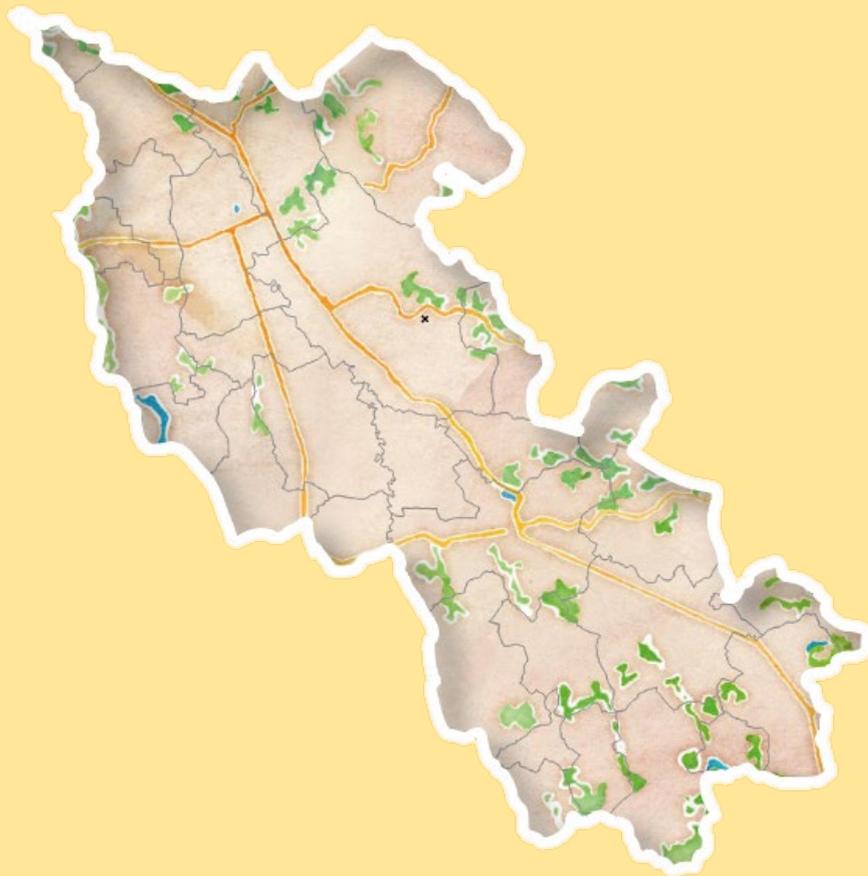


DEPARTEMENT DU GERS



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

5. Orientations d'Aménagement et de Programmation



P.L.Ui :

Arrêté le
26/05/2025

Approuvé le
15/12/2025

SOMMAIRE

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	2
RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	1
ÉCHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION :	7
LOCALISATION DES SECTEURS :.....	8
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES « HABITAT »	9
SECTEUR 1 PLAISANCE 1.....	11
SECTEUR 2 : PLAISANCE 2.....	18
SECTEUR 3 : TIESTE-URAGNOUX.....	25
SECTEUR 4 : JUILLAC.....	32
SECTEUR 5 : ARMENTIEUX.....	39
SECTEURS 6, 7, 8 : MARCIAC 1, 2 & 3.....	46
SECTEUR 9 : TILLAC	61
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « ECONOMIE ».....	68
SECTEUR 10 : PLAISANCE 3.....	70
SECTEUR 11 : MARCIAC 4.....	76

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Une OAP, qu'est-ce que c'est ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont un outil de projet au service du territoire dans le cadre du PLUi.

Cet outil permet de définir les principes d'aménagement portés par la collectivité sur des secteurs stratégiques du développement urbain. Les OAP peuvent porter sur des quartiers, des îlots, ou des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager (L 151-7 du CU).

La Communauté de Communes Bastides et Vallons du Gers souhaite maîtriser son développement urbain en mettant en place des principes d'aménagement compatibles avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). La mise en place de cet outil permet d'orienter l'aménagement des secteurs stratégiques sans que la collectivité n'en ait nécessairement la maîtrise foncière.

La Communauté de Communes Bastides et Vallons du Gers s'est saisie de ce dispositif offert par l'élaboration de son PLUi afin de structurer de nouveaux quartiers favorisant l'attractivité du territoire à travers le développement d'un parc de logements adapté aux aspirations de la population locale et celle à accueillir.

Cadre législatif et modalités d'application :

Article L151-6 du CU :

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

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »

Article L151-6-1 du CU :

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

Article L151-6-2 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour **mettre en valeur les continuités écologiques**. »

Article L151-7 du CU :

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

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

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

3° (Abrogé) ;

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

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

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

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole **intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition**.

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

III. - Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations. »

Article R151-6 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en **compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces** dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R151-7 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la **conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites** et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre **culturel, historique, architectural ou écologique**, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R151-8 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires **garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.**

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les **principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.** »

Article L152-1 du CU

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, **compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.** »

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables.

Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette **opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité** (source GRIDAUH).

RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

UN PROJET POUR LE TERRITOIRE DE DEMAIN

AMBITION 1

Préserver l'identité du territoire dans ses dimensions et richesses environnementales, garantes de la pérennité d'un cadre de vie privilégié

- ↳ Valoriser les identités paysagères et patrimoniales dans leur diversité, atouts du cadre de vie et de l'image du territoire
- ↳ Mettre au cœur du projet les composantes naturelles du territoire, atouts d'une richesse écologique révélée
- ↳ Accompagner le maintien et le développement de l'agriculture : force économique, ressource locale et image de terroir

AMBITION 2

Porter un projet assurant un développement équilibré en prenant appui sur les complémentarités du territoire

- ↳ Définir un scénario de développement urbain fondé sur l'attractivité du territoire
- ↳ Répartir le développement urbain et démographique en appui sur le maillage territorial
- ↳ Adapter le parc de logements aux besoins démographiques

AMBITION 3

Promouvoir l'identité d'un territoire de projets valorisant les ressources locales

- ↳ Structurer l'offre économique du territoire pour accompagner le développement local et l'emploi
- ↳ Poursuivre et conforter la stratégie de développement touristique, pilier l'économie locale
- ↳ Conforter le rayonnement culturel du territoire

AMBITION 4

Relever les défis de demain pour un territoire inclusif, connecté et en transition énergétique

- ↳ Proposer des équipements et services à la population adaptés aux enjeux du territoire
- ↳ Connecter le territoire
- ↳ Engager le territoire dans la transition énergétique

AMBITION 1 : PRÉSERVER L'IDENTITE DU TERRITOIRE DANS SES DIMENSIONS ET RICHESSES ENVIRONNEMENTALES, GARANTES DE LA PERENNITE D'UN CADRE DE VIE PRIVILEGIE

Axe 1 : Valoriser les identités paysagères et patrimoniales dans leur diversité, atouts du cadre de vie et de l'image du territoire

Action 1 : Affirmer l'identité paysagère des territoires dans leur pluralité

- Préserver la lisibilité des paysages en cohérence avec la spécificité de chaque entité : Rivière Basse et Pardiac
- Identifier et valoriser les points de vue remarquables offrant des perspectives uniques sur le territoire et le grand paysage
- Agir pour la préservation des paysages emblématiques en encadrant leur transformation (coteaux, bois, lignes de crête...)

Action 2 : Valoriser et promouvoir les composantes du patrimoine identitaire

- Préserver le patrimoine emblématique et ordinaire identifié sur le territoire, témoin de l'histoire et la tradition locale et jouant un rôle central dans la qualité des paysages et du cadre de vie
- S'appuyer sur le patrimoine dans sa diversité pour coordonner les actions concourant à la découverte du territoire
- Faire du patrimoine un levier de réinvestissement des centres et noyaux urbain

Action 3 : Soigner la qualité du développement urbain

- Intégrer les enjeux paysagers dans le choix des sites de développement urbain et dans leur conception
- Limiter l'atteinte des projets par l'intégration paysagère et renoncer aux formes urbaines impactantes (mitage, urbanisation linéaire, lignes de crête)
- Valoriser et requalifier les entrées de ville, marqueurs paysagers et urbains forts

Axe 2 : Mettre au cœur du projet les composantes naturelles du territoire, atouts d'une richesse écologique révélée

Action 1 : Préserver les composantes de la trame verte et bleue

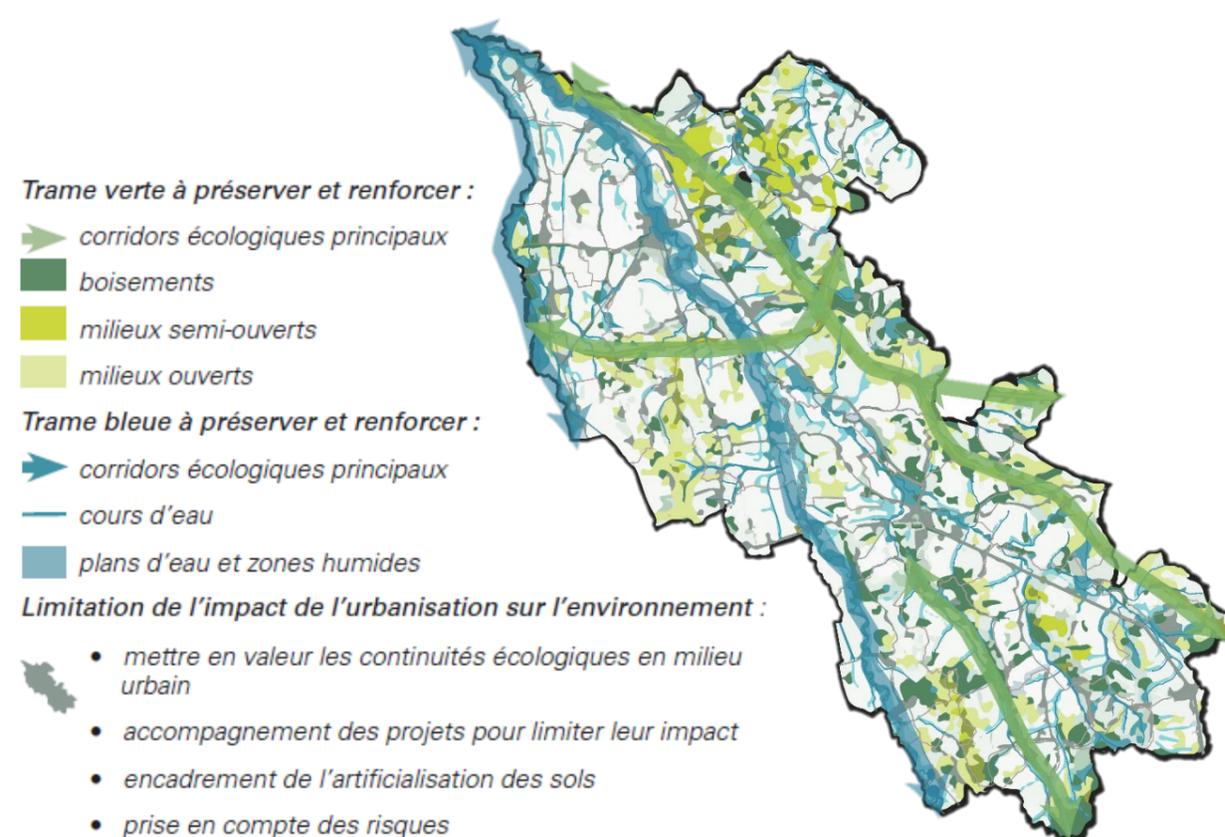
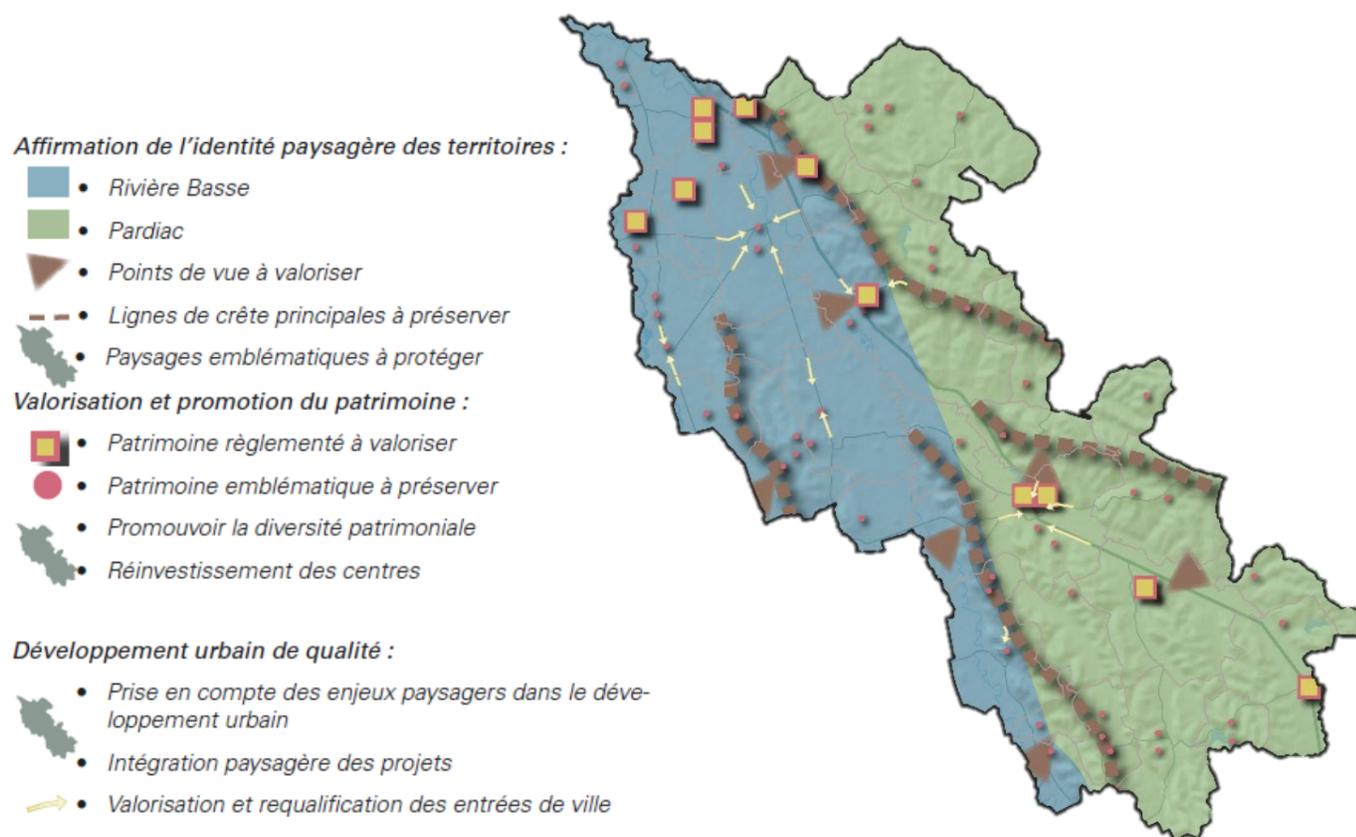
- Protéger et renforcer les espaces identifiés comme des réservoirs de biodiversité constituant la richesse écologique du territoire (corridors écologiques, composantes de la trame verte et bleue)
- Porter une attention particulière sur les milieux spécifiques jouant un rôle clé dans la trame verte et bleue : zones humides, plans d'eaux, ...
- Guider les choix de développement en intégrant la lutte contre la fragmentation de la trame verte et bleue, pour maintenir et développer les continuités écologiques

Action 2 : Limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement

- Intégrer des actions adaptées à chaque contexte pour mettre en valeur les continuités écologiques en milieu urbain
- Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental (végétalisation des zones et des franges urbaines, limitation de l'imperméabilisation, aménagements en faveur de la biodiversité et la circulation de la faune et de la flore, performance énergétique des constructions...)
- Limiter l'impact du projet sur l'environnement en encadrant l'artificialisation et la consommation des espaces naturels

Action 3 : Prendre en compte les risques et les nuisances dans le projet de territoire

- Intégrer les risques et les nuisances identifiés dans les choix de développement et limiter l'exposition des populations
- Préserver les zones d'expansion des crues identifiées et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau
- Contenir l'imperméabilisation des sols pour limiter l'évolution des risques.



Axe 3 : Accompagner le maintien et le développement de l'agriculture : force économique, ressource locale et image de terroir

Action 1 : Maintenir l'identité agricole du territoire

- Préserver les secteurs majeurs pour l'activité agricole : la plaine céréalière, les coteaux viticoles et l'élevage
- Concentrer les projets de développement urbain sur les espaces moins valorisables pour l'agriculture
- Mettre en place les conditions d'une cohabitation apaisée entre activité agricole et urbanisation

Action 2 : Accompagner les mutations et la diversification de la filière agricole

- Soutenir l'émergence de nouvelles filières complémentaires à l'activité agricole traditionnelle : agritourisme, vente directe, circuits-courts, transformation, regroupements d'exploitants, ...
- Accompagner l'implantation de nouvelles activités et encourager les initiatives alliant production agricole et valorisation du terroir
- Faciliter la modernisation des exploitations, notamment en faveur de la transition énergétique

Action 3 : Préserver les paysages agricoles jouant un rôle fort dans l'image du territoire

- Anticiper le devenir des coteaux délaissés menaçant la fermeture de certains paysages
- Encadrer les projets de production d'énergies renouvelables sur les sites d'enjeux paysagers
- Accompagner la préservation du patrimoine agricole en l'ouvrant à de nouveaux usages

AMBITION 2 : PORTER UN PROJET ASSURANT UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE EN PRENANT APPUI SUR LES COMPLEMENTARITES DU TERRITOIRE

Axe 1 : Définir un scénario de développement urbain fondé sur l'attractivité du territoire

Action 1 : Porter l'ambition de renouer avec la croissance démographique

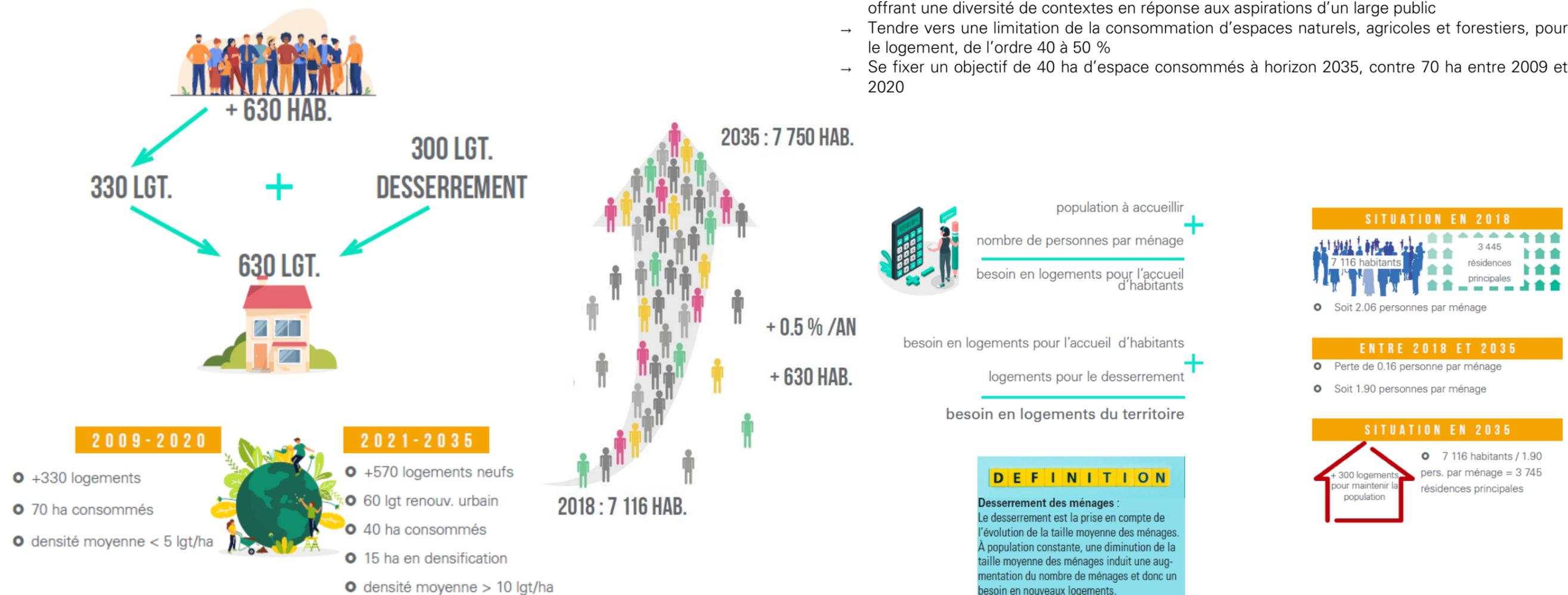
- Poursuivre l'objectif d'accueillir des habitants désireux de s'installer dans un cadre de vie privilégié
- Accélérer la dynamique démographique pour contrer les effets du vieillissement sur le profil du territoire
- Viser un objectif ambitieux d'accueil de 600 à 650 nouveaux habitants à horizon 2035

Action 2 : Accompagner la croissance démographique d'une production de logements répondant aux enjeux de demain

- Prévoir les logements nécessaires pour faire face aux mutations sociétales (dessalement des ménages)
- Accompagner le développement de nouvelles formes d'habitat en prenant appui sur les ressources du territoire
- Mobiliser le parc existant en réinvestissant les logements vacants et les friches urbaines pour l'accueil de nouveaux habitants et comme levier de redynamisation des centres

Action 3 : accueillir les nouveaux habitants de façon équilibrée sur le territoire en promouvant un modèle urbain plus durable

- Organiser l'accueil des habitants sur le territoire en appui sur une armature urbaine équilibrée offrant une diversité de contextes en réponse aux aspirations d'un large public
- Tendre vers une limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, pour le logement, de l'ordre 40 à 50 %
- Se fixer un objectif de 40 ha d'espace consommés à horizon 2035, contre 70 ha entre 2009 et 2020



Axe 2 : Répartir le développement urbain et démographique en appui sur le maillage territorial

Action 1 : Porter un projet d'accueil construit sur l'armature urbaine du territoire et les complémentarités des communes

- Répartir les capacités d'accueil au regard de l'offre urbaine des communes
- Mettre en œuvre un urbanisme de projet optimisant les espaces stratégiques, notamment dans les pôles
- Développer une complémentarité d'offre d'accueil cohérente avec le profil des communes

Action 2 : Affirmer le rôle majeur des pôles

- Accueillir le développement au plus près des équipements, commerces et services à la population
- Répondre aux besoins d'un large public par le développement d'une offre urbaine de qualité dans les pôles
- Accompagner la remobilisation et le réinvestissement du parc existant au cœur des pôles

Action 3 : Redynamiser le développement des bourgs

- Accueillir de nouveaux habitants au plus près des centralités villageoises et hameaux pour redynamiser les bourgs
- Répondre aux demandes d'implantation et de maintien de la population sur l'ensemble des communes
- Redonner des possibilités d'accueil aux communes précédemment privées de foncier constructible

Axe 3 : Adapter le parc de logements aux besoins démographiques

Action 1 : Développer le parc de logements pour répondre aux besoins d'aujourd'hui et de demain

- Prévoir la création d'environ 330 logements nécessaires pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants
- Anticiper les mutations des ménages et le vieillissement en créant 300 logements pour répondre aux besoins du desserrement
- Adapter le parc de logements au parcours résidentiel de la population locale et de celle à accueillir

Action 2 : Adapter l'offre de logements aux évolutions des parcours de vie

- Poursuivre les efforts de développement de mixité sociale et intergénérationnelle en se fixant comme objectif la création d'au moins 10 % de logements à caractère social sur les pôles
- Concentrer les efforts de déploiement de l'offre locative et sociale dans les pôles au plus près des équipements et services
- Encourager l'émergence de projets en faveur de la mixité sociale sur tout le territoire

Action 3 : Accompagner les projets innovants pour adapter l'offre de logements aux besoins émergents

- Prendre en compte le vieillissement de la population dans les nouveaux projets et adapter de nouveaux modes d'habitat : résidences seniors, maisons partagées, habitat mutualisé et intergénérationnel, ...
- Encourager les nouvelles formes d'habitat pour mettre en cohérence le parc de logements et la structure des ménages
- Agir sur le parc ancien pour le moderniser et l'adapter aux aspirations des ménages d'aujourd'hui et de demain

AMBITION 3 : PROMOUVOIR L'IDENTITE D'UN TERRITOIRE DE PROJETS VALORISANT LES RESSOURCES LOCALES

Axe 1 : Structurer l'offre économique du territoire pour accompagner le développement local et l'emploi

Action 1 : Asseoir le rôle de pôle économique et commercial des pôles principaux Marciac et Plaisance

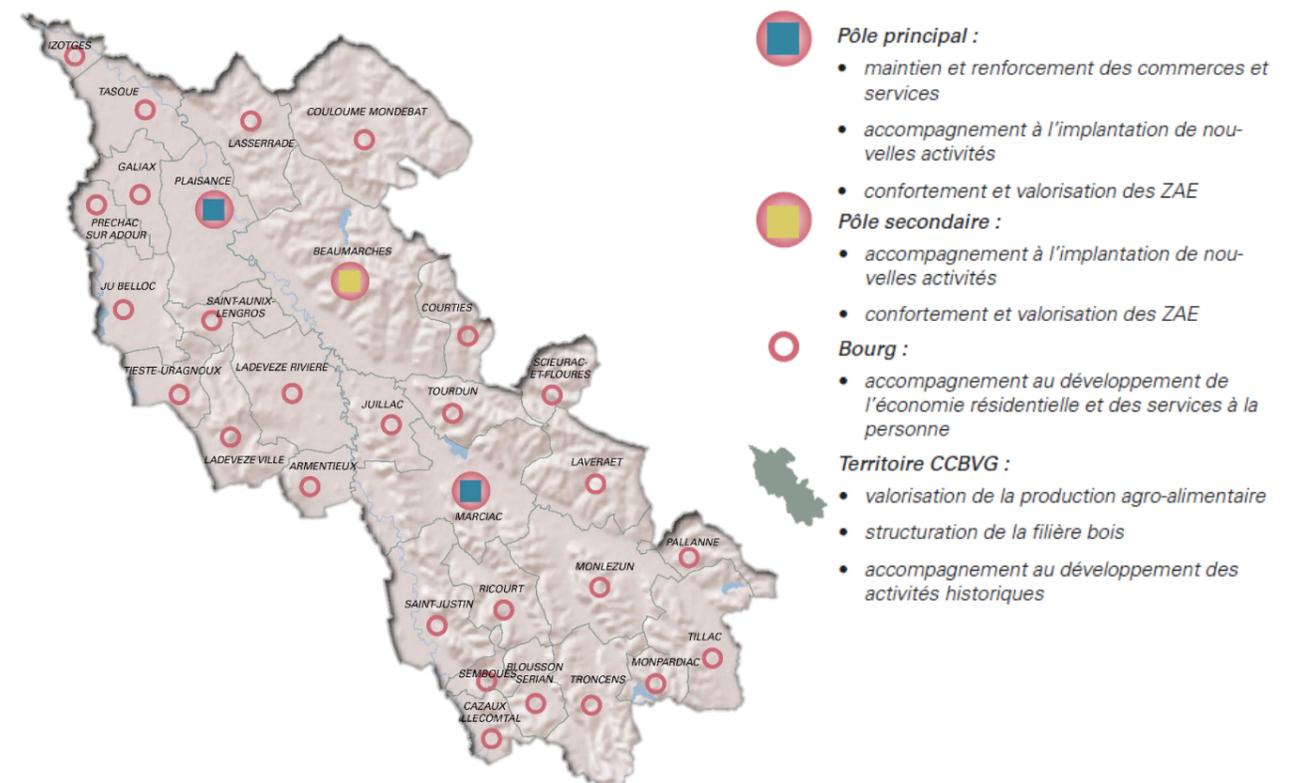
- Maintenir et renforcer l'offre de commerces et de services des centres en cohérence avec les actions menées à l'échelle du Pays Val D'Adour et dans le cadre du programme Petites Villes de Demain
- Accompagner le développement et l'implantation de nouvelles activités
- Conforter et valoriser les ZAE existantes

Action 2 : Valoriser les ressources du territoire à toutes les échelles

- Accompagner le développement de l'économie résidentielle et des services à la personne dans les bourgs pour plus de proximité avec les habitants
- Valoriser la production agro-alimentaire locale vers le circuit-court et la proximité
- Structurer la filière bois, porteuse d'une industrie durable

Action 3 : Structurer un parcours résidentiel pour les acteurs économiques du territoire

- Accompagner le développement des activités historiques implantées sur le territoire
- Favoriser l'installation de nouvelles activités par l'accompagnement des acteurs et la mutualisation des services en développant les démarches de type Maison France Services
- Guider les choix d'implantation des activités au sein des ZAE pour favoriser la synergie sur des espaces dédiés et adaptés



Axe 2 : Poursuivre et conforter la stratégie de développement touristique, pilier l'économie locale

Action 1 : Porter une stratégie touristique globale, atout majeur du territoire

- Œuvrer en collaboration avec les territoires voisins et à l'échelle du Pays Val d'Adour pour proposer et valoriser les sites touristiques de qualité, grâce au développement de circuits et itinéraires structurants
- Faciliter les déplacements tous modes sur le territoire et en lien avec les territoires voisins, permettant l'accès aux sites dans leur diversité
- Valoriser la labellisation Grand Site d'Occitanie

Action 2 : Mener des actions complémentaires pour développer une offre touristique plurielle

- Développer l'implantation d'offre d'hébergement touristique dans toute ses dimensions et accompagner sa montée en gamme : hôtellerie, hébergement collectif, plein air, chambre d'hôtes, gîtes, ...
- Associer toutes les dimensions du territoire pour sa promotion touristique : gastronomie, paysage, patrimoine, nature, ...
- Coordonner les actions à l'échelle des communes et de l'intercommunalité pour gagner en visibilité et en positionnement

Action 3 : Valoriser les projets touristiques novateurs

- Etudier les possibilités de développement de projets innovants sur le territoire
- Ouvrir à de nouvelles pratiques touristiques : hébergement insolites, projets itinérants, ...
- Accompagner la réalisation de projets touristiques structurants assurant la promotion du territoire

Axe 3 : Conforter le rayonnement culturel du territoire

Action 1 : Poursuivre la reconnaissance du territoire culturel

- Promouvoir le projet culturel de territoire à large échelle
- Prendre appui sur les événements culturels du territoire pour assurer sa promotion : festival Jazz In Marciac, cité de l'orgue, 700 ans de la Bastide de Plaisance, Collines en scène, ...
- Valoriser les retombées culturelles liées à scène internationale que représente l'Astrada

Action 2 : Adapter les offres culturelles selon les saisons et les territoires

- Mettre en récit le territoire pour valoriser des lieux emblématiques et confidentiels pour accompagner une offre culturelle toute l'année
- Accompagner les démarches culturelles qui revalorisent les espaces délaissés pour une amélioration globale du cadre de vie
- Associer tourisme et culture pour accompagner la découverte du territoire et de ses richesses culturelles

Action 3 : Fédérer l'ensemble des communes et des acteurs autour de ce dynamisme culturel

- Associer les acteurs du territoire dans leur pluralité pour accompagner une dynamique partagée de projet culturels : écoles, associations théâtrales et circaciennes, festivals, Astrada, Maison de l'eau, médiathèques...
- Prendre appui sur la dynamique culturelle pour redynamiser les centres : reconversions de friches, requalifications d'espaces publics, ...
- Accompagner les démarches culturelles innovantes et y associer les acteurs du tourisme et des loisirs pour promouvoir le territoire

AMBITION 4 : RELEVER LES DEFIS DE DEMAIN POUR UN TERRITOIRE INCLUSIF, CONNECTE ET EN TRANSITION ENERGETIQUE

Axe 1 : Proposer des équipements et services à la population adaptés aux enjeux du territoire

Action 1 : s'appuyer sur les pôles et leur offre urbaine pour répondre aux besoins

- Maintenir et renforcer l'offre de commerces et services, services publics des centres, limiter leur dispersion
- Conforter les pôles d'équipements et services structurants pour favoriser la synergie et limiter les déplacements à l'échelle communale et communautaire
- Favoriser la mixité des fonctions au sein des bourgs pour maintenir une offre de proximité

Action 2 : Adapter l'offre d'équipements et de services aux évolutions du territoire et de ses habitants

- Renforcer l'offre de soins de proximité pour conforter l'attractivité et répondre aux besoins de la population et au vieillissement
- Mutualiser les équipements et leurs usages pour monter en gamme et optimiser les coûts collectifs
- Porter un projet urbain adapté aux réseaux existants et programmés sur le territoire

Action 3 : Anticiper les besoins pour limiter l'impératif de mobilité des habitants

- Déployer des réseaux performants pour la population, notamment les équipements numériques
- Mettre en place une stratégie foncière intercommunale pour anticiper les besoins de demain
- Innover et développer des services et équipements itinérants pour les rapprocher des habitants notamment des populations fragiles et dépendantes

Axe 2 : Connecter le territoire

Action 1 : Développer des actions volontaristes en faveur de la mobilité

- Développer les modes de déplacements doux pour « tous » permettant les échanges et les rencontres sur le territoire (liaisons dans les centres-bourgs, les zones économiques, les lieux touristiques...)
- Encourager l'usage des modes doux sur l'espace public : sécurisation des voies, actions volontaristes en faveur de l'utilisation du vélo...
- Accompagner les pratiques collectives et de multimodalité par la mise en place d'espaces dédiés : réseau local et sites de covoiturage, autopartage, ...

