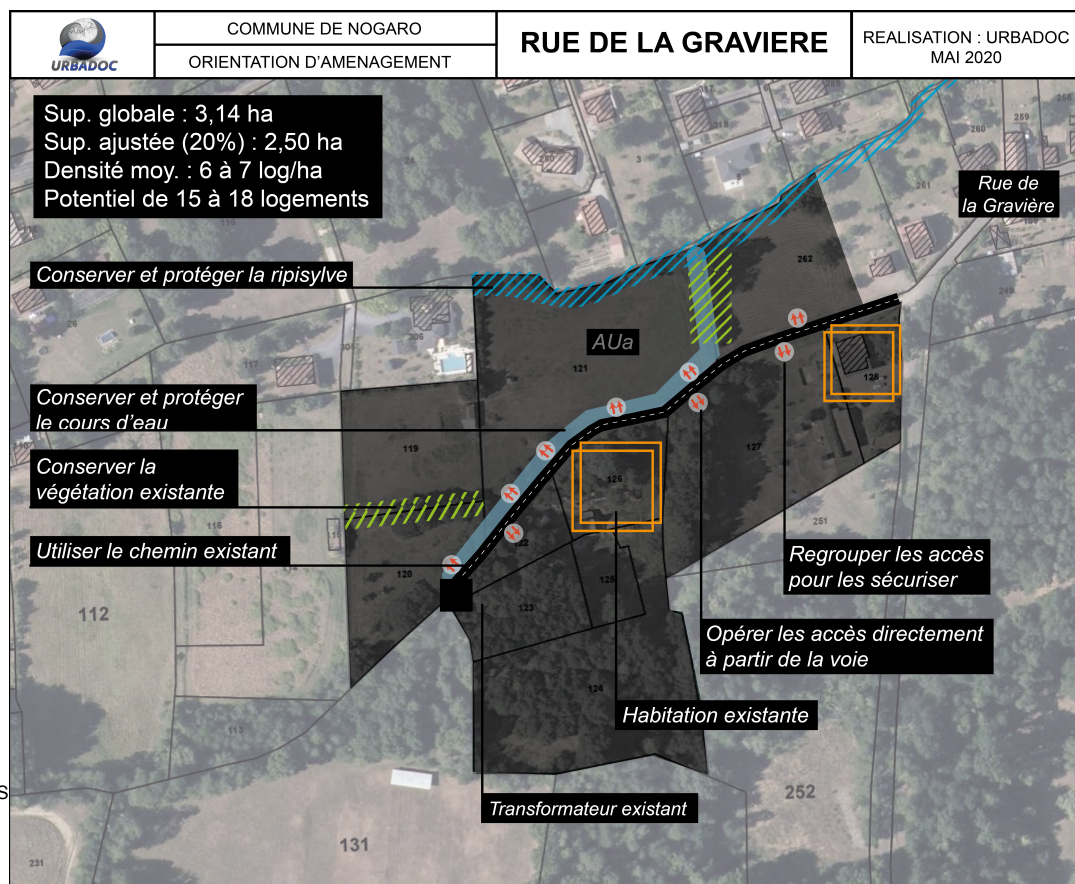
Le secteur correspond à une prairie tondue et une prairie pâturée par des chevaux. Toutes deux présentent un enjeu environnemental modéré. L'aménagement du secteur a été conçu autour de la trame bleue présente. Du point de vue de la gestion des eaux pluviales, l'infiltration sur place est recommandée. L'assainissement pluvial des voiries sera assuré par un réseau de fossés qui seront connectés aux deux cours d'eau existants.

4.2.3 Conditions d'aménagement

Ce secteur devra être aménagé au fur et à mesure des permis de construire accordés.

L'urbanisation future de cette zone devra prendre en compte le statut de la rue de la Gravière et sa capacité à recevoir le trafic de 15 à 18 logements dans des conditions de sécurité satisfaisantes, y compris en matière de défense incendie (largeur et structure de chaussée, aire de retournement) et du financement de son aménagement éventuel par la collectivité.

4.2.4 Schéma d'aménagement



4.3. STRUCTURATION DU SECTEUR EN MARGE DU CHEMIN DE LA MAGINE

4.3.1 Superficie

Total : 4,42 ha

4.3.2 Occupations du sol actuelles



*Terrain de l'OAP avec la vue sur l'église / Végétation existante / Arbres présents
UrbaDoc / Septembre 2018*

Cette zone est située au Sud du bourg le long du chemin de la Magine.

L'intégralité de la zone n'est pas identifiée au registre parcellaire graphique de 2018.

