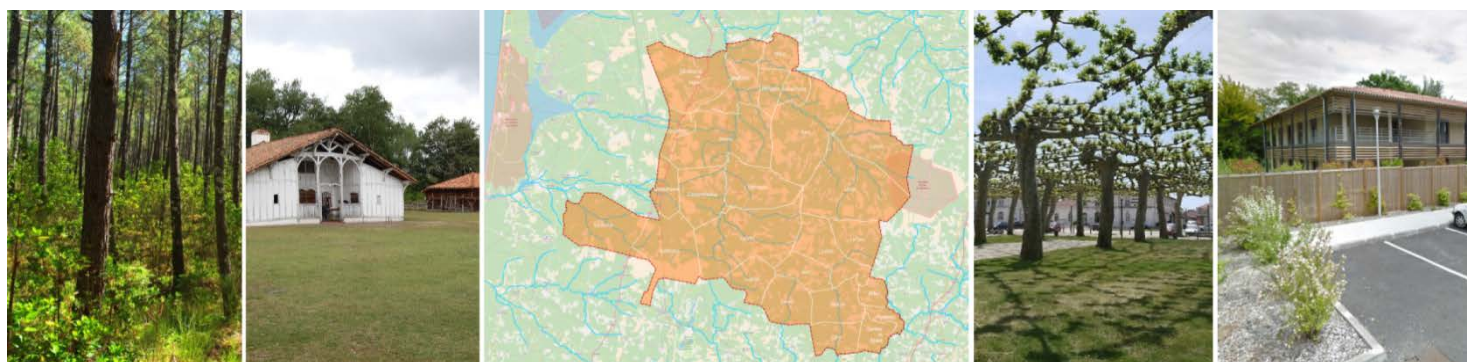


PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



7. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Sectorielles

> Dossier approuvé

PROCEDURE	PRESCRIT	PROJET ARRETÉ	APPROUVÉ
ELABORATION	le 30.03.2017	le 07.12.2023	
VU POUR ETRE ANNEXÉ A LA DECISION EN DATE DU :		LE PRESIDENT DE LA CdC :	

SOMMAIRE

I. Modalités d'application des dispositions des OAP Sectorielles	1
II. Principes d'aménagement des voies.....	4
III. Orientations par secteur.....	8
1. Commune d'ARGELOUSE – secteur de Courgeyre	9
2. Commune de BELHADE – secteur de Caplane	12
3. Commune de BELIS – secteurs du Bourg.....	15
4. Commune de BROCAS – secteur de Poumès	18
5. Commune de BROCAS – secteur Bourg Est	21
6. Commune de BROCAS – secteur ZAE	24
7. Commune de CALLEN – secteur Bourg Nord.....	27
8. Commune de CALLEN – secteur Bourg Sud.....	30
9. Commune de CERE– secteur du Bourg.....	33
10. Commune de COMMENSACQ – secteur Bourg centre – La Callune	37
11. Commune de COMMENSACQ – secteur Bourg nord	40
12. Commune de COMMENSACQ – secteur 1AUX à Chioule.....	43
13. Commune d'ESCOURCE– secteur Routes de Mimizan et d'Onesse	45
14. Commune de GAREIN – secteur Chitote sud.....	49
15. Commune de GAREIN – secteur de l'ancienne scierie	52
16. Commune de GAREIN – secteur Bourg Sud	54
17. Commune de LABOUHEYRE – secteur de Maroutine	56
18. Commune de LABOUHEYRE– secteur Union - emprises ferroviaires.....	60
19. Commune de LABOUHEYRE– secteur de la friche "ancien Leclerc"	62
20. Commune de LABOUHEYRE – secteur de l'Ilot rue des Ecoles - rue des Fusains.....	65
21. Commune de LABOUHEYRE – secteur de l'Ilot rue Alexandre Léon – rue des Champs ...	67
22. Commune de LABRIT – secteur de La Place	69
23. Commune de LABRIT– secteur du Collège	72
24. Commune de LABRIT – secteur des Chinans.....	76
25. Commune de LE SEN – secteur Bourg Nord	79
26. Commune de LE SEN – secteur Bourg Est	82
27. Commune de LIPOSTHEY – secteur rue de la Gare	85
28. Commune de LIPOSTHEY – secteur Bourg Est.....	88
29. Commune de LUGLON – secteur Petit Barrail	91
30. Commune de LUXEY – secteur Bourg.....	94
31. Commune de LUXEY – secteur Le Chourd	98
32. Commune de LUXEY – secteur 1AUX d'extension de ZA.....	101
33. Commune de MAILLERES – secteur Cap de Lanne.....	104
34. Commune de MAILLERES – secteur Loustalerie.....	107

35. Commune de MANO – secteurs Bourg.....	109
36. Commune de MOUSTEY – secteurs Centre-bourg sud - Pôle d'économie circulaire.....	112
37. Commune de MOUSTEY – secteur Barade	117
38. Commune de PISSOS – secteur Cœur de bourg.....	120
39. Commune de PISSOS – secteur Chambret	124
40. Commune de PISSOS – secteurs Parroc-Stade et Moulin neuf	128
41. Commune de PISSOS – secteurs 1AUX d'activités et équipements	132
42. Commune de PISSOS – secteur 1AUT d'hébergements touristiques	135
43. Commune de SABRES – secteur Dubourg	138
44. Commune de SABRES – secteurs Labesque - Hiouot	142
45. Commune de SAUGNAC ET MURET – secteur de Ménéou	147
46. Commune de SAUGNAC ET MURET – secteur d'équipements Muret-nord	151
47. Commune de SAUGNAC ET MURET – secteur de Castelnau.....	154
48. Commune de SAUGNAC ET MURET – secteur d'extension ZAE Portes des Landes.....	157
49. Commune de SOLFERINO – secteur de la Gare-est.....	165
50. Commune de SOLFERINO – secteur de la Gare-ouest	168
51. Commune de SORE – secteur du Stroucs	171
52. Commune de SORE – secteurs Bourg nord	174
53. Commune de SORE – secteur du Stade.....	178
54. Commune de SORE – secteur 1AUX de Parazan-Nord	180
55. Commune de TRENSACQ – secteurs Centre-bourg.....	183
56. Commune de VERT – secteur Bourg Est	187
IV. Echancier prévisionnel de développement et d'ouverture à l'urbanisation.....	190
V. Annexe : étude au titre de l'article L111-8 du C.U du secteur de Chambret à Pissos.....	193

I. Modalités d'application des dispositions des OAP Sectorielles

1. APPLICATION DES DISPOSITIONS A CARACTERE D'ORIENTATIONS

Principes généraux

L'aménagement et le développement urbain des secteurs présentés dans les pages suivantes, sont soumis au respect des orientations particulières, décrites et illustrées pour chaque secteur. Cela concerne les parties A/, B/ et C/ de chaque OAP sectorielle.

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 d'espaces verts inconstructibles et de trames plantées à installer ou à préserver,
- le contenu des programmes de constructions à développer, qu'ils soient d'habitat, d'activités ou d'équipements, en précisant le cas échéant pour l'habitat les attendus de diversité sociale, de formes bâties et/ou de tailles de logements.

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.

Modalités par éléments d'orientation



Périmètre d'OAP :

Ce périmètre est fixé par le schéma d'aménagement, en général conformément à la délimitation de la zone à urbaniser correspondante délimitée au Document graphique.

Les marges éventuelles d'adaptation de ce périmètre ne peuvent résulter que d'incertitudes liées à l'échelle de lecture du schéma et du zonage, ou bien du fait de réalisations autorisées (constructions, modifications cadastrales) non prises en compte dans l'OAP.



Points d'accès :

Ils seront localisés au niveau de la voie publique indiquée sur le schéma et dans la description des orientations d'aménagement. Leur localisation peut être ajustée le long de cette voie, sauf contrainte particulière (emprise fixée par le parcellaire existant, indication particulière ...) ou liée aux autres orientations (trame verte à préserver ...).



Voies à créer

Sauf indication particulière dans la description des orientations, le tracé des voies à créer est indicatif et peut être ajusté. Doivent toutefois être respectées les attentes exprimées en termes de maillage entre voies, de continuités de parcours et de bouclage interne.



Itinéraires et cheminements doux

Sauf indication particulière dans la description des orientations, le tracé des cheminements piétons et/ou vélos à créer est indicatif et peut être ajusté. Doivent toutefois être respectées les attentes exprimées en termes de maillage avec d'autres cheminements, de continuités d'itinéraires et de passage par un espace déterminé.



Espaces verts, Espaces collectifs, Trames vertes

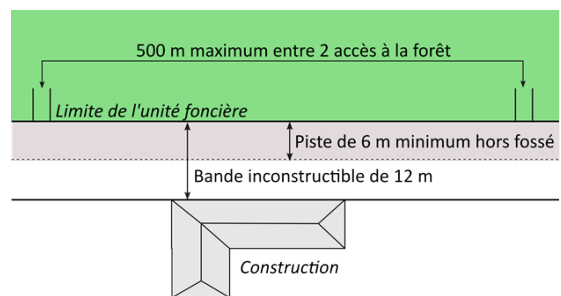
Doivent être respectés les indications précisées dans chaque OAP sectorielle :

- . le positionnement général de ces espaces et trames,
- . les compositions d'espaces ou modes de plantations attendus (arbres/arbustes, type d'essences, densité, fonctions ...)
- . le cas échéant leur calibrage (largeur, proportion en termes de superficie ...), en respectant les minimums éventuellement indiqués.

En l'absence d'indications particulières, les localisations de ces espaces ou trames, ainsi que leurs limites, ne sont pas figées par les schémas d'aménagement et peuvent faire l'objet d'adaptations, en veillant :

- à éviter la création d'espaces verts ou collectifs à caractère résiduel, c'est à dire sans fonction, inutilisables et difficiles à entretenir, et/ou ne respectant pas le contexte paysager ou environnemental du secteur.
- au respect des prescriptions réglementaire de bande inconstructible vis-à-vis des zones d'aléas de feux de forêt (largeurs minimales et modes d'aménagement), décrites à l'article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement du PLUi, et le cas échéant précisés par le service compétent.

Schéma illustratif de mise en œuvre des dispositions de recul des constructions, de piste périmétrale et d'accès au massif forestier



Ilots et terrains constructibles

Sauf indication particulière dans la description des orientations, les limites de terrains constructibles (et de ce fait leur superficie) sont indicatives. Ils seront cadrés par les autres types d'espaces (verts et/ou collectifs) définis dans l'OAP.

Les limites entre ilots constructibles distinguées le cas échéant dans l'OAP (par exemple de densités d'habitat ou de vocations différentes) peuvent également être ajustées, dans le respect de leurs proportions générales et du calibrage des productions attendus.

Les productions attendues de logements :

Le nombre de logements à produire indiqué pour chaque secteur d'OAP constitue un seuil à atteindre, déterminé selon la superficie constructible estimée et l'objectif de densité fixé pour le secteur concerné.

Autour de ce seuil sont admis :

- la création d'environ 10% de logements en moins, pour tenir compte de la configuration particulière des terrains ou bien d'espaces verts plus étendus qu'envisagés dans l'OAP,
- la production d'environ 20% de logements en plus, dès lors le projet proposé permet d'optimiser le foncier constructible en cohérence avec le tissu bâti environnant, les objectifs et les contraintes propres au secteur.

2. APPLICATION DES DISPOSITIONS A CARACTERE REGLEMENTAIRE

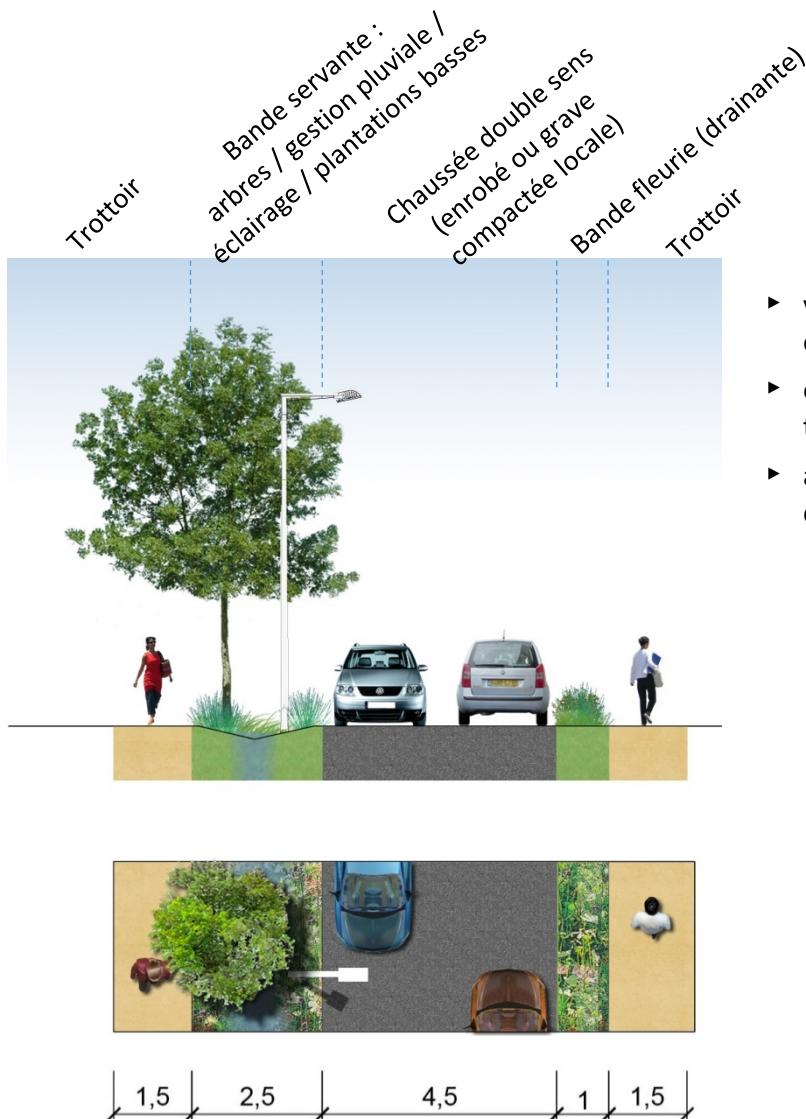
L'aménagement et le développement urbain des secteurs sont également soumis au respect des dispositions réglementaires particulières définies pour chaque secteur.
Cela concerne les parties D/ de chaque OAP sectorielle.

Ces dispositions complètent ou précisent le Règlement du PLUi pour la zone concernée.
Elles portent sur :

- les destinations et sous-destinations admises
- l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- l'emprise au sol des constructions
- la hauteur des constructions
- les pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles
- le cas échéant d'autres règles particulières

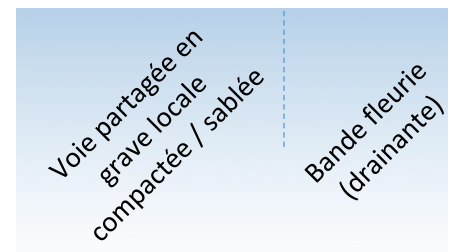
De par leur nature réglementaire, ces dispositions ont valeur juridique et doivent être respectées "à la lettre". Seules des adaptations mineures sont le cas échéant admises, dans les conditions fixées par l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

II. Principes d'aménagement des voies



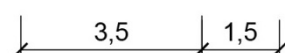
VOIE DE DESSERTE RESIDENTIELLE

- ▶ voie de desserte courante de secteurs d'habitat ou mixtes
- ▶ emprise de 9 à 12 m environ suivant le profil en travers indicatif ci-contre
- ▶ adaptations possibles de ce profil selon le contexte et les besoins en matière de :
 - circulation de véhicules privés et publics (réduction ou léger élargissement de la chaussée, intégration stationnement latéral),
 - circulation piétons/vélos (trottoir unilatéral, espace partagé, règles d'accessibilité ...),
 - gestion pluviale (largeur noue(s) / espace(s) d'infiltration plus ou moins importante ...)
 - végétalisation (types et hauteur de plantations adaptés au contexte ...)



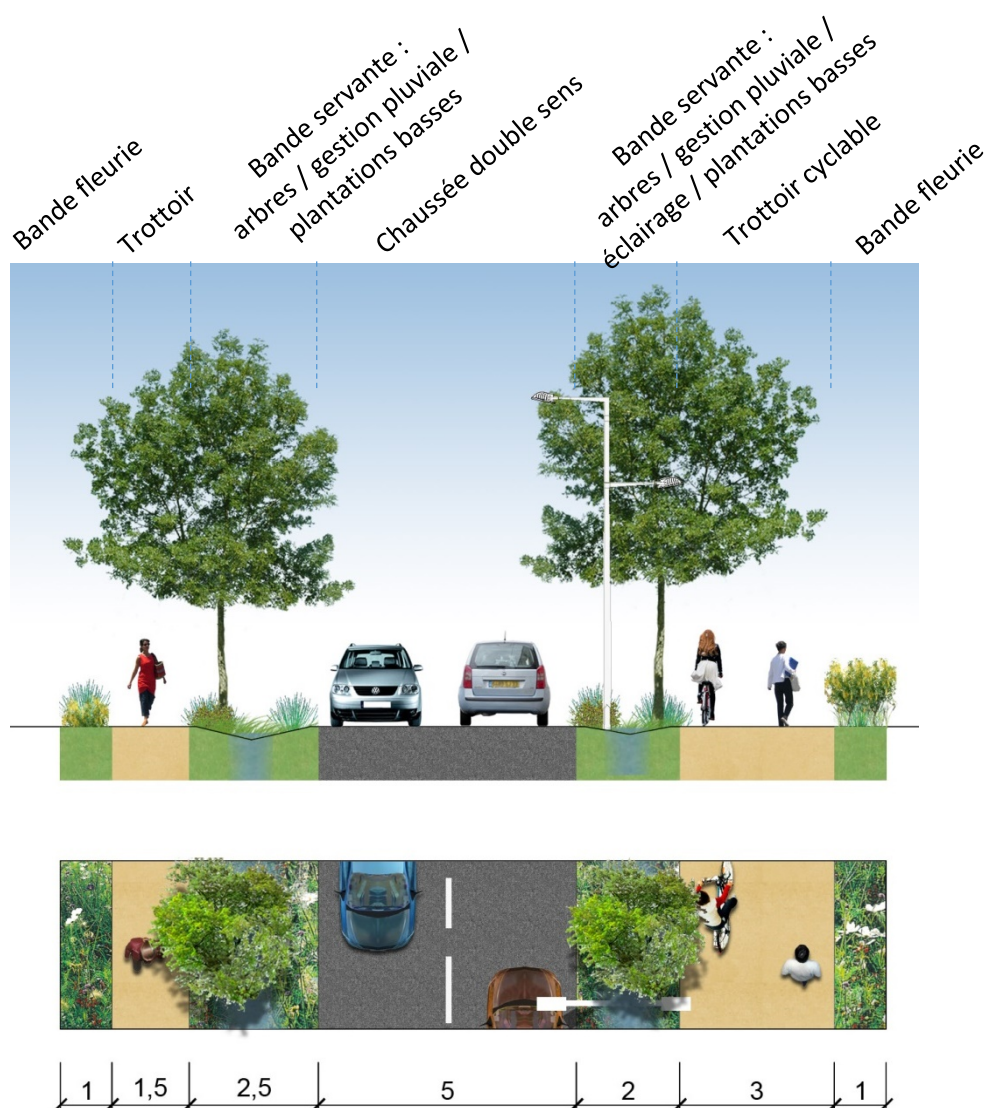
VOIE DE DESSERTE RESIDENTIELLE DE GABARIT REDUIT

- ▶ voie de desserte secondaire de secteurs d'habitat ou mixtes, ou de desserte principale de petits secteurs d'habitat (≤ 4 logements)
- ▶ objectif de dimensionnement au plus juste de l'emprise collective (5 à 6 mètres suivant le principe de profil en voie partagée ci-contre)
- ▶ objectif de limitation de l'imperméabilisation des sols, par des accotements végétalisés et si possible un espace circulé en matériau perméable



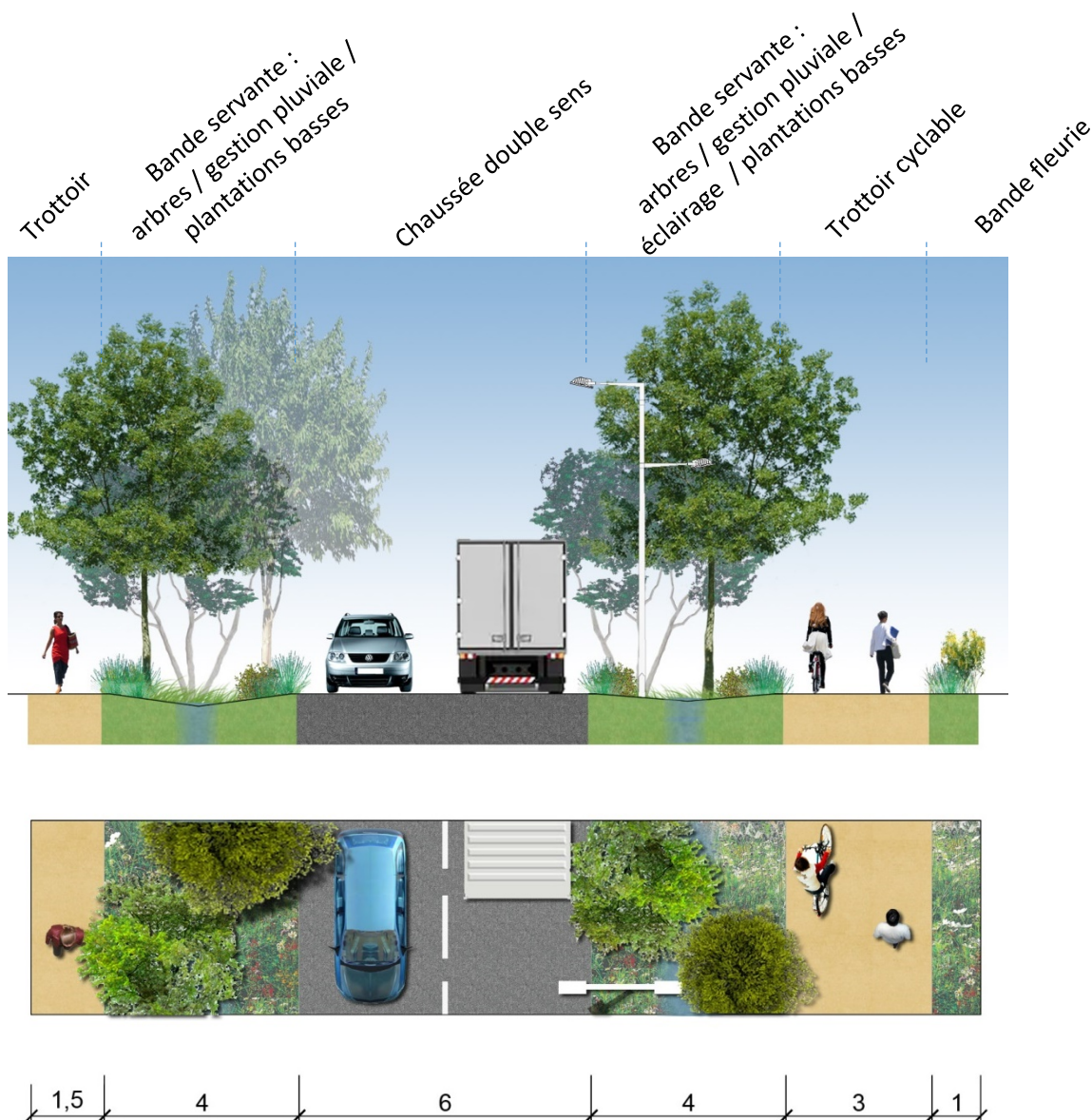
VOIE URBAINE STRUCTURANTE

- ▶ voie publique à créer ou réaménager, assurant la liaison entre plusieurs secteurs bâtis et à bâtir (d'habitat, équipements, commerces ...) d'un bourg ou quartier, voire différents quartiers proches
- ▶ emprise courante de 14 à 17 m environ suivant le profil en travers indicatif ci-dessous
- ▶ adaptations possibles de ce profil selon le contexte et les besoins en matière de :
 - circulation de véhicules privés et publics (réduction ou léger élargissement de la chaussée, intégration stationnement latéral),
 - circulation piétons/vélos (trottoir unilatéral, espace cyclable dédié, règles d'accessibilité ...),
 - gestion pluviale (largeur plus ou moins importante et choix d'organisation des noue(s) / espace(s) d'infiltration ...)
 - végétalisation (plantation d'arbres bilatérale ou unilatérale, types et hauteur de plantations adaptés au contexte ...)

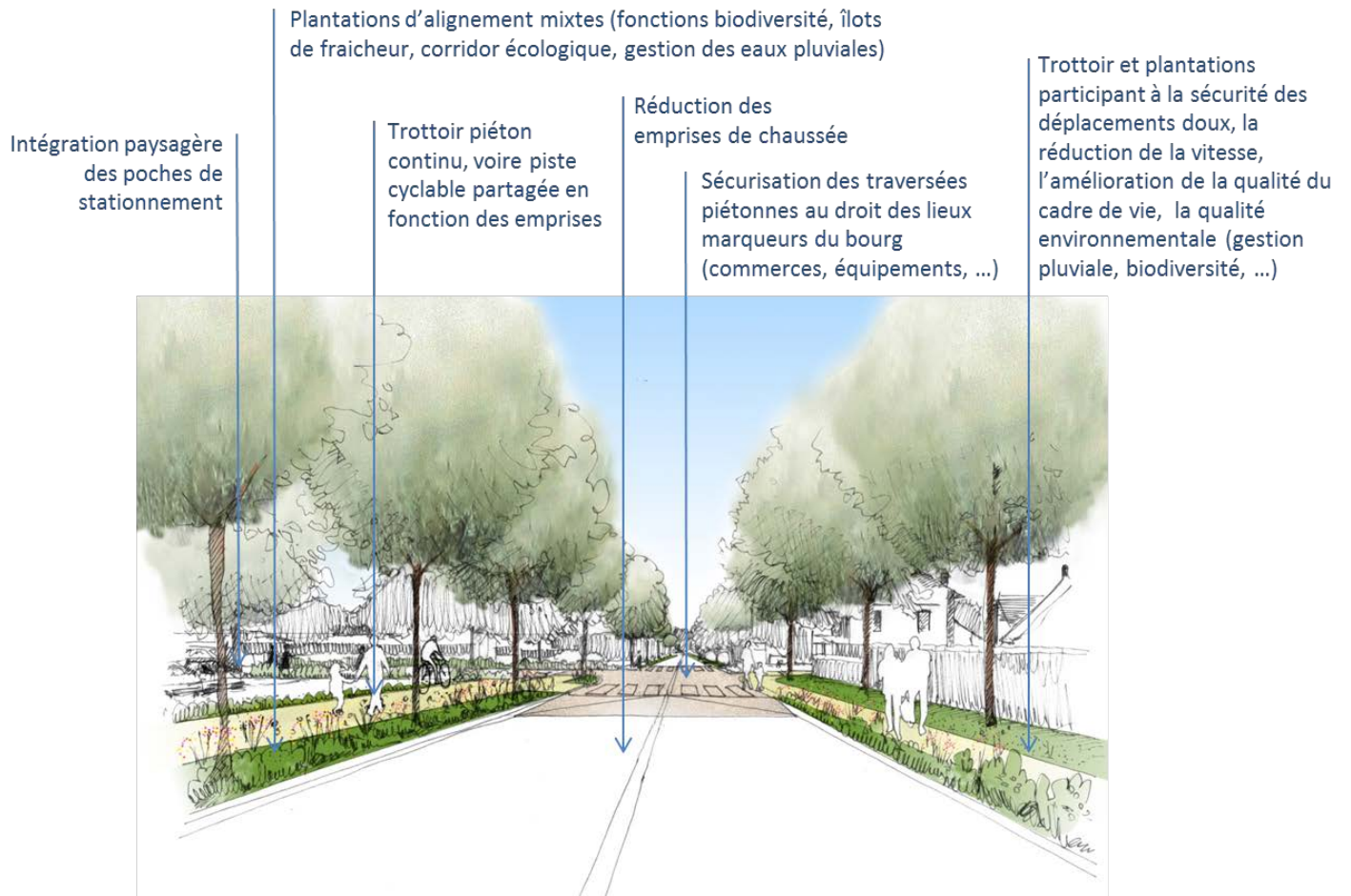


VOIE DE DESSERTE PRINCIPALE DE ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

- ▶ voies à créer ou à réaménager de desserte de zones d'activités, le cas échéant en liaison avec d'autres secteurs (d'habitat, équipements, ...) de la commune
- ▶ emprise courante de 16 à 20 m environ, suivant le profil en travers indicatif ci-dessous
- ▶ emprise pouvant être réduite sur les petits secteurs économiques (≤ 2 ha) et pour les dessertes secondaires de ZAE, en cohérence avec les besoins en circulations (PL/VL/doux) et en réseaux
- ▶ adaptations possibles de ce profil selon le contexte et les besoins en matière de :
 - circulation de véhicules privés et publics (réduction ou élargissement de la chaussée selon les gabarits attendus, intégration stationnement latéral),
 - circulation piétons/vélos (trottoir unilatéral, espace cyclable dédié, règles d'accessibilité ...),
 - gestion pluviale (largeur plus ou moins importante et choix d'organisation des noue(s) / espace(s) d'infiltration ...)
 - végétalisation (plantation d'arbres bilatérale ou unilatérale, types et hauteur de plantations adaptés au contexte ...)



PRINCIPES DE RÉAMENAGEMENT DE TRAVERSÉE DE BOURG (profil indicatif)



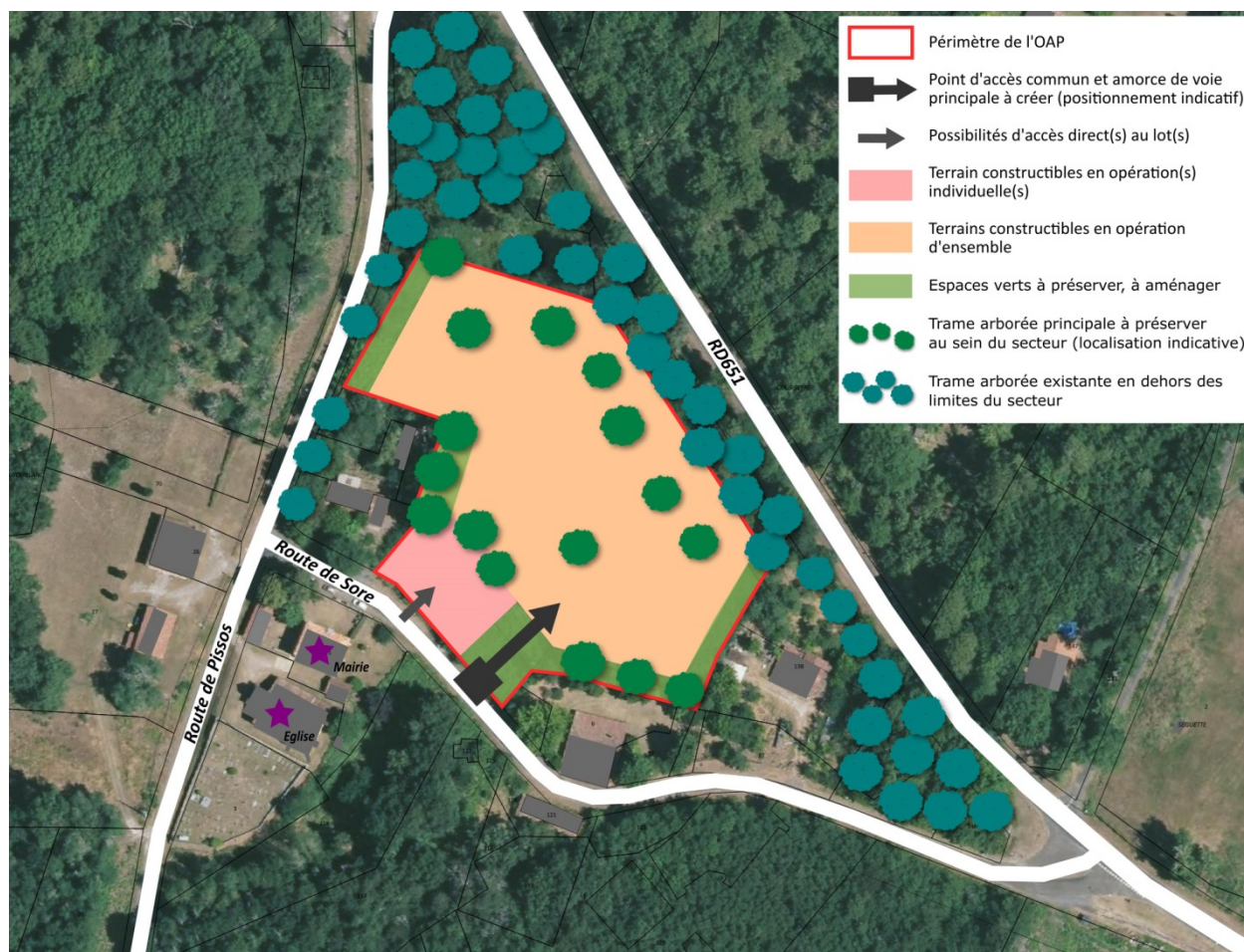
Exemple d'état actuel



III. Orientations par secteur

1. Commune d'ARGELOUSE – secteur de Courgeyre

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

▪ Orientations de dessertes et d'équipement

- La desserte principale du secteur s'effectuera à partir d'un aménagement de carrefour connecté à la Route de Sore, prolongée d'une voie irriguant l'ensemble des terrains constructibles en partie nord du secteur.
- L'aménagement des emprises de voie suivra les principes d'une "voie de desserte résidentielle" définis à la partie II. du présent document.
- En dehors de cet aménagement de carrefour et des espaces verts qui l'accompagnent, les terrains placés en façade de la Route de Sore pourront être urbanisés dans le cadre d'une ou plusieurs opérations individuelles, et être desservis directement depuis la route de Sore.
- De manière générale, les aménagements de voirie, d'espaces collectifs et d'accès seront traités de manière simple et respectueuse du cadre rural d'Argelouse, en privilégiant les matériaux perméables (grave, accotement enherbés ...)

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

- Au sein des terrains destinés à être aménagés dans le cadre d'une opération d'ensemble, les arbres de haute tige existants doivent être pris en compte dans les choix d'organisation du parcellaire et du bâti, et le plus possible préservés.

Ainsi, l'abattage systématique des arbres interdit. Les éventuels abattages doivent être réalisés avec discernement, en privilégiant la préservation des arbres de grande taille et/ou de qualité particulière, notamment de feuillus, dès lors qu'ils n'occasionnent pas de gêne pour la composition et le fonctionnement d'ensemble de l'opération.

La trame des principaux arbres existants est signalée à titre indicatif sur le schéma d'aménagement. Cette trame sera précisée par un relevé des arbres existants réalisé par l'opérateur, qui justifiera la prise en compte de cet existant.

- Par ailleurs, seront maintenus en espaces verts arborés et/ou arbustifs non constructibles :
 - . l'aménagement d'entrée du secteur, sur une largeur d'au moins 10 mètres le long de la route de Sore, dans un objectif de traitement qualitatif et de mise en valeur de ce carrefour de "cœur du bourg",
 - . la limite Est du secteur vis-à-vis du bâti existant
 - . la limite Ouest du secteur, dans un objectif de maintien de la façade végétalisée le long de la route de Pissos et de non visibilité du bâti futur depuis cette route.
 - Sur l'ensemble du secteur, les clôtures seront les plus discrètes et transparentes possibles : grillage, piquet bois, clôture bois à claire voie avec une surface pleine limitée ...
- De manière générale, il est préconisé de s'appuyer autant que possible sur la végétation existante (arbres et arbustes) pour l'établissement des limites et des clôtures de lots.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	1,05 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	Terrains prévus en opération d'ensemble : 0,9 ha Terrains prévus en opération(s) individuelle(s) : 0,1 ha (hors espace vert d'entrée du secteur)
Modalités opérationnelles	Terrains prévus en opération d'ensemble : 1 seule opération d'ensemble Terrains prévus en opération(s) individuelle(s) : 1 ou 2 opérations individuelles <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissements autonomes
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 7 logements
Diversité et mixité sociale de l'habitat	<i>Pas d'orientations particulières</i>

D/ Dispositions réglementaires particulières

Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'habitations Il peut accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que le volume et l'aspect des locaux d'exercice de l'activité soient compatibles avec la destination principale d'habitat
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement, hormis la règle suivante qui s'applique : - Par rapport à la limite d'emprise de la RD651, les constructions doivent être implantées comme suit : . 15 m de recul minimum pour les constructions principales, . 10 m de recul minimum pour les constructions annexes
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement
Emprise au sol des constructions	<u>Terrains prévus en opération d'ensemble</u> : 25% maximum de la superficie du terrain d'assiette <u>Terrains prévus en opération(s) individuelle(s)</u> : 35% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	<u>Terrains prévus en opération d'ensemble</u> : maximum de 6 mètres à l'égout et avec R+1 apparent <u>Terrains prévus en opération(s) individuelle(s)</u> : maximum de 7 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	<u>Terrains prévus en opération d'ensemble</u> : 35% minimum de la superficie du terrain d'assiette <u>Terrains prévus en opération(s) individuelle(s)</u> : 25% maximum de la superficie du terrain d'assiette

2. Commune de BELHADE – secteur de Caplane

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

▪ Orientations de dessertes et d'équipement

- Le secteur sera desservi à partir de 2 points principaux :
 - . 1 point d'accès aménagé sur la RD651 au sud,
 - . 1 point d'accès en prolongement du chemin St Vincent au nord.
- Un troisième point de raccordement sera envisagé dans le prolongement de la voie du lotissement déjà réalisé en partie sud-ouest du secteur. Cette liaison sera à minima prévue pour les cheminements doux et à usage de services publics, et si possible pour une continuité véhicules.
- Les ilots de terrains constructibles situés en partie est et centrale du secteur seront desservis par une voie principale reliant la RD651 au Chemin St Vincent, conformément à l'emplacement réservé délimité au PLUi.
A partir de cette première desserte, une continuité de voie sera prévue pour irriguer le foncier constructible côté nord du secteur, en préservant le foncier nécessaire pour un prolongement ultérieur plus au nord.
- L'aménagement des emprises de voies suivra les principes d'une "voie de desserte résidentielle" définis à la partie II. du présent document.

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

- Un espace vert à usage collectif, plantés d'arbres et permettant le cheminement des piétons, sera aménagé au sein du secteur, préférentiellement dans sa partie centrale (localisation indicative sur le schéma).
Cet espace collectif représentera au moins 5% de la superficie totale du secteur d'OAP, conformément à l'exigence prévue à l'article 7.2 du Règlement de la zone 1AU.
- Les limites de la partie nord du secteur seront maintenues en espaces verts non constructibles de manière à :
 - . préserver la façade arborée vis-à-vis du lotissement du chemin de St Vincent et ses abords,
 - . répondre aux obligations de recul de constructions et de piste périmétrale vis-à-vis de la zone d'aléa fort d'incendie de forêt alentours (cf. article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement).
- Des plantations d'arbres et/ou arbustes, existants ou à mettre en place, viendront accompagner et qualifier :
 - . le parcours de la voie principale, en linéaire(s) le long de la voie et/ou en petits bosquets par élargissements ponctuels de son emprise,
 - . les limites entre ilots de terrains constructibles, de manière à constituer une trame végétalisée.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	2,13 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	Ilot du lotissement existant : 0,47 ha (hors voirie) Autres terrains constructibles à aménager: 1,28 ha (hors voie prévue en emplacement réservé, et espace vert collectif)
Modalités opérationnelles	Ilot du lotissement existant : opérations individuelles de constructions Autres terrains constructibles à aménager: réalisation en un maximum de 2 opérations d'ensemble ou tranches d'opérations <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissements autonomes
Production(s) attendue(s)	Ilot du lotissement existant : production de 5 logements Autres terrains constructibles à aménager: production d'environ 13 logements
Diversité et mixité sociale de l'habitat	<i>Pas d'orientations particulières</i>

D/ Dispositions réglementaires particulières

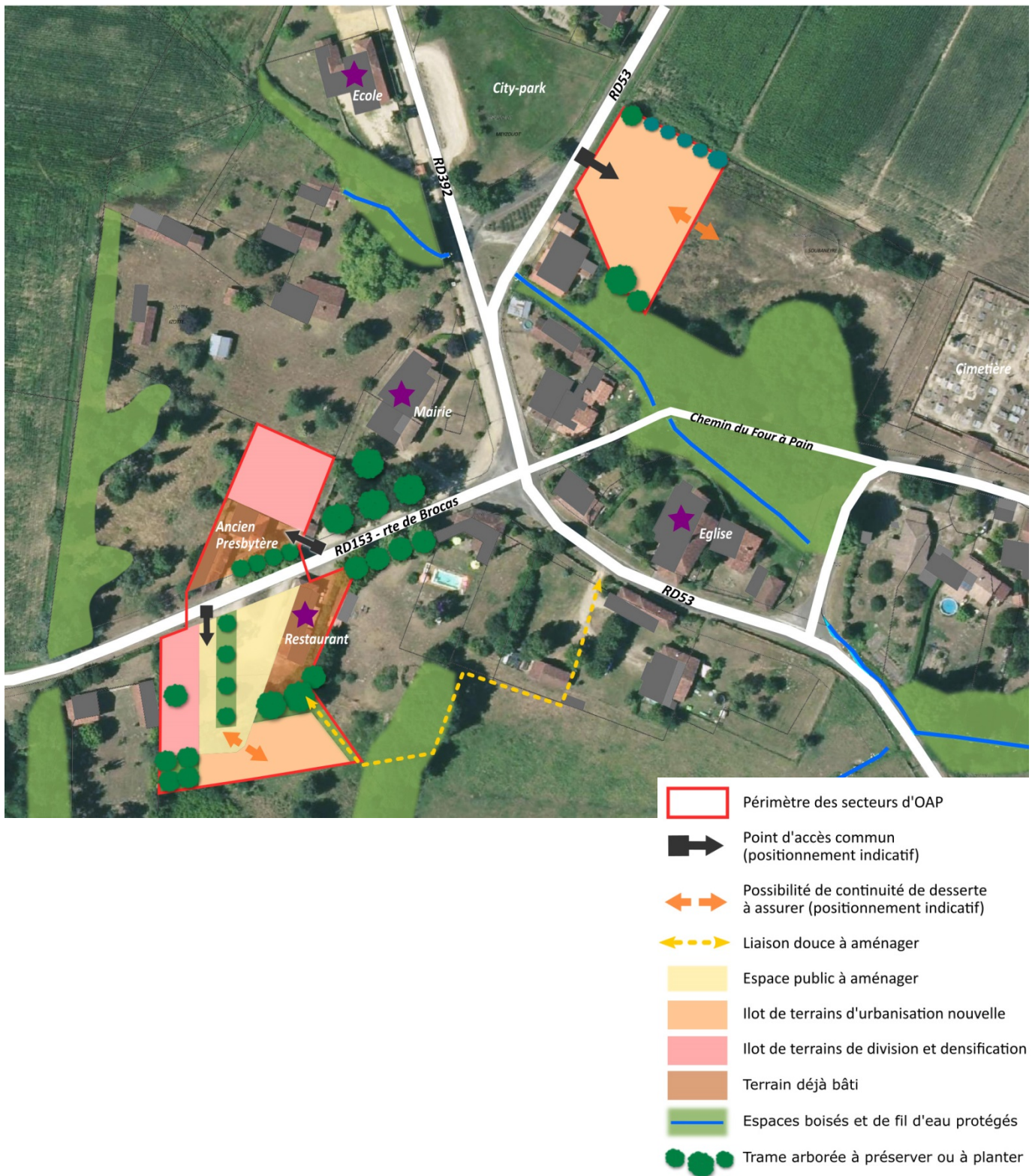
Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'habitations Il peut accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que le volume et l'aspect des locaux d'exercice de l'activité soient compatibles avec la destination principale d'habitat
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement
Emprise au sol des constructions	35% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 6 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	35% minimum de la superficie du terrain d'assiette

3. Commune de BELIS – secteurs du Bourg

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

■ Secteur nord d'urbanisation nouvelle (zone 1AU)

- Desserte du secteur par un point d'accès groupés connecté à la RD53.
- Préservation des arbres existants côté sud du secteur, situés en continuité des espaces boisés protégés.
- Mise en place d'une limite végétalisée, par plantation d'arbres et/ou arbustes feuillus en clôture nord du secteur, jouant un rôle "tampon" vis-à-vis des espaces agricoles et de "façade verte" en entrée de bourg. Un dispositif à claire-voie (piquets bois, grillage ...) discret et transparent vis-à-vis des continuités écologiques, pourra venir accompagner les plantations.
- Implantation du premier front (rang) sur la RD53 dans le prolongement du bâti limitrophe existant, en limite de voie ou en faible recul ($\leq$ à 5 mètres).

■ Secteur sud de divisions et densifications douces (zone UC2)

- Création d'une place côté sud de la route de Brocas, traitée de manière simple et respectueuse du cadre rural de Bélis, en privilégiant les matériaux perméables (grave, accotement enherbés ...) et un accompagnement végétal.
- Mutualisation des places de stationnements, en valorisant les espaces communs existants (face à la mairie, sur les emprises de l'ancien presbytère) ou à organiser (nouvelle place face au restaurant)
- Implantation de construction(s) nouvelle(s) d'habitat côté ouest de la place créée, en vis-à-vis du restaurant, proposant :
 - . une simplicité de volume et d'architecture, respectueuse des typologies bâties du lieu,
 - . un faîtage orienté nord-sud, à l'image des constructions existantes de part et d'autre de la route de Brocas,
 - . une implantation du premier front (rang) sur la route de Brocas en cohérence avec le bâti limitrophe existant, en limite de voie ou en faible recul ($\leq$ 5 mètres).
- Aménagement du terrain au sud du restaurant en prévoyant :
 - . la préservation des grands arbres existants
 - . l'implantation d'habitation(s) nouvelle(s) desservie(s) à partir de la nouvelle place,
 - . le débouché d'une liaison douce cheminant côté sud du bourg et en lien avec le site de l'église
- Implantation de construction(s) nouvelle(s) d'habitat dans le jardin de l'ancien presbytère, au nord de la route de Brocas, en cohérence avec les volumes et architectures du bâti de l'unité foncière actuelle.
En particulier, les faîtages (construction principale ou annexe) seront parallèles ou perpendiculaire à ceux du bâti existant.
- Conservation des éléments patrimoniaux significatifs du site :
 - . patrimoine arboré côté sud de la route de Brocas (ensembles de platanes, chênes, pin parasol),
 - . des murets de pierre formant clôtures sur l'îlot côté nord de la route de Brocas.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	<u>Secteur nord</u> : 1.940 m ² <u>Secteur sud</u> : 5.300 m ²
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	<u>Secteur nord</u> : 1.940 m ² (îlot d'urbanisation nouvelle) <u>Secteur sud</u> : 1.560 m ² (îlots de division / densification) 820 m ² (îlot d'urbanisation nouvelle)
Modalités opérationnelles	<i>Pas d'orientations particulières</i> <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissements autonomes
Production(s) attendue(s)	<u>Secteur nord</u> : production de 2 à 3 logements <u>Secteur sud</u> : production de 6 à 9 logements en fonction des formes d'habitat créées sur les îlots de division/densification (petit collectif, intermédiaire, individuel groupé) et des possibilités de réutilisation du bâti annexe sur le site de l'ancien presbytère
Diversité et mixité sociale de l'habitat	<i>Pas d'orientations particulières</i>

D/ Dispositions réglementaires particulières

Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Les secteurs sont destinés à l'accueil d'habitations L'îlot de division et densification en vis-à-vis du restaurant peut accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans le même volume bâti que l'habitat
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<u>Secteur nord</u> : règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement de la zone 1AU, hormis la règle suivante qui s'applique : - Les constructions de premier rang vis-à-vis de la RD53 doivent être implantées, soit à l'alignement de la voie, soit avec un recul maximal de 5 mètres de leur façade par rapport à la limite d'emprise de la voie <u>Secteur sud</u> : règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement de la zone UC2
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement des zones concernées
Emprise au sol des constructions	50% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 7 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	20% minimum de la superficie du terrain d'assiette

4. Commune de BROCAS – secteur de Poumès

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

▪ Orientations de dessertes et d'équipement

- La desserte d'ensemble du secteur s'effectuera dans le prolongement des voies réalisées en 1ères phases d'aménagement du lotissement de Poumès, en assurant une continuité des modalités d'aménagement et un bouclage interne de la voirie.
- Les aménagements prolongeront également les cheminements doux engagés en 1ères phases du lotissement, avec comme objectif d'assurer les continuités douces entre le stade, l'axe de la Voie Verte, et les aménagements sécurisés prévus le long de la rue du Stade.

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

- Les espaces verts collectifs engagés en 1ères phase d'aménagement, seront prolongés côté nord de l'opération, sur une superficie au moins équivalente à celles déjà réalisée.
Cet ensemble central d'espaces verts sera plantés d'arbres et arbustes, par préservation de l'existant ou plantations nouvelles, et intégrera les emprises de cheminements doux.
- Les limites nord et est du secteur seront maintenues en espaces verts, privés ou collectifs, répondant aux obligations de recul de constructions et de piste périmétrale vis-à-vis de la zone d'aléa fort d'incendie de forêt (cf. article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement).
- Les abords du secteur donnant sur l'emprise du projet de Voie verte, côté Ouest, feront l'objet d'un soin particulier : l'objectif est la mise en place d'une "façade" végétalisée plantée de feuillus (arbustes et/ou arbres), en clôtures des terrains d'habitat ou en espace public, complétée le cas échéant d'un dispositif en bois à claire-voie (piquets ou ganivelle).
Cette mesure s'accompagne d'une obligation de recul des constructions par rapport à la limite d'emprise de la Voie Verte, précisée au chapitre D/ suivant.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	2,66 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	2,2 ha (hors espaces verts collectifs central)
Modalités opérationnelles	Réalisation en 1 opération d'ensemble, le cas échéant répartie en plusieurs tranches <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissement collectif
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 36 logements
Diversité et mixité sociale de l'habitat	<i>Pas d'orientations particulières</i>

D/ Dispositions réglementaires particulières

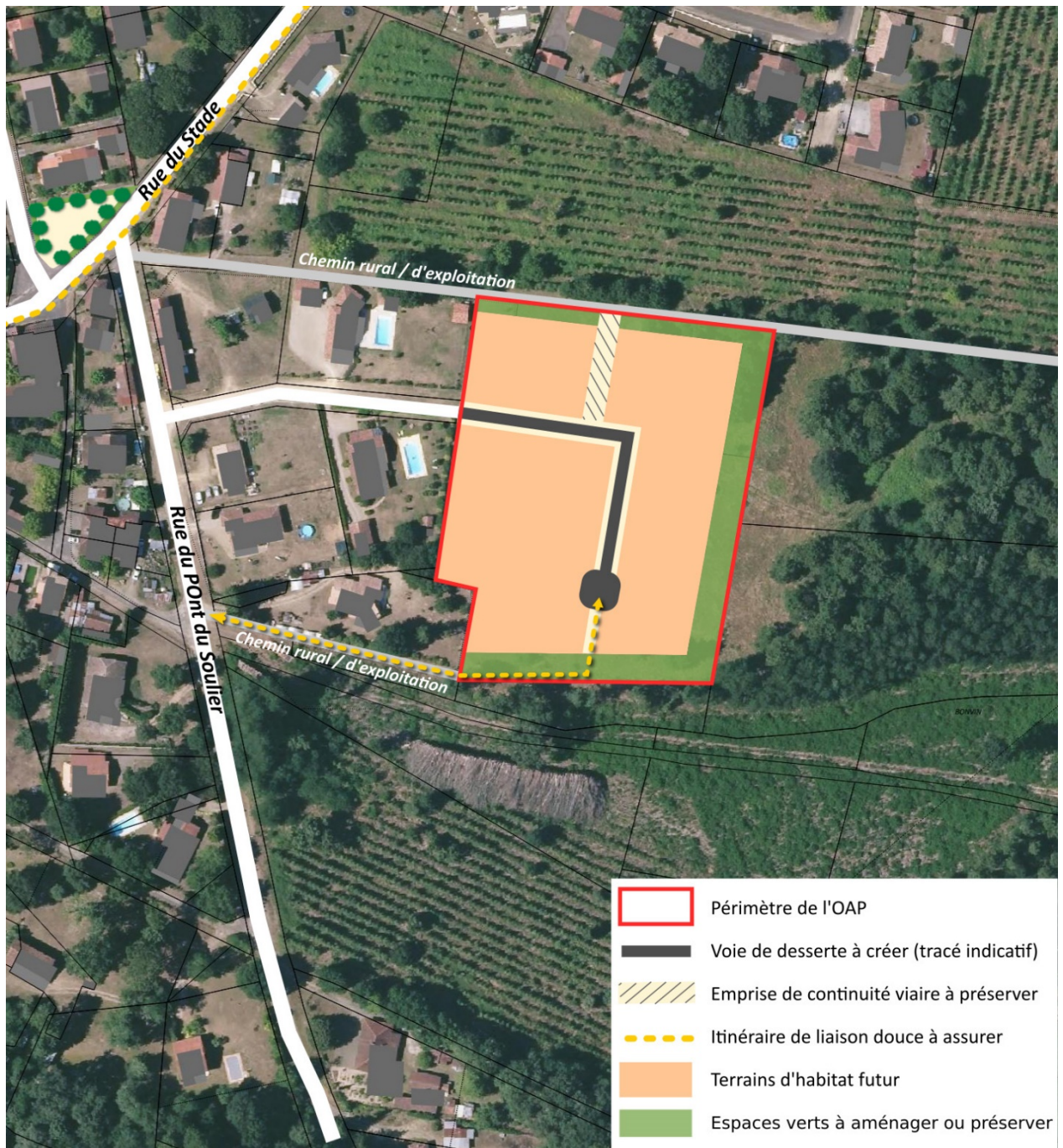
Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'habitations Il peut accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que le volume et l'aspect des locaux d'exercice de l'activité soient compatibles avec la destination principale d'habitat
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement, hormis la règle suivante qui s'applique : - Les constructions seront implantées en recul de l'emprise de la piste future Voie Verte, de 10 mètres minimum pour les constructions principales et de 5 mètres minimum pour les constructions d'annexes
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement
Emprise au sol des constructions	40% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 6 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	30% minimum de la superficie du terrain d'assiette

5. Commune de BROCAS – secteur Bourg Est

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

▪ Orientations de dessertes et d'équipement

- La desserte d'ensemble du secteur s'effectuera par prolongement du chemin existant connecté à la rue du Pont du Soulier.

