



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU
MEZINAIS**

PIECE N°3/6

**Orientations d'aménagement et de
programmation sectorielles**

Procédure	Arrêt	Approbation	Contrôle de Légalité
Elaboration	4 mai 2015	14 mars 2016	
Le Président de la Communauté de Communes du Mézinais			Le Préfet



Maîtrise d'œuvre
280, rue de Péchabout
BP 90174
47004 AGEN CEDEX
Tél 05 53 77 90 40
contact@ambreconsultant.fr



Yannick LEI
Consultant en Environnement
Tél : 05.53.22.88.23



Alain PRUVOT
Architecture, urbanisme
106b boulevard de la Liberté
47000 Agen
T: 09 66 90 64 18
F: 05 53 87 66 45
P: 06 88 83 55 24
M: apruvot@amp-architecture.archi



Samuel COUPEY
Paysage, urbanisme
« Higuères »
32000 CASTERA-LECTOUROIS
Tél 05 62 68 58 29
06 84 37 42 15
contact@agencecasals.fr

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
Préambule	2
Commune de Lannes	3
1. Extension du bourg de Lannes	4
2. Extension du bourg de Villeneuve-de-Mézin	7
Commune de Mézin	10
1. Extensions autour du bourg de Mézin	11
2. Zone d'activité de Mézin nord : Malante	17
Commune de Poudenas	19
1. Extension du bourg de Poudenas	20
2. Extension du hameau d'Arbussan	23
3. Zone Ux de Moulis	25
Commune de Sainte-Maure-de-Peyriac	27
1. Extension du bourg de Sainte-Maure-de-Peyriac	28
Saint-Pé-Saint-Simon	32
1. Extension du bourg de Saint-Pé-Saint-Simon	33
2. Extension du bourg à destination d'équipement	34
Commune de Réaup-Lisse	36
1. Extension du bourg de Réaup-Lisse	37
Commune de Sos – Gueyze - Meylan	39
1. Extension du bourg de Sos	40
Localisation des parkings de co-voiturage	42

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielle concernent les secteurs urbanisés ou à urbaniser en développement, dont l'aménagement doit être précisé afin qu'il puisse être optimisé.

Elles peuvent être présentées à l'échelle d'un bourg et/ou d'un quartier à développer.

Les travaux ou opérations susceptibles d'être autorisés dans la zone concernée doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement. Elles ne s'appliquent donc pas à la lettre mais l'esprit doit en être respecté.

LEGENDE :

Enveloppe à urbaniser pour l'habitat

Enveloppe à urbaniser pour les équipements

Enveloppe à urbaniser pour les activités économiques ou d'artisanat

Espace à préserver / Limite de l'urbanisation à ne pas franchir

Espace vert ou élément du paysage végétal à préserver

Corridor écologique à créer (plus que des plantations à en alignement, il s'agit d'un mélange d'arbres et arbustes d'essences locales implantés en bouquets)

Autres plantations à créer (mail, bosquet, arbre...)

Cône de vue

Patrimoine bâti

Zone d'urbanisation en impasse pour les automobiles, organisée autour d'un espace ouvert permettant le demi-tour des véhicules et sécurisant les déplacements piétons et les rencontres (espace de convivialité et de jeux pour les enfants...)

Voirie principale située à l'extérieur de la zone limitant la circulation automobile au sein de la zone et pouvant servir d'appui à une éventuelle extension future de la zone

Voirie principale classique

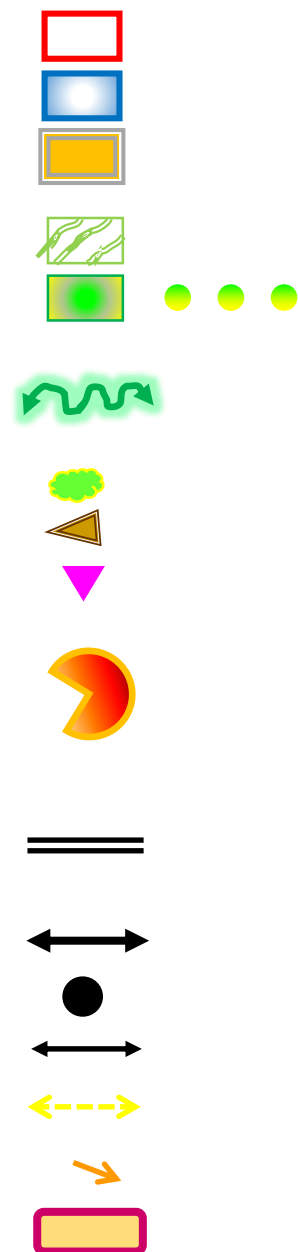
Raquette de retournement

Voirie secondaire

Liaison douce (existante ou à créer)

