

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



>> Pièce 7.1 : Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles, de Densité de logements, de mise en valeur des Continuités écologiques

> Dossier approuvé

Procédure	Prescription	1 ^{er} Arrêt	2 nd Arrêt	Approbation
Elaboration	28/09/2017	14/11/2024	22/05/2025	15/01/2026
La Présidente de la Communauté de Communes				
COMMUNAUTE DE COMMUNES CHALOSSE TURSAN				

SOMMAIRE

A/ O.A.P. Sectorielles	1
1. Secteurs à vocation principale d'accueil d'habitat	3
2. Secteurs à vocation d'accueil d'activités économiques, d'équipements, de services	68
B/ Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation	79
C/ O.A.P. de Densité de logements	84
D/ Orientations de mise en valeur des Continuités écologiques.....	97

A/ O.A.P. Sectorielles

Modalités d'application

L'aménagement et le développement urbain des secteurs présentés dans les pages suivantes, sont soumis au respect des orientations sectorielles particulières illustrées et décrites pour chaque secteur.

Ces orientations indiquent selon le secteur concerné :

- les modalités d'accès depuis les voies existantes ou à prévues,
- les objectifs de création de voies et de possible continuité viaires, destinés à assurer la desserte interne des terrains, le raccordement avec les voies existantes et/ou avec les zones environnantes,
- les objectifs de créations et de continuités de liaisons douces (piétons/cycles),
- les localisations de trames écologiques et d'espaces verts inconstructibles à préserver ou à aménager,
- le contenu des programmes de constructions à développer, qu'ils soient d'habitat, d'activités ou d'équipements.

Ces éléments descriptifs et le schéma qui les précise ont valeur juridique : les opérations d'aménagement foncier et de constructions autorisés dans ces secteurs doivent être compatibles avec les objectifs définis.

En application de ce principe de compatibilité, les orientations peuvent faire l'objet d'ajustements dans le cadre des futures opérations, dès lors que ces ajustements ne remettent pas en cause les choix essentiels et le parti d'aménagement recherchés.

Principes généraux d'aménagement des secteurs

Dans chaque secteur de zone AU, les opérations et constructions doivent s'inscrire dans une perspective d'urbanisation globale organisée, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains et assurant la poursuite future du développement du secteur considéré.

Ces opérations doivent ainsi garantir les possibilités :

- de raccordement des opérations ultérieures dans l'unité de zone considéré en termes de voiries et de réseaux divers,
- de réalisation des principes d'accès, de liaisons et de paysagement définis aux orientations d'aménagement particulières.

Le Règlement prescrit un principe d'urbanisation des secteurs dans le cadre d'opération(s) d'ensemble (ZAC, lotissement ou ensemble de constructions).

Ce principe ne s'applique pas dans les cas suivants :

- . les parties de zone spécifiquement désignés par l'OAP sectorielle concernée,
- . les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- . les extensions et annexes des constructions existantes.

En dehors de ces cas, les constructions nouvelles à destination d'habitat ou d'activités doivent faire partie d'opérations d'ensemble réalisées ou en cours de réalisation, ceci d'afin d'assurer une mise en œuvre cohérente de l'urbanisation, des équipements de desserte et des espaces verts collectifs.

O.A.P. Sectorielles :

**1. Secteurs à vocation principale d'accueil
d'habitat**

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Terrains constructibles en opération d'ensemble
- Présence potentielle de zone humide (prévoir mesures ERC)

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	0,43 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,43 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble
Capacité d'accueil ou densité attendue	3 logements minimum ou 300 m² minimum de surface de Plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement :

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 2 points sont mentionnés sur le schéma; la desserte pourra se faire en continuité de l'un et/ou l'autre de ces points.
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée)

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite nord-est du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...

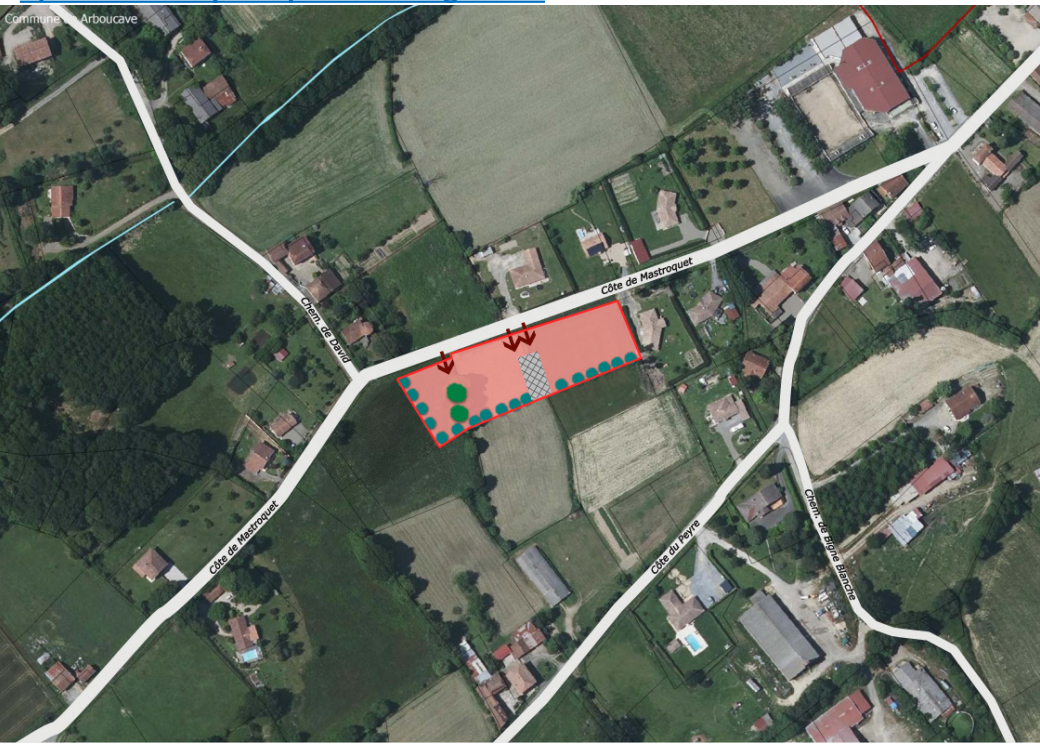
Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération individuelle: non autorisés
- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent de ce site.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide : les investigations préliminaires menées dans le cadre du PLUi (notamment sondages pédologiques) révèlent une présence potentielle de zone humide sur ce site. Par conséquent, le porteur de projet devra :
 - prévoir les analyses nécessaires à la confirmation ou non d'une zone humide, et à sa délimitation précise,
 - justifier, en cas de confirmation de zone humide, de mesure(s) d'évitement d'impact sur les espaces concernés,
 - satisfaire les autorisations requises le cas échéant par les législations en vigueur (code de l'environnement notamment) et selon les prescriptions de l'autorité environnementale.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périimètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Possibilités d'accès direct(s) au lot(s) (positionnement indicatif)
- Emprise à préserver pour les continuités de liaison (voirie ou cheminement)
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Terrains constructibles en opération d'ensemble

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	0,52 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,52 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Possibilité de terrains constructibles en opérations individuelles
Capacité d'accueil ou densité attendue	4 logements minimum en habitat individuel (ou 400 m² minimum SDP en équivalent autres catégories)

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement :

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : La desserte du site pourra s'effectuer directement à partir de la voie existante (Côte de Mastroquet). L'organisation de la desserte devra également prévoir la possibilité d'un maillage de désenclavement des terrains situés en arrière-plan au Sud du site: à minima une emprise d'au moins 8m sera à préserver pour permettre ce maillage ultérieur éventuel.
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir directement à partir de la voie existante (Côte de Mastroquet)
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée)

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Sud et Sud-ouest du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...
- Arbres existants à préserver: l'OAP mentionne une trame arborée existante à préserver au sein des terrains au Sud-Ouest du site.

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération individuelle: l'OAP permet des constructions individuelles sur le site (cf. schéma de principe d'aménagement), à condition que cela ne compromette pas la desserte ultérieure des terrains situés en arrière-plan (cf. emprise à préserver pour les continuités de liaison), ni les objectifs de densité.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement

Commune de Aubagnan



Périmètre de l'OAP

Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)

Principe de dessertes complémentaires

Emprise à préserver pour les continuités de liaison (voirie ou cheminements)

Espaces verts à préserver, à aménager

Secteur de zone humide à préserver

Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)

Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles

Terrains constructibles en opération d'ensemble

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	2,81 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	2,47 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble (ou 2 au maximum en garantissant un schéma et une finition VRD cohérents entre les 2 opérations)
Capacité d'accueil ou densité attendue	19 logements minimum ou 1900 m ² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement :

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 2 points sont mentionnés sur le schéma; la desserte devra se faire en reliant ces points. L'organisation de la desserte devra également prévoir la possibilité d'un maillage de désenclavement des terrains situés en arrière-plan au Nord du site: 2 endroits sont mentionnés sur le schéma pour ces désenclavements futurs: des emprises d'au moins 8m seront à préserver pour permettre ces maillages ultérieurs éventuels.
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée)

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Espaces verts à préserver et/ou à aménager: les espaces verts à préserver sont mentionnés sur le schéma, en sur largeur du canal hydraulique qui borde le site à l'Est, et en englobant le secteur de Zone humide qui a été identifié sur le site.
- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite nord du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...
- Arbres existants à préserver: l'OAP mentionne une trame arborée existante à préserver en limite des terrains à l'Ouest du site.

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent de ce site.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périimètre de l'OAP
- Point de rorordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Terrains constructibles en opération d'ensemble

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	1,65ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	1,53 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble
Capacité d'accueil ou densité attendue	10 logements minimum ou 1000 m² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement :

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 1 point de raccordement est mentionné sur la voie existante qui relie le chemin du Carrerot et l'Allée des Sports ; une nouvelle voie pourra se greffer à partir de ce point, pour organiser une desserte en impasse (ou en boucle éventuellement)
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée)

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite nord-est du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...
- Arbres existants à préserver: Les trames arborées existantes sur les limites Nord, Est et Ouest du site devront être préservées

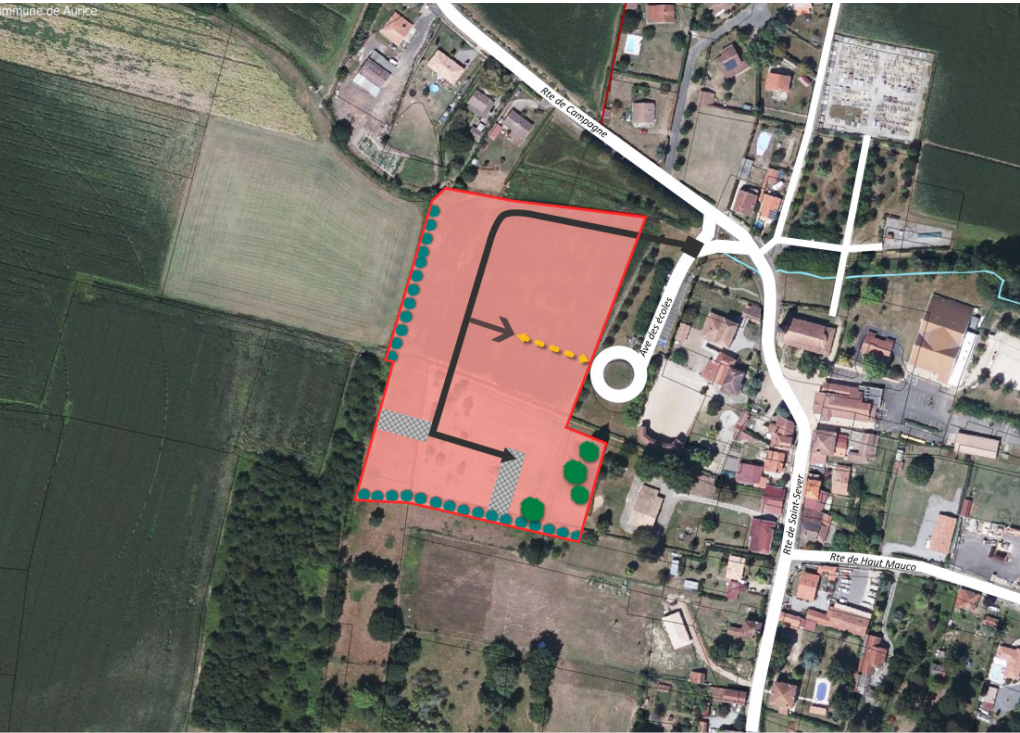
Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent de ce site.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de desserte complémentaire (positionnement indicatif)
- Principe de cheminement doux à préserver, ou à créer (positionnement indicatif)
- Emprise à préserver pour les continuités de liaison (voirie ou cheminement)
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Terrains constructibles en opération d'ensemble

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	2,19 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	2,19 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble (ou 2 au maximum en garantissant un schéma et une finition VRD cohérents entre les 2 opérations)
Capacité d'accueil ou densité attendue	26 logements minimum ou 2600 m ² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 1 point est mentionné sur le schéma; la desserte pourra se faire en continuité de ce point et s'organiser sur un système en impasse (ou en boucle). L'organisation de la desserte devra également prévoir la possibilité d'un maillage de désenclavement des terrains situés en arrière-plan au Ouest et Sud du site: 2 endroits sont mentionnés sur le schéma pour ces désenclavements futurs: des emprises d'au moins 8m seront à préserver pour permettre ces maillages ultérieurs éventuels.
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée). Une liaison douce devra aussi être prévue entre l'opération et les écoles selon les indications mentionnées sur le schéma. A largeur d'emprise recommandée est d'environ 6 m pour faire ce cheminement (avec ses abords paysagers).

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Ouest et Sud du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...
- Arbres existants à préserver: il existe une trame arborée à préserver sur les parties Sud-Est du terrain.

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération individuelle: non autorisés
- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent de ce site.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de desserte complémentaire (positionnement indicatif)
- Emprise en sur-largeur pour l'aménagement des abords de voie (recalibrage, visibilité et aménagement paysager)
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Terrains constructibles en opération d'ensemble
- Interface Feux de forêt à prévoir (12m minimum)

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	1,65 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	1,65 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble (ou 2 au maximum en garantissant un schéma et une finition VRD cohérents entre les 2 opérations)
Capacité d'accueil ou densité attendue	14 logements minimum ou 1400 m² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement :

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 1 point est mentionné sur le schéma; la desserte pourra se faire en continuité de ce point.
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée)

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Façades ou vitrine paysagée : Une emprise en surlargeur (environ 3 m) est à prévoir le long de la voie en façade du site pour dégager les visibilitées routières dans la courbe et/ou permettre les recalibrages éventuels des abords (intégration éventuelle de cheminements)
- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite nord-ouest du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...

Affectation des terrains ou des ilots

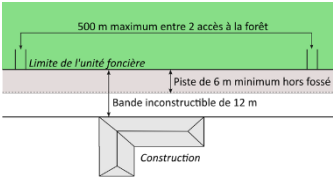
- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent de ce site.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.
- Interfaces de prévention contre les risques feux de forêt: ce dispositif doit être prévu sur une largeur d'emprise d'au moins 12 mètres, et constituer un tampon entre le site d'aménagement et les espaces concernés par l'aléa fort de feu de forêt (lisière Nord du site).

De plus, les opérations d'aménagement mettront en œuvre le principe prévu à l'article 6.1 des *Dispositions et règles générales* du Règlement du PLUi, visant notamment l'aménagement d'un espace périphérique de circulation des engins de lutte contre les incendie, de 6 m minimum de large, reliée à la zone d'interface feux de forêt et à la voie publique (cf. schéma illustratif ci-dessous).

Schéma illustratif de mise en œuvre des dispositions de bande périmétrique, de piste et d'accès au massif forestier



A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périimètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de cheminement doux à préserver, ou à créer (positionnement indicatif)
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Terrains constructibles en opération d'ensemble

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	0,58 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,56 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble
Capacité d'accueil ou densité attendue	4 logements minimum ou 400 m² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 1 point est mentionné sur le schéma; la desserte pourra se faire en continuité de ce point.
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte
- Cheminements: ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée). Un cheminement doux sera à préserver ou à créer en limite Nord du site

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Est et Sud du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...
- Arbres existants à préserver: Les trames arborées existantes sur les limites Nord, du site devront être préservées

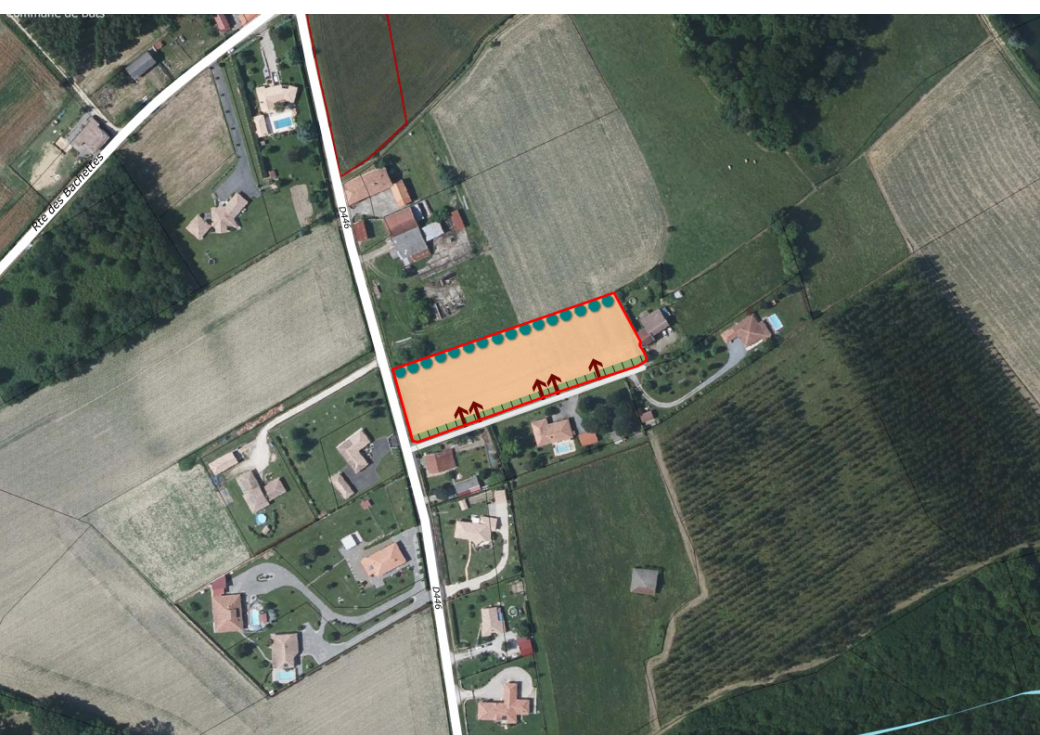
Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent de ce site.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



-  Périmètre de l'OAP
-  Possibilités d'accès direct(s) au lot(s) (positionnement indicatif)
-  Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
-  Emprise en sur-largeur pour l'aménagement des abords de voie (recalibrage, visibilité et aménagement paysager)
-  Terrains constructibles en opération(s) individuelle(s)

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	0,60 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,53 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Terrains constructibles en opérations individuelles
Capacité d'accueil ou densité attendue	5 logements minimum ou 500 m² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Accès aux lots: ils devront se faire à partir de la voie (ou chemin) de desserte existante. Toutefois une surlargeur d'emprise est à prévoir pour permettre un recalibrage du gabarit de cette voie afin d'y intégrer un cheminement piéton.
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée)

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Nord du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération individuelle: l'OAP permet des constructions individuelles sur le site (cf. schéma de principe d'aménagement), à condition que cela ne compromette pas la desserte ni les objectifs de densité de l'aménagement de l'ensemble du site d'OAP.

Prescriptions particulières liées à l' environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



-  Périmètre de l'OAP
-  Possibilités d'accès direct(s) au lot(s) (positionnement indicatif)
-  Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
-  Terrains constructibles en opération(s) individuelle(s)
-  Élément de patrimoine à préserver

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	0,48 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,48 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Terrains constructibles en opérations individuelles
Capacité d'accueil ou densité attendue	4 logements minimum ou 400 m² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Accès aux lots: ils devront se faire à partir de la voie (RD446) de desserte existante. - Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée)

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Est du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération individuelle: l'OAP permet des constructions individuelles sur le site (cf. schéma de principe d'aménagement), à condition que cela ne compromette pas la desserte ni les objectifs de densité de l'aménagement de l'ensemble du site d'OAP.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.
- Éléments de patrimoine à préserver: le schéma de l'OAP indique un élément de patrimoine à préserver (stèle en Croix); il est situé à l'angle Nord-Est du site en bordure de la RD446.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Possibilités d'accès direct(s) au lot(s) (positionnement indicatif)
- Traitement paysager à prévoir pour les façades en vitrine
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Perspective visuelle à préserver (ouverture sur vue lointaine)
- Terrains constructibles en opération(s) individuelle(s)

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	0,25 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,25 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Terrains constructibles en opérations individuelles
Capacité d'accueil ou densité attendue	2 logements minimum ou 200 m² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement :

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Accès aux lots: ils devront se faire à partir de la voie de desserte existante (Chemin de Mané).
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée)

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Façades ou vitrine paysagée et perspective visuelle : un traitement de mise en valeur paysagère devra être prévue en vitrine du site. Il devra prendre en considération les ouvertures et perspectives visuelles à préserver sur les vues lointaines et contribuer à ce que les co-visibilités soit valorisantes entre le site du projet et le site en promontoire visible de l'autre côté de la route.
- Espaces verts à préserver et/ou à aménager: la trame arborée existante en bord de route devra être préservée.
- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Sud du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...

Affectation des terrains ou des ilots

- -Terrains constructibles en opération individuelle: l'OAP permet des constructions individuelles sur le site (cf. schéma de principe d'aménagement), à condition que cela ne compromette pas la desserte ni les objectifs de densité de l'aménagement de l'ensemble du site d'OAP.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Possibilités d'accès direct(s) au lot(s) (positionnement indicatif)
- Traitement paysager à prévoir pour les façades en vitrine
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Perspective visuelle à préserver (ouverture sur vue lointaine)
- Terrains constructibles en opération(s) individuelle(s)

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	0,27 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,27 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Terrains constructibles en opérations individuelles
Capacité d'accueil ou densité attendue	2 logements minimum ou 200 m� minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'am nements

Les orientations d'am nement   prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'am nement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Accès aux lots: ils devront se faire à partir de la voie de desserte existante (Rue du Village). Toutefois une surlargeur d'emprise est à prévoir pour permettre un recalibrage du gabarit de cette voie afin d'y intégrer un cheminement piéton.
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée)

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Façades ou vitrine paysagée : un traitement de mise en valeur paysagère devra être prévue en vitrine du site en prenant en compte aussi la présence de perspectives visuelles intéressantes en vis-à-vis du site
- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Sud du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération individuelle: l'OAP permet des constructions individuelles sur le site (cf. schéma de principe d'am nement), à condition que cela ne compromette pas la desserte ni les objectifs de densité de l'am nement de l'ensemble du site d'OAP.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périimètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de cheminement doux à préserver, ou à créer (positionnement indicatif)
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Terrains constructibles en opération d'ensemble
- Emprise en sur-largeur pour l'aménagement des abords de voie (recalibrage, visibilité et aménagement paysager)

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	2,31 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	2,31 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble (ou 2 au maximum en garantissant un schéma et une finition VRD cohérents entre les 2 opérations)
Capacité d'accueil ou densité attendue	14 logements minimum ou 1400 m ² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 1 point de raccordement est mentionné sur le schéma de principe d'aménagement (Route de Youanicot); la desserte pourra se faire en continuité de ce point. Une emprise en surlargeur de voie est aussi à prévoir en bordure de la Route de Youanicot qui est étroite, pour permettre son recalibrage au droit du site.
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée); par ailleurs l'OAP indique un principe de cheminement doux à préserver ou à créer (largeur recommandée 3 à 6m) pour permettre une liaison de proximité avec l'avenue de Loustalet.

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Nord et Ouest du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de cheminement doux à préserver, ou à créer (positionnement indicatif)
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Terrains constructibles en opération d'ensemble
- Traitement paysager à prévoir pour les façades en vitrine

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	1,04 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,92 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble
Capacité d'accueil ou densité attendue	6 logements minimum ou 600 m² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 1 point de raccordement est mentionné sur le schéma de principe d'aménagement (Chemin du Paou)
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte;
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée); par ailleurs l'OAP indique un principe de cheminement doux à préserver ou à créer pour permettre des liaisons de proximité avec la Rue de la Chalosse et avec la Place du 19 Mars 1962.

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Traitement paysager pour les façades en vitrine: ils sont à prévoir sur les parties du site qui sont en bordure à l'angle des chemins du Paou et de Saint-Pierre. Ils peuvent être traités par exemple en haies paysagères.
- Arbres existants à préserver: l'OAP mentionne une trame arborée existante à préserver au Nord-ouest du site, en bordure de la future voie d'accès.

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périimètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de cheminement doux à préserver, ou à créer (positionnement indicatif)
- Terrains constructibles en opération d'ensemble
- Emprise en sur-largeur pour l'aménagement des abords de voie (recalibrage, visibilité et aménagement paysager)

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	0,58 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,58 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble
Capacité d'accueil ou densité attendue	4 logements minimum ou 400 m² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 1 point de raccordement est mentionné sur le schéma de principe d'aménagement (chemin du Paou); la desserte pourra se faire en continuité de ce point
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte;
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée); par ailleurs l'OAP indique un principe de cheminement doux à préserver ou à créer en lisière Sud du site pour permettre une liaison de proximité vers la Rue de Saint Sever.

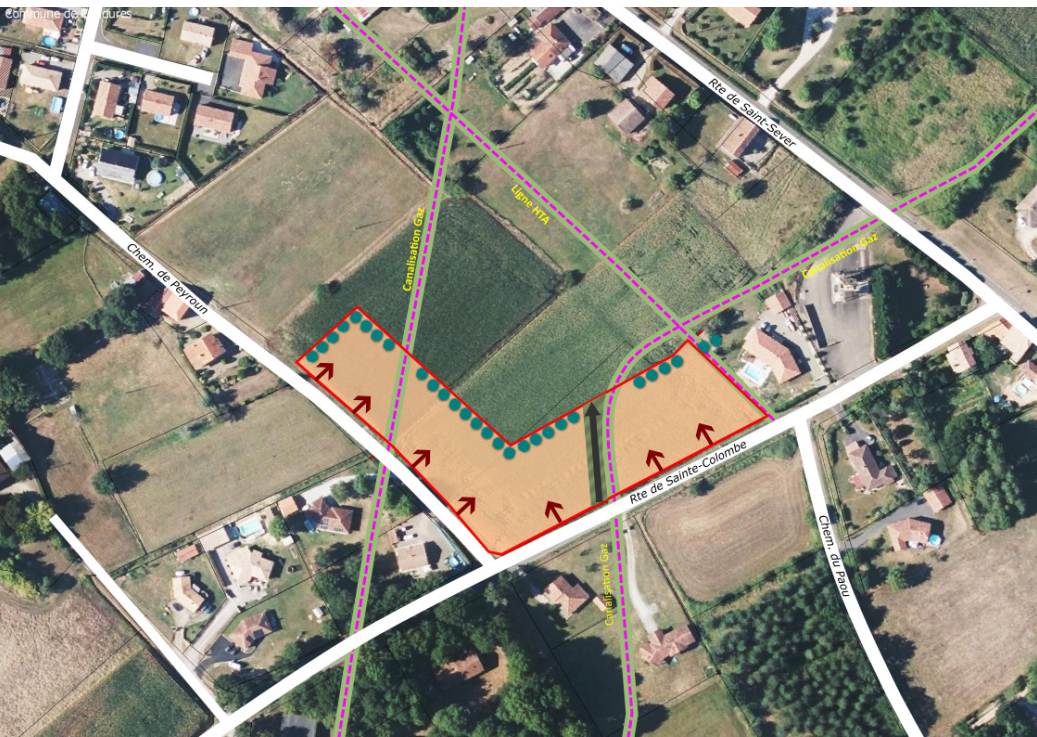
Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent des autres parties du site.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.
- Canalisation de transport d'hydrocarbures (gaz naturel) : le secteur se localise à l'intérieur d'une zone d'effets potentiels définie autour d'une canalisation de transport de gaz, laquelle induit une servitude de sécurité à respecter. Le gestionnaire de la canalisation (TEREGA) devra être consulté avant tout projet d'aménagement et d'urbanisme, conformément aux dispositions rappelées à l'article 6.5 des *Dispositions et règles générales* du Règlement du PLUi.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Possibilités d'accès directs aux lots (positionnement indicatif)
- Emprise préservée pour une desserte future des terrains en arrière des voies
- Canalisations gaz / ligne moyenne tension et leurs couloirs non constructibles
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Terrains constructibles en opérations individuelles

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	0,85 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,85 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Terrains constructibles en opérations individuelles
Capacité d'accueil ou densité attendue	6 logements minimum ou 600 m² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Accès aux lots: ils devront se faire à partir de la voie de desserte existante (Rue de Sainte-Colombe et Chemin du Peyroun).
- Desserte à préserver: l'OAP indique une emprise préservée pour une desserte future de désenclavement des terrains en arrière-plan.
- Cheminements : ils devront se faire en accompagnement des voies en prévoyant si nécessaire les surlargeurs pour l'aménagement des trottoirs.

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Nord du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération individuelle: l'OAP permet des constructions individuelles sur le site (cf. schéma de principe d'aménagement), à condition que cela ne compromette pas la desserte ni les objectifs de densité de l'aménagement de l'ensemble du site d'OAP.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.
- Canalisations Gaz: le site comporte des canalisations de transport de gaz qui induisent des servitudes de sécurité et des bandes d'inconstructibilité à respecter.
- Canalisations de transport d'hydrocarbures (gaz naturel) : le secteur est traversé par des canalisations de transport de gaz qui induisent des servitudes de sécurité et d'inconstructibilité à respecter. Le gestionnaire de la canalisation (TEREGA) devra être consulté avant tout projet d'aménagement et d'urbanisme, conformément aux dispositions rappelées à l'article 6.5 des *Dispositions et règles générales* du Règlement du PLUi.

Le schéma de principe d'aménagement d'OAP intègre des bandes vertes inconstructibles destinées à prendre en compte ces canalisations. Celles-ci seront confirmées et le cas échéant précisées par le gestionnaire.

A/ Schéma de principe d'aménagement



Périmètre de l'OAP

Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)

Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles

Terrains constructibles en opération d'ensemble

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	1,01 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,99 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble
Capacité d'accueil ou densité attendue	6 logements minimum ou 600 m² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 1 point de raccordement est mentionné sur le schéma de principe d'aménagement (Rte de Paou- D 944); la desserte pourra se faire en continuité de ce point
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte;
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée); par ailleurs l'OAP indique un principe de cheminement doux à préserver ou à créer en lisière Nord du site pour permettre une liaison de proximité vers les espaces naturels .

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Sud du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement.

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent des autres parties du site.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



Périmètre de l'OAP

Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)

Possibilités d'accès direct de lot (nombre et positionnement indicatifs)

Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles

Espaces verts à préserver, à aménager

Terrains constructibles en opération d'ensemble

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	0,52 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,52 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble
Capacité d'accueil ou densité attendue	4 logements minimum ou 400 m² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- La desserte et les accès aux lots d'habitat pourront s'effectuer :
 - soit à partir de l'esplanade du parking public existant en bordure Est du secteur. Dans ce cas, une sur largeur d'emprise sera prévue sous forme d'un espace vert préservés, pour permettre les passages d'éventuels réseaux divers de l'opération d'habitat,
 - soit à partir d'une voie nouvelle en bordure ouest du secteur.
- Cheminements : ils pourront se faire en étant intégrés aux espaces verts et/ou à la voie à aménager.

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Nord du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...

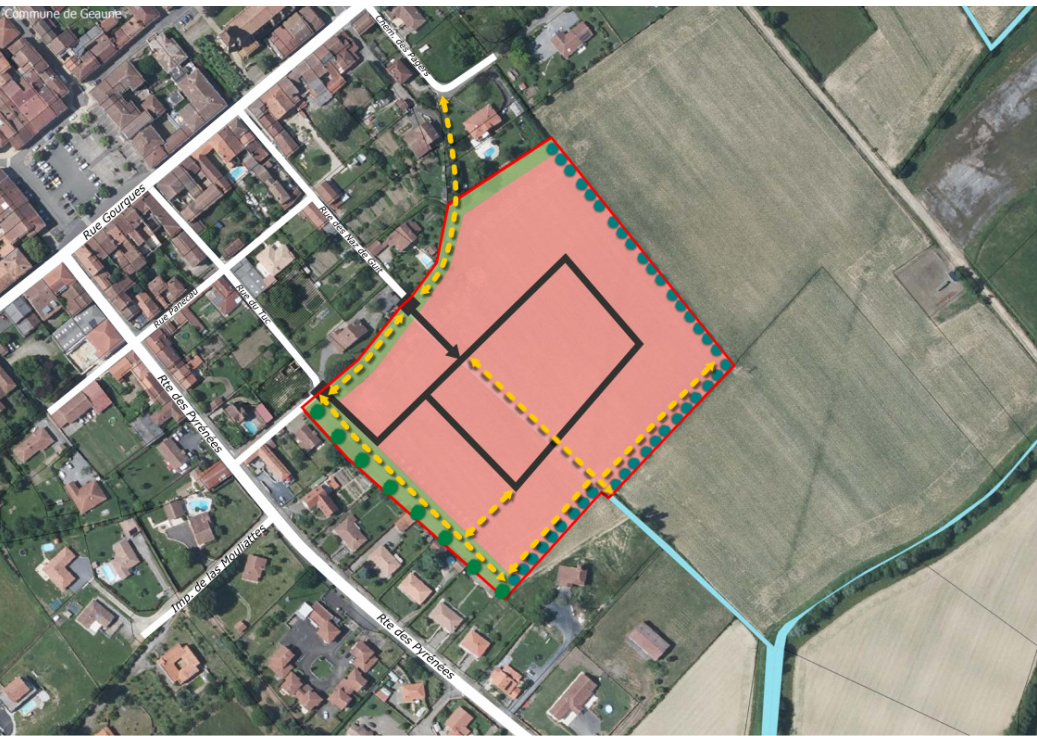
Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent en façade de l'esplanade public existant.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de desserte complémentaire (positionnement indicatif)
- Principe de cheminement doux à préserver, ou à créer (positionnement indicatif)
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Terrains constructibles en opération d'ensemble
- Espaces verts à préserver, à aménager

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	3,3 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	3,3 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble (ou 3 au maximum en garantissant un schéma et une finition VRD cohérents entre les 3 opérations)
Capacité d'accueil ou densité attendue	35 logements minimum ou 3500 m ² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 2 points de raccordement sont mentionnés sur le schéma de principe d'aménagement (Rue du Tuc et Rue des Naz de Guit); la desserte pourra se faire en continuité de ces points. L'organisation de la desserte devra se faire sur des principes de boucles internes au sein du site
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte;
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée); par ailleurs l'OAP indique les principes de cheminement doux à préserver ou à créer pour permettre les liaisons de proximité avec les autres secteurs déjà bâtis

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Espaces verts à préserver et/ou à aménager : des espaces verts tampons (largeur d'emprise recommandée de 6 à 12 m environ) devront être prévus sur les limites Nord-ouest et Sud-ouest du site de façon à intégrer les cheminements dans un cadre de promenade paysager et arboré.
- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Est du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...
- Arbres existants à préserver: l'OAP mentionne une trame arborée à préserver ou à créer en limite Sud-Ouest du site.

