PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DES ARRIGANS

PIECE 3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

ARTELIA REGION SUD-OUEST
Agence de PAU
Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
64053 PAU Cedex 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

DATE : FEVRIER 2020 **REF : 4 36 2116**

PRINCIPES GENERAUX DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de préciser les conditions d'aménagement des secteurs stratégiques, dans la continuité du tissu urbain existant. Ces orientations, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, afin d'assurer l'insertion paysagère des projets, la mise en valeur de l'environnement et la continuité des formes urbaines.

Les principes d'aménagement reposent sur les intentions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, notamment :

- En préservant les espaces naturels (traitements des franges avec les espaces urbanisés, continuités des trames vertes au sein des projets d'extensions urbaines, préservation des fossés, des talus et de la végétation existante, notamment les arbres isolés, les haies et les lisières, plantations complémentaires avec des essences locales, traitement des eaux pluviales à ciel ouvert).
- En préservant l'identité agricole des paysages (traitement des franges avec les espaces urbanisés en référence au paysage rural, recherche d'un vocabulaire champêtre au sein des opérations d'aménagement, notamment les clôtures et le traitement des voies).
- En favorisant un urbanisme et une architecture de qualité, bien intégrés en fonction des spécificités de chaque bourg (recherche d'une couture avec le tissu urbain existant, prolongement des formes urbaines, maillage des voies et des liaisons douces, création d'espaces communs en référence aux espaces publics villageois…).
- En diversifiant l'offre de logements, à travers une recherche de pluralité des formes urbaines, notamment à proximité des centre-bourgs.

SOMMAIRE

Section 1 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APPLICABLES AUX ZONES AU

COMMUNE D'ESTIBEAUX

COMMUNE DE GAAS

COMMUNE D'HABAS

COMMUNE DE MIMBASTE

COMMUNE DE MOUSCARDES

COMMUNE DE POUILLON

COMMUNE DE TILH

PRINCIPES RELATIFS A LA VEGETATION ET A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES, S'APPLIQUANT A L'ENSEMBLE DES OAP

Section 2 L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL »

SECTION 1

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APPLICABLES AUX ZONES AU

COMMUNE D'ESTIBEAUX

SOMMAIRE

1. SECTEUR 1 : BOURG 2
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE 2
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 2
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT 2

Le village d'Estibeaux s'est implanté sur le site de l'ancienne motte féodale, en position dominante dans le paysage. Le bourg s'est adapté au relief en éperon et présente ainsi une forme concentrique, soulignée par la végétation sur les pentes.

Du fait du relief relativement escarpé, les extensions urbaines se sont principalement développées dans les quartiers. Récemment, des lotissements se sont implantés dans la plaine ainsi que sur les premières pentes, aux abords du bourg.

La RD947 traverse le territoire communal de manière rectiligne et offre des vues sur le bourg. Un alignement d'arbres accompagne l'infrastructure routière.



Fig. 1. Le secteur à urbaniser en contrebas du bourg d'Estibeaux

1. SECTEUR 1 : BOURG

1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur à urbaniser, d'une surface d'environ 5.5 ha, se situe dans la plaine, entre le bourg ancien et la RD947, en prolongement des extensions récentes. Il présente de larges ouvertures et des vues dégagées sur le bourg.

Il longe la RD947. Une zone de recul des constructions de 50m de l'axe de la voie est nécessaire, au titre du schéma routier départemental. Il est, de plus, traversé par la Route du Bergeras, voie d'accès au bourg depuis la route départementale.



Fig. 2. Photo du site depuis le bourg

1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le développement envisagé vise à permettre une urbanisation proche du bourg, afin de limiter l'extension des quartiers éloignés des équipements. Du fait de la surface importante du secteur, l'ouverture à l'urbanisation fera l'objet de différentes phases.

Le traitement de l'interface avec la route départementale devra participer à limiter les nuisances liées au bruit. De plus, afin d'assurer la sécurité des déplacements, aucune sortie sur la RD947 ne sera autorisée.

Le maillage routier avec le bourg n'étant pas possible, du fait de la topographie, une liaison piétonne devra être assurée.

1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

L'insertion paysagère du quartier sera assurée par l'implantation d'une structure plantée, en accompagnement des nouvelles voiries. Le secteur, aujourd'hui très ouvert, sera ainsi structuré par la trame des plantations, en prolongement des franges boisées existantes aux abords du bourg. Ainsi, la voirie sera conçue au sein de larges surlargeurs plantées d'arbres (charmes, érables,

châtaigniers, chênes). Des stationnements pourront y être intégrés, en conservant un traitement végétal des surfaces.

Le long de la RD947, une haie champêtre sera implantée en limite du périmètre du secteur. Elle sera composée de noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers… et renforcée par des arbres de haut jet (charmes, érables, châtaigniers, chênes). Conformément au schéma d'aménagement, les plantations, ainsi que les constructions seront ponctuellement interrompues afin de maintenir des ouvertures vers le bourg.

La zone inconstructible le long de la RD947 sera intégrée dans les lots et dédiée aux jardins.

En limite Est et Ouest du secteur, une haie champêtre sera implantée afin d'assurer la transition avec les espaces agricoles.

Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 10 logements par hectare.

Organisation globale du site

- Accès et desserte

  L'accès se fera par la création de voies depuis la Route du Bergeras La largeur de la chaussée sera réduite (environ 5m) et s'implantera au sein de larges espaces arborés et enherbés.

  Depuis cette nouvelle voie, des chemins d'accès seront créés selon le même principe d'aménagement, afin de desservir les lots. A l'Est et à l'Ouest, les voies devront pouvoir être prolongées pour l'urbanisation future des parcelles.

  Un cheminement piéton sera créé en limite Sud afin de relier le centre bourg, conformément au schéma d'aménagement.

- Formes urbaines

  Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

  La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet. Le secteur comportant de larges espaces verts, le traitement des eaux pluviales à ciel ouvert et végétalisé (de type fossé) sera privilégié.

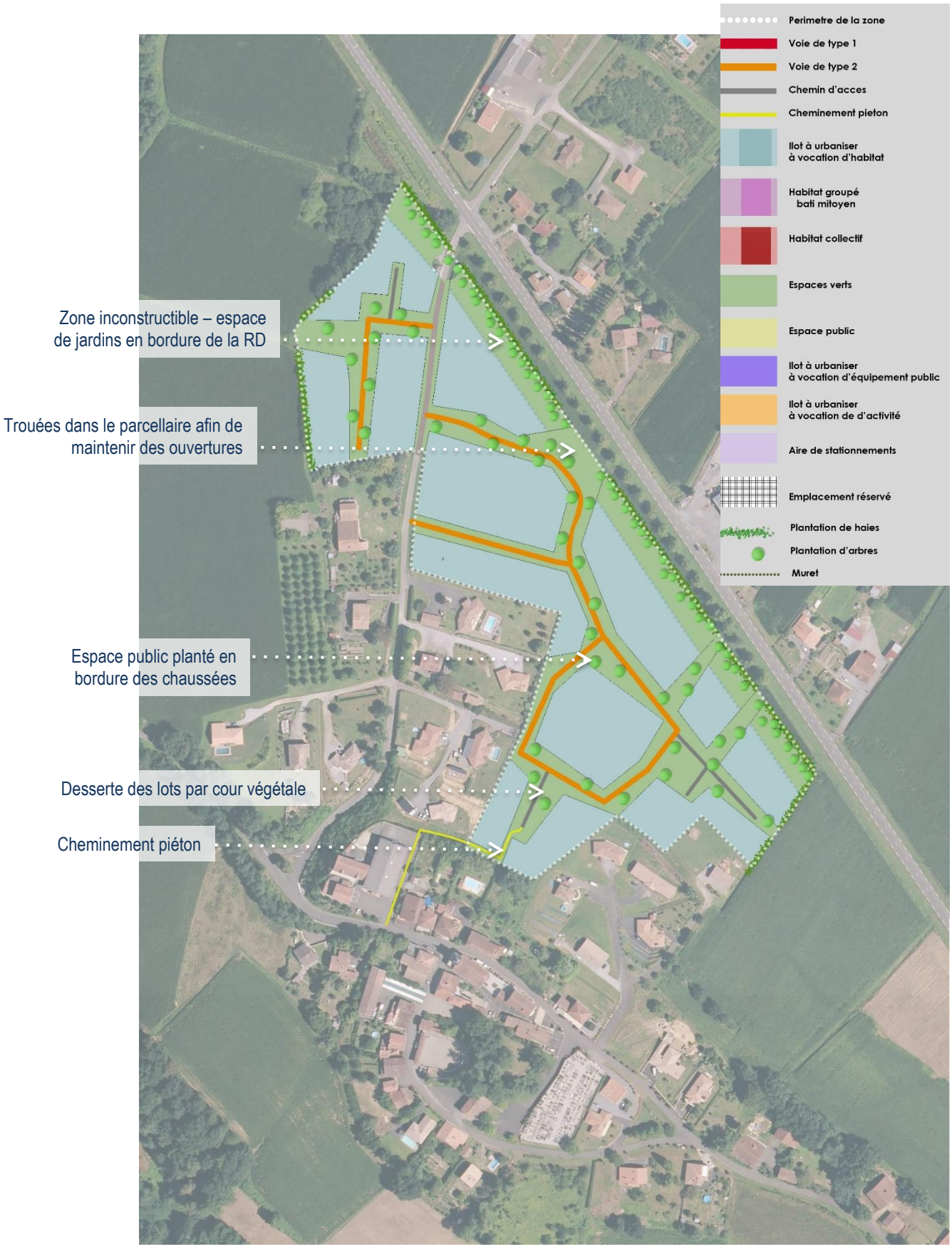


Fig. 3. Schéma d'aménagement du secteur Bourg

Programmation

Cette zone fera l'objet d'un découpage en 4 phases d'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de la zone B ne sera possible que lorsque 70% minimum des permis de construire des lots de la zone A seront délivrés. L'ouverture à l'urbanisation de la zone C ne sera possible que lorsque 70% minimum des permis de construire des lots de la zone B seront délivrés. L'ouverture à l'urbanisation de la zone D ne sera possible que lorsque 70% minimum des permis de construire des lots de la zone C seront délivrés.

Chaque phase fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. La phase A pourra être découpée en deux opérations d'aménagement d'ensemble, comme représenté sur le schéma de programmation.

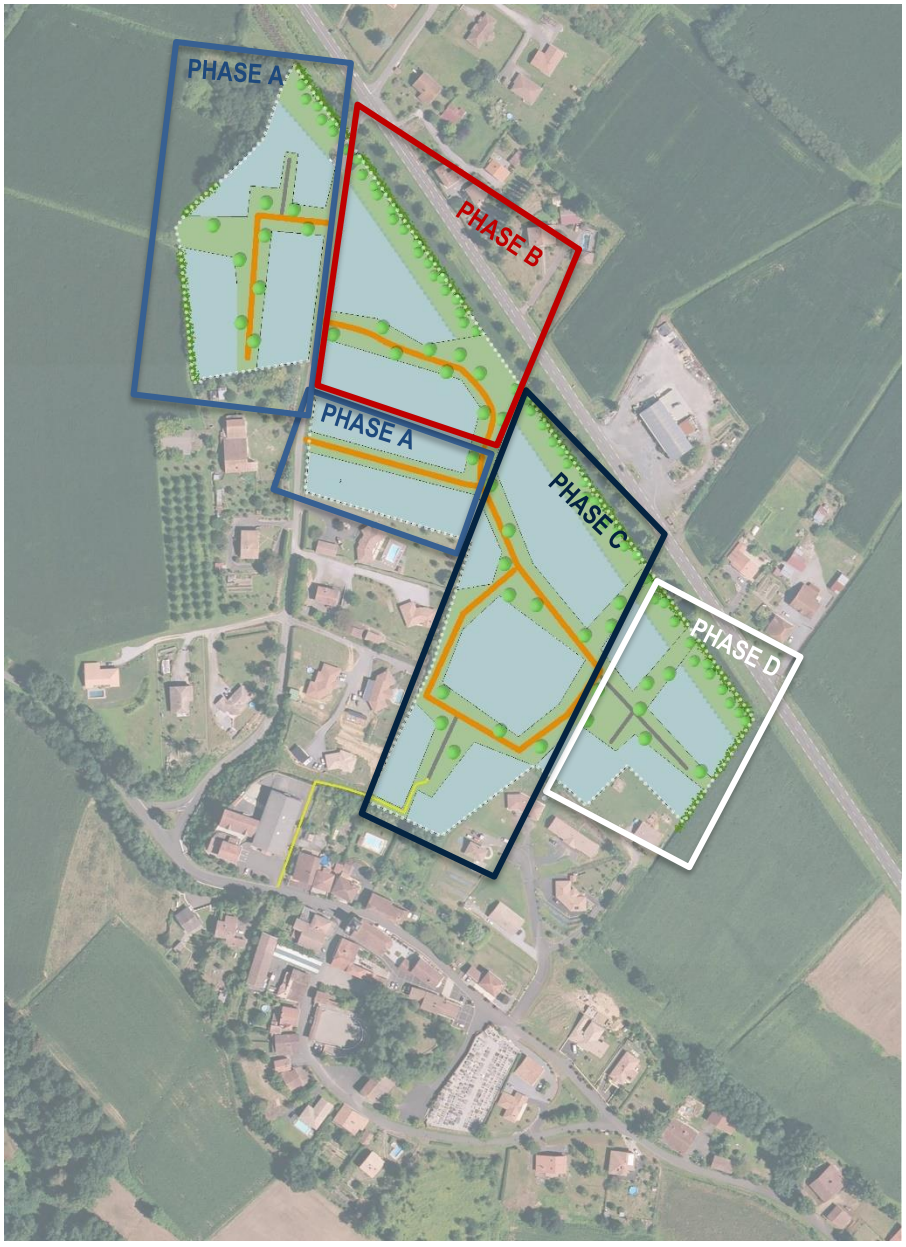


Fig. 4. Programmation du secteur à urbaniser

COMMUNE DE GAAS

SOMMAIRE

1. SECTEUR 1 : CENTRE BOURG 1
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE 1
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 2
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT 2

1. SECTEUR 1 : CENTRE BOURG

1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le bourg de Gaas est composé d'une juxtaposition de maisons rurales, au volume important et à l'architecture caractéristique. Elles présentent majoritairement un large pignon à l'Est et s'implantent en limite de l'espace public. Les équipements, plus récents, se sont implantés le long de la RD13, Route de Pouillon.

Les extensions récentes se sont développées :

- A l'Est, sous la forme de lotissements, déconnectés du centre bourg,
- A l'Ouest, le long de la Route d'Espibos.

Les perceptions du bourg de Gaas restent très rurales et sont marquées par la présence des talus, des bosquets de chênes mais aussi d'une parcelle de vigne.

Le secteur à urbaniser se situe au Sud du bourg de Gaas, à l'arrière des espaces publics récemment aménagés en aire de stationnements. Il représente une surface d'environ 2.9 ha, en pente régulière vers le Sud, vers le vallon du ruisseau Latapy. Il offre une vue remarquable sur l'espace agricole et sur les Pyrénées. Le caractère champêtre est renforcé par la présence de parcelles de vignes.

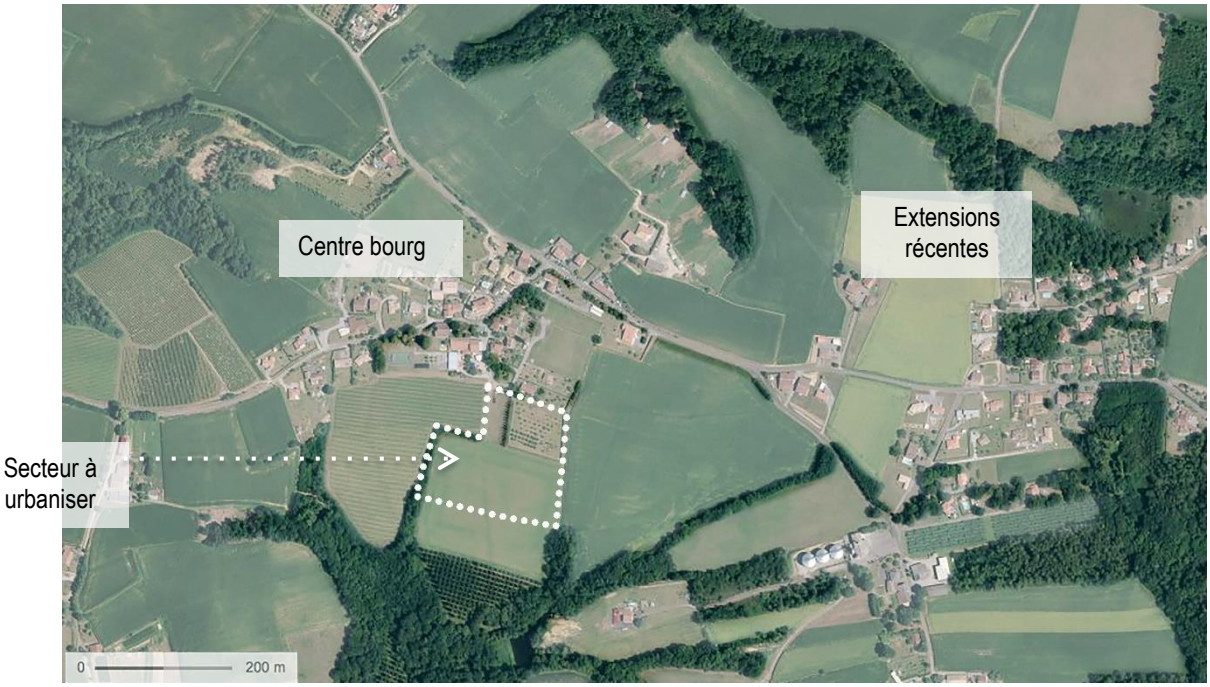


Fig. 1. Situation de l'OAP au Sud du centre bourg



Fig. 2. Photo du site, à l'arrière des espaces publics du centre bourg

1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le développement envisagé vise à développer l'habitat en centre bourg, à proximité des équipements publics.

