

Nord . Est . Béarn
communauté de communes

**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL**

TERRITOIRE OUSSE GABAS

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ARTELIA REGION SUD-OUEST
Agence Pyrénées Gascogne

Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
CS 8011
64053 PAU CEDEX 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax. : +33 (0)5 59 84 30 24

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
NORD EST BEARN**

SOMMAIRE

COMMUNE D'AAST	1
1. OAP SECTORIELLES	3
1.1. CONTEXTE ET ENJEUX	3
1.2. SECTEUR 1 : BOURG	4
1.2.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement	4
1.2.2. Principes d'aménagement	4
1.2.3. Modalité d'ouverture à l'urbanisation	5
COMMUNE DE BARZUN	7
1. OAP SECTORIELLES	9
1.1. CONTEXTE ET ENJEUX	9
1.2. SECTEUR AUSSERRE	10
1.2.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement	10
1.2.2. Principes d'aménagement	10
1.2.3. Modalités d'ouverture à l'urbanisation	10
COMMUNE D'ESPOEY	13
1. OAP SECTORIELLES	15
1.1. CONTEXTE ET ENJEUX	15
1.2. SECTEUR 1 : CHEMIN DU MOULIN	16
1.2.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement	16
1.2.2. Principes d'aménagement	16
COMMUNE DE GER	19
1. OAP SECTORIELLES	21
1.1. CONTEXTE ET ENJEUX	21
1.2. SECTEUR 1 : GLEYSIA	22
1.2.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement	22
1.2.2. Principes d'aménagement	22
1.2.3. Modalités d'ouverture à l'urbanisation	23
1.3. SECTEUR 2 : BADIE	24
1.3.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement	24
1.3.2. Principes d'aménagement	24
1.3.3. Modalités d'ouverture à l'urbanisation	25
1.4. SECTEUR 3 : POUTSAS	27
1.4.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement	27
1.4.2. Principes d'aménagement	27
1.4.3. Modalités d'ouverture à l'urbanisation	27
1.5. PROGRAMMATION D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES	29
COMMUNE DE GOMER	31
1. OAP SECTORIELLES	33
1.1. CONTEXTE ET ENJEUX	33

1.2. SECTEUR 1 : BOURG	34
1.2.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement	34
1.2.2. Principes d'aménagement	34
1.2.3. Modalités d'ouverture à l'urbanisation	34
1.3. SECTEUR 2 : RUE DES CHATAIGNERAIES	35
1.3.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement	35
1.3.2. Principes d'aménagement	35
1.4. SCHEMA GLOBAL D'AMENAGEMENT DU BOURG	36
1.5. SECTEUR 3 : RUE DE LA VALLEE D'OUSSE / RUE DES PRES	37
1.5.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement	37
1.5.2. Principes d'aménagement	37

COMMUNE D'HOURS **39**

1. OAP SECTORIELLES	41
1.1. CONTEXTE ET ENJEUX	41
1.2. SECTEUR 1 : BOURG-EST	42
1.2.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement	42
1.2.2. Principes d'aménagement	42
1.2.3. Modalité d'ouverture à l'urbanisation	42
1.3. SECTEUR 2 : LOURROU	43
1.3.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement	43
1.3.2. Principes d'aménagement	43
1.4. SECTEUR 3 : ROUTE D'ESPOEY	43
1.4.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement	43
1.4.2. Principes d'aménagement	43
1.5. SECTEUR 4 : LAYOUS	44
1.5.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement	44
1.5.2. Principes d'aménagement	44
1.6. SCHEMA GLOBAL D'AMENAGEMENT DU BOURG	44

COMMUNE DE LIMENDOUS **47**

2. OAP SECTORIELLES	49
2.1. CONTEXTE ET ENJEUX	49
2.2. SECTEUR BOURG	50
2.2.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement	50
2.2.2. Principes d'aménagement	50
2.2.3. Modalités d'ouverture à l'urbanisation	51

COMMUNE DE LIVRON **53**

1. OAP SECTORIELLE : COMMUNE DE LIVRON	55
1.1. CONTEXTE ET ENJEUX	55
1.2. SECTEUR 1 : LAPASSADE	56
1.2.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement	56
1.2.2. Principes d'aménagement	56
1.3. SECTEUR 2 : OUSSERE	58
1.3.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement	58
1.3.2. Principes d'aménagement	58
1.3.3. Modalités d'ouverture à l'urbanisation	58

COMMUNE DE LOURENTIES **61**

1. OAP SECTORIELLES	63
----------------------------	-----------

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL - TERRITOIRE OUSSE GABAS

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1.1.	CONTEXTE ET ENJEUX	63
1.2.	SECTEUR 1 : LABARRERE	64
1.2.1.	Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement	64
1.2.2.	Principes d'aménagement	64
1.2.3.	Modalités d'ouverture à l'urbanisation	64
1.3.	SECTEUR 2 : RUE DES ECOLES - NORD	65
1.3.1.	Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement	65
1.3.2.	Principes d'aménagement	65
1.4.	SECTEUR 3 : RUE DES ECOLES - OUEST	65
1.4.1.	Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement	65
1.4.2.	Principes d'aménagement	65
1.5.	SECTEUR 4 : ROUTE DU CLARET	66
1.5.1.	Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement	66
1.5.2.	Principes d'aménagement	66
1.6.	SCHEMA GLOBAL D'AMENAGEMENT DU BOURG	66

COMMUNE DE LUGGARIER 69

1.	OAP SECTORIELLE	71
1.1.	CONTEXTE ET ENJEUX	71
1.2.	SECTEUR 1 : BOURG	72
1.2.1.	Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement	72
1.2.2.	Principes d'aménagement	72
1.2.3.	Modalités d'ouverture à l'urbanisation	72

COMMUNE DE NOUSTY 75

1.	OAP SECTORIELLES	77
1.1.	CONTEXTE ET ENJEUX	77
1.2.	SECTEUR 1 : CAPSUS	78
1.2.1.	Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement	78
1.2.2.	Principes d'aménagement	78
1.2.3.	Modalités d'ouverture à l'urbanisation	79
1.3.	SECTEUR 2 : CHEMIN DU COUSSEAU	80
1.3.1.	Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement	80
1.3.2.	Principes d'aménagement	80
1.3.3.	Modalités d'ouverture à l'urbanisation	80
1.4.	PROGRAMMATION D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES	82

COMMUNE DE PONSON-DESSUS 83

1.	OAP SECTORIELLES	85
1.1.	CONTEXTE ET ENJEUX	85
1.2.	SECTEUR 1 : BOURDALE	86
1.2.1.	Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement	86
1.2.2.	Principes d'aménagement	86
1.3.	SECTEUR 2 : CARREFOUR RD202/RD54	86
1.3.1.	Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement	86
1.3.2.	Principes d'aménagement	86
1.4.	SECTEUR 3 : YAN	87
1.4.1.	Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement	87
1.4.2.	Principes d'aménagement	87
1.5.	SCHEMA GLOBAL D'AMENAGEMENT	88

COMMUNE DE PONTACQ	89
1. OAP SECTORIELLES : COMMUNE DE PONTACQ	91
1.1. CONTEXTE ET ENJEUX	91
1.2. SECTEUR 1 : COLLEGE	93
1.2.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement	93
1.2.2. Principes d'aménagement	93
1.2.3. Modalités d'ouverture à l'urbanisation	94
1.3. SECTEUR 2 : PIC DU MIDI	96
1.3.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement	96
1.3.2. Principes d'aménagement	96
1.3.3. Modalités d'ouverture à l'urbanisation	97
1.4. SECTEUR 3 : ESTIBETE	99
1.4.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement	99
1.4.2. Principes d'aménagement	99
1.4.3. Modalités d'ouverture à l'urbanisation	100
1.5. PROGRAMMATION D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES	102
COMMUNE DE SOUMOULOU	103
1. OAP SECTORIELLES	105
1.1. CONTEXTE ET ENJEUX	105
1.2. SECTEUR 1 : AYGUELONGUE	107
1.2.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement	107
1.2.2. Principes d'aménagement	107
1.2.3. Modalités d'ouverture à l'urbanisation	108
1.3. SECTEUR 2 : COTE DE L'ABREUVOIR	110
1.3.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement	110
1.3.2. Principes d'aménagement	110
1.3.3. Modalité d'ouverture à l'urbanisation	111
1.4. SECTEUR 3 ET 4 : RUE DE L'OUSSE	113
1.4.1. Enjeux des secteurs et objectifs de l'aménagement	113
1.4.2. Principes d'aménagement	113
1.4.3. Modalité d'ouverture à l'urbanisation	114
1.5. PROGRAMMATION D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES	116
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « COMMERCES »	117
1. CONTEXTE ET ENJEUX	119
2. CHAMP D'APPLICATION DE L'OAP	119
2.1. LES ACTIVITES ENTRANT DANS LE CHAMPS D'APPLICATION DE L'OAP	119
2.2. LES SECTEURS PREFERENTIELS IDENTIFIES	121
3. PRESCRIPTION EMISES	122
ZONES D'ACTIVITES	127
4. ZONE DE GER	129
4.1. CONTEXTE ET ENJEUX	129
4.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	129

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	
THEMATIQUE « DENSITES »	133
1. CONTEXTE ET ENJEUX	135
2. CHAMP D'APPLICATION DE L'OAP	135
3. PRESCRIPTION EMISES	136

COMMUNE D'AAST

1. OAP SECTORIELLES

1.1. CONTEXTE ET ENJEUX

Aast est un bourg rural du plateau de Ger, très faiblement structuré par le bâti. Seuls les aménagements autour de l'église et de la mairie signalent sa présence, au carrefour entre la RD31 et la Route de Seron. De grosses fermes s'égrènent le long de la Route Départementale, donnant lieu à des extensions linéaires récentes, comblant les « vides » entre le bâti ancien.

Des structures végétales animent le paysage du plateau, notamment le long du ruisseau du Louet, qui traverse le bourg mais aussi en limite de champs ou le long des fossés.

Une orientation d'aménagement et de programmation a été définie au cœur du bourg.



Fig. 1. Localisation du secteur faisant l'objet d'OAP

1.2. SECTEUR 1 : BOURG

1.2.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement

L'urbanisation de ce secteur qui se situe entre la Route de Seron et la RD311, face à la Mairie permettra d'étoffer la présence du centre-bourg et de rompre avec les extensions linéaires.

1.2.2. Principes d'aménagement

Organisation globale du site

- Accès et desserte

L'accès se fera par un accès unique depuis la Route de Seron, permettant d'organiser l'urbanisation et de sécuriser l'entrée/sortie. Aucun accès ne sera autorisé sur la RD311.

Il sera privilégié la réalisation de bas-côtés enherbés le long de la chaussée de manière à conserver une ambiance champêtre. Cette surlargeur végétale pourra servir à l'infiltration des eaux pluviales sous la forme de noue paysagère.

- Formes urbaines

Le secteur sera urbanisé en cohérence avec le tissu existant situé en périphérie.

- La gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet en cohérence avec les prescriptions du schéma d'eaux pluviales.

Densité brute et nombre de logements

Le secteur représente une surface d'environ 0.9 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 6 logements par hectare soit un potentiel d'environ 5 à 6 logements.

Insertion paysagère et urbaine

Afin de prolonger les principes d'aménagement bourg, il s'agira :

- De créer une lisière plantée à l'Ouest, de type haie champêtre (essences locales tels noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers...). Au contact de la haie, on privilégiera les clôtures légères de type clôture grillagée,
- D'ombrager l'extension urbaine, en bordant la voie d'un espace vert planté d'arbres d'alignement (petits arbres d'essences locales de type érables champêtres, fruitiers, alisiers, merisiers, ormes),
- De privilégier les clôtures végétales, sur le modèle des haies champêtres. Cette dernière pourra être doublées d'un grillage, sans soubassement maçonné.

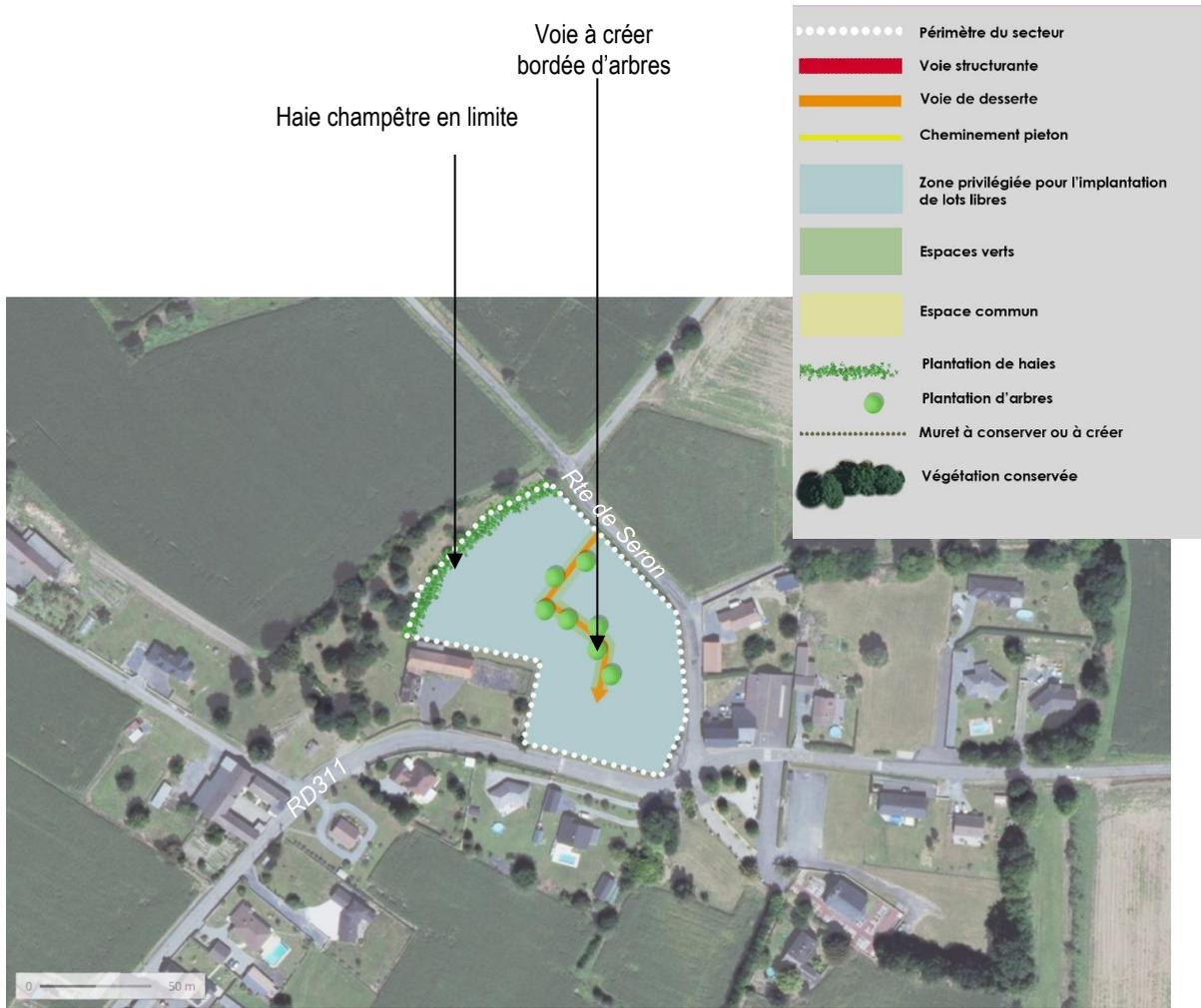


Fig. 2. Schéma d'aménagement du secteur 1 (Bourg)

1.2.3. Modalité d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

COMMUNE DE BARZUN

1. OAP SECTORIELLES

1.1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le bourg ancien de Barzun est fortement structuré, composé d'un bâti dense le long RD640. Le bourg ancien est ainsi clairement défini et bien délimité, notamment par les terres basses de l'Ousse et de l'Oussère. Les extensions récentes se sont ensuite principalement développées vers le Nord, sous la forme de lotissements et le long de la RD640.

Il a été défini une orientation d'aménagement et de programmation au niveau d'un espace interstitiel situé au sein d'un lotissement au Nord du village.



Fig. 1. Localisation du secteur faisant l'objet d'une OAP

1.2. SECTEUR AUSSERRE

1.2.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement

Situé au Nord du bourg, au sein d'un lotissement, ce secteur constitue un terrain libre, cerné de lots bâtis et desservi par la Rue de l'Ausserre et la Rue les Sansonnets.

Il s'agira de prolonger le tissu urbain existant au sein d'une enveloppe urbaine déjà constituée.

1.2.2. Principes d'aménagement

Organisation globale du site

- Accès et desserte

L'accès se fera par la création d'une voie reliant la Rue d'Ausserre et la Rue des Sansonnets.

- Formes urbaines

Le secteur sera urbanisé en cohérence avec le tissu existant situé en périphérie.

- La gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet en cohérence avec les prescriptions du schéma d'eaux pluviales.

Densité brute et nombre de logements

Le secteur représente une surface d'environ 0.5 ha. La densité moyenne recherchée est de 10 logements par hectare soit un potentiel d'environ 5 logements.

1.2.3. Modalités d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée par la mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble.

COMMUNE D'ESPOEY

1. OAP SECTORIELLES

1.1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le bourg ancien d'Espoey s'est implanté le long de la RD640 et forme un village-rue remarquable, du fait de la qualité du bâti, des hauts murs d'enceinte et des portails. Bordé, à l'Ouest, par l'Ousse, le bourg s'est notamment développé le long de la RD640 et vers l'Est au-delà de la RD940.

Il a été défini des orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur chemin du Moulin qui se situe à l'Est de la RD940, dans le prolongement du lotissement.



Fig. 1. Localisation des secteurs faisant l'objet d'OAP

1.2. SECTEUR 1 : CHEMIN DU MOULIN

1.2.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement

Le secteur prolonge le lotissement communal, à l'Est de la déviation du bourg (RD940). Il est accessible par la Rue du Pic du Midi et par le Chemin du Moulin. Situé au sein d'un paysage agricole ouvert et en l'absence de végétation, le site devra être structuré et planté.

A noter que la partie nord de la zone a fait l'objet d'un permis d'aménager, la définition des principes d'aménagement prend en compte les accès d'ores et déjà prévu.

1.2.2. Principes d'aménagement

Organisation globale du site

- Accès et desserte

L'accès se fera par la création d'une voie, reliant le Chemin du Moulin à la Rue du Pic du Midi, permettant d'organiser l'urbanisation et de sécuriser les entrées/sorties sur ces deux voies.

Il sera privilégié la réalisation de bas-côtés enherbés le long de la chaussée de manière à conserver une ambiance champêtre. Cette sur largeur végétale pourra servir à l'infiltration des eaux pluviales sous la forme de noue paysagère.

- Formes urbaines

Le secteur sera urbanisé en cohérence avec le tissu existant situé en périphérie.

- La gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet en cohérence avec les prescriptions du schéma d'eaux pluviales.

Densité et nombre de logements

Le secteur représente une surface d'environ 2 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 10 logements par hectare soit un potentiel d'environ 20 logements.

Insertion paysagère et urbaine

Afin de structurer l'extension urbaine, la voie sera bordée d'un espace vert planté d'arbres d'alignement (petits arbres d'essences locales de type érables champêtres, fruitiers, alisiers, merisiers, ormes).

Il s'agira également de privilégier les clôtures végétales en limite Ouest de la zone afin de favoriser une bonne intégration du bâti et ce, sur le modèle des haies champêtres (essences locales tels noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers...). Cette dernière pourra être doublées d'un grillage.



Fig. 2. Schéma d'aménagement du secteur 2

COMMUNE DE GER

1. OAP SECTORIELLES

1.1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le bourg de Ger est composé d'une succession de bâti rural longeant la RD63. La traversée du bourg ancien est caractérisée par cette alternance de pignons en front de rue, de jardins et de champs cultivés. Issue de l'organisation de l'espace rural, l'urbanisation du bourg a ménagé de larges espaces vides entre les constructions, vides comblés par le bâti résidentiel plus récent. Le bourg comporte un réseau dense de chemins ruraux, qui ont donné lieu à de fortes extensions urbaines linéaires.