Accès unique ou partagé

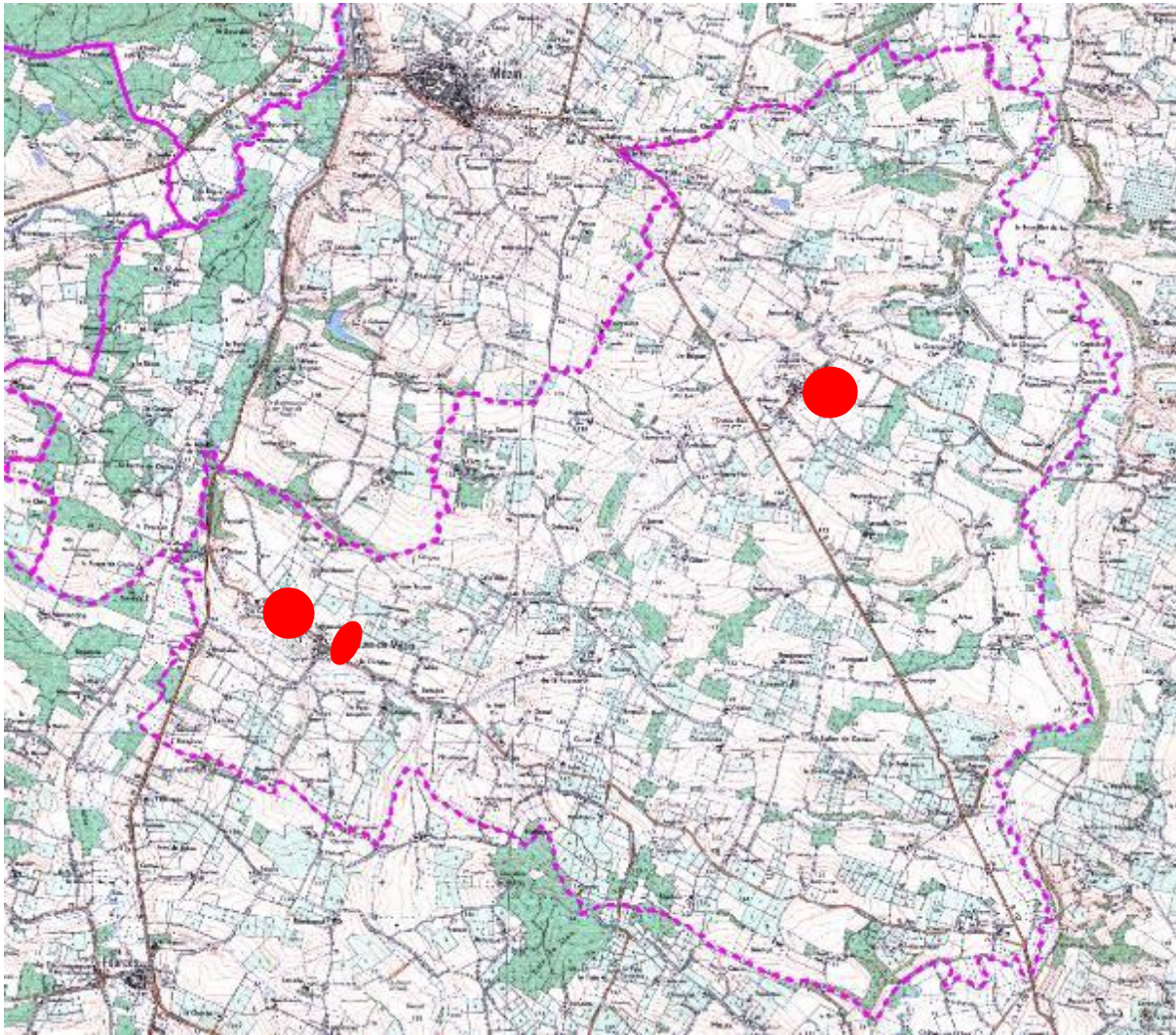
Carrefour à sécuriser



COMMUNE DE LANNES

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernent sur la commune de Lannes : l'extension du bourg de Lannes reliant le cœur de village au lotissement contemporain, l'extension de Villeneuve-de-Mézin située entre l'école et le cimetière et un plateau localisée à l'entrée ouest de ce même village.

Localisation sur la commune



Scan 25 IGN

1.EXTENSION DU BOURG DE LANNES

A.Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

L'extension du bourg pourra être urbanisée sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble suivant un schéma global d'urbanisation garantissant une bonne insertion dans le paysage et une forme urbaine en lien avec le village. Ce secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif. L'ouverture de la zone 2AU pourra être effectuée lorsque 75 % de la zone AU existante aura été urbanisée et que les réseaux se situeront à proximité.

B.Principales caractéristiques des voies et espaces publics

Une voie de desserte principale reliera le chemin rural menant au lotissement récent à la voie communale n°4. Des voies secondaires viendront irriguer en profondeur la zone constructible en anticipant une éventuelle extension de la zone vers l'est. Ce maillage sera complété par des cheminements doux qui pourront être dissociés de la circulation routière.

Le traitement des voies visera à leur donner un caractère champêtre en accord avec les lieux environnants avec de larges bas-côtés enherbés traités en noues afin de favoriser la gestion des eaux de ruissellement des espaces communs. Une chaussée étroite incitera à réduire la vitesse des automobilistes tout en limitant les surfaces imperméabilisées. La voie principale sera soulignée d'un double alignement d'arbres de haut jet d'essence locale, en référence avec celui agrémentant le chemin rural situé au sud de la zone. De même, les cheminements doux dissociés seront accompagnés de plantations champêtres intégrant la nature dans la zone à urbaniser et rejoignant un corridor écologique qui sera implanté en limite est de la zone. Ce cordon boisé sera constitué d'arbres et arbustes d'essences locales ; il favorisera l'insertion paysagère de la nouvelle extension urbaine. Il pourra être implanté sur les espaces privés et dans ce cas une pré-végétalisation est préconisée.

En entrée sud-ouest de zone, un espace vert préservera l'ouverture visuelle vers le village. Il pourra aussi être aménagé afin de gérer les eaux pluviales d'une partie de la zone (de type prairie humide).

En règle générale, une attention particulière sera portée sur la gestion des écoulements naturels ainsi que des eaux pluviales issues de la zone urbanisée, en privilégiant une gestion en site propre (doucines le long des voies et en limite est de la zone pour gérer une partie des écoulements du bassin versant, cordons boisés, espaces verts ...).

En cas de clôture sur voie, elle se fera particulièrement discrète. Sur toute la zone, en accord avec le paysage, les clôtures maçonnées qu'elles soient à l'alignement ou en limite séparative ne sont pas autorisées. Les limites parcellaires seront soulignées par le bâti (construction principale ou annexe). Elles pourront, sur une partie du linéaire, être constituées d'une clôture grillagée homogène sur l'ensemble de la zone, accompagnée ou non d'une haie champêtre.

En face de la salle des fêtes, une bande de 50 à 60 m servira d'espace tampon pour limiter les éventuelles nuisances pour l'habitat. Cet espace pourra être occupé par des équipements publics ou des activités non productrices de nuisances. Si aucun bâti n'est implanté de façon à former écran contre le bruit, des plantations devront alors jouer ce rôle.