Une attention particulière sera portée à la jonction entre le secteur à aménager et les espaces publics existants de manière à bien relier le nouveau quartier au bourg ancien.

Enfin, l'insertion paysagère du projet devra être soignée de manière à préserver les vues vers les Pyrénées et à assurer des transitions entre espace bâti et espace agricole.

1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

La continuité avec le bourg sera assurée par l'aménagement d'un espace public au Nord du secteur (conformément au schéma d'aménagement), en continuité des espaces publics du bourg ancien. De même, des espaces publics de type cour, permettront de desservir l'intérieur du secteur. Ces espaces devront être traités avec des revêtements perméables, de type grave stabilisée et plantés d'arbres d'essences locales (chênes, érables champêtres, frênes, merisiers, sorbiers).

Les voies seront conçues de manière à privilégier une ambiance champêtre, à l'image du paysage environnant (largeur de chaussée n'excédant pas 5 m, bas-côtés enherbés).

L'insertion paysagère sera assurée par le maintien de la lisière plantées à l'Ouest complétée par une haie champêtre (noisetiers, érable champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers… complétés par quelques arbres, notamment des chênes) en limite Est.

Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 10 logements par hectare.

Organisation globale du site

- Accès et desserte

  Le secteur sera desservi par la création d'une voie depuis le centre bourg, qui pourra, à plus long terme, se prolonger vers l'Ouest. Depuis cette voie centrale, des voies perpendiculaires desserviront les lots vers l'Est. Un espace libre devra pouvoir permettre leur prolongement futur afin d'anticiper le maillage urbain. Des espaces publics de type cour urbaine plantée desserviront les parcelles arrière.

  Les stationnements seront mutualisés sur le parking des équipements, récemment aménagé au Nord du secteur.

- Formes urbaines

  A proximité du centre bourg et des équipements, une diversité des formes urbaine pourra être recherchée (individuels, individuels groupés, petits collectifs sous la forme des maisons de bourg).

- Réseaux

  Une station d'épuration est en cours d'étude et sera implantée au Sud-Est du secteur, afin de raccorder les nouvelles habitations ainsi que la partie Sud du bourg, notamment les équipements. L'urbanisation du secteur ne pourra commencer que lorsque les travaux d'assainissement seront réalisés.

  La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

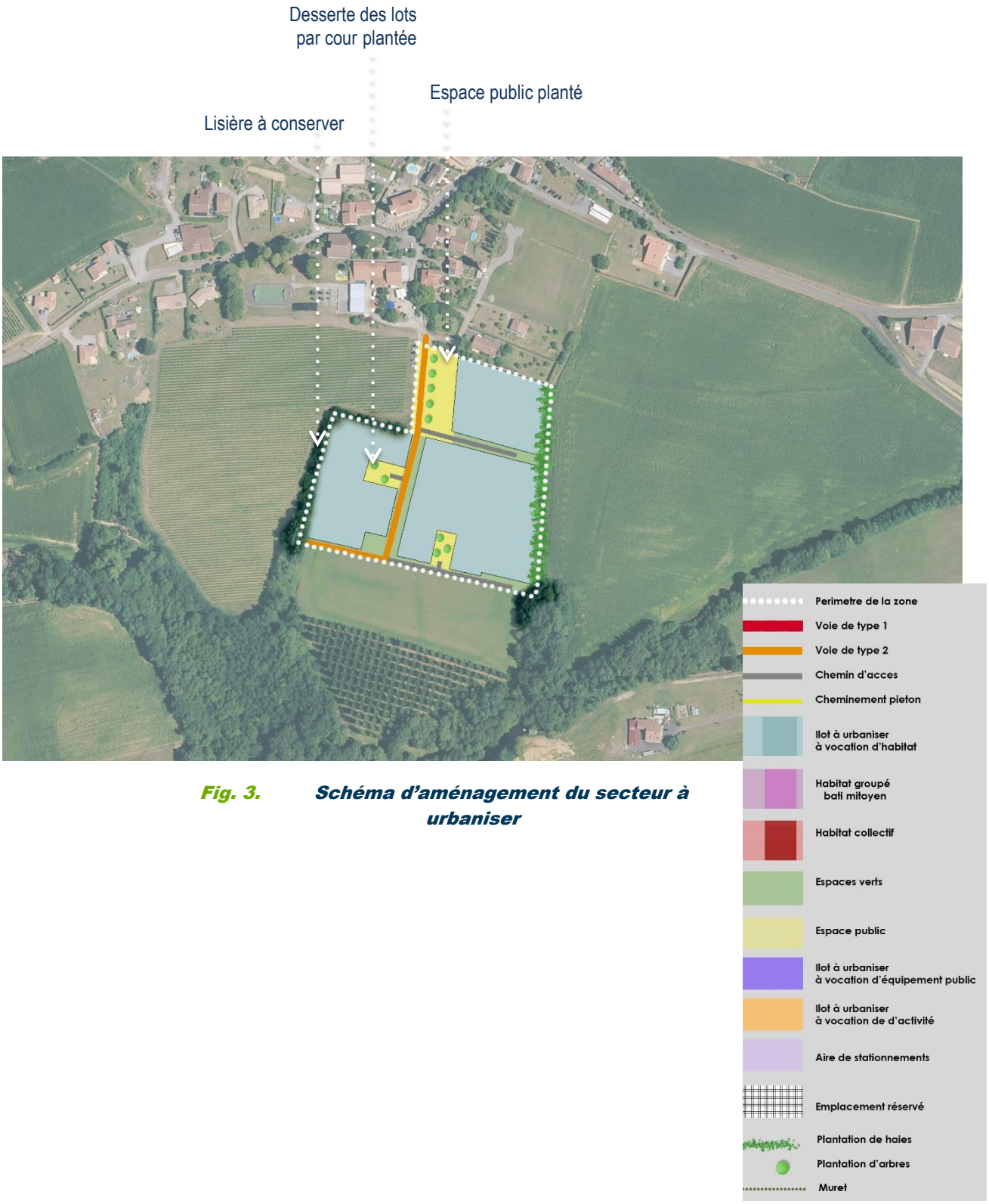


Fig. 3. Schéma d'aménagement du secteur à urbaniser

Programmation

Cette zone fera l'objet de deux opérations d'aménagement d'ensemble. L'ouverture à l'urbanisation de la zone B ne sera possible que lorsque 70% minimum des permis de construire des lots de la zone A seront délivrés.

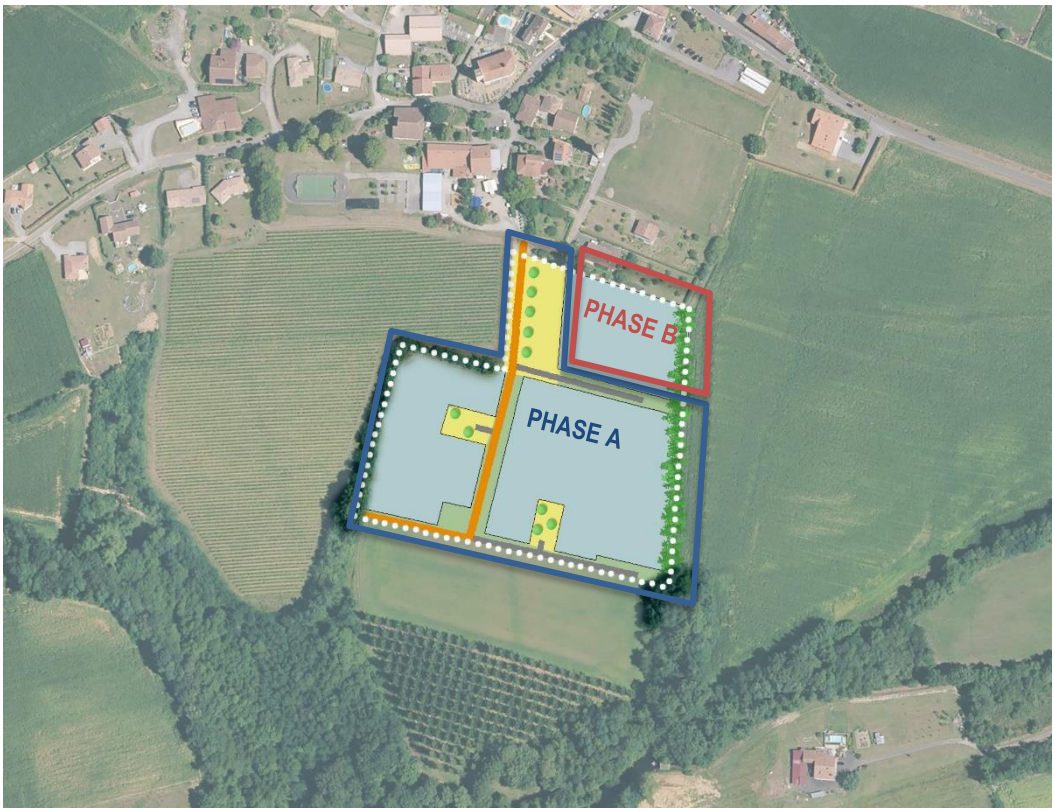


Fig. 4. Programmation du secteur à urbaniser

COMMUNE D'HABAS

SOMMAIRE

1. SECTEUR 1 : BOURG EST 2
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE 2
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 2
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT 2
2. SECTEURS 2 : MOMISCAR 6
2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE 6
2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 6
2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT 6

Ancien bourg fortifié, le village d'Habas présente une structure de village-rue, soulignée par les implantations de bâti en alignement sur l'espace public.

Il s'est, par la suite, étoffé autour de la place mais aussi grâce à l'implantation de villas bourgeoises au sein de parcs arborés. La trame végétale tient ainsi une place importante dans le bourg, renforcée par les boisements des talwegs, parfois profonds, aux abords du village.

Les extensions récentes se sont développées le long des voies d'accès au bourg, en particulier sur les crêtes, ou sous la forme de lotissements, notamment au Nord.



Fig. 1. Les secteurs à urbaniser au sein du bourg d'Habas

1. SECTEUR 1 : BOURG EST

1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur à urbaniser se situe à proximité du bourg ancien, en légère pente vers le vallon du Ruisseau de la Tuilerie. Il est desservi par la RD13 et représente une surface d'environ 3.4 ha.

La zone à urbaniser constitue un espace de transition entre le bourg, situé en point haut, et l'espace agricole.

A l'Ouest, on trouve une villa bourgeoise et son parc planté de grands arbres, dont le vis-à-vis avec le quartier devra être adouci. Au contact du centre-bourg, un lotissement permettra de prolonger le maillage de voirie existant.



Fig. 2. Photo du site, depuis les Sud, montrant le vis-à-vis avec la villa et le parc

1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le développement envisagé vise à permettre une urbanisation dans la continuité du bourg, tout en assurant la transition avec l'espace agricole. Le traitement de la limite entre l'espace urbanisé et les cultures devra être soigné.

De plus, afin de prolonger la forme urbaine du bourg, une densité plus importante sera recherchée avec implantation de bâti groupé sur une partie du secteur.

Enfin, l'ambiance végétale devra dominer au sein du quartier mais aussi en créant un espace tampon face à la demeure bourgeoise.

1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

Afin de prolonger l'ambiance végétale du bourg d'Habas, il s'agira :

- De conserver l'ensemble des lisières plantées du secteur,
- De créer un espace tampon planté entre les nouvelles constructions et la demeure bourgeoise, située au Nord-Ouest du secteur. Les plantations seront composées d'arbres de haut jet, d'essences locales : charmes, érables, châtaigniers, avec une dominance de chênes,

- De concevoir la voirie au sein de larges surlargeurs plantées d'arbres du même type que cités précédemment. Des stationnements pourront y être intégrés, en conservant un traitement végétal des surfaces.

En limite Est du secteur, une haie champêtre sera implantée afin d'assurer la transition avec les espaces agricoles.

Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 12.5 logements par hectare.

Organisation globale du site

- Accès et desserte

  L'accès se fera par la création d'une rue reliant le lotissement existant (Rue de la Barraque) à la RD13 (Route de Tilh). La largeur de la chaussée sera réduite (environ 5m) et s'implantera au sein de larges espaces arborés et enherbés.

  Depuis cette nouvelle voie, des chemins d'accès seront créés selon le même principe d'aménagement, afin de desservir les lots. Le chemin d'accès Sud, devra pouvoir être prolongé pour l'urbanisation future des parcelles Sud.

  De même, un espace enherbé (largeur minimale 6m) sera maintenu entre la zone de lots libres et la zone de bâti groupé, afin de desservir, à long terme, l'Est du secteur (comme représenté sur le schéma).

- Formes urbaines

  Une mixité des formes urbaines pourra être recherchée, en intégrant du bâti groupé, de type maisons de ville mitoyennes, conformément au schéma d'aménagement.

- Réseaux

  La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet. Le secteur comportant de larges espaces verts, le traitement des eaux pluviales à ciel ouvert et végétalisé (de type fossé) sera privilégié.

Programmation

Le secteur est découpé en deux phases d'aménagement. Le secteur A est ouvert à l'urbanisation immédiatement, sous la forme d'une opération d'ensemble, qui pourra faire l'objet d'un découpage en tranches.

Le secteur B est classé en zone AU0 et le PLUi devra faire l'objet d'une modification ou d'une révision afin d'être ouvert à l'urbanisation.

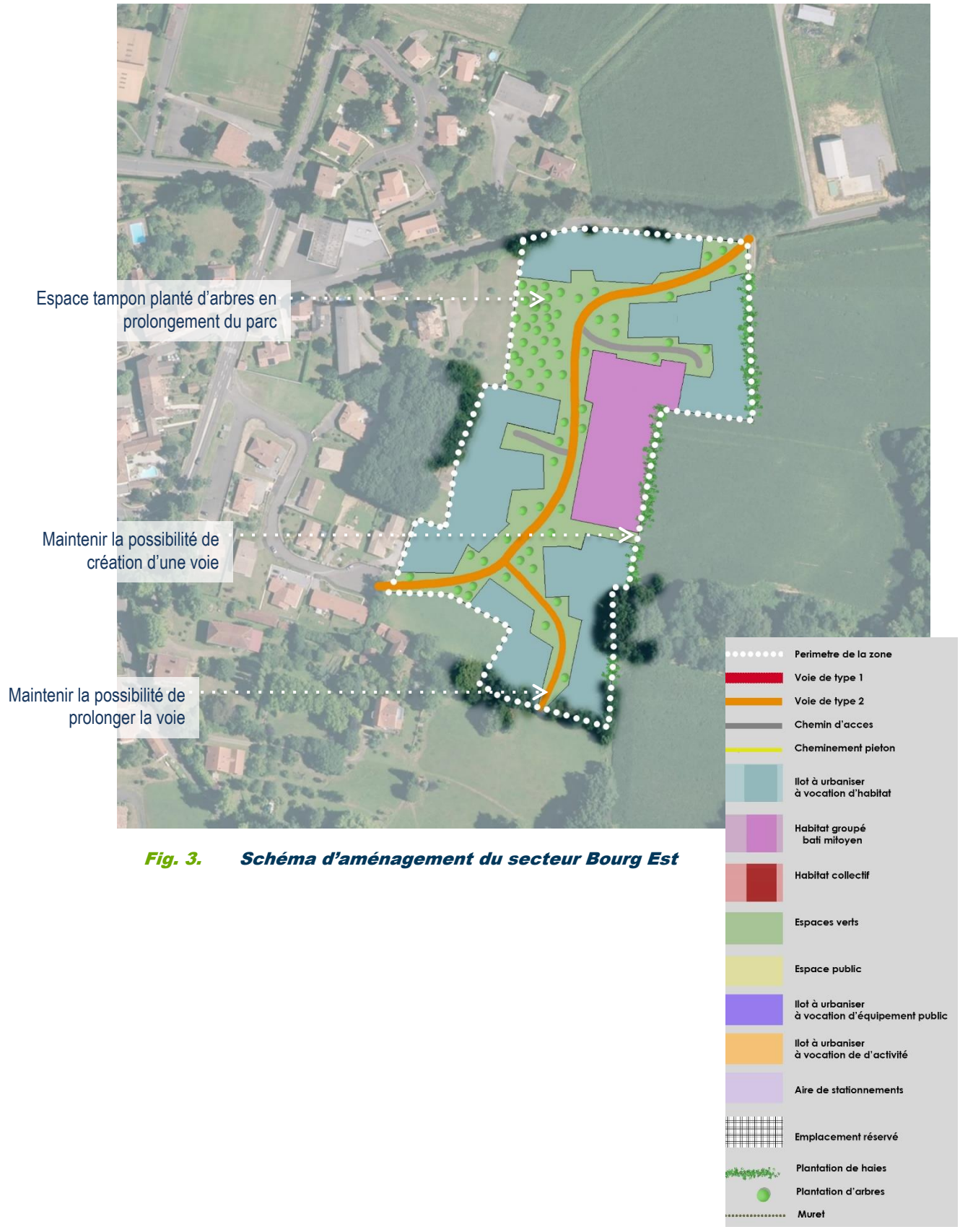


Fig. 3. Schéma d'aménagement du secteur Bourg Est



Fig. 4. Phasage du secteur Bourg Est

2. SECTEURS 2 : MOMISCAR

2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur à urbaniser constitue le prolongement du lotissement Lahourcade, au Nord de la commune. Il est accessible depuis la route de Momiscar, chemin situé en crête, qui a donné lieu à un développement linéaire de l'habitat.

