

<b>Préambule .....</b>	<b>2</b>
<b>Localisation des zones soumises à une OAP dans Le Plan Local d'Urbanisme.....</b>	<b>3</b>
<b>Liste des secteurs soumis à OAP .....</b>	<b>3</b>
<b>Rappel des objectifs fixés dans le cadre du PADD .....</b>	<b>3</b>
<b>OAP 1 – Zone AU – Lieu-dit « Le Couloumé » - résidentiel et activités .....</b>	<b>4</b>
<b>OAP 2 - Zone UB – Lieu-dit « La Boère » - Dominante résidentielle .....</b>	<b>7</b>
<b>OAP 3 – zone UH– Le petit Vaucluse– Dominante résidentielle.....</b>	<b>9</b>
<b>OAP 4 – zone AUL et NL – Secteur du Boulouch – Touristique.....</b>	<b>11</b>
<b>OAP 5 – Zone tampon du Chemin de Saint Jacques de Compostelle .....</b>	<b>22</b>

## PREAMBULE

En application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui « comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. 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 comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal. »

Les orientations concernent le territoire communal, dans lequel des actions et opérations d'aménagement déjà engagées ou à venir sont à anticiper et à organiser. Les OAP du PLU se présentent sous forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un document graphique qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement. Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs selon les principes directeurs définis par la collectivité dans son document d'urbanisme.

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

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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. »<sup>1</sup>

Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations définies dans les fiche ci-jointes et d'autre part, conformes aux dispositions réglementaires du PLU (règlement écrit).

La compatibilité entre les projets de construction à venir et les opérations d'aménagement s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

<sup>1</sup> Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

**LOCALISATION DES ZONES SOUMISES A UNE OAP DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME**



**LISTE DES SECTEURS SOUMIS A OAP**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la commune de Lectoure concernent :

- **OAP 1 : La zone 1AU et AUx du lieu-dit Couloumé** – Dominante résidentielle et commerciale
- **OAP 2 : La Boère (zone UC)** – Dominante résidentielle
- **OAP 3 : Le Petit Vacluse (zone UH)** – Dominante résidentielle
- **OAP 4 : La Giroflée (zone UC)** – Dominante résidentielle
- **OAP 5 : Patiras (zone UH)** – Dominante résidentielle
- **OAP 6 : La Boubée (zone UH)** – Dominante résidentielle
- **OAP 7 : Trépou (zone UH)** – Dominante résidentielle
- **OAP 8 : Tané (zone UHa)** – Dominante résidentielle
- **OAP 9 : Au Garros (zone UH)** – Dominante résidentielle
- **OAP 10 : Galis (zone UI)** – Dominante activités économiques
- **OAP 11 : Le Boulouch (zones AUL et N)** – Touristique
- **OAP 12 : La zone tampon du Chemin de Saint-Jacques de Compostelle** – Patrimoniale

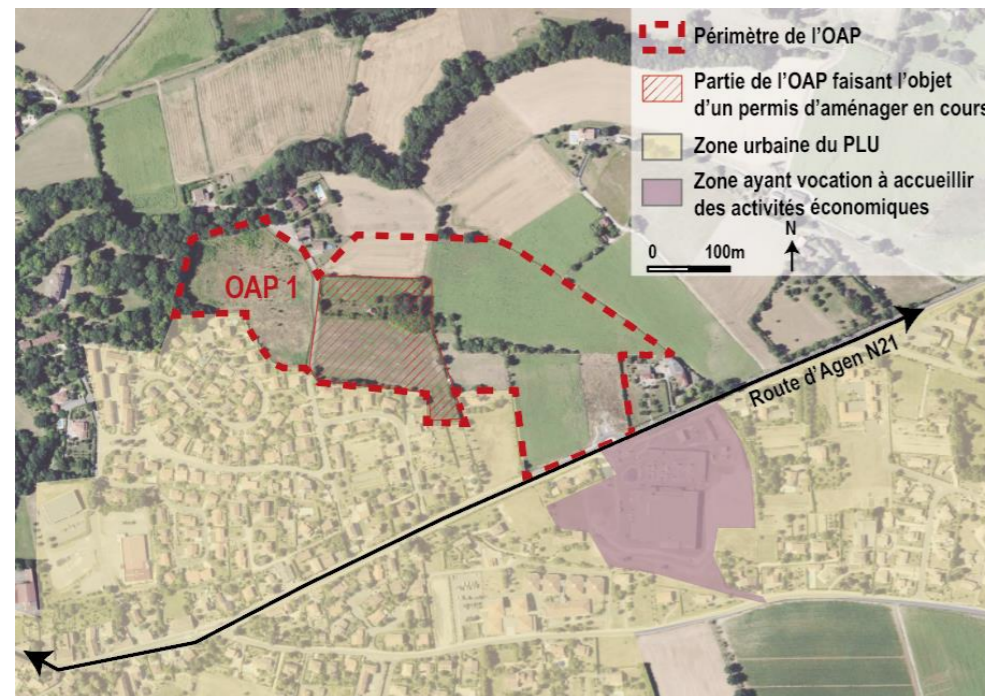
**RAPPEL DES OBJECTIFS FIXES DANS LE CADRE DU PADD**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la commune de Lectoure doivent respecter les principes fixés dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

**Le PADD en quelques points :**

- Avoir une politique volontariste de création de nouveaux logements, avec une typologie variée pour attirer de nouveaux ménages et permettre un parcours résidentiel ;
- Promouvoir la mixité sociale dans les nouvelles opérations d'habitat ;
- Contenir le mitage pavillonnaire ;
- Prioriser le développement urbain dans les dents creuses afin de préserver les espaces agricoles et naturels de la commune ;
- Conforter les liaisons existantes entre les différents lieux de vie ;
- Limiter les nuisances et la pollution ;
- Veiller au traitement qualitatif des entrées de ville ;
- Porter une attention particulière aux enjeux de co-visibilité, notamment avec l'éperon rocheux ;
- **Objectif de production d'environ 100 nouveaux logements sur 15 hectares d'ici dix ans.**

**OAP 1 – ZONE AU – LIEU-DIT « LE COULOUME » - RESIDENTIEL ET ACTIVITES**



**DESCRIPTION DU SITE**

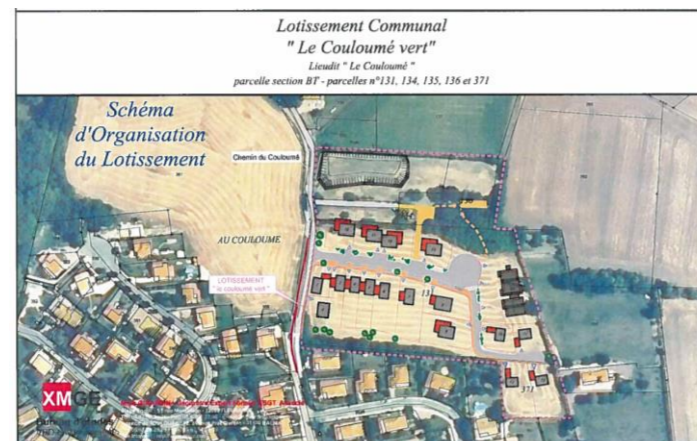
Le site est localisé au nord-ouest de la partie agglomérée de la commune de Lectoure, à l'extrémité est du centre-ville, en bordure de la RN21. Il est idéalement localisé. Sa partie centrale est occupée par un lotissement communal, déjà en partie réalisé.

La superficie réellement disponible pour de la construction est donc de 7.8 hectares.

Il est bordé au nord par des alignements d'arbres, classés dans le règlement graphique en zone naturelle et en zone agricole protégée (Np) du fait de la présence du Site Patrimonial Remarquable (SPR). Les espaces situés au nord sont en effet inclus dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable et correspondent à sa zone naturelle. Toute construction y est donc interdite.

La partie ouest de l'OAP est entourée d'opérations de logements, constituées d'habitats pavillonnaires récents et dense. La densité de ses constructions est d'environ 20 logements par hectare (soit des parcelles d'une superficie moyenne de 500m²).

Au sud-est, de l'autre côté de la RN21, se trouve la zone d'activités commerciales de Couloumé, composée d'une grande surface alimentaire et d'une enseigne de bricolage. Cette zone est amenée à se développer à court terme dans le périmètre de la présente OAP.



Une partie du périmètre de cette orientation d'aménagement et de programmation est concernée par un permis d'aménager (lotissement communal « Le Couloumé vert »), respectant l'OAP du PLU de 2013, avant la présente révision. Il prévoit un principe de voirie notamment, à intégrer dans la présente OAP.

Les lots du « Couloumé vert » sont également d'une densité moyenne de 500m² et s'inscrivent donc en cohérence avec le tissu environnant.

Vue depuis le Chemin du Couloumé



**ENJEUX / OBJECTIFS**

- Conforter l'urbanisation de ce secteur en proposant une nouvelle offre en habitat à proximité du centre-ville
- Contribuer à donner un caractère d'entrée de ville à cet espace
- Respecter l'identité naturelle environnante, constituée au nord par des espaces boisés ou cultivés
- Gérer la limite entre les zones agricoles et les constructions nouvelles
- Assurer des traitements paysagers favorisant l'intégration paysagère du futur quartier
- Prendre en compte l'aménagement et la sécurisation des déplacements doux au sein de l'OAP
- Prévoir les liaisons entre les zones d'habitations présentes et la zone commerciale du Couloumé.

**DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

- Affirmer une continuité urbaine avec la zone UB à l'ouest et au sud
- Eviter les rues en impasse et prévoir les liaisons avec la zone UB existante et la zone d'activités commerciales
- Intégrer les constructions par le biais d'aménagements paysagers
- Gérer le co-voisinage avec la zone agricole par le biais d'espaces tampons
- Intégrer des espaces verts et/ou publics pour créer des espaces de respiration

**PROGRAMME / MODALITES OPERATOIRES**

**Surface constructible** : 4.7 ha pour de l'habitat et 3,1 pour des activités

**Modalités opératoires** : Plusieurs opérations d'ensemble pouvant être menées en différentes phases (cf les quatre phases définies ci-après). Elles peuvent être menées sans ordre prédéfini.

Possibilité d'envisager un PUP (projet urbain partenarial) pour le financement de la mise à niveau des réseaux et des équipements publics ou taxe d'aménagement majorée.

**Mixité fonctionnelle** : secteur destiné à recevoir de l'habitat pavillonnaire principalement dans sa partie ouest (phase 1 à 3) et des activités économiques et commerciales dans la partie est (phase 4).

**Mixité sociale** : Non règlementée

**Densité** : Concernant les trois premières phases (1 à 3, qui concernent l'habitat), entre environ 16 et 22 logements par hectare (soit, à titre indicatif, des parcelles comprises entre 400 et 700m²) comme dans le lotissement Communal « Le Couloumé vert », sont à prévoir.

Phase 4 : se référer au règlement écrit de la zone AUX.

**Emprise au sol** : Se référer au règlement écrit.

**Implantation du bâti** : Se référer au règlement écrit.

**Réseaux :**

- Réseau d'assainissement collectif : raccordement obligatoire des futures constructions au réseau d'assainissement collectif.  
L'ensemble de la zone peut se raccorder au réseau d'assainissement collectif. Des canalisations de capacité suffisante pour la collecte des eaux usées des futures constructions devront être mises en place et raccordées aux canalisations existantes (canalisation présente le long du chemin du Couloumé, qui longe la RN 21).  
Le raccordement des constructions à édifier dans le secteur à ces canalisations permettra de garantir l'assainissement des eaux usées de la zone par la station d'épuration communale.
- Eaux pluviales : chaque opération devra prévoir le traitement des eaux pluviales.

**Principes de voiries, de liaisons douces et de plantations d'alignement** : la desserte de la zone sera composée d'un réseau de voiries bordé par des aménagements piétons et cycles ainsi que de plantation d'alignement, pour la voirie principale.

Il n'existe actuellement qu'une voie de desserte interne de la zone : le chemin du Couloumé. Le permis d'aménager en cours prévoit également une voirie permettant de rejoindre ce chemin au chemin privé donnant un accès sur la RN 21.