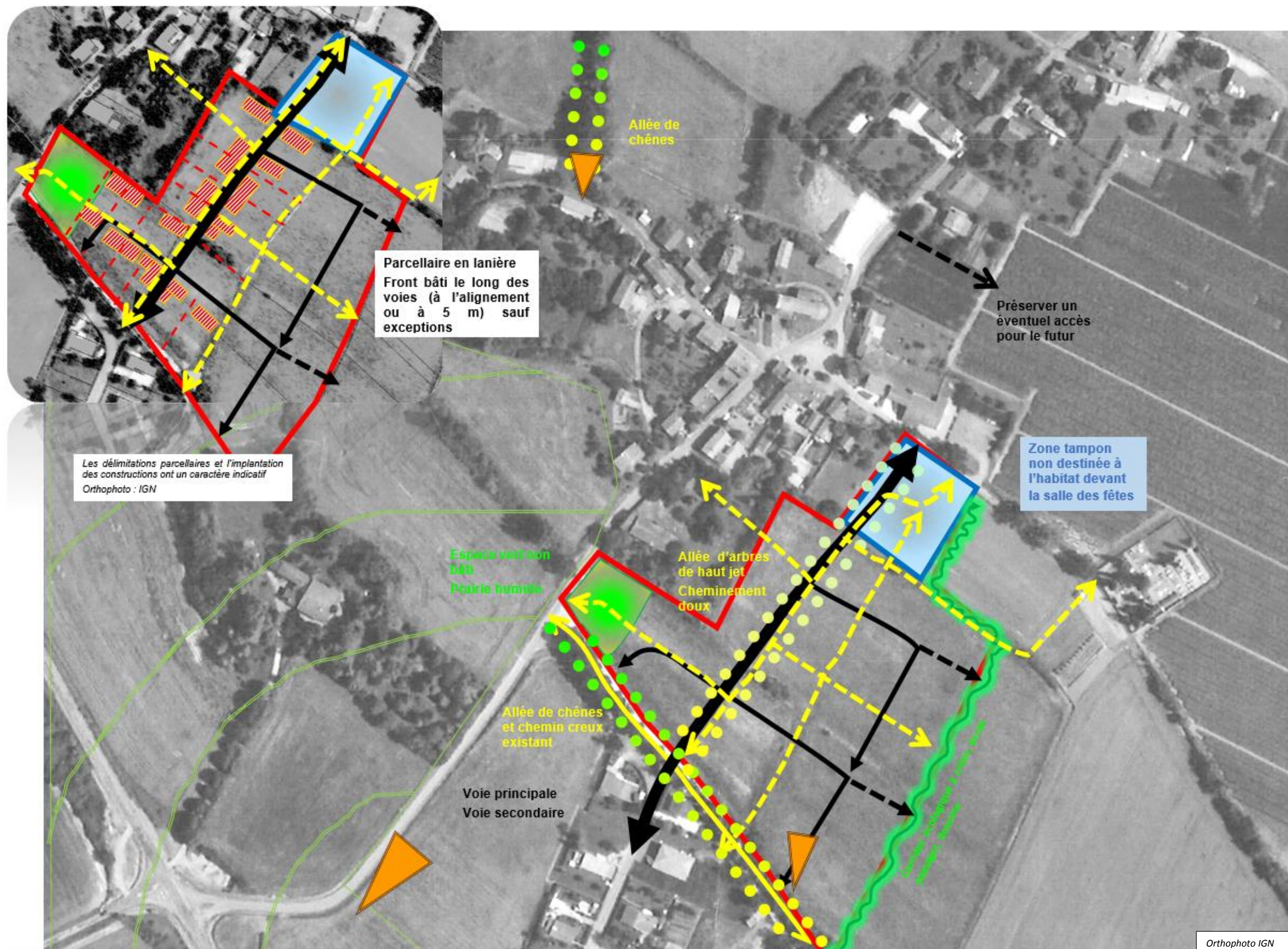
C.Parcellaire, densité et implantation des constructions

La densité brute moyenne sera d'environ 10 logements à l'hectare. La taille maximale des lots n'excèdera pas 1000 m². La combinaison de lots de taille variable devra permettre d'obtenir une forme urbaine harmonieuse cohérente avec l'emplacement de cette extension, reliant le village dense et le lotissement contemporain.

Le parcellaire se découpera le plus souvent en lanière, orientée perpendiculairement à la voie principale.

Les constructions seront généralement implantées à l'alignement des voies ou à 5 m, afin de marquer un front bâti le long des voies ou à l'angle de celles-ci, en résonnance avec la forme urbaine du bourg ancien.

Si pour favoriser l'ensoleillement de l'habitation, la construction principale doit être reculée en fond de parcelle, le garage sera implanté à l'alignement ou à 5 m.



2.EXTENSION DU BOURG DE VILLENEUVE-DE-MEZIN

A.Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

L'extension est du bourg sera urbanisée sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble garantissant une bonne insertion dans le paysage et une forme urbaine en lien avec le village. Ce secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

L'extension ouest pourra être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements. Cette zone pourra être raccordée au réseau d'assainissement collectif, à défaut, elle bénéficiera d'un assainissement autonome groupé ou individuel.

B.Principales caractéristiques des voies et espaces publics

Extension est (aux écoles) : Des voies de desserte pour les riverains seront créées à partir du chemin rural longeant le cimetière, permettant un accès aux parcelles par le nord. Elles se termineront par un petit espace dimensionné pour permettre l'évolution des véhicules incendie et pouvant servir de stationnement complémentaire. Le traitement des voies leur confèrera un caractère rural en accord avec le site (bas-côtés enherbés et chaussée réduite au minimum).

Au sud de la parcelle située en promontoire, un petit espace vert public sera aménagé. Il viendra faire écho à la terrasse de l'église qui domine le lac. Planté de quelques arbres de haut jet d'essence locale, il pourra être aménagé en aire de jeu et lieu de rencontre. Il dégagera les vues sur l'église depuis l'entrée est du village.