Le terrain, d'une surface d'environ 3.3 ha, présente une pente vers le Sud, talweg d'un petit affluent de l'Arrigan. Ainsi, la partie la plus pentue, aux abords de la Route de la Gare, est exclue du périmètre de la zone à urbaniser.



Fig. 5. Photos du secteur 2, depuis la route de Momiscar

2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le développement envisagé vise à permettre une continuité de l'urbanisation du lotissement Lahourcade, tout en maintenant un espace tampon aux abords la trame verte du cours d'eau, à l'Ouest.

L'urbanisation devra s'organiser autour d'une voie permettant de relier le lotissement Lahourcade à la Route de Momiscar, afin d'assurer une continuité du maillage viaire.

2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

L'insertion paysagère sera assurée par l'aménagement de deux espaces plantés :

- Aux abords de l'entrée depuis la route de Momiscar, l'accès se fera depuis le passage existant afin de maintenir le fossé ; il sera accompagné par la plantation de petits arbres, de types arbres fruitiers,

- Le long de la voie de desserte des lots, en partie basse du secteur, conformément au schéma d'aménagement, une bande enherbée et plantée d'arbres (essences de bords de fossés (saules, chênes, frênes, aulnes), permettra de recueillir les eaux pluviales, sous la forme d'une noue paysagère.

Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 12.5 logements par hectare.

Organisation globale du site

- Accès et desserte

  Le site sera desservi par la création d'une nouvelle voie entre le lotissement Lahourcade et la route de Momiscar. La desserte des lots sera assurée par un bouclage interne de la voirie. Afin de conserver le caractère champêtre de la zone, la largeur de la chaussée sera réduite à environ 5m et ses bas-côtés seront végétalisés.

  Au Nord-Ouest du secteur, une ouverture sera ménagée entre les lots afin de prévoir la desserte future la parcelle.

- Formes urbaines

  Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres. Du bâti groupé pourra être implanté, à l'image des constructions mitoyennes présentes dans le lotissement Lahourcade.

- Réseaux

  La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet. Le secteur comportant de larges espaces verts, le traitement des eaux pluviales à ciel ouvert et végétalisé (de type fossé) sera privilégié.

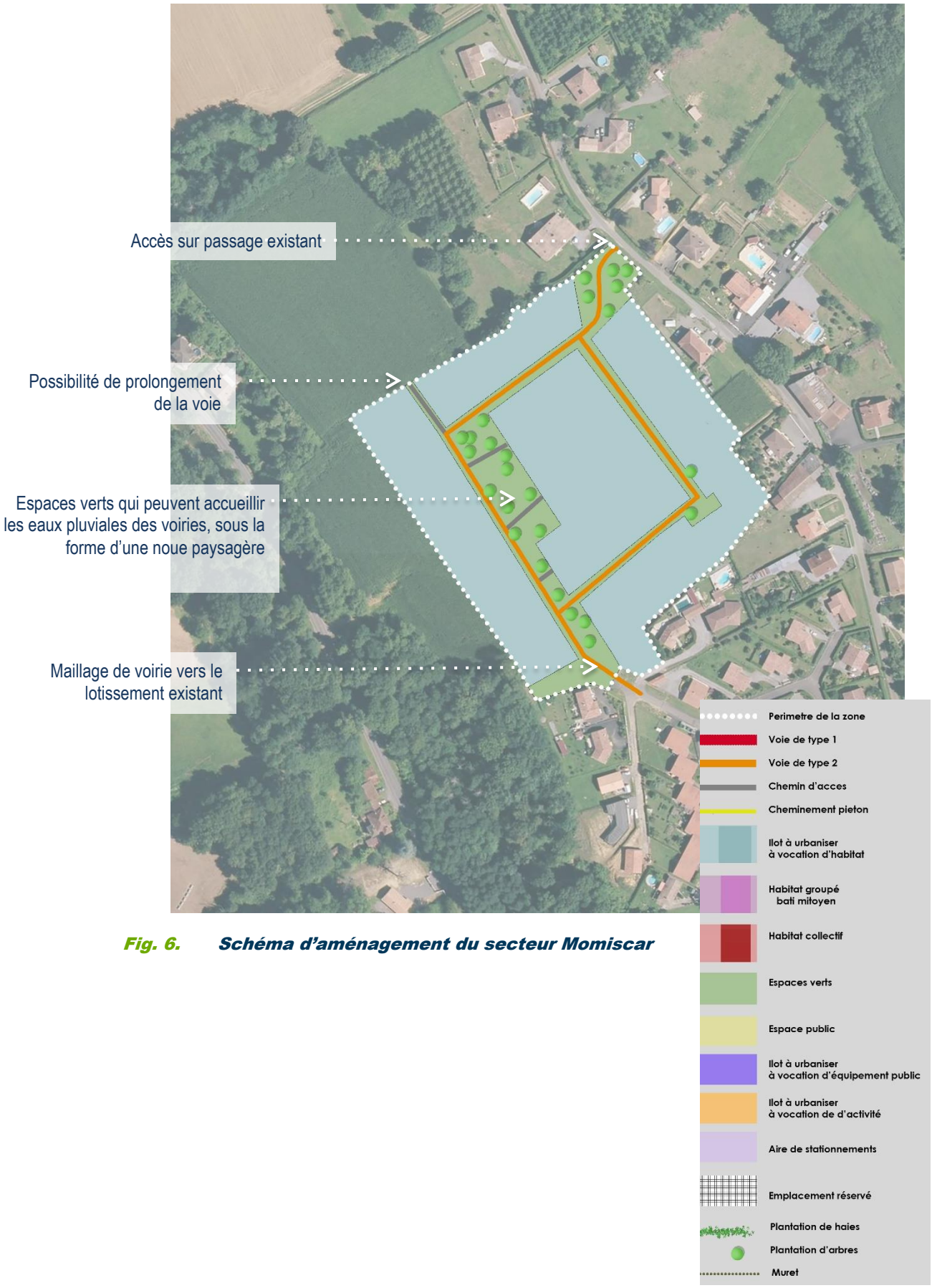


Fig. 6. Schéma d'aménagement du secteur Momiscar

Programmation

Cette zone fera l'objet de deux opérations d'aménagement d'ensemble. L'ouverture à l'urbanisation de la zone B ne sera possible que lorsque 70% minimum des permis de construire des lots de la zone A seront délivrés.

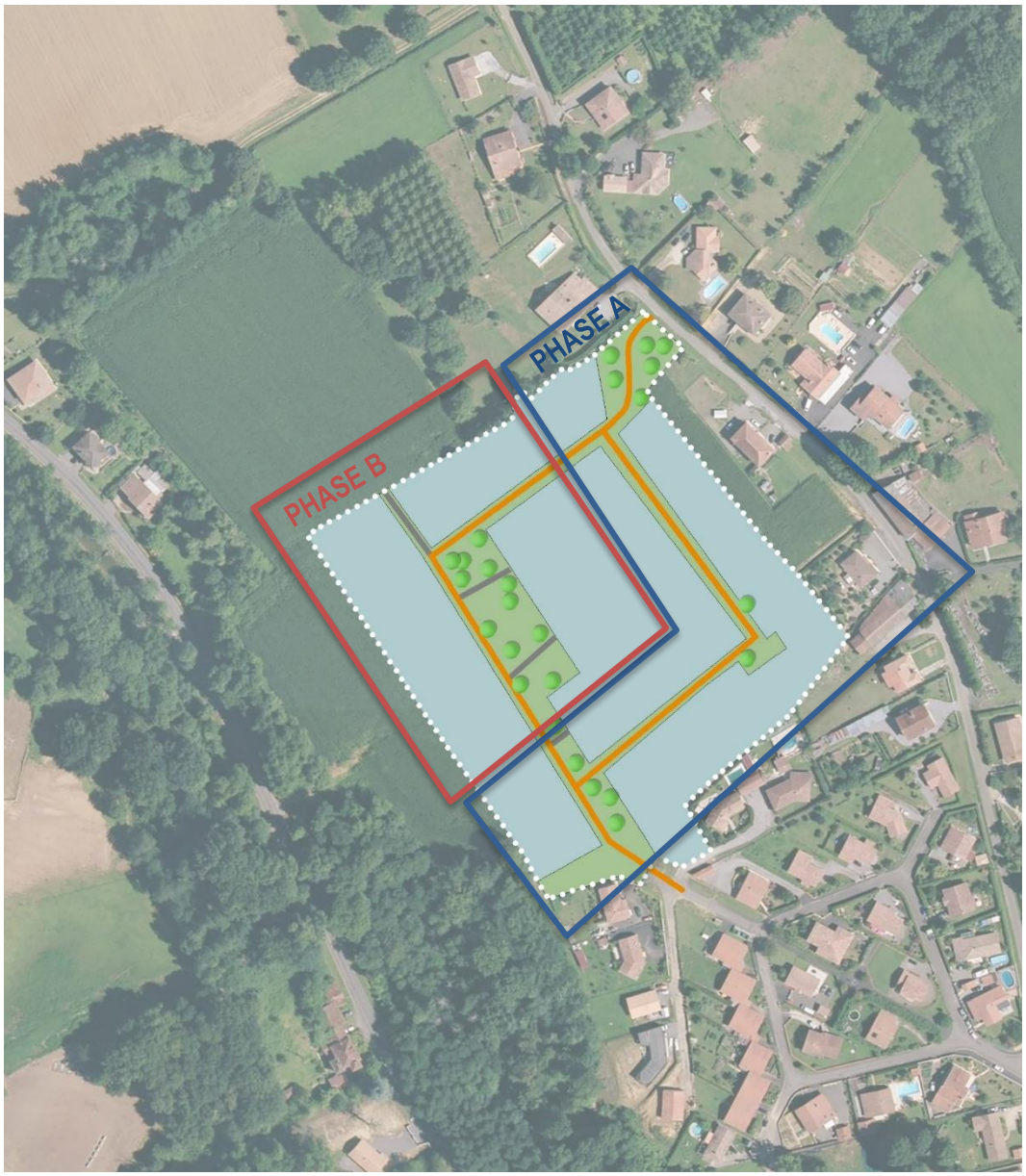


Fig. 7. Programmation du secteur Momiscar

COMMUNE DE MIMBASTE

SOMMAIRE

1. SECTEUR 1 : BOURG 2
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE 2
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 2
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT 2
2. SECTEURS 2 : ENTREE NORD 5
2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE 5
2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 5
2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT 5
3. SECTEURS 3 : ENTREE SUD 8
3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE 8
3.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 8
3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT 8

Le bourg de Mimbaste s'est implanté en pied de coteau, dans la vallée de l'Arrigan, Il présente une petite structure urbaine au croisement de différentes voies, carrefour souligné par la présence de l'église. Les implantations anciennes sont relativement diffuses et composées de bâti rural aux volumes importants, organisés autour de cours.

Les extensions se sont réalisées le long des principaux axes ou en comblement du centre ancien. On notera la présence de la voie ferrée en bordure Ouest du village.



Fig. 1. Les secteurs à urbaniser au sein du bourg de Mimbaste

1. SECTEUR 1 : BOURG

1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur à urbaniser se situe au cœur du bourg, à l'arrière du cimetière. Un emplacement réservé est dédié à son extension. Le terrain, d'une surface d'environ 1.7ha, est bordé par des parcelles bâties, qui se sont développées de manière linéaire le long des voies. Il pourra cependant être desservi par des parcelles libres au Nord, ainsi que par la voie d'accès au cimetière, au Sud.



Fig. 2. Photo axonométrique du site, urbanisé en périphérie

1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le développement envisagé vise à permettre une urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine

L'urbanisation du secteur devra aussi participer à l'amélioration du maillage urbain, en connectant la Rue de Labernède (au Nord) au centre bourg, y compris par la réalisation d'un cheminement doux.

1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

Des alignements d'arbres seront implantés en limite Ouest et Est, de manière à structurer le site et à limiter les vis-à-vis avec le cimetière et les parcelles bâties.

Les voies créées seront bordées de bas-côtés enherbés. En limite Ouest le fossé existant sera conservé.

Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 10 logements par hectare.

Organisation globale du site

- Accès et desserte

  L'accès se fera par la création de deux voies entre la Rue de Labernède et le chemin d'accès au cimetière, comme représenté sur le schéma d'aménagement. La largeur de la chaussée sera réduite (environ 5m) et ses bas-côtés seront enherbés.

  Des cheminements piétons, revêtus de matériau perméable, de type grave stabilisé seront implantés de manière à relier la Rue de Labernède à la Rue de la Poste, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

- Formes urbaines

  Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

  La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

Programmation

Le secteur est ouvert à l'urbanisation immédiatement, sous la forme d'une opération d'ensemble, qui pourra faire l'objet d'un découpage en tranches.

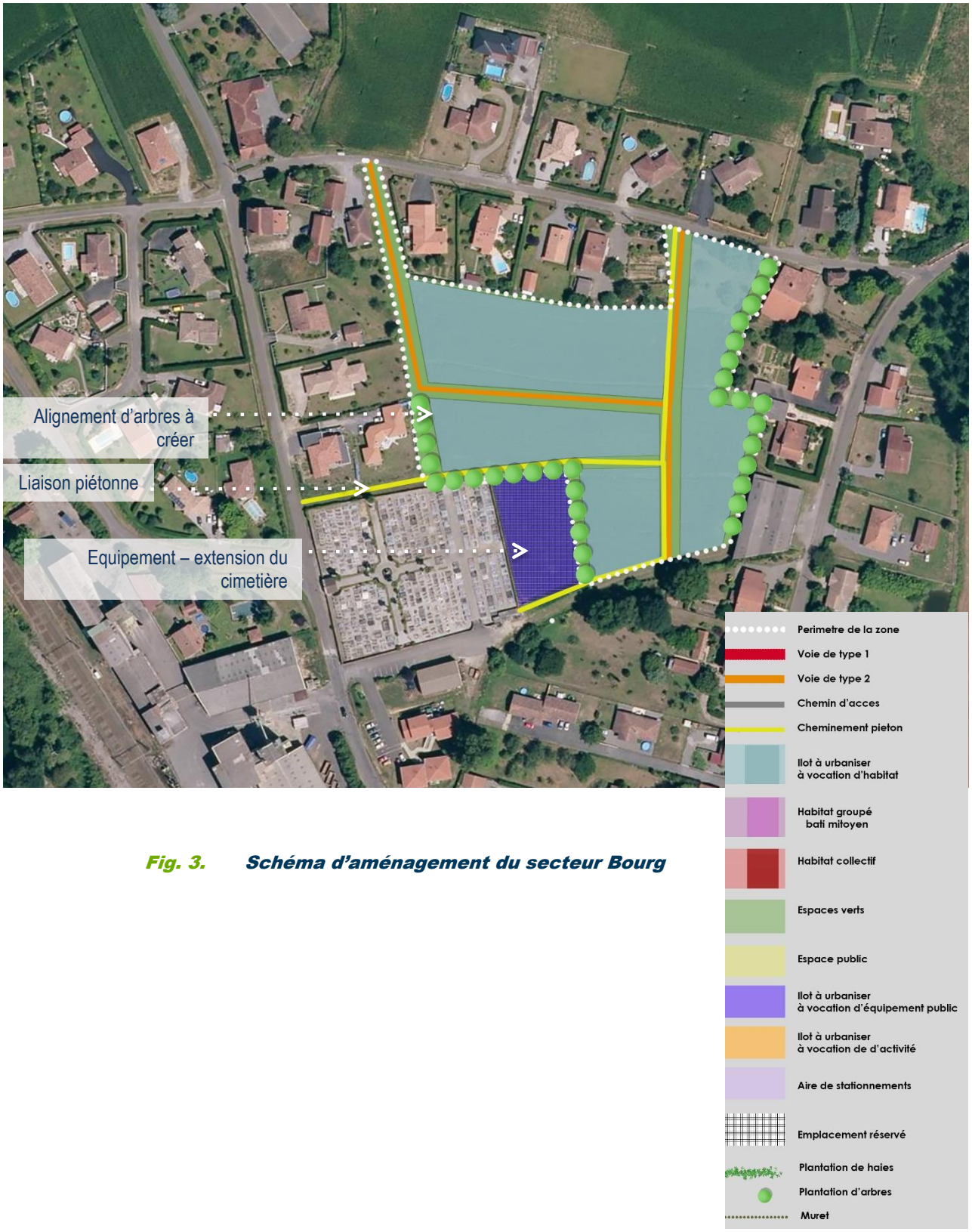


Fig. 3. Schéma d'aménagement du secteur Bourg

2. SECTEUR 2 : ENTREE NORD

2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur à urbaniser s'implante en entrée de bourg Nord, de part et d'autre de la RD322, Route de Saugnac.

Le terrain, d'une surface d'environ 2.4 ha, présente un caractère champêtre, renforcé par la présence du bâti ancien, bordé d'une parcelle de vignes, en limite Sud-Est. L'implantation de cet ensemble bâti autour d'une cour devra servir de référence aux implantations urbaines du secteur.



Fig. 4. Photos du secteur 2, depuis la route de Saugnac

2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le développement envisagé vise à renforcer l'urbanisation le long de l'axe principal du village. Il va modifier la limite de l'entrée de bourg. A ce titre, il devra participer à améliorer la transition entre le paysage agricole et le village.