Il a été défini des orientations d'aménagement et de programmation sur les deux principaux secteurs de développement du bourg :

- Le secteur 1 qui se situe au sud du bourg ancien,
- Le secteur 2 qui se situe à l'arrière de l'école.
- Le secteur 3, à l'arrière de l'urbanisation ancienne de la RD63.



Fig. 1. Localisation des secteurs faisant l'objet d'OAP

1.2. SECTEUR 1 : GLEYSIA

1.2.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement

Le secteur se situe entre le Chemin du Petit Chapeou et la Rue de Gleysia en entrée de bourg sud. Son urbanisation devra permettre une diversité des formes urbaines et de l'offre de logements au regard de sa situation stratégique. L'aménagement du secteur participera à la création d'un maillage des liaisons douces dans le village.

1.2.2. Principes d'aménagement

Organisation globale du site

- Accès et desserte

La desserte se fera depuis le Chemin du Petit Chapeou. La placette située au cœur sera ombragée par la plantation d'arbres d'essences locales, de type érables champêtres, fruitiers, alisiers, merisiers, ormes, charmes, chênes...

Un cheminement piéton, d'une largeur minimale 1.50m, sera implanté entre le Chemin du Petit Chapeou et la Rue de Gleysia (RD63), relié à l'espace public de desserte, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

- Formes urbaines

Il sera recherché une diversité des formes urbaines, avec un secteur préférentiel pour l'implantation de bâti groupé ou collectif, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

- La gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet en cohérence avec les prescriptions du schéma d'eaux pluviales.

Densité et nombre de logements

Le secteur représente une surface d'environ 0.9 ha. La densité sera comprise entre 10 et 15 logements par hectare soit un potentiel de 10 à 15 logements.

Mixité sociale

Sur ce secteur, il est projeté 50% minimum de logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale à la propriété.

Insertion paysagère et urbaine

Un espace vert planté d'arbres d'essences locales, de type érables champêtres, fruitiers, alisiers, merisiers, ormes, charmes, chênes... sera réalisé en partie Est du secteur.

Au contact des plantations existantes conservées, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots (de type clôture grillagée).

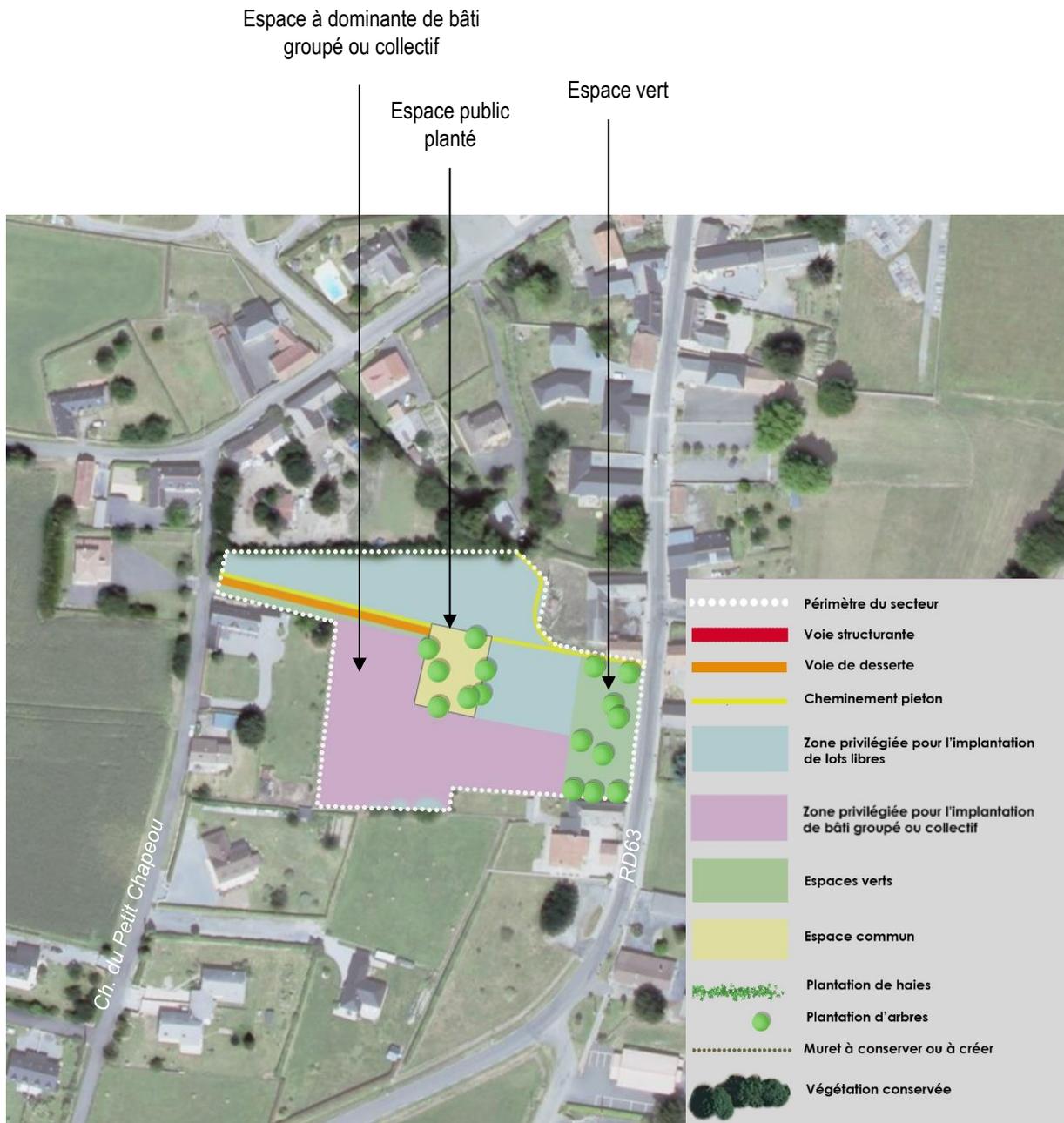


Fig. 2. Schéma d'aménagement du secteur 1

1.2.3. Modalités d'ouverture à l'urbanisation

(Cf. échéancier d'ouverture à l'urbanisation établi au chapitre 1.5)

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée par la mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble.

1.3. SECTEUR 2 : BADIE

1.3.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement

Le secteur se situe à l'arrière de l'école, entre le Chemin de Paniaou et le Chemin de Badie. Une partie du site sert actuellement d'espace de jeux pour les enfants scolarisés. Cet usage devra être maintenu.

A l'Est, le site est bordé par le cours d'eau du Lys Daban, une zone tampon devra être maintenue entre cet espace naturel et l'urbanisation.

Enfin, une trame arborée de qualité traverse le secteur. Elle devra être conservée et renforcée.

A proximité immédiate de l'école, l'aménagement de ce secteur devra permettre une diversité des formes urbaines et de l'offre de logements. Il s'agira aussi de maintenir de larges espaces naturels au sein de l'opération, support d'activités en lien avec l'école.

1.3.2. Principes d'aménagement

Organisation globale du site

- Accès et desserte

Deux voies seront créées, l'une depuis le Chemin de Paniaou, l'autre depuis le Chemin de Badie. Afin de préserver la sécurité de l'espace vert central, elles seront reliées par un chemin piéton. Il sera privilégié la réalisation de bas-côtés enherbés le long de la chaussée de manière à conserver une ambiance champêtre. Cette sur largeur végétale pourra servir à l'infiltration des eaux pluviales sous la forme de noue paysagère.

Un cheminement piéton, d'une largeur minimale 1.50m, reliera les deux voies créées, comme représenté sur le schéma d'aménagement. On privilégiera les revêtements perméables, de type sable stabilisé avec bas-côtés végétalisés.

- Formes urbaines

On recherchera une diversité des formes urbaines, avec un secteur préférentiel pour l'implantation de bâti collectif ou groupé, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

- La gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet en cohérence avec les prescriptions du schéma d'eaux pluviales.

Densité et nombre de logements

Le secteur représente une surface d'environ 1.5 ha. La densité sera comprise entre 10 et 15 logements par hectare soit un potentiel de 15 à 22 logements.

Mixité sociale

Sur ce secteur, il est projeté 50% minimum de logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale à la propriété

Insertion paysagère et urbaine

Afin de conserver l'ambiance champêtre et de maintenir les trames vertes, les lisières plantées seront conservées.

La limite Est, entre l'espace urbanisé et l'espace naturel devra être plantée d'une haie champêtre, de manière à intégrer les nouvelles constructions dans le paysage rural. La haie sera composée d'essences locales de type noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers, charmes, houx, néfliers...

Au contact des plantations existantes conservées et des haies champêtres, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots (de type clôture grillagée).

Deux espaces verts seront créés :

- En partie Est, le long du cours d'eau, afin d'établir un espace tampon avec la zone naturelle,
- Au centre, comme représenté sur le schéma d'aménagement, afin de créer une zone de jeux pour les écoliers.

Pour leur aménagement, seront privilégiées des références rurales (absence de bordures, revêtements perméables de type sable stabilisé) ainsi que des plantations d'essences locales.

1.3.3. Modalités d'ouverture à l'urbanisation

(Cf. échéancier d'ouverture à l'urbanisation établi au chapitre 1.5)

L'ouverture à l'urbanisation de la zone se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.



Fig. 3. Schéma d'aménagement du secteur 2

1.4. SECTEUR 3 : POUTSAS

1.4.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement

Le secteur se situe entre la Rue de Gleysia et la Route du Poutsas, séparé de l'urbanisation ancienne par un petit affluent du Lys, à l'Est. Son aménagement devra permettre de densifier un espace libre au sein du centre bourg, en évitant une urbanisation « au coup par coup » qui a déjà commencé au Sud du secteur. Une diversité des formes urbaines et de l'offre de logements sera recherchée. Un recul végétalisé devra être prévu en limite Est, aux abords du petit cours d'eau.

1.4.2. Principes d'aménagement

Organisation globale du site

- Accès et desserte

La desserte se fera depuis la Route du Poutsas, sans possibilité de maillage du fait de l'urbanisation environnante.

- Formes urbaines

Il sera recherché une diversité des formes urbaines, avec un secteur préférentiel pour l'implantation de bâti mitoyen, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

- La gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet en cohérence avec les prescriptions du schéma d'eaux pluviales.

Densité et nombre de logements

Le secteur représente une surface d'environ 1.2 ha. La densité sera comprise entre 10 et 12 logements par hectare soit un potentiel de 11 à 13 logements.

Insertion paysagère et urbaine

De larges espaces verts seront aménagés en partie Ouest et Est du secteur ; ils seront plantés d'arbres d'essences locales, de type érables champêtres, fruitiers, alisiers, merisiers, ormes, charmes, chênes.... Le long du cours d'eau, un espace libre de 8 mètres minimum sera prévu ; il sera planté d'une végétation caractéristique des berges (aulnes, saules, noisetiers).

Au contact des espaces paysagers, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots (de type clôture grillagée).

En limite Sud-Ouest, une haie champêtre sera plantée, composée d'essences locales de type noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers, charmes, houx, néfliers...

1.4.3. Modalités d'ouverture à l'urbanisation

(Cf. échancier d'ouverture à l'urbanisation établi au chapitre 1.5)

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée par la mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble.

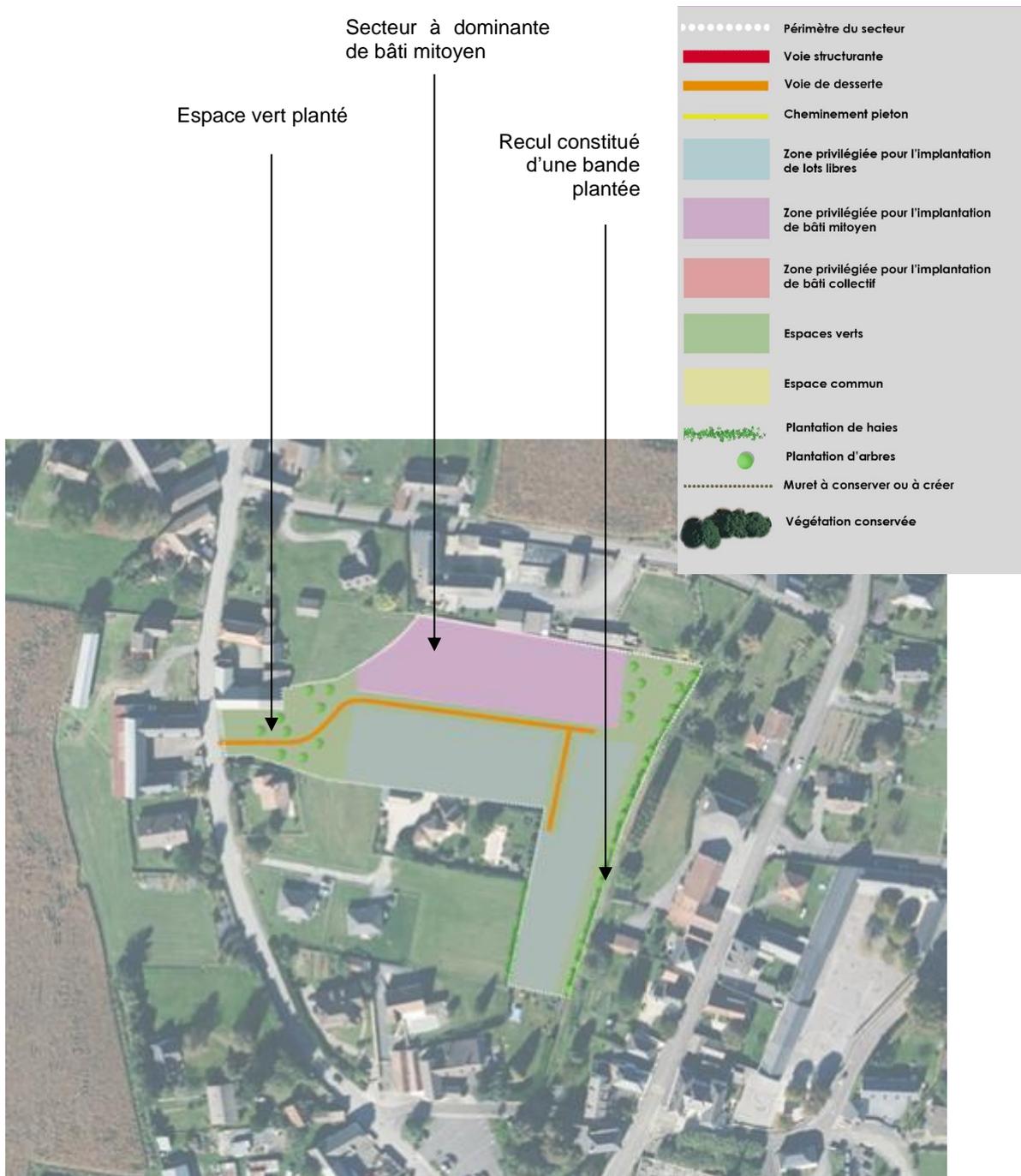


Fig. 4. Schéma d'aménagement du secteur 3

1.5. PROGRAMMATION D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES

Il est prévu un ordre d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs faisant l'objet d'une OAP sur Ger.

Cet échéancier vise à prioriser le développement de l'urbanisation au sud du bourg ancien dont l'aménagement participera au maillage des cheminements doux.

Il est prévu un ordre d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs faisant l'objet d'une OAP sur Ger afin d'échelonner l'accueil de population sur la commune.

Cet échéancier vise à prioriser le développement de l'urbanisation au sud du bourg ancien dans un secteur stratégique dont l'aménagement participera au maillage des cheminements doux. La zone de « priorité B » pourra être ouverte à compter de 2026 et la zone de priorité C à compter de 2029.

<i>Secteur</i>	<i>Priorité d'ouverture à l'urbanisation</i>	<i>Modalité d'ouverture</i>
Secteur 1 : Gleysia	A : immédiatement	Opération d'aménagement d'ensemble
Secteur 2 : Poutsas	B : à compter de 2026	Opération d'aménagement d'ensemble
Secteur 3 : Badie	C : à compter de 2029	Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone

COMMUNE DE GOMER

1. OAP SECTORIELLES

1.1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le village de Gomer se situe dans la Plaine de l'Ousse et forme un bourg rural composé de fermes imposantes. L'alternance du bâti en front de rue, de cours fermées par les murs et de jardins offre un paysage remarquable, d'autant que l'arrière des parcelles du bourg ancien est souvent délimité de structures bocagères. Les extensions urbaines sont déconnectées du bourg ancien, sous la forme de quartiers pavillonnaires.

Il a été défini des orientations d'aménagement et de programmation sur les deux principaux secteurs de développement du bourg :

- Le secteur 1 qui se situe en épaisseur du bourg,
- Le secteur 2 qui longe la rue des Châtaigneraies.

Un troisième secteur a été identifié au sein des extensions récentes, afin de favoriser la continuité du schéma viaire et de faciliter une éventuelle division parcellaire.



Fig. 1. Localisation des secteurs faisant l'objet d'OAP

1.2. SECTEUR 1 : BOURG

1.2.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement

Le site s'implante entre la Rue des Châtaigneraies et la Rue du Bois et permet un développement du bourg en épaisseur. Il s'insère dans une trame bocagère à conserver et à renforcer.

L'objectif de l'urbanisation de ce secteur est de prolonger la forme urbaine du bourg. Il s'agira aussi d'intégrer l'extension urbaine au sein de la trame arborée qui délimite le bourg ancien.

1.2.2. Principes d'aménagement

Organisation globale du site

- Accès et desserte

L'accès se fera par la création d'une voie transversale, reliant la Rue des Châtaigneraies à la Rue du Bois, permettant d'organiser l'urbanisation et de sécuriser les entrées/sorties sur ces deux voies.

Il sera privilégié la réalisation de bas-côtés enherbés le long de la chaussée de manière à conserver une ambiance champêtre. Cette surlargeur végétale pourra servir à l'infiltration des eaux pluviales sous la forme de noue paysagère. Une circulation piétonne sera créée sur un côté de la chaussée, d'une largeur minimale 1.50m.

- Formes urbaines

Le secteur sera urbanisé en cohérence avec le tissu existant situé en périphérie.

- La gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet en cohérence avec les prescriptions du schéma d'eaux pluviales.

Densité et nombre de logements

Le secteur représente une surface d'environ 1.4 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 10 logements par hectare soit un potentiel d'environ 14 logements.

Insertion paysagère et urbaine

Afin d'intégrer l'extension urbaine dans la trame bocagère existante, la voie sera bordée d'un espace vert planté d'arbres d'alignement (arbres d'essences locales de type érables champêtres, fruitiers, alisiers, merisiers, ormes, charmes, chênes...). De plus la végétation existante sera conservée et confortée avec des essences de même nature.

Au contact des plantations existantes conservées, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots (de type clôture grillagée).

1.2.3. Modalités d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée par la mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble.

1.3. SECTEUR 2 : RUE DES CHATAIGNERAIES

1.3.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement

Le secteur se développe le long de la Rue des Châtaigneraies entre le bourg ancien et un quartier pavillonnaire. Il est bordé, au Sud, par des espaces agricoles. La limite entre ces deux espaces devra participer à la trame bocagère du bourg.

L'urbanisation de ce secteur devra anticiper le développement de l'ilot dans son ensemble, prolongeant l'épaississement du bourg ancien. Dans cette optique, la voirie devra pouvoir se prolonger vers le Sud.

1.3.2. Principes d'aménagement

Accès

Un accès de 6m de large minimum sera maintenu vers le Sud, de manière à desservir, à plus long terme, les terrains voisins, prolongeant ainsi l'urbanisation du bourg.

Insertion paysagère et urbaine

La limite entre l'espace urbanisé et l'espace agricole devra être plantée d'une haie champêtre, de manière à intégrer les nouvelles constructions dans le paysage rural. La haie sera composée d'essences locales de type noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers, charmes, houx, néfliers...

Au contact des plantations existantes conservées, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots (de type clôture grillagée).