Un cheminement doux traversera une petite zone de transition végétalisée entre l'école et les parcelles bâties. Il reliera ainsi le jardin de l'école, les habitations nouvelles, la « terrasse » et le cœur de village.

Extension ouest : L'accès à la zone se fera à partir d'un espace commun aménagé en stationnement planté et recouvert de matériaux de type perméable. Un aménagement piétonnier devra relier à terme, cette extension au bourg et en particulier aux équipements scolaires. La sécurité des piétons et des cycles pourra être alternativement assurée par la mise en place d'une zone 30.

Le cordon boisé entourant la zone et les arbres de haut jet de belle prestance seront préservés. L'aspect de la zone doit conserver son caractère champêtre, c'est pourquoi les clôtures maçonnées ne sont pas autorisées. En cas de clôtures, elles resteront discrètes de type grillage doublé d'une haie mixte.

C.Parcellaire et implantation des constructions

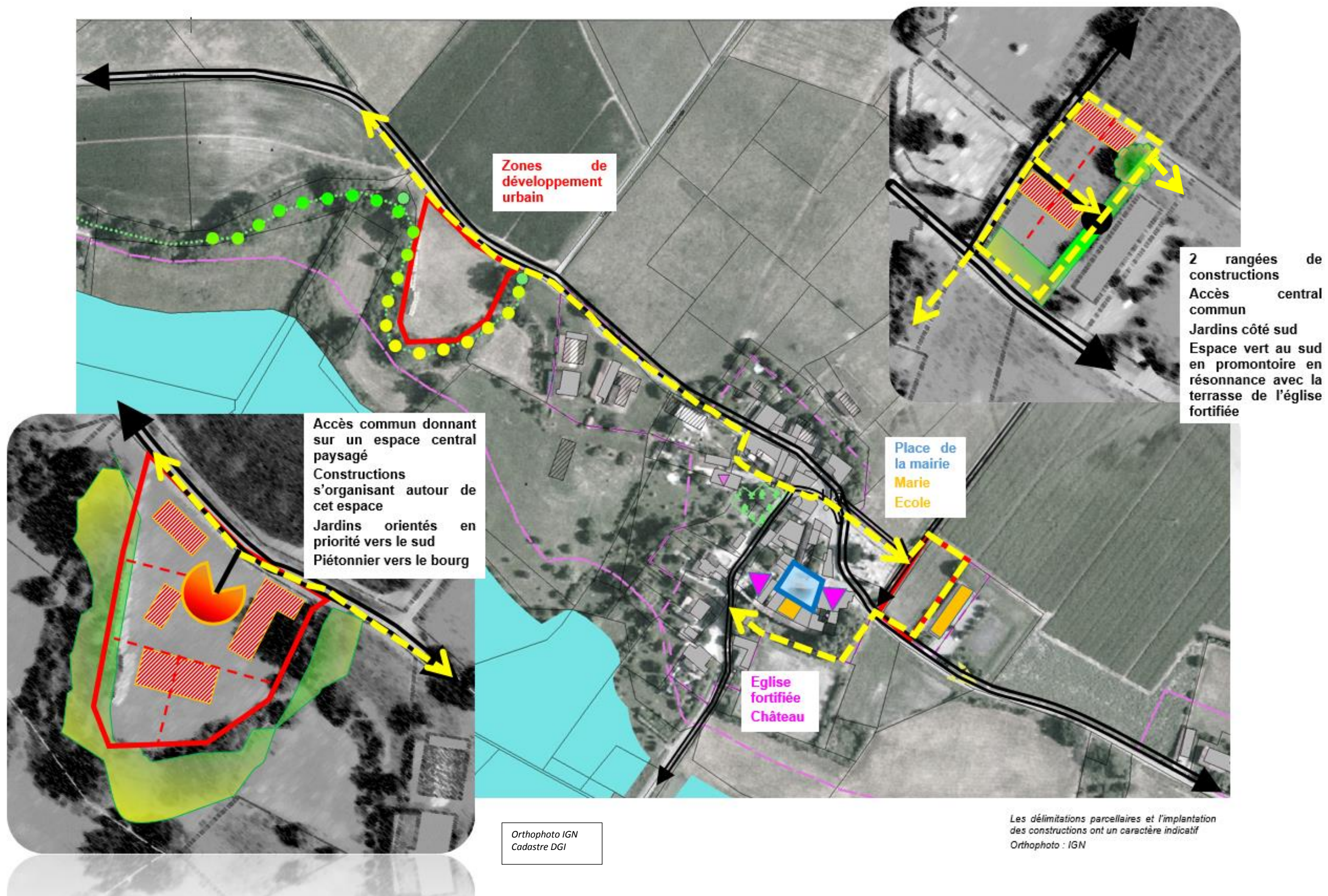
Extension est : Une attention particulière devra être portée au projet d'ensemble et à l'aspect extérieur du bâti afin de bien intégrer cette extension à la silhouette du bourg. Le parcellaire étroit sera délimité en lanière, perpendiculairement aux voies d'accès de façon à optimiser le foncier et l'orientation du bâti par rapport à l'ensoleillement.

Un double front bâti sera défini, en référence avec la structure urbaine du bourg ancien. Les constructions seront mitoyennes. Le bâti dont les volumes seront cohérents avec les maisons du village, sera de type R+1.

Le logement locatif social ou privé sera privilégié.

Extension ouest : Les constructions s'organiseront autour de l'espace central en cherchant à optimiser leur ensoleillement comme celui des jardins. Une implantation à l'alignement ou en limite séparative sera privilégiée de façon à pouvoir mieux valoriser l'espace non bâti.