L'urbanisation devra s'organiser autour d'une voie interne. Aucune sortie directe des lots sur la route départementale ne sera autorisée.

2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

L'insertion paysagère sera assurée par :

- La plantation d'une haie champêtre sur les limites avec l'espace agricole (haie composée d'essences locales : noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers, houx… complétés par quelques arbres, notamment des chênes).
- La plantation d'arbres en alignement le long de la Route de Mimbaste, de type arbres fruitiers, afin de maintenir le caractère champêtre de l'entrée de bourg.
- Une répartition des constructions autour d'un espace public de desserte qui fera référence aux cours des fermes, planté ponctuellement d'arbres d'essences locales. Le bâti s'implantera de préférence proche de ces espaces publics, sur la base de volumes simples avec larges pignons.

Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 10 logements par hectare.

Organisation globale du site

- Accès et desserte

  Le site sera desservi par la création d'une voie reliée à la Route de Mimbaste, présentant des élargissements ponctuels accueillant les arbres, conformément au schéma d'aménagement.

  Un accès vers les parcelles Ouest sera maintenu pour la desserte future des parcelles arrières.

  Aucune sortie directe des lots sur la route départementale ne sera acceptée.

- Formes urbaines

  Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

  La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

Programmation

Le secteur est ouvert à l'urbanisation immédiatement, sous la forme d'une opération d'ensemble, qui pourra faire l'objet d'un découpage en tranches.

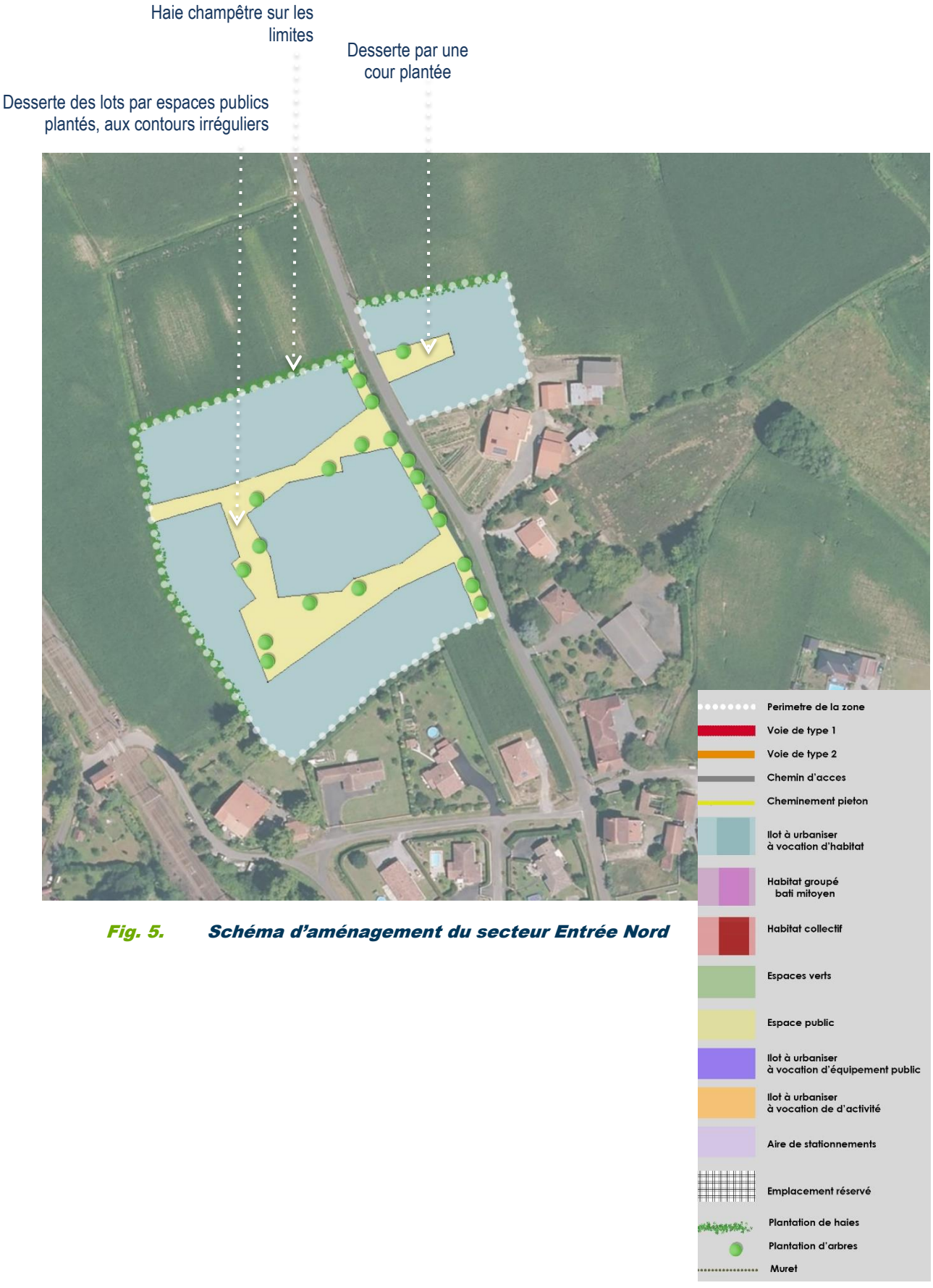


Fig. 5. ***Schéma d'aménagement du secteur Entrée Nord***

3. SECTEUR 3 : ENTREE SUD

3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur à urbaniser s'implante en entrée de bourg Sud, le long de la Rue du Bergeron.

Le terrain, d'une surface d'environ 0.8 ha, se situe à l'interface entre le bourg et l'espace agricole et fait face à des extensions linéaires récentes.



Fig. 6. Photos du secteur 3, depuis la Rue du Bergeron

3.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le développement envisagé vise à urbaniser l'entrée de bourg en profondeur, anticipant la possibilité de connecter ce secteur avec le bourg, vers la Rue des Sports. Son aménagement devra participer à améliorer la transition entre le paysage agricole et le village.

3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

L'insertion paysagère sera assurée par :

- La plantation d'une haie champêtre sur en limite avec l'espace agricole (haie composée d'essences locales : noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers, houx… complétés par quelques arbres, notamment des chênes).
- La plantation d'arbres en alignement le long de la Rue du Bergeron, de type arbres fruitiers, afin de maintenir le caractère champêtre de l'entrée de bourg. Le fossé existant devra être conservé.

Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 10 logements par hectare.

Organisation globale du site

- Accès et desserte

  Le site sera desservi par la création d'une voie depuis la Rue du Bergeron.

  Un accès vers les parcelles Est sera maintenu pour la desserte future des parcelles arrières.

  Aucune sortie directe des lots sur la route départementale ne sera acceptée.

- Formes urbaines

  Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

  La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

Programmation

Le secteur est ouvert à l'urbanisation immédiatement, sous la forme d'une opération d'ensemble, qui pourra faire l'objet d'un découpage en tranches.

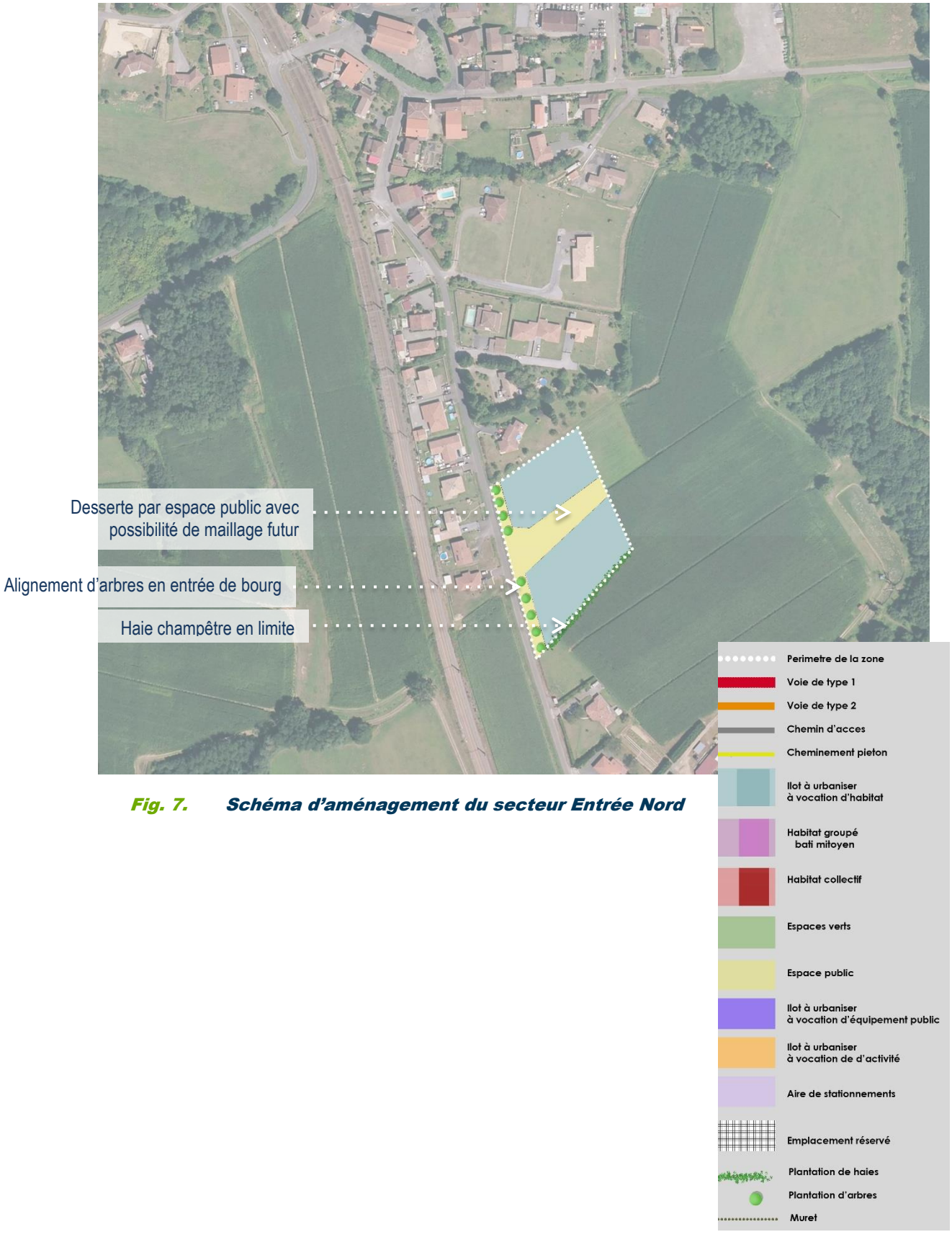


Fig. 7. Schéma d'aménagement du secteur Entrée Nord

COMMUNE DE MOUSCARDES

SOMMAIRE

1. SECTEUR 1 : CENTRE BOURG 1
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE 1
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 2
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT 2

1. SECTEUR 1 : CENTRE BOURG

1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Depuis la Route de Dax (RD947), le territoire communal descend en pente douce vers le Sud, vers la Vallée du Moulin de Lahitte. Le versant sur lequel s'est implanté le village est entaillé de nombreux talwegs. Les points hauts offrent ainsi de larges panoramas vers le Sud.

Le bourg de Mouscardes ne présente pas de centralité. Récemment, il s'est constitué, le long de l'Avenue des Arènes, par l'implantation de différents équipements publics. Le bâti se répartit sur un seul côté de la voie.

L'église est isolée sur un point haut, au Sud de la Rue des Arènes.

Le secteur à urbaniser, d'une surface d'environ 1.2 ha, se situe le long de l'Avenue des Arènes, face aux équipements, dans le prolongement d'une opération en cours.



Fig. 1. Situation de l'OAP au Sud du centre bourg



Fig. 2. Photo du site, à l'arrière des espaces publics du centre bourg

1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le développement envisagé vise à développer l'habitat dans le centre bourg, à proximité des équipements publics, renforçant la présence du village-rue.

Une attention particulière sera portée au traitement de la limite sur rue afin de proposer un traitement homogène qui participe à la perception du bourg.

1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

La continuité avec le bourg sera assurée par l'implantation d'un mur (hauteur 1.20m) en limite des lots donnant sur l'Avenue des Arènes (comme représenté sur le schéma d'aménagement).

L'insertion paysagère sera assurée par l'implantation d'une une haie champêtre (noisetiers, érable champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers… complétés par quelques arbres, notamment des chênes) le long de la voie d'accès, en limite Est du secteur.

Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 6 logements par hectare.

Organisation globale du site

- Accès et desserte

  Le secteur sera desservi par la création d'une voie, en limite Est du secteur, dans le prolongement de la voie existante. Le bouclage de la voie sera assuré par une sortie sur l'Avenue des Arènes au Sud, au droit du carrefour existant. Afin de limiter son impact dans le paysage, cette voie sera à sens unique et la largeur de chaussée réduite à 3.50m. Aucun accès sur l'avenue des Arènes ne sera autorisé.

- Formes urbaines

  Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

  L'opération sera réalisée en assainissement autonome.

  La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

Programmation

Le secteur est ouvert à l'urbanisation immédiatement, sous la forme d'une opération d'ensemble, qui pourra faire l'objet d'un découpage en tranches.

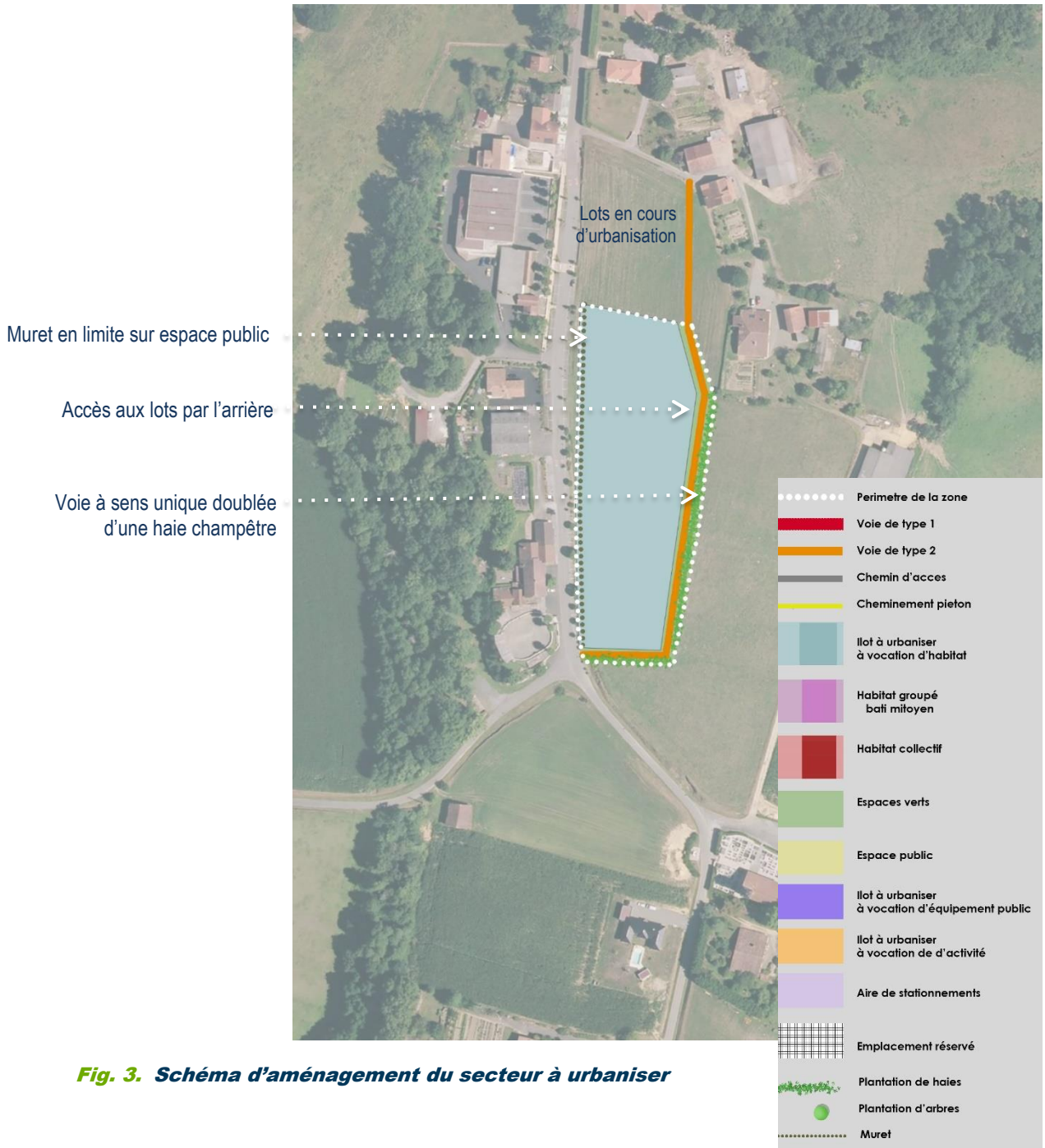


Fig. 3. Schéma d'aménagement du secteur à urbaniser

COMMUNE DE POUILLON

SOMMAIRE

1. SECTEURS 1 ET 2 : AVENUE DE MARENSIN 2
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE 2
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 2
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT 3
2. SECTEURS 3 : LEHOUZE 5
2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE 5
2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 5
2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT 5
3. SECTEUR 4 : CHEMIN D'AYMONT 9
3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE 9
3.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 9
3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT 9
4. SECTEUR 5 : BARICAOUT 12
4.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE 12
4.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 12
4.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT 12
5. SECTEUR 6 : BOURG 15
5.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE 15
5.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 15
5.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT 15
6. PROGRAMMATION 17

Le bourg de Pouillon s'organise autour de la place de l'Eglise, au carrefour entre l'Avenue de la Liberté (RD61), la Rue du Général Labat et la Rue Gambetta (RD13). Il en résulte un bourg ancien de petite taille, marqué cependant par les alignements sur rue des constructions.