Ce prolongement de voie fera l'objet d'un aménagement simple privilégiant la perméabilité des sols, préférentiellement sous la forme d'un espace de circulation en pierre/grave compactée accompagné de larges abords enherbés similaire au principe d'une "voie résidentielle de gabarit réduit" définis à la partie II. du présent document.

- Des emprises seront préservées au nord et au sud du secteur, en relation avec les chemins ruraux / d'exploitation existants, pour permettre :
 - . des liaisons douces avec la rue du Pont du Soulier et si possible des itinéraires de balades dans l'espace rural côté Est du bourg. L'itinéraire doux figuré au schéma peut être repositionné côté nord du secteur si les conditions foncières le permettent ;
 - . une possible continuité viaire et extension résidentielle ultérieure ;
 - . les accès DFCI.

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

- Les limites sud, est et nord du secteur, bordant les espaces forestiers, seront maintenues en espaces verts non constructibles, répondant aux obligations de recul de constructions et de piste périmétrale vis-à-vis de la zone d'aléa fort d'incendie de forêt (cf. article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement)

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	1,27 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	1,2 ha (hors emprises de continuités viaires ou douces)
Modalités opérationnelles	Réalisation en 1 opération d'ensemble <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissement collectif
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 9 logements
Diversité et mixité sociale de l'habitat	<i>Pas d'orientations particulières</i>

D/ Dispositions réglementaires particulières

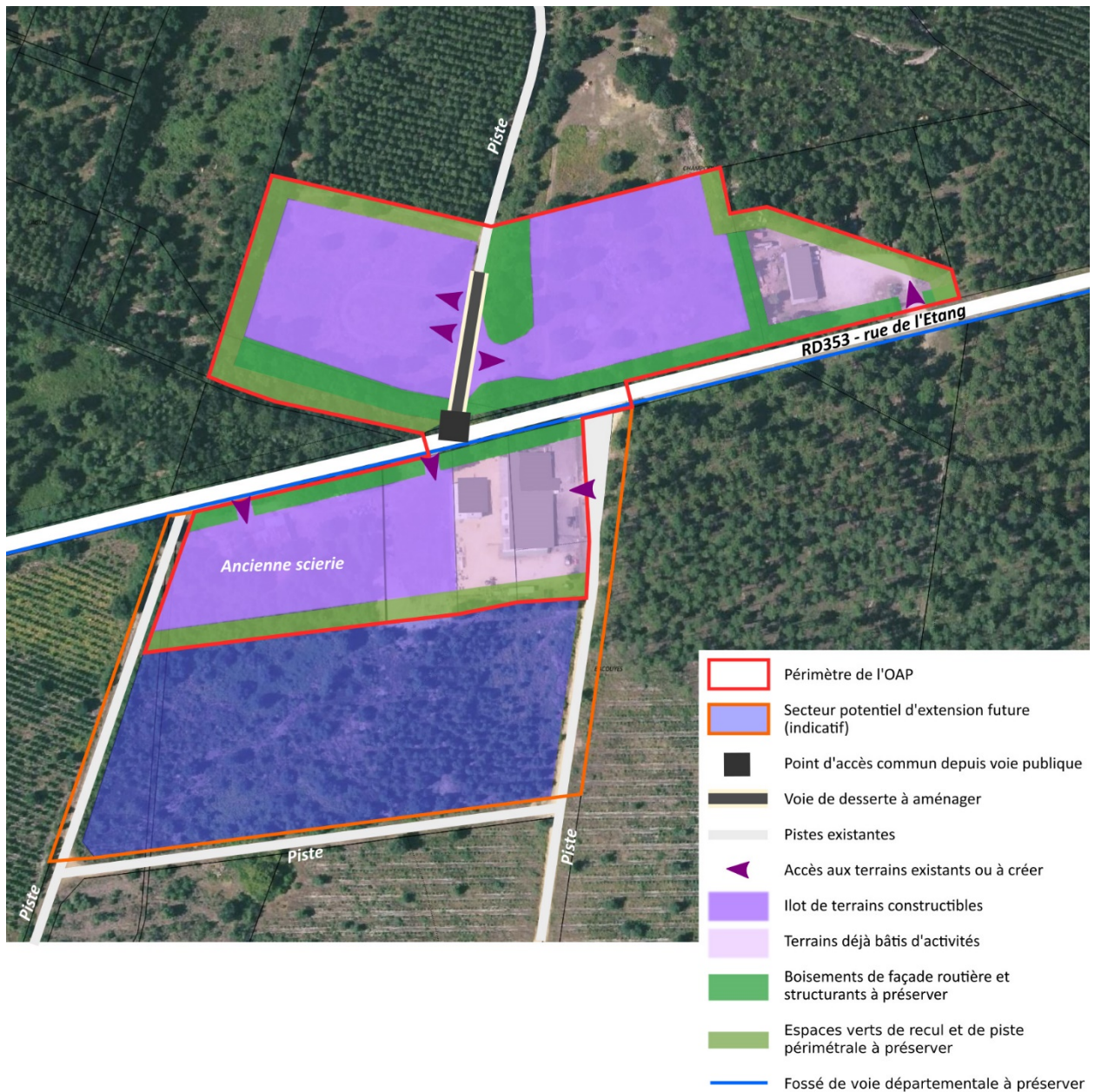
Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'habitations Il peut accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que le volume et l'aspect des locaux d'exercice de l'activité soient compatibles avec la destination principale d'habitat
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement
Emprise au sol des constructions	40% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 6 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	30% minimum de la superficie du terrain d'assiette

6. Commune de BROCAS – secteur ZAE

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

▪ Orientations de dessertes et d'équipement

- La desserte de la partie nord urbanisable du secteur s'effectuera à partir de la piste connectée à la RD353 - rue de l'Etang, laquelle assure déjà un rôle de passage de poids lourds et d'évitement du bourg de Brocas entre la route de Garein (RD353) et la route de Vert.
L'aménagement de cette piste sera limité aux nécessités de sécurité routière, de stabilité de sa structure et de mise en place des réseaux, compte tenu des implantations d'activités ou équipements attendues.
- Les accès aux espaces constructibles s'opéreront, tel qu'illustré au schéma d'aménagement :
 - . à partir de la piste pour les îlots de terrains côté nord du secteur,
 - . par utilisation des accès privés existants pour les autres terrains.
- Par ailleurs, une possible extension ultérieure de la zone est envisagée côté sud du secteur de l'OAP, ce qui permettra d'organiser les implantations et leur desserte en dehors de l'axe de la RD353, en valorisant les pistes existantes.

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

- L'aménagement du secteur et des terrains constructibles préservera :
 - . les espaces boisés positionnés aux abords nord et sud de la RD353, dans l'objectif de présenter des façades de zone essentiellement boisées sur cette route (en dehors des espaces de piste de DFCI), afin filtrer ou masquer autant que possible les vues sur les futures constructions et installations d'activités ;
 - . les boisements structurants présents côté nord du secteur, aux abords de la piste et en limite de terrain de l'activité existante.
- Les limites du secteur en interface avec la zone d'aléa fort d'incendie de forêt alentours, seront maintenues en espaces verts non constructibles répondant aux obligations de recul de constructions et de piste périmétrale (cf. article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement).
- Au sein des îlots de terrains constructibles (côté nord), les feuillus existants de grande taille et/ou de qualité particulière seront préservés et pris en compte dans les choix d'organisation du bâti et des installations d'activités.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	5,3 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	<u>Nord du secteur</u> : 2,1 ha (hors espaces boisés préservés et terrain déjà bâti) <u>Sud du secteur</u> : 3100 m ² (hors terrain déjà bâtis) de terrain non bâti et 8500 m ² correspondant à une ancienne scierie
Modalités opérationnelles	1 opération d'ensemble pour les îlots constructibles nord <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissements autonomes
Production(s) attendue(s)	- Relocalisation des ateliers municipaux - Accueil d'activités industrielles, artisanales, logistiques, de commerce de gros ..., à l'exclusion de tout commerce de détail ou service de proximité ayant vocation à s'inscrire en zone de bourg et à proximité d'habitations
Diversité et mixité sociale de l'habitat	<i>Pas d'orientations particulières</i>

D/ Dispositions réglementaires particulières

Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'équipements et d'activités diverses, conformément aux orientations de programmation fixées pour celui-ci
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement
Emprise au sol des constructions	60% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 12 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère. Une hauteur supérieure est admise pour les constructions d'activités industrielles ou d'entrepôt du fait d'exigences architecturales, de fonctionnement ou techniques justifiées
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	10% minimum de la superficie du terrain d'assiette

7. Commune de CALLEN – secteur Bourg Nord

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

▪ Orientations de dessertes et d'équipement

- La desserte du secteur s'effectuera principalement à partir d'un aménagement de carrefour, prolongée d'une voie de desserte, connecté à la RD4 – route de Bourideys.
- Il est envisagé d'accompagner cet aménagement de carrefour d'un traitement de sécurité et esthétique de l'emprise routière, destiné à marquer l'entrée nord du bourg (hors OAP)
- L'aménagement des emprises de voie suivra les principes d'une "voie de desserte résidentielle" ou d'une "voie résidentielle de gabarit réduit" définis à la partie II. du présent document.
- Un chemin servant d'accès complémentaire, et le cas échéant à usage de services, sera prévu entre la voie de desserte et la limite Est du secteur (localisation sur le schéma indicative). L'emprise préservée pour ce chemin sera équivalente à celle de la voie de desserte.
- En partie sud du secteur, la desserte des lots d'habitat placés en façade de la RD4 pourra s'effectuer par des accès directs depuis la route. Un maximum de 3 accès directs est admis
- Aucun aménagement d'accès n'est admis depuis le chemin bordant la limite sud du secteur.

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

- Un espace vert planté sera maintenu en façade de la RD4, sur une largeur continue de 15 mètres depuis la limite d'emprise de la route. Il accueillera un boisement mixte, associant préservation des feuillus ou pins existants et plantation nouvelle de feuillus.

L'objectif est un couvert arboré de densité faible à moyenne, éventuellement complété d'arbustes, filtrant les vues entre les constructions et la route, à l'image des plantations existantes sur les terrains situés en vis-à-vis du secteur.

- Les constructions principales des lots de premier plan sur la RD4 seront implantées au niveau de la bande de recul de 15 mètres, formé par les espaces verts de façade routière

L'objectif n'est pas d'aboutir à un alignement strict des constructions, mais de présenter une organisation bâtie d'ensemble lisible en entrée de bourg, à l'image des constructions existantes sur les terrains situés en vis-à-vis du secteur.

Il est admis des implantations de façades en biais ou en léger recul (1 mètre maximum) au niveau de cet alignement, si cela ne remet pas en cause l'objectif recherché.

Les constructions annexes seront implantées en partie arrière des lots concernés, vis-à-vis de la RD4, ou bien selon les principes fixés ci-dessus.

- Les autres limites du secteur seront maintenues en espaces verts privés ou collectifs :
 - . intégrant les obligations de recul de constructions et de piste périmétrale vis-à-vis de la zone d'aléa fort d'incendie de forêt (cf. article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement)
 - . sur une largeur d'au moins 5 mètres en limite du chemin d'exploitation côté sud, en préservant le bosquet de chênes existant.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	1,12 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	0,9 ha (hors espace vert de façade de la RD4)
Modalités opérationnelles	Réalisation en 1 seule opération d'ensemble <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissements autonomes
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 8 logements
Diversité et mixité sociale de l'habitat	<i>Pas d'orientations particulières</i>

D/ Dispositions réglementaires particulières

Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'habitations Il peut accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que le volume et l'aspect des locaux d'exercice de l'activité soient compatibles avec la destination principale d'habitat
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement, hormis la règle suivante qui s'applique : - Les constructions seront implantées à 15 mètres minimum de la limite d'emprise de la RD4
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement
Emprise au sol des constructions	40% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 7 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	30% minimum de la superficie du terrain d'assiette

8. Commune de CALLEN – secteur Bourg Sud

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

- Orientations de dessertes et d'équipement
 - La desserte d'ensemble du secteur s'effectuera à partir d'un aménagement de carrefour, prolongée d'une voie de desserte, connecté à la RD4 – route de Luxey.
 - Il est envisagé d'accompagner cet aménagement de carrefour d'un traitement de sécurité et esthétique de l'emprise routière, destiné à marquer l'entrée sud du bourg (hors OAP)
 - La voie aménagée sera positionnée côté sud-ouest du secteur. L'aménagement des emprises de voie suivra les principes d'une "voie de desserte résidentielle" définis à la partie II. du présent document.
 - En partie sud du secteur, la possibilité de liaison douce et de service avec le chemin d'exploitation sera préservée, sous la forme d'un chemin stabilisé ou simplement engazonné.

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

- La voie de desserte sera bordée d'accotements végétalisés (non imperméabilisés) sur une emprise totale d'au moins 12 mètres, répondant aux obligations de recul de constructions et de piste périmétrale vis-à-vis de la zone d'aléa fort d'incendie de forêt (cf. article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement).
- Seront maintenus en espaces verts non constructibles :
 - . la façade du secteur sur la RD4 sur une largeur de 10 mètres, avec la plantation ou conservation d'arbres ou arbustes feuillus sur cette façade,
 - . la limite Est du secteur de manière à conserver un recul de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du ruisseau et d'environ 5 mètres des arbres qui le borde,
 - . la pointe sud du secteur, lequel pourra accueillir des aménagements d'intérêt collectif (gestion eau pluviale, dispositif de défense incendie, aire de détente ...).
 - . Les limites entre îlots constructibles seront traitées sous la forme d'espaces verts plantés d'arbres ou arbustes,

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	1,3 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	1,25 ha (hors espace vert de façade de la RD4)
Modalités opérationnelles	Réalisation en un maximum de 3 opérations d'ensemble ou tranches d'opérations <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissements autonomes
Production(s) attendue(s) Diversité et mixité sociale de l'habitat	Le secteur est prévu pour une mixité d'occupation (les limites d'îlots définis sur le schéma d'aménagement sont indicatives) : - Ilot nord : création d'environ 5 logements locatifs abordables (sociaux, conventionnés ou communaux) - Ilot central : accueil d'une ou plusieurs activités tertiaires ou artisanales, compatibles avec la proximité de l'habitat, par la réhabilitation du hangar existant et/ou par construction neuve - Ilot sud : création d'environ 5 logements individuels

D/ Dispositions réglementaires particulières

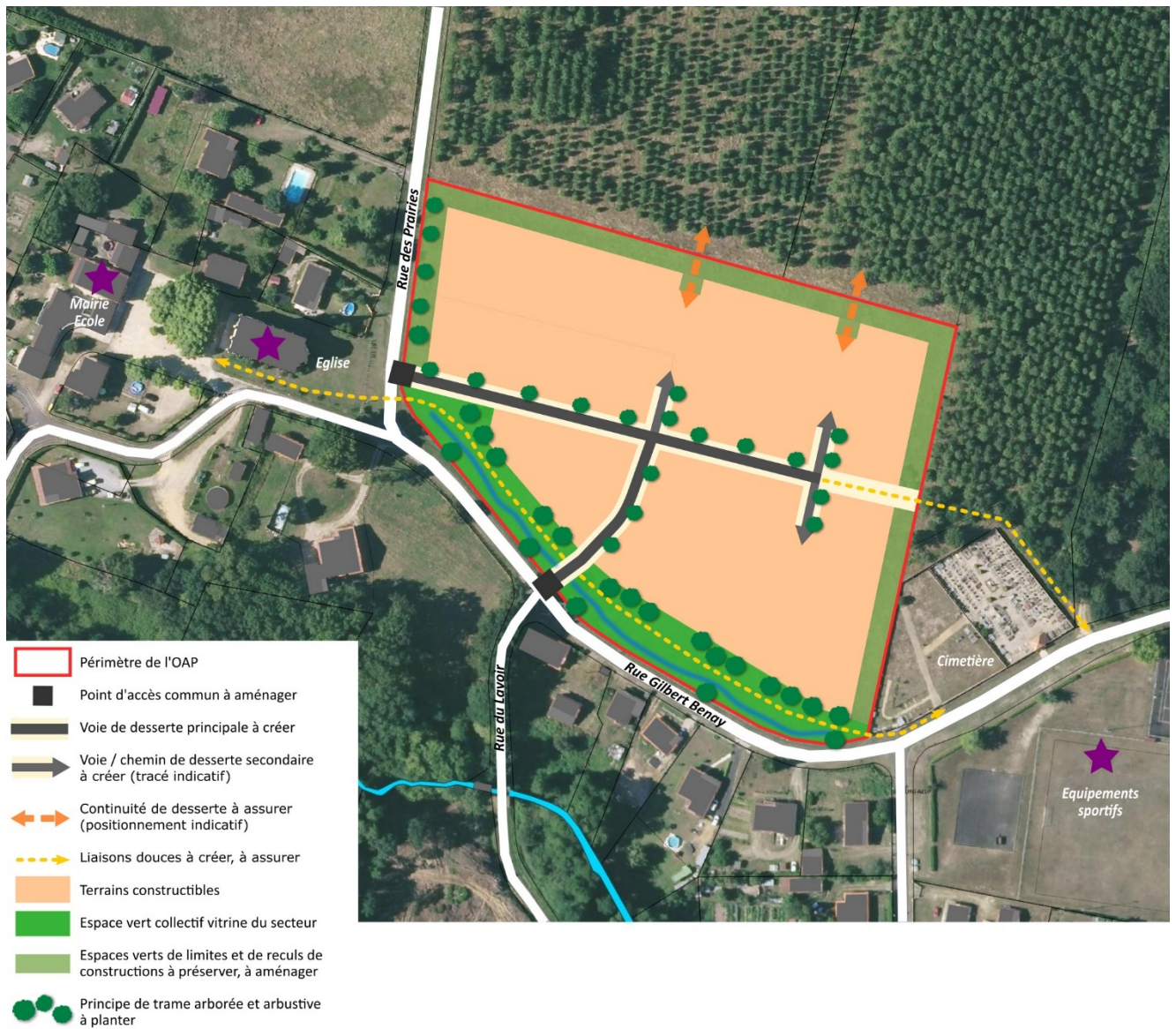
Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'habitations Il peut également accueillir des activités commerciales, artisanales, de services ainsi que des équipements d'intérêt collectif, compatibles avec la proximité de l'habitat.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement, hormis la règle suivante qui s'applique : - Les constructions seront implantées à 10 mètres minimum de la limite d'emprise de la RD4
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement
Emprise au sol des constructions	40% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 7 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	30% minimum de la superficie du terrain d'assiette

9. Commune de CERE– secteur du Bourg

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

▪ Orientations de dessertes et d'équipement

- La desserte du secteur s'effectuera à partir de l'aménagement de points d'accès commun connectés à la rue Gilbert Benay en face de la rue du Lavoir, et à la rue des Prairies.
- L'aménagement s'appuiera sur une composition axiale principale ouest-est, depuis l'église jusqu'au cimetière, à la fois viaire (par un axe de desserte centrale), paysagère (par la plantation d'arbres) et de liaison douce (itinéraire pouvant être prolongé jusque derrière le cimetière).
L'aménagement des emprises de voies principales suivra les principes d'une "voie de desserte résidentielle" ou d'une "voie urbaine structurante" définis à la partie II. du présent document.
- Des voies ou chemins de dessertes secondaires seront réalisés pour irriguer en profondeur les terrains constructibles du secteur.
Ces chemins feront l'objet d'un aménagement simple privilégiant la perméabilité des sols, avec des espaces de circulation en pierre/grave compactée et/ou de larges abords enherbés.
- La desserte des lots d'habitat placés en façade de la rue des Prairies pourra être prévue par des accès directs depuis la rue, si cela permet de limiter la longueur et/ou la complexité de la voirie interne. Un maximum de 2 accès directs sur la rue est admis.
- L'aménagement intégrera les réserves nécessaires à une extension future possible de l'urbanisation vers le nord, en prévoyant notamment la continuité des dessertes viaire, de réseaux et de cheminements doux internes.
- Côté ouest du secteur, une emprise non constructible sera conservée, dont le positionnement et la largeur permettront un accès aux espaces boisés limitrophes (pour leur entretien notamment) et répondront aux éventuelles exigences de la DFCI (partie boisées classés en aléa moyen d'incendie de forêt).

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

- Un espace vert collectif sera aménagé côté sud sur l'ensemble des abords de la rue Gilbert Benay, avec une qualité de composition et une ampleur (au moins 20 mètres d'épaisseur dans sa partie centrale à partir de la limite de la rue) permettant de répondre à plusieurs fonctions :
 - . une vitrine paysagère pour le secteur et d'entrée de bourg, à accompagner d'arbres feuillus
 - . la mise en valeur de l'axe de vue sur l'église depuis la rue Benay,
 - . un lieu de promenade et de détente, comprenant une liaison douce reliant le cœur de bourg et les équipements sportifs,
 - . un espace valorisable pour la régulation des eaux pluviales du secteur, à traiter en pentes douces accessibles par les piétons (pas de bassins de rétention).
- L'accessibilité et le caractère ouvert de cet espace vert collectif seront assurés par :
 - . son élargissement côté ouest du secteur, autour du croisement rue Gilbert Benay, rues des Prairies - voie nouvelle,
 - . une absence de dispositif de clôture entre cet espace et l'îlot limitrophe d'habitat intermédiaire ou collectif, identifié au schéma d'aménagement.
- Les autres limites du secteur seront maintenues en espaces verts non constructibles, pour :
 - . présenter une façade végétalisée (arbres et/ou arbustes feuillus) le long de la rue des Prairies,
 - . répondre aux obligations de recul de constructions et de piste périmétrale vis-à-vis de la zone d'aléa fort d'incendie de forêt côtés nord et est (cf. article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement).

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	3 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	2,5 ha (hors espace vert collectif)
Modalités opérationnelles	Réalisation en un maximum de 2 opérations d'ensemble ou tranches d'opération <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissement collectif
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 32 logements
Diversité et mixité sociale de l'habitat	Le développement du secteur doit produire : - une diversité de tailles de logements, principalement du T3, avec une part secondaire de petits logements (T2) ou de grands logements (T4 ou plus), - une diversité de formes d'habitat, avec : . des logements intermédiaires ou en petits collectifs, . et des logements individuels purs ou jumelés, sur lots de tailles variées.
Condition de mise en œuvre du secteur	L'aménagement et le développement urbain effectif du secteur est conditionné au renforcement préalable et à la mise en conformité des capacités de traitement des eaux usées sur le bourg (nouvelle STEP envisagée)

D/ Dispositions réglementaires particulières

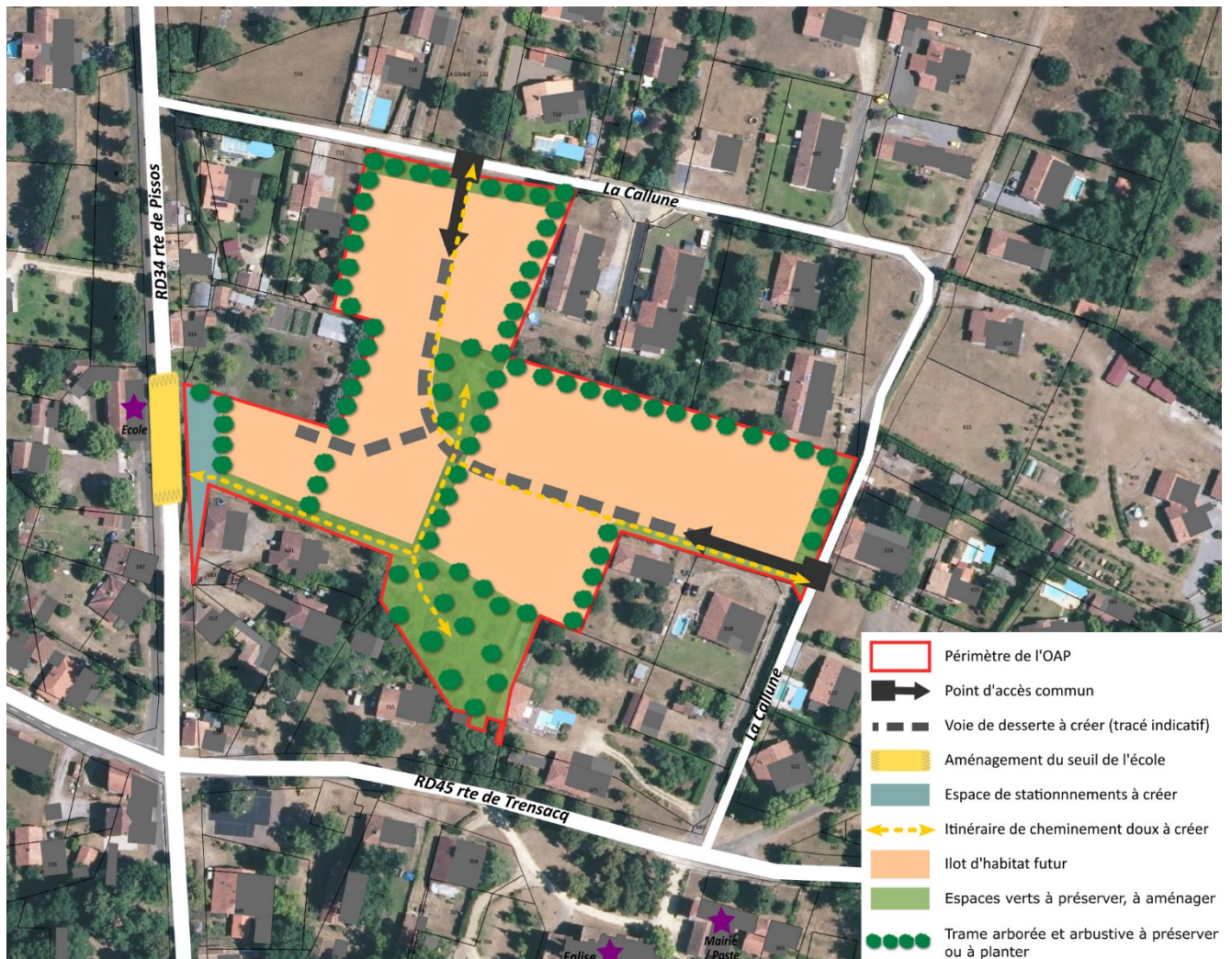
Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné principalement à l'accueil d'habitations Il peut accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que le volume et l'aspect des locaux d'exercice de l'activité soient compatibles avec la destination principale d'habitat
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement, hormis la règle suivante qui s'applique : - Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de la limite de la rue des Prairies
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement, hormis la règle suivante qui s'applique : - Les constructions peuvent être implantées sur plusieurs limites séparatives latérales à condition que ces limites ne constituent une limite de la zone 1AU
Emprise au sol des constructions	50% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 6 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	20% minimum de la superficie du terrain d'assiette

10. Commune de COMMENSACQ – secteur Bourg centre – La Callune

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

▪ Orientations de dessertes et d'équipement

- La desserte d'ensemble du secteur s'effectuera à partir de l'aménagement de deux points d'accès commun connectés à la rue du quartier de la Callune, côté nord et côté est.
- Une voie principale interne connectera ces deux points d'accès. Elle pourra être accompagnée de voies ou chemins d'accès secondaires, permettant d'irriguer les différents îlots d'habitat
- L'aménagement des emprises de voies suivra les principes d'une "voie de desserte résidentielle" ou d'une "voie urbaine structurante " définis à la partie II. du présent document.
- Les aménagements devront assurer les continuités de cheminements doux entre les rues qui ceinturent le secteur, telles que figurées au schéma d'aménagement, en liaison avec l'école et les espaces verts collectifs attendus au sein du secteur.
- L'aménagement de la partie ouest du secteur prendra en compte l'objectif de traitement de sécurité et esthétique du seuil de l'école, accompagné de l'aménagement d'un espace de stationnement (prévu par un emplacement réservé au PLUi)

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

- Des espaces verts à usage collectif, plantés et permettant le cheminement des piétons, seront préservés et mise en valeur :
 - . sur la partie sud du secteur tel que figuré au schéma d'aménagement,
 - . au centre du secteur, positionné en bordure de la voie principale et préférentiellement à l'articulation des parties est et ouest du secteur (localisation indicative sur le schéma).
- Des bandes arborées ou arbustives de feuillus, d'une largeur d'environ 8 mètres, seront réalisées en bordure des rues du quartier de la Callune, le cas échéant en préservant les plantations existantes. Ces bandes seront conservées en espaces collectifs.
- Les limites du secteur vis-à-vis des terrains d'habitat existant et de l'espace de stationnement prévu côté Ecole seront plantées d'arbres et/ou arbustes, en préservant ou complétant les plantations existantes.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	2,1 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	1,7 ha (hors espaces verts collectifs et espace réservé)
Modalités opérationnelles	Réalisation en un maximum de 2 opérations d'ensemble ou tranches d'opérations <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissements autonomes
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 20 logements, sous la forme d'habitat individuel ou d'ensembles semi-groupés
Diversité et mixité sociale de l'habitat	Chaque opération ou tranche d'opération permettra la création d'une diversité de formes de logements. Pour cela, elles comporteront au moins un îlot dédié à l'accueil : - de logements locatifs abordables (sociaux, conventionnés ou communaux), - et/ou de logements de taille T2 / T3.

D/ Dispositions réglementaires particulières

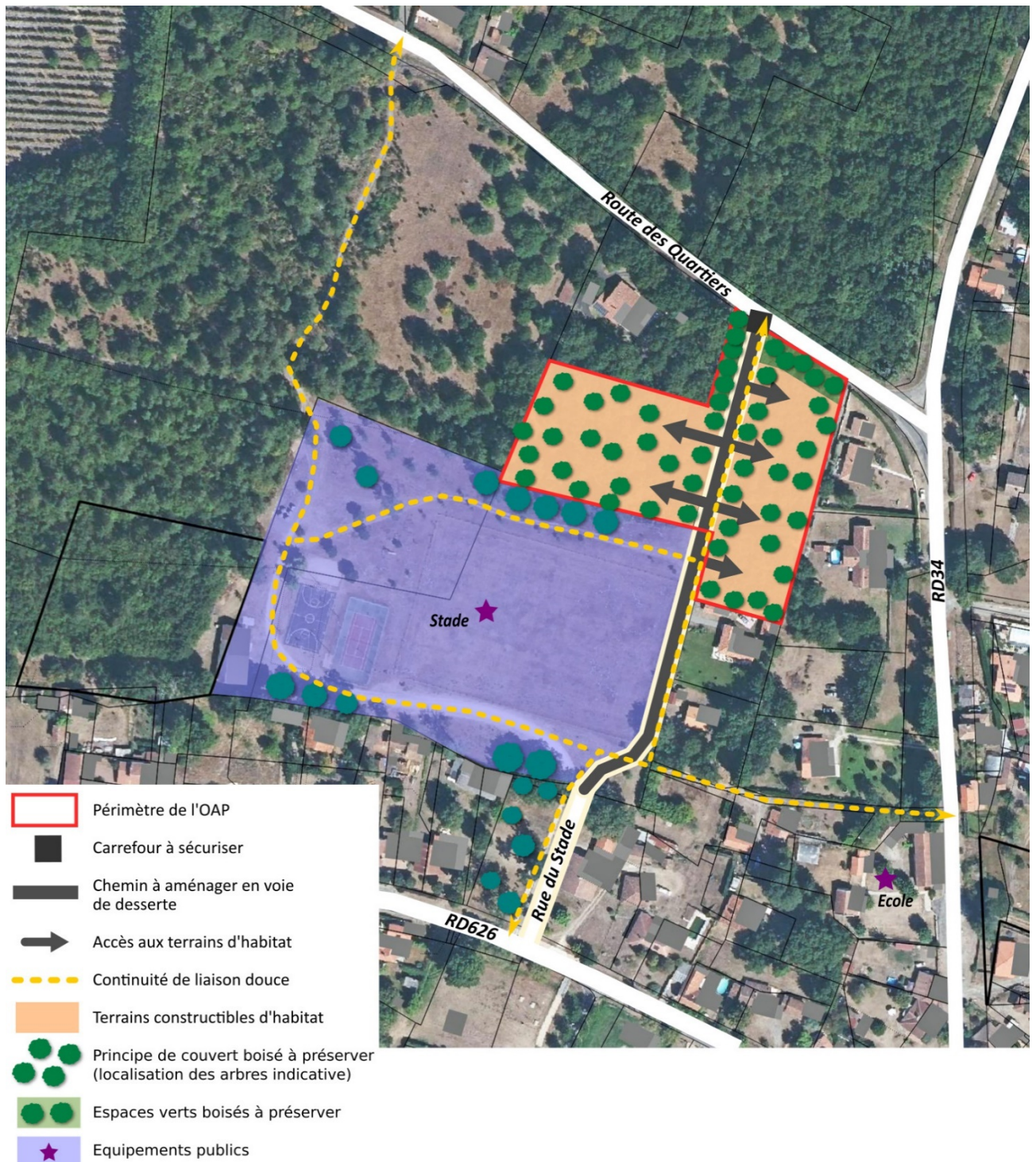
Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'habitations Il peut accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que le volume et l'aspect des locaux d'exercice de l'activité soient compatibles avec la destination principale d'habitat
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement, hormis la règle suivante qui s'applique : - Les constructions seront implantées à 10 mètres minimum de la limite d'emprise des rues du quartier La Callune
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement, hormis la règle suivante qui s'applique : - Les constructions peuvent être implantées sur plusieurs limites séparatives latérales à condition que ces limites ne constituent une limite de la zone 1AU
Emprise au sol des constructions	40% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 7 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	30% minimum de la superficie du terrain d'assiette

11. Commune de COMMENSACQ – secteur Bourg nord

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

▪ Orientations de dessertes et d'équipement

- La desserte d'ensemble du secteur s'effectuera à partir de l'aménagement du chemin existant, connecté à la route de Quartiers côté nord et qui constitue le prolongement de la rue du Stade côté sud.
Cet aménagement de voie suivra les principes d'une "voie de desserte résidentielle" ou d'une "voie résidentielle de gabarit réduit" définis à la partie II. du présent document. Il sera privilégié un aménagement sous la forme d'une espace partagé de circulation, avec accotements enherbés.
- Les accès aux terrains constructibles s'effectueront à partir de cette voie (nombre et positionnement indicatifs sur le schéma). L'accès ou les accès sur l'îlot Ouest du secteur seront groupés, c'est dire permettront la desserte de plusieurs habitations, et prolongés de chemins ou allées de petits gabarits.
- L'aménagement du secteur préserve la possibilité de continuité de liaison douce nord-sud, entre le stade et la route des Quartiers vers le nord, et ainsi l'articulation avec le cheminement d'accès à l'école.

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

- L'aménagement du secteur visera à intégrer les futures constructions de logements en conservant la majeure partie du couvert boisé existant, selon le principe d'un "habitat sous boisement".
L'abattage systématique ou extensif des arbres présents est de ce fait proscrit. Les éventuels abattages doivent être réalisés avec discernement, en préservant les arbres de haute tige existants, notamment les feuillus, dès lors qu'ils n'occasionnent pas de gêne pour la desserte du secteur, l'accès aux terrains ou le fonctionnement des réseaux.
Un relevé des arbres existants sera préalablement réalisé. Il justifiera de la bonne prise en compte de cet existant et de son intégration dans la conception du projet.
- Sur l'îlot Ouest du secteur (environ 4550m²), il sera recherché un découpage parcellaire et des implantations de constructions aléatoires, dans l'esprit d'un airial et dans un but de bonne intégration de l'habitat dans le cadre boisé.
L'aménagement systématisé et rectiligne du lotissement classique est donc à éviter.
- Des espaces verts non constructibles et boisés seront maintenus en bordure de la Route des Quartiers sur une épaisseur d'au moins 10 mètres, ainsi que le long de la voie d'entrée nord du secteur.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	1,02 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	0,9 ha (hors espace vert boisé en entrée nord)
Modalités opérationnelles	Ilôt Ouest : réalisation en 1 opération d'ensemble Ilôt Est : non contraint <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissements autonomes
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 8 logements
Diversité et mixité sociale de l'habitat	<i>Pas d'orientations particulières</i>

D/ Dispositions réglementaires particulières

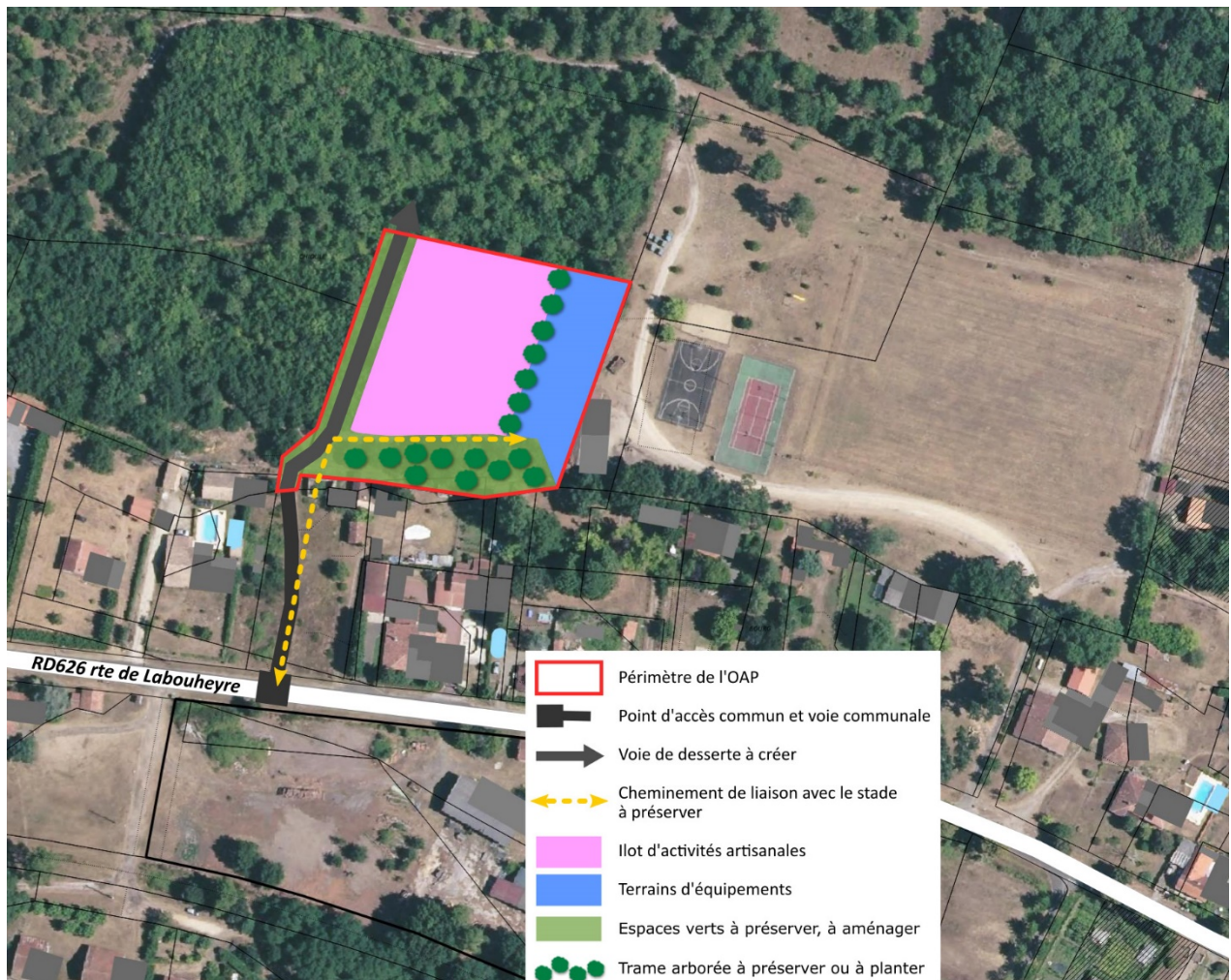
Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'habitations.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement, hormis la règle suivante qui s'applique : - Les constructions seront implantées à 5 mètres minimum de la voie principale du secteur
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement
Emprise au sol des constructions	30% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 6 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	40% minimum de la superficie du terrain d'assiette

12. Commune de COMMENSACQ – secteur 1AUX à Chioule

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

- Orientations de dessertes et d'équipement
 - La desserte d'ensemble du secteur s'effectuera dans la continuité de la voie communale créée depuis la RD626
 - La voie de desserte interne sera positionnée en partie ouest du secteur. Elle assurera la possibilité d'une continuité nord et rattachement futur avec le chemin desservant le stade.
 - La voie sera bordée d'accotements végétalisés (non imperméabilisés) sur une emprise totale d'au moins 12 mètres, répondant aux obligations de recul de constructions et de piste périmétrale vis-à-vis de la zone d'aléa fort d'incendie de forêt (cf. article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement).
 - Un cheminement, utilisable par les services publics, sera préservé en partie sud, permettant une liaison ouest entre le stade et la RD626

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

- La partie sud du secteur sera préservé en espace vert boisé, assurant un rôle de "tampon" vis-à-vis des habitations situées plus sud.
- Une trame arborée sera maintenue, préférentiellement par la préservation des feuillus existants, en limite des îlots dédiés aux activités artisanales d'une part et d'équipements d'autre part. Le positionnement de cette trame sur le schéma est indicatif et sera calé en fonction de la répartition du foncier au sein du secteur.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	0,65 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	0,49 ha (hors espaces verts en partie sud du secteur)
Modalités opérationnelles	Réalisation en 1 opération d'ensemble <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissements autonomes
Production(s) attendue(s)	Accueil d'activités artisanales non commerciales Aménagement d'espaces pour équipements
Diversité et mixité sociale de l'habitat	<i>Pas d'orientations particulières</i>

D/ Dispositions réglementaires particulières

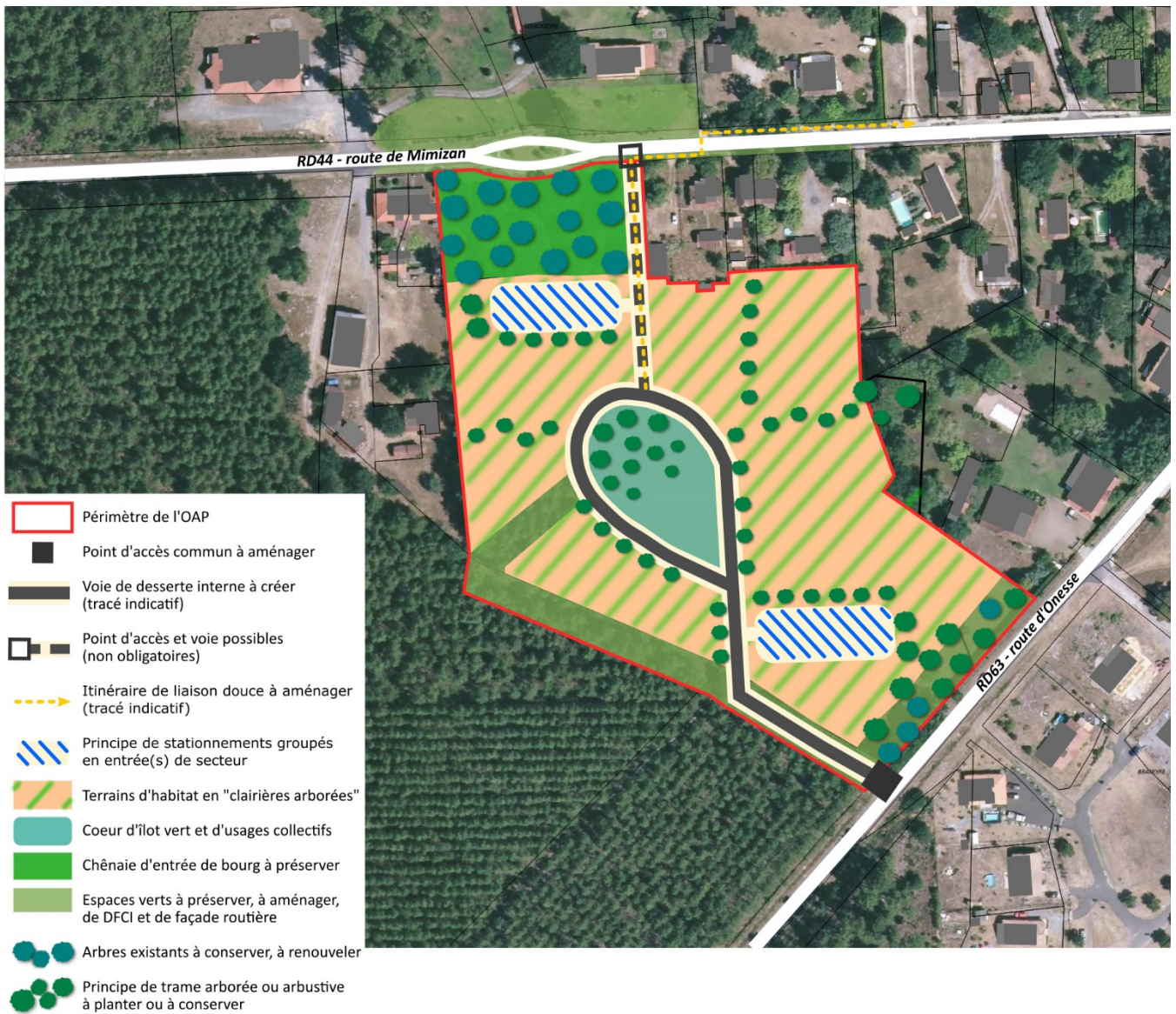
Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'activités artisanales de production (non commerciales) et d'équipements
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement
Emprise au sol des constructions	50% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 7 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	20% minimum de la superficie du terrain d'assiette

13. Commune d'ESCOURCE– secteur Routes de Mimizan et d'Onesse

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

L'objectif est le développement d'une opération bien intégrée en extension ouest et en entrée du bourg d'Escource, et qui traduit une ambition forte en termes de qualités environnementale et paysagère, de performances énergétique et bioclimatique, de diversité d'habitat et de formes bâties.

- Accessibilité principale et desserte d'ensemble du secteur s'appuyant sur la RD63 - route d'Onesse, en réutilisant le tracé du chemin forestier existant, et en développant une voie interne bouclée dont l'aménagement sera adapté à une circulation résidentielle et de pratiques douces (piétons et vélos)
- Connexion du secteur à la RD44 - route de Mimizan :
 - . prioritairement par une liaison douce,
 - . pour les nécessités de raccrochements ou prolongements des réseaux divers,
 - . possiblement par une liaison automobile, envisagée à priori en sens unique, si les conditions de sécurité routière (branchement à proximité de l'ilot séparateur/ralentisseur d'entrée de bourg) et d'évitement de trafics parasites (entre RD44 et RD63) sont assurées.
- Limitation de la circulation automobile interne par la création de lieu(x) de stationnements groupés en entrée d'opération :
 - . nécessairement côté sud, à proximité de l'entrée par la RD63,
 - . éventuellement côté nord, en conjonction avec une possible voie connectée à la RD44 et/ou pour compléter et mieux répartir l'offre en stationnements,
 - . pouvant être complétés par des espaces de stationnements temporaires (de "dépose minute", de services, pour déménagements ...)
- Composition d'ensemble des espaces bâtis conçue dans un esprit de "clairières habitées" associant :
 - . des emprises bâties regroupées, en ilots ou ensembles d'habitations,
 - . des continuités d'espaces verts, avec une présence importante d'arbres ou arbustes préservés de l'existant et éventuellement complétés de plantations locales mixtes,
 - . des continuités d'espaces ouverts, avec des clôtures absentes ou les plus discrétion (dispositifs végétaux ou bois, mouvements de sols ...).
- Programmes de logements proposant :
 - . une diversité de typologies (de l'individuel à l'intermédiaire) et de tailles (petits, moyens, grands) d'habitat,
 - . des formes innovantes pour tout ou partie des réalisations, pour marquer la spécificité environnementale et architecturale du quartier, tout en respectant le référentiel des constructions traditionnelles locales.
- Objectif de quartier tendant vers un impact neutre en énergie :
 - . dispositifs de production d'énergie renouvelable systématiquement associés aux constructions d'habitat,
 - . recherche de performances bioclimatiques dans la conception et l'orientation des logements, pour maximiser leur confort d'usage et leur sobriété énergétique,
 - . utilisation autant que possible de matériaux à faible impact énergétique, issus de circuits courts, de l'économie circulaire, biosourcés,
 - . panneaux photovoltaïques (ombrières ou en pleine couverture) sur au moins un espace de stationnement groupé,
 - . éclairages public / extérieurs les plus limités possibles, à faible consommation, préservant le paysage et la biodiversité nocturnes.

- Préservation de la chênaie côté nord du secteur, pour maintenir une façade arborée épaisse en entrée de bourg par la route de Mimizan. Entretien de cet espace dans le respect de son potentiel d'accueil de biodiversité et pour proposer aux habitants un lieu de confort (rafraichissement) lors des épisodes de fortes chaleurs.
- Création d'un îlot vert et arboré en cœur de secteur, qui accueille et favorise les pratiques collectives et partagées (aire de jeux et de rencontres, jardin partagé, compostage ...)
- Prise en compte du risque d'incendie par la préservation de la limite sud du secteur en espace vert d'interface avec la forêt, assurant de recul des constructions et l'insertion d'une piste DFCI bouclée sur la voirie interne.
- Gestion intégrée des eaux pluviales, privilégiant les dispositifs aériens, végétalisés et d'infiltration "sur site" (valorisation de l'îlot central et/ou autres espaces verts pour la gestion hydraulique, limitation des surfaces imperméabilisées en espaces publics et privés ...)

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	2,82 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	2,3 ha (hors chênaie préservée au nord et espaces verts non constructibles et d'accès en limite sud)
Modalités opérationnelles	Réalisation en 1 opération d'ensemble, le cas échéant répartie en plusieurs tranches <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissement collectif
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 45 logements, sous la forme d'habitat individuel pur, semi-groupé ou groupé, ou intermédiaire
Diversité et mixité sociale de l'habitat	Le développement du secteur intégrera un programme avec dispositif de location – acquisition permettant un accès abordable aux logements.