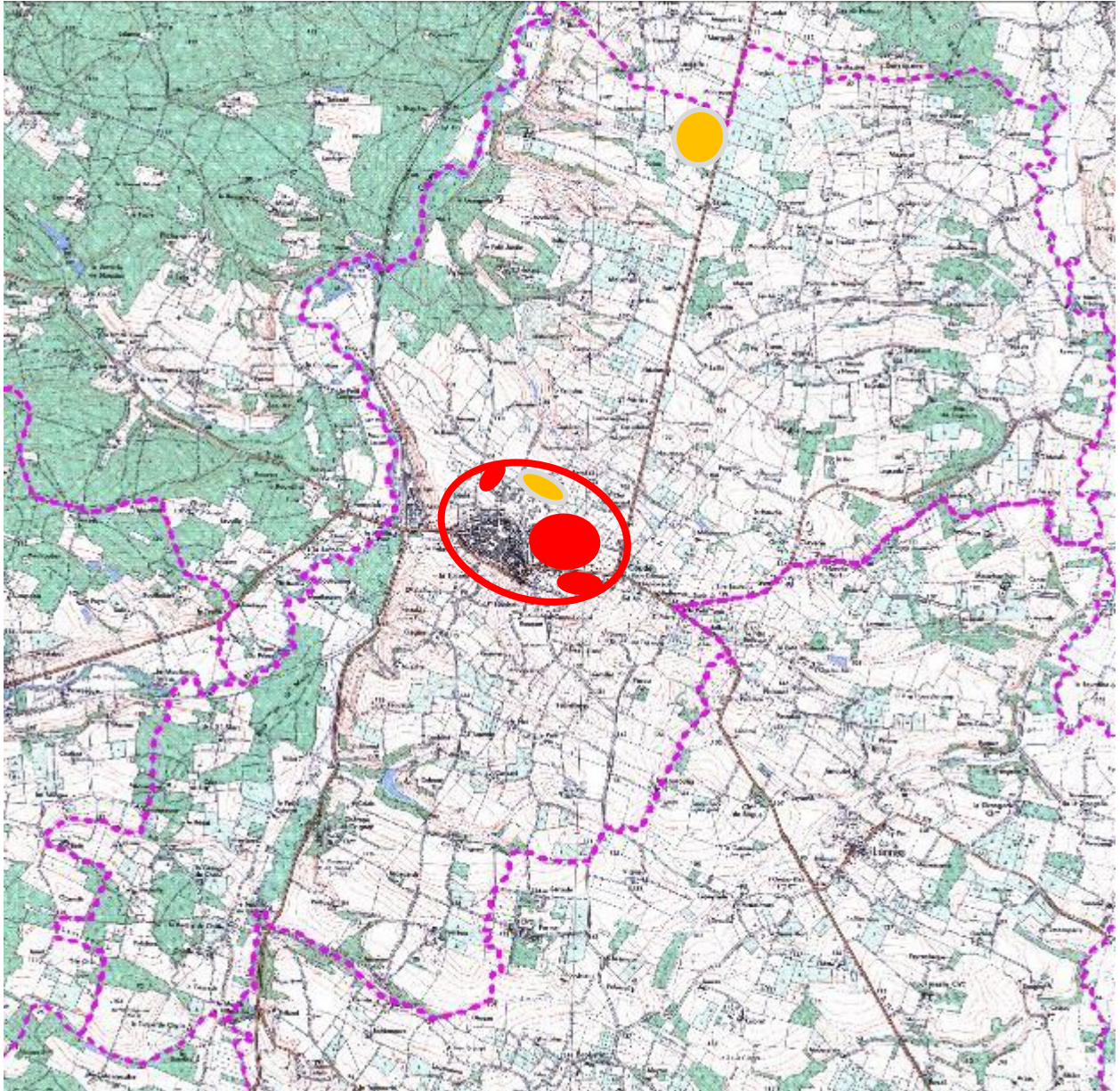
La densité moyenne se situera entre 6 et 15 logements à l'hectare. La taille des lots sera diversifiée n'excédant pas 1000 m².



COMMUNE DE MEZIN

La commune de Mézin va poursuivre son développement autour du bourg. La révision du PLU est l'occasion de préciser les orientations d'aménagement du PLU précédent, de densifier les extensions urbaines prévues et donc réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Localisation sur la commune



Scan 25 IGN

1. EXTENSIONS AUTOUR DU BOURG DE MEZIN

A. Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

Les extensions du bourg de Mézin seront urbanisées soit sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Elles seront raccordées au réseau d'assainissement collectif. L'ouverture des zones 2AU pourra être effectuée lorsque 75 % des zones AU existantes auront été urbanisées et que les réseaux se situeront à proximité.

B. Principales caractéristiques des voies et espaces publics

Extension nord-est du bourg au lieu-dit Michelettes : L'accès principal à la zone se fera sur le chemin du même nom, à partir du chemin traversant la vigne ainsi que du chemin rural descendant vers le Clos de Garaou au nord. Cette voie se prolongera jusqu'à la deuxième zone de développement pour déboucher en un carrefour aménagé sur la RD 656 au niveau de la caserne des pompiers. L'aménagement de ce carrefour desservant aussi la zone de la Rose d'Or sera l'occasion de réfléchir au moyen de marquer l'entrée de ville de Mézin et de ralentir le trafic routier. La voie de desserte principale sera aménagée de façon à sécuriser les déplacements doux et à offrir de larges perspectives grâce à des bas-côtés enherbés aménagés en noues, permettant aussi la gestion en site propre d'une partie des eaux de ruissellement issues des espaces publics. La plantation d'un double alignement d'arbres de haut jet pourra avantageusement marquer cette voie principale.

Le pigeonnier sera mis en valeur grâce à un espace vert tandis que le promontoire situé à l'arrière pourra conserver une partie sa plantation de vigne, comme élément de respiration au sein de la zone urbaine.

De l'autre côté de la voie primaire en face du pigeonnier, un mail entouré de rues étroites (éventuellement bordées de stationnements et pouvant être traitées en sens unique), sera traversé par une liaison douce. Il conduira à une placette ouverte sur la résidence-foyer « les Michelettes » aménagées avec des aires de jeux et de rencontre.

Sur la partie est, des voies secondaires viendront desservir l'intérieur de la zone. Le lien avec le mail sera préservé dans l'éventualité où le centre du quartier puisse être densifié un jour. Leur traitement visera à rechercher une ambiance champêtre (voie étroite, bas-côtés enherbés...) contrairement à celui des voies secondaires entourant le mail qui viendront renforcer le caractère urbain de la zone dense.