Afin de garantir une circulation piétonne et cycliste sécurisée et qui s'intègre de manière cohérente avec le maillage existant, l'urbanisation des terrains compris dans le secteur est également conditionnée à la réalisation de voiries. Ces dernières devront respecter les principes de raccordement aux voies existantes exposées à la cartographie ci-après.

Les voies principales à créer devront affirmer clairement un caractère de rue par la réalisation d'aménagements adéquats (cheminements piétonniers, alignements d'arbres, pose de mobilier urbain...). Elles pourront comprendre des aires de stationnement en bordure.

**Espaces verts à conserver ou à créer**

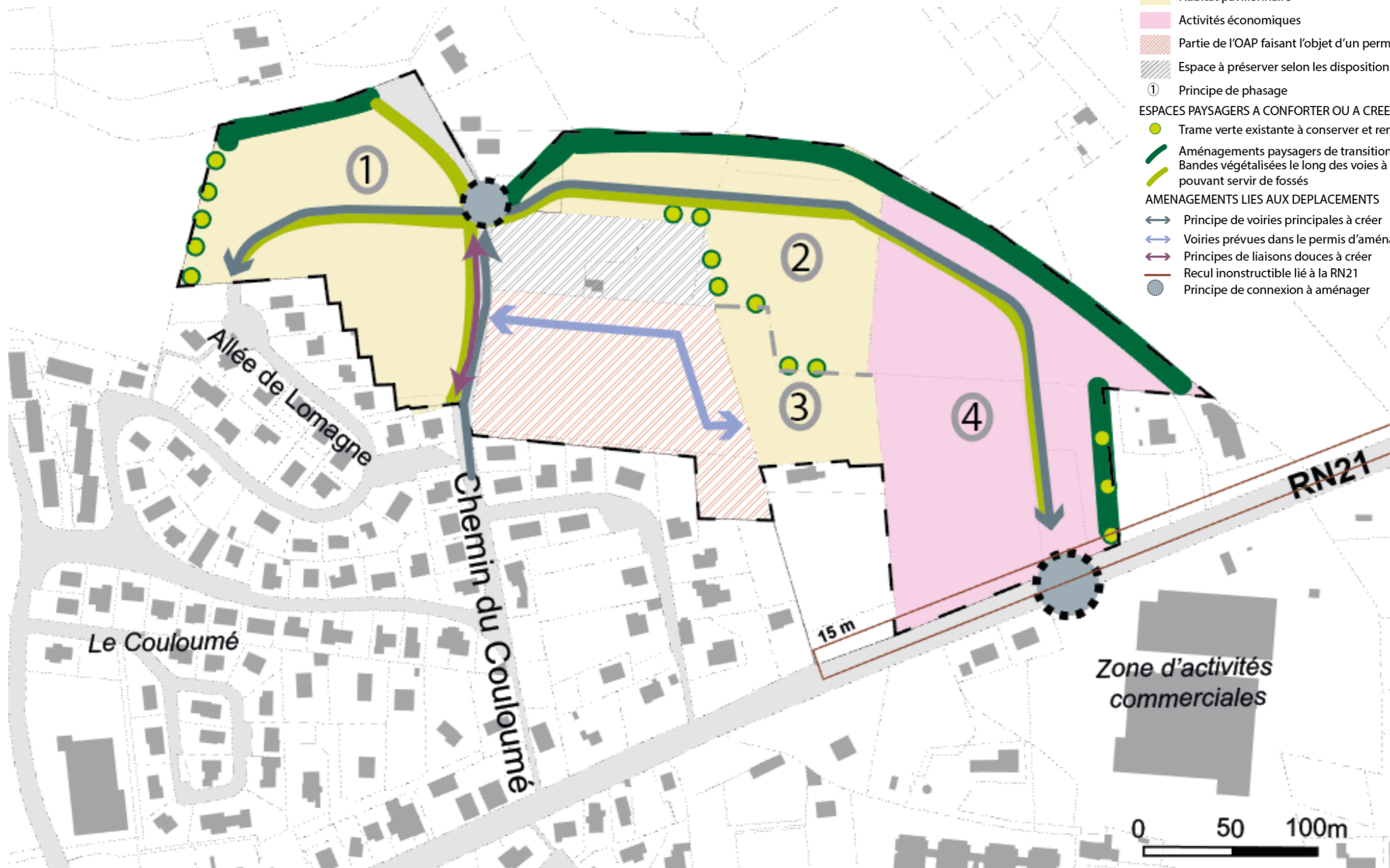
Afin d'assurer le respect des composantes actuelles du site et de garantir une bonne intégration des futures constructions dans leur environnement, des prescriptions spécifiques concernant les espaces verts existants ou à créer sont également édictées.

Il s'agit notamment, au sein du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de :

- Conserver les alignements d'arbres, les haies, les lisières forestières et les fossés
- Conserver une bande tampon non constructible de 5 mètres entre la lisière forestière et les futures opérations. Il pourra s'agir des fonds de jardin des habitants du quartier.

**SCHEMA D'AMENAGEMENT – OAP 1 : Le Couloumé**

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif sur le schéma suivant.

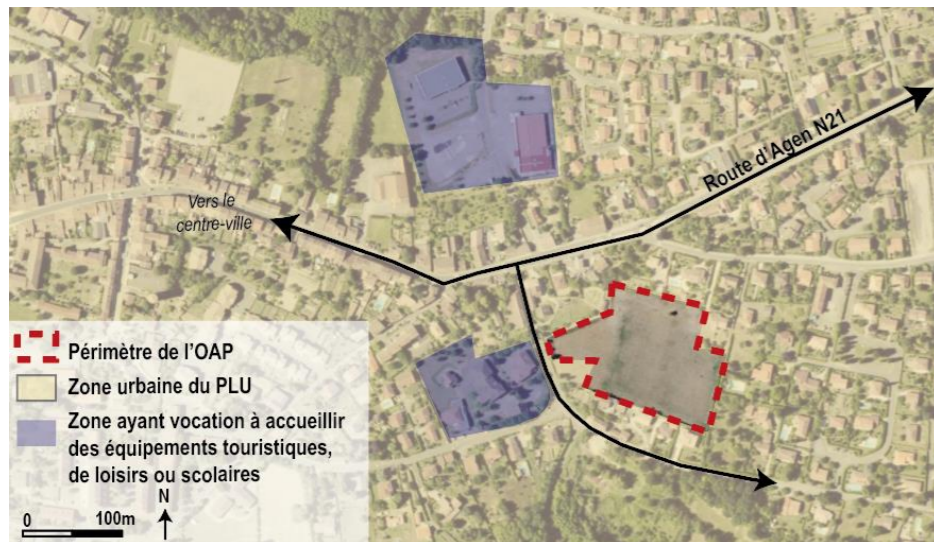


**OAP 1**

- ▭ Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER
  - Habitat pavillonnaire
  - Activités économiques
  - ▨ Partie de l'OAP faisant l'objet d'un permis d'aménager en cours
  - ▨ Espace à préserver selon les dispositions de l'article L151-19 du CU
- ① Principe de phasage
- ESPACES PAYSAGERS A CONFORTER OU A CREER
  - Trame verte existante à conserver et renforcer
  - Aménagements paysagers de transition
  - Bandes végétalisées le long des voies à créer pouvant servir de fossés
- AMENAGEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS
  - ↔ Principe de voiries principales à créer
  - ↔ Voiries prévues dans le permis d'aménager
  - ↔ Principes de liaisons douces à créer
  - Recul inconstructible lié à la RN21
  - Principe de connexion à aménager

**OAP 2 - ZONE UB – LIEU-DIT « LA BOERE » - DOMINANTE RESIDENTIELLE**

**DESCRIPTION DU SITE**



Le site est situé à l'extrémité est du centre-ville de la commune, à proximité de la RN21 et en bordure du Chemin de la Boère.

Il offre une surface de 1,4 hectare.

Ce site actuellement non bâti est intégré dans le tissu pavillonnaire du faubourg du centre ancien de la commune. Il est donc situé à proximité des commerces et services que ce dernier offre. Il est également à proximité d'équipements publics

(scolaires notamment) et de la zone en mutation destinée à accueillir des équipements sportifs et de loisirs (gymnase et Casino).

L'intégration de ces parcelles dans le tissu déjà bâti et sa proximité avec les services offerts par le centre ancien justifient son urbanisation.

Vue depuis le chemin de la Boère



**ENJEUX / OBJECTIFS**

- Aménager un quartier bien intégré aux habitations existantes
- Veiller à une bonne intégration de l'opération dans son environnement
- Assurer des traitements paysagers favorisant l'intégration paysagère du futur quartier
- Prendre en compte l'aménagement et la sécurisation des déplacements doux au sein de l'OAP
- Prévoir les liaisons douces avec le quartier déjà existant
- Prendre en compte la topographie dans le projet.

**DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

- Affirmer une continuité urbaine avec la zone UB environnante
- Prévoir les liaisons avec les équipements à proximité
- Intégrer les constructions par le biais d'aménagements paysagers
- Intégrer un espace vert pour créer des espaces de respiration à l'échelle du quartier et gérer l'évacuation des eaux pluviales
- Aménager un accès unique sécurisé sur le Chemin de la Boère

**PROGRAMME / MODALITES OPERATOIRES**

**Surface totale :** 1.4 ha

**Modalités opératoires :** Non règlementé. Possibilité d'envisager un PUP (projet urbain partenarial) pour le financement de la mise à niveau des réseaux et des équipements publics ou taxe d'aménagement majorée.

**Mixité fonctionnelle :** Non règlementée.

**Mixité sociale :** Non règlementée.

**Densité :** Se référer au règlement écrit

**Implantation du bâti :** Se référer au règlement écrit

**Réseaux :**

- **Réseau d'assainissement collectif :** raccordement obligatoire des futures constructions au réseau d'assainissement collectif.  
L'ensemble de la zone peut se raccorder au réseau d'assainissement collectif. Des canalisations de capacité suffisante pour la collecte des eaux usées des futures constructions devront être mises en place et raccordées aux canalisations  
Le raccordement des constructions à édifier dans le secteur à ces canalisations permettra de garantir l'assainissement des eaux usées de la zone par la station d'épuration communale.
- **Réseau d'eaux pluviales :** Un espace vert est à prévoir afin de collecter les eaux pluviales. Il devra être adapté à la topographie du site.

**Principes de voiries, de liaisons douces et de plantations d'alignement :**

Le principe de la voirie est de permettre un accès unique sur le Chemin de la Boère.

Afin de garantir une circulation piétonne et cycliste sécurisée et qui s'intègre de manière cohérente avec le maillage existant, l'urbanisation des terrains compris dans le secteur est également conditionnée à la réalisation de voiries. Ces dernières devront respecter les principes de raccordement aux voies existantes exposées à la cartographie ci-après.

Les voies principales à créer devront affirmer clairement un caractère de rue par la réalisation d'aménagements adéquats (cheminements piétonniers, alignements d'arbres, pose de mobilier urbain...). Elles pourront comprendre des aires de stationnement en bordure.