L'urbanisation s'est ensuite rapidement étalée vers l'Ouest, le long de la l'Avenue de la Liberté et vers le Nord, sous la forme de lotissements. Le bourg de Pouillon présente ainsi un tissu urbain lâche, ponctué de nombreux équipements.

Cerné de cours d'eau aux orientations diverses, le village est entrecoupé de talwegs, offrant une trame arborée encore bien conservée au sein des extensions urbaines.
Pour l'ensemble des secteurs de la commune et afin de respecter les objectifs de densité, les bâtiments R+2 sont autorisés.



Fig. 1. Les secteurs à urbaniser au sein du bourg de Pouillon

1. SECTEURS 1 ET 2 : AVENUE DE MARENSIN

1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Les secteurs à urbaniser se situent de part et d'autre de l'Avenue de Marensin (RD13). Le secteur AU1, d'une surface d'environ 1.4 ha, prolonge un lotissement dont les voies pourront être connectées. Le secteur AU2, d'une surface d'environ 1.1 ha, borde le cimetière et un emplacement réservé destiné à son extension.

La RD13 est bordé de talus. Ainsi, afin de les conserver, un seul accès par secteur sera autorisé.



Fig. 2. Photo du secteur AU1, depuis la connexion avec le lotissement du Chemin de Cabannes



Fig. 3. Photo du secteur AU2, depuis l'avenue de Marensin

1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le développement de ce secteur vise à permettre une urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine, à proximité du cœur de bourg.

Les secteurs étant situés de part et d'autre de la RD13, le traitement de la limite sur cette voie devra participer à la structuration de l'entrée de bourg.

1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

Afin de renforcer la perception urbaine le long de l'Avenue de Marensin et de participer à l'intégration paysagère des constructions, les talus seront conservés et plantés d'un alignement d'arbres d'essences locales.

Le secteur AU2 étant au contact de l'extension du cimetière, une allée plantée assurera l'interface entre la zone bâtie et l'équipement.

Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 12 logements par hectare.

Organisation globale du site

- Accès et desserte

  Le secteur AU1 sera desservi par la création d'une voie reliant la RD13 aux rues en attente au sein du lotissement Sud. La largeur de la chaussée sera réduite (environ 5m) et les bas-côtés seront enherbés. A l'Ouest du secteur, comme représenté sur le schéma d'aménagement, les lots seront desservis par un espace public de type cour urbaine.

  Le secteur AU2 sera desservi par la création d'une voie reliant la RD13 à l'emplacement réservé, mutualisant ainsi les deux accès. La largeur de la chaussée sera réduite (environ 5m) et les bas-côtés seront enherbés.

  Aucune autre sortie sur la RD13 ne sera autorisée.

- Formes urbaines

  Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

  La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

Programmation

Les secteurs seront urbanisés sous la forme d'opérations d'ensemble, qui pourront faire l'objet d'un découpage en tranches.

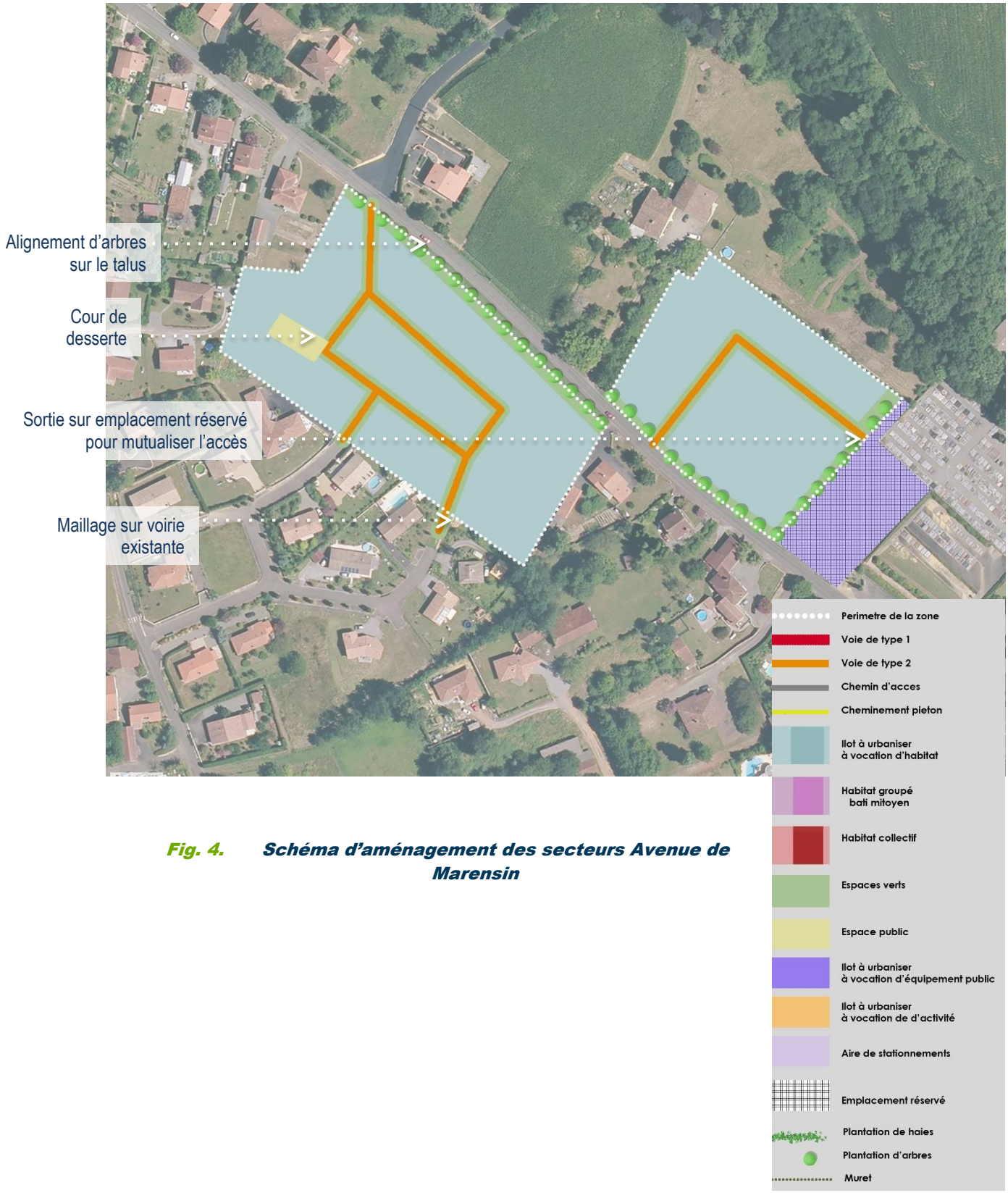


Fig. 4. Schéma d'aménagement des secteurs Avenue de Marensin

2. SECTEURS 3 : LEHOUZE

2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur à urbaniser se situe au Nord du bourg, dans le prolongement des lotissements existants. Les limites du secteur s'appuient sur les structures plantées existantes (haies et boisements).

Le terrain, d'une surface d'environ 10 ha, constitue le haut du coteau au pied duquel s'est implanté le bourg. Ainsi, l'ensemble des boisements bordant le site devra être conservé car ils participeront à l'insertion paysagère du nouveau quartier.



Fig. 5. Photos du secteur Lehouze depuis la route de Mimbaste

2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de poursuivre l'urbanisation du bourg vers le Nord, en complément du projet de déplacement de l'Intermarché (Permis de construire en cours sur la Parcelle 779) avec notamment la création d'un accès commun (rond-point sur la RD).

Les limites du secteur s'appuient sur les limites naturelles constituées par les boisements. L'ambiance végétale devra ainsi être prolongée à l'intérieur de l'espace urbanisé en proposant des espaces collectifs plantés généreux.

L'aménagement devra aussi permettre de renforcer le maillage urbain du bourg. Ainsi, le quartier devra être structuré par une nouvelle voie reliant la Route de Mimbaste au chemin d'Aymont.

2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

L'intégration paysagère des constructions depuis la RD322 (Route de Mimbaste) sera assurée par l'implantation d'une haie champêtre (noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers, charmes, houx…), qui permettra aussi de limiter les vis-à-vis avec la zone d'activités.

De plus l'ensemble des lisières boisées présentes en limite du secteur devra être conservé.

Les voies créées seront bordées de larges espaces enherbés et plantés d'arbres d'essences locales (chênes, charmes, érables champêtres, pins maritimes…). Des élargissements ponctuels de ces espaces végétalisés seront le support d'aménagement d'espaces publics. Conformément au schéma d'aménagement, les liaisons douces seront aussi le support à l'implantation d'une trame plantée.

Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 12.5 logements par hectare.

Mixité fonctionnelle et sociale

Il s'agira de proposer environ 20% de logements conventionnés.

Organisation globale du site

- Accès et desserte

  Voie principale :

  La desserte du secteur sera assurée par une nouvelle voie de bouclage entre la Route de Mimbaste et le chemin d'Aymont. La chaussée, d'une largeur d'environ 6m, sera bordée d'un cheminement piéton sur un côté. Les bas-côtés seront enherbés et des stationnements pourront y être intégrés, en conservant un traitement végétal des surfaces.

  Voies secondaires :

  Les voies secondaires auront une largeur de chaussée réduite à environ 5m, avec bas-côtés végétalisés.

  Des cheminements doux, en dehors des emprises de voirie, seront mis en œuvre selon le schéma d'aménagement. Ils seront revêtus de matériaux perméables, de type grave stabilisé et auront une largeur d'environ 2m.

- Formes urbaines

  Les objectifs de densité pourront être atteints en recherchant une diversité des formes urbaines : logements individuels, bâti groupé de type maisons mitoyennes et logements collectifs. Chaque phase devra proposer environ 20% de logements collectifs.

- Réseaux

  La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet. Le secteur comportant de larges espaces verts, le traitement des eaux pluviales à ciel ouvert et végétalisé (de type fossé) sera privilégié.

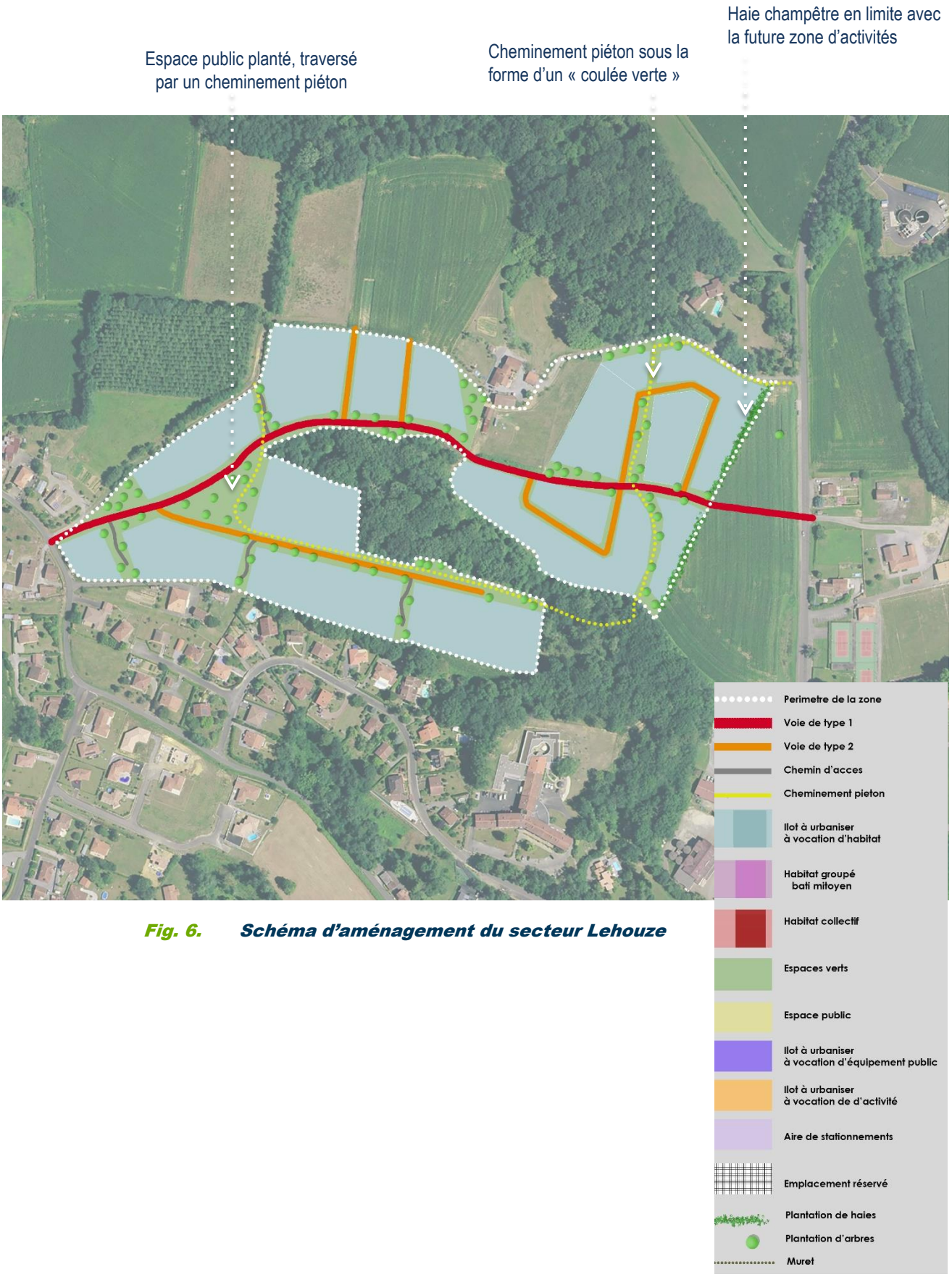


Fig. 6. ***Schéma d'aménagement du secteur Lehouze***

Programmation

Cette zone fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'ouverture à l'urbanisation de la phase B ne sera possible que lorsque 70% minimum des permis de construire des lots de la phase A seront délivrés.

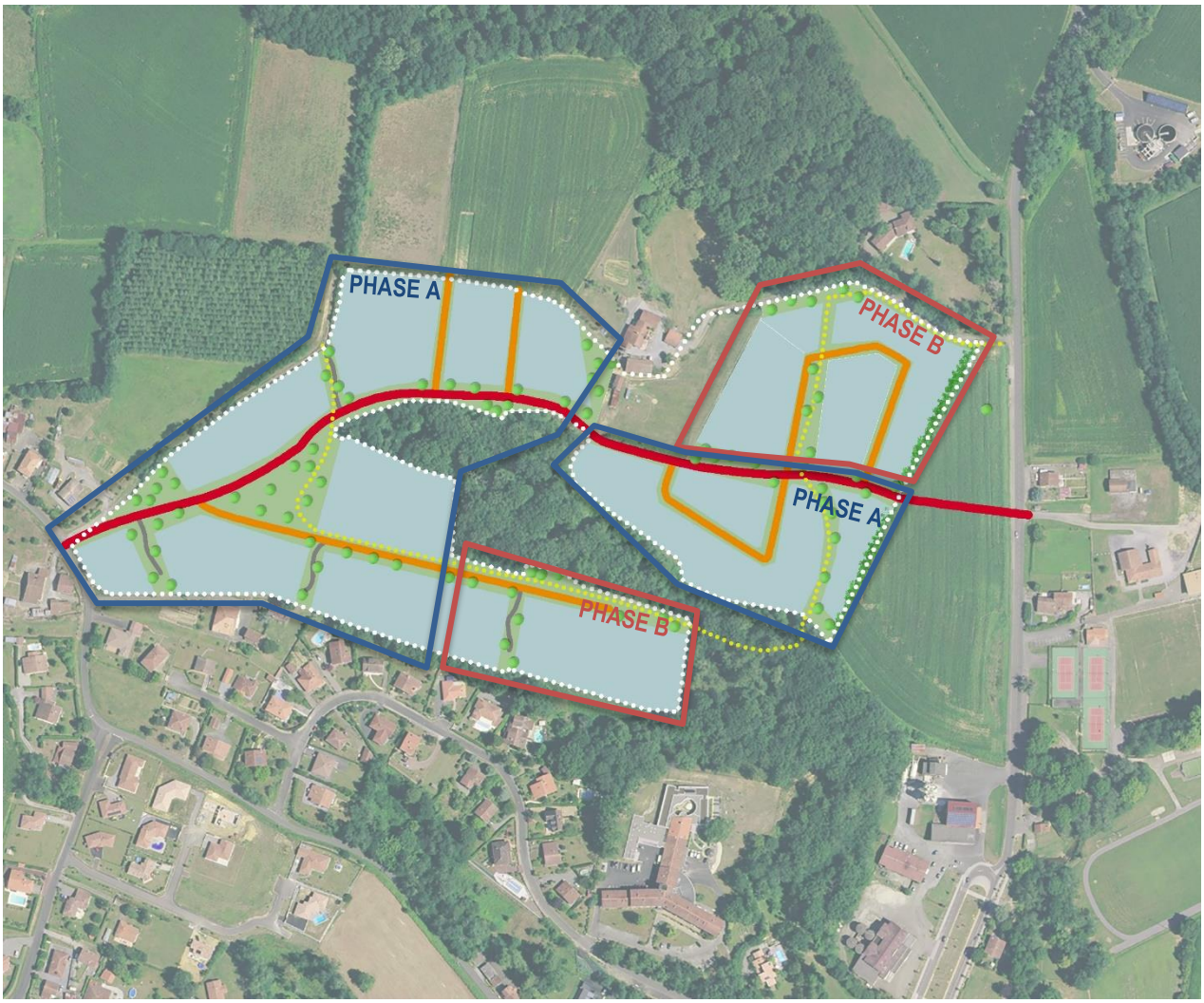


Fig. 7. Programmation du secteur Lehouze

3. SECTEUR 4 : CHEMIN D'AYMONT

3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur à urbaniser se situe le long du Chemin d'Aymont, à proximité d'un petit groupement de constructions récentes. D'une surface d'environ 1.1 ha, il est aujourd'hui cultivé et ponctué, au Sud par un grand chêne, renforçant l'image champêtre du paysage.