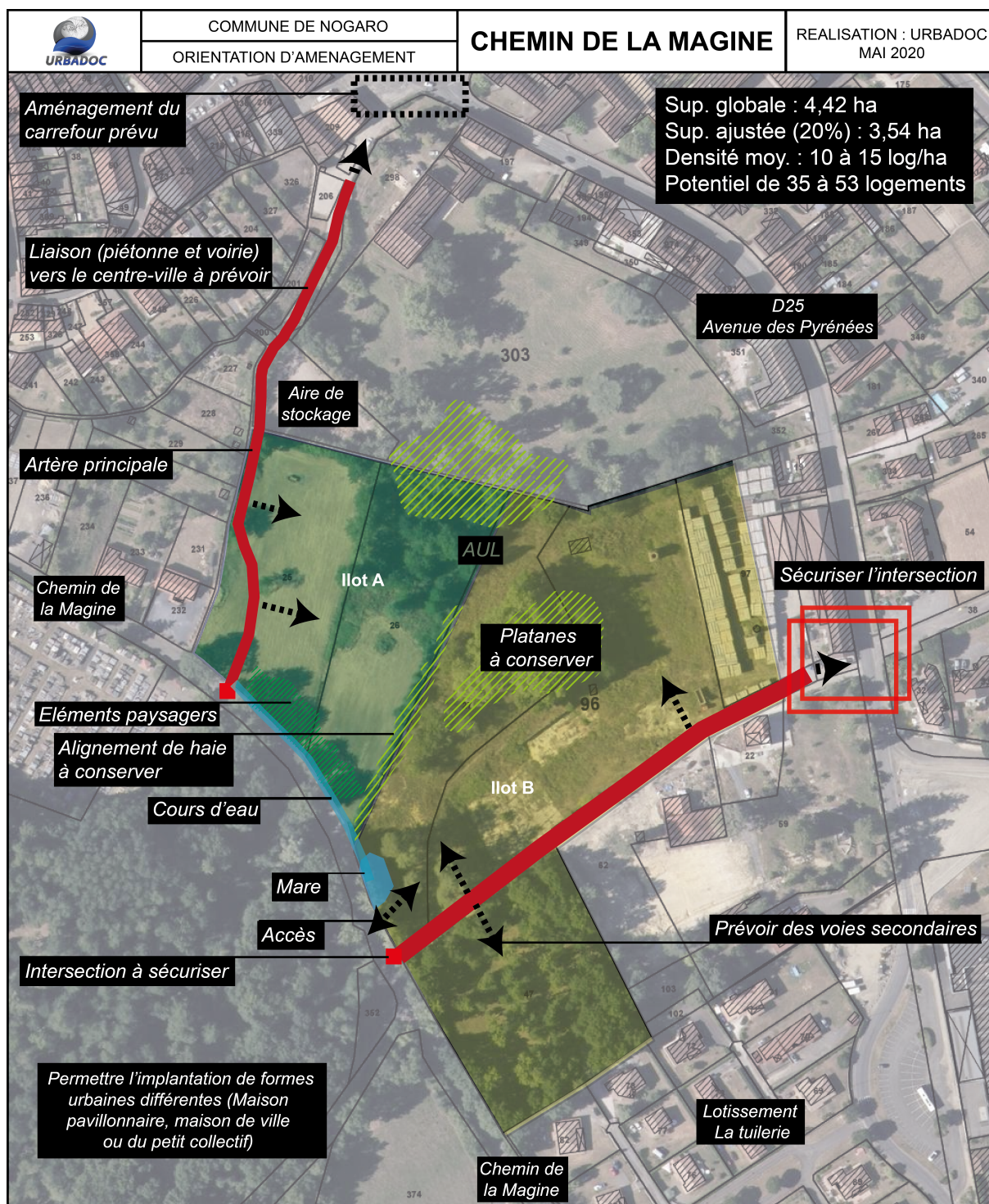
Du point de vue environnemental, les principaux enjeux sont ceux relatifs au petit cours d'eau et à la mare présents. Ces éléments sont préservés et mis en valeur dans le cadre de l'aménagement. Les alignements d'arbres intéressants sur les plans environnementaux ou paysagers sont également mis en valeur dans l'OAP. La préservation de ces éléments permet une connexion fonctionnelle entre le boisement classé au Sud et la zone Np située au Nord. Du point de vue de la gestion des eaux pluviales, l'infiltration sur place est recommandée. L'assainissement pluvial des voiries sera assuré par un réseau de fossés qui seront connectés aux fossés et cours d'eau existant le long, notamment, du chemin de la Magine.