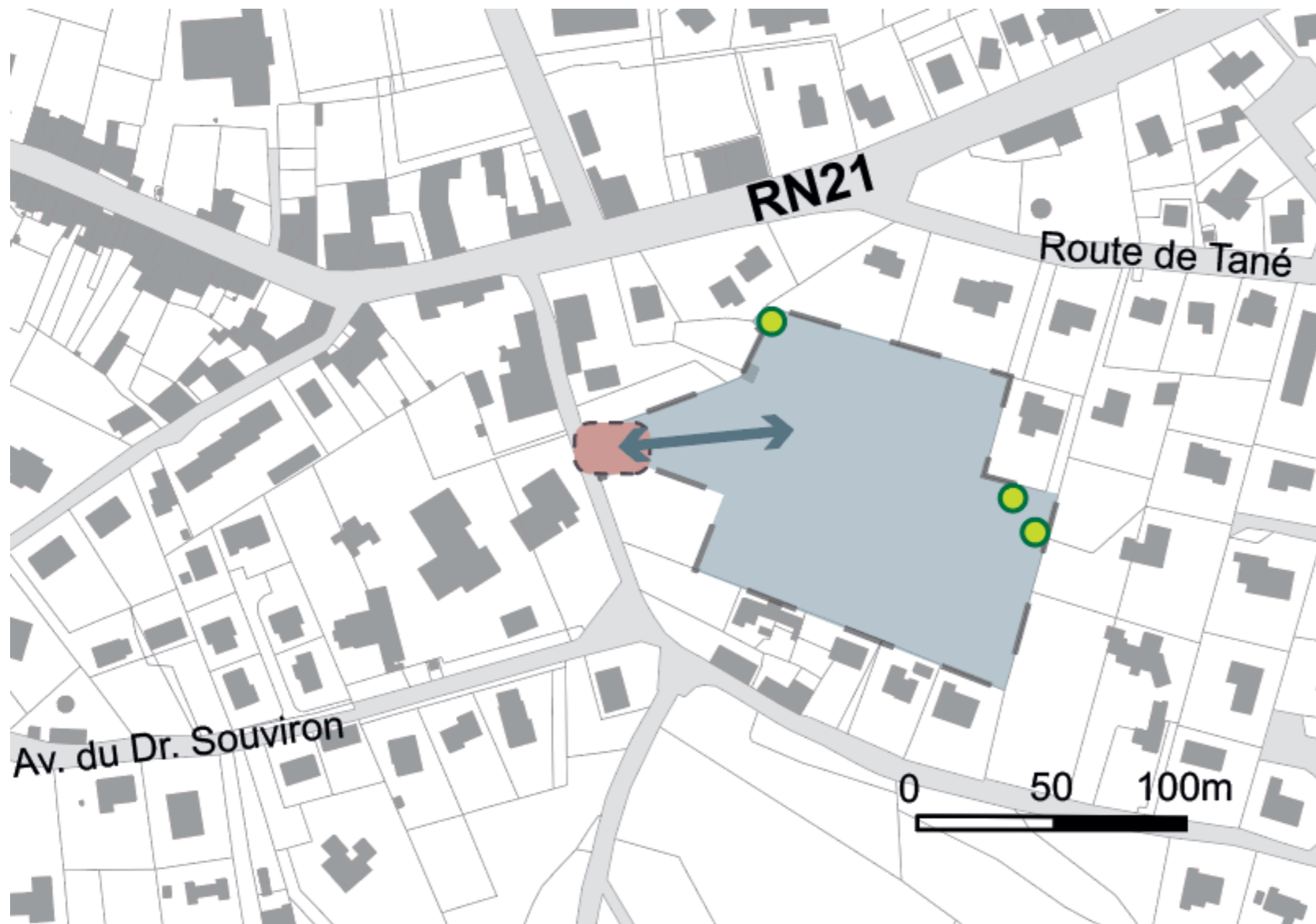
**Espaces verts à conserver ou à créer**

La trame verte existante en bordure des limites séparatives devra être conservée et renforcée. Le réseau d'alignement d'arbres et de haies au sein de la zone doit être développé.

Un espace vert est à prévoir afin de collecter les eaux pluviales. Il devra être adapté à la topographie du site.

SCHEMA D'AMENAGEMENT – OAP 2 La Boère

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif sur le schéma suivant.



OAP 2

— Périètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

■ Fonction autorisée par le règlement écrit de la zone UB

ESPACES PAYSAGERS A CONFORTER OU A CREER

● Trame verte existante à conserver et renforcer

AMENAGEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

↔ Principes de voirie principale à créer

■ Carrefour sécurisé à aménager

**OAP 3 – ZONE UH– LE PETIT VAUCLUSE– DOMINANTE RESIDENTIELLE****DESCRIPTION DU SITE**

Le site est localisé au nord-est du centre historique de la commune, dans l'ensemble d'habitation du lieu-dit Le Petit Vacluse. Il est accessible depuis une voirie communale, reliée à la RN21 au niveau de l'entrée de ville. Il est situé en limite du périmètre de la ZPPAUP.

Il offre une surface de 0.8 hectare.

La zone est actuellement non bâtie, à proximité d'un tissu pavillonnaire correspondant à la densité des constructions

implantées récemment sur la commune (parcelles d'en moyenne 2 200m<sup>2</sup> par construction individuelle). Il s'agit donc d'une extension mesurée de cet ensemble d'habitation de type hameau, classé en UH au règlement du PLU.

Vue sur le site d'une partie des constructions du hameau depuis la voirie communale

**ENJEUX / OBJECTIFS**

- Permettre une opération de taille restreinte de création de logements compatible avec le caractère du hameau
- Apporter une extension qualitative au hameau du Petit Vacluse
- Favoriser une bonne intégration paysagère pour limiter les enjeux de co-visibilités avec le périmètre du SPR et plus particulièrement avec le centre ancien
- Veiller à limiter les accès sur la voirie communale afin de ne pas la surcharger.

**DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

- Aménager un accès unique sécurisé sur la voirie communale
- Intégrer les constructions par le biais d'aménagements paysagers
- Conserver les alignements d'arbres.

**PROGRAMME / MODALITES OPERATOIRES**

**Surface totale** : 0.8 ha

**Modalités opératoires** : Une seule opération d'ensemble. Possibilité d'envisager un PUP (projet urbain partenarial) pour le financement de la mise à niveau des réseaux et des équipements publics ou taxe d'aménagement majorée.

**Mixité fonctionnelle** : secteur destiné à recevoir de l'habitat pavillonnaire principalement

**Mixité sociale** : Sans objet

**Densité** : Au moins 4 logements sur des parcelles d'environ 2 000m<sup>2</sup>. Les maisons devront être constituées d'un rez-de-chaussée uniquement.

**Emprise au sol** : Voir le règlement de la zone UH

**Implantation du bâti** : Se référer au règlement écrit de la zone UH

**Réseaux** :

Etant donné l'absence de réseau d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement devront être conformes aux normes en vigueur.

Nécessité de créer un fossé pour gérer l'eau pluviale.

**Principes de voiries, de liaisons douces et de plantations d'alignement** : la desserte de la zone sera composée d'une voirie principale raccordée à la voirie communale. Elle pourra comprendre des aires de stationnement en bordure.

**Espaces verts à conserver ou à créer**

La trame verte existante en bordure des limites séparatives et en bordure de route devra être conservée et renforcée.

Une bande tampon végétalisée non constructible devra être aménagée en bordure du site afin d'intégrer les constructions de façon harmonieuse dans le paysage, notamment vis-à-vis du périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

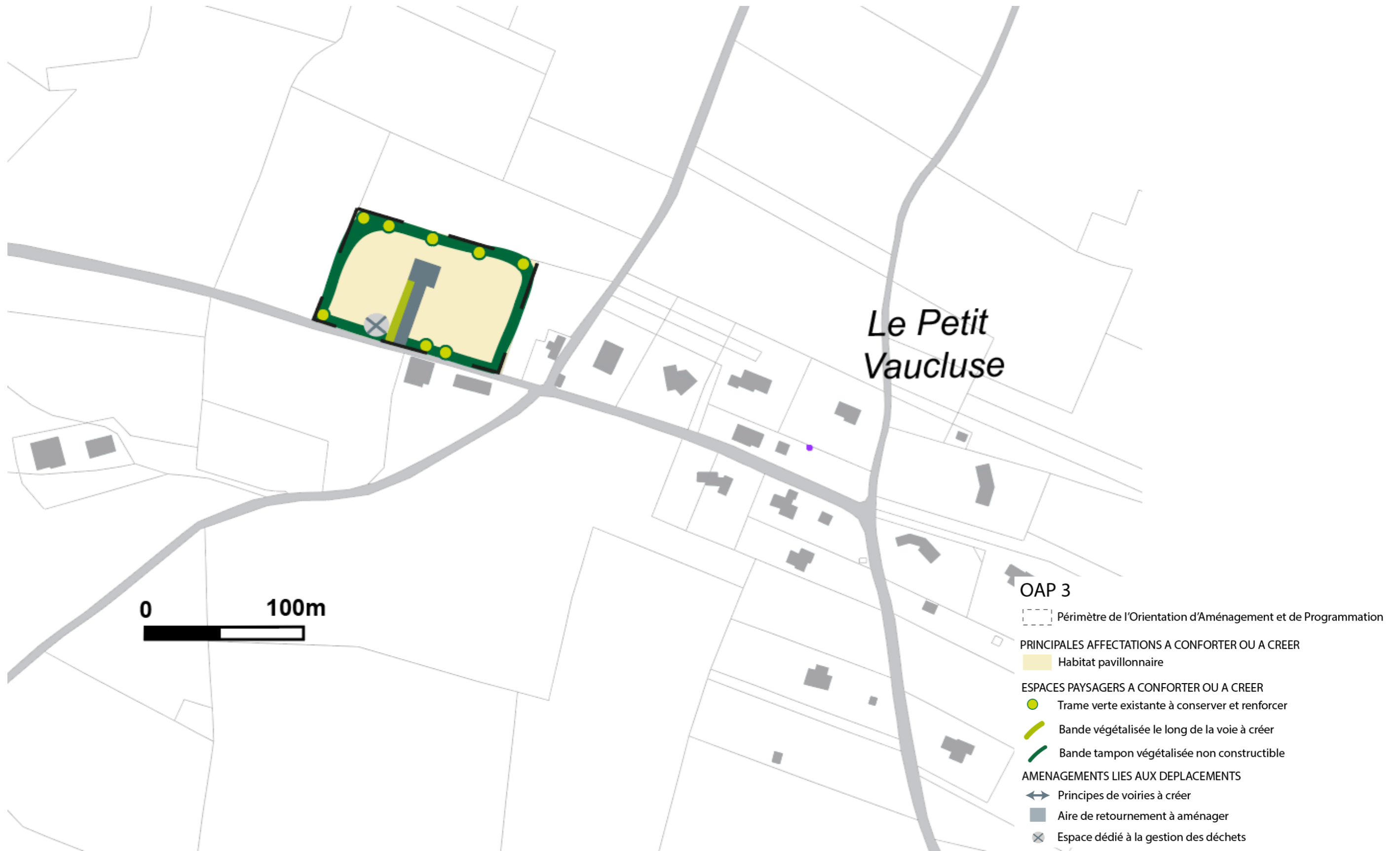
**Autre équipement à créer** :

L'entrée de la zone devra comprendre une plateforme pour accueillir les poubelles des habitations de l'opération.

Une boule à verre enterrée est également à prévoir.

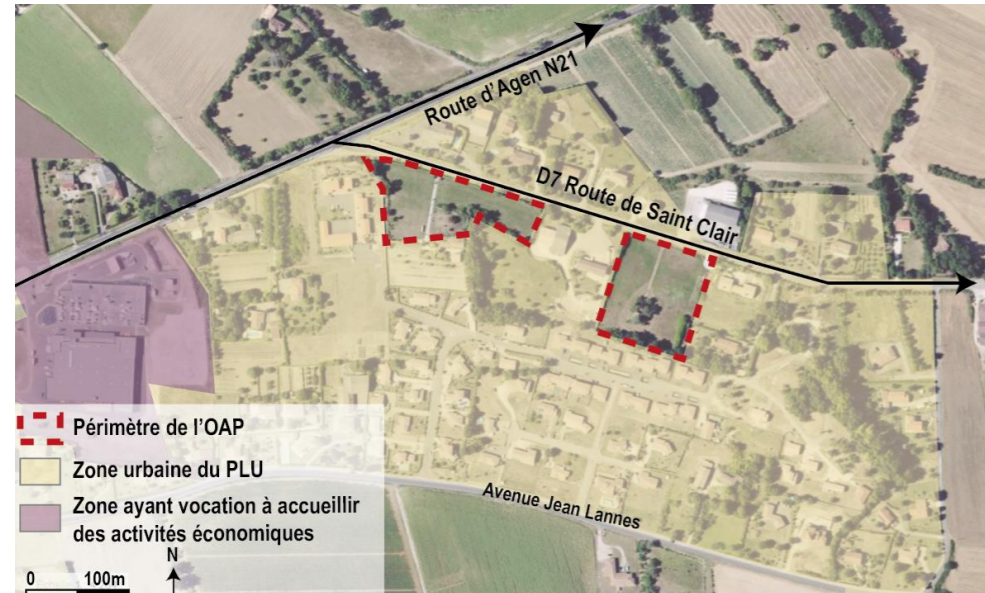
SCHEMA D'AMENAGEMENT – OAP 3 Le Petit Vacluse

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif sur le schéma suivant.