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent

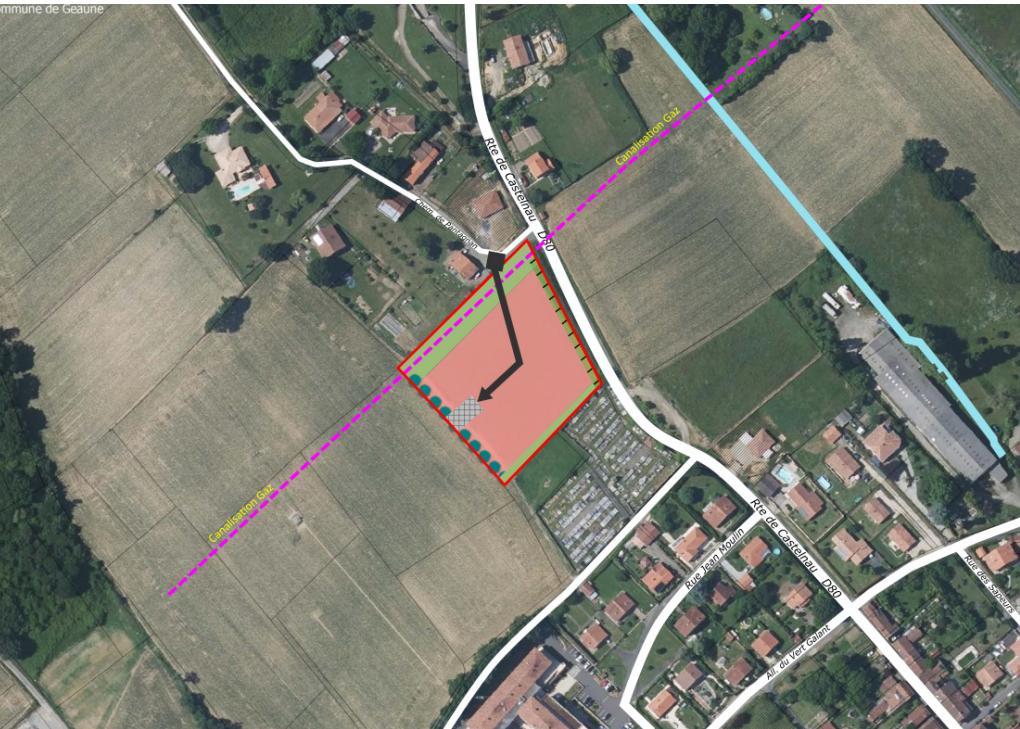
Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

Diversité et mixité sociale de l'habitat

Au sein du secteur, il est attendu la production d'un minimum de 20% de logements locatifs sociaux, soit un minimum de 7 LLS à produire. Chaque opération doit contribuer à la réalisation de cet objectif au minimum à la hauteur de son programme de logements, c'est-à-dire proportionnellement au nombre de logements qu'il est prévu de réaliser dans l'opération. En cas d'application du pourcentage de 20% produisant une décimale, le chiffre supérieur entier s'applique.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de cheminement doux à préserver, ou à créer (positionnement indicatif)
- Emprise à préserver pour les continuités de liaison (voirie ou cheminement)
- Espaces verts à préserver, à aménager
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Emprise en sur-largeur pour l'aménagement des abords de voie (recalibrage, visibilité et aménagement paysager)
- Terrains constructibles en opération d'ensemble

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	0,82 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,68 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble
Capacité d'accueil ou densité attendue	7 logements minimum ou 700 m ² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 1 point de raccordement est mentionné sur le schéma de principe d'aménagement (Chemin de Pantagnan) ; la desserte pourra se faire en continuité de ce point. L'organisation de la desserte devra également prévoir la possibilité de poursuite par un désenclavement des terrains en arrière-plan du site : à minima une emprise (largeur recommandée d'au moins 8 m) sera donc à préserver pour permettre ce maillage de voie future. Par ailleurs une sur largeur (2 à 3 m environ) est à prévoir en façade de la Route de Castelnau (RD80) pour les éventuels besoins de recalibrage des accotements piétons.
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte;
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée); par ailleurs l'OAP indique un principe de cheminement doux à préserver ou à créer pour permettre une liaison de proximité avec la Rue de l'Eglise.

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Ouest du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent des autres parties du site.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.
- Canalisation de transport d'hydrocarbures (gaz naturel) : le secteur est traversé en partie nord par une canalisation de transport de gaz qui induit des servitudes de sécurité et d'inconstructibilité à respecter. Le gestionnaire de la canalisation (TEREGA) devra être consulté avant tout projet d'aménagement et d'urbanisme, conformément aux dispositions rappelées à l'article 6.5 des *Dispositions et règles générales* du Règlement du PLUi.

Le schéma de principe d'aménagement d'OAP intègre une bande verte inconstructible destinée à prendre en compte cette canalisation. Celle-ci sera confirmée et le cas échéant précisée par le gestionnaire.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périimètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de desserte complémentaire (positionnement indicatif)
- Principe de cheminement doux à préserver, ou à créer (positionnement indicatif)
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Espaces verts à préserver, à aménager
- Terrains constructibles en opération d'ensemble

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	2,63 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	2,55 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble (ou 2 au maximum en garantissant un schéma et une finition VRD cohérents entre les 2 opérations)
Capacité d'accueil ou densité attendue	25 logements minimum ou 2500 m ² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 3 points de raccordement sont mentionnés sur le schéma de principe d'aménagement (Chemin de Busqueton); la desserte pourra se faire en continuité de ces points. L'organisation de la desserte interne devra prévoir des maillages en boucle.
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte;
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée); par ailleurs l'OAP indique les principes de cheminement doux à préserver ou à créer pour permettre une liaison de proximité avec les espaces naturels environnants à l'Ouest et au Nord.

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Ouest du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...
- Arbres existants à préserver: l'OAP mentionne une trame arborée existante à préserver également à l'Ouest du site, en bordure des cheminements.

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

Diversité et mixité sociale de l'habitat	Au sein du secteur, il est attendu la production d'un minimum de 20% de logements locatifs sociaux, soit un minimum de 5 LLS à produire. Chaque opération doit contribuer à la réalisation de cet objectif au minimum à la hauteur de son programme de logements, c'est-à-dire proportionnellement au nombre de logements qu'il est prévu de réaliser dans l'opération. En cas d'application du pourcentage de 20% produisant une décimale, le chiffre supérieur entier s'applique.
--	---

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de desserte complémentaire (positionnement indicatif)
- Principe de cheminement doux à préserver, ou à créer (positionnement indicatif)
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Terrains constructibles en opération d'ensemble

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	2,13 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	2,13 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble (ou 3 au maximum en garantissant un schéma et une finition VRD cohérents entre les 3 opérations)
Capacité d'accueil ou densité attendue	25 logements minimum ou 2500 m ² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 2 points de raccordement sont mentionnés sur le schéma de principe d'aménagement (Avenue de la Gare et Avenue du Tursan) ; la desserte pourra se faire en continuité de ces points. L'organisation de la desserte interne devra prévoir des maillages en boucle.
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte;
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée); par ailleurs l'OAP indique un principe de cheminement doux à préserver ou à créer pour permettre une liaison de proximité avec l'avenue de la Gare et les espaces d'activités à l'Ouest.

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Arbres existants à préserver: l'OAP mentionne une trame arborée existante à préserver au sein des terrains à l'angle Sud - Ouest du site

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

Diversité et mixité sociale de l'habitat	Au sein du secteur, il est attendu la production d'un minimum de 20% de logements locatifs sociaux, soit un minimum de 5 LLS à produire. Chaque opération doit contribuer à la réalisation de cet objectif au minimum à la hauteur de son programme de logements, c'est-à-dire proportionnellement au nombre de logements qu'il est prévu de réaliser dans l'opération. En cas d'application du pourcentage de 20% produisant une décimale, le chiffre supérieur entier s'applique.
--	---

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périimètre de l'OAP
- Point de racordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de desserte complémentaire (positionnement indicatif)
- Principe de cheminement doux à préserver, ou à créer (positionnement indicatif)
- Traitement paysager à prévoir pour les façades en vitrine
- Espaces verts à préserver, à aménager
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Terrains constructibles en opération d'ensemble
- Présence potentielle de zone humide (prévoir mesures ERC)

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	3,67 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	3,67 ha aménageables (sous réserve des investigations complémentaires de zone humide)
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble (ou 4 au maximum en garantissant un schéma et une finition VRD cohérents entre les 4 opérations)
Capacité d'accueil ou densité attendue	45 logements minimum ou 4500 m ² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 4 points de raccordement sont mentionnés sur le schéma de principe d'aménagement (dont les 2 principaux se feront Avenue Corisande et Route de Bellevue); la desserte pourra se faire en continuité de ces points. L'organisation de la desserte devra se faire sur des principes de boucles internes au sein du site
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte;
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée); par ailleurs l'OAP indique un principe de cheminement doux à préserver ou à créer dans le prolongement des éventuelles voies résidentielles en impasse.

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Espaces verts à préserver et/ou à aménager : des espaces verts (largeur d'emprise recommandée de 6 à 12 m environ) devront être prévus au cœur du site et en limite Sud, de façon à intégrer les cheminements dans un cadre de promenade paysager et arboré.
- Traitement paysagé pour les façades en vitrine: ils sont à prévoir le long de la Route de Bellevue
- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Est du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...
- Arbres existants à préserver: l'OAP mentionne des trames arborées existante à préserver (cf. schéma)

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent

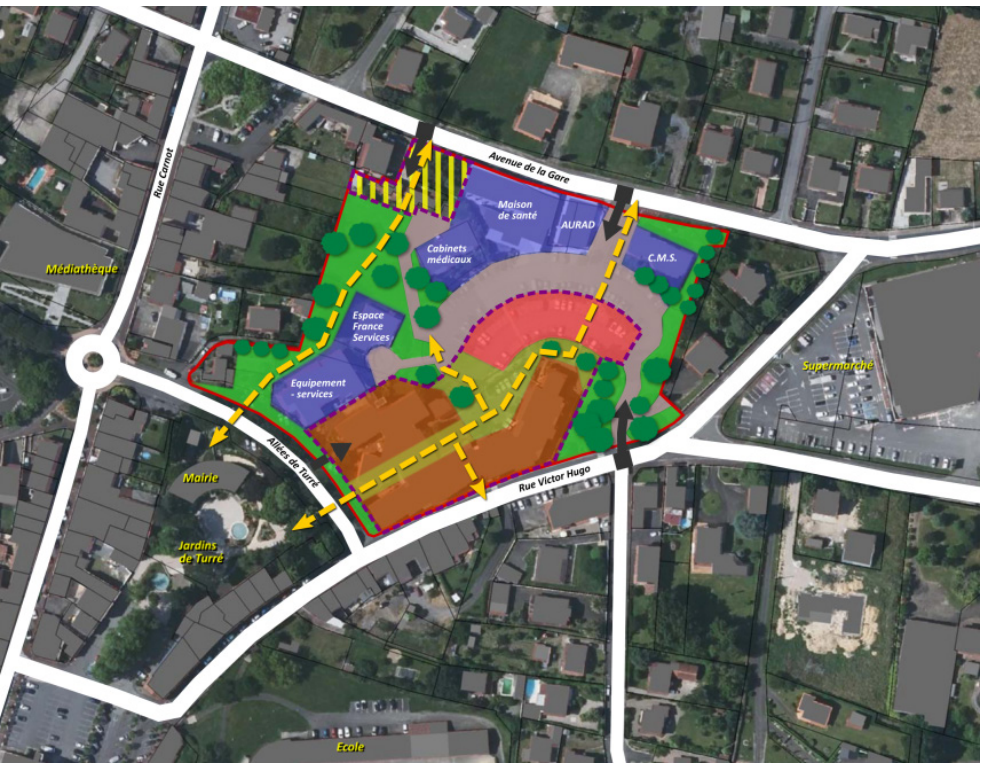
Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide : les investigations préliminaires menées dans le cadre du PLUi (notamment sondages pédologiques) révèlent une présence potentielle de zone humide sur ce site. Par conséquent, sur les parties du secteur concernées par ces repérages, le porteur de projet devra :
 - prévoir les analyses nécessaires à la confirmation ou non d'une zone humide, et à sa délimitation précise,
 - justifier, en cas de confirmation de zone humide, de mesure(s) d'évitement d'impact sur les espaces concernés,
 - satisfaire les autorisations requises le cas échéant par les législations en vigueur (code de l'environnement notamment) et selon les prescriptions de l'autorité environnementale.

Diversité et mixité sociale de l'habitat

Au sein du secteur, il est attendu la production d'un minimum de 20% de logements locatifs sociaux, soit un minimum de 9 LLS à produire. Chaque opération doit contribuer à la réalisation de cet objectif au minimum à la hauteur de son programme de logements, c'est-à-dire proportionnellement au nombre de logements qu'il est prévu de réaliser dans l'opération. En cas d'application du pourcentage de 20% produisant une décimale, le chiffre supérieur entier s'applique.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- | | |
|--|---|
| Périmètre de l'OAP | Ilots d'équipements existants |
| Périmètres d'ilots d'aménagements | Espaces publics de desserte des équipements et de stationnements |
| Ilot bâti à restructurer (limites indicatives) | Espaces verts et arbres à préserver |
| Ilot constructible (limites indicatives) | Itinéraires de liaisons douces à assurer |
| Ilot à restructurer, à renforcer | Points d'accès véhicules existants |
| Espaces collectifs traversants et paysagers à aménager | Point d'accès véhicules pouvant être créé (localisation indicative) |

B/ Orientations d'aménagements

L'objectif poursuivi est de conforter un îlot urbain situé en partie nord du centre-ville d'Hagetmau, à partir de la reconversion de l'ancien EHPAD, du développement de programmes mixtes venant compléter le pôle existant d'équipements, du renforcement des qualités paysagères et environnementales du secteur en l'ouvrant sur le reste de la ville.

Ces orientations se déclinent comme suit :

– Une opération de restructuration de l'ensemble immobilier de l'ancien EHPAD, qui occupe le tiers sud du secteur ("îlot bâti à restructurer" indiqué sur le schéma d'aménagement), sera menée en privilégiant autant que possible la réhabilitation et reconversion du bâti existant.

La démolition d'une partie du bâti pourra être réalisée pour :

- permettre la réalisation des objectifs programmatiques,
- renforcer les perméabilités sur le cœur du secteur et sur la rue Victor Hugo,
- créer des locaux répondant aux normes énergétiques et thermiques actuelles.

Le bâti créé ou reconfiguré devra présenter une qualité architecturale assurant son intégration qualitative tant vis-à-vis des voies extérieures que des espaces publics ou collectif du cœur du secteur.

– Un nouveau programme immobilier sera réalisé en partie centrale du secteur ("îlot constructible" indiqué sur le schéma d'aménagement) par reconversion d'une partie du parking public existant.

Ce nouvel ensemble immobilier sera destiné principalement à la création de commerces et de logements. Sa conception devra :

- assurer le maintien de perméabilités piétonnes entre le nord et le sud du secteur,
- prévoir des percements visuels, des interruptions du bâti et/ou des dispositifs architecturaux (retraits, changements de gabarits ...) permettant d'éviter la formation d'un linéaire bâti trop visuellement massif le long des espaces publics ou collectifs,
- adapter le gabarit, et donc le nombre de niveaux apparent le long des espaces publics ou collectifs, à la topographie existante du secteur (pente marquée vers le sud).

– Les îlots d'aménagement sud et central s'organiseront autour d'un espace public central destiné uniquement aux modes actifs (piétons et cyclistes)

L'aménagement de cet espace doit prévoir :

- la mise en place d'un itinéraire doux au travers l'ensemble de ce périmètre d'aménagement (cf. tracé indicatif sur le schéma d'aménagement) permettant les liaisons entre le centre-ville et le pôle d'équipements-services, dans le prolongement des cheminements des jardins de Turre,
- la réalisation d'espace verts végétalisés et plantés, contribuant à la désimperméabilisation des sols existants, et proposant des lieux de détente et de fraîcheur pour les futurs habitants.

– L'îlot nord situé en bordure de l'avenue de la Gare ("îlot à restructurer, à renforcer" indiqué sur le schéma d'aménagement) a vocation à être rénové et qualifié :

- par démolition des logements actuellement vacants,
- par construction de nouveaux logements,
- si nécessaire par extension de la Maison de santé

Il est préconisé de requalifier la cour qui dessert cet îlot, en visant la désimperméabilisation des sols et des plantations complémentaires, sans remettre en cause son rôle d'accueil de stationnements résidentiels.

B/ Orientations d'aménagements (suite)

- La desserte véhicules et les stationnements s'organiseront comme suit :
 - . pour l'accès général au secteur, depuis les points d'entrées existants sur la rue Victor Hugo et l'avenue de la Gare, qui desservent déjà le pôle d'équipements-services et le parking public,
 - . pour un possible accès complémentaire (non obligatoire) depuis les allées de Turré,
 - . pour la desserte de l'ilot nord, depuis la cour d'accès existante le long de l'avenue de la Gare.

Une partie au moins des stationnements résidentiels générés par les constructions de logements sur les ilots "constructible" ou "à restructurer" devront être positionnés à l'intérieur des constructions.

Des solutions collectives de stationnement de vélos devront être proposées pour les futurs habitants au sein de l'espace collectif central et/ou des nouvelles constructions, ainsi que sur les espaces publics en lien avec les équipements et services.

- Les espaces verts situés en couronnes Est et Ouest du secteur, seront maintenus et les arbres qu'ils accueillent seront préservés, tel qu'indiqué sur le schéma d'aménagement.

Ces espaces seront traités et entretenus de manière à poursuivre leur rôle :

- . d'atténuation de la densité bâtie globale du secteur,
- . d'ilots de fraîcheur praticables pour les habitants,
- . d'espaces paysagers de transition douce vis-à-vis des voies et des espaces bâtis limitrophes.

Un itinéraire de liaison piétonne est à rendre possible en partie Ouest du secteur, entre l'espace Mairie et l'avenue de la gare, transitant par l'arrière des équipements-services, le principal espace vert arboré et l'ilot nord.

Par ailleurs, les constructions et aménagements futurs préserveront une marge d'espaces verts d'environ 5 mètres en bordure des Allées de Turré, préférentiellement accompagnée de végétation basse.

- Orientations complémentaires de qualité environnementale :
 - . Limiter autant que possible la mise en place de clôtures, pour rendre possible les continuités piétonnes attendues, et contribuer à l'image d'un aménagement urbain et paysager d'ensemble à l'échelle du secteur, notamment entre les différents espaces verts ;
 - . Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales, en privilégiant l'infiltration par la limitation de l'imperméabilisation des sols, et/ou la rétention sur site pour maîtriser les écoulements naturels liés à la pente en direction des voies et du réseau public ;
 - . Prévoir une gestion collective et discrète du tri sélectif et des déchets ménagers, à l'échelle du secteur ou le cas échéant à l'échelle de chacun des périmètres d'ilots d'aménagement ;
 - . Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques / solaires ...) seront positionnés en toiture des constructions. Leurs dispositions seront prévues dans la conception initiale des bâtiments de façon à bien s'intégrer à l'architecture et aux formes des pans de toiture.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (indicative)	2,17 ha
Superficie d'ilots constructibles, hors espaces de contraintes (indicative)	Périmètre des ilots d'aménagement sud : 7300 m², dont : - ilot bâti à restructurer : env. 3900 m² - ilot constructible: env. 1450 m² - espaces collectifs à aménager : env. 1950 m² Périmètre de l'ilot d'aménagement nord : 810 m²
Modalités opérationnelles	Non contraint par l'OAP
Production(s) attendue(s)	<u>Ilots d'aménagement sud :</u> - environ 60 logements de type T2 ou T3, organisés en habitat intermédiaire ou individuels superposés - locaux de commerces et services sur partie des rez-de-chaussée du bâti restructuré ou neuf, dans les conditions prévues aux OAP commerciales <u>Ilot d'aménagement nord :</u> - logements uniquement (nombre non fixé)
Diversité et mixité sociale de l'habitat	<u>Au sein du périmètre des ilots d'aménagement sud,</u> il est attendu la production d'un minimum de 20% de logements locatifs sociaux, soit un minimum de 12 LLS à produire. Chaque opération doit contribuer à la réalisation de cet objectif au minimum à la hauteur de son programme de logements, c'est-à-dire proportionnellement au nombre de logements qu'il est prévu de réaliser dans l'opération. En cas d'application du pourcentage de 20% produisant une décimale, le chiffre supérieur entier s'applique.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périimètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de desserte complémentaire (positionnement indicatif)
- Principe de cheminement doux à préserver, ou à créer (positionnement indicatif)
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Espaces verts à préserver, à aménager
- Terrains constructibles en opération d'ensemble

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	2,42 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	2,42 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble (ou 2 au maximum en garantissant un schéma et une finition VRD cohérents entre les 2 opérations)
Capacité d'accueil ou densité attendue	22 logements minimum ou 2200 m ² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 2 points de raccordement sont mentionnés sur le schéma de principe d'aménagement (Rue du Marsan et Route de Lacrouts); la desserte interne devra se faire en reliant ces points .
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée); par ailleurs l'OAP indique un principe de cheminement doux à préserver ou à créer (largeur recommandée 3 à 6 m) pour permettre une liaison de proximité avec les espaces boisés existants au sud et avec la Route de Lacrouts.
- Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :
- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Nord du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...
- Arbres existants à préserver: l'OAP mentionne des trames arborées existante à préserver et qui se situent en bordures des voies d'accès (cf. schéma)

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

Diversité et mixité sociale de l'habitat

Au sein du secteur, il est attendu la production d'un minimum de 20% de logements locatifs sociaux, soit un minimum de 5 LLS à produire. Chaque opération doit contribuer à la réalisation de cet objectif au minimum à la hauteur de son programme de logements, c'est-à-dire proportionnellement au nombre de logements qu'il est prévu de réaliser dans l'opération. En cas d'application du pourcentage de 20% produisant une décimale, le chiffre supérieur entier s'applique.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périimètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de desserte complémentaire (positionnement indicatif)
- Principe de cheminement doux à préserver, ou à créer (positionnement indicatif)
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Espaces verts à préserver, à aménager
- Terrains constructibles en opération d'ensemble

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	2,66 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	2,58 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble (ou 2 au maximum en garantissant un schéma et une finition VRD cohérents entre les 2 opérations)
Capacité d'accueil ou densité attendue	22 logements minimum ou 2200 m ² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 3 points de raccordement sont mentionnés sur le schéma de principe d'aménagement (Route du Mirail et Giratoire Rue des Pyrénées); la desserte interne devra se faire en reliant ces points .
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée); par ailleurs l'OAP indique les principes de cheminement doux à préserver ou à créer (largeur recommandée 3 à 6 m) pour permettre une liaison de proximité avec les espaces boisés existants au sud et avec la Route du Mirail à l'Ouest.

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Espaces verts à préserver et/ou à aménager : des espaces verts (largeur d'emprise recommandée de 6 m environ) devront être prévus en limite du secteur d'équipement existant au Nord du site
- Arbres existants à préserver: l'OAP mentionne des trames arborées existante à préserver et qui se situent en bordures Sud du site (cf. schéma)

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

Diversité et mixité sociale de l'habitat

Au sein du secteur, il est attendu la production d'un minimum de 20% de logements locatifs sociaux, soit un minimum de 5 LLS à produire. Chaque opération doit contribuer à la réalisation de cet objectif au minimum à la hauteur de son programme de logements, c'est-à-dire proportionnellement au nombre de logements qu'il est prévu de réaliser dans l'opération. En cas d'application du pourcentage de 20% produisant une décimale, le chiffre supérieur entier s'applique.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de desserte complémentaire (positionnement indicatif)
- Principe de cheminement doux à préserver, ou à créer (positionnement indicatif)
- Emprise à préserver pour les continuités de liaison (voirie ou cheminement)
- Emprise en sur-largeur pour l'aménagement des abords de voie (recalibrage, visibilité et aménagement paysager)
- Espaces verts à préserver, à aménager
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Terrains constructibles en opération d'ensemble
- Interface Feux de forêt à prévoir (12m minimum)

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	1 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	1 ha aménageable
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble (ou 2 au maximum en garantissant un schéma et une finition VRD cohérents entre les 2 opérations)
Capacité d'accueil ou densité attendue	10 logements minimum ou 1000 m ² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 1 point de raccordement est mentionné sur le schéma de principe d'aménagement; la desserte pourra se faire en continuité de ce point. L'organisation de la desserte devra se faire en préservant la possibilité d'un débouché éventuel en liaison avec les résidences déjà existantes au Sud du site (largeur d'emprise à préserver de 6 à 8 m environ)
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte;
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée); par ailleurs l'OAP indique un principe de cheminement doux à préserver ou à créer dans le prolongement des éventuelles voies résidentielles en impasse.

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Espaces verts à préserver et/ou à aménager : des espaces verts (largeur d'emprise recommandée de 6 à 12 m environ) devront être prévus au cœur du site et en limite Sud, de façon à intégrer les cheminements dans un cadre de promenade paysager et arboré.
- Traitement paysagé pour les façades en vitrine: ils sont à prévoir le long de l'entrée de Bourg à l'Est
- Arbres existants à préserver: l'OAP mentionne des trames arborées existante à préserver (cf. schéma)

Affectation des terrains ou des ilots

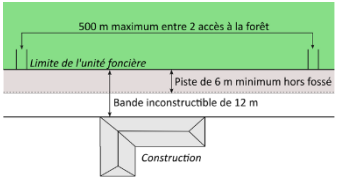
- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.
- Interfaces de prévention contre les risques feux de forêt: ce dispositif doit être prévu sur une largeur d'emprise d'au moins 12 mètres, et constituer un tampon entre le site d'aménagement et les espaces concernés par l'aléa fort de feu de forêt (lisière Estdu site).

De plus, les opérations d'aménagement mettront en œuvre le principe prévu à l'article 6.1 des *Dispositions et règles générales* du Règlement du PLUi, visant notamment l'aménagement d'un espace périphérique de circulation des engins de lutte contre les incendie, de 6 m minimum de large, reliée à la zone d'interface feux de forêt et à la voie publique (cf. schéma illustratif ci-dessous).

Schéma illustratif de mise en œuvre des dispositions de bande périmétrique, de piste et d'accès au massif forestier



A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de cheminement doux à préserver, ou à créer (positionnement indicatif)
- Espaces verts à préserver, à aménager
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Terrains constructibles en opération d'ensemble

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	0,79 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,79 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble (ou 2 au maximum en garantissant un schéma et une finition VRD cohérents entre les 2 opérations)
Capacité d'accueil ou densité attendue	6 logements minimum ou 600 m ² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 1 point de raccordement de voie de desserte est à prévoir depuis la route de Saint-Martin. Ce principe pourra néanmoins être adapté pour faciliter l'aménagement du secteur compte tenu des contraintes topographiques
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte;
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée); par ailleurs l'OAP indique un principe de cheminement doux à préserver ou à créer pour permettre des liaisons de proximité avec le site de l'école et le cœur de bourg au Sud

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Arbres existants à préserver: l'OAP mentionne une trame arborée existante à préserver sur les franges et talus en bordure des voies existantes à l'Ouest et à l'Est du site

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de cheminement doux à préserver, ou à créer (positionnement indicatif)
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Terrains constructibles en opération d'ensemble
- Bassin de régulation pluviale (localisation indicative)

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	1,09 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	1,05 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble (ou 2 au maximum en garantissant un schéma et une finition VRD cohérents entre les 2 opérations)
Capacité d'accueil ou densité attendue	8 logements minimum ou 800 m ² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 1 point de raccordement est mentionné sur le schéma de principe d'aménagement (Voie du Lotissement des Pyrénées)
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte;
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée); par ailleurs l'OAP indique un principe de cheminement doux à préserver ou à créer pour permettre des liaisons de proximité entre la Route des Pyrénées et les espaces naturels au Sud

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Sud et Ouest du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.
- Bassin de régulation des eaux pluviales: l'OAP mentionne la localisation qui devra être prévue pour la réalisation d'un bassin de régulation des eaux pluviales de l'opération.
- Canalisation de transport d'hydrocarbures (gaz naturel) : le secteur se localise à l'intérieur d'une zone d'effets potentiels définie autour d'une canalisation de transport de gaz, laquelle induit une servitude de sécurité à respecter. Le gestionnaire de la canalisation (TEREGA) devra être consulté avant tout projet d'aménagement et d'urbanisme, conformément aux dispositions rappelées à l'article 6.5 des Dispositions et règles générales du Règlement du PLUi.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Principe de cheminement doux à préserver, ou à créer (positionnement indicatif)
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Terrains constructibles en opération d'ensemble

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	0,70 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,70 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble
Capacité d'accueil ou densité attendue	7 logements minimum ou 700 m ² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 1 point de raccordement est mentionné sur le schéma de principe d'aménagement (Route du Bourg)
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte;
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée); par ailleurs l'OAP indique un principe de cheminement doux à préserver ou à créer pour permettre une liaison de proximité vers les espaces naturels au Sud.

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Arbres existants à préserver: l'OAP mentionne une trame arborée existante à préserver au sein du site et en bordures de ses limites Sud .

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périimètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Terrains constructibles en opération d'ensemble

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	0,46 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,46 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble
Capacité d'accueil ou densité attendue	3 logements minimum ou 300 m² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 1 point de raccordement est mentionné sur le schéma de principe d'aménagement (Chemin existant en liaison avec la Route du Bourg)
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte;

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



Périmètre de l'OAP

Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)

Principe de desserte complémentaire (positionnement indicatif)

Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles

Terrains constructibles en opération d'ensemble

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	0,55 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,49 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble
Capacité d'accueil ou densité attendue	4 logements minimum ou 400 m² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 1 point de raccordement est mentionné sur le schéma de principe d'aménagement (Chemin Pierrot)
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte;
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée)

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Ouest du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périimètre de l'OAP
- Point de racordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de desserte complémentaire (positionnement indicatif)
- Principe de cheminement doux à préserver, ou à créer (positionnement indicatif)
- Emprise à préserver pour les continuités de liaison (voirie ou cheminement)
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Terrains constructibles en opération d'ensemble

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	1,05 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	1,05 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble (ou 2 au maximum en garantissant un schéma et une finition VRD cohérents entre les 2 opérations)
Capacité d'accueil ou densité attendue	14 logements minimum ou 1400 m ² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 1 point de raccordement est mentionné sur le schéma de principe d'aménagement (Rue de Birou). L'organisation de la desserte devra se faire en préservant la possibilité d'un désenclavement éventuel des terrains en arrière-plan à Ouest du site (largeur d'emprise à préserver de 8 m environ)
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte;
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée); par ailleurs l'OAP indique un principe de cheminement doux à préserver ou à créer pour permettre des liaisons de proximité à l'ouest (espaces naturels et bourg)

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Sud et Ouest du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de desserte complémentaire (positionnement indicatif)
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Terrains constructibles en opération d'ensemble

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	0,46 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,46 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Terrains constructibles en opérations individuelles
Capacité d'accueil ou densité attendue	4 logements minimum ou 400 m² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 1 point de raccordement est mentionné sur le schéma de principe d'aménagement (RD 457)
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte;

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Sud du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...
- Arbres existants à préserver: l'OAP mentionne une trame arborée existante à préserver au sein du site (angle Sud-Ouest) et en bordures de ses limites Est .

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périimètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de desserte complémentaire (positionnement indicatif)
- Principe de cheminement doux à préserver, ou à créer (positionnement indicatif)
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Terrains constructibles en opération d'ensemble
- Emprise à préserver pour les continuités de liaison (voirie ou cheminement)
- Présence potentielle de zone humide (prévoir mesures ERC)

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	1,21 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	1,21 ha aménageables (sous réserve des investigations complémentaires de zone humide)
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble (ou 2 au maximum en garantissant un schéma et une finition VRD cohérents entre les 2 opérations)
Capacité d'accueil ou densité attendue	7 logements minimum ou 700 m ² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 1 point de raccordement est mentionné sur le schéma de principe d'aménagement (Route de Charitole) ; la desserte pourra se faire en continuité de ce point. L'organisation de la desserte devra également prévoir la possibilité d'un maillage avec la RD11 à l'Est du site: à minima une emprise (largeur recommandée d'environ 6 à 8 m) sera donc à préserver pour permettre ce maillage sous forme de voie ou de cheminement doux. Par ailleurs une surlargeur (2 à 3 m environ) est à prévoir en façade de la Route de Charitole pour les éventuels besoins de recalibrage des accotements piétons.
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée); par ailleurs l'OAP indique un principe de cheminement doux à préserver ou à créer pour permettre une liaison de proximité vers les espaces naturels et agricoles au Nord.

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Nord du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...

