



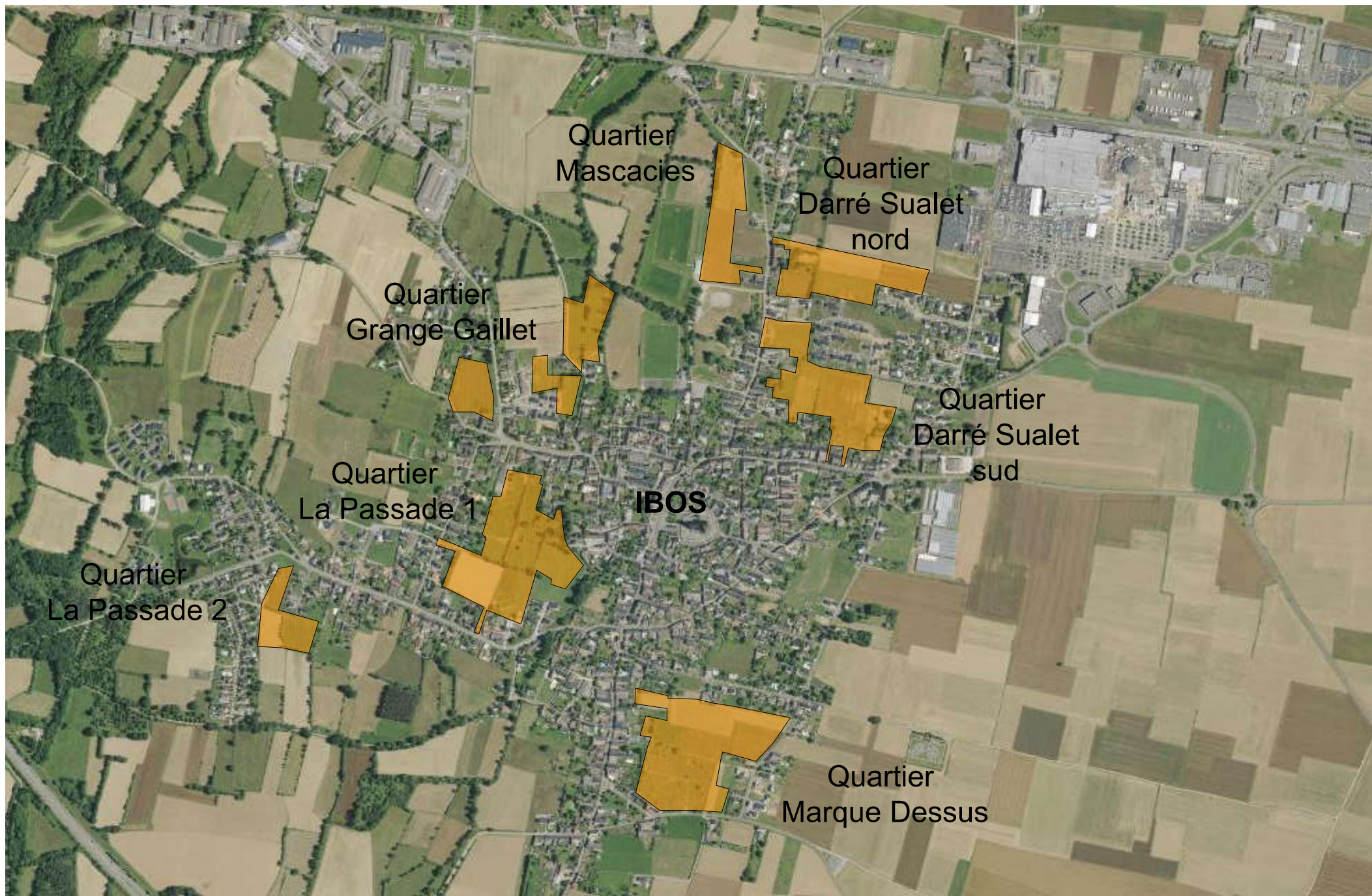
3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

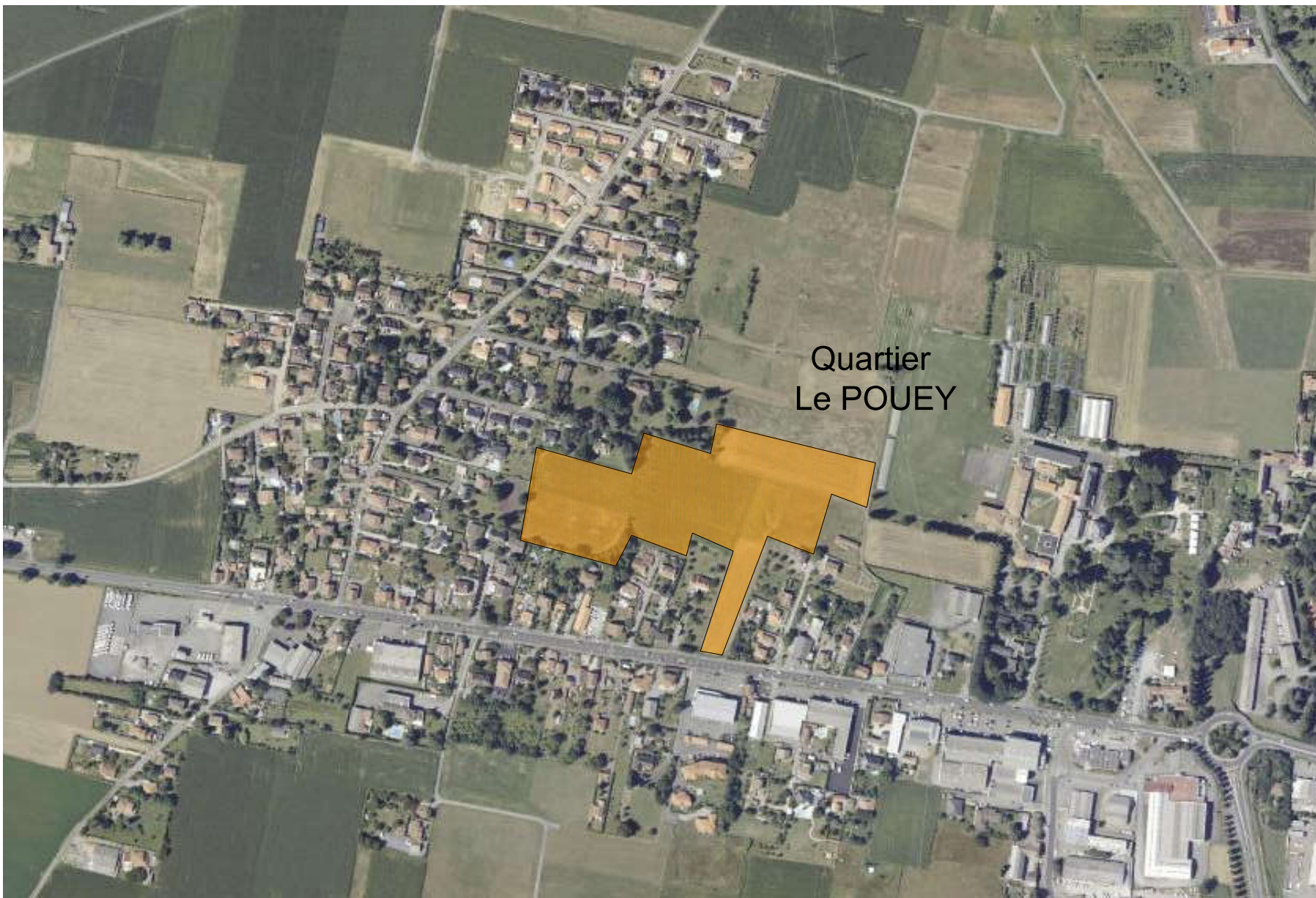
Les zones futures d'urbanisation de la commune d'IBOS : zones AU à vocation principale d'habitat et de mixité

Surface des zones AU :

- Quartier Darré Sualet Nord : 2,79 ha
- Quartier Darré Sualet Sud : 3,86 ha
- Quartier Mascacies : 1,98 ha
- Quartier La Passade 1 : 5,30 ha
- Quartier La Passade 2 : 1,20 ha
- Quartier Marque Dessus : 5,50 ha
- Quartier Grange Gaillet : 3,2 ha
- Quartier du Pouey : 3,50 ha

Surface totale : 27,28 ha





La zone future d'urbanisation de la commune d'Ibos : zone AUX à vocation d'activités économiques

Surface de la zone AUX : 2,45 ha

Localisation :



1 - Quartier de « Darré Sualet »

Quartier de « Darré Sualet »

Panorama photographique



Vue sur la future voie d'accès entre la rue du 8 mai et le quartier de Darré Sualet



Vue de la rue du 8 mai, sur laquelle se branche la future voie



Vue sur la zone : partie Est



Vue depuis la RD 817 sur la partie Nord de la zone

Quartier de « Darré Sualet »

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

Présentation du site et des enjeux :

Ce site constitue une grande enclave agricole, au Nord-Est du bourg, entre le centre et la zone commerciale du Méridien.

Composé de parcelles agricoles en grande majorité, ce secteur est aujourd'hui desservi par la rue du Bois du Commandeur, la rue du 8 mai et le chemin d'Ours.

Cet espace est entouré :

- à l'Ouest par le bâti implanté le long de la rue du bois du Commandeur, rue d'entrée sur le village. Ce sont principalement les arrières de ces maisons qui sont orientés sur le site,
- au Sud, par le bâti dense du bourg,
- à l'Est, par des lotissements qui s'étirent le long de la rue du Hérain et du chemin d'Ours,
- au Nord, subsistent un secteur agricole le long de la RD 817, entre la rue d'entrée et la zone commerciale.

Les enjeux sont les suivants :

- éviter l'enclavement de parcelles implantées au cœur de ce site,
- prolonger par ce quartier, le centre et les faubourgs du centre d'Ibos,
- relier les lotissements à côté de la zone commerciale, au village,
- prévoir des liaisons douces vers le centre bourg.

=> Orientations en matière d'Aménagement :

- Prévoir plusieurs dessertes (routières et piétonnes : ensemble ou séparées) depuis la rue du bois du Commandeur, la rue du 8 mai et le chemin de l'Ours, soit directement, soit par l'intermédiaire des étirements d'opérations d'urbanisations existantes, qui permettent, au fur et à mesure de l'aménagement, de désenclaver l'ensemble des parcelles et de prolonger l'espace public des rues du village.

- Hiérarchiser les voies principales et secondaires : les voies principales seront obligatoirement accompagnées de cheminements piétons.

- Organiser une forme urbaine qui offre une densité cohérente avec celle du tissu de faubourgs en cohérence avec le SCOT (autour de 20 logements à l'hectare) annulé dont la municipalité a décidé de maintenir les orientations.

- Respecter les orientations bioclimatiques des bâtiments et favoriser les énergies renouvelables.

- Respecter l'intimité des jardins attenants, en évitant les vues directes et en traitant les limites du secteur (plantations, etc...).

- Inciter dans le règlement, à des plantations écrans et accompagnement des constructions en favorisant l'utilisation d'essences locales.

=> Orientations en matière d'Habitat :

- Développer un quartier mixte, associant des équipements et des formes urbaines d'habitat différentes et complémentaires : maisons individuelles, appartements, logements locatifs, logements sociaux et logements en accession à la propriété.

- Produire un urbanisme et une architecture en continuité et en respect du tissu local (secteur classé).

=> Orientations en matière de transports et de déplacements

Prévoir des liaisons douces assurant la continuité des cheminements :

- avec les rues du bourg,
- avec les autres circulations douces existantes,
- vers le pôle commercial et culturel du Méridien et au-delà.

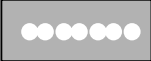
Quartier de« Darré Sualet »

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation :

Surface totale de la zone : 6,65 ha

- * Gérer la continuité de l'espace public :
 - Mettre les voies en continuité des rues existantes,
 - Créer des liaisons piétonnes et les mailler avec celles existantes,
 - Préserver au maximum le végétal (haies, arbres isolés),
- *Tenir compte des orientations bioclimatiques pour l'implantation du bâti,
- * Utiliser les énergies renouvelables,
- * Faire un travail sensible de « couture » avec l'existant.

Légende :

-  Limite de zone
-  Voies structurantes à créer avec cheminements piétons
-  Voies secondaires de desserte
-  Circulations douces et/ou cheminements piétons
-  Espace public de quartier



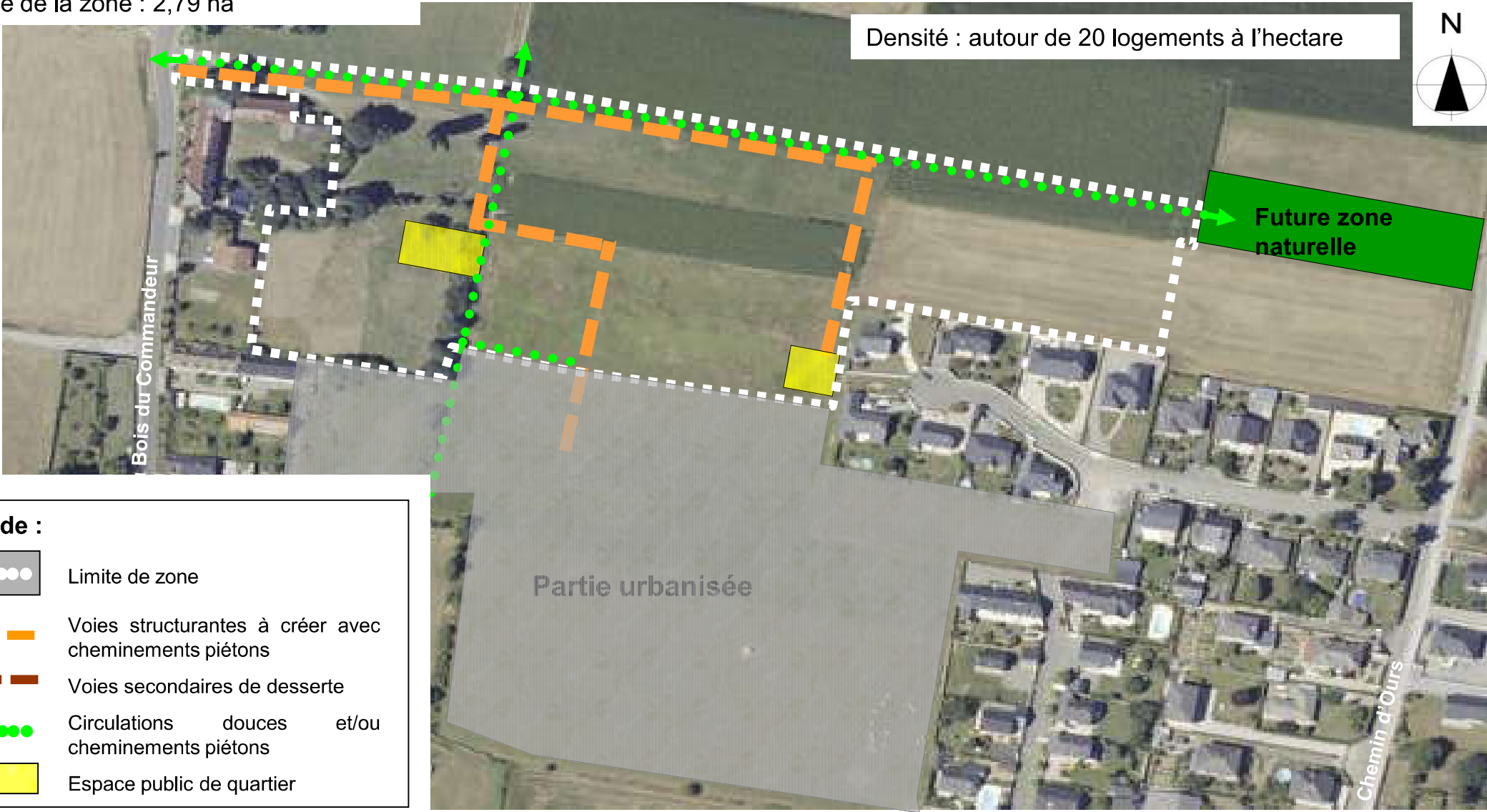
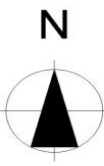
Les tracés sont indicatifs, les projets devront être en compatibilité avec ce schéma.