**OAP 4 – ZONES UC– LA GIROFLEE– DOMINANTE RESIDENTIELLE**

**DESCRIPTION DU SITE**



Les sites sont localisés au nord-est de Lectoure, à l'extrémité est du centre-ville de la commune, à proximité de la RN21 et en bordure de la D7. Ils sont situés à proximité de la zone d'activités commerciales de l'entrée de ville est de la commune.

A ce titre, ils sont idéalement localisés.

La partie ouest du site est composé de 8 000m<sup>2</sup> et la partie est de 7 500m<sup>2</sup>.

Entre les deux espaces à bâtir se trouve un bâtiment d'activités économiques, accessible depuis la route de Saint Clair. Le site est bordé de maisons d'habitation, dont certaines sont denses, comme c'est le cas pour les maisons groupées de la Giroflée.

L'aménagement de ce site pourrait permettre de lui donner un usage en accueillant de nouveaux logements.

Vue depuis la RD7, à proximité du croisement avec la RN21



**ENJEUX / OBJECTIFS**

- Donner un véritable usage aux deux sites en y développant la fonction résidentielle
- Veiller à respecter une densité minimale cohérente avec le secteur
- Contribuer à donner un caractère d'entrée de ville à ce secteur
- Veiller à une bonne intégration de l'opération dans l'existant
- Assurer des traitements paysagers favorisant l'intégration paysagère du futur quartier
- Prendre en compte l'aménagement et la sécurisation des déplacements doux au sein de l'OAP

**DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

- Affirmer une continuité urbaine avec la zone UB au sud
- Intégrer les constructions par le biais d'aménagements paysagers
- Utiliser les accès existants sur la RD7 afin de ne pas en créer de nouveaux

**PROGRAMME / MODALITES OPERATOIRES**

**Surface totale** : 8 000m<sup>2</sup> pour le site à l'ouest, 7 500m<sup>2</sup> pour le site à l'est

**Modalités opératoires** : Pour chacun des deux sites, l'aménagement pourra être réalisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la zone.

**Mixité fonctionnelle** : secteur destiné à recevoir de l'habitat

**Mixité sociale** : Non réglementé

**Densité** : Au moins 6 logements sur la partie ouest et au moins 6 logements sur la partie est. Les parcelles devront donc avoir des superficies inférieures à environ 1 000m<sup>2</sup> en moyenne.

**Emprise au sol** : Se référer au règlement écrit.

**Implantation du bâti** : Se référer au règlement local d'urbanisme.

**Principes de voiries, de liaisons douces et de plantations d'alignement :**

Afin de garantir une circulation piétonne et cycliste sécurisée et qui s'intègre de manière cohérente avec le maillage existant, l'urbanisation des terrains compris dans le secteur est également conditionnée à la réalisation de voiries. Ces dernières devront respecter les principes de raccordement aux voies existantes exposées à la cartographie ci-après. Chacun des deux sites sera accessible par un seul accès sur la départemental, à partir des accès existants et ceux pour garantir la sécurité routière et une bonne insertion urbaine.

Les deux rues principales à créer pourront se terminer en voie en impasses à défaut de pouvoir se raccorder au réseau viaire existant.

Les voies principales à créer devront affirmer clairement un caractère de rue par la réalisation d'aménagements adéquats (cheminements piétonniers, alignements d'arbres, pose de mobilier urbain...). Elles pourront comprendre des aires de stationnement en bordure.

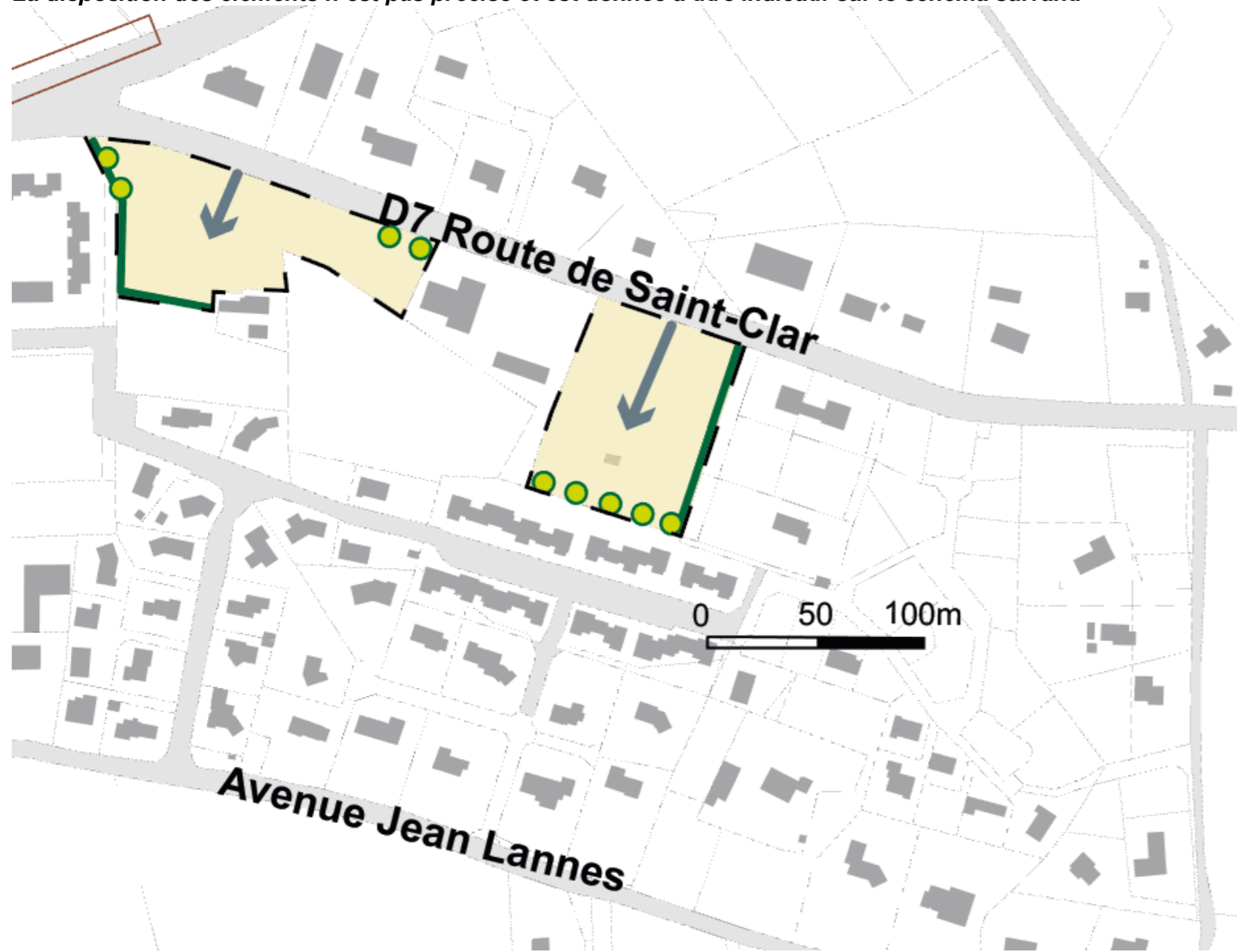
**Espaces verts à conserver ou à créer**

Les arbres existants en limites séparatives devront être conservés.

Les haies à renforcer doivent être composées d'espèces locales et les fossés doivent être conservés.

**SCHEMA D'AMENAGEMENT – OAP 4 La Girfolée**

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif sur le schéma suivant.



- OAP 4**
- ⋯ Périètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
  - PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER**
  - Habitat pavillonnaire
  - ESPACES PAYSAGERS A CONFORTER OU A CREER**
  - Trame verte existante à conserver et renforcer
  - Aménagements paysagers de transition
  - AMENAGEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**
  - ← Accès unique à créer

**OAP 5 – ZONES UH- PATIRAS- DOMINANTE RESIDENTIELLE**

**DESCRIPTION DU SITE**



Le site est localisé au nord-est du centre historique de la commune, dans l'ensemble d'habitation du lieu-dit Le Petit Vaucluse / Patiras. Il est accessible depuis une voirie communale, reliée à la RN21 au niveau de l'entrée de ville. Il est situé en limite du périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

Il offre une surface de 6 800m<sup>2</sup>.

Il est bordé de parcelles occupées par des maisons individuelles, sur d'assez grandes parcelles (au moins 2000 m<sup>2</sup>).

Vue depuis la voirie communale, en contre bas du site



**ENJEUX / OBJECTIFS**

- Veiller à la densification de cette parcelle de grande taille dans un hameau relativement lâche afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

**DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

- Intégrer les constructions par le biais d'aménagements paysagers
- Créer un accès partagé

**PROGRAMME / MODALITES OPERATOIRES**

**Surface totale** : 6 800m<sup>2</sup>

**Modalités opératoires** : L'aménagement pourra être réalisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la zone.

**Mixité fonctionnelle** : secteur destiné à recevoir de l'habitat

**Mixité sociale** : Non règlementé

**Densité** : Au moins 3 logements. Les parcelles devront donc avoir des superficies inférieures à environ 1 700m<sup>2</sup> en moyenne.

**Emprise au sol** : Se référer au règlement écrit.

**Implantation du bâti** : Se référer au règlement local d'urbanisme.

**Principes de voiries, de liaisons douces et de plantations d'alignement :**

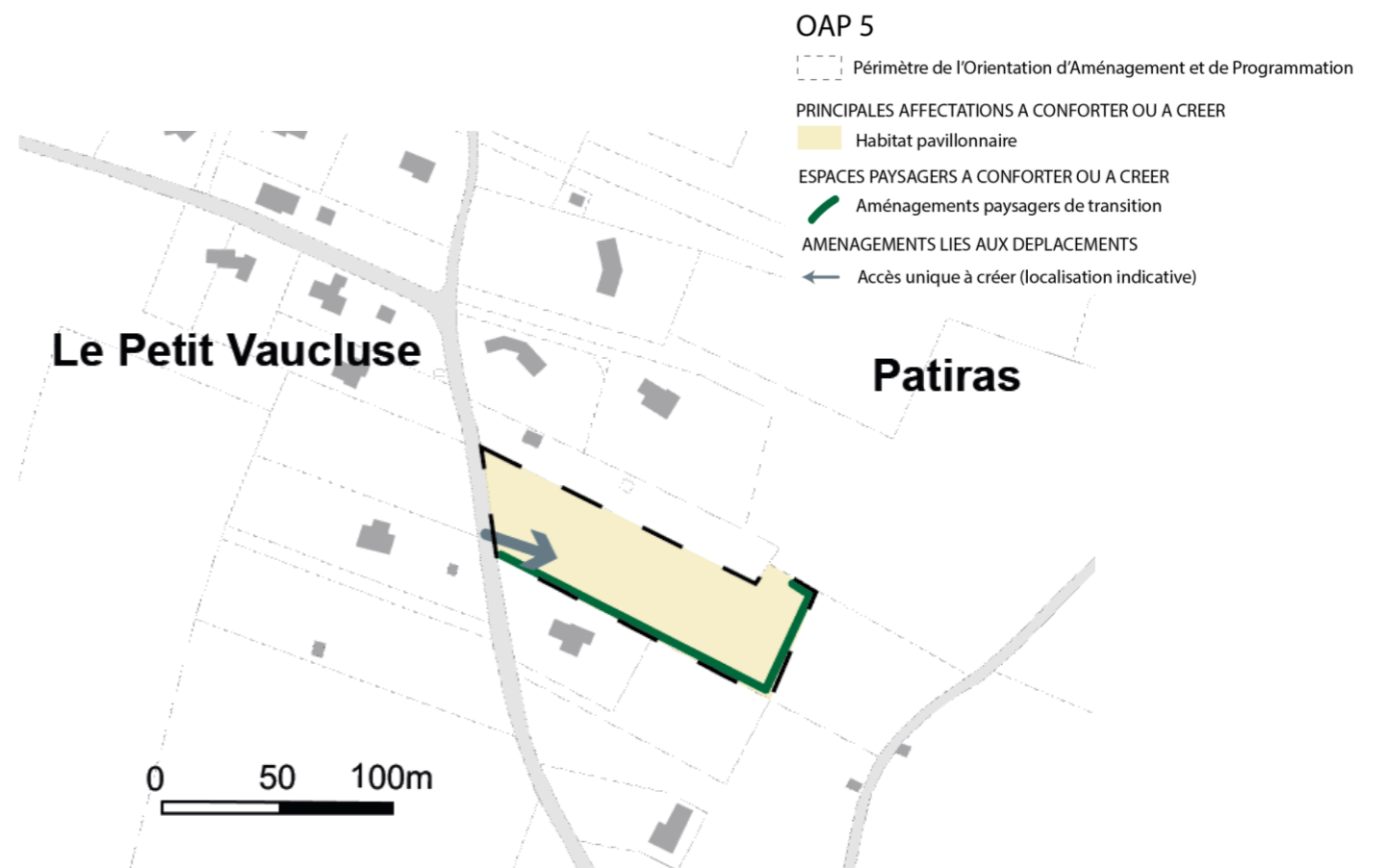
Un accès unique pourra être créé sur la voirie communale. Il devra être mutualisé pour toutes les constructions.