D/ Dispositions réglementaires particulières

Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné principalement à l'accueil d'habitations Il peut accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que le volume et l'aspect des locaux d'exercice de l'activité soient compatibles avec la destination principale d'habitat
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement, hormis la règle suivante qui s'applique : - Les constructions peuvent être implantées sur plusieurs limites séparatives latérales à condition que ces limites ne constituent une limite de la zone 1AU
Emprise au sol des constructions	50% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 6 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	20% minimum de la superficie du terrain d'assiette
Autres règles particulières	<u>Article 8 : Stationnement</u> Les places exigées pour véhicules motorisées doivent être réalisées conformément à l'orientation d'aire(s) de stationnements groupés précisée dans les orientations d'aménagement

14. Commune de GAREIN – secteur Chitote sud

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

▪ Orientations de dessertes et d'équipement

- La desserte d'ensemble du secteur s'effectuera à partir de l'aménagement d'un ou de deux points d'accès commun connectés à la route de Luglon.
- La desserte d'une partie des terrains d'habitat placés en façade de la route de Luglon pourra s'effectuer par des accès directs depuis la route. Un maximum de 2 accès directs est admis.
- Des voies internes seront créées pour desservir l'ensemble des terrains constructibles du secteur, en assurant un maillage Est avec le site de parking proche de la RD834
L'aménagement des emprises de voie suivra les principes d'une "voie de desserte résidentielle" définis à la partie II. du présent document. Il comprendra la plantation d'arbres ou arbustes, en alignement et/ou en petits bosquets, avec une dominante de feuillus.
- La composition de l'aménagement assurera la possibilité de continuité sud de voie et réseaux, pour permettre une possible extension d'aménagement du secteur. L'emprise de terrain concernée (positionnement indicatif sur le schéma) sera préservée en espace vert non constructible.
- Des continuités d'itinéraires piétonniers seront aménagées entre la route de Luglon et le sud du secteur, ainsi qu'en liaison Est (parking / centre culturel/ salles communale).

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

Seront préservés et maintenus en espaces verts non constructibles :

- . l'alignement de grands feuillus positionnés en partie centrale, en tant qu'élément végétal visuellement structurant à l'échelle du secteur
- . une emprise collective intégrant le cheminement doux connecté à la route de Luglon (positionnement indicatif sur le schéma), sur une largeur d'au moins 4 mètres,
- . les abords de la route de Luglon, qui comprend de jeunes chênes destinés à constituer le 1^{er} plan du secteur le long de cette route. Les futures implantations de clôtures le long de la route prendront en compte cet objectif, par un choix de dispositifs légers, discrets et non occultants (préférentiellement de simples grillages, éventuellement accompagnés de haies de variétés locales),

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	1,7 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	1,5 ha (hors ensemble de grands arbres feuillus à préserver)
Modalités opérationnelles	<u>Réalisation en un maximum de 2 opérations d'ensemble ou tranches d'opérations</u> <u>Possibilité d'opérations individuelles</u> pour un maximum de 2 détachements de terrains d'habitat selon les modalités prévues <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissement collectif
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 13 logements
Diversité et mixité sociale de l'habitat	Le développement du secteur doit permettre la création d'une diversité de parcellaires d'habitat. Pour cela, l'aménagement foncier comprendra au moins un tiers de lots de petite superficie (environ 600 m ² en moyenne par logement hors VRD)

D/ Dispositions réglementaires particulières

Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

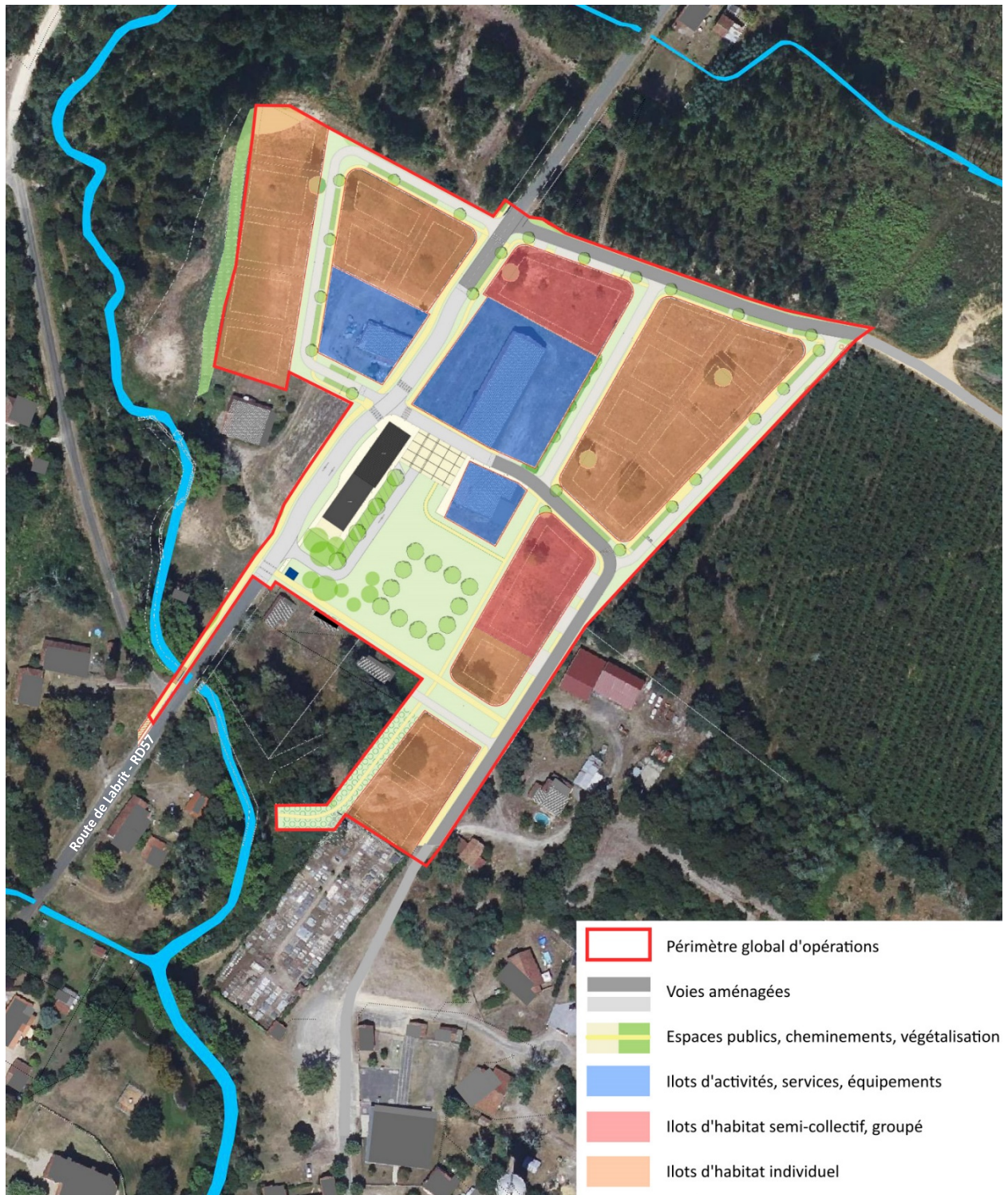
Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'habitations. Il peut accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que le volume et l'aspect des locaux d'exercice de l'activité soient compatibles avec la destination principale d'habitat
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement
Emprise au sol des constructions	40% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 6 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	30% minimum de la superficie du terrain d'assiette

15. Commune de GAREIN – secteur de l'ancienne scierie

A/ Schéma d'aménagement

(rappel du plan du projet d'ensemble – opération engagée)



B/ Orientations d'aménagement et de programmation

(rappel des objectifs et composantes du projet d'ensemble – opération engagée)

▪ Objectifs :

Mise en valeur du site de la friche industrielle située au Nord du bourg :

- Nettoyage du secteur en ruine
- Réhabilitation des bâtiments de valeur patrimoniale existants sur le site, des hangars de stockage aux formes simples et recyclables vers d'autres fonctions
- Création d'un lotissement
- Attirer des nouveaux habitants par une offre diversifiée de logements et de lieux destinés à des activités professionnelles du secteur tertiaire
- Requalification de la RD57, route de Labrit, s'agissant d'une route avec des atouts paysagers et patrimoniaux : pin parasol, site et bâti de caractère en référence à l'airial, lavoir, four à pain et aussi des contraintes au niveau des dessertes riveraines.

▪ Descriptif :

L'aménagement permettra la création d'un lotissement sur un secteur délaissé, qui a été un axe fédérateur de la vie de Garein, entre centre-bourg, stade et quartier de Saoutegrue. Le secteur d'interventions de l'ancienne scierie couvre une superficie globale d'environ 4 ha.

L'ancien bâtiment d'entrée à la scierie sera préservé. Trois bâtiments situés au centre du secteur seront réhabilités pour accueillir divers usages : services privés et à la population, artisans, espace de coworking, salles collectives, logement. Le reste des volumes en ruines situés sur le secteur seront démolis.

La réhabilitation de ces trois hangars existants pour la création d'espaces de travail et fonctionnels permettra d'offrir un lieu rassemblant des emplois et des services dans un quartier à vocation d'habitation, et de créer un dynamisme social dans un cadre de vie de qualité.

La création du lotissement permettra de densifier l'offre de logements de la commune, avec la réalisation d'environ 25 logements de typologies variées (lots à bâtir, habitat accolés - semi-collectif proposant une offre en accession sociale.

L'aménagement des espaces publics, trottoirs, accès et voiries respectera l'image rurale de Garein. La qualité des aménagements s'éloignera des traitements routiers et valorisera les traitements souples, adaptés au contexte forestier: béton désactivé, microbéton désactivé, grave saint martin d'Oney, tricolore, espaces verts...

Le secteur sera entouré d'espaces forestiers qui permettront de créer une coupure afin d'assurer un cadre et une limite aux zones urbanisées, en frontière du secteur.

La configuration du futur quartier et les cheminements mis en place ou prolongés permettront la connexion avec le centre-bourg, les espaces verts, ainsi que les corridors écologiques et trames vertes ou bleues des abords du ruisseau et des boisements environnants.

Des zones de protection incendie seront mises en place selon les prescriptions du SDIS.

En périphérie du secteur, plusieurs espaces dégradés feront l'objet d'un programme de renaturation.

16. Commune de GAREIN – secteur Bourg Sud

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

▪ Orientations de dessertes et d'équipement

- La desserte d'ensemble du secteur s'effectuera par le chemin existant côté nord, connecté à la RD353, qui dessert déjà une habitation. Aucun accès individuel sur la RD353 n'est autorisé.
- Ce chemin fera préférentiellement l'objet d'un aménagement simple pour l'adapter à une circulation renforcée tout en maintenant de larges abords enherbés, similaire au principe d'une "voie résidentielle de gabarit réduit" définis à la partie II. du présent document.

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

- L'aménagement du secteur et des terrains constructibles préservera les espaces boisés de proximité avec le ruisseau du Geloux, côté ouest du site.
- Seront également maintenus en espaces verts non constructibles :
 - . la limite du secteur en interface avec la zone d'aléa fort d'incendie de forêt, de manière à répondre aux obligations de recul de constructions et de piste périmétrale (cf. article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement).
 - . les abords immédiats de la RD353 sur une largeur d'environ 6 mètres minimum.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	0,55 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	0,46 ha (hors emprise du chemin / voie de desserte)
Modalités opérationnelles	Réalisation en 1 opération d'ensemble <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissement collectif
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 3 logements
Diversité et mixité sociale de l'habitat	<i>Pas d'orientations particulières</i>

D/ Dispositions réglementaires particulières

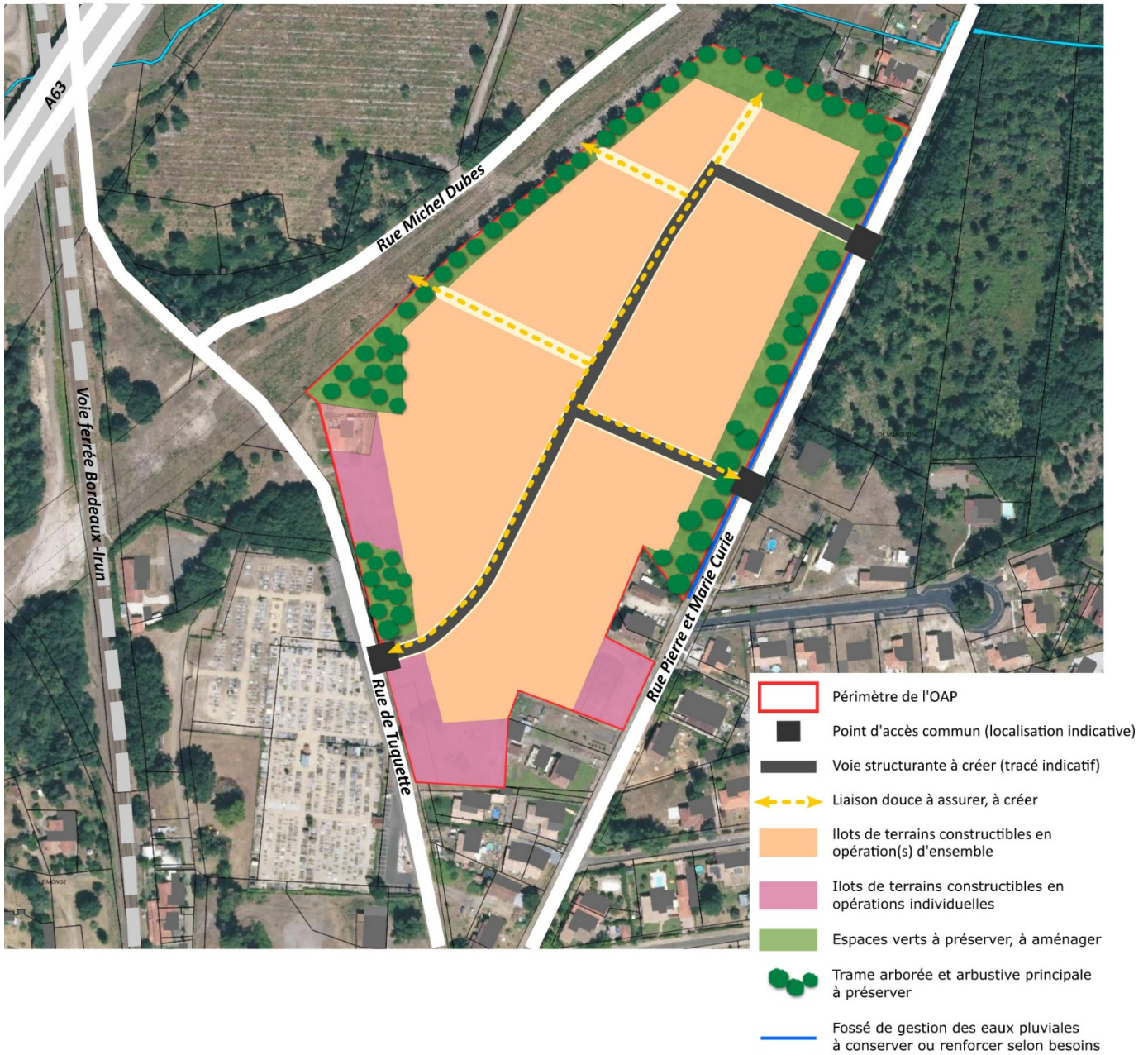
Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'habitations
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement
Emprise au sol des constructions	40% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 6 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	30% minimum de la superficie du terrain d'assiette

17. Commune de LABOUHEYRE – secteur de Maroutine

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

▪ Orientations de dessertes et d'équipement

- La desserte d'ensemble du secteur s'effectuera à partir de l'aménagement de trois points d'accès commun connectés à la rue de Tuquette (1 accès) et à la rue Pierre et Marie Curie (2 accès).
- Une voie structurante interne connectera ces points d'accès. Elle sera accompagnée de voies ou chemins d'accès secondaires, permettant d'irriguer les différents îlots constructibles.
L'aménagement des emprises de voies suivra les principes d'une "*voie de desserte résidentielle*" ou d'une "*voie urbaine structurante*" définis à la partie II. du présent document.
- Les aménagements de voies assureront les continuités de liaisons douces entre les rues qui ceinturent le secteur, telles que figurées au schéma d'aménagement (localisation indicative). Cela inclut une continuité piétons-vélos à assurer en liaison avec la rue Michel Dubes côté nord, qui pourra être intégrée dans l'aménagement d'une voie de desserte d'ilot ou bien d'une emprise verte à usage collectif.
- L'aménagement du secteur, en partie de sa partie Est devra assurer la préservation et le bon fonctionnement du fossé qui borde la rue Pierre et Marie, le cas échéant à renforcer ou à compléter par d'autre dispositifs de gestion des eaux pluviales selon les besoins évaluées de régulation liées à l'urbanisation du secteur.

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

- L'aménagement du secteur préservera les bordures arborées des rues Pierre et Marie Curie et Michel Dubes, dans l'objectif de présenter des façades boisées sur ces rues et de masquer autant que possible les futures constructions
Les espaces verts et plantations préservées seront d'une épaisseur minimum de 15 mètres en façade sur la rue Pierre et Marie Curie, et de 10 mètres en façade de la rue Michel Dubes, avec des élargissements au niveau des habitations existantes tel que figuré sur le schéma.
- L'aménagement préservera et mettra en valeur le bosquet arboré et arbustif positionné en bordure de la rue de Tuquette, au droit de l'entrée du cimetière.
- La limite nord du secteur sera maintenue en espace vert non constructible, faisant "zone tampon" vis-à-vis de l'habitation existante, et pouvant accueillir des ouvrages hydrauliques.
- Au sein des terrains aménagés en opération d'ensemble, les feuillus existants (chênes notamment) de grande taille et/ou de qualité particulière seront préservés et pris en compte dans les choix d'organisation de l'opération, du bâti et des espaces verts collectifs internes.
Un relevé des arbres à préserver sera réalisé par l'aménageur et justifiera de la prise en compte de cet existant.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	6,72 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	Estimation hors espaces verts arborés et bosquet à préserver aux abords des rues : - terrains constructibles en opération d'ensemble : 4,9 ha - terrains constructibles en opérations individuelles : 0,51 ha
Modalités opérationnelles	<u>Terrains prévus en opération d'ensemble</u> : réalisation en opérations d'ensemble (nombre non fixé) <u>Terrains prévus en opérations individuelles</u> : non contraint La mise en œuvre d'opérations individuelles pour les terrains concernés (limites indicatives sur le schéma) est une possibilité, non une obligation. Ces terrains peuvent être intégrés dans la ou les opérations d'aménagement d'ensemble prévues sur le secteur <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissement collectif
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 55 à 60 logements
Diversité et mixité sociale de l'habitat	Chaque opération d'ensemble comportera une diversité de logements, avec : - au moins 15% de logements locatifs abordables (sociaux, conventionnés ou communaux), - des logements de taille T2 / T3.

D/ Dispositions réglementaires particulières

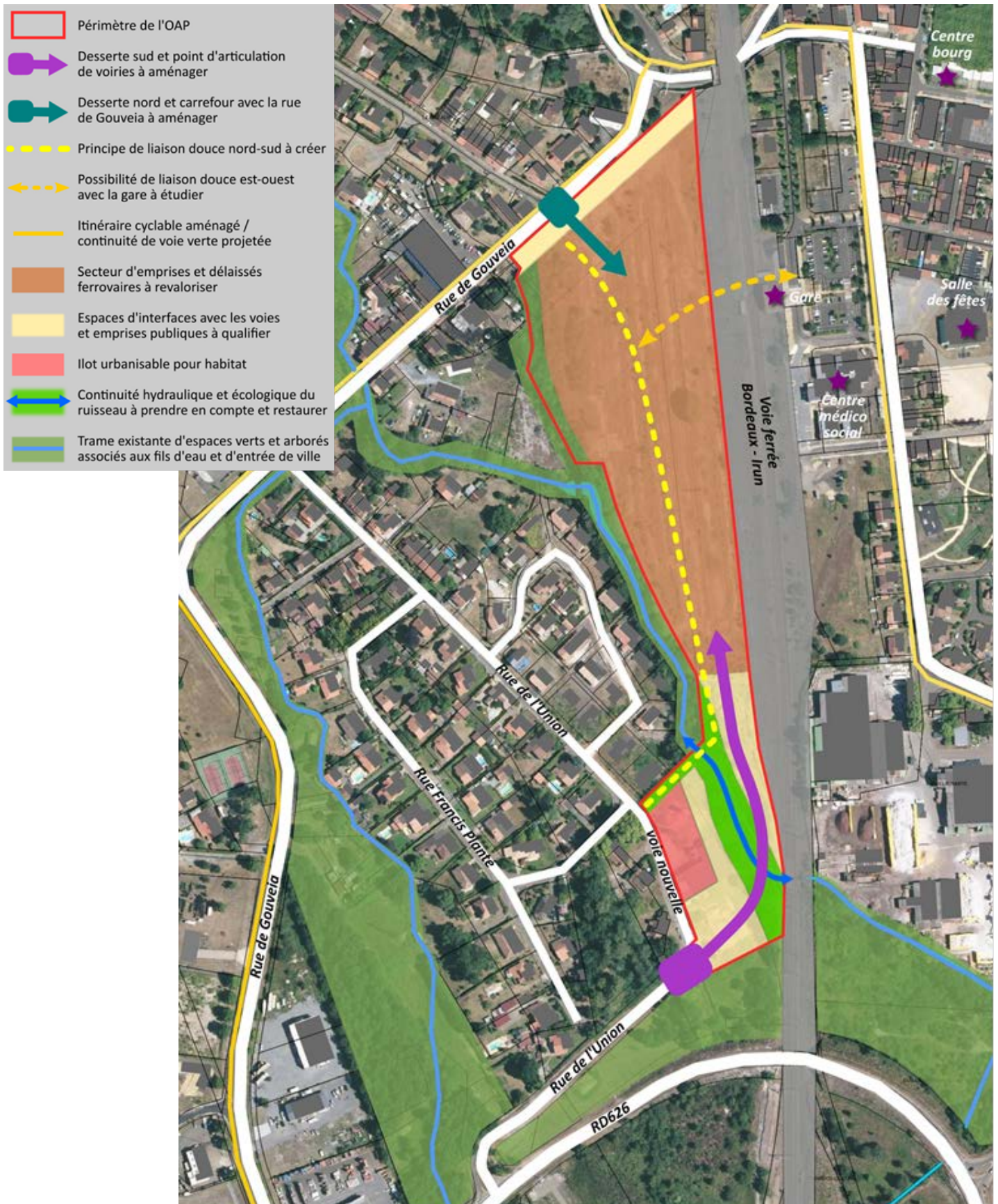
Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'habitations Il peut accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que le volume et l'aspect des locaux d'exercice de l'activité soient compatibles avec la destination principale d'habitat
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement, hormis la règle suivante qui s'applique : - Les constructions seront implantées à 15 mètres minimum de la limite d'emprise de la rue Pierre et Marie Curie
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement, hormis la règle suivante qui s'applique : - Les constructions peuvent être implantées sur plusieurs limites séparatives latérales à condition que ces limites ne constituent une limite de la zone 1AU
Emprise au sol des constructions	50% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 6 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	20% minimum de la superficie du terrain d'assiette

18. Commune de LABOUHEYRE– secteur Union - emprises ferroviaires

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement et de programmation

La présente OAP pose les principes attendus de valorisation et de réintégration urbaine des emprises ferroviaires considérées comme libérables et d'une friche d'activité adjacente, dans un objectif de renforcement de la polarité urbaine de Labouheyre et de développement économique ou mixte sur un lieu stratégique pour le territoire (proximité de la gare et du centre-bourg, proximité d'un pôle d'activités, accès autoroutier et porte d'entrée majeure sur la Haute Lande via la RD626).

Ces principes seront précisés dans le cadre d'un projet d'aménagement global, attendu sur les terrains concernés par le "périmètre d'attente de projet" délimité au Document graphique du règlement, et soumis à l'approbation de la Commune.

Conformément aux orientations illustrées au schéma, ce projet intégrera les composantes suivantes :

- La création d'une desserte viaire sud connectée à la RD626 (contournement de Labouheyre) via la rue de l'Union.

Cette desserte devra être en capacité d'accueillir une circulation soutenue de poids lourds dans l'hypothèse de mise en place d'un site de fret sur les actuels délaissés ferroviaires.

Son aménagement comprendra :

- . la revalorisation et réutilisation des espaces de friche d'activité (ancien établissement "Suberchicot" et délaissés ferroviaires),
- . le traitement de l'articulation avec la voie de lotissement nouvellement créée dans le prolongement sud de rue de l'Union,
- . la préservation d'espaces tampons vis-à-vis des habitations, notamment celles desservies par cette voie nouvelle (une 10^{aine} dont l'ilot urbanisable indiqué au schéma),
- . la restauration et la conservation (nettoyage du cours et des berges, replantations, vérification du bon fonctionnement de la section canalisée sous voie ferrée) de la continuité hydraulique et écologique correspondant au passage du ruisseau qui relie le lac de Peyre au lac du Barrit

- L'aménagement d'une desserte viaire nord depuis la rue de Gouveia, destinée à une circulation courante, exclusivement de véhicules légers :

- . soit par réutilisation et qualification de l'accès existant,
- . soit par aménagement d'un accès nouveau ou complémentaire.

- Le traitement de la façade du secteur sur la rue de Gouveia, visant le maintien d'une présence végétale significative et la qualité architecturale des façades bâties tournée vers la rue.

- La création de connexions nord-sud entre rue de Gouveia et rue de l'Union :

- . connexion des dessertes viaires à aménager,
- . liaison douce piéton-vélo en "site propre" ou au sein de l'aménagement des voies.

- L'étude d'une possibilité de liaison douce est-ouest, consistant en un lien rapide entre le secteur d'aménagement et le site de la gare, avec franchissement de la voie ferrée.

- L'étude des programmes urbains à développer au sein du secteur, permettant la valorisation du foncier desservi et contribuant l'attractivité du territoire :

- . activités complémentaires à un site de fret ferroviaire (si cette hypothèse est confirmée),
- . ou secteur d'activités et de services diversifiés, proposant une offre nouvelle s'appuyant sur les dessertes ferroviaire (gare régionale) et numérique (très haut débit),
- . ou quartier mixte de logements, commerces et services, équipements.

19. Commune de LABOUHEYRE– secteur de la friche "ancien Leclerc"

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

▪ Objectifs

- Mobiliser les gisements fonciers ou des « friches » dans une logique de renouvellement urbain pour répondre aux besoins en production de logements.
- « Re-naturer » les abords du Ruisseau du Bas afin de retrouver une continuité écologique à cette composante de la trame verte et bleue du centre-ville
- Valoriser sur le plan résidentiel le cadre paysager du Ruisseau du Bas
- Préserver les boisements existants en limite Nord et Nord-Est afin de constituer une transition avec les parcelles riveraines

▪ Principes d'aménagement

- Reconstitution de la ripisylve du Ruisseau du Bas sur une bande minimale de 5 m de large de part et d'autre du ruisseau
- Implantation transversale d'immeubles "villa" par rapport à la rue des Magnolias, valorisant l'orientation au sud et la vue sur la ripisylve du Ruisseau du Bas
- Organisation des logements valorisant les principes bioclimatiques passifs (logements traversant orientés Nord-sud, ...)
- Création d'un parking végétalisé présentant une qualité paysagère et d'un espace de proximité sur les parcelles situées au sud du ruisseau (n°1713,1714)
- Possibilité de création de places de stationnement supplémentaires sur les autres parcelles sous conditions qu'elles soient végétalisées et présentant une qualité paysagère
- Création d'une liaison douce et d'un franchissement du Ruisseau, en direction du centre-ville

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	Environ 4450 m ²
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	Environ 2900 m ² (hors parking, ruisseau et sa ripisylve)
Modalités opérationnelles	Réalisation en une seule opération d'ensemble <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissement collectif
Production(s) attendue(s)	Production maximum de 40 logements
Diversité et mixité sociale de l'habitat	L'opération comportera une diversité de logements avec : - au moins 15% de logements locatifs abordables, sociaux ou conventionnés - entre 40 et 50 % de T2 - entre 40 et 50% de T3 - environ 10% de T4

D/ Dispositions réglementaires particulières

Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'habitations Il peut accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que le volume et l'aspect des locaux d'exercice de l'activité soient compatibles avec la destination principale d'habitat
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement hormis la règle suivante : - Les constructions seront implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives
Emprise au sol des constructions	Règles communes prévues à l'article 5.1 du Règlement
Hauteur des constructions	Maximum de R+2 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	Règles communes prévues à l'article 7.2 du Règlement
Autres règles particulières	Les constructions seront implantées à 5 mètres minimum des berges du ruisseau du Bas

20. Commune de LABOUHEYRE – secteur de l'ilot rue des Ecoles - rue des Fusains

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

▪ Objectifs

- Mobiliser les gisements fonciers ou des « friches » dans une logique de renouvellement urbain pour répondre aux besoins en production de logements.
- Acheter l'urbanisation des ilots composant la trame urbaine historique du centre-ville dans le respect de sa forme urbaine

▪ Principes d'aménagement

- Mobilisation de la parcelle n°312 rue des Écoles, rue des Fusains
- Implantation des logements à l'alignement de la rue des Fusains pour affirmer un effet de façade et préserver un cœur d'ilot « vert »
- Valorisation des principes bioclimatiques passifs (logements traversants orientés Nord-sud, ...)

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	Environ 1950 m ²
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	<i>A déterminer</i>
Modalités opérationnelles	Réalisation en 1 opération d'ensemble de constructions, en une seule tranche <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissement collectif
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 14 logements
Diversité et mixité sociale de l'habitat	L'opération comportera une diversité de logements avec : - au moins 15% de logements locatifs abordables, sociaux ou conventionnés - entre 40 et 50 % de T2 - entre 40 et 50% de T3 - environ 10% de T4

D/ Dispositions réglementaires particulières

Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'habitations Il peut accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que le volume et l'aspect des locaux d'exercice de l'activité soient compatibles avec la destination principale d'habitat
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement
Emprise au sol des constructions	Règles communes prévues à l'article 5.1 du Règlement
Hauteur des constructions	Maximum de R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	Règles communes prévues à l'article 7.2 du Règlement

21. Commune de LABOUHEYRE – secteur de l'ilot rue Alexandre Léon – rue des Champs

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

▪ Objectifs

- Mobiliser les gisements fonciers ou des « friches » dans une logique de renouvellement urbain pour répondre aux besoins en production de logements.
- Achever l'urbanisation des ilots composant la trame urbaine historique du centre-ville dans le respect de sa forme urbaine
- Valoriser "paysagement" la présence d'un fossé en partie centrale de l'ilot

▪ Principes d'aménagement

- Mobilisation d'une unité foncière rue A Léon, avec extension possible à une 2ème unité foncière, et d'une unité foncière rue des Champs
- Réhabilitation de deux maisons vacantes rue Alexandre Léon et d'une maison rue des Champs
- Implantation des logements à l'alignement des rues Alexandre Léon et des Champs, pour affirmer un effet de façade et préserver des cœurs d'ilots "verts"
- Valorisation des principes bioclimatiques passifs (logements traversants orientés Nord-sud, ...)

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	Environ 3625 m ²
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	<i>A déterminer</i>
Modalités opérationnelles	Réalisation d'une opération de réhabilitation de bâtiments existants Réalisation d'une opération de construction neuve Réalisation en 2 opérations d'ensemble ou tranches d'opération Assainissement eaux usées : assainissement collectif
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 24 logements
Diversité et mixité sociale de l'habitat	L'opération comportera une diversité de logements avec : - au moins 15% de logements locatifs abordables, sociaux ou conventionnés - entre 40 et 50 % de T2 - entre 40 et 50% de T3 - environ 10% de T4

D/ Dispositions réglementaires particulières

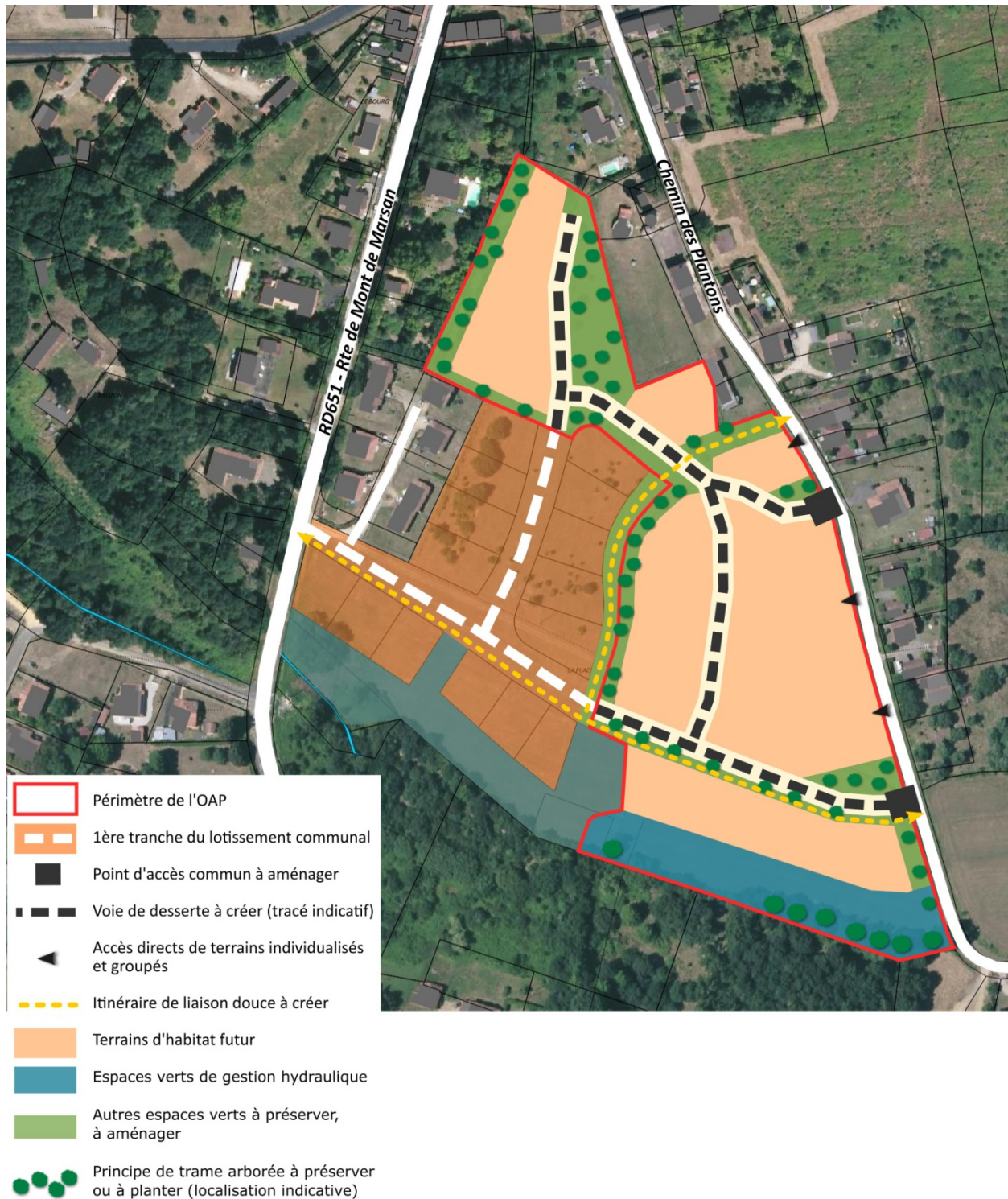
Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'habitations Il peut accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que le volume et l'aspect des locaux d'exercice de l'activité soient compatibles avec la destination principale d'habitat
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement
Emprise au sol des constructions	Règles communes prévues à l'article 5.1 du Règlement
Hauteur des constructions	Maximum de R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	Règles communes prévues à l'article 7.2 du Règlement

22. Commune de LABRIT – secteur de La Place

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

▪ Orientations de dessertes et d'équipement

- La desserte d'ensemble du secteur s'effectuera dans le prolongement des voies réalisées en 1ères phases d'aménagement du lotissement de Poumès, en assurant :
 - . une continuité des modalités d'aménagement et un bouclage interne de la voirie,
 - . le raccrochement en 2 points au chemin des Plantons
- Les aménagements prolongeront également les cheminements doux engagés en 1ère tranche du lotissement, avec comme objectif d'assurer les continuités douces entre la route de Mont de Marsan et le chemin des Plantons.

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

- Les espaces verts paysagers engagés en 1ère tranche d'aménagement, seront prolongés côté Nord et Est de l'opération :
 - . sur l'axe central et en constituant un espace vert collectif aux abords du réservoir d'eau (pointe nord du secteur),
 - . en accompagnement des liaisons douces, jusqu'aux abords du chemin des Plantons,
 - . en limite nord-ouest du secteur, comme "zone tampon" des propriétés déjà bâties.
- La limite sud du secteur sera destinée à :
 - . l'aménagement de bassins de gestion des eaux pluviales intégrés au sein d'espaces verts paysagers, en continuité des aménagements déjà réalisés en 1ère tranche.
 - . l'accueil d'un espace circulaire par les véhicules de défense incendie (piste périmétrale), bouclé sur les routes adjacentes et la voirie de desserte du secteur.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	4,2 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	2,2 ha (superficie estimée selon les lots du projet de lotissement)
Modalités opérationnelles	Réalisation en 1 opération d'ensemble, le cas échéant répartie en plusieurs tranches <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissement collectif
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 24 logements
Diversité et mixité sociale de l'habitat	<i>Pas d'orientations particulières</i>

D/ Dispositions réglementaires particulières

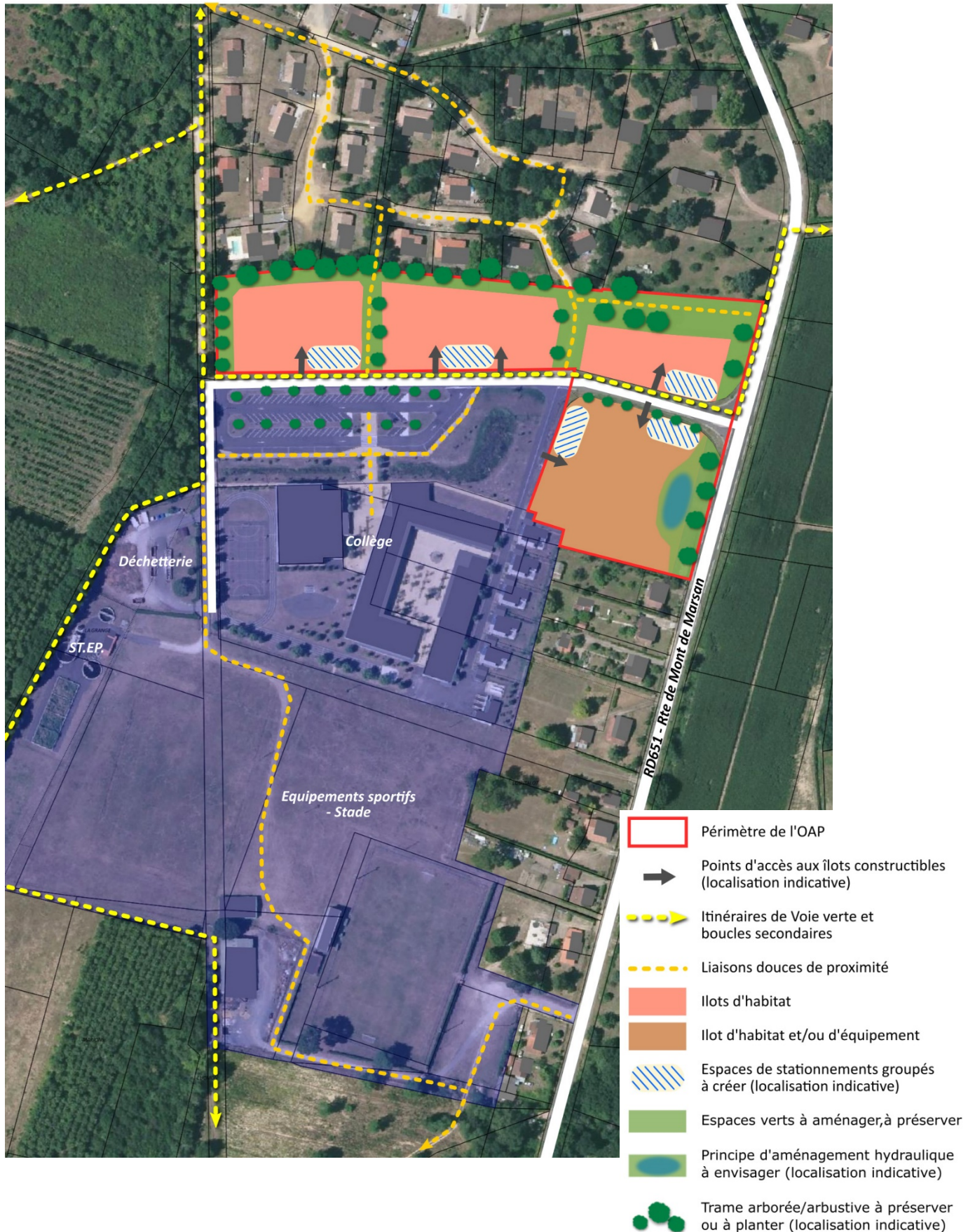
Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'habitations Il peut accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que le volume et l'aspect des locaux d'exercice de l'activité soient compatibles avec la destination principale d'habitat
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement, hormis la règle suivante qui s'applique : - Les constructions seront implantées en recul de l'emprise de la piste future Voie Verte, de 10 mètres minimum pour les constructions principales et de 5 mètres minimum pour les constructions d'annexes
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement
Emprise au sol des constructions	40% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 6 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	30% minimum de la superficie du terrain d'assiette

23. Commune de LABRIT– secteur du Collège

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

- La desserte générale des terrains constructibles sera assurée, de manière regroupée pour chaque îlot, à partir de la voie de desserte existante du pôle d'équipements (collège, gymnase, déchetterie ...).
- L'organisation et les modalités d'aménagements des aires de stationnements feront l'objet d'une attention particulière.
Les solutions suivantes seront envisagées et mises en œuvre en tout ou partie, selon les besoins quantitatifs et de répartitions des places générées par l'habitat ou les équipements à implanter :
 - . la création d'aires de stationnements groupés aux entrées des îlots constructibles pour limiter les circulations automobiles internes,
 - . l'étude d'une possible mutualisation d'une partie des places pour véhicules au sein du parking existant du collège / gymnase (à apprécier selon les périodes et niveaux d'occupations),
 - . la limitation des surfaces imperméabilisées, par l'utilisation de revêtements perméables et/ou de dispositifs drainants,
 - . la création d'un espace de stationnement avec couvertures photovoltaïques (ombrières ou en pleine couverture),
 - . l'aménagement d'aires ou locaux sécurisés de stationnement pour vélos, en complément de ceux dédiés à la fréquentation des équipements existants.
- Les aménagements réalisés assureront le maillage des liaisons douces existantes ou prévues autour du secteur d'OAP :
 - . Le prolongement des liaisons de proximité existantes au nord (quartier d'habitat) et au sud (secteur d'équipement),
 - . le raccrochement aux itinéraires du projet de Voie Verte, comprenant un axe principal le long de l'ancienne voie ferrée et une boucle secondaire rejoignant le site du château d'Albret.
- Des espaces verts non constructibles, à usage collectif ou de mise en valeur paysagère, seront préservés et maintenus :
 - . le long de la limite nord du secteur, pour conserver des reculs de constructions vis-à-vis des habitations existantes et des sols non aménagés autour des grands feuillus qui marquent cette limite,
 - . en façade du secteur le long de la RD651, sur une épaisseur d'au moins 10 mètres à partir de la limite de la route,
 - . en limite du parcours prévue de la Voie Verte (emprise de l'ancienne voie ferrée) et au niveau des liaisons douces de proximité.
- L'intégration environnementale des aménagements du secteur sera assurée, conformément aux principes figurés au schéma d'aménagement, par :
 - . la conservation des arbres feuillus de haute tige et le confortement des trames éco-paysagère (strates végétales) basses autour de ceux-ci,
 - . la plantation d'arbres ou arbustes en accompagnement des espaces verts et des autres espaces collectifs (aires de stationnements non couvertes ...),
 - . une gestion intégrée des eaux pluviales, privilégiant les aménagements aériens, végétalisés et d'infiltration "sur site" (noues, bassins).

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	2,66 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	2,1 ha (hors voie existante et espaces verts de façade de la RD651)
Modalités opérationnelles	Réalisation en plusieurs opérations d'ensemble ou tranches d'opérations <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissement collectif
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 40 logements
Diversité et mixité sociale de l'habitat	Le développement du secteur doit produire : - une diversité de tailles de logements, principalement du T2 et T3, avec une part secondaire de petits logements (T1) ou de grands logements (T4 ou plus) - une diversité de formes bâties, associant habitat individuel (maisons jumelées), habitat intermédiaire et/ou petits collectifs, - une part minimale de 15% de logements locatifs abordables (sociaux, conventionnés ou communaux)

D/ Dispositions réglementaires particulières

Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné principalement à l'accueil d'habitations Il peut accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que le volume et l'aspect des locaux d'exercice de l'activité soient compatibles avec la destination principale d'habitat
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement, hormis la règle suivante qui s'applique : - Les constructions seront implantées à 25 mètres minimum de l'axe de la RD651, - Les constructions seront implantées en recul de l'emprise de la piste future Voie Verte, de 10 mètres minimum pour les constructions principales et de 5 mètres minimum pour les constructions d'annexes
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement, hormis la règle suivante qui s'applique : - Les constructions principales peuvent être implantées sur deux limites séparatives latérales
Emprise au sol des constructions	40% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 6 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	30% minimum de la superficie du terrain d'assiette

24. Commune de LABRIT – secteur des Chinans

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

▪ Orientations de dessertes et d'équipement

- La desserte d'ensemble du secteur s'effectuera à partir de l'aménagement d'un point d'accès commun connecté à la RD626 – route de Roquefort, prolongé d'une voie principale desservant la partie centrale du secteur.

Pour cette voie, il sera préféré un tracé sud-nord parallèle à la craste existante, permettant d'inscrire celle-ci dans la même emprise publique et de limiter le nombre de traversées du fil d'eau.

L'aménagement de ses emprises suivra les principes d'une "voie de desserte résidentielle" définis à la partie II. du présent document.

- Des chemins de desserte secondaire seront prévus pour irriguer en profondeur la partie Est du secteur.

Ces chemins feront l'objet d'un aménagement simple privilégiant la perméabilité des sols, préférentiellement sous la forme d'un espace de circulation en pierre/grave compactée accompagné de larges abords enherbés.

- Une continuité de liaison douce sera assurée entre le secteur et le chemin de desserte existant côté Est, permettant de rejoindre directement la Route de Le Sen.

Par ailleurs, l'aménagement de la voie principale assurera des circulations piétonnes et vélos sécurisées en relation avec l'itinéraire aménagé le long de la Route de Roquefort (itinéraire centre-bourg – centre de loisirs)

- Côté ouest du secteur, une emprise non constructible sera conservée, dont le positionnement et la largeur permettront un accès aux espaces boisés limitrophes (pour leur entretien notamment) et répondront aux éventuelles exigences de la DFCI (partie boisées classés en aléa moyen d'incendie de forêt).

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

- La craste existante en partie centrale du secteur sera conservée dans son rôle de continuité de fil d'eau entre les espaces forestiers sud et l'Estrigon, et de drainage des eaux pluviales des terrains.

Elle sera intégrée dans un espace vert d'une largeur minimale de 15 mètres, pour garantir ses fonctions hydrauliques et écologiques, et la valoriser comme élément structurant de l'aménagement.

- Par ailleurs, seront maintenus en espaces verts non constructibles :
 - . les espaces de qualification de l'entrée du secteur depuis la RD626,
 - . des espaces côté Est du secteur dans le prolongement de l'airial limitrophe existant, et en intégrant la liaison douce attendue.

Ces espaces verts seront maintenus en espaces collectifs et seront plantés d'arbres et arbustes feuillus.

- Le traitement de la limite nord du secteur donnant sur le vallon de l'Estrigon, fera l'objet d'un soin particulier : il sera mis en place une "façade" végétalisée plantée de feuillus (arbustes et/ou arbres), en clôtures des terrains d'habitat ou en espace collectif, complétée le cas échéant d'un dispositif en bois à claire-voie (piquets ou ganivelle) assurant une transparence vis-à-vis des continuités écologiques.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	2,3 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	1,6 ha (hors espaces verts collectifs, de continuité hydraulique et écologique la craste figurés au schéma d'aménagement)
Modalités opérationnelles	Réalisation en 1 opération d'ensemble, le cas échéant répartie en plusieurs tranches <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissement collectif
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 15 logements
Diversité et mixité sociale de l'habitat	<i>Pas d'orientations particulières</i>

D/ Dispositions réglementaires particulières

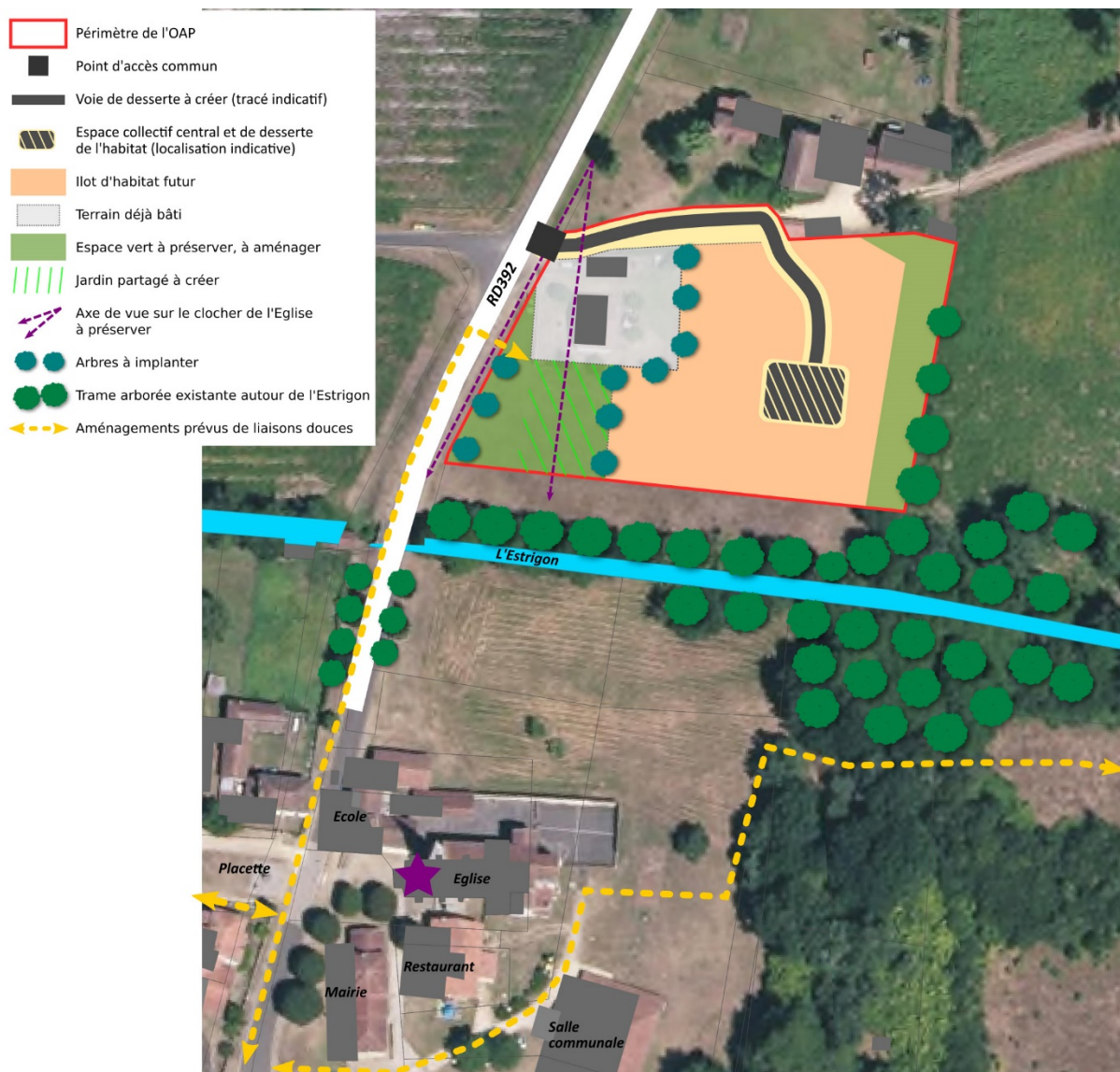
Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'habitations
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement
Emprise au sol des constructions	30% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 6 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	40% minimum de la superficie du terrain d'assiette

25. Commune de LE SEN – secteur Bourg Nord

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

▪ Orientations de dessertes et d'équipement

- Le secteur sera desservi à partir d'un point d'accès commun connecté à la RD392, correspondant à l'allée existante éventuellement confortée et prolongée.
- Un espace collectif sera aménagé en partie central de l'ilot, et assurera la desserte de tout ou partie des terrains d'habitat. Son traitement limitera autant que possible les surfaces imperméabilisées.
- Les stationnements résidentiels seront intégrés à la parcelle ou le cas échéant organisés sur un espace commun dédié.
- Le secteur sera connecté en liaison douce au bourg et aux cheminements prévus de part et d'autre de celui-ci tels qu'indiqués au schéma (en direction du moulin côté ouest, du lotissement de Péline côté est)

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

- La partie Ouest du secteur sera préservée en espace vert engazonné.