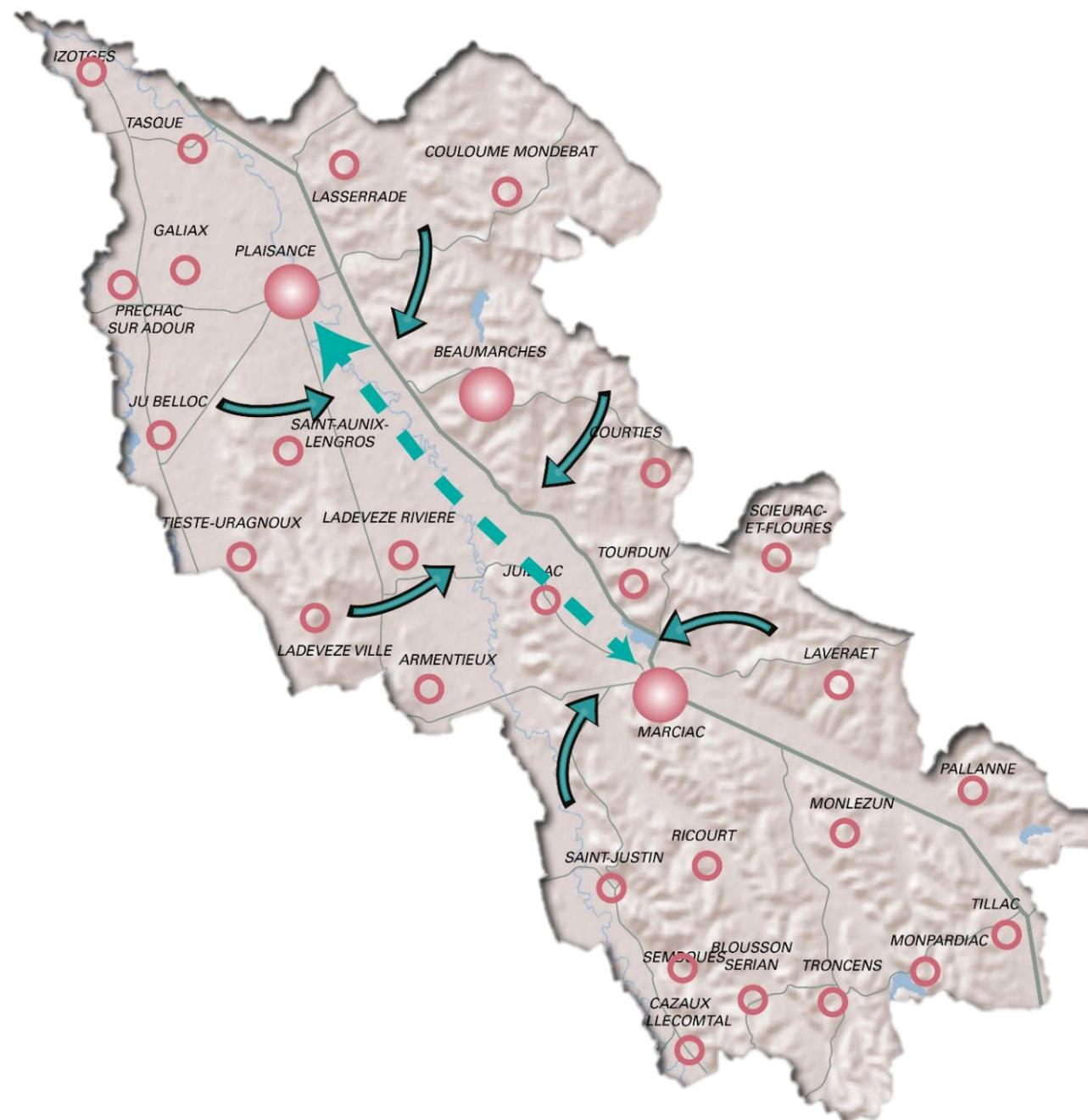
Action 2 : Structurer un maillage de déplacements actifs sécurisé pour les pratiques du quotidien et des loisirs

- Placer l'axe Marciac-Plaisance comme « l'épine dorsale » des déplacements doux du territoire
- Mettre en place, par des interventions progressives, une ramification d'itinéraires doux sécurisés vers l'axe Marciac-Plaisance
- Développer le maillage doux (piéton-cycle-équestre) au travers des aménagements réalisés dans les nouvelles opérations, dans les requalifications d'espaces publics et dans la redéfinition de l'usage de certaines voies secondaires

Action 3 : Intégrer la dimension tourisme et loisirs à la stratégie de mobilité

- Travailler en collaboration avec l'ensemble des acteurs pour proposer des itinéraires touristiques de qualité, grâce au développement de circuits itinéraires structurants et visibles
- Mettre en valeur les liaisons douces entre territoires et lieux touristiques emblématiques
- Faciliter l'accès aux sites touristiques et de loisirs et aux espaces de nature, vecteurs de qualité de vie et de promotion du territoire

AMBITION 4 / Axe 2 : Connecter le territoire



Axe 3 : Engager le territoire dans la transition énergétique

Action 1 : Accompagner la production d'énergies renouvelables

- Tendre vers l'autonomie énergétique du territoire par le développement de projets de production d'énergie décarbonée
- Privilégier l'implantation des installations d'envergure sur les sites d'impact limité pour l'environnement, l'agriculture et les paysages
- Cibler des sites dégradés pour l'accueil de projets de production d'énergies renouvelables, notamment les fermes solaires

Action 2 : Lier économie et transition énergétique

- Intégrer les espaces d'activités au défi de la transition énergétique : toitures solaires, ombrières, bâti à haute qualité environnementale, ...
- Accompagner les projets agricoles en faveur de la production d'énergie renouvelable : équipement solaire des bâtiments, méthanisation, projets agrivoltaïques ...
- Développer la filière bois énergie en valorisant les ressources forestières du territoire

Action 3 : Promouvoir l'exemplarité énergétique

- Engager la rénovation énergétique du parc d'équipements publics
- Favoriser la construction de bâtiments à haute performance énergétique dans les nouveaux quartiers
- Encourager la rénovation des logements existants pour contrer la précarité énergétique

- Pôle :**
 - accompagnement des pratiques collectives de mobilité
 - mise en lien des espaces du quotidien
- Bourg :**
 - développement des modes doux dans les bourgs et dans les nouveaux projets
- Territoire CCBVG :**
 - aménagement d'un axe central dédié aux mobilités actives
 - maillage progressif du territoire en connexion sur l'axe central
 - accompagnement des modes doux sur l'espace public par des aménagements adaptés
 - mise en lien tourisme et mobilité

ÉCHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION :

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU envisagé sur la Communauté de Communes est articulé de la façon suivante :

Secteur	Position dans l'armature urbaine (PADD)	Échéance prévisionnelle	Densité moyenne (Aménagements connexes compris : voies, réseaux, espaces verts, ...)	Surface à aménager	Volume de logements attendus	Modalités d'urbanisation
---------	---	-------------------------	--	--------------------	------------------------------	--------------------------

SECTEURS HABITAT

Plaisance 1	Pôle principal	2025/2030	15 logements / ha	1,6 ha	25 logements	Opération d'aménagement d'ensemble
Plaisance 2		2030/2035	15 logements / ha	1,2	18 logements	Opération d'aménagement d'ensemble
Tieste-Uragnoux	Bourg relais	2026/2032	10 logements / ha	0,3 ha	3 logements	Au fur et à mesure de l'aménagement des équipements
Juillac	Bourg relais	2026/2032	10 logements / ha	1,4 ha	14 logements	Au fur et à mesure de l'aménagement des équipements
Armentieux	Bourg relais	2026/2032	10 logements / ha	0,6 ha	6 logements	Au fur et à mesure de l'aménagement des équipements
Marciaç 1	Pôle principal	2025/2030	15 logements / ha	2,9 ha	50 logements	Opération d'aménagement d'ensemble
Marciaç 2		2028/2032		1 ha	15 logements	Opération d'aménagement d'ensemble
Marciaç 3		2030/2035		1,7 ha	15 logements	Opération d'aménagement d'ensemble
Tillac	Bourg relais	2026/2032	10 logements / ha	0,3 ha	3 logements	Au fur et à mesure de l'aménagement des équipements

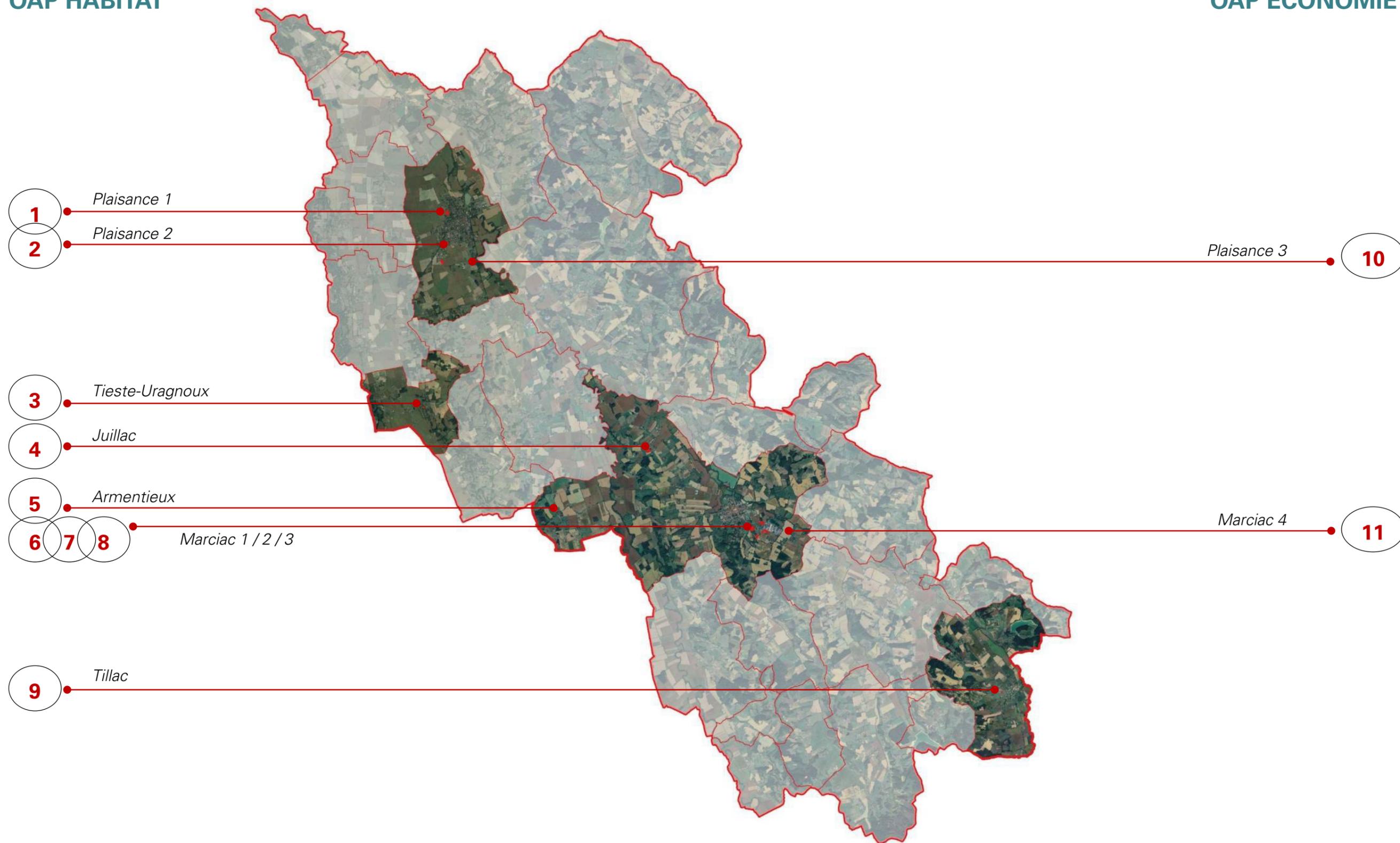
SECTEURS ECONOMIQUES

Plaisance 2	Pôle principal	2025/2030		1,2 ha		Au fur et à mesure de l'aménagement des équipements
Marciaç 4	Pôle principal	2025/2030		1,8 ha		Au fur et à mesure de l'aménagement des équipements

LOCALISATION DES SECTEURS :

OAP HABITAT

OAP ECONOMIE



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES « HABITAT »



- 1. PLAISANCE 1
- 2. PLAISANCE 2
- 3. TIIESTE-URAGNOUX
- 4. JUILLAC
- 5. ARMENTIEUX
- 6. MARCIAC 1
- 7. MARCIAC 2
- 8. MARCIAC 3
- 9. TILLAC

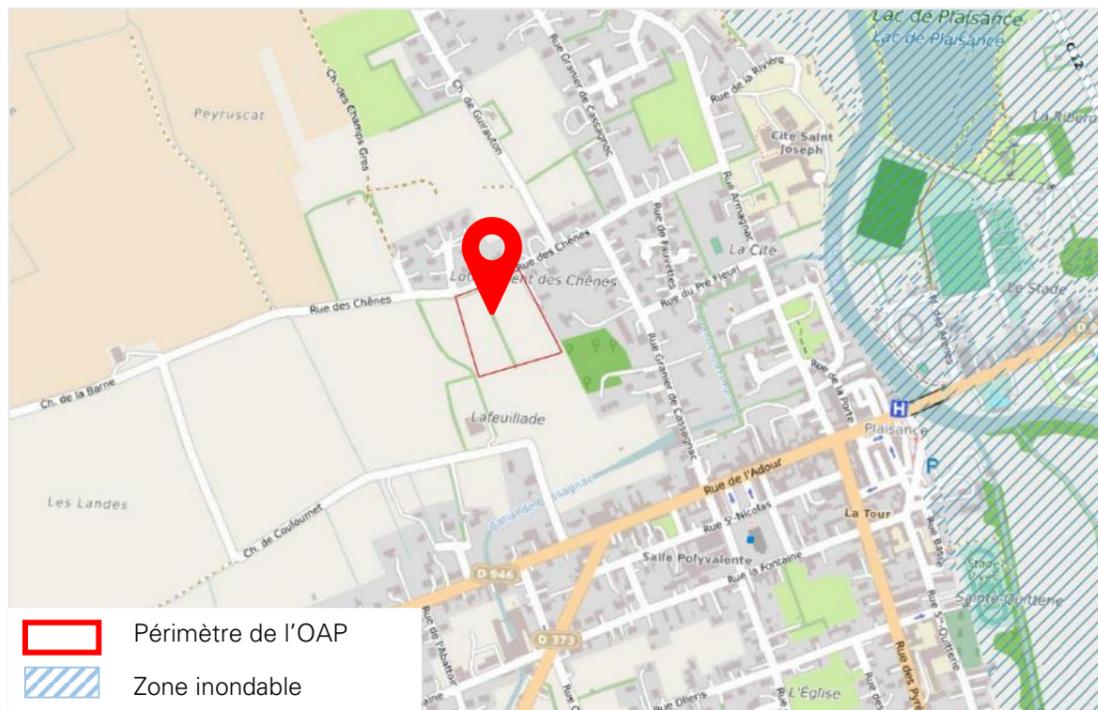
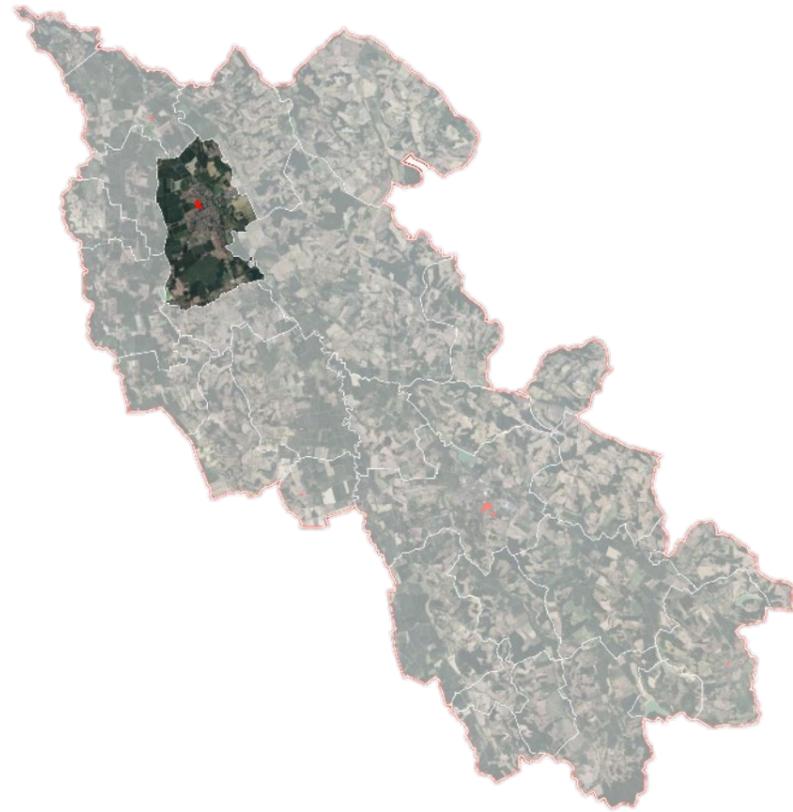
Route des châteaux

SECTEUR 1

PLAISANCE 1



1) SITUATION ET LOCALISATION :



- Périmètre de l'OAP
- Zone inondable

Surface : 1.6 ha

Plaisance constitue le pôle urbain Nord du territoire de la CCBVG.

Le secteur 1 des OAP de Plaisance est situé au centre de la commune, en limite nord-ouest du cœur de ville. En extension directe du cœur de ville, il bénéficie d'une localisation stratégique.

Bordé de terres agricoles à l'ouest, il s'insère du reste en zone résidentielle pavillonnaire. Si ce tissu urbain est peu dense (habitat de type individuel), la maille du lotissement des chênes, plus récent, au nord du site traduit une évolution du modèle pavillonnaire vers plus de densité.

L'OAP est au nord de la D946, route structurante du réseau qui traverse la commune et le bourg selon un axe est-ouest (elle relie Préchac-sur-Adour et Couloumé-Mondebat).

Accessible via la rue des Chênes, en limite nord, celle-ci est d'envergure locale dans le système viarie. Cette rue, le long de laquelle sont également implantés les réseaux, un talus et une tranchée pluviale, offre deux possibilités d'accès au terrain.

La limite sud de l'OAP, ceinte d'arbres de hautes tiges, donne sur le chemin de Couloumet.



2) RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE L'OAP SELON SON ROLE DANS LA TYPOLOGIE DE L'ARMATURE URBAINE : Le cas des Pôles principaux

- ➔ Accueillir le développement au plus près des équipements, commerces et services à la population
- ➔ Poursuivre les efforts de développement de mixité sociale et intergénérationnelle
- ➔ Concentrer les efforts de déploiement de l'offre locative et sociale dans les pôles au plus près des équipements et services
- ➔ Intégrer les enjeux paysagers dans le choix des sites de développement urbain et dans leur conception
- ➔ Limiter l'atteinte des projets par l'intégration paysagère et renoncer aux formes urbaines impactantes
- ➔ Intégrer des actions adaptées à chaque contexte pour mettre en valeur les continuités écologiques en milieu urbain
- ➔ Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental

PROGRAMMATION :

- ➔ Densité : 15 logements / ha minimum
- ➔ Typologies : maisons de ville, habitat intermédiaire, collectif
- ➔ Mixité sociale : 20% minimum
- ➔ Progressivité d'aménagement : phasage échéancé d'ouverture à l'urbanisation

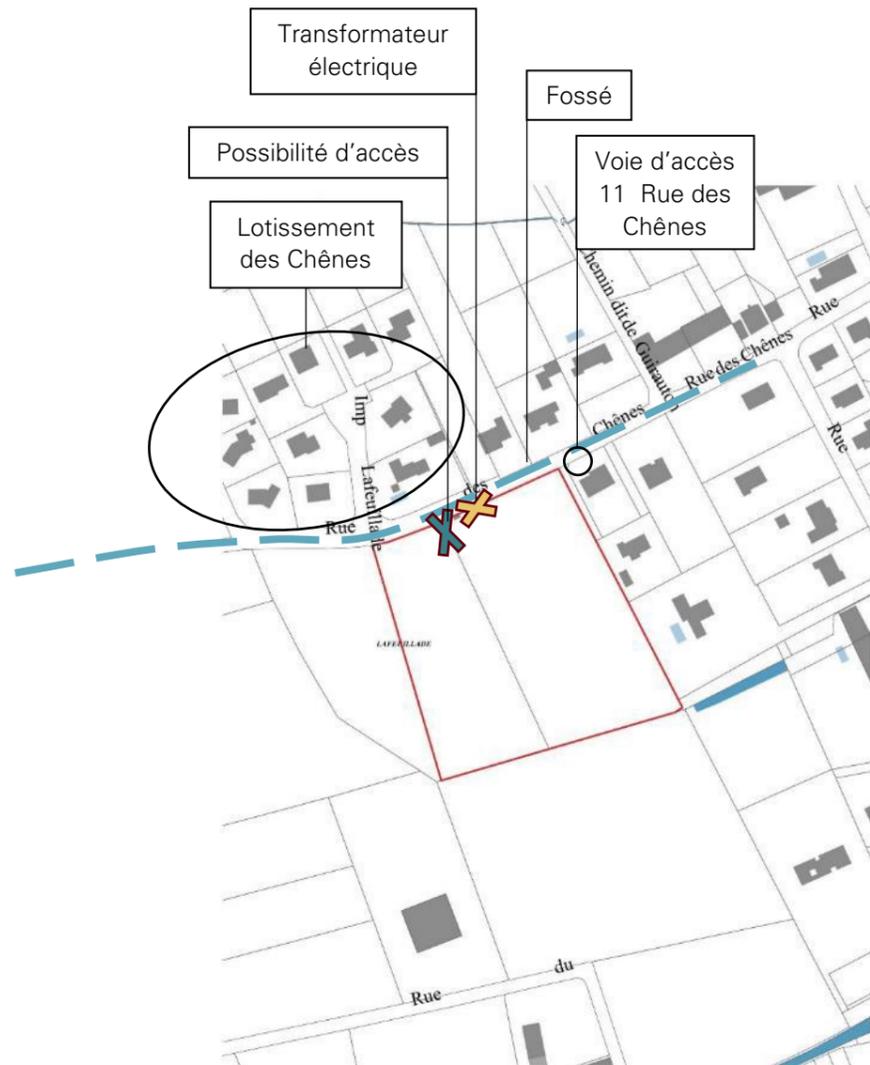
INTEGRATION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

- ➔ Maintien des lisières et végétaux existants
- ➔ Végétalisation des limites
- ➔ Confortement de la trame verte et bleue
- ➔ Gestion intégrée des eaux pluviales, notamment sous forme d'espaces verts
- ➔ Gestion de l'implantation et de l'orientation des constructions en adaptation au changement climatique

CADRE DE VIE :

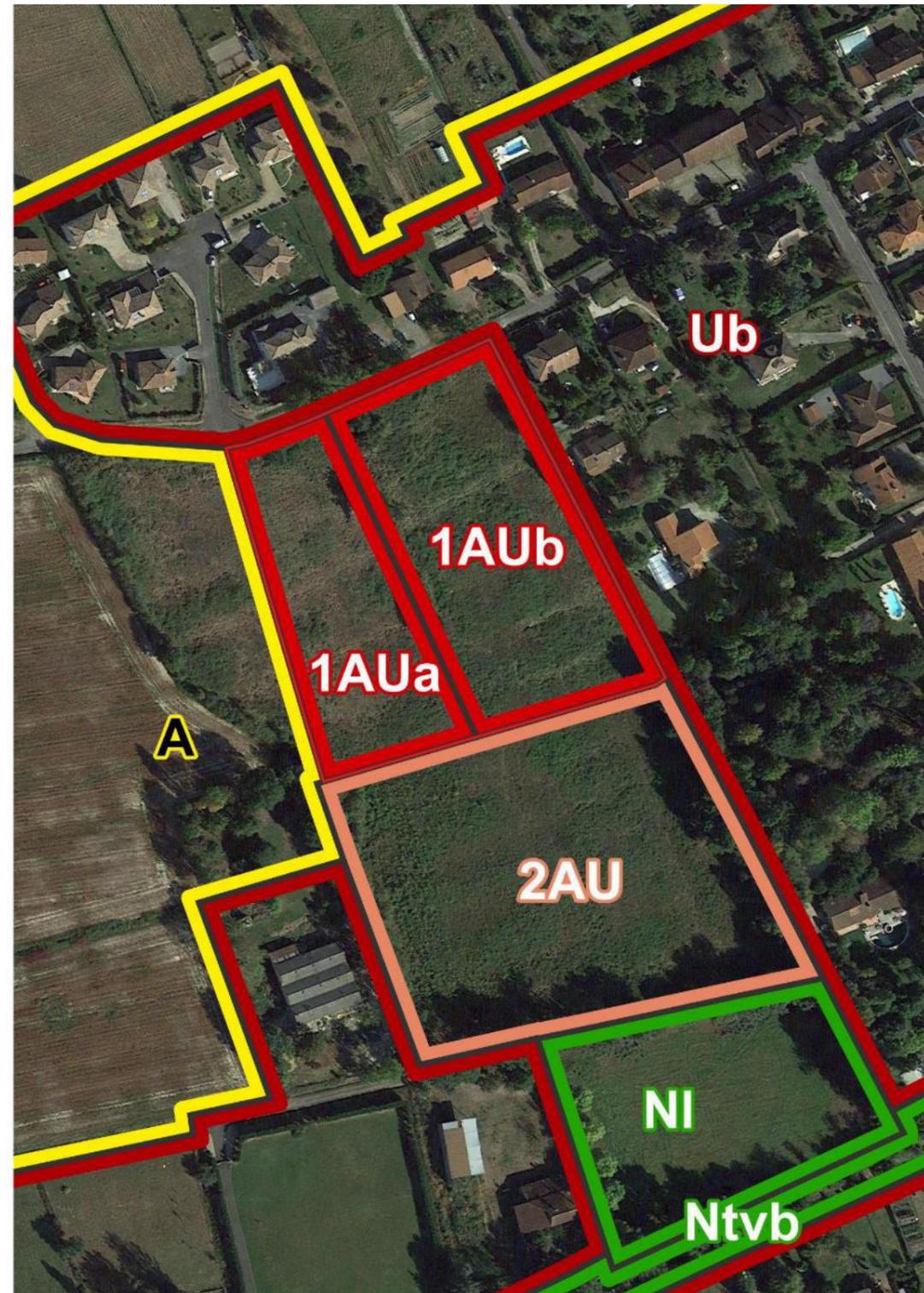
- ➔ Développement des liaisons douces en appui sur toutes les voies
- ➔ Création d'espaces collectifs : 10 % minimum de l'opération
- ➔ Accompagnement à l'aménagement d'espaces collectifs végétalisés pour la création d'îlots de fraîcheurs

3) CONTEXTE DU SITE :

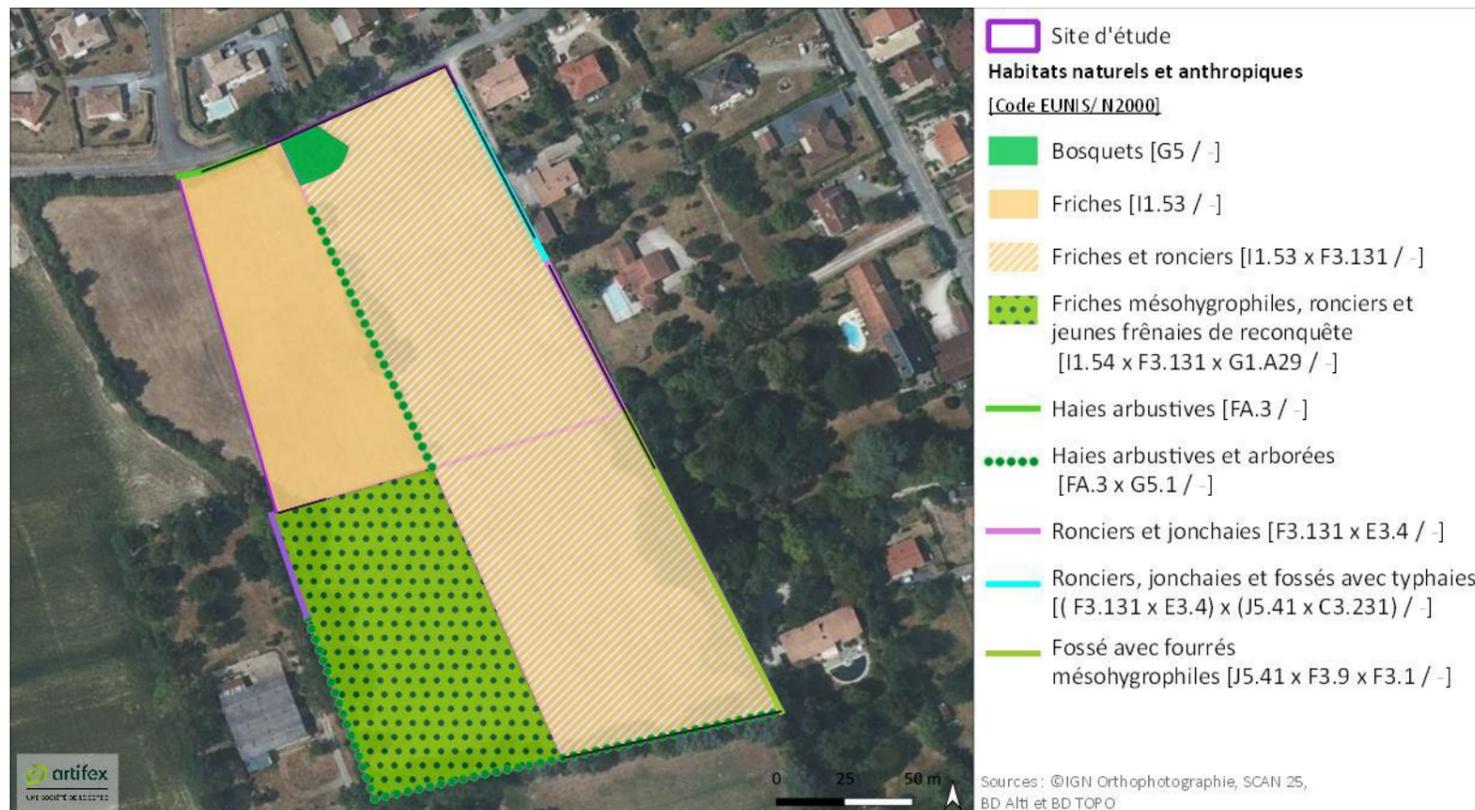


Desserte :

Accès possible rue des Chênes
 Fossé et talus en limite nord
 Transformateur électrique en limite nord



4) SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE



Enjeux environnementaux et paysagers :

Habitat dominant de type friches et ronciers
Sectorisation de la parcelle par la plantation de haies arbustives et arborées en bordure et au centre de la parcelle
Topographie plane à l'échelle de la parcelle
Zones humides

Préconisations habitats :

Evitements de tous :

- Fossés avec haies arbustives et arborées (avec recul des clôtures et/ou chemins, constructions de 5 mètres minimum),
- Fossés avec végétation hygrophile (avec recul des clôtures et/ou chemins, constructions de 5 mètres minimum),
- Fossés avec jonchaies (avec recul des clôtures et/ou chemins, constructions de 5 mètres minimum),
- Haies arbustives et arborées (avec recul des clôtures et/ou chemins, constructions de 10 mètres minimum),
- Haies arbustives (avec recul des clôtures et/ou chemins, constructions de 5 mètres minimum).
- + passages à faune pour toutes clôtures

Préconisations zones humides :

Evitements de toute zone humide (que ce soit critère végétation ou critère pédologique positif). **Si le projet persiste**, conservation des fonctionnalités écologiques + intégration de noues à échelle du projet.