4.3.3 Conditions d'aménagement

Ce secteur devra être aménagé par une opération d'aménagement d'ensemble.

Cette zone est située à proximité d'un câble HTA souterrain. Il faudra prévoir une extension HTA et un nouveau poste HTA/BT pour reprendre le nombre de logements prévus dans cette zone.

4.3.4 Schéma d'aménagement



4.4. ORGANISATION DE L'URBANISATION SUR LE SECTEUR « PABIEU »

4.4.1 Superficie

Total : 7,23 ha

4.4.2 Occupations du sol actuelles



*Ripisylve sur la partie Sud du terrain / Terrain de l'OAP / Végétation existante en bordure de la route
UrbaDoc / Septembre 2018*

Cette zone se situe au Sud de la commune en limite avec la commune d'Urgosse.

Les parcelles n°304 et 377 ne sont identifiées au registre parcellaire graphique (RPG) de 2018 qui identifie les îlots agricoles.

Le secteur correspond à deux prairies pâturées séparées par un vallon humide drainé par un petit cours d'eau et accompagné d'une large haie. Ces éléments sont préservés dans l'aménagement, ainsi que les autres alignements d'arbres et haies identifiés, permettant de proposer un aménagement respectueux de l'environnement. Du point de vue de la gestion des eaux pluviales, l'infiltration sur place est recommandée. L'assainissement pluvial des voiries sera assuré par un réseau de fossés qui seront connectés au vallon séparant les deux îlots.