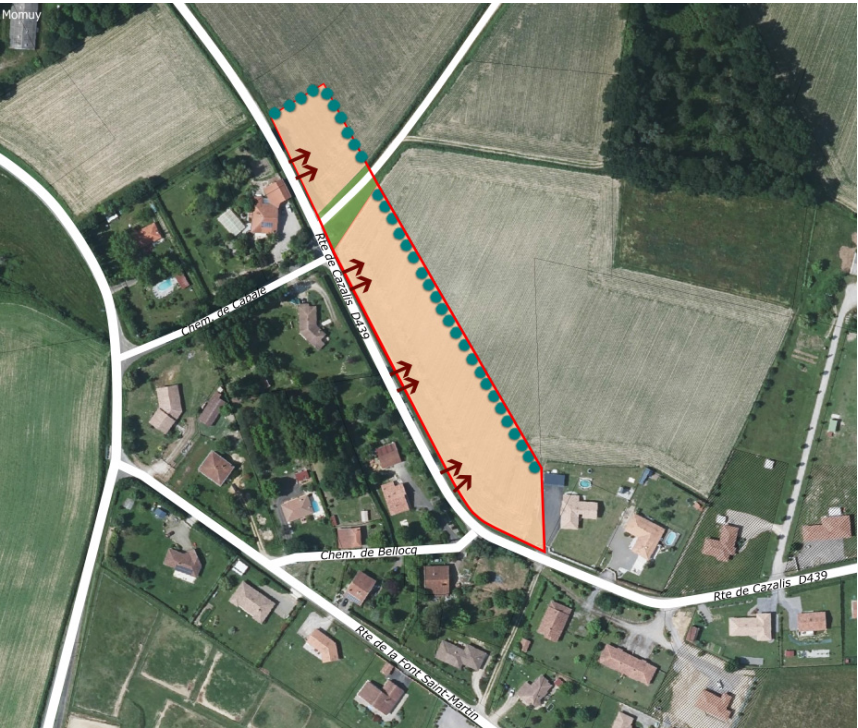
Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent des autres parties du site.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide : les investigations préliminaires menées dans le cadre du PLUi (notamment sondages pédologiques) révèlent une présence potentielle de zone humide sur ce site. Par conséquent, le porteur de projet devra :
 - prévoir les analyses nécessaires à la confirmation ou non d'une zone humide, et à sa délimitation précise,
 - justifier, en cas de confirmation de zone humide, de mesure(s) d'évitement d'impact sur les espaces concernés,
 - satisfaire les autorisations requises le cas échéant par les législations en vigueur (code de l'environnement notamment) et selon les prescriptions de l'autorité environnementale.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Possibilités d'accès direct(s) au lot(s) (positionnement indicatif)
- Espaces verts à préserver, à aménager
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Terrains constructibles en opération(s) individuelle(s)

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	1,03 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,98 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Terrains constructibles en opérations individuelles
Capacité d'accueil ou densité attendue	6 logements minimum ou 600 m ² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Accès aux lots: ils devront se faire à partir de la voie publique existante (Route de Cazalis-RD439).

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Est du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération individuelle: l'OAP permet des constructions individuelles sur le site (cf. schéma de principe d'aménagement), à condition que cela ne compromette pas la desserte ni les objectifs de densité de l'aménagement de l'ensemble du site d'OAP.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement





Périmètre de l'OAP



Possibilités d'accès direct(s) au lot(s)
(positionnement indicatif)



Traitement paysager à prévoir pour les
lisières agricoles



Trame arborée à préserver au sein du
secteur (localisation indicative)



Terrains constructibles en opérations
individuelles

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	0,60 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,60 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Terrains constructibles en opérations individuelles
Capacité d'accueil ou densité attendue	4 logements minimum ou 400 m ² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Accès aux lots: ils devront se faire à partir de la voie de desserte existante (Route d'Argelos-RD 349).

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Sud du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération individuelle: l'OAP permet des constructions individuelles sur le site (cf. schéma de principe d'aménagement), à condition que cela ne compromette pas la desserte ni les objectifs de densité de l'aménagement de l'ensemble du site d'OAP.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périètre de l'OAP
- Point de racordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Terrains constructibles en opération d'ensemble
- Emprise à préserver pour les continuités de liaison (voirie ou cheminement)

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	1,06 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	1,06 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble (ou 2 au maximum en garantissant un schéma et une finition VRD cohérents entre les 2 opérations)
Capacité d'accueil ou densité attendue	10 logements minimum ou 1000 m ² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 1 point de raccordement est mentionné sur le schéma de principe d'aménagement. L'organisation de la desserte devra se faire en préservant la possibilité d'un désenclavement éventuel des terrains en arrière-plan dans le prolongement Sud du site (largeur d'emprise à préserver de 8 m environ)
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte;
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée)

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limites Nord, Est et Sud , sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périimètre de l'OAP
- Point de racordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de desserte complémentaire (positionnement indicatif)
- Possibilités d'accès direct(s) au lot(s) (positionnement indicatif)
- Principe de cheminement doux à préserver, ou à créer (positionnement indicatif)
- Espaces verts à préserver, à aménager
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Ilot bâti existant à restructurer
- Terrains constructibles en opération d'ensemble

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	0,80 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,67 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble
Capacité d'accueil ou densité attendue	10 logements minimum ou 1000 m ² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 2 points de raccordement sont mentionnés sur le schéma de principe d'aménagement (Chemin de Moncade).
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte;
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée); par ailleurs l'OAP indique un principe de cheminement doux à créer pour permettre des liaisons de proximité entre le site (ilot à restructurer) et la Place du Foyer.

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Sud et Est du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...
- Trame arborée à préserver: l'OAP indique les principaux arbres existants qui devront être préservés au sein de l'ilot à restructurer

Affectation des terrains ou des ilots

- Ilot bâti existant à restructurer: cet ilot est situé dans l'angle du site et assure l'interface avec le bourg; les principaux bâtiments existants seront préservés et intégrés au schéma global de l'ilot.
- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périimètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de desserte complémentaire (positionnement indicatif)
- Possibilités d'accès direct(s) au lot(s) (positionnement indicatif)
- Emprise à préserver pour les continuités de liaison (voirie ou cheminement)
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Terrains constructibles en opération d'ensemble
- Terrains constructibles en opération(s) individuelle(s)

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	0,98 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,98 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Possibilité de terrains constructibles en opération individuelle une partie Est du site telle que indiquée dans le schéma de principe de l'OAP. Obligation de terrains constructibles en opération d'ensemble pour les autres parties du site.
Capacité d'accueil ou densité attendue	6 logements minimum ou 600 m² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 1 point de raccordement est mentionné sur le schéma de principe d'aménagement (Chemin de Fluc) . L'organisation de la desserte devra se faire en préservant la possibilité d'un désenclavement éventuel des terrains en arrière-plan dans le prolongement Nord du site (largeur d'emprise à préserver de 8 m environ)
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte; toutefois une opération individuelle pourra être directement desservie à partir du Chemin de Fluc (cf. schéma)
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée);

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Arbres existants à préserver: l'OAP mentionne une trame arborée existante à préserver au sein du site et en bordure du Chemin de Fluc.

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération individuelle: l'OAP permet des constructions individuelles sur une partie des terrains dans la partie Est du site (cf. schéma de principe d'aménagement), à condition que cela ne compromette pas la desserte ni les objectifs de densité de l'aménagement de l'ensemble du site d'OAP.
- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent sur le reste du site.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périimètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de cheminement doux à préserver, ou à créer (positionnement indicatif)
- Espaces verts à préserver, à aménager
- Emprise pour l'aménagement paysager des abords de voie
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Trame arborée à préserver
- Terrains constructibles en opération d'ensemble

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	1,94 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	1,85 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble (ou 2 au maximum en garantissant un schéma et une finition VRD cohérents entre les 2 opérations)
Capacité d'accueil ou densité attendue	12 logements minimum ou 1200 m² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Le raccordement de voie(s) de desserte interne du secteur doit s'effectuer sur la "Côte de Merveille". Le schéma de principe d'aménagement prévoit à priori un point de raccordement sur cette voie ; un second peut toutefois être prévu pour faciliter la desserte d'un îlot de terrain ou de l'ensemble du secteur.
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies de desserte interne du secteur,
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée); par ailleurs l'OAP indique un principe de cheminement doux à préserver ou à créer (largeur recommandée 3 à 6 m) pour permettre une liaison de proximité entre la "Côte de Merveille" et le chemins existants plus à l'Est.

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Les lisières Est et sud du secteur sont à qualifier sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m accompagné de haies paysagères associées aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...
- Arbres existants à préserver / traitement de vitrine paysagère: l'OAP mentionne une trame arborée existante à préserver en bordure de la Côte de Merveille, et qui sont à prolonger par un traitement de vitrine paysagère du secteur.

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périimètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de desserte complémentaire (positionnement indicatif)
- Principe de cheminement doux à préserver, ou à créer (positionnement indicatif)
- Terrains constructibles en opération d'ensemble

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	1,18 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	1,13 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble (ou 2 au maximum en garantissant un schéma et une finition VRD cohérents entre les 2 opérations)
Capacité d'accueil ou densité attendue	10 logements minimum ou 1000 m² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 2 points de raccordement sont mentionnés sur le schéma de principe d'aménagement (Chemin du Prince et Impasse des Chênes); la desserte interne devra se faire en reliant ces points .
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée); par ailleurs l'OAP indique un principe de cheminement doux à préserver ou à créer (largeur recommandée 3 m) pour permettre une liaison de proximité avec les espaces boisés existants à l'Ouest du site.

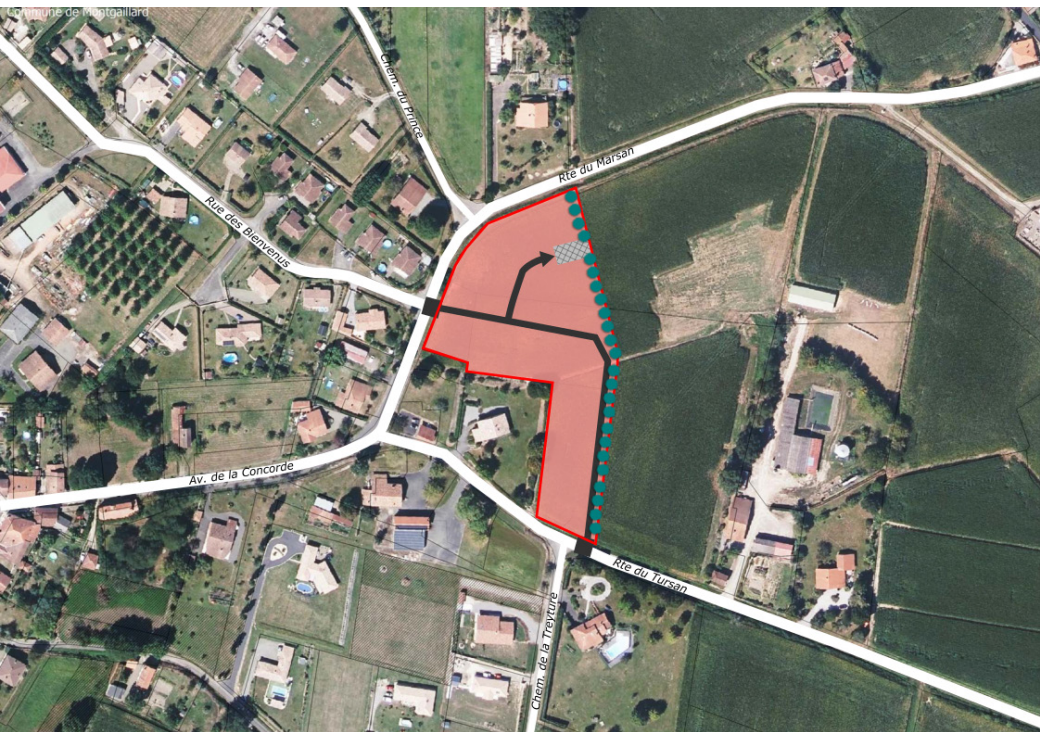
Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périimètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de desserte complémentaire (positionnement indicatif)
- Emprise à préserver pour les continuités de liaison (voirie ou cheminement)
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Terrains constructibles en opération d'ensemble

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	1,13 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	1,13 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble (ou 2 au maximum en garantissant un schéma et une finition VRD cohérents entre les 2 opérations)
Capacité d'accueil ou densité attendue	9 logements minimum ou 900 m² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 2 points de raccordement sont mentionnés sur le schéma de principe d'aménagement (Rue du Marsan et Route du Tursan); la desserte interne devra se faire en reliant ces points . L'organisation des voies devra aussi permettre un prolongement pour le désenclavement éventuel des terrains en arrière-plan au Nord –Est (largeur d'emprise à préserver d'environ 8m) .
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée).

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Est du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de desserte complémentaire (positionnement indicatif)
- Principe de cheminement doux à préserver, ou à créer (positionnement indicatif)
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Terrains constructibles en opération d'ensemble
- Espaces verts à préserver, à aménager

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	0,74 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,74 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble (ou 2 au maximum en garantissant un schéma et une finition VRD cohérents entre les 2 opérations)
Capacité d'accueil ou densité attendue	6 logements minimum ou 600 m² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 1 point de raccordement est mentionné sur le schéma de principe d'aménagement (Chemin de Belloc); la desserte interne devra se faire à partir de ce point.
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée); par ailleurs l'OAP indique un principe de cheminement doux à préserver ou à créer (largeur recommandée 3 à 6 m) pour permettre une liaison de proximité vers la Route de Saint-Sever.

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Arbres existants à préserver: l'OAP mentionne des trames arborées existante à préserver et qui se situent en bordures des voies d'accès (cf. schéma)

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Point d'accès commun et amorce de voie principale à créer (positionnement indicatif)
- Terrain constructibles en opération d'ensemble
- Espaces verts à préserver, à aménager
- Trame arborée principale à préserver au sein du secteur (localisation indicative)

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	0,75 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,56 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble (ou 2 au maximum en garantissant un schéma et une finition VRD cohérents entre les 2 opérations)
Capacité d'accueil ou densité attendue	4 logements minimum ou 400 m ² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 1 point de raccordement est mentionné sur le schéma de principe d'aménagement (Route de Saint-Sever); la desserte interne devra se faire partir de ce point .
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée)

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Arbres existants à préserver: l'OAP mentionne des trames arborées existante à préserver et qui se situent en bordures Est du site (cf. schéma).
- Les espaces verts à préserver définis en partie Est du secteur doivent impérativement intégrer la station de Lotier très étroit (*Lotus angustissimus*) identifiée lors des investigations de terrain pour le PLUi

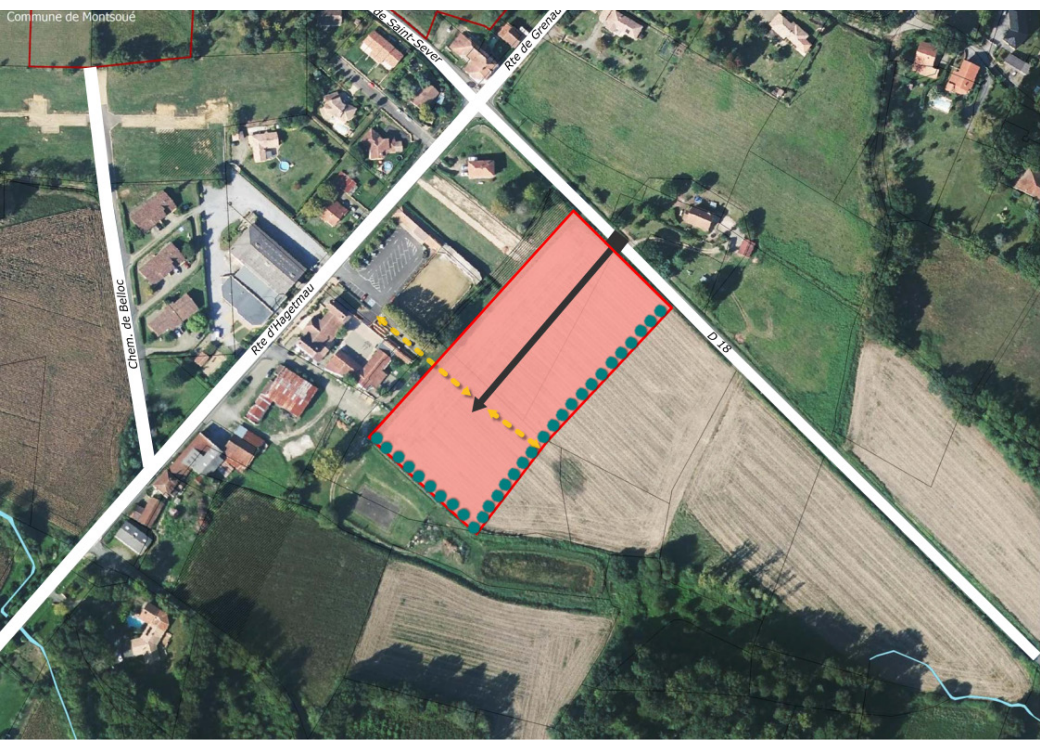
Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de desserte complémentaire (positionnement indicatif)
- Principe de cheminement doux à préserver, ou à créer (positionnement indicatif)
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Terrains constructibles en opération d'ensemble

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	1,35 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	1,35 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble (ou 2 au maximum en garantissant un schéma et une finition VRD cohérents entre les 2 opérations)
Capacité d'accueil ou densité attendue	10 logements minimum ou 1000 m ² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 1 point de raccordement est mentionné sur le schéma de principe d'aménagement (RD 18); la desserte interne devra se faire à partir de ce point.
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée); par ailleurs l'OAP indique un principe de cheminement doux à préserver ou à créer (largeur recommandée 3 à 6 m) pour permettre une liaison de proximité avec les espaces d'équipements au voisinage Ouest du site et avec la Route d'Hagetmau.

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Sud et Est du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...

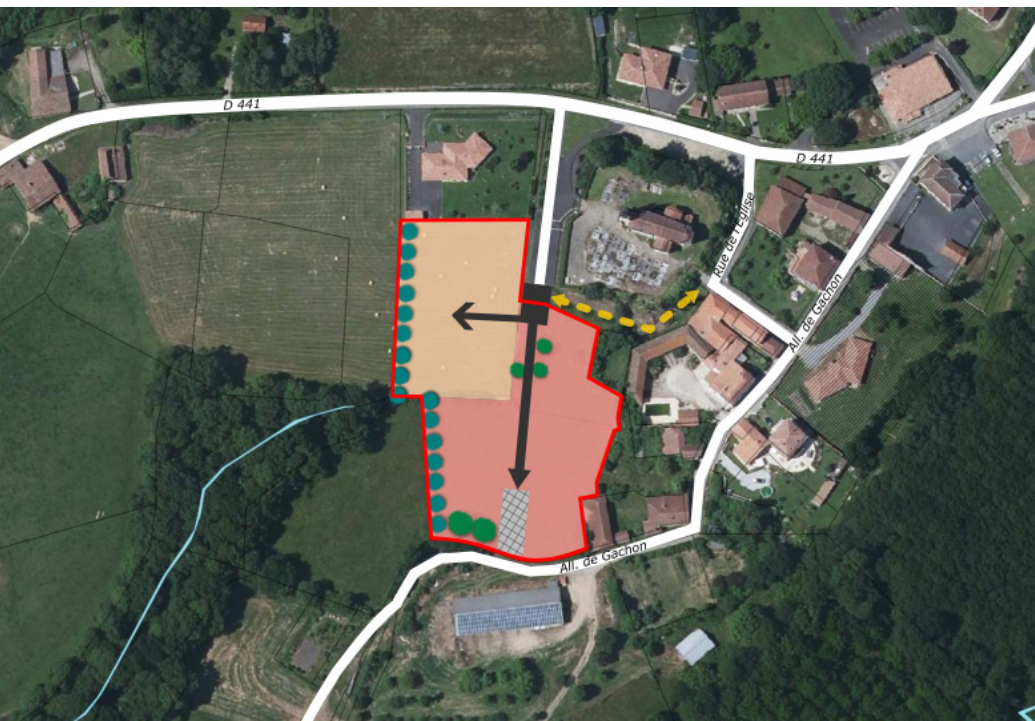
Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de desserte complémentaire (positionnement indicatif)
- Principe de cheminement doux à préserver, ou à créer (positionnement indicatif)
- Emprise à préserver pour les continuités de liaison (voirie ou cheminement)
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Terrains constructibles en opération(s) individuelle(s)
- Terrains constructibles en opération d'ensemble

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	0,88 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,87 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Possibilité de terrains constructibles en opération individuelle une partie Ouest du site telle qu'indiquée dans le schéma de principe de l'OAP. Obligation de terrains constructibles en opération d'ensemble pour les autres parties du site.
Capacité d'accueil ou densité attendue	6 logements minimum ou 600 m² minimum de surface de Plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement :

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 1 point de raccordement est mentionné sur le schéma de principe d'aménagement; la desserte pourra se faire en continuité de ce point. L'organisation de la desserte devra également prévoir la possibilité d'un maillage avec l'Allée de Gachon au Sud du site: à minima une emprise (largeur recommandée d'au moins 6 m) sera donc à préserver pour permettre ce maillage sous forme de voie ou de cheminement doux.
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte; toutefois pour les terrains constructibles en « opération individuel » les accès pourront se faire à partir des voies déjà existantes ou des principes de desserte complémentaires (par exemple chemin ou bandes d'accès...).
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée); par ailleurs l'OAP indique un principe de cheminement doux à préserver ou à créer pour permettre une liaison de proximité avec la Rue de l'Eglise.

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Ouest du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...
- Arbres existants à préserver: l'OAP mentionne une trame arborée existante à préserver au Sud du site, en bordure de l'Allée Gachon

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération individuelle: l'OAP permet des constructions individuelles sur une partie des terrains dans la partie Ouest du site (cf. schéma de principe d'aménagement), à condition que cela ne compromette pas la desserte ni les objectifs de densité de l'aménagement de l'ensemble du site d'OAP.
- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent des autres parties du site.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de desserte complémentaire (positionnement indicatif)
- Possibilités d'accès direct(s) au lot(s) (positionnement indicatif)
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Espaces verts à préserver, à aménager
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Terrains constructibles en opération(s) individuelle(s)
- Terrains constructibles en opération d'ensemble

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	0,81 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,81 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Possibilité de terrains constructibles en opération individuelle une partie Est du site telle qu' indiquée dans le schéma de principe de l'OAP. Obligation de terrains constructibles en opération d'ensemble pour les autres parties du site.
Capacité d'accueil ou densité attendue	6 logements minimum ou 600 m ² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 1 point de raccordement est mentionné sur le schéma de principe d'aménagement (Route du Bourg) ; la desserte devra se faire à partir de ce point
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte; toutefois pour les terrains constructibles en « opération individuelle » les accès pourront se faire à partir de la voie déjà existante (Route du Bourg).

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Sud-Ouest du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...
- Arbres existants à préserver: l'OAP mentionne une trame arborée existante à préserver en bordure de la Route du Bourg

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération individuelle: l'OAP permet des constructions individuelles sur une partie des terrains dans la partie Sud du site (cf. schéma de principe d'aménagement), à condition que cela ne compromette pas la desserte ni les objectifs de densité de l'aménagement de l'ensemble du site d'OAP.
- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent des autres parties du site.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.
- Canalisation de transport d'hydrocarbures (gaz naturel) : le secteur se localise à l'intérieur d'une zone d'effets potentiels définie autour d'une canalisation de transport de gaz, laquelle induit une servitude de sécurité à respecter. Le gestionnaire de la canalisation (TEREGA) devra être consulté avant tout projet d'aménagement et d'urbanisme, conformément aux dispositions rappelées à l'article 6.5 des *Dispositions et règles générales* du Règlement du PLUi.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Principe de desserte complémentaire (positionnement indicatif)
- Emprise à préserver pour les continuités de liaison (voirie ou cheminement)
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Terrains constructibles en opération(s) individuelle(s)

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	0,57 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,57 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Terrains constructibles en opérations individuelles
Capacité d'accueil ou densité attendue	4 logements minimum ou 400 m² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Accès aux lots: ils devront se faire à partir de la voie de desserte existante (route de la Chalosse). Toutefois 2 emprises sont à prévoir de chaque côté du site (largeur d'emprise de 6 m environ) pour permettre un désenclavement des terrains en arrière-plan du site

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Est du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération individuelle: l'OAP permet des constructions individuelles sur le site (cf. schéma de principe d'aménagement), à condition que cela ne compromette pas la desserte ni les objectifs de densité de l'aménagement de l'ensemble du site d'OAP.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Espaces verts à préserver, à aménager
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Trame arborée à préserver
- Terrains constructibles en opération d'ensemble

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	0,7 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,61 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble (ou 2 au maximum en garantissant un schéma et une finition VRD cohérents entre les 2 opérations)
Capacité d'accueil ou densité attendue	5 logements minimum ou 500 m ² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 2 points de raccordement sont à aménager depuis la RD111 pour la desserte interne de chaque îlot.
- L'accès aux lots se feront à partir des voies de desserte

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limites Ouest, Nord et Est du site (cf. Schéma) sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m accompagné d'une haie paysagère en clôtures,
- Arbres existants à préserver: l'OAP mentionne les trames arborées existantes à préserver le long du chemin rural et en bordure de la RD 111.
- Les constructions principales d'habitat seront implantées autant que possible en partie sud des terrains, en bordure de la RD111 pour l'îlot Est, de manière à préserver des paysages principalement ouverts en partie nord des terrains,

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : une ou des opérations d'ensemble sont obligatoires pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périimètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de desserte complémentaire (positionnement indicatif)
- Emprise en sur-largeur pour l'aménagement des abords de voie (recalibrage, visibilité et aménagement paysager)
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Espaces verts à préserver, à aménager
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Terrains constructibles en opération d'ensemble
- Terrains dédié aux équipements d'intérêt collectif

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	2,22 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	2,22 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble (ou 2 au maximum en garantissant un schéma et une finition VRD cohérents entre les 2 opérations)
Capacité d'accueil ou densité attendue	13 logements minimum ou 1300 m² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement :

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 2 points de raccordement sont mentionnés sur le schéma de principe d'aménagement ; la desserte interne devra se faire en reliant ces points .
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée) .

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Sud du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...
- Arbres existants à préserver: l'OAP mentionne des trames arborées existante à préserver et qui se situent au sein du site (partie Nord) ou en bordure Sud (cf. schéma)

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent
- Terrains dédiés aux équipements et services : cette emprise est située à l'entrée Nord du site au droit du site d'activités existant.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



Périmètre de l'OAP

Possibilités d'accès direct(s) au lot(s)
(positionnement indicatif)

Traitement paysager à prévoir pour les
lisières agricoles

Trame arborée à préserver au sein du
secteur (localisation indicative)

Terrains constructibles en opération(s)
individuelle(s)

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	0,38 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,38 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Possibilité de terrains constructibles en opérations individuelles
Capacité d'accueil ou densité attendue	3 logements minimum en habitat individuel (ou 300 m² minimum SDP en équivalent autres catégories)

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement :

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : La desserte du site pourra s'effectuer directement à partir de la voie existante (Chemin des Arènes).
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir directement à partir de la voie existante (Chemin des Arènes)
- Cheminements : ils devront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou accotement en bordure du Chemin des Arènes)

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Sud et Sud-ouest du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...
- Arbres existants à préserver: l'OAP mentionne une trame arborée existante à préserver au sein des terrains.

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération individuelle: l'OAP permet des constructions individuelles sur le site (cf. schéma de principe d'aménagement), à condition que cela ne compromette pas la desserte ultérieure des terrains situés en arrière-plan (cf. emprise à préserver pour les continuités de liaison), ni les objectifs de densité.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périimètre de l'OAP
- Point de racordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Terrains constructibles en opération d'ensemble

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	0,72 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,72 ha aménageables
Modalités opérationnelles	1 opération d'ensemble
Capacité d'accueil ou densité attendue	5 logements minimum en habitat individuel (ou 500 m² minimum SDP en équivalent autres catégories)

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 1 point de raccordement est mentionné sur le schéma sur le Chemin des Arriecs ; la desserte pourra se faire en continuité de ce point.
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée)

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Ouest du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...
- Arbres existants à préserver: l'OAP mentionne une trame arborée existante à préserver en lisière Nord du site.

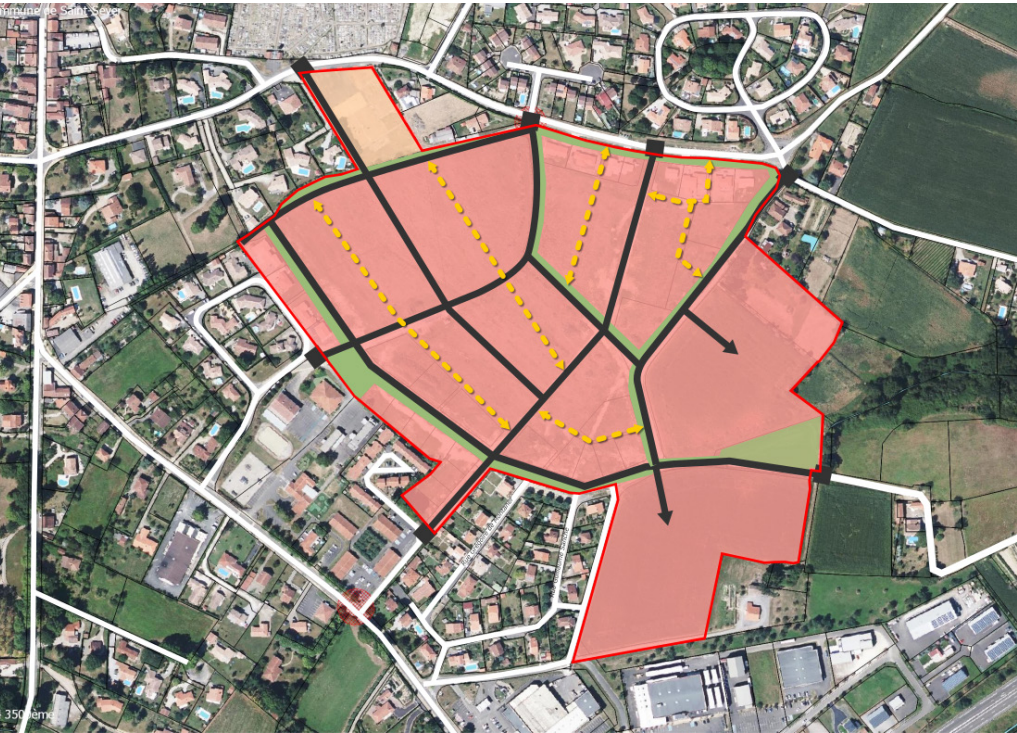
Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent de ce site.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.
- Canalisation de transport d'hydrocarbures (gaz naturel) : le secteur se localise à l'intérieur d'une zone d'effets potentiels définie autour d'une canalisation de transport de gaz, laquelle induit une servitude de sécurité à respecter. Le gestionnaire de la canalisation (TEREGA) devra être consulté avant tout projet d'aménagement et d'urbanisme, conformément aux dispositions rappelées à l'article 6.5 des Dispositions et règles générales du Règlement du PLUi.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périimètre de l'OAP
- Point de racordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de desserte complémentaire (positionnement indicatif)
- Principe de cheminement doux à préserver, ou à créer (positionnement indicatif)
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Espaces verts à préserver, à aménager
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Terrains constructibles en opération(s) individuelle(s)
- Terrains constructibles en opération d'ensemble

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	19,28 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	15,02 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble (ou plusieurs en garantissant un schéma et une finition VRD cohérents entre les opérations)
Capacité d'accueil ou densité attendue	249 logements minimum ou 24900 m ² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : plusieurs points de raccordement sont mentionnés sur le schéma de principe d'aménagement et s'inscrivent à l'échelle d'aménagement d'un nouveau quartier avec également des nouvelles liaisons de maillage interquartiers ; la desserte interne devra se faire en suivant les indications du schéma de principe de l'OAP..
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée); par ailleurs l'OAP indique des principes de cheminement doux à créer pour permettre les liaisons de proximité au sein du nouveau quartier et avec les secteurs environnants.

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent
- Terrains constructibles en opération individuelle: l'OAP permet des constructions individuelles sur une partie des terrains dans la partie Nord du site (cf. schéma de principe d'aménagement), à condition que cela ne compromette pas la desserte ni les objectifs de densité de l'aménagement de l'ensemble du reste du site d'OAP.

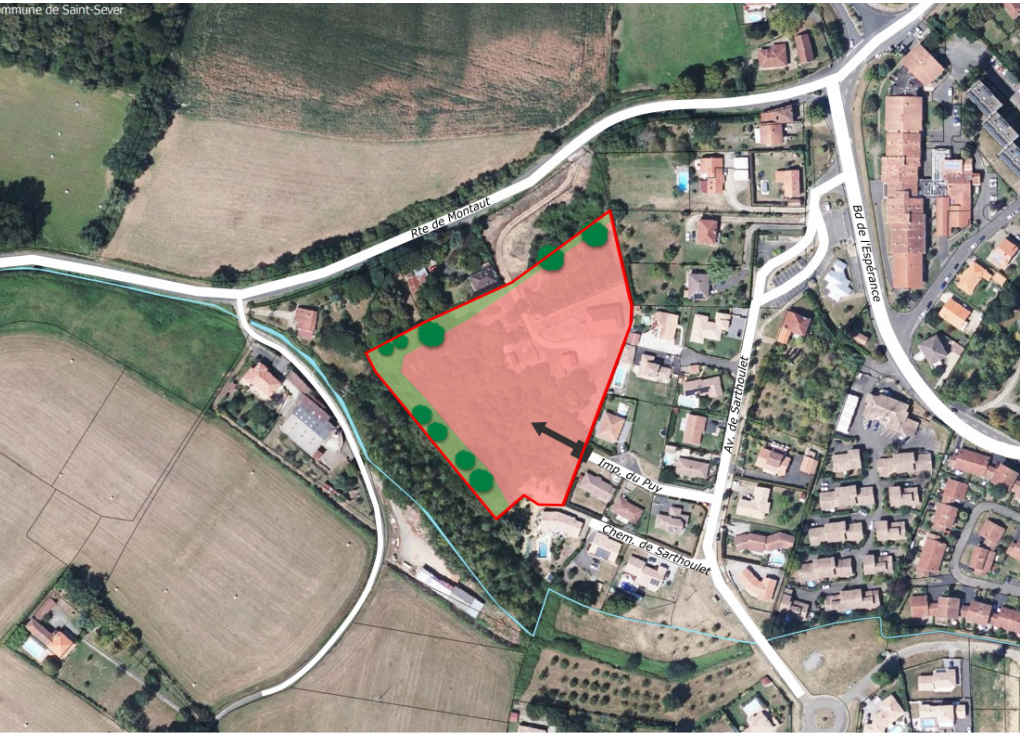
Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- L'aménagement d'ensemble, la conception des espaces publics et collectifs, et les futures constructions respecteront les objectifs et les mesures de qualités environnementales et paysagères définies dans le cadre de la conception de l'Écoquartier de Nauton.

Diversité et mixité sociale de l'habitat

Au sein du secteur, il est attendu la production d'un minimum de 20% de logements locatifs sociaux, soit un minimum de 50 LLS à produire. Chaque opération doit contribuer à la réalisation de cet objectif au minimum à la hauteur de son programme de logements, c'est-à-dire proportionnellement au nombre de logements qu'il est prévu de réaliser dans l'opération. En cas d'application du pourcentage de 20% produisant une décimale, le chiffre supérieur entier s'applique.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Espaces verts à préserver, à aménager
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Terrains constructibles en opération d'ensemble

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	1,41 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	1,20 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble
Capacité d'accueil ou densité attendue	12 logements minimum ou 1200 m² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement :

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 1 point de raccordement est mentionné sur le schéma de principe d'aménagement (Impasse du Puy); la desserte interne devra se faire à partir de ce point.
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée).