Hormis au niveau du promontoire du pigeonnier, un cordon boisé entourera l'extension urbaine afin d'en garantir la bonne insertion paysagère, de marquer la limite de la frange urbaine et de prolonger les continuités écologiques menant vers la campagne environnante. Il pourra accueillir un cheminement doux permettant de profiter des vues sur la campagne. Les accès routiers vers le nord seront préservés en vue d'une éventuelle extension de la zone constructible au nord.

Extension sud-est, la Rose d'Or : L'accès principal à la zone s'effectuera à partir du carrefour à créer devant la caserne des pompiers. Un accès secondaire pourra être aménagé à terme à partir de la RD n°117 lorsque la deuxième partie de la zone sera ouverte à l'urbanisation (secteur fermé). Des voies secondaires viendront mailler l'ensemble de la zone. La hiérarchie des voies sera clairement exprimée à travers leur traitement respectif. La gestion des eaux en site propre le long des voies sera favorisée par la mise en place de noues plantées en bosquets. En limite nord-est, un petit espace vert mettant en valeur l'entrée de ville se prolongera vers le carrefour aménagé.

Des cheminements piétonniers desserviront l'ensemble de la zone, parfois dissociés des voies routières. Reliés à un sentier existant au sein de la zone bâtie, ils mèneront à la coulée verte où des espaces de jeux, de loisirs et de promenade pourront être aménagés. De même, des aménagements pour les cycles seront prévus (voies propres, zones 30 ou zones de rencontre).

Extension route de Pailloles : Une voie desservant l'ensemble de la zone sera créée, évitant ainsi les accès directs individuels sur la route de Pailloles. Elle sera aménagée de façon à sécuriser les déplacements doux (zone 30 ou aménagements spécifiques) en gardant un caractère rural (chaussée étroite, noues plantées, bosquets...). L'instauration d'un sens unique pourra permettre de sécuriser la desserte. Entre la zone d'habitat et la zone d'activité, un espace ouvert sera maintenu, conservant les ouvertures visuelles sur l'église. Il pourra être aménagé en espace vert et/ou jardin du souvenir en lien avec le cimetière. Autour de l'extension de la zone d'activité, un cordon boisé formera écran contre les éventuelles nuisances tout en assurant une bonne insertion paysagère des constructions. Cet élément végétal sera aussi implanté devant la zone d'habitat poursuivant la continuité écologique en lien avec les haies champêtres environnantes.

En entrée sud une large bande enherbée longera la route communale agrémentant l'entrée de zone.

C.Parcellaire et implantation des constructions

Extension est, les Michelettes : La densité brute moyenne ne sera pas inférieure à 12 logements à l'hectare. La superficie maximale des lots ne dépassera pas 900 m². On cherchera à proposer des lots de taille variable et une offre en logement diversifiée (construction mitoyenne/ semi mitoyenne / pavillon individuel, logement locatif social ou privé/ logements en propriété).

Sur le secteur dense, le bâti mitoyen ou semi mitoyen en R+1 avec éventuellement quelques collectifs en R+2 sera privilégié. Un front bâti plus ou moins continu encadrera le mail et la place. De même, du côté du pigeonnier, le bâti sera implanté sur la même ligne.

Au nord de ce dernier, seules des constructions en RDC pourront être autorisées afin d'en limiter l'impact visuel. Elles devront être agencées en respectant une organisation d'ensemble ainsi que les courbes de niveaux. Les caractéristiques du bâti (volumétrie et teintes) devront favoriser sa bonne insertion dans le paysage.

Sur le secteur moins dense, l'implantation du bâti favorisera un bon ensoleillement des constructions tout en permettant de mutualiser les accès sur la voie de desserte. La volumétrie sera plus variée de RDC à R+2 pour les petits collectifs sous réserve d'intégration dans le paysage (les bâtiments les plus hauts sont à localiser de préférence dans le secteur sud moins en vue).

Extension route de Pailloles :

Les boisements et espace verts indiqués dans les orientations d'aménagement pourront être localisés sur les espaces privés.