Quartier « Darré Sualet » : partie Nord

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

Surface de la zone : 2,79 ha

Densité : autour de 20 logements à l'hectare



Légende :

- Limite de zone
- Voies structurantes à créer avec cheminements piétons
- Voies secondaires de desserte
- Circulations douces et/ou cheminements piétons
- Espace public de quartier

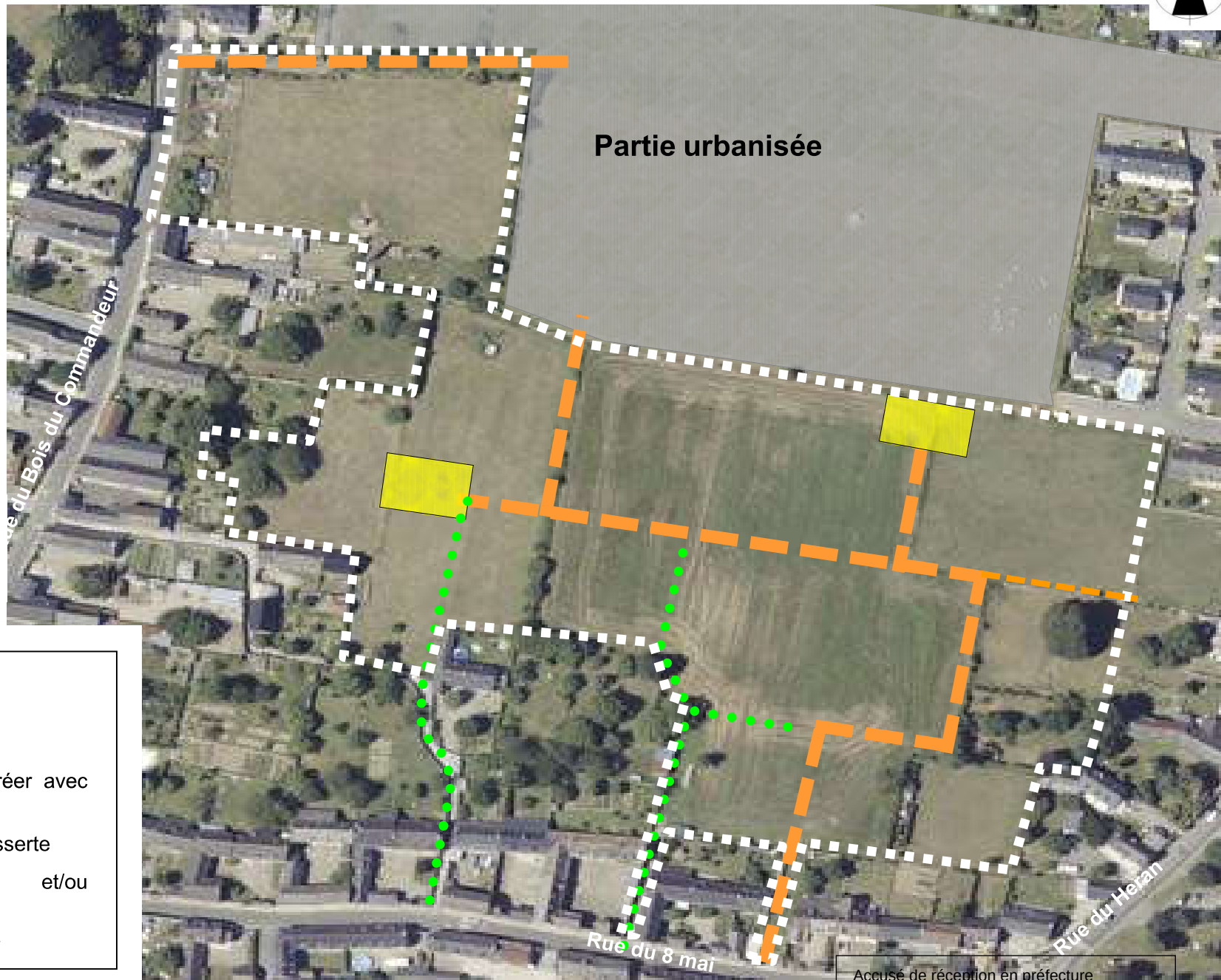
Les tracés sont indicatifs, les projets devront être en compatibilité avec ce schéma.

Quartier « Darré Sualet » : partie Sud

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

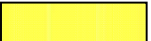
Densité : autour de 20 logements à l'hectare

Surface de la zone : 3,86 ha



Les tracés sont indicatifs, les projets devront être en compatibilité avec ce schéma.

Légende :

-  Limite de zone
-  Voies structurantes à créer avec cheminements piétons
-  Voies secondaires de desserte
-  Circulations douces et/ou cheminements piétons
-  Espace public de quartier

2 - Quartier de « Mascacies »

Quartier de « Mascacies »

Vue de l'environnement immédiat



Panorama photographique

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20200227-BC270220_03h-
AU
Date de télétransmission : 03/03/2020
Date de réception préfecture : 03/03/2020

Quartier de « Mascacies »

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

Présentation du site et des enjeux :

Ce site correspond à une bande de terrains agricoles, orientée nord sud, et jouxtant les terrains de sports.

Situé au nord du bourg, au niveau de l'axe d'entrée nord sur le village, ce secteur est aujourd'hui desservi par la rue du Bois du Commandeur et la rue de la Barraque.

Cet espace est entouré :

- à l'Ouest par les terrains de sports implantés le long du Mardaing,
- au sud, par le bâti dense de la zone UA du bourg,
- à l'Est, par des constructions implantées récemment le long de la rue du Bois du Commandeur, dont les arrières sont orientés vers la zone,
- au nord, par un étirement de la zone UB, implanté depuis le carrefour des rues du Bois du Commandeur et de la Barraque, avec la RD 817.

• Les enjeux sont les suivants :

- éviter l'enclavement de cette bande de terrains,
- organiser la construction afin de gérer un tissu homogène et qualitatif,
- prévoir des liaisons douces vers les équipements sportifs et le centre bourg.

=> Orientations en matière d'Aménagement :

- Prévoir deux dessertes routières depuis chaque rue desservant les terrains : la rue du bois du Commandeur et la rue de la Barraque,
- Hiérarchiser les voies principales et secondaires : les voies principales seront obligatoirement accompagnées de cheminements piétons.
- Préserver le cheminement et la haie qui le borde au Nord-ouest,
- Organiser une forme urbaine qui offre une densité cohérente avec le SCOT (20 logements à l'hectare minimum) annulé dont la municipalité a décidé de maintenir les orientations. ,
- Respecter les orientations bioclimatiques des bâtiments et favoriser les énergies renouvelables.
- Respecter l'intimité des jardins attenants, en évitant les vues directes et en traitant les limites du secteur (plantations, etc...),
- Inciter à des plantations écrans et accompagnement des constructions en favorisant l'utilisation d'essences locales.

=> Orientations en matière d'Habitat :

- Développer un secteur intégrant des formes urbaines d'habitat différentes et complémentaires : maisons individuelles, appartements, logements locatifs, logements sociaux et logements en accession à la propriété.
- Produire un urbanisme et une architecture en continuité et en respect du tissu local (secteur classé).

=> Orientations en matière de transports et de déplacements

Prévoir des liaisons douces assurant la continuité des cheminements :

- avec les rues du bourg,
- avec les autres circulations douces existantes,
- vers les équipements sportifs.



Quartier de « Mascacies »

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

Surface de la zone : 1,98 ha

- * Gérer la continuité de l'espace public :
 - Mettre les voies en continuité des rues existantes,
 - Créer des liaisons piétonnes et les mailler avec celles existantes,
 - Préserver au maximum le végétal (haies, arbres isolés),
- *Tenir compte des orientations bioclimatiques pour l'implantation du bâti,
- * Utiliser les énergies renouvelables,
- * Faire un travail sensible de « couture » avec l'existant.

Légende :

	Limite de zone
	Voies structurantes à créer avec cheminements piétons
	Voies secondaires de desserte
	Circulations douces et/ou cheminements piétons
	Espace public de quartier



Les tracés sont indicatifs, les projets devront être en compatibilité avec ce schéma.

3 - Quartier de « La Passade 1 »

Quartier de « La Passade 1 »

Panorama photographique



Cheminement piéton,
impasse des Balaitous



Quartier de « La Passade 1 »

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

Présentation du site et des enjeux :

Ce site est un des secteurs majeurs du développement du bourg d'Ibos. C'est une grande enclave agricole, au Sud-Ouest du bourg.

Composé de nombreuses parcelles agricoles, ce secteur est aujourd'hui desservi par la rue du Bergos et la rue du Mouret.

Cet espace est entouré :

- à l'Ouest par le bâti ancien implanté le long de la rue du Mouret. Ce sont principalement les arrières de ces maisons et surtout les jardins qui sont en prise directe avec le site,
- au Sud, par le bâti ancien implanté le long de la rue de Bergos. Ce sont là aussi, principalement les arrières des maisons et les jardins qui sont en limite du site.,
- à l'Est, par le bâti ancien du centre bourg et la canal du Mardaing,
- au Nord, par le bâti ancien du centre bourg .

Les enjeux sont les suivants :

- éviter l'enclavement de parcelles implantées au cœur de ce site,
- créer une zone naturelle en bord du canal du Mardaing, s'articulant avec l'espace public et les cheminements piétonniers qui traverseront le quartier, structurant une greffe qualitative sur le bourg,
- prévoir des liaisons douces vers le centre bourg à partir des chemins existants.

=> Orientations en matière d'Aménagement :

- préserver et alimenter le quartier par les deux dessertes possibles, depuis la rue de Bergos et la rue du Mouret,
- **Hierarchiser les voies principales et secondaires : les voies principales seront obligatoirement accompagnées de cheminements piétons.**
- préserver et connecter les cheminements piétons aux impasses existantes,
- prolonger l'espace public des rues du village à l'intérieur du quartier,
- organiser une forme urbaine qui offre une densité cohérente avec celle du tissu du centre bourg et en cohérence avec le SCOT (20 logements à l'hectare minimum) annulé dont la municipalité a décidé de maintenir les orientations.
- **Respecter les orientations bioclimatiques des bâtiments et favoriser les énergies renouvelables.**
- respecter l'intimité des jardins attenants, en évitant les vues directes et en traitant les limites du secteur (plantations, etc...),
- inciter à des plantations écrans et accompagnement des constructions en favorisant l'utilisation d'essences locales.

=> Orientations en matière d'Habitat :

- Développer un quartier mixte, associant des équipements et des formes urbaines d'habitat différentes et complémentaires : maisons individuelles, appartements, logements locatifs, logements sociaux et logements en accession à la propriété,
- Produire un urbanisme et une architecture en continuité et en respect du tissu local (secteur classé).

=> Orientations en matière de transports et de déplacements

Prévoir des liaisons douces assurant la continuité des cheminements :

- avec les rues du bourg,
- avec les autres circulations douces existantes.