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Arbres existants à préserver: l'OAP mentionne des trames arborées existante à préserver et qui se situent en bordures Nord, Ouest et Sud du site (cf. schéma)

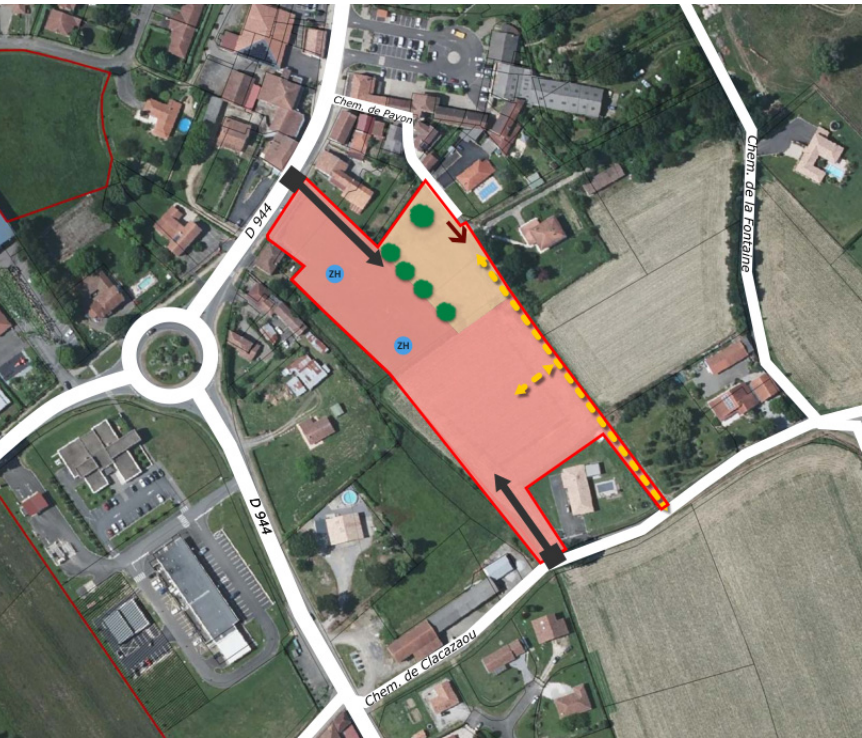
Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périimètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Possibilités d'accès direct(s) au lot(s) (positionnement indicatif)
- Principe de cheminement doux à préserver, ou à créer (positionnement indicatif)
- Espaces verts à préserver, à aménager
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Terrains constructibles en opération(s) individuelle(s)
- Terrains constructibles en opération d'ensemble
- Présence potentielle de zone humide (prévoir mesures ERC)

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	1,27 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	1,26 ha aménageables (sous réserve des investigations complémentaire de zone humide)
Modalités opérationnelles	Possibilité de terrains constructibles en opération individuelle une partie Nord du site telle qu' indiquée dans le schéma de principe de l'OAP. Obligation de terrains constructibles en opération d'ensemble pour les autres parties du site.
Capacité d'accueil ou densité attendue	15 logements minimum ou 1500 m ² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 2 points possibles de raccordements de voies de desserte, au nord sur la RD 944 et au sud sur le chemin de Clacazaou.
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte ; Toutefois pour les terrains constructibles en « opération individuelle » les accès pourront se faire à partir des voies déjà existantes ou de dessertes complémentaires (par exemple chemin ou bande d'accès ...).
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée); par ailleurs l'OAP indique un principe de cheminement doux à préserver ou à créer (largeur recommandée 3 à 6 m) pour permettre une liaison de proximité dans le prolongement du chemin de Payon.

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces :

- Arbres existants à préserver: l'OAP mentionne des trames arborées existante à préserver et qui se situent dans la partie Nord du site (cf. schéma)

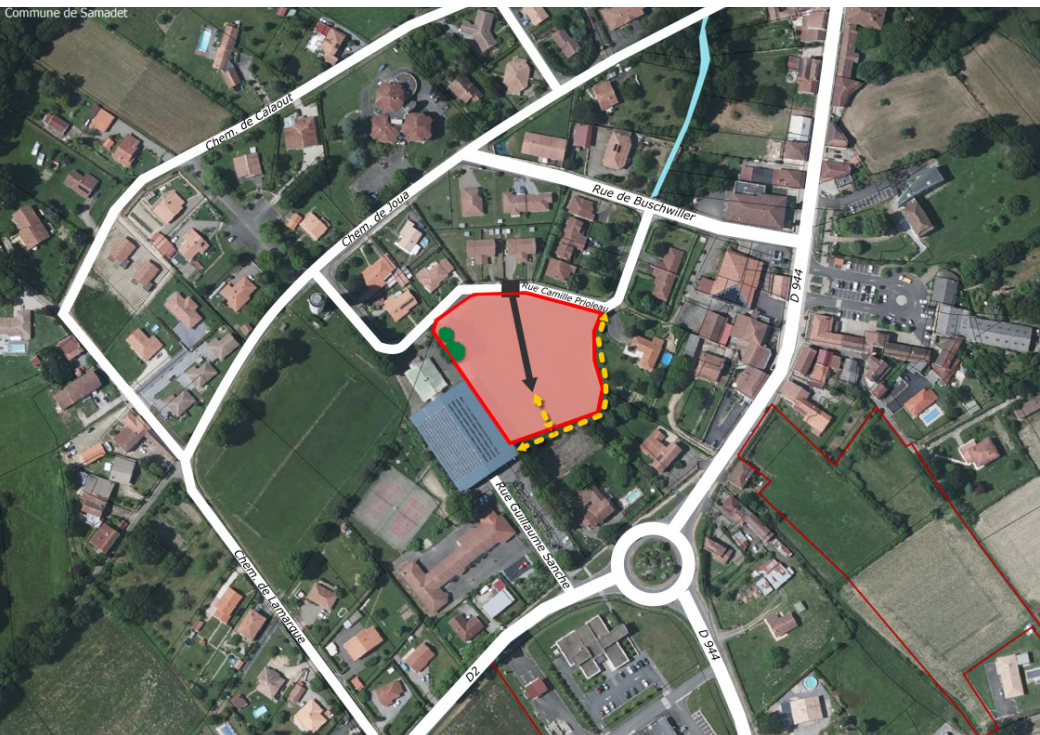
Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent
- Terrains constructibles en opération individuelle: l'OAP permet des constructions individuelles sur une partie des terrains dans la partie Nord du site (cf. schéma de principe d'aménagement), à condition que cela ne compromette pas la desserte ni les objectifs de densité de l'aménagement de l'ensemble du site d'OAP.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide : les investigations préliminaires menées dans le cadre du PLUI (notamment sondages pédologiques) révèlent une présence potentielle de zone humide sur ce site. Par conséquent, sur les parties du secteur concernées par ces repérages, le porteur de projet devra :
 - prévoir les analyses nécessaires à la confirmation ou non d'une zone humide, et à sa délimitation précise,
 - justifier, en cas de confirmation de zone humide, de mesure(s) d'évitement d'impact sur les espaces concernés,
 - satisfaire les autorisations requises le cas échéant par les législations en vigueur (code de l'environnement notamment) et selon les prescriptions de l'autorité environnementale.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Terrains constructibles en opération d'ensemble

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	0,57 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,57 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble
Capacité d'accueil ou densité attendue	6 logements minimum ou 600 m² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 1 point de raccordement est mentionné sur le schéma de principe d'aménagement (Rue Camille Prioleau); la desserte interne devra se faire à partir de ce point.
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée); par ailleurs l'OAP indique un principe de cheminement doux à préserver ou à créer (largeur recommandée 3 m environ) pour permettre une liaison de proximité entre la Rue Prioleau, le site d'équipement existant, et la rue Guillaume Sanche.

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Arbres existants à préserver: l'OAP mentionne des trames arborées existante à préserver et qui se situent en en limite Ouest à proximité du site d'équipement existant (cf. schéma)

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périimètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de desserte complémentaire (positionnement indicatif)
- Principe de cheminement doux à préserver, ou à créer (positionnement indicatif)
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Terrains constructibles en opération d'ensemble
- Elément de patrimoine à préserver

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	1,30 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	1,30 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble (ou 2 au maximum en garantissant un schéma et une finition VRD cohérents entre les 2 opérations)
Capacité d'accueil ou densité attendue	11 logements minimum ou 1100 m² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 2 points de raccordement sont mentionnés sur le schéma de principe d'aménagement (Rue de Jeanton et impasse); la desserte interne devra se faire en reliant ces points .
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée); par ailleurs l'OAP indique des principes de cheminement doux à préserver ou à créer (largeur recommandée 3 m environ) pour permettre des liaisons de proximité avec les espaces naturels existants à l'Ouest du site.

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Nord du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...
- Arbres existants à préserver: l'OAP mentionne des trames arborées existantes à préserver en interfaces des espaces naturels et agricoles à l'Ouest et en bordure de la voie d'accès Nord (cf. schéma)

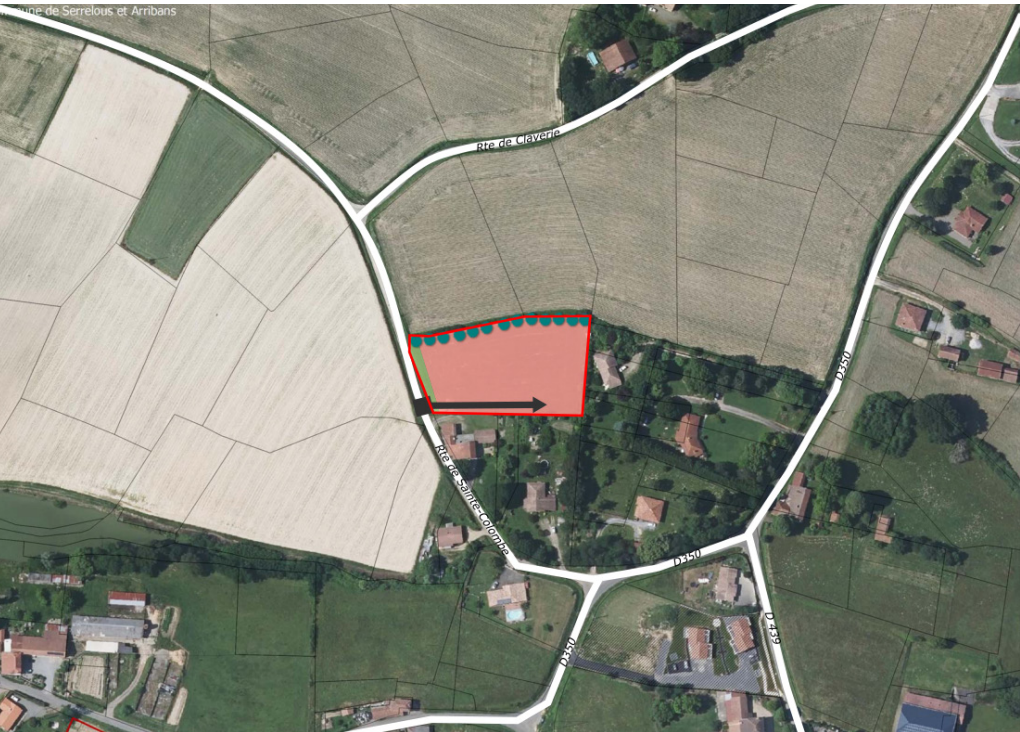
Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUI n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.
- Eléments de patrimoine à préserver: l'OAP indique un élément d'intérêt patrimonial à préserver (flore patrimoniale – *Sérapias en soc*), à prendre en compte dans l'organisation du secteur et en phase travaux

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de desserte complémentaire (positionnement indicatif)
- Principe de cheminement doux à préserver, ou à créer (positionnement indicatif)
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Terrains constructibles en opération d'ensemble
- Espaces verts à préserver, à aménager

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	0,50 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,50 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble
Capacité d'accueil ou densité attendue	3 logements minimum ou 300 m ² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement :

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 1 point de raccordement est mentionné sur le schéma de principe d'aménagement (Rue de Sainte-Colombe); la desserte interne devra se faire à partir de ce point.
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée)

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Nord du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.
- Canalisation de transport d'hydrocarbures (gaz naturel) : le secteur se localise à l'intérieur d'une zone d'effets potentiels définie autour d'une canalisation de transport de gaz, laquelle induit une servitude de sécurité à respecter. Le gestionnaire de la canalisation (TEREGA) devra être consulté avant tout projet d'aménagement et d'urbanisme, conformément aux dispositions rappelées à l'article 6.5 des *Dispositions et règles générales* du Règlement du PLUi.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périimètre de l'OAP
- Possibilités d'accès direct(s) au lot(s) (positionnement indicatif)
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Terrains constructibles en opération(s) individuelle(s)

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	0,52 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,39 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Terrains constructibles en opérations individuelles
Capacité d'accueil ou densité attendue	3 logements minimum ou 300 m² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Accès aux lots: ils devront se faire à partir de la voie de desserte existante (RD 350).

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Sud du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération individuelle: l'OAP permet des constructions individuelles sur le site (cf. schéma de principe d'aménagement), à condition que cela ne compromette pas la desserte ni les objectifs de densité de l'aménagement de l'ensemble du site d'OAP.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.
- Canalisation de transport d'hydrocarbures (gaz naturel) : le secteur se localise en partie à l'intérieur d'une zone d'effets potentiels définie autour d'une canalisation de transport de gaz, laquelle induit une servitude de sécurité à respecter. Le gestionnaire de la canalisation (TEREGA) devra être consulté avant tout projet d'aménagement et d'urbanisme, conformément aux dispositions rappelées à l'article 6.5 des *Dispositions et règles générales* du Règlement du PLUi.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Terrains constructibles en opération d'ensemble

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	0,73 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,73 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble (ou 2 au maximum en garantissant un schéma et une finition VRD cohérents entre les 2 opérations)
Capacité d'accueil ou densité attendue	8 logements minimum ou 800 m² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 1 point de raccordement est mentionné sur le schéma de principe d'aménagement (Route de Sainte-Colombe); la desserte interne devra se faire à partir.
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée)

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en pourtour du site (sauf sur les parties déjà arborée existante); elles devront se faire sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...
- Arbres existants à préserver: l'OAP mentionne des trames arborées existante à préserver et qui se situent dans la partie d'entrée Sud-ouest du site(cf. schéma)

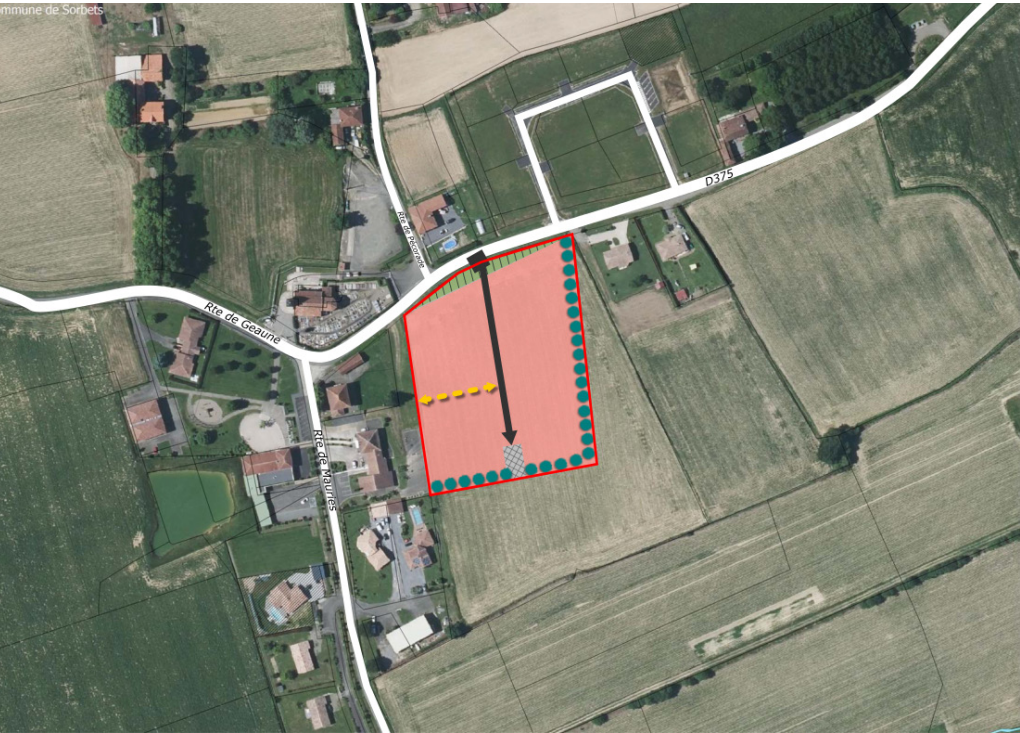
Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de cheminement doux à préserver, ou à créer (positionnement indicatif)
- Emprise à préserver pour les continuités de liaison (voirie ou cheminement)
- Emprise en sur-largeur pour l'aménagement des abords de voie (recalibrage, visibilité et aménagement paysager)
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Terrains constructibles en opération d'ensemble

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	1,21 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	1,21 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble (ou 2 au maximum en garantissant un schéma et une finition VRD cohérents entre les 2 opérations)
Capacité d'accueil ou densité attendue	8 logements minimum ou 800 m² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 1 point de raccordement est mentionné sur le schéma de principe d'aménagement (RD 375); la desserte interne devra se faire à partir de ce point. Un espace (largeur d'emprise environ 8 m) devra être réservé pour permettre le prolongement éventuel de la voie et le désenclavement des terrains au Sud.
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée); par ailleurs l'OAP indique un principe de cheminement doux à préserver ou à créer (largeur recommandée 3 à 6 m) pour permettre une liaison de proximité avec les espaces urbanisés et les équipements à l'Ouest.

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Est et Sud du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...
- Vitrine paysagère en façade de la RD 375 : l'OAP mentionne des surlargeurs à préserver en bordure de la RD 375 de façon à valoriser la vitrine de l'opération, dégager les visibilité routières (effet de courbe) et recalibrer éventuellement les accotements piétons de la RD.

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périimètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Terrains constructibles en opération(s) individuelle(s)

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	0,42 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,42 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Terrains constructibles en opérations individuelles
Capacité d'accueil ou densité attendue	3 logements minimum ou 300 m² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Accès aux lots: ils devront se faire à partir de la voie de desserte existante (Route du Bourg) en prévoyant un chemin ou bande d'accès aux parcelles en profondeur.
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée)

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Sud du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération individuelle: l'OAP permet des constructions individuelles sur le site (cf. schéma de principe d'aménagement), à condition que cela ne compromette pas la desserte ni les objectifs de densité de l'aménagement de l'ensemble du site d'OAP.

Prescriptions particulières liées à l' environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Possibilités d'accès direct(s) au lot(s) (positionnement indicatif)
- Principe de cheminement doux à préserver, ou à créer (positionnement indicatif)
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Espaces verts à préserver, à aménager
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Terrains constructibles en opération d'ensemble

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	0,64 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,57 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Obligation de terrains constructibles en 1 opération d'ensemble (ou 2 au maximum en garantissant un schéma et une finition VRD cohérents entre les 2 opérations)
Capacité d'accueil ou densité attendue	5 logements minimum ou 500 m ² minimum de surface de plancher

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 1 point de raccordement est mentionné sur le schéma de principe d'aménagement (Chemin des Trouns); la desserte interne devra se faire à partir de ce point.
- Accès aux lots: ils devront se faire à partir des voies nouvelles de desserte
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée); par ailleurs l'OAP indique un principe de cheminement doux à préserver ou à créer (largeur recommandée 3 à 6 m) pour permettre une liaison de proximité avec les espaces arborés existants à l'angle Est du site et la Rue des Anciens Fossés.

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Nord du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...
- Espaces verts et arbres existants à préserver: l'OAP mentionne un espace vert et une trame arborée existante à préserver à l'angle Nest du site (cf. schéma)

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains constructibles en opération d'ensemble : l'opération d'ensemble est obligatoire pour assurer un désenclavement et un aménagement d'ensemble cohérent

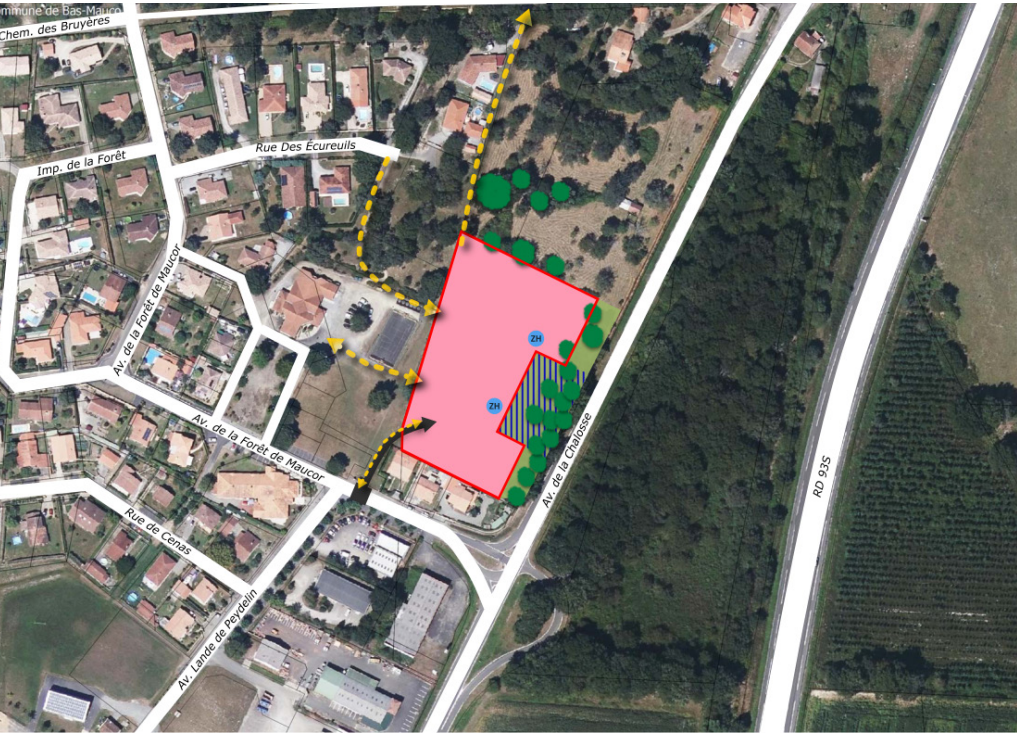
Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

O.A.P. Sectorielles :

2. Secteurs à vocation d'accueil d'activités économiques, d'équipements, de services

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périimètre de l'OAP
- Point de raccordement de voie et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de cheminement doux à préserver, ou à créer (positionnement indicatif)
- Espaces verts à préserver, à aménager
- Secteur de zone humide à préserver
- Présence potentielle de zone humide (prévoir mesures ERC)
- Trame arborée à préserver au sein ou en lisière du secteur (localisation indicative)
- Terrains constructibles, à vocation principale d'équipements et/ou services

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	0,88 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,88 ha aménageables (sous réserve des investigations complémentaires de zone humide)
Modalités opérationnelles	Terrains constructibles dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'opérations individuelles
Capacité d'accueil ou densité attendue	Vocation d'accueil d'équipements et de services

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 1 point de raccordement est mentionné sur le schéma; la desserte pourra se faire en continuité de ce point.
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée) . Plusieurs cheminements sont indiqués sur le schéma pour mettre en relation ce site dédié aux équipements et services avec les quartiers résidentiels et les espaces verts environnants.

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Espaces verts à préserver et/ou à aménager: ils sont situés de façon à marquer des espaces tampons en bordure de l'avenue de la Chalosse
- Arbres existants à préserver: Les trames arborée existante en bordures Est et Nord du Site devront être préservées.

Affectation des terrains ou des ilots

- Terrains dédiés aux équipements d'intérêt publics ou aux parkings publics : l'ensemble du site est dédié à ces vocations.

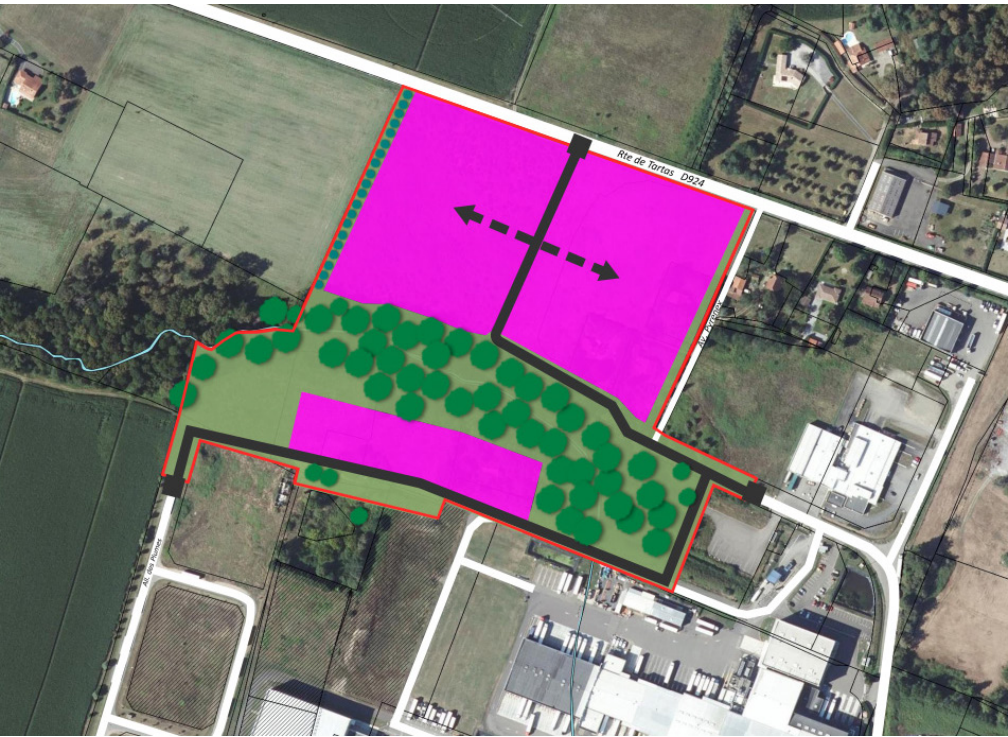
Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide : les investigations préliminaires menées dans le cadre du PLUi révèlent une présence potentielle de zone humide sur ce site.

Un secteur d'évitement est déjà prévu par l'OAP, indiqué sur le Schéma de principe d'aménagement sous forme d'espaces verts à préserver élargis à proximité de l'avenue de la Chalosse.

- Par ailleurs, sur les autres parties du secteur concernées par ces repérages, le porteur de projet devra :
- prévoir les analyses nécessaires à la confirmation ou non d'une zone humide, et à sa délimitation précise,
 - justifier, en cas de confirmation de zone humide, de mesure(s) d'évitement d'impact sur les espaces concernés,
 - satisfaire les autorisations requises le cas échéant par les législations en vigueur (code de l'environnement notamment) et selon les prescriptions de l'autorité environnementale.

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte principale (positionnement indicatif)
- Principe de desserte complémentaire (positionnement indicatif)
- Espaces verts à préserver, à aménager
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Terrains dédiés aux activités économiques

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	9,42 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	5,97 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Terrains constructibles dans le cadre d'une opération d'ensemble
Capacité d'accueil ou densité attendue	Vocation d'accueil d'activités économiques

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 3 points de raccordement sont à prévoir à partir de la route de Taras - RD924 et des voies de la ZAE existante. La desserte interne principale devra d'effectuer en reliant ces points. Des voies de dessertes secondaires peuvent être aménagées pour irriguer la partie centrale de la zone.
- Accès aux lots : ils devront se faire à partir des dessertes internes du secteur
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée)

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Ouest du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...
- Arbres existants à préserver: l'OAP mentionne des trames arborées existante à préserver et qui se situent dans le secteur de transition entre les activités existantes et les extensions futures; elles sont associées au réseau hydrographique du secteur.

Affectation des terrains ou des ilots

- Les terrains sont constructibles en opération d'ensemble (procédure préférentielles recommandée) mais n'excluent pas la possibilité d'opération individuelle pour les cas nécessitant de grandes emprises foncières.

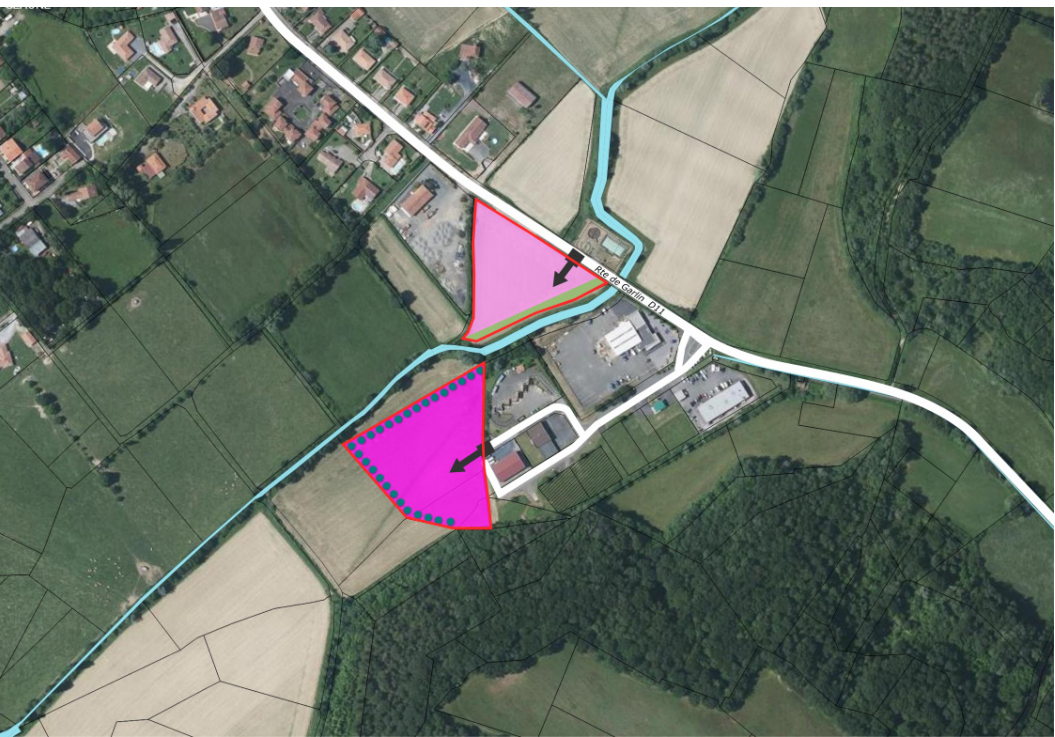
Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

D/ Dispositions réglementaires particulières

Disposition		Application pour le secteur
Sous-destinations d'activités admises ou interdites (article 1 du Règlement)	Artisanat et commerces de détail	. Admise pour les activités exclues du champ d'application des OAP commerciales (cf. pièce n°7.2) . Interdite pour les autres
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Restauration	Admise
	Commerce de gros	Admise
	Industrie	Admise
	Entrepôt	Admise
	Bureau	Admise
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 4.1 du règlement)		Depuis l'axe de la RD924, la distance minimale de recul des constructions est de 17 mètres
Hauteur des constructions (article 5.2 du règlement)		16 mètres maximum de hauteur totale (absolue)

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de desserte complémentaire (positionnement indicatif)
- Espaces verts à préserver, à aménager
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Terrains dédié aux équipements publics
- Terrains dédié aux activités économiques

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	0,69 ha (Equipelement) et 1,02 ha (Activités)
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,69 ha (Equipelement) et 1,02 ha (Activités)
Modalités opérationnelles	Terrains constructibles dans le cadre d'une opération d'ensemble sur la zone 1AUX. Modalités non définies sur la zone 1AUE
Capacité d'accueil ou densité attendue	Vocation d'accueil d'activités économiques et d'équipements

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 2 points de raccordement sont mentionnés sur le schéma de principe d'aménagement (Route de Garlin et voie de ZAE existante) .
- Accès aux lots: pour le site d'équipement, l'accès peut se faire directement à partir de la Route de Garlin; Pour l'extension de la ZAE, les accès aux lots se feront à partir des voies nouvelles de desserte de la ZAE .

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Nord et Ouest de l'extension de la ZAE, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...
- Espaces verts à préserver ou à créer : ils sont localisés au sud du site d'équipement et en bordure du réseau hydrographique.

Affectation des terrains ou des ilots

- Les terrains sont constructibles en opérations individuelles ou en opération d'ensemble

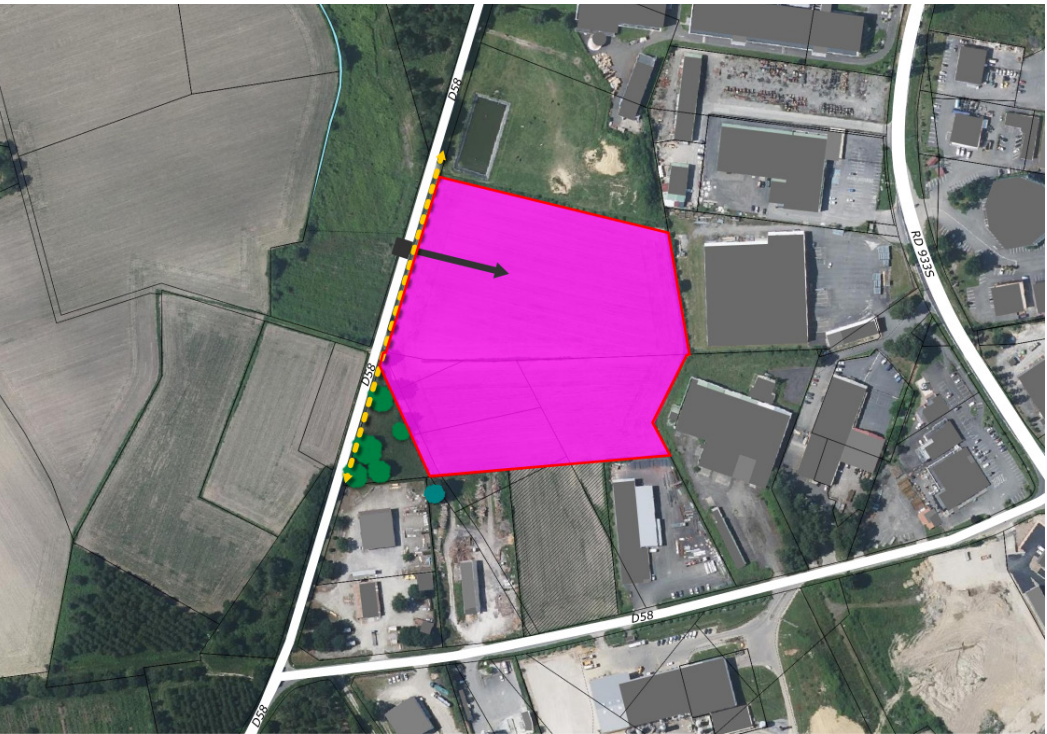
Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

D/ Dispositions règlementaires particulières

Disposition (Zone d'activité 1 AUX)		Application pour le secteur
Sous-destinations d'activités admises ou interdites (article 1 du Règlement)	Artisanat et commerces de détail	Admises dans les conditions prévues par les OAP commerciales (cf. pièce n°7.2)
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite
	Restauration	Interdite
	Commerce de gros	Admise
	Industrie	Admise
	Entrepôt	Admise
	Bureau	Admise
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite
Hauteur des constructions (article 5.2 du règlement)		10 mètres maximum de hauteur totale (absolue)

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de desserte complémentaire (positionnement indicatif)
- Principe de cheminement doux à préserver, ou à créer (positionnement indicatif)
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Terrains dédié aux activités économiques

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	3,51 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	3,51 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Terrains constructibles dans le cadre d'une opération d'ensemble ou individuelle (besoin foncier importante)
Capacité d'accueil ou densité attendue	Vocation d'accueil d'activités économiques

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 2 points de raccordement sont mentionnés sur le schéma de principe d'aménagement (RD 58); la desserte interne devra se faire en reliant ces points .
- Accès aux lots : ils devront se faire à partir de la desserte interne du secteur
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée); par ailleurs l'OAP indique un principe de cheminement doux à préserver ou à créer (largeur d'emprise recommandée 2 à 3 m) en bordure de la RD 58.