Concernant le **coefficient de compensation** le SDAGE Adour-Garonne indique, dans la disposition D40 « Eviter, réduire ou, à défaut, compenser l'atteinte aux fonctions des zones humides », que :

« Les mesures compensatoires doivent correspondre à une contribution équivalente, en termes de biodiversité et de fonctionnalités, à la zone humide détruite. En l'absence de la démonstration que la compensation proposée apporte, pour une surface équivalente supérieure ou inférieure à la surface de zone humide détruite, une contribution équivalente en termes de biodiversité et de fonctionnalités, la compensation sera effectuée à hauteur de 150 % de la surface perdue (taux fondé sur l'analyse et le retour d'expérience de la communauté scientifique), en priorité dans le bassin versant de la masse d'eau impactée, ou à défaut dans le bassin Adour-Garonne. »

Rappel nomenclature IOTA 33.10 : déclaration entre 0,1 et 1 ha impactés, et autorisation > à 1 ha.



5) ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation :

Surface totale : 1,59 ha
phase a : 0,63 ha
phase b : 0,96 ha

Logements : 25 lgts (15 lgt/ha)
phase a : 10 lgts
phase b : 15 lgts

Mixité sociale : 5 lgts (20%)

AMENAGEMENTS ATTENDUS

-  Périmètre de l'OAP
-  Voie principale de desserte à aménager (connexion obligatoire, position indicative)
-  Voie douce à aménager (connexion obligatoire, position indicative)
-  Fonctionnalité du système hydraulique à préserver
-  Espace commun paysager à aménager
-  Plantation linéaire à renforcer
-  Haies à préserver ou renforcer
-  Lisières végétales à renforcer ou à créer (haie multistrata)
-  Accompagnement paysager ponctuel

TYPLOGIE

-  Lots libres / individuels continus
-  Mixte : Logements collectifs / intermédiaires / individuels continus / lots libres



PROGRAMMATION

- Vocation : Ce secteur a une vocation principale d'habitat.
- Logements : Environ 25 logements sont attendus, soit une densité d'environ 15 logements/ha.
- Mixité sociale : Le projet devra favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, il devra comprendre 20% de logements sociaux, soit environ 5 logements.
- Espace commun : L'opération devra comprendre 10% d'espaces collectifs, soit 1 590 m².
- Les opérations seront phasées, une phase devra être achevée pour que la suivante soit mise en œuvre. Sur chacune des phases, le volume de logement attendus est d'environ :
 - Phase a : 10 logements,
 - Phase b : 15 logements,

TYOLOGIE DE LOGEMENTS

- Le projet se veut mixte et diversifié : il devra comprendre différents types de logements : collectifs, intermédiaires, individuels continus et lots libres, etc.
- Les constructions seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.
- L'implantation et l'orientation des constructions sera adaptée au changement climatique et devra observer un recul à la voie adéquat.

Plusieurs illustrations sont proposées afin d'éclairer sur l'objectif recherché.

Les différentes typologies d'habitat



Figure 1: Illustrations des différentes typologies d'habitat.

PRINCIPES PAYSAGERS

- Une place importante dans l'aménagement sera dédiée aux espaces paysagers, notamment afin de favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales.
- L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur et à l'intégration du projet dans son environnement, il favorisera le maintien des lisières et végétaux existants.
- L'aménagement paysager devra répondre à une logique d'adaptation au changement climatique, notamment en termes de perméabilité du sol, gestion raisonnée du système d'irrigation et de la ressource en eau, diversité et adéquation des espèces et essences végétales, ordonnancement de l'exposition solaire et des ombres.
- La limite d'urbanisation comportera une lisière végétale d'au moins 3 mètres, pour assurer la transition avec les espaces agricoles ou non aménagés et permettre la circulation de la faune et la flore.
- Les lisières pourront être aménagées de haies multi-strates d'épaisseur substantielle, plantées en quinconce et à port naturel

GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, la gestion par infiltration et noues sera privilégiée.
- L'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle du quartier, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux, etc.).
- Tous les dispositifs font l'objet d'un traitement paysagé intégré au quartier.

RESEAU DE VOIES ET STATIONNEMENT



Figure 2 : Exemples d'aménagements de voies douces, de noues végétalisées et bassins d'orage.

- Gabarit : Une voie de desserte intégrant systématiquement les déplacements doux (piéton et/ou cycle) sera privilégiée pour limiter la place de la voiture et favoriser la qualité urbaine au sein du nouveau quartier.
- Stationnement des véhicules : il correspondra aux besoins des constructions ou installations autorisées. Il sera traité avec un matériau perméable à l'eau et sera paysagé.

Plusieurs illustrations sont proposées afin d'éclairer sur l'objectif recherché.

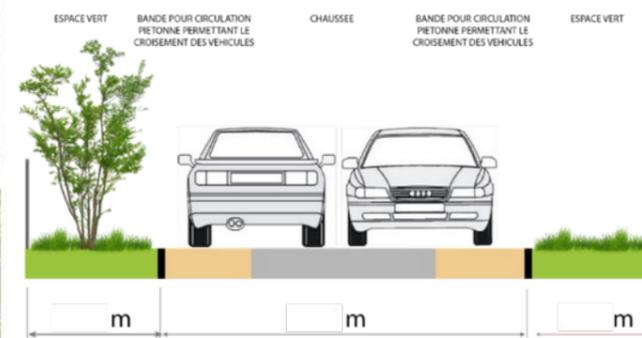


Figure 3 : Exemples d'aménagements de voies douces et zones d'habitat à voirie mixte.

SECTEUR 2 : PLAISANCE 2



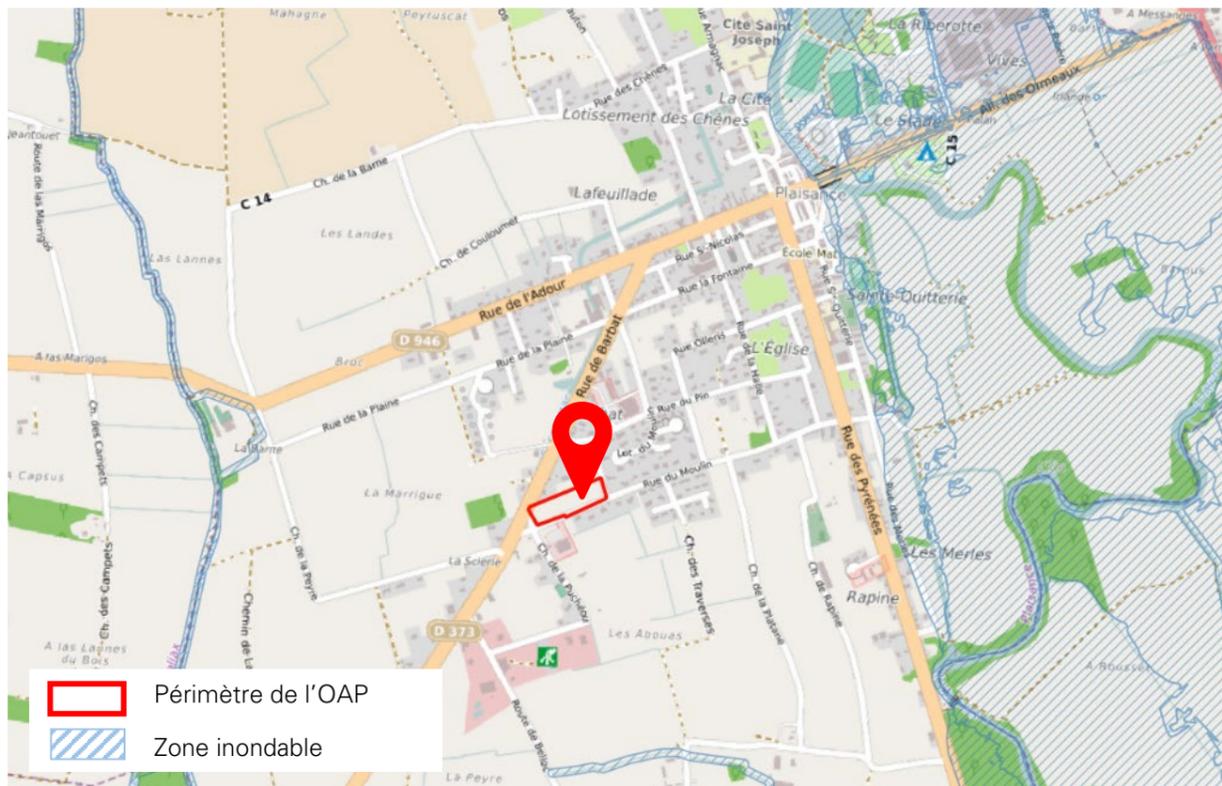
1) SITUATION ET LOCALISATION



Surface : 1,2 ha

Plaisance constitue le pôle urbain Nord du territoire de la CCBVG.
 Ce secteur est situé en densification d'un environnement mixte activité/habitat.
 Il bénéficie d'une localisation stratégique et d'une desserte complète, notamment par la RD 373 qui borde le site à l'Ouest.

Le secteur s'insère en articulation entre une zone résidentielle et un tissu commercial en proximité directe et des activités artisanales le long de la RD 373.
 L'implantation de nouveaux logements sur ce site permettra de structurer un ensemble peu lisible et de conforter la vocation résidentielle du secteur.



2) RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE L'OAP SELON SON ROLE DANS LA TYPOLOGIE DE L'ARMATURE URBAINE : Le cas des Pôles principaux

- ➔ Accueillir le développement au plus près des équipements, commerces et services à la population
- ➔ Poursuivre les efforts de développement de mixité sociale et intergénérationnelle
- ➔ Concentrer les efforts de déploiement de l'offre locative et sociale dans les pôles au plus près des équipements et services
- ➔ Intégrer les enjeux paysagers dans le choix des sites de développement urbain et dans leur conception
- ➔ Limiter l'atteinte des projets par l'intégration paysagère et renoncer aux formes urbaines impactantes
- ➔ Intégrer des actions adaptées à chaque contexte pour mettre en valeur les continuités écologiques en milieu urbain
- ➔ Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental

PROGRAMMATION :

- ➔ Densité : 15 logements / ha minimum
- ➔ Typologies : maisons de ville, habitat intermédiaire, collectif
- ➔ Mixité sociale : 20% minimum
- ➔ Progressivité d'aménagement : phasage échancré d'ouverture à l'urbanisation

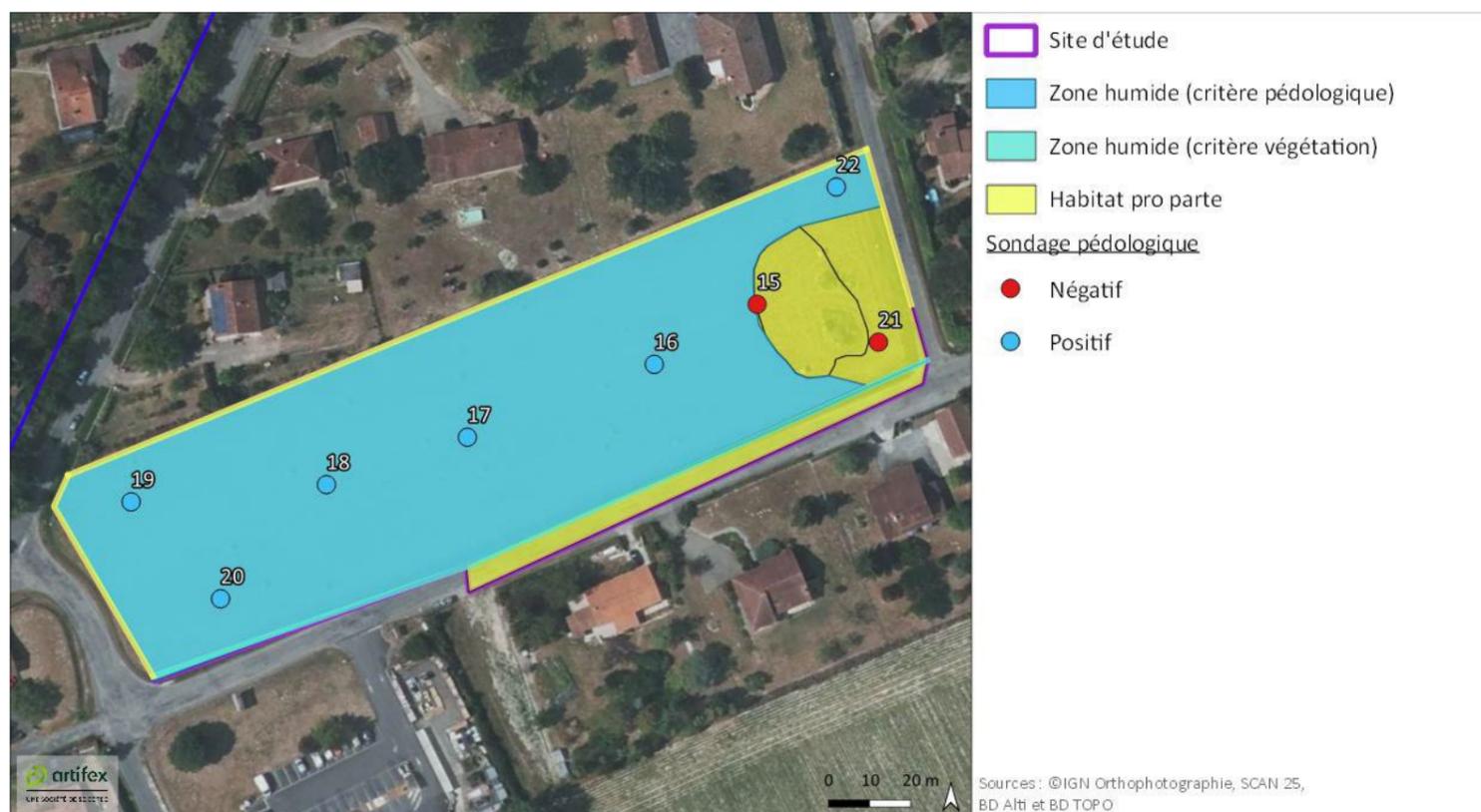
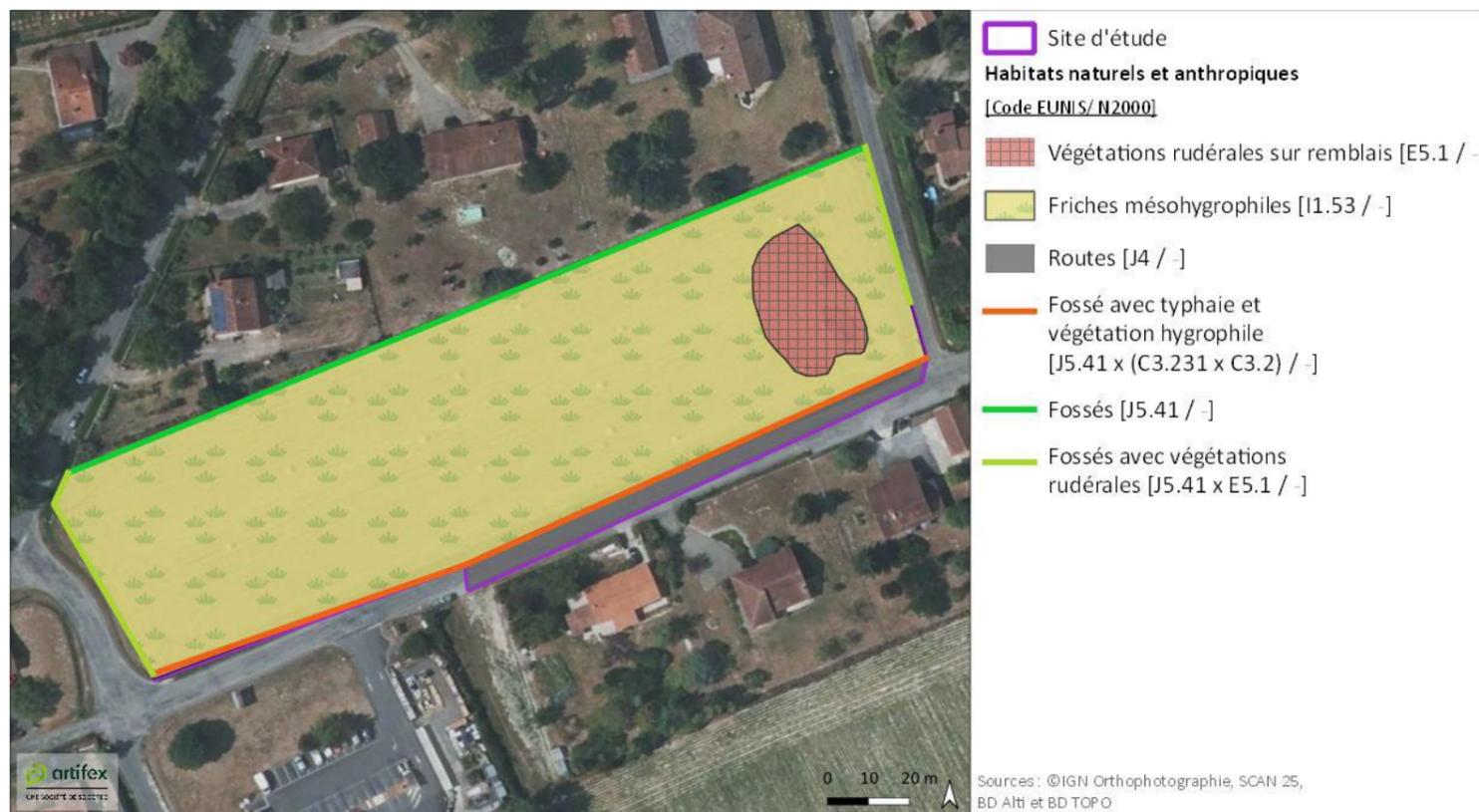
INTEGRATION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

- ➔ Maintien des lisières et végétaux existants
- ➔ Végétalisation des limites
- ➔ Confortement de la trame verte et bleue
- ➔ Gestion intégrée des eaux pluviales, notamment sous forme d'espaces verts
- ➔ Gestion de l'implantation et de l'orientation des constructions en adaptation au changement climatique

CADRE DE VIE :

- ➔ Développement des liaisons douces en appui sur toutes les voies
- ➔ Création d'espaces collectifs : 10 % minimum de l'opération
- ➔ Accompagnement à l'aménagement d'espaces collectifs végétalisés pour la création d'îlots de fraîcheurs

4) SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE



Enjeux environnementaux et paysagers :

Secteur en entrée de ville, au sein d'un tissu bâti industriel, agricole et pavillonnaire le long de la route départementale D373 et de la rue du Moulin
Fossé busé en lisière Sud
Secteur en surplomb par rapport au tissu pavillonnaire mitoyen

Préconisations environnementales :

Mesures d'intégration éco-paysagère des projets (et de reconstitution de haies qui sont à protéger en amont en L 151-23 du CU) :

- La plantation de haies champêtres arbustives et arborées autour des parcelles d'habitations
- La plantation dans les terrains d'arbres feuillus à grand développement en + d'autres végétaux
- Des intégrations de liaisons douces, dedans les OAP et connectées au tissu viaire environnant,
- Des créations d'espaces collectifs si possible, toujours ombragés d'arbres feuillus à grand développement + autres strates arbustives, et herbacée
- Des plantations de feuillus en bon nombre pour espaces de stationnement

Mesures d'évitement de l'existant

- protection de haies, arbres et jardins privés (dont arbustes de vergers),
- protection des bosquets, haies champêtres, lisières arborées existantes (cf. prescriptions ci-dessus pour les reculs nécessaires de tout ouvrage),
- Idem pour les fossés,
- La plus faible imperméabilisation possible des terrains,
- Mesures de réduction sur les milieux en cours d'enrichissement sous forme de calendrier de travaux à respecter :
 - Fourrés tempérés
 - Friches mésohygrophiles, ronciers et jeunes frênaies de reconquête
 - Pour ces milieux en évolution, propices à des nidifications d'oiseaux, il est demandé de n'intervenir qu'en septembre octobre afin d'éviter des destructions de nids ou jeunes.

Préconisations zones humides :

Evitements de toute zone humide (que ce soit critère végétation ou critère pédologique positif). **Si le projet persiste**, conservation des fonctionnalités écologiques + intégration de noues à échelle du projet.

Concernant le **coefficient de compensation** le SDAGE Adour-Garonne indique, dans la disposition D40 « Eviter, réduire ou, à défaut, compenser l'atteinte aux fonctions des zones humides », que :

« Les mesures compensatoires doivent correspondre à une contribution équivalente, en termes de biodiversité et de fonctionnalités, à la zone humide détruite. En l'absence de la démonstration que la compensation proposée apporte, pour une surface équivalente supérieure ou inférieure à la surface de zone humide détruite, une contribution équivalente en termes de biodiversité et de fonctionnalités, la compensation sera effectuée à hauteur de 150 % de la surface perdue (taux fondé sur l'analyse et le retour d'expérience de la communauté scientifique), en priorité dans le bassin versant de la masse d'eau impactée, ou à défaut dans le bassin Adour-Garonne. »

Rappel nomenclature IOTA 33.10 : déclaration entre 0,1 et 1 ha impactés, et autorisation > à 1 ha.

5) ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation :

Surface totale : 1,22 ha

Logements : 18 lgts (15 lgt/ha)

Mixité sociale : 3 à 4 lgts (20%)

AMENAGEMENTS ATTENDUS

-  Périmètre de l'OAP
-  Voie principale de desserte à aménager (connexion obligatoire, position indicative)
-  Voie douce à aménager (connexion obligatoire, position indicative)
-  Fonctionnalité pluviale à intégrer (noues paysagères le long de la voie)
-  Espace commun paysager à aménager
-  Lisières végétales à renforcer (haie multistrates de 3 mètres minimum, à port naturel, plantée en quinconce)
-  Eléments boisés à implanter (en cohérence avec la végétation de la rue Barbart)
-  Accompagnement paysager ponctuel

TYPOLOGIE

-  Mixte : Logements collectifs / intermédiaires / individuels continus / lots libres



PROGRAMMATION

- Vocation : Ce secteur a une vocation principale d'habitat.
- Logements : Environ 18 logements sont attendus, soit une densité d'environ 15 logements/ha.
- Mixité sociale : Le projet devra favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, il devra comprendre 20% de logements sociaux, soit 3 à 4 logements.
- Espace commun : L'opération devra comprendre 10% d'espaces collectifs, soit environ 1 220 m².

TYOLOGIE DE LOGEMENTS

- Le projet se veut mixte et diversifié : il devra comprendre différents types de logements : collectifs, intermédiaires, individuels continus et lots libres, etc.
- Les constructions seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.
- L'implantation et l'orientation des constructions sera adaptée au changement climatique et devra observer un recul à la voie adéquat.

Plusieurs illustrations sont proposées afin d'éclairer sur l'objectif recherché.

Les différentes typologies d'habitat



Figure 4 : Illustrations des différentes typologies d'habitat.

PRINCIPES PAYSAGERS

- Une place importante dans l'aménagement sera dédiée aux espaces paysagers, notamment afin de favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales.
- L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur et à l'intégration du projet dans son environnement, il favorisera le maintien des lisières et végétaux existants.
- L'aménagement paysager devra répondre à une logique d'adaptation au changement climatique, notamment en termes de perméabilité du sol, gestion raisonnée du système d'irrigation et de la ressource en eau, diversité et adéquation des espèces et essences végétales, ordonnancement de l'exposition solaire et des ombres.
- La limite d'urbanisation comportera une lisière végétale d'au moins 3 mètres, pour assurer la transition avec les espaces agricoles ou non aménagés et permettre la circulation de la faune et la flore.
- Les lisières pourront être aménagées de haies multi-strates d'épaisseur substantielle, plantées en quinconce et à port naturel

GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, la gestion par infiltration et noues sera privilégiée.
- L'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle du quartier, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux, etc.).
- Tous les dispositifs font l'objet d'un traitement paysagé intégré au quartier.

RESEAU DE VOIES ET STATIONNEMENT

- Gabarit : Une voie de desserte intégrant systématiquement les déplacements doux (piéton et/ou cycle) sera privilégiée pour limiter la place de la voiture et favoriser la qualité urbaine au sein du nouveau quartier.
- Stationnement des véhicules : il correspondra aux besoins des constructions ou installations autorisées. Il sera traité avec un matériau perméable à l'eau et sera paysagé.

Plusieurs illustrations sont proposées afin d'éclairer sur l'objectif recherché.

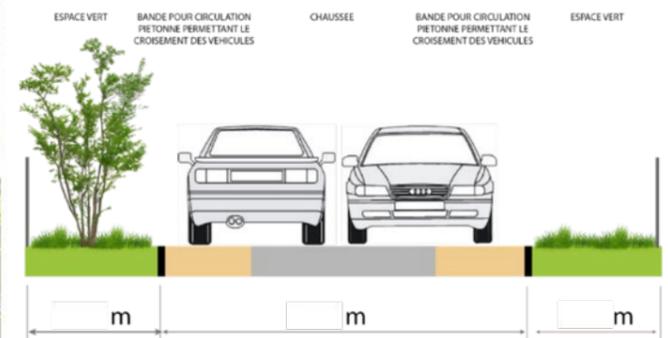


Figure 5 : Exemples d'aménagements de voies douces, de noues végétalisées et bassins d'orage.



Figure 6 : Exemples d'aménagements de voies douces et zones d'habitat à voirie mixte.

SECTEUR 3 : TIESTE-URAGNOUX



1) SITUATION ET LOCALISATION



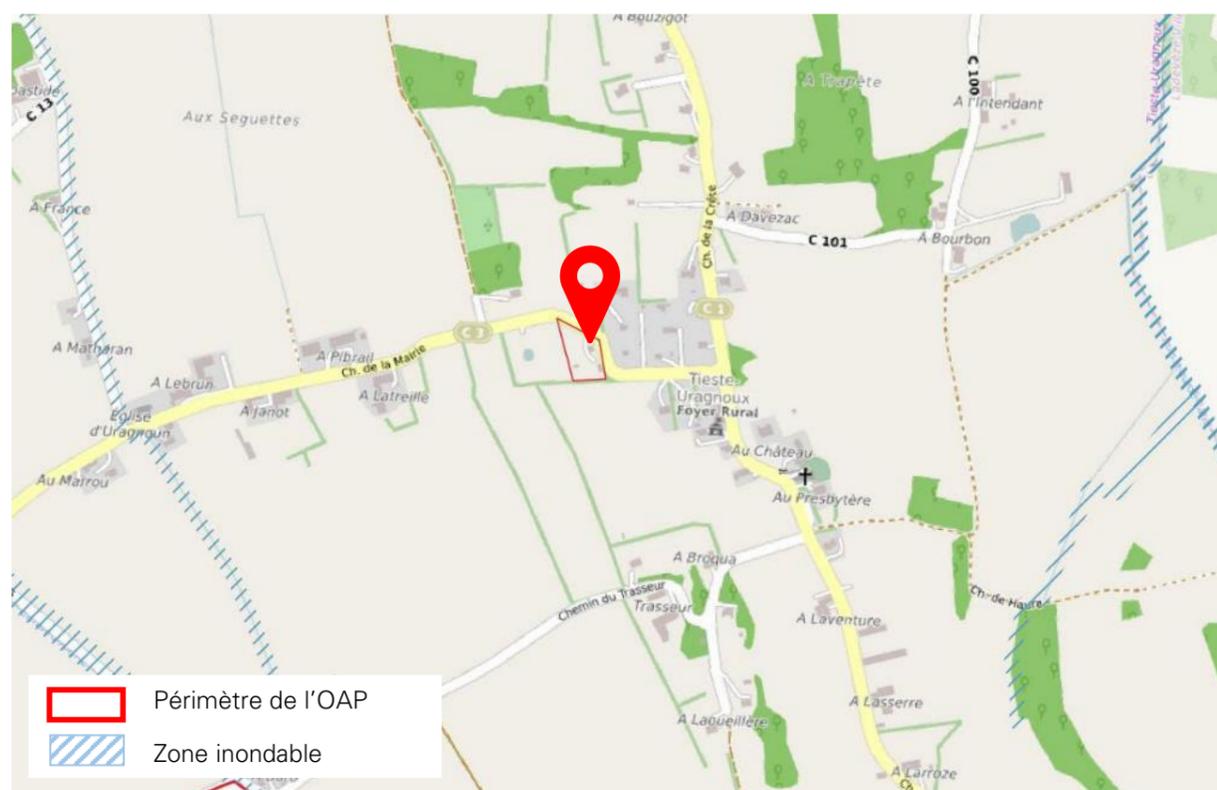
Surface : 0,3 ha

Tieste-Aragnoux est une commune de 6,1 km² située en limite ouest du territoire de la CCBVG et du département du Gers. Elle est frontalière des Hautes-Pyrénées.