Cet espace accueillera :

- . un jardin partagé, à l'usage des habitants du secteur ou prévu plus largement,
- . quelques plantations d'arbres feuillus en bordure de la RD392 dans le prolongement de celles existantes en entrée du bourg et sur les terrains adjacents.

Aucune construction ou installation (y compris de réseau public aérien) n'est admise dans l'axe de vue indiqué au schéma d'aménagement.

- Des plantations d'arbres d'essences feuillus assureront le marquage de la limite entre l'espace vert et l'îlot dédié à l'accueil d'habitat
- Les arbres existants autour du ruisseau de l'Estrigon seront préservés et le cas échéant renouvelés.
- Un espace vert non constructible seront maintenu en limite Est du secteur répondant aux obligations de recul de constructions et de piste périmétrale vis-à-vis de la zone d'aléa fort d'incendie de forêt alentours (cf. article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement).
La piste périmétrale créée sur cette limite devra être bouclée sur la voirie interne du secteur et sur le chemin nord, de manière à éviter toute situation de "cul-de-sac" pour les véhicules de défense incendie.
- Au sein de l'îlot d'habitat :
 - . les clôtures, si elles sont prévues, seront limitées à 1 mètre de hauteur et seront les plus discrètes possibles (grillage simple sur poteau bois, ganivelles ...),
 - . les allées d'accès seront engazonnées ou réalisées en matériaux perméables (non cimentées ou bitumées),
 - . la plantation ponctuelle d'arbres et/ou arbustes d'essences locales est recommandé sur les parcelles dans l'esprit d'un arial.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	0,64 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	0,42 ha (hors espace vert de façade de la RD392)
Modalités opérationnelles	Réalisation en 1 opération d'ensemble <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissements autonomes
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 8 logements, sous la forme d'ensemble(s) bâtis groupé ou semi-groupé.
Diversité et mixité sociale de l'habitat	L'objectif est la réalisation d'un ensemble d'habitat partagé et multigénérationnel, susceptibles d'accueillir différents type de ménages (familles monoparentales, célibataires, retraités ...)

D/ Dispositions réglementaires particulières

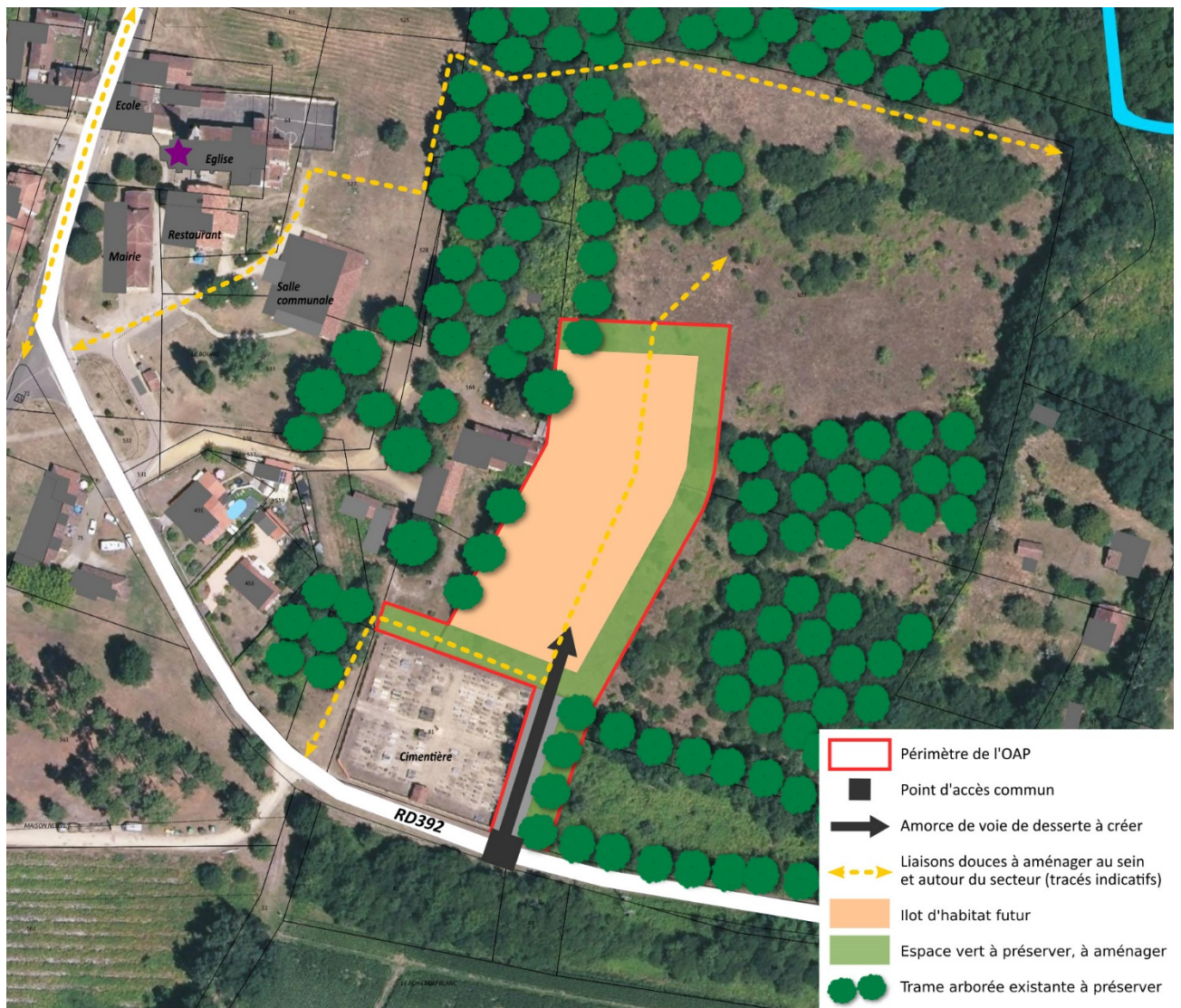
Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'habitations Il peut également accueillir des services et équipements d'intérêt collectif, compatibles avec la proximité de l'habitat.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement, hormis les règles suivantes qui s'appliquent : - Par rapport à la RD392, les constructions seront implantées selon la limite d'espace vert prévu au schéma d'aménagement (distance variant de 30 à 40 mètres de la limite d'emprise de la voie) - Par rapport à la voie de desserte interne du secteur, les constructions seront implantées en recul de 3 mètres minimum
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement
Emprise au sol des constructions	35% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 6 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	35% minimum de la superficie du terrain d'assiette
Autres règles particulières	L'aspect extérieur des constructions principales et des annexes reprendra les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale, préférentiellement selon un modèle de maisons ouvrières ou le cas échéant de maison landaise (volumétrie générale, aspects des façades, pente et couverture des toitures, organisation et aspect des ouvertures), pour permettre leur bonne intégration dans l'urbanisme existant du bourg.

26. Commune de LE SEN – secteur Bourg Est

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

■ Orientations de dessertes et d'équipement

- Le secteur sera desservi à partir d'un point d'accès commun connecté à la RD392, positionné côté Est du cimetière.
- L'aménagement des emprises de voie suivra les principes d'une "*voie de desserte résidentielle*" ou d'une "*voie résidentielle de gabarit réduit*" définis à la partie II. du présent document.
- L'aménagement du secteur assurera les continuités de liaisons douces avec le cœur du bourg (côté sud) et avec le cheminement prévu en direction du lotissement de Péлина (côté nord)
- Une irrigation véhicules et/ou piétons-vélos complémentaire à ceux indiqués ci-dessus et sur le schéma pourront être prévus côté ouest du secteur, dans une optique de liaison plus directe avec le cœur du bourg, en fonction des possibilités foncières.

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

- Des espaces verts non constructibles seront maintenus :
 - . sur une largeur d'au moins 10 mètres, en bordure nord du cimetière en intégrant la liaison douce prévue au schéma d'aménagement,
 - . en bordure ouest du secteur, de manière à préserver les arbres marquant la limite foncière, et assurer ainsi la continuité de trame végétale entre le cimetière et les abords de l'Estrigon,
 - . sur une largeur d'au moins 12 mètres, en bordures est et nord du secteur, répondant aux obligations de recul de constructions et de piste périmétrale vis-à-vis de la zone d'aléa fort d'incendie de forêt alentours (cf. article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement).
- Au sein de l'ilot d'habitat :
 - . les clôtures, si elles sont prévues, seront limitées à 1 mètre de hauteur et seront les plus discrètes possibles (grillage simple sur poteau bois, ganivelles ...),
 - . les allées d'accès seront engazonnées ou réalisées en matériaux perméables (non cimentées ou bitumées),
 - . la plantation ponctuelle d'arbres et/ou arbustes d'essences locales est recommandé sur les parcelles dans l'esprit d'un arial.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	0,75 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	0,58 ha (hors espaces d'accès et espaces verts de proximité du cimetière)
Modalités opérationnelles	Réalisation en 1 opération d'ensemble <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissements autonomes
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 6 logements, sous la forme de maisons individuelles.
Diversité et mixité sociale de l'habitat	L'opération comportera 2 logements destinés à un dispositif d'accession sociale à la propriété

D/ Dispositions réglementaires particulières

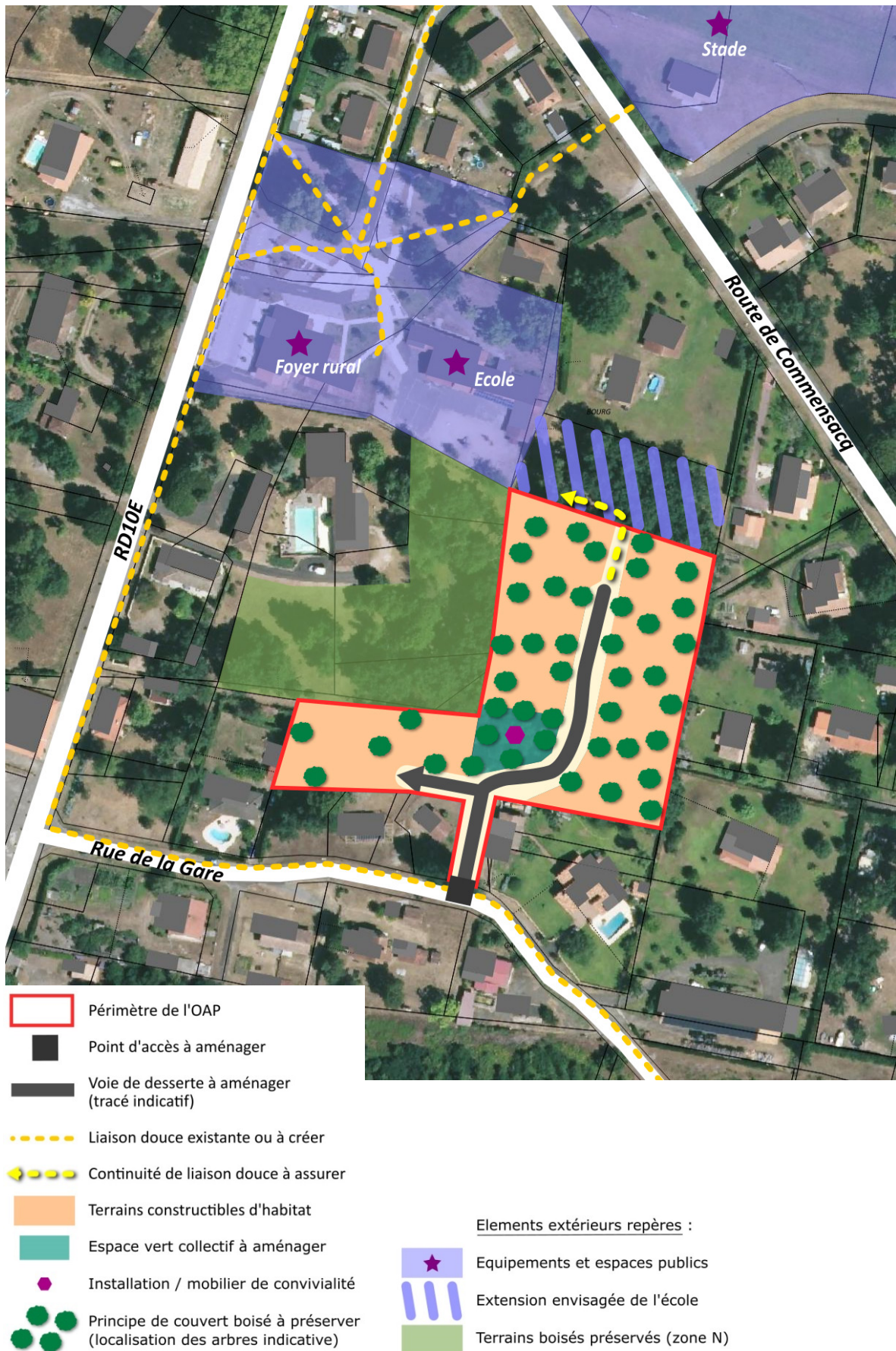
Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'habitations
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement
Emprise au sol des constructions	35% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 6 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	35% minimum de la superficie du terrain d'assiette
Autres règles particulières	L'aspect extérieur des constructions principales et des annexes reprendra les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale, (volumétrie générale, aspects des façades, pente et couverture des toitures, organisation et aspect des ouvertures), pour permettre leur bonne intégration dans l'urbanisme existant du bourg.

27. Commune de LIPOSTHEY – secteur rue de la Gare

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

▪ Orientations de dessertes et d'équipement

- La desserte d'ensemble du secteur s'effectuera à partir de l'aménagement d'un point d'accès commun connecté à la rue de la Gare.
- Des voies internes seront créées pour desservir l'ensemble des terrains constructibles du secteur. Pour ces voies, il sera privilégié un aménagement sous la forme d'une espace partagé de circulation, avec accotements enherbés.
- L'aménagement du secteur préserva une possibilité de continuité de liaison douce vers le nord, en vue d'un possible raccrochement du secteur aux équipements publics et aux itinéraires doux existants.
Le positionnement de cette continuité sera précisé selon les modalités prévues d'extension de l'école. Elle prendra la forme d'une emprise non urbanisée, végétalisée et ouverte au public.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins résidentiels ou de visiteurs sera organisé en dehors des emprises de voies :
 - . sous la forme d'une ou plusieurs aires de stationnements regroupés,
 - . et/ou sur les unités foncières de logements.

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

- L'aménagement du secteur visera à intégrer les futures constructions de logements en conservant la majeure partie du couvert boisé existant, selon le principe d'un "habitat sous boisement".
L'abattage systématique ou extensif des arbres présents est de ce fait proscrit. Les éventuels abattages doivent être réalisés avec discernement, en préservant les arbres de haute tige existants, notamment les feuillus, dès lors qu'ils n'occasionnent pas de gêne pour la desserte du secteur, l'accès aux terrains ou le fonctionnement des réseaux.
Un relevé des arbres existants sera préalablement réalisé. Il justifiera de la bonne prise en compte de cet existant et de son intégration dans la conception du projet.
- Un espace vert à usage collectif, sous couvert boisé et accompagné de petites installations et/ou mobiliers (bancs, tables, jeux...) contribuant à son intérêt et à sa convivialité, sera aménagé au sein du secteur.
Le positionnement de cet espace collectif sur le schéma d'aménagement est indicatif.
Il représentera au moins 5% de la superficie totale du secteur d'OAP, conformément à l'exigence prévue à l'article 7.2 du Règlement de la zone 1AU.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	0,93 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	0,9 ha (hors emprise dédiée à l'accès voirie depuis la rue de la Gare)
Modalités opérationnelles	Réalisation en 1 opération d'ensemble <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissements autonomes
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 10 logements
Diversité et mixité sociale de l'habitat	<i>Pas d'orientations particulières</i>

D/ Dispositions réglementaires particulières

Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'habitations.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement
Emprise au sol des constructions	40% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 6 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	30% minimum de la superficie du terrain d'assiette

28. Commune de LIPOSTHEY – secteur Bourg Est

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

- Le secteur sera desservi à partir d'un point d'accès commun connecté à la rue de Cabiro, prolongée par une voie desservant l'ensemble des terrains d'habitat.
- L'aménagement des emprises de voie suivra les principes d'une "voie de desserte résidentielle" définis à la partie II. du présent document.
- Les limites Est et nord du secteur seront traitées en clôtures végétalisées, plantées d'arbustes et/ou arbustes feuillus, préférentiellement en haie libres, de manière à constituer à terme un rôle "tampon" et une façade paysagère verte vis-à-vis des espaces agricoles (côté Est) et de la continuité protégée de fossé (côté nord).

Un dispositif léger et à claire-voie (type piquets bois, grillage), discret et transparent vis-à-vis des continuités écologiques, pourra venir accompagner ces plantations.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	0,64 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	0,64 ha
Modalités opérationnelles	Réalisation en 1 opération d'ensemble <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissements autonomes
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 6 logements
Diversité et mixité sociale de l'habitat	<i>Pas d'orientations particulières</i>

D/ Dispositions réglementaires particulières

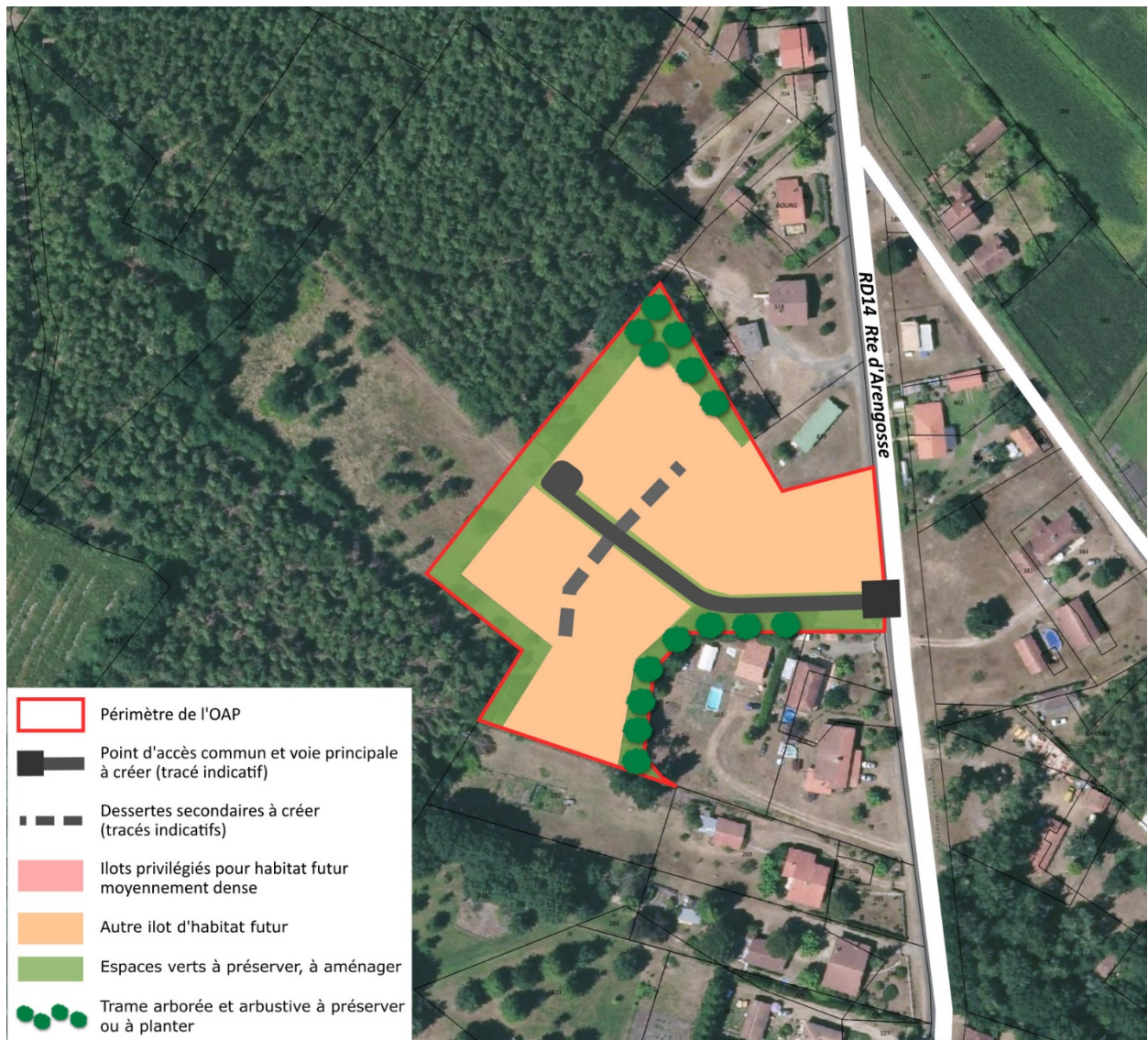
Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'habitations.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement
Emprise au sol des constructions	40% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 6 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	30% minimum de la superficie du terrain d'assiette

29. Commune de LUGLON – secteur Petit Barrail

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

▪ Orientations de dessertes et d'équipement

- La desserte d'ensemble du secteur s'effectuera à partir de l'aménagement d'un point d'accès commun connecté à la RD14 – route d'Arengosse, prolongé d'une voie principale desservant l'ensemble du secteur.
- L'aménagement des emprises de voie principale suivra les principes d'une "voie de desserte résidentielle" définis à la partie II. du présent document.
- Des voies ou chemins de desserte secondaire seront prévus selon les choix de division parcellaire et les besoins d'irrigation en profondeur des terrains, notamment sur la partie Est du secteur en réponse à l'objectif de densité et diversité de l'habitat.

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

Seront maintenus en espaces verts non constructibles :

- . le bosquet de chênes situé en limite nord-est du secteur,
- . le linéaire d'arbres formant la limite sud-est arborée du secteur,
- . les limites avec l'espace forestier côté ouest du secteur, conformément aux obligations de recul des constructions et de piste périmétrale vis-à-vis de l'aléa fort de feu de forêt.

Ces espaces verts seront maintenus en espaces collectifs ou bien intégrés dans les terrains privés issus du découpage parcellaire du secteur

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	1,18 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	1,08 ha (hors bosquet de chênes en limite nord-est du secteur)
Modalités opérationnelles	Réalisation en une opération d'ensemble <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissement collectif
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 10 logements
Diversité et mixité sociale de l'habitat	<i>Pas d'orientations particulières</i>

D/ Dispositions réglementaires particulières

Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'habitations
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement, hormis la règle suivante qui s'applique : - Les constructions seront implantées à 10 mètres minimum de la limite d'emprise de la RD14 - route d'Arengosse
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement
Emprise au sol des constructions	35% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 6 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	35% minimum de la superficie du terrain d'assiette

30. Commune de LUXEY – secteur Bourg

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

▪ Orientations de dessertes et d'équipement

- La desserte véhicules du secteur s'effectuera à partir de la rue du Docteur Henri Ferbos, par l'aménagement de deux accès communs (1 par îlot de terrains), pouvant être connectés au sein du secteur ou bien indépendants.
- L'aménagement des emprises de voies suivra les principes d'une "*voie de desserte résidentielle*" définis à la partie II. du présent document.
- Un accès complémentaire de services peut être prévu depuis la rue de L'Ahoutique, à condition de limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols (préférentiellement un chemin stabilisé ou une simple emprise végétalisée).
- L'aménagement d'ensemble du secteur devra assurer les continuités de cheminements doux entre les différentes rues qui cernent le secteur, tel qu'illustré au schéma.
En particulier, doivent être concrétisés :
 - . le prolongement de la Voie Verte de son débouché ouest jusqu'à la place du Foirail côté Est,
 - . la traversée nord-sud du secteur d'habitat.
- Les stationnements résidentiels ou pour visiteurs seront regroupés, en latéral des voies de desserte du secteur, ou bien sous la forme de poches de stationnement positionnées en dehors des espaces vert indiquées au schéma.
- La collecte des déchets ménagers sera organisée en un ou deux points de collecte regroupée, positionnés à l'entrée du secteur (rue du Docteur Henri Ferbos), en veillant à leur insertion paysagère et/ou architecturale en cas de local clos /couvert.

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

- La partie sud du secteur sera préservée en tant que parc - arial arboré, notamment de chênes, non artificialisé et accessible au public.
- Les îlots d'habitat en partie nord du secteur doivent être conçus dans un esprit de "parc habité", avec des espaces autant que possible ouverts, arborés, sans clôtures ou avec clôtures basses, plantés préférentiellement d'essences feuillues locales.
- Les espaces verts collectifs d'opérations seront notamment (entièrement ou partiellement) regroupés en partie centrale du secteur d'habitat, tel qu'illustré sur le schéma (limites indicatives), dans un esprit de prolongement de la trame paysagère de l'airial jusqu'à la rue du Docteur H. Ferbos.
Ces espaces verts pourront accueillir des aménagements légers contribuant à leur mise en valeur, à leur fréquentation maîtrisée (mobilier, cheminements ...) et à la gestion pluviale.
- Le couvert arboré existant sera reconstitué, en accompagnement des voies de desserte du secteur, ainsi que côté sud-ouest (entrée de l'airial) pour mieux intégrer les installations techniques existantes ou à venir.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	2,15 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	1,1 ha (hors "parc arboré - arial ")
Modalités opérationnelles	Réalisation en un maximum de 2 opérations d'ensemble ou tranches d'opérations <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissement collectif
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 25 logements, sous la forme d'habitat groupé, intermédiaire ou collectif
Diversité et mixité sociale de l'habitat	Le développement du secteur doit produire une diversité de logements, en respectant les orientations suivantes : - pour environ une moitié du programme total attendu sur le secteur, de l'habitat intermédiaire ou en petit collectif comprenant principalement des logements T2 et T3, à positionner en partie Est, - pour l'autre moitié environ du programme total attendu, de l'habitat individuel jumelé (2 par 2) ou groupé (plus de 2 logements accolés) à positionner en partie Ouest - un minimum de 15% minimum de logements locatifs abordables (sociaux, conventionnés ou communaux)

D/ Dispositions réglementaires particulières

Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné principalement à l'accueil d'habitations Il peut accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que le volume et l'aspect des locaux d'exercice de l'activité soient compatibles avec la destination principale d'habitat
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement, hormis la règle suivante qui s'applique : - Les constructions principales peuvent être implantées sur deux limites séparatives latérales
Emprise au sol des constructions	50% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	<u>Dans l'îlot d'habitat intermédiaire ou en petit collectif</u> : maximum de 7 mètres à l'égout et avec R+1+combles apparent <u>Dans l'îlot d'habitat individuel jumelé ou groupé</u> : maximum de 6 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	20% minimum de la superficie du terrain d'assiette

31. Commune de LUXEY – secteur Le Chourd

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

▪ Orientations de dessertes et d'équipement

- La desserte véhicules du secteur s'effectuera à partir :
 - . du prolongement du chemin du Chourd déjà aménagé, côté nord-ouest du secteur,
 - . de la RD651 - rue du Prieuré, par aménagement du débouché du chemin existant, côté sud-est du secteur. Il pourra être traité en sens unique (entrant ou sortant) pour tenir compte de l'étroitesse actuelle de l'emprise de ce débouché, ou en double sens si des acquisitions supplémentaires permettent son élargissement.
- Des voies de dessertes connecteront ces deux points, en assurant un bouclage interne des circulations.
L'aménagement des emprises de voies suivra les principes d'une "voie de desserte résidentielle" définis à la partie II. du présent document.
 Le réseau de voie mis en place intégrera une possibilité de continuité viaire nord, en direction des terrains actuellement boisés limitrophes au secteur d'OAP.
- Une partie nord-ouest du secteur, dont les limites sont figurées sur le schéma d'aménagement, pourra faire l'objet d'une opération individuelle (simple division de terrain) et être desservi directement depuis le chemin du Chourd déjà aménagé (lotissement existant).
- L'aménagement d'ensemble du secteur assura une continuité de cheminement doux entre le point d'accès nord-ouest et la Voie Verte qui longe le secteur côté Est.
 Le tracé de ce cheminement positionné sur le schéma d'aménagement est indicatif. Il pourra être proposé un tracé alternatif répondant au même objectif de liaison douce.

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

- Côté nord-ouest du secteur, la continuité du chemin du Chourd préservera de larges emprises d'espaces verts, telles que déjà formalisées entre propriétés, dans un optique de continuité de l'espace collectif du lotissement existant. Les plantations d'arbres et arbustes bordant ces emprises seront préservées et préférentiellement complétées au sein de l'emprise de la voie.
- Ces espaces verts seront prolongés en limite nord du secteur, en intégrant ainsi les obligations de recul de constructions et de piste périmétrale vis-à-vis de la zone d'aléa fort d'incendie de forêt alentours (cf. article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement).
- Des espaces verts seront également préservés :
 - . en limite Est du secteur, pour assurer la conservation de la haie existante, le recul des futures constructions et le traitement qualitatif aux abords de la Voie Verte,
 - . en limites sud du secteur, vis-à-vis des terrains d'habitations existantes ou à implanter.
- Des plantations d'arbres et/ou arbustes, existants ou à mettre en place, viendront accompagner et qualifier le parcours des voies de desserte interne, en linéaire(s) le long des voies et/ou en petits bosquets par élargissements ponctuels de leur emprise.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	2,21 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	Terrains en opération d'ensemble : 1,86 ha Terrains en opération individuelle : 0,15 ha (hors emprises de voies et d'espaces verts aux entrées du secteur)
Modalités opérationnelles	Terrains en opération d'ensemble : réalisation en un maximum de 2 opérations d'ensemble ou tranches d'opérations Terrains en opération individuelle : division du terrain permettant la création de 2 logements <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissement collectif
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 22 logements, sous la forme d'habitat individuel ou d'ensembles semi-groupés
Diversité et mixité sociale de l'habitat	Au sein des terrains prévus en opération d'ensemble, il est attendu la production : - d'une diversité de tailles de logements, avec au moins un tiers de logements T2 ou T3, - 15% minimum de logements locatifs abordables (sociaux, conventionnés ou communaux)

D/ Dispositions réglementaires particulières

Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné principalement à l'accueil d'habitations Il peut accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que le volume et l'aspect des locaux d'exercice de l'activité soient compatibles avec la destination principale d'habitat
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement, hormis la règle suivante qui s'applique : - Les constructions seront implantées à 10 mètres minimum de la limite d'emprise de la Voie Verte
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement, hormis la règle suivante qui s'applique : - Les constructions peuvent être implantées sur plusieurs limites séparatives latérales à condition que ces limites ne constituent une limite de la zone 1AU
Emprise au sol des constructions	40% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 6 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	30% minimum de la superficie du terrain d'assiette

32. Commune de LUXEY – secteur 1AUX d'extension de ZA

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

- L'accès d'ensemble au secteur s'effectuera depuis la RD315, par l'aménagement d'une voie commune desservant l'ensemble des terrains urbanisables, et préservant la continuité hydraulique du fossé qui borde la route départementale.
- La desserte interne du secteur s'effectuera à partir de cette voie, par création d'accès individualisés ou groupés desservant les lots d'activités
- L'aménagement préservera en espace vert non constructible les limites sud et ouest du secteur, pour répondre aux obligations de recul de constructions et de piste périmétrale vis-à-vis de la zone d'aléa fort d'incendie de forêt alentours (cf. article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement).
- Une trame arborée sera installée en façade de la RD315, si possible par préservation et renforcement des plantations restantes sur le site (terrains récemment déboisés), de manière à filtrer les vues directes sur les terrains d'activités et mettre en valeur l'entrée de bourg.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	0,73 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	0,73 ha
Modalités opérationnelles	Réalisation en 1 opération d'ensemble <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissement collectif
Production(s) attendue(s)	Accueil d'activités artisanales non commerciales, industrielles, d'entrepôt, de tailles diversifiées. Le cas échéant, accueil d'une ou deux activités nécessitant un foncier important et devant être éloignées des principaux espaces urbanisés.
Diversité et mixité sociale de l'habitat	<i>Pas d'orientations particulières</i>

D/ Dispositions réglementaires particulières

Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil activités diverses, conformément aux orientations de programmation fixées pour celui-ci, et le cas d'échéant d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement
Emprise au sol des constructions	60% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 12 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère. Une hauteur supérieure est admise pour les constructions d'activités industrielles ou d'entrepôt du fait d'exigences architecturales, de fonctionnement ou techniques justifiées
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	10% minimum de la superficie du terrain d'assiette

Périmètre de l'OAP

- Point d'accès commun (positionnement indicatif)
- Voie de desserte à créer (tracé indicatif)
- Possibilité de continuité de voie et de cheminement piéton à assurer
- Terrains constructibles d'habitat
- Espaces verts à préserver, à aménager
- Trame arborée et arbustive à préserver ou à planter

B/ Orientations d'aménagement

▪ Orientations de dessertes et d'équipement

- Le secteur sera desservi à partir d'un point d'accès commun connecté à la RD53, prolongée par une voie desservant l'ensemble des terrains d'habitat.
- L'aménagement des emprises de voie suivra les principes d'une "voie de desserte résidentielle" définis à la partie II. du présent document.
- L'aménagement du secteur assurera une possibilité de continuité de la voirie et de cheminement piéton côté nord du secteur, dans l'hypothèse d'un développement urbain ultérieur et/ d'une connexion avec l'itinéraire doux prévu par la Commune. L'emprise correspondante sera préservée en espace vert.

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

- Un espace vert continu sera aménagé et maintenu en bordure de la RD53, sur une largeur minimale de 10 mètres. Il sera maintenu en espaces collectif de l'opération.
Une trame plantée constituée d'arbres ou arbustes feuillus sera mise en place dans cet espace, de manière à constituer une façade qualitative et à dominante végétale vis-à-vis de la route.
Dans cet espace, les clôtures seront les plus discrètes possibles (grillage simple sur poteau bois, ganivelles ...).
- Les limites Est et nord de transitions avec l'espace agricole seront conservées de manière continue en espaces verts paysagers, sur une largeur minimale de 5 mètres.
L'aménagement de ces espaces intégrera la plantation d'arbustes feuillus, préférentiellement en haies libres, dont le volume et la densité permettront d'atténuer l'impact visuel des futures constructions.
Ils pourront être intégrés dans les espaces privés d'habitat aménagés dans le cadre de l'opération.
- Le découpage parcellaire et/ou l'organisation bâtie de l'opération privilégiera une plus grande densité d'habitat sur la partie Est du secteur, et à l'inverse des lots moins nombreux ou plus aérés sur la partie Ouest proche de la RD53.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	1,35 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	1,2 ha (hors espace vert de façade de la RD53)
Modalités opérationnelles	Réalisation en une 1 opération d'ensemble <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissements autonomes
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 9 logements.
Diversité et mixité sociale de l'habitat	<i>Pas d'orientations particulières</i>

D/ Dispositions réglementaires particulières

Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'habitations
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement, hormis la règle suivante qui s'applique : - Les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum de la limite d'emprise de la RD53
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement, hormis la règle suivante qui s'applique : - Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives qui constituent une limite de zone Agricole
Emprise au sol des constructions	35% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 6 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	35% minimum de la superficie du terrain d'assiette

34. Commune de MAILLERES – secteur Loustalerie

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

■ Orientations de dessertes et d'équipement

- Le secteur sera desservi à partir d'un point d'accès commun connecté à la RD53, prolongée par une voie desservant l'ensemble des terrains d'habitat.
- L'aménagement des emprises de voie suivra les principes d'une "voie de desserte résidentielle" définis à la partie II. du présent document.
- L'aménagement du secteur assurera une liaison avec le cheminement piéton dont l'aménagement est prévue par la Commune en limite Est du secteur, sous la forme d'une emprise aménagée ou d'un simple espace vert préservé.

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

Les arbres et arbustes existants en partie sud et est du secteur seront préservés et intégrés en espaces verts collectifs ou privés.

Des constructions annexes de faible emprise au sol (10 m² ou moins) sont admises dans ces espaces verts, à condition de ne pas remettre en cause la pérennité des plantations et le caractère principalement végétalisé de ces espaces.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	4175 m ²
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	4000 m ²
Modalités opérationnelles	Réalisation en une 1 opération d'ensemble <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissements autonomes
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 3 logements.
Diversité et mixité sociale de l'habitat	<i>Pas d'orientations particulières</i>

D/ Dispositions réglementaires particulières

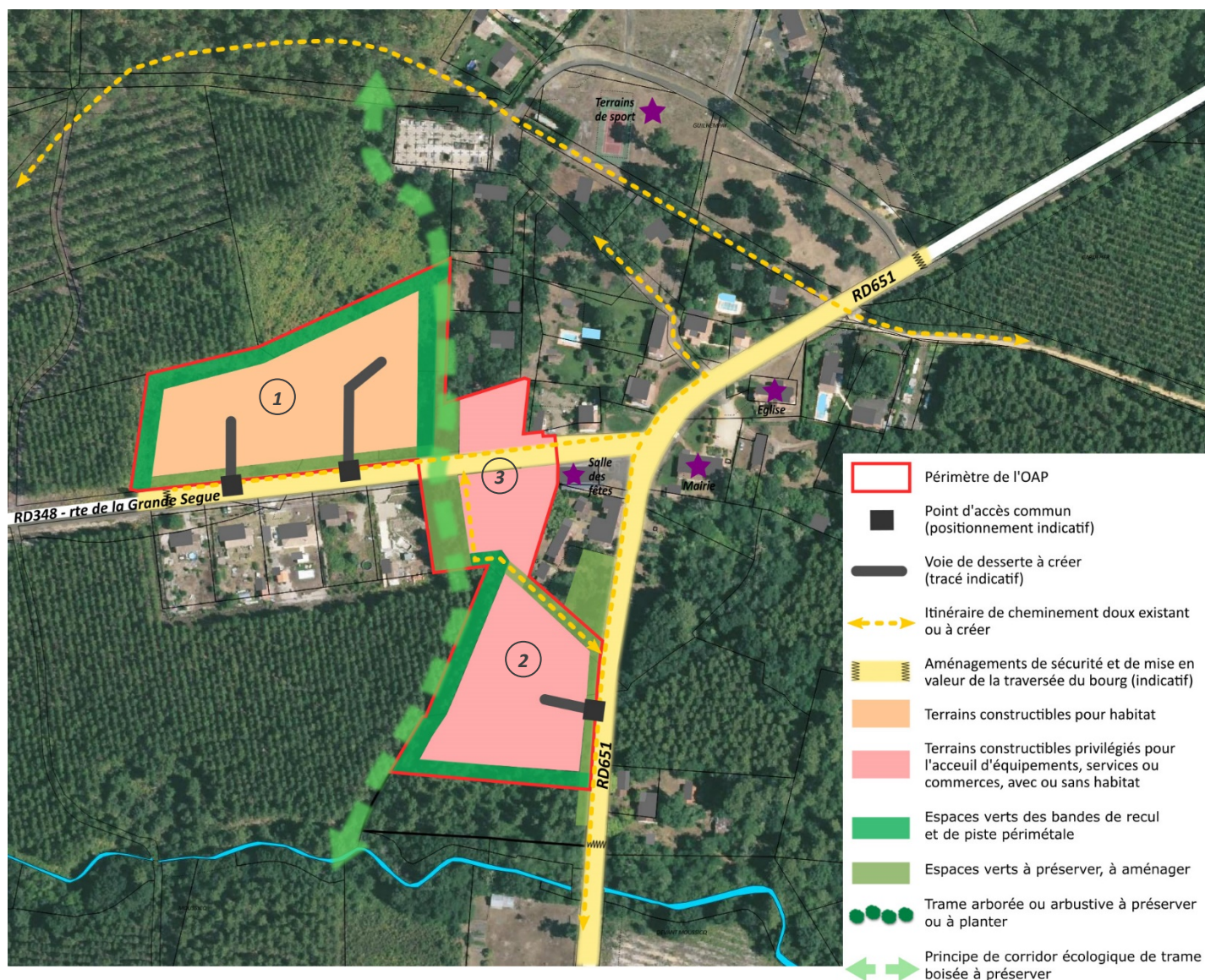
Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'habitations
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement, hormis la règle suivante qui s'applique : - Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de la limite d'emprise de la RD53
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement
Emprise au sol des constructions	35% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 6 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	35% minimum de la superficie du terrain d'assiette

35. Commune de MANO – secteurs Bourg

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

▪ Orientations de dessertes et d'équipement

- Les dessertes de secteurs seront organisées comme suit :
 - . sur le secteur n°1, création d'un maximum de 2 point d'accès communs depuis la RD348, prolongés par des voies prévues en impasse ou bien avec un bouclage interne,
 - . sur le secteur n°2, création d'1 ou de 2 point d'accès communs depuis la RD651, prolongés par des voies prévues en impasse ou bien avec un bouclage interne,
 - . sur le secteur n°3, accès direct depuis la RD348, le cas échéant également le chemin existant côté nord.
- L'aménagement des emprises de voies suivra les principes d'une "voie de desserte résidentielle" définis à la partie II. du présent document.
- Les circulations piétonnes et vélos seront facilitées au sein des secteurs, au travers de l'aménagement des voies et/ou de cheminements dédiés. Une liaison douce sera prévue entre les RD651 et RD348 au travers des secteurs 2 et 3.

A l'échelle du bourg, l'objectif est la sécurisation des entrées et traversées par les RD348 et RD651, pour faciliter les itinéraires doux entre ses différentes parties, ainsi que les connexions avec les quartiers proches (Moussicq, Grande Segue).

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

Seront maintenus en espaces verts non constructibles :

- . les façades des routes départementales sur les secteurs 1 et 2, sur une largeur continue d'au moins 6 mètres depuis la limite d'emprise des routes. Ces espaces seront plantés d'arbres ou arbustes, par préservation et mise en valeur de l'existant ou par nouvelles plantations de feuillus ;
- . les bordures forestières des secteurs, conformément aux obligations de recul des constructions et de piste périmétrale vis-à-vis de l'aléa fort de feu de forêt, en assurant le bouclage des pistes sur les routes adjacentes (cf. article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement) ;
- . des épaisseurs d'espaces boisés existants en entrée ouest du bourg, de part et d'autre de la RD348 tel qu'illustré au schéma, de manière à conserver un corridor écologique rejoignant notamment le ruisseau de Bayle au sud.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	2,86 ha (périmètre global)
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	Hors voie existante, trame verte et écologique : - <u>secteur n°1</u> : environ 1,3 ha - <u>secteur n°2</u> : environ 8350 m² - <u>secteur n°3</u> : environ 4000 m²
Modalités opérationnelles	<u>Pour le secteur 1</u> : réalisation en 1 opération d'ensemble <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissement collectif
Production(s) attendue(s)	<u>Secteur n°1</u> : production d'environ 12 logements <u>Secteur n°2 et 3</u> : accueil d'une mixité d'occupation (habitat, équipements, hébergements, services et/ou commerces) selon des répartitions et des localisations à préciser
Diversité et mixité sociale de l'habitat	<i>Pas d'orientations particulières</i>

D/ Dispositions réglementaires particulières

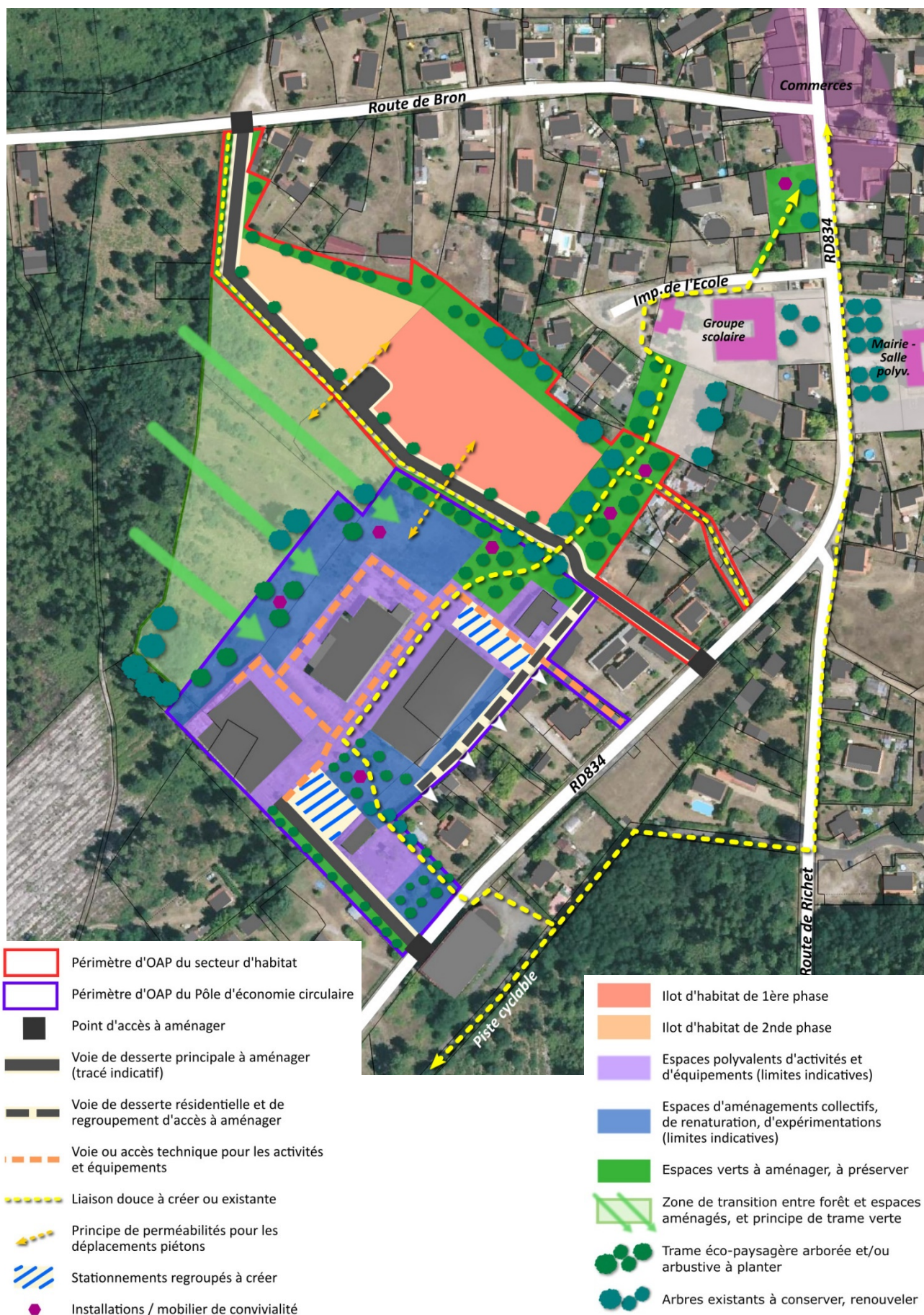
Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Les secteurs sont destinés principalement à l'accueil d'habitations Ils peuvent également accueillir des constructions d'hébergement, de commerce de détail, de restauration ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement
Emprise au sol des constructions	35% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 6 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	35% minimum de la superficie du terrain d'assiette

36. Commune de MOUSTEY – secteurs Centre-bourg sud - Pôle d'économie circulaire

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

Des secteurs à aménager, à mettre en valeur et à articuler dans un objectif de confortement sud-ouest de la centralité du bourg de Moustey :

■ L'ancien ensemble industriel de la scierie (classé en zone UEm au PLUi) :

Ce site est d'ores et déjà engagé dans un processus de reconversion, avec comme objectif la constitution d'un "*Pôle d'économie circulaire*" orienté vers l'accueil d'activités fondées sur des valeurs collectives solidaires, sociales et d'intérêt environnemental (réemplois, savoir-faire et matériaux locaux, lieu de formation, de recherche et d'expérimentations).

L'aménagement envisagé du site comprend :

- la réutilisation des constructions principales existantes, et des bâtiments ou installations "signal" de l'ancienne activité, dès lors que l'état de leur structure le permet,
- la réalisation possible d'installations et/ou nouveaux bâtiments en extension de l'existant, au sein des "espaces polyvalents" illustrés au Schéma d'aménagement,
- la (re)qualification des espaces ouverts pour des usages fonctionnels et collectifs (parkings public ou pour professionnels, aires de manœuvres, activités et expositions extérieures, espaces de détente ...).

■ Le secteur de développement urbain (classé en zones 1AU/2AU au PLUi), en franges du bourg et de l'ancienne scierie :

Ce secteur s'inscrit dans une logique de renforcement urbain concentrique et compact du bourg.

L'objectif est d'accueillir un nouveau quartier d'habitations, dont le phasage :

- engagera en premier lieu un développement côté sud, en lien avec la RD834 et en articulations viaires et douces avec les secteurs d'équipements et d'activités adjacents,
- prévoira une extension nord, en lien avec le prolongement des réseaux divers et d'assainissement pluvial, en connexion avec la route de Bron.

Les opérations mise en œuvre prendront en compte les préoccupations de qualité environnementale et bioclimatiques, au travers des principes suivants :

- compacité du bâti pour optimiser l'espace occupé et ses performances énergétiques,
- utilisation de matériaux et/ou techniques à faible bilan carbone et/ou locaux sur au moins une partie du bâti réalisé, en lien avec les thématiques du *Pôle d'économie circulaire*,
- regroupement autant que possible des stationnements résidentiels et visiteurs en aires mutualisées pour libérer de larges espaces piétonniers,
- surfaces imperméabilisées minimisées dans les emprises de voirie et de stationnement,

■ Une zone de transition (classée en zone N au PLUi), entre les espaces aménagés actuel ou futurs, et l'espace forestier environnant :

Cette zone correspond à une ancienne aire de stockage de bois, devenue une prairie de végétation basse en lisière. Plusieurs fonctions sont envisageables dès lors qu'elles sont respectueuses de son caractère naturel, non ou peu aménagé :

- espace de développement de trames verte et bleue (réimplantation de boisement, réseau hydraulique), à prolonger sur les secteurs aménagés,
- lieu d'usages sociaux, tel qu'un espace potager appropriable par les habitants de Moustey,
- lieu d'expérimentations, par exemple autour des questions de production de ressources naturelles et énergétiques.

Des éléments structurants pour l'organisation d'ensemble des secteurs :

- Une liaison douce radiale, sous la forme d'un cheminement sécurisé alternative à la RD834, mettant en réseau une succession de lieux clés et d'espaces publics :
 - la piste cyclable débouchant en entrée sud du bourg,
 - les espaces de déambulation et central du *Pôle d'économie circulaire*,
 - un espace vert arboré (plantations existantes à conserver et à renforcer), significatif et convivial, d'interface entre le Pôle et le nouveau quartier d'habitat,
 - les espaces publics liés au groupe scolaire/école de musique (dont l'extension est prévue) et à l'ancienne poste.
- Une voie dorsale de desserte structurante du nouveau quartier d'habitat, qui assurera un bouclage, possiblement en 2 temps, entre la RD834 et la route de Bron, dont l'aménagement des emprises suivra les principes d'une "voie de desserte résidentielle" ou d'une "voie urbaine structurante" définis à la partie II. du présent document.
- L'aménagement d'une voie partagée en limite sud du Pôle d'économie circulaire, destinée à regrouper des accès résidentiels et les repositionner à l'arrière de la RD834 pour sécuriser cette section de la route.
- Un fonctionnement du Pôle d'économie circulaire qui dissocie autant que possible :
 - les accès et stationnements "tous publics", à positionner préférentiellement en entrée sud du site depuis la RD834,
 - les accès, stationnements et dessertes techniques, à positionner préférentiellement en entrée nord depuis la RD834 et en évitant les proximités résidentielles.
- L'aménagement d'une voie partagée en limite sud du Pôle d'économie circulaire, destinée à regrouper des accès résidentiels et les repositionner à l'arrière de la RD834 pour sécuriser cette section de la route.
- La mise en place d'un réseau de drainage et d'infiltration, dans la logique du schéma hydraulique indiqué ci-contre.