Affectation des terrains ou des ilots

- Les terrains sont constructibles en opération d'ensemble (procédure préférentielles recommandée) mais n'excluent pas la possibilité d'opération individuelle pour les cas nécessitant de grandes emprises foncières.

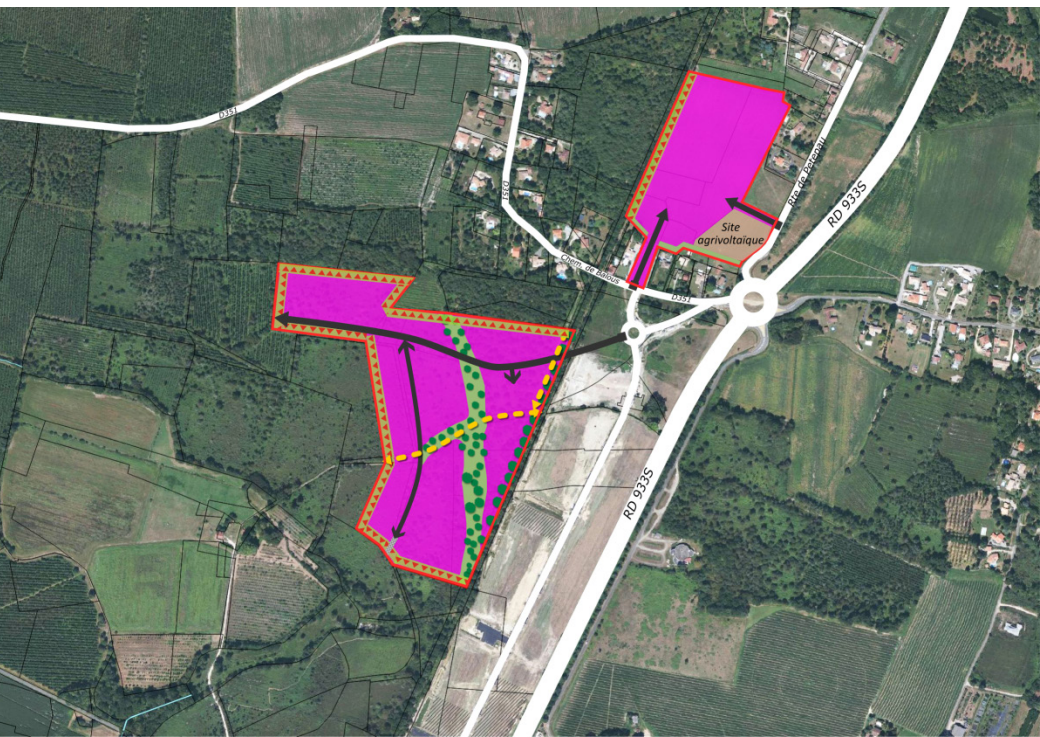
Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

D/ Dispositions règlementaires particulières

Disposition		Application pour le secteur
Sous-destinations d'activités admises ou interdites (article 1 du Règlement)	Artisanat et commerces de détail	Interdite
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite
	Restauration	Interdite
	Commerce de gros	Admise
	Industrie	Admise
	Entrepôt	Admise
	Bureau	Admise
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite
Hauteur des constructions (article 5.2 du règlement)		10 mètres maximum de hauteur totale (absolue)

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de desserte complémentaire (positionnement indicatif)
- Principe de cheminement doux à préserver, ou à créer (positionnement indicatif)
- Terrains dédiés aux activités économiques
- Espaces verts à préserver, à aménager
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Interface Feux de forêt à prévoir (12m minimum)

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	21,36 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	20,25 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Terrains constructibles dans le cadre d'opérations d'ensemble
Capacité d'accueil ou densité attendue	Vocation d'accueil d'activités économiques et d'équipements

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 3 points de raccordement sont mentionnés sur le schéma de principe d'aménagement; la desserte interne devra se faire à partir de ces points .
- Accès aux lots : ils devront se faire à partir de la desserte interne du secteur
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée); par ailleurs l'OAP indique un principe de cheminement doux à préserver ou à créer (largeur recommandée 3 à 6 m) pour permettre une liaison de proximité traversant la ZAE en liaison avec les espaces boisés environnants.

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Arbres existants à préserver: l'OAP mentionne des trames arborées existante à préserver et qui se situent en bordures des voies d'accès (cf. schéma)

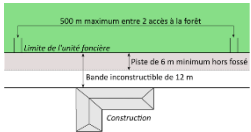
Affectation des terrains ou des ilots

- Les terrains sont constructibles en opération d'ensemble (procédure préférentielles recommandée) mais n'exclut pas la possibilité d'opération individuelle pour les cas nécessitant de grandes emprises foncières.

Prescriptions particulières liées aux risques

- Interfaces de prévention contre les risques feux de forêt: ce dispositif doit être prévu sur une largeur d'emprise d'au moins 12 m, pouvant être portée jusqu'à 30 m pour les ICPE, et constituer un tampon entre le site d'aménagement et les espaces concernés par l'aléa fort de feu de forêt.

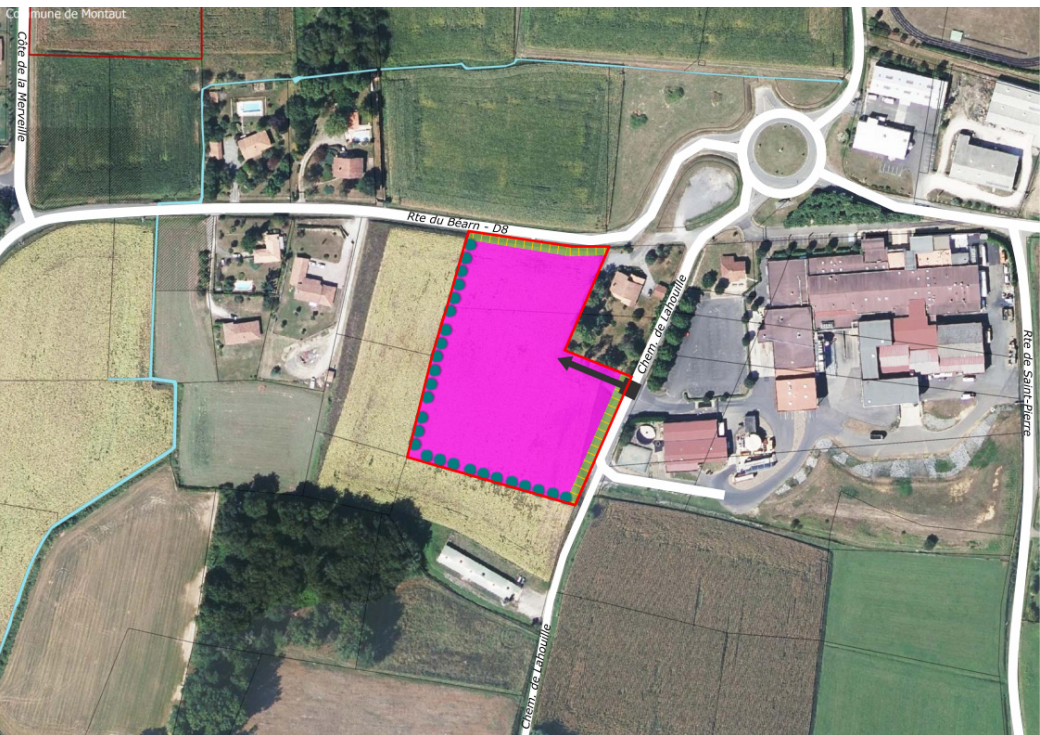
De plus, les opérations d'aménagement mettront en œuvre le principe prévu à l'article 6.1 des *Dispositions et règles générales* du Règlement du PLUi, visant notamment l'aménagement d'un espace périphérique de circulation des engins de lutte contre les incendie, de 6 m minimum de large, reliée à la zone d'interface feux de forêt et à la voie publique (cf. schéma illustratif ci-contre).



D/ Dispositions réglementaires particulières

Disposition	Application pour le secteur	
Sous-destinations d'activités admises ou interdites (article 1 du Règlement)	Artisanat et commerces de détail	Admise pour les activités exclues du champ d'application des OAP commerciales (cf. pièce n°7.2)
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite pour les autres
	Restauration	Admise
	Commerce de gros	Admise
	Industrie	Admise
	Entrepôt	Admise
	Bureau	Admise
	Centre de congrès et d'exposition	Admise
Hauteur des constructions (article 5.2 du règlement)		Non réglementée

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de desserte complémentaire (positionnement indicatif)
- Traitement paysager à prévoir pour les lisières agricoles
- Terrains dédié aux activités économiques
- Traitement paysager à prévoir pour les façades en vitrine

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	1,3 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	1,3 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Terrains constructibles dans le cadre d'une opération d'ensemble
Capacité d'accueil ou densité attendue	Vocation d'accueil d'activités économiques

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 1 point de raccordement est mentionné sur le schéma de principe d'aménagement (Chemin de Lahouille); la desserte interne devra se faire à partir de ce point .

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Traitement paysager de vitrine: ils devront être prévus en bordure de la Rue du Béarn (RD8) et du Chemin de Lahouille) pour valoriser les interfaces extérieures de la ZAE et occulter les vues sur les occupations ou dépôts divers qui ne seraient pas valorisants.
- Lisières agricoles: elles sont à prévoir en limite Sud et Ouest du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...

Affectation des terrains ou des ilots

- Les terrains sont constructibles en opération d'ensemble (procédure préférentielles recommandée) mais n'excluent pas la possibilité d'opération individuelle pour les cas nécessitant de grandes emprises foncières.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

D/ Dispositions règlementaires particulières

Disposition	Application pour le secteur	
Sous-destinations d'activités admises ou interdites (article 1 du Règlement)	Artisanat et commerces de détail	Interdite
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite
	Restauration	Interdite
	Commerce de gros	Interdite
	Industrie	Admise
	Entrepôt	Interdite
	Bureau	Interdite
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite
Hauteur des constructions (article 5.2 du règlement)		10 mètres maximum de hauteur totale (absolue)

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Principes de point d'accès principal et de desserte d'ensemble du secteur
- Terrains constructibles pour activités économiques
- Terrains prévus pour la mise en oeuvre d'un aménagement hydraulique (limites indicatives)
- Trame d'espaces verts tampon et de plantations à réaliser vis à vis des terrains d'habitat
- Traitement paysager à réaliser en vitrine des routes départementales
- Espaces verts à maintenir en transition avec l'aménagement hydraulique (limites indicatives)

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	1,47 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	0,76 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Terrains constructibles dans le cadre d'une opération d'ensemble, ou en opération individuelle pour un besoin foncier important
Capacité d'accueil ou densité attendue	Vocation d'accueil d'activités économiques

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- 1 point de raccordement de voie de desserte est à prévoir sur la route de Tartas-RD924. Son positionnement et son mode d'aménagement devront être prévus :
 - sans remettre en cause la réalisation de l'aménagement hydraulique de protection contre les inondations à l'aval du ruisseau du Péradge prévu côté Est du secteur,
 - conformément aux exigences de sécurité routière, notamment à distance suffisance du carrefour de la RD365.
- Accès aux lots : ils devront se faire à partir de la ou des voies nouvelles de desserte internes au secteur

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière habitat :

- Lisières habitat: en partie Nord du secteur, il doit être prévu un recul des constructions d'activités d'au moins 10 mètres par rapport aux terrains d'habitat, accompagné d'une haie paysagère associée à la clôture assurant un effet de filtre entre habitat et activités.
- Traitement paysager de vitrine: il doit être prévu sur une largeur d'environ 5 à 10 mètres en bordure de la RD924 pour valoriser les interfaces extérieures de la ZAE et occulter les vues sur les occupations ou dépôts divers qui ne seraient pas valorisants.
- Un espace vert "tampon" devra être maintenu entre les terrains d'activités et l'aménagement hydraulique.

Affectation des terrains ou des ilots

- Les terrains sont constructibles dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée ou en cours. Une constructibilité en opération individuelle est possible en cas de besoin de grande emprise foncière.

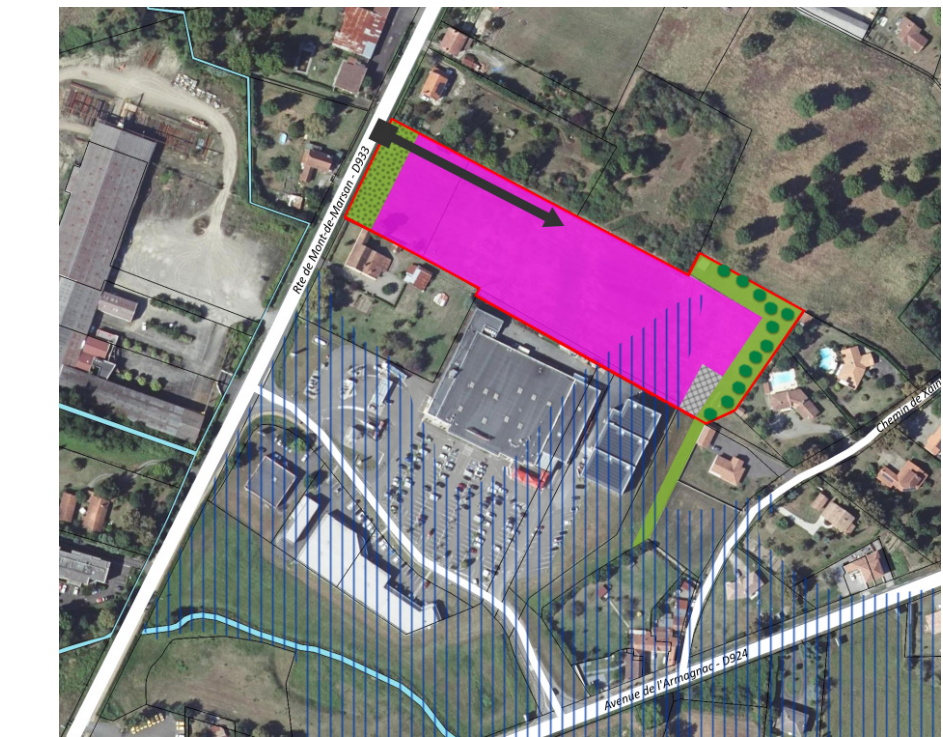
Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

D/ Dispositions réglementaires particulières

Disposition	Application pour le secteur	
Sous-destinations d'activités admises ou interdites (article 1 du Règlement)	Artisanat et commerces de détail	Interdite
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite
	Restauration	Interdite
	Commerce de gros	Admise
	Industrie	Admise
	Entrepôt	Admise
	Bureau	Admise
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite
Hauteur des constructions (article 5.2 du règlement)		10 mètres maximum de hauteur totale (absolue)

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Point d'accès principal et principe de desserte d'ensemble du secteur
- Emprise à préserver pour continuités de liaison et/ou de réseaux
- Terrains dédiés aux activités économiques
- Trame d'espaces verts tampon et de plantations à réaliser vis à vis des terrains d'habitat et agricoles
- Traitement paysager à réaliser en vitrine de route départementale
- Zone inondable répertoriée à l'AZI

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	1,61 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	1,35 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Terrains constructibles dans le cadre d'une opération d'ensemble, ou en opération individuelle pour un besoin foncier important
Capacité d'accueil ou densité attendue	Vocation d'accueil d'activités économiques

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements de voie de desserte : 1 point de raccordement est à prévoir sur la route de Mont-de-Marsan - RD933. la desserte interne devra se faire à partir de ce point .
- Accès aux lots : ils devront se faire à partir de la desserte interne du secteur
- L'organisation des espaces collectifs ou privés du secteur devra préserver une emprise en partie sud-est permettant une continuité de desserte secondaire de voie, de service, de cheminement doux et/ou de réseaux, en liaison avec la zone d'activités existante et la RD924,

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière habitat :

- Traitement paysager de vitrine: il doit être prévu sur une largeur d'environ 15 mètres en bordure de la RD933 pour valoriser les interfaces extérieures de la ZAE et occulter les vues sur les occupations ou dépôts divers qui ne seraient pas valorisants.
- Lisières habitat: en partie Est du secteur, il doit être prévu un recul des constructions d'activités d'au moins 15 mètres par rapport aux terrains d'habitat, accompagné de plantations d'arbres et/ou arbustes assurant un effet de filtre entre habitat et activités.

Affectation des terrains ou des ilots

- Les terrains sont constructibles dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée ou en cours. Une constructibilité en opération individuelle est possible en cas de besoin de grande emprise foncière.

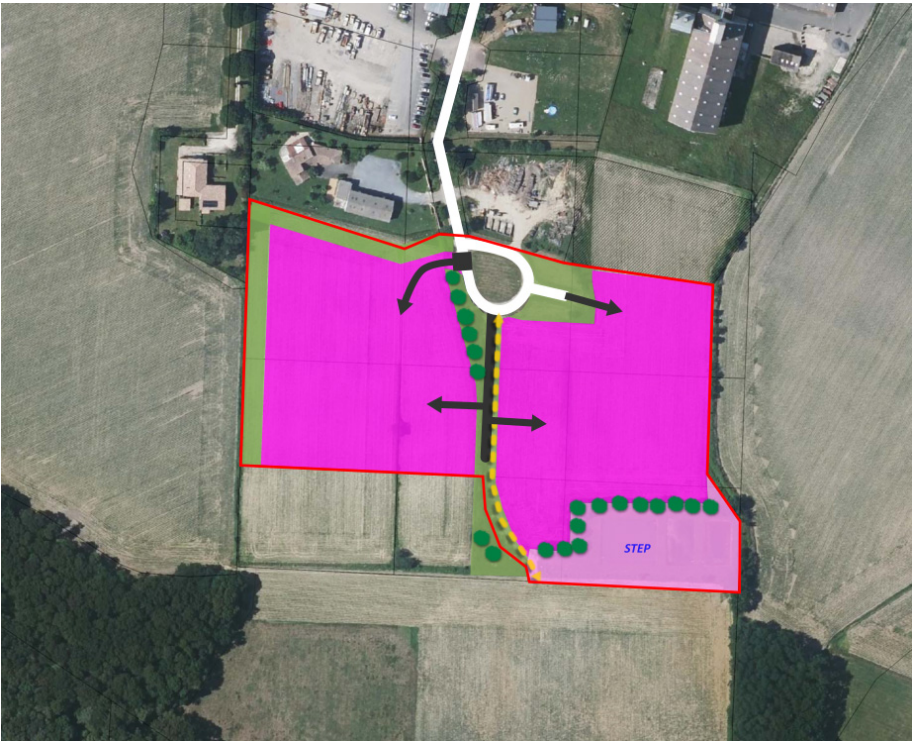
Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Une partie Est du secteur est concerné par la zone inondable de l'Adour identifiée par laisse de crue et/ou levé topographique. L'aménagement et/ou constructeur devra prévoir les mesures adaptées à cet aléa, en application du règlement et du document graphique, le cas échéant précisé(s) par une étude particulière.

D/ Dispositions réglementaires particulières

Disposition	Application pour le secteur	
Sous-destinations d'activités admises ou interdites (article 1 du Règlement)	Artisanat et commerces de détail	Admises dans les conditions prévues par les OAP commerciales (cf. pièce n°7.2)
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Restauration	Admise
	Commerce de gros	Admise
	Industrie	Admise
	Entrepôt	Admise
	Bureau	Admise
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite
Hauteur des constructions (article 5.2 du règlement)		10 mètres maximum de hauteur totale (absolue)

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périimètre de l'OAP
- Point de racordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de cheminement doux à préserver, ou à créer (positionnement indicatif)
- Espaces verts à préserver, à aménager
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)
- Terrains dédié aux activités économiques
- Terrains dédié aux équipements publics

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	3,74 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	2,81 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Terrains constructibles dans le cadre d'opérations d'ensembles ou individuelles
Capacité d'accueil ou densité attendue	Vocation d'accueil d'activités économiques et d'équipements

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : les raccordement pour la desserte des terrains d'activités s'effectueront à partir de la voie et aire de retournement existantes, ou depuis le prolongement de voie à aménager au sud.
- Des voies et liaisons internes de macro-lots pourront être aménagés selon les besoins, entre les différents points de raccordements illustrés sur le schéma
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée).

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Espaces verts et/ou lisières agricoles: ils sont à prévoir notamment en limite Ouest du site, sous forme d'un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux espaces agricoles + un dispositif (filtre) de haie paysagère qui sera associée par exemple aux clôtures, à un fossé ou un cheminement...
- Arbres existants à préserver: l'OAP mentionne des trames arborées existante à préserver et qui se situent en bordures des voies d'accès (cf. schéma) au cœur du site ou entre la ZAE et la STEP

Affectation des terrains ou des ilots

- Les terrains sont constructibles en opération d'ensemble (procédure préférentielles recommandée) mais n'excluent pas la possibilité d'opération individuelle pour les cas nécessitant de grandes emprises foncières.

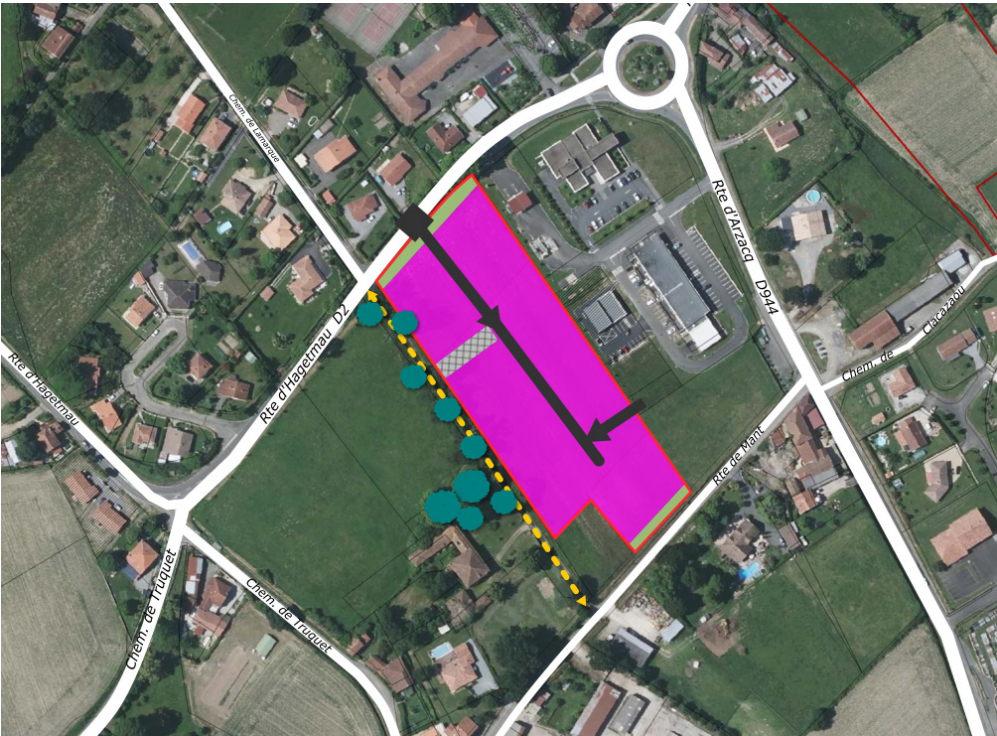
Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

D/ Dispositions réglementaires particulières

Disposition		Application pour le secteur
Sous-destinations d'activités admises ou interdites (article 1 du Règlement)	Artisanat et commerces de détail	Interdite
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite
	Restauration	Interdite
	Commerce de gros	Interdite
	Industrie	Admise
	Entrepôt	Admise
	Bureau	Admise
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite
Hauteur des constructions (article 5.2 du règlement)		10 mètres maximum de hauteur totale (absolue)

A/ Schéma de principe d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Point de raccordement des voies et principe de desserte (positionnement indicatif)
- Principe de desserte complémentaire (positionnement indicatif)
- Principe de cheminement doux à préserver, ou à créer (positionnement indicatif)
- Terrains dédié aux activités économiques
- Emprise à préserver pour les continuités de liaison (voirie ou cheminement)
- Espaces verts à préserver, à aménager
- Trame arborée à préserver au sein du secteur (localisation indicative)

C/ Orientations de programmation

Superficie indicative de la Zone de l'OAP	1,41 ha
Superficie indicative du potentiel aménageable	1,41 ha aménageables
Modalités opérationnelles	Terrains constructibles dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble
Capacité d'accueil ou densité attendue	Vocation d'accueil d'activités économiques et d'équipements

B/ Orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement à prévoir sur ce site sont mentionnées sur le schéma de principe d'aménagement:

Organisation des accès, dessertes, cheminements

- Raccordements des voies de desserte : 2 points de raccordement sont à prévoir depuis la route d'Hagetmau-RD2 au nord et en liaison avec la voie de desserte existante raccordée à la route d'Arzac-RD944.
- L'organisation des espaces collectifs ou privés du secteur devra préserver une emprise permettant le désenclavement des terrains en arrière-plan à l'ouest.
- Accès aux lots : ils devront se faire à partir de la desserte interne du secteur
- Cheminements : ils pourront se faire en accompagnement des voies (trottoir ou voie partagée); par ailleurs l'OAP indique un principe de cheminement doux à préserver ou à créer (largeur recommandée 3 à 6 m) pour permettre une liaison de proximité avec les espaces naturels existants à l'Ouest du site.

Intégration paysagère des projets et traitement des interfaces en façade ou en lisière agricole :

- Espaces verts à préserver ou à créer/ vitrine paysagère : ils sont à prévoir en vitrine Nord et Sud du site pour valoriser les interfaces extérieures de la ZAE et occulter les vues sur les occupations ou dépôts divers qui ne seraient pas valorisants.
- Arbres existants à préserver: l'OAP mentionne des trames arborées existante à préserver et qui se situent en bordures des voies d'accès (cf. schéma)

Affectation des terrains ou des ilots

- Les terrains sont constructibles en opération d'ensemble (procédure préférentielles recommandée) mais n'excluent pas la possibilité d'opération individuelle pour les cas nécessitant de grandes emprises foncières.

Prescriptions particulières liées à l'environnement, au patrimoine, ou aux risques

- Présence potentielle de zone humide: les investigations préliminaires (notamment sondages pédologiques) menées dans le cadre du PLUi n'ont pas révélé de présence potentielle de zone humide sur ce site.

D/ Dispositions règlementaires particulières

Disposition		Application pour le secteur
Sous-destinations d'activités admises ou interdites (article 1 du Règlement)	Artisanat et commerces de détail	Admises dans les conditions prévues par les OAP commerciales (cf. pièce n°7.2)
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Restauration	Admise
	Commerce de gros	Interdite
	Industrie	Interdite
	Entrepôt	Interdite
	Bureau	Admise
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite
Hauteur des constructions (article 5.2 du règlement)		9 mètres maximum de hauteur totale (absolue)

B/ Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Rappel de l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme en vigueur :

"Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant."

Cet échancier vise ainsi en premier lieu à mettre en évidence **les programmations d'équipements publics évalués comme nécessaires pour l'ouverture à l'urbanisation et la faisabilité des zones d'urbanisation nouvelle lorsque celles-ci sont fermées à l'urbanisation dans le PLUi (zones 2AU et 2AUE).**

Pour assurer une lecture d'ensemble des secteurs d'urbanisation prévus au PLUi, les tableaux d'échanciers suivants intègrent également **la programmation dans le temps envisagée pour les zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLUi (1AU, 1AUE, 1AUX, parties de zone U couvertes par une OAP sectorielle),** en précisant les éventuels facteurs envisagés pour l'engagement effectif d'opérations.

Sont notamment visés **les nécessités de mise en œuvre d'investissements zones humides sur certains secteurs de zones 1AU,** conformément aux dispositions du Règlement du PLUi et des OAP des secteurs concernés.

L'ordre dans le temps qui découlent des programmations prévisionnelles indiquées dans les tableaux suivants (court, moyen ou long terme) et les mentions d'équipements ou d'autres facteurs n'ont pas de caractère prescriptif.

Elles sont indiquées sous réserve d'évolutions ou de précisions ultérieures sur les conditions de réalisations d'équipements et sur les contraintes (foncières, nécessités d'études particulières, ...) propres à chaque projet et secteur.