De typologie rurale, l'habitat y est très dispersé. Son territoire est principalement desservi et relié aux autres par la RD 173. Il est aussi traversé par le canal d'Alaric.

L'OAP est située à l'interface entre la zone urbaine communale et la zone agricole. Elle se situe au nord-ouest de la Mairie et est desservie par une route raccordée au chemin de la crête.

Les rares bâtiments qui l'environnent comprennent le château privé de Tieste et la Citadelle, seconde église de la commune.



2) RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE L'OAP SELON SON ROLE DANS LA TYPOLOGIE DE L'ARMATURE URBAINE : Le cas des Bourgs relais

- ➔ Développer une complémentarité d'offre d'accueil cohérente avec le profil des communes
- ➔ Accueillir de nouveaux habitants au plus près des centralités villageoises et hameaux pour redynamiser les bourgs
- ➔ Répondre aux demandes d'implantation et de maintien de la population sur l'ensemble des communes
- ➔ Encourager l'émergence de projets en faveur de la mixité sociale sur tout le territoire
- ➔ Intégrer les enjeux paysagers dans le choix des sites de développement urbain et dans leur conception
- ➔ Limiter l'atteinte des projets par l'intégration paysagère et renoncer aux formes urbaines impactantes
- ➔ Intégrer des actions adaptées à chaque contexte pour mettre en valeur les continuités écologiques en milieu urbain
- ➔ Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental

PROGRAMMATION :

- ➔ Densité : 10 logements / ha minimum
- ➔ Typologies : pavillons, maisons de ville, habitat intermédiaire
- ➔ Mixité sociale : non règlementée
- ➔ Progressivité d'aménagement : phasage échancré d'ouverture à l'urbanisation

INTEGRATION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

- ➔ Maintien des lisières et végétaux existants
- ➔ Végétalisation des limites
- ➔ Confortement de la trame verte et bleue
- ➔ Gestion intégrée des eaux pluviales, notamment sous forme d'espaces verts
- ➔ Gestion de l'implantation et de l'orientation des constructions en adaptation au changement climatique

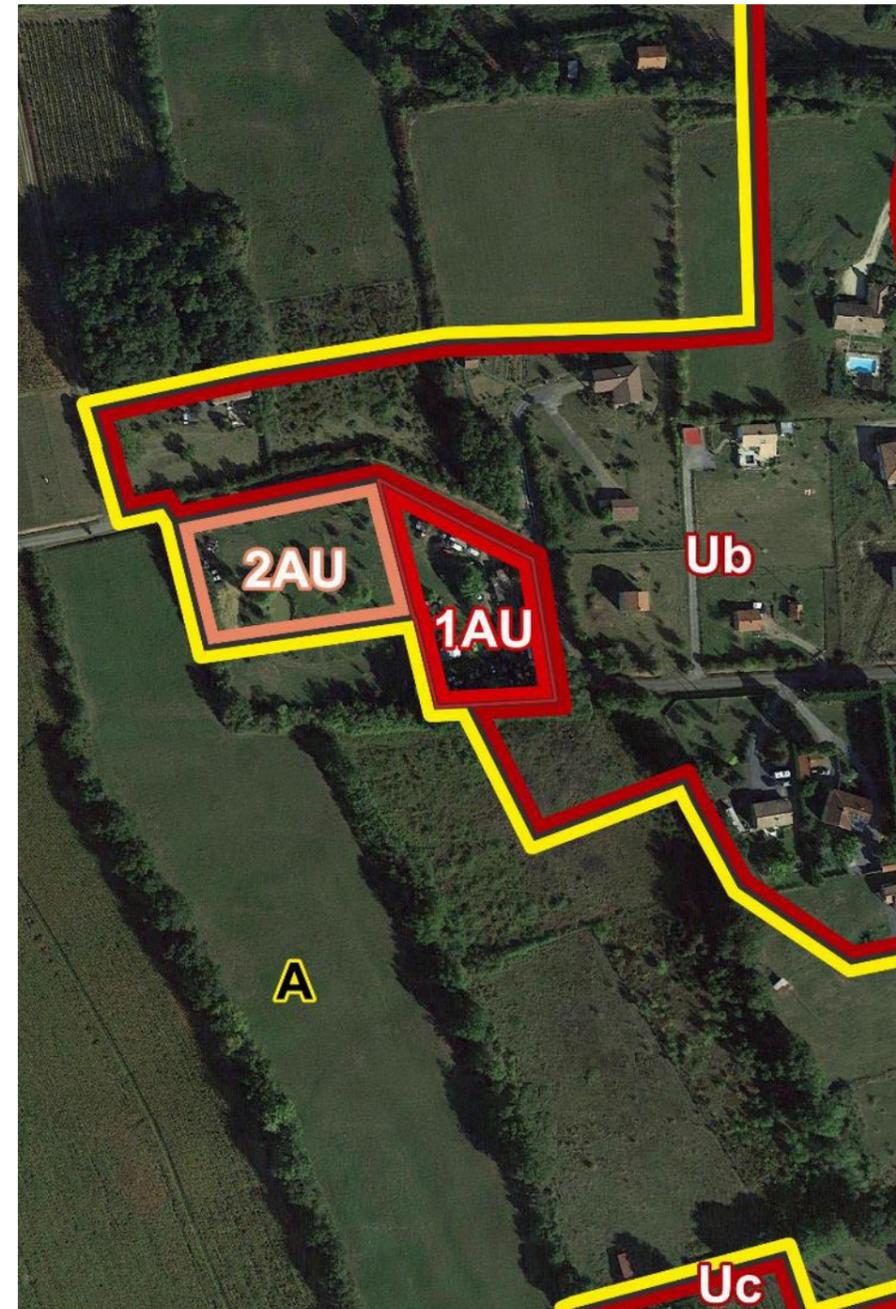
CADRE DE VIE :

- ➔ Végétalisation des limites
- ➔ Confortement de la trame verte et bleue
- ➔ Gestion intégrée des eaux pluviales, notamment sous forme d'espaces verts
- ➔ Gestion de l'implantation et de l'orientation des constructions en adaptation au changement climatique

3) CONTEXTE DU SITE



Desserte :
Accès au nord est
Réseaux, fossé, haie et desserte en nord est
Terrain en pente douce
Zone agricole au sud des parcelles



3) SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE



Enjeux environnementaux et paysagers :

Secteur à dominante de type formation herbacée
Accès au site impossible lors des terrains réalisés dans le cadre des diagnostics écologiques.

Préconisations environnementales :

Mesures d'intégration éco-paysagère des projets et de reconstitution de haies :

- La plantation de haies champêtres arbustives et arborées autour des parcelles d'habitations
- La plantation dans les terrains d'arbres feuillus à grand développement en + d'autres végétaux
- Des intégrations de liaisons douces, dedans les OAP et connectées au tissu viaire environnant,
- Des créations d'espaces collectifs si possible, toujours ombragés d'arbres feuillus à grand développement + autres strates arbustives, et herbacée
- Des plantations de feuillus en bon nombre pour espaces de stationnement

Mesures d'évitement de l'existant

- Protection de haies, arbres et jardins privés (dont arbustes de vergers),
- Protection des bosquets, haies champêtres, lisières arborées existantes (cf. prescriptions ci-dessus pour les reculs nécessaires de tout ouvrage),
- Idem pour les fossés,
- La plus faible imperméabilisation possible des terrains,
- Mesures de réduction sur les milieux en cours d'enrichissement sous forme de calendrier de travaux à respecter :
 - Fourrés tempérés
 - Friches mésohygrophiles, ronciers et jeunes frênaies de reconquête
 - Pour ces milieux en évolution, propices à des nidifications d'oiseaux, il est demandé de n'intervenir qu'en septembre octobre afin d'éviter des destructions de nids ou jeunes.

4) ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation :

Surface totale : 0,34 ha

Logements : 3 lgts (10 lgt/ha)

AMENAGEMENTS ATTENDUS

-  Périmètre de l'OAP
-  Voie principale de desserte à aménager (connexion obligatoire, position indicative)
-  Lisières végétales à créer

TYPOLOGIE

-  Lots libres / individuels continus



PROGRAMMATION

- Vocation : Ce secteur a une vocation principale d'habitat.
- Logements : 3 logements sont attendus pour une densité de 10 logements/ha.
- Le projet pourra favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle et comprendre des espaces collectifs.

TYOLOGIE DE LOGEMENTS

- Les constructions seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.
- Le projet proposera des logements de type individuel continu ou des lots libres.
- L'implantation et l'orientation des constructions sera adaptée au changement climatique.

Plusieurs illustrations sont proposées afin d'éclairer sur l'objectif recherché.

Les différentes typologies d'habitat



Figure 7 : Illustrations des différentes typologies d'habitat.

PRINCIPES PAYSAGERS

- Une place importante dans l'aménagement sera dédiée aux espaces paysagers, notamment afin de favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales.
- L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur et à l'intégration du projet dans son environnement, il favorisera le maintien des lisières et végétaux existants.
- L'aménagement paysager devra répondre à une logique d'adaptation au changement climatique, notamment en termes de perméabilité du sol, gestion raisonnée du système d'irrigation et de la ressource en eau, diversité et adéquation des espèces et essences végétales, ordonnancement de l'exposition solaire et des ombres.
- La limite d'urbanisation comportera une lisière végétale d'au moins 3 mètres, pour assurer la transition avec les espaces agricoles ou non aménagés et permettre la circulation de la faune et la flore.
- Les lisières pourront être aménagées de haies multi-strates d'épaisseur substantielle, plantées en quinconce et à port naturel.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, la gestion par infiltration et noues sera privilégiée.
- L'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux, etc.).
- Tous les dispositifs feront l'objet d'un traitement paysagé intégré.

RESEAU DE VOIES ET STATIONNEMENT

- Gabarit : Une voie de desserte intégrant les déplacements doux (piéton et/ou cycle) sera privilégiée pour limiter la place de la voiture et favoriser la qualité urbaine.
- Stationnement des véhicules : il correspondra aux besoins des constructions ou installations autorisées. Il sera traité avec un matériau perméable à l'eau et sera paysagé.

Plusieurs illustrations sont proposées afin d'éclairer sur l'objectif recherché.

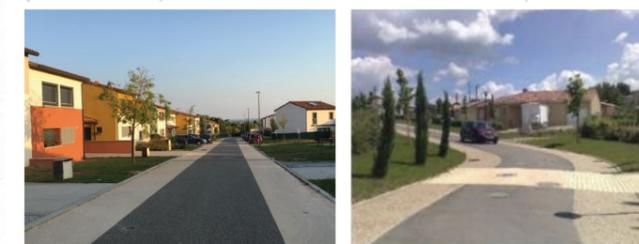
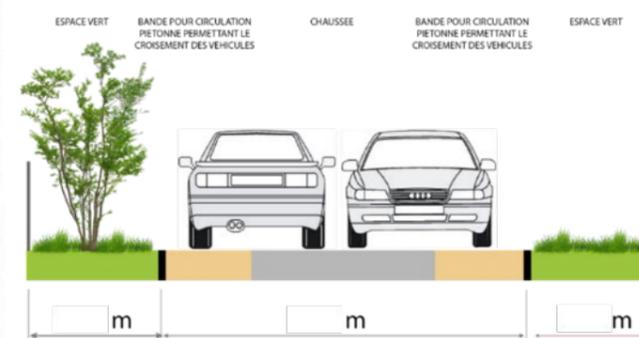


Figure 9 : Exemples d'aménagements de voies douces et zones d'habitat à voirie mixte.



Figure 8 : Exemples d'aménagements de voies douces, de noues végétalisées et bassins d'orage.

SECTEUR 4 : JUILLAC



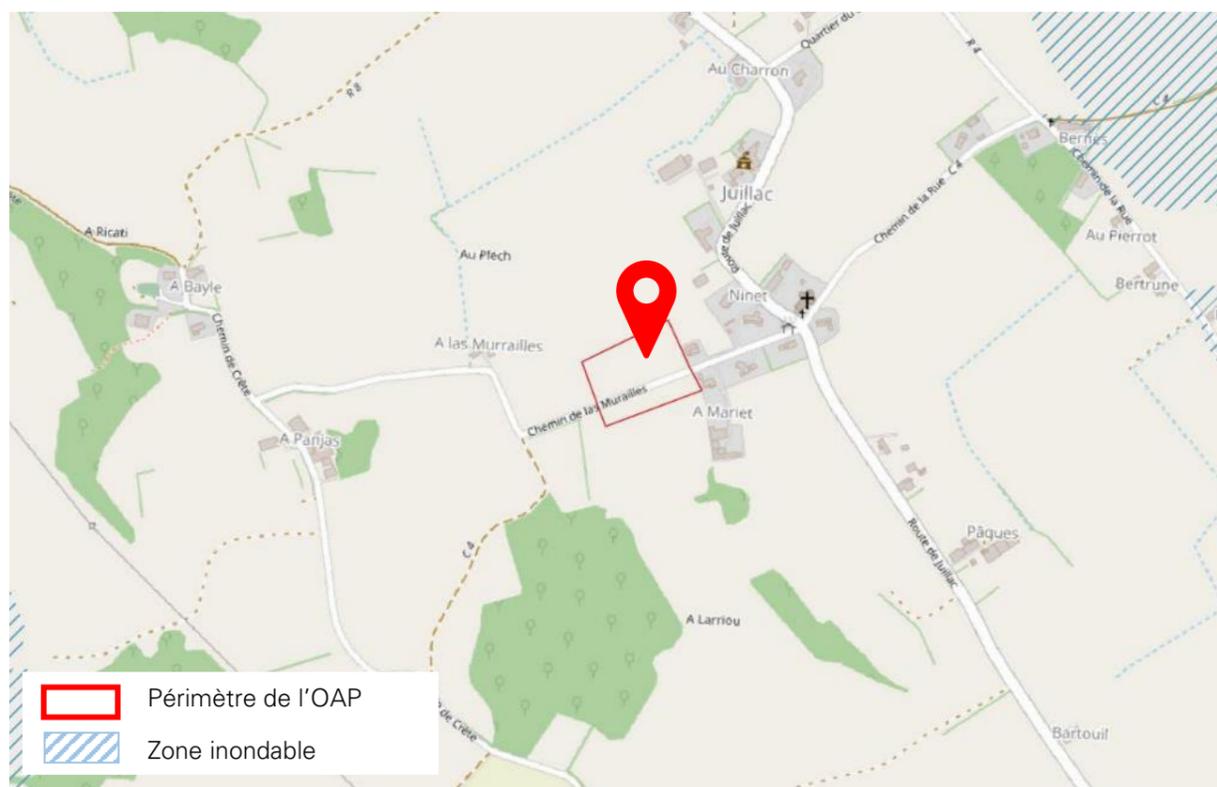
1) SITUATION ET LOCALISATION



Surface : 1,4 ha

Juillac est une commune de 7,5 km² située au cœur de la CCBVG. La commune est majoritairement agricole et de typologie rurale dans l'armature urbaine. L'habitat y est distribué en hameaux, répartis le long de la route départementale 255. Cette voie est l'axe principal du réseau communal. La commune est située au nord-ouest de Marciac, commune pôle du territoire de la Communauté de Communes.

Le site de l'OAP se situe à l'ouest du bourg principal où se trouve l'église. Il est limitrophe des zones urbaine et agricole. Il est desservi par le chemin de Las Murailles.



2) RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE L'OAP SELON SON ROLE DANS LA TYPOLOGIE DE L'ARMATURE URBAINE : Le cas des Bourgs relais

- ➔ Développer une complémentarité d'offre d'accueil cohérente avec le profil des communes
- ➔ Accueillir de nouveaux habitants au plus près des centralités villageoises et hameaux pour redynamiser les bourgs
- ➔ Répondre aux demandes d'implantation et de maintien de la population sur l'ensemble des communes
- ➔ Encourager l'émergence de projets en faveur de la mixité sociale sur tout le territoire
- ➔ Intégrer les enjeux paysagers dans le choix des sites de développement urbain et dans leur conception
- ➔ Limiter l'atteinte des projets par l'intégration paysagère et renoncer aux formes urbaines impactantes
- ➔ Intégrer des actions adaptées à chaque contexte pour mettre en valeur les continuités écologiques en milieu urbain
- ➔ Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental

PROGRAMMATION :

- ➔ Densité : 10 logements / ha minimum
- ➔ Typologies : pavillons, maisons de ville, habitat intermédiaire
- ➔ Mixité sociale : non règlementée
- ➔ Progressivité d'aménagement : phasage échancré d'ouverture à l'urbanisation

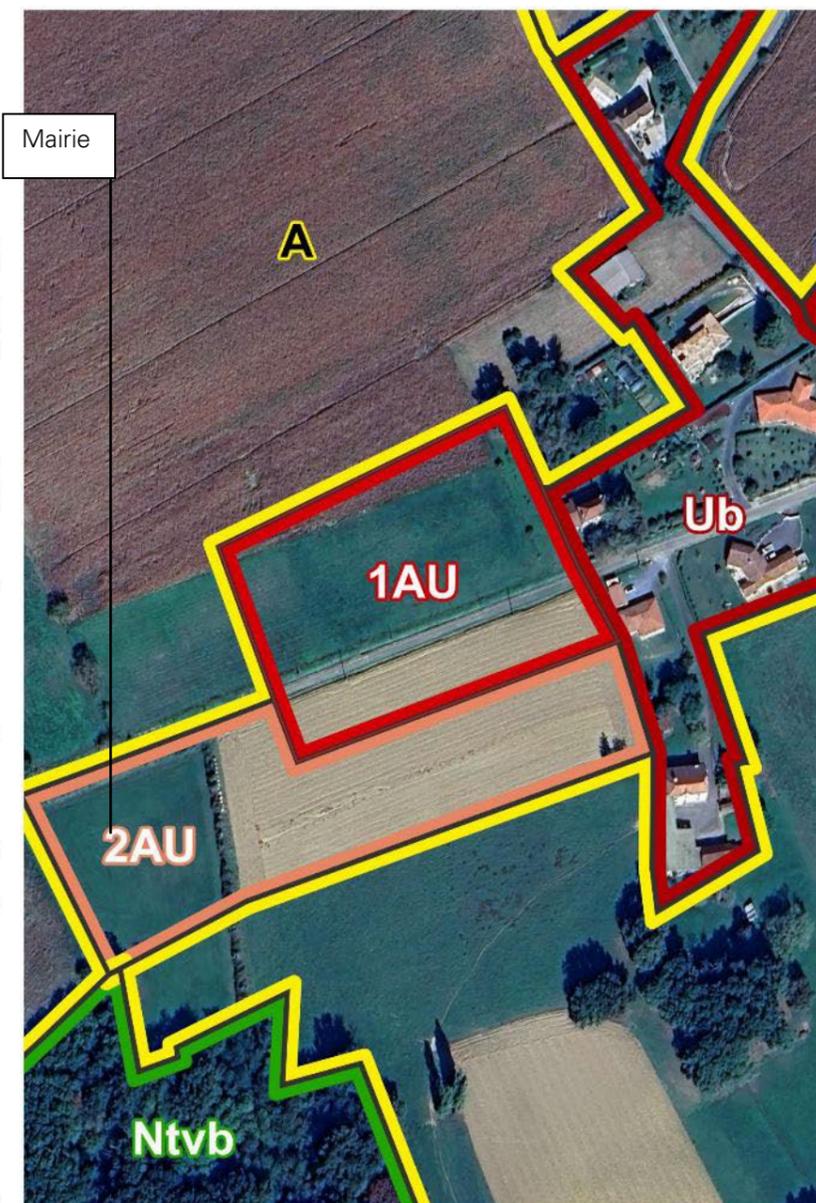
INTEGRATION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

- ➔ Maintien des lisières et végétaux existants
- ➔ Végétalisation des limites
- ➔ Confortement de la trame verte et bleue
- ➔ Gestion intégrée des eaux pluviales, notamment sous forme d'espaces verts
- ➔ Gestion de l'implantation et de l'orientation des constructions en adaptation au changement climatique

CADRE DE VIE :

- ➔ Végétalisation des limites
- ➔ Confortement de la trame verte et bleue
- ➔ Gestion intégrée des eaux pluviales, notamment sous forme d'espaces verts
- ➔ Gestion de l'implantation et de l'orientation des constructions en adaptation au changement climatique

3) CONTEXTE DU SITE



Desserte :
 Accès au de part et d'autre du chemin de Las Murailles
 Réseaux et fossés le long du chemin de Las Murailles
 Zone agricole et habitat pavillonnaire avoisinants

4) SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE



Enjeux environnementaux et paysagers :

Secteur à dominante de type cultures et végétation rudérales.
Voie traversante
Absence de zone humide

Préconisations environnementales :

Mesures d'intégration éco-paysagère des projets et de reconstitution de haies :

- La plantation de haies champêtres arbustives et arborées autour des parcelles d'habitations
- La plantation dans les terrains d'arbres feuillus à grand développement en + d'autres végétaux
- Des intégrations de liaisons douces, dedans les OAP et connectées au tissu viaire environnant,
- Des créations d'espaces collectifs si possible, toujours ombragés d'arbres feuillus à grand développement + autres strates arbustives, et herbacée
- Des plantations de feuillus en bon nombre pour espaces de stationnement

Mesures d'évitement de l'existant

- Protection de haies, arbres et jardins privés (dont arbustes de vergers),
- Protection des bosquets, haies champêtres, lisières arborées existantes (cf. prescriptions ci-dessus pour les reculs nécessaires de tout ouvrage),
- Idem pour les fossés,
- La plus faible imperméabilisation possible des terrains,
- Mesures de réduction sur les milieux en cours d'enrichissement sous forme de calendrier de travaux à respecter :
 - Fourrés tempérés
 - Friches mésohygrophiles, ronciers et jeunes frênaies de reconquête
 - Pour ces milieux en évolution, propices à des nidifications d'oiseaux, il est demandé de n'intervenir qu'en septembre octobre afin d'éviter des destructions de nids ou jeunes.

5) ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation :

Surface totale : 1,37 ha

Logements : 14 lgts (10 lgt/ha)

AMENAGEMENTS ATTENDUS

-  Périmètre de l'OAP
-  Voie principale de desserte à aménager (connexion obligatoire, position indicative)
-  Voie douce à aménager (connexion obligatoire, position indicative)
-  Espace commun paysager à aménager
-  Lisières végétales à renforcer ou à créer (haie multistrata)
-  Accompagnement paysager ponctuel

TYPLOGIE

-  Lots libres / individuels continus
-  Mixte : Logements collectifs / intermédiaires / individuels continus / lots libres



PROGRAMMATION

- Vocation : Ce secteur a une vocation principale d'habitat.
- Logements : 14 logements sont attendus pour une densité de 10 logements/ha.
- Le projet pourra favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle et comprendre des espaces collectifs.

TYOLOGIE DE LOGEMENTS

- Le projet se veut mixte et diversifié : il pourra comprendre différents types de logements : intermédiaires, individuels continus et lots libres, etc.
- Les constructions seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.
- L'implantation et l'orientation des constructions sera adaptée au changement climatique et devra observer un recul à la voie adéquat.

Plusieurs illustrations sont proposées afin d'éclairer sur l'objectif recherché.

Les différentes typologies d'habitat



Figure 10: Illustrations des différentes typologies d'habitat.

PRINCIPES PAYSAGERS

- Une place importante dans l'aménagement sera dédiée aux espaces paysagers, notamment afin de favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales.
- L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur et à l'intégration du projet dans son environnement, il favorisera le maintien des lisières et végétaux existants.
- L'aménagement paysager devra répondre à une logique d'adaptation au changement climatique, notamment en termes de perméabilité du sol, gestion raisonnée du système d'irrigation et de la ressource en eau, diversité et adéquation des espèces et essences végétales, ordonnancement de l'exposition solaire et des ombres.
- La limite d'urbanisation comportera une lisière végétale d'au moins 3 mètres, pour assurer la transition avec les espaces agricoles ou non aménagés et permettre la circulation de la faune et la flore.
- Les lisières pourront être aménagées de haies multi-strates d'épaisseur substantielle, plantées en quinconce et à port naturel.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, la gestion par infiltration et noues sera privilégiée.
- L'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux, etc.).
- Tous les dispositifs feront l'objet d'un traitement paysagé intégré.

RESEAU DE VOIES ET STATIONNEMENT

- Gabarit : Une voie de desserte intégrant les déplacements doux (piéton et/ou cycle) sera privilégiée pour limiter la place de la voiture et favoriser la qualité urbaine.
- Stationnement des véhicules : il correspondra aux besoins des constructions ou installations autorisées. Il sera traité avec un matériau perméable à l'eau et sera paysagé.

Plusieurs illustrations sont proposées afin d'éclairer sur l'objectif recherché.



Figure 11 : Exemples d'aménagements de voies douces, de noues végétalisées et bassins d'orage.

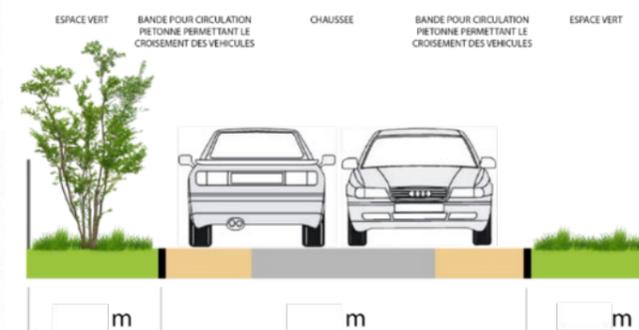


Figure 12 : Exemples d'aménagements de voies douces et zones d'habitat à voirie mixte.

SECTEUR 5 : ARMENTIEUX



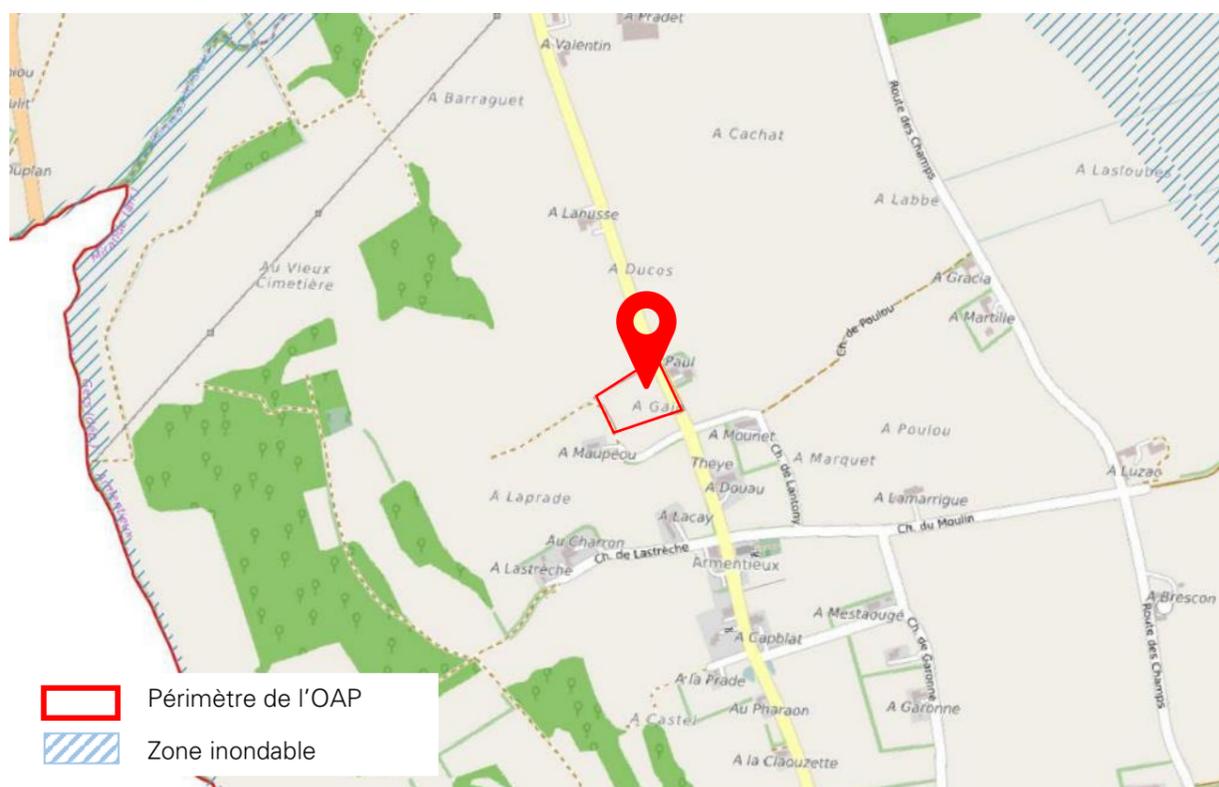
1) SITUATION ET LOCALISATION



Surface : 0,6 ha

Armentieux est une commune de 4,83 km², située à l'ouest du territoire. L'OAP est située le long de la route du Clocheton, au nord du carrefour autour duquel sont distribués la Mairie, l'église Notre Dame, le cimetière communal et le parking d'Armentieux. La route du clocheton est une voie secondaire du réseau communal. Elle permet de rallier la RD 943, au sud.

L'environnement de l'OAP est peu dense, constitué de surfaces agricoles, ponctuellement de maisons individuelles et anciens bâtiments d'exploitation dont certains ont été réhabilités en logements. Le site est accessible par l'impasse de Maupéou, au sud.



2) RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE L'OAP SELON SON ROLE DANS LA TYPOLOGIE DE L'ARMATURE URBAINE : Le cas des Bourgs relais

- ➔ Développer une complémentarité d'offre d'accueil cohérente avec le profil des communes
- ➔ Accueillir de nouveaux habitants au plus près des centralités villageoises et hameaux pour redynamiser les bourgs
- ➔ Répondre aux demandes d'implantation et de maintien de la population sur l'ensemble des communes
- ➔ Encourager l'émergence de projets en faveur de la mixité sociale sur tout le territoire
- ➔ Intégrer les enjeux paysagers dans le choix des sites de développement urbain et dans leur conception
- ➔ Limiter l'atteinte des projets par l'intégration paysagère et renoncer aux formes urbaines impactantes
- ➔ Intégrer des actions adaptées à chaque contexte pour mettre en valeur les continuités écologiques en milieu urbain
- ➔ Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental

PROGRAMMATION :

- ➔ Densité : 10 logements / ha minimum
- ➔ Typologies : pavillons, maisons de ville, habitat intermédiaire
- ➔ Mixité sociale : non réglementée
- ➔ Progressivité d'aménagement : phasage échancré d'ouverture à l'urbanisation

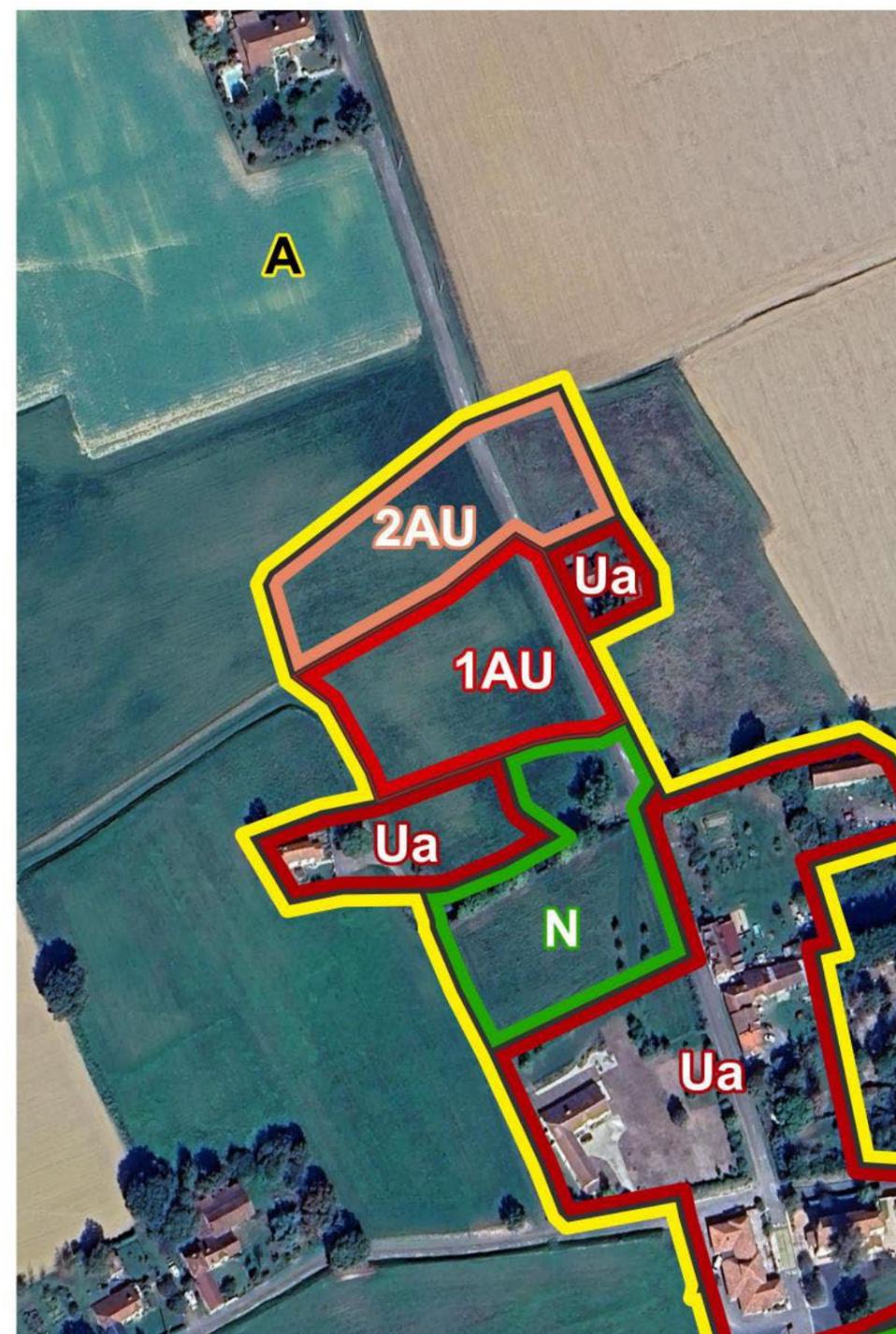
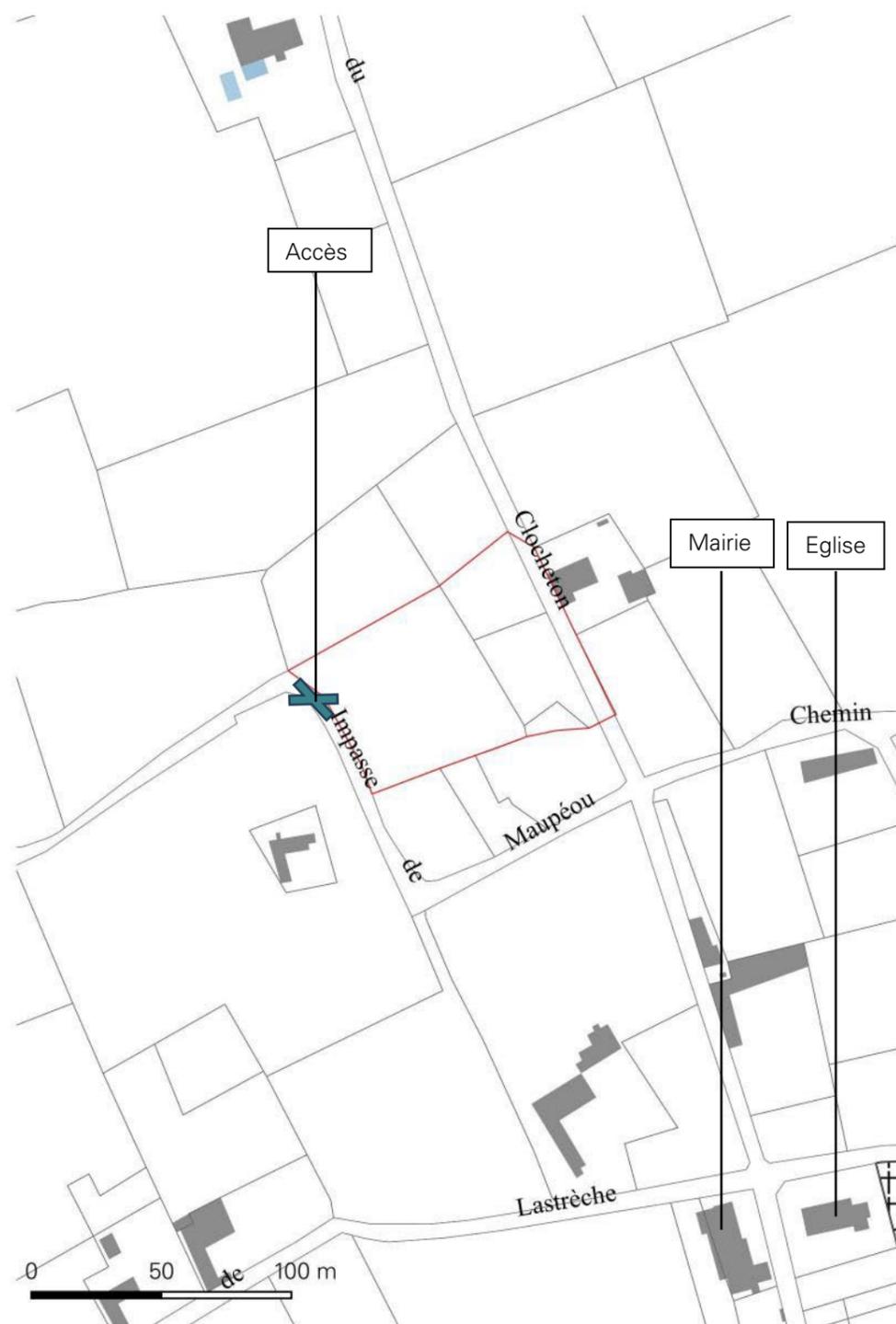
INTEGRATION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

- ➔ Maintien des lisières et végétaux existants
- ➔ Végétalisation des limites
- ➔ Confortement de la trame verte et bleue
- ➔ Gestion intégrée des eaux pluviales, notamment sous forme d'espaces verts
- ➔ Gestion de l'implantation et de l'orientation des constructions en adaptation au changement climatique

CADRE DE VIE :

- ➔ Végétalisation des limites
- ➔ Confortement de la trame verte et bleue
- ➔ Gestion intégrée des eaux pluviales, notamment sous forme d'espaces verts
- ➔ Gestion de l'implantation et de l'orientation des constructions en adaptation au changement climatique

3) CONTEXTE DU SITE



Desserte et accès :
Accès nord est par l'impasse de Maupéou
Talus et fossé le long de l'impasse de Maupéou et de la route du clocheton
Zone agricole limitrophe à l'ouest

4) SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE



Enjeux environnementaux et paysagers :

Secteur à dominante de type prairie de fauche mésophile
Voie traversante en lisière est
Absence de zone humide

Préconisations environnementales :

Mesures d'intégration éco-paysagère des projets et de reconstitution de haies :

- La plantation de haies champêtres arbustives et arborées autour des parcelles d'habitations
- La plantation dans les terrains d'arbres feuillus à grand développement en + d'autres végétaux
- Des intégrations de liaisons douces, dedans les OAP et connectées au tissu viaire environnant,
- Des créations d'espaces collectifs si possible, toujours ombragés d'arbres feuillus à grand développement + autres strates arbustives, et herbacée
- Des plantations de feuillus en bon nombre pour espaces de stationnement

Mesures d'évitement de l'existant

- Protection de haies, arbres et jardins privés (dont arbustes de vergers),
- Protection des bosquets, haies champêtres, lisières arborées existantes (cf. prescriptions ci-dessus pour les reculs nécessaires de tout ouvrage),
- Idem pour les fossés,
- La plus faible imperméabilisation possible des terrains,
- Mesures de réduction sur les milieux en cours d'enrichissement sous forme de calendrier de travaux à respecter :
 - Fourrés tempérés
 - Friches mésohygrophiles, ronciers et jeunes frênaies de reconquête
 - Pour ces milieux en évolution, propices à des nidifications d'oiseaux, il est demandé de n'intervenir qu'en septembre octobre afin d'éviter des destructions de nids ou jeunes.



5) ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation :

Surface totale : 0,66 ha

Logements : 6 lgts (10 lgt/ha)

AMENAGEMENTS ATTENDUS

-  Périmètre de l'OAP
-  Voie principale de desserte à aménager (connexion obligatoire, position indicative)
-  Voie douce à aménager (connexion obligatoire, position indicative)
-  Lisières végétales à créer
-  Accompagnement paysager ponctuel

TYPOLOGIE

-  Lots libres / individuels continus



PROGRAMMATION

- Vocation : Ce secteur a une vocation principale d'habitat.
- Logements : 6 logements sont attendus pour une densité de 10 logements/ha.
- Le projet pourra favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle et comprendre des espaces collectifs.

TYOLOGIE DE LOGEMENTS

- Les constructions seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.
- Le projet proposera des logements de type individuel continu ou des lots libres.
- L'implantation et l'orientation des constructions sera adaptée au changement climatique.

Plusieurs illustrations sont proposées afin d'éclairer sur l'objectif recherché.

Les différentes typologies d'habitat



Figure 13: Illustrations des différentes typologies d'habitat.

PRINCIPES PAYSAGERS

- Une place importante dans l'aménagement sera dédiée aux espaces paysagers, notamment afin de favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales.
- L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur et à l'intégration du projet dans son environnement, il favorisera le maintien des lisières et végétaux existants.
- L'aménagement paysager devra répondre à une logique d'adaptation au changement climatique, notamment en termes de perméabilité du sol, gestion raisonnée du système d'irrigation et de la ressource en eau, diversité et adéquation des espèces et essences végétales, ordonnancement de l'exposition solaire et des ombres.
- La limite d'urbanisation comportera une lisière végétale d'au moins 3 mètres, pour assurer la transition avec les espaces agricoles ou non aménagés et permettre la circulation de la faune et la flore.
- Les lisières pourront être aménagées de haies multi-strates d'épaisseur substantielle, plantées en quinconce et à port naturel.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, la gestion par infiltration et noues sera privilégiée.
- L'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux, etc.).
- Tous les dispositifs feront l'objet d'un traitement paysagé intégré.

RESEAU DE VOIES ET STATIONNEMENT

- Gabarit : Une voie de desserte intégrant les déplacements doux (piéton et/ou cycle) sera privilégiée pour limiter la place de la voiture et favoriser la qualité urbaine.
- Stationnement des véhicules : il correspondra aux besoins des constructions ou installations autorisées. Il sera traité avec un matériau perméable à l'eau et sera paysagé.

Plusieurs illustrations sont proposées afin d'éclairer sur l'objectif recherché.



Figure 14 : Exemples d'aménagements de voies douces, de noues végétalisées et bassins d'orage.

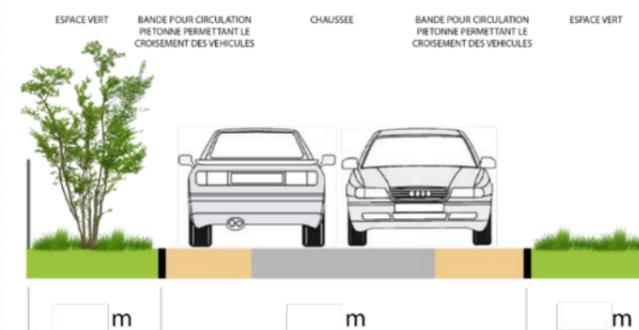
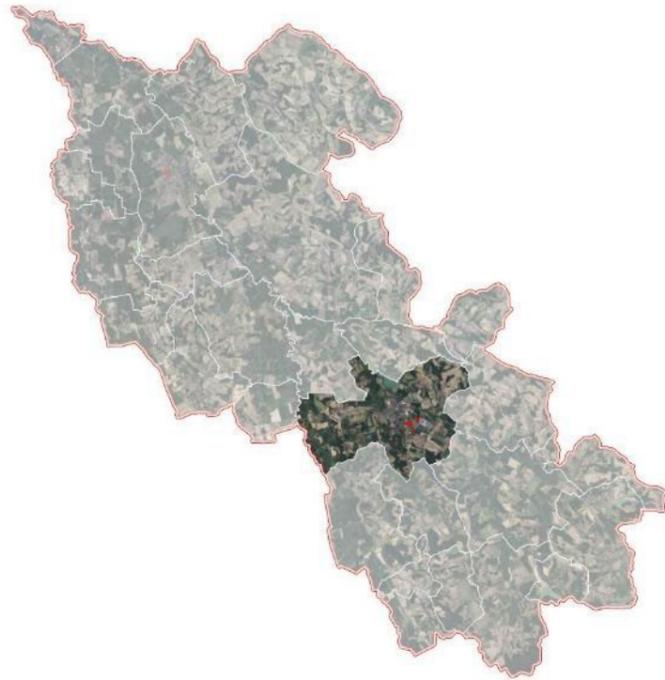


Figure 15: Exemples d'aménagements de voies douces et zones d'habitat à voirie mixte.

SECTEURS 6, 7, 8 : MARCIAC 1, 2 & 3



1) SITUATION ET LOCALISATION



Surfaces :

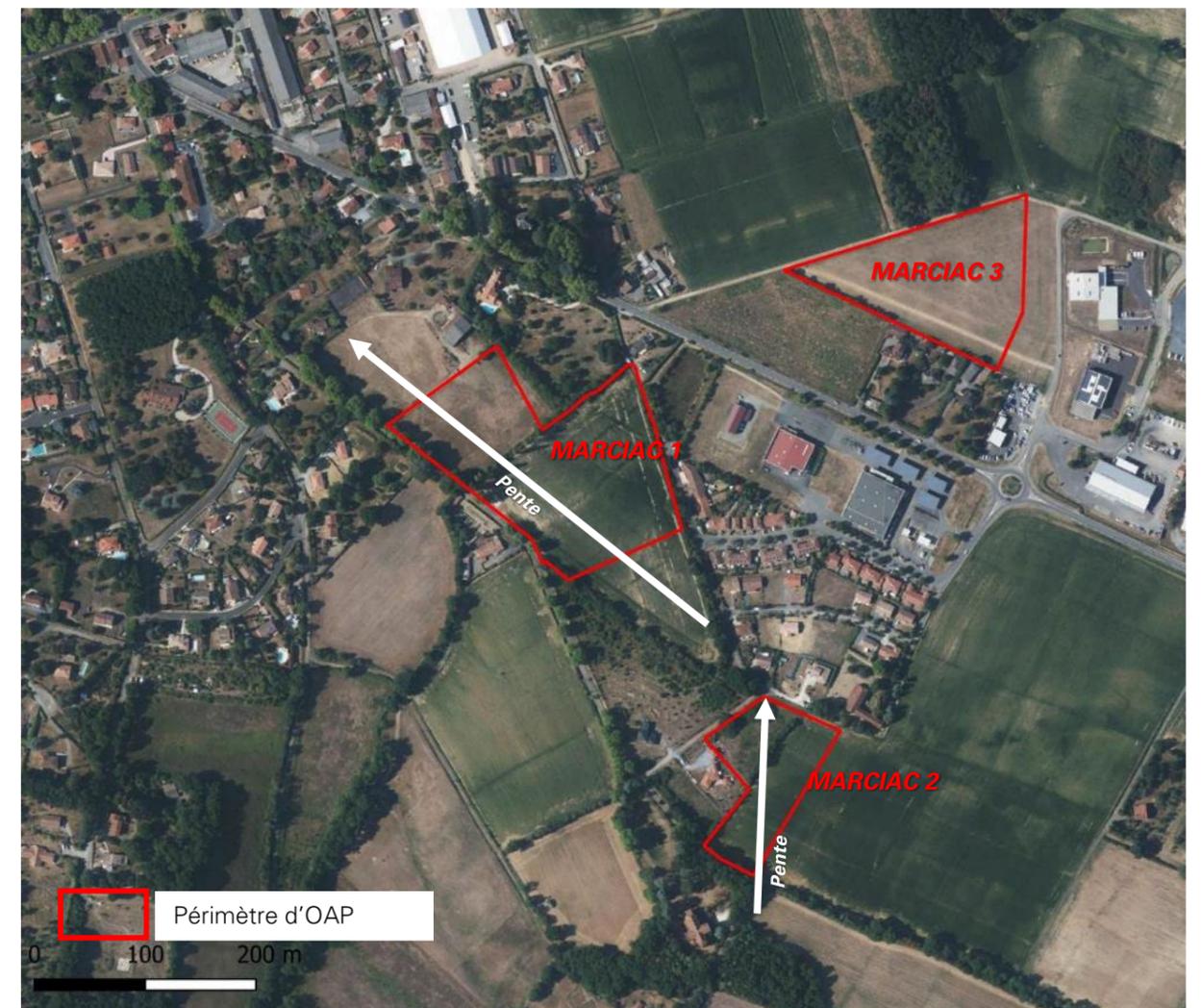
- Marciac 1 : 4,7 ha**
- Marciac 2 : 1 ha**
- Marciac 3 : 1.7 ha**

Marciac est une commune de 20,60 km², il s'agit du pôle situé au sud du territoire de la CCBVG.

Les OAP des secteurs 1 2 et 3 sont situées en périphérie sud du cœur de ville, en articulation entre le noyau urbain du centre et un développement plus récent de l'habitat sur le site de Cachan mêlant habitat, commerces et activités économiques.

Les sites 1 et 2 sont accessibles par des voies de desserte locale, principalement le chemin de la Chapelle, qui longe le secteur 1 de l'OAP et rallie la limite sud du secteur 2. Le 3^{ème} site est desservi par des chemins ruraux raccordés à la RD 3 ou route de Mirande, en entrée de ville et notamment par le rond-point qui permet d'accéder au Super U.

L'environnement des secteurs 1 et 2 est constitué de zones d'habitat de faible densité (maisons individuelles/mitoyennes), d'une zone naturelle limitrophe (entre le chemin de la chapelle et la limite sud du secteur 1) ainsi que de parcelles agricoles bordées de haies de lisière. Le secteur 3 est implanté entre terres agricoles et zone d'activités.



2) RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE L'OAP SELON SON ROLE DANS LA TYPOLOGIE DE L'ARMATURE URBAINE : Le cas des Pôles principaux

- ➔ Accueillir le développement au plus près des équipements, commerces et services à la population
- ➔ Poursuivre les efforts de développement de mixité sociale et intergénérationnelle
- ➔ Concentrer les efforts de déploiement de l'offre locative et sociale dans les pôles au plus près des équipements et services
- ➔ Intégrer les enjeux paysagers dans le choix des sites de développement urbain et dans leur conception
- ➔ Limiter l'atteinte des projets par l'intégration paysagère et renoncer aux formes urbaines impactantes
- ➔ Intégrer des actions adaptées à chaque contexte pour mettre en valeur les continuités écologiques en milieu urbain
- ➔ Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental

PROGRAMMATION :

- ➔ Densité : 15 logements / ha minimum
- ➔ Typologies : maisons de ville, habitat intermédiaire, collectif
- ➔ Mixité sociale : 20% minimum
- ➔ Progressivité d'aménagement : phasage échéancé d'ouverture à l'urbanisation

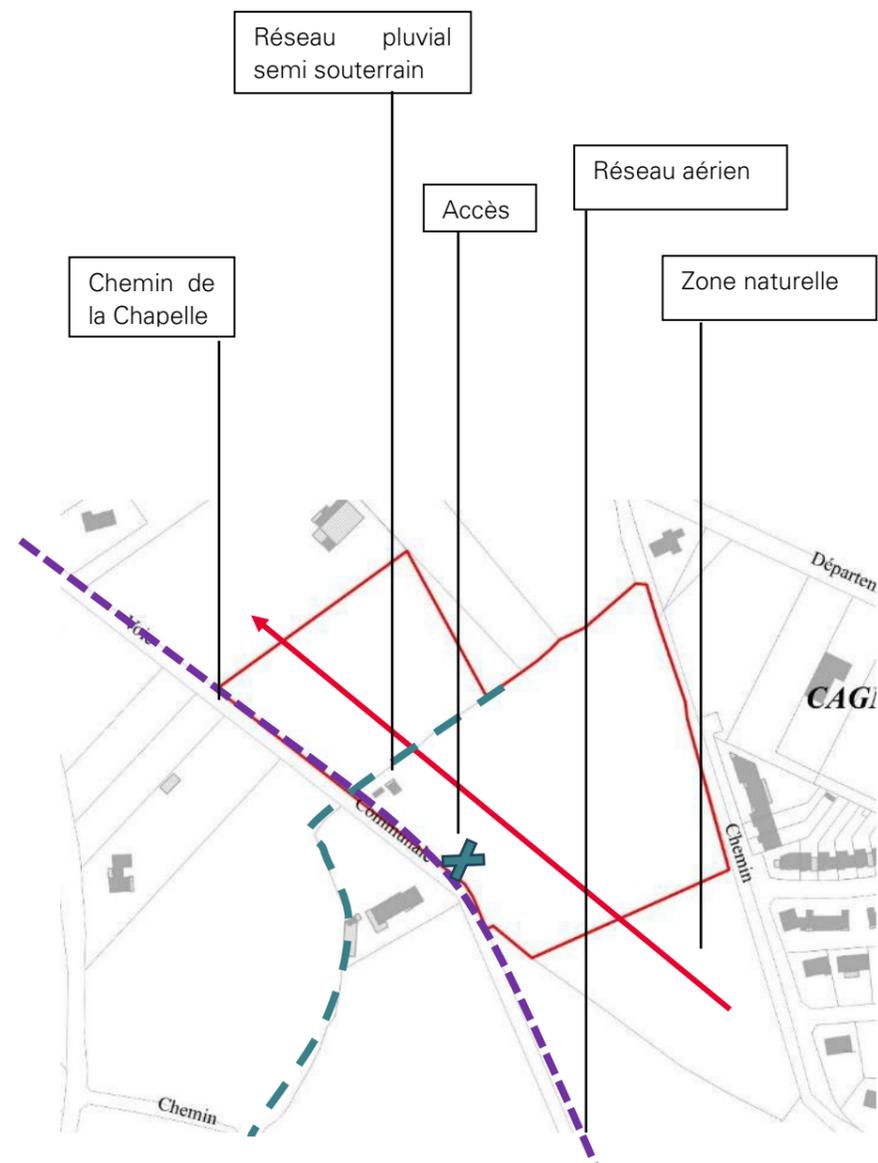
INTEGRATION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

- ➔ Maintien des lisières et végétaux existants
- ➔ Végétalisation des limites
- ➔ Confortement de la trame verte et bleue
- ➔ Gestion intégrée des eaux pluviales, notamment sous forme d'espaces verts
- ➔ Gestion de l'implantation et de l'orientation des constructions en adaptation au changement climatique

CADRE DE VIE :

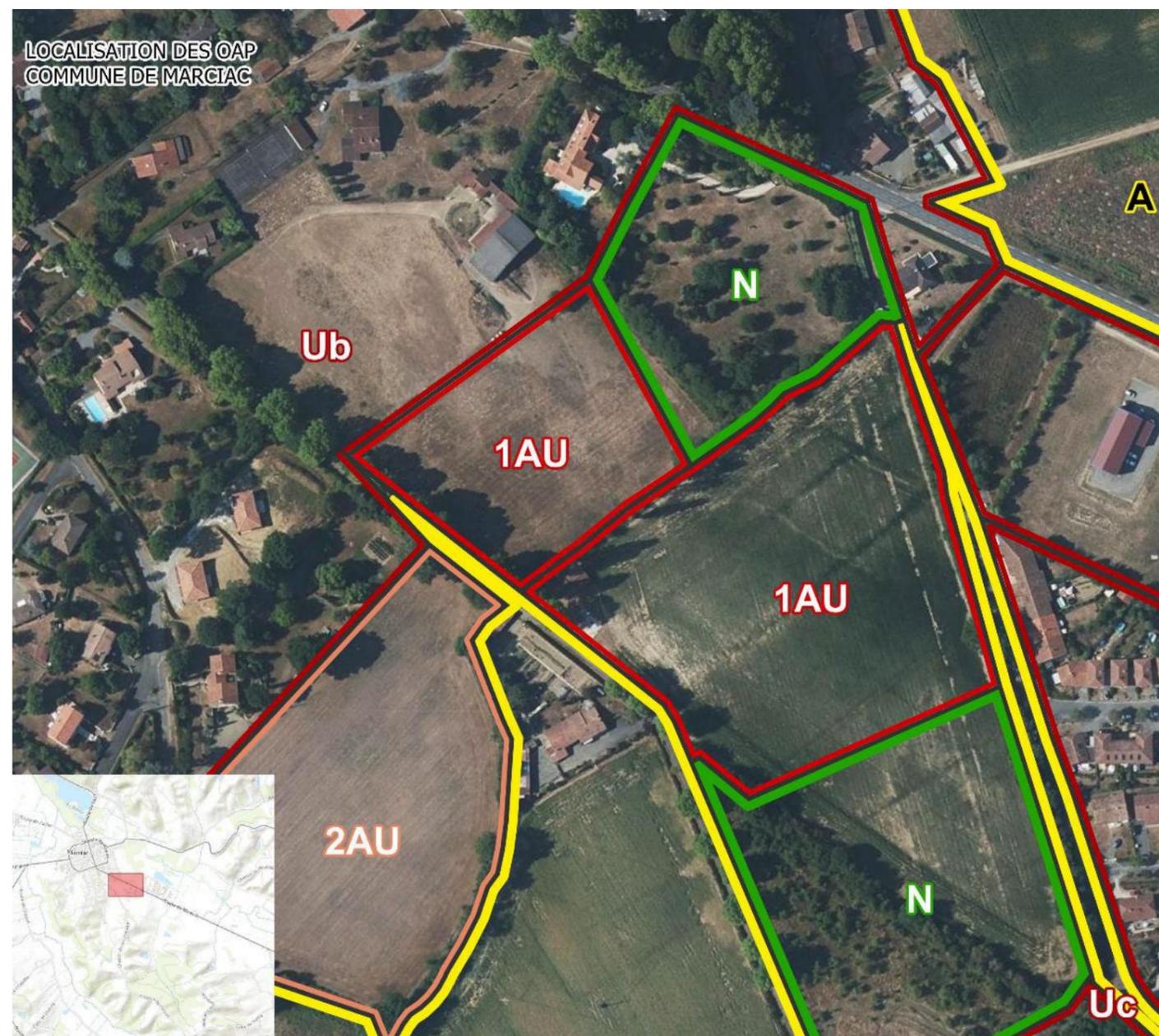
- ➔ Développement des liaisons douces en appui sur toutes les voies
- ➔ Création d'espaces collectifs : 10 % minimum de l'opération
- ➔ Accompagnement à l'aménagement d'espaces collectifs végétalisés pour la création d'îlots de fraîcheurs