Le chemin d'Aymont est bordé d'un talus qu'il s'agira de conserver.



Fig. 8. Photo du secteur 4, depuis l'intersection entre le chemin d'Aymont et l'impasse de Versailles

3.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le développement du secteur a pour objectif de relier les quartiers d'habitations le long du Chemin d'Aymont, tout en structurant l'approche vers le bourg.

Les éléments évoquant l'ambiance champêtre du site devront être conservés : talus, chêne isolé. Le traitement de la limite avec l'espace agricole, au Sud, devra être végétalisé.

3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

Afin de préserver la perception rurale du paysage, tout en structurant l'approche vers le bourg, le talus sera conservé et planté d'arbres d'essences locales (charmes, chênes, érables champêtres, arbres fruitiers).

Au Sud, en limite avec l'espace agricole, une haie champêtre sera plantée (noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers, charmes, houx…).

Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 12 logements par hectare.

Organisation globale du site

- Accès et desserte

  Le secteur sera desservi par la création d'une voie entre le chemin d'Aymont et l'intersection avec l'impasse de Versailles. La largeur de la chaussée sera réduite (environ 5m) et les bas-côtés seront enherbés. Les zones d'intersection feront l'objet d'un élargissement des accotements végétalisés de manière à intégrer les talus et à conserver le caractère champêtre.

  Aucune autre sortie sur le chemin d'Aymont ne sera autorisée.

  La voie de desserte devra pouvoir se prolonger vers le Sud afin de ne pas enclaver les parcelles.

- Formes urbaines

  Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

  La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

  Ce secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif en 2019. Son urbanisation ne pourra commencer que lorsque les travaux d'assainissement seront réalisés.

Programmation

Le secteur sera urbanisé sous la forme d'une opération d'ensemble, qui pourra faire l'objet d'un découpage en tranches.

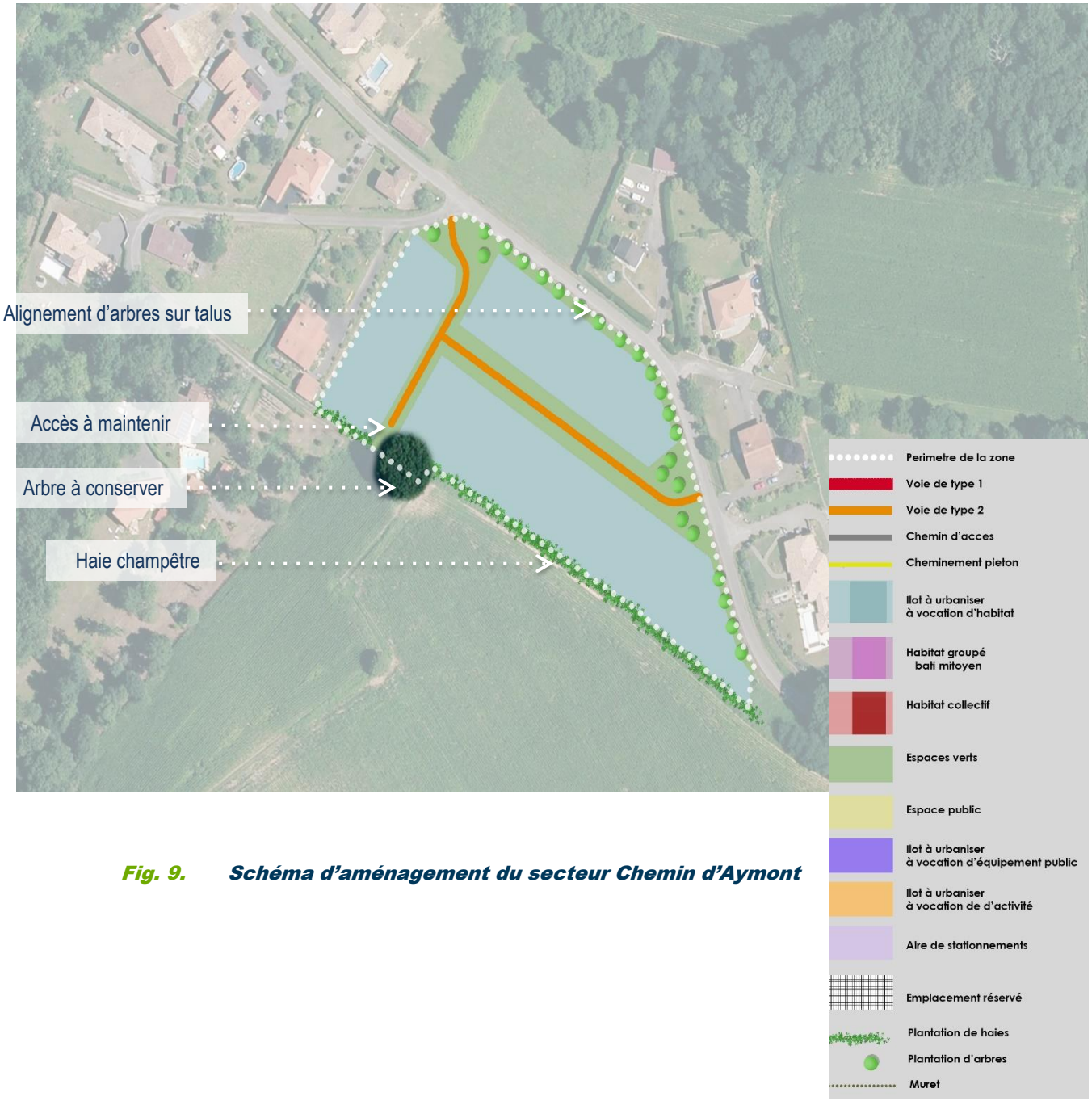


Fig. 9. ***Schéma d'aménagement du secteur Chemin d'Aymont***

4. SECTEUR 5 : BARICAOUT

4.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur à urbaniser se situe au croisement de la RD22 (Route de Dax) et de la RD61 (Avenue du Passage de Vent). Il représente une surface d'environ 0.6 ha, en entrée Ouest du bourg.

Il s'insère au cœur d'un tissu urbain lâche, principalement desservi par le chemin de Cabanes.



Fig. 10. Photo du secteur 5, depuis l'Avenue du Passage de Vent

4.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le développement de ce secteur vise à permettre une urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine. Le traitement de la limite sur la Route de Dax devra participer à la structuration de l'entrée de bourg.

De plus, le quartier Los Cabanous étant desservi uniquement par le Chemin de Cabanes, l'aménagement du secteur devra participer à l'amélioration du maillage urbain.

4.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

Afin de renforcer la perception d'entrée de bourg, la limite Ouest du secteur, en bordure de la RD22, sera plantée d'un alignement d'arbres d'essences locales.

La limite Nord, aujourd'hui bordée d'arbres sera conservée ou replantée si les arbres existants s'avéraient trop vieillissants, notamment les peupliers.

Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 12 logements par hectare.

Organisation globale du site

- Accès et desserte

  Le secteur sera desservi par la création d'une voie depuis l'Avenue du Passage de Vent. La largeur de la chaussée sera d'environ 6m, bordée par un cheminement piéton sur un côté. Cette voie devra pouvoir se prolonger vers Le Nord afin de permettre, à plus long terme l'urbanisation des parcelles voisines et de relier le lotissement Los Cabanous.

  Aucun accès ne sera autorisé sur la Route de Dax.

- Formes urbaines

  Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

  La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

Programmation

Le secteur sera urbanisé sous la forme d'une opération d'ensemble, qui pourra faire l'objet d'un découpage en tranches.

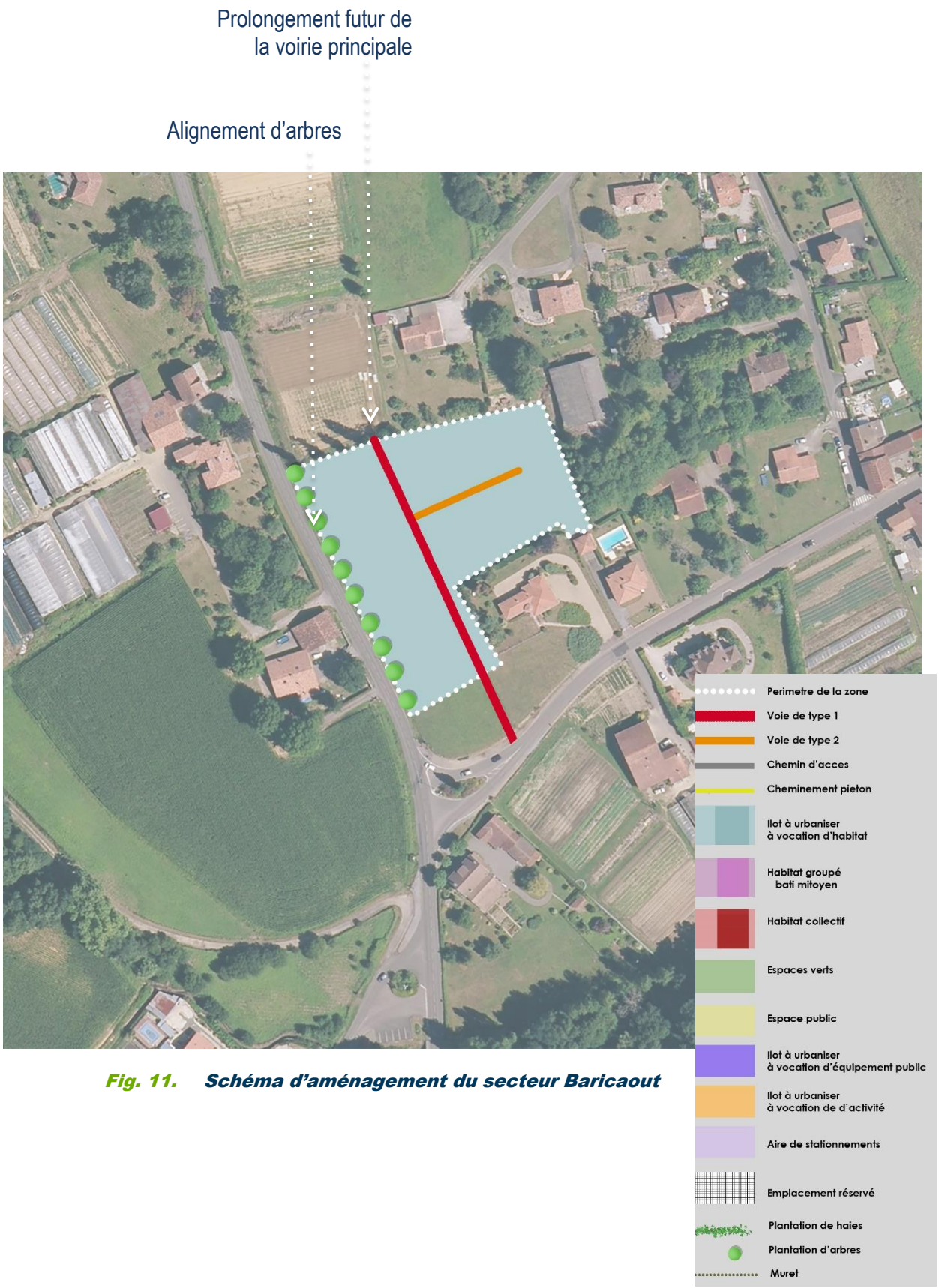


Fig. 11. Schéma d'aménagement du secteur Baricaout

5. SECTEUR 6 : BOURG

5.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur à urbaniser se situe au cœur du bourg, à l'arrière du Boulevard des Sports, axe important de la commune qui dessert de nombreux équipements et a été récemment aménagé.

Légèrement en surplomb du boulevard, il représente une surface d'environ 2ha, à l'arrière d'un premier front bâti. Des trouées dans l'urbanisation existantes permettent la desserte du secteur, en limite Nord et Sud.



Fig. 12. Photo du secteur 6, depuis le futur accès sur le Boulevard des Sports

5.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le développement de ce secteur vise à permettre une urbanisation au sein du bourg et à proximité des équipements. A ce titre, une plus grande densité et une mixité des formes urbaines seront recherchées.

5.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

L'implantation de logements collectifs, en partie Est, participera à renforcer la structuration du Boulevard des Sports. En partie Ouest, le tissu urbain sera plus aéré afin de réaliser la couture avec les constructions existantes.

En limite Nord du secteur, la lisière boisée sera conservée.

Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 15 logements par hectare.

Organisation globale du site

- Accès et desserte

  Le secteur sera desservi par la création d'une voie rejoignant l'Avenue des Sports en limite Nord et Sud, comme représenté sur le schéma d'aménagement. La largeur de la chaussée sera d'environ 5m, bordée par un cheminement piéton sur un côté.

- Formes urbaines

  Conformément au schéma d'aménagement, la partie Est du secteur est dédiée à la construction de logements collectifs. Afin de renforcer la structuration de l'Avenue des Sports, la construction de bâtiments en R+1 sera privilégiée, à l'image du bourg ancien. La partie Ouest du secteur sera principalement composée de lots libres ou de bâti groupé de type maisons mitoyennes.

- Réseaux

  La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

Mixité fonctionnelle et sociale

Il s'agira de proposer environ 20% de logements conventionnés.

Programmation

Le secteur sera urbanisé sous la forme d'une opération d'ensemble, qui pourra faire l'objet d'un découpage en tranches.

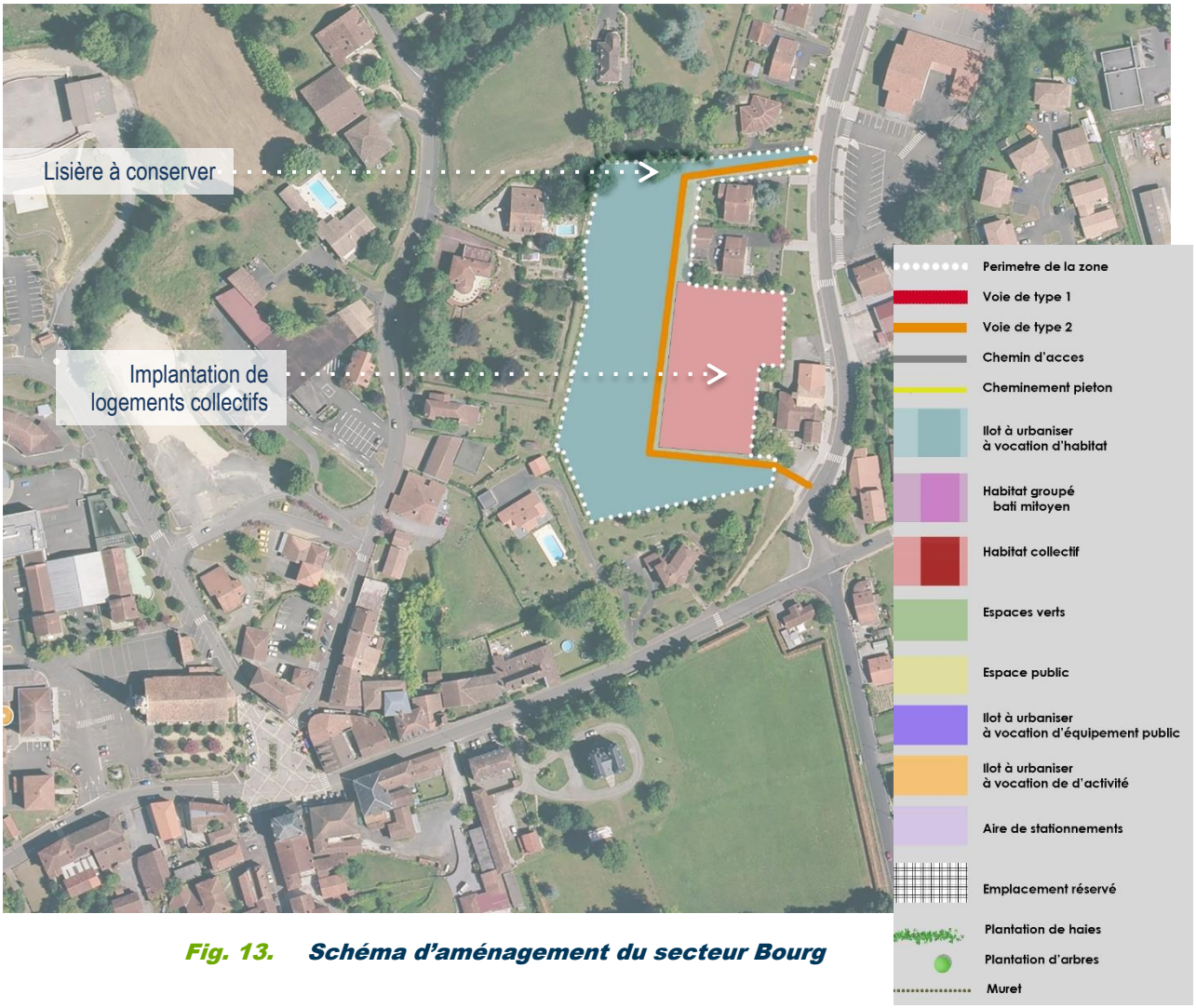


Fig. 13. Schéma d'aménagement du secteur Bourg

6. PROGRAMMATION

Dans une volonté de programmation du développement de son bourg en cohérence avec les équipements existants ou à créer, les secteurs 2, 5 et 6 seront ouverts à l'urbanisation à partir de 2025 à la condition que 70% minimum des permis de construire des lots prévus dans les secteurs 1, 3 et 4 soient délivrés.