Quartier de « La Passade 1 »

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

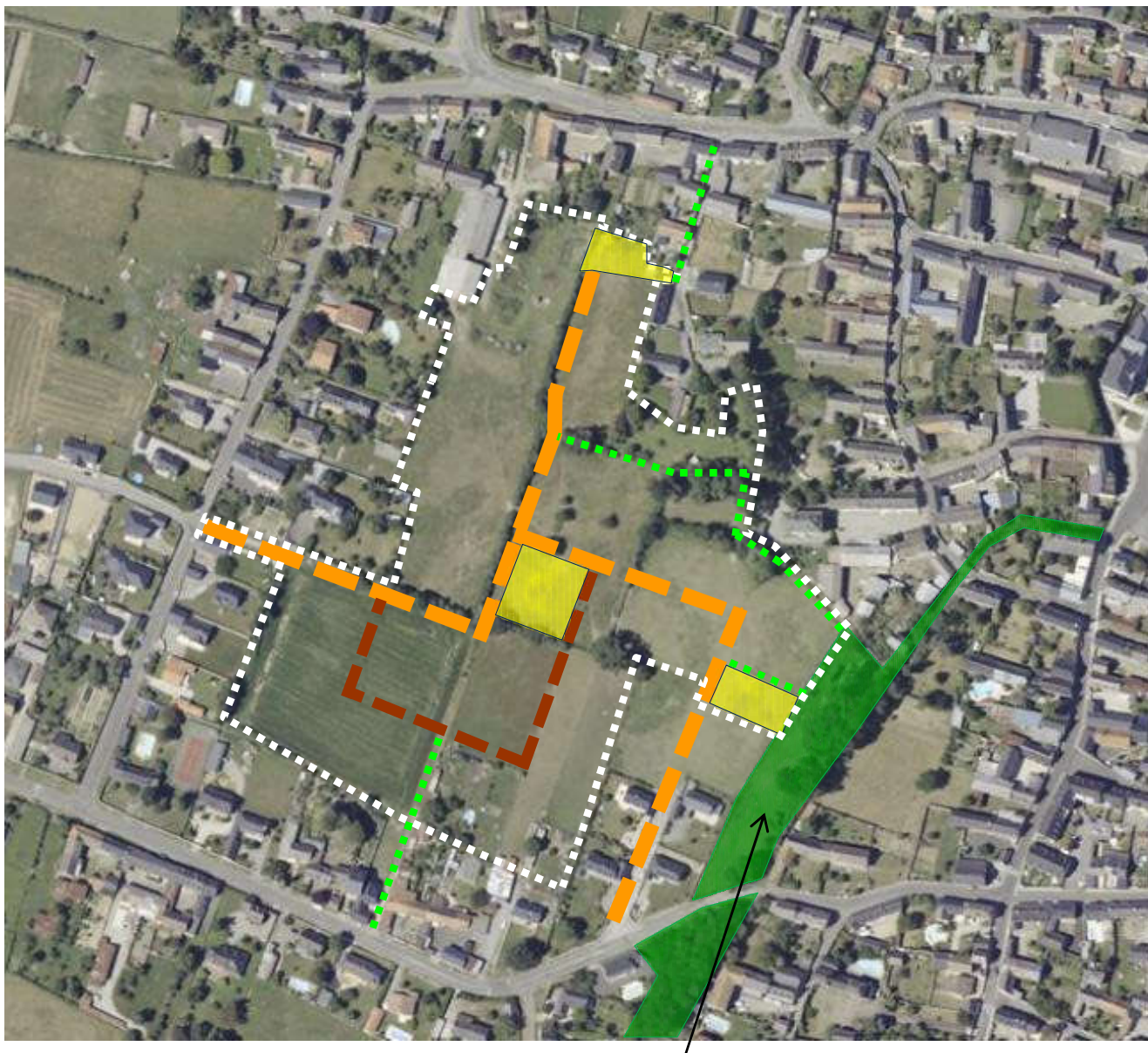
Densité : autour de 20 logements à l'hectare

Surface de la zone : 5,30 ha

- * Gérer la continuité de l'espace public :
 - Mettre les voies en continuité des rues existantes,
 - Créer des liaisons piétonnes et les mailler avec celles existantes,
 - Préserver au maximum le végétal (haies, arbres isolés),
- * Tenir compte des orientations bioclimatiques pour l'implantation du bâti,
- * Utiliser les énergies renouvelables,
- * Faire un travail sensible de « couture » avec l'existant.

Légende :

- | | |
|--|---|
|  | Limite de zone |
|  | Voies structurantes à créer avec cheminements piétons |
|  | Voies secondaires de desserte |
|  | Circulations douces et/ou cheminements piétons |
|  | Espace public de quartier |



Les tracés sont indicatifs, les projets devront être en compatibilité avec ce schéma.

**Zone naturelle en
bord du canal**

4 - Quartier de « La Passade 2 »

Quartier de « La Passade 2 »

Panorama photographique



Vue de la longueur du terrain et des parcelles voisines bâties



Vue aérienne du quartier



Vue sur le deuxième terrain situé à l'arrière



Futur accès

Quartier de « La Passade 2 »

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

Présentation du site et des enjeux :

Ce site constitue une petite enclave agricole, à l'ouest du bourg, entre les étirements anciens le long de la rue de Bergos et l'opération groupée de la Passade qui commence rue du Château.

Composé de trois unités foncières agricoles, ce secteur en étirement Nord-Sud créera la jonction manquante entre ces deux urbanisations.

Cet espace est entouré :

- à l'Ouest par le bâti dense de l'opération groupée qui offre une possibilité de connexion de voirie sur son espace public central majeur,
- au Sud, par la zone agricole,
- à l'Est et au Nord, par des urbanisations sur trois rangs minimum en profondeur donnant sur la rue de Bergos.

Les enjeux sont les suivants :

- relier les deux urbanisations de La passade et des étirements anciens le long de la rue de Bergos,
- lisser la zone agricole dans ce secteur en évitant le maintien en agricole de ces terrains coincés entre deux urbanisations,
- mailler à terme les rues existantes en impasse,
- prévoir des liaisons douces vers le centre bourg.

=> Orientations en matière d'Aménagement :

- prévoir des dessertes et surtout des connexions avec les dessertes existantes,
- **Hierarchiser les voies principales et secondaires : les voies principales seront obligatoirement accompagnées de cheminements piétons.**
- prolonger qualitativement l'espace public des rues du village,
- organiser une forme urbaine qui offre une densité cohérente avec celle du tissu de faubourgs en cohérence avec le SCOT (20 logements à l'hectare minimum) annulé dont la municipalité a décidé de maintenir les orientations.
- **Respecter les orientations bioclimatiques des bâtiments et favoriser les énergies renouvelables.**
- respecter l'intimité des jardins attenants, en évitant les vues directes et en traitant les limites du secteur (plantations, etc...),
- inciter à des plantations écrans et accompagnement des constructions en favorisant l'utilisation d'essences locales.

=> Orientations en matière d'Habitat :

- prolonger le quartier d'habitat de La Passade, avec des formes urbaines d'habitat différentes et complémentaires : maisons individuelles, appartements, logements locatifs, logements sociaux et logements en accession à la propriété,
- produire un urbanisme et une architecture en continuité et en respect du tissu local (secteur classé).

=> Orientations en matière de transports et de déplacements

Prévoir des liaisons douces assurant la continuité des cheminements :

- avec les rues du bourg,
- avec les autres circulations douces existantes,
- avec les pôles d'équipements publics à proximité

Quartier de « La Passade 2 »

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

Densité : autour de 20 logements à l'hectare

Surface de la zone : 1,20 ha

- * Gérer la continuité de l'espace public :
 - Mettre les voies en continuité des rues existantes,
 - Créer des liaisons piétonnes et les mailler avec celles existantes,
 - Préserver au maximum le végétal (haies, arbres isolés),
- * Tenir compte des orientations bioclimatiques pour l'implantation du bâti,
- * Utiliser les énergies renouvelables,
- * Faire un travail sensible de « couture » avec l'existant.

Le végétal existant (haies, arbres isolés) sera préservé au maximum.

Légende :

	Limite de zone
	Voies structurantes à créer avec cheminements piétons
	Voies secondaires de desserte
	Circulations douces et/ou cheminements piétons
	Espace public de quartier



Les tracés sont indicatifs, les projets devront être en compatibilité avec ce schéma.

5 - Quartier de « Marque Dessus »

Quartier de « Marque Dessus »

Panorama photographique



Vue depuis la rue du Pradet, vers la Collégiale et le centre du bourg



Une des rues de desserte du quartier : la rue du Pic du Midi

Quartier de « Marque Dessus »

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

Présentation du site et des enjeux :

Ce site constitue une grande enclave agricole, au Sud-Est du bourg.

Composé de parcelles agricoles pour un peu plus de la moitié de la surface, ce secteur est aujourd'hui desservi par la rue du Pradet, la rue de la Traversole et la rue du Pic du Midi.

Cet espace est entouré :

- à l'Ouest, par le bâti implanté le long de la rue des Pyrénées. Ce bâti est positionné « en peigne » par rapport à la voie afin d'être orienté nord-sud et de profiter du meilleur ensoleillement. Ce sont principalement les pignons de ces maisons qui sont orientés vers le site,
- au Sud, partiellement par du bâti implanté le long de la rue du Pradet. Une large portion de terrains en bord de cette voie n'est pas bâti et offre des possibilités de branchement de voirie non négligeable,
- à l'Est, par quelques parcelles bâties aux deux extrémités de la zone. Ici aussi un grand linéaire en bord de voie, de terrains non bâtis, offre un potentiel important permettant la structuration de la rue,
- au Nord, une bande de parcelles construites bordent déjà la voie.

Les enjeux sont les suivants :

- créer un quartier au sud du bourg et organiser un cœur de quartier fort, en relais au centre ;
- tisser les différentes urbanisations récentes en périphérie avec le cœur du futur quartier,
- prévoir des liaisons douces vers le centre bourg.

=> Orientations en matière d'Aménagement :

- Prévoir plusieurs dessertes (routières et piétonnes : ensemble ou séparées) depuis la rue du Pradet, la rue de la Traversole et la rue du Pic du Midi, qui permettront, au fur et à mesure de l'aménagement, de relier l'ensemble des parcelles situées autour de la zone et de prolonger l'espace public des rues du village,

- Hiérarchiser les voies principales et secondaires : les voies principales seront obligatoirement accompagnées de cheminements piétons.

- Organiser une forme urbaine qui offre une densité cohérente avec celle du tissu de faubourgs en cohérence avec le SCOT (20 logements à l'hectare minimum) annulé dont la municipalité a décidé de maintenir les orientations.

- Respecter les orientations bioclimatiques des bâtiments et favoriser les énergies renouvelables.

- Respecter l'intimité des jardins attenants, en évitant les vues directes et en traitant les limites du secteur (plantations, etc...),

- Inciter à des plantations écrans et accompagnement des constructions en favorisant l'utilisation d'essences locales.

=> Orientations en matière d'Habitat :

- Développer un quartier mixte, associant des équipements et des formes urbaines d'habitat différentes et complémentaires : maisons individuelles, appartements, logements locatifs, logements sociaux et logements en accession à la propriété,

- Produire un urbanisme et une architecture en continuité et en respect du tissu local (secteur classé).

=> Orientations en matière de transports et de déplacements

Prévoir des liaisons douces assurant la continuité des cheminements :

- avec les rues du bourg,
- avec les autres circulations douces existantes,
- et les quartiers autour.

Quartier de « Marque Dessus »

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

Densité : autour de 20 logements à l'hectare

Surface de la zone : 5,50 ha

- * Gérer la continuité de l'espace public :
 - Mettre les voies en continuité des rues existantes,
 - Créer des liaisons piétonnes et les mailier avec celles existantes,
 - Préserver au maximum le végétal (haies, arbres isolés),
- * Tenir compte des orientations bioclimatiques pour l'implantation du bâti,
- * Utiliser les énergies renouvelables,
- * Faire un travail sensible de « couture » avec l'existant.

Légende :

- | | |
|--|---|
|  | Limite de zone |
|  | Voies structurantes à créer avec cheminements piétons |
|  | Voies secondaires de desserte |
|  | Circulations douces et/ou cheminements piétons |
|  | Espace public de quartier |



Les tracés sont indicatifs, les projets devront être en compatibilité avec ce schéma.

6 - Quartier de « Grange Gaillet »

Quartier de « Grange Gaillet »

Panorama photographique



Vue du secteur Ouest depuis la rue de l'Industrie



Vue du secteur Nord-Est



Placette rue de l'Industrie et départ de la rue du Mardaing



Accès au secteur Sud-Est : impasse Grange Gaillet



Vue du secteur Sud-Est

Quartier de « Grange Gaillet »

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

Présentation du site et des enjeux :

Ce site est constitué de deux petites enclaves agricoles, jouxtant la zone UA au nord-ouest du centre bourg et d'un espace prairial en continuité de la zone UB et proche des installations sportives

Le site au Sud-Est, jouxte une opération de logements sociaux, et vient donc organiser deux parcelles en enclave au milieu de constructions anciennes et de constructions plus récentes.

Le premier secteur à l'Ouest est entouré :

- au Nord, à l'Ouest et au Sud par de l'urbanisation récente,
- à l'Est par le bâti implanté le long de la rue de l'Industrie.

Le deuxième secteur au Sud-Est est entouré :

- à l'Ouest par du bâti implanté le long de la rue de l'Industrie. Ce sont principalement les arrières de ces maisons qui sont orientés sur le site,
- au Sud, par l'opération dense de logements sociaux,
- à l'Est, par du bâti ancien qui s'étirent le long de la rue du Mardaing,
- au Nord, une grande zone agricole remontant jusqu'à la RD 817.

Le troisième secteur au Nord-Est est entouré :

- Au Sud et à l'Ouest par la rue du Mardaing et des constructions anciennes. Egalement à l'Ouest par une zone agricole.
- Au Nord par la rue de la Bianave, le ruisseau de Mardaing, des installations sportives et une zone agricole,
- A l'Est, par un bras du Mardaing et par les installations sportives existantes et à venir.

Les enjeux sont les suivants :

- éviter l'enclavement des unités foncières implantées contre la zone UA,
- structurer les secteurs en continuité de l'opération de logements sociaux, et en raccordant par ces futures opérations, les bâtis existants,
- Organiser un quartier d'habitation en bordure des installations sportives,
- prévoir des liaisons douces vers le centre bourg et les équipements sportifs.

Orientations d'Aménagement et de Programmation – PLU d'IBOS

=> Orientations en matière d'Aménagement :

-Prévoir des dessertes routières depuis la rue de l'Industrie, la rue du Moulin et la rue du Mardaing, soit directement, soit par l'intermédiaire de l'opération d'urbanisation existante, qui désenclavent l'ensemble des parcelles et prolongent l'espace public des rues du village,

-Hiérarchiser les voies principales et secondaires : les voies principales seront obligatoirement accompagnées de cheminements piétons.

- Organiser une forme urbaine qui offre une densité cohérente avec celle du tissu de faubourgs en cohérence avec le SCOT (20 logements à l'hectare minimum) annulé dont la municipalité a décidé de maintenir les orientations.

-Respecter les orientations bioclimatiques des bâtiments et favoriser les énergies renouvelables.

- Respecter l'intimité des parcelles et jardins attenants, en évitant les vues directes et en traitant les limites du secteur (plantations, etc...),

-Inciter à des plantations écrins et accompagnement des constructions en favorisant l'utilisation d'essences locales.

=> Orientations en matière d'Habitat :

-Structurer un quartier d'habitat aux formes urbaines différentes et complémentaires : maisons individuelles, appartements, logements locatifs, logements sociaux et logements en accession à la propriété.

-Produire un urbanisme et une architecture en continuité et en respect du tissu local (secteur classé).