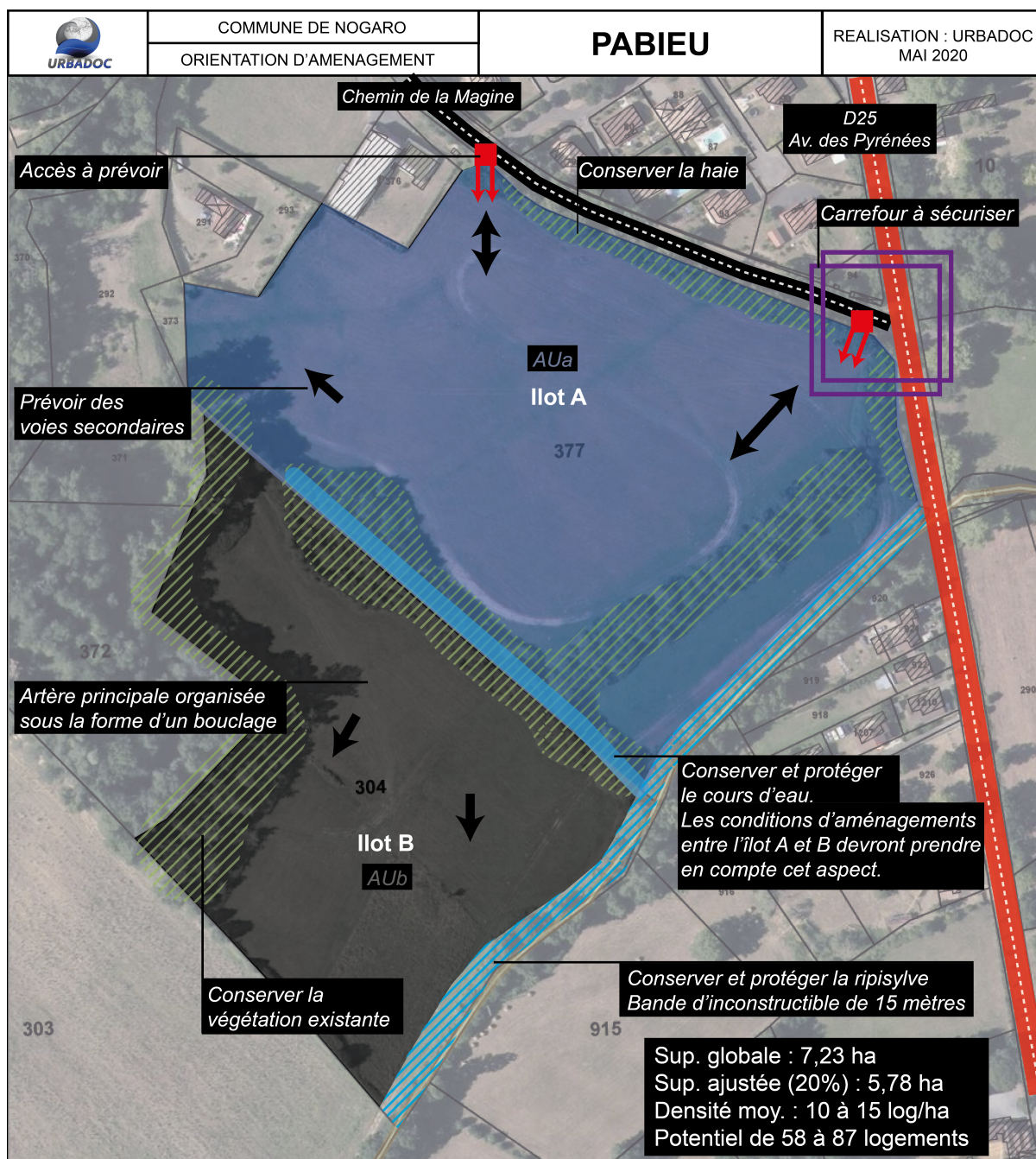
4.4.3 Conditions d'aménagement

Ce secteur devra être aménagé de manière séparée (création d'îlots) sous réserve de ne pas compromettre le sens général de la présente orientation d'aménagement.

Des espaces partagés devront être créés pour maintenir le lien social au sein de la zone.

Cette zone est située à proximité du poste HTA/BT « Pabieu » sur lequel une partie de la charge pourra être reprise. Il faudra créer une extension HTA et un nouveau poste HTA/BT

4.4.4 Schéma d'aménagement



4.5. FINALISATION DE L'URBANISATION SUR LE SECTEUR DE POUY DE BOUIT

4.5.1 Superficie

Total : 1,09 ha

4.5.2 Occupations du sol actuelles



*Chemin d'accès / Végétation existante / Fossé présent entre les deux îlots
UrbaDoc / Septembre 2018*

La zone se situe à l'Est du bourg en bordure de la RD522.

La parcelle n°429, 430, 937 et 938 ne sont pas identifiées au registre parcellaire graphique (RPG) de 2018 qui identifie les îlots agricoles.

Le secteur Pouy de Bouit présente plusieurs richesses environnementales patrimoniales (prairies en bon état de conservation) et réglementaires (lézard des murailles, grand capricorne, salamandre tachetée). L'aménagement du secteur a ainsi été pensé autour de ces éléments, afin de les préserver et les mettre en valeur. Du point de vue de la gestion des eaux pluviales, l'infiltration sur place est recommandée. L'assainissement pluvial des voiries sera assuré par un réseau de fossés qui seront connectés au cours d'eau et fossés existants.