Les principes recherchés sont les suivants :

- maintien des fossés existants et reconnexion par la création de noues ou fossés secondaires parallèles aux courbes de niveaux, afin de créer une véritable trame bleue rejoignant les fossés principaux qui encadrent les secteurs,
- drainage des eaux sur les espaces aménagés pour prévenir les inondations et éviter les écoulements excessifs vers la RD834,
- infiltration des eaux sur place et au sein de la "zone de transition" pour contribuer au rechargement de la nappe,
- dans ce cadre, utilisation des espaces verts en frange nord du nouveau quartier comme zone tampon et de gestion intégrée des eaux pluviales des opérations d'habitat,
- traitement autant que possible ouvert et végétalisé afin de favoriser le développement de la biodiversité.



C/ Orientations de programmation

☐ Secteur d'habitat futur (zones 1AU/2AU)

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	2,04 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	1,5 ha (hors espace vert arboré en partie sud et hors emprises dédiées aux accès voirie et de liaisons douces)
Modalités opérationnelles	Réalisation en un maximum de 2 opérations d'ensemble ou tranches d'opérations <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissement collectif
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 22 logements
Diversité et mixité sociale de l'habitat	Il est attendu la production : - d'une diversité de tailles de logements, avec au moins un tiers de logements T2 ou T3, - 15% minimum de logements locatifs abordables (sociaux, conventionnés ou communaux) Les densités d'habitat les plus importantes (habitat groupé ou en petit collectif) sont recommandées principalement côté sud du secteur, en proximité avec les équipements.

☐ Secteur d'équipements, d'activités et d'aménagements publics (zone UEm)

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	2,78 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	1,5 ha (évaluée à partir des " <i>espaces polyvalents d'activités et d'équipements</i> " indiqués au schéma d'aménagement)
Modalités opérationnelles	<i>Pas d'orientations particulières</i> <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissement collectif
Production(s) attendue(s)	Installations d'activités répondant aux concepts et attendus de l'économie circulaire, sociale et/ou innovante ; Installations d'équipements ; Aménagement d'espaces fonctionnels et à usages collectifs
Diversité et mixité sociale de l'habitat	<i>Pas d'orientations particulières</i>

D/ Dispositions réglementaires particulières

Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

❑ Secteur d'habitat futur (règlement de zone 1AU)

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'habitations Il peut accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que le volume et l'aspect des locaux d'exercice de l'activité soient compatibles avec la destination principale d'habitat
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement, hormis la règle suivante qui s'applique : Les constructions principales peuvent être implantées sur deux limites séparatives latérales
Emprise au sol des constructions	50% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 7 mètres à l'égout et avec R+1+combles apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	20% minimum de la superficie du terrain d'assiette

❑ Secteur d'équipements, d'activités et d'aménagements publics (zone UEm)

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Sont admis sur le secteur, les destinations et sous-destinations suivantes : - Commerces et activités de service - Équipements d'intérêt collectif et services publics - Entrepôts, Bureaux, Centre de congrès et d'exposition
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Non réglementé
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Non réglementé
Emprise au sol des constructions	Non réglementé
Hauteur des constructions	Non réglementé
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	Non réglementé

37. Commune de MOUSTEY – secteur Barade

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

▪ Orientations de dessertes et d'équipement

- La desserte des terrains d'urbanisation future s'effectuera à partir de l'accès existant sur la RD834, qui dessert déjà en partie l'ensemble de maisons d'habitat social.
- A partir de cet accès, une voie sera aménagée pour irriguer le foncier constructible, complétée le cas échéant par des dessertes secondaires selon les choix de division parcellaire.
L'aménagement des emprises de voie suivra les principes d'une "voie de desserte résidentielle" ou d'une "voie résidentielle de gabarit réduit" définis à la partie II. du présent document.
- Le chemin Garaude sera préservé dans son rôle d'allée de desserte arrière des maisons existantes et ne pourra servir de support au développement urbain de la zone AU.
- En partie Ouest du secteur, le positionnement de la voie en limite de la zone 1AU (tel qu'illustré sur le schéma) est à priori privilégié :
 - . pour intégrer dans son emprise les obligations de recul de constructions et de piste périmétrale vis-à-vis de la zone d'aléa fort d'incendie de forêt
 - . pour dégager une épaisseur de terrains constructible suffisante pour l'accueil d'habitat.

Une configuration différente peut toutefois être proposée, si elle répond aux attentes de bonne organisation de l'urbanisation vis-à-vis de l'environnement boisé de cette partie du secteur.

- Un cheminement doux piéton – vélo sera prévu en bouclage de la voie de desserte à créer avec la chemin de Garaude, sous la forme d'une emprise aménagée ou d'un simple espace vert préservé.

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

- Les espaces arborés et de jardins aux abords du chemin Garaude seront préservés et valorisés en tant qu'espaces verts collectifs de détente et de rencontre, préférablement partagés par l'ensemble des habitants du secteur d'OAP.
Ils pourront accueillir constructions légères, ouvrages de gestion hydraulique, installations diverses, selon les besoins et usages collectifs à préciser.
- Les limites ouest et sud du secteur seront maintenues en espace vert non constructible, répondant aux obligations de recul de constructions et de piste périmétrale vis-à-vis de la zone d'aléa fort d'incendie de forêt alentours (cf. article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement).
La piste périmétrale créée sur ces limites sera bouclée sur le chemin d'accès et sur la voirie interne du secteur, de manière à éviter toute situation de "cul-de-sac" pour les véhicules de défense incendie.
- Par ailleurs, il est recommandé de préserver et renforcer les plantations arborées et arbustives au sud du secteur, associé à un bon entretien du fossé, pour :
 - . maintenir une zone tampon entre l'habitat et le parking poids lourds situé à proximité,
 - . assurer un bon écoulement du fil d'eau,
 - . qualifier et marquer plus fortement la limite paysagère de l'agglomération du bourg de Moustey.

C/ Orientations de programmation

Les orientations suivantes s'appliquent uniquement aux terrains classés en zone 1AU.

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	1,67 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	0,9 ha (hors espaces verts collectifs et espaces déjà bâtis)
Modalités opérationnelles	Réalisation en 1 opération d'ensemble <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissement collectif
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 10 logements
Diversité et mixité sociale de l'habitat	La mixité sociale sur le secteur sera recherchée au travers de l'aménagement et de l'usage partagé des espaces verts collectifs prévus, à l'interface entre le petit ensemble de logements locatifs sociaux et les futures habitations

D/ Dispositions réglementaires particulières

Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

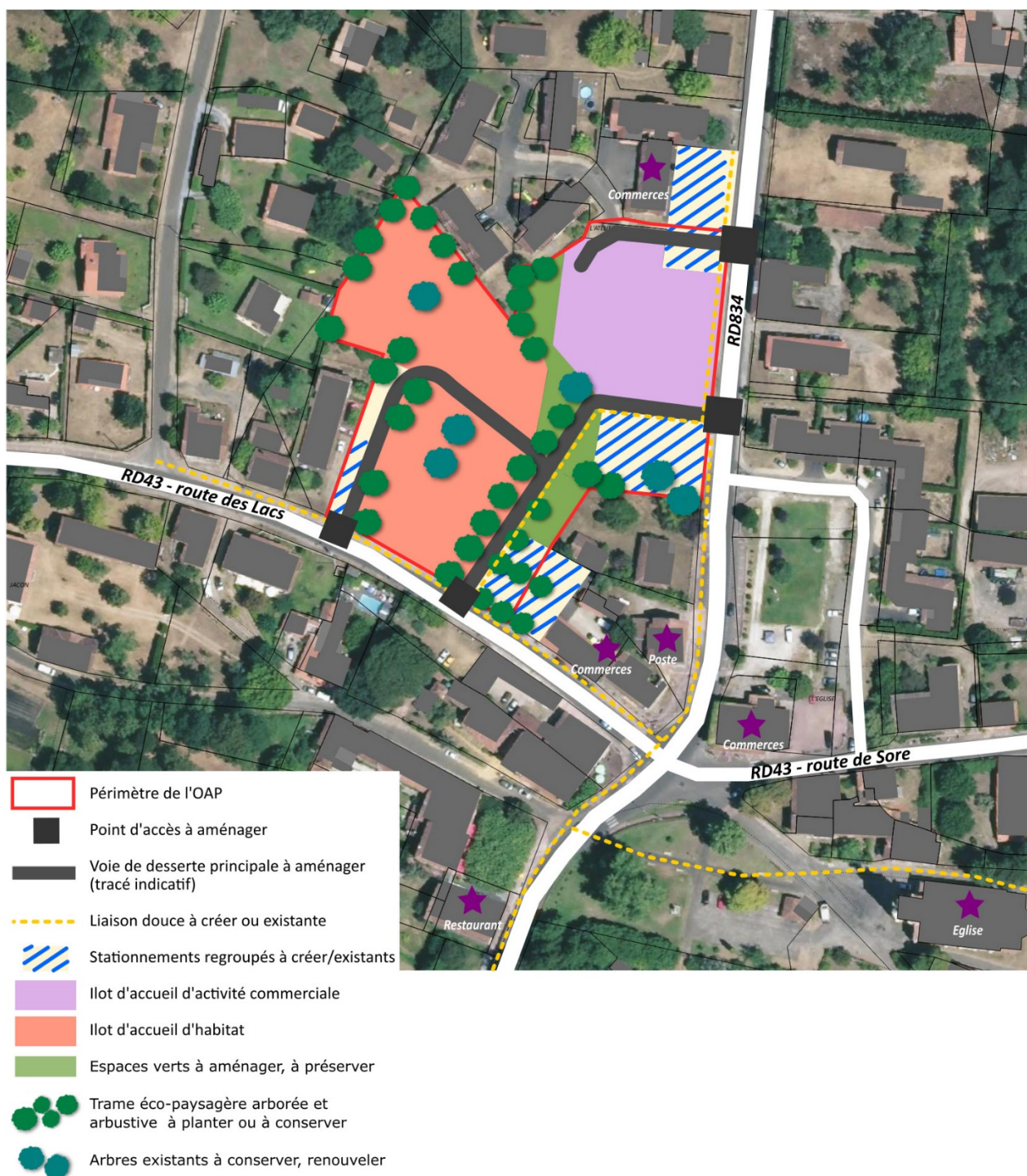
Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Les dispositions suivantes s'appliquent dans la zone 1AU. Les terrains classés en zone UF1 sont soumis aux dispositions communes prévues dans le règlement de cette zone.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'habitations
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement
Emprise au sol des constructions	40% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 6 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	30% minimum de la superficie du terrain d'assiette

38. Commune de PISSOS – secteur Cœur de bourg

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

▪ Orientations de dessertes et d'équipement

- La desserte d'ensemble du secteur s'effectuera comme suit :
 - . pour l'îlot de terrain d'activité commercial, accès en 2 points depuis la RD834 par reprise et adaptation des accès existants (dessertes actuelles de la caserne pompiers côté sud, du petit pôle commercial et d'un ensemble de logements côté nord),
 - . pour l'îlot d'habitat, accès en 2 points depuis la RD43, prolongé par une voie interne bouclée
 - . liaison viaire nord-sud au sein du secteur, permettant un accès depuis la RD43 au site commercial sans transiter par le carrefour de la RD834.
 - . aménagement de voie(s) secondaire(s) ou chemin(s) avec accotements enherbés permettant d'irriguer le secteur d'habitat.
- Des stationnements regroupés mutualisés seront aménagés aux entrées du secteur, en conjonction avec les aires existantes au droit des commerces déjà implantés.
L'aménagement des aires de stationnements veillera à intégrer les principes de limitation des surfaces imperméabilisées.
- Une liaison douce sera aménagée entre la RD43 et le site de futur commerce. Son prolongement sécurisé le long de la RD834 sera pris en compte dans le cadre de l'aménagement des aires de stationnement et du projet commercial.
Par ailleurs, la voie de desserte principale intégrera les modes doux en site propre ou dans le cadre d'un aménagement partagé.

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

- Des espaces verts arborés seront aménagés ou maintenus à l'articulation du projet commercial et des terrains d'habitat futur.
Ils pourront intégrer des ouvrages de gestion et de régulation des eaux pluviales, prévus en conformité avec les prescriptions du schéma directeur communal.
Par ailleurs, il sera prévu au sein de ces espaces de petites installations et/ou mobiliers (bancs, tables, ...) contribuant à leur intérêt et à leur convivialité.
- En cœur d'ilot d'habitat, l'aménagement préservera trois chênes identifiés comme arbres remarquables de par leur âge, leur taille et les cavités présentes favorables à la faune locale.
- Des arbres de moyen et grand développement seront maintenus et/ou plantés en accompagnement des espaces collectifs et aux interfaces avec les secteurs déjà urbanisés.
- Le mur d'enceinte existant le long de la RD43 sera restauré et/ou revalorisé.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	1,03 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	Hors stationnements et espaces verts côté sud-est du secteur : - Ilot d'activité commerciale : 0,4 ha - Ilot d'habitat : 0,52 ha
Modalités opérationnelles	- Ilot d'activité commerciale : réalisation en 1 opération - Ilot d'habitat : réalisation en 1 opération d'ensemble <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissement collectif
Production(s) attendue(s)	- Ilot d'activité commerciale : accueil d'un projet de surface commerciale (supérette / supermarché) - Ilot d'habitat : environ 15 logements
Diversité et mixité sociale de l'habitat	Le développement des terrains d'habitat doit produire: - une diversité de logements (taille et/ou type) pour favoriser la mixité sociale et générationnelle, - une mixité de formes bâties associant habitat intermédiaire (maisons mitoyennes avec jardins) et petits collectifs (R+1), - une proportion d'au moins 30% de logements sociaux au sein de l'ensemble des logements créés

D/ Dispositions réglementaires particulières

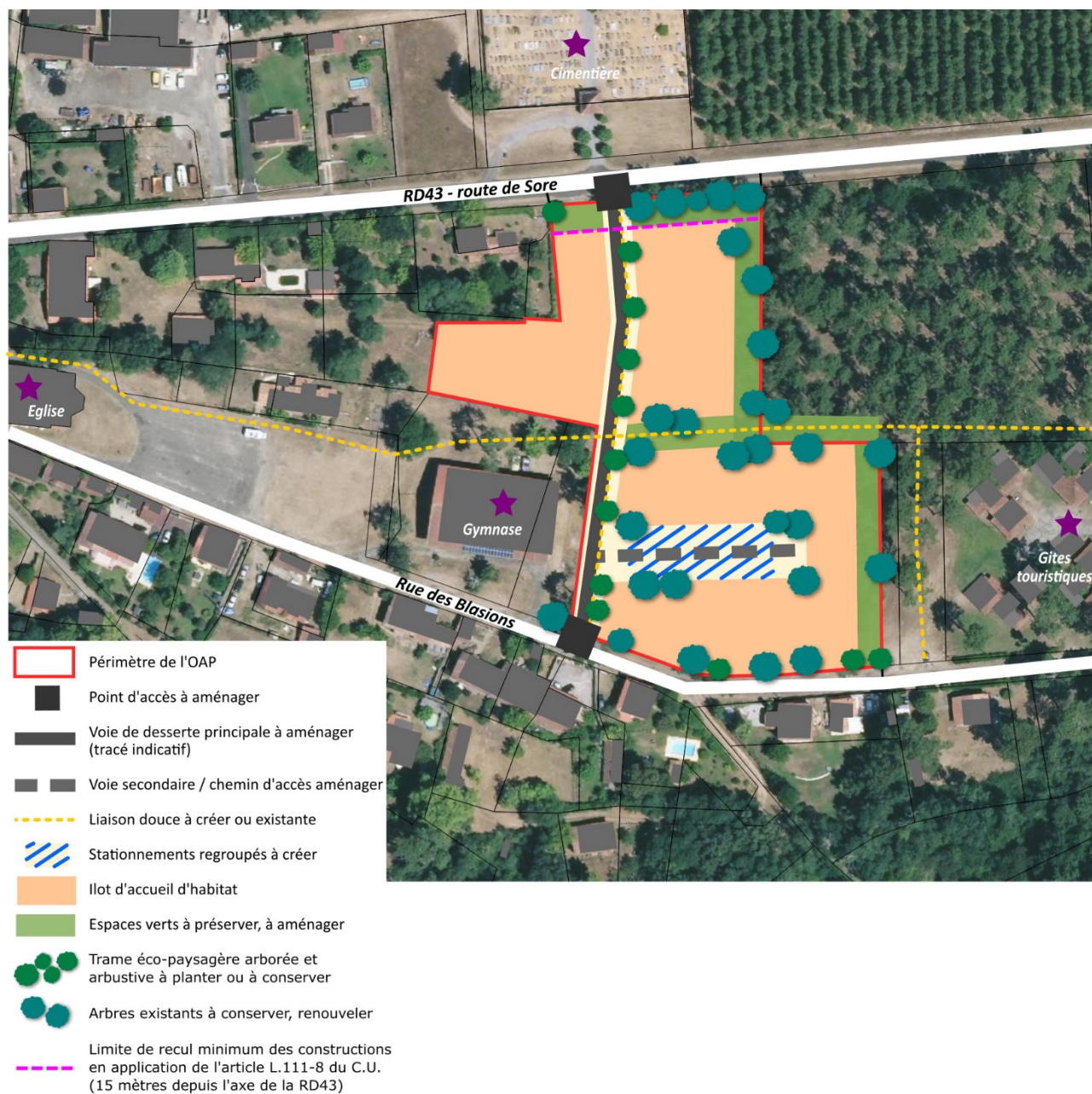
Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'habitations et d'activités commerciales. Il peut accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	- <u>Ilot d'activité commerciale</u> : la règle générale est une implantation des constructions à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques. - <u>Ilot d'habitat</u> : la règle générale est une implantation des constructions à l'alignement ou en recul de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques. - <u>Pour l'ensemble du secteur</u> : les règles particulières prévues aux articles 4.1 des zones concernées s'appliquent.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- <u>Ilot d'activité commerciale</u> : la règle générale est une implantation des constructions à 3 mètres minimum des limites séparatives. Une implantation en limite séparative est admise à condition que la hauteur de la construction, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère n'excède pas 3,5 mètres au droit de la limite. - <u>Ilot d'habitat</u> : la règle générale est une implantation des constructions : . soit en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives, . soit en limite(s) séparative(s), si la limite concernée ne constitue une limite de zone AU ou bien si la hauteur de la construction, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, n'excède pas 3,5 mètres au droit de la limite. - <u>Pour l'ensemble du secteur</u> : les règles particulières prévues aux articles 4.2 des zones concernées s'appliquent.
Emprise au sol des constructions	60% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 7 mètres à l'égout et avec R+1+combles apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	10% minimum de la superficie du terrain d'assiette

39. Commune de PISSOS – secteur Chambret

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

▪ Orientations de dessertes et d'équipement

- La desserte d'ensemble du secteur sera assurée par l'aménagement d'une voie principale de désenclavement reliant la route de Sore et la rue des Blasions.
- Cette voie intégrera les modes doux en site propre. De plus, l'aménagement du secteur assurera la continuité de liaison douce attendue entre le centre bourg et l'arrière du gymnase (côté Est), et le pôle tourisme - équipements (piscine, tennis).
- Une voie secondaire ou chemin d'accès avec accotements enherbés permettra d'irriguer le secteur d'habitat dans sa plus grande profondeur.
- Cette voie sera accompagnée de stationnements regroupés, au sein d'une placette arborée.

L'aménagement de cet espace de stationnements veillera à intégrer un principe de limitation des surfaces imperméabilisées, répondant à l'objectif de gestion alternative des eaux pluviales compatible avec le schéma directeur des eaux pluviales communal.

Cet objectif consiste à privilégier :

- . l'utilisation de revêtements perméables,
- . la conservation des fossés existants et des structures paysagères (arbres/arbustes) qui les accompagnent,
- . des techniques alternatives de traitement des eaux pluviales intégrées aux espaces paysagers, sauf si des contraintes techniques fortes justifient un traitement classique enterré.

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

- Des espaces verts non constructibles seront maintenus :
 - . en façade de la RD43, au sein de la bande de recul de 15 mètres depuis l'axe de la route,
 - . en limites Est du secteur, conformément aux obligations de recul de constructions et de piste périmétrale vis-à-vis de la zone d'aléa fort d'incendie de forêt alentours (cf. article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement)
- L'aménagement du secteur préservera les pins et chênes en limites de terrains et sur les espaces collectifs. Il sera notamment pris en compte l'enjeu de qualité paysagère de l'entrée de ville que constitue la RD43 – route de Sore.
- Des plantations de chênes et autres feuillus seront réalisées en accompagnement de la voirie.
- L'aménagement du secteur intégrera les ouvrages de gestion et de régulation des eaux pluviales en conformité avec les prescriptions du schéma directeur communal

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	1,29 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	1,25 ha (hors espace central dédié à la continuité de liaison douce est-ouest)
Modalités opérationnelles	Réalisation en 1 seule opération d'ensemble, le cas échéant répartie en 2 tranches maximum <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissement collectif
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 13 logements
Diversité et mixité sociale de l'habitat	Le développement des terrains d'habitat doit produire : - une diversité de logements (taille et/ou type) pour favoriser la mixité sociale et générationnelle, - une mixité de formes bâties associant habitat individuel (maisons isolées ou jumelées) et habitat intermédiaire (maisons mitoyennes avec jardin).

D/ Dispositions réglementaires particulières

Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'habitations. Il peut accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que le volume et l'aspect des locaux d'exercice de l'activité soient compatibles avec la destination principale d'habitat
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement, <u>hormis la règle suivante en application de l'article L111-8 du code de l'urbanisme</u> : Les constructions seront implantées à 15 mètres minimum de l'axe de la RD43
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement, hormis la règle suivante qui s'applique : - Les constructions peuvent être implantées sur plusieurs limites séparatives latérales à condition que ces limites ne constituent une limite de la zone 1AU
Emprise au sol des constructions	50% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 7 mètres à l'égout et avec R+1+combles apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	20% minimum de la superficie du terrain d'assiette

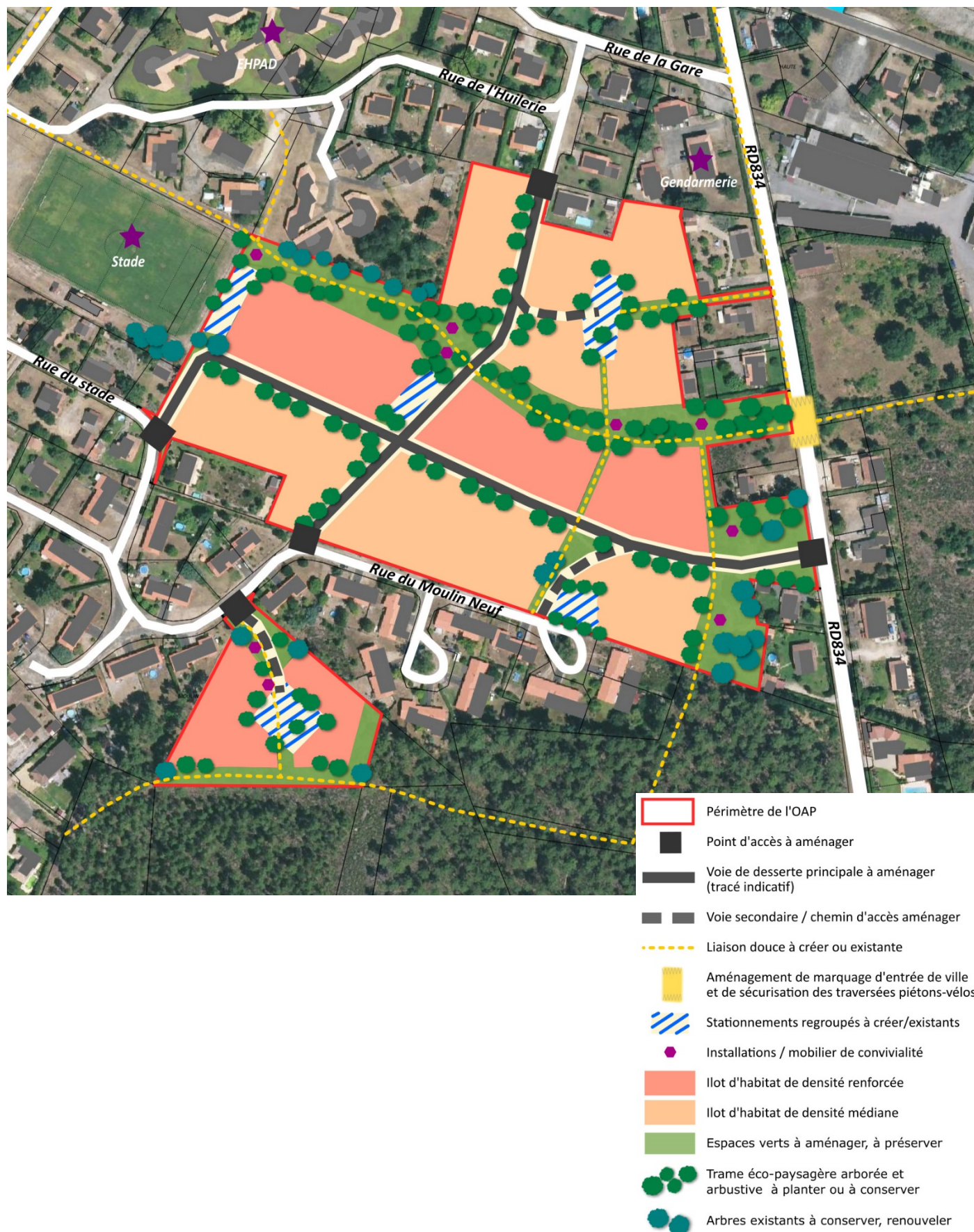
E/ Etude du site et justifications des mesures au titre de l'article L111-8 du Code de l'urbanisme

Cette étude a été menée dans le cadre de l'élaboration du PLU communal, approuvé le 22 juillet 2021.

Les chapitres 2 et 3 de cette étude, traitant du secteur de Chambret (nommé "*du Gymnase*" dans l'étude de 2021) et du projet d'aménagement et des justifications au regard de l'article L111-8, sont intégrés en annexe du présent document.

40. Commune de PISSOS – secteurs Parroc-Stade et Moulin neuf

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

▪ Orientations de dessertes et d'équipement

Secteur Parroc – Stade (nord) :

- La desserte d'ensemble du secteur sera assurée par l'aménagement de voies principales reliant :
 - . d'une part la RD834 et la rue du stade (Est-Ouest)
 - . d'autre part la rue de la Huilerie et la rue du Moulin neuf (Nord-Sud)
- Ces dessertes principales pourront être complétées par des voies secondaires ou chemin d'accès, de manière à irriguer les îlots d'habitat dans leurs profondeurs.
- Une coulée verte d'une emprise minimale de 12 mètres intégrant une voie mixte piétons-cycles, sera aménagée sur un axe Est-Ouest entre la RD834 et le stade, destinée à être prolongée par des liaisons douces connectées (tel qu'indiqué au schéma d'aménagement) :
 - . côté ouest, à la route de la Daugnague et à la rue de la Huilerie,
 - . côté sud, à la rue du Moulin Neuf et à un itinéraire de parcours entre les différents secteurs à urbaniser et d'habitat existants.
- Le développement du secteur intégrera la création d'espaces de stationnements regroupés et placettes de quartier.

L'aménagement de ces espaces veillera à intégrer un principe de limitation des surfaces imperméabilisées, répondant à l'objectif de gestion alternative des eaux pluviales compatible avec le schéma directeur des eaux pluviales communal.

Cet objectif consiste à privilégier :

- . l'utilisation de revêtements perméables,
- . la conservation des fossés existants et des structures paysagères (arbres/arbustes) qui les accompagnent,
- . des techniques alternatives de traitement des eaux pluviales intégrées aux espaces paysagers, sauf si des contraintes techniques fortes justifient un traitement classique enterré.

Secteur Moulin neuf (sud) :

- La desserte d'ensemble du secteur sera assurée par l'aménagement d'une voie de gabarit réduit avec accotements enherbés, connectée à la rue du Moulin neuf.
- Une aire de retournement sera créée en partie centrale/sud du secteur, et regroupera les entrées charretières et le stationnement nécessaires au fonctionnement interne de l'îlot d'habitat.
- Une continuité de liaison douce sera assurée entre la rue du Moulin Neuf et l'itinéraire sud figuré au schéma d'aménagement.
- L'aménagement du secteur veillera à intégrer un principe de limitation des surfaces imperméabilisées, répondant à l'objectif de gestion alternative des eaux pluviales compatible avec le schéma directeur des eaux pluviales communal.

Cet objectif consiste à privilégier :

- . l'utilisation de revêtements perméables,
- . la conservation des fossés existants et des structures paysagères (arbres/arbustes) qui les accompagnent,
- . des techniques alternatives de traitement des eaux pluviales intégrées aux espaces paysagers, sauf si des contraintes techniques fortes justifient un traitement classique enterré.

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

L'intégration paysagère et environnementale des aménagements de secteurs sera assurée, conformément aux principes figurés au schéma d'aménagement, par :

- la conservation de pins dans l'emprise de la coulée verte prévue sur le secteur de Parroc - Stade, complétée par des plantations d'essences locales permettant de marquer son rôle paysager, écologique et bioclimatique,
- de manière générale, le confortement des trames éco-paysagère existantes, par la conservation de pins en limites d'opérations, complétés de nouvelles plantations d'arbres ou arbustes,
- la plantation d'arbres à moyen et grand développement en accompagnement des espaces collectifs (rues, placettes, aires de stationnements ...),
- sur le secteur de Parroc-Stade, la conservation en espaces verts paysagers des terrains proches de la RD834.

Par ailleurs, les espaces verts maintenus en limites sud et est du secteur de Moulin Neuf, figurés au schéma d'aménagement, répondront aux obligations de recul de constructions et de piste périmétrale vis-à-vis de la zone d'aléa fort d'incendie de forêt alentours (cf. article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement), comprenant l'aménagement envisagé d'un accès DFCI sud reliant la ZAE, le secteur de Moulin Neuf et le lotissement existant à l'ouest.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	<u>secteur Parroc-Stade</u> : 6,3 ha <u>secteur Moulin neuf</u> : 0,84 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	<u>secteur Parroc-Stade</u> : 5,1 ha (hors espaces collectifs de la coulée verte et autres espaces verts de proximité de la RD834) <u>secteur Moulin neuf</u> : 0,73 ha (hors espaces vert de liaison douce et de défense incendie en limite sud du secteur)
Modalités opérationnelles	<u>secteur Parroc-Stade</u> : réalisation en plusieurs opérations d'ensemble ou tranches d'opérations <u>secteur Moulin neuf</u> : réalisation en 1 seule opération d'ensemble <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissement collectif
Production(s) attendue(s)	<u>secteur Parroc-Stade</u> : production d'environ 55 logements <u>secteur Moulin neuf</u> : production d'environ 13 logements
Diversité et mixité sociale de l'habitat	<u>secteur Parroc-Stade</u> : le développement du secteur doit produire : - une diversité de logements (taille et/ou type) pour favoriser la mixité sociale et générationnelle, - une mixité de formes bâties associant habitat individuel (maisons isolées ou jumelées), habitat intermédiaire (maisons mitoyennes avec jardin) et petits collectifs (résidences R+1 de 4 à 10 logements, répartis conformément à la vocation des îlots indiquée au schéma d'aménagement. <u>secteur Moulin neuf</u> : le développement du secteur doit produire des formes bâties relativement denses, sous la forme d'habitat individuel (maisons jumelées) et/ou de petits collectifs (résidences R+1 de 4 à 6 logements).

D/ Dispositions réglementaires particulières

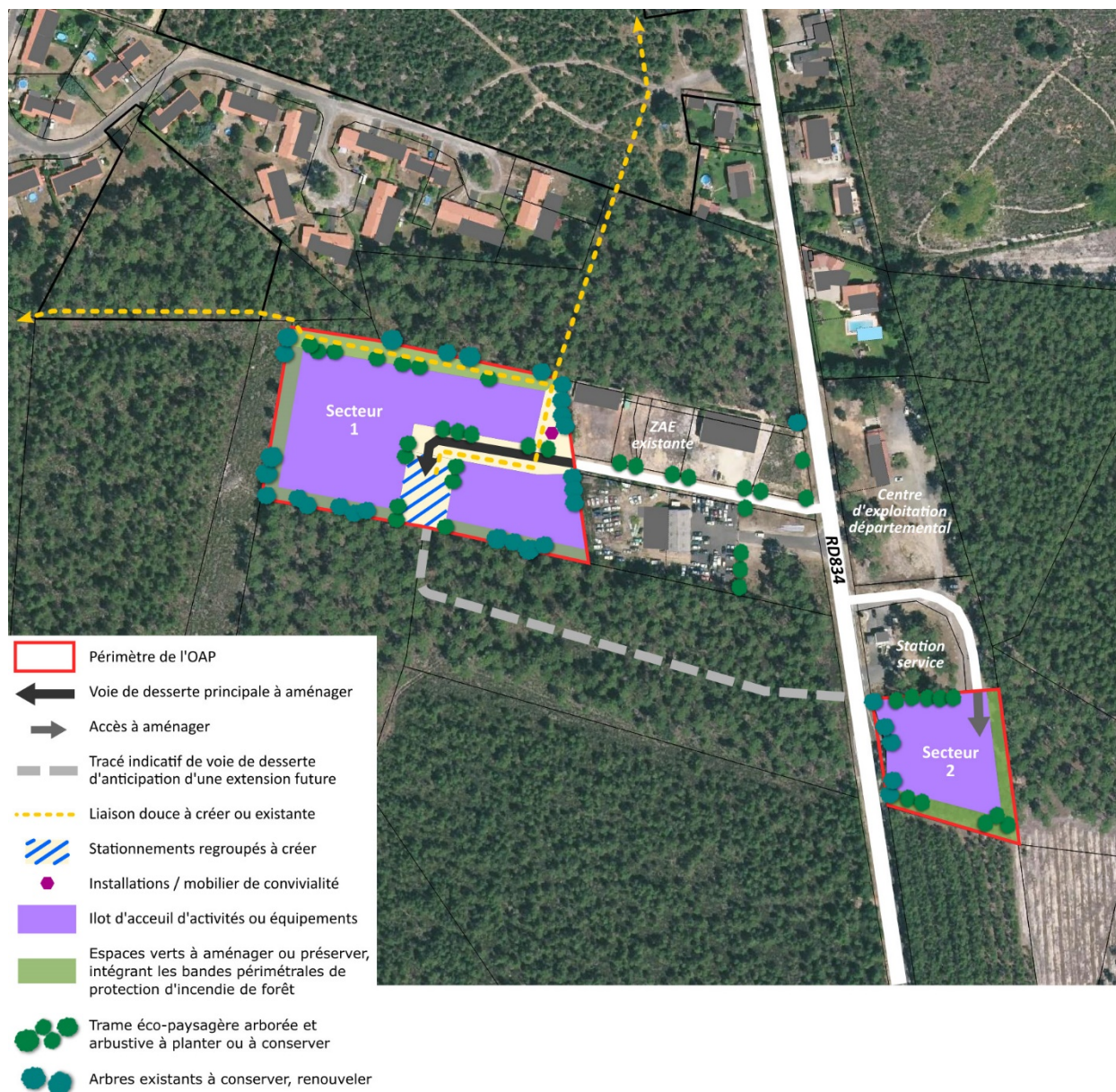
Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Les secteurs sont principalement destinés à l'accueil d'habitations. Le secteur de Parroc-Stade peut accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que le volume et l'aspect des locaux d'exercice de l'activité soient compatibles avec la destination principale d'habitat
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	- <u>Sur le secteur de Parroc-Stade</u>, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'emprise des voies principales et des espaces verts principaux (coulée verte et espaces verts de proximité de la RD834) identifiés au schéma d'aménagement ; - <u>Dans les autres cas sur le secteur de Parroc-Stade et sur le secteur de Moulin neuf</u>, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques ; - <u>Les règles particulières prévues aux articles 4.1 du règlement de la zone 1AU</u> s'appliquent.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- <u>Sur les deux secteurs</u>, la règle générale est une implantation des constructions : . soit en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives, . soit en limite(s) séparative(s), si la limite concernée ne constitue une limite de zone AU ou bien si la hauteur de la construction, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, n'excède pas 3,5 mètres au droit de la limite. - <u>Sur les deux secteurs</u>, les règles particulières prévues aux articles 4.2 du règlement de la zone 1AU s'appliquent.
Emprise au sol des constructions	50% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 6 mètres à l'égout avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	20% minimum de la superficie du terrain d'assiette

41. Commune de PISSOS – secteurs 1AUX d'activités et équipements

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

▪ Orientations de dessertes et d'équipement

Secteur 1 :

- La desserte du secteur s'effectuera par prolongement de la voie existante qui dessert actuellement la zone d'activités
- L'aménagement comprendra la création d'un espace de stationnements regroupés.
- Il intégrera un principe de limitation des surfaces imperméabilisées, répondant à l'objectif de gestion alternative des eaux pluviales compatible avec le schéma directeur des eaux pluviales communal.

Cet objectif consiste à privilégier :

- . l'utilisation de revêtements perméables,
 - . la conservation des fossés existants et des structures paysagères (arbres/arbustes) qui les accompagnent,
 - . des techniques alternatives de traitement des eaux pluviales intégrées aux espaces paysagers, sauf si des contraintes techniques fortes justifient un traitement classique enterré.
- Le développement du secteur comprendra l'aménagement des liaisons douces, compris dans les espaces collectifs de la zone. Les aménagements réalisés permettront :
 - . de connecter la zone d'activité au maillage de cheminements doux prévus côté nord et ouest du secteur, ainsi qu'à une éventuelle extension sud de la zone d'activités,
 - . l'intégration en limite nord du secteur d'un accès DFCI reliant la ZAE, le secteur de Moulin Neuf et le lotissement existant à l'ouest

Secteur 2 :

- La desserte du secteur s'effectuera à partir de la voie de desserte existante, collectée à la RD834 (pas de nouvel accès sur la route départementale)

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

L'intégration paysagère et environnementale des aménagements de secteurs visera à assurer la qualité des transitions vis-à-vis des espaces forestiers environnants et des abords de la RD834, axe d'entrée de ville.

Pour cela, conformément aux principes figurés au schéma d'aménagement, seront recherchés :

- la préservation des structures éco paysagères existantes (pins et lisières de chênes),
- le confortement de la trame éco-paysagère, par l'aménagement d'espaces verts plantés en bordures des secteurs, et par des plantations complémentaires en franges des voies intégrant les 3 strates végétales.

Les espaces verts maintenus en limites des secteurs, figurés au schéma d'aménagement, répondront aux obligations de recul de constructions et de piste périmétrale vis-à-vis de la zone d'aléa fort d'incendie de forêt alentours (cf. article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement).

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	<u>secteur 1</u> : 1,5 ha <u>secteur 2</u> : 0,5 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	<u>secteur 1</u> : 1,3 ha (hors espaces collectifs et verts en limite nord du secteur, intégrant les liaisons douces) <u>secteur 2</u> : 0,5 ha
Modalités opérationnelles	<u>Pour les 2 secteurs</u> : réalisation en 1 opération d'ensemble <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissement collectif
Production(s) attendue(s)	<u>secteur 1</u> : . accueil principalement d'activités artisanales de production, . accueil d'activités commerciales n'ayant pas vocation à s'implanter dans le centre-bourg (commerces de vente et/ou de réparation automobile, ou de vente de carburant, commerces de gros ou d'équipements lourds, établissements porteurs de nuisances ...) <u>secteur 2</u> : implantation d'une nouvelle caserne des pompiers
Diversité et mixité sociale de l'habitat	<i>Pas d'orientations particulières</i>

D/ Dispositions réglementaires particulières

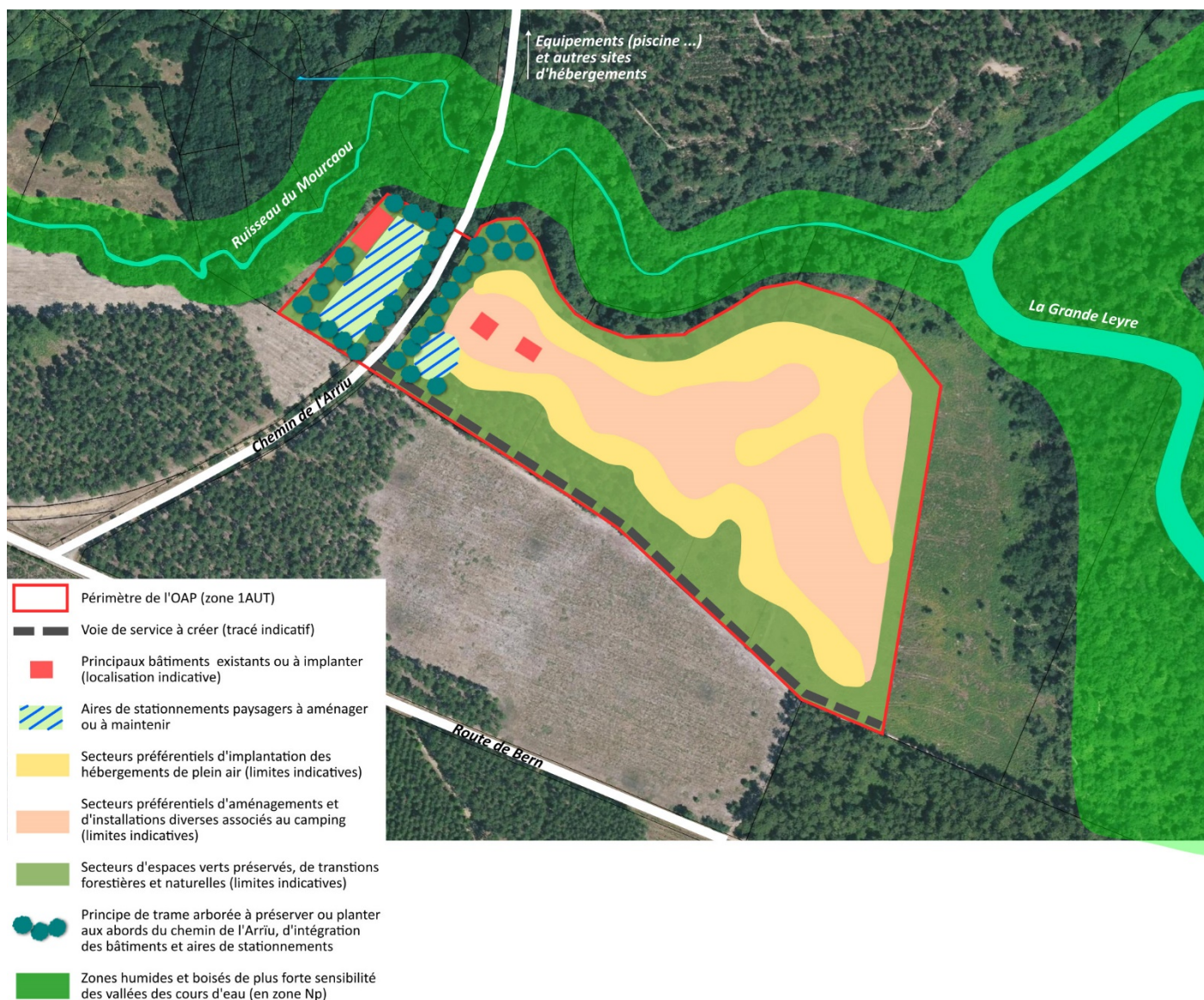
Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Les terrains sont destinés à l'accueil d'activités artisanales, d'activités commerciales et d'équipements conformément aux orientations de programmation fixées pour chaque secteur
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions doivent être implantées : - à 7 mètres minimum de la limite d'emprise de la RD834, - à 5 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies ou emprises publiques.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement
Emprise au sol des constructions	<u>secteur 1</u> : 60% maximum de la superficie du terrain d'assiette <u>secteur 2</u> : non réglementé
Hauteur des constructions	Maximum de 12 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	10% minimum de la superficie du terrain d'assiette

42. Commune de PISSOS – secteur 1AUT d'hébergements touristiques

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

L'objectif de l'OAP est de définir les principes et modalités de réaménagement du camping municipal de l'Arrïu existant, dans l'optique de proposer un accueil touristique renouvelé proposant :

- une offre qualitative et innovante, complémentaire aux autres sites d'hébergements existants sur la commune (gîtes, camping de Testarouman, centre d'hébergement de la Tauleyre),
- un projet en phase avec les piliers de l'écotourisme en Haute Lande, tourné vers la découverte de la nature, les activités de loisirs intégrées à l'environnement, les activités culturelles,
- un aménagement respectueux de l'environnement et des paysages forestiers du site, proche des vallées de la Grande Leyre et du ruisseau du Mourcaou.

Conformément aux orientations illustrées au schéma, l'aménagement du site intégrera les éléments suivants :

- Un principe de réversibilité des installations et aménagements mis en œuvre, permettant le retour aisé à un état de terrain naturel, boisé et potentiellement forestier.
- Un accès véhicules uniquement depuis le chemin de l'Arrïu

- Des aires de stationnements regroupés pour touristes et salariés, positionnées en entrée du site, de manière à libérer les autres espaces des contingences de la circulation de véhicules (sauf obligations de sécurité ou de service).

Ces aires sont prévues de part et d'autre du chemin de l'Arrïu, avec une capacité principale de stationnement positionnée côté ouest du chemin, à l'écart des hébergements proprement dit.

Ces aires doivent être prévues sous la forme d'espaces non imperméabilisés (non bitumés ou bétonnés), laissés à l'état naturel (sol enherbés ou nus-sableux). Les éventuels revêtements sols de stabilisés (cailloux ...) ou imperméabilisés doivent être restreints à des impératifs fonctionnels localisés (points d'accès avec la voirie, passage de véhicules lourds, nécessités de service public).

- L'aménagement d'une piste d'accès pour services (exploitation du site, entretien des espaces environnants, service de défense incendie ...), d'une largeur d'environ 6 mètres, et comprenant une aire permettant le retournement des véhicules de service.

La piste sera prolongée au sein des espaces verts préservés sur tout le périmètre du secteur, pour éviter toute situation de "cul-de-sac" pour les véhicules de défense incendie, conformément aux obligations de préservation d'interfaces avec la zone d'aléa fort d'incendie de forêt.

- Un site proposant des hébergements en habitat léger et démontable, s'intégrant au paysage local, sans pastiche d'une architecture exotique.

Ces hébergements, à positionner de manière aérée sur le site, peuvent être accompagnés :

- . de structures légères en bois d'essence locale, telle qu'une plateforme de surélévation,
- . d'aménagements de sols (talus d'1,20 m maximum) et végétalisés (d'essences locale) destinés à leur protection et à leur intimité.

- Des lieux de services et d'activités collectives (restauration, sanitaires, baignade, collecte des déchets ...) réalisées sous la forme de structures bois légères et démontables.

Ces structures et les réseaux qui les accompagnent seront positionnés préférentiellement dans les parties centrales du site, dans un souci de discrétion et d'intégration paysagère.

- La possibilité d'une ou plusieurs structures plus pérennes, réalisées ou couvertes en bois d'essence locale, pour répondre aux fonctions générales d'exploitation du site (accueil, bureau, logement pour gardien, local de repos pour salariés, stockage de matériels ...), par réutilisation d'un bâtiment existant sur le camping actuel ou par implantation nouvelle.

- La conservation des trames de pins aux abords du chemin de l'Arrïu.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	7,8 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	<i>Non applicable</i>
Modalités opérationnelles	Réalisation en 1 opération d'ensemble
Production(s) attendue(s)	Aménagement d'un camping d'un maximum de 30 hébergements
Diversité et mixité sociale de l'habitat	<i>Pas d'orientations particulières</i>

D/ Dispositions réglementaires particulières

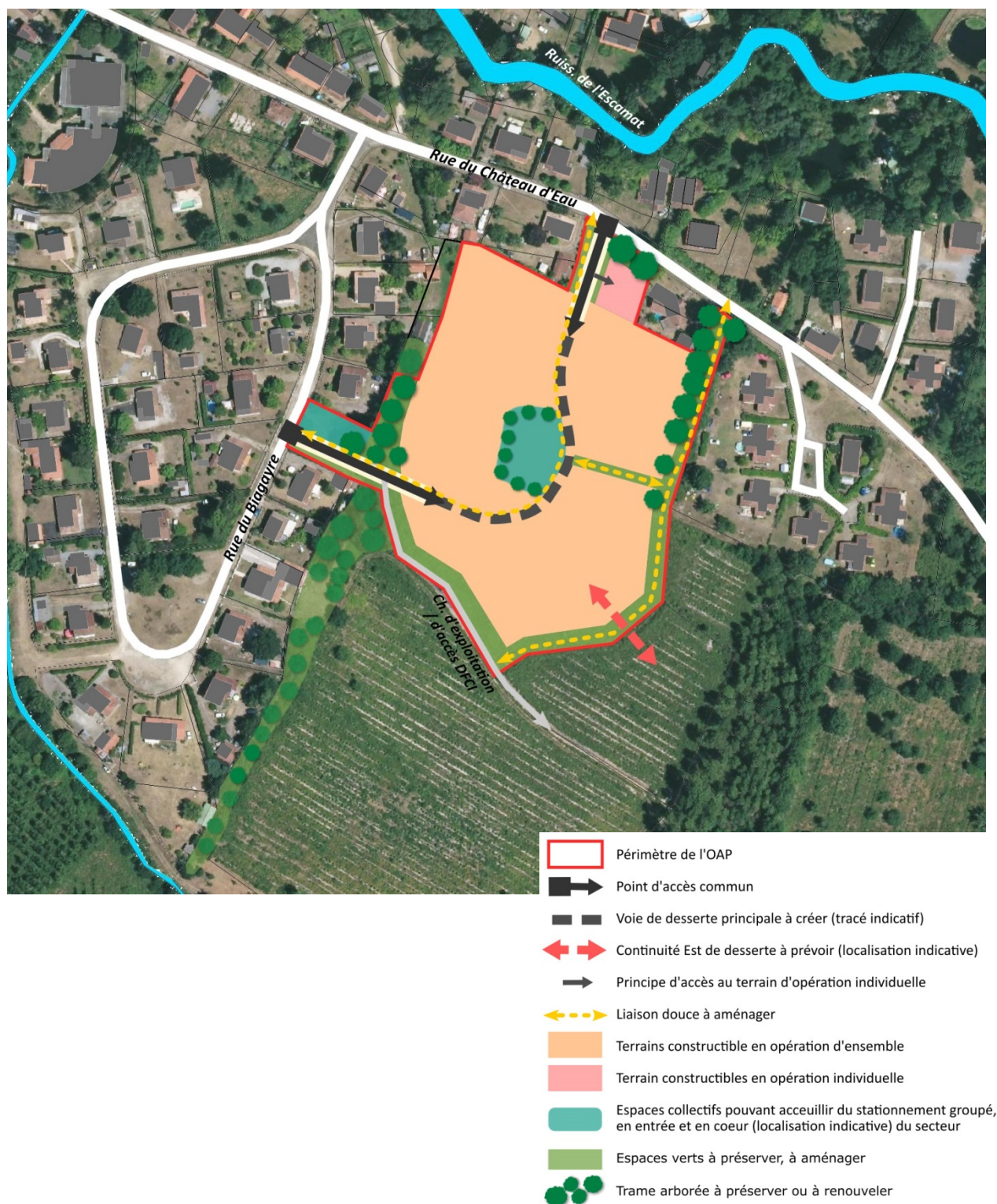
Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'hébergements touristiques de plein air, y compris les locaux et installations nécessaires à son fonctionnement
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement, hormis la règle suivante qui s'applique : - Les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum de la limite d'emprise du chemin de l'Arriü
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement
Emprise au sol des constructions	5% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Règles communes prévues à l'article 5.2 du Règlement
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	75% minimum de la superficie du terrain d'assiette

43. Commune de SABRES – secteur Dubourg

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

▪ Orientations de dessertes et d'équipement

- La desserte d'ensemble du secteur s'effectuera à partir de l'aménagement de deux points d'accès commun connectés respectivement à la rue du Château d'Eau (côté nord) et à la rue du Biagayre (côté ouest).
- Une voie de desserte principale interne connectera ces deux points d'accès, dont l'aménagement d'emprise suivra les principes d'une "voie de desserte résidentielle" ou d'une "voie résidentielle de gabarit réduit" définis à la partie II. du présent document.
Elle sera accompagnée de voies ou chemins d'accès secondaires, permettant d'irriguer les différents îlots constructibles de part et d'autre de la voie principale.
- Côté sud-est du secteur, une emprise non constructible sera préservée pour assurer une possibilité de continuité de desserte (voie et réseaux) et permettre un éventuel prolongement ultérieur de l'urbanisation.
- Une partie du terrain bordant la rue du Château d'Eau (limites illustrées sur le schéma d'aménagement) pourra faire l'objet d'une opération individuelle (par simple division de terrain), à condition :
 - . de ne pas remettre en cause l'objectif de desserte d'ensemble du secteur (voie de desserte, liaison douce et abords végétalisés).
 - . de préserver un espace vert et les deux grands arbres existants en façade de la rue du Château d'Eau,
 - . de prévoir une desserte à terme de ce terrain à partir de la voie principale à créer.
- L'aménagement d'ensemble du secteur assura les continuités de liaisons douces suivantes, figurées au schéma d'aménagement :
 - . liaison interne entre les deux points d'accès voirie, associée à la voie principale à créer ou bien par un cheminement dédié,
 - . cheminement côté Est entre la rue du Château d'Eau et le chemin d'exploitation à conserver en limite sud du secteur,
 - . liaison interne reliant les deux itinéraires précédents.
- Un réseau de drainage et d'infiltration des eaux pluviales sera mis en place dans le cadre de l'aménagement du secteur, selon les besoins évalués de régulation liés à son urbanisation.
Il sera privilégié autant que possible des dispositifs aériens et végétalisés pour ce réseau (fossés, noues, bassins en pentes douces), pouvant valoriser les espaces verts internes ou en frange du secteur.