=> Orientations en matière de transports et de déplacements

Prévoir des liaisons douces assurant la continuité des cheminements :

- avec les rues du bourg,
- avec les autres circulations douces existantes,
- vers le pôle sportif et au-delà vers la zone de loisirs du Bois du Commandeur.

Quartier de « Grange Gaillet »

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

Densité : autour de 20 logements à l'hectare



Surface de la zone : 3,2 ha

* Gérer la continuité de l'espace public :

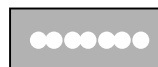
- Mettre les voies en continuité des rues existantes,
- Créer des liaisons piétonnes et les mailler avec celles existantes,
- Préserver au maximum le végétal (haies, arbres isolés),

* Tenir compte des orientations bioclimatiques pour l'implantation du bâti,

* Utiliser les énergies renouvelables,

* Faire un travail sensible de « couture » avec l'existant.

Légende :



Limite de zone



Voies structurantes à créer avec cheminements piétons



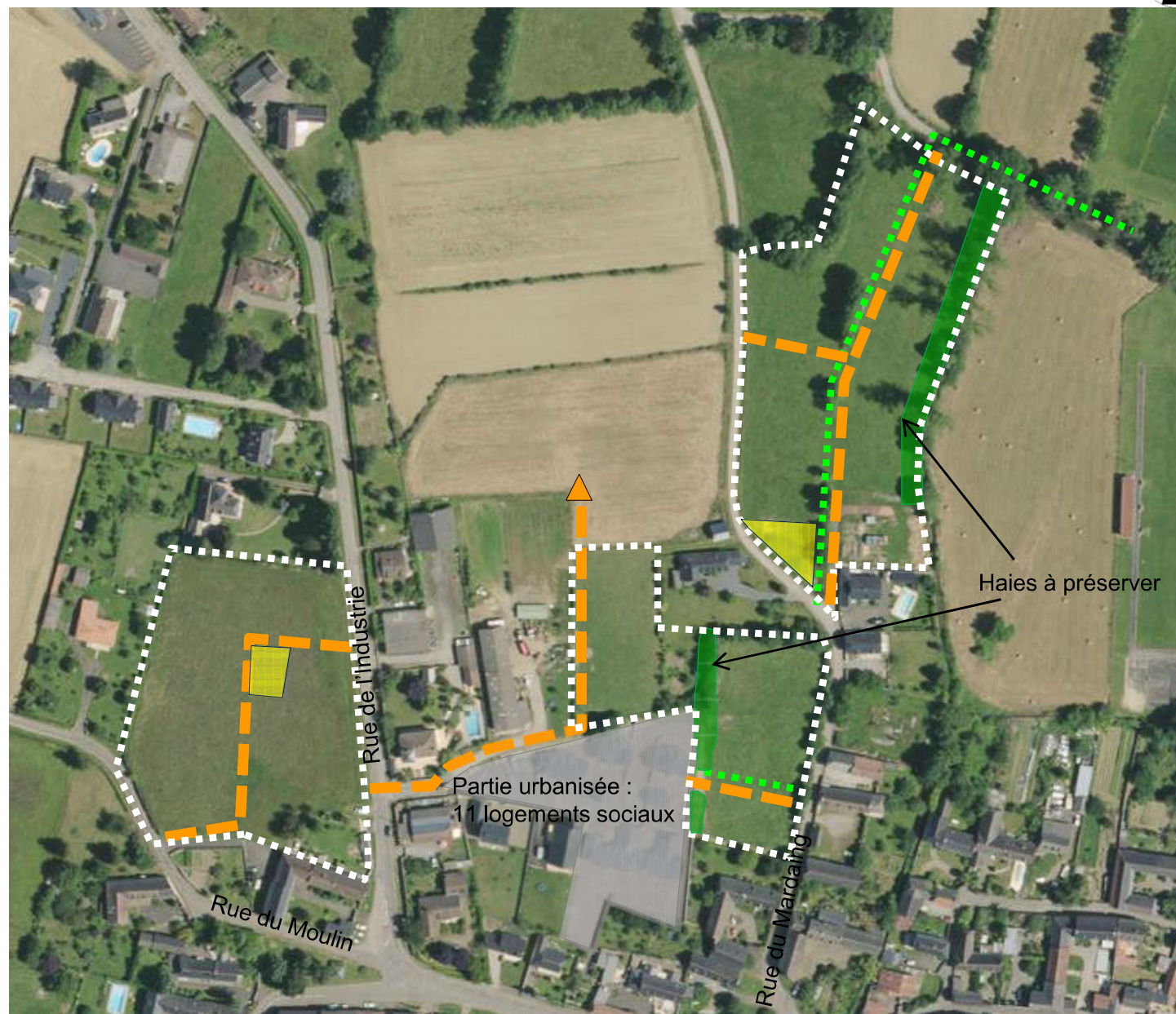
Voies secondaires de desserte



Circulations douces et/ou cheminements piétons



Espace public de quartier



Les tracés sont indicatifs, les projets devront être en compatibilité avec ce schéma.

7 - Quartier du « Pouey »

Quartier du « Pouey »

Vue de la future voie d'accès sur la RD 817



Vue du secteur depuis le nord de la rue Charles Manciet



Vue du secteur depuis le nord de la rue Charles Manciet

Quartier du « Pouey »

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

Présentation du site et des enjeux :

Ce site constitue un étirement agricole, difficile à exploiter au cœur de l'urbanisation du Pouey en bord de la RD 817, au nord-est du village d'Ibos.

Composé de parcelles agricoles en lanière, avec une parcelle en longueur qui est le seul lien avec la RD, ce secteur est aujourd'hui pressenti pour créer un cœur de quartier au niveau de cette urbanisation faite au coup par coup le long des voies.

Cet espace est entouré :

- à l'Ouest par le bâti implanté soit en linéaire, soit en peigne pour les lotissements, le long de la rue Charles Manciet. Ce sont principalement les arrières de ces maisons qui sont orientés sur le site.
- au Sud, par le bâti implanté le long de la RD 817,
- à l'Est, par le lycée professionnel,
- au Nord, par la zone agricole.

Les enjeux sont les suivants :

- éviter l'enclavement de ces parcelles implantées au cœur de ce site,
- créer un cœur de quartier, avec du bâti dense autour d'un espace public central,
- mailler cette urbanisation par l'arrière (au nord),
- prévoir des liaisons douces vers le centre bourg et la zone commerciale.

=> Orientations en matière d'Aménagement :

- Prévoir plusieurs dessertes (routières et piétonnes : ensemble ou séparées) depuis la rue Charles Manciet, et la RD 817, passant par la future centralité, et ainsi désenclaver l'ensemble de ces parcelles,

- Hiérarchiser les voies principales et secondaires : les voies principales seront obligatoirement accompagnées de cheminements piétons.

- Organiser une forme urbaine qui offre une densité en cohérence avec le SCOT (20 logements à l'hectare minimum) annulé dont la municipalité a décidé de maintenir les orientations et ainsi constituer de ce groupement d'urbanisation une entité sociale de quartier,

- Respecter les orientations bioclimatiques des bâtiments et favoriser les énergies renouvelables.

- Respecter l'intimité des jardins attenants, en évitant les

- vues directes et en traitant les limites du secteur (plantations, etc...),

- Inciter à des plantations écrans et accompagnement des constructions en favorisant l'utilisation d'essences locales.

=> Orientations en matière d'Habitat :

- Développer un quartier mixte, associant commerces, équipements et des formes urbaines d'habitat différentes et complémentaires : maisons individuelles, appartements, logements locatifs, logements sociaux et logements en accession à la propriété.

=> Orientations en matière de transports et de déplacements

Prévoir des liaisons douces assurant la continuité des cheminements :

- avec les voies existantes,
- avec les autres circulations douces existantes,
- vers le pôle commercial et culturel du Méridien et au-delà vers le centre du bourg et vers Tarbes.

Quartier du « Pouey »

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

Densité : autour de 20 logements à l'hectare

Surface de la zone : 3,50 ha

* Gérer la continuité de l'espace public :

- Mettre les voies en continuité des rues existantes,
- Créer des liaisons piétonnes et les mailler avec celles existantes,
- Préserver au maximum le végétal (haies, arbres isolés),

* Tenir compte des orientations bioclimatiques pour l'implantation du bâti,

* Utiliser les énergies renouvelables,

* Faire un travail sensible de « couture » avec l'existant.

Légende :



Limite de zone



Voies structurantes à créer avec cheminements piétons



Voies secondaires de desserte



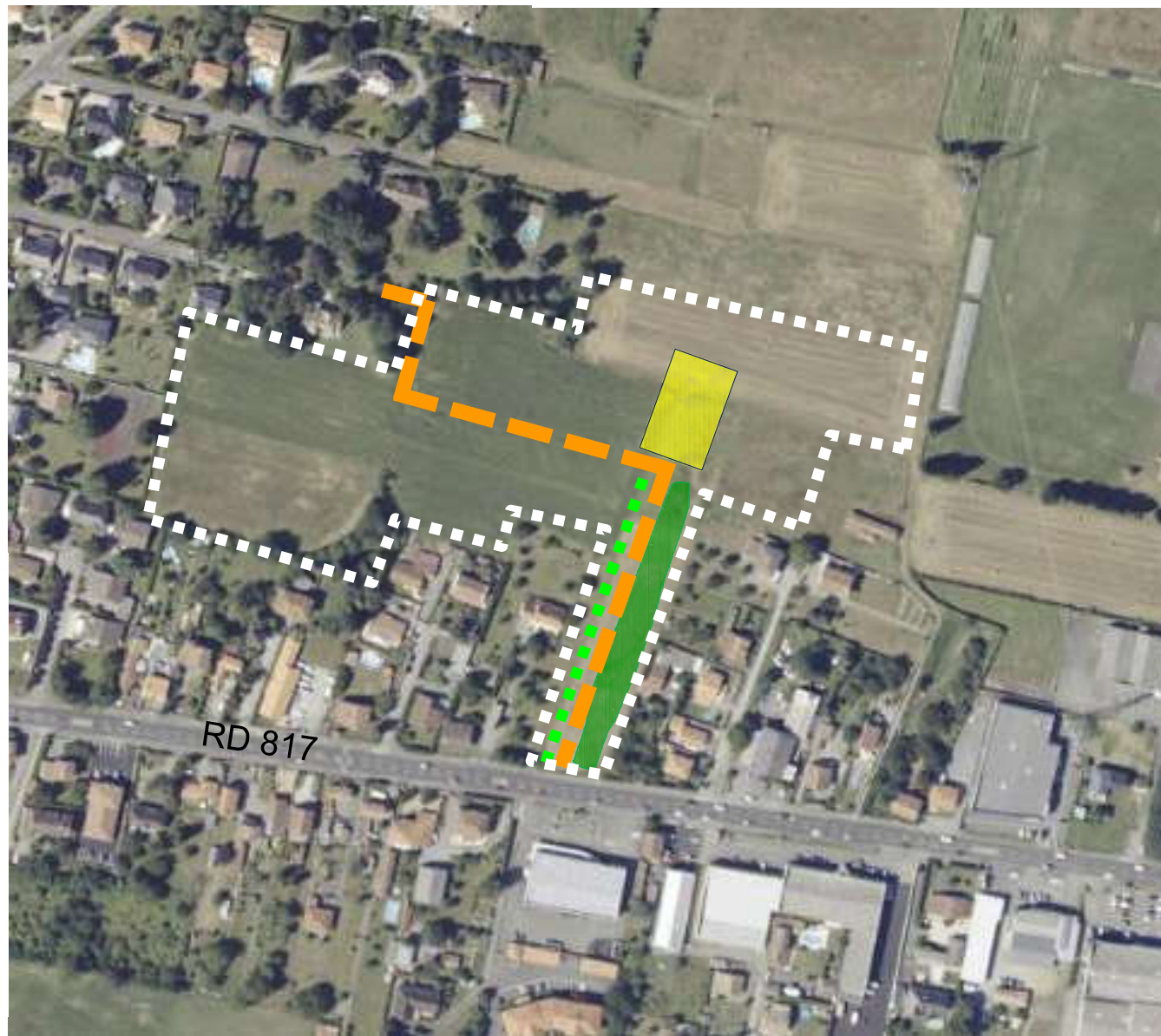
Circulations douces et/ou cheminements piétons



Espace public de quartier



Bande boisée à créer



Les tracés sont indicatifs, les projets devront être en compatibilité avec ce schéma.



8 – Zone AUX à vocation d'activités économiques

Note : les éléments liés à cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont issus de la modification n°1 du PLU d'Ibos. Pour des raisons de cohérence, ces derniers ont été intégrés au document d'OAP du PLU communal mais la forme des productions graphiques diffère du document d'urbanisme initial.

Objectifs et philosophie de l'OAP

La zone d'activités nord à Ibos est actuellement fermée à l'urbanisation (classement en zone AU0). Conformément aux dispositions du règlement écrit du PLU d'Ibos, relatives à la zone AU0, la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvre l'ensemble de la zone d'activités et constitue le schéma d'aménagement d'ensemble de cette dernière. Cette O.A.P. poursuit un double objectif :

- Permettre aux entreprises installées sur le secteur où se situait le bâtiment de l'entreprise BENOIT de développer leur activité,
- Proposer un schéma d'aménagement d'ensemble sur cette zone d'activités qui respecte les orientations définies dans le PADD du PLU de la commune d'Ibos, dont maintenir un potentiel d'évolution pour redynamiser et requalifier la zone et retraiter la façade en vitrine de la RD 817.

Le diagnostic réalisé dans le cadre d'une étude préalable a permis de mettre en évidence la nécessité d'un accompagnement du devenir de la zone d'activités Nord.

Située en entrée de Région, de Département et de l'Agglomération tarbaise, elle constitue un enjeu fort. La présente OAP a donc pour double objectif de permettre à la fois une requalification de l'existant tout en constituant les conditions paysagères, urbanistiques et architecturales nécessaires à l'intégration des activités futures. En amont de l'OAP les grandes intentions ont été esquissées et ont ainsi permis d'évaluer la faisabilité technique et économique du projet. Trois principes ont régi la composition de la zone d'activités :

- La préservation des grandes orientations paysagères du territoire et des percées visuelles en direction de la plaine agricole en travaillant une implantation du bâti en peigne selon une orientation Nord/Sud,
- La mise en place d'un « paysage zéro », paysage de préfiguration qui précède l'arrivée des activités futures,
- La mise en place d'un système modulable permettant d'accueillir plusieurs types d'activités : artisanat, petite industrie, activités tertiaires, stockage.