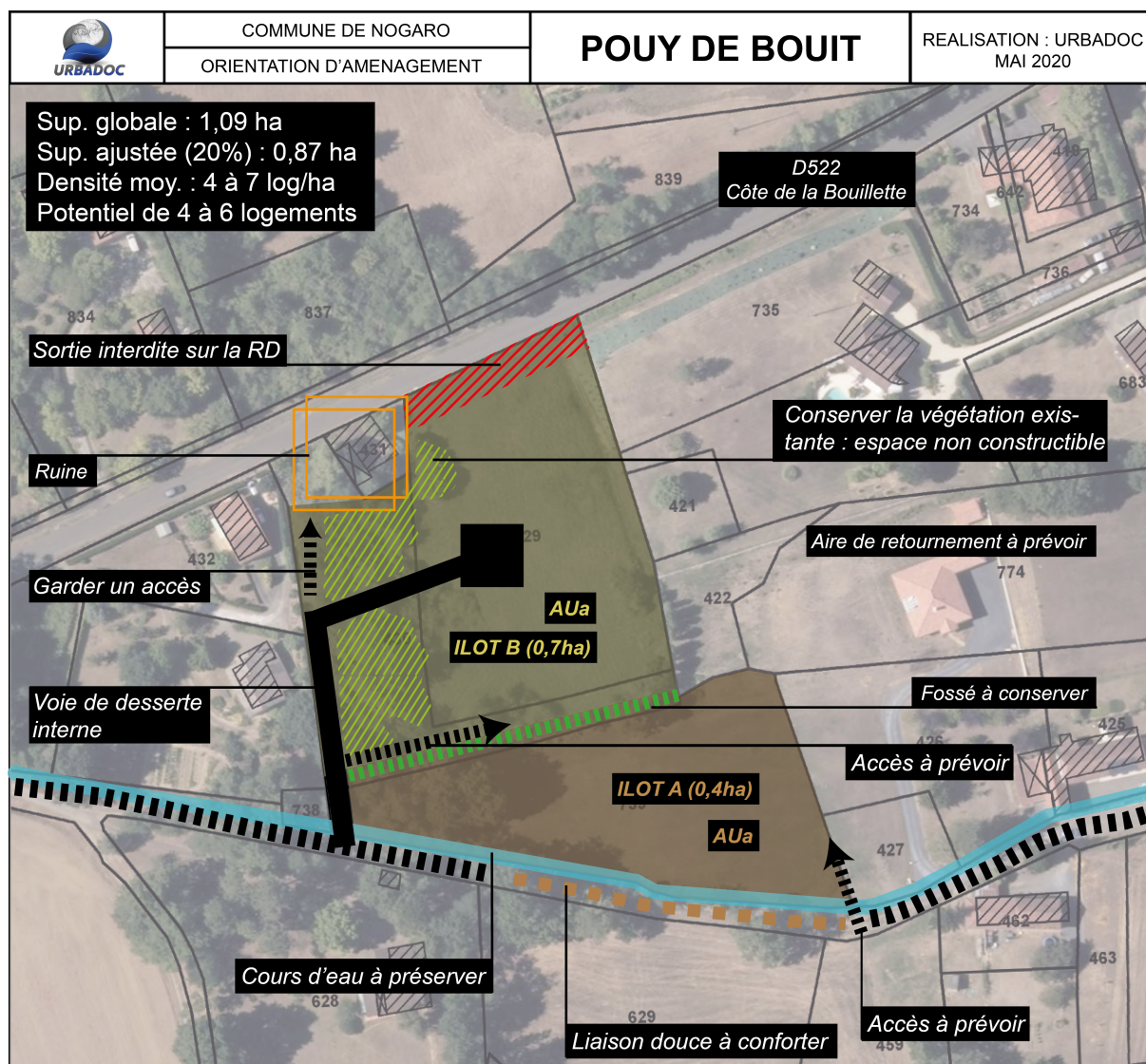
4.5.3 Conditions d'aménagement

Les îlots A et B devront être aménagés de manière séparée sous réserve de ne pas compromettre le sens général de la présente orientation d'aménagement.

Les secteurs devront être aménagés au fur et à mesure des permis de construire accordés.

Le Syndicat d'électrification du Gers devra réaliser un renforcement de réseau basse tension et muter la cuve du poste HTA/BT pour l'accueil des lots prévus sur la zone.

4.5.4 Schéma d'aménagement



4.6. AMENAGEMENT A PROXIMITE DE LA ROUTE DE SION

4.6.1 Superficie

Total : 1,79 ha

4.6.2 Occupations du sol actuelles



*Fossé en bordure de la route / Terrain de l'OAP / Maisons récentes construites sur la partie sud
UrbaDoc / Septembre 2018*

La zone AU est située à l'Est du bourg sur la route de Sion.

Les parcelles en question ne sont identifiées au registre parcellaire graphique de 2018.

Ce secteur ne présente aucune sensibilité environnementale ni élément de paysage devant être préservé. Du point de vue de la gestion des eaux pluviales, l'infiltration sur place est recommandée. L'assainissement pluvial des voiries sera assuré par un réseau de fossés qui seront connectés au fossé existant le long de la route à l'Ouest.