**Espaces verts à conserver ou à créer**

Les haies à renforcer doivent être composées d'espèces locales et les fossés doivent être conservés.

**SCHEMA D'AMENAGEMENT – OAP 5 Patiras**

*La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif sur le schéma suivant.*



**OAP 6 – ZONES UH- LA BOUBEE – DOMINANTE RESIDENTIELLE**

**DESCRIPTION DU SITE**



Le site est localisé au sud-ouest du centre historique de Lectoure, dans le hameau de La Boubée, longé par la RD42. Il s'agit d'un terrain en lanière, entouré de parcelles bâties sous une forme urbaine pavillonnaire. Ces parcelles ont une superficie moyenne d'environ 2 000m<sup>2</sup> et sont organisés sous la forme d'un lotissement, avec une voirie commune desservant les différents lots.

Le terrain concerné par la présente OAP est d'une superficie de 7 500m<sup>2</sup>.

Vue dans le lotissement sur la voirie en attente pour desservir le site



**ENJEUX / OBJECTIFS**

- Poursuivre l'urbanisation d'un hameau récent composé d'une vingtaine d'habitations
- Veiller à la densification de cette dent creuse de grande taille
- Veiller à ne pas créer d'accès supplémentaire sur la D42

**DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

- Intégrer les constructions par le biais d'aménagements paysagers
- Utiliser l'accès existant dans le lotissement pour desservir les lots à bâtir
- Garantir une certaine densité.

**PROGRAMME / MODALITES OPERATOIRES**

**Surface totale** : 7 500m<sup>2</sup>

**Modalités opératoires** : L'aménagement pourra être réalisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la zone.

**Mixité fonctionnelle** : secteur destiné à recevoir de l'habitat

**Mixité sociale** : Non règlementé

**Densité** : Au moins 4 logements. Les parcelles devront donc avoir des superficies inférieures à environ 1 600m<sup>2</sup> en moyenne.

**Emprise au sol** : Se référer au règlement écrit.

**Implantation du bâti** : Se référer au règlement local d'urbanisme.

**Principes de voiries, de liaisons douces et de plantations d'alignement :**

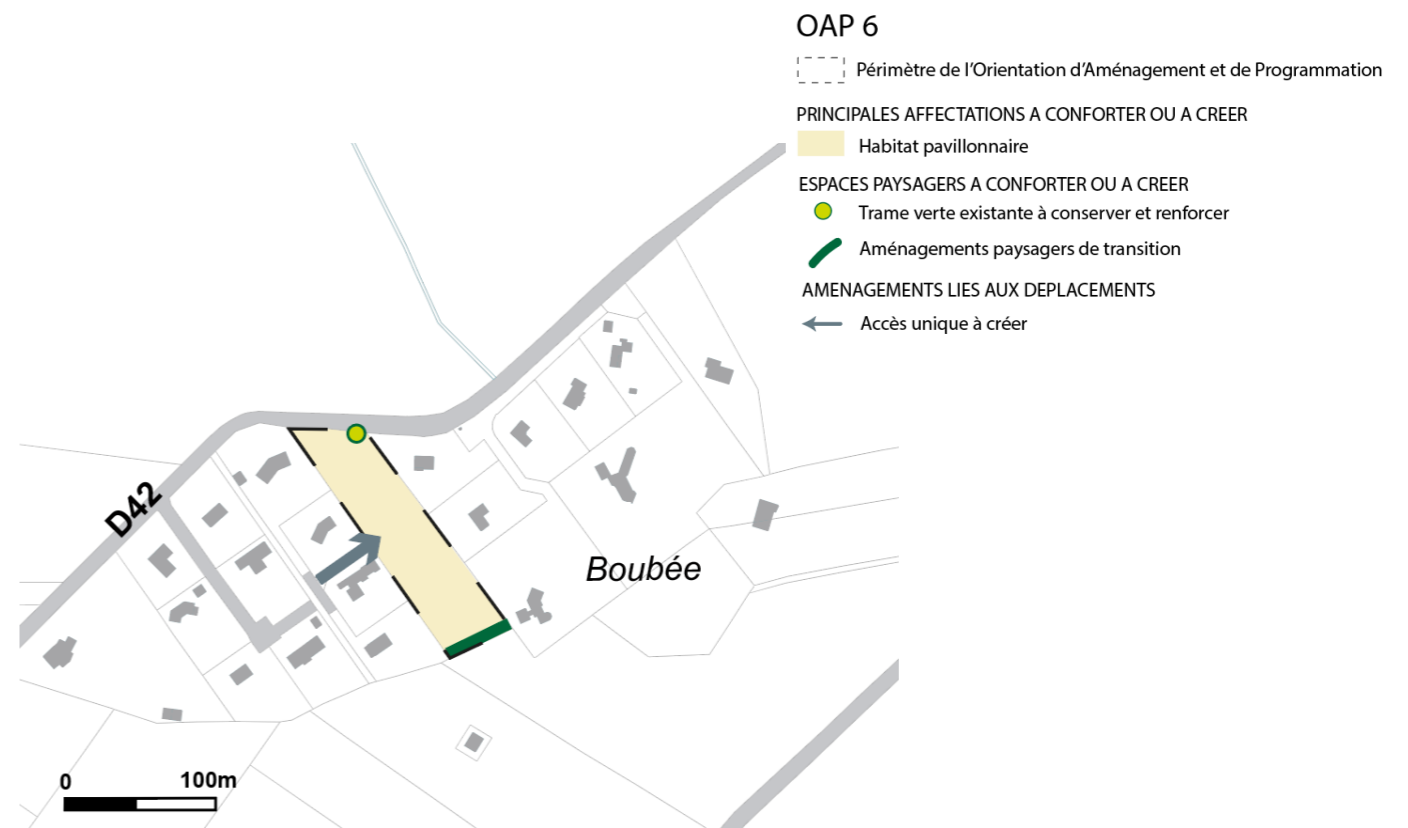
Les lots devront tous être relié à l'accès existant dans le lotissement. Aucun accès ne pourra être créé sur la départementale. Une allée interne pourra desservir les lots à bâtir.

**Espaces verts à conserver ou à créer**

Les haies à créer doivent être composées d'espèces locales et les fossés doivent être conservés. Les arbres existants au bord de la RD42 seront à préserver.

**SCHEMA D'AMENAGEMENT – OAP 6 La Boubée**

*La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif sur le schéma suivant.*



**OAP 7 – ZONES UH- TREPOU- DOMINANTE RESIDENTIELLE**

**DESCRIPTION DU SITE**



Le site est localisé au sud de la commune, à proximité du lac des 3 Vallées. Il s'agit d'un terrain d'une superficie de 1.6 hectare, concerné par une PVR (participation pour voirie et réseaux) communale. Les parcelles limitrophes sont d'assez grandes tailles. Il convient donc ici de rationaliser l'usage du foncier.

Vue depuis la voirie communale, en contre bas et à l'est du site



**ENJEUX / OBJECTIFS**

- Veiller à la densification de cette parcelle de grande taille dans un site relativement lâche afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels et de s'insérer dans le cadre de la PVR communale :
- Veiller à l'intégration d'une trame verte et paysagère.

**DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

- Intégrer les constructions par le biais d'aménagements paysagers
- Mutualiser un accès unique.

**PROGRAMME / MODALITES OPERATOIRES**

**Surface totale :** 1.6 hectares

**Modalités opératoires :** L'aménagement pourra être réalisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la zone.

**Mixité fonctionnelle :** secteur destiné à recevoir de l'habitat

**Mixité sociale :** Non règlementé

**Densité :** Au moins 8 logements. Les parcelles devront donc avoir des superficies inférieures à environ 1 600m<sup>2</sup> en moyenne.

**Emprise au sol :** Se référer au règlement écrit.

**Implantation du bâti :** Se référer au règlement local d'urbanisme.

**Principes de voiries, de liaisons douces et de plantations d'alignement :**

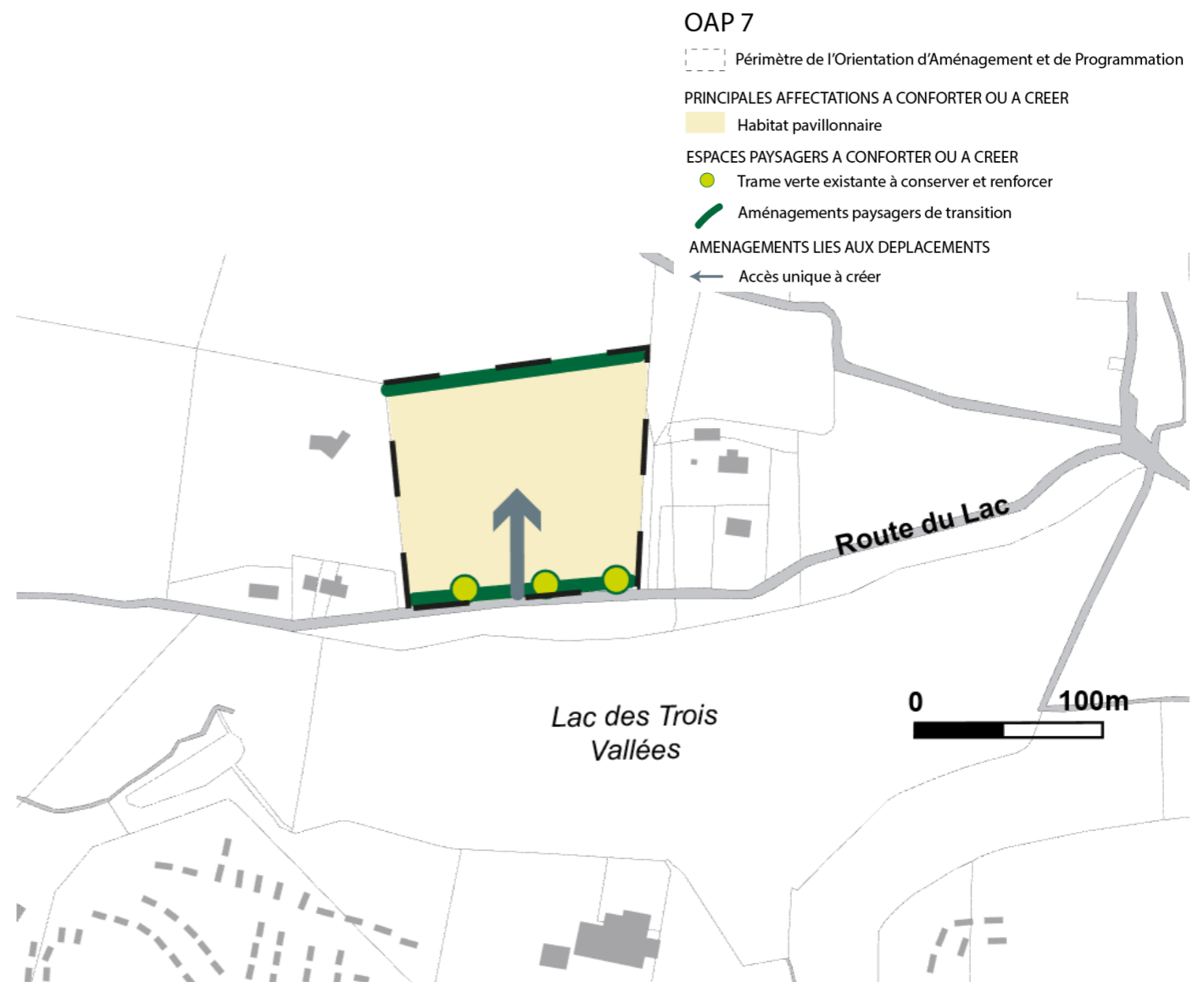
Un accès unique pourra être créé sur la voirie communale. Il devra être mutualisé pour toutes les constructions. Une voirie principale devra traverser le site du nord au sud et pourra se terminer par une voirie en impasse.