1



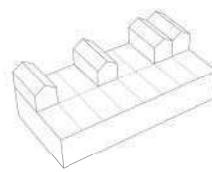
2



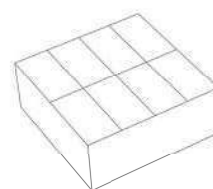
3



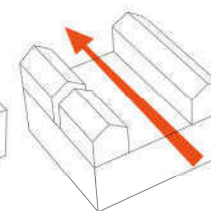
IMPLANTATION DU BÂTI EN PEIGNE



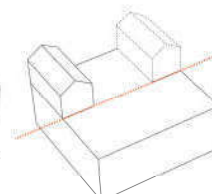
RESPECT DES ORIENTATIONS PAYSAGÈRES IMPLANTATION SELON LE PARCELLAIRE



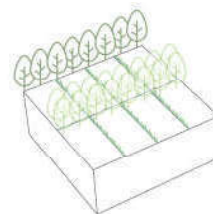
FERMEABILITÉ VISUELLE



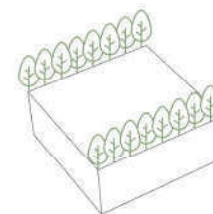
ALIGNEMENT SUR L'EXISTANT



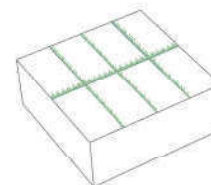
PAYSAGE ZÉRO PRÉFIGURATION



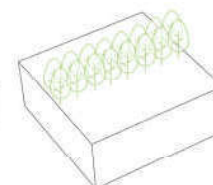
LIGÈRE



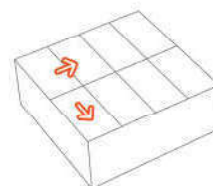
NOUËS



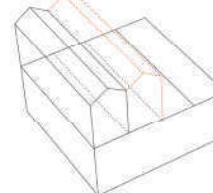
ALIGNEMENTS



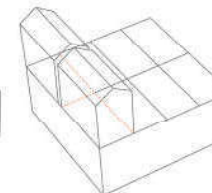
MODULARITÉ



ÉTENDRE



DÉCOUPER

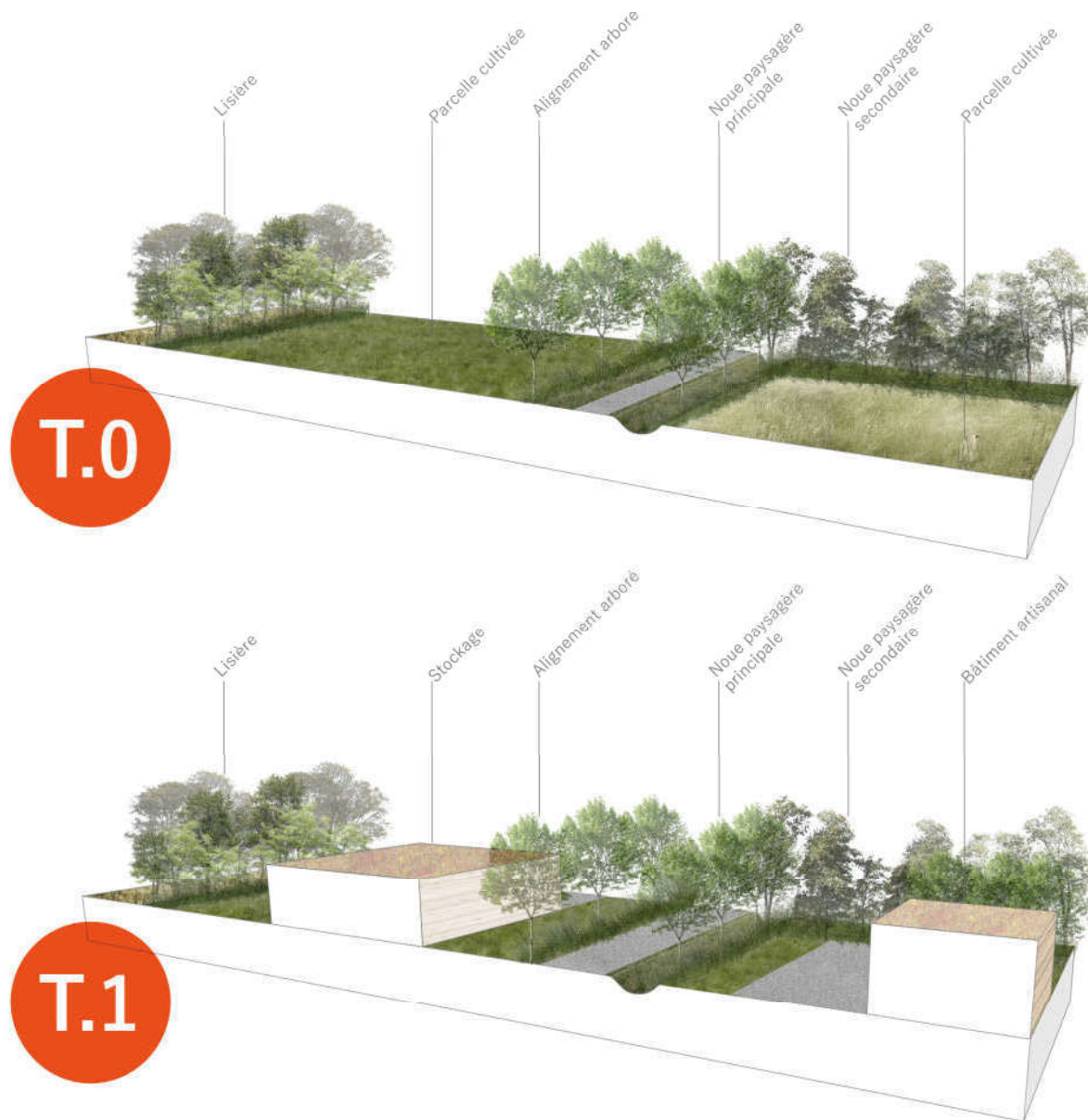


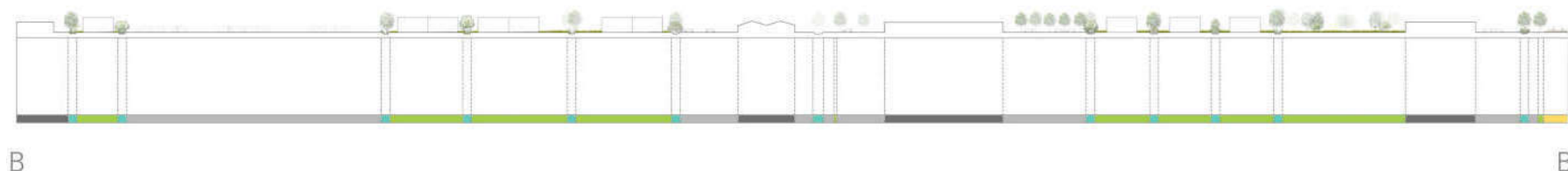
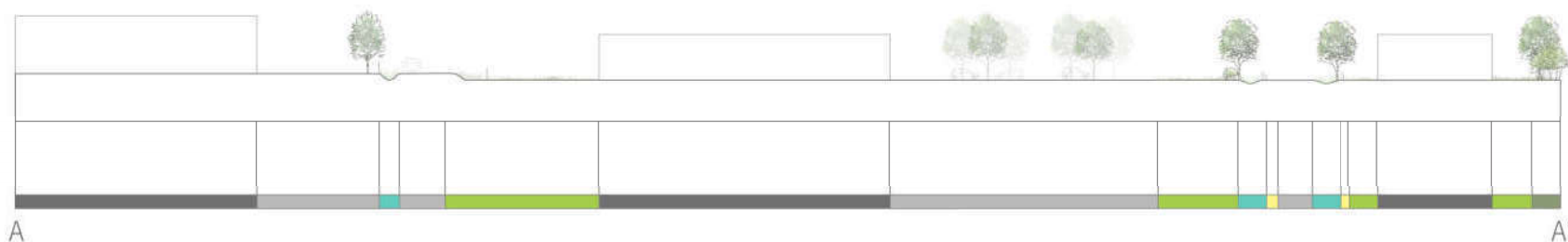
La mise en place d'une trame paysagère constitue le point de départ du projet. Son architecture s'articule autour de deux structures paysagères fortes :

- Les lisières - en périphérie - qui permettent de créer une enveloppe sur les faces nord et ouest de la zone assurant ainsi la transition entre espaces urbanisés et espaces agricoles.
- Les noues paysagères qui permettent de structurer la zone, traiter les limites entre les parcelles, apporter de la qualité à l'espace public, conserver des percées paysagères, tout en assurant la gestion des eaux de pluie.

Sa morphologie prend plusieurs formes :

- Au nord, la trame végétale est dense et ferme les vues entrantes depuis la plaine. La mise en place de ce filtre permet ainsi de favoriser l'intégration de la zone d'activités Nord en limitant la création de points d'appels à l'échelle de la plaine agricole.
- Au sud, le long de la route de Pau, la trame est plus lâche afin de conserver des vues sur les activités. Cette séquence routière constitue une vitrine à double titre, en tant qu'axe de découverte du territoire mais aussi pour les activités de la zone nord. Sur cette face, la densité végétale plus légère permet une perméabilité visuelle sur les paysages de la plaine et les activités futures.





De façon à constituer une façade paysagère et architecturale de qualité, les avants des bâtiments en relation avec la route Pau feront l'objet d'un traitement de qualité dans une gamme de matériaux et une colorimétrie commune à la zone.

Un recul sera maintenu par rapport à la RD, les nouvelles activités seront implantées à l'alignement du bâti existant. Les espaces laissés libres permettront ainsi de maintenir des perspectives et d'éviter la formation d'un front bâti continu de part et d'autre de la départementale.



PHOTOMONTAGE D'AMBIANCE LE LONG DE LA ROUTE DE PAU

Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers

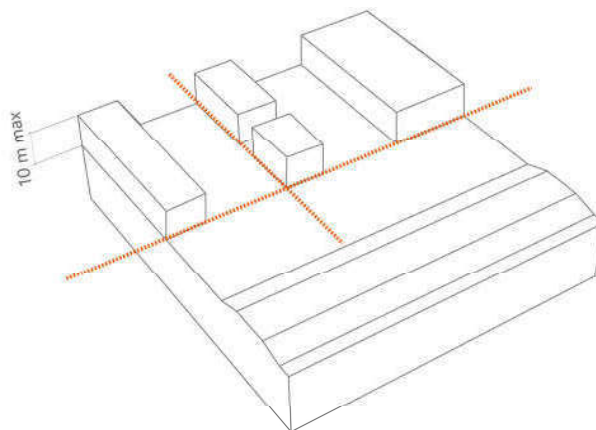
Unité architecturale et urbanistique

L'intégration de la zone et la production d'un ensemble de qualité nécessitent d'introduire des principes communs à la zone : alignements/retraits, volumétries, palette de matériaux et de couleurs.

Afin d'assurer une certaine cohérence entre activités existantes et futurs bâtiments, ces derniers devront s'aligner sur l'existant. Un recul de 35 m par rapport à la RD 817 devra être respecté. Sur les parcelles où seront implantées plusieurs bâtiments, l'alignement sera également la règle afin d'assurer la lisibilité de l'organisation en peigne et ainsi maintenir des percées visuelles.

Toujours dans ce même souci de cohérence, les volumétries devront également être en harmonie avec les activités existantes, n'excédant pas 10 m de haut.

Afin d'éviter l'effet échantillonnage à l'échelle de la zone d'activités Nord, une palette de matériaux et de couleurs est définie de façon à garantir une simplicité et sobriété architecturale et d'assurer une bonne intégration du bâti. Le traitement des façades se fera en bois brut, métal – dans la gamme de couleurs détaillées ci-dessous - ou verre. Pour ce qui est des couleurs, des nuances d'intégration sont retenues. Ces teintes foncées s'intégreront facilement, contrairement à des couleurs claires ou trop vives qui tranchent fortement dans le paysage. Les couleurs sont : Gris platine RAL 7036, Gris pierre 7030, Gris poussière RAL 7037, Gris quartz RAL 7039, Gris tente RAL 7010, Gris terre d'ombre RAL 7022, Gris graphite RAL 7024, Gris anthracite RAL 7016.



**DES VOLUMETRIES
SIMPLES
H max: 10 m
DES ALIGNEMENTS
IDENTIQUES**



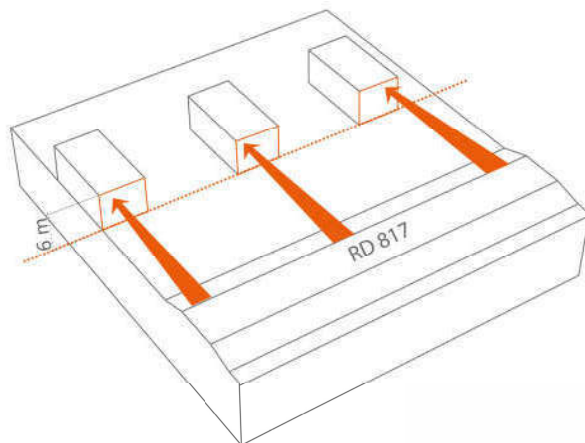
**UN TRAITEMENT
HOMOGENE/
SIMPLE&SOBRE
Palette de matériaux limitée
Couleurs d'intégration**

Perceptions depuis l'espace public

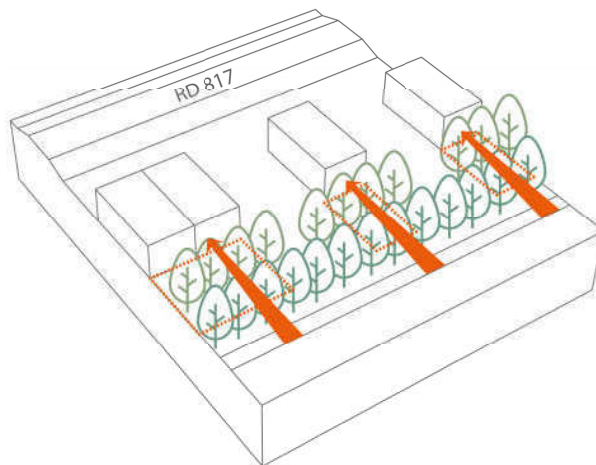
Afin de garantir la qualité des espaces publics - internes et attenants - à la zone d'activités Nord, les espaces de transition avec les activités doivent faire l'objet d'un traitement de qualité.