1.4. SCHEMA GLOBAL D'AMENAGEMENT DU BOURG

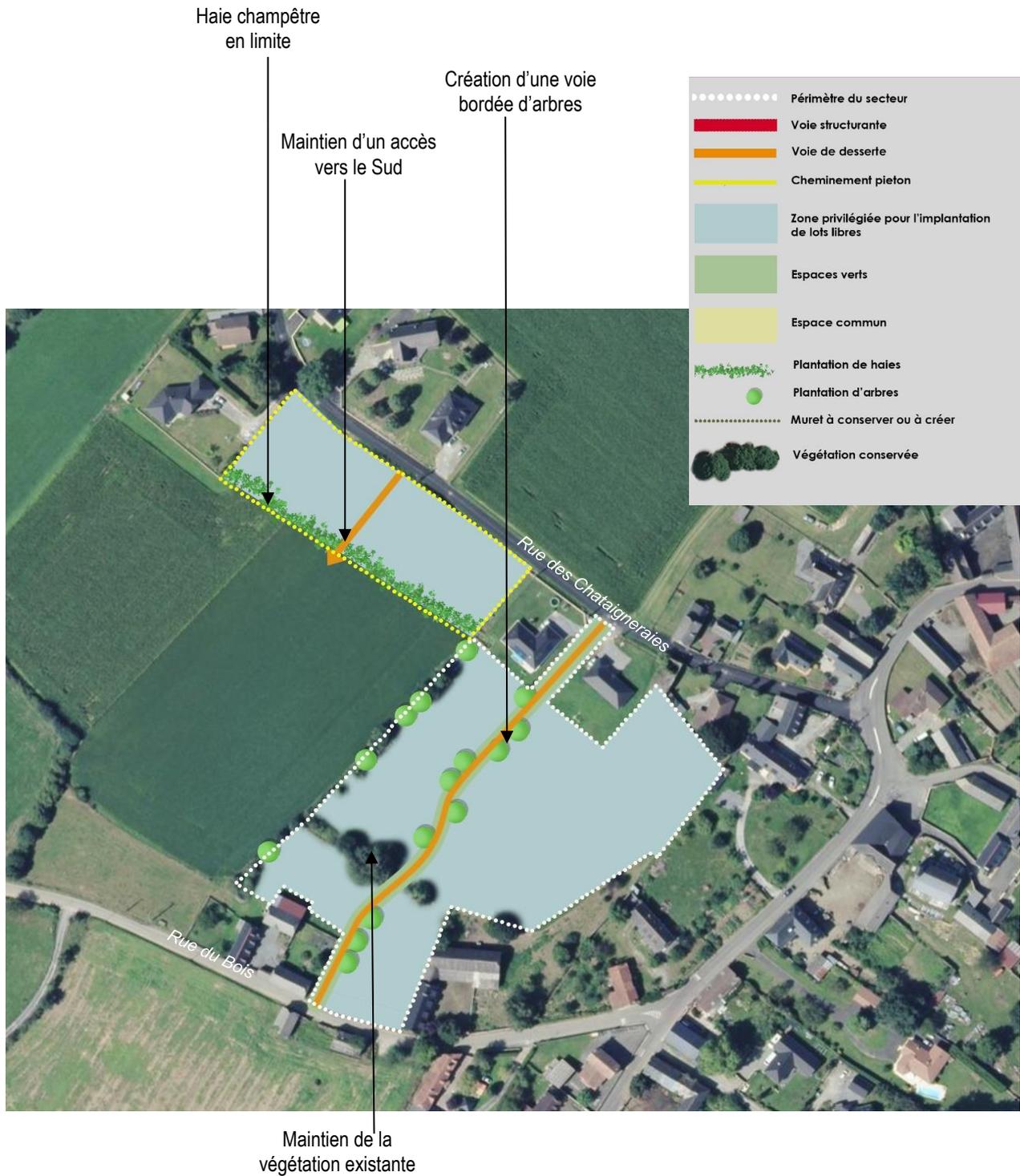


Fig. 2. Schéma d'aménagement des secteurs 1 et 2

1.5. SECTEUR 3 : RUE DE LA VALLEE D'OUSSE / RUE DES PRES

1.5.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement

Le secteur prend place au sein des extensions récentes, au Sud du bourg. Il permet de faire la jonction entre l'urbanisation de la Rue de la Vallée d'Ousse et celle de la Rue des Prés.

1.5.2. Principes d'aménagement

Accès

Une voie sera créée en continuité du chemin existant accessible par le Chemin des Prés. Elle permettra la desserte des terrains situés au Sud. Elle sera prolongée par une jonction piétonne jusqu'à la Rue de la Vallée d'Ousse.

Insertion paysagère et urbaine

La limite entre l'espace urbanisé et l'espace agricole devra être plantée d'une haie champêtre, de manière à intégrer les nouvelles constructions dans le paysage. La haie sera composée d'essences locales de type noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers, charmes, houx, néfliers...

Au contact de la haie champêtre, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots (de type clôture grillagée).

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL - TERRITOIRE OUSSE GABAS

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

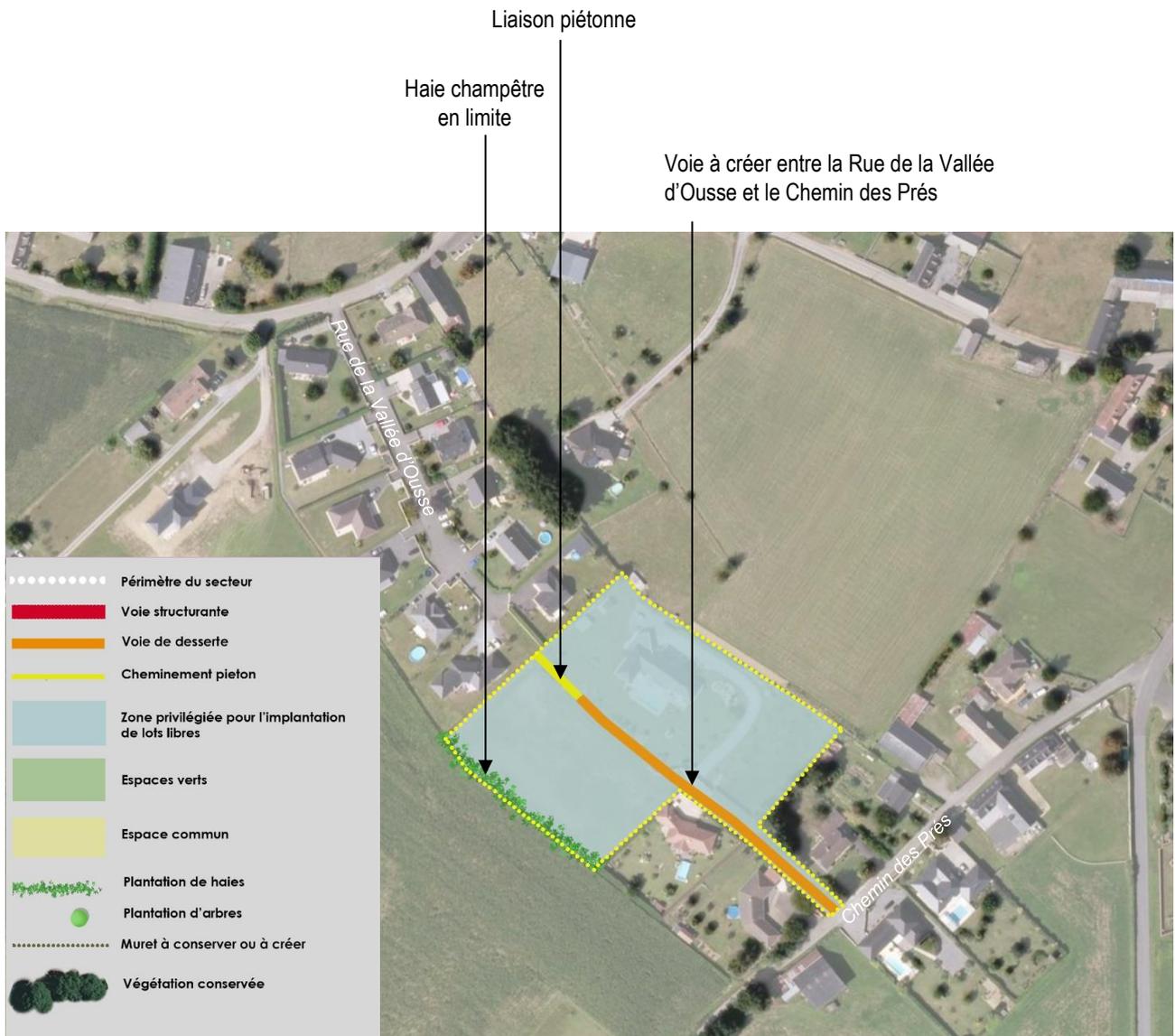


Fig. 3. Schéma d'aménagement du secteur 3

COMMUNE D'HOURS

1. OAP SECTORIELLES

1.1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le bourg de Hours s'implante sur un replat entre l'Ousse et l'Ourrou. De taille réduite, il présente cependant une structure bien définie du fait du regroupement de fermes, implantées en front de rue le long de la RD218.

Il a été défini des orientations d'aménagement et de programmation sur les quatre principaux secteurs de développement de la commune :

- Le secteur 1 situé à l'est du bourg en épaisseur de l'urbanisation actuelle,
- Le secteur 2 situé le long du chemin de Lourrou,
- Le secteur 3 en épaisseur de la RD218, à l'arrière d'un front bâti ancien,
- Le secteur 4 situé en entrée de bourg, entre le Chemin de Layous et la Route de Livron.



Fig. 1. Localisation des secteurs faisant l'objet d'OAP

1.2. SECTEUR 1 : BOURG-EST

1.2.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement

Le secteur prolonge le lotissement existant, en pente régulière vers le vallon de l'Ourrou. Il est bordé, à l'Ouest et au Sud, par des chemins ruraux, séparés par de hauts talus plantés. Afin de conserver ces structures paysagères, les accès ne seront pas autorisés sur ces chemins.

L'objectif de l'urbanisation de ce secteur est de prolonger le lotissement existant, tout en préservant les structures paysagères en limite du site.

1.2.2. Principes d'aménagement

Organisation globale du site

- Accès et desserte

L'accès se fera par la placette de retournement du lotissement actuel. Aucun autre accès ne sera autorisé. Un cheminement piéton sera aménagé, d'une largeur minimale 1.50m, en limite Est du site.

- Formes urbaines

Le secteur sera urbanisé en cohérence avec le tissu existant situé en périphérie.

- La gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet en cohérence avec les prescriptions du schéma d'eaux pluviales.

Densité brute et nombre de logements

Le secteur représente une surface d'environ 0.7 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 6 logements par hectare soit un potentiel d'environ 4 à 5 logements.

Insertion paysagère et urbaine

Afin d'intégrer l'extension urbaine dans la trame bocagère existante, les lisières plantées et les talus seront conservés sur la périphérie du site. Ainsi, un seul accès sera autorisé, par le lotissement existant.

Afin de conserver l'aspect champêtre du bourg, les talus à l'intérieur de la parcelle seront végétalisés en évitant l'utilisation de bâches en plastique.

1.2.3. Modalité d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée par la mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble.

1.3. SECTEUR 2 : LOURROU

1.3.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement

Le secteur longe le Chemin de Lourrou et fait face à une urbanisation remarquable, constituée d'une succession de fermes, avec cours fermées de murets et granges au pignon en front de rue, caractéristiques du bâti rural béarnais.

Il s'agit de renforcer l'urbanisation au sein du bourg, en prolongeant la forme urbaine traditionnelle le long du Chemin de Lourrou.

1.3.2. Principes d'aménagement

Insertion paysagère et urbaine

Afin de maintenir le caractère du Chemin de Lourrou, ponctué de bâti en front de rue, les constructions seront implantées sur la partie Nord du terrain. Ainsi, une bande d'implantation de la construction principale d'environ 20 m de large a été définie, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

On privilégiera une implantation des constructions parallèle ou perpendiculaire au Chemin de Lourrou.

Les arbres existants seront conservés.

1.4. SECTEUR 3 : ROUTE D'ESPOEY

1.4.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement

Le secteur se situe en épaisseur de la RD218 à l'arrière d'un front bâti ancien. Il est accessible par une impasse.

Il s'agit de prolonger la structure urbaine ancienne, à travers l'orientation du bâti et le maintien du caractère rural du chemin d'accès.

1.4.2. Principes d'aménagement

Accès

Les parcelles seront desservies par le chemin existant au Sud du secteur. Les qualités paysagères de cet accès devront être maintenues, notamment les piliers d'entrée et les bas-côtés enherbés.

Insertion paysagère et urbaine

On privilégiera une implantation des constructions parallèle ou perpendiculaire au chemin existant.

1.5. SECTEUR 4 : LAYOUS

1.5.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement

Le secteur s'implante en entrée de bourg, entre le Chemin de Layous et la Route de Livron.

L'orientation d'aménagement permettra de préserver les plantations existantes et de traiter la limite entre espace urbanisé et espace agricole, par la mise en place d'une haie champêtre.

1.5.2. Principes d'aménagement

Accès

En limite Ouest du secteur, un accès sera créé depuis la Route de Livron. Cette voie devra pouvoir se prolonger vers l'Est de manière à garantir la continuité urbaine à plus long terme. Afin de conserver le talus et la végétation, aucun accès ne sera créé depuis le Chemin de Layous.

Insertion paysagère et urbaine

La limite entre l'espace urbanisé et l'espace agricole devra être plantée d'une haie champêtre, de manière à intégrer les nouvelles constructions dans le paysage rural. La haie sera composée d'essences locales de type noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers, charmes, houx, néfliers...

Au contact des plantations existantes conservées, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots (de type clôture grillagée).

La végétation existante en limite Nord sera conservée.

1.6. SCHEMA GLOBAL D'AMENAGEMENT DU BOURG

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL - TERRITOIRE OUSSE GABAS

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

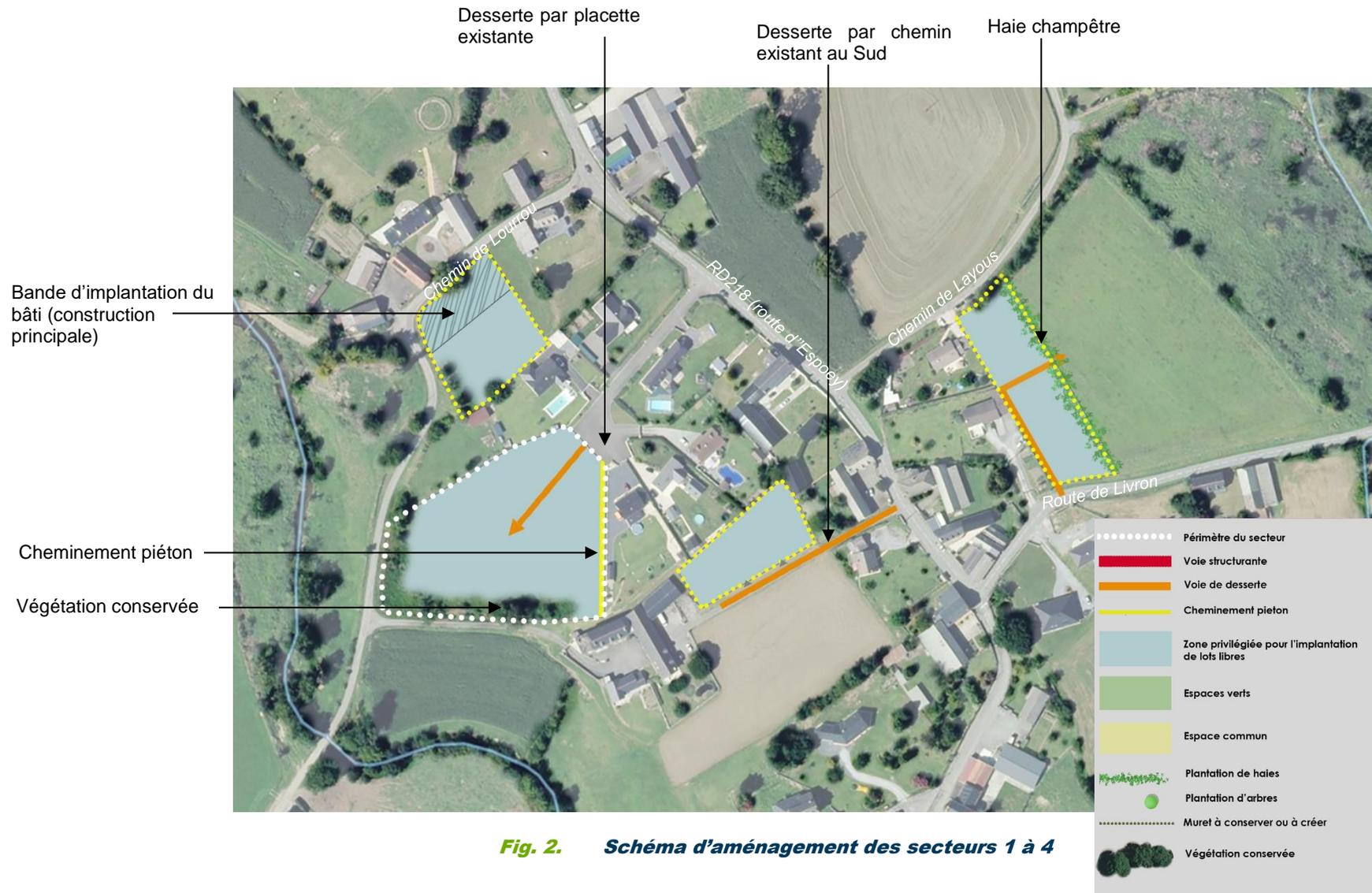


Fig. 2. Schéma d'aménagement des secteurs 1 à 4

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL - TERRITOIRE OUSSE GABAS

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE LIMENDOUS

2. OAP SECTORIELLES

2.1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le bourg de Limendous s'implante sur le rebord du plateau, en position dominante. Il est constitué d'un tissu lâche mais cependant structuré par sa position au carrefour de plusieurs voies. Le bourg s'intègre dans une trame arborée particulièrement dense, notamment le long du Luy de France.

Il a été défini une orientation d'aménagement et de programmation sur le principal secteur de développement du bourg.