☐ Secteurs à vocation principale d'habitat

Période prévisionnelle de développement ou d'ouverture à l'urbanisation	Commune	Secteur	Superficie globale OAP	Superficie potentiel aménageable	Capacité logts attendue (minimum)	Equipements et autres facteurs prévisionnels de développement ou d'ouverture à l'urbanisation
Zones ouvertes à l'urbanisation Engagement prévisionnel à court ou moyen terme (env. 0 à 5 ans)	ARBOUCAVE	BIGNEBLANQUE	0,52 ha	0,52 ha	4	Pas de besoins particuliers identifiés en matière d'équipements publics. Eventuels renforcements ou aménagements ponctuels liés aux besoins spécifiques pouvant être générés par les opérations
	AUBAGNAN	LE BOURG	2,81 ha	2,47 ha	19	
	AUDIGNON	MOUREOU	1,65 ha	1,53 ha	10	
	AURICE	LAOUZET	1,65 ha	1,65 ha	14	
	AURICE	LE BOURG	2,19 ha	2,19 ha	26	
	BANOS	GRANDE SALLE	0,58 ha	0,56 ha	4	
	CASTENAU TURSAN	METRE	0,27 ha	0,27 ha	2	
	CASTENAU TURSAN	TISNE	0,25 ha	0,25 ha	2	
	CAUNA	BOURG NORD	2,31 ha	2,31 ha	14	
	COUDURES	DERRIERE LE PAOU EST	1,04 ha	0,92 ha	6	
	COUDURES	DERRIERE LE PAOU OUEST	0,58 ha	0,58 ha	4	
	COUDURES	PEYROUN	0,85 ha	0,85 ha	6	
	EYRES MONCUBE	CHAYE	1,01 ha	0,99 ha	6	
	FARGUES	BELLEVUE	0,52 ha	0,52 ha	4	
	HAGETMAU	BUSQUETON	2,63 ha	2,55 ha	25	
	HAGETMAU	MOLIA	2,13 ha	2,13 ha	25	
	HAGETMAU	RESTRUCTURATION EHPAD	2,17 ha	0,81 ha	60	
	HAUT MAUCO	BOURG EST	2,42 ha	2,42 ha	22	
	HAUT MAUCO	BOURG OUEST	2,66 ha	2,58 ha	22	
	HAUT MAUCO	MINA	1,00 ha	1,00 ha	10	
	HORSARRIEU	BIARN	0,79 ha	0,79 ha	6	
	HORSARRIEU	PASSE	1,09 ha	1,05 ha	8	
	LACRABE	BIGNASSOT	0,70 ha	0,70 ha	7	
	LACRABE	ECOLE	0,46 ha	0,46 ha	3	
	LAURET	PIERROT	0,55 ha	0,49 ha	4	
	MANT	BIEOU	1,05 ha	1,05 ha	14	
	MAURIES	L'EGLISE	0,46 ha	0,46 ha	4	
	MOMUY	GARENNE	1,03 ha	0,98 ha	6	
	MOMUY	LUBET	0,60 ha	0,60 ha	4	

❑ Secteurs à vocation principale d'habitat (suite)

Période prévisionnelle de développement ou d'ouverture à l'urbanisation	Commune	Secteur	Superficie globale OAP	Superficie potentiel aménageable	Capacité logts attendue (minimum)	Equipements et autres facteurs prévisionnels de développement ou d'ouverture à l'urbanisation
Zones ouvertes à l'urbanisation Engagement prévisionnel à court ou moyen terme (env. 0 à 5 ans)	MONSEGUR	BOURG SUD	0,80 ha	0,67 ha	10	Pas de besoins particuliers identifiés en matière d'équipements publics. Eventuels renforcements ou aménagements ponctuels liés aux besoins spécifiques pouvant être générés par les opérations
	MONSEGUR	GUIMOUNAT	1,06 ha	1,06 ha	10	
	MONSEGUR	PLECHOT	0,98 ha	0,98 ha	6	
	MONTAUT	LE BOURG	1,94 ha	1,85 ha	12	
	MONTGAILLARD	LA BOURDETTE	1,18 ha	1,18 ha	10	
	MONTGAILLARD	LHOY	1,13 ha	1,13 ha	9	
	MONTSOUE	BELLOC	0,74 ha	0,74 ha	6	
	MONTSOUE	LAFOUQUILLE SUD	0,75 ha	0,56 ha	4	
	MONTSOUE	PEYRE	0,67 ha	0,67 ha	5	
	MORGANX	GRAMP PEMULE	0,88 ha	0,87 ha	6	
	PECORADE	LAOUROUA	0,81 ha	0,81 ha	6	
	PHILONDEX	BROUQUICHE	0,57 ha	0,57 ha	4	
	PIMBO	BERNUCHOT	0,70 ha	0,61 ha	5	
	SAINTE-COLOMBE	LE BOURG OUEST	0,38 ha	0,38 ha	3	
	SAINTE-COLOMBE	LEMPACH	0,72 ha	0,72 ha	5	
	SAINT CRICQ CHALOSSE	CHATEAU DE POUDENX	2,22 ha	2,22 ha	13	
	SAINT-SEVER	L ESPERANCE	1,41 ha	1,20 ha	12	
	SAINT-SEVER	NAUTON	19,28 ha	15,02 ha	249	
	SAMADET	JOUA	0,57 ha	0,57 ha	6	
	SARRAZIET	JEANTON	1,30 ha	1,30 ha	11	
	SERRES GASTON	TRABAY	0,73 ha	0,73 ha	8	
	SERRELOUS ET ARRIBANS	CLAVERIE	0,50 ha	0,50 ha	3	
	SERRELOUS ET ARRIBANS	LE BOURG	0,52 ha	0,39 ha	3	
	SORBETS	BEDOURETS	1,21 ha	1,21 ha	8	
	URGONS	DEYRES	0,42 ha	0,42 ha	3	
	URGONS	TROUNS NORD	0,64 ha	0,57 ha	5	

❑ Secteurs à vocation principale d'habitat (suite)

Période prévisionnelle de développement ou d'ouverture à l'urbanisation	Commune	Secteur	Superficie globale OAP	Superficie potentiel aménageable	Capacité logts attendue (minimum)	Équipements et autres facteurs prévisionnels de développement ou d'ouverture à l'urbanisation
Zones ouvertes à l'urbanisation Engagement conditionné aux investigations zones humides	ARBOUCAVE	BOURG	0,43 ha	0,42 ha	3	Mise en œuvre des investigations zones humides et prise en compte des résultats
	HAGETMAU	BELLEVUE	3,67 ha	3,67 ha	45	
	MIRAMONT SENSACQ	LE BOURG	1,21 ha	1,21 ha	7	
	SAMADET	BOURG SUD	1,27 ha	1,26 ha	15	
Zones fermées à l'urbanisation. Engagement prévisionnel à moyen ou long terme (env. 5 à 10 ans)	BATS	LAHITTE	0,60 ha	0,53 ha	5	Elargissement de chemin sur le secteur Lahitte Extension de la capacité de la station d'épuration.
	BATS	ROUAN	0,48 ha	0,48 ha	4	Envisagée en 2 ^{nde} phase du PLUi (2030 - 2035)
	GEAUNE	LA VILLE SUD	3,30 ha	3,30 ha	35	Réalisation d'une nouvelle station d'épuration
	GEAUNE	PANTAGNAN	0,82 ha	0,68 ha	7	Envisagée en 1 ^{ère} phase du PLUi (2026 - 2030)
	MONTSOUE	PEYRE	0,68 ha	0,68 ha	5	Extension de la capacité de la station d'épuration Envisagée en 2 ^{nde} phase du PLUi (2030 - 2035)

☐ Secteurs à vocation principale d'activités économiques ou d'équipements

Période prévisionnelle de développement ou d'ouverture à l'urbanisation	Commune	Secteur	Superficie globale OAP	Superficie potentiel aménageable	Vocation	Equipements et autres facteurs prévisionnels de développement ou d'ouverture à l'urbanisation
Zones ouvertes à l'urbanisation Engagement prévisionnel à court terme (projet en cours)	AURICE / SAINT-SEVER	EXTENSION ZA DE PERE	9,42 ha	5,97 ha	Activités économiques	Pas de besoins particuliers identifiés en matière d'équipements publics
	HAGETMAU	ZAE MONPLAISIR	3,51 ha	3,51 ha	Equipements	
	MONTAUT	LAHOUE	1,30 ha	1,30 ha	Activités économiques	
	SAINT-SEVER	L'ESPERANCE	1,61 ha	1,35 ha	Activités économiques	
	SAMADET	ZA DU BOSCO	3,74 ha	2,81 ha	Activités économiques	
Zones ouvertes à l'urbanisation Engagement prévisionnel à moyen terme (env. 3 à 6 ans)	GEAUNE	LE BOURDET - EQUIPEMENTS	0,69 ha	0,69 ha	Equipements	Programmation STEP
	GEAUNE	LE BOURDET - EXTENSION ZA	1,02 ha	1,02 ha	Activités économiques	Suffisance du réseau EU (STEP actuelle ou nouvelle STEP)
	HAUT MAUCO	EXTENSION AGROLANDES	21,36 ha	20,25 ha	Activités économiques	Remplissage de la ZA actuelle ou besoin foncier particulier
	SAINT-SEVER	DUGAT	1,47 ha	0,76 ha	Activités économiques	Mise en œuvre de l'aménagement hydraulique côté Est du secteur
	SAMADET	ZA LAMARQUE	1,41 ha	1,41 ha	Activités économiques	Disponibilité du foncier
Zone ouverte à l'urbanisation Engagement conditionné aux investigations zones humides	BAS-MAUCO	LANDE DE PEYDELIN	0,88 ha	0,88 ha	Services - équipements	Mise en œuvre des investigations zones humides et prise en compte des résultats
Zone fermée à l'urbanisation. Engagement conditionné à une étude aléas d'inondation	HAGETMAU	LARRIER	1,65 ha (superficie de la zone)	1,58 ha	Equipements - hébergements	Mise en œuvre d'une étude aléas d'inondation et prise en compte des résultats

C/ O.A.P. Densité de logements

Modalités d'application

Dans les sites de terrains urbanisables suivants, classés en zones U dans le PLUi, les opérations d'aménagement, les divisions de terrains en vue de construire et les opérations de construction doivent respecter l'objectif d'accueil minimum de logements défini pour chacun des sites.

Les projets s'inscrivant dans les périmètres indiqués sur les cartes ci-après doivent permettre la réalisation de ces objectifs :

- dans le cas de projets individuels de constructions et de divisions foncières, en préservant des résiduels fonciers dont la taille et la configuration permettront l'accueil de logements supplémentaires,
- dans le cas de projets de lotissements, en prévoyant un nombre suffisant de lots,
- dans tous les cas, en garantissant les possibilités de desserte par la voirie et les réseaux (publics ou collectifs) lors d'opérations ultérieures.

Les nombres de logements indiqués pour chaque site constituent des minimums, envisagés au regard de la superficie totale des espaces non bâtis, de l'urbanisation environnante et de la configuration parcellaire.

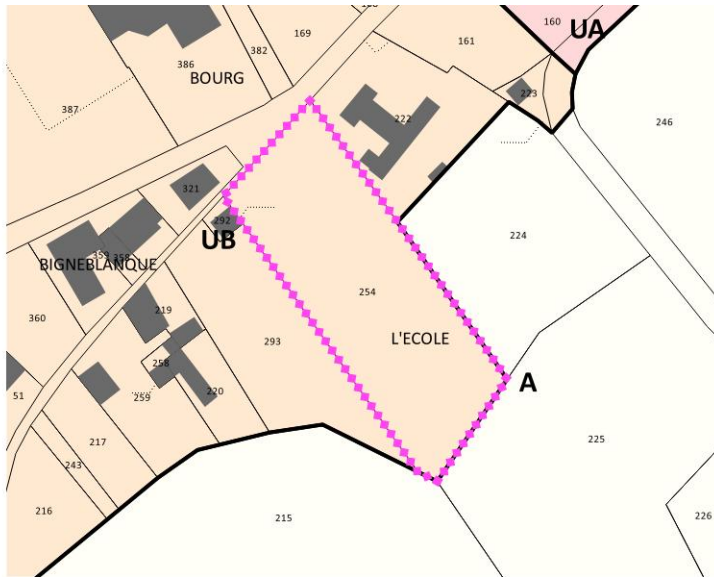
Les propriétaires fonciers et les aménageurs sont toutefois encouragés à rechercher des densités plus importantes, par une réflexion d'ensemble sur les découpages fonciers à opérer qui permettra de valoriser la totalité des terrains urbanisables du site, et de faciliter la rentabilisation de leurs investissements.

Le cas échéant, le nombre minimal de logements indiqué pour chaque site peut être revu à la baisse dès lors que le porteur de projet justifie qu'une contrainte de terrain (topographie, nature du sol ...) et/ou technique (passage de réseau public, installation de l'assainissement autonome ...) ne permet pas d'atteindre l'objectif chiffré de densité.

Commune :
ARBOUCAVE

Superficie du terrain
(indicatif) :
3603 m²

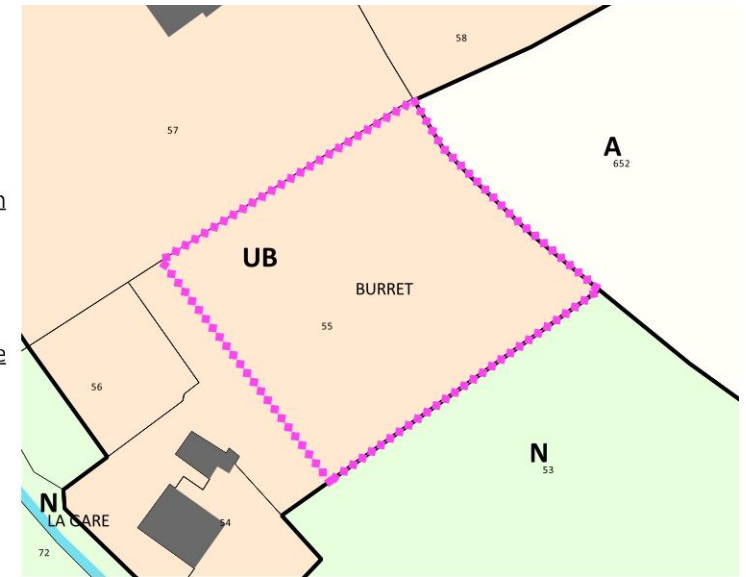
Nombre minimum de
logements attendu :
3 logts



Commune :
AUDIGNON

Superficie du terrain
(indicatif) :
2597 m²

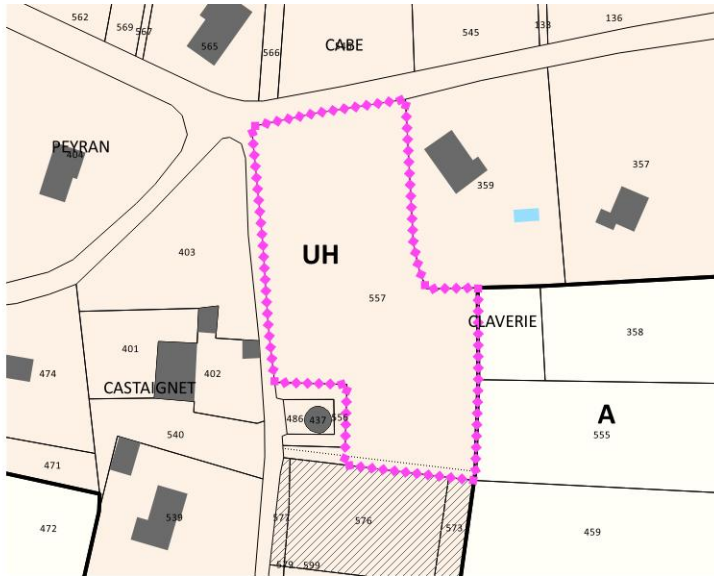
Nombre minimum de
logements attendu :
2 logts



Commune :
AUDIGNON

Superficie du terrain
(indicatif) :
4506 m²

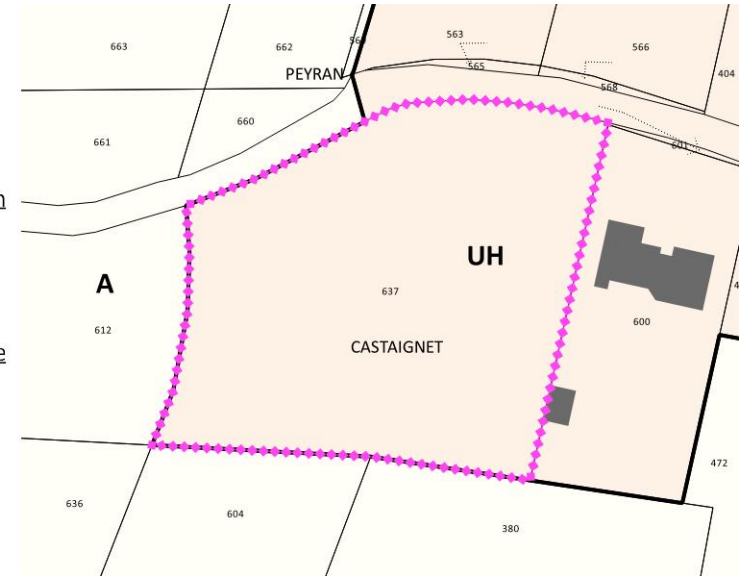
Nombre minimum de
logements attendu :
3 logts



Commune :
AUDIGNON

Superficie du terrain
(indicatif) :
4822 m²

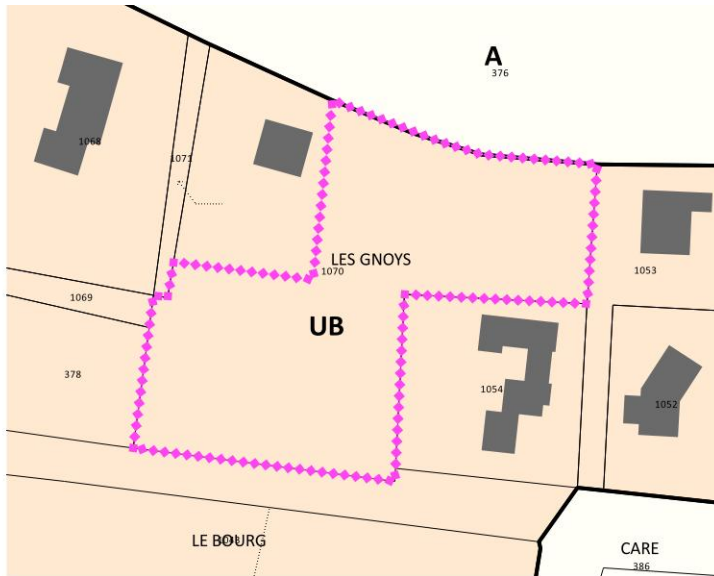
Nombre minimum de
logements attendu :
3 logts



Commune :
AURICE

Superficie du terrain
(indicatif) :
3353 m²

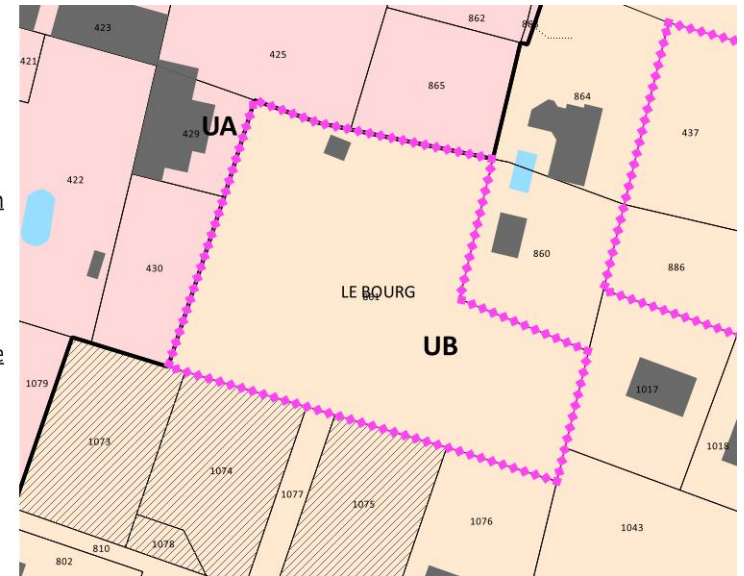
Nombre minimum de
logements attendu :
3 logts



Commune :
AURICE

Superficie du terrain
(indicatif) :
3707 m²

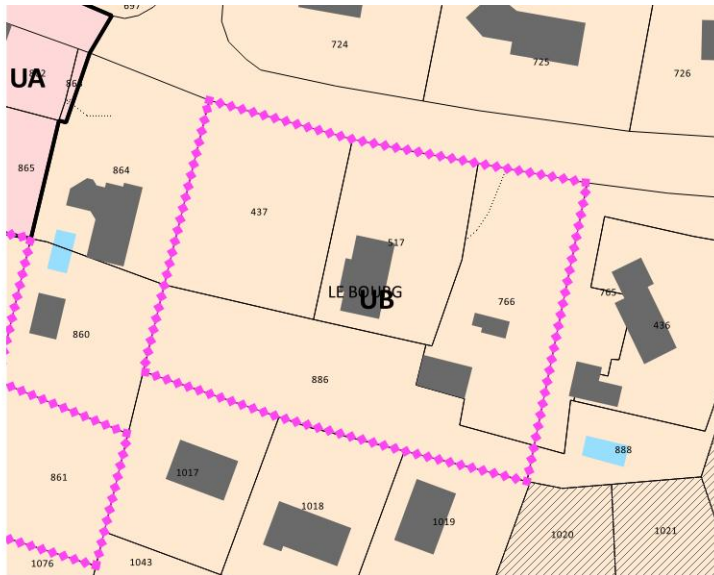
Nombre minimum de
logements attendu :
3 logts



Commune :
AURICE

Superficie du terrain
(indicatif) :
4504 m²

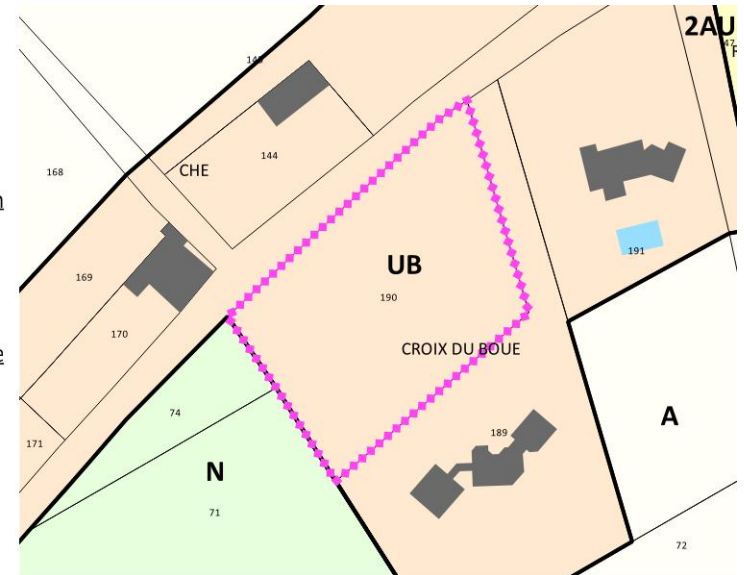
Nombre minimum de
logements attendu :
7 logts



Commune :
BATS

Superficie du terrain
(indicatif) :
3023 m²

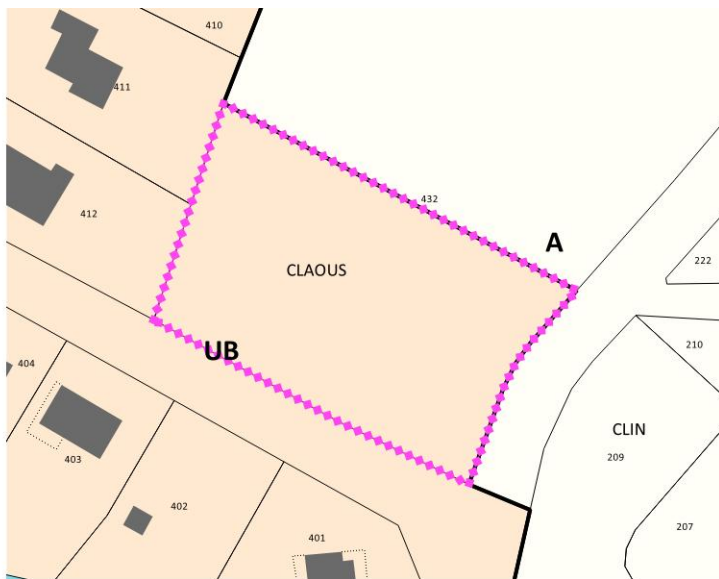
Nombre minimum de
logements attendu :
2 logts



Commune :
CAUNA

Superficie du terrain
(indicatif) :
2605 m²

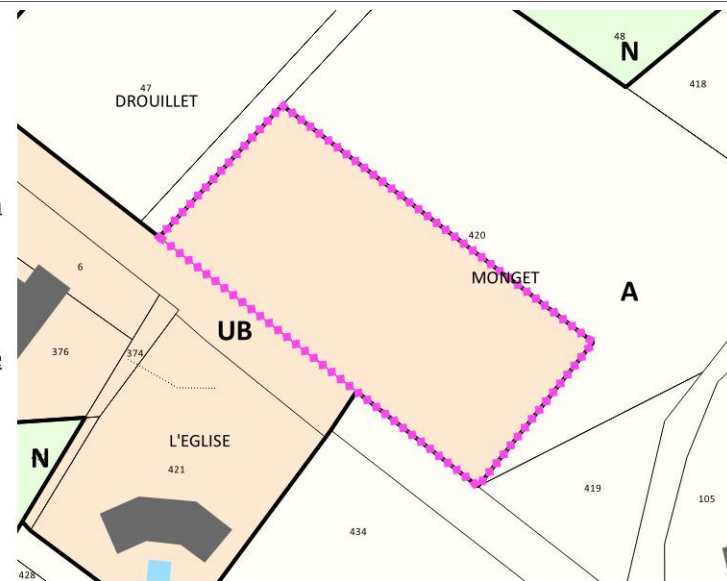
Nombre minimum de
logements attendu :
2 logts



Commune :
CLEDES

Superficie du terrain
(indicatif) :
2703 m²

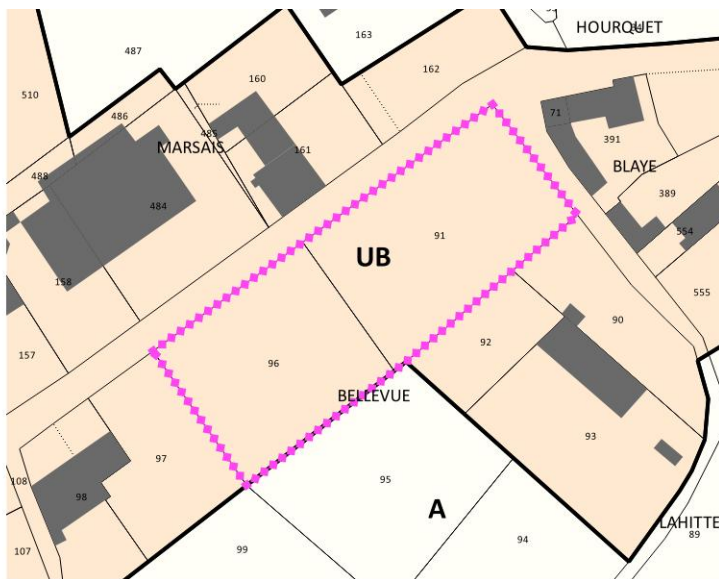
Nombre minimum de
logements attendu :
2 logts



Commune :
FARGUES

Superficie du terrain
(indicatif) :
4032 m²

Nombre minimum de
logements attendu :
3 logts

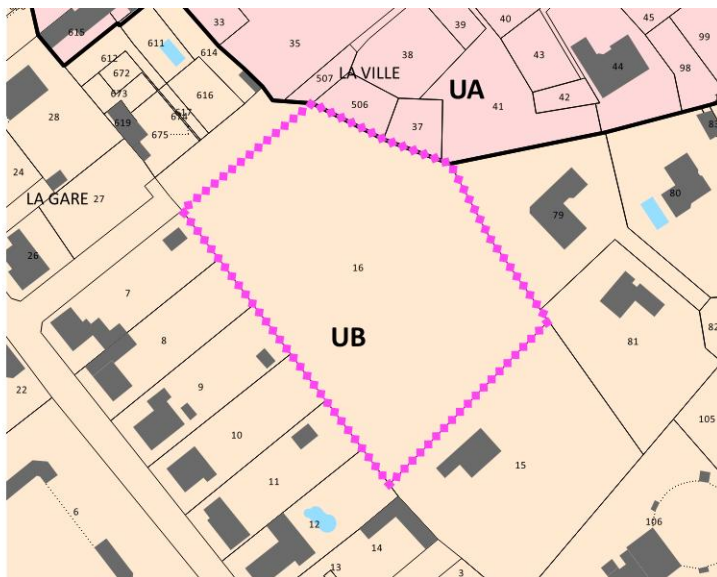


/

Commune :
GEAUNE

Superficie du terrain
(indicatif) :
6108 m²

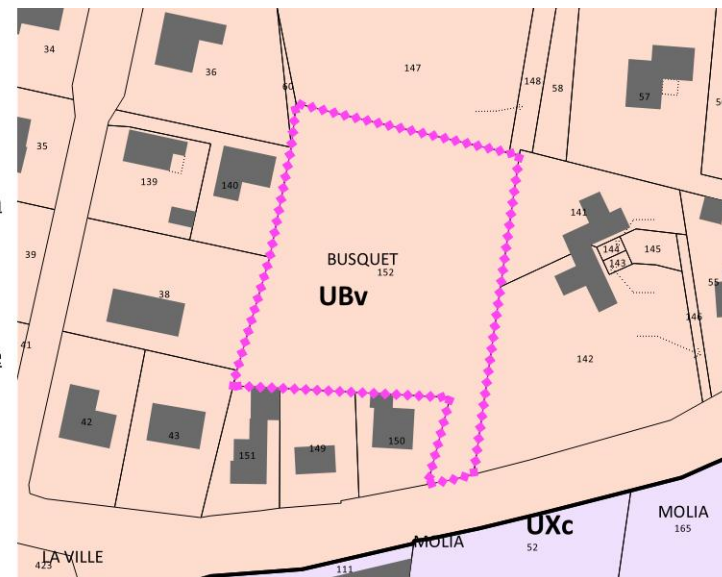
Nombre minimum de
logements attendu :
8 logts



Commune :
HAGETMAU

Superficie du terrain
(indicatif) :
3867 m²

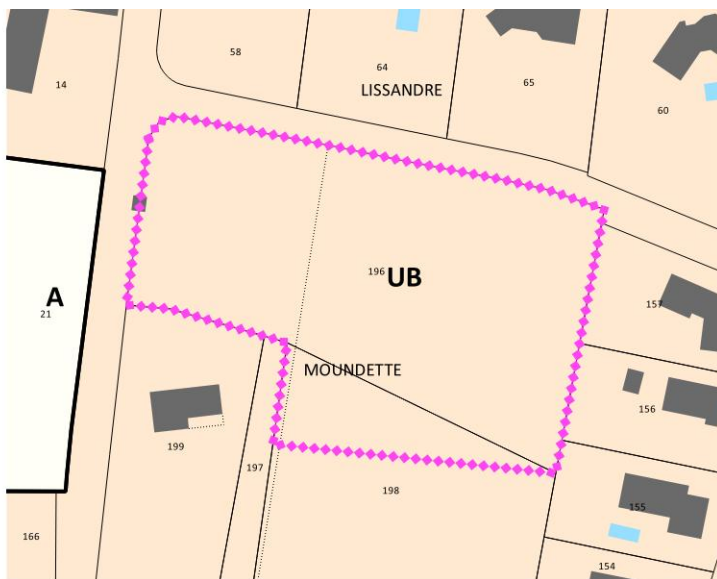
Nombre minimum de
logements attendu :
4 logts



Commune :
HAGETMAU

Superficie du terrain
(indicatif) :
6058 m²

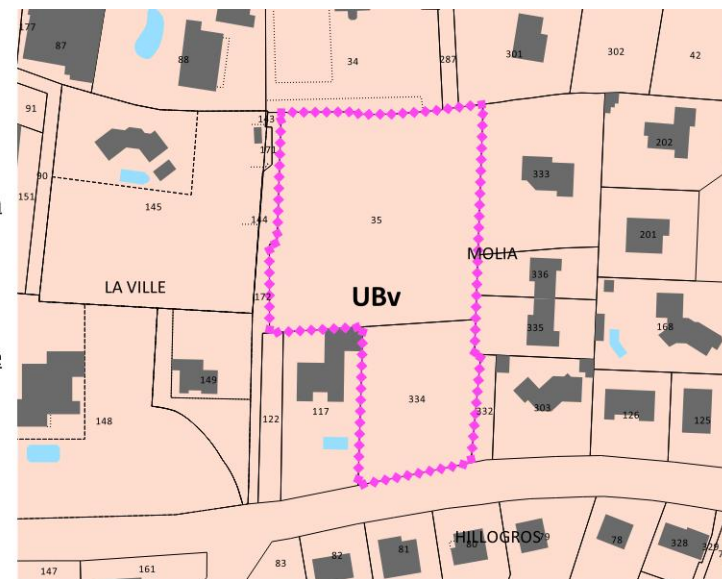
Nombre minimum de
logements attendu :
6 logts



Commune :
HAGETMAU

Superficie du terrain
(indicatif) :
6275 m²

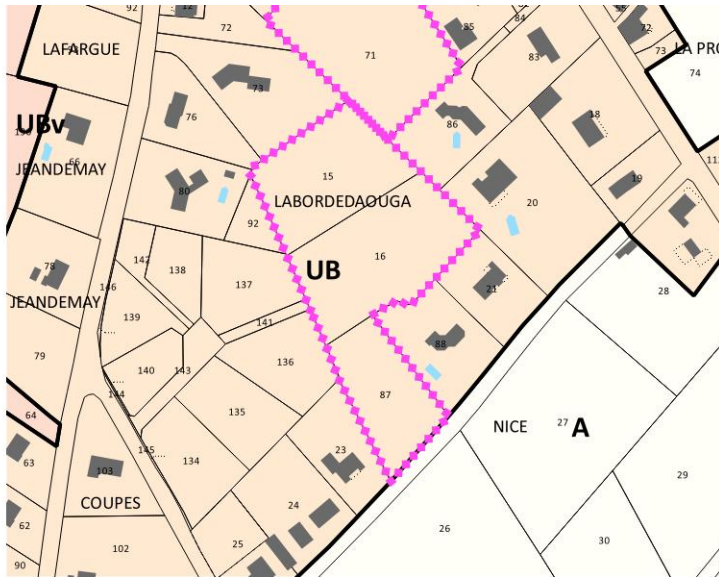
Nombre minimum de
logements attendu :
6 logts



Commune :
HAGETMAU

Superficie du terrain
(indicatif) :
11938 m²

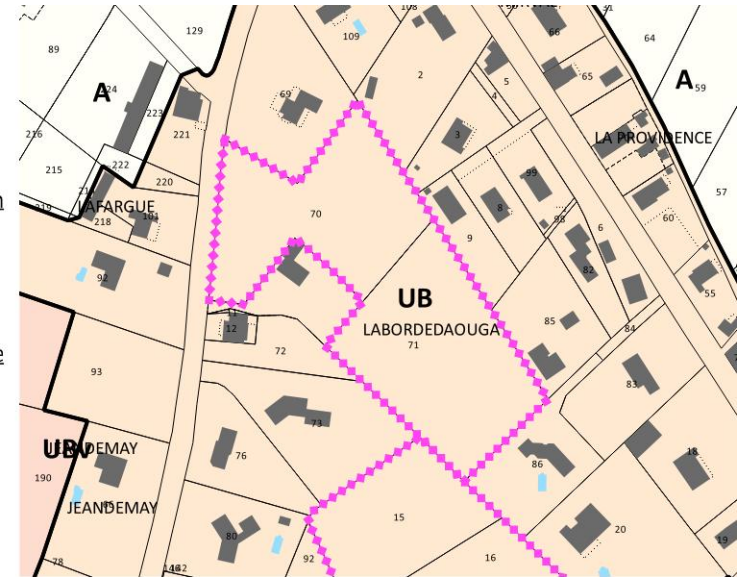
Nombre minimum de
logements attendu :
9 logts



Commune :
HAGETMAU

Superficie du terrain
(indicatif) :
12404 m²

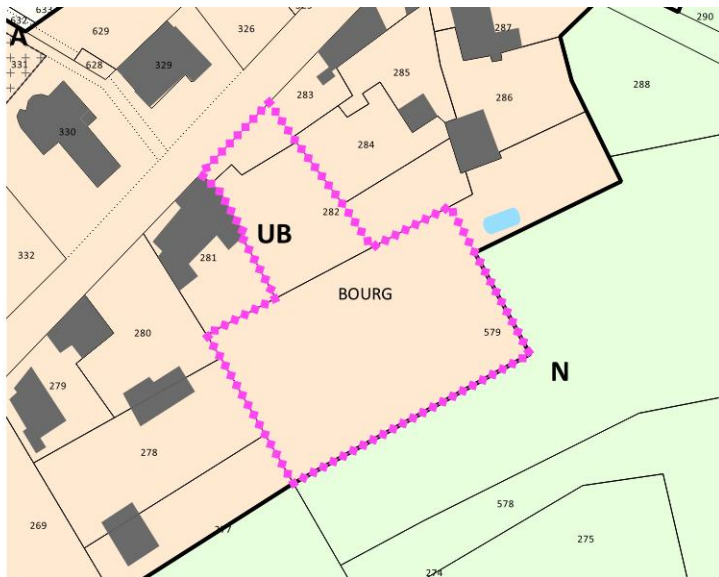
Nombre minimum de
logements attendu :
9 logts



Commune :
LABASTIDE
CHALOSSE

Superficie du terrain
(indicatif) :
3365 m²

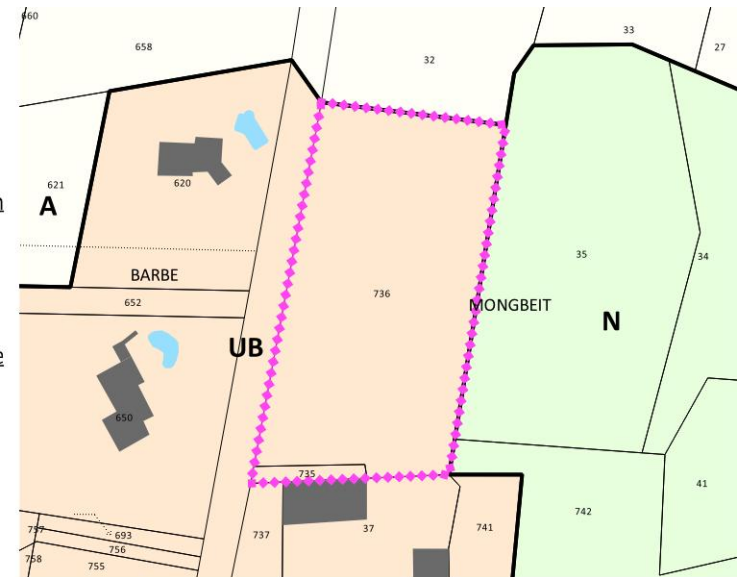
Nombre minimum de
logements attendu :
3 logts