Depuis la RD 817, des ouvertures visuelles sont maintenues afin d'une part de conserver des relations visuelles avec la plaine agricole au nord et d'autre part de permettre aux activités qui s'installeront d'être visibles depuis la route. Cette séquence routière constitue un axe de découverte du territoire situé en entrée de région, département et agglomération et constitue de fait un enjeu important à l'échelle du territoire. Afin de garantir la qualité de ce paysage d'entrée de ville - déjà largement marqué par les nombreuses activités existantes - les bâtiments et espaces extérieurs en vitrine sur la route de Pau devront faire l'objet d'un traitement architectural et paysager de qualité (cf. gamme de matériaux et de couleurs déterminées) de façon à assurer une bonne intégration.

Depuis le cœur de la zone d'activités, au niveau de la voie de desserte interne, ce sont les surfaces techniques qui seront les plus impactantes. Elles devront se positionner en retrait par rapport aux rues. Ce principe permettra ainsi d'éviter que les parties techniques des différentes entreprises s'imposent dans l'espace public. Un retrait de 5 m à 10 m par rapport à l'axe de la voie de desserte (selon les cas – voir schéma en page 16) devra être maintenu. La bande libérée fera alors l'objet d'un traitement paysager. Au niveau des surfaces techniques, un accompagnement paysager devra également être envisagé, notamment par la mise en place de masques arbustifs et/ou arborés.



**DES FACADES
PRESENTANT
UNE QUALITE
ARCHITECTURALE EN
RELATION AVEC LA RD 817**

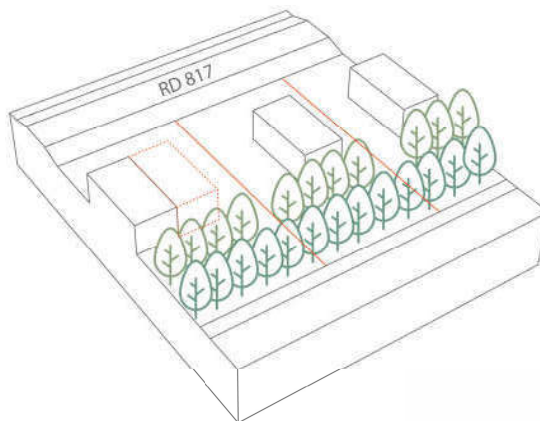


**MISE EN RETRAIT DES
SURFACES TECHNIQUES
PAR RAPPORT
A L'ESPACE PUBLIC**

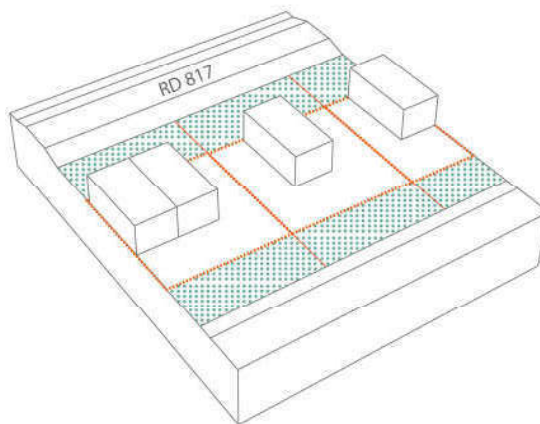
Optimisation de la parcelle

Afin de limiter la consommation foncière et de permettre une évolutivité des parcelles, **les bâtiments seront installés à proximité de la limite parcellaire de façon à permettre des extensions futures selon une orientation Est/Ouest**. C'est notamment le cas au niveau des grandes parcelles sur la partie est de l'OAP.

De façon à favoriser l'intégration paysagère des activités et répondre aux exigences de durabilité, les parcelles ne pourront être **imperméabilisées qu'à hauteur de 80 % maximum** ; la **surface restante devra être filtrante**. Les surfaces non imperméabilisées ne seront pas pour autant « gelées », des revêtements perméables pourront être mis en œuvre : stabilisé filtrant, terre/pierre, pavés filtrants, dalles alvéolaires. Idéalement, le ration 70/30 comme évoqué ci-contre devra être privilégié.



**PERMETTRE LES
EXTENSIONS**
**Implantation des bâtiments
en bordure de parcelle**



**LIMITER
L'IMPERMEABILISATION**
**70% de la parcelle
imperméabilisée
30% en surfaces filtrantes**

Limites, clôtures, accès

Le traitement des limites de parcelles est un point important qui influencera directement la qualité de la zone d'activités et de ses espaces publics. Seul un traitement unitaire permettra de garantir une homogénéité, c'est pourquoi un unique modèle de clôture et un seul RAL sont proposés. Seuls les **panneaux rigides en treillis métallique gris anthracite (RAL 7016)** seront autorisés. **La hauteur ne devra pas excéder 2 m.**

De façon à mieux intégrer les clôtures, ces dernières devront être **doublées sur leur face externe d'une haie bocagère** (palette végétale détaillée dans les paragraphes suivants). Cette haie pourra être composée d'arbustes uniquement ou d'arbres et d'arbustes. Par conséquent, **la clôture devra être installée en retrait de 2 m par rapport à la limite parcellaire.** Néanmoins, la **mise en place de clôtures n'est pas une obligation.**

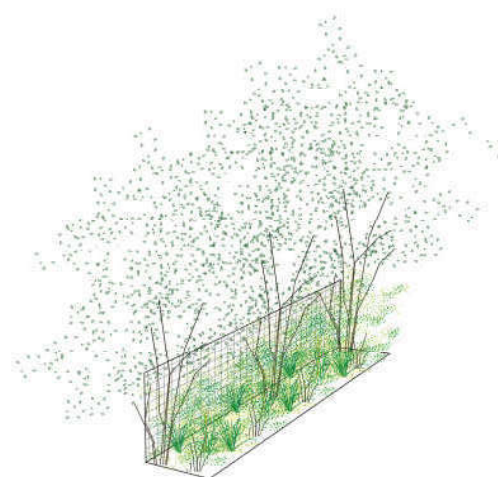
Le long des noues il est préconisé de ne pas poser de clôture. Si toutefois une mise en place s'avère nécessaire, ces dernières devront être positionnées en recul par rapport à la noue afin de permettre l'entretien.

Au niveau des accès aux bâtiments, **des murs marqueront les entrées** permettant de supporter à la fois les portails, les coffrets techniques et boîtes aux lettres. **Les portails et dispositifs techniques seront ainsi intégrés à la clôture.** Ce principe sera repris sur l'ensemble des entrées des bâtiments de la zone d'activités.

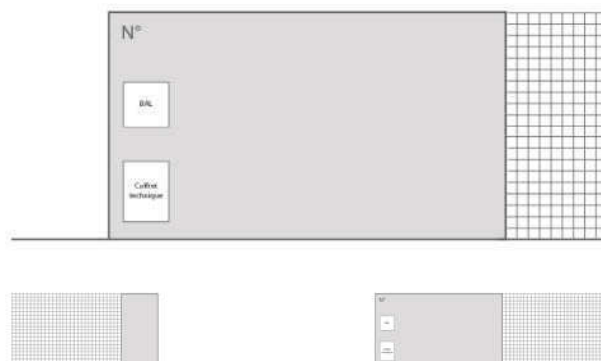
Les enseignes des différentes activités respecteront les prescriptions du RLPi.



**DES CLOTURES
HOMOGENES
Panneaux treillis soudé
Gris anthracite**



**DOUBLEES PAR
UNE HAIE A L'AVANT**



**DES ENTrees INTEGREEES
A LA CLOTURE**

Palette végétale

La zone d'activités s'organise autour de plusieurs voies, la RD 817, les voies secondaires qui desservent le nord et les voies de desserte interne. L'accompagnement paysager de ces axes sera différencié selon la hiérarchie des voies.

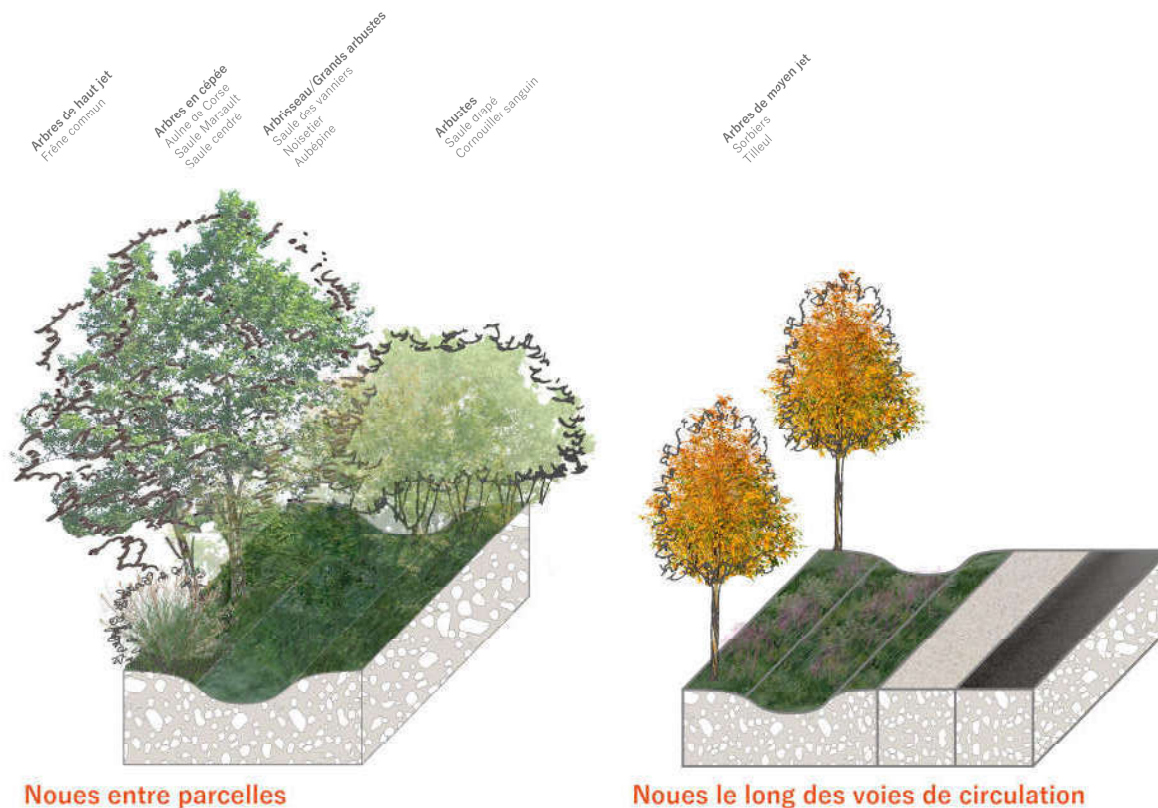
Le long de la RD 817, des arbres d'alignement de haut jet marqueront l'entrée sur le territoire et recréeront une façade paysagère sur quelques séquences le long de la route de Pau en conservant les percées visuelles souhaitées selon un axe nord/sud.

Les voies secondaires et internes à la zone d'activités présenteront des essences plus champêtres.

Au niveau des noues, entre les parcelles, des arbres pourront prendre place accompagnés d'un cortège végétal caractéristique des sols frais.

Les lisières seront quant à elles composées d'essences arborées et arbustives indigènes variées.

La palette végétale est présentée en page 16 du document.



Programmation et justification de l'OAP

Trame paysagère

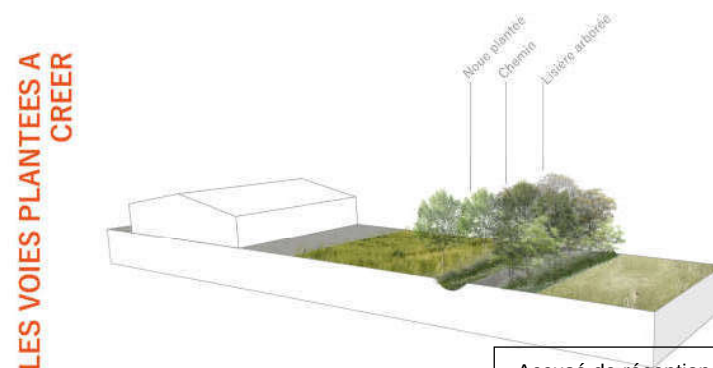
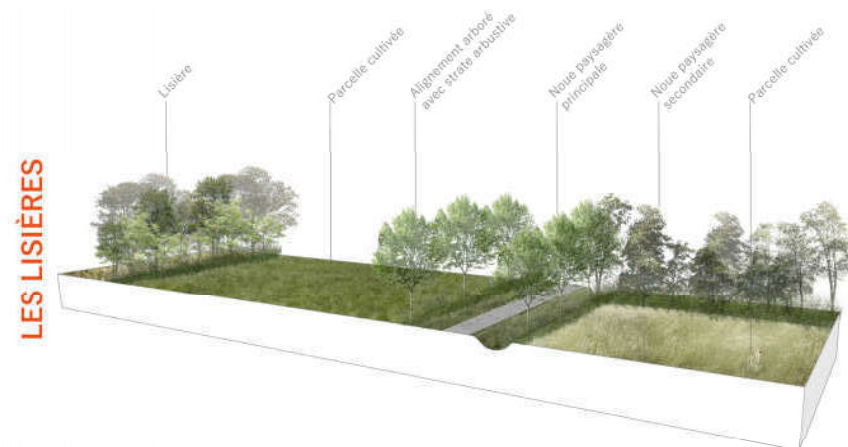
Trois typologies végétales structureront la zone d'activités Nord :

- **Les lisières** sur la limite nord de la zone et le long de la route D93 (Route d'Oursbelille), composées d'arbres de hauts jets, de moyens jets et d'arbustes plantés sur deux rangs en quinconce. Une bande de 5 m de large est préservée en limite afin d'observer un recul de 2 m par rapport à la limite parcellaire et de garantir une bande suffisamment large – 3 m - pour permettre le bon développement des plantations et l'entretien. Un recul de 10 m par rapport à la limite de l'OAP sera maintenu dans la bande Nord de la zone d'activités permettant d'affirmer la lisière.
- **Les noues paysagères** qui marquent les limites parcellaires et accompagnent les voies de desserte interne à la zone. Au-delà de leur fonction de gestion des eaux pluviales, elles permettent également d'apporter une structure à la zone d'activités. Elles se déclinent en deux types. Les noues d'orientation nord/sud, situées en limite de parcelle s'accompagnent d'une végétation libre tandis que les noues le long des voies sont caractérisées par des d'alignement. Un recul de 7 m par rapport à la limite parcellaire sera maintenu afin d'assurer le bon développement des noues.
- **Les alignements** marqueront les voies secondaires existantes et à créer, des arbres de moyen jet borderont ces axes. Dans une moindre mesure, des arbres de haut jet accompagneront ponctuellement la séquence routière le long de la route de Pau et recomposeront une façade paysagère au niveau des parcelles bâties.