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

- L'aménagement du secteur préservera en espaces verts les bordures arborées du secteur :
 - . côté ouest, pour préserver la continuité de trame arborée et arbustive qui se prolonge jusqu'aux abords du ruisseau de Mayouraou
 - . côté nord, pour maintenir et entretenir la transition verte avec l'ensemble résidentiel de Patofle.
- Les limites sud du secteur seront maintenues en espace vert non constructible, répondant aux obligations de recul de constructions et de piste périmétrale vis-à-vis de la zone d'aléa fort d'incendie de forêt alentours (cf. article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement). Cette bande verte préservée intégrera le chemin d'exploitation existant qui pourra répondre aux besoins d'accès DFCI.
- Des espaces verts à usage collectif plantés (arbustes et/ou arbres) seront prévus et mise en valeur, à minima en partie centrale du secteur et au niveau de son entrée ouest.
Ces espaces collectifs pourront accueillir des places de stationnements groupés, pour visiteurs, services ou résidents, à traiter en sols non imperméabilisés (non bitumés ou bétonnés, laissés à l'état naturel enherbé) sauf impératifs fonctionnels.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	2,2 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	Estimation hors espaces verts des limites Ouest, Est et Sud du secteur et hors emprises nécessaires aux dessertes Nord et Ouest : - terrains constructibles en opération d'ensemble : 1,61 ha - terrain constructible en opération individuelle : 400 m²
Modalités opérationnelles	<u>Terrains prévus en opération d'ensemble</u> : réalisation en un maximum de 2 opérations d'ensemble ou tranches d'opérations <u>Terrain prévu en opération individuelle</u> : non contraint La mise en œuvre d'une opération individuelle pour le terrain concerné est une possibilité, non une obligation. Ce terrain peut être intégré dans la ou les opérations d'aménagement d'ensemble prévues sur le secteur <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissement collectif
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 20 logements
Diversité et mixité sociale de l'habitat	Il est attendu sur le secteur la production d'une diversité de logements, avec : - au moins 15% de logements locatifs abordables (sociaux, conventionnés ou communaux), - des logements de taille T2 / T3.

D/ Dispositions réglementaires particulières

Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'habitations Il peut accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que le volume et l'aspect des locaux d'exercice de l'activité soient compatibles avec la destination principale d'habitat
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement
Emprise au sol des constructions	50% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 6 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	20% minimum de la superficie du terrain d'assiette

Légende :

- Périmètre de l'OAP
- Point d'accès commun
- Voie de desserte principale des secteurs d'activités et d'équipements (tracé indicatif)
- Voie de desserte du secteur d'habitat (tracé indicatif)
- Liaisons douces à créer (cheminement sud) ou à envisager (cheminement nord)
- Ilots habitat
- Ilots d'hébergements et services collectifs
- Ilots d'activités ou équipements
- Aire de stationnements regroupés à créer (limites indicatives)
- Continuité hydraulique et écologique à maintenir, à renforcer
- Espaces verts à préserver
- Trame éco-paysagère arborée et/ou arbustive à conserver ou à planter

B/ Orientations d'aménagement

L'objectif de la présente OAP est fixer les modalités d'aménagement et d'intégration à l'environnement d'opérations menées par les collectivités publiques (Commune ou Communauté de communes) qui s'inscrivent en extension nord-est du bourg de Sabres :

- la création d'un lotissement d'habitat (zone 1AU d'environ 1,5 ha),
- la création d'un EHPAD (zone 1AUE d'environ 1,45 ha),
- la création d'une zone d'activités artisanales (zone 1AUX d'environ 2,25 ha).

Conformément aux orientations illustrées au schéma, l'aménagement d'ensemble s'appuiera sur les orientations suivantes :

- L'accessibilité principale et la desserte viaire des sites de projets seront prévues :
 - . pour l'opération de lotissement d'habitat, à partir de deux points d'accès communs aménagés sur la rue de la Pépinière et aménagement de voies internes bouclées suivants les principes d'une "voie de desserte résidentielle" définis à la partie II. du présent document,
 - . pour les sites de zone artisanale et d'EHPAD, par aménagement d'une voie nouvelle connectée à la route de Brana suivant les principes d'une "voie urbaine structurante" définis à la partie II. du présent document
- Aucune liaison viaire ne sera créée entre la route de Brana et la rue de la Pépinière :
 - . pour éviter les trafics parasites de contournement du centre-bourg ou liés à la future zone artisanale, et risquant de générer des nuisances sur l'habitat du secteur de la Pépinière,
 - . pour préserver de toute imperméabilisation et la perturbation du secteur de chênaie reconnu comme humide, comprenant le passage du ruisseau du Hiouot.
- Des maillages sont en revanche à prévoir :
 - . des continuités de liaisons douces entre la route de Brana et la rue de la Pépinière, reliant ainsi les 3 sites d'opérations. Deux itinéraires de cheminements sont à prévoir ou à envisager, tel qu'illustré au schéma :
 - . une liaison sud prioritaire, associée à la voie Est à créer et en continuité de celle-ci pour raccrocher ainsi le lotissement et ses dessertes,
 - . une liaison nord optionnelle, permettant un accès doux complémentaire notamment au site du futur EHPAD, à confirmer en fonction des possibilités d'usage public du chemin privé existant desservant l'airial.
 - . la continuité d'accès à l'airial existant, dans le prolongement de la desserte nord du lotissement d'habitat.
- Le développement du site de l'EHPAD intégrera la création d'un espace de stationnements regroupés pour salariés et/ou visiteurs.
 L'aménagement de cet espace à intégrera les principes de limitation des surfaces imperméabilisées, consistant à privilégier l'utilisation de revêtements perméables, et des techniques alternatives de traitement des eaux pluviales intégrées aux espaces paysagers accompagnant l'aire de stationnements.
 Ces principes peuvent être adaptés, en cas de contraintes techniques ou d'accessibilité justifiant un traitement classique d'une partie de l'aire.

- Les aménagements réalisés, y compris en phases travaux, préserveront les espaces d'intérêt et de continuités écologiques (trames verte et bleue) et/ou d'intérêt paysager qui ceinturent les différents sites de projets :

- . les deux secteurs de chênaies et autres feuillus localisés de part et d'autre du site de projet d'EHPAD, à conserver en zone d'habitat naturel, arboré et favorable à la petite faune,
- . le cours du ruisseau du Hiouot et les formations arborées (principalement de chênes) ou arbustives qui accompagnent ses berges, depuis la route du Brana jusqu'au quartier de la Pépinière,
- . l'alignement de vieux chênes localisé en limite sud-ouest du site du projet de lotissement d'habitat.

Par ailleurs, le PLUi assure la préservation, par un classement en zone Np/N/EBC, des espaces proches (hors périmètres de l'OAP), également reconnus de valeurs écologique et paysagère :

- . l'espace rivulaire boisé (chênes et aulnes) identifié en bordure nord du ruisseau du Hiouot,
- . la prairie mésophile, l'airial et les autres espaces arborés dans le prolongement nord et ouest des sites de projets,
- . la continuité sud du cours du ruisseau et les secteurs forestiers adjacents.

- De plus, l'intégration paysagère et environnementale des aménagements de secteurs sera assurée par les mesures suivantes :

- . le maintien au maximum des feuillus existants dans le cadre de l'aménagement et des futures implantations de logements sur le site du projet de lotissement. Tout chêne supprimé fera l'objet d'une replantation au sein du périmètre du lotissement, avec pour objectif l'absence de perte nette de biodiversité.
- . la préservation des vieux chênes le long de la rue de la Pépinière et en la limite sud de la zone 1AU,
- . la préservation d'un espace vert non constructible et planté sur le site de projet de zone artisanale en bordure de la route de Brana, destiné à filtrer les vues directes sur les futurs terrains d'activités,
- . la préservation d'espaces verts non constructibles en limites du site des projets de zone artisanale et d'EHPAD, répondant aux obligations de recul de constructions et de piste périmétrale vis-à-vis de la zone d'aléa fort d'incendie de forêt (cf. article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement).

Les pistes périmétrales créées sur ces limites seront bouclées sur la voirie interne des secteurs et/ou les routes adjacentes, de manière à éviter toute situation de "cul-de-sac" pour les véhicules de défense incendie, conformément aux exigences du service compétent.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	<u>site du projet de lotissement d'habitat (zone 1AU) : 1,49 ha</u> <u>site du projet d'EHPAD (zone 1AUE) : 1,45 ha</u> <u>site du projet de zone artisanale (zone 1AUX) : 2,26 ha</u>
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	<u>site du projet de lotissement d'habitat (zone 1AU) : 1,4 ha (hors abords préservés du ruisseau du Hiouot)</u> <u>site du projet d'EHPAD (zone 1AUE) : 1,35 ha (hors abords préservés du ruisseau du Hiouot)</u> <u>site du projet de zone artisanale (zone 1AUX) : 1,72 ha (hors abords préservés du ruisseau du Hiouot et emprise de bâtiment communal avec permis délivré)</u>
Modalités opérationnelles	<u>Pour chacun des 3 sites de projets : réalisation en 1 seule opération d'ensemble, répartie le cas échéant en plusieurs tranches</u> <u>Assainissement eaux usées : assainissement collectif</u>
Production(s) attendue(s)	<u>site du projet de lotissement d'habitat (zone 1AU) : production d'environ 13 logements</u> <u>site du projet d'EHPAD (zone 1AUE) : création d'un EHPAD, pouvant être accompagné de locaux complémentaires d'hébergements d'intérêt collectif (publics spécifiques, intergénérationnels ...) et de services</u> <u>site du projet de zone artisanale (zone 1AUX) : accueil d'activités artisanales, d'activités de services, ou d'activités commerciales n'ayant pas vocation à s'implanter dans le centre-bourg (commerces de vente et/ou de réparation automobile, ou de vente de carburant, commerces de gros ou d'équipements lourds, établissements porteurs de nuisances ...)</u>
Diversité et mixité sociale de l'habitat	<i>Pas d'orientations particulières</i>

D/ Dispositions réglementaires particulières

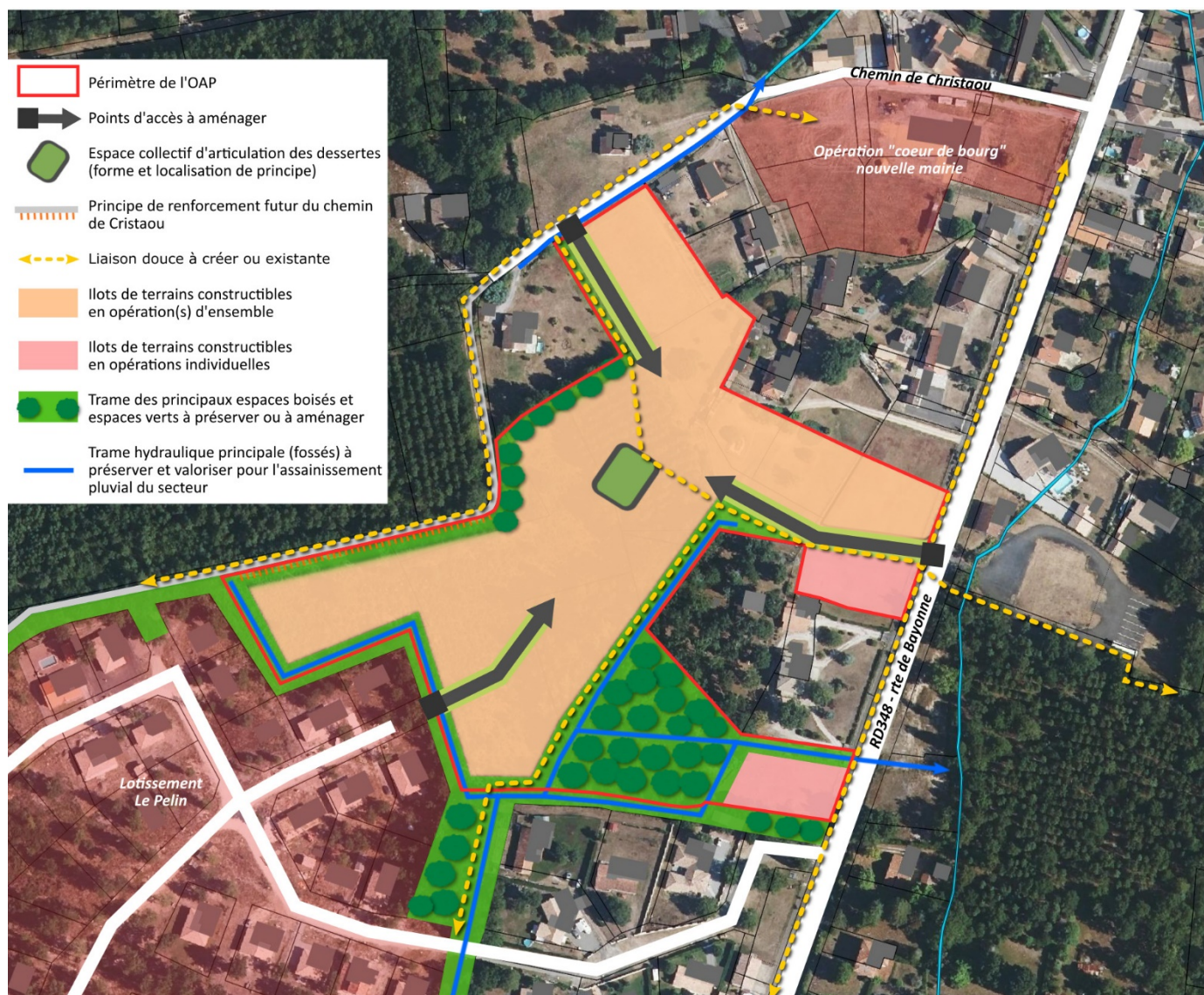
Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	<u>Site du projet de lotissement d'habitat (zone 1AU) :</u> Le site est principalement destiné à l'accueil d'habitations. Il peut accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que le volume et l'aspect des locaux d'exercice de l'activité soient compatibles avec la destination principale d'habitat <u>Site du projet d'EHPAD (zone 1AUE) :</u> Le site est destiné à l'accueil d'Hébergements et d'Equipements d'intérêt collectif ou de service public <u>Site du projet de zone artisanale (zone 1AUX) :</u> Le site est destiné à l'accueil activités diverses, conformément aux orientations de programmation fixées pour celui-ci, et le cas d'échéant d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<u>Pour les 3 sites de projets :</u> Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<u>Pour les 3 sites de projets :</u> Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement, hormis la règle suivante qui s'applique : - Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de la limite du ruisseau du Hiouot
Emprise au sol des constructions	<u>Site du projet de lotissement d'habitat (zone 1AU) :</u> 30% maximum de la superficie du terrain d'assiette <u>Site du projet d'EHPAD (zone 1AUE) :</u> 60% maximum de la superficie du terrain d'assiette <u>Site du projet de zone artisanale (zone 1AUX) :</u> 60% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	<u>Site du projet de lotissement d'habitat (zone 1AU) :</u> Maximum de 6 mètres à l'égout avec R+1 apparent <u>Site du projet d'EHPAD (zone 1AUE) :</u> Non réglementé <u>Site du projet de zone artisanale (zone 1AUX) :</u> Maximum de 7 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	<u>Site du projet de lotissement d'habitat (zone 1AU) :</u> 40% minimum de la superficie du terrain d'assiette <u>Site du projet d'EHPAD (zone 1AUE) :</u> 10% minimum de la superficie du terrain d'assiette <u>Site du projet de zone artisanale (zone 1AUX) :</u> 10% minimum de la superficie du terrain d'assiette

45. Commune de SAUGNAC ET MURET – secteur de Ménéou

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

▪ Orientations de dessertes et d'équipement

- La desserte du secteur s'effectuera à partir de l'aménagement des points d'accès commun suivants :
 - . un accès Sud-ouest venant prolonger la voirie existante de desserte du lotissement Le Pelin,
 - . un accès Est connecté à la RD348,
 - . un accès Nord, conditionné à la suffisance de gabarit du Chemin de Christaou dans sa section Est (entre le secteur et le "cœur de bourg"), ou le cas échéant à gérer en sens unique.
- Les axes principaux de voirie illustrés sur le schéma pourront être complétés par des voies ou chemins secondaires, permettant d'irriguer en profondeur les terrains constructibles.
- L'aménagement des emprises de voies principales suivra les principes d'une "voie de desserte résidentielle" ou d'une "voie résidentielle de gabarit réduit" définis à la partie II. du présent document.
- Un espace vert collectif paysager sera aménagé en partie centrale du secteur, à l'articulation des voies et/ou des cheminements doux internes du secteur.
- Deux terrains situés en bordure de la RD348 (limites illustrées sur le schéma d'aménagement) pourront faire l'objet d'opérations individuelles (par permis de construire ou simple division de terrain), à condition de ne pas remettre en cause les objectifs de desserte d'ensemble du secteur (aménagement d'accès commun et liaison douce en lien avec la RD348) et de préservation de la continuité de la trame hydraulique (réseau d'assainissement pluvial).
- L'aménagement du secteur assura la mise en œuvre des continuités de liaisons douces nord-sud et est-ouest figurées au schéma d'aménagement, de manière à connecter :
 - . les cheminements et espaces verts du lotissement de Pelin,
 - . le cheminement s'appuyant sur le chemin de Christaou,
 - . le cheminement le long de la RD348 et, plus à l'Est, la liaison en direction de la RD834.

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

- L'aménagement du secteur portera une attention particulière à l'assainissement des eaux pluviales, en assurant notamment :
 - . la conservation de l'écoulement et évacuation principale des eaux pluviales que constitue la continuité de fossés côté sud-est du secteur,
 - . la valorisation du fossé existant le long du chemin du Christaou pour le drainage de la partie nord du secteur,
 - . le maintien ou la création de noues ou fossés (*tracés illustrés au schéma pouvant être adaptés*) afin de créer une véritable trame bleue connectée aux évacuations visées ci-dessus,
 - . un traitement végétalisé associé au réseau pluvial, dans la continuité des aménagements réalisés sur le lotissement de Pelin et contribuant à la trame verte du secteur,
 - . l'infiltration autant que possible sur place, en espace collectif et/ou espaces privés, pour prévenir les débordements et contribuer au rechargement de la nappe en période sèche.
- Le parc boisé de feuillus côté Sud-Est du secteur sera préservé, de par son rôle d'accueil de biodiversité, son intérêt paysager, et son intérêt dans l'assainissement pluvial du secteur.
Il pourra seulement accueillir des installations légères ou des aménagements d'intérêt collectif, ne remettant pas en cause le couvert boisé et les sols végétalisés.

- Les limites nord du secteur et abords du chemin de Christaou seront maintenues en espaces verts :
 - . pour répondre aux obligations de recul de constructions et de piste périmétrale vis-à-vis de la zone d'aléa fort d'incendie de forêt (cf. article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement),
 - . pour préserver la haie d'arbres existante (illustrée au schéma d'aménagement),
 - . pour ne pas compromettre la possibilité d'un renforcement futur du chemin (cf. schéma), répondant aux besoins futurs en circulations douces et de véhicules, et de possible prolongement de l'urbanisation vers le nord.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	3,96 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	<u>Terrains prévus en opération(s) d'ensemble</u> : 3,25 ha (hors parc boisé préservé et continuité hydraulique Est) <u>Terrain prévu en opération individuelle</u> : 0,3 ha
Modalités opérationnelles	<u>Terrains prévus en opération(s) d'ensemble</u> : réalisation en un maximum de 2 opérations d'ensemble ou tranches d'opérations <u>Terrain prévu en opération individuelle</u> : non contraint <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissement collectif
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 31 logements
Diversité et mixité sociale de l'habitat	Il est attendu la production sur le secteur d'au moins 15% de logements locatifs abordables (sociaux, conventionnés ou communaux)

D/ Dispositions réglementaires particulières

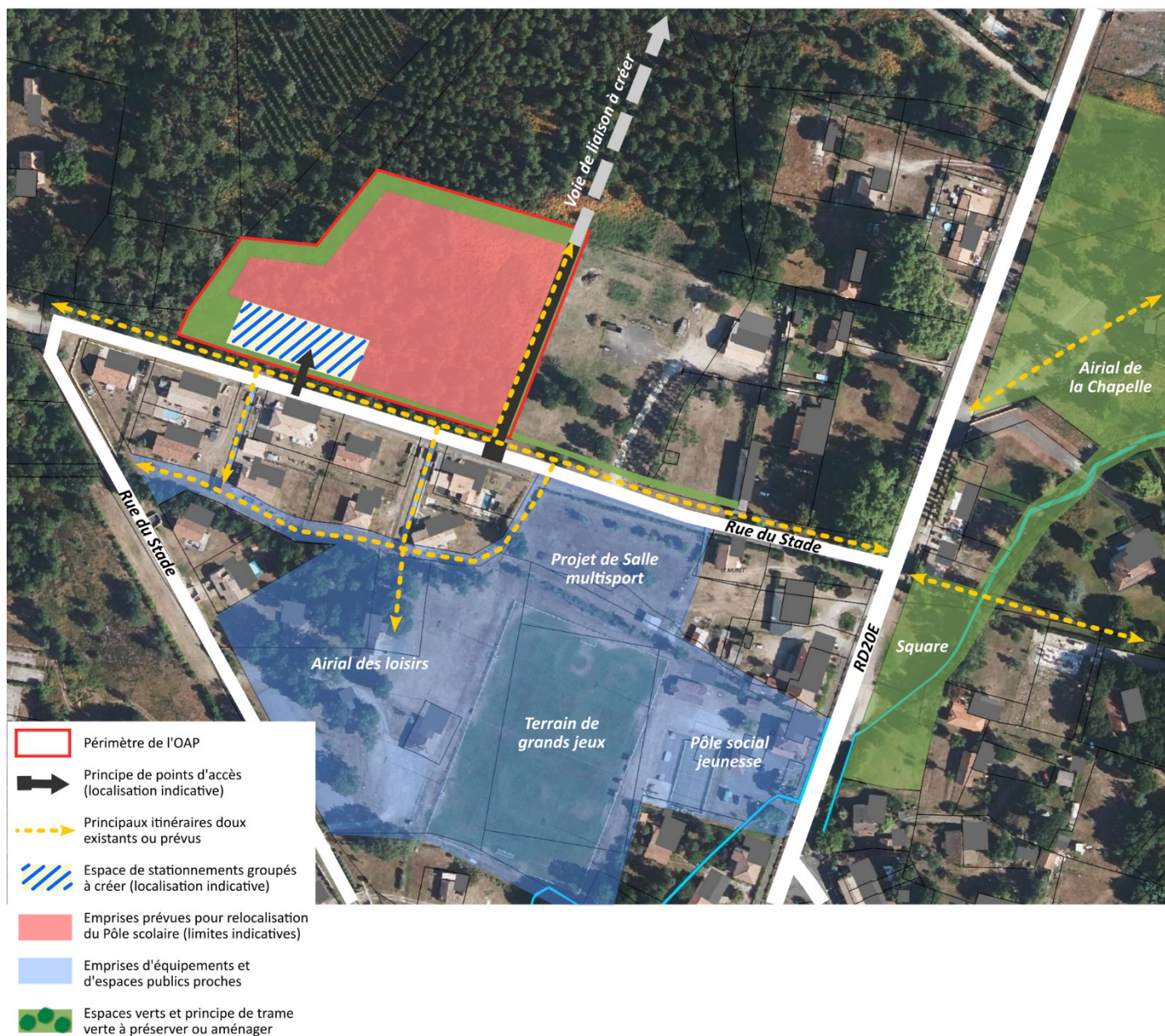
Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné principalement à l'accueil d'habitations Il peut également accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que le volume et l'aspect des locaux d'exercice de l'activité soient compatibles avec la destination principale d'habitat.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement, hormis la règle suivante qui s'applique : Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de la limite de la RD348 et du chemin de Christaou
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement
Emprise au sol des constructions	50% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 6 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	20% minimum de la superficie du terrain d'assiette

46. Commune de SAUGNAC ET MURET – secteur d'équipements Muret-nord

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

Le développement de ce secteur s'inscrit dans les objectifs de développement de la centralité du Muret, qui s'appuie en particulier sur le renforcement de l'offre en équipements, espaces publics qualitatifs et services sur le bourg.

En lien avec les équipements existants et autres opérations prévus à proximité dans le projet communal, l'aménagement du secteur intégrera :

- La création d'un nouveau pôle scolaire, relocalisé depuis le site actuel de la ZAE Portes des Landes
- la création d'espaces de parking répondant aux besoins de fonctionnement des équipements à implanter, notamment le pôle scolaire, d'organisation des stationnements sur le bourg (empêchement du stationnement sauvage), et si possible à la mutualisation des besoins avec les autres équipements proches (notamment sportifs ou jeunesse en période de fortes fréquentations),
- des liaisons piétonnes lisibles et sécurisées, assurant des accroches aux cheminements réalisés ou prévus sur le secteur de sports et loisirs, le long de la rue des écoles, au sein des sites d'airial et de parc naturel côté Est du bourg,
- La création d'une voie de liaison, envisagée en sens unique, reliant la rue du Stade et le chemin de Lantres (à transformer à terme en voie communale), pour sécuriser les accès à l'école et anticiper les différents flux en proposant un accès supplémentaire aux équipements du centre-bourg,
- le maintien d'espaces verts non constructibles en limites nord et ouest, répondant aux obligations de recul de constructions et de piste périmétrale vis-à-vis de la zone d'aléa fort d'incendie de forêt (cf. article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement),
- la conservation de boisements et d'espaces végétalisés, contribuant à l'intégration paysagère des futures constructions d'équipements et au rafraîchissement lors des épisodes de fortes chaleurs.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	1,4 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	1,4 ha
Modalités opérationnelles	<i>Pas d'orientations particulières</i> <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissement collectif
Production(s) attendue(s)	- Implantation d'un pôle scolaire - autres équipements à préciser (sportifs, de loisirs ou socio-éducatifs) dont hors périmètre d'OAP délimité au schéma
Diversité et mixité sociale de l'habitat	<i>Pas d'orientations particulières</i>

D/ Dispositions réglementaires particulières

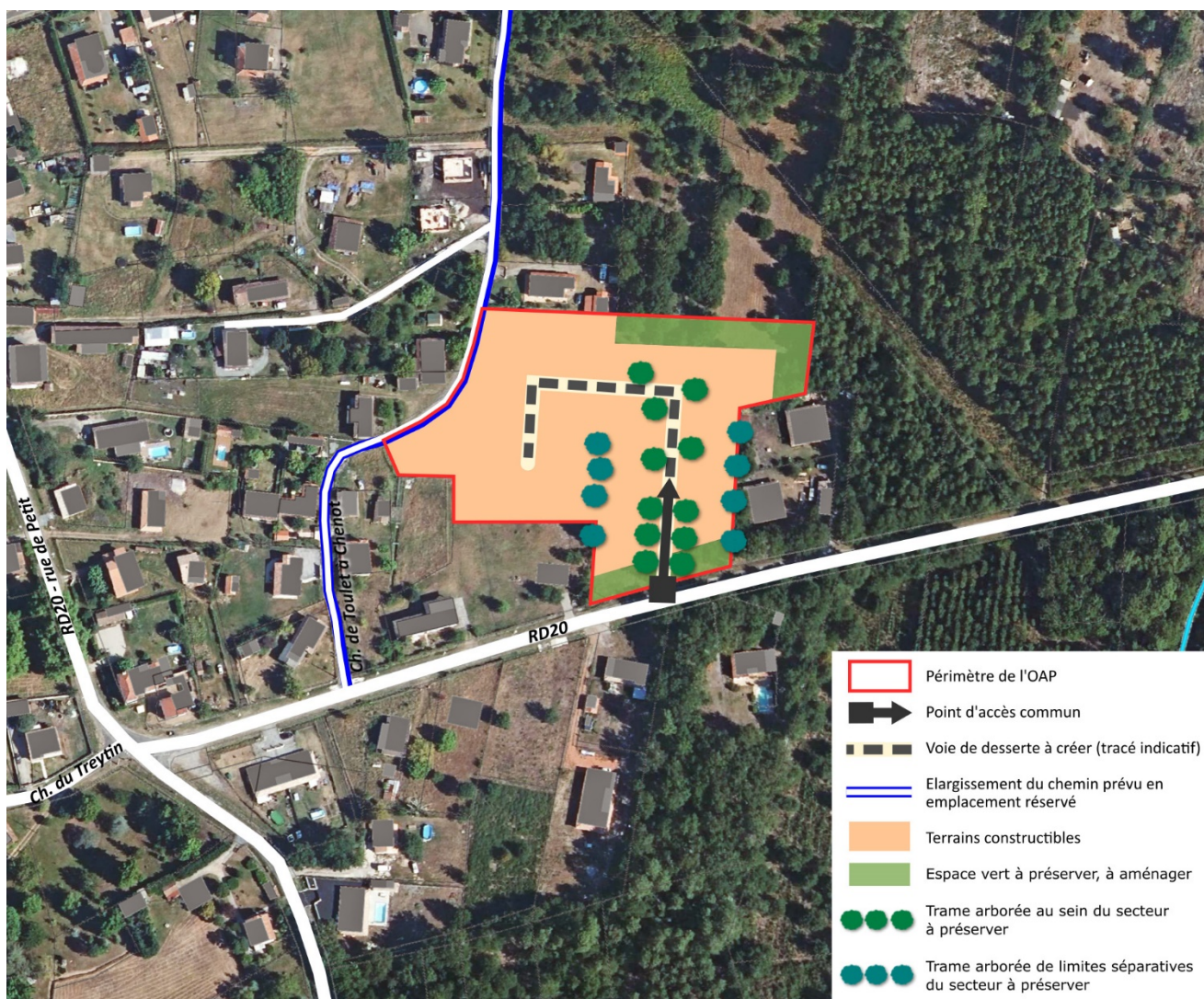
Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Non réglementé
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Non réglementé
Emprise au sol des constructions	Non réglementé
Hauteur des constructions	Non réglementé
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	Non réglementé

47. Commune de SAUGNAC ET MURET – secteur de Castelnau

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

- Le secteur sera desservi à partir de 1 pont d'accès commun aménagé sur la RD20 au sud, et la création d'une voie de desserte reliant ces deux points.
- La création d'un accès individuel depuis le chemin "de Toulet à Chenot" est admis en fonction de la configuration des futurs découpages fonciers et en tenant compte de l'élargissement du chemin prévu en emplacement réservé.
- L'accès sud et la voie qui le prolonge seront positionnés entre les 2 alignements d'arbres existants au sein du secteur, lesquels seront pour l'essentiel conservés.
 - . afin de structurer et qualifier ce point d'entrée sur le secteur,
 - . pour préserver la continuité éco-paysagère avec les alignements existants au nord et au sud du secteur.

La suppression de quelques arbres est admise si cela permet de faciliter la réalisation des infrastructures de l'opération et/ou l'aménagement d'accès aux terrains d'habitat, sans toutefois remettre en cause les effets d'alignements.

- Les abords de la RD20 seront préservés en espace vert non constructible, sur une épaisseur de 8 mètres minimum depuis la limite de la route, dans le prolongement de la bande "d'espace vert et plantations à préserver" délimité au Document Graphique sur le terrain limitrophe.
- L'aménagement et les futures implantations d'habitat préserveront les trames arborées des limites Est et Ouest indiquées au schéma, pour contribuer au maintien du paysage boisé sur l'entrée de Castelnaud.
- Des espaces verts non constructibles seront préservés en limite nord du secteur, répondant aux obligations de recul de constructions et de piste périmétrale vis-à-vis de la zone d'aléa fort d'incendie de forêt (cf. article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement).

La piste périmétrale créée devra être bouclée sur la voirie interne du secteur de manière à éviter toute situation de "cul-de-sac" pour les véhicules de défense incendie.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	1,28 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	1,20 ha (hors emplacement réservé et espace vert de la bordure de la RD20)
Modalités opérationnelles	Réalisation en 1 opération d'ensemble <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissements autonomes
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 9 logements
Diversité et mixité sociale de l'habitat	<i>Pas d'orientations particulières</i>

D/ Dispositions réglementaires particulières

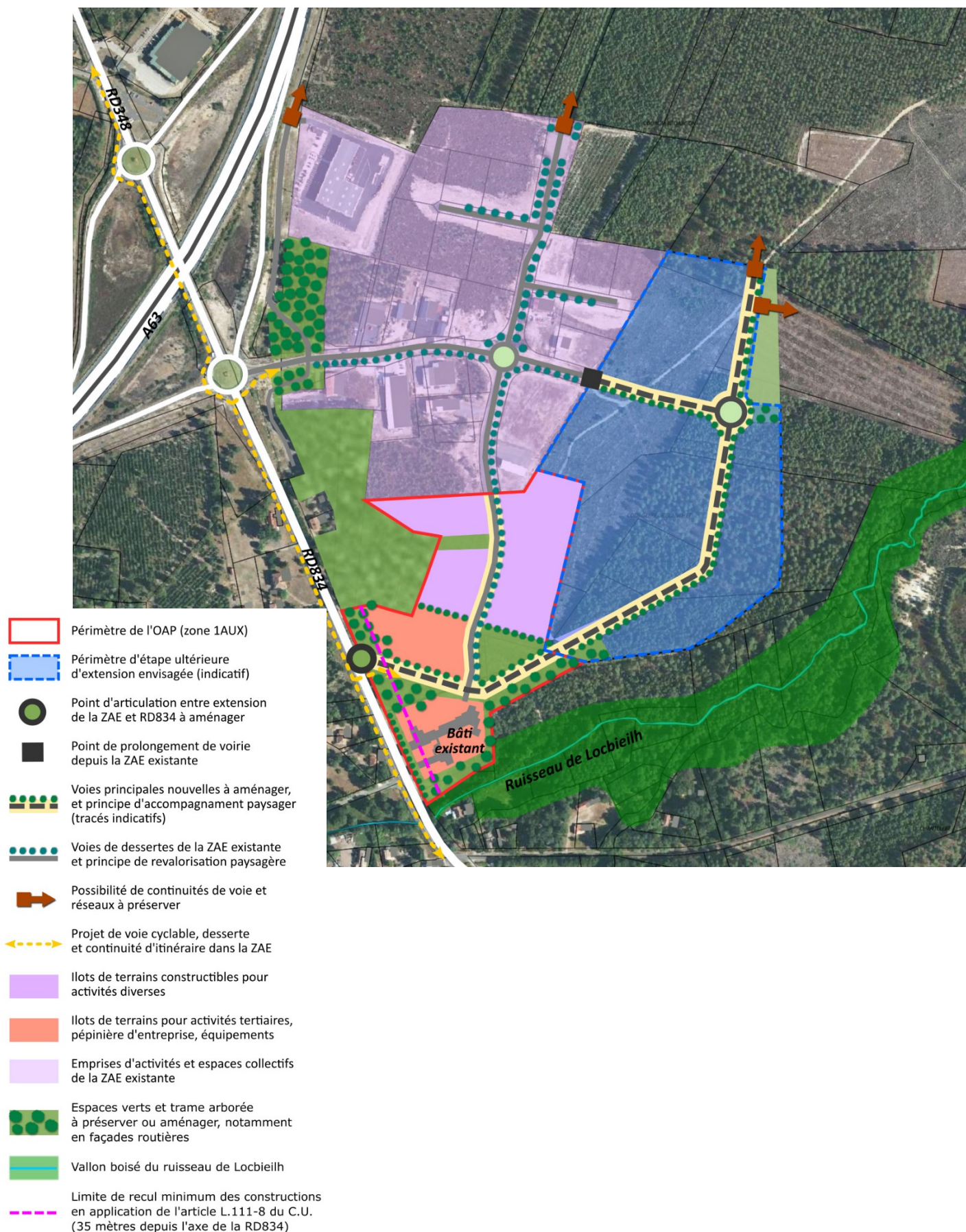
Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'habitations
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement, hormis la règle suivante qui s'applique : - Les constructions seront implantées en recul de 10 mètres minimum de la RD20
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement
Emprise au sol des constructions	30% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 6 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	40% minimum de la superficie du terrain d'assiette

48. Commune de SAUGNAC ET MURET – secteur d'extension ZAE Portes des Landes

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

L'objectif est la mise en œuvre d'une première phase d'extension de la ZAE des Portes des Landes, prévue en premier lieu au PLUi par la délimitation d'une zone 1AUX en partie sud de la ZAE.

Cette extension s'articulera avec la requalification de la zone actuelle (espaces collectifs, réseaux, signalétique) pour une offre économique diversifiée et d'image qualitative, à la hauteur du positionnement stratégique de la zone (entrée nord du territoire, proximité de l'échangeur de l'A63, abords de la RD834).

Le périmètre d'OAP correspond à la zone 1AUX délimitée au Document Graphique, ainsi qu'à la zone UXd correspondant aux bâtiments existant actuellement occupé par le pôle scolaire municipal (école, crèche, médiathèque).

Conformément aux orientations illustrées au schéma, l'aménagement d'ensemble du secteur d'OAP et de l'étape ultérieure d'extension envisagée intégrera les éléments suivants :

- La création d'un nouvel accès sur la RD834, dont les modalités d'aménagement et de gestion (tourne-à-droite uniquement ...) seront définies avec le service routier départemental, lequel viendra compléter l'accès d'ensemble existant sur la ZAE et le prolongement de sa voie centrale.
- La création de voies principales de desserte, reliant ces accès et prolongeant les réseaux divers existants, en assurant la possibilité de leurs continuités vers le Nord et vers l'Est en anticipation de phases ultérieures d'extension de la ZAE.
L'aménagement de leur emprise suivra les principes d'une "voie de desserte principale de zone d'activités économique" définis à la partie II. du présent document.
- Un traitement des emprises de voies intégrant les principes d'aménagement illustrés en 1^{ère} partie du présent document, tant sur le secteur d'extension que dans la requalification de la zone existante :
 - . intégration d'une emprise partagée piétons / vélos continue et sécurisée,
 - . plantation d'arbres de haute tige, unilatérale ou bilatérale, de feuillus ou mixtes,
 - . intégration de larges noues d'infiltrations paysagères, engazonnées et/ou plantée (arbustes, vivaces, graminées)
 - . réseau d'éclairage adapté aux nécessités de sécurité, privilégiant la discrétion des installations, la performance énergétique et le moindre impact sur la faune nocturne.
- La mise en valeur de la façade sur la RD834, en préservant ou reconstituant le front arboré de premier plan destiné à masquer ou filtrer les vues sur les nouveaux bâtiments d'activités et leurs installations :
 - . maintien et renforcement des boisements autour du nouvel accès sud sur la RD834, sur une profondeur d'au moins 20 mètres depuis la limite d'emprise de la route,
 - . mise en place de plantations (arbres et/ou arbustes feuillus) au droit des bâtiments existants de l'actuel pôle scolaire,
 - . préservation de l'espace vert arboré (servant de parking informel) situé côté sud de l'actuel pôle scolaire, et qui se place dans la proximité immédiate du vallon boisé du ruisseau de Locbieilh,
 - . conservation de l'ensemble boisé existant autour de l'accès nord et prolongé le long de la bretelle d'accès à l'A63,
 - . protection en zone N des terrains boisés entre les deux points d'accès, et maintien d'accès à ces terrains depuis le secteur d'extension de la ZAE.

- Au-delà de ce premier front arboré, une attention particulière portée sur l'occupation et le traitement des terrains situés en entrée sud de la ZAE depuis la RD834 :
 - . une vocation privilégiée d'accueil d'activités et locaux tertiaires (services, bureaux, pépinière d'entreprises) ou bien d'équipements, tant pour l'ilot de terrains constructibles proches de la route que dans l'optique de transformation de l'actuel pôle scolaire (relocalisation prévue au bourg du Muret),
 - . des constructions d'architecture sobre et de qualité esthétique soignée, conçus selon une typologie de bâtiment tertiaire et/ou résidentiel (pas d'aspect "hangar") : hauteur équivalente R ou R+1, toit principal en pente, façade bardage à dominante verticale et/ou enduit ...
 - . la préservation d'espaces verts arborés de transitions avec les autres parties de l'extension de ZAE et vis-à-vis des abords forestiers du ruisseau de Locbieilh (cf. localisation illustrée au schéma d'aménagement).
- La prise en compte de l'aléa fort d'incendie de forêt associé au massif forestier qui borde le secteur sur l'ensemble de ses limites Est et Nord, par la conservation de bandes de recul de constructions et de piste périmétrale (cf. article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement et zone d'interface délimitée au Document Graphique).

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	5,95 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	<u>Superficie de la zone 1AUX d'extension de la ZAE</u> : 4,7 ha <u>Pour information</u> : - superficie de la zone UXd du pôle scolaire actuel : 1,2 ha - superficie de la zone UXd de la ZAE existante : 14,3 ha
Modalités opérationnelles	<i>Pas d'orientations particulières</i> <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissement collectif
Production(s) attendue(s)	Accueil d'activités industrielles, artisanales, logistiques, de commerce de gros, de bureaux ..., à l'exclusion de tout commerce de détail ou service de proximité ayant vocation à s'inscrire en zone de bourg et de proximité d'habitations. Diversité de tailles de lots, de moins de 1500 m ² à potentiellement plus de 2 ha, pour une diversité de taille d'entreprises
Diversité et mixité sociale de l'habitat	<i>Pas d'orientations particulières</i>

D/ Dispositions réglementaires particulières

Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil activités diverses, conformément aux orientations de programmation fixées pour celui-ci, et le cas d'échéant d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement, <u>hormis la règle suivante en application de l'article L111-8 du code de l'urbanisme</u> : Les constructions doivent être implantées à 35 mètres minimum de l'axe de la RD834 (équivalent à environ 30 mètres de la limite d'emprise de la route)
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement
Emprise au sol des constructions	60% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 12 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère. Une hauteur supérieure est admise pour les constructions d'activités industrielles ou d'entrepôt du fait d'exigences architecturales, de fonctionnement ou techniques justifiées
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	10% minimum de la superficie du terrain d'assiette

E/ Etude du site et justifications des mesures au titre de l'article L111-8 du Code de l'urbanisme

■ Section nord le long de la RD834 – ZAE et ensembles boisés existants



Photo 1 : Entrée sur la ZAE existante depuis le giratoire de l'échangeur d'extension de la ZAE.



Photo 2 : De larges emprises de voies , à retraiter dans le cadre du projet de revalorisation de la ZAE existante



Photo 3 : Propriété bâtie et ensemble boisé préservé par le PLUi (zone N)



Photo 4 : Un premier plan boisé (idem côté nord de l'échangeur) qui filtre les vues sur les constructions et aménagements de la ZAE

■ Section sud le long de la RD834 – façades du projet d'extension et du bâti existant



Photo 1 : Section de paysage actuellement ouvert, à traiter en façade plantée dans le cadre du projet d'extension de la ZAE. Vitesse limitée et dépassements interdits du fait de la proximité de l'école.



Photo 2 : Positionnement envisagé pour un nouveau carrefour d'accès à la ZAE étendue



Photo 3 : Ensemble boisé marquant les abords du parking de l'actuel pôle scolaire, à valoriser dans le cadre du projet d'extension

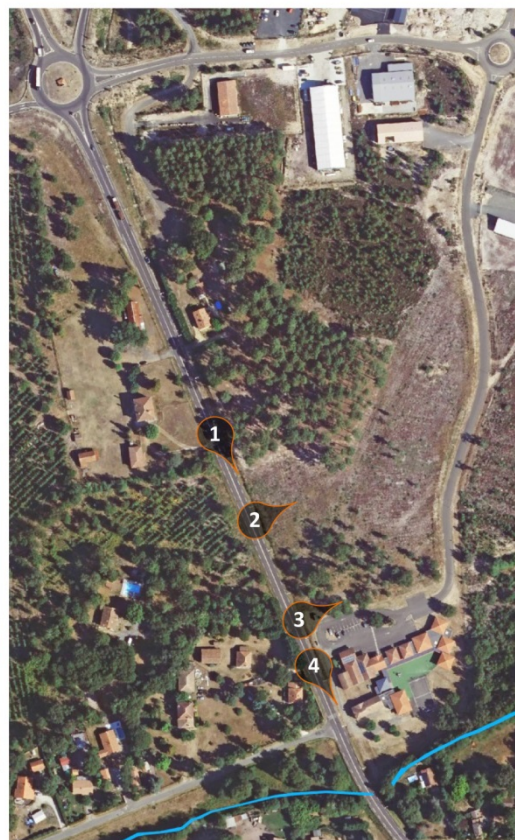


Photo 4 : Proximité du bâti existant (médiathèque) de la route et approche du virage sur la RD834 au niveau du passage du vallon boisé du Locbieilh

■ **Recul fixé au titre de l'article L.111-8 :**

Il est fixé un recul minimum de 35 mètres des constructions depuis l'axe de la RD834, équivalent à un recul d'environ 30 mètres depuis la limite d'emprise de la route.

Ce recul est cohérent avec les orientations de qualité paysagère et urbaine définies pour l'extension de la ZAE :

- une distance réduite par rapport au principe de recul de 75 mètres (principe de l'article L111-6 du code de l'urbanisme) pour mieux valoriser le foncier aménagé et équipé,
- une distance suffisante pour inscrire le traitement en espace boisé sur au moins 20 mètres de profondeur, qui doit constituer le premier plan paysager de la zone sur la RD834,
- une distance plus cohérente et sécurisante que l'implantation des bâtiments du pôle scolaire actuel à environ 10 mètres de la limite d'emprise de la route.

On peut noter que ce recul adapté concerne un linéaire de seulement 125 mètres le long de la RD834 (équivalent à la façade déjà bâtie du pôle scolaire), puisque l'essentiel du développement projeté se situe en arrière-plan de la route, au-delà de la bande de "proximité" des 75 mètres.

■ **Orientations d'accès et de sécurité routière**

L'extension de la ZAE est prévue à partir d'accès communs connectés à la RD834 (pas d'accès directs de terrains à la route) :

- un accès nord existant, s'opérant à partir du carrefour giratoire à 5 branches distribuant également les bretelles autoroutières,
- un accès sud via un aménagement de carrefour à créer, qui servira uniquement à la desserte de la ZAE.

L'aménagement de cet accès et de ses abords se feront suivant les directives du service gestionnaire du Conseil Départemental.

Selon le schéma d'aménagement envisagé, l'accès se positionnera à environ 200 mètres du virage sur la RD834 plus au sud et à environ 350 mètres du carrefour giratoire existant, distances qui apparaissent suffisantes pour assurer sa visibilité et la sécurité de son approche.

Dans l'hypothèse d'un aménagement de carrefour simple (non giratoire), un fonctionnement en tourne-à-droite uniquement est envisagé, évitant ainsi les traversées de la chaussée sur la RD834 et les risques routiers liés.

Ce nouveau carrefour permettra de mieux distribuer les circulations d'entrées et sorties de la ZAE, en offrant notamment une nouvelle possibilité d'accès aux entreprises de la zone depuis le sud.

De plus, la relocalisation du pôle scolaire dans le bourg du Muret, qui fait partie intégrant des objectifs de développement de la ZAE et du projet communal, constitue un facteur de sécurisation par la suppression, sur ce secteur routier et d'activités, de nombreux trafics d'échanges aux heures de pointe.

Enfin, la création d'emprises dédiées aux circulations piétonnes et vélos associées aux voies de desserte de la zone (absence de tels aménagements actuellement) fait partie intégrante des objectifs de revalorisation et d'extension de la ZAE, et permettra de sécuriser ces déplacements en articulation avec l'itinéraire doux envisagée en lien notamment avec le Muret.

■ **Nuisance de bruit :**

La nuisance sonore principale sur le secteur est due aux trafics sur la RD834, estimée à près de 5400 véhicules/jour en moyenne dont plus de 17% de poids lourds. La route est classée par arrêté préfectoral en catégorie 4, avec une largeur de secteurs affectés par le bruit de 30 mètres de part et d'autre de la voie.

Le site de la ZAE et son extension sont destinés à l'accueil de bâtiments d'activités économiques en période diurne, c'est-à-dire des occupations peu vulnérables au bruit.

Compte tenu de l'environnement routier et essentiellement forestier du secteur, l'impact sonore de l'extension prévue sera globalement limité, d'autant qu'elle est éloignée des habitations existantes positionnées principalement côté Ouest de la RD834.

De plus, la relocalisation du pôle scolaire intégré au projet permettra de supprimer de la zone un facteur de forte sensibilité au bruit ambiant.

■ **Qualités paysagère, urbaine et architecturale :**

La qualité des aménagements réalisés, notamment vis à vis de "l'entrée de ville et de territoire" que constitue la RD834, sera assurée par les orientations prévues dans l'OAP, qui précisent les dispositions du Règlement du PLUi, et qu'il est prévu de compléter par un cahier des charges et/ou règlement de zone revu.

Sont notamment prévus dans le projet :

- Le maintien ou la constitution d'un front boisé et végétalisé sur l'ensemble des abords de la RD834 et de la bretelle autoroutière, avec une épaisseur minimale de 20 mètres prescrite au niveau de la façade routière de l'extension, et la préservation des autres parties boisées sur toute la partie centrale (zone N) et nord (délimitation d'une prescription "*d'Espaces verts et plantations à préserver ou réaliser*" dans la zone UX) de la zone.
- Une vocation tertiaire et des orientations de qualité architecturale particulières dans l'OAP pour les terrains situés en entrée sud de la ZAE, c'est-à-dire les plus proches de la route.
- Un traitement arboré et végétalisé important, venant accompagner le tracé des voies de desserte, préservant les espaces de proximité du vallon du ruisseau de Locbieilh, et assurant des reculs de constructions vis-à-vis des espaces forestiers d'aléa fort d'incendie.

49. Commune de SOLFERINO – secteur de la Gare-est

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

▪ Orientations de dessertes et d'équipement

- La desserte du secteur s'effectuera à partir de l'aménagement de points d'accès commun connectés à la RD44 côté nord, et au chemin de la Pépinière côté ouest.
- Le bouclage de voie interne entre ces deux points n'est pas obligatoire. Il sera préféré un fonctionnement limitant les circulations internes avec
 - . la création d'aire(s) de stationnements groupés positionnés en entrées d'opération,
 - . des liaisons piétonnes douces privilégiées au sein du secteur.