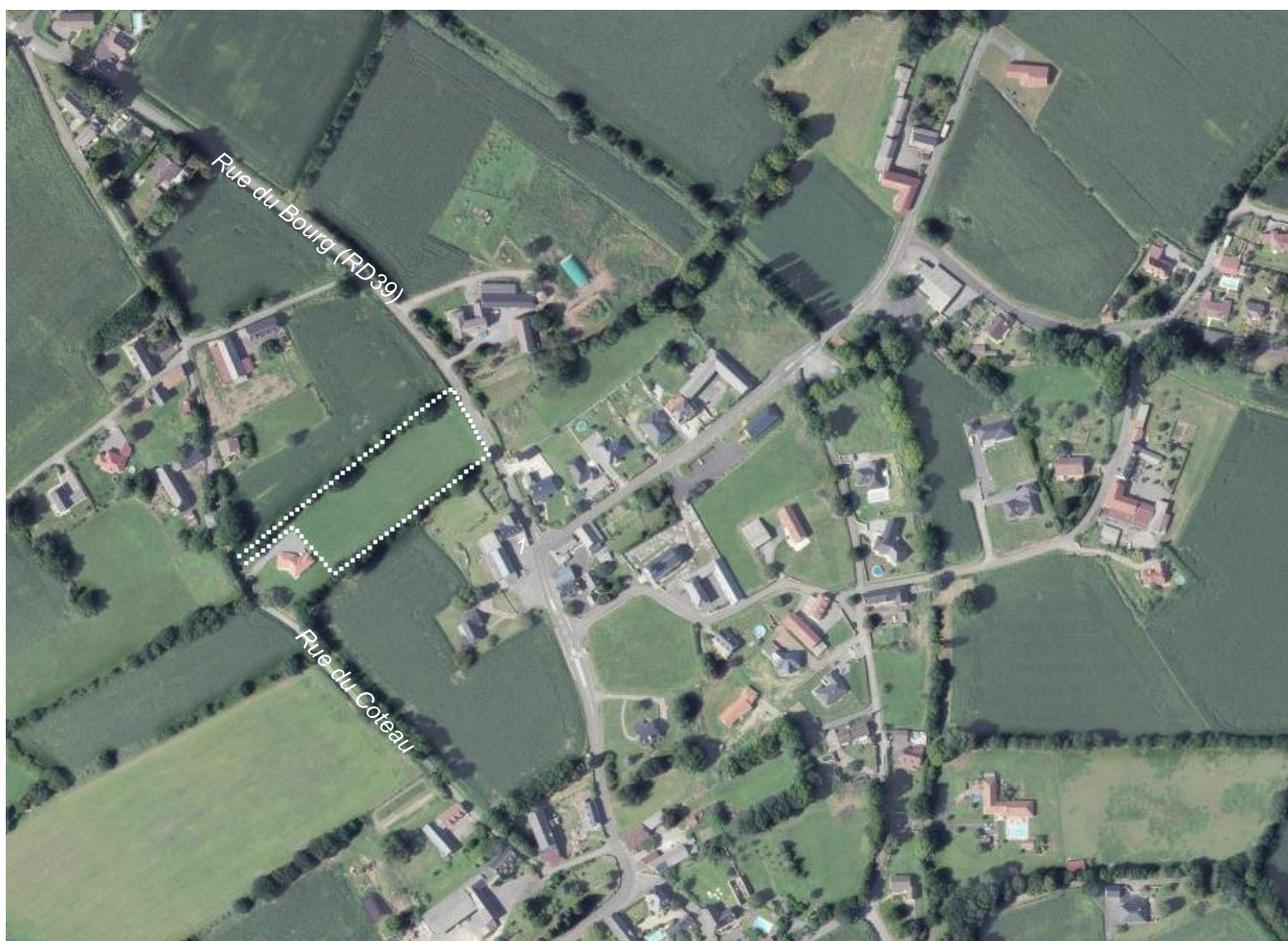


Fig. 1. Localisation du secteur faisant l'objet d'OAP

2.2. SECTEUR BOURG

2.2.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement

Le site fait face au bourg ancien, en épaissement de l'urbanisation. Il est délimité par une trame bocagère intéressante, qu'il s'agira de conserver. Le secteur est desservi par la Rue du Bourg (RD39) et par la Rue du Coteau-

L'urbanisation de ce secteur va permettre de renforcer la centralité du bourg. Il s'agira de maintenir l'ensemble des lisières boisées, permettant d'intégrer les constructions dans le paysage.

2.2.2. Principes d'aménagement

Organisation globale du site

- Accès et desserte

L'accès à la zone se fera par la création d'une voie reliant la rue du Bourg à la Rue du Coteau.

Il sera privilégié la réalisation de bas-côtés enherbés le long de la chaussée de manière à conserver une ambiance champêtre. Cette sur largeur végétale pourra servir à l'infiltration des eaux pluviales sous la forme de noue paysagère. Une circulation piétonne sera créée sur un côté de la chaussée, de largeur minimale 1.50m.

- Formes urbaines

Le secteur sera urbanisé en cohérence avec le tissu existant situé en périphérie.

- La gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet en cohérence avec les prescriptions du schéma d'eaux pluviales.

Densité brute et nombre de logements

Le secteur représente une surface d'environ 0.6 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone sera comprise entre 6 et 8 logements par hectare soit un potentiel d'environ 4 logements.

Insertion paysagère et urbaine

Afin d'intégrer l'extension urbaine dans la trame bocagère existante, les arbres du site seront conservés.

Au contact des plantations existantes conservées, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots (de type clôture grillagée).

Le long de la Rue du Bourg, les clôtures seront constituées de muret maçonné d'une hauteur comprise entre 1,20m et 1,40m, pouvant être doublé d'une haie, à l'image des constructions implantées le long de cette voie, en entrée du bourg de Limendous.

2.2.3. Modalités d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.



Fig. 2. Schéma d'aménagement du secteur bourg

COMMUNE DE LIVRON

1. OAP SECTORIELLE : COMMUNE DE LIVRON

1.1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le bourg de Livron présente une urbanisation groupée, organisé principalement le long de la Route de Pontacq (RD640), mais aussi le long de la Rue de la mairie, créant un ensemble bâti remarquable, délimité par les cours d'eau de l'Ousse et de l'Oussère. Les extensions récentes se sont donc développées le long des axes d'accès au centre bourg, principalement le long de la RD640.

Il a été défini deux orientations d'aménagement et de programmation sur les deux principaux secteurs de développement, l'Ouest du centre-bourg, le long du Chemin de Lapassade.



Fig. 1. Localisation des secteurs faisant l'objet d'OAP

1.2. SECTEUR 1 : LAPASSADE

1.2.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement

Le secteur est situé à l'Ouest du bourg, à l'arrière du Chemin Lapassade, entre deux ilots urbanisés. Il est bordé, à l'Ouest, par un talus boisé, dont la présence est très forte dans le paysage, rebord de terrasse soulignant l'orientation de la Vallée de l'Ousse.

L'orientation d'aménagement permettra de prendre en compte la topographie et maintenir la végétation existante, en limitant les accès sur le site.

1.2.2. Principes d'aménagement

Accès

L'accès se fera par le Chemin de Lapassade.

Insertion paysagère et urbaine

La végétation existante et le talus en limite Ouest seront conservés. Aucun accès ne sera autorisé par le chemin Ouest.

Une bande de recul de 10m depuis le pied de talus sera maintenue en jardin.

Sur l'ensemble du secteur, les clôtures légères, doublées de haies, seront privilégiées en limite des lots (de type clôture grillagée).

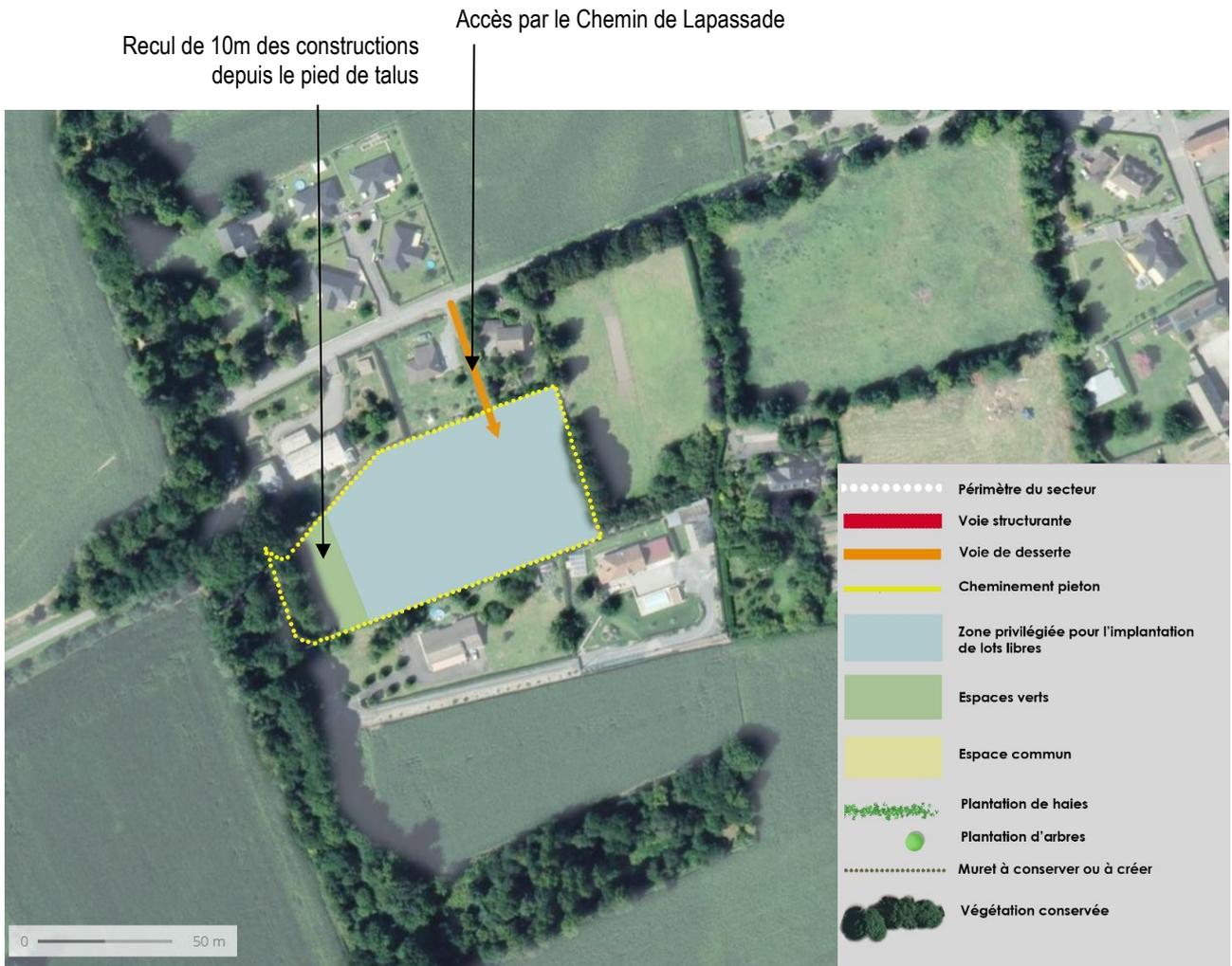


Fig. 2. Schéma d'aménagement du secteur de Lapassade

1.3. SECTEUR 2 : OUSSERE

1.3.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement

Le secteur est situé à l'Ouest du bourg, au Sud du Chemin Lapassade. Il est bordé, à l'Est, par l'Oussère ; la zone à urbaniser a été définie avec un recul ménageant une zone Nce entre le secteur urbanisable et le cours d'eau.

Le secteur s'intègre dans une trame bocagère ; l'ensemble du maillage végétal devra être maintenu, à l'exception de la largeur nécessaire à la création de l'accès.

1.3.2. Principes d'aménagement

Organisation globale du site

- Accès et desserte

L'accès se fera par la création d'une voie depuis le Chemin de Lapassade. Cette voie devra pouvoir se prolonger vers le Sud, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

- Formes urbaines

Le secteur sera urbanisé en cohérence avec le tissu existant situé en périphérie.

- La gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet en cohérence avec les prescriptions du schéma d'eaux pluviales.

Densité et nombre de logements

Le secteur représente une surface d'environ 0.9 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est comprise entre 8 et 9 logements par hectare soit un potentiel compris entre 6 et 7 logements.

Insertion paysagère et urbaine

La végétation existante sur les limites devra être maintenue. Dans la mesure du possible, la création de l'accès depuis le Chemin de Lapassade devra tenir compte de la végétation existante et réduire au maximum le nombre d'arbres à abattre.

Sur l'ensemble du secteur, les clôtures légères, doublées de haies, seront privilégiées en limite des lots (de type clôture grillagée).

1.3.3. Modalités d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée par la mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble.

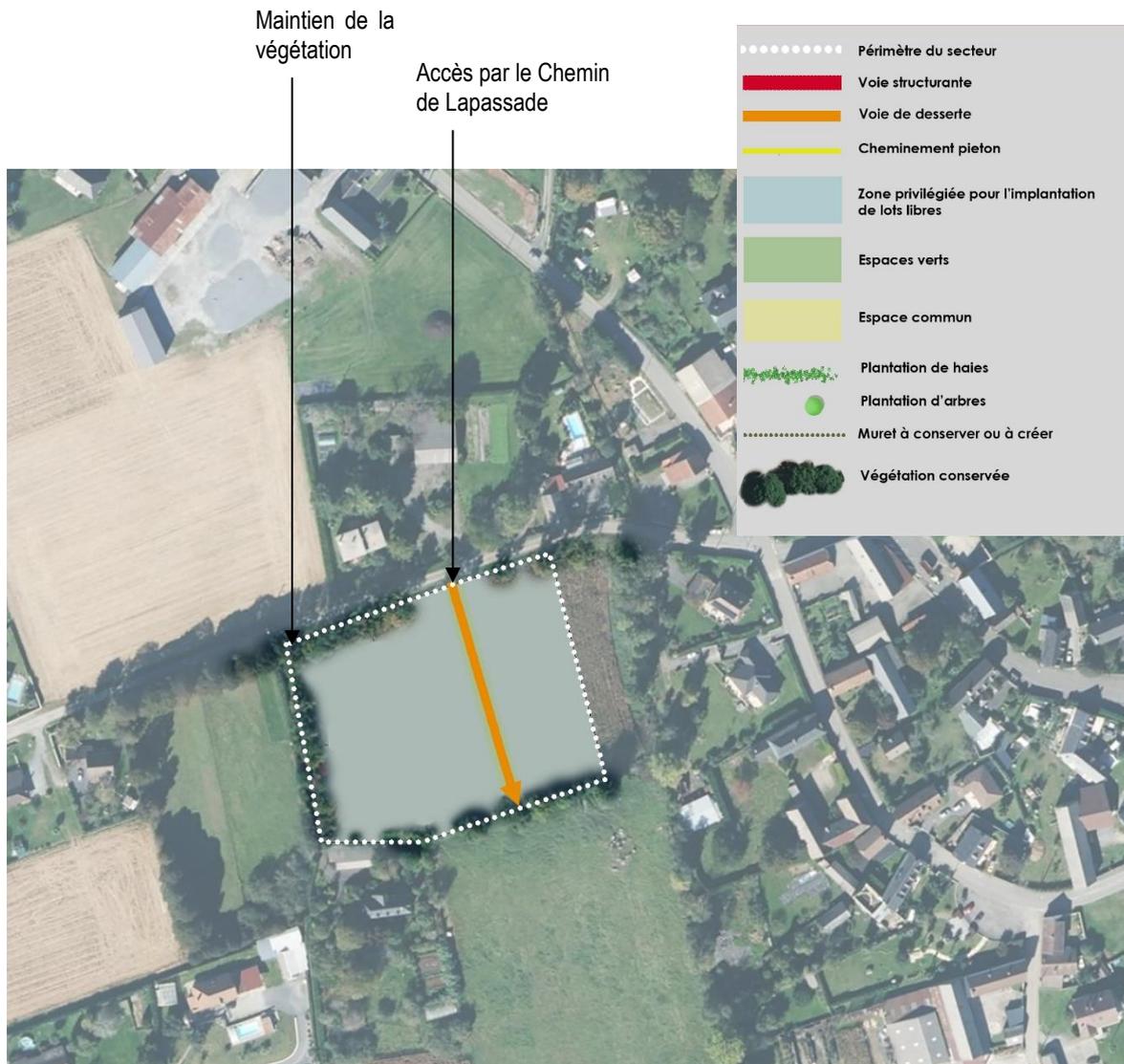


Fig. 3. Schéma d'aménagement du secteur Oussère

COMMUNE DE LOURENTIES

1. OAP SECTORIELLES

1.1. CONTEXTE ET ENJEUX

LA commune de Lourenties s'est implanté sur un petit éperon, entre deux affluents du Gabas. Le bourg est composé d'une juxtaposition de fermes, entre lesquelles le bâti récent s'est implanté. La trame bocagère, perpendiculaire aux cours d'eau, permet de structurer et de délimiter le centre bourg.

Il a été défini des orientations d'aménagement et de programmation sur les principaux secteurs d'extension du bourg :

- Le secteur 1 qui constitue le principal secteur de développement et qui est situé au cœur d'un secteur pavillonnaire au niveau du chemin de Labarrère,
- Le secteur 2 qui prend place au sein du bourg, face à l'école,
- Le secteur 3 qui longe le Chemin des Ecoles sur un secteur actuellement en friche,
- Le secteur 4 longeant la Route du Claret, dans le prolongement du secteur 1.



Fig. 1. Localisation des secteurs faisant l'objet d'OAP

1.2. SECTEUR 1 : LABARRERE

1.2.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement

Le secteur 1 prend place au sein des extensions récentes qui se sont développées entre le Chemin des Ecoles et la Route du Claret. Il est desservi par le Chemin de Labarrère. Il s'agit de prolonger le développement du bourg en épaisseur, tout en prolongeant la trame arborée. A Si le maillage routier n'est pas possible, on recherchera à favoriser les liaisons piétonnes.

1.2.2. Principes d'aménagement

Organisation globale du site

- Accès et desserte

La zone sera desservie depuis le Chemin de Labarrère. Les lots seront ensuite desservis depuis la voie interne à la zone ou depuis la placette centrale ombragée par la plantation d'arbres d'essences locales, de type érables champêtres, fruitiers, alisiers, merisiers, ormes, charmes, chênes...

Un cheminement piéton, d'une largeur minimale 1.50m, sera implanté entre le Chemin de Labarrère et la Route du Claret, relié à l'espace public de desserte, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

- Formes urbaines

Le secteur sera urbanisé en cohérence avec le tissu existant situé en périphérie.

- La gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet en cohérence avec les prescriptions du schéma d'eaux pluviales.

Densité et nombre de logements

Le secteur représente une surface d'environ 1.2 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 6 logements par hectare soit un potentiel d'environ 8 logements.

Insertion paysagère et urbaine

Une haie champêtre sera implantée en limite Nord du site. Elle sera composée d'essences locales de type noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers, charmes, houx, néfliers...

Au contact des plantations existantes conservées, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots (de type clôture grillagée).

1.2.3. Modalités d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée par la mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble.

1.3. SECTEUR 2 : RUE DES ECOLES - NORD

1.3.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement

Le secteur prend place au sein du bourg, face à l'école. Il longe le Chemin des Ecoles. Il est bordé de belles lisières boisées, à conserver et à renforcer. L'urbanisation de ce secteur permettra de renforcer la centralité du bourg et de proposer des logements à proximité immédiate de l'école.

1.3.2. Principes d'aménagement

Insertion paysagère et urbaine

Afin de conserver l'ambiance champêtre et de maintenir trames vertes, les lisières plantées en limite Sud seront conservées.

Dans le prolongement des constructions du bourg, on privilégiera une implantation des constructions parallèle ou perpendiculaire au Chemin des Ecoles.

La limite Est, entre l'espace urbanisé et l'espace agricole devra être plantée d'une haie champêtre, de manière à intégrer les nouvelles constructions dans le paysage rural. La haie sera composée d'essences locales de type noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers, charmes, houx, néfliers...

Au contact des plantations existantes conservées et des haies champêtres, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots (de type clôture grillagée).

1.4. SECTEUR 3 : RUE DES ECOLES - OUEST

1.4.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement

Le secteur longe le Chemin des Ecoles, face à un ensemble bâti pavillonnaire. Il est aujourd'hui enrichi mais comporte un bel alignement d'arbres perpendiculaire au Chemin des Ecoles, alignement à conserver.

Il s'agit de prolonger l'urbanisation au sein de la trame boisée du bourg, à proximité immédiate des équipements.

1.4.2. Principes d'aménagement

Insertion paysagère et urbaine

L'alignement de grands arbres, présent au centre de la parcelle, sera conservé, comme représenté sur le schéma d'aménagement, intégrant les nouvelles constructions dans la trame arborée du paysage communal.

La limite Ouest, entre l'espace urbanisé et l'espace agricole devra être plantée d'une haie champêtre, de manière à intégrer les nouvelles constructions dans le paysage rural. La haie sera composée d'essences locales de type noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers, charmes, houx, néfliers...

Au contact des plantations existantes conservées et des haies champêtres, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots (de type clôture grillagée).

1.5. SECTEUR 4 : ROUTE DU CLARET

1.5.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement

Le site s'implante au sein du bourg, longeant la Route du Claret, dans le prolongement du secteur1.

Il s'agit de structurer l'urbanisation le long d'une des voies principales du bourg.

1.5.2. Principes d'aménagement

Insertion paysagère et urbaine

Afin de prolonger le paysage du bourg, la limite Nord du secteur sera plantée d'un alignement d'arbres, de type érables champêtres, fruitiers, alisiers, merisiers, ormes, charmes, chênes...