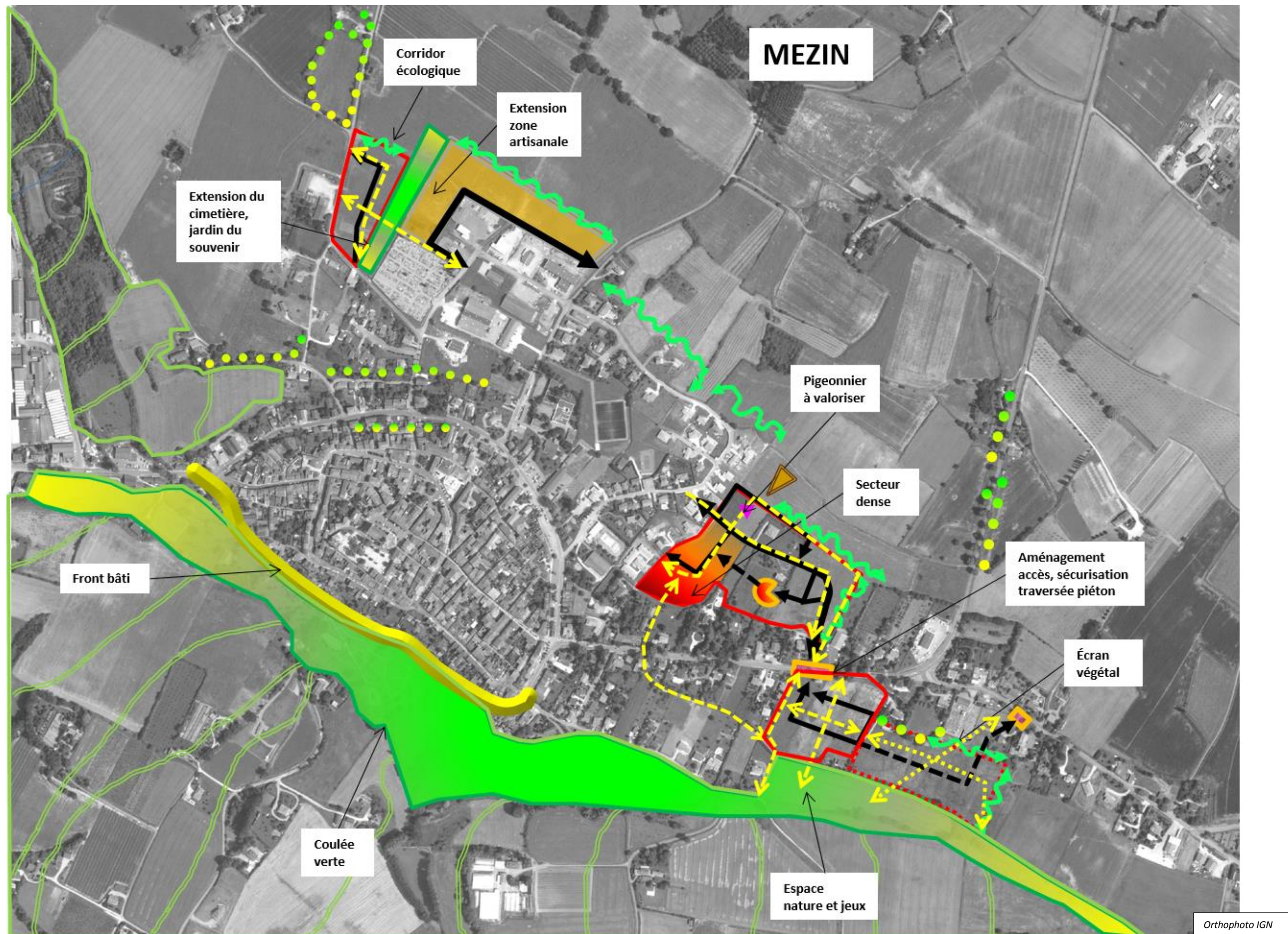
Un front bâti discontinu sera défini sur la limite nord de la zone et le long de la voie communale.

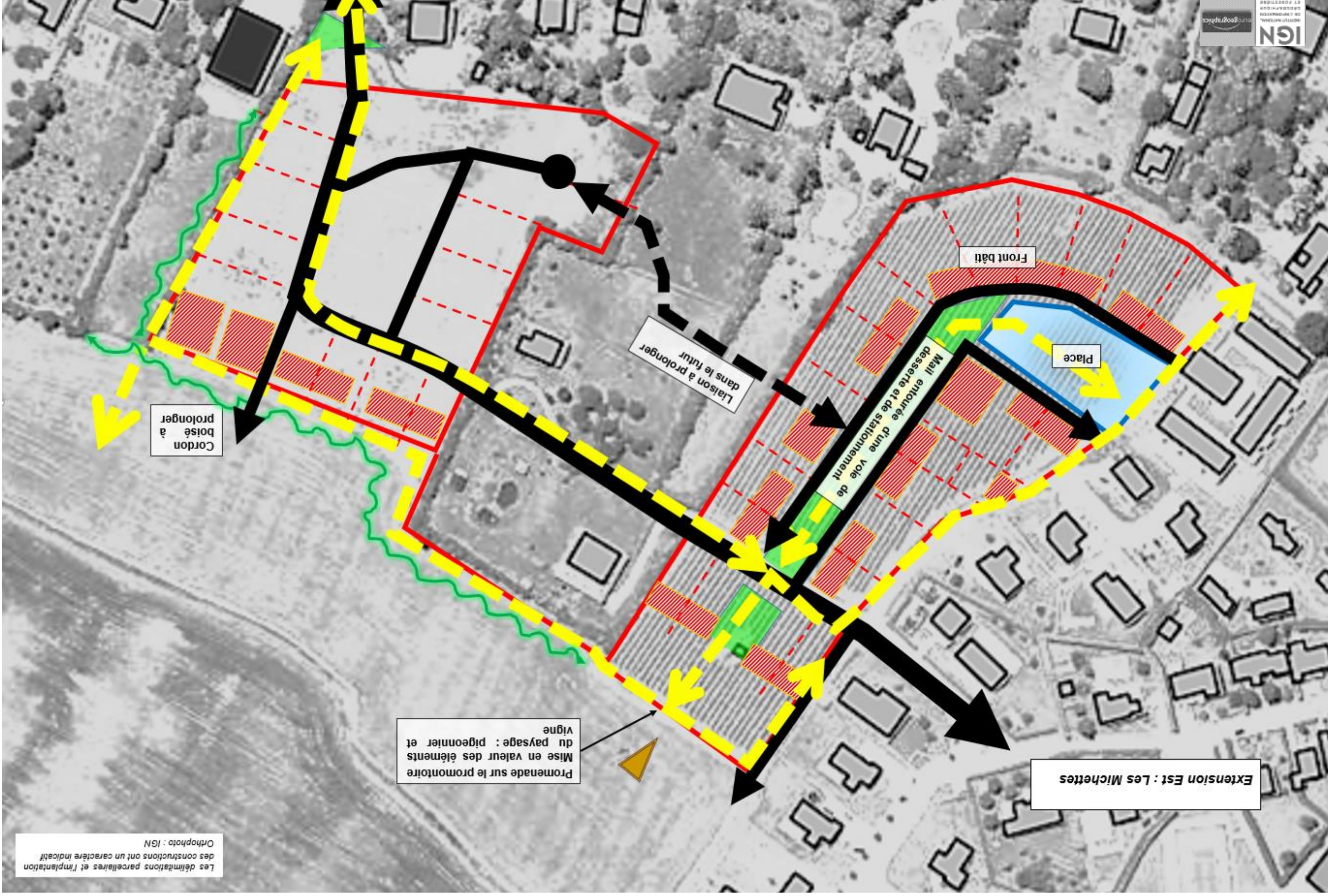
Les clôtures se feront discrètes dans le paysage. L'entrée sud de la zone gardera un aspect ouvert.