3) CONTEXTE DES SITES

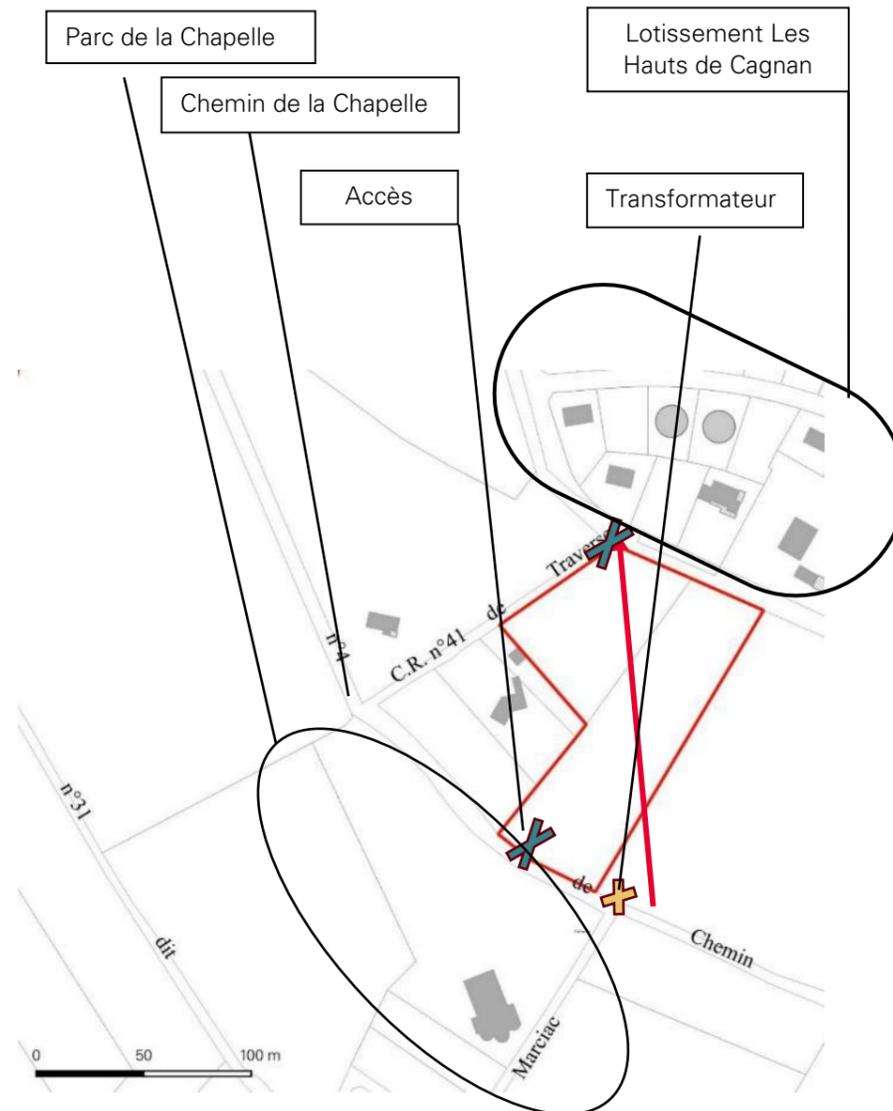


Desserte :
 Accès par le chemin de la Chapelle
 Réseaux en limite sud, fossé en bordure de voie et traversant aux parcelles (semi souterrain, axe nord est/sud ouest)
 Terrains en pente
 Zone naturelle sur la pointe sud de la parcelle

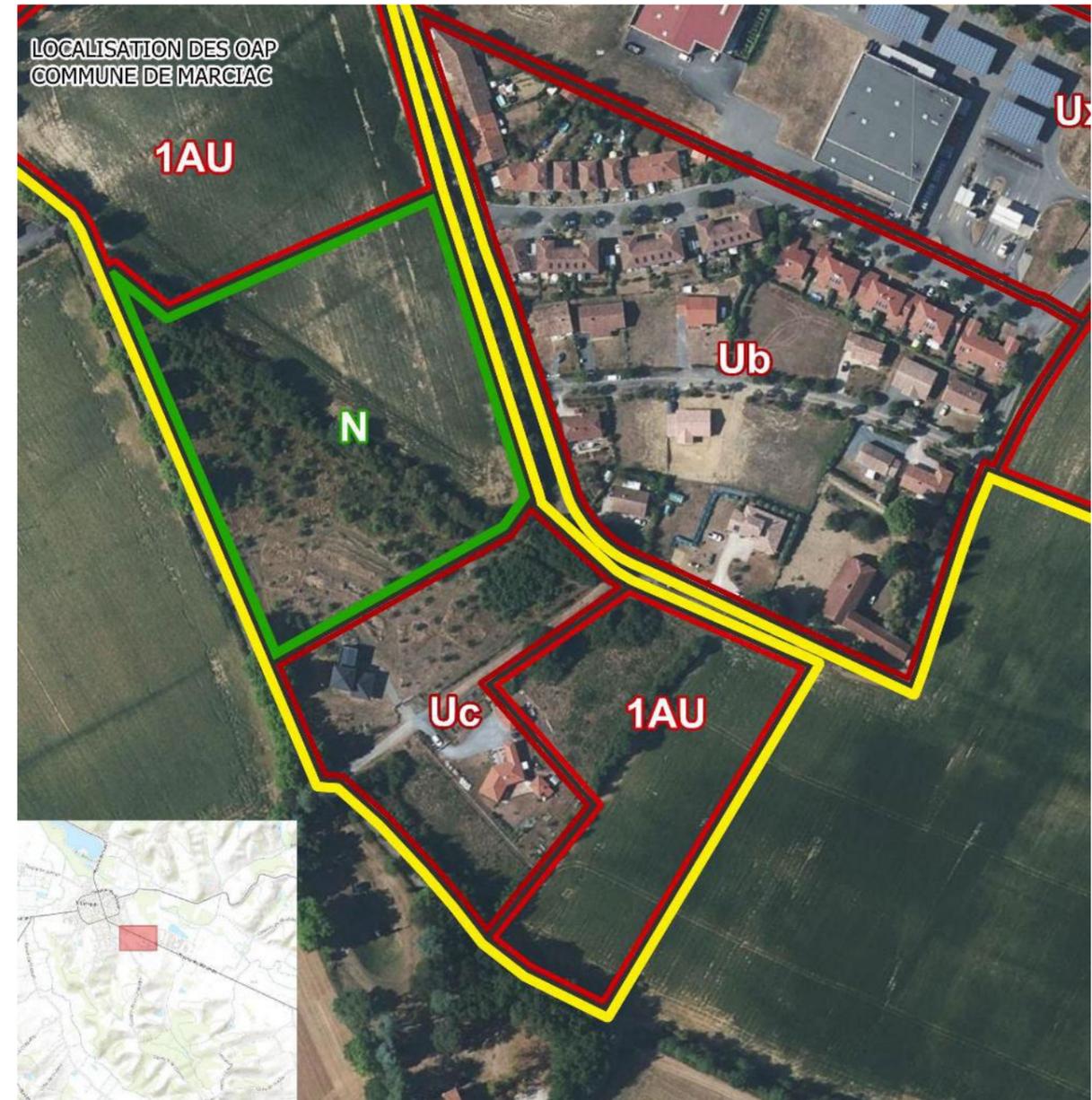
MARCIAC 1



MARCIAC 2



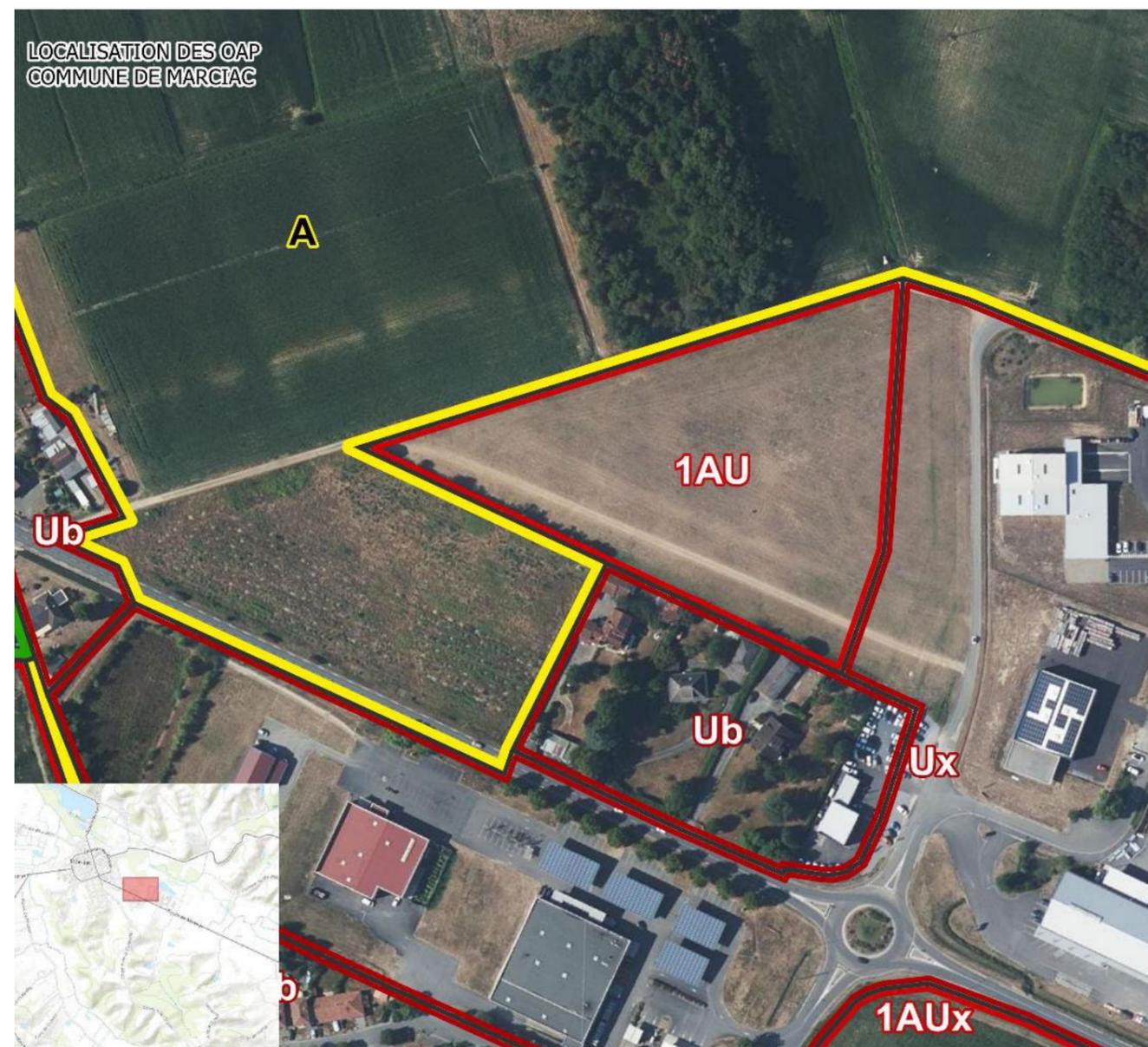
Desserte :
 Accès chemin de la Chapelle par l'angle sud-est et non carrossé depuis le lotissement les Hauts de Cagnan en limite nord est.
 Transformateur électrique au niveau de l'accès par la rue de la chapelle
 Fort dévers





Desserte :
Accès par le chemin rural qui débouche sur la RD3 et le rond-point situé plus à l'est sur cette même voie.

MARCIAC 3



4) SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES



MARCIAC 1

Enjeux environnementaux et paysagers :

Habitat naturel dominant de type prairie de fauche mésophile
Fossé busé le long de la limite sud et de la desserte locale
Ensemble des haies, des arbres, cours d'eau
Absence de zone humide

Préconisations environnementales :

Mesures d'intégration éco-paysagère des projets et de reconstitution de haies :

- La plantation de haies champêtres arbustives et arborées autour des parcelles d'habitations
- La plantation dans les terrains d'arbres feuillus à grand développement en + d'autres végétaux
- Des intégrations de liaisons douces, dedans les OAP et connectées au tissu viaire environnant,
- Des créations d'espaces collectifs si possible, toujours ombragés d'arbres feuillus à grand développement + autres strates arbustives, et herbacée
- Des plantations de feuillus en bon nombre pour espaces de stationnement

Mesures d'évitement de l'existant

- Protection de haies, arbres et jardins privés (dont arbustes de vergers),
- Protection des bosquets, haies champêtres, lisières arborées existantes (cf. prescriptions ci-dessus pour les reculs nécessaires de tout ouvrage),
- Idem pour les fossés,
- La plus faible imperméabilisation possible des terrains,
- Mesures de réduction sur les milieux en cours d'enrichissement sous forme de calendrier de travaux à respecter :
 - Fourrés tempérés
 - Friches mésohygrophiles, ronciers et jeunes frênaies de reconquête
 - Pour ces milieux en évolution, propices à des nidifications d'oiseaux, il est demandé de n'intervenir qu'en septembre octobre afin d'éviter des destructions de nids ou jeunes.





MARCIAC 2

Enjeux environnementaux et paysagers :

Habitat naturel dominant de type cultures et fourrés tempérés
Haie arbustive et arborée centrale
Absence de zone humide

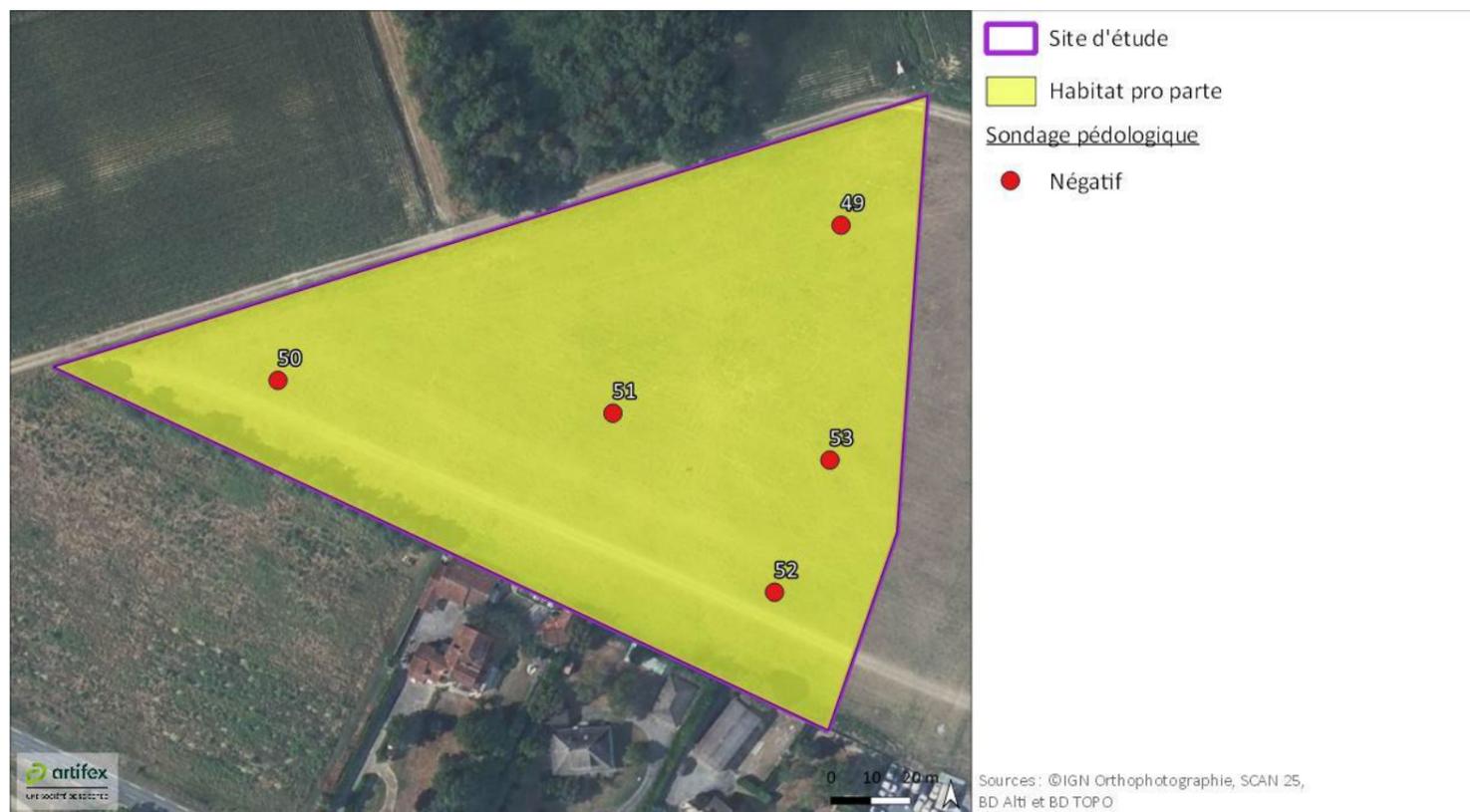
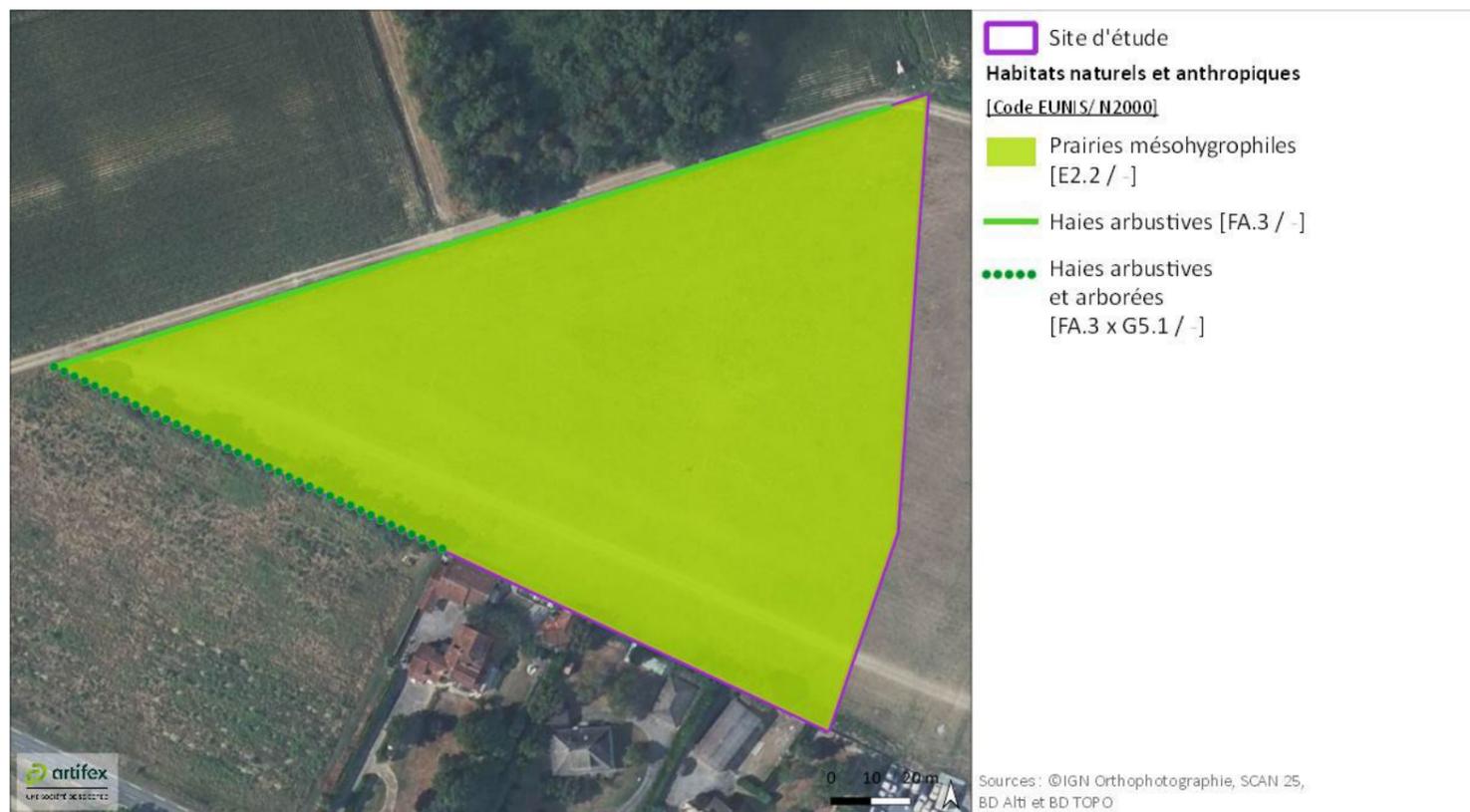
Préconisations environnementales :

Mesures d'intégration éco-paysagère des projets et de reconstitution de haies :

- La plantation de haies champêtres arbustives et arborées autour des parcelles d'habitations
- La plantation dans les terrains d'arbres feuillus à grand développement en + d'autres végétaux
- Des intégrations de liaisons douces, dedans les OAP et connectées au tissu viaire environnant,
- Des créations d'espaces collectifs si possible, toujours ombragés d'arbres feuillus à grand développement + autres strates arbustives, et herbacée
- Des plantations de feuillus en bon nombre pour espaces de stationnement

Mesures d'évitement de l'existant

- Protection de haies, arbres et jardins privés (dont arbustes de vergers),
- Protection des bosquets, haies champêtres, lisières arborées existantes (cf. prescriptions ci-dessus pour les reculs nécessaires de tout ouvrage),
- Idem pour les fossés,
- La plus faible imperméabilisation possible des terrains,
- Mesures de réduction sur les milieux en cours d'enrichissement sous forme de calendrier de travaux à respecter :
 - Fourrés tempérés
 - Friches mésohygrophiles, ronciers et jeunes frênaies de reconquête
 - Pour ces milieux en évolution, propices à des nidifications d'oiseaux, il est demandé de n'intervenir qu'en septembre octobre afin d'éviter des destructions de nids ou jeunes.



MARCIAC 3

Enjeux environnementaux et paysagers :

Habitat naturel dominant de type prairies mésohygrophiles
Absence de zone humide

Préconisations environnementales :

Projet faisable sous conditions de conservation des haies, de fossés, avec recul systématique de ces éléments et intégration de noues

Mesures d'intégration éco-paysagère des projets et de reconstitution de haies :

- La plantation de haies champêtres arbustives et arborées autour des parcelles d'habitations
- La plantation dans les terrains d'arbres feuillus à grand développement en + d'autres végétaux
- Des intégrations de liaisons douces, dedans les OAP et connectées au tissu viaire environnant,
- Des créations d'espaces collectifs si possible, toujours ombragés d'arbres feuillus à grand développement + autres strates arbustives, et herbacée
- Des plantations de feuillus en bon nombre pour espaces de stationnement

Mesures d'évitement de l'existant

- Protection de haies, arbres et jardins privés (dont arbustes de vergers),
- Protection des bosquets, haies champêtres, lisières arborées existantes (cf. prescriptions ci-dessus pour les reculs nécessaires de tout ouvrage),
- Idem pour les fossés,
- La plus faible imperméabilisation possible des terrains,
- Mesures de réduction sur les milieux en cours d'enfrichement sous forme de calendrier de travaux à respecter :
 - Fourrés tempérés
 - Friches mésohygrophiles, ronciers et jeunes frênaies de reconquête
 - Pour ces milieux en évolution, propices à des nidifications d'oiseaux, il est demandé de n'intervenir qu'en septembre octobre afin d'éviter des destructions de nids ou jeunes.

5) ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

MARCIAC 1

AMENAGEMENTS ATTENDUS

-  Périmètre de l'OAP
-  Voie principale de desserte à aménager (connexion obligatoire, position indicative)
-  Voie douce à aménager (connexion obligatoire, position indicative)
-  Fonctionnalité du système hydraulique à préserver
-  Espace commun paysager à aménager
-  Zone naturelle en lisière
-  Liéaires boisés à préserver
-  Lisières végétales à renforcer ou à créer (haie multistrata)
-  Accompagnement paysager ponctuel

TYPLOGIE

-  Lots libres / individuels continus
-  Mixte : Logements collectifs / intermédiaires / individuels continus / lots libres



Programmation :

Surface : 2,92 ha
 phase a : 2,02 ha
 phase b : 0,9 ha

Logement : 50 lgts (15 lgt/ha)

phase a : 40 lgts
 phase b : 10 lgts

Mixité sociale : 10 lgts (20%)

PROGRAMMATION

- Vocation : Ce secteur a une vocation principale d'habitat.
- Logements : Environ 50 logements sont attendus, soit une densité d'environ 17 logements/ha.
- Mixité sociale : Le projet devra favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, il devra comprendre 20% de logements sociaux, soit 10 logements.
- Espace commun : L'opération devra comprendre 10% d'espaces collectifs, soit 2 920 m².

TYOLOGIE DE LOGEMENTS

- Le projet se veut mixte et diversifié : il devra comprendre différents types de logements : collectifs, intermédiaires, individuels continus et lots libres, etc.
- Les constructions seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.
- L'implantation et l'orientation des constructions sera adaptée au changement climatique.

Plusieurs illustrations sont proposées afin d'éclairer sur l'objectif recherché.

Les différentes typologies d'habitat



Figure 16: Illustrations des différentes typologies d'habitat.

PRINCIPES PAYSAGERS

- Une place importante dans l'aménagement sera dédiée aux espaces paysagers, notamment afin de favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales.
- L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur et à l'intégration du projet dans son environnement, il favorisera le maintien des lisières et végétaux existants.
- L'aménagement paysager devra répondre à une logique d'adaptation au changement climatique, notamment en termes de perméabilité du sol, gestion raisonnée du système d'irrigation et de la ressource en eau, diversité et adéquation des espèces et essences végétales, ordonnancement de l'exposition solaire et des ombres.
- La limite d'urbanisation comportera une lisière végétale d'au moins 3 mètres, pour assurer la transition avec les espaces agricoles ou non aménagés et permettre la circulation de la faune et la flore.
- Une continuité paysagère et écologique devra être aménagée pour assurer la connexion entre les espaces naturels au nord et au sud des parcelles de la phase a.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, la gestion par infiltration et noues sera privilégiée, notamment entre les voies de desserte et les voies douces, afin d'accueillir le cheminement de l'eau.
- L'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle du quartier, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux, etc.).
- Tous les dispositifs font l'objet d'un traitement paysagé intégré au quartier.

RESEAU DE VOIES ET STATIONNEMENT



Figure 17 : Exemples d'aménagements de voies douces, de noues végétalisées et bassins d'orage.

- Gabarit : Une voie de desserte intégrant systématiquement les déplacements doux (piéton et/ou cycle) sera privilégiée pour limiter la place de la voiture et favoriser la qualité urbaine au sein du nouveau quartier.
- Stationnement des véhicules : il correspondra aux besoins des constructions ou installations autorisées. Il sera traité avec un matériau perméable à l'eau et sera paysagé.

Plusieurs illustrations sont proposées afin d'éclairer sur l'objectif recherché.

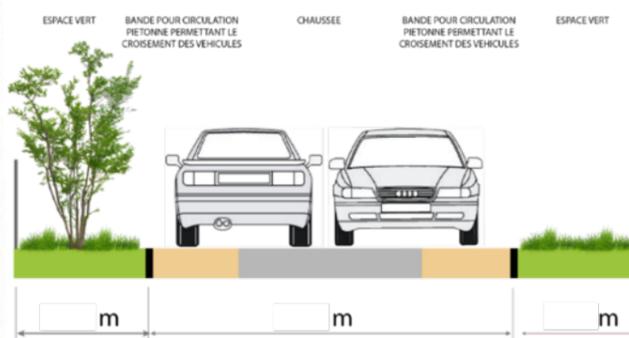


Figure 18: Exemples d'aménagements de voies douces et zones d'habitat à voirie mixte.

MARCIAC 2

Programmation :
Surface : 1 ha
Logement : 15 lgts (15 lgt/ha)
Mixité sociale : 3 lgts (20%)
Espace collectif : 1000 m²

AMENAGEMENTS ATTENDUS

-  Périmètre de l'OAP
-  Voie principale de desserte à aménager (connexion obligatoire, position indicative)
-  Voie douce à aménager (connexion obligatoire, position indicative)
-  Espace commun paysager à aménager
-  Lisières végétales à renforcer ou à créer (haie multistrata)
-  Accompagnement paysager ponctuel

TYPLOGIE

-  Lots libres / individuels continus
-  Mixte : Logements collectifs / intermédiaires / individuels continus / lots libres



PROGRAMMATION

- Vocation : Ce secteur a une vocation principale d'habitat.
- Logements : Environ 15 logements sont attendus, soit une densité de 15 logements/ha.
- Mixité sociale : Le projet devra favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, il devra comprendre 20% de logements sociaux, soit 3 logements.
- Espace commun : L'opération devra comprendre 10% d'espaces collectifs, soit 1 000 m².

TYOLOGIE DE LOGEMENTS

- Le projet se veut mixte et diversifié : il devra comprendre différents types de logements : collectifs, intermédiaires, individuels continus et lots libres, etc.
- Les constructions seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.
- Les lots libres/individuels continus implantés au sud-ouest de la parcelle observeront un recul et un étagement adéquat.
- L'implantation et l'orientation des constructions sera adaptée au changement climatique.

Plusieurs illustrations sont proposées afin d'éclairer sur l'objectif recherché.

Les différentes typologies d'habitat



Figure 19: Illustrations des différentes typologies d'habitat.

PRINCIPES PAYSAGERS

- Une place importante dans l'aménagement sera dédiée aux espaces paysagers, notamment afin de favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales.
- L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur et à l'intégration du projet dans son environnement, il favorisera le maintien des lisières et végétaux existants.
- L'aménagement paysager devra répondre à une logique d'adaptation au changement climatique, notamment en termes de perméabilité du sol, gestion raisonnée du système d'irrigation et de la ressource en eau, diversité et adéquation des espèces et essences végétales, ordonnancement de l'exposition solaire et des ombres.
- La limite d'urbanisation comportera une lisière végétale, d'au moins 3 mètres, pour assurer la transition avec les espaces agricoles ou non aménagés et permettre la circulation de la faune et la flore.
- Les lisières pourront être aménagées de haies multi-strates d'épaisseur substantielle, plantées en quinconce et à port naturel.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, la gestion par infiltration et noues sera privilégiée, notamment entre les voies de desserte et les voies douces, afin d'accueillir le cheminement de l'eau.
- L'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle du quartier, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux, etc.).
- Tous les dispositifs font l'objet d'un traitement paysagé intégré au quartier.

RESEAU DE VOIES ET STATIONNEMENT

- Gabarit : Une voie de desserte intégrant systématiquement les déplacements doux (piéton et/ou cycle) sera privilégiée pour limiter la place de la voiture et favoriser la qualité urbaine au sein du nouveau quartier.
- Stationnement des véhicules : il correspondra aux besoins des constructions ou installations autorisées. Il sera traité avec un matériau perméable à l'eau et sera paysagé.

Plusieurs illustrations sont proposées afin d'éclairer sur l'objectif recherché.



Figure 20 : Exemples d'aménagements de voies douces, de noues végétalisées et bassins d'orage.

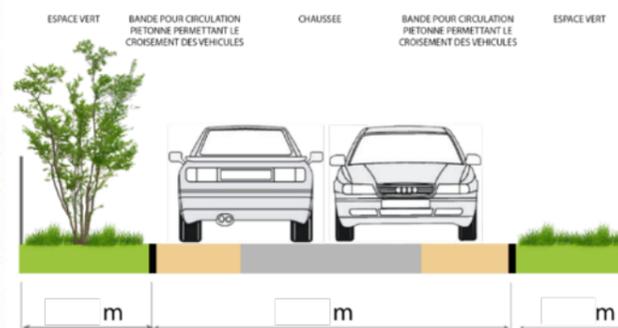


Figure 21: Exemples d'aménagements de voies douces et zones d'habitat à voirie mixte.