1.6. SCHEMA GLOBAL D'AMENAGEMENT DU BOURG

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL - TERRITOIRE OUSSE GABAS

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Fig. 2. Schéma d'aménagement des secteurs d'OAP

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL - TERRITOIRE OUSSE GABAS

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE LUCGARIER

1. OAP SECTORIELLE

1.1. CONTEXTE ET ENJEUX

La commune de Lucgarier se situe en léger surplomb de la Vallée de l'Ousse, sur les premières pentes du versant Ouest. Le bâti ancien s'est implanté de manière éparse le long de la Rue de Beuste. Les extensions récentes tendent à combler les vides linéairement ou s'égrènent le long des différentes voies d'accès au centre bourg.

Il a été défini une orientation d'aménagement et de programmation sur un espace interstitiel du bourg constituant le principal secteur de développement de la commune.



Fig. 1. Localisation du secteur faisant l'objet d'une OAP

1.2. SECTEUR 1 : BOURG

1.2.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement

Le secteur constitue une enclave, à l'arrière de la Rue de Beuste, accessible par un passage entre deux constructions récentes. Il est bordé, à l'Ouest, par le petit ruisseau de Goua Deuous Arrious. Un espace tampon devra être ménagé entre le cours d'eau et les constructions.

Il s'agit ainsi d'urbaniser le bourg en épaisseur, tout en protégeant les abords du cours d'eau.

1.2.2. Principes d'aménagement

Organisation globale du site

- Accès et desserte

La zone sera desservie depuis la rue de Beuste. Les lots seront ensuite desservis depuis la voie interne à la zone ou depuis la placette centrale ombragée par la plantation d'arbres d'essences locales, de type érables champêtres, fruitiers, alisiers, merisiers, ormes, charmes, chênes...

- Formes urbaines

Le secteur sera urbanisé en cohérence avec le tissu existant situé en périphérie.

- La gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet en cohérence avec les prescriptions du schéma d'eaux pluviales.

Insertion paysagère et urbaine

Une haie champêtre sera implantée en limite Sud et Ouest du site. Elle sera composée d'essences locales de type noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers, charmes, houx, néfliers...

Au contact des plantations existantes conservées, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots (de type clôture grillagée).

Densité et nombre de logements

Le secteur représente une surface d'environ 0,6 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 6 logements par hectare soit un potentiel d'environ 4 logements.

1.2.3. Modalités d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée par la mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble.

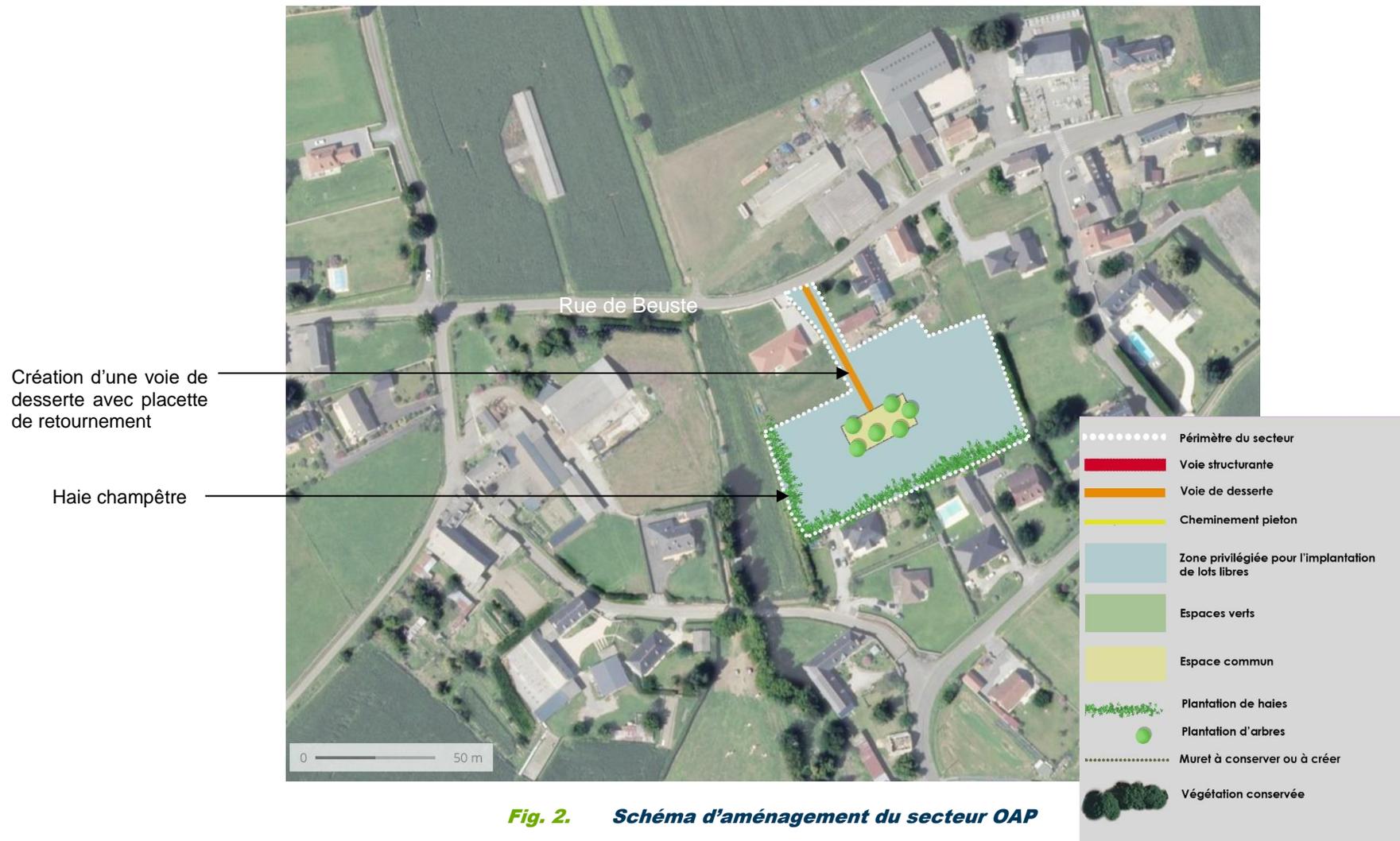


Fig. 2. Schéma d'aménagement du secteur OAP

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL - TERRITOIRE OUSSE GABAS

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE NOUSTY

1. OAP SECTORIELLES

1.1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le bourg ancien est composé d'un bâti rural implanté le long de la rue principale (Rue du Bourg) et le long de rues perpendiculaires (Chemin des Prés et du Soleil Levant). La juxtaposition des fermes, implantées en front de rue, avec cour refermée de haut mur, crée une perspective remarquable, caractéristique des bourgs de la Vallée de l'Ousse.

Les extensions urbaines se sont principalement développées de part et d'autre de ce bourg ancien, sous la forme de quartiers pavillonnaires. Plus récemment des opérations d'aménagement ont permis un développement en épaisseur du bourg ancien, notamment vers l'Est.

Le réseau viaire étant issu d'anciens chemins ruraux, les difficultés d'extension sont aujourd'hui principalement liées à la desserte des zones à urbaniser, du fait de l'étroitesse des voies mais aussi du fait de la rupture de pente entre la RD817 et le bourg.

Il a été défini des orientations d'aménagement et de programmation sur les principaux secteurs d'extension du bourg :

- Le secteur 1, principal secteur de développement situé à l'Est du bourg, dans la continuité des équipements, le long de la RD213,
- Le secteur 2 à l'Ouest, entre la RD817 et le chemin du Cousseau, enclavé dans l'urbanisation existante.



Fig. 1. Localisation des secteurs faisant l'objet d'OAP

1.2. SECTEUR 1 : CAPSUS

1.2.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement

Le secteur se situe à l'Est du bourg, dans le prolongement des extensions récentes et des équipements (école, salle des sports, city-stade) ... Il est desservi, au Sud par le Chemin du Soleil Levant (RD213). Le bourg ancien s'étant implanté dans la Plaine de l'Ousse, il est séparé de la RD817 par un talus de terrasse relativement important et par le Ruisseau du Laban, rendant les accès peu aisés entre bourg et RD817.

Son urbanisation devra permettre une diversité des formes urbaines et de l'offre de logements au regard de sa situation stratégique et de sa proximité avec les équipements.

1.2.2. Principes d'aménagement

Organisation globale du site

- Accès et desserte

Une voie sera créée depuis la RD123, au droit du carrefour avec la Rue des Mésanges jusqu'au Chemin des Grives. Cette nouvelle voie sera structurée par un alignement d'arbres et accompagnée d'un cheminement piéton d'une largeur minimale de 1.50 m.

La voie sera à double sens dans sa traversée du secteur à urbaniser puis un sens unique et/ou un cheminement piétonnier sera aménagé sur la partie Nord afin d'interdire l'accès à la zone depuis le Chemin des Grives, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

Un espace commun sera créé, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

- Formes urbaines

Il sera recherché une diversité des formes urbaines, avec un secteur préférentiel pour l'implantation de bâti groupé ou collectif, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

- La gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet en cohérence avec les prescriptions du schéma d'eaux pluviales.

Densité et nombre de logements

Le secteur représente une surface d'environ 2,9 ha. La densité sera comprise entre 22 et 26 logements par hectare soit un potentiel de 65 à 75 logements.

Mixité sociale

Sur ce secteur, il est projeté 25% minimum de logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale à la propriété

Insertion paysagère et urbaine

En limite Est et Nord, une haie champêtre sera implantée composéees d'essences locales de type noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers, charmes, houx, néfliers... Elle assurera la transition avec l'espace agricole et s'insèrera dans la trame bocagère de la Vallée de l'Ousse. Au contact de la haie, les clôtures légères (de type clôture grillagée) seront privilégiées en limite des lots.

1.2.3. Modalités d'ouverture à l'urbanisation

(Cf. échéancier d'ouverture à l'urbanisation établi au chapitre 1.4)

L'ouverture à l'urbanisation de la zone se fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

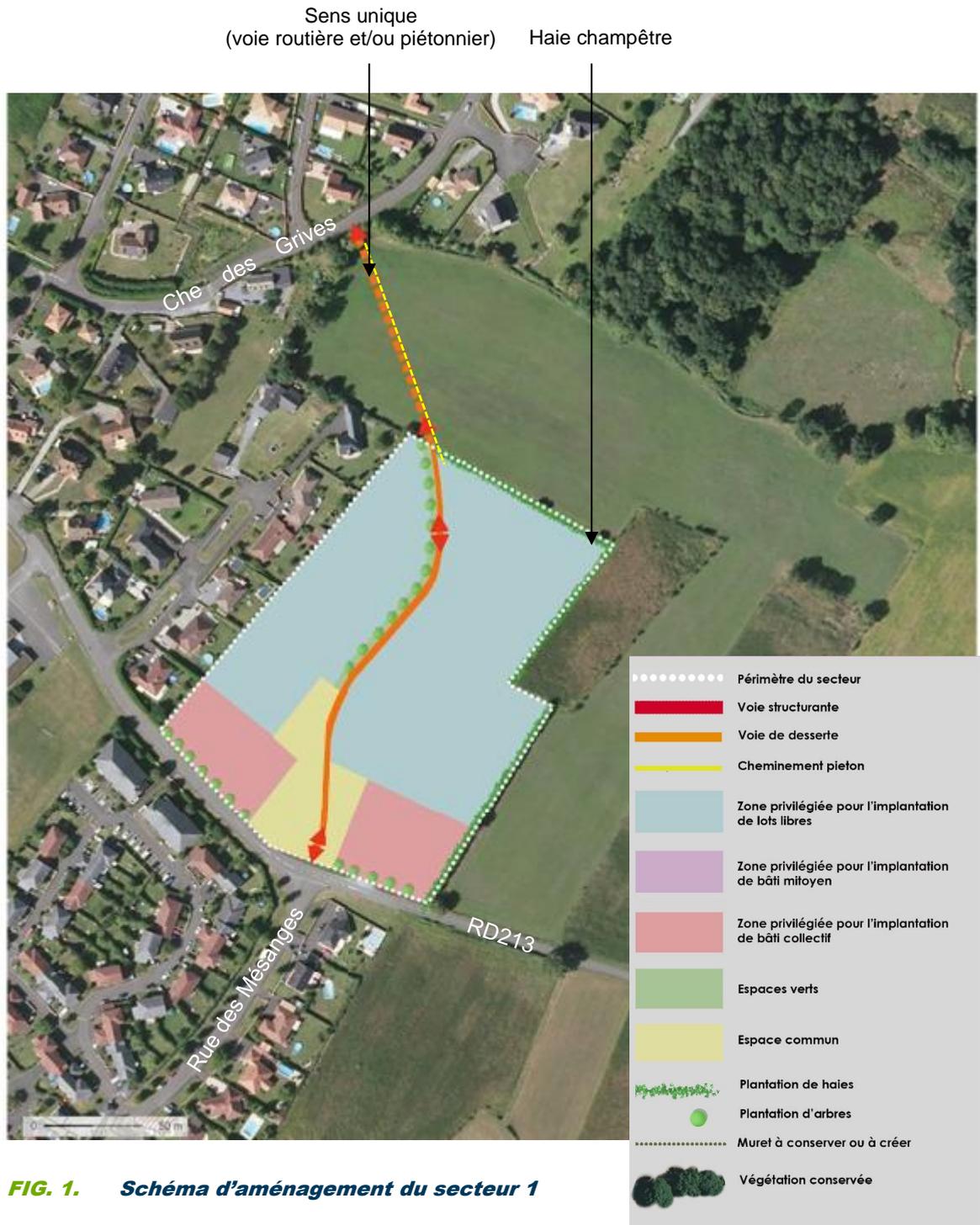


FIG. 1. Schéma d'aménagement du secteur 1

1.3. SECTEUR 2 : CHEMIN DU COUSSEAU

1.3.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement

Le secteur se situe en bordure de la RD817, au Sud de l'infrastructure, enclavé dans un tissu résidentiel. Il est bordé, au Sud, par le Chemin du Cousseau. Un chemin rural existant relie le Chemin du Cousseau à la RD817 ; il sera réutilisé pour former la voie de desserte principale, sans continuité vers la RD817.

1.3.2. Principes d'aménagement

Organisation globale du site

- Accès et desserte

Une voie sera créée reliant le Chemin de Cousseau et la Rue du Pic du Midi. Aucun accès ne sera autorisé sur la RD817.

- Formes urbaines

Le secteur sera urbanisé en cohérence avec le tissu existant situé en périphérie.

- La gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet en cohérence avec les prescriptions du schéma d'eaux pluviales.

Densité et nombre de logements

Le secteur représente une surface d'environ 2,3 ha. La densité sera comprise entre 12 et 15 logements par hectare soit un potentiel de 28 à 34 logements.

Insertion paysagère et urbaine

Une haie champêtre sera implantée en limite Nord du site. Elle sera composée d'essences locales de type noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers, charmes, houx, néfliers...dans laquelle s'implanteront des arbres d'essences locales.

1.3.3. Modalités d'ouverture à l'urbanisation

(Cf. échéancier d'ouverture à l'urbanisation établi au chapitre 1.4)

L'ouverture à l'urbanisation de la zone se fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

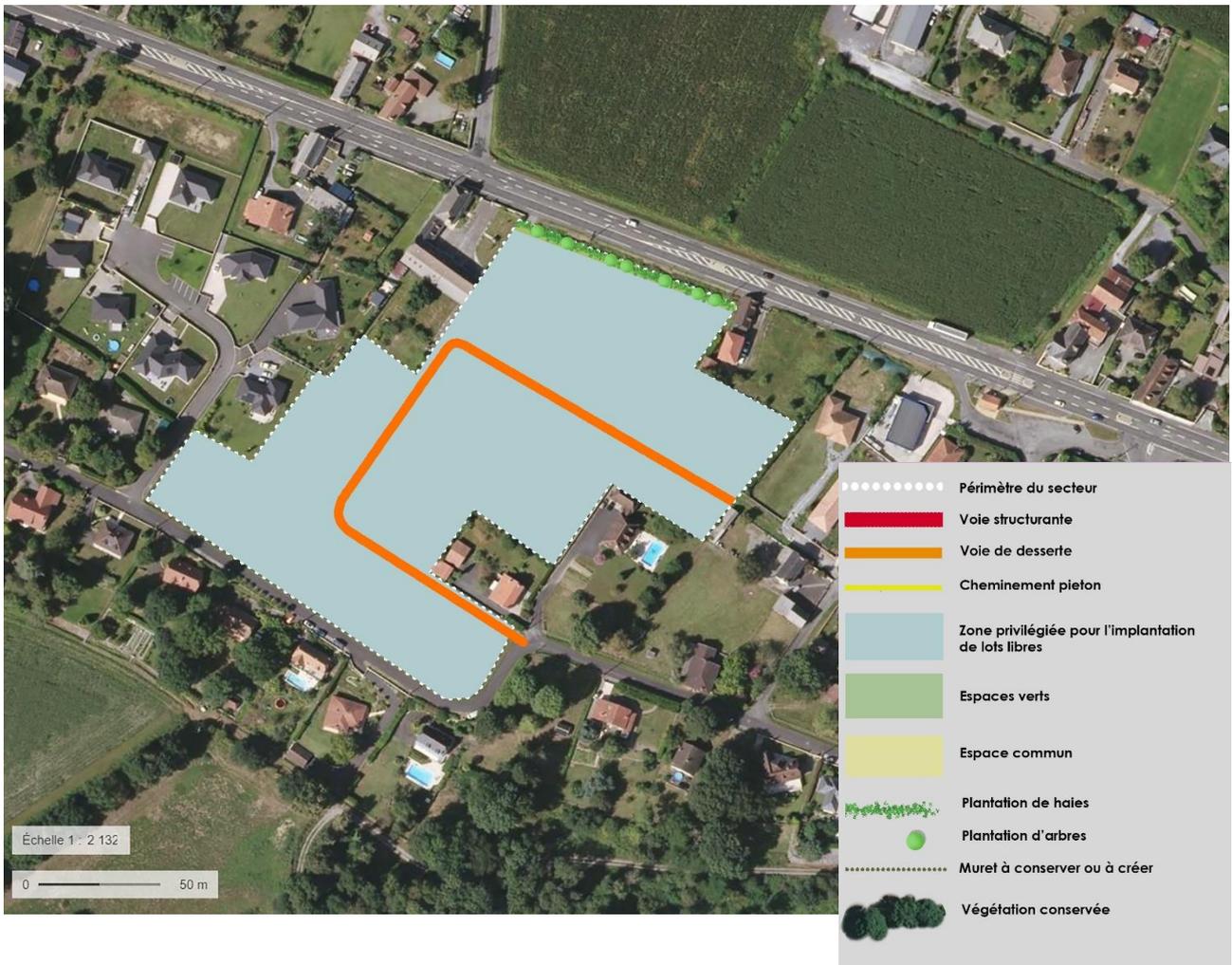


Fig. 2. Schéma d'aménagement du secteur 2

1.4. PROGRAMMATION D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES

Il est prévu un ordre d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs faisant l'objet d'une OAP sur Nousty.

Cet échéancier vise à prioriser le développement de l'espace enclavé dans l'urbanisation que constitue le secteur Chemin du Cousseau. La zone de priorité « B » que constitue le secteur Capsus sera ouverte à l'urbanisation à compter de 2026 au regard de la superficie de la zone et de la complexité de son aménagement.

<i>Secteur</i>	<i>Priorité d'ouverture à l'urbanisation</i>	<i>Modalité d'ouverture</i>
Secteur 1 : Capsus	B : à compter de 2026	Opération d'aménagement d'ensemble
Secteur 2 : Chemin du Cousseau	A : immédiatement	Opération d'aménagement d'ensemble

COMMUNE DE PONSON-DESSUS

1. OAP SECTORIELLES

1.1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le bourg est implanté sur le rebord du Plateau de Ger, en surplomb de la Vallée du Lys Darré. Il est composé d'une succession de fermes imposantes, le long du Chemin de la Carrère. Les différentes voies d'accès au bourg ont donné lieu à un développement éparés du bâti.

Il a été défini des orientations d'aménagement et de programmation sur les deux principaux secteurs de développement de la commune :

- Le secteur 1 qui se situe chemin de Bourdale,
- Le secteur 2 qui se situe en entrée de bourg au carrefour de la RD202 et la RD54,
- Le secteur 3 qui se situe le long du chemin de Yan.