Commune :
LABASTIDE
CHALOSSE

Superficie du terrain
(indicatif) :
3910 m²

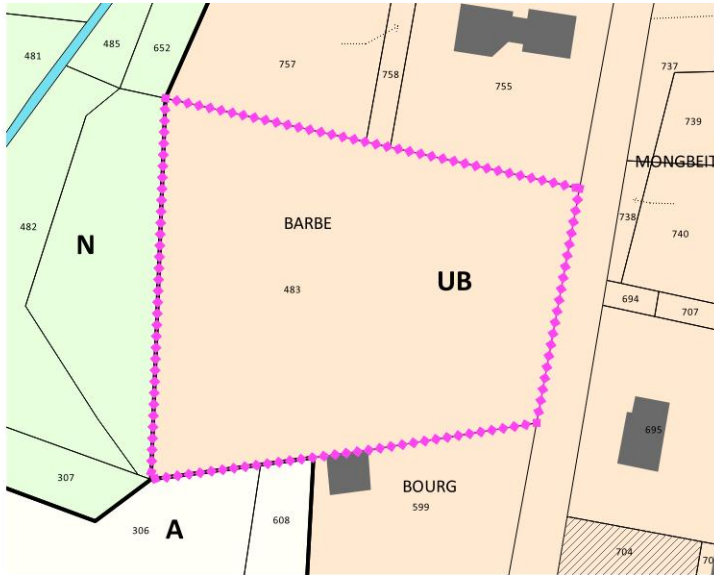
Nombre minimum de
logements attendu :
3 logts



Commune :
LABASTIDE
CHALOSSE

Superficie du terrain
(indicatif) :
5020 m²

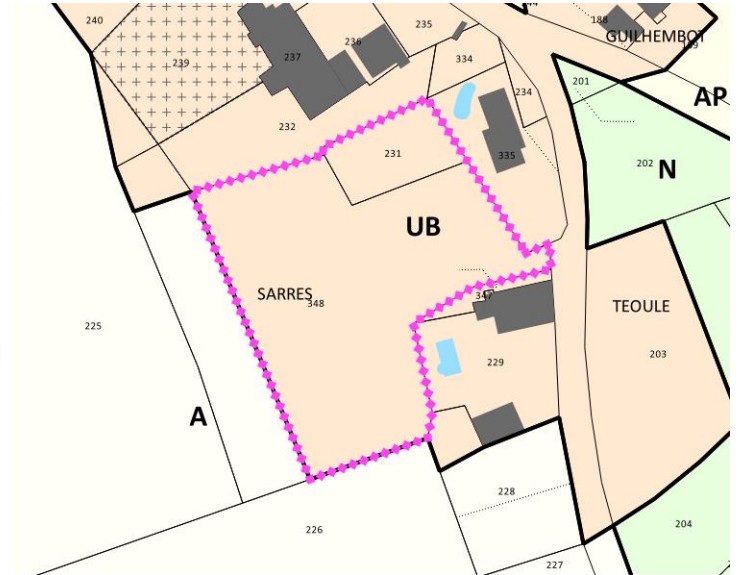
Nombre minimum de
logements attendu :
4 logts



Commune :
LACAJUNTE

Superficie du terrain
(indicatif) :
3534 m²

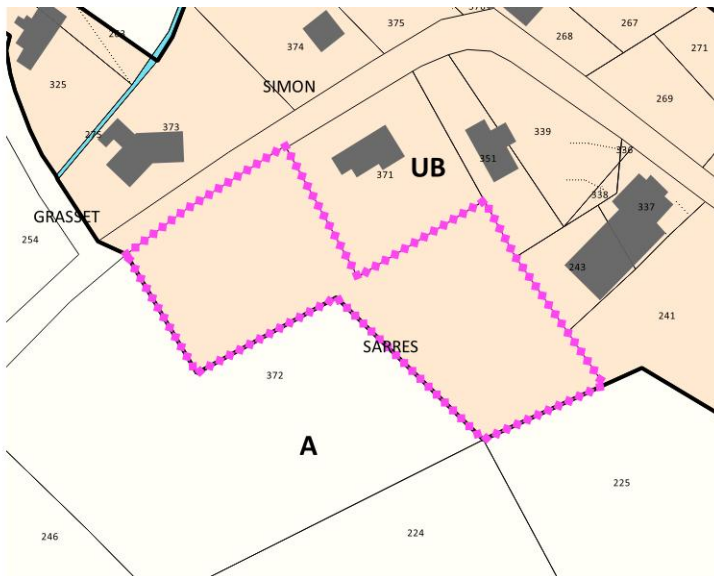
Nombre minimum de
logements attendu :
3 logts



Commune :
LACAJUNTE

Superficie du terrain
(indicatif) :
4418 m²

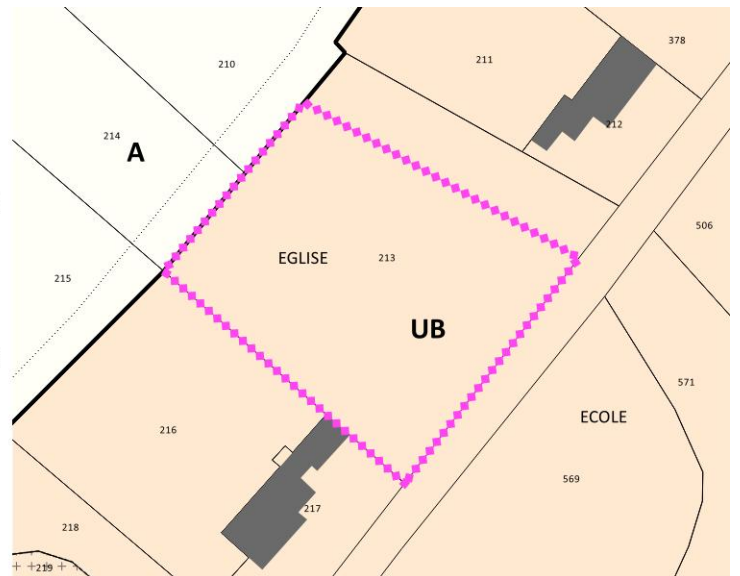
Nombre minimum de
logements attendu :
4 logts



Commune :
LACRABE

Superficie du terrain
(indicatif) :
1976 m²

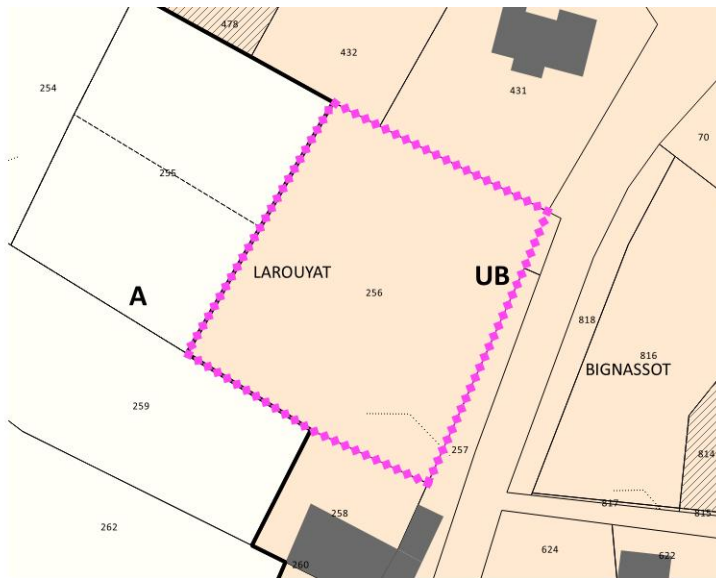
Nombre minimum de
logements attendu :
2 logts



Commune :
LACRABE

Superficie du terrain
(indicatif) :
2265 m²

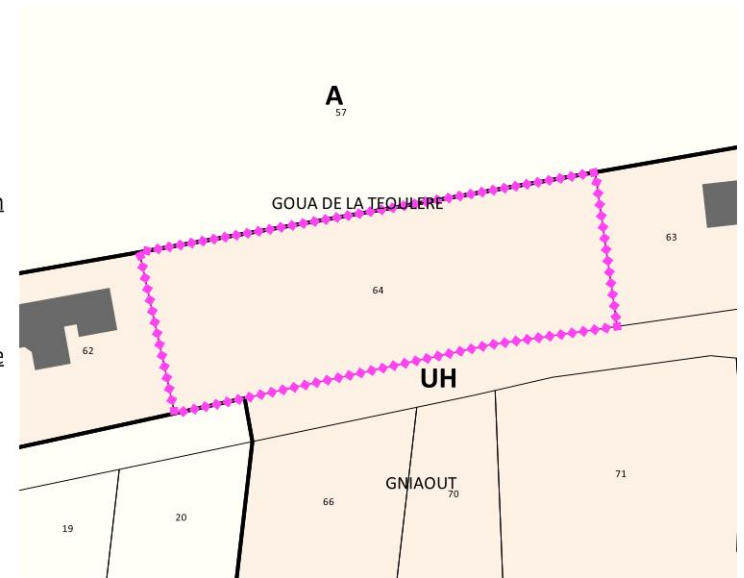
Nombre minimum de
logements attendu :
2 logts



Commune :
MANT

Superficie du terrain
(indicatif) :
2734 m²

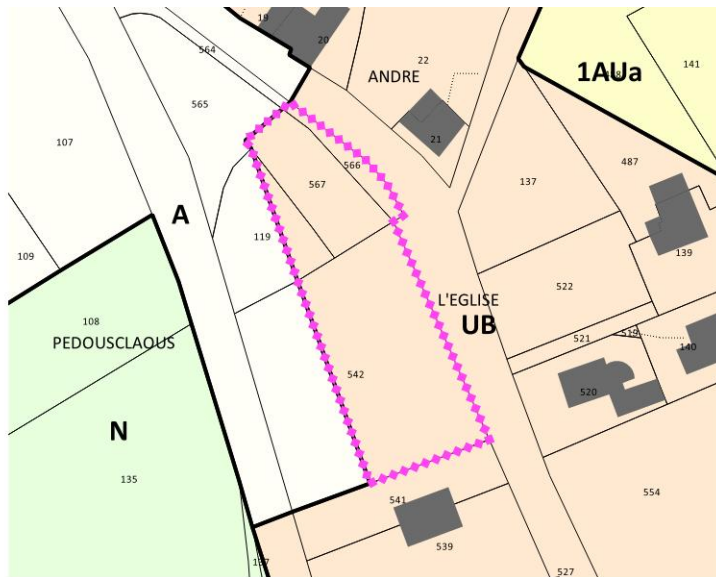
Nombre minimum de
logements attendu :
2 logts



Commune :
MAURIES

Superficie du terrain
(indicatif) :
1887 m²

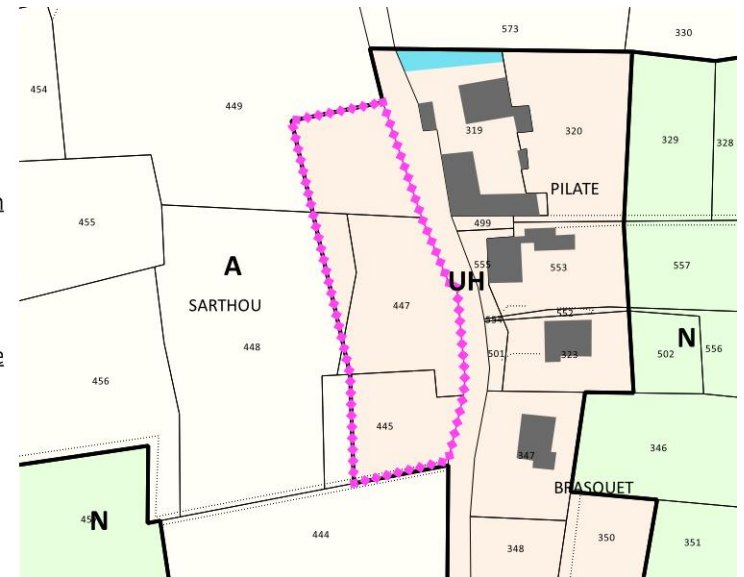
Nombre minimum de
logements attendu :
2 logts



Commune :
MOMUY

Superficie du terrain
(indicatif) :
2985 m²

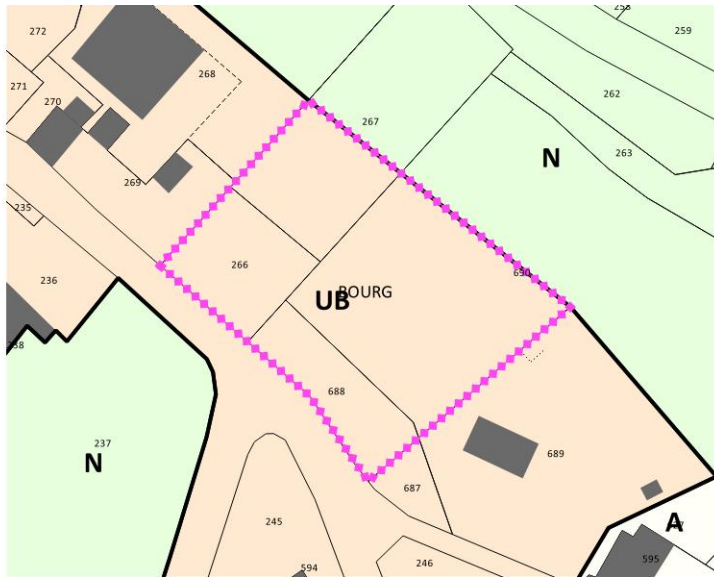
Nombre minimum de
logements attendu :
3 logts



Commune :
MONGET

Superficie du terrain
(indicatif) :
3180 m²

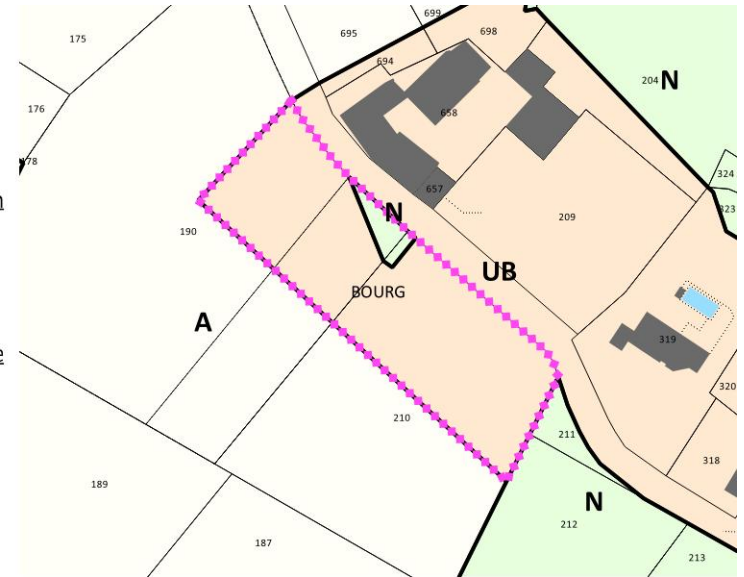
Nombre minimum de
logements attendu :
3 logts



Commune :
MONGET

Superficie du terrain
(indicatif) :
3208 m²

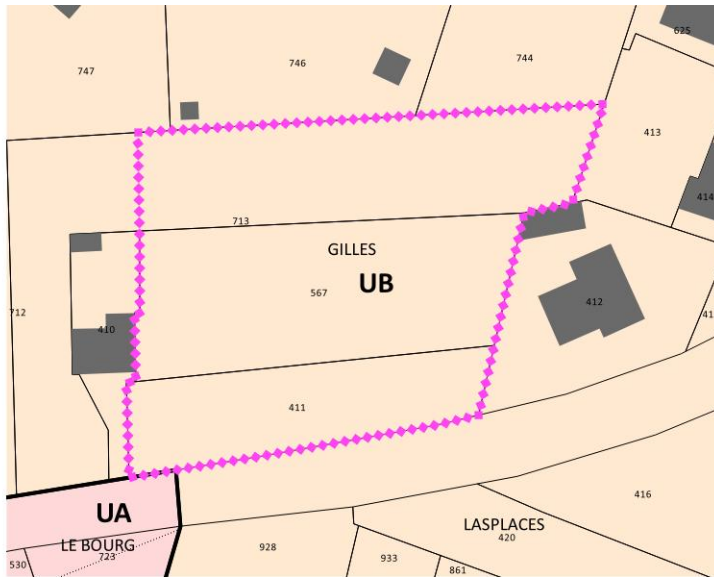
Nombre minimum de
logements attendu :
3 logts



Commune :
MONTGAILLARD

Superficie du terrain
(indicatif) :
2995 m²

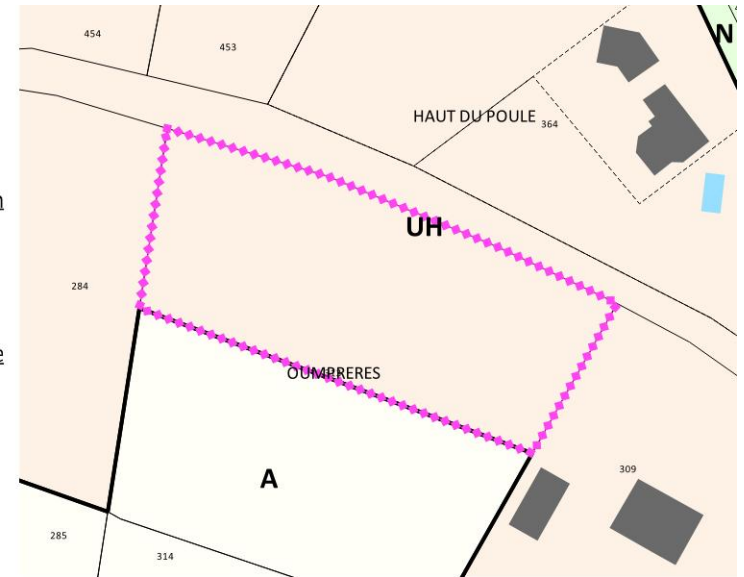
Nombre minimum de
logements attendu :
3 logts



Commune :
MONTGAILLARD

Superficie du terrain
(indicatif) :
3507 m²

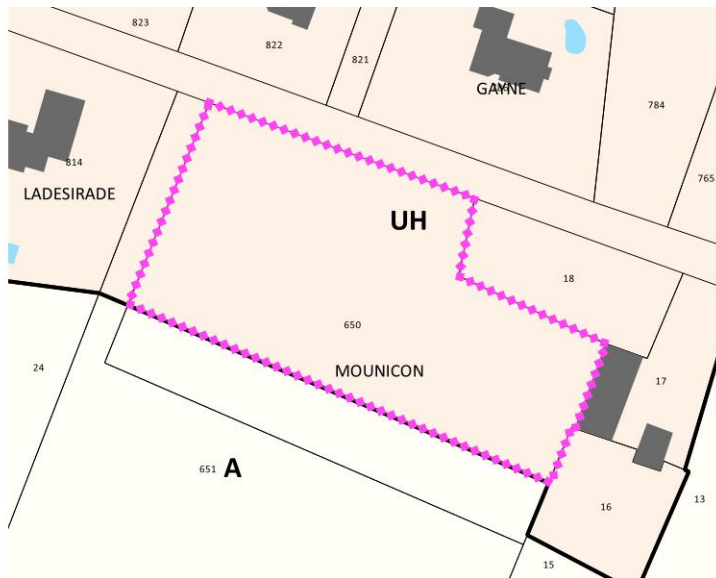
Nombre minimum de
logements attendu :
3 logts



Commune :
MONTGAILLARD

Superficie du terrain
(indicatif) :
3920 m²

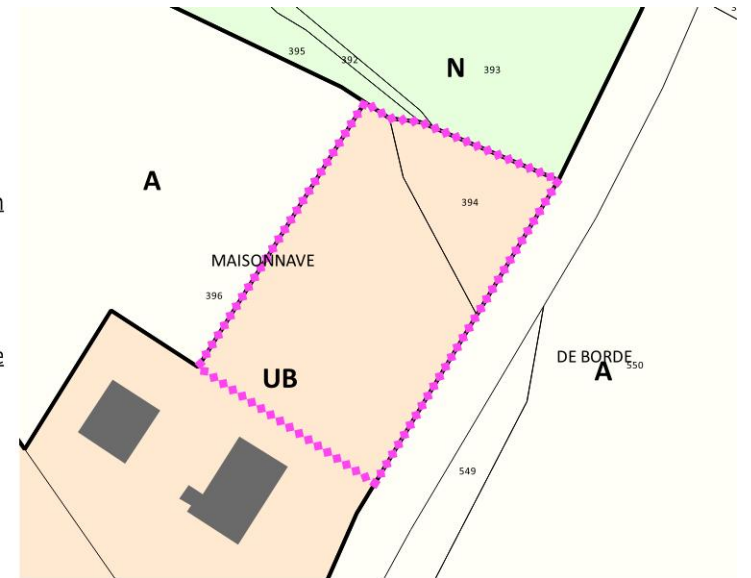
Nombre minimum de
logements attendu :
3 logts



Commune :
MORGANX

Superficie du terrain
(indicatif) :
1790 m²

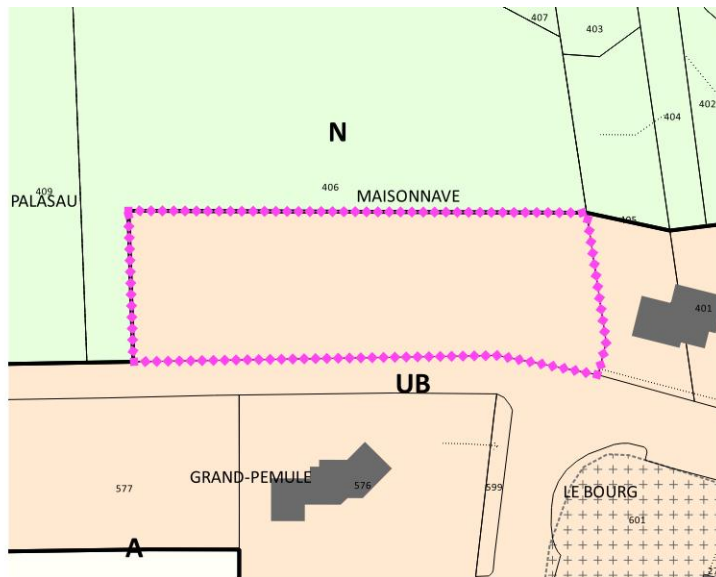
Nombre minimum de
logements attendu :
2 logts



Commune :
MORGANX

Superficie du terrain
(indicatif) :
3274 m²

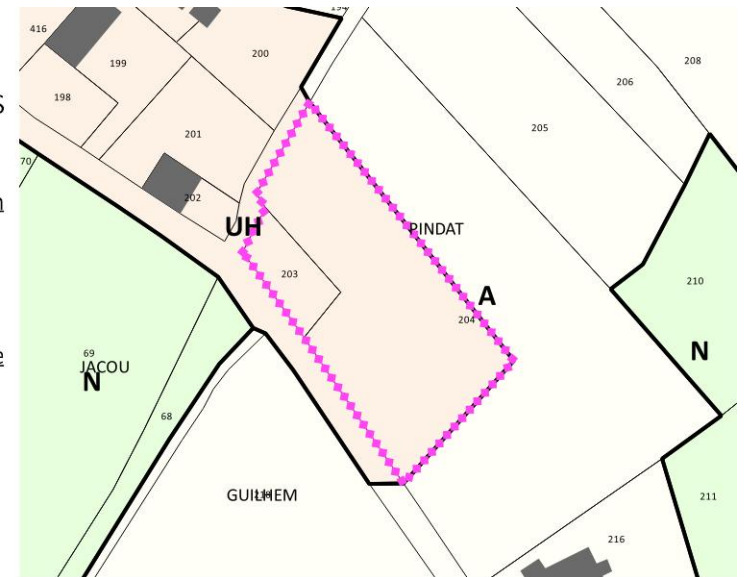
Nombre minimum de
logements attendu :
3 logts



Commune :
PAYROS CAZAUTETS

Superficie du terrain
(indicatif) :
2430 m²

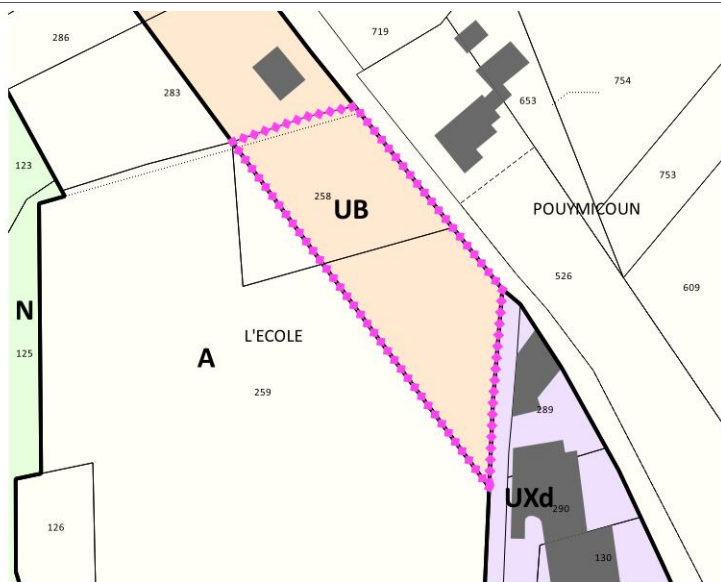
Nombre minimum de
logements attendu :
2 logts



Commune :
PHILONDENX

Superficie du terrain
(indicatif) :
2487 m²

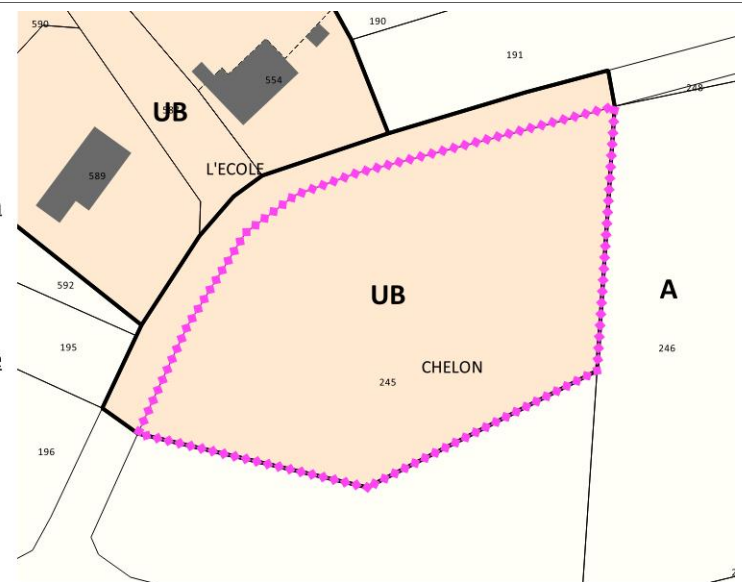
Nombre minimum de
logements attendu :
2 logts



Commune :
POUDENX

Superficie du terrain
(indicatif) :
4110 m²

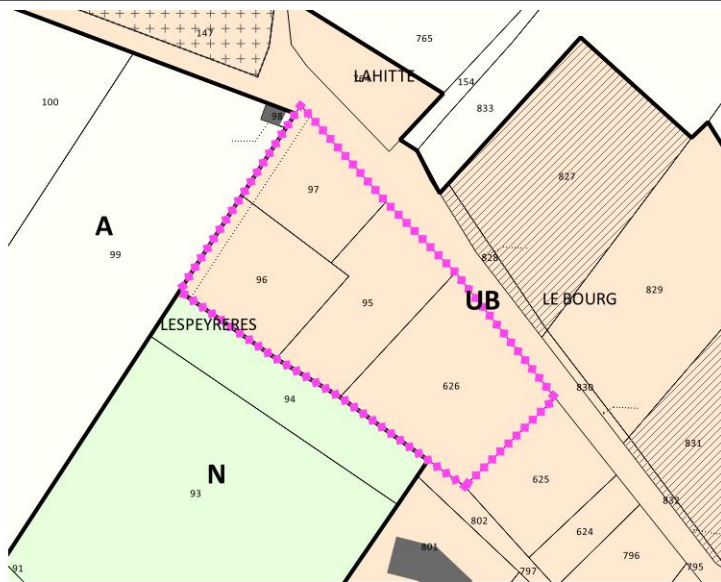
Nombre minimum de
logements attendu :
4 logts



Commune :
SAINT CRICQ
CHALOSSE

Superficie du terrain
(indicatif) :
2729 m²

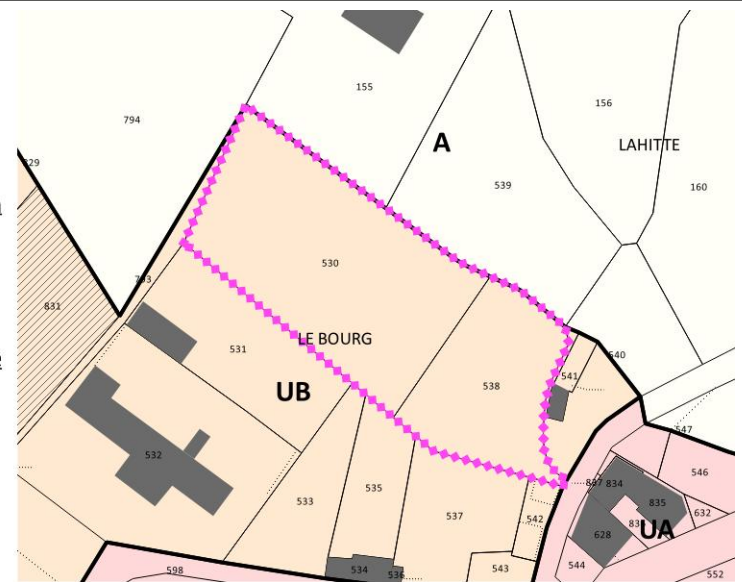
Nombre minimum de
logements attendu :
3 logts



Commune :
SAINT CRICQ
CHALOSSE

Superficie du terrain
(indicatif) :
3219 m²

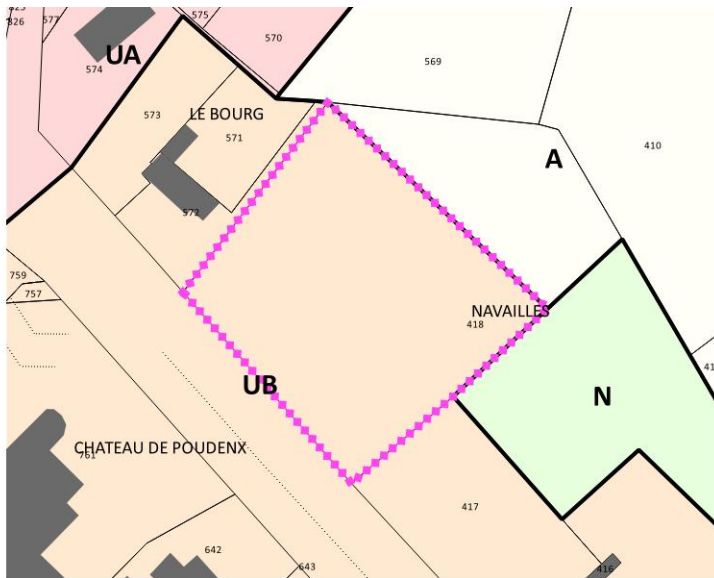
Nombre minimum de
logements attendu :
3 logts



Commune :
SAINT CRICQ
CHALOSSE

Superficie du terrain
(indicatif) :
3500 m²

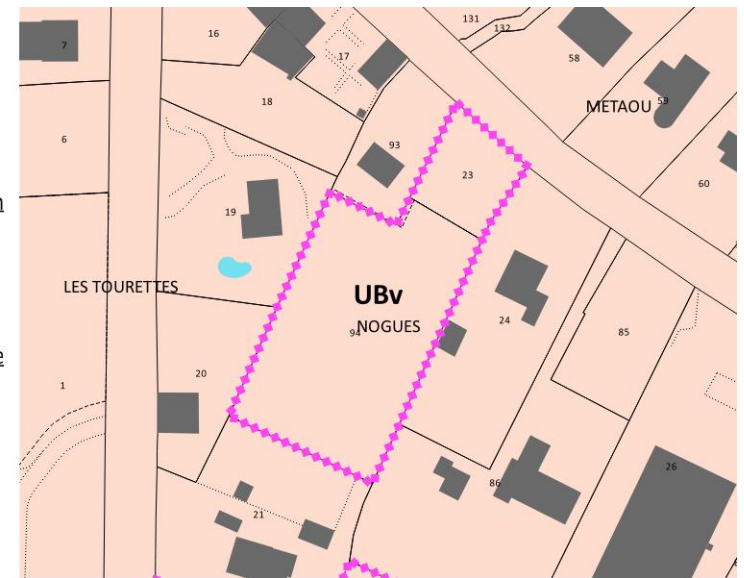
Nombre minimum de
logements attendu :
3 logts



Commune :
SAINT SEVER

Superficie du terrain
(indicatif) :
3629 m²

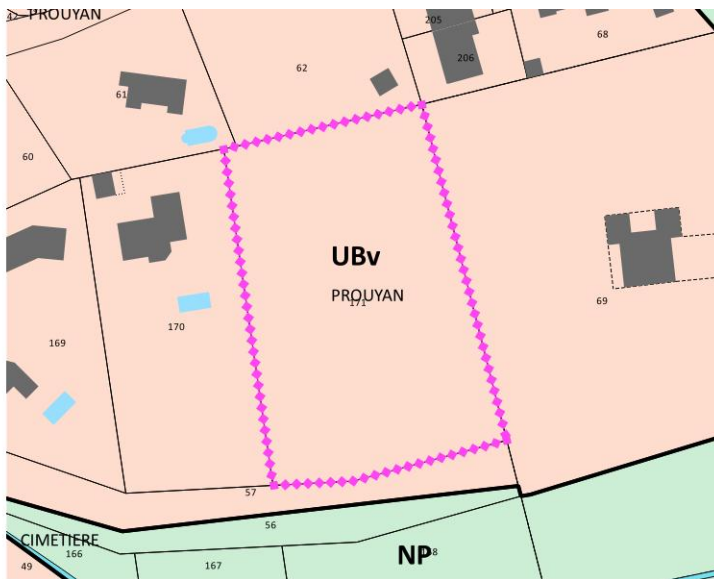
Nombre minimum de
logements attendu :
4 logts