MARCIAC 3

Programmation :

Surface : 1.7 ha

Logement : 15 lgts (15 lgt/ha)

Mixité sociale : 3/4 lgts (20%)

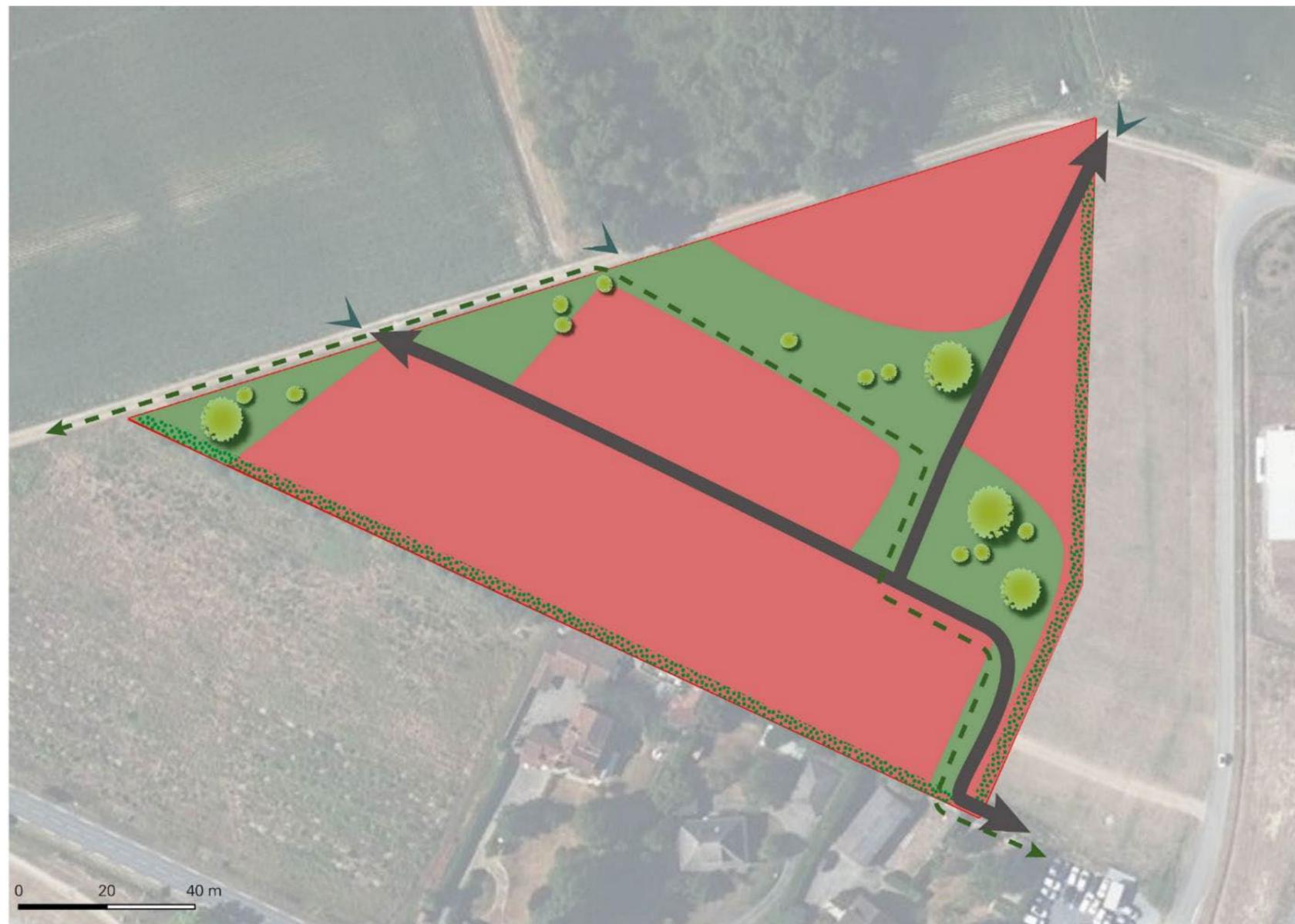
Espace collectif : 2 2000 m²

AMENAGEMENTS ATTENDUS

-  Périmètre de l'OAP
-  Voie principale de desserte à aménager (connexion obligatoire, position indicative)
-  Voie douce à aménager (connexion obligatoire, position indicative)
-  Espace commun paysager à aménager
-  Lisières végétales à conserver ou à créer
-  Accompagnement paysager ponctuel
-  Ouvertures visuelles à préserver

TYPLOGIE

-  Mixte : Logements collectifs / intermédiaires / individuels continus / lots libres



PROGRAMMATION

- Vocation : Ce secteur a une vocation principale d'habitat.
- Logements : Environ 33 logements sont attendus, soit une densité de 15 logements/ha.
- Mixité sociale : Le projet devra favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, il devra comprendre 20% de logements sociaux, soit 7 logements.
- Espace commun : L'opération devra comprendre 10% d'espaces collectifs, soit 2 200 m².

TPOLOGIE DE LOGEMENTS

- Le projet se veut mixte et diversifié : il devra comprendre différents types de logements : collectifs, intermédiaires, individuels continus et lots libres, etc.
- Les constructions seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.
- Les lots libres/individuels continus implantés au sud-ouest de la parcelle observeront un recul et un étagement adéquat.
- L'implantation et l'orientation des constructions sera adaptée au changement climatique.

Plusieurs illustrations sont proposées afin d'éclairer sur l'objectif recherché.

Les différentes typologies d'habitat



Figure 22: Illustrations des différentes typologies d'habitat.

PRINCIPES PAYSAGERS

- Une place importante dans l'aménagement sera dédiée aux espaces paysagers, notamment afin de favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales.
- L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur et à l'intégration du projet dans son environnement, il favorisera le maintien des lisières et végétaux existants.
- L'aménagement paysager devra répondre à une logique d'adaptation au changement climatique, notamment en termes de perméabilité du sol, gestion raisonnée du système d'irrigation et de la ressource en eau, diversité et adéquation des espèces et essences végétales, ordonnancement de l'exposition solaire et des ombres.
- La limite d'urbanisation comportera une lisière végétale, d'au moins 3 mètres, pour assurer la transition avec les espaces agricoles ou non aménagés et permettre la circulation de la faune et la flore.
- Les lisières pourront être aménagées de haies multi-strates d'épaisseur substantielle, plantées en quinconce et à port naturel.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, la gestion par infiltration et noues sera privilégiée, notamment entre les voies de desserte et les voies douces, afin d'accueillir le cheminement de l'eau.
- L'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle du quartier, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux, etc.).
- Tous les dispositifs font l'objet d'un traitement paysagé intégré au quartier.

RESEAU DE VOIES ET STATIONNEMENT

- Gabarit : Une voie de desserte intégrant systématiquement les déplacements doux (piéton et/ou cycle) sera privilégiée pour limiter la place de la voiture et favoriser la qualité urbaine au sein du nouveau quartier.
- Stationnement des véhicules : il correspondra aux besoins des constructions ou installations autorisées. Il sera traité avec un matériau perméable à l'eau et sera paysagé.

Plusieurs illustrations sont proposées afin d'éclairer sur l'objectif recherché.



Figure 23 : Exemples d'aménagements de voies douces, de noues végétalisées et bassins d'orage.

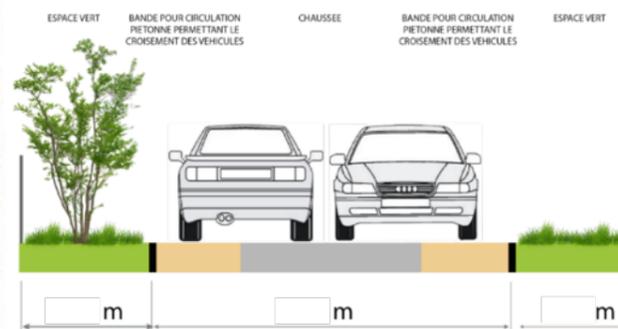


Figure 24 : Exemples d'aménagements de voies douces et zones d'habitat à voirie mixte.

SECTEUR 9 : TILLAC



1) SITUATION ET LOCALISATION

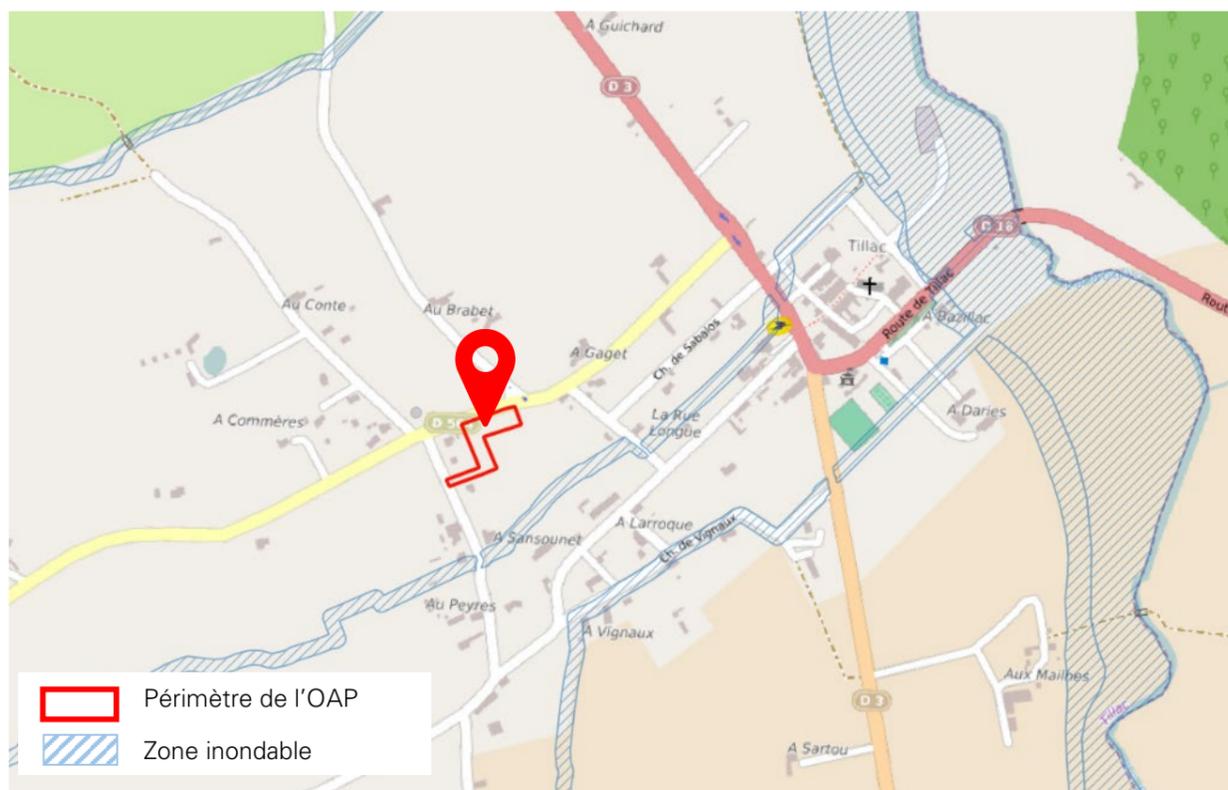


Surface : 0.3 ha

Tillac est une commune de 12,47 km² située en limite sud du territoire de la CCBVG.

L'OAP est en périphérie du cœur de ville, à environ 700 m de la Mairie. Elle est à l'interface entre zone naturelle au sud, zone agricole au nord et zones ouvertes à l'urbanisation à l'ouest.

La limite nord du périmètre de l'OAP est bordée d'un talus, limitrophe à la RD 654. L'OAP est accessible via un passage situé entre les 2^e et 3^e maisons individuelles bâties à l'intersection du chemin de Matressan et de la RD 564.



2) RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE L'OAP SELON SON ROLE DANS LA TYPOLOGIE DE L'ARMATURE URBAINE : Le cas des Bourgs relais

- ➔ Développer une complémentarité d'offre d'accueil cohérente avec le profil des communes
- ➔ Accueillir de nouveaux habitants au plus près des centralités villageoises et hameaux pour redynamiser les bourgs
- ➔ Répondre aux demandes d'implantation et de maintien de la population sur l'ensemble des communes
- ➔ Encourager l'émergence de projets en faveur de la mixité sociale sur tout le territoire
- ➔ Intégrer les enjeux paysagers dans le choix des sites de développement urbain et dans leur conception
- ➔ Limiter l'atteinte des projets par l'intégration paysagère et renoncer aux formes urbaines impactantes
- ➔ Intégrer des actions adaptées à chaque contexte pour mettre en valeur les continuités écologiques en milieu urbain
- ➔ Accompagner les projets de développement pour limiter leur impact environnemental

PROGRAMMATION :

- ➔ Densité : 10 logements / ha minimum
- ➔ Typologies : pavillons, maisons de ville, habitat intermédiaire
- ➔ Mixité sociale : non règlementée
- ➔ Progressivité d'aménagement : phasage échéancé d'ouverture à l'urbanisation

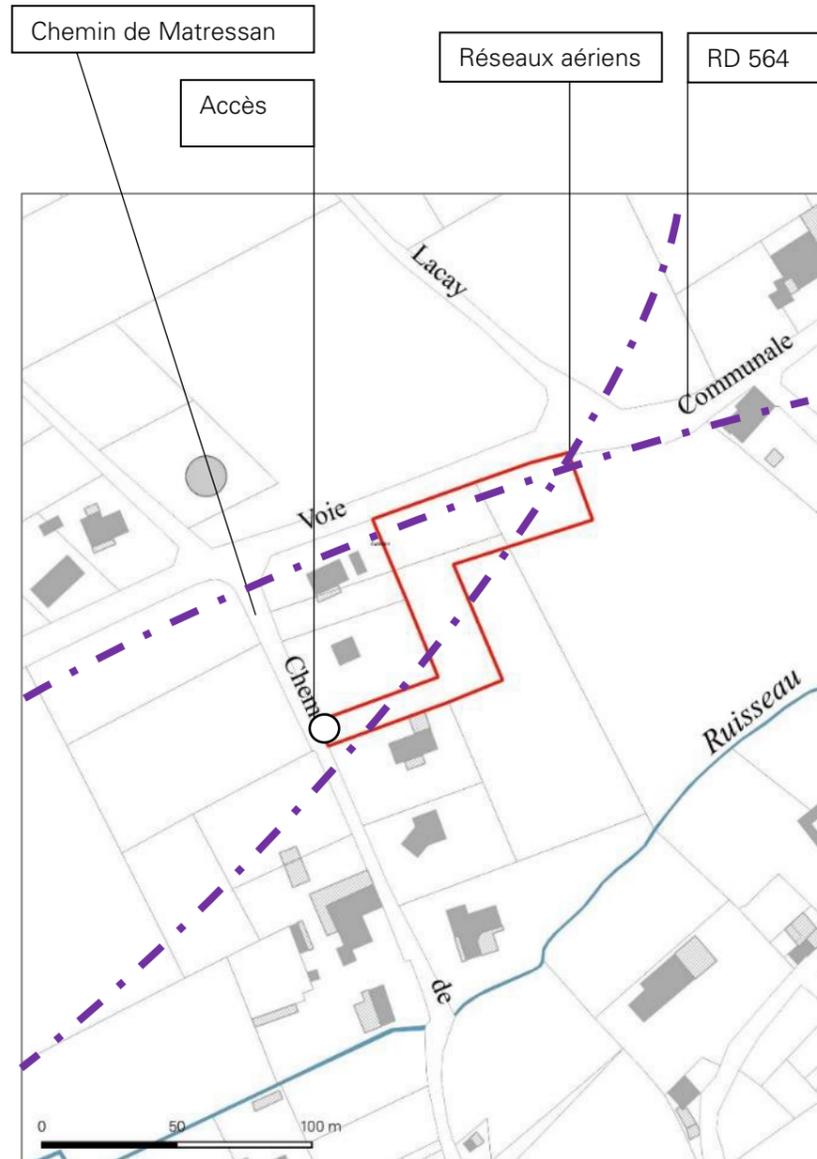
INTEGRATION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE :

- ➔ Maintien des lisières et végétaux existants
- ➔ Végétalisation des limites
- ➔ Confortement de la trame verte et bleue
- ➔ Gestion intégrée des eaux pluviales, notamment sous forme d'espaces verts
- ➔ Gestion de l'implantation et de l'orientation des constructions en adaptation au changement climatique

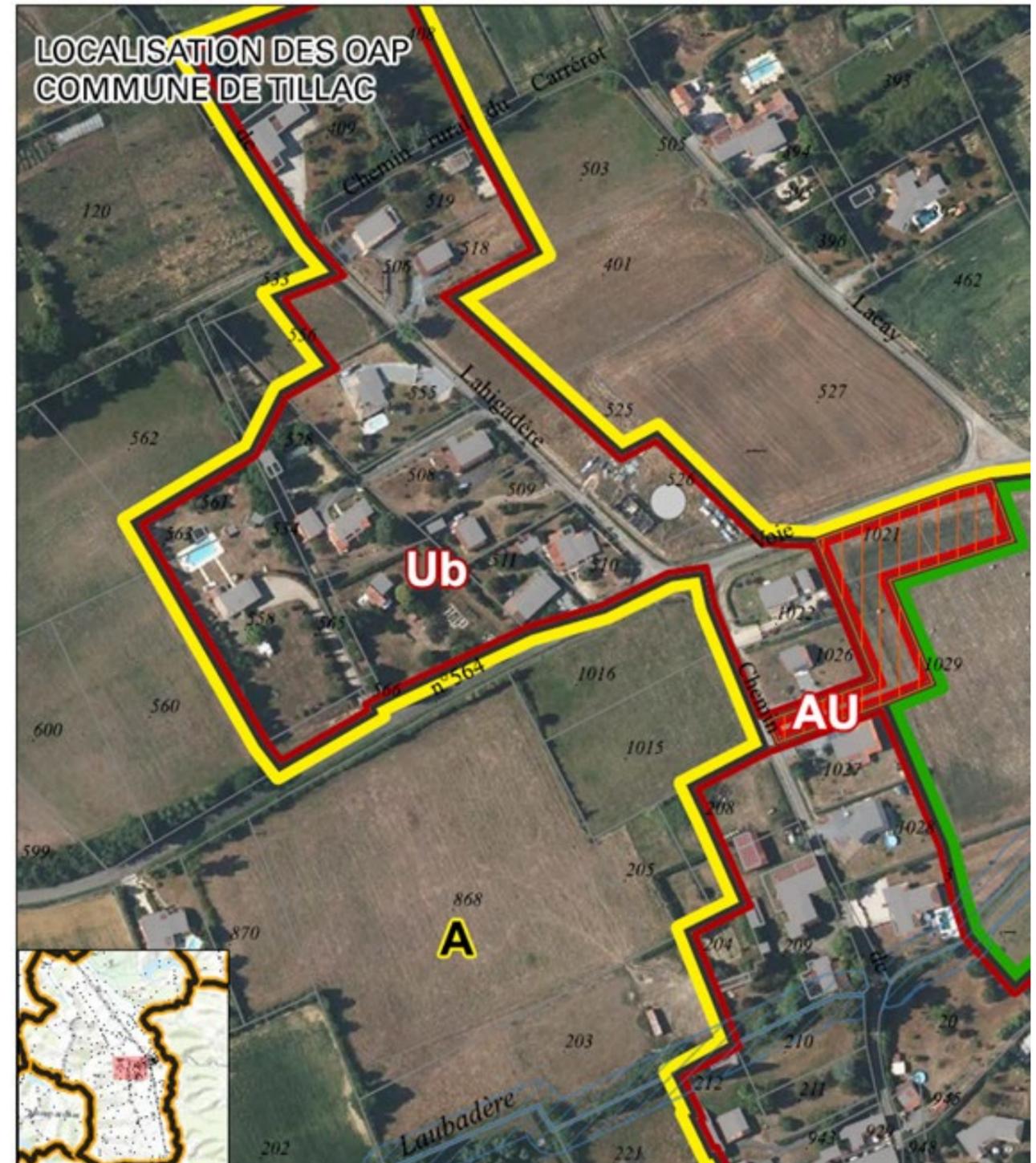
CADRE DE VIE :

- ➔ Végétalisation des limites
- ➔ Confortement de la trame verte et bleue
- ➔ Gestion intégrée des eaux pluviales, notamment sous forme d'espaces verts
- ➔ Gestion de l'implantation et de l'orientation des constructions en adaptation au changement climatique

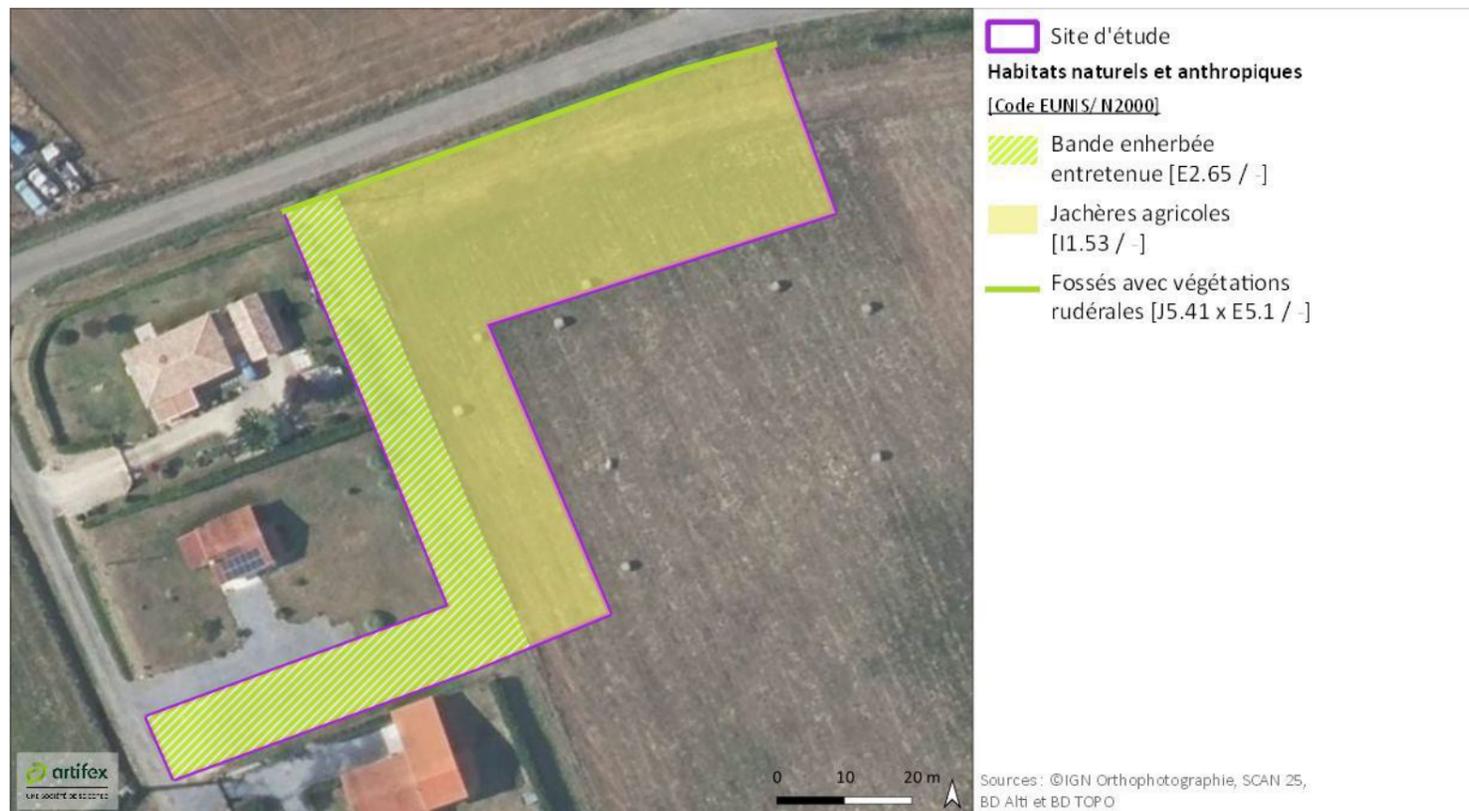
3) CONTEXTE DU SITE



Desserte :
 Accès par le chemin de Matressan
 Réseaux aériens en limite nord, le long de la RD 564 et diagonale sud ouest / nord est.
 Talus en limite nord, le long de la RD 564



6) SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DU SITE



Enjeux environnementaux et paysagers :

Absence d'habitat d'intérêt écologique, continuité avec le bâti existant ;
Position en surplomb par rapport à la voirie en entrée de ville.

Enjeu de préservation du ruisseau et de continuité de la trame verte dans l'environnement proche.

Absence de zone humide

Préconisations habitats :

Evitements de tous :

- Fossés avec haies arbustives et arborées (avec recul des clôtures et/ou chemins, constructions de 5 mètres minimum),
- Fossés avec végétation hygrophile (avec recul des clôtures et/ou chemins, constructions de 5 mètres minimum),
- Fossés avec jonchaies (avec recul des clôtures et/ou chemins, constructions de 5 mètres minimum),
- Haies arbustives et arborées (avec recul des clôtures et/ou chemins, constructions de 10 mètres minimum),
- Haies arbustives (avec recul des clôtures et/ou chemins, constructions de 5 mètres minimum).
- + passages à faune pour toutes clôtures



7) ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Programmation :
Surface : 0,3 ha
Logement : 3 lgts (10 lgt/ha)

AMENAGEMENTS ATTENDUS

-  Périmètre de l'OAP
-  Voie principale de desserte à aménager (connexion obligatoire, position indicative)
-  Espace commun paysager à aménager
-  Lisières végétales à créer

TYPOLOGIE

-  Lots libres / individuels continus



PROGRAMMATION

- Vocation : Ce secteur a une vocation principale d'habitat.
- Logements : 3 logements sont attendus pour une densité de 10 logements/ha.
- Le projet pourra favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle et comprendre des espaces collectifs.

TPOLOGIE DE LOGEMENTS

- Les constructions seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.
- Le projet proposera des logements de type individuel continu ou des lots libres.
- L'implantation et l'orientation des constructions sera adaptée au changement climatique.

Plusieurs illustrations sont proposées afin d'éclairer sur l'objectif recherché.

Les différentes typologies d'habitat



Figure 25 : Illustration des différentes typologies d'habitat.

PRINCIPES PAYSAGERS

- Une place importante dans l'aménagement sera dédiée aux espaces paysagers, notamment afin de favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales.
- L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur et à l'intégration du projet dans son environnement, il favorisera le maintien des lisières et végétaux existants.
- L'aménagement paysager devra répondre à une logique d'adaptation au changement climatique, notamment en termes de perméabilité du sol, gestion raisonnée du système d'irrigation et de la ressource en eau, diversité et adéquation des espèces et essences végétales, ordonnancement de l'exposition solaire et des ombres.
- La limite d'urbanisation comportera une lisière végétale d'au moins 3 mètres, pour assurer la transition avec les espaces agricoles ou non aménagés et permettre la circulation de la faune et la flore.
- Les lisières pourront être aménagées de haies multi-strates d'épaisseur substantielle, plantées en quinconce et à port naturel.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, la gestion par infiltration et noues sera privilégiée.
- L'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux, etc.).
- Tous les dispositifs feront l'objet d'un traitement paysagé intégré.



Figure 26 : Exemples d'aménagements de voies douces, de noues végétalisées et bassins d'orage.

RESEAU DE VOIES ET STATIONNEMENT

- Gabarit : Une voie de desserte intégrant les déplacements doux (piéton et/ou cycle) sera privilégiée pour limiter la place de la voiture et favoriser la qualité urbaine.
- Stationnement des véhicules : il correspondra aux besoins des constructions ou installations autorisées. Il sera traité avec un matériau perméable à l'eau et sera paysagé.

Plusieurs illustrations sont proposées afin d'éclairer sur l'objectif recherché.