**Espaces verts à conserver ou à créer**

Les arbres présents en lisière du site, en bordure de la route, sont à conserver. Des haies paysagères d'essence locale devront être plantées à minima au nord du site et au bord de la voirie.

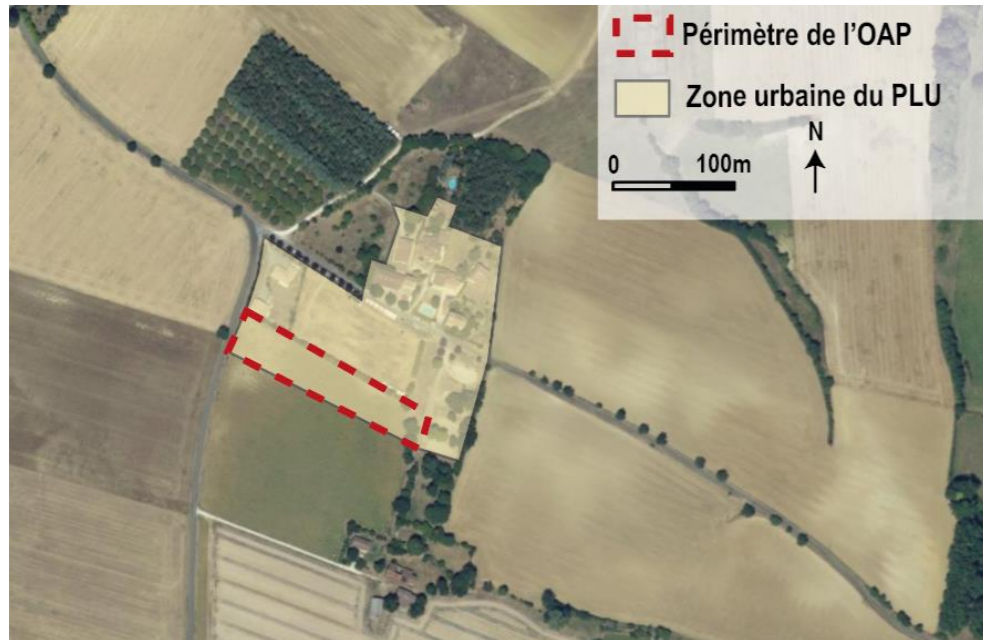
**SCHEMA D'AMENAGEMENT – OAP 7 Trépou**

*La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif sur le schéma suivant.*



**OAP 8 – ZONES UHA – TANE- DOMINANTE RESIDENTIELLE**

**DESCRIPTION DU SITE**



Le site est localisé au sud-est du centre-ville de la commune, dans le hameau historique de Tané. Il est accessible depuis une voirie communale. Le hameau comprend également une église, une salle des fêtes et son parking.

Il est bordé, au sud notamment, de parcelles agricoles.

Le terrain concerné par l'OAP est d'une superficie de 0.8 hectare.

Vue sur le site depuis le croisement route de Tané



**ENJEUX / OBJECTIFS**

- Veiller à la transition avec les espaces agricoles ;
- Permettre une extension mesurée du hameau de Tané.

**DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

- Prévoir un accès unique ;
- Végétaliser la frange sud afin de limiter l'impact paysager et les conflits d'usage entre la fonction résidentielle et la fonction agricole.

**PROGRAMME / MODALITES OPERATOIRES**

**Surface totale** : 8 000m<sup>2</sup>

**Modalités opératoires** : L'aménagement pourra être réalisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la zone.

**Mixité fonctionnelle** : secteur destiné à recevoir de l'habitat

**Mixité sociale** : Non règlementé

**Densité** : Au moins 3 logements. Les parcelles devront donc avoir des superficies inférieures à environ 2 00m<sup>2</sup> en moyenne.

**Emprise au sol** : Se référer au règlement écrit.

**Implantation du bâti** : Se référer au règlement local d'urbanisme.

**Principes de voiries, de liaisons douces et de plantations d'alignement :**

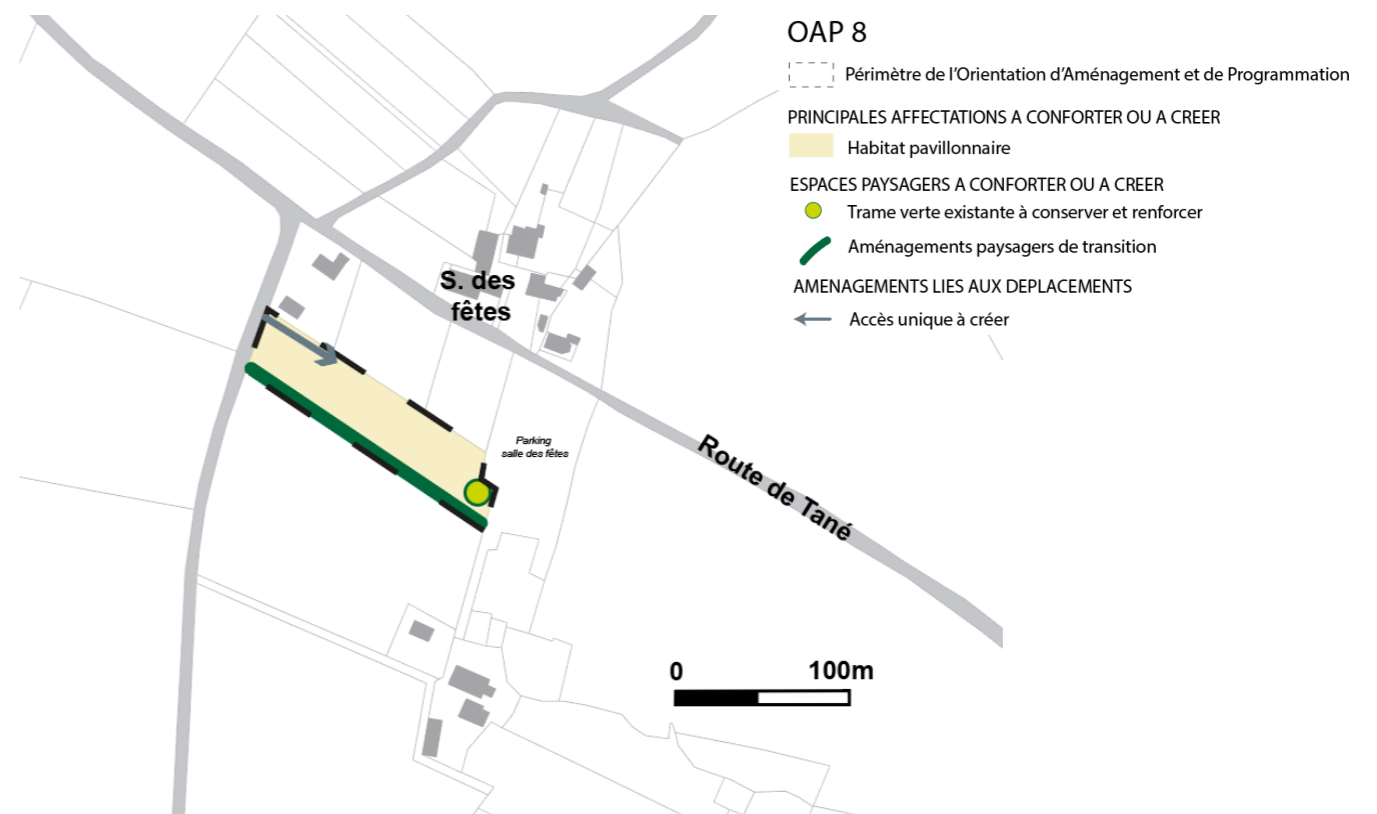
Un accès unique pourra être créé sur la voirie communale. Il devra être mutualisé pour toutes les constructions.

**Espaces verts à conserver ou à créer**

Les haies à créer doivent être composées d'espèces locales et les arbres en lisière du parking de la salle des fêtes devront être conservés.

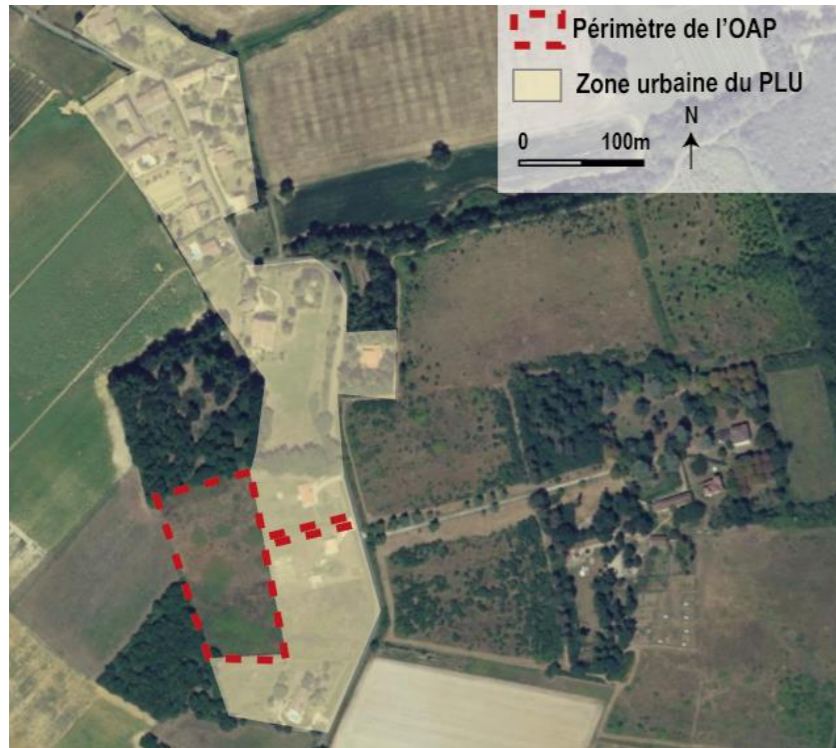
**SCHEMA D'AMENAGEMENT – OAP 8 Tané**

*La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif sur le schéma suivant.*



**OAP 9 – ZONES UH- AU GARROS – DOMINANTE RESIDENTIELLE**

**DESCRIPTION DU SITE**



Le site est localisé dans la continuité du hameau de Tané, classé en UH et UHa au PLU. Il est entouré de plusieurs parcelles d'une superficie moyenne comprise entre 3 000 et 4 000m<sup>2</sup> et d'espaces boisés qui sont protégés au titre du code de l'urbanisme (espaces boisés classés). Le site offre une superficie d'un hectare.

**ENJEUX / OBJECTIFS**

- S'inscrire de façon harmonieuse au sein des constructions récentes dans le hameau de Tané.

**DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

- Intégrer les constructions par le biais d'aménagements paysagers
- Veiller à conserver et préserver la trame verte existante, dans la continuité des boisements
- Utiliser l'accès anticipé pour desservir l'ensemble des constructions.