COMMUNE DE TILH

SOMMAIRE

1. SECTEUR 1 : BOURG 2
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE 2
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 2
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT 2
2. SECTEURS 2 : QUARTIER SUD 5
2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE 5
2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 5
2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT 5

Le bourg de Tilh présente une structure de village-rue, soulignée par les implantations de bâti en alignement sur l'espace public. Des extensions de la première moitié du 20e siècle ont prolongée cette structure urbaine vers l'Ouest, grâce à l'implantation de maisons mitoyennes.

Les zones bâties se sont ensuite étendues au Sud de la RD947, au sein du paysage agricole, dont les nombreuses haies participent à la meilleure intégration de ces quartiers « déconnectés » du bourg ancien.



Fig. 1. Les secteurs à urbaniser au sein du bourg de Tilh

1. SECTEUR 1 : BOURG

1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur à urbaniser se situe à l'entrée du bourg ancien, le long de l'Avenue Henri Meunier, axe central du village. Il est aussi desservi par un chemin qui rejoint la RD13 (Route d'Amou). Il représente une surface d'environ 0.6 ha, légèrement en contrebas de la RD947.

Il est bordé, au Nord et à l'Est, de parcelles bâties au tissu lâche, séparées par de petites haies ; à l'Ouest, les implantations en front de rue commencent à marquer l'entrée dans le bourg ancien.



Fig. 2. Photo du site depuis l'Avenue Henri Meunier

1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le développement envisagé vise à permettre une urbanisation dans le prolongement du bourg, entre le village-rue et un quartier d'urbanisation récente, à la densité plus faible.

L'urbanisation du secteur devra ainsi participer à resserrer la perception de la rue, en amont du bourg ancien.

1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

Afin de prolonger l'ambiance végétale des abords du bourg de Tilh, les lisères plantées seront conservées. De plus, le long de l'Avenue Henri Meunier, afin de resserrer la perception de la rue, un alignement d'arbres sera implanté.

Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 10 logements par hectare.

Organisation globale du site

- Accès et desserte

  L'accès se fera par la création d'une voie entre l'avenue Henri Meunier (RD947F) et la RD13 (Route d'Amou), via le chemin existant au Nord du secteur. La largeur de la chaussée sera réduite (environ 5m) et ses bas-côtés seront enherbés.

  Depuis cette nouvelle voie, un espace public de type cour urbaine permettra de desservir les lots situés dans la partie Ouest.

- Formes urbaines

  Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

  La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

Programmation

Le secteur est ouvert à l'urbanisation immédiatement, sous la forme d'une opération d'ensemble, qui pourra faire l'objet d'un découpage en tranches.

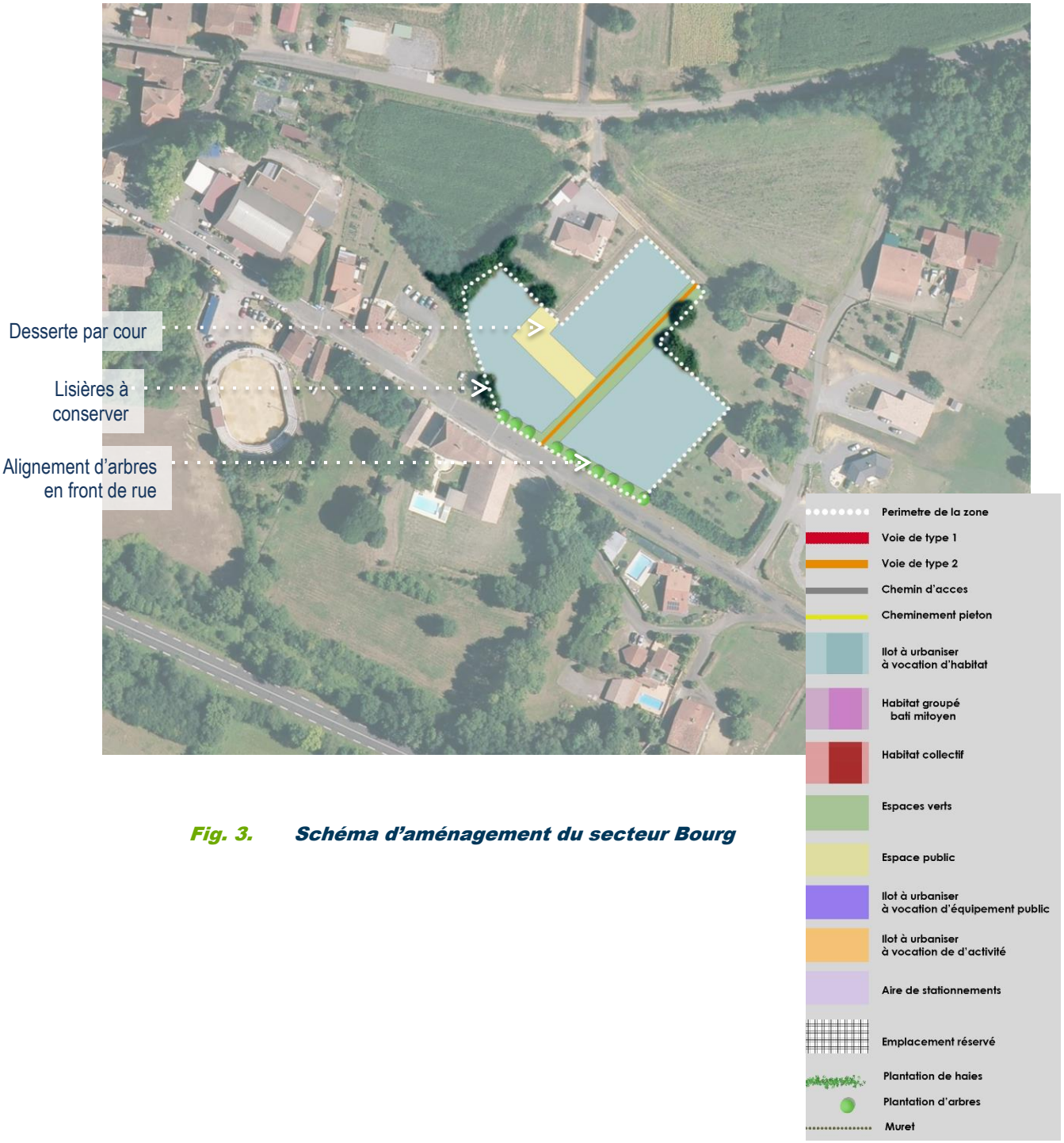


Fig. 3. Schéma d'aménagement du secteur Bourg

2. SECTEUR 2 : QUARTIER SUD

2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur à urbaniser s'insère au sein de quartiers récents, composés d'habitat pavillonnaire et organisés sous la forme de lotissements.

Le terrain, d'une surface d'environ 3 ha, présente une pente régulière vers le Sud, vers le ruisseau de l'Arrigan. Le parcellaire agricole en lanières a ainsi donné lieu à des poches d'urbanisations linéaires, organisées autour d'une voie centrale, à l'image du lotissement Lacrouts.

Le secteur est desservi, à l'Ouest par le lotissement Lacrouts (chemin de Lacrouts), à l'Est par la route de Saint-Girons, au Sud par un chemin rural.



Fig. 4. Photos du secteur 2, depuis la route de Saint-Girons

2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le développement envisagé vise à permettre une continuité de l'urbanisation du lotissement existant, tout en renforçant les structures bocagères existantes, perpendiculairement au cours d'eau de l'Arrigans.

L'urbanisation devra s'organiser autour d'une voie permettant de relier le lotissement Lacrouts à la Route de Saint-Girons, afin d'assurer une continuité du maillage viaire.

2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

L'insertion paysagère sera assurée par :

- Le maintien et le confortement (en partie Nord) de la lisière plantée en limite Est du secteur, le long de la Route de Saint-Girons ; les plantations complémentaires seront réalisées sur la base des essences existantes. Ainsi, aucun accès ne sera autorisé sur la Route de Saint-Girons,
- Le long de la voie de desserte des lots, conformément au schéma d'aménagement, une bande enherbée et plantée d'arbres (essences de bords de fossés (saules, chênes),

frênes, aulnes), permettra de recueillir les eaux pluviales, sous la forme d'une noue paysagère.

- La plantation d'une haie champêtre en limite Ouest de manière à limiter les vis-à-vis avec les parcelles bâties. Elle sera composée d'essences locales : (noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers, houx…).

Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 10 logements par hectare.

Organisation globale du site

- Accès et desserte

  Le site sera desservi par la création d'une nouvelle voie entre le chemin de Lacrouts (au Nord du secteur) et la route de Saint-Girons (au Sud, au droit du chemin rural existant), conformément au schéma d'aménagement. A l'Ouest, la liaison sera établie avec le lotissement Lacrouts. La desserte des lots sera complétée par la création d'une voie interne.

  Afin de conserver le caractère champêtre de la zone, la largeur des chaussées sera réduite à environ 5m et les bas-côtés seront végétalisés.

- Formes urbaines

  Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

  Le secteur comportant de larges espaces verts, le traitement des eaux pluviales à ciel ouvert et végétalisé (de type fossé) sera privilégié.

Programmation

Le secteur est ouvert à l'urbanisation immédiatement, sous la forme d'une opération d'ensemble, qui pourra faire l'objet d'un découpage en tranches.

Cette zone fera l'objet de deux opérations d'aménagement d'ensemble. L'ouverture à l'urbanisation de la zone B ne sera possible que lorsque 70% minimum des permis de construire des lots de la zone A seront délivrés.

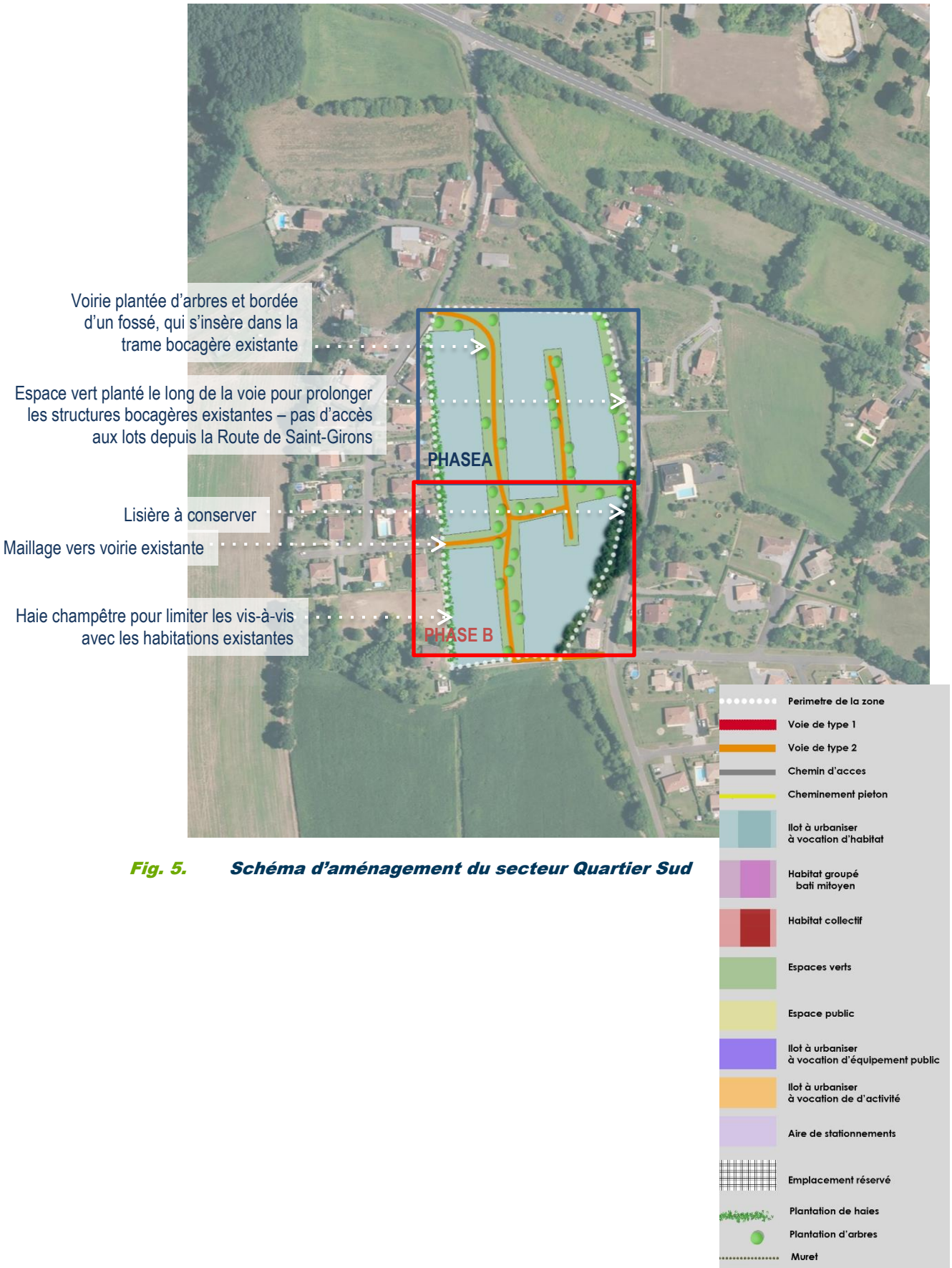


Fig. 5. ***Schéma d'aménagement du secteur Quartier Sud***

PRINCIPES RELATIFS A LA VEGETATION ET A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES, S'APPLIQUANT A L'ENSEMBLE DES OAP

Espèces	
Nom latin	Nom commun
Catégorie : Arbres	
Acer campestris	Erable champêtre
Alnus glutinosa	Aulne glutineux
Carpinus betulus	Charme
Castanea sativa	Châtaignier
Fraxinus excelsior	Frêne commun
Fagus sylvaticca	Hêtre
Pinus pinaster	Pin maritime
Platanus x hispanica	Platane
Prunus avium	Merisier
Quercus robur	Chêne pédonculé
Quercus suber	Chêne liège
Quercus pyrenaica	Chêne tauzin
Salix acuminata	Saule cendré
Salix alba	Saule blanc
Salix caprea	Saule marsault
Sorbus torminalis	Alisier torminal
Ulmus minor	Orme
Catégorie : Arbustes	
Arbustus unedo	Arbousier
Calluna vulgaris	Callune
Corylus avellana	Noisetier
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin
Crataegus monogyna	Aubépine
Erica vagans	Bruyère vagabonde
Erica cinerea	Bruyère cendrée
Erica scoparia	Brande
Frangula alnus	Bourdaine
Ilex aquifolium	Houx
Malus sylvestris	Pommier sauvage
Mespilus germanica	Néflier
Prunus spinosa	Prunellier
Pyrus cordata	Poirier à feuilles en cœur
Pyrus pyraster	Poirier sauvage
Rosa canina	Eglantier
Ruscus aculeatus	Fragon
Sambuscus nigra	Sureau noir
Ulex europaeus	Ajonc d'Europe
Viburnum opulus	Viorne aubier

Fig. 1. Liste des espèces à favoriser

Espèces végétales terrestres envahissantes avérées** et potentielles à surveiller attentivement* à proscrire	
Nom commun	*Nom scientifique*
Arbres et arbustes	
Arbre à papillons	*Buddleja davidii***
Azalée pontique	*Rhododendron ponticum***
Baccharis à feuilles d'arroche, séneçon en arbre	*Baccharis halimiifolia***
Cerisier tardif	*Prunus serotina*
Chèvrefeuille du Japon (grimpant)	*Lonicera japonica**
Cytise	*Cytisus striatus***
Cytise	*Cytisus multiflorus***
Erable negundo	*Acer negundo***
Faux vernis du Japon	Ailanthus altissima**
Laurier australien	Pittosporum tobira*
Laurier cerise	Prunus laurocerasus*
Laurier sauce	*Laurus nobilis*
Lyciet de Barbarie	Lycium barbarum*
Mimosa d'hiver	Acacia dealbata*
Noyer du Caucase	Pterocarya fraxinifolia
Robinier ou faux-acacia	*Robinia pseudacacia***
Vigne vierge	*Parthenocissus inserta**
Yucca	Yucca filamentosa*
Herbacées	
Ambroisie à feuilles d'Armoise (ou Ambroisie élevée)	*Ambrosia artemisiifolia***
Bambous	*Phyllostachys aureosulcata, Ph. Aurea* et *Sinarundinaria Murielae*
Berce du Caucase	Heracleum mantegazzianum**
Bident feuillu	Bidens frondosa**
Bident conné	Bidens connata**
Chenopode fausse ambroisie (ou Thé du Mexique)	*Chenopodium ambrosioides***
Grande balsamine (ou impatiens de l'Himalaya)	*Impatiens glandulifera***
Epilobe cilié	*Epilobium ciliatum***
Erigéron annuel	*Erigeron annuus**
Erigéron crépu	*Conyza bonariensis***
Erigéron du Canada	*Conyza canadensis***
Erigéron de Sumatra	*Conyza sumatrensis***
Erigéron à fleurs multiples	*Conyza floribunda**
Balsamine à petites fleurs	*Impatiens parviflora***
Griffe de sorcière	*Carpobrutus edulis***
Herbe de la Pampa	*Cortaderia spp* (toutes les formes)**
Lampourde	*Xanthium strumarium**
Montbrétia	*Crocosmia x crocosmiiflora*
Lindernie douteuse	*Lindernia dubia***
Onagre bisannuelle	*Oenothera biennis***
Onagre	*Oenothera longiflora**
Palmier de Chine/Palmier chanvre/Palmier de Chusan	*Trachycarpus fortunei*

Paspalum dilaté	*Paspalum dilatatum***
Paspalum ditique	*Paspalum distichum***
Raisin d'Amérique	*Phytolacca americana**
Renouée du Japon	*Reynoutria japonica***
Renouée de Sachaline	*Reynoutria sachalinensis***
Renouée hybride	*Reynoutria x bohemica***
Rumex cuneifolius	*Rumex cuneifolius***
Salpichroa à feuilles d'Origan	*Salpichroa origanifolia**
Séneçon du Cap	*Senecio inaequidens***
Sétaire gracile	*Setaria parviflora**
Souchet vigoureux	*Cyperus eragrostis***
Sporobole fertile (ou Sporobole tenace)	*Sporobolus indicus***

Fig. 2. Liste des espèces à éviter

Gestion des eaux pluviales

Les opérations d'aménagement doivent prévoir, à leur échelle, des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales. En premier lieu, les fossés existants devront être conservés.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue ou fossé le long des voies de desserte, par exemple), ils devront être végétalisés et traités de manière à participer à l'insertion paysagère du projet dans le site.