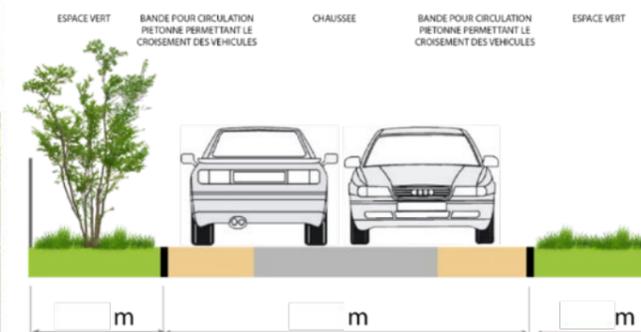
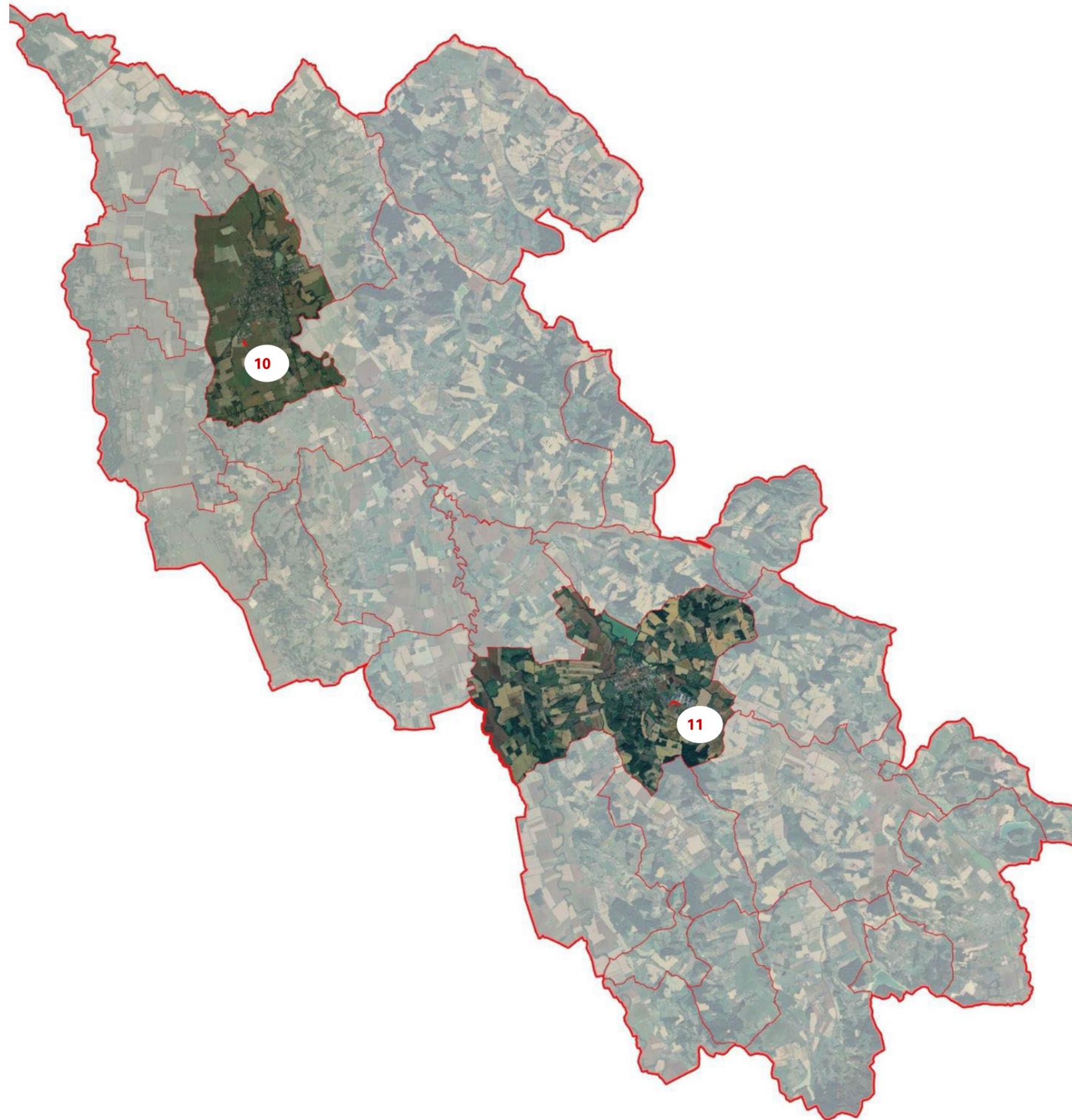


Figure 27: Exemples d'aménagements de voies douces et zones d'habitat à voirie mixte.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « ECONOMIE »



- 10.** PLAISANCE 3
- 11.** MARCIAC 4

SECTEUR 10 : PLAISANCE 3



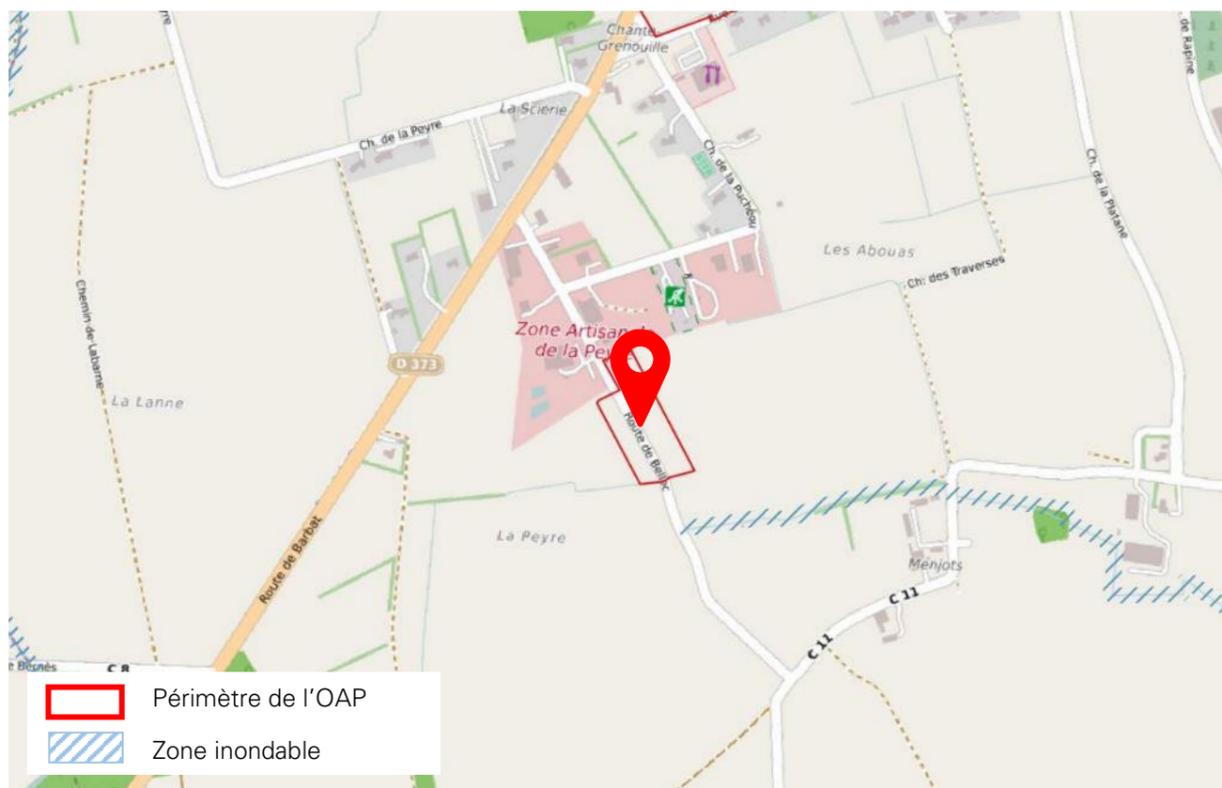
1) SITUATION ET LOCALISATION



Surface : 1,2 ha

Plaisance constitue le pôle urbain Nord du territoire de la CCBVG. Le secteur économique de Plaisance est situé au sud-ouest du centre-ville. Limitrophe de la zone artisanale de Lapeyre, il bénéficie d'une localisation stratégique et d'une desserte complète, notamment grâce à la route de Belloc qui rallie la RD 373, axe communal structurant situé 250m plus haut.

L'implantation d'activités sur ce site permettra de structurer un ensemble peu lisible et de conforter la vocation économique du secteur.



2) RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

AMBITION 3 : Promouvoir l'identité d'un territoire de projets valorisant les ressources locales

Enjeux : Soutien au tissu de PME, commerces et services de proximité / Valorisation des ressources locales pour développer l'emploi / Structurer une stratégie économique au service du territoire / Développer l'offre de commerces et services pour limiter la dépendance aux pôles extraterritoriaux et l'impératif de déplacements

Axe 1 : Structurer l'offre économique du territoire pour accompagner le développement local et l'emploi

Action 2 : Valoriser les ressources du territoire à toutes les échelles

- ➔ Structurer la filière bois, porteuse d'une industrie durable
- ➔ Valoriser la production agro-alimentaire vers le circuit court et la proximité

Action 3 : Structurer un parcours résidentiel pour les acteurs économiques du territoire

- ➔ Accompagner le développement des activités historiques implantées
- ➔ Favoriser l'installation de nouvelles activités par l'accompagnement des acteurs et la mutualisation des services
- ➔ Guider les choix d'implantation des activités au sein des ZAE pour favoriser la synergie sur des espaces dédiés et adaptés

Ambitions pour les pôles principaux :

- ➔ Accompagnement à l'implantation de nouvelles activités
- ➔ Confortement et valorisation des ZAE
- ➔ Maintien et renforcement des commerces, services publics et services
- ➔ Confortement des pôles d'équipements et services structurants
- ➔ Accompagnement des pratiques collectives de mobilité
- ➔ Mise en lien des espaces du quotidien
- ➔ Aménagement d'un axe central dédié aux mobilités actives (Marciac/Plaisance)

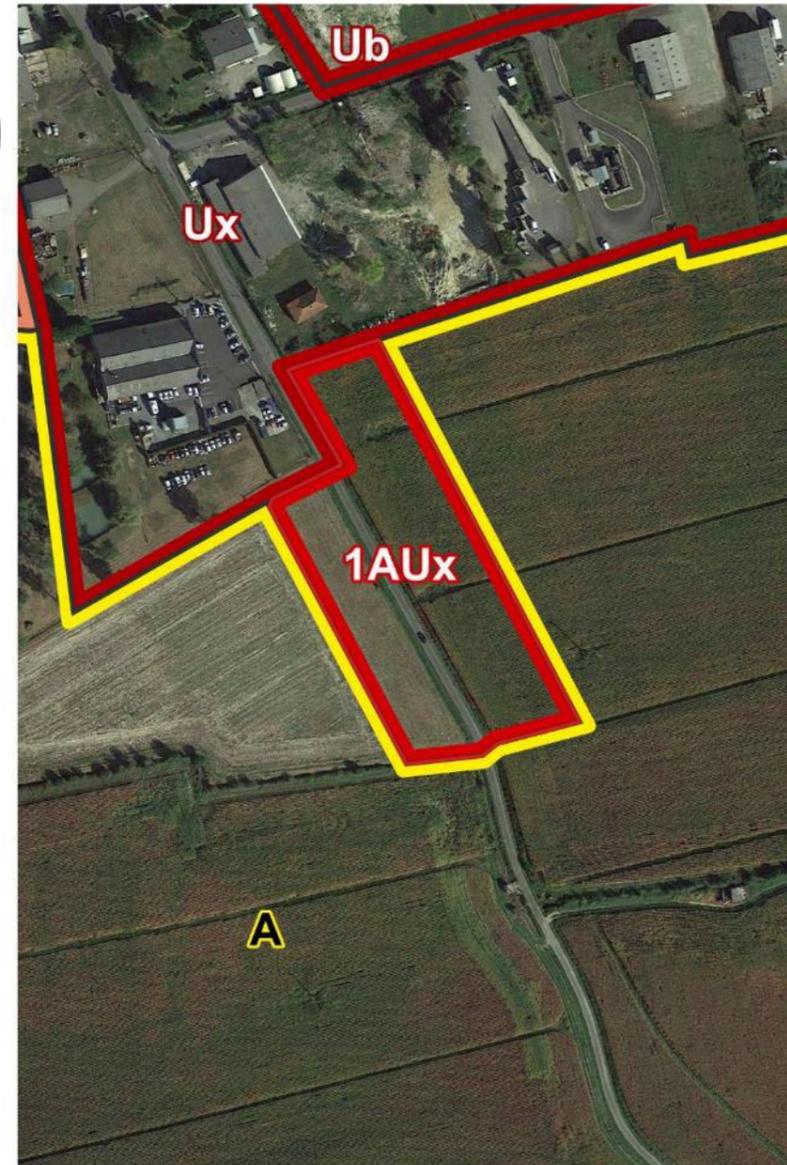
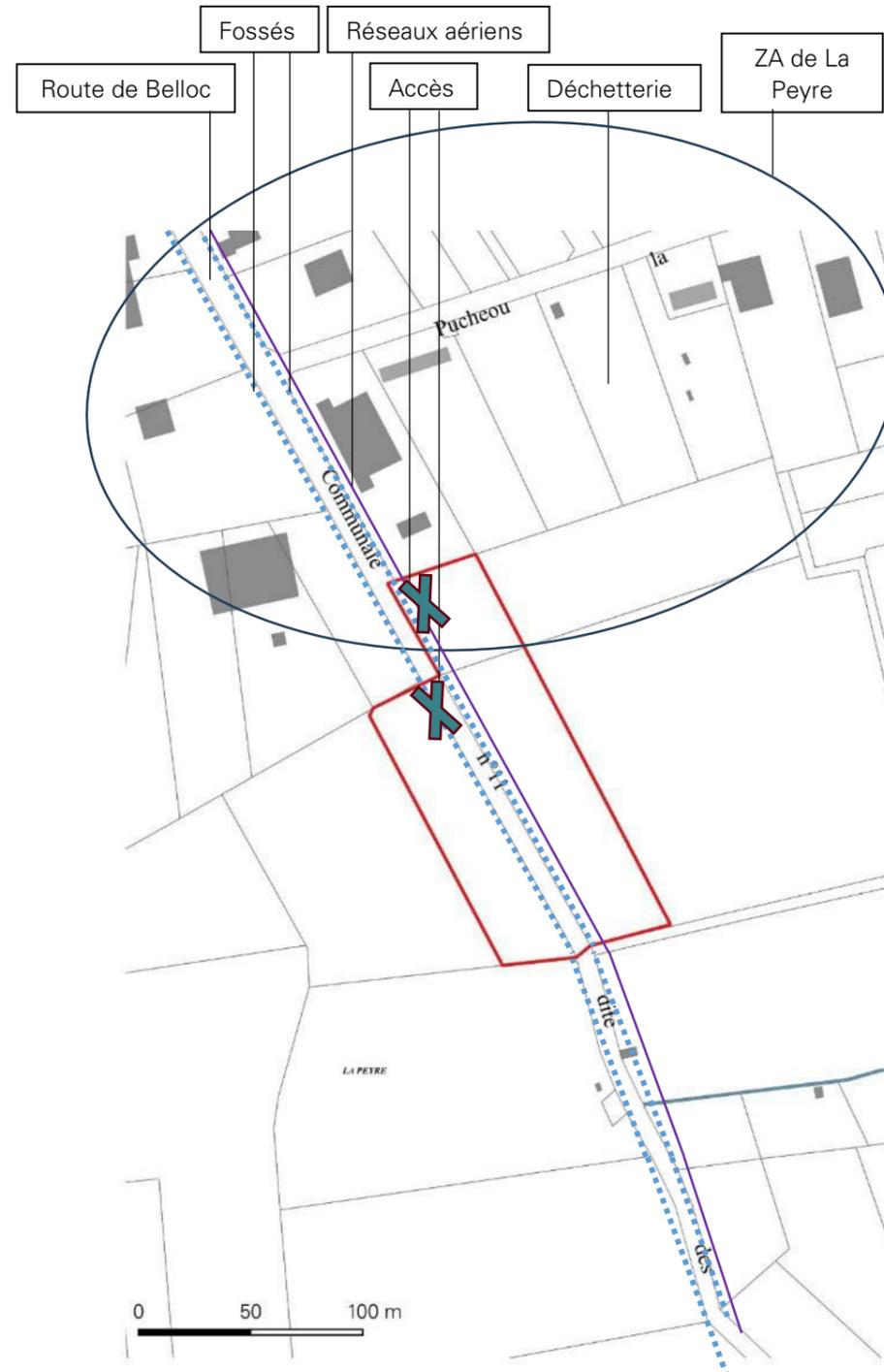
Ambitions sur le territoire de la CCBVG :

- ➔ Accompagnement au développement des activités historiques
- ➔ Structuration de la filière bois
- ➔ Valorisation de la production agroalimentaire
- ➔ Accompagnement des modes doux sur l'espace public par des aménagements adaptés
- ➔ Mise en lien tourisme et mobilité

Intégration paysagère et environnementale :

- ➔ Maintien des lisières et végétaux existants
- ➔ Végétalisation des limites
- ➔ Confortement de la trame verte et bleue
- ➔ Gestion intégrée des eaux pluviales, notamment sous forme d'espaces verts
- ➔ Gestion de l'implantation et de l'orientation des constructions en adaptation au changement climatique

3) CONTEXTE DU SITE



Desserte :
 Accès de part et d'autre de la route de Belloc, au plus proche de la zone artisanale
 Fossés de part et d'autre de la route de Belloc, réseaux aériens à l'ouest de la voie.
 Proximité de la déchetterie et diverses enseignes telles Peugeot, Meca Concept, etc.
 Zone agricole limitrophe

4) SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DU SITE



Enjeux environnementaux et paysagers :

Proximité du centre-ville, zone artisanale et agricole limitrophes
Fossés et réseaux le long de la voie traversante
Habitat dominant de type jachères agricoles
Absence de zone humide

Préconisations environnementales :

Mesures d'intégration éco-paysagère des projets et de reconstitution de haies :

- La plantation de haies champêtres arbustives et arborées autour des parcelles d'habitations
- La plantation dans les terrains d'arbres feuillus à grand développement en + d'autres végétaux
- Des intégrations de liaisons douces, dedans les OAP et connectées au tissu viaire environnant,
- Des créations d'espaces collectifs si possible, toujours ombragés d'arbres feuillus à grand développement + autres strates arbustives, et herbacée
- Des plantations de feuillus en bon nombre pour espaces de stationnement

Mesures d'évitement de l'existant

- Protection de haies, arbres et jardins privés (dont arbustes de vergers),
- Protection des bosquets, haies champêtres, lisières arborées existantes (cf. prescriptions ci-dessus pour les reculs nécessaires de tout ouvrage),
- Idem pour les fossés,
- La plus faible imperméabilisation possible des terrains,
- Mesures de réduction sur les milieux en cours d'enrichissement sous forme de calendrier de travaux à respecter :
 - Fourrés tempérés
 - Friches mésohygrophiles, ronciers et jeunes frênaies de reconquête
 - Pour ces milieux en évolution, propices à des nidifications d'oiseaux, il est demandé de n'intervenir qu'en septembre octobre afin d'éviter des destructions de nids ou jeunes.

5) ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Surface : 1,21 ha

AMENAGEMENTS ATTENDUS

-  Périmètre de l'OAP
-  Voie principale de desserte à aménager (connexion obligatoire, position indicative)
-  Voie douce à aménager (connexion obligatoire, position indicative)
-  Lisières végétales à créer (haie multistrata)
-  Accompagnement paysager ponctuel



SECTEUR 11 : MARCIAC 4



1) SITUATION ET LOCALISATION



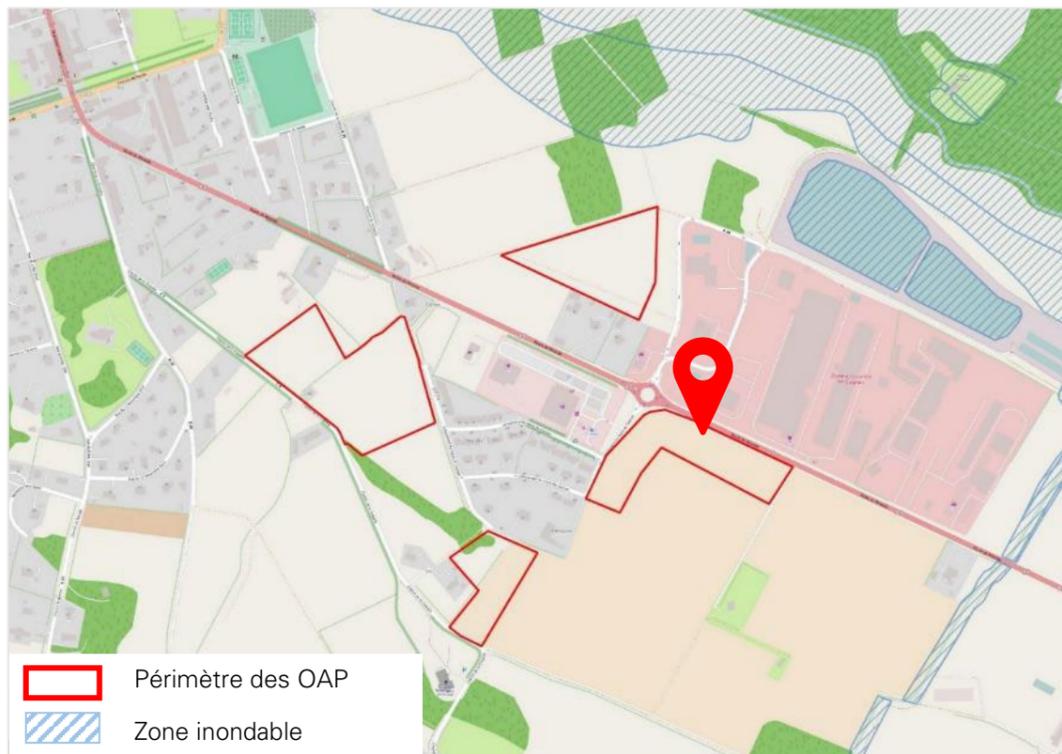
Surface : 1,75 ha

Marciac est une commune de 20,60 km², située au centre du territoire de la CCBVG.

L'OAP est située en entrée de ville sud-est. Le site vient achever l'aménagement de l'entrée de ville commerciale et économique du territoire.

Le rond-point d'entrée de ville irrigue différents espaces : une zone d'habitat récente « les hauts de Cagnan », une zone commerciale avec un supermarché et une jardinerie, et une zone économique accueillant des commerces spécialisés.

L'accès au site est facilité par la voie et configuration de sa limite nord-ouest. Le sol est en dévers selon une pente en axe sud/nord.



2) RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

AMBITION 3 : Promouvoir l'identité d'un territoire de projets valorisant les ressources locales

Enjeux : Soutien au tissu de PME, commerces et services de proximité / Valorisation des ressources locales pour développer l'emploi / Structurer une stratégie économique au service du territoire / Développer l'offre de commerces et services pour limiter la dépendance aux pôles extraterritoriaux et l'impératif de déplacements

Axe 1 : Structurer l'offre économique du territoire pour accompagner le développement local et l'emploi

Action 2 : Valoriser les ressources du territoire à toutes les échelles

- ➔ Structurer la filière bois, porteuse d'une industrie durable
- ➔ Valoriser la production agro-alimentaire vers le circuit court et la proximité

Action 3 : Structurer un parcours résidentiel pour les acteurs économiques du territoire

- ➔ Accompagner le développement des activités historiques implantées
- ➔ Favoriser l'installation de nouvelles activités par l'accompagnement des acteurs et la mutualisation des services
- ➔ Guider les choix d'implantation des activités au sein des ZAE pour favoriser la synergie sur des espaces dédiés et adaptés

Ambitions pour les pôles principaux :

- ➔ Accompagnement à l'implantation de nouvelles activités
- ➔ Confortement et valorisation des ZAE
- ➔ Maintien et renforcement des commerces, services publics et services
- ➔ Confortement des pôles d'équipements et services structurants
- ➔ Accompagnement des pratiques collectives de mobilité
- ➔ Mise en lien des espaces du quotidien
- ➔ Aménagement d'un axe central dédié aux mobilités actives (Marciac/Plaisance)

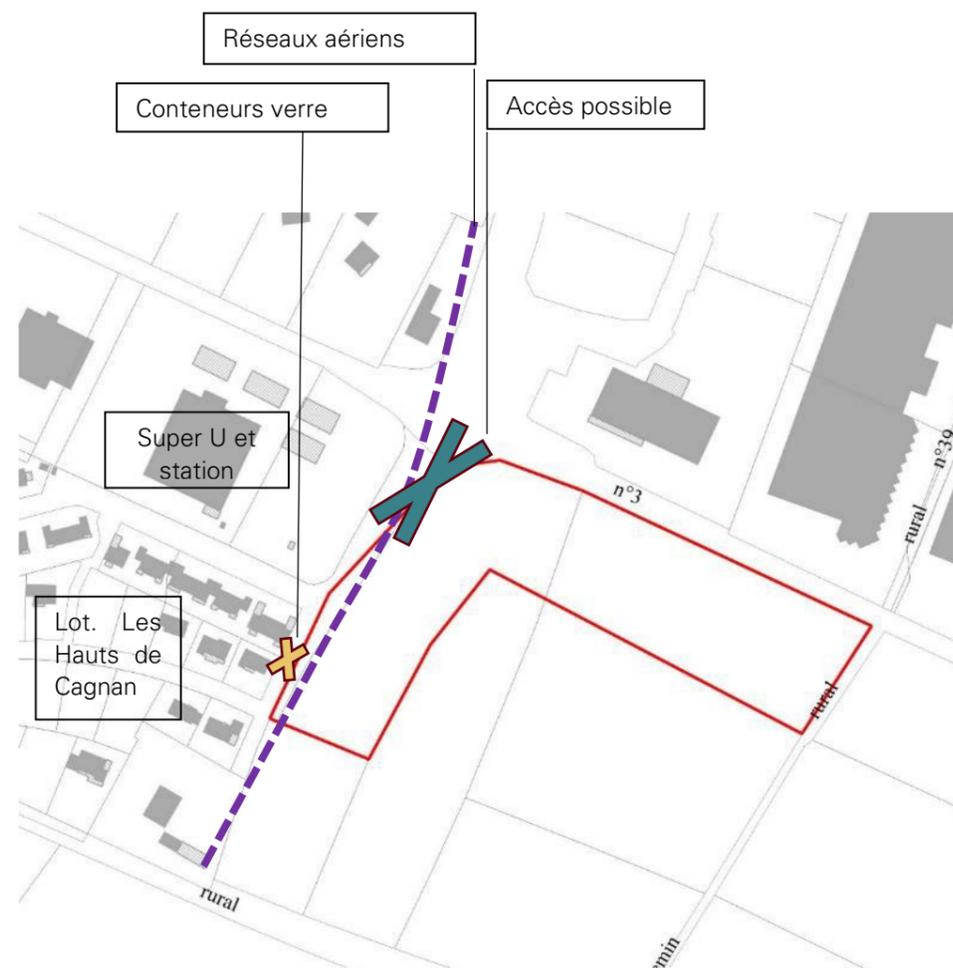
Ambitions sur le territoire de la CCBVG :

- ➔ Accompagnement au développement des activités historiques
- ➔ Structuration de la filière bois
- ➔ Valorisation de la production agroalimentaire
- ➔ Accompagnement des modes doux sur l'espace public par des aménagements adaptés
- ➔ Mise en lien tourisme et mobilité

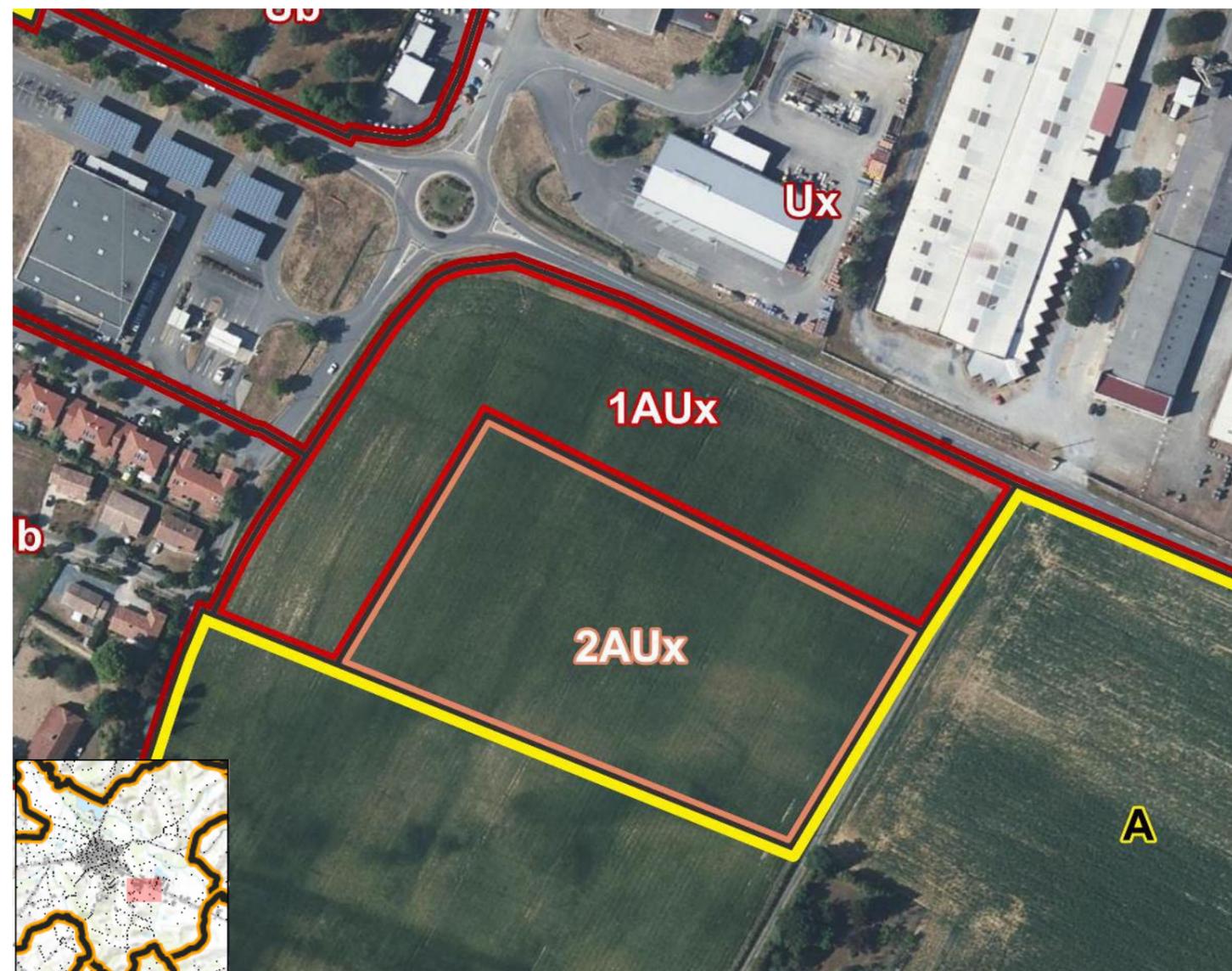
Intégration paysagère et environnementale :

- ➔ Maintien des lisières et végétaux existants
- ➔ Végétalisation des limites
- ➔ Confortement de la trame verte et bleue
- ➔ Gestion intégrée des eaux pluviales, notamment sous forme d'espaces verts
- ➔ Gestion de l'implantation et de l'orientation des constructions en adaptation au changement climatique

3) CONTEXTE DU SITE



Desserte :
Accès la voie limitrophe au super U
Réseaux aériens en limite ouest



4) SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE



Enjeux environnementaux et paysagers :

Secteur en entrée de ville, au sein d'un tissu bâti industriel et pavillonnaire le long de la route départementale D3
Absence de zone humide

Préconisations environnementales :

Mesures d'intégration éco-paysagère des projets et de reconstitution de haies :

- La plantation de haies champêtres arbustives et arborées autour des parcelles d'habitations
- La plantation dans les terrains d'arbres feuillus à grand développement en + d'autres végétaux
- Des intégrations de liaisons douces, dedans les OAP et connectées au tissu viaire environnant,
- Des créations d'espaces collectifs si possible, toujours ombragés d'arbres feuillus à grand développement + autres strates arbustives, et herbacée
- Des plantations de feuillus en bon nombre pour espaces de stationnement

Mesures d'évitement de l'existant

- Protection de haies, arbres et jardins privés (dont arbustes de vergers),
- Protection des bosquets, haies champêtres, lisières arborées existantes (cf. prescriptions ci-dessus pour les reculs nécessaires de tout ouvrage),
- Idem pour les fossés,
- La plus faible imperméabilisation possible des terrains,
- Mesures de réduction sur les milieux en cours d'enfrichement sous forme de calendrier de travaux à respecter :
 - Fourrés tempérés
 - Friches mésohygrophiles, ronciers et jeunes frênaies de reconquête
 - Pour ces milieux en évolution, propices à des nidifications d'oiseaux, il est demandé de n'intervenir qu'en septembre octobre afin d'éviter des destructions de nids ou jeunes.

5) ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Surface : 1,75 ha

AMENAGEMENTS ATTENDUS

-  Périmètre de l'OAP
-  Voie principale de desserte à aménager (connexion obligatoire, position indicative)
-  Voie douce à aménager (connexion obligatoire, position indicative)
-  Valorisation du rond-point en entrée de ville (recul et sécurisation de la voie, rupture avec le motif industriel)
-  Espace commun paysager à aménager
-  Alignement boisé à implanter
-  Lisières végétales à créer (haie multistrata)
-  Accompagnement paysager ponctuel