**PROGRAMME / MODALITES OPERATOIRES**

**Surface totale** : 1 hectare

**Modalités opératoires** : L'aménagement pourra être réalisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la zone.

**Mixité fonctionnelle** : secteur destiné à recevoir de l'habitat

**Mixité sociale** : Non règlementé

**Densité** : Au moins 6 logements. Les parcelles devront donc avoir des superficies inférieures à environ 1 800m<sup>2</sup> en moyenne.

**Emprise au sol** : Se référer au règlement écrit.

**Implantation du bâti** : Se référer au règlement local d'urbanisme.

**Principes de voiries, de liaisons douces et de plantations d'alignement :**

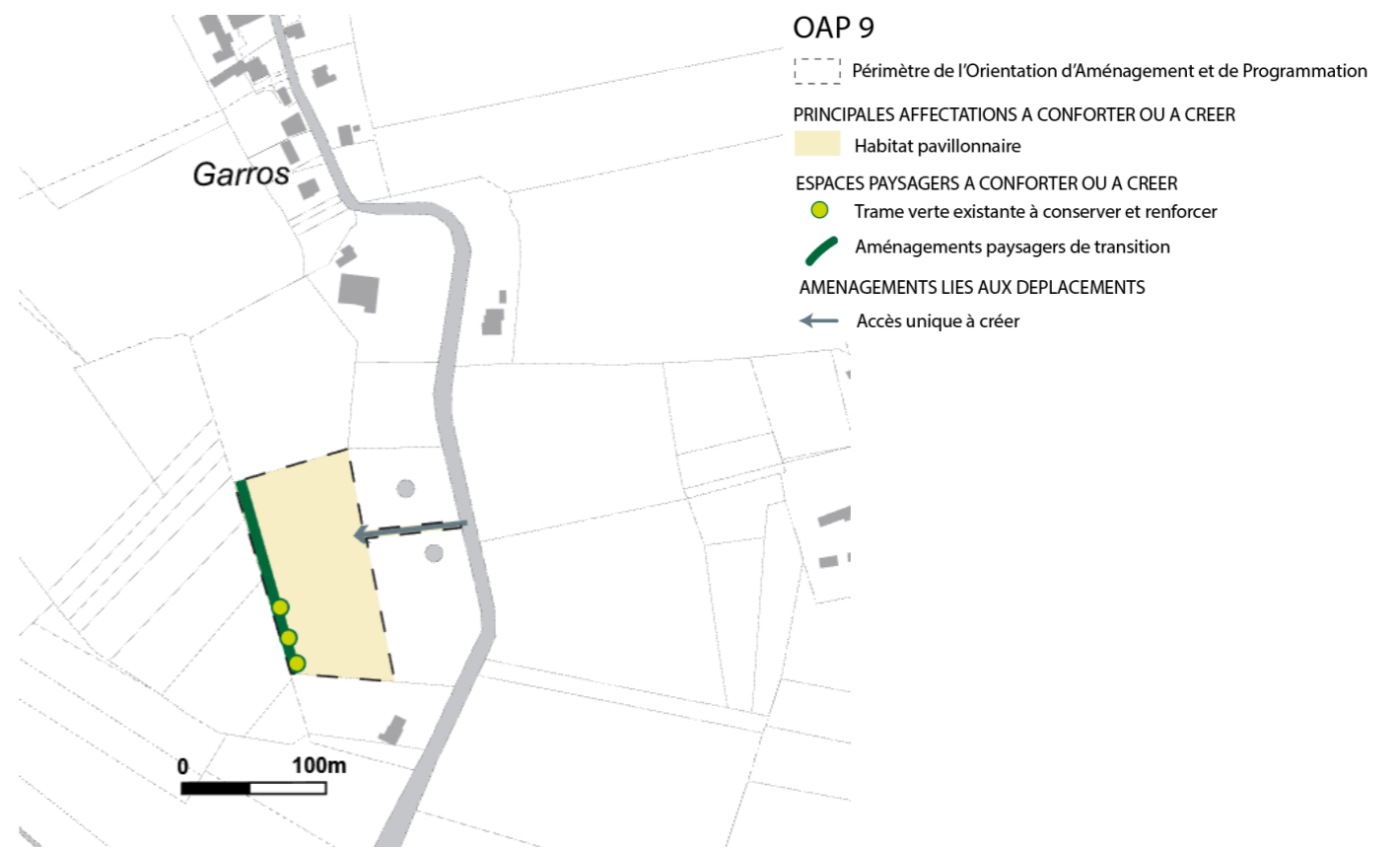
L'accès existant sur la voirie communale devra être utilisé pour desservir les nouveaux lots et logements.

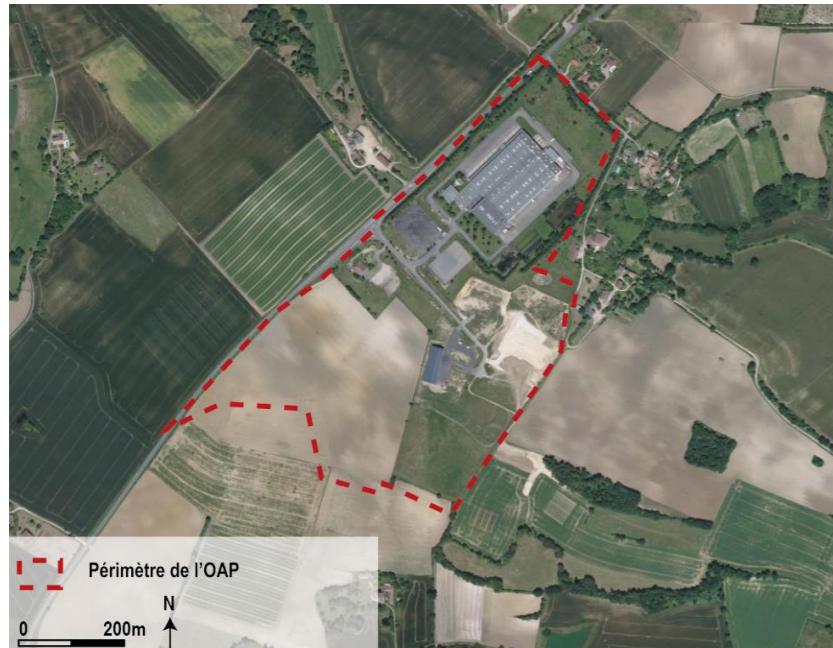
**Espaces verts à conserver ou à créer**

Les haies à créer ou à renforcer doivent être composées d'espèces locales et les fossés doivent être conservés. Les espaces en continuité d'espaces boisés devront veiller à conserver la trame verte existante le cas échéant.

**SCHEMA D'AMENAGEMENT – OAP 9 Tané**

*La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif sur le schéma suivant.*



**OAP 10 – ZONE UI – LES GALIS – ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES****DESCRIPTION DU SITE**

Le site est localisé au nord de la commune, en bordure de la route nationale n°21, au lieu-dit Les Galis. Il s'agit d'une zone d'activités intercommunale (communauté de communes de la Lomagne Gersoise) en partie bâtie. Elle accueille une construction correspondant à un ancien restaurant, l'entreprise Denjean Logistique et a fait l'objet d'un permis d'aménager sur une partie des espaces en train d'être bâtis. En partie correspond encore à des espaces agricoles.

La totalité de la zone UI est d'une superficie de 33 hectares

**PROGRAMME / MODALITES OPERATOIRES**

**Surface totale** : 33 hectares

**Modalités opératoires** : L'aménagement pourra être réalisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la zone.

**Mixité fonctionnelle** : secteur destiné à recevoir des activités économiques, conformément au règlement écrit de la zone UI

**Mixité sociale** : Non réglementé

**Emprise au sol** : Se référer au règlement écrit.

**Implantation du bâti** : Se référer au règlement écrit et respecter la limite imposée vis-à-vis de la RN21, classée à grande circulation.

**Principes de voiries, de liaisons douces et de plantations d'alignement :**

L'accès existant sur la RN21 devra être utilisé afin de ne pas créer de nouvel accès sur la route nationale. La voirie représentée sur le schéma ci-après est la voirie principale. Elle pourra être complétée par une voirie secondaire pour desservir de futurs lots, notamment pour les espaces au sud-ouest du site.

**Espaces verts à conserver ou à créer**

Les haies à créer ou à renforcer doivent être composées d'espèces locales et les fossés doivent être conservés.

**ENJEUX / OBJECTIFS**

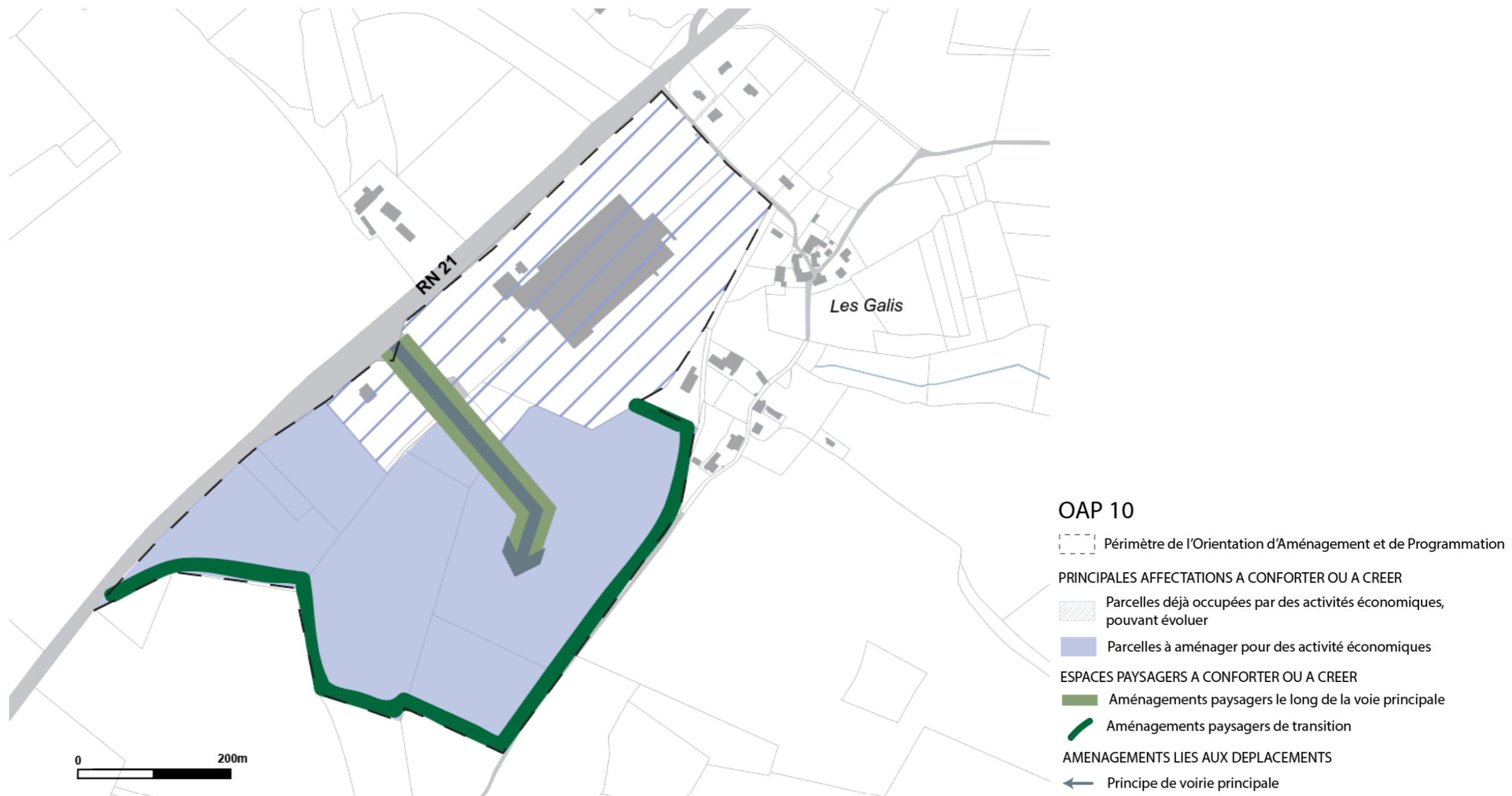
- Poursuivre l'urbanisation de la zone d'activités des Galis en respectant le permis d'aménager en cours