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

- En partie nord du secteur ainsi qu'en bordure du chemin de la Pépinière, les arbres feuillus existants de grande taille et/ou de qualité particulière seront préservés et pris en compte dans les choix d'organisation de l'opération et du bâti.
Un relevé des arbres à préserver (positionnés de manière indicative sur le schéma d'aménagement) sera réalisé par l'aménageur et justifiera de la prise en compte de cet existant.
La limite d'espace non constructible tiendra compte le cas échéant (si son tracé est maintenu) de la ligne électrique qui traverse actuellement cette partie du secteur.
- La façade du secteur sur la RD44 sera plantée d'arbres ou arbustes feuillus, intégrés en espace collectif de l'opération.
- La limite sud du secteur sera maintenue en espace vert non constructible, privé ou collectif, répondant aux obligations de recul de constructions et de piste périmétrale vis-à-vis de la zone d'aléa fort d'incendie de forêt côtés nord et est (cf. article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement).
La piste périmétrale créée devra être bouclée sur la voirie interne du secteur et/ou sur la RD44, de manière à éviter toute situation de "cul-de-sac" pour les véhicules de défense incendie.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	1,06 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	0,82 ha (hors espaces arborés à préserver nord et ouest)
Modalités opérationnelles	Réalisation en un maximum de 2 opérations d'ensemble ou tranches d'opérations <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissements autonomes
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 10 logements
Diversité et mixité sociale de l'habitat	Le développement du secteur doit produire une part minimale de 30% de logements locatifs abordables (sociaux, conventionnés ou communaux)

D/ Dispositions réglementaires particulières

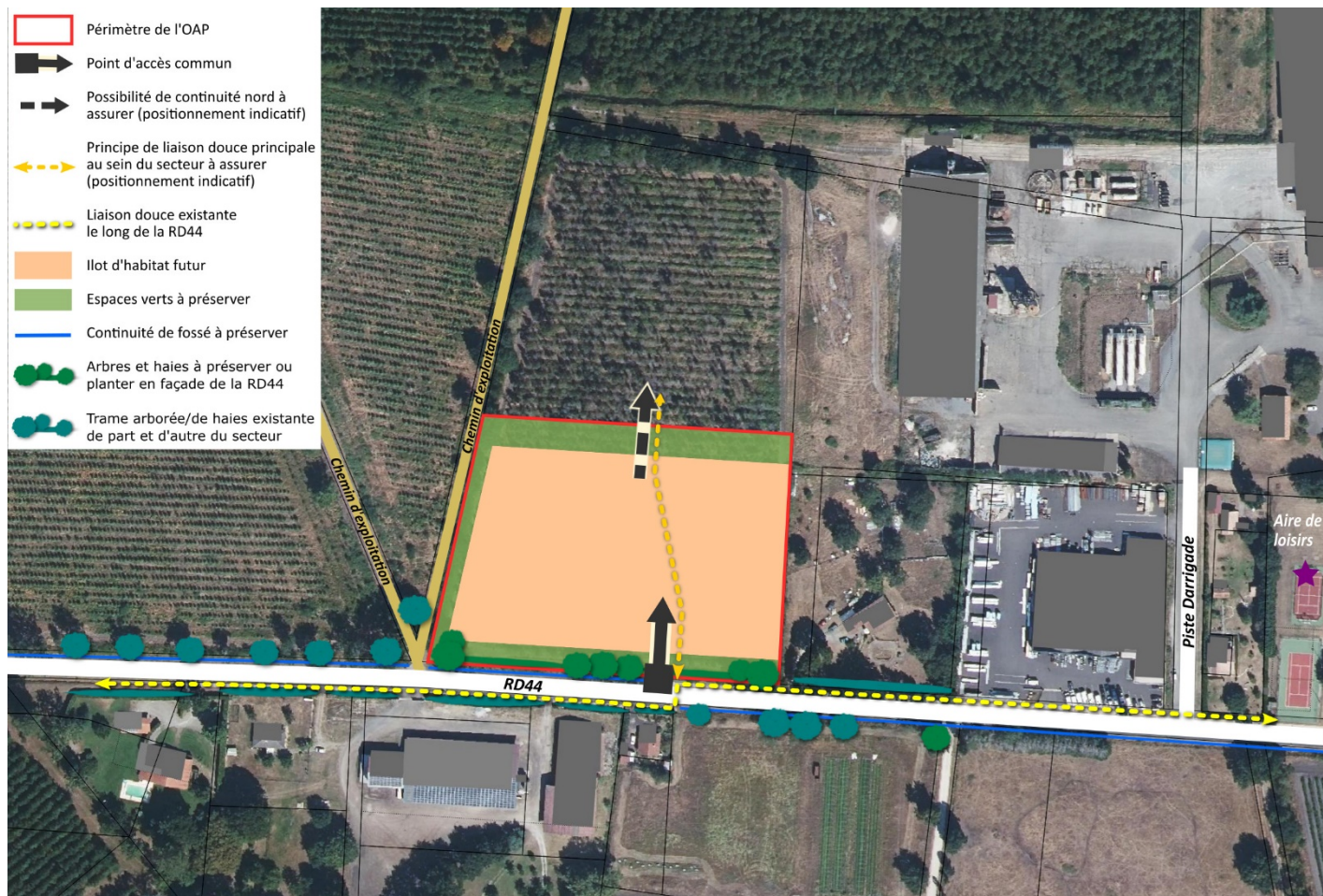
Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné principalement à l'accueil d'habitations Il peut également accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition que le volume et l'aspect des locaux d'exercice de l'activité soient compatibles avec la destination principale d'habitat
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement, hormis la règle suivante qui s'applique : - Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de la limite de la RD44 et de la limite du chemin de la Pépinière
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement, hormis la règle suivante qui s'applique : - Les constructions peuvent être implantées sur plusieurs limites séparatives latérales à condition que ces limites ne constituent une limite de la zone 1AU
Emprise au sol des constructions	50% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 6 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	20% minimum de la superficie du terrain d'assiette

50. Commune de SOLFERINO – secteur de la Gare-ouest

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

▪ Orientations de dessertes et d'équipement

- La desserte générale du secteur s'effectuera à partir de l'aménagement d'1 ou bien de 2 points d'accès maximum commun(s), connecté(s) à la RD44.
- La ou les voies principales internes au secteur devront assurer un fonctionnement en boucle relié à ces points d'accès communs, sans impasse.
- A partir de cette desserte principale, une possibilité de prolongement nord de voie et de réseaux sera prévue, pour rendre possible une poursuite ultérieure de l'urbanisation.
- Les aménagements devront assurer les continuités de cheminements doux au travers du secteur, en liaison avec la liaison existante sur la RD44 et en prévision d'une extension nord de l'urbanisation.
- L'aménagement des emprises de voies suivra les principes d'une "voie de desserte résidentielle" définis à la partie II. du présent document.

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

Seront préservés et maintenus en espaces verts non constructibles :

- En limite sud, une emprise de 10 mètres minimum depuis de la RD44 comprenant un front végétalisé sur la route départementale, similaire à ceux existant de part et d'autre ou en vis-à-vis du secteur. Ce font végétalisé sera constitué des arbres existants à conserver, sauf si leur état phytosanitaire ne le permet pas, et de haies arbustives et/ou arborées à constituer ;
- en limites ouest et nord, des emprises répondant aux obligations de recul de constructions et de piste périmétrale vis-à-vis de la zone d'aléa fort d'incendie de forêt (cf. article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement). Côté Est, l'emprise à préserver pourra tenir compte du chemin d'exploitation limitrophe, susceptible d'assurer l'accessibilité du service de défense incendie.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	1,61 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	1,44 ha (hors espace vert planté de limite sud)
Modalités opérationnelles	Réalisation en 1 opération d'ensemble, le cas échéant répartie en plusieurs tranches <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissements autonomes
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 15 logements
Diversité et mixité sociale de l'habitat	Le développement du secteur doit produire une part minimale de 15% de logements locatifs abordables (sociaux, conventionnés ou communaux)

D/ Dispositions réglementaires particulières

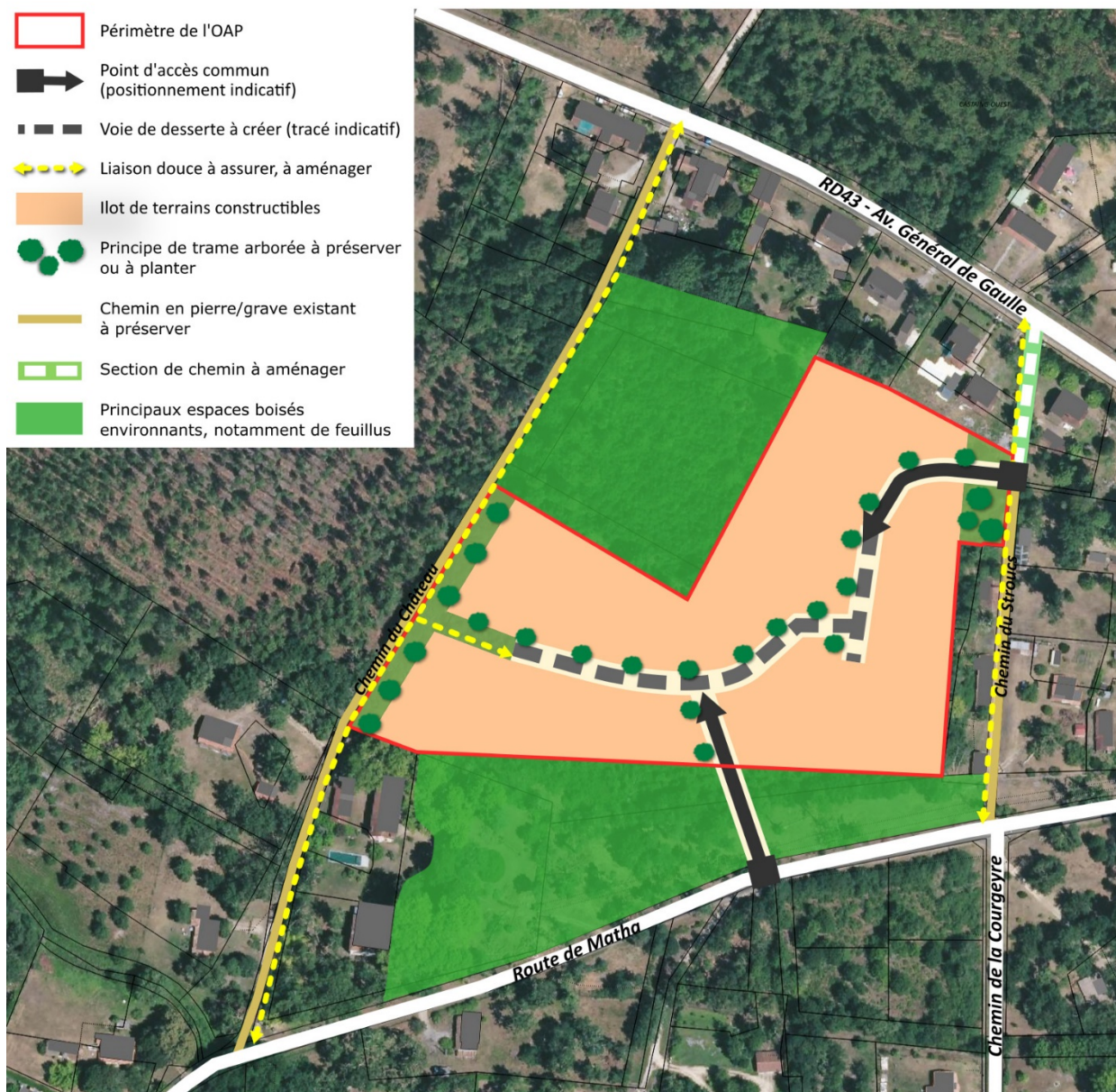
Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné principalement à l'accueil d'habitations. Il peut également accueillir, à condition que le volume et l'aspect des locaux d'exercice de l'activité soient compatibles avec la destination principale d'habitat : - des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - des commerces de détail contribuant à l'animation et au développement de la centralité.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement, hormis la règle suivante qui s'applique : - Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de la limite de la RD44
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement, hormis la règle suivante qui s'applique : - Les constructions peuvent être implantées sur plusieurs limites séparatives latérales à condition que ces limites ne constituent une limite de la zone 1AU
Emprise au sol des constructions	50% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 6 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	20% minimum de la superficie du terrain d'assiette
Autres règles particulières	<u>Article 1.2 : Conditions applicables aux opérations d'aménagement</u> La mise en œuvre des aménagements destinés à l'équipement et à la construction sur le secteur sont conditionnés à la levée officielle du périmètre de risque technologique qui le couvre

51. Commune de SORE – secteur du Stroucs

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

▪ Orientations de dessertes et d'équipement

- La desserte du secteur s'effectuera à partir de l'aménagement :
 - . d'un point d'accès commun principal, connecté à la route de Matha,
 - . d'un point d'accès commun secondaire, connecté au chemin du Stroucs. Cet accès sera géré en sens unique et sera accompagné de l'aménagement de sécurité de la section du chemin du Stroucs donnant sur l'avenue Général De Gaulle.
- Une voie principale sera créée, reliant les deux points d'accès et venant irriguer le secteur dans sa partie ouest. L'aménagement de son emprise suivra les principes d'une "voie de desserte résidentielle" définis à la partie II. du présent document.
- Des chemins secondaires collectifs ou privés pourront être réalisés pour permettre la desserte des terrains d'habitat situés en arrière-plan par rapport à la voie principale du secteur. Ces chemins feront l'objet d'un aménagement simple privilégiant la perméabilité des sols, avec des espaces de circulation en pierre/grave compactée et des abords enherbés.
- Les itinéraires doux principaux d'appuieront sur les chemins du château et du Stroucs, en prévoyant une liaison interne côté ouest du secteur, connectée à la voie de desserte principale.

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

- Par ailleurs, des espaces verts arborés non constructibles seront maintenus :
 - . au niveau du point d'accès sur le secteur depuis le chemin du Stroucs,
 - . en limite ouest du secteur, sur une emprise totale répondant aux obligations de recul de constructions et de piste périmétrale vis-à-vis de la zone d'aléa fort d'incendie de forêt (cf. article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement).
- Au sein des terrains aménagés en opération d'ensemble, les arbres existants de grande taille et/ou de qualité particulière seront préservés et pris en compte dans les choix d'organisation de l'opération, du bâti et des espaces verts collectifs internes.
Un relevé des arbres à préserver sera réalisé par l'aménageur et justifiera de la prise en compte de cet existant.
- Des espaces verts à usage collectif des habitants, de détente et de confort (rafraichissement), pourront être envisagés au sein des espaces boisés environnants, sous réserve de préserver leur caractère naturel (absence d'imperméabilisation), le couvert boisé et leur potentiel d'accueil de biodiversité.
Ces espaces verts pourront répondre à l'exigence de 5% minimum d'espaces libres communs prévue à l'article 7.2 du Règlement de la zone 1AU.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	2,74 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	2,54 ha (hors espaces verts d'entrée du secteur et de liaison douce)
Modalités opérationnelles	Réalisation en 1 opération d'ensemble, le cas échéant répartie en plusieurs tranches <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissement collectif
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 20 logements
Diversité et mixité sociale de l'habitat	<i>Pas d'orientations particulières</i>

D/ Dispositions réglementaires particulières

Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'habitations
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement
Emprise au sol des constructions	40% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 6 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	30% minimum de la superficie du terrain d'assiette

52. Commune de SORE – secteurs Bourg nord

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

▪ Orientations de dessertes et d'équipement

Secteur 1 (ouest) :

- La desserte du secteur s'effectuera à partir de l'aménagement d'un ou deux points d'accès communs, connectés à la route du Stade.
- L'aménagement préservera sous la forme d'une emprise non constructible, une continuité d'accès jusqu'en limite nord du secteur, préférentiellement côté Est en vis-à-vis de la rue de la coopérative, pour assurer le désenclavement des terrains situés plus en arrière ainsi que l'accessibilité DFCI.

Secteur 2 (est) :

- La desserte du secteur s'effectuera à partir de l'aménagement de deux points d'accès commun, connectés à la route du Stade, préférentiellement en vis-à-vis de la rue des Arènes, et à la route de Morderet, préférentiellement en vis-à-vis de la rue du lotissement existant.
- Une voie de desserte interne sera aménagée entre ces points d'accès.
L'aménagement de son emprise suivra les principes d'une "voie de desserte résidentielle" définis à la partie II. du présent document.
- L'aménagement préservera sous la forme d'une emprise non constructible, une possibilité de continuité nord de de la voie, pour permettre l'irrigation d'un secteur d'extension ultérieure.

▪ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

Secteur 1 (ouest) :

- L'aménagement du secteur visera à intégrer les futures constructions de logements en conservant une partie importante du couvert boisé existant, selon le principe d'un "habitat sous boisement".
L'abattage systématique ou extensif des arbres présents est de ce fait proscrit. Les éventuels abattages doivent être réalisés avec discernement, en préservant les arbres de haute tige existants, notamment les feuillus, dès lors qu'ils n'occasionnent pas de gêne pour la desserte du secteur, l'accès aux terrains ou le fonctionnement des réseaux.
Un relevé des arbres existants sera préalablement réalisé, justifiera de la bonne prise en compte de cet existant et de son intégration dans la conception du projet.
- Les limites nord et ouest du secteur seront conservées en espace vert, répondant aux obligations de recul de constructions et de piste périmétrale vis-à-vis de la zone d'aléa fort d'incendie de forêt alentours, et permettant le bouclage sur la route du stade (cf. article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement)

Secteur 2 (est) :

- Un espace vert collectif, sous couvert arboré et accompagné de petites installations et/ou mobiliers (bancs, tables, jeux...) contribuant à son intérêt et à sa convivialité, sera aménagé en partie nord du secteur. Cet espace vert sera préférentiellement conforté dans le cadre de l'extension urbaine ultérieure envisagée côté nord.
- La limite ouest du secteur sera conservée en espace vert, répondant aux obligations de recul de constructions et de piste périmétrale vis-à-vis de la zone d'aléa fort d'incendie de forêt alentours, et permettant le bouclage sur la route de Morderet (cf. article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement).
- Par ailleurs, l'aménagement des abords du secteur sur la route de Morderet préserveront la façade arborée existante, de manière à qualifier le parcours sur cette voie et éviter un vis-à-vis direct du bâti futur avec le lotissement existant (côté Est de la route).

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	<u>Secteur 1</u> : 0,42 ha <u>Secteur 2</u> : 1,18 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	<u>Secteur 1</u> : 0,37 ha (hors emprises et continuité d'accès) <u>Secteur 2</u> : 1,07 ha (hors espace vert collectif)
Modalités opérationnelles	<u>Secteur 1</u> : réalisation en 1 opération d'ensemble <u>Secteur 2</u> : réalisation en 1 opération d'ensemble, le cas échéant répartie en 2 tranches <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissement collectif
Production(s) attendue(s)	<u>Secteur 1</u> : production de 3 logements <u>Secteur 2</u> : production de 10 logements
Diversité et mixité sociale de l'habitat	<i>Pas d'orientations particulières</i>

D/ Dispositions réglementaires particulières

Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Les secteurs sont destinés à l'accueil d'habitations
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement
Emprise au sol des constructions	50% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 6 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	20% minimum de la superficie du terrain d'assiette

53. Commune de SORE – secteur du Stade

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

- Les terrains d'extension seront desservis à partir des emprises actuelles du stade, accessibles à partir de la route de la Bourgade, par prolongement des itinéraires doux et des chemins de services.
- L'aménagement préservera les lignes d'arbres qui forment une couronne boisée autour du site d'équipements sportifs, et qui marquent ainsi clairement ses limites.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	0,93 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	0,93 ha
Modalités opérationnelles	<i>Pas d'orientations particulières</i> <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissement collectif
Production(s) attendue(s)	Aménagements, installations et/ou constructions d'équipements sportifs
Diversité et mixité sociale de l'habitat	<i>Pas d'orientations particulières</i>

D/ Dispositions réglementaires particulières

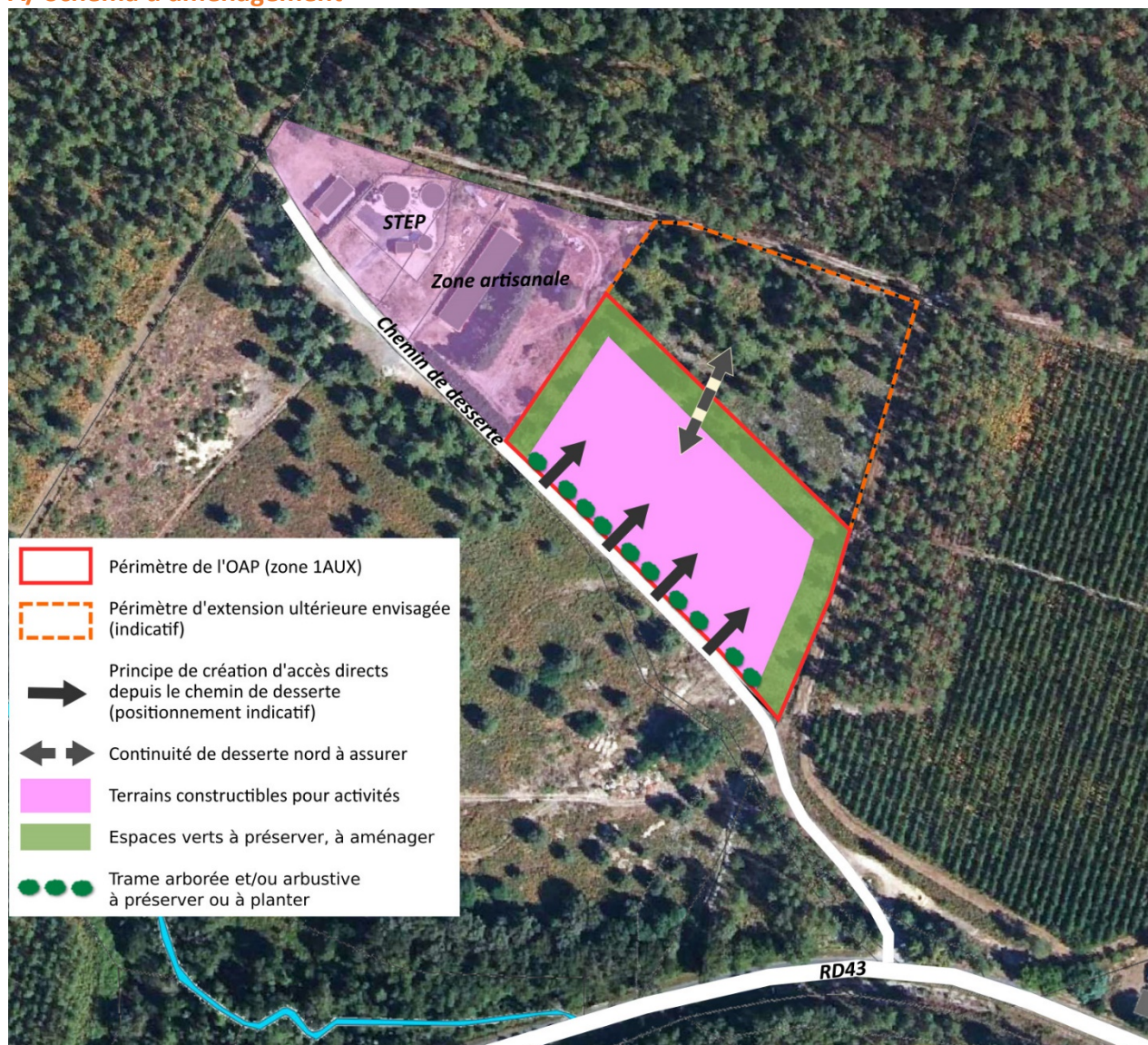
Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Non réglementé
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Non réglementé
Emprise au sol des constructions	Non réglementé
Hauteur des constructions	Non réglementé
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	Non réglementé

54. Commune de SORE – secteur 1AUX de Parazan-Nord

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

- La desserte du secteur s'effectuera depuis le chemin qui dessert la zone artisanale existante, selon deux options possibles :
 - . création d'accès directs (positionnement indicatif sur le schéma) de terrains,
 - . création d'un accès commun, prolongé d'une voie desservant de part et d'autre des lots.

Ces deux modalités de dessertes peuvent être combinées (accès commun et voie + accès direct adjacent), en fonction des besoins en superficie des activités ou équipements à accueillir et du découpage foncier qui en découle.
- L'aménagement et l'occupation future du secteur préservera les emprises permettant la continuité des dessertes viaire et réseaux vers le nord, dans l'optique d'une possible extension future de ce secteur d'activités.
- L'aménagement préservera en espace vert non constructible les limites du secteur, pour répondre aux obligations de recul de constructions et de piste périmétrale vis-à-vis de la zone d'aléa fort d'incendie de forêt alentours, et permettant le bouclage chemin de desserte générale (cf. article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement).
- Une trame arborée et/ou arbustive sera installée en façade du chemin de desserte, si possible par préservation et renforcement des plantations existantes sur le site, de manière à filtrer les vues directes sur les terrains d'activités et à prolonger le paysage boisé environnant.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	1 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	1 ha
Modalités opérationnelles	<i>Pas d'orientations particulières</i> <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissements autonomes
Production(s) attendue(s)	Accueil d'activités artisanales non commerciales, industrielles, d'entrepôt, de tailles diversifiées. Le cas échéant, accueil d'une ou deux activités nécessitant un foncier important et devant être éloignées des principaux espaces urbanisés.
Diversité et mixité sociale de l'habitat	<i>Pas d'orientations particulières</i>

D/ Dispositions réglementaires particulières

Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil activités diverses, conformément aux orientations de programmation fixées pour celui-ci, et le cas d'échéant d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement
Emprise au sol des constructions	60% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 12 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère. Une hauteur supérieure est admise pour les constructions d'activités industrielles ou d'entrepôt du fait d'exigences architecturales, de fonctionnement ou techniques justifiées
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	10% minimum de la superficie du terrain d'assiette

55. Commune de TRENSACQ – secteurs Centre-bourg

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

L'objectif est d'intégrer un nouveaux quartier d'habitat en extension Est du bourg de Trensacq, dans le prolongement et en relation avec la création prévue d'équipements publics de centre-bourg.

Conformément aux orientations illustrées au schéma, l'aménagement d'ensemble des secteurs d'OAP intégrera les éléments suivants:

- La création d'un nouvel accès sur la RD45, route de Trensacq, prolongé d'une voie principale assurant la desserte d'ensemble du secteur d'habitat classé en zone AU, dont l'aménagement d'emprise suivra les principes d'une "*voie de desserte résidentielle*" définis à la partie II. du présent document.
- Une aire de retournement de véhicules associée à un espace collectif végétalisé à prévoir dans le cadre de l'aménagement de cette voie, positionnée préférentiellement à l'articulation avec le secteur d'équipements.
- La préservation d'au moins deux possibilités de prolongements nord de la voie de desserte, pour permettre l'irrigation d'un secteur d'extension ultérieure côté nord.
- La création d'un espace public structurant assurant un rôle de parvis des futurs équipements et d'axe de relations piétonnes entre le centre-bourg actuel (mairie, auberge) et le secteur d'habitat futur.
- L'aménagement d'un nouveau parking pour véhicules légers / vélos en arrière-plan de RD85, venant compléter les aires existantes proches de la RD834 pour répondre aux besoins en stationnements générés par les nouveaux équipements prévus.
- La préservation des emprises devant servir de voie d'accès pour les nouveaux équipements depuis les RD834 et RD85, et leur traitement approprié pour un usage de services / vélos-piétons.
- La protection et la mise en valeur de "l'airial" arboré en façade de la RD834, lieu de qualité paysagère et patrimoniale du centre-bourg et espace public de détente.
- La préservation d'espaces verts en limites Nord et Est du secteur d'habitat futur, répondant aux obligations de recul de constructions et de piste périmétrale vis-à-vis de la zone d'aléa fort d'incendie de forêt alentours (cf. article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement).
- La préservation et le renforcement de la trame arborée, pour accompagner et qualifier les espaces collectifs, publics ou privés, ainsi que le parcours de la voie principale du secteur d'habitat.

C/ Orientations de programmation

☐ Secteur d'habitat futur (zone 1AU)

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	2,3 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	2,2 ha
Modalités opérationnelles	Réalisation en un maximum de 2 opérations d'ensemble ou tranches d'opérations <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissements autonomes
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 20 logements
Diversité et mixité sociale de l'habitat	Le développement du secteur doit permettre la création d'une diversité de tailles de lots (550 m ² ou moins par logement individuel à un maximum de 1200 m ²), en privilégiant les densités les plus élevées côté équipements, et les densités les moins élevées côté forêt. La création d'habitat groupé ou en petit collectif est recommandé en proximité avec le secteur d'équipements

☐ Secteur d'équipements et d'aménagements publics (zone 1AUE)

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	1 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	A préciser selon les contraintes propres aux programmes envisagés
Modalités opérationnelles	<i>Pas d'orientations particulières</i> <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissements autonomes
Production(s) attendue(s)	Construction d'équipements (école et salle polyvalente prévus, autre éventuel équipement) et aménagement d'espaces à usage collectif (aire de stationnements, voies, espaces piétonniers ...)
Diversité et mixité sociale de l'habitat	<i>Pas d'orientations particulières</i>

D/ Dispositions réglementaires particulières

Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

☐ Secteur d'habitat futur (zone 1AU)

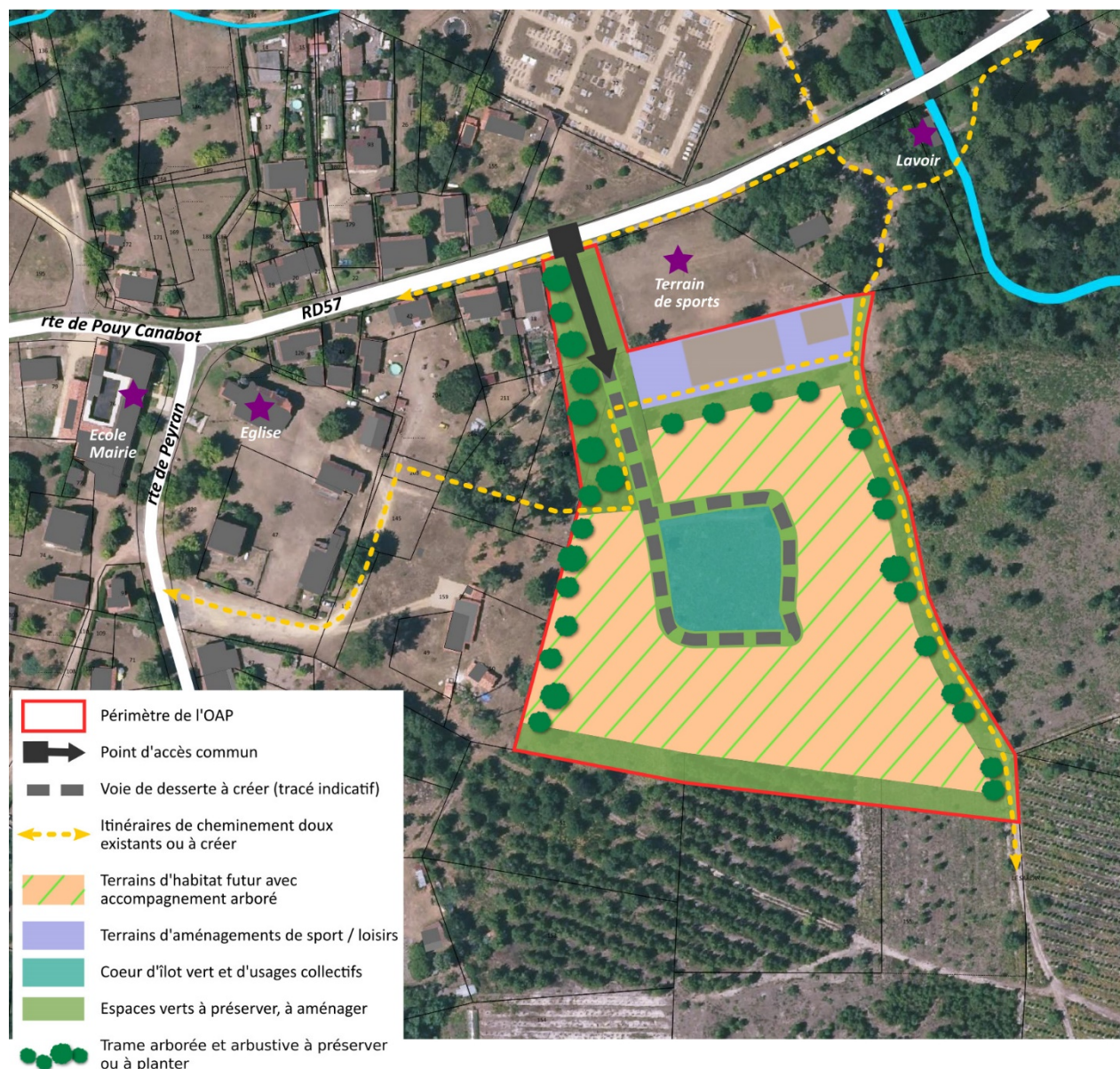
Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'habitations Il peut accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition que le volume et l'aspect des locaux d'exercice de l'activité soient compatibles avec la destination principale d'habitat
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement, hormis la règle suivante qui s'applique : - Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de la limite d'emprise de la RD45
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement
Emprise au sol des constructions	35% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 6 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	35% minimum de la superficie du terrain d'assiette

☐ Secteur d'équipements et d'aménagements publics (zone 1AUE)

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Règles communes prévues à l'article 1.2 du Règlement
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Non réglementé
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Non réglementé
Emprise au sol des constructions	Non réglementé
Hauteur des constructions	Non réglementé
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	Non réglementé

56. Commune de VERT – secteur Bourg Est

A/ Schéma d'aménagement



B/ Orientations d'aménagement

▪ Orientations de dessertes et d'équipement

- La desserte d'ensemble du secteur s'effectuera à partir de l'aménagement d'un point d'accès commun connecté à la RD57 – route de Pouy Canabot, prolongé d'une voie principale assurant le bouclage interne des circulations de véhicules.
- L'aménagement de l'emprise de voie principale suivra les principes d'une "voie de desserte résidentielle" définis à la partie II. du présent document.
- Des voies ou chemins de desserte secondaire pourront être prévus selon les choix de division parcellaire et les besoins d'irrigation en profondeur des terrains. Leur aménagement devra privilégier l'utilisation de matériaux perméables (grave, accotement enherbés ...).

- De manière générale, l'aménagement d'ensemble du secteur cherchera à limiter les circulations internes de véhicules, par l'organisation de l'habitat en "îlots protégés" à l'accessibilité limitée pour les véhicules, par la création de stationnements groupés en entrée de secteur et/ou d'îlots.
- Les circulations piétonnes et vélos seront favorisées par l'aménagement et la hiérarchisation de voies au sein du secteur (zone 30, voies partagées)
Les liaisons douces externes seront assurées en lien avec les cheminements alentours :
 - . avec le centre via la R57 et la route de Peyran,
 - . vers les secteurs de Bernin - Les Bruyères via l'itinéraire du vallon du Bernin
 - . vers le sud, en valorisant le chemin existant côté Est du secteur en piste cyclable.
- La partie Nord du secteur accueillera des aménagements publics de sports ou loisirs.
 Il est notamment envisagé la relocation du terrain de tennis sur cette emprise.

■ Orientations de qualités urbaine, paysagère et environnementale

- Un cœur d'îlot collectif sera aménagé en partie centrale du secteur, prévu pour répondre à une diversité d'usages, tel que aire verte de jeux, jardin partagé, espace de compostage ...
 Le cas échéant, il accueillera les aménagements et dispositifs d'assainissement des eaux usées (dans une perspective de mise en place d'un assainissement regroupé à l'échelle du secteur), de gestion des eaux pluviales et/ou de défense incendie nécessaires à l'équipement du secteur.
 Cet espace collectif représentera au moins 15% de la superficie totale de l'espace dédié au développement d'habitat. Ses fonctions et son organisation seront précisés par l'aménageur.
- Autour de ce cœur d'îlot collectif, l'aménageur proposera une composition d'ensemble des espaces destinés à l'accueil d'habitat (en termes d'organisation du parcellaire et des constructions) conçue dans un esprit de "clairières habitées". Le principe est d'associer :
 - . un bâti organisé et compact, en îlots ou à l'échelle des parcelles (implantations sur limites, ensembles groupés ou semi-groupés individuels ou collectifs ...),
 - . une présence importante de plantations arborées ou arbustives principalement de feuillus, comme mode de clôture ou lisière entre îlots ou terrains d'habitat, et/ou en bosquets significatifs.
- Seront maintenus en espaces verts non constructibles :
 - . l'aire d'entrée du secteur (entre terrain de sport et habitations existantes) en dehors de la voie, en complétant les arbres existants par des plantations de feuillus. Cet espace pourra accueillir quelques places de stationnement et/ou de service, sur sol non imperméabilisé ;
 - . les limites sud et est du secteur, répondant aux obligations de recul de constructions et de piste périmétrale vis-à-vis de la zone d'aléa fort d'incendie de forêt (cf. article 7 des Dispositions et règles générales du Règlement).
 La piste périmétrale créée devra être bouclée sur la voirie interne du secteur de manière à éviter toute situation de "cul-de-sac" pour les véhicules de défense incendie.

C/ Orientations de programmation

Superficie de l'OAP (<i>indicative</i>)	2,4 ha
Superficie d'îlots constructibles, hors espaces de contraintes (<i>indicative</i>)	Hors emprises d'accès et d'espaces verts en entrée du secteur : - environ 1,9 ha dédiés au développement d'habitat, y compris cœur d'îlot vert et d'usages collectifs, et liaison douce Est, - environ 2300 m² dédié à l'accueil d'aménagements de sport/loisirs
Modalités opérationnelles	Réalisation en un maximum de 2 opérations d'ensemble ou tranches d'opérations <u>Assainissement eaux usées</u> : assainissements autonomes
Production(s) attendue(s)	Production d'environ 16 logements
Diversité et mixité sociale de l'habitat	Le développement du secteur doit permettre la création d'une diversité de typologies bâties : outre l'individuel pur, au moins un programme d'habitat groupé, intermédiaire et/ou collectif doit être réalisé sur le secteur.

D/ Dispositions réglementaires particulières

Le tableau suivant définit les dispositions réglementaires applicables aux terrains urbanisables du secteur concernant l'implantation et la volumétrie des constructions à implanter, ainsi que le cas échéant d'autres caractéristiques des constructions, aménagements et équipements admis dans le secteur.

Les dispositions particulières indiquées dans le tableau se substituent aux règles communes prévues au Règlement du PLUi. En l'absence de dispositions particulières, les règles communes s'appliquent.

Règles	Dispositions applicables sur le secteur
Destinations et sous-destinations	Le secteur est destiné à l'accueil d'habitations.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Règles communes prévues à l'article 4.1 du Règlement
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Règles communes prévues à l'article 4.2 du Règlement, hormis la règle suivante qui s'applique : - Les constructions peuvent être implantées sur plusieurs limites séparatives latérales à condition que ces limites ne constituent une limite de la zone 1AU
Emprise au sol des constructions	35% maximum de la superficie du terrain d'assiette
Hauteur des constructions	Maximum de 7 mètres à l'égout et avec R+1 apparent
Pourcentages d'espaces verts sur les terrains constructibles	35% minimum de la superficie du terrain d'assiette

IV. Echancier prévisionnel de développement et 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 AUR).**

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 (1AU, 1AUE, 1AUT, 1AUX, parties de zone couvertes par une OAP sectorielle)**, tenant compte des éventuels aménagements, équipements ou réflexions à mener avant l'engagement effectif d'opérations.

L'ordre de priorité qui en découle de ces programmations (court, moyen ou long terme) et les mentions d'équipements ou autres facteurs n'ont pas de caractère prescriptif.

Ils sont indiqués sous réserve d'évolutions ou de précisions ultérieures des conditions de voies et réseaux publics, foncières et/ou de projet de chaque secteur.

→ Secteurs à vocation d'habitat et mixtes

Période prévisionnelle de développement ou d'ouverture à l'urbanisation des secteurs	Secteurs concernés			Equipements et autres facteurs prévisionnels de développement ou d'ouverture à l'urbanisation
	Commune	Secteur	Superficie globale indicative	
Zones ouvertes à l'urbanisation avec engagement prévisionnel à court ou moyen terme (env. 0 à 5 ans)	ARGELOUSE	Courgeyre	1,05 ha	Pas de besoins particuliers identifiés en matière d'équipements publics ou liés à d'autres facteurs. Eventuels renforcements ou aménagements ponctuels liés aux besoins spécifiques pouvant être générés par les opérations
	BELHADE	Caplane	1,47 ha	
	BELIS	Bourg - secteur nord	0,19 ha	
	BELIS	Bourg - secteur sud	0,50 ha	
	BROCAS	Bourg Est	1,27 ha	
	BROCAS	Poumès	2,66 ha	
	CALLEN	Bourg Nord	1,12 ha	
	COMMENSACQ	Bourg centre – La Callune	2,10 ha	
	COMMENSACQ	Bourg nord	1,02 ha	
	ESCOURCE	Rtes de Mimizan et d'Onesse	2,82 ha	
	GAREIN	Chitote sud	1,70 ha	
	GAREIN	Ancienne scierie	4,27 ha	
	LABOUHEYRE	Le Guit	3,84 ha	
	LABOUHEYRE	Maroutine	5,45 ha	
	LABOUHEYRE	ancien Leclerc	0,45 ha	
	LABOUHEYRE	Illet rues Ecoles-Fusains	0,20 ha	
	LABOUHEYRE	Illet rues A. Léon-Champs	0,36 ha	
	LABRIT	Chinans	2,30 ha	
	LABRIT	Collège	2,66 ha	
	LABRIT	La Place	4,20 ha	
	LE SEN	Bourg Est	0,75 ha	
	LE SEN	Bourg Nord	0,64 ha	
	LIPOSTHEY	rue de la Gare	0,93 ha	
	LIPOSTHEY	Dubourg	0,64 ha	
	LUXEY	Bourg	2,15 ha	
	LUXEY	Le Chourd	2,21 ha	
	MAILLERES	Cap de Lanne	1,35 ha	
	MAILLERES	Loustalerie	0,42 ha	
	MANO	Bourg - secteur 1	1,52 ha	
	MOUSTEY	Barade	1,67 ha	
	MOUSTEY	Bourg sud - 1AU	1,42 ha	
	PISSOS	Chambret	1,29 ha	
	PISSOS	Cœur de bourg	1,03 ha	
	PISSOS	Moulin neuf	0,84 ha	
	PISSOS	Parroc-Stade	6,30 ha	
	SABRES	Labesque	1,49 ha	
	SABRES	Dubourg	2,20 ha	
	SAUGNAC ET MURET	Ménéou	3,40 ha	
	SAUGNAC ET MURET	Castelnau	1,08 ha	
	SOLFERINO	Gare-est	1,06 ha	
	SOLFERINO	Gare-ouest	1,61 ha	
	SORE	Bourg nord - secteur 1	0,42 ha	
	SORE	Bourg nord - secteur 2	1,18 ha	
	SORE	Le Stroucs	2,74 ha	
	TRENSACQ	Centre-bourg - zone 1AU	2,30 ha	
	VERT	Bourg Est	2,40 ha	
Zones ouvertes à l'urbanisation avec engagement prévisionnel à moyen terme (env. 3 à 6 ans)	CALLEN	Bourg Sud	1,30 ha	Libération / acquisition du terrain (friche)
	CERE	Bourg	3,00 ha	Renforcement des capacités épuratoires en eaux usées
	MANO	Bourg - secteurs 2-3	1,47 ha	Calage des composantes commerce / équipement du secteur de projet
	SABRES	Dubourg	2,20 ha	Acquisition du terrain d'entrée Ouest par la commune
Zones fermées à l'urbanisation avec engagement prévisionnel à moyen ou long terme (env. 5 à 10 ans)	COMMENSACQ	Bourg ouest - zone 2AU	1,22 ha	Libération avec éventuelle dépollution des terrains (friche) et aménagement de voie
	LABRIT	Friche industrielle - zone AUR	1,73 ha	Libération avec éventuelle dépollution des terrains (friche)
	LUGLON	Petit Barrail - zone 2AU	1,71 ha	Mise en place du réseau eaux usées
	MOUSTEY	Bourg sud - zone 2AU	0,63 ha	Réalisation préalable des équipements de la partie sud du secteur (zone 1AU)
	SORE	Le Douc - zone 2AU	6,05 ha	Finalisation des études environnementales et calage du projet d'aménagement
	TRENSACQ	Centre-bourg - zone 2AU	1,74 ha	Réalisation préalable des équipements de la partie sud du secteur (zone 1AU)

→ Secteurs à vocation d'activités industrielles, artisanales, grands commerces

Période prévisionnelle de développement ou d'ouverture à l'urbanisation des secteurs	Secteurs concernés			Equipements et autres facteurs prévisionnels de développement ou d'ouverture à l'urbanisation
	Commune	Secteur	Superficie globale indicative	
Zones ouvertes à l'urbanisation avec engagement prévisionnel à court ou moyen terme (env. 0 à 5 ans)	BROCAS	ZAE Ouest - 1AUX	5,30 ha	<i>Pas de besoins particuliers identifiés en matière d'équipements publics ou liés à d'autres facteurs. Eventuels renforcements ou aménagements ponctuels liés aux besoins spécifiques pouvant être générés par les opérations</i>
	COMMENSACQ	Chioule	0,65 ha	
	LUXEY	Extension ZA	1,00 ha	
	PISSOS	Extension ZAE	2,00 ha	
	SABRES	ZA Hiout	2,26 ha	
	SORE	Parazan-Nord	1,00 ha	
Zones ouvertes à l'urbanisation avec engagement prévisionnel à moyen terme (env. 3 à 6 ans)	SAUGNAC ET MURET	Extension ZAE Portes des Landes	5,95 ha	Aménagement de carrefour sur la RD834
Zones fermées à l'urbanisation avec engagement prévisionnel à moyen ou long terme (env. 5 à 10 ans)	Néant	/	/	/

→ Secteurs à vocation d'équipements, de tourisme, ou autres

Période prévisionnelle de développement ou d'ouverture à l'urbanisation des secteurs	Secteurs concernés			Equipements et autres facteurs prévisionnels de développement ou d'ouverture à l'urbanisation
	Commune	Secteur	Superficie globale indicative	
Zones ouvertes à l'urbanisation avec engagement prévisionnel à court ou moyen terme (env. 0 à 5 ans)	MOUSTEY	Pôle d'économie circulaire	2,78 ha	<i>Pas de besoins particuliers identifiés en matière d'équipements publics ou liés à d'autres facteurs. Eventuels renforcements ou aménagements ponctuels liés aux besoins spécifiques pouvant être générés par les opérations</i>
	PISSOS	Projet hébergements tourisme	7,80 ha	
	SABRES	Hiout projet d'EHPAD	1,45 ha	
	SAUGNAC ET MURET	Equipements Muret nord	2,30 ha	
	SORE	Stade	0,93 ha	
	TRENSACQ	Equipements centre-bourg	1,00 ha	
Zones fermées à l'urbanisation avec engagement prévisionnel à moyen ou long terme (env. 5 à 10 ans)	LABOUHEYRE	Secteur "Union" - emprises ferroviaires - zone AUR	5,64 ha	Libération du foncier (délaissés ferroviaires), aménagements sud de voirie et de traitement des abords, détermination des vocations du site et des orientations d'aménagement interne, permettant la levée du Périmètre d'Attente de Projet

V. Annexe : étude au titre de l'article L111-8 du C.U du secteur de Chambret à Pissos

Document issu du PLU de Pissos approuvé le 22 juillet 2022, justifiant de l'adaptation du recul des constructions de 15 mètres minimum depuis l'axe de la RD43 (au lieu de 75 mètres minimum).

2. PRESENTATION DU SECTEUR DU GYMNASSE ET IDENTIFICATION DES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

2.1. MILIEUX NATURELS

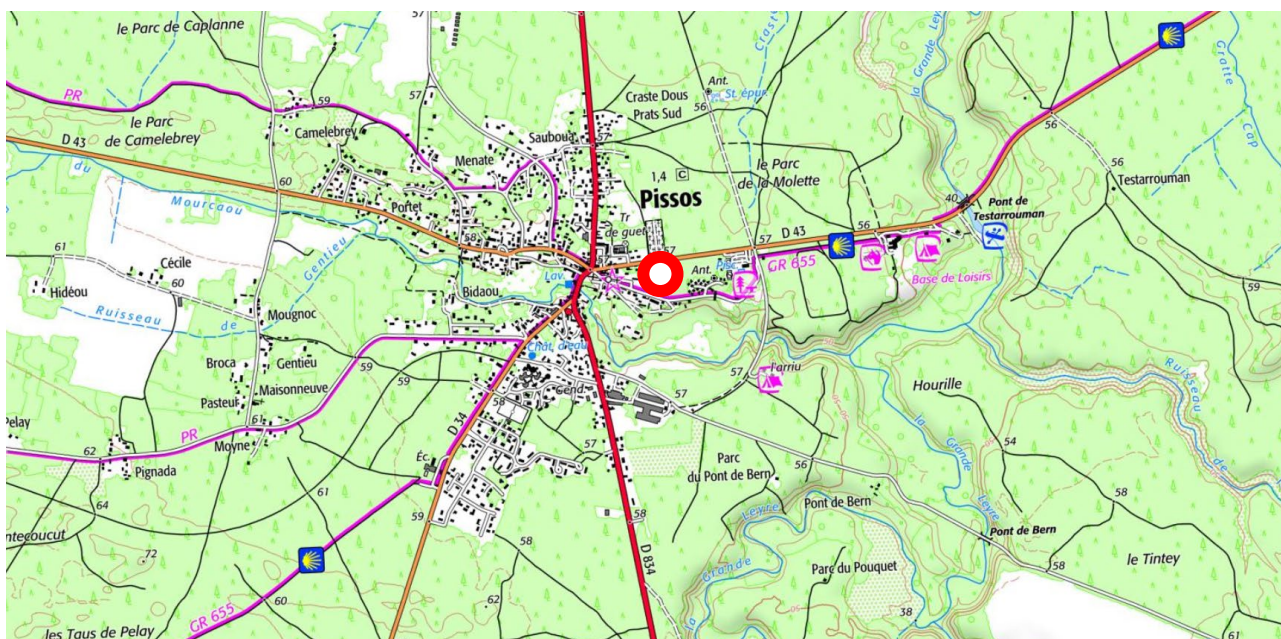
2.1.1. ESPACES NATURELS REMARQUABLES

La commune de Pissos est concernée par le site Natura 2000 « Vallée de la Grande et de la Petite Leyre ». A ce titre, le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale conduite au cours de l'élaboration du projet de PLU, les inventaires réalisés ont permis d'évaluer les enjeux naturalistes et de maîtriser les incidences du projet sur l'environnement.

2.1.2. CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

2.1.2.1. GEOLOGIE, RELIEF ET RESEAU HYDROGRAPHIQUE



Localisation du site

Le secteur d'étude est localisé au sud de la RD43 (Route de Sore), à la transition entre le bourg de Pissos et la vallée de la Leyre, sur le rebord du plateau forestier des Landes essentiellement dominé par la culture des pins.

Il en résulte une physionomie générale relativement plane sur des terrains sableux drainés par des fossés s'écoulant vers la Leyre.

2.1.2.2. HABITATS



Cartographie des habitats

La zone est majoritairement occupée par une plantation de Pins. La strate arborée est dominée par le Pin maritime mais elle contient également de nombreux jeunes chênes pédonculés témoignant d'une gestion raisonnée du sous-bois. La strate arbustive est relativement dense et est composée majoritairement par l'Ajonc, l'Arbousier, les ronces et le Genêt à balais. La strate herbacée est dominée par les Bruyères, la Callune et la Molinie.

Le sud-ouest de la zone d'étude est occupé par un habitat de type grand parc où le sous-bois de la pinède est remplacé par une pelouse tondue régulièrement.



Plantation de pins



Grand parc

A l'échelle du site :

- ✓ Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été observé ;
- ✓ Aucune espèce végétale protégée et/ou remarquable n'a été identifiée.