Fig. 1. Localisation des secteurs faisant l'objet d'OAP

1.2. SECTEUR 1 : BOURDALE

1.2.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement

Le secteur 1 se situe le long du Chemin de Bourdale, au Nord du bourg. Il prolonge un ensemble de fermes. En lisière du chemin, des arbres remarquables longent le site. Il s'agit de prolonger l'urbanisation le long du Chemin de Bourdale en prenant soin de végétaliser les limites Nord et Est du secteur, transition entre le bourg et l'espace agricole.

1.2.2. Principes d'aménagement

Accès

Afin de préserver les arbres existants, un seul accès sera autorisé depuis le Chemin de Bourdale.

Insertion paysagère et urbaine

Les arbres existants seront conservés, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

La limite entre l'espace urbanisé et l'espace agricole devra être plantée d'une haie champêtre, de manière à intégrer les nouvelles constructions dans le paysage rural. La haie sera composée d'essences locales de type noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers, charmes, houx, néfliers...

Sur l'ensemble du secteur, on privilégiera les clôtures légères ou végétales, en limite des lots (de type clôture grillagée).

1.3. SECTEUR 2 : CARREFOUR RD202/RD54

1.3.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement

Le secteur se situe entre la RD202 et la RD 54, face au rond-point. Sur cet espace ouvert fortement perceptible depuis les axes routiers, la trame végétale devra être renforcée afin de participer à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

L'orientation d'aménagement permettra d'intégrer l'urbanisation dans une trame végétale et de sécuriser l'accès au secteur.

1.3.2. Principes d'aménagement

Accès

L'accès se fera depuis la RD54 (Route de Ponson-Debat), en limite Sud du secteur, de manière à préserver le talus situé en limite Est. Pour des raisons de sécurité, aucune autre sortie ne sera autorisée sur la RD 202 et sur la RD54.

Insertion paysagère et urbaine

La limite Nord devra être plantée d'une haie champêtre, de manière à intégrer les nouvelles constructions dans le paysage rural. La haie sera composée d'essences locales de type noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers, charmes, houx, néfliers...

Au contact des plantations existantes conservées, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots (de type clôture grillagée).

L'accès se situera en limite Sud du secteur et sera bordé d'arbres d'alignement (arbres d'essences locales, de type charmes, érables, alisiers, merisiers, chênes...), de manière à créer une limite structurée et un filtre végétal depuis le rond-point.

1.4. SECTEUR 3 : YAN**1.4.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement**

Le secteur se situe le long du Chemin de Yan, entre fermes et constructions récentes.

L'orientation d'aménagement permettra de traiter la limite entre espace urbanisé et espace agricole, par la mise en place d'une haie champêtre.

1.4.2. Principes d'aménagement**Insertion paysagère et urbaine**

La limite entre l'espace urbanisé et l'espace agricole devra être plantée d'une haie champêtre, de manière à intégrer les nouvelles constructions dans le paysage rural. La haie sera composée d'essences locales de type noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers, charmes, houx, néfliers...

Au contact des plantations existantes conservées, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots (de type clôture grillagée).

1.5. SCHEMA GLOBAL D'AMENAGEMENT

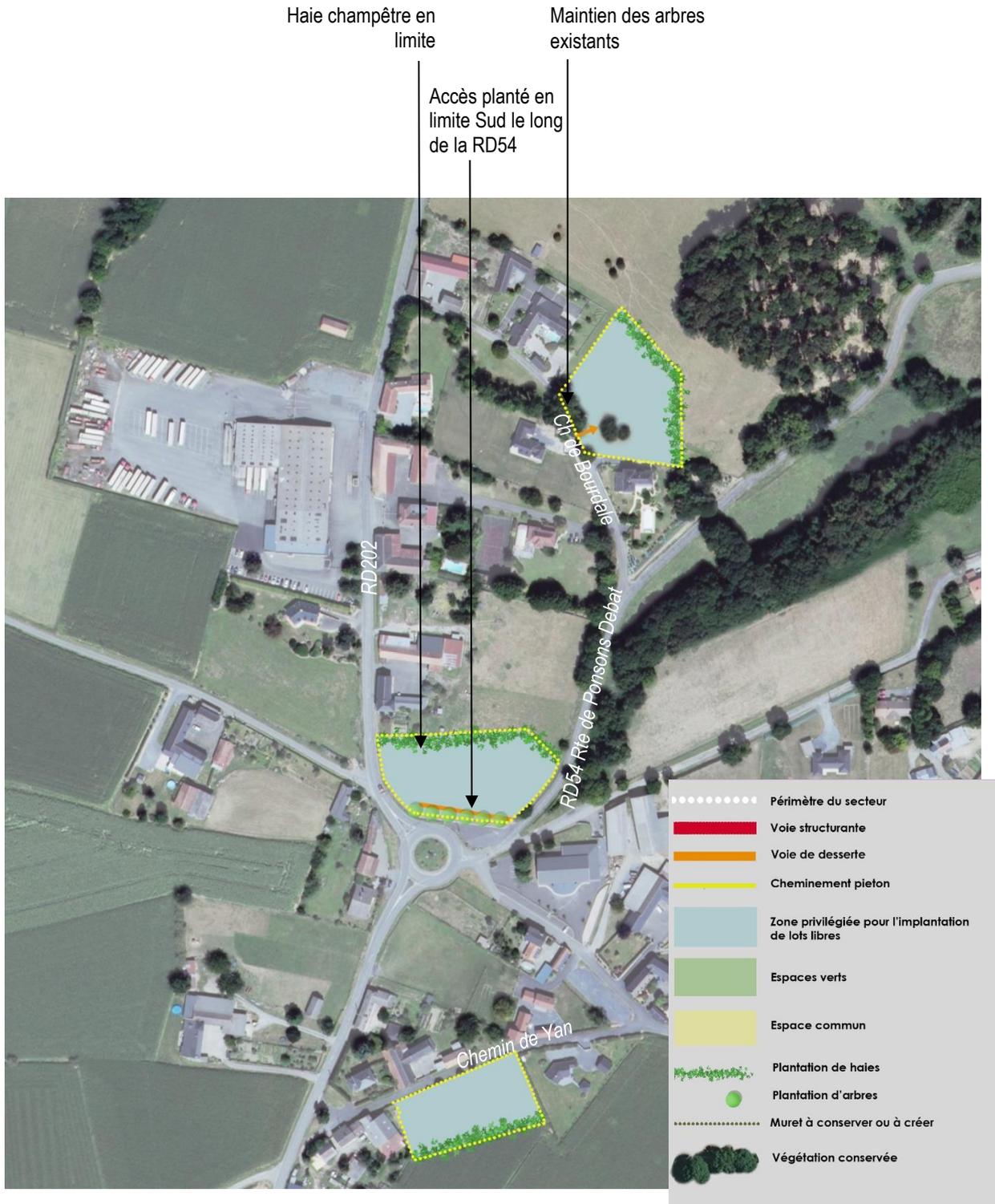


Fig. 2. Schéma d'aménagement des secteurs 1 à 3

COMMUNE DE PONTACQ

1. OAP SECTORIELLES : COMMUNE DE PONTACQ

1.1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le bourg de Pontacq s'est implanté dans la vallée de l'Ousse, au carrefour des plusieurs voies. Il en résulte une structure urbaine en étoile, marquée par un centre bourg dense, constitué de grandes bâtisses, dont d'anciennes fermes entourées de jardins, délimitées par des murets.

Ainsi, les perceptions dans le bourg alternent entre perspectives minérales et ponctuations végétales du fait de la présence des jardins ou des mails sur les espaces publics. Les extensions récentes restent se sont développées le long des voies d'entrées dans le bourg.

Il a été défini des orientations d'aménagement et de programmation sur les principaux secteurs d'extension du bourg :

- Le secteur 1 qui constitue le principal secteur de développement destiné à accueillir notamment le nouveau collège,
- Le secteur 2 qui constitue un espace interstitiel compris entre le Chemin de Sarrières et la Rue du Général Barbanègre,
- Le secteur 3 situé au Nord-Est du centre bourg, à l'interface entre l'urbanisation ancienne le long de la Rue Marquenave et les quartiers résidentiels au Nord.



Fig. 1. Localisation des secteurs faisant l'objet d'OAP

1.2. SECTEUR 1 : COLLEGE

1.2.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement

Le site se caractérise par une orientation Nord/Sud marquée, parallèlement à la Vallée de l'Ousse, avec de larges ouvertures vers la Chaîne pyrénéenne. Haies, fossés, infrastructures routières suivent cette orientation. Ainsi, à l'Est du secteur, le chemin de Peyrignous, bordé d'une végétation bocagère éparse, longe le site et pourra servir de support aux circulations douces. Les aménagements devront s'intégrer dans cette trame.

Ce secteur, d'une surface d'environ 6ha, se développe le long de l'Avenue Henri IV (RD640), en entrée de ville, face au stade. Le tissu urbain environnant est relativement lâche, constitué de bâti pavillonnaire.

L'aménagement de ce secteur permettra d'accueillir de nouveaux équipements, notamment le collège. Des espaces publics, lieux de vie et de convivialité, devront fédérer ces différents équipements et créer des liaisons vers les quartiers d'habitations. Une mixité des formes urbaines sera recherchée.

Le maillage viaire devra prendre en compte la desserte des équipements et anticiper les futures extensions urbaines, notamment vers le Nord.

1.2.2. Principes d'aménagement

Organisation globale du site

- Accès et desserte

Une voie principale permettra de desservir les équipements. Les largeurs de chaussée et les rayons de giration devront permettre le passage des bus scolaires. De larges espaces publics devront accompagner cette voie principale. Ces espaces publics seront reliés au Chemin de Peyrignous afin de favoriser les liaisons douces.

Des voies secondaires seront créées pour la desserte des habitations, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Ces voies devront pouvoir se prolonger vers le Nord, afin d'assurer le maillage viaire futur et l'extension de l'urbanisation. La chaussée des voies secondaires aura une largeur d'environ 5m avec un des bas-côtés enherbés, de manière à conserver une ambiance champêtre. Cette sur largeur végétale pourra servir à l'infiltration des eaux pluviales sous la forme de noue paysagère. Les cheminements piétons devront être intégrés à la conception des voies secondaires, sous la forme de trottoirs ou de voie partagée.

- Formes urbaines

On recherchera une diversité des formes urbaines, avec un secteur préférentiel pour l'implantation de bâti collectif ou groupé, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

- La gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet en cohérence avec les prescriptions du schéma d'eaux pluviales.

Densité brute et nombre de logements

Le secteur représente une surface d'environ 3,1 ha (hors secteur d'implantation des équipements, en violet sur le schéma d'aménagement).

La densité sera comprise entre 15 et 20 logements par hectare soit un potentiel compris autour de 47 à 62 logements.

Mixité sociale

Sur ce secteur, il est projeté 20% minimum de logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale à la propriété.

Insertion paysagère et urbaine

Afin de structurer le secteur, aujourd'hui peu végétalisé, des alignements d'arbres seront implantés le long des voies Nord/Sud, reprenant l'orientation de la Vallée de l'Ousse. Des arbres d'essences locales seront utilisés, de type chêne commun, frêne, aulne, érable champêtre, châtaignier, merisier, alisier, tilleul... Il en sera de même en limite Est du secteur, le long du Chemin de Peyrignous.

1.2.3. Modalités d'ouverture à l'urbanisation

(Cf. échéancier d'ouverture à l'urbanisation établi au chapitre 1.5)

L'ouverture à l'urbanisation de la zone se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.



Fig. 2. Schéma d'aménagement du secteur 1 (Collège)

1.3. SECTEUR 2 : PIC DU MIDI

1.3.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement

Ce secteur se situe à l'Ouest du bourg ancien, entre le Chemin de Sarrières et la Rue du Général Barbanègre. Il est bordé, à l'Ouest par la Rue du Pic du Midi, prolongeant l'urbanisation des résidences du Pic du Midi.

L'aménagement de ce secteur permettra de proposer une urbanisation en épaisseur, dans le prolongement des résidences du Pic du Midi. Afin de prolonger le tissu urbain environnant, une diversité des formes urbaines sera recherchée.

1.3.2. Principes d'aménagement

Organisation globale du site

- Accès et desserte

Deux voies seront créées, l'une reliant le Chemin des Sarrières à la Rue du Général Barbanègre, l'autre reliant cette nouvelle voie à la Rue du Pic du Midi.

La voie reliant le Chemin des Sarrières à la Rue du Général Barbanègre aura un profil urbain : la chaussée sera bordée par un trottoir, d'une largeur minimale 1.50m.

- Formes urbaines

On recherchera une diversité des formes urbaines, avec un secteur préférentiel pour l'implantation de bâti collectif ou groupé, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

- La gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet en cohérence avec les prescriptions du schéma d'eaux pluviales.

Densité brute et nombre de logements

Le secteur représente une surface d'environ 2 ha. La densité sera comprise entre 18 et 22 logements par hectare soit un potentiel compris autour de 35 à 45 logements.

Mixité sociale

Sur ce secteur, il est projeté 30% minimum de logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale à la propriété.

Insertion paysagère et urbaine

Afin de prolonger les structures végétales existantes, notamment le double alignement d'arbres au Nord, la voie créée sera bordée d'un double alignement composé d'essences similaires.

1.3.3. Modalités d'ouverture à l'urbanisation

(Cf. échéancier d'ouverture à l'urbanisation établi au chapitre 1.5)

L'ouverture à l'urbanisation de la zone se fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

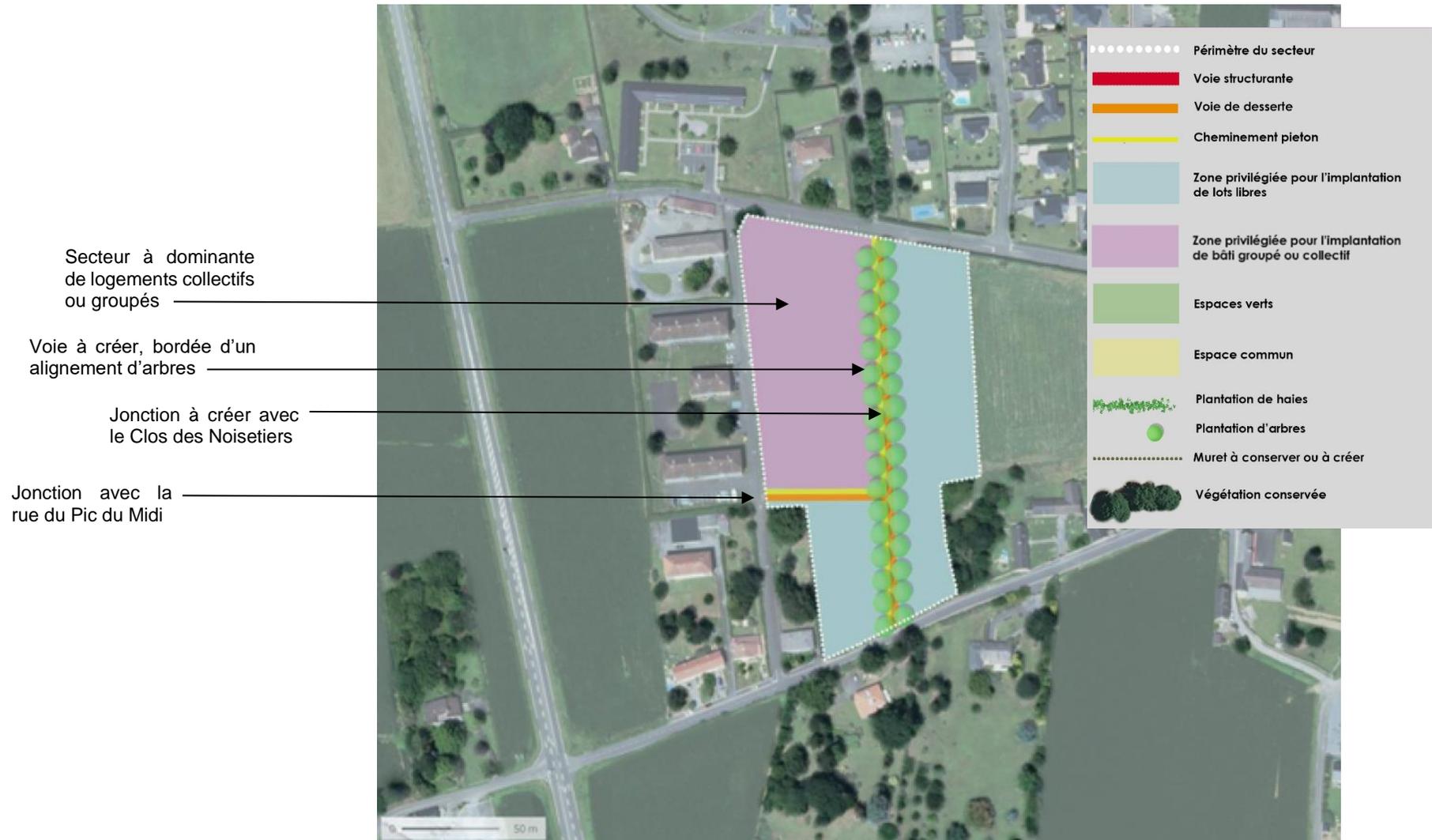


Fig. 3. Schéma d'aménagement du secteur 2 (Pic du Midi)

1.4. SECTEUR 3 : ESTIBETE

1.4.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement

Le secteur est situé au Nord-Est du centre bourg, à l'interface entre l'urbanisation ancienne le long de la Rue Marquenave et les quartiers résidentiels au Nord.

Il est accessible par la Rue de l'Estibete, voie de desserte du lotissement et par la Rue des Moulins, ancien chemin rural bordé de murets.

Il s'agira de prolonger le tissu urbain résidentiel, tout en proposant un paysage urbain faisant référence au bourg ancien (orientation du bâti, présence de murets...).

Les voies devront ainsi avoir un rôle structurant, renforcé par des alignements d'arbres et support de l'implantation du bâti (bâti proche des voies, axé sur les voies).

1.4.2. Principes d'aménagement

Organisation globale du site

- Accès et desserte

Une voie sera créée, reliant la Rue de l'Estibete à la Rue des Moulins. Cette voie se développera vers le Sud afin de desservir les lots, et sera prolongée par une placette plantée permettant le retournement des véhicules.

La voie aura un profil urbain : la chaussée sera bordée par deux trottoirs, d'une largeur minimale 1.50 m.

- Formes urbaines

Le secteur sera urbanisé en cohérence avec le tissu existant situé en périphérie.

- La gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet en cohérence avec les prescriptions du schéma d'eaux pluviales.

Densité brute et nombre de logements

Le secteur représente une surface d'environ 1,1 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 15 logements par hectare soit un potentiel d'environ 15 à 20 logements.

Mixité sociale

Sur ce secteur, il est projeté 40% minimum de logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale à la propriété.

Insertion paysagère et urbaine

Afin de structurer l'aménagement du quartier, en prolongement du centre bourg ordonnancé de Pontacq, la voie créée sera bordée d'un alignement d'arbres d'essences urbaines (de type tilleul, marronnier à fleurs, érables...).

De plus, afin de prolonger les caractères du bourg, on privilégiera une implantation du bâti proche des voies internes et axées sur celles-ci (orientation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux voies de desserte).

Les limites des lots donnant sur les voies de desserte et sur la Rue des Moulins seront constituées de murets, d'une hauteur comprise entre 1,20m et 1,40, pouvant être doublé de plantations.

1.4.3. Modalités d'ouverture à l'urbanisation

(Cf. échéancier d'ouverture à l'urbanisation établi au chapitre 1.5)

L'ouverture à l'urbanisation de la zone se fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.



Fig. 4. Schéma d'aménagement du secteur 3 (Estibete)

1.5. PROGRAMMATION D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES

Il est prévu un ordre d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs faisant l'objet d'une OAP sur Pontacq.

Cet échéancier vise à prioriser le développement de la zone à enjeu que représente le secteur deux collège par rapport à des zones dites de « priorité B ».

Ces zones de « priorité B » pourront être ouvertes à l'urbanisation dès lors que 70% des permis de construire prévus dans le secteur 1 de « priorité A » auront été délivrés ou à compter de 2025.