Fig. 3. Exemples de noues et de bassins pour la gestion des eaux pluviales

SECTION 2

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL »

1. LES FONDEMENTS DE LA STRATEGIE D'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL

En application des dispositions des articles L.141-16, L.141-17 et L151-6 du code de l'urbanisme, et en traduction des orientations du PADD, **les objectifs généraux poursuivis par le territoire en matière d'équipement commercial et artisanal** sont les suivants :

a. Lutter contre la dévitalisation commerciale des centres-bourgs et notamment celui des polarités de Pouillon et Habas,

b. Limiter les déplacements pour des motifs d'achats,

c. Assurer une complémentarité d'offre entre la centralité de Pouillon et les pôles intermédiaires ou de proximité.

Ces objectifs sont traduits de la manière suivante dans **les dispositions opposables des présentes OAP, les dispositions du règlement et du zonage du PLUi**, ainsi que par des actions opérationnelles menées en complément du PLUi :

- Limiter la création de nouveaux commerces en dehors des périmètres de localisations préférentielles, soit par construction nouvelle, soit par changement de destination d'un bâtiment à usage non commercial vers une destination commerciale.
- Privilégier la proximité des lieux de vie (centres de bourgs ou de quartiers,) pour les besoins quotidiens et hebdomadaires.
- Prévoir une offre commerciale adaptée à l'échelle des polarités.

2. LE CHAMP D'APPLICATION DES OAP COMMERCIALES

2.1. ACTIVITES ET DESTINATIONS DANS LE CHAMP D'APPLICATION DES OAP COMMERCIALES

Les dispositions des présentes OAP s'appliquent en premier lieu **aux commerces, aux services commerciaux, ainsi qu'aux activités artisanales assimilables à des équipements commerciaux** (inscrites au registre du commerce et des sociétés), notamment l'artisanat alimentaire et de production destinée à la vente aux particuliers.

Ces activités s'inscrivent dans la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », telle que prévue à l'article R151-28 du code de l'urbanisme.

Ces activités doivent être implantées dans l'un des secteurs de localisation préférentielle délimités au paragraphe 4, et en compatibilité avec les vocations admises dans ce secteur.

Les dispositions des présentes OAP s'appliquent également aux établissements industriels ou d'exploitation agricole dès lors que celles-ci intègrent des locaux porteurs d'une fonction commerciale, c'est-à-dire des locaux en « show-room » ou destinés à la vente aux particuliers.

Ces activités doivent être implantées dans l'un des secteurs de localisation préférentielle, et en compatibilité avec les vocations admises dans ce secteur, dès lors que leurs surfaces à usage commercial répondent à l'une des conditions suivantes :

- Elles représentent 30 % ou plus de la surface de plancher totale de l'activité,
- Elles représentent 200 m² ou plus.

Dans les autres cas (aucune surface à usage commercial ou surfaces inferieures aux seuils indiqués), les conditions d'implantation de ces activités sont déterminées par le Règlement du PLUi.

2.2. ACTIVITES ET DESTINATIONS EXCLUES DU CHAMP D'APPLICATION DES OAP COMMERCIALES

Les dispositions des présentes OAP ne s'appliquent pas aux activités et destinations suivantes :

- Les activités des sous-destinations « restauration », « commerce de gros », « hébergement hôtelier et touristique », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « cinéma »,
- Les activités des sous-destinations « exploitation forestière », « entrepôt », « bureau », « centre de congrès et d'exposition »,
- Les activités des sous destinations « industrie » ou « exploitation agricole » qui ne répondent pas aux critères de surfaces de vente définis au paragraphe 2.1 précédent,
- Les destinations qui ne constituent pas des activités, c'est-à-dire à destination « habitation » ou à destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

3. LES MODALITES D'APPLICATION DES OAP COMMERCIALES

3.1. LES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DE COMMERCES

Les OAP commerciales définissent, en cohérence avec les orientations du PADD, 5 types de secteurs de localisations préférentielles pour les activités commerciales entrant dans le champ d'application des OAP :

- Commune de plus de 3 000 habitants : centre-bourg de Pouillon,
- Commune de plus de 1 500 habitants : centre-bourg de Habas,
- Centralités rurales : centre-bourgs des autres communes,
- Zone commerciale : secteurs artisanaux et commerciaux de Pouillon.

Les périmètres des secteurs de localisations préférentielles sont définis au paragraphe 4.

3.2. LES VOCATIONS COMMERCIALES ET ARTISANALES

Dans les différents types de localisations préférentielles, les OAP commerciales et artisanales autorisent, interdisent ou contraignent les commerces en fonction :

- De la fréquence d'achat à laquelle ils correspondent :
  - Achats quotidiens (boulangerie, boucherie, primeur, traiteur, supérette, épicerie, tabac, presse, …) et services de proximité (bars, salon de thé, coiffure, soins de beauté, …),
  - Achats hebdomadaires (supermarché, hypermarché, hard discount, …),
  - Achats occasionnels légers (commerce de détail d'habillement, de chaussure, de maroquinerie, optique, téléphonie, de fleuriste, …),
  - Achats occasionnels lourds,
  - Achats exceptionnels.
- De maximum de surfaces de vente pour certains pôles.

3.3. LES MODES DE CREATION ET DE GESTION DES SURFACES COMMERCIALES ET ARTISANALES

Les OAP commerciales distinguent les cas suivants :

- Création d'un nouveau commerce :

Il s'agit des opérations de création de surface commerciale, soit par construction d'un bâtiment (entièrement ou partiellement à destination commerciale), soit par changement de destination total ou partiel d'un bâtiment existant.

- Installation d'un nouveau commerce :

Il s'agit des opérations d'implantation d'un commerce à la place d'un autre commerce, par modification d'enseigne.

- Modification de commerces existants :

Il s'agit des opérations de réhabilitation ou d'extension limitée (10% au maximum de la surface vente existante) menées sur des commerces existants.

- Subdivision de commerces existants :

Il s'agit des opérations de création d'une unité commerciale dans une partie d'un bâtiment à usage commercial.

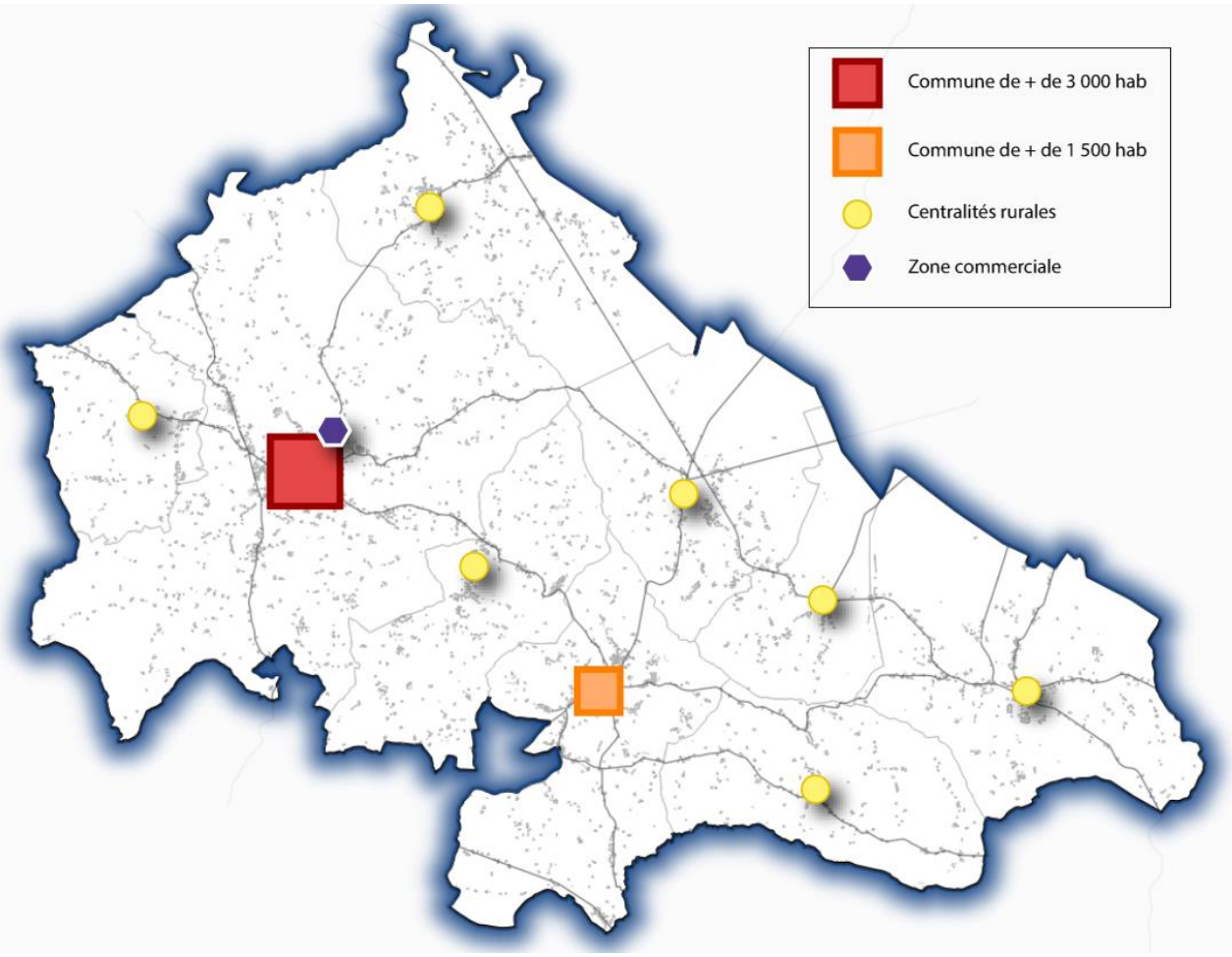
3.4. L'ARTICULATION DES OAP COMMERCIALES AVEC LE REGLEMENT DU PLUI

- Les destinations, usages du sol et natures d'activité :

Le Règlement écrit du PLUi conditionne, dans ses articles 1, les implantations de nature commerciale au respect des orientations définies dans le présent document.

4. ORIENTATIONS : LES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DE COMMERCES

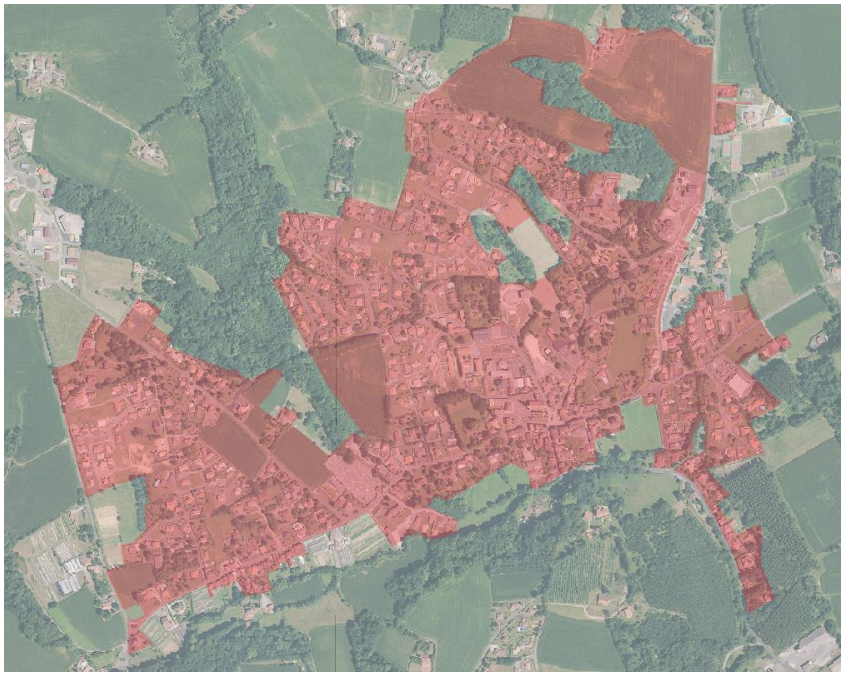
4.1. PLAN DE SITUATION DES SECTEURS DE LOCALISATIONS PREFERENTIELLES



4.2. PERIMETRES DES SECTEURS DE LOCALISATIONS PREFERENTIELLES

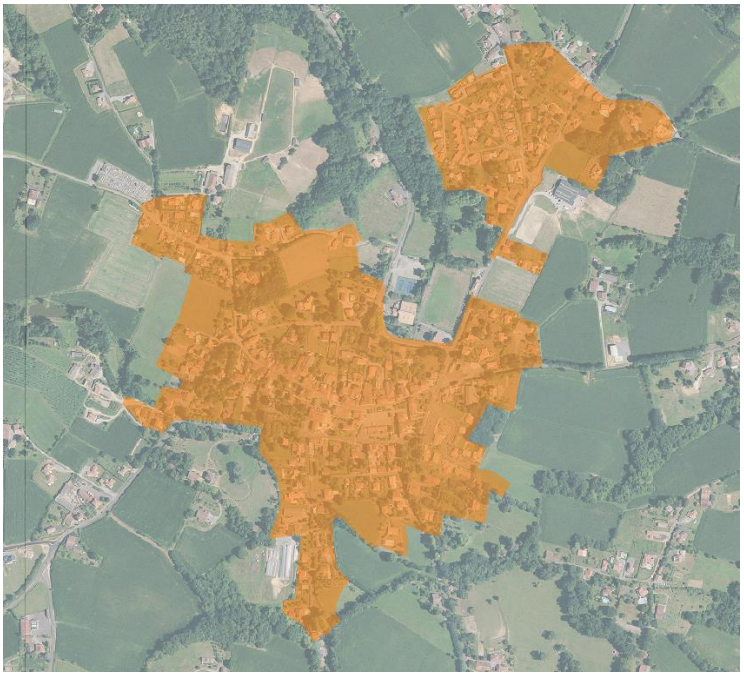
4.2.1. Commune de plus de 3 000 habitants

Pouillon – Centre-bourg



4.2.2. Commune de plus de 1 500 habitants

Habas – Centre-bourg



4.2.3. Centralités rurales : centre-bourgs des autres communes

Dans une volonté affichée dans le PADD de « maintenir et développer le commerce de proximité en priorité dans les centres-bourgs des communes », les zones U et AU des centralités rurales sont également identifiées comme secteurs de localisations préférentielles.

4.2.4. Zone commerciale

Pouillon – Zone commerciale



4.3. GRILLE DES VOCATIONS COMMERCIALES ET ARTISANALES DANS LES SECTEURS DE LOCALISATIONS PREFERENTIELLES

Les vocations commerciales admises sont indiquées par le sigle « O » / SV : surface de vente

Secteurs de localisation préférentielle	Type de secteurs de localisation préférentielle	Commune de plus de 3 000 habitants	Commune de plus de 1 500 habitants	Centralité rurale	Zone commerciale
	Types de localisation	Centre-ville	Centre-bourg	Bourgs des communes rurales	Secteur Lehouze
	Communes concernées	Pouillon	Habas	Estibeaux / Gaas / Mimbaste / Misson / Mouscardes / Ossages / Tilh	Pouillon
Vocations commerciales	Achats quotidiens et services de proximité	O	O	O	
	Achats hebdomadaires	O *si SV < 500 m²*	O *si SV < 500 m²*	O *si SV < 300 m²*	
	Achats occasionnels légers	O *si SV < 500 m²*	O *si SV < 500 m²*		O *si SV >500 m²*
	Achats occasionnels lourds				O
	Achats exceptionnels				O