A l'échelle du périmètre élargi :

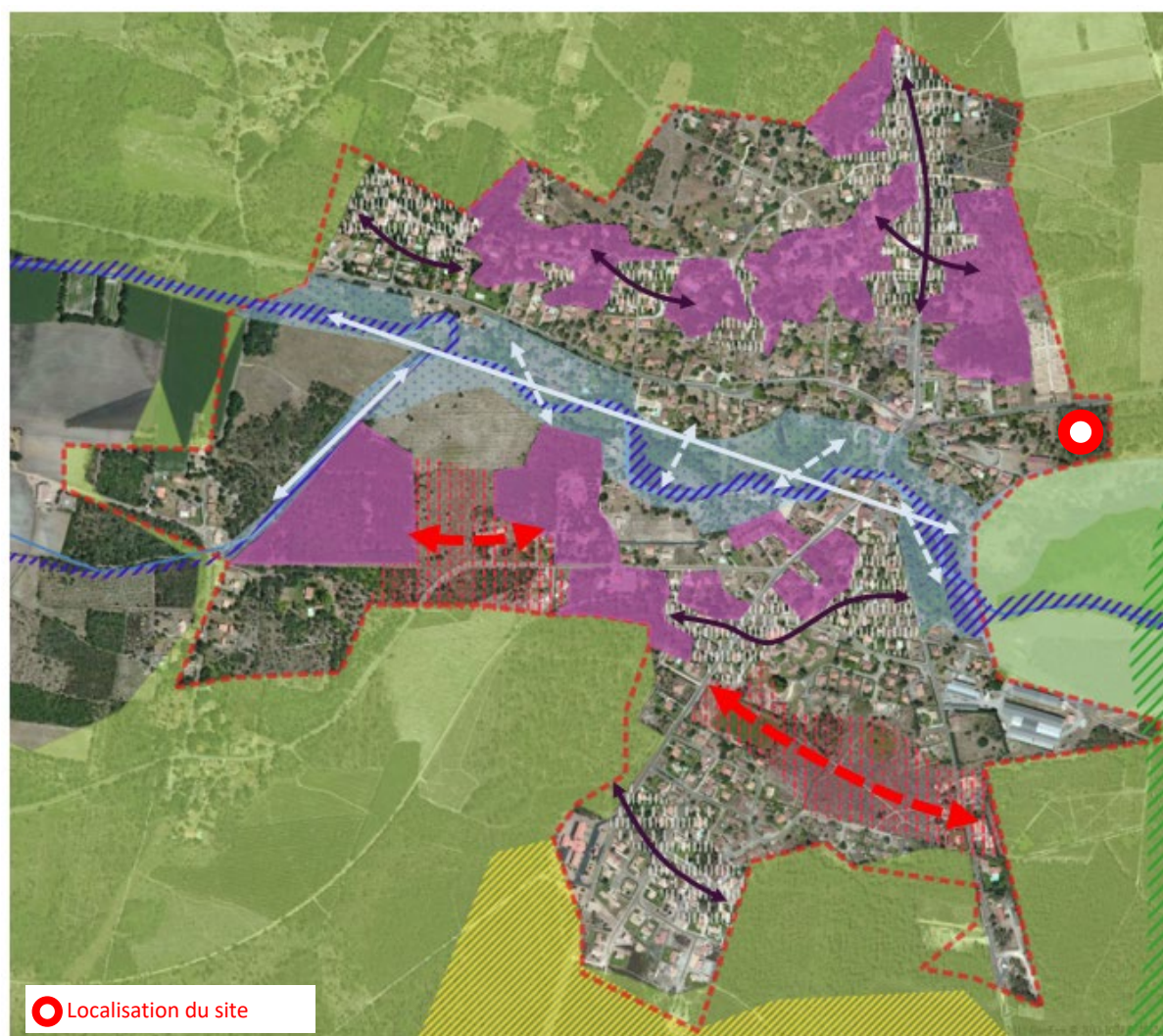
- ✓ Au nord et à l'Est, l'occupation du sol est largement dominée par le même type d'habitat (sylviculture et pins maritimes).
- ✓ Au sud et à l'Ouest, le bourg constitue un espace urbain assez largement artificialisé.

2.1.1. TRAME VERTE ET BLEUE

La zone d'étude s'insère au sein de la Trame Verte et Bleue urbaine de Pissos et dans un réservoir de biodiversité associé aux boisements de conifères. Elle représente donc une zone tampon entre la trame verte et bleue urbaine et les boisements de conifères de la trame verte et bleue communale.

Le boisement de la zone d'étude fait le lien entre les boisements urbains imbriqués dans la matrice des quartiers résidentiels et les grands boisements de conifères des Landes. Il permet de faire entrer la nature en ville et de limiter le phénomène de fragmentation de la tâche urbaine.

La zone d'étude n'impacte pas les zones humides ou potentiellement humides du territoire.



Légende

Limite communale

TVB urbaine

Corridors urbains à créer dans le cadre d'une future urbanisation

Boisements urbains et milieux semi-ouverts

Corridors écologiques en pas japonais

Réservoir de biodiversité milieux humides et rivières écotonal

Cours d'eau - corridors aquatiques

Corridors écologiques

Milieux humides et boisés rivières

Milieux ouverts et semi ouverts (landes)

Cours d'eau

Réservoirs de biodiversité

Boisements de conifères et associés

Milieux ouverts et semi-ouverts

Boisements de feuillus et forêts mixtes

Milieux humides

Milieux humides

0 250 500 m



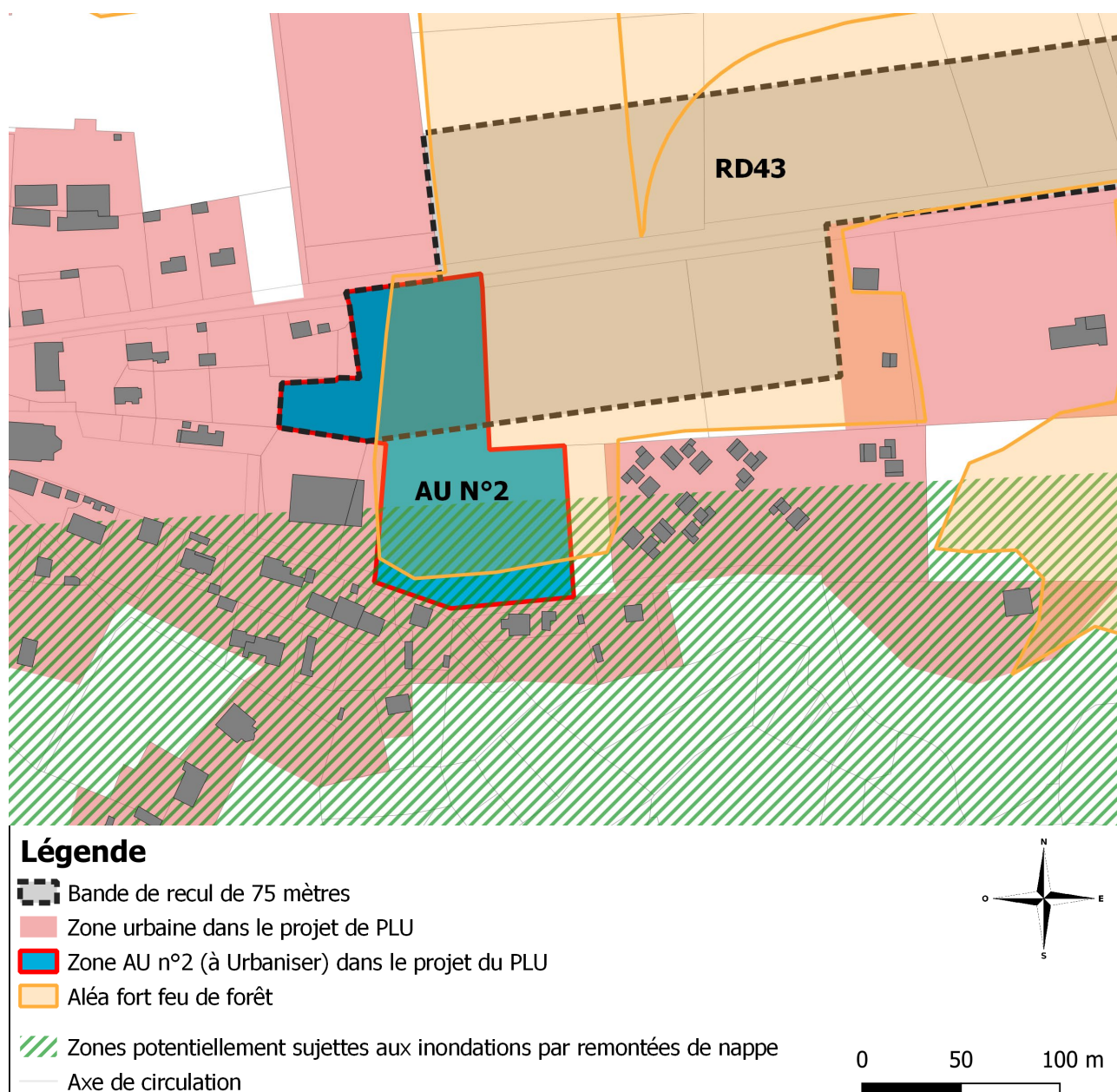
2.2. PRISE EN COMPTE DES RISQUES

2.2.1. RISQUE INCENDIE ET FEU DE FORET

Le secteur est concerné par l'aléa fort du risque incendie. Le projet de PLU identifie la zone d'interface sur le règlement graphique. Ce risque impose un recul des constructions de 12 mètres par rapport aux limites parcellaires identifiées. La taille et la configuration des terrains ouverts à l'urbanisation est compatible avec cette contrainte. Les arbres conservés seront prioritairement les essences caducifoliées (chênes pédonculés, arbousiers...). La commune assurera en outre un entretien conforme aux obligations légales de débroussaillage sur les parcelles forestières attenantes.

2.2.1. RISQUE LIE AUX INONDATIONS PAR REMONTEE DE NAPPE

Le secteur est concerné par l'aléa inondation par remontée de nappe dans sa partie sud. Le projet intégrera par conséquent les mesures appropriées : interdiction des caves et réhausse du niveau des construction de 0,3 m. En outre, une étude locale permettrait d'améliorer la connaissance du phénomène et d'adapter plus spécifiquement les règles de constructions au sein de la zone AU.



2.3. NUISANCES ET SECURITE

2.3.1. SECURITE

La RD43 est une départementale classée comme axe secondaire, dont les aménagements sont sous la compétence du Conseil Départemental. La vitesse est limitée à 50 km/h au droit de la zone d'étude. Cependant, le tracé rectiligne de la route engendre des excès de vitesse réguliers sur cette séquence.

Le projet d'urbanisation du secteur du stade génère l'opportunité de requalifier cette entrée de bourg et de créer une traversée sécurisée vers le cimetière.

2.3.2. NUISANCES SONORES

Malgré son classement, la RD43 n'est pas réellement un axe à grande circulation. Elle ne dessert aucun bassin important d'activité ou d'habitat et est beaucoup moins fréquentée que la RD834 qui traverse le bourg du Nord au Sud (Bordeaux – Mont-de-Marsan).

Par conséquent, elle ne génère pas de nuisances sonores importantes et n'est d'ailleurs concernée par aucun arrêté préfectoral à ce sujet.

2.4. PAYSAGE

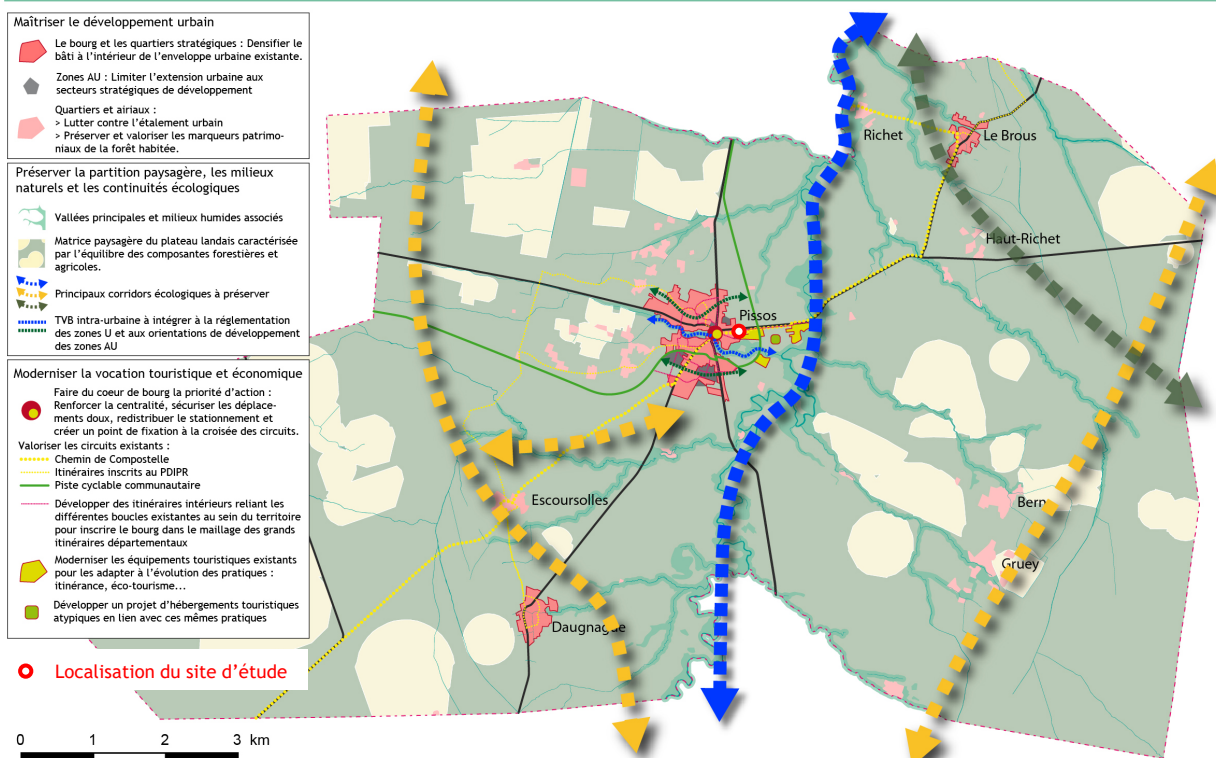
2.4.1. GRAND PAYSAGE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de PISSOS

Carte de synthèse du projet d'aménagement et développement durables

Source : Géoportail / IGEOM 40 / Atelier du Périscope / SCAMBIO Urbanisme / IDE Environnement



Le secteur d'étude est localisé au sud de la RD43 (Route de Sore), à la transition entre le bourg de Pissos et la vallée de la Leyre, sur le rebord du plateau forestier des Landes, essentiellement dominé par la forêt de production (pinède) et les grandes cultures.

Au cœur de cette grande entité, la vallée de la Leyre creuse un espace naturel de qualité ayant un rayonnement local et régional : colonne vertébrale du PNR des Landes, axe historique d'implantation des principaux bourgs et de développement du tourisme itinérant...

La base de loisirs de Testarouman tire parti de ce cadre attractif et offre à la commune une vocation touristique traduite dans le plan de référence et le projet de PLU (stratégie village étape, modernisation des équipements, maillage des liaisons douces...).

De ce fait, la qualité paysagère et le maillage de liaisons douces ont été mis au cœur de la stratégie de développement de la commune et dans le cadre du projet de PLU.

2.4.2. QUALITES ET SENSIBILITES PAYSAGERES DE L'ENTREE EST (ROUTE DE SORE)

L'entrée Est présente une topographie plane et une configuration en ligne droite qui ouvrent une perspective profonde (clocher de l'église visible) cadrée par :

- ✓ La lisière des pins en rive gauche,
- ✓ Le mur du cimetière, le porche d'entrée et le mail de platanes.



Le contexte d'entrée de ville et la configuration « en ligne droite » intensifient l'enjeu paysager du projet par la perception lointaine qu'ils offrent et la fonction de vitrine qu'il font porter au site.

En outre, le secteur présente une fréquentation soutenue par différents usagers :

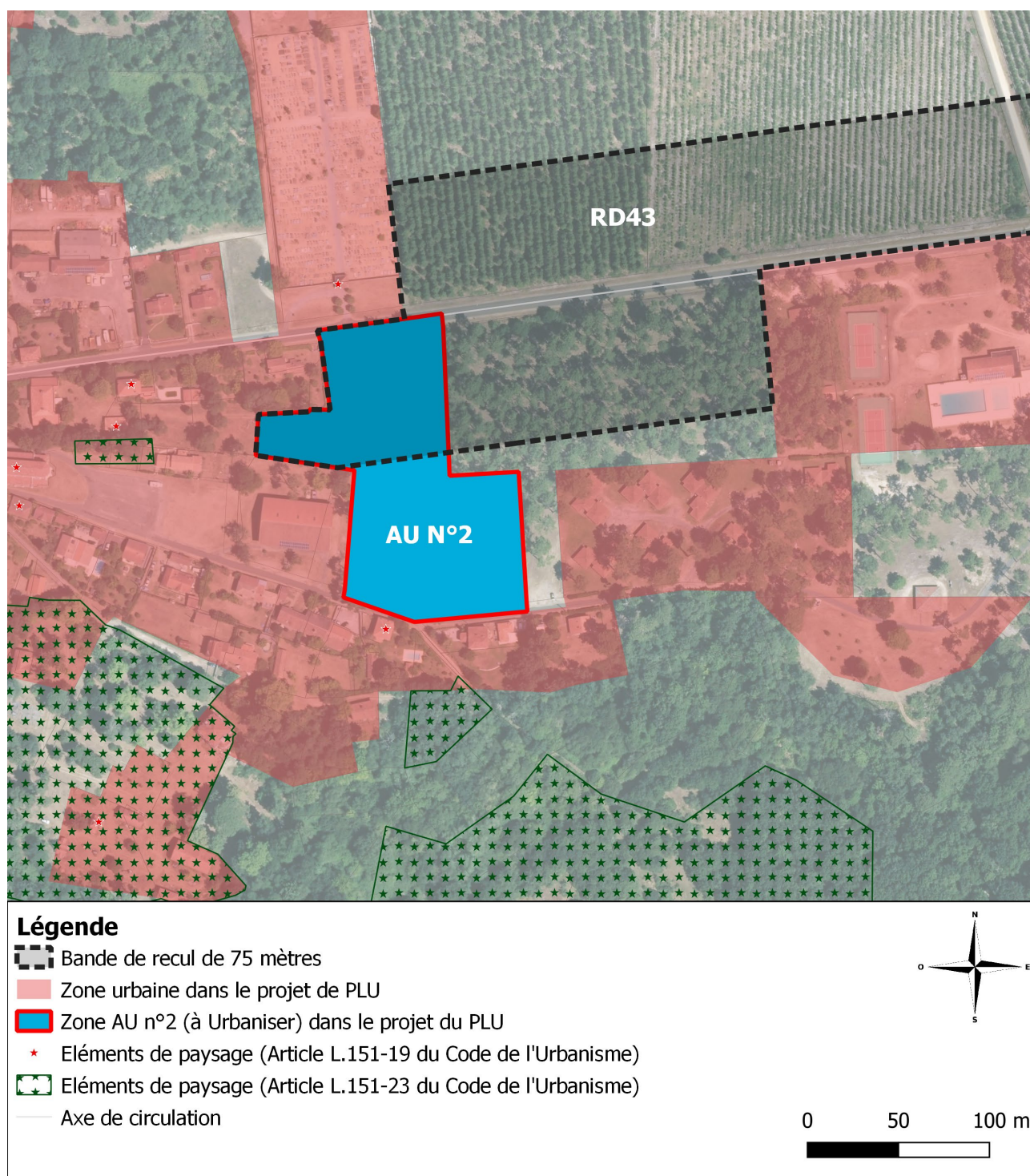
- ✓ Il est bordé par la RD43, classée route à grande circulation (3192 véhicules par jour avec un pic à plus de 4000 en Juillet Août_Chiffres 2019) ;
- ✓ Il fait face au cimetière, lieu accueillant du public ;
- ✓ Il est traversé par un chemin reliant le bourg, le pôle sportif (piscine, tennis) et la base de loisir de Testarouman (Equitation, accrobranche, Canoë...).

Cette sensibilité paysagère liée au contexte et à la fréquentation est cependant à relativiser du fait du couvert forestier. La pinède forme un liant paysager qui offre une grande capacité d'intégration paysagère.



Le pôle piscine aménagé dans la forêt illustre la capacité d'intégration du site.

2.4.3. PATRIMOINE



L'inventaire du patrimoine réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU n'identifie aucun élément à l'intérieur du périmètre ouvert à l'urbanisation.

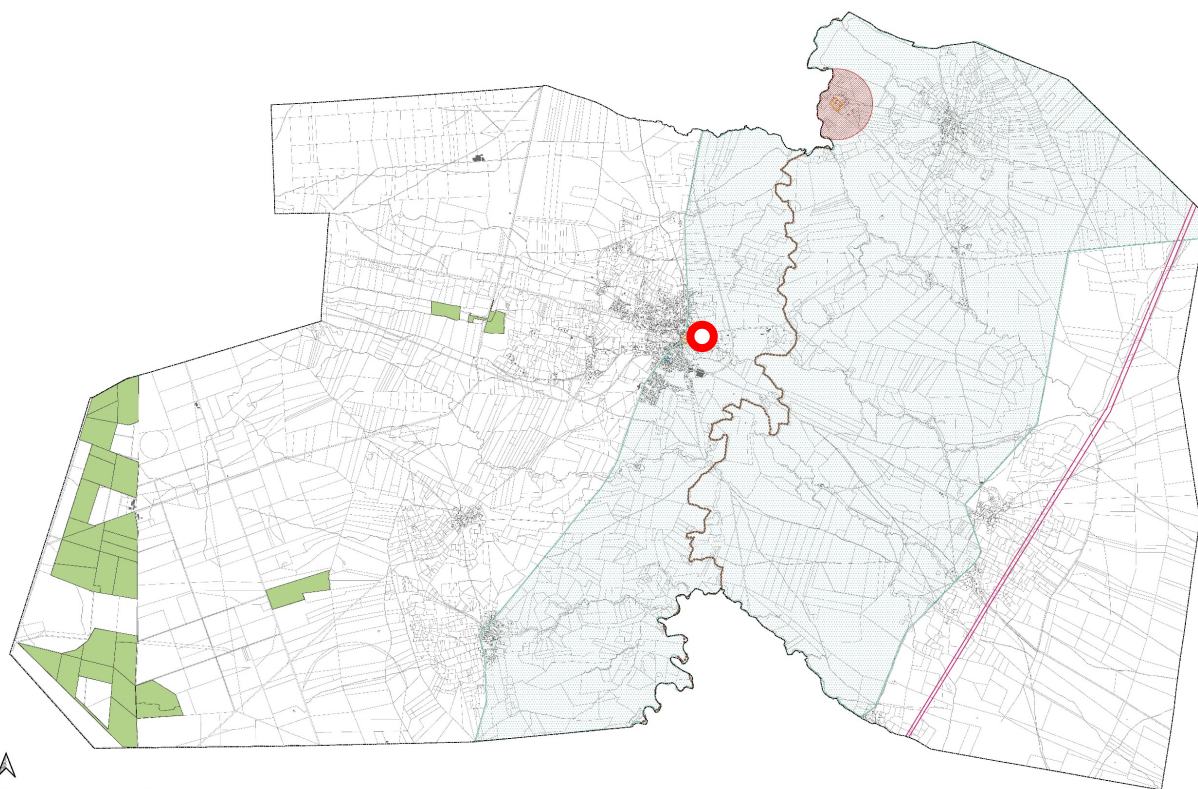
La proximité de certains éléments est cependant à prendre en compte dans le cadre du projet, notamment :

- ✓ Le porche du cimetière situé en face de la zone d'étude et l'église visible depuis le site.
- ✓ Les habitations identifiées au titre de l'article L.151_19

2.5. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

LEGENDE

- A1 - Servitude relative à la protection des bois et des forêts soumis au régime forestier
- AC1 - Servitude de protection des monuments historiques
- AC2 - Servitude de protection des sites et monuments naturels
- AS1 - Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales
- I4 - Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques
- EL3 - Servitude de halage et de marchepied
- Zone de présomption de prescription archéologique
- Limites communales
- Cadastre



○ Localisation du site

Le secteur du gymnase est astreint aux servitudes suivantes :

- ✓ Site inscrit du Val de Leyre

Cette servitude soumet les permis de démolir à l'avis conforme de l'ABF et les permis d'aménager ou de construire à l'avis simple de l'ABF.

Il en résulte des enjeux de qualité paysagère et d'intégration paysagère accrus sur le secteur N°2.

2.6. SYNTHÈSE DES ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT DU SECTEUR

2.6.1. ENJEUX NATURALISTES

D'un point de vue écologique, l'enjeu de l'urbanisation du secteur du gymnase peut être considéré comme modéré :

- ✓ Habitats dominants : Plantation de pins
- ✓ Zone humide : Absence
- ✓ Intérêt pour les espèces : Oiseaux et petits mammifères
- ✓ Qualité des dynamiques écologiques : Modérée

Les préconisations sont :

- ✓ Conserver des alignements d'arbres pour préserver le rôle de corridors écologiques de la zone d'étude entre les boisements urbains et les boisements de conifères des Landes.
- ✓ Conserver des îlots de végétation existante (Pins de landes et sous-bois dense) qui constitueront des zones refuges pour les espèces transitant vers des milieux plus favorables.

2.6.1. ENJEUX URBAINS

L'ouverture du secteur à l'urbanisation génère plusieurs enjeux urbains :

- ✓ Amélioration du fonctionnement urbain à l'échelle du centre-bourg (désenclavement du quartier situé à l'arrière de l'église / liaison avec le cimetière)
- ✓ Qualité de l'entrée de ville (forme urbaine, architecture...) ;
- ✓ Mobilité et déplacements (connexion du secteur au maillage de liaisons douces, greffe entre le centre-bourg et la base de loisirs de Testarouman...) ;

Les préconisations sont :

- ✓ Structurer l'urbanisation du secteur autour d'une voie de desserte à sens unique permettant le bouclage de la place de l'église vers le cimetière.
- ✓ Soigner la qualité architecturale des constructions ;
- ✓ Connecter le secteur au maillage de liaisons douces du bourg ;

2.6.2. ENJEUX PAYSAGERS

D'un point de vue paysager, l'enjeu de l'urbanisation peut être considéré comme fort :

- ✓ Contexte paysager sensible : Site inscrit du Val de Leyre, entrée de ville...
- ✓ Bonne capacité d'intégration paysagère : La pinède et la présence d'une strate arbustive développée offrent une bonne capacité d'intégration du projet dans le paysage (la forêt habitée).

Les préconisations sont :

- ✓ Sélectionner et conserver les chênes existants en limite de parcelle dans le respect des obligations légales de débroussaillage ;
- ✓ Maintenir une bande boisée de 3 mètres de large intégrant les 3 strates végétales (herbacée, arbustive et arborée) en bord de départementale ;

3. LE PROJET

3.1. MOTIVATION DU PROJET

3.1.1. VIS-A-VIS DES OBJECTIFS DU PADD

Les objectifs de développement inscrits au PADD du PLU conduisent la commune à ouvrir le secteur du gymnase à l'urbanisation :

ORIENTATIONS FIXEES PAR LE PADD
II.1.1. Appliquer les principes d'aménagement définis par le plan de référence en matière de déplacements • Améliorer le maillage des déplacements doux et promouvoir les pratiques de proximité : ✓ Compléter le maillage de liaisons douces à l'intérieur du bourg de façon à relier la base de Testarouman à l'école primaire, en soignant le point de greffe avec le réseau intercommunautaire (pôle piscine) et la traversée du centre-bourg (place de l'église et parvis de la mairie).
II.1.2. Appliquer des principes de bon sens aux opérations d'urbanisme et d'aménagement : ✓ Le regroupement des accès et la limitation des voies en impasse ; • Réorganiser le fonctionnement du centre-bourg et l'organigramme routier : ✓ Mise à sens unique des voies de desserte dont la largeur ne permet pas une circulation fluide et sécurisée. ✓ Création d'une voie de desserte entre le cimetière et l'église pour désenclaver l'esplanade de la salle des fêtes et permettre une véritable métamorphose du centre-bourg.
II.1.6.3. Les objectifs de modération chiffrés en matière d'habitat Les secteurs, localisés dans le bourg de Pissos, ayant vocation à accueillir prioritairement ces opérations se situent : • Au niveau des dents creuses situées à proximité du stade et de la nouvelle école ; • Sur deux secteurs à proximité du centre-bourg : ✓ Derrière la caserne des pompiers ; ✓ Entre le gymnase et le cimetière.

3.1.2. OBJECTIF ET JUSTIFICATION DE LA ZONE

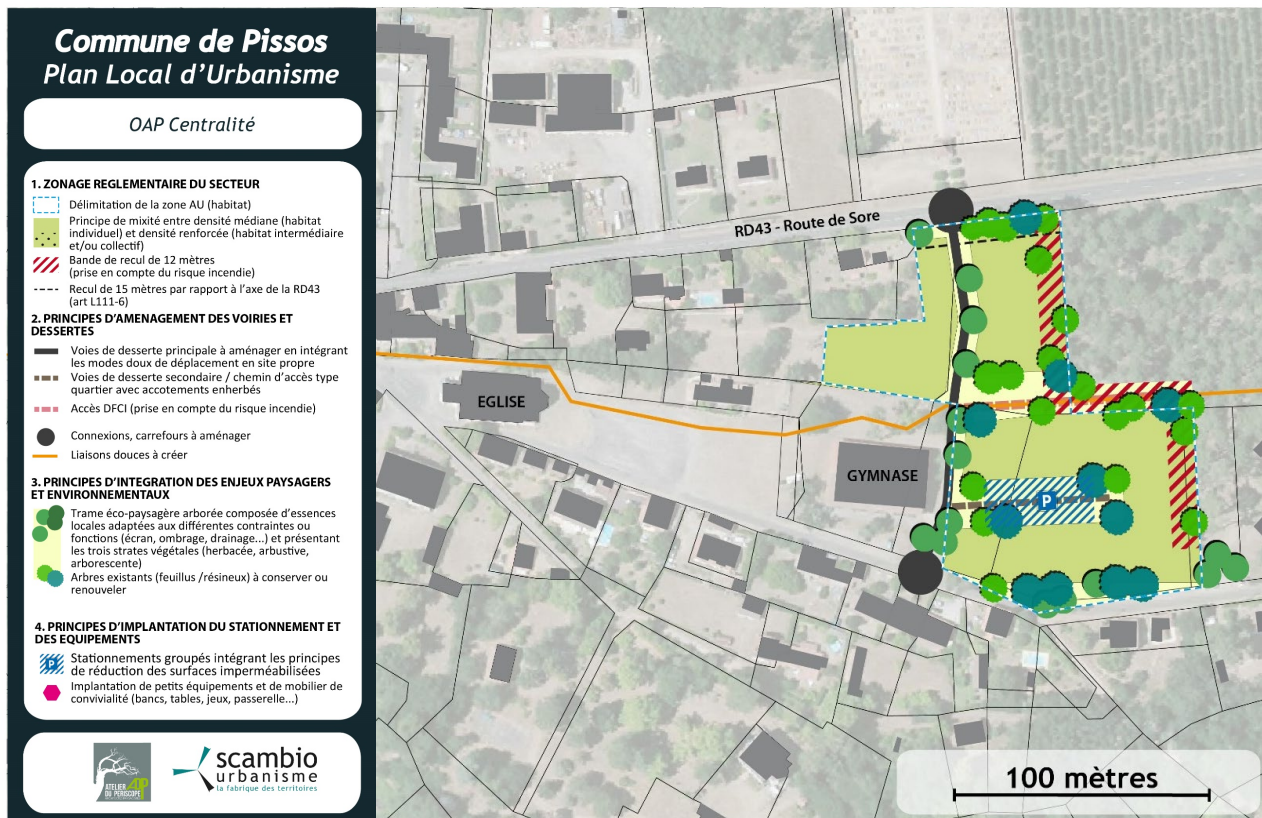
Le choix du secteur 2 s'inscrit dans une vision élargie de la requalification du centre-bourg. Le projet communal (plan de référence) prévoit la création d'une voie de désenclavement reliant l'arrière du gymnase au cimetière et d'une liaison douce reliant le centre bourg à la base de loisir. Ces aménagements permettent d'envisager une urbanisation structurée des parcelles attenantes. La proximité des commerces et l'enjeu écologique faible des parcelles investiguées confortent le caractère stratégique de ce secteur. En revanche, le contexte d'entrée de bourg, génère un enjeu paysager fort que le projet urbain doit intégrer.



3.1.3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'urbanisation du secteur sera soumise à compatibilité avec le schéma d'aménagement présenté dans les OAP du projet de PLU.

Ce dernier présente les principes d'aménagement à respecter pour garantir la qualité urbaine, environnementale et paysagère du projet :



3.2. JUSTIFICATION DE LA DEROGATION A L'ARTICLE L111-6

3.2.1. AU REGARD DE LA SECURITE ET DES NUISANCES

3.2.1.1. NUISANCES SONORES

Les constructions devront répondre aux exigences d'isolement acoustique standardisé. L'enveloppe de ces constructions sera conçue de manière à ce que les niveaux sonores dans les différents types de locaux soient compatibles avec les enjeux environnementaux et la réglementation en vigueur, conformément aux arrêtés préfectoraux relatifs au classement acoustique des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

Les orientations d'aménagement prévues dans le cadre de l'OAP prennent en compte les enjeux sécuritaires et les nuisances :

- Le projet permet de préserver un recul des constructions par rapport à la RD 43 (15 mètres) ;
- Le maintien d'une bande boisée le long de la route départementale permettra de ne pas aggraver de façon importante l'impact sonore lié à la circulation ;
- L'aménagement du carrefour de la voie nouvelle avec la RD43 face à l'entrée du cimetière permettra d'intégrer un dispositif de ralentissement et de sécuriser la traversée pour les piétons.

3.2.1.1. SECURITE

Plusieurs principes d'aménagement ont été définis pour veiller au bon fonctionnement du secteur et assurer une sécurité optimale :

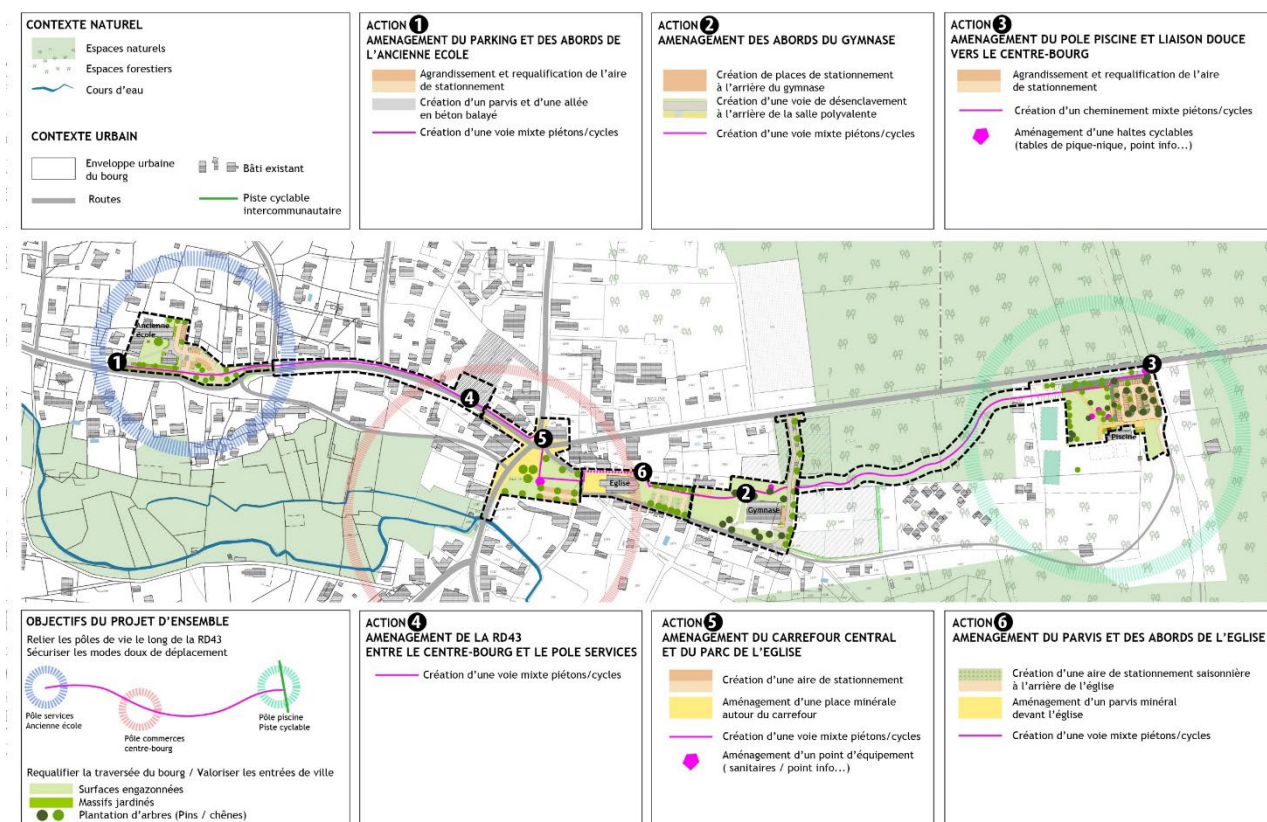
- ✓ Le fonctionnement actuel du parking de l'église (entrée et sortie au niveau du carrefour central) génère accroît le phénomène d'encombrement au niveau du carrefour. La création d'une voie nouvelle à l'arrière de l'église permettra de fluidifier la circulation du centre-bourg ;
- ✓ La constructibilité de la zone n'entraînera qu'un seul accès direct sur la départementale ;
- ✓ L'aménagement piétonnier prévu en accompagnement de la voie nouvelle permettra un accès sécurisé au cimetière depuis l'église ;
- ✓ Le carrefour ainsi créé sera l'occasion de requalifier cette entrée de ville (aménagement d'une traversée pour connecter le maillage de liaisons douces du bourg au cimetière, dispositif ralentisseur, déplacement de la limite d'agglomération...)

En outre, la maîtrise foncière communale des parcelles U1934 et U0538 de part et d'autre de la RD43 permet de garantir la faisabilité technique de ces aménagements.

La réalisation du projet permettra ainsi d'améliorer le fonctionnement urbain à l'échelle du bourg (liaison église > cimetière, fluidité du carrefour central...) et de sécuriser l'entrée de ville (aménagement du carrefour, dispositif ralentisseur, traversée piétons...).

3.2.2. AU REGARD DE LA QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

3.2.2.1. ARTICULATION DU PROJET AVEC LE PROJET URBAIN COMMUNAL



L'opération (aménagements et constructions) s'inscrit dans une perspective d'urbanisation globale organisée, soucieuse de la modération des surfaces imperméabilisées et intégrant les enjeux urbains à l'échelle du bourg.

Elle prévoit notamment :

- ✓ La création d'une voie nouvelle permettant de désenclaver le secteur du gymnase et de solutionner à terme le fonctionnement problématique du parking de l'église (engorgement du carrefour central) ;
- ✓ L'aménagement d'un cheminement doux sécurisé reliant les pôles urbains situés le long de la RD43.

3.2.2.2. INTEGRATION DES ENJEUX DE MOBILITES DOUCE

Le projet répond aux enjeux de liaison et de desserte identifiés à l'échelle du bourg. Il prévoit notamment :

- ✓ L'aménagement d'un trottoir d'une largeur de 1,5 mètre aux normes d'accessibilité PMR le long de la voie nouvelle ;
- ✓ L'aménagement d'un cheminement doux reliant le centre-bourg au pôle piscine et connecté au réseau de pistes cyclables intercommunautaire.

Ces aménagements permettront de conforter le maillage de liaisons douces du bourg et de sécuriser la liaison piétonne entre l'église et le cimetière.

3.2.2.1. QUALITE URBAINE

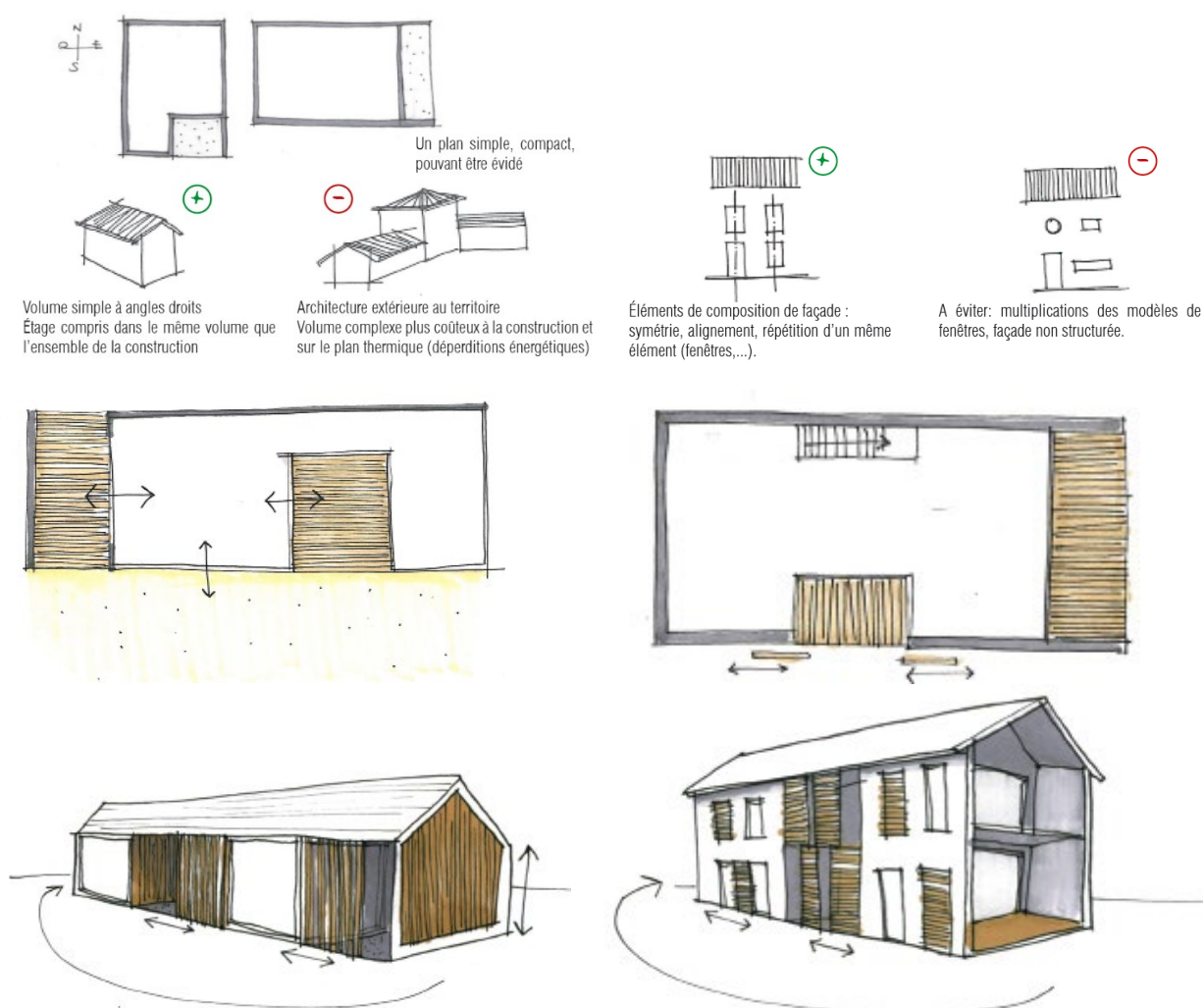
Le projet s'inscrit en extension d'un secteur déjà urbanisé sans pour autant constituer une urbanisation linéaire. En effet, la structuration du secteur « en épaisseur » permet de desservir 15 logements avec un seul et unique accès créé sur la RD 43.

3.2.2.2. QUALITE ARCHITECTURALE

Les OAP du projet de PLU définissent plusieurs principes de qualité architecturale permettant de promouvoir une architecture inspirée des spécificités locales :

- ✓ Les constructions devront présenter en vue et en plan des formes géométriques simples faisant référence ou réinterprétant l'architecture traditionnelle locale.
- ✓ Au sein de l'opération, les constructions présenteront une cohérence architecturale d'ensemble afin de constituer un ensemble harmonieux, sans que cette cohérence soit prétexte à la duplication d'un modèle.

ILLUSTRATION DES QUALITES ARCHITECTURALES ATTENDUES

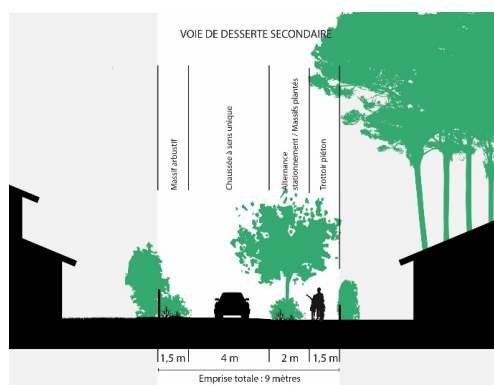


3.2.3. AU REGARD DE L'INTEGRATION PAYSAGERE

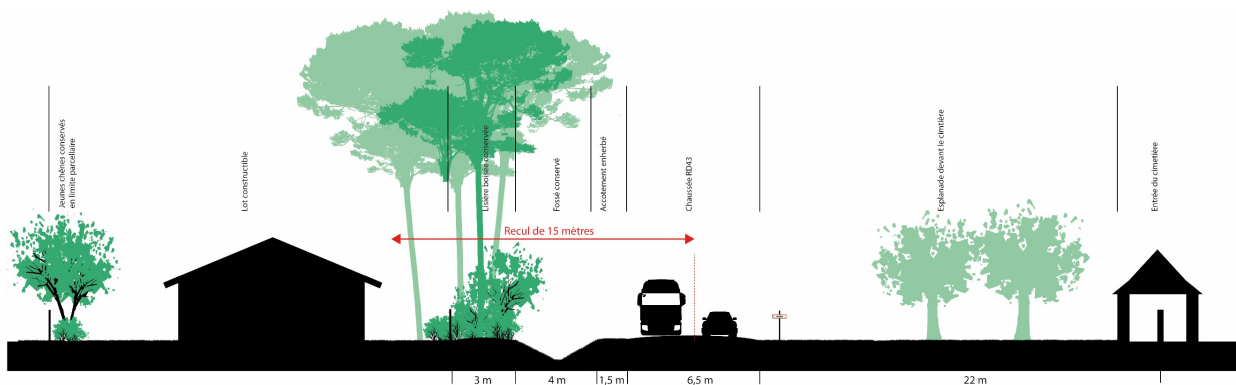
D'un point de vue paysager, le site présente une grande qualité (parcelle forestière). Le projet intègre plusieurs principes d'aménagement permettant d'assurer l'intégration paysagère du projet :

- ✓ Le maintien d'un recul des constructions (15 mètres) le long de la RD43 ;
- ✓ Le maintien d'une bande boisée de 3 mètres le long de la route départementale permettra de filtrer les vues sur les nouvelles constructions et de préserver une certaine continuité paysagère sur cette entrée de bourg ;
- ✓ Le traitement paysager de la voie nouvellement créée (plantation de chênes) permettra de conforter le caractère boisé du site sans aggraver le risque incendie ;
- ✓ La préservation des chênes en limite parcellaire permettra à terme d'intégrer le bâti et de préserver le caractère forestier du secteur.

ILLUSTRATION DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA VOIRIE



Coupe de principe illustrant le partage de l'espace et le traitement paysager sur la voie nouvelle.



Coupe de principe illustrant les emprises et le traitement paysager de l'entrée de bourg



Références de traitement paysager des limites d'emprises

3.3. CONCLUSION

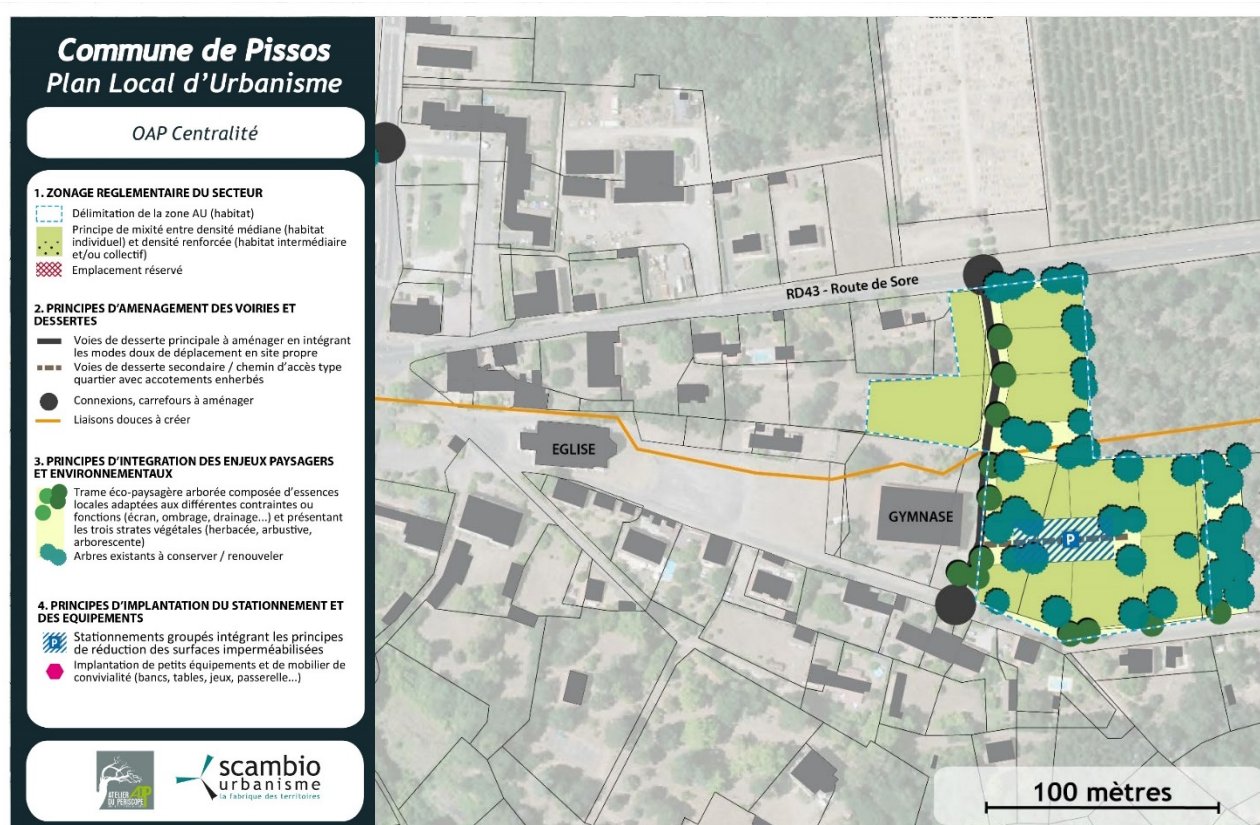
Le projet d'urbanisation du secteur du gymnase répond d'abord à un enjeu sécuritaire fort lié aux dysfonctionnements constatés à l'échelle du centre-bourg (encombrement du carrefour central).

Sa réalisation permettra :

- ✓ De solutionner le problème de la sortie du parking de l'église au niveau du carrefour central ;
- ✓ De sécuriser la liaison entre l'église et le cimetière.

Il intègre ensuite les enjeux urbains et paysagers par la mise en œuvre de plusieurs principes d'aménagement :

- ✓ Aménagement d'une voie de desserte à sens unique dans l'axe du porche du cimetière (valorisation du patrimoine)
- ✓ Aménagement du carrefour avec la RD 43 (traversée sécurisée, réduction de la vitesse...) ;
- ✓ Intégration du projet de liaison douce entre le centre-bourg et la base de loisirs de Testarouman ;
- ✓ Préservation des aménités paysagères du site (bande boisée en bord de RD, chênes et arbousiers en limite parcellaire...)
- ✓ Plantation d'arbres en accotement de la voirie créée...



La présente étude permet de conclure à une bonne prise en compte par le projet des nuisances sonores et de la sécurité (maillage de liaisons douces, sécurisation de l'entrée de bourg...). Elle démontre également la mise en œuvre de principes d'aménagement visant à garantir la qualité de l'urbanisme et à réduire l'impact du projet sur l'environnement par la préservation et la valorisation des aménités paysagères existantes.