Secteur	Priorité d'ouverture à l'urbanisation	Modalité d'ouverture
Secteur 1 : Collège	A : immédiatement	Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone
Secteur 2 : Pic du Midi	B : dès lors que 70% des permis de construire prévue dans la zone du collège auront été délivrés ou à compter de 2025	Opération d'aménagement d'ensemble
Secteur 3 : Estibete	B : dès lors que 70% des permis de construire prévue dans la zone du collège auront été délivrés ou à compter de 2025	Opération d'aménagement d'ensemble

COMMUNE DE SOUMOULOU

1. OAP SECTORIELLES

1.1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le bourg de Soumoulou s'est implanté le long de la RD817, sur le rebord de la première terrasse de la Vallée de l'Ousse. Le bâti s'implante en front de rue, offrant une perspective urbaine caractéristique des village-rues. La présence de bâti rural, avec cour, ménage des ouvertures dans la façade urbaine. Le bourg ancien est bien délimité, au Sud, par un versant bocager qui descend vers l'Ousse, versant peu à peu colonisé par le bâti résidentiel. Les extensions urbaines se sont principalement développées dans la plaine de l'Ousse ainsi que vers le Nord, jusqu'à l'autoroute, en pied de coteau.

Il a été défini des orientations d'aménagement et de programmation sur les principaux secteurs d'extension du bourg :

- Le secteur 1 qui constitue le principal secteur de développement situé en plein cœur de bourg derrière l'église,
- Le secteur 2 qui est implanté en entrée de bourg ouest,
- Les secteurs 3 et 4 qui se situent au bas du bourg dans un secteur à dominante pavillonnaire.



Fig. 1. Localisation des secteurs faisant l'objet d'OAP

1.2. SECTEUR 1 : AYGUELONGUE

1.2.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement

Le secteur 1 se situe au Nord de la RD817, à l'arrière de l'église et d'une petite aire de stationnement. Le site est parcouru par une trame bocagère intéressante, perpendiculaire au ruisseau de l'Ayguelongue. Au cœur d'un secteur résidentiel, il est desservi par la Rue de l'Ayguelongue.

Il s'agit de structurer l'urbanisation de ce secteur bien desservi et à proximité du centre situé au cœur de secteurs résidentiels au sein duquel des logements collectifs ont notamment été créés. Un cheminement doux et une aire de jeux pour enfants sont présents en limite de zone.

La trame bocagère existante devra être conservée et renforcée.

1.2.2. Principes d'aménagement

Organisation globale du site

- Accès et desserte

Une voie principale sera créée, reliant la Rue de l'Ayguelongue à l'Ouest à l'impasse existante à l'Est afin d'assurer la liaison avec le tissu urbain environnant.

Cette voie devra permettre une circulation à double sens et devra être accompagnée d'un trottoir. Elle sera bordée par un alignement d'arbres d'essence locale, de type érables champêtres, fruitiers, alisiers, merisiers, ormes, charmes, chênes...

Une voie secondaire permettra de desservir les lots ; elle sera reliée au parking communal, au Sud, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

Sur l'ensemble des voies, des surlageurs enherbées pourront permettre l'infiltration des eaux pluviales, sous la forme de noues paysagères.

Le projet devra faire une place aux piétons (et le cas échéant aux cyclistes) pour circuler dans la zone, la traverser et la relier au bourg en mode doux.

- Formes urbaines

On recherchera une diversité des formes urbaines, avec un secteur préférentiel pour l'implantation de bâti collectif, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

- Réseaux :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet en cohérence avec les prescriptions du schéma d'eaux pluviales.

Densité brute et nombre de logements

Le secteur représente une surface d'environ 3.5 ha. La densité sera comprise entre 20 et 25 logements par hectare soit un potentiel compris autour de 70 à 85 logements.

Mixité sociale

Sur ce secteur, il est projeté 40% minimum de logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale à la propriété.

Insertion paysagère et urbaine

Afin de conserver l'ambiance champêtre et de maintenir les trames vertes, les structures plantées existantes représentées sur le schéma d'aménagement seront conservées.

Au droit de l'alignement de grands arbres existants, un espace vert sera créé.

1.2.3. Modalités d'ouverture à l'urbanisation

(Cf. échéancier d'ouverture à l'urbanisation établi au chapitre 1.6)

L'ouverture à l'urbanisation de la zone se fera sous la forme d'une voire deux opérations d'aménagement d'ensemble.

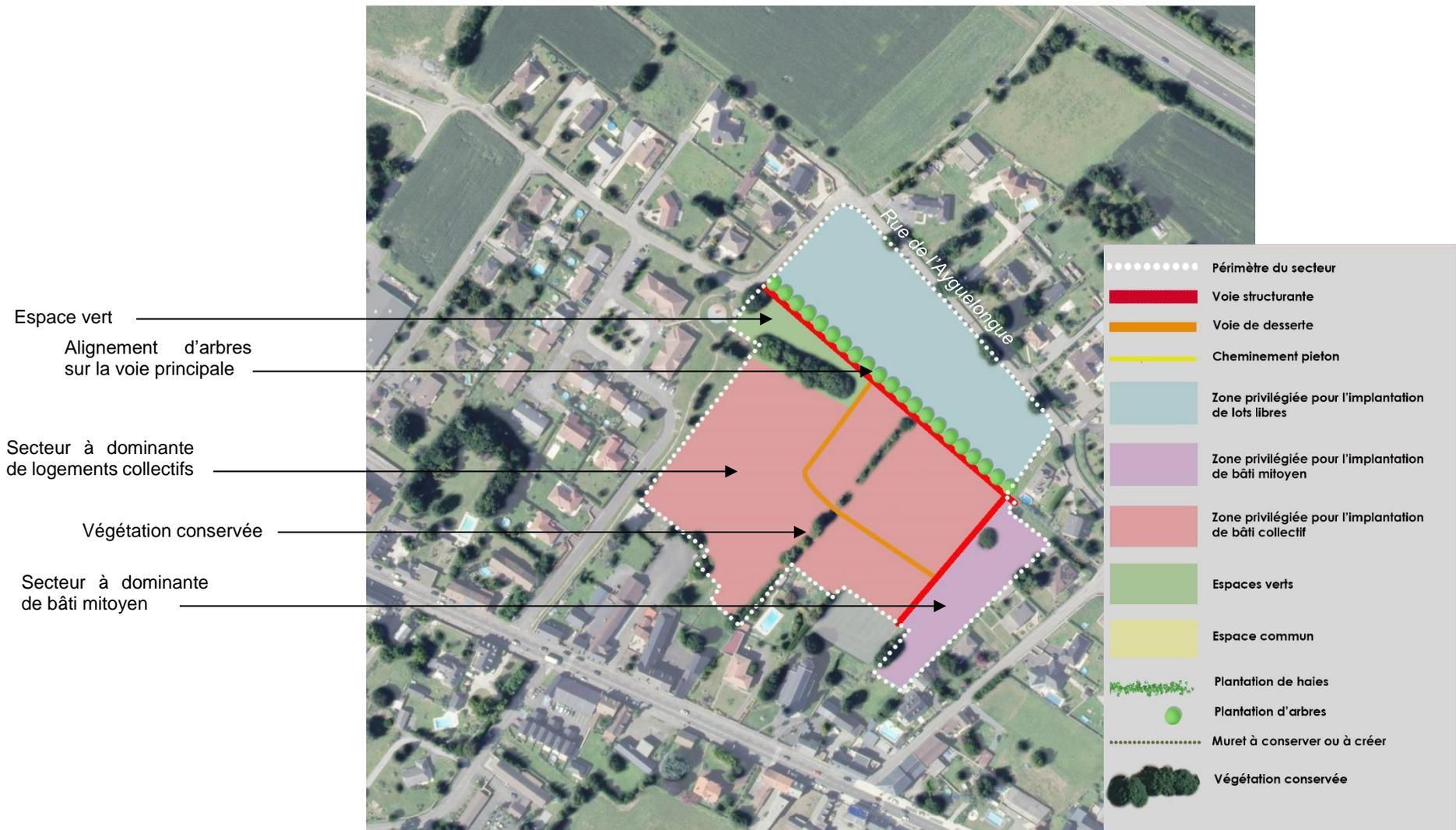


Schéma d'aménagement du secteur 1 (Ayguelongue)

1.3. SECTEUR 2 : COTE DE L'ABREUVOIR

1.3.1. Enjeux du secteur et objectifs de l'aménagement

Le secteur se situe en entrée de bourg Ouest, le long de la RD817. Un rond-point de desserte est prévu en bordure du site afin de sécuriser sons accès.

Le site présente une pente vers le Sud, relativement importante en limite du secteur. La partie la plus pentue est couverte de grands arbres à conserver.

Un ensemble d'habitations est présent à l'Est mais le maillage routier n'est pas possible.

Il s'agit ainsi de conforter l'urbanisation en entrée de bourg, en proposant de plus hauts volumes bâtis le long de la RD817, dans le prolongement du bourg ancien, puis un tissu urbain résidentiel vers le Sud en prolongement de l'existant. Une attention particulière devra être portée à l'intégration du bâti dans la pente.

1.3.2. Principes d'aménagement

Organisation globale du site

- Accès et desserte

L'accès se fera depuis la Côte de l'Abreuvoir, qui sera recalibrée dans le cadre de l'aménagement du rond-point sur la RD817. Cette voie devra permettre une circulation à double sens et devra être accompagnée d'un trottoir.

Sur l'ensemble des voies, des surlargeurs enherbées pourront permettre l'infiltration des eaux pluviales, sous la forme de noues paysagères.

- Formes urbaines

On recherchera une diversité des formes urbaines, avec un secteur préférentiel pour l'implantation de bâti collectif, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

- Réseaux :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet en cohérence avec les prescriptions du schéma d'eaux pluviales.

Densité brute et nombre de logements

Le secteur représente une surface d'environ 1.3 ha. La densité sera comprise entre 15 et 20 logements par hectare soit un potentiel compris autour de 20 à 25 logements.

Insertion paysagère et urbaine

Sur la partie basse du terrain, la lisière plantée sera conservée.

Un espace tampon d'une largeur d'environ 15 mètres sera ménagé le long de la Côte de l'Abreuvoir afin d'éloigner les constructions de l'exploitation agricole. Cet espace sera aménagé dans un esprit champêtre, à l'image des plantations existantes sur le coteau.

Au contact des plantations existantes conservées, les clôtures légères (de type clôture grillagée) seront privilégiées en limite des lots.

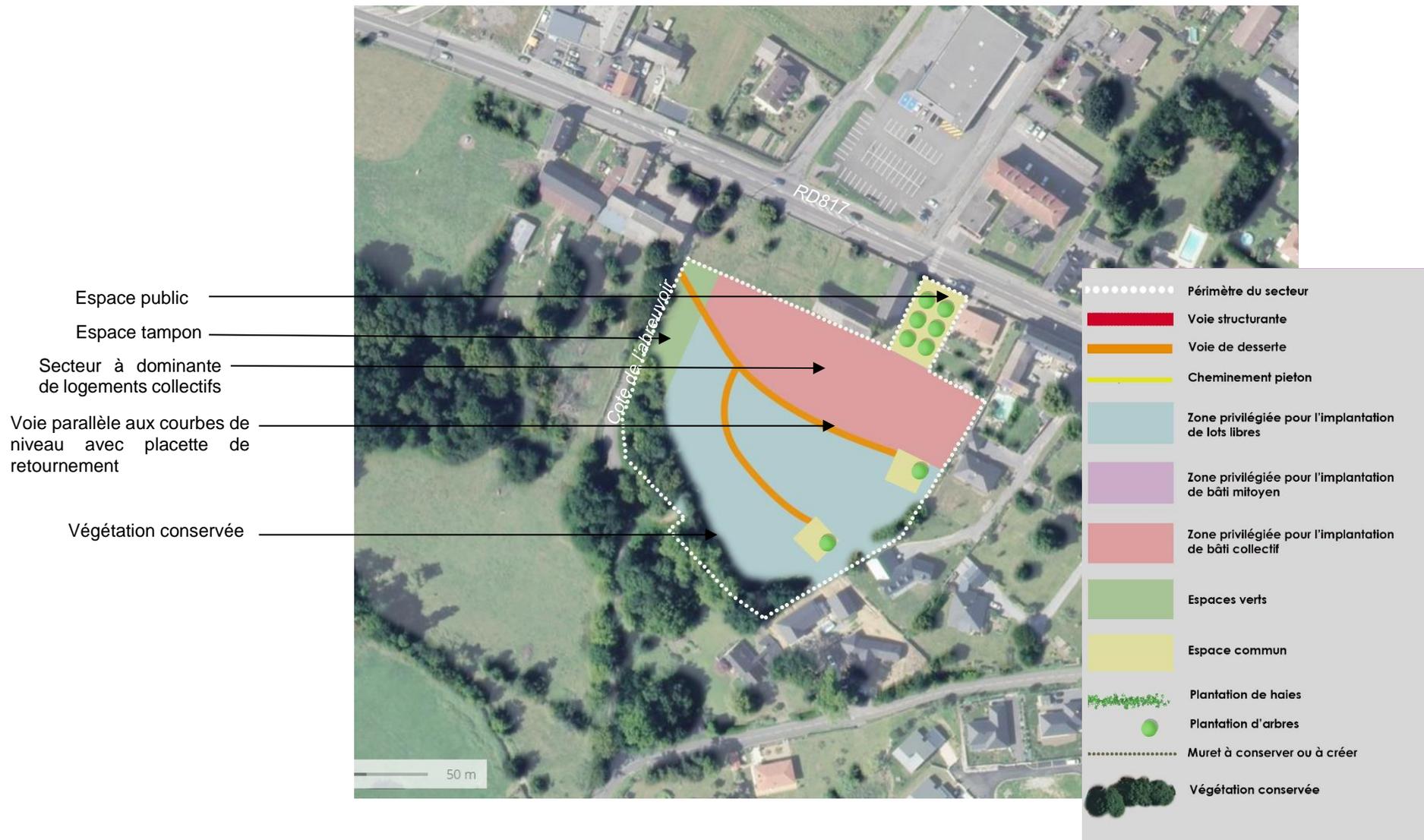
Le long de la RD817, un espace public sera créé, planté d'un mail d'arbres. Le muret en galets sera, en partie, conservée. Une ouverture pourra être créée afin de favoriser les liaisons piétonnes.

Afin d'intégrer l'urbanisation dans la pente, la voirie de desserte sera organisée parallèlement aux courbes de niveau, avec création de placettes de retournement soutenues par des murets, créant ainsi de petits espaces publics plantés d'arbres.

1.3.3. Modalité d'ouverture à l'urbanisation

(Cf. échéancier d'ouverture à l'urbanisation établi au chapitre 1.6)

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation du rond-point sur la RD817 et à la mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble.



1.4. SECTEUR 3 ET 4 : RUE DE L'OUSSE

1.4.1. Enjeux des secteurs et objectifs de l'aménagement

Les deux secteurs sont situés dans la partie basse du village, dans la Plaine de l'Ousse. Ils présentent une ambiance champêtre du fait de la présence de nombreux arbres bordant des affluents de l'Ousse.

Au Sud-Est, une mare accompagne un de ces petits affluents. Un espace tampon devra être maintenu entre cet espace naturel et l'urbanisation.

Les deux secteurs prolongent un tissu urbain résidentiel, interrompu, au Nord-Est, par la présence d'entrepôts liées à une activité de vente de matériaux.

Il s'agit de prolonger le tissu urbain existant tout en proposant une diversité des formes urbaines. L'ambiance champêtre devra être maintenue, notamment à travers le maintien des lisières plantées, qui pourront être le support de liaisons douces.

1.4.2. Principes d'aménagement

Organisation globale du site

- Accès et desserte

Le secteur 3 (au nord) sera desservi depuis la Rue de l'Ousse par la création d'une voie permettant un maillage de la zone. Cette voie devra permettre une circulation à double sens et devra être accompagnée d'un trottoir.

Le secteur 4 (au sud) sera desservi via la création d'une voie reliant la Rue de l'Ousse au Chemin Pegarde. Cette voie devra permettre une circulation à double sens et devra être accompagnée d'un trottoir.

Ces secteurs devront prévoir une liaison douce Nord-Sud permettant de mettre en relation les cheminements doux situés le long de la rue de l'Ousse, du Ladevèze et du cimetière et le chemin du lac.

- Formes urbaines

On recherchera une diversité des formes urbaines, avec un secteur préférentiel pour l'implantation de bâti collectif, et un secteur préférentiel pour l'implantation de bâti mitoyen, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette de chaque projet (partie nord et partie sud) en cohérence avec les prescriptions du schéma d'eaux pluviales.

Densité brute et nombre de logements

Le secteur 3 (partie nord) représente une superficie d'environ 1,3 ha. La densité sera comprise entre 20 et 25 logements par hectare soit un potentiel compris autour 23 et 32 logements

Le secteur 3 (partie sud) du secteur représente une surface d'environ 1,5 ha. La densité sera comprise entre 15 et 20 logements par hectare soit un potentiel compris autour de 22 et 30 logements.

Insertion paysagère et urbaine

Afin de conserver l'ambiance champêtre et de maintenir les trames vertes, les structures plantées existantes représentées sur le schéma d'aménagement seront conservées.

Les deux secteurs étant bordés par un ruisseau et le secteur 4 comprenant une zone humide, une zone tampon de 10m de large sera maintenue en espace naturel.

Afin de favoriser le caractère naturel des cheminements piétons qui longera ces espaces naturels, les aménagements devront être légers (absence de bordures, maintien des essences végétales existantes).

Au contact de l'espace naturel, les clôtures légères (de type clôture grillagée) seront privilégiées en limite des lots.

Des haies champêtres seront implantées en limite avec la zone d'activités, composées d'essences locales de type noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers, charmes, houx, néfliers...

1.4.3. Modalité d'ouverture à l'urbanisation

(Cf. échéancier d'ouverture à l'urbanisation établi au chapitre 1.6)

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 3 (partie nord) se fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 4 (partie sud) se fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

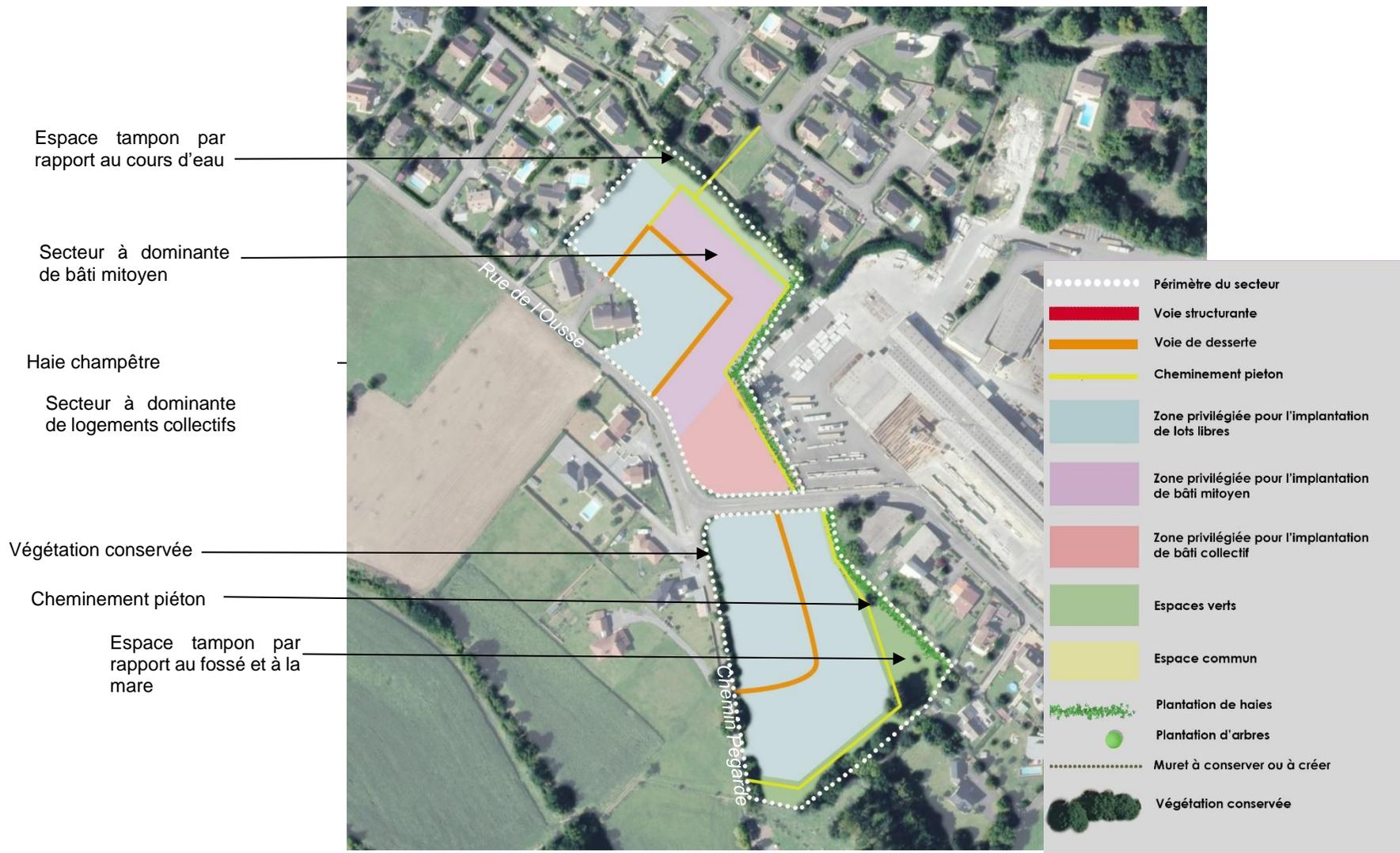


Fig. 1. Schéma d'aménagement des secteurs 3 et 4

1.5. PROGRAMMATION D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES

Il est prévu un ordre d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs faisant l'objet d'une OAP sur Soumoulou.