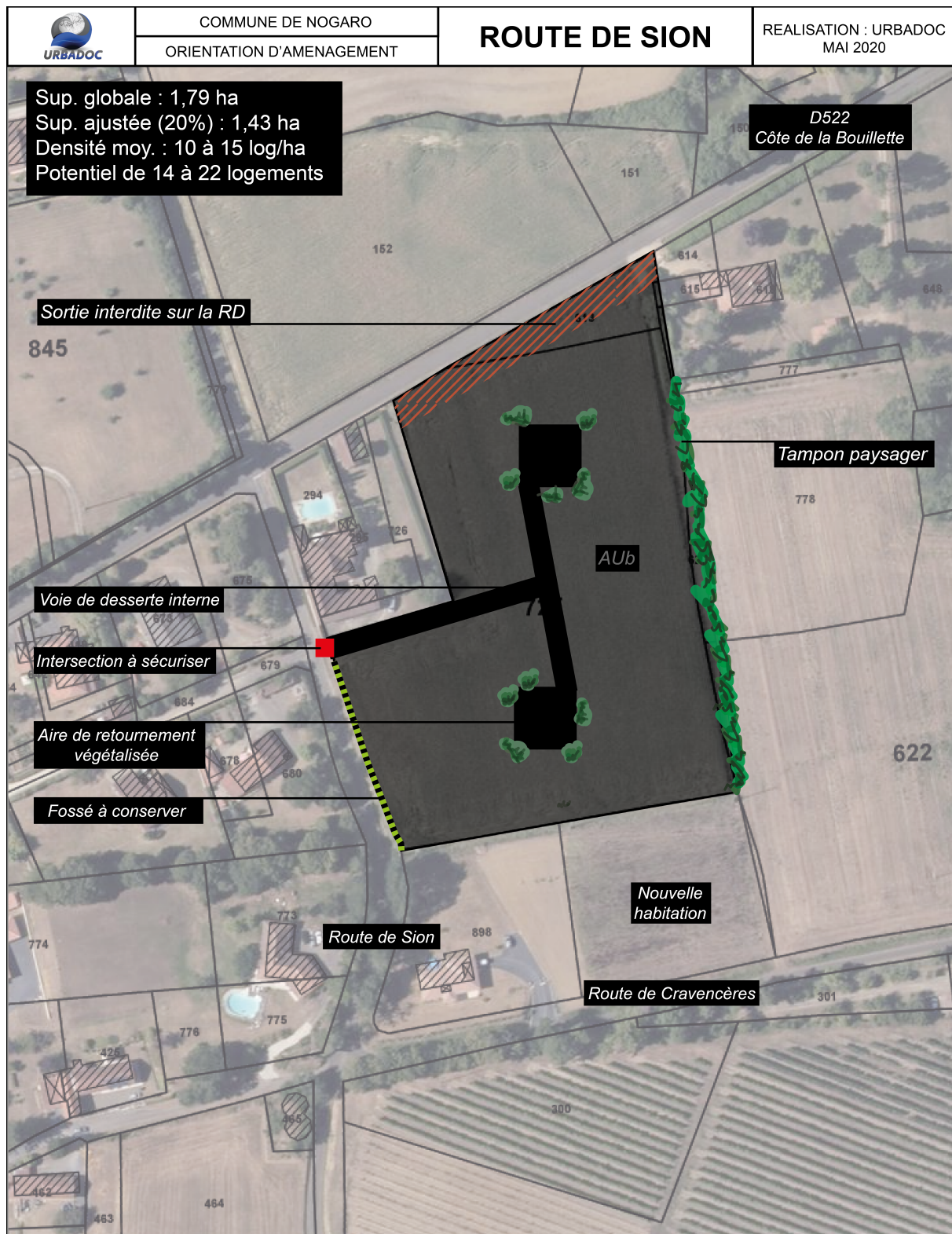
4.6.3 Conditions d'aménagement

Ce secteur devra être aménagé par une opération d'aménagement d'ensemble.

Cette zone est située à proximité du poste HTA/BT « Mousque » sur lequel il faudra prévoir des travaux pour accueillir le projet de construction prévu sur cette zone.

Un poste plus important que l'H.61 existant devra être construit et un départ BT spécifique au projet devra être créé.

4.6.4 Schéma d'aménagement



4.7 ORGANISATION DE L'URBANISATION SUR LE SECTEUR « PONSAN SUD » A VOCATION D'ACTIVITES

4.7.1 Superficie

Total : 3,3 ha

4.7.2 Occupations du sol actuelles



*Terrain de l'OAP / Haie existante en bordure du terrain / Accès existant en bordure de l'OAP
Google maps 2011 / UrbaDoc Avril 2019*

La zone AUx est située à l'Ouest du bourg au lieu-dit Ponsan-Sud dans le prolongement de la zone d'activités classée Ux.

Le secteur correspond à un secteur de déprise agricole et quelques vignes. Il ne présente aucune sensibilité environnementale particulière, en dehors de l'alignement de chênes qui est préservé. Du point de vue de la gestion des eaux pluviales, l'infiltration sur place est recommandée. L'assainissement pluvial des voiries sera assuré par un réseau de fossés qui seront connectés aux fossés existants et notamment à celui présent à l'Est. L'aménagement opérationnel du secteur devra réfléchir à l'opportunité de créer un bassin de rétention pluvial dimensionné au regard des superficies imperméabilisées projetées.

L'ensemble des parcelles est identifié au registre parcellaire graphique de 2018 : culture : vigne : raisons de cuve.

4.7.3 Conditions d'aménagement

Ce secteur devra être aménagé par une opération d'aménagement d'ensemble.

La puissance électrique mobilisable dans ce quartier est limitée car il n'y a pas de poste HTA/BT public à proximité immédiate. L'entreprise Cousso est alimentée avec son propre poste HTA/BT qui est sa propriété privée. Si l'extension est pour la société Cousso, il n'y aura pas de problème sinon il faudra financer des équipements.