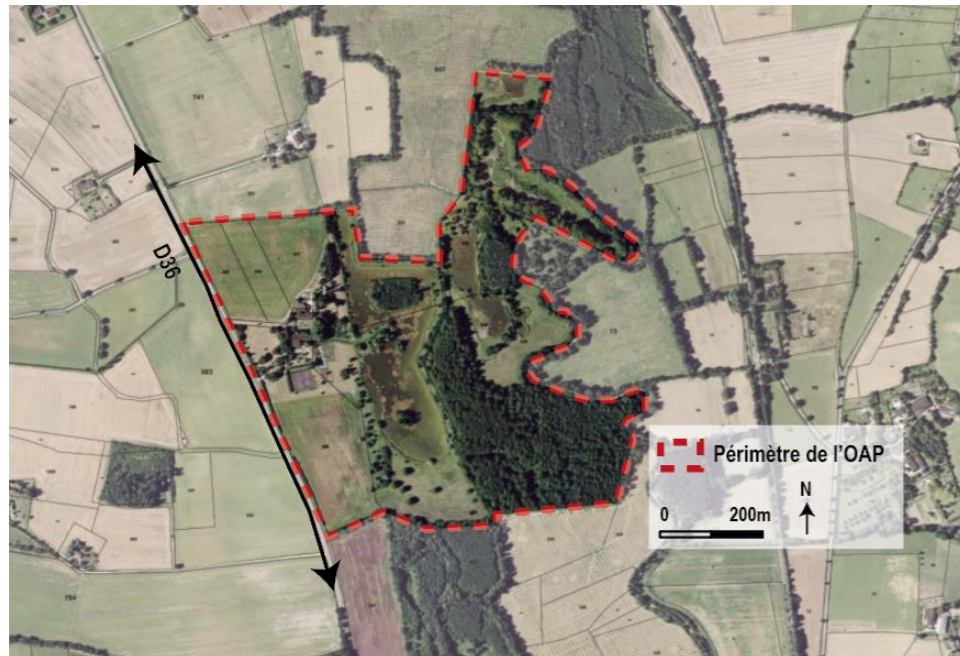
**DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

- Respecter la voirie prévue dans le cadre du permis d'aménager en cours de validité
- Intégrer les constructions par le biais d'aménagements paysagers

**SCHEMA D'AMENAGEMENT – OAP 10 Les Galis**

*La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif sur le schéma suivant.*



**OAP 11 – ZONE AUL ET NP – SECTEUR DU BOULOUCH – TOURISTIQUE****DESCRIPTION DU SITE**

Ce site de développement est localisé en rive gauche du Gers, au nord-ouest du centre ancien de la ville de Lectoure.

Cet espace est entouré de terres agricoles et de boisements. Il est situé en fond de vallée, peu accidentée et en partie boisée, délimité à l'est par le Gers et sa ripisylve et à l'ouest par la route départementale n°36 (route de Nérac).

Le site est composé d'équipements de loisirs déjà existants et d'un plan d'eau.

**ENJEUX / OBJECTIFS**

- Conforter la vocation touristique du site afin de développer l'attractivité de la commune
- Proposer une offre de loisirs en lien avec les espaces naturels alentours et les infrastructures existantes
- Conforter les activités existantes dans les constructions en dur, en leur permettant des annexes et des extensions
- Proposer une offre en structure d'hébergement de plein air (village de vacances incluant camping, caravaning et location de meublés sous forme de chalets, mobil-homes, etc.).
- Permettre un accès sécurisé unique adapté aux besoins sur la Départementale n°36.

**DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

- Aménager un accès unique et sécurisé entrant et sortant sur la RD36.
- Permettre la création d'activités de gîtes et de salles de réception, notamment dans les constructions existantes.
- Intégrer les constructions nouvelles, y compris légères, par le biais d'aménagements paysagers et notamment en bordure de la D36 en densifiant la végétation.
- Prendre en compte le risque inondation en respectant le règlement écrit et le règlement du PPRI.

**PROGRAMME / MODALITES OPERATOIRES**

**Surface totale** : 41 hectares

**Surface destinée à l'accueil d'activités touristiques et de loisirs** : 9,4 hectares, sur la partie ouest

**Modalités opératoires** : Plusieurs opérations pouvant être phasées dans le temps. Les hébergements de plein air pourront être réalisés dans un second temps, après la valorisation du site et la réhabilitation des constructions existantes.

**Mixité fonctionnelle** : Une partie est destinée à accueillir des structures d'hébergements touristiques de plein air et une autre, à l'est, a vocation à conserver son caractère naturel, en zone inondable. Des aménagements mineurs de type cheminements doux et mobiliers pourront être aménagés, en respectant le caractère touristique et loisirs de l'orientation d'aménagement et de programmation.

**Mixité sociale** : Non règlementée

**Densité** : Non règlementée

**Emprise au sol** : Se référer au règlement local d'urbanisme

**Implantation du bâti** : Se référer au règlement local d'urbanisme.

**Réseaux** :

Cette zone correspond à une zone d'urbanisation dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée notamment par le renforcement préalable des réseaux techniques urbains. En effet, toutes les nouvelles installations et construction à édifier dans la zone et nécessitant une alimentation en eau potable devront se brancher sur le réseau déployé à partir de la canalisation principale qui longe la RD36. De même, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en place d'un assainissement non-collectif.

- **Réseau téléphonique et internet haut débit** : dessert les constructions existantes sur le site et offre une capacité de développement suffisante.
- **Défense contre l'incendie** : elle est garantie en volume d'eau disponible grâce à la présence du lac en bordure du site à aménager.
- **Réseau d'assainissement** : Concernant l'assainissement des eaux usées, la mise en place d'un réseau d'assainissement autonome pour chacun des édifices existants est préconisée pendant la première phase qui consistera uniquement à la rénovation des bâtiments existants. Un réseau d'assainissement groupé autonome devra être raccordé à une unité de traitement des eaux de capacité suffisante et répondant aux normes en vigueur sera requise lors de l'implantation des hébergements touristiques de plein-air.

**Principes de voiries, de liaisons douces et de plantations d'alignement** :

Les caractéristiques de la principale voie de circulation routière qui borde le secteur (RD36 en direction de Nérac) sont suffisantes pour assurer la desserte et permettre l'ouverture à l'urbanisation des terrains. Toutefois, des prescriptions sont nécessaires pour garantir la sécurité de la circulation routière, en particulier en ce qui concerne l'accès au site.

Il y a actuellement deux accès existants : un pour la maison d'habitation et un pour le site touristique déjà existant. C'est celui le plus au nord qui est à conforter (aménagements et utilisation).

Le site devra prévoir un véritable maillage de circulations douces à l'intérieur de la zone d'hébergements touristiques, mais également sur le site de la zone naturelle de loisirs. Celles représentées sur le schéma ci-après sont notées à titre indicatif et pourront être adaptées et complétées.

**Espaces verts à conserver ou à créer**

La trame verte représentée sur la cartographie ci-après devra être préservée et mise en place.

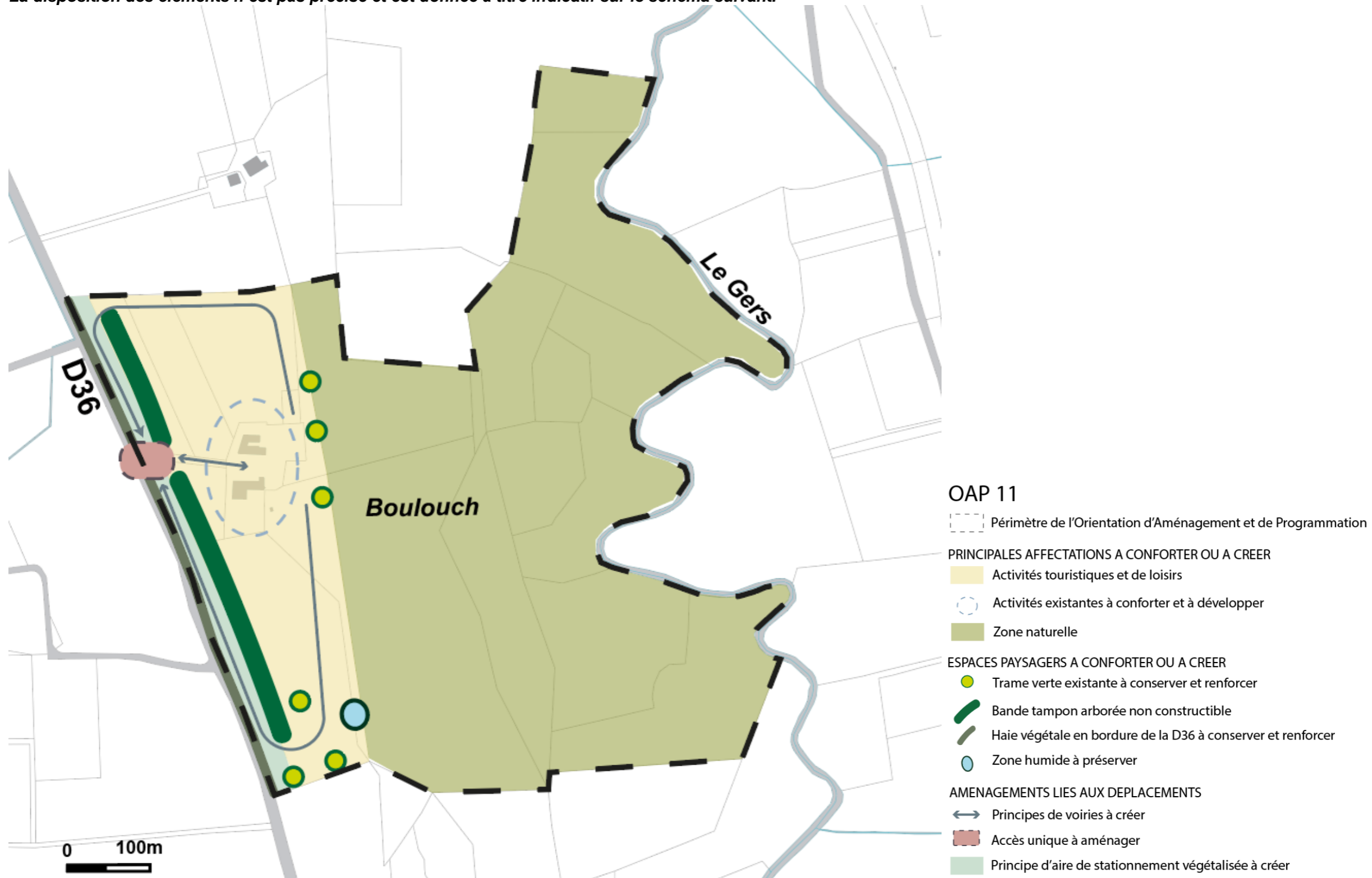
Un intérêt tout particulier devra être porté au traitement paysager fait en limite du site à développer, afin de permettre une insertion paysagère optimale vis-à-vis des espaces naturels, agricoles et forestiers à proximité immédiate.

Le parking en bordure de la route départementale 36 devra être planté d'arbres de hautes tiges afin de limiter la co-visibilité.

La zone humide doit être préservée par une bande tampon non constructible de 5 à 10 mètres autour de la zone.

SCHEMA D'AMENAGEMENT DE PRINCIPE – OAP 11 Boulouch

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif sur le schéma suivant.



**OAP 12 – ZONE TAMPON DU CHEMIN DE SAINT JACQUES DE COMPOSTELLE**

Les autorisations d'urbanisme déposées sur des parcelles comprises dans le périmètre de l'OAP n°5 feront l'objet d'une attention particulière quant à l'intégration paysagère des travaux et des constructions, pour des raisons de co-visibilité avec le Chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle.  
Il conviendra de prendre en compte le risque inondation en respectant le règlement écrit et le règlement du PPRI.