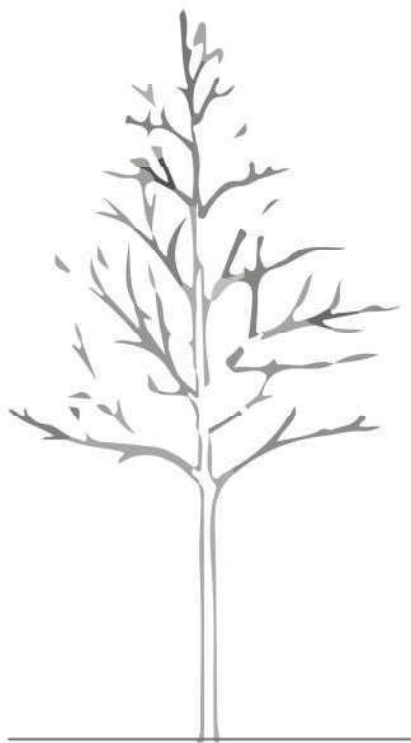
Des percées visuelles seront également ménagées afin de conserver des relations avec la plaine agricole au Nord, le coteau boisé de Ger à l'Ouest et d'ancrer ainsi le projet dans son territoire.

De façon plus particulière, les espaces extérieurs des activités situés en bordure de la RD 817 et des voies de desserte secondaires et internes feront également l'objet d'un traitement paysager afin de garantir la qualité paysagère de la zone.

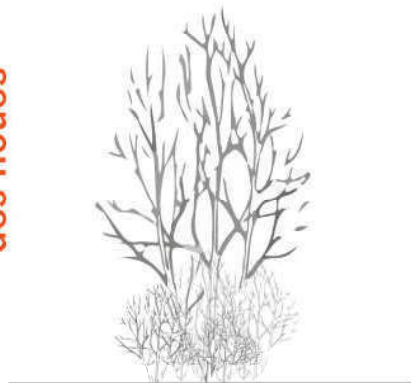
Les plantations situées en bordure de la RD 817 seront implantées au-delà du domaine routier départemental.



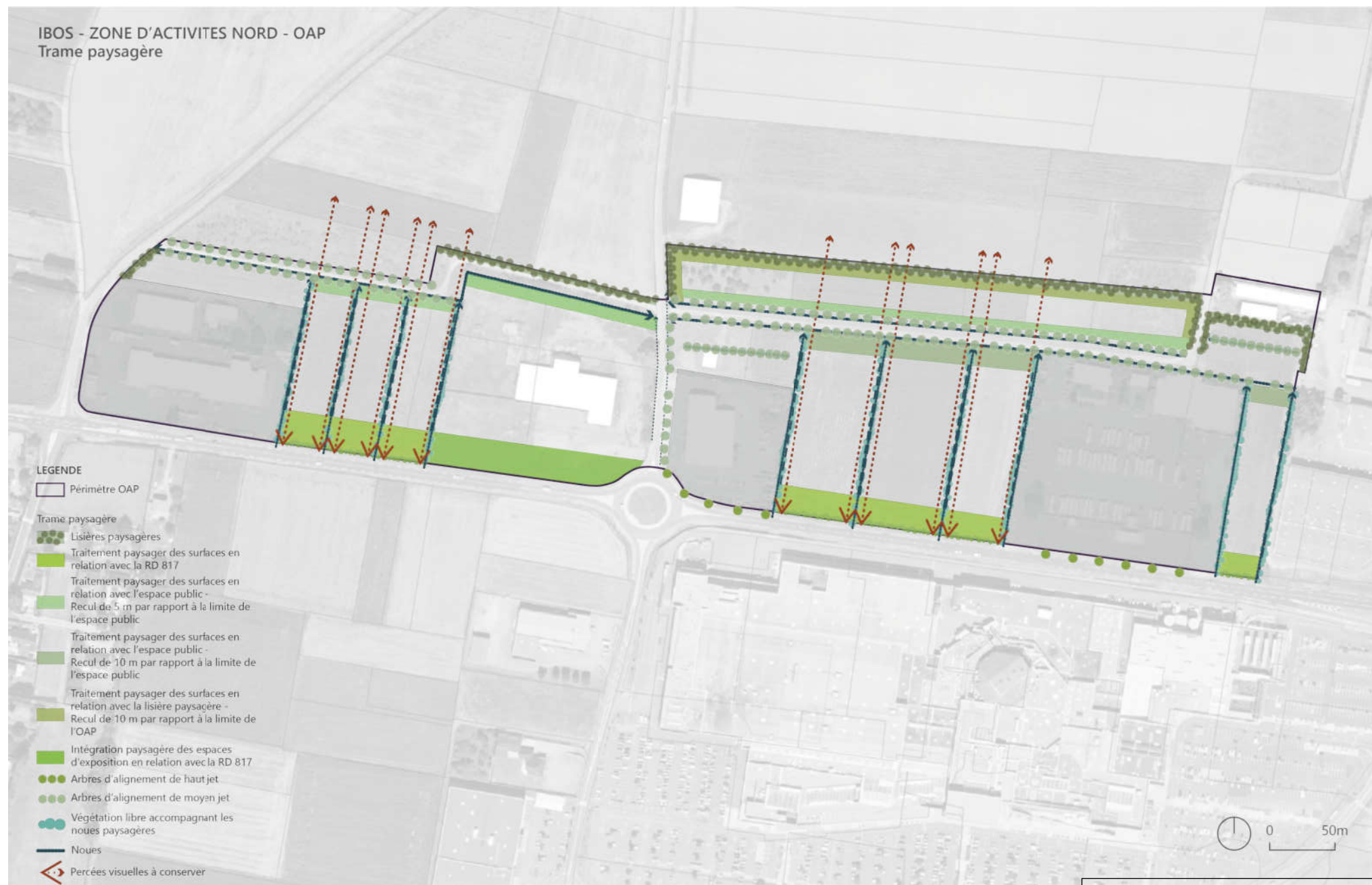
Arbres d'alignement



Plantation le long
des noues



Type de plantations	Essences
Arbres d'alignement le long de la RD	
Arbres de haut jet	Charme fastigié (Carpinus betulus 'Fastigiata') Chêne pédonculé (Quercus robur) Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)
Arbres d'alignement le long de voies secondaires et de desserte	
Arbres de moyen jet	Alisier blanc (Sorbus aria) Alisier torminal (Sorbus torminalis) Cormier (Sorbus domestica) Erable champêtre (Acer campestre)
Noues	
Arbres de haut jet	Frêne commun (Fraxinus excelsior)
Arbres de moyen jet	Aulne de corse (Alnus incana) Saule cendré (Salix cinerea) Saule marsault (Salix caprea)
Arbrisseau/Arbustes de grand développement	Aubépine (Crataegus monogyna/Crataegus laevigata) Noisetier (Corylus avellana) Saule des vanniers (Salix viminalis) Sureau à grappes (Sambucus racemosa) Sureau noir (Sambucus nigra)
Arbustes	Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) Saule drapé (Salix rosmarinifolia)
Haies	
Arbustes	Amélanchier (Amelanchier canadensis/Amelanchier ovalis) Chèvrefeuille arbustif (Lonicera xylosteum) Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) Fusain d'Europe (Euonymus europaeus) Néflier commun (Mespilus germanica) Nerprun alaterne (Rhamnus alaternus) Nerprun purgatif (Rhamnus catharticus) Troène commun (Ligustrum vulgare) Viorne lantane (Viburnum lantana) Viorne obier (Viburnum opulus) Prunellier (Prunus spinosa) Saule drapé (Salix rosmarinifolia)



Surfaces bâties

Vocation/Modularité

Les parcelles ayant vocation à être ouvertes à l'urbanisation présentent des superficies et des typologies différentes.

Les parcelles les plus au nord, du fait de leur étroitesse seront principalement destinées à accueillir du **stockage (destination non exclusive)**. Au niveau de cette bande des ouvertures visuelles seront préservées afin de maintenir des échappées visuelles vers la plaine.

Les **parcelles situées à l'ouest ainsi que la parcelle à l'est** - en limite de la zone de Labats - sont relativement étroites. De fait, une certaine **modularité** sera possible sur ces secteurs. Deux configurations sont possibles :

- **soit la parcelle est mutualisée pour deux activités** - préférentiellement de type tertiaire – dans ce cas les bâtiments présentent des alignements Nord/Sud strictement identiques et des volumétries comparables ;
- **soit l'accueil d'une nouvelle activité nécessite une surface plus grande et dans ce cas deux parcelles limitrophes pourront être réunies** afin d'augmenter la surface. Dans cette situation, les noues paysagères devront être maintenues au niveau des limites parcellaires.

Les parcelles de grandes superficies situées à l'est – entre la Sateg et le dépôt de bus Keolis - accueilleront des activités de type industrie ou bureau. Sur ce secteur, les parcelles ne pourront être mutualisées. L'augmentation de la surface d'accueil sur cette partie de la zone d'activités risquerait de créer un front bâti trop impactant au niveau de la route de Pau.

De façon générale, les bâtiments seront implantés à une distance minimale de 7 m par rapport à la limite parcellaire afin de rendre lisible l'épaisseur végétale créée par les noues et maintenir de véritables percées visuelles dans le bâti.

Retraits/Reculs

Les zones de développement de la zone d'activités Nord s'intercalent au sein de la trame paysagère. Afin de laisser exister cette structure et de garantir son bon développement, différents retraits sont observés :

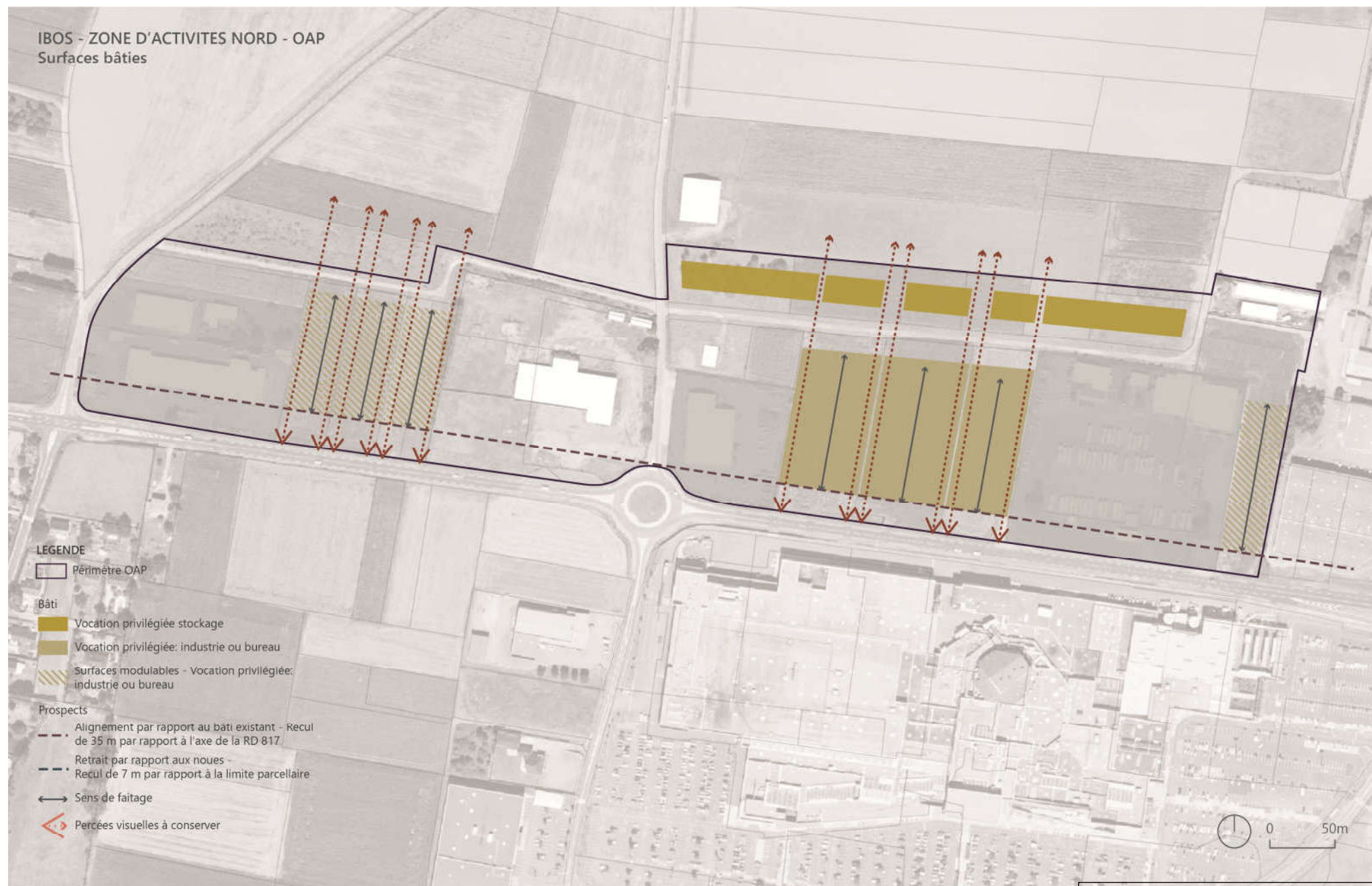
- Un recul de 35 m par rapport à l'axe de la RD 817 devra être respecté pour les nouvelles activités afin de s'aligner sur le bâti existant et de produire ainsi un ensemble homogène ;
- Un recul de 10 m par rapport à la lisière devra être conservé au niveau de la bande au nord afin de donner toute son ampleur à la lisière et d'assurer sa pérennité ;
- Des reculs de 5 à 10 m par rapport à la limite de l'espace public devront être respectés selon les cas. Ces reculs permettront de conserver des bandes paysagères et ainsi d'éviter que les surfaces techniques ne s'imposent sur l'espace public ;
- Des reculs de 7m par rapport aux noues.