Cet échéancier vise à prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine existante en programmant l'urbanisation de la zone à enjeu que représente le secteur de l'Ayguelongue et de zones sur lesquelles le potentiel de mutabilité est plus important par rapport à des zones dites de « priorité B ».

Ces zones de « priorité B » pourront être ouvertes à l'urbanisation dès lors que l'intégralité des zones de « priorité A » auront été ouvertes à l'urbanisation ou à compter de 2025.

<i>Secteur</i>	<i>Priorité d'ouverture à l'urbanisation</i>	<i>Modalité d'ouverture</i>
Secteur 1 : Ayguelongue	A : immédiatement	Une voire deux opérations d'aménagement d'ensemble
Secteur 2 : côte de l'abreuvoir	B : dès lors que l'ensemble des zones identifiées en priorité A auront été aménagées ou à compter de 2025	Opération d'aménagement d'ensemble
Secteur 3 : rue de l'Ousse	B : dès lors que l'ensemble des zones identifiées en priorité A auront été aménagées ou à compter de 2025	Opération d'aménagement d'ensemble
Secteur 4 : rue de l'Ousse	A : immédiatement	Opération d'aménagement d'ensemble

**ORIENTATION
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION
THEMATIQUE « COMMERCES »**

1. CONTEXTE ET ENJEUX

La définition de l'orientation d'aménagement et de programmation « commerces » vise à traduire l'orientation définie dans le PADD visant au **maintien et/ou renforcement d'un tissu commercial de proximité** via la recherche :

- **D'une pérennisation des commerces de proximité sur Soumoulou, Pontacq et Ger,**
- **D'un développement commercial contenu le long des axes routiers hors centre-bourg et dans les zones d'activités,**
- **Prioriser une mixité des fonctions dans les centres-bourgs en permettant l'accueil de commerces et services qui participent à leur animation.**

La CCNEB affiche ainsi dans le PADD sa volonté de créer les conditions favorables à l'implantation de commerces de proximité dans les centre-bourgs notamment au niveau des polarités de Soumoulou,

La présente orientation d'aménagement et de programmation vise ainsi à définir les zones préférentielles d'implantation de certaines catégories de commerces relevant de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » telle que prévue à l'article R151-28 du code de l'urbanisme (issue de l'arrêté du 10 novembre 2016).

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

2. CHAMP D'APPLICATION DE L'OAP

2.1. LES ACTIVITES ENTRANT DANS LE CHAMPS D'APPLICATION DE L'OAP

Afin de répondre aux orientations définies dans le PADD, les OAP visent à encadrer l'implantation de nouveaux commerces de détail (hors automobile et motocycle) sur la base de la nomenclature d'activités française (NAF).

Selon la définition de l'INSEE, « le commerce de détail consiste à vendre des marchandises dans l'état où elles sont achetées (ou après transformations mineures) généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soient les quantités vendues. Outre la vente, cette activité de commerce de détail peut aussi recouvrir la livraison et l'installation chez le client (de meubles ou d'électroménager par exemple) ». Sont concernés :

- Le commerce détail en magasin non spécialisé qui concerne le commerce de détail de produits surgelés, d'alimentation générale, supérettes, supermarchés, magasins multi-commerces, hypermarchés, grands magasins, autres commerces de détail en magasin non spécialisé,
- Le commerce de détail alimentaire en magasin spécialisé : qui concerne le commerce de détail en magasin spécialisé de fruits et légumes, de viandes et de produits à base de

viande, de poissons, crustacés et mollusques, de pain, pâtisserie et confiserie, de boissons, de produits à base de tabac et autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé,

- Le commerce de détail de carburants en magasin spécialisé,
- Le commerce de détail d'équipements de l'information et de la communication en magasin spécialisé qui concerne le commerce de détail en magasin spécialisé d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels, de matériels de télécommunication, de matériels audio et vidéo,
- Le commerce de détail d'autres équipements du foyer en magasin spécialisé qui concerne le commerce de détail en magasin spécialisé de textiles, de quincaillerie, peintures et verres, le commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols d'appareils électroménagers, de meubles, d'autres équipements du foyer,
- Le commerce de détail de biens culturels et de loisirs en magasin spécialisé qui concerne les commerces de détail en magasin spécialisé de livres, de journaux et papeterie, d'enregistrements musicaux et vidéo, d'articles de sport de jeux et jouets
- Les autres commerces de détail en magasin spécialisé qui concerne les commerces de détail en magasin spécialisé d'habillement, de la chaussure, de maroquinerie et d'articles de voyage, de produits pharmaceutiques, d'articles médicaux et orthopédiques, de parfumerie et de produits de beauté, de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux, d'articles d'horlogerie et de bijouterie d'optique, de charbons et combustibles, de biens d'occasion.

Le commerce de détail est distingué dans l'OAP selon deux catégories : ceux dont la surface de vente est supérieure à 300 m² de surface de vente et ceux dont la surface de vente est inférieure à 300 m².

Les dispositions de la présente OAP concernent :

- **La création d'un nouveau commerce de détail,**
- **Le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ne relevant pas de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » à la date d'approbation du PLUi.**

2.2. LES SECTEURS PREFERENTIELS IDENTIFIES

Dans le cadre de la présente orientation d'aménagement et de programmation, trois types de secteurs préférentiels ont été identifiés pour l'implantation de commerces de détail :

- **Les bourgs des polarités commerciales de proximité**

Le PLUi entend conforter les trois polarités commerciales de proximité que sont Soumoulou, Pontacq et Ger qui jouent un rôle structurant dans l'armature commerciale de proximité du territoire d'Ousse Gabas. Ils constituent des secteurs présentant d'ores et déjà une mixité fonctionnelle (logement, équipements, commerces, services, ...) qui participe à l'animation de leur centre-bourg et permet de répondre à une partie des besoins de la population du territoire, en lien avec leur statut de polarité.

Elles constituent les zones préférentielles d'implantation du commerce de détail sous réserve que leur fonctionnement soit compatible avec les caractéristiques urbaines des secteurs concernés (flux générés, compatibilité avec la vocation résidentielle de la zone, emprise foncière, ...).

- **Les bourgs des communes (hors polarité)**

Dans ces communes, le développement d'une offre commerciale de proximité destinée à répondre aux besoins du quotidien est également encouragée préférentiellement dans les bourgs.

Dans un contexte de fragilisation du commerce en centre-bourg en raison de l'attractivité des axes routiers, l'objectif est de favoriser un renforcement du commerce de détail dans les bourgs.

Sont identifiés comme « bourg », les bourgs historiques et leurs extensions éventuelles comprenant à la fois de l'habitat, des équipements et/ou lieux collectifs administratifs, culturels et/ou commerciaux.

- **La zone d'activités dites « mixtes »**

Les zones d'activités « mixtes » sont quant à elle principalement destinées à accueillir le commerce de détail lié à une activité artisanale et/ou industrielle dont le fonctionnement est peu compatible avec l'environnement urbain des zones résidentielles (flux générés, nuisances sonores, ...). L'extension de commerces existants reste toutefois autorisée.

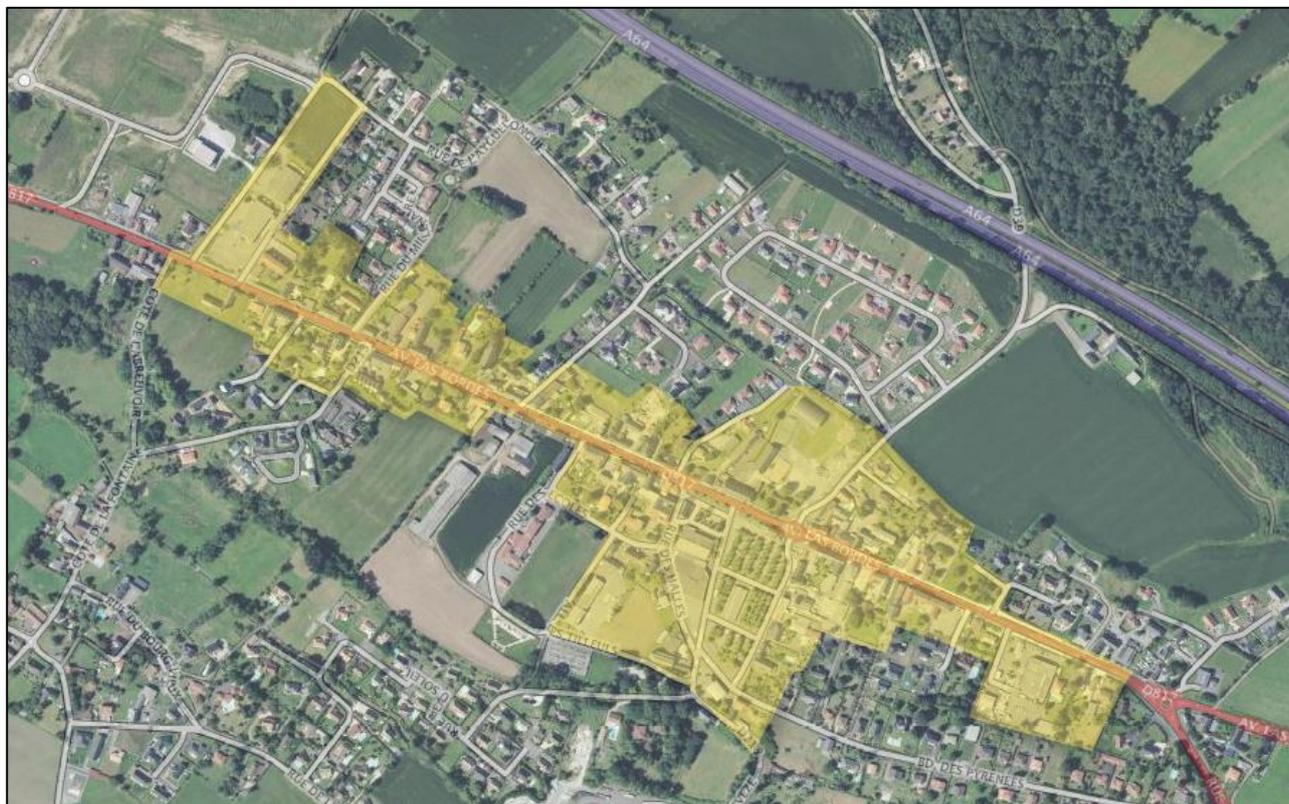
3. PRESCRIPTION EMISES

Le tableau suivant identifie, les zones préférentielles d'implantation du commerce de détail défini à l'article 2.1 de l'OAP.

Typologie urbaines	Zones du PLUi	Prescriptions émises
Les bourgs des polarités commerciales	<i>Les zones U et AU des bourgs de Pontacq, Soumoulou et Ger compris dans le secteur préférentiel identifié (cf. pages suivantes)</i>	Zone préférentielle d'implantation du commerce de détail dont la surface est inférieure à 300m ² de surface de vente sous réserve que leur fonctionnement soit compatible avec les caractéristiques urbaines de ces secteurs (flux générés, compatibilité avec la vocation résidentielle de la zone, emprise foncière,...).
Les autres bourgs	<i>Les zones U et AU des bourgs de Aast, Barzun, Espoey, Gomer, Hours, Limendous, Livron Lourenties, Lucgarier Nousty et Ponson-dessus</i>	Zone préférentielle d'implantation du commerce de détail dont la surface de vente est inférieure à 300m ² sous réserve que leur fonctionnement soit compatible avec les caractéristiques urbaines de ces secteurs (flux générés, compatibilité avec la vocation résidentielle de la zone, emprise foncière,...).
zone d'activités dites « mixtes »	<i>Zone d'activités Pyrénées-Est-Béarn, zone de Pey à Pontacq et zone d'activités Laspassades à Nousty,</i>	Zone destinée à accueillir préférentiellement le commerce de détail dont la surface de vente est supérieure à 300m ² ou dont le fonctionnement est peu compatible avec l'environnement urbain des zones résidentielles (flux générés, nuisances sonores, ...).

SECTEURS PREFERENTIELS D'IMPLANTATION DES COMMERCES DE DETAIL DES COMMUNES POLARITES

Secteur préférentiel du bourg de Soumoulou



Secteur préférentiel du bourg de Pontacq



Secteur préférentiel du bourg de Ger



ZONES D'ACTIVITES

4. ZONE DE GER

4.1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur prend place le long de la RD817, à proximité du rond-point qui fait la jonction entre la RD817 et la RD63 menant au bourg. A l'Ouest de la zone, des activités sont déjà implantées, avec un accès créé depuis la RD63. Le Sud-Est du secteur est déjà bâti.

En limite Sud, le site est bordé par le Chemin Marchan.

Le paysage est marqué par le passage rectiligne de la RD817 d'Est en Ouest, axe de transit important le long duquel de nombreuses constructions se sont implantées. Cependant, le plateau de Ger se caractérise par une orientation Nord-Sud des paysages, orientation soulignée par la végétation riveraine des cours d'eau. Il en résulte une structuration forte du paysage par de longues lignes boisées, qui cadrent les vues sur la chaîne des Pyrénées.

4.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accès

La desserte des parcelles sera assurée par la création d'un accès depuis le carrefour entre RD63 et Chemin Marchan. Un espace de retournement sera créé à l'intérieur du secteur afin de ne pas augmenter le trafic sur Chemin du Marchan, insuffisamment dimensionné.

La partie Est du secteur pourra être desservi par le Chemin Marchan.

D'autre part, aucun accès ne sera créé sur la RD817.

Insertion paysagère et urbaine

L'implantation du bâti sera soumise à une zone de recul de 30m minimum par rapport à l'axe de la RD817.

Un espace végétalisé de 10m de large sera aménagé le long de la RD817 et le fossé existant sera maintenu. La végétation existante en limite sera conservée et renforcée par la plantation d'arbres d'essences locales, de type érables, alisiers, merisiers, ormes, charmes, chênes, frênes, saules... répartis en bouquets aléatoires, sans alignement.

Des alignements d'arbres de mêmes essences seront implantés perpendiculairement, comme représenté sur le schéma d'aménagement, de manière à insérer la zone d'activités dans la trame bocagère. Au droit de la placette de retournement, comme représenté sur le schéma d'aménagement, la façade bâtie sera interrompue par l'aménagement d'un espace vert, dans le prolongement de la haie bocagère créée.

La zone de recul des constructions pourra accueillir un parvis, des espaces verts ou du stationnement mais les aires de stockage seront interdites.

D'autre part, on privilégiera l'implantation des constructions parallèlement ou perpendiculairement à la RD817, reprenant l'orientation de l'ancien parcellaire agricole.

Enfin, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots (de type clôture grillagée pouvant être doublée d'une haie).

La gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet en cohérence avec les prescriptions du schéma d'eaux pluviales.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les stationnements et aires de manœuvre et de stockage seront principalement aménagés avec des revêtements drainants.



Fig. 1. Schéma d'aménagement de la zone de Ger

**ORIENTATION
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION
THEMATIQUE « DENSITES »**

1. CONTEXTE ET ENJEUX

La définition de l'orientation d'aménagement et de programmation « densités » vise à traduire l'orientation définie dans le PADD en matière **de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain**.

Pour cela, la CCNEB affiche ainsi dans le PADD sa volonté de :

- Prévoir un développement urbain structuré majoritairement au niveau des communes centres et intermédiaires existantes tout en s'adaptant aux caractéristiques de chaque commune,
- Proposer un développement alliant réinvestissement urbain et extensions urbaines,
- Fixer des fourchettes de densités en fonction du statut des communes et de leur niveau de desserte en matière d'assainissement tout en s'adaptant aux formes urbaines existantes

La présente orientation d'aménagement et de programmation vise ainsi à identifier les secteurs situés dans les zones urbaines où une densité minimum sera appliquée pour la création de nouvelles constructions à destination d'habitation ainsi que les modalités d'application de ces densités.

2. CHAMP D'APPLICATION DE L'OAP

Afin de répondre aux orientations définies dans le PADD, les OAP visent donc à définir des densités minimales en zone urbaine pour la création de nouvelles constructions à destination d'habitation.

Sont ainsi concernés, **les projets de construction à destination d'habitation situés sur des unités foncières ou parcelles libres en zone urbaine à vocation principale d'habitat dans le document graphique** qui répondent aux critères suivants :

- **Pour les communes centres (Soumoulou et Pontacq)** : tout projet de construction d'habitation dont le terrain d'assiette du projet est supérieur à 1350m²,
- **Pour les communes intermédiaires (Nousty et Ger)** : tout projet de construction d'habitation dont le terrain d'assiette du projet est supérieur à 2000m²,
- **Pour les communes rurales** (autres communes) : tout projet de construction d'habitation dont le terrain d'assiette du projet est supérieur à 2500m²,

Toutefois, les présents critères ne s'appliquent pas pour des raisons techniques dûment justifiées (ex : faisabilité assainissement autonome, topographie, ...) ou si le terrain d'assiette du projet est concerné, partiellement ou intégralement, par :

- Un ou plusieurs risques : PPRI, atlas des zones inondables,
- Un périmètre de réciprocité lié à la présence de constructions agricoles (RSD ou ICPE)
- Une zone humide, un linéaire boisé ou un espace boisé identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme,

3. PRESCRIPTION EMISES

Dans le cadre de la présente orientation d'aménagement et de programmation, quatre densités minimum ont été identifiées et ce, en cohérence avec la typologie des communes du territoire et leur niveau de desserte :

Typologie urbaines	Zones du PLUi	Prescriptions émises
Les communes centres	<i>Les parcelles ou unités foncières libres situées dans les zones U de Pontacq et Soumoulou</i>	Pour tout projet de construction d'habitation dont la superficie du terrain d'assiette du projet est supérieure à 1 300 m ² , la densité recherchée sera de 15 logements/ha minimum.
Les communes intermédiaires	<i>Les parcelles ou unités foncières libres situées dans les zones U de Nousty et Ger</i>	Pour tout projet de construction d'habitation dont la superficie du terrain d'assiette du projet est supérieure à 2 000 m ² , la densité recherchée sera de 10 logements/ha minimum.
Les communes rurales	<i>Les parcelles ou unités foncières libres situées dans les zones U des communes restantes</i>	Pour tout projet de construction d'habitation dont la superficie du terrain d'assiette du projet est supérieure à 2 500 m ² , la densité recherchée sera de 6 logements/ha minimum pour les projets envisagés en assainissement autonome et 8 logements/ha minimum pour les projets en assainissement collectif.