4.7.4 Schéma d'aménagement

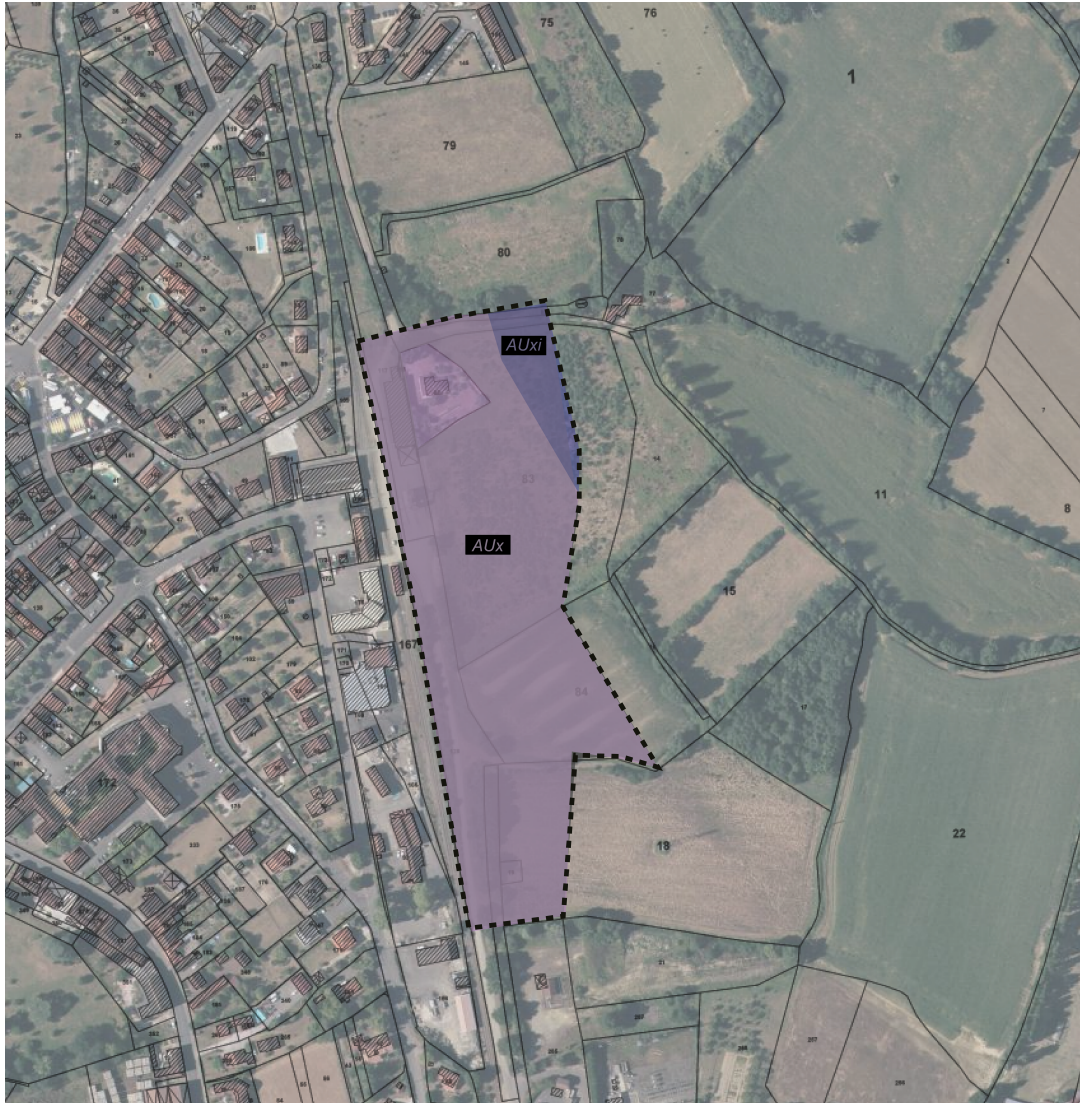


4.8 ORGANISATION DE L'URBANISATION SUR LE SECTEUR « SABASAN » A VOCATION D'ACTIVITES

4.8.1 Superficie

Total : 3,9 ha

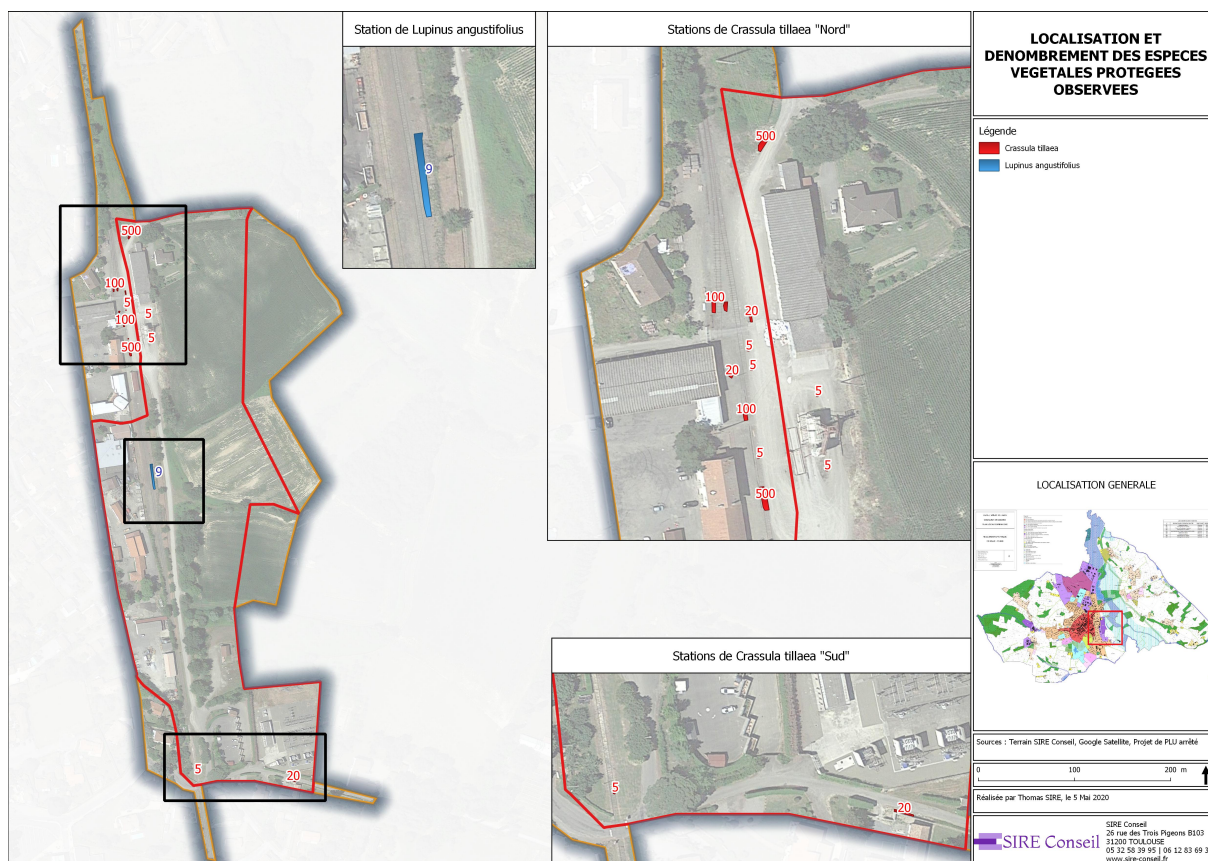
4.8.2 Occupation du sol actuel



Terrain de l'OAP

Vue aérienne Géoportail (Données cartographiques : ©IGN, FEDER, Région Occitanie, Préfecture de la région Occitanie)
UrbaDoc / Avril 2019

La zone à urbaniser correspond au secteur de l'ancienne gare ainsi qu'à des terres agricoles. Les terres agricoles, qui représentent la plus grande part de la zone à urbaniser ne présentent aucune sensibilité environnementale particulière, en dehors du cours d'eau marquant la limite Sud de la zone. Le secteur de l'ancienne gare, et notamment l'emprise des rails et leurs environs immédiats abritent deux espèces végétales strictement protégées : la mousse fleurie (*Crassula tillaea*) et le Lupin à feuilles étroites (*Lupinus angustifolius*). L'aménagement du secteur devra donc tenir compte de ces espèces, dont la répartition et le dénombrement sont détaillés sur la carte présentée ci-après. Une attention particulière devra notamment être portée à la création / réfection des accès routiers, dans la mesure où ces espèces sont présentes dans des secteurs vulnérables de ce point de vue.



Le rapport d'expertise botanique conduite sur ce secteur est présenté en détails en annexe du rapport de présentation. Du point de vue de la gestion des eaux pluviales, l'infiltration sur place est recommandée. L'assainissement pluvial des voiries sera assuré par un réseau de fossés qui seront connectés aux fossés existant et au cours d'eau présent au Sud.

4.8.3 Conditions d'aménagement

Ce secteur devra être aménagé par une opération d'aménagement d'ensemble.

Cette zone est surplombée par des réseaux HTA issus du poste HTB/HTA de Nogaro. La présence de ces lourdes servitudes aériennes rendra cette zone difficile à aménager. Par contre, il n'y aura pas de problème de puissance au regard de la présence immédiate du poste source.

4.8.4 Schéma d'aménagement