Commune :
SAINT SEVER

Superficie du terrain
(indicatif) :
4783 m²

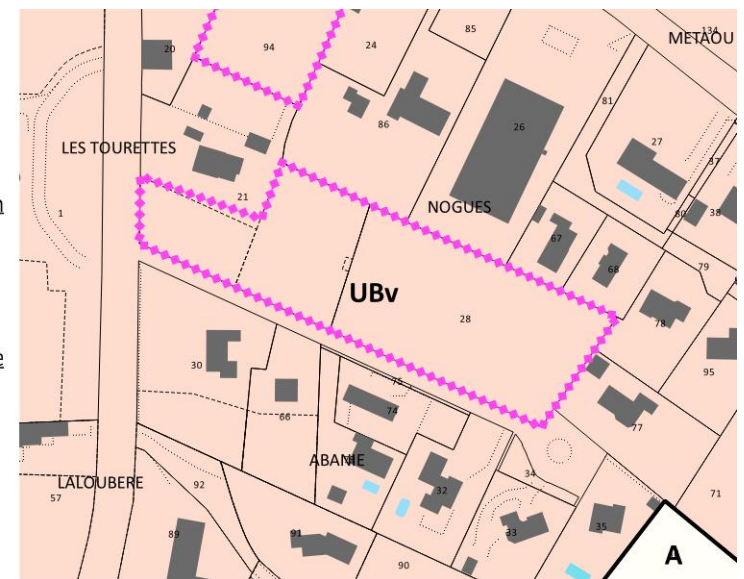
Nombre minimum de
logements attendu :
4 logts



Commune :
SAINT SEVER

Superficie du terrain
(indicatif) :
7479 m²

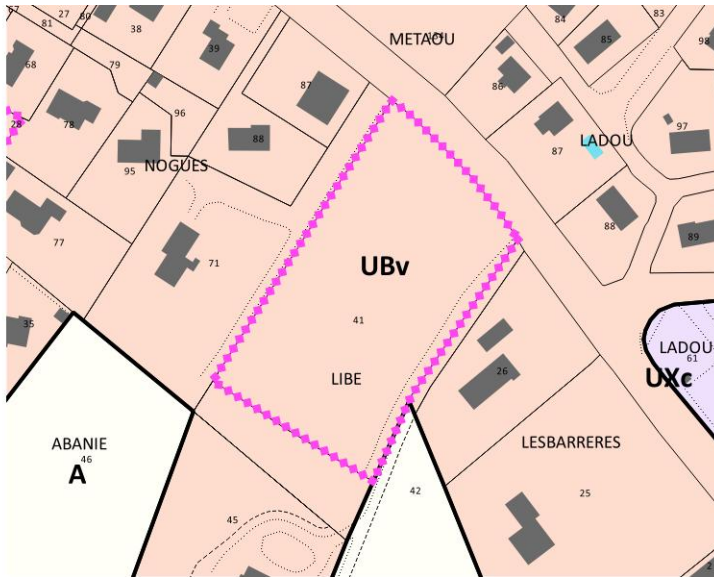
Nombre minimum de
logements attendu :
7 logts



Commune :
SAINT SEVER

Superficie du terrain
(indicatif) :
6919 m²

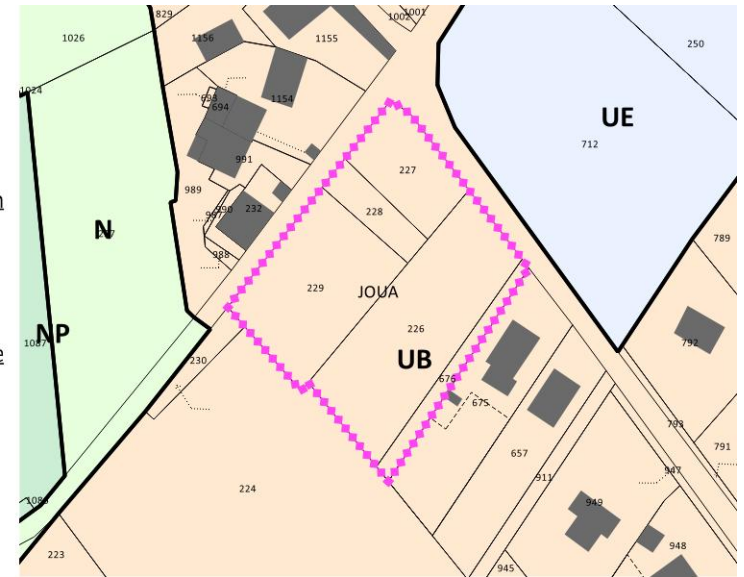
Nombre minimum de
logements attendu :
8 logts



Commune :
SAMADET

Superficie du terrain
(indicatif) :
4306 m²

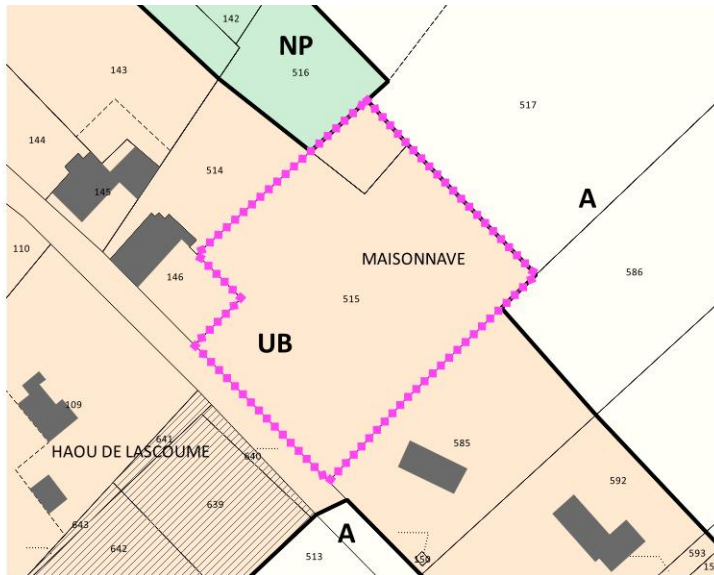
Nombre minimum de
logements attendu :
4 logts



Commune :
SERRES GASTON

Superficie du terrain
(indicatif) :
4182 m²

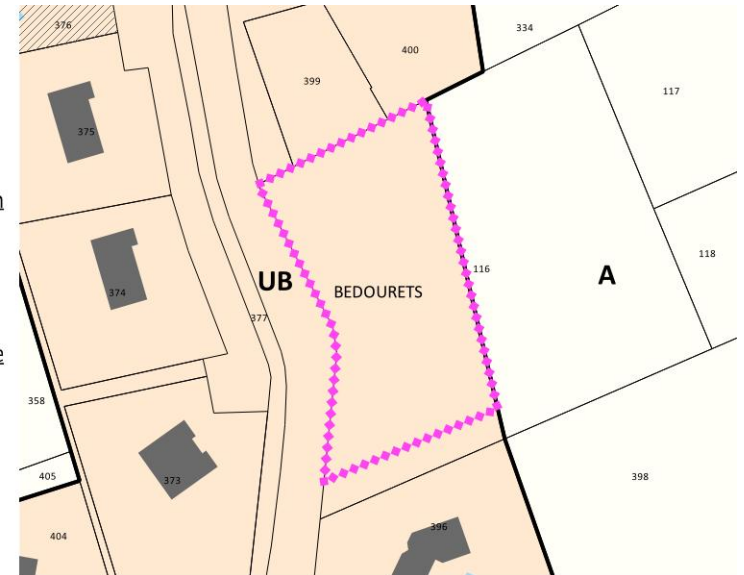
Nombre minimum de
logements attendu :
4 logts



Commune :
SORBETS

Superficie du terrain
(indicatif) :
2295 m²

Nombre minimum de
logements attendu :
2 logts



D/ Orientations de mise en valeur des Continuités écologiques

1. Éléments préliminaires

Introduction :

Les O.A.P. thématique "Continuités écologiques" a pour objectifs de **préserver, de mettre en valeur et de développer la connectivité des espaces et des lieux d'intérêt écologique** au sein du territoire et en cohérence avec les territoires limitrophes.

Ces OAP constitue un dispositif complémentaire aux dispositions réglementaires (Document graphique, Règlement écrit) et d'O.A.P. sectorielles du PLUi, qui fixent des obligations ou attentes précises à respecter.

Elles visent à définir des préconisations et des objectifs qualitatifs à destination des collectivités, des aménageurs, des habitants, dans le but de leur permettre de préserver et si possible de renforcer les continuités écologiques dans le cadre de leur projets.

Ces projets seront donc conçus dans un rapport :

- de conformité avec les dispositions réglementaires du PLUi, supposant un stricte respect de leurs contenus,
- de compatibilité avec les OAP sectorielles, en veillant à la mise en oeuvre de leurs objectifs,
- de compatibilité avec les OAP "Continuités écologiques", en veillant à ne pas contrarier les orientations qu'elles définissent.

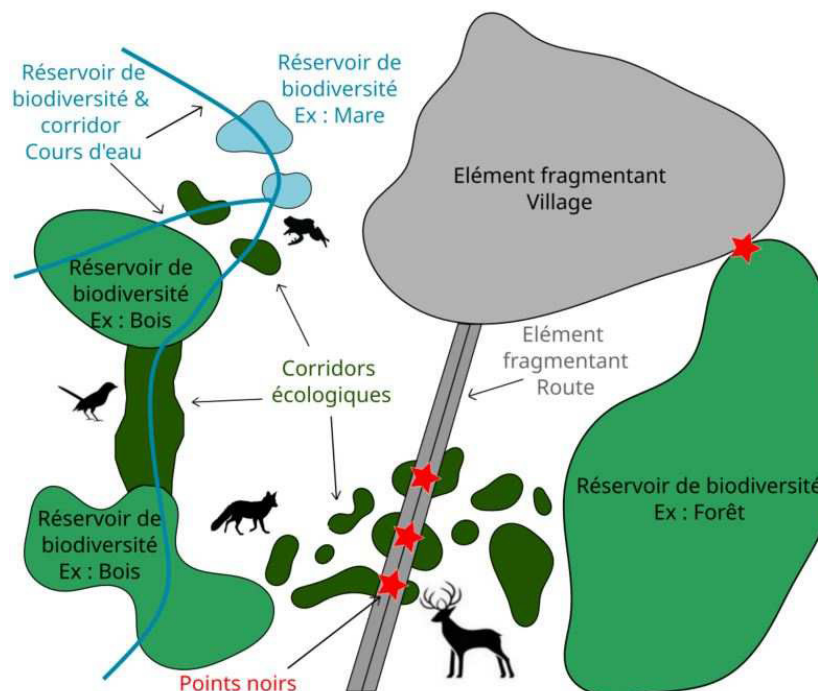
❑ Définition des continuités écologiques

Les **continuités écologiques terrestres et aquatiques** se composent d'un ensemble de **sous-trames écologiques** par grands types de milieux : boisés, ouverts, zones humides, cours d'eau.

Ces sous-trames comprennent les éléments suivants :

- **Les réservoirs de biodiversité**, espaces où la biodiversité est la plus riche et où les espèces peuvent effectuer l'ensemble de leur cycle de vie (refuge, alimentation, reproduction) ;
- **Les corridors écologiques**, zones favorables aux déplacements des espèces entre les réservoirs ;
- **Les cours d'eau**, qui constituent à la fois des réservoirs et des corridors ;
- **Les éléments fragmentant**, comme les infrastructures linéaires de transport ou l'urbanisation.

Exemple schématique de continuités écologiques pour la sous-trame boisée et aquatique. © Cerema, 2023.



2. L'identification des continuités écologiques du PLUi Chalosse-Tursan

La prise en compte de la Trame Verte et Bleue constitue un volet indissociable d'un aménagement durable du territoire.

Ceci implique d'identifier, de préserver, si nécessaire de restaurer les espaces supports des fonctions écologiques, et de veiller à la compatibilité des usages sur les terrains concernés quelle que soit leur destination.

Le rapport de présentation décrit et cartographie les composantes propres au territoire, résumées ci-dessous :

- **Les réservoirs de biodiversité**

Sont considérés comme réservoirs de biodiversité du le territoire de Chalosse Tursan :

- l'ensemble des espaces naturels figurant dans les inventaires patrimoniaux ou bénéficiant d'outils de protection,
- les grands boisements que l'on trouve majoritairement au nord du territoire en limite avec le massif des Landes de Gascogne, et principalement au niveau des zones de coteaux sur le reste du territoire.
- les ensembles de prairies contigus de plus de 50 ha de superficie,
- les milieux humides et aquatiques, en plus de ceux issus des zonages du patrimoine naturel : les zones humides effectives du SAGE Amont, les zones humides potentiellement présentes en bordure des principaux cours d'eau (Adour, Bahus, Gabas, Louts, Luy de France), les zones denses en plans d'eau et mares comprenant un ensemble de 5 mares minimum interconnectées.

- **Les corridors écologiques**

Plusieurs corridors écologiques ont été identifiés qui correspondent à des ensembles paysagers qui relient entre eux des réservoirs des sous-trames des milieux boisés, des milieux ouverts et semi-ouverts, des milieux humides et aquatiques.

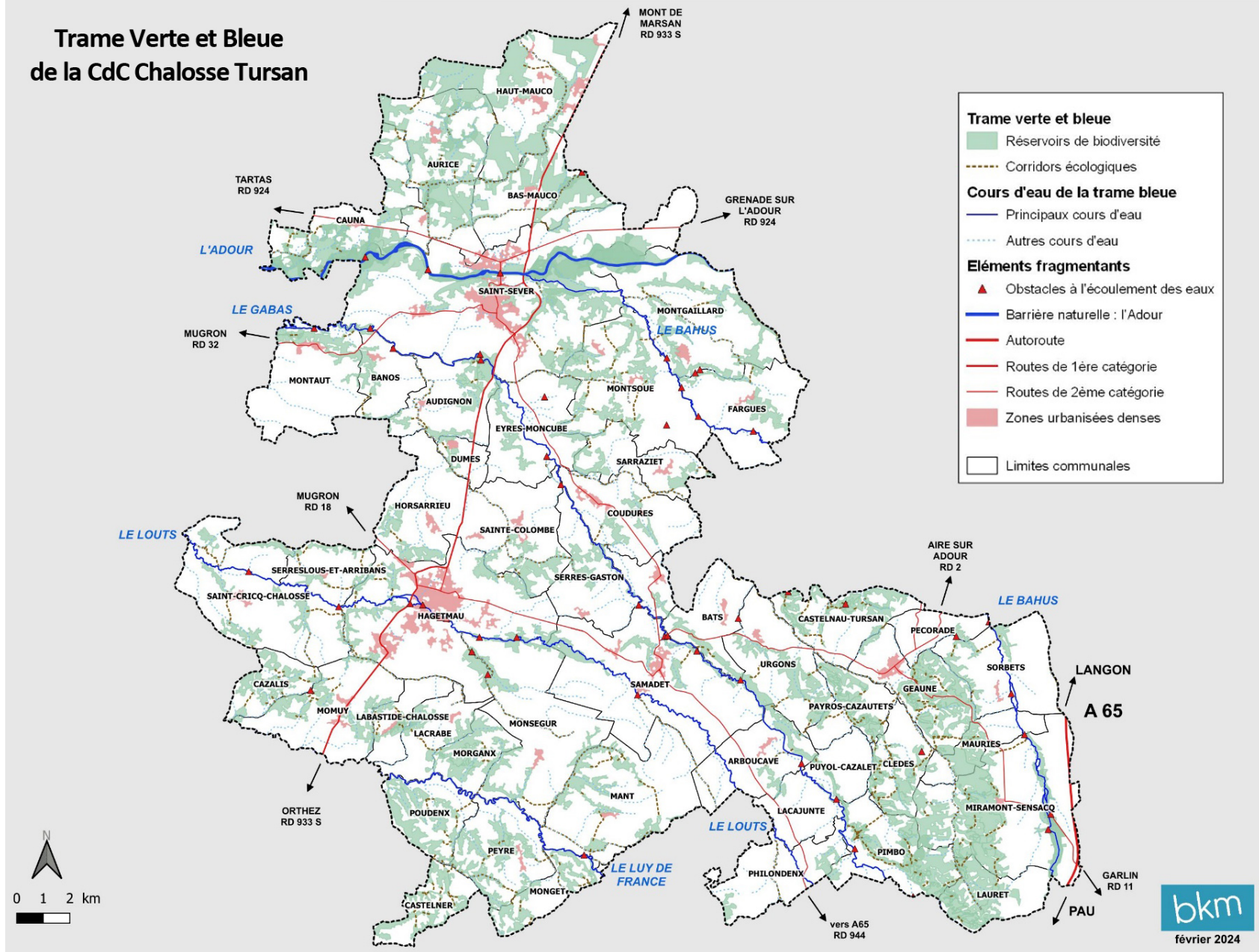
- **Les cours d'eau de la trame bleue**

Sur Chalosse-Tursan, l'ensemble des cours d'eau et leurs ripisylves ont été identifiés en tant que cours d'eau de la trame bleue. Parmi eux, les principaux cours d'eau du territoire(Adour, Gabas, Bahus, Louts et Luy-de-France) sont classés au titre d'axes à grandsigrateurs amphihalins par le SDAGE Adour-Garonne.

- **Les obstacles ou éléments fragmentant**

Il s'agit de l'urbanisation, des infrastructures de transport, et des obstacles à l'écoulement des eaux au sein du réseau hydrographique.

Trame Verte et Bleue de la CdC Chalosse Tursan



3. Orientation 1 : Préserver et renforcer les fonctionnalités des continuités écologiques

Le PLUi intègre ces objectifs et les traduit à plusieurs niveaux :

- Il vise dans son projet global d'aménagement et de développement à réduire la pression sur les espaces supports des continuités écologiques, en maîtrisant globalement le développement urbain, en le recentrant au niveau des bourgs, en encadrant plus fortement les artificialisations de sols.
- Il met en œuvre des mesures protectrices délimitées à la parcelle, au travers des dispositions de zonages (*zones NP et N notamment*) mais également de trames impliquant des prescriptions à respecter : *espaces boisés classés, espaces naturels des zones humides effectives, corridors écologiques à préserver, ensembles paysagers et haies à maintenir*.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) impliquent l'interdiction de défrichement et donc de changement d'affectation du sol. Ils visent tout particulièrement le maintien des boisements de feuillus en raison de leur intérêt écologique et paysager majeur.

Dans les espaces où figure la trame "Espaces naturels des zones humides effectives", sont interdits les constructions, drainages, affouillements, exhaussements ou remblaiements de sols, et dépôts de matériaux susceptibles de remettre en cause le caractère humide des terrains, ou l'équilibre biologique et chimique des sols.

Les corridors écologiques à préserver impliquent des mesures de protection des formations arborées et arbustives (bosquets ou alignements d'arbres, haies, ripisylves...) et de perméabilité des clôtures situées dans leurs fuseaux.

Les ensembles paysagers inventoriés et les haies à maintenir correspondent à arbres ou ensembles d'arbres et arbustes qui font l'objet de mesures de préservation et de restauration, tant pour des raisons écologiques que de qualité des paysages.

Par conséquent, tout projet d'aménagement et de construction sur un terrain qui inclut ou qui est situé à proximité d'une de ces trames doit :

- Tenir compte de la localisation et de la sensibilité des milieux concernés,
- Tenir compte des objectifs de connexions (corridors) de trame verte ou bleue, à conserver, à prolonger ou le cas échéant à rétablir.

Au-delà de ces prescriptions règlementaires, les communes, les propriétaires et gestionnaires de terrains sont les premiers à pouvoir contribuer à la conservation des continuités écologiques et à leur bon état. Toute intervention, opération ou projet, quelle que soit son importance, peut participer à les conforter ou à l'inverse risquer de les affecter durablement.

Ainsi, plusieurs actions sont préconisées selon le type de milieux et d'interventions :

- **Gestion des milieux boisés** : il convient de privilégier une exploitation des boisements dite en « couvert continu » en évitant les coupes rases sur de trop grandes surfaces, et de préserver les milieux connexes tels que les clairières, les mares forestières, les lisières, qui contribuent à la bonne fonctionnalité écologique des milieux boisés.
- **Gestion des milieux ouverts (landes, pelouses sèches)** : l'enjeu est de favoriser l'entretien régulier de ces milieux, par exemple par le pâturage extensif ou la fauche, d'éviter leur envahissement progressif par les espèces ligneuses et leur évolution vers des milieux boisés.
- **Gestion des milieux humides** : en plus des dispositions prévues dans le règlement du PLUi pour préserver les zones humides effectives, il est recommandé de maintenir une zone tampon entre ces zones humides et les projets d'aménagement afin d'éviter des effets indirects sur la fonctionnalité de celles-ci.
- **Rétablir la continuité écologique des cours d'eau** : des actions peuvent être mises en place par les collectivités pour effacer les obstacles à la libre circulation des espèces aquatiques et des sédiments (barrages, seuils...), et ainsi rétablir la continuité de la trame bleue.
De plus, des actions de reconstitution des ripisylves, c'est-à-dire de la végétation arborée et arbuste accompagnée d'un couvert herbacé aux bords des cours d'eau, sont à réaliser là où elles manquent, pour renforcer la qualité physique (stabilité des berges, filtrage des pollutions diffuses) et les fonctions écologiques de la trame bleue (accueil de flore et faune entre le milieu aquatique et les milieux terrestres).

- **Préserver et renforcer les réseaux bocagers existants au sein des espaces agricoles**

Les réseaux de haies, talus, bosquets, arbres d'alignement, arbres isolés constituent un ensemble d'habitats supports de nombreux services, tels que le maintien des sols, l'amélioration de la qualité des eaux, le ralentissement des eaux de surface, la protection des élevages et des cultures face aux aléas climatiques, le maintien de l'équilibre biologique de la biodiversité, la qualité paysagère...

Ce réseau bocager, encore relativement bien conservé par endroits sur le territoire, sert aussi de support pour le déplacement des espèces (fonction de corridors écologiques), mais il a aussi fait les frais de l'intensification des pratiques agricoles.



Les orientations du PLUi et ses dispositions réglementaires visent à la préservation de ces éléments.

Néanmoins, le maintien et le renforcement de ces continuités écologiques locales passe aussi et surtout par la prise en compte de l'enjeu que représente ce réseau bocager, et la mise en œuvre de pratiques plus durables par les propriétaires et gestionnaires de terrains.

Il s'agit en particulier :

- de préserver l'existant,
- d'implanter des haies multistrates, comprenant strates arborée, arbustive, buissonneuse, herbacée ;
- de sélectionner des essences indigènes et variées ;
- de garantir une largeur suffisante pour permettre le développement naturel de la végétation



Schéma de principe d'une haie multistrate

Afin d'assurer le maintien dans le temps du réseau bocager, il est préconisé :

- dans le cadre des travaux, agricoles ou autres, de prévoir un recul par rapport aux plantations, afin de protéger leur réseau racinaire,
- de réaliser leur entretien hors des périodes de reproduction des espèces inféodées, donc en automne de préférence.

Des programmes nationaux et régionaux reconduits annuellement ("Pacte en faveur de la haie") permettent d'obtenir un soutien aux investissements de replantation de haies en milieu agricole, directement ou par le biais d'une structure d'animation.

Orientation 2 : Préserver et développer les espaces de nature au sein des zones urbaines et dans les projets d'aménagement

Il s'agit en premier lieu d'appliquer strictement les dispositions réglementaires du Règlement écrit et de ses Documents Graphiques, qui visent la protection et la prise en compte des continuités écologiques.

Dans les zones urbanisées (zones U) et les espaces ouverts à l'urbanisation, il s'agit notamment de :

- La conservation et la mise en valeur des espaces végétalisés et arborés visés par les trames délimitées au sein des zones urbaines.
En effet, ces espaces qu'ils soient privés ou publics sont considérés d'intérêt collectif pour la qualité paysagère des bourgs et quartiers. Leur gestion doit tenir également compte de leur rôle contributeur aux trames vertes et à la biodiversité d'échelle locale.
- Le respect du végétal et la conservation de sa place dans toutes les zones, y compris les espaces habités et d'activités diverses des zones urbaines et à urbaniser. A cet effet, les articles 7 du Règlement du PLUi-h déclinent différentes mesures de traitement environnemental et d'aménagement paysager à respecter :
 - la préservation de proportions minimales d'espaces verts de pleine terre limitant l'artificialisation des sols et préservant leurs capacités d'infiltration naturelle,
 - un principe de prise en compte des arbres existants, qui outre leur rôle climatique sont des refuges importants de biodiversité,
 - l'attention portée à l'aménagement des espaces non bâtis, tels que les aires de stationnement, notamment dans le but de limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols,
 - l'intégration d'aménagements paysagers positionnés en cohérence avec l'environnement des terrains et destinés à favoriser l'intégration des opérations.

Les OAP sectorielles du PLUi intègrent également les enjeux de mise en valeur des continuités écologiques dans leurs orientations d'intégration paysagère et de traitement des interfaces des projets vis-à-vis des espaces agricoles. Celles-ci incitent à la prise en compte de cette préoccupation dans les choix opérés par les aménageurs et les constructeurs des secteurs concernés.

Ces orientations sont ajustées au positionnement et aux caractéristiques propres à chacun des secteurs concernés, classés en zones À Urbaniser du PLUi et en extension des espaces déjà bâtis.

Les opérations projetées veilleront à traduire de manière cohérente ces orientations au regard de l'existant, de la nature des sols, et de l'environnement du secteur.

- Bien adapter les limites d'espaces verts à préserver visés dans l'OAP sectorielle (localisées sur les schémas) à la réalité des ensembles végétaux et des éléments du réseau hydrographique en place.
- Composer le plus possible avec la végétation existante des strates arborée et arbustive, pour bénéficier du support écologique et paysager déjà en place, et limiter ainsi les besoins d'interventions supplémentaires.
Cette logique répond également au principe d'interdiction "*d'abattage systématique des arbres présents sur les terrains destinés à la construction*" prévu aux articles 7 du Règlement du PLUi.
- Intégrer la valeur écologique et paysagère de l'eau, en privilégiant la préservation du réseau superficiel en place (ruisseaux, fossés), en limitant autant que possible la canalisation de ce système, en reconstituant si nécessaire les continuités hydriques en relation avec les réseaux environnants, en retenant des solutions d'assainissement pluvial apportant une plus-value paysagère et écologique au projet (noues ou autres dispositifs se rapprochant du cycle naturel de l'eau).
- Prendre des mesures de protection adaptées en phases de travaux, pour limiter le plus possible les atteintes à la végétation et aux sols destinée à être préservés : engagement en dehors des périodes les plus favorables pour la reproduction de la faune (période automnale à privilégier pour le démarrage des travaux), dispositifs de collecte des eaux potentiellement pollués, écartement des passages d'engins et des zones de dépôt ...
- Définir en amont les conditions de gestion dans le temps des espaces verts et dispositifs pluviaux collectifs, partagés ou privés (modalités d'entretien, de mise en valeur, de renouvellement des plantations ...), dans le cadre de l'organisation foncière du projet et d'éventuels documents l'accompagnant (règlement ou cahier des charges de lotissement ...).

Au-delà de ces mesures décrites dans les documents du PLUi, des actions permettant le développement d'espaces de nature au sein des espaces publics et des espaces privés peuvent être préconisées :

- Adopter les principes de la gestion différenciée dans les espaces verts publics et privés

La création de zones de fauche différenciée, avec une ou deux tontes par an, le maintien de prairies fleuries toute la saison, permet de restaurer des zones de végétation herbacée haute et fleurie, favorable aux insectes (notamment les insectes pollinisateurs), ainsi qu'aux reptiles et à certains oiseaux. La végétation spontanée peut donc s'exprimer ce qui permet de conforter la variété floristique et offrir de nouveaux habitats pour la faune.

L'emploi de pesticides est désormais interdit dans les espaces verts publics, sauf pour raisons de sécurité (loi Labbé de 2017). Elle est fortement déconseillée dans les espaces privés.

- Encourager la végétalisation

Les espaces végétalisés améliorent la résilience du territoire face aux effets multiples du changement climatique et concourent à la qualité de vie de la population. Ils permettent également le renforcement de la biodiversité et de la fonctionnalité des continuités écologiques au sein même des zones urbanisées.

Il s'agit donc d'encourager la végétalisation :

- des espaces publics : de préférence sur des espaces de pleine terre, avec des essences indigènes locales ;
- des aires de stationnement : préserver la perméabilité des sols, choisir des revêtements adéquats à la fréquentation de ces aires, favoriser la plantation d'arbustes et d'arbres ;
- des axes de déplacement : mettre en place des alignements d'arbres adaptés. Pour les mobilités douces, favoriser des revêtements perméables, conserver des bandes enherbées de part et d'autre des voies gérées de manière extensive ;
- dans les nouveaux projets de construction, en intégrant les arbres existants.



Le Règlement du PLUi propose, dans ses annexes, une palette végétale d'essences locales, permettant de composer et mettre en valeur les limites de son terrain ou l'intérieur de son jardin.

- Favoriser la création de zones refuges

Dans le cadre des projets d'aménagement publics ou privés, il est recommandé de créer des zones de de refuges pour la faune, qui peuvent être de plusieurs types :

- Nichoirs à oiseaux : au sein des bâtiments (dans l'isolation ou directement dans le béton) ou sur les éléments arborés (orientation et hauteur à l'abri des intempéries et des prédateurs).
- Gîtes artificiels à chiroptères : installation sur des troncs d'arbres ou des murs avec une orientation à l'abri des intempéries.
- Bois mort : tas de branches, stères, chablis, troncs semi-enterrés dans le sol... Si le choix est d'abattre des arbres, le bois sera de préférence laissé au sol,
- Hibernaculum à amphibiens et reptiles,
- Hôtels à insectes : au sein ou en lisière de milieux ouverts (prairies, friches herbacées fleuries en gestion différenciée), à l'abri du vent et de l'éclairage public.

- Surveiller et adopter une gestion adaptée des espaces exotiques envahissantes

En l'absence d'agents de contrôle sur le territoire (prédateurs, pathogènes...), les espèces exotiques envahissantes sont très compétitives et peuvent se substituer à la flore indigène.

Comme indiqué en annexe du Règlement du PLUi, avant tout projet de plantation et en présence d'une plante existante, il convient de vérifier que les espèces ne présentent pas de caractère envahissant reconnu. Cette vérification peut être réalisée sur la base des listes indiquées sur le site internet suivant : <https://obv-na.fr/actualite/11827> ("*Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine*").

Dans le cadre des projets d'aménagement, les préconisations de gestion sont les suivantes :

- Repérer les espèces exotiques envahissantes avant le démarrage des travaux ;
- Eradiquer les stations d'espèces exotiques envahissantes avant le début du chantier. Les méthodes seront adaptées à chaque type d'espèce ;
- Identifier et signaler toute station existante ou nouvelle au cours du chantier : balisage et signalisation ;
- Nettoyer le matériel et les engins (en particulier les godets, roues, chenilles) après chaque passage sur une zone contaminée.

Diversifiez les plantations autour de votre maison !

Voici différentes façons d'inviter les arbres et les haies autour d'une maison

1- La baie brise-vent :

Située au nord et / ou à l'ouest, cette plantation protège des vents dominants. Elle alterne arbres, arbustes et buissons (sur 2 lignes minimum).

2- Les arbres fruitiers et le verger :

Il est préférable de favoriser les variétés locales, adaptées aux conditions de climat et de sol.

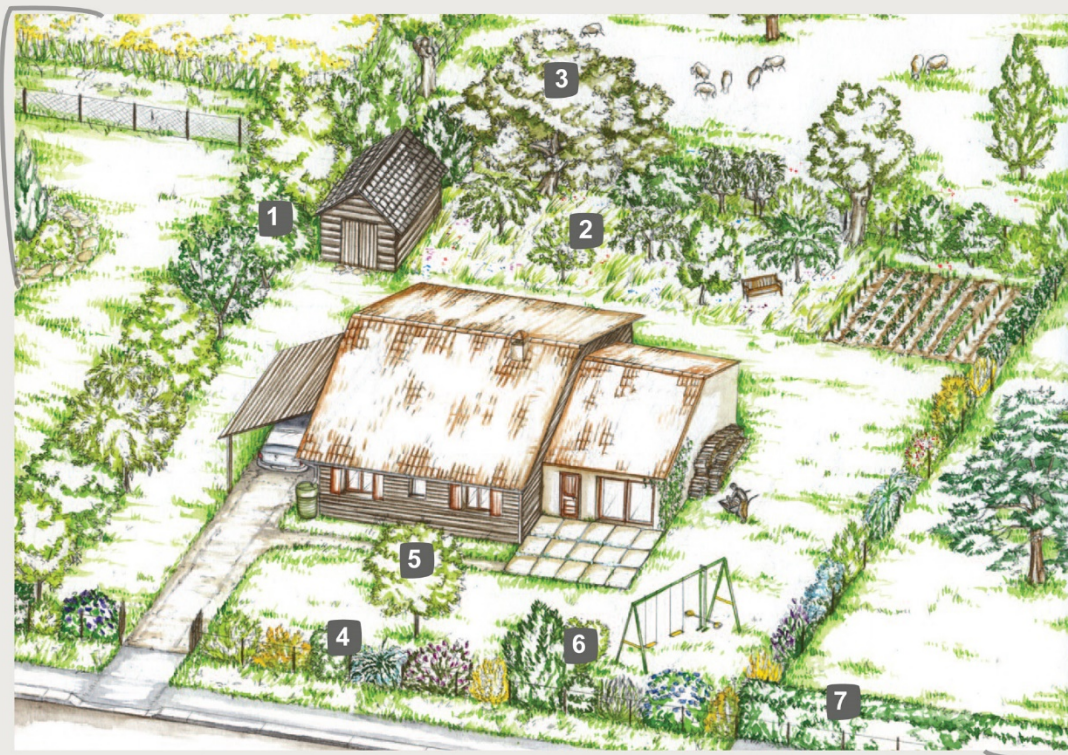
3- Arbres anciens :

Si possible, préserver les arbres et les haies existants, ainsi que les formes traditionnelles (têtard, taillis, plessage...).



Le saviez-vous ?

Bois mort et arbres creux sont sources de biodiversité. Il est important de conserver ceux qui ne sont pas dangereux. Ils favorisent la présence de mammifères, d'oiseaux vivant dans les cavités et d'insectes utiles ...



5- L'arbre isolé :

Le choix est très large (essences champêtres, ornementales ou fruitières). Il permet de créer de l'ombre.

4- La haie libre :

Elle associe essences ornementales et champêtres. Ces haies seront taillées légèrement une fois par an, pour contenir les végétaux en hauteur, régulariser leur forme, régénérer leur aspect...

6- Le bosquet ou bouquet d'arbres :

Il est composé de plusieurs arbres de même espèce ou d'espèces différentes.



Le saviez-vous ?

Les "déchets" (feuilles, branchages issus de la taille et broyés...) peuvent servir de paillage, mais aussi à alimenter le compost. Vous contribuez au désengorgement des déchetteries.

7- La haie taillée au carré :

Elle a une faible emprise au sol, mais demande beaucoup d'entretien. Les espèces qui la composent doivent accepter des tailles strictes plusieurs fois par an. Lorsqu'elle est composée exclusivement de charme, qui conserve ses feuilles sèches en hiver, c'est une charmille.

Schéma de recommandation pour l'aménagement de son espace de vie autour de la maison

Document source PROM'HAIES en Nouvelle-Aquitaine