Faitage

Un sens de faitage Nord/Sud, commun à toute nouvelle construction dans la zone, est également imposé. **L'orientation Nord/Sud garantit l'implantation en peigne du bâti et permet ainsi de conserver des percées visuelles en direction du Nord.**

Volumétrie

Afin d'assurer la bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans le contexte paysager, tout en conservant de la cohérence avec l'existant, la **volumétrie maximale des bâtiments est fixée à 10 m de haut.**



Mobilité/Accès/Stationnement

Mobilité

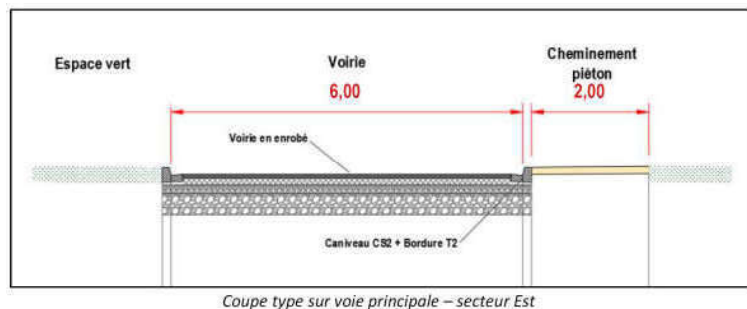
La restructuration de la zone d'activités nord permettra de renforcer la mobilité piétonne et cyclable aujourd'hui absente sur ce secteur. En effet, des circulations pour les modes doux de déplacement (piéton, cycles, glisse urbaine) seront associées aux voies de desserte de la zone. Elles permettront ainsi de circuler différemment dans la zone en assurant la liaison entre les espaces mutualisés et les différentes activités. De plus, la création de ces voies permettra de créer une nouvelle maille à l'échelle de la plaine, permettant ainsi de rejoindre le Pouey ou encore Bordères-sur-L'Echez au bois du Commandeur.

Accès

Les activités existantes de la zone Nord sont desservies par la RD 817, c'est au niveau de la route de Pau que plusieurs piquages d'accès sont branchés. Seules les entreprises situées le long de la RD 93 et du chemin d'Oursbelille sont accessibles par ces voies.

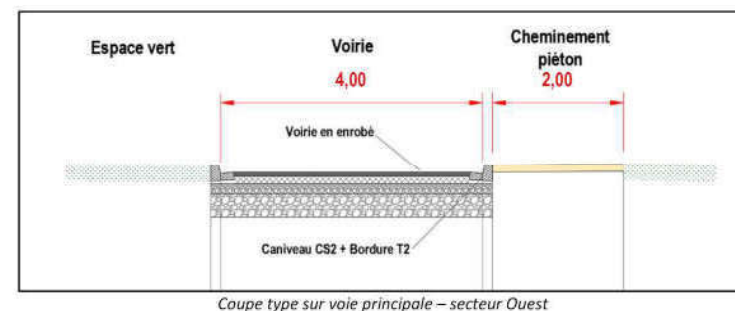
Pour des raisons de sécurité, les nouvelles activités ne pourront être accessibles depuis la RD 817. Par conséquent, l'accueil de nouveaux bâtiments nécessite la création de voies de desserte interne. Au nord de la zone, un chemin agricole traverse d'Ouest en Est, c'est sur ce tracé existant que s'appuieront les voies d'accès à l'Est et à l'Ouest.

Sur la partie Est, l'accès se fera par une voie à double sens connectée au chemin d'Oursbelille et pourra à terme être prolongée au niveau de la zone de Labats. **La création de cette nouvelle voie nécessitera un recalibrage du chemin d'Oursbelille** (selon le profil type) afin de permettre la giration des véhicules.

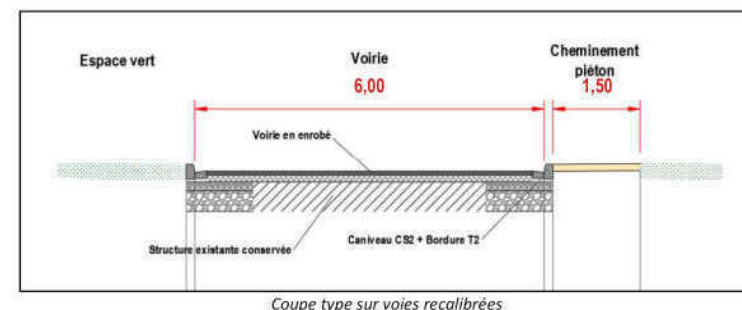


Coupe type sur voie principale – secteur Est

Sur la partie ouest, l'accès se fera par une voie à sens unique connectée à la RD 93 et qui débouchera sur le chemin d'Oursbelille (selon le profil type). **Ici aussi un recalibrage de la RD 93 sera nécessaire** (selon le profil type).



Coupe type sur voie principale – secteur Ouest



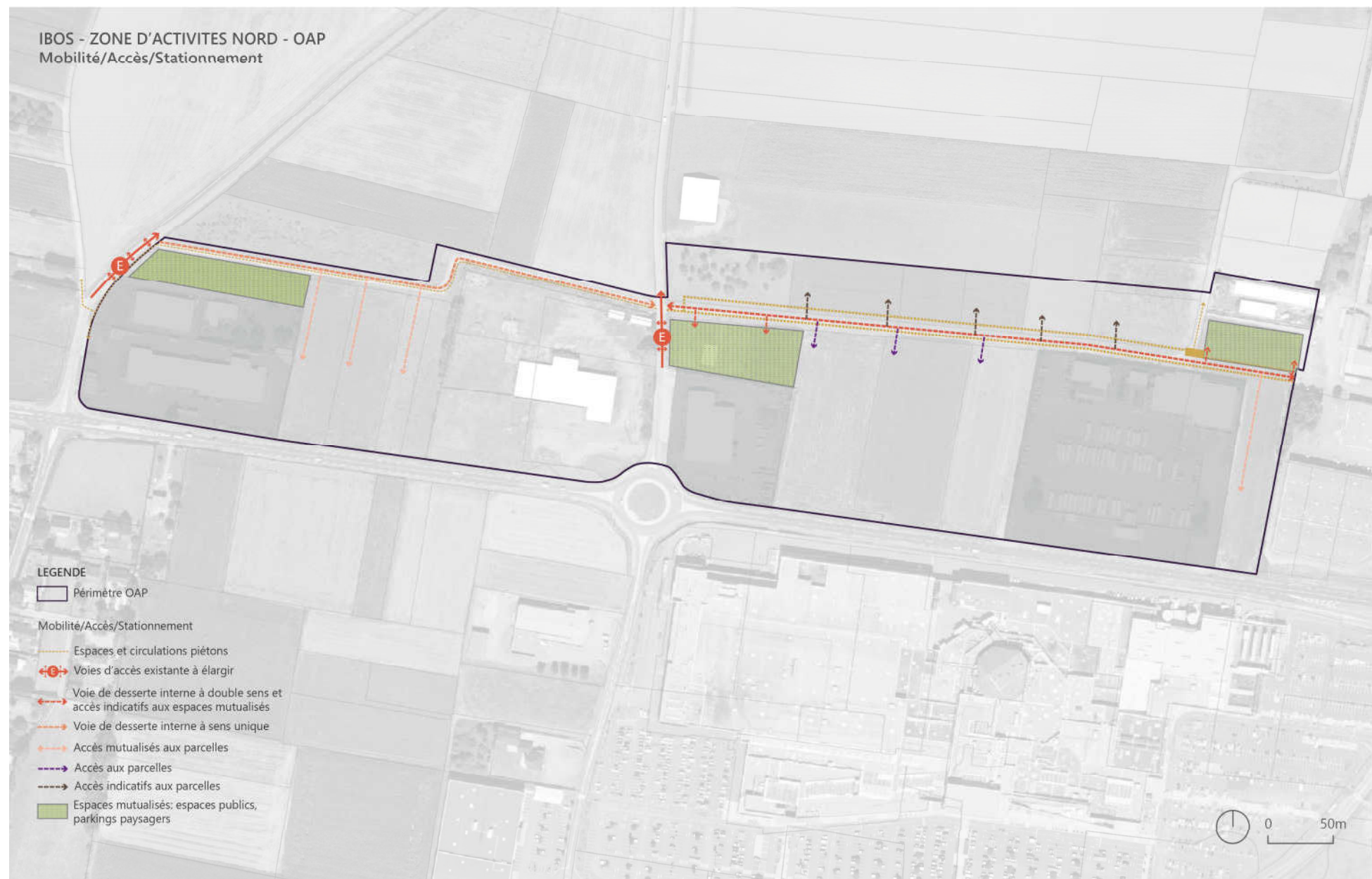
Coupe type sur voies recalibrées

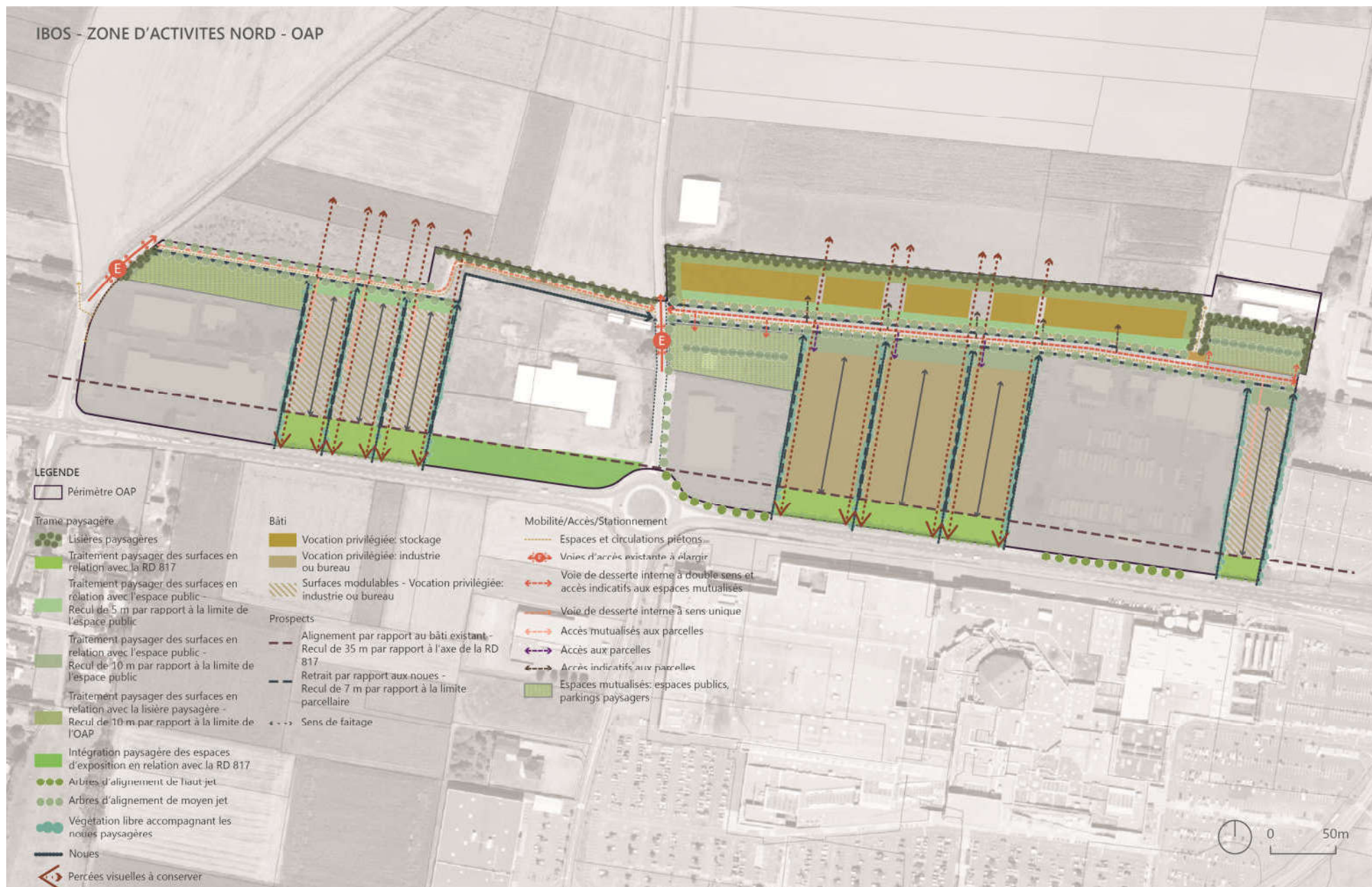
C'est à partir des voies de desserte interne que se feront les **accès aux parcelles**. Certains accès seront mutualisés pour les parcelles recevant deux bâtiments d'activités. Les accès se réaliseront en bordure de parcelles de façon à renforcer les percées visuelles en direction du Nord. Au niveau de la bande au Nord de la zone, les accès sont donnés à titre indicatif.

Espaces mutualisés

Afin de limiter la consommation foncière, liée notamment aux surfaces stationnées, des **parkings mutualisés** sont répartis aux extrémités ainsi qu'au centre de la zone d'activités. Ils feront l'objet d'un **traitement paysager** afin de mieux les intégrer et de permettre l'accueil d'autres usages.

En effet, **ces espaces se voudront multifonctionnels et intégreront des espaces publics et paysagers**. Le dimensionnement de ces espaces sera fonction des besoins de la zone qui se préciseront au fur et à mesure de son développement.





Phasage de l'OAP

La zone d'activités nord est classée en zone AU0. Elle n'est dotée d'aucun droit à bâtir et n'est pas vouée à être ouverte à l'urbanisation dans l'immédiat. Néanmoins, le règlement de cette zone AU0 autorise « la restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes, sans création de logement. »

Deux entreprises ont acquis chacune une partie du bâtiment de l'ancienne entreprise BENOIT le long du chemin d'Oursbellille, à l'Ouest de la zone d'activités Nord, afin d'y implanter leurs activités.

Pour assurer à ces entreprises la poursuite et le développement de leurs activités en cohérence avec les dispositions réglementaires du PLU d'Ibos, seul le secteur où elles sont implantées sera ouvert à l'urbanisation. Il sera classé en zone AUX dans le document d'urbanisme.

Le reste de la zone d'activités Nord reste classé en zone AU0 et fermé à l'urbanisation.