Extension sud-est, la Rose d'Or : L'entrée de bourg sera soulignée par un front bâti discontinu. L'implantation, la volumétrie et le traitement du bâti faciliteront son intégration dans le paysage. L'intégration dans la pente sera tout particulièrement étudiée de façon à minimiser les mouvements de sol. L'agencement des constructions visera aussi à optimiser l'ensoleillement des futurs logements. Aucune habitation nouvelle ne sera implantée à moins de 10 m de part et d'autre de la ligne HT.

Pour ces deux dernières extensions, la densité brute moyenne se situera autour de 10 logements/ha. La taille des lots n'excèdera pas 1100 m².

Toutes zones : Les clôtures sur voie seront homogènes au sein d'une même zone qu'il s'agisse de renforcer le caractère plus ouvert et rural de la zone (Route de Pailloles, partie sud de La Rose d'Or et partie est de Michelettes, ...) que de lui conférer une typologie plus urbaine (secteur dense des Michelettes).

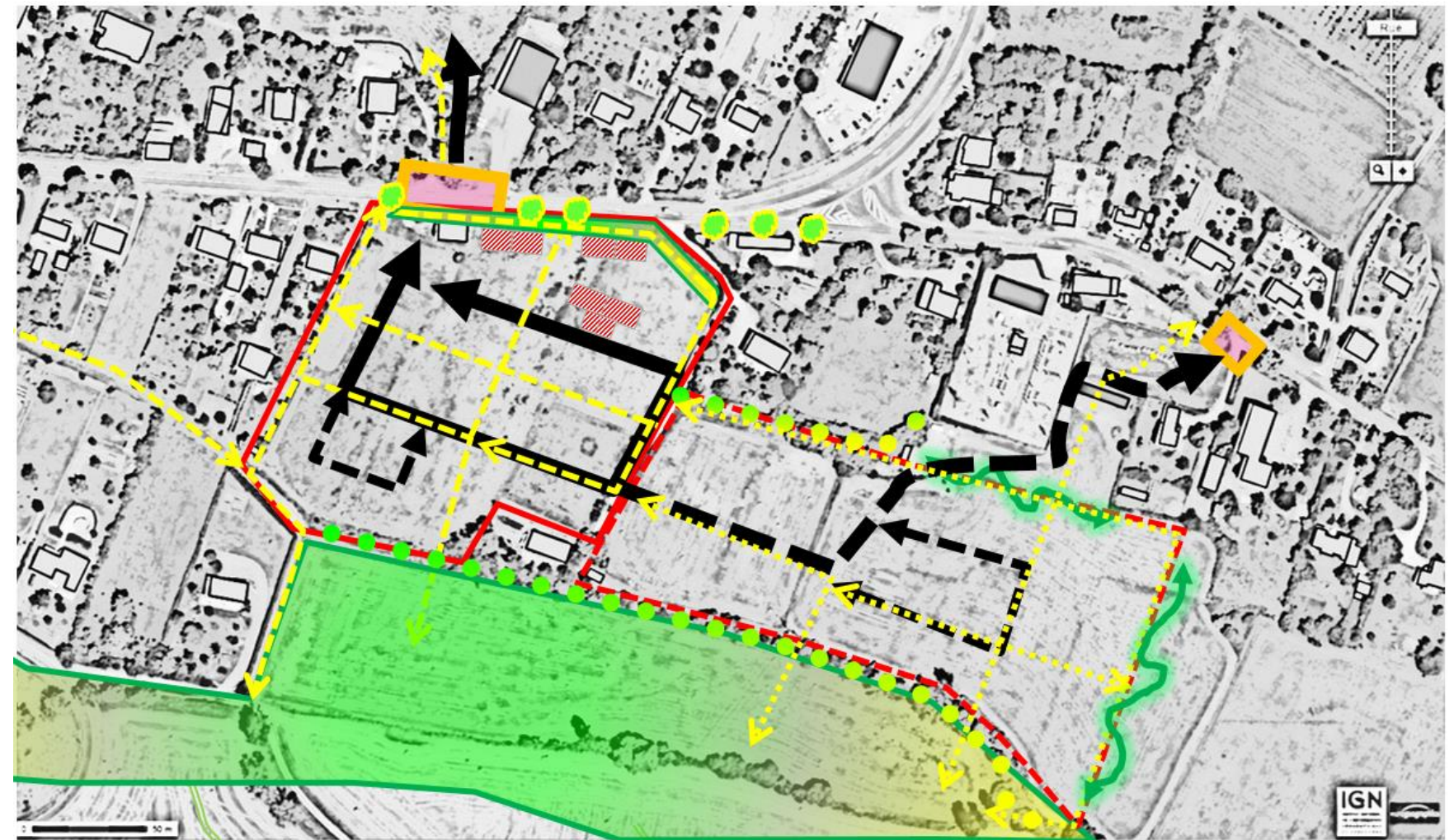




Extension sud-est : La Rose d'Or

- Préserver l'alignement de platanes le long de la RD et le conforter sauf motifs de sécurité routière,
- Aménager l'entrée de ville avec une liaison douce et un espace vert
- Front bâti marquant l'entrée de bourg dense
- Carrefour sécurisé ralentissant les flux routiers
- Accès alternatif à aménager à terme sur la RD 117
- Hiérarchie des voies pour structurer l'urbanisation
- Maillage piétonnier le long des voies de desserte ou en font de lots
- Travailler l'insertion du bâti dans la pente à travers une architecture adaptée
- Prolonger les corridors écologiques participant à l'insertion paysagère de la zone et marquant la limite de l'extension urbaine

Les délimitations parcellaires et l'implantation des constructions ont un caractère indicatif
Orthophoto : IGN



Extension nord-ouest : Route de Pailloles

- Cordon boisé et espace vert entre la zone d'habitat et la zone d'activité,
- Ouverture visuelle du nord au sud vers le bourg au niveau de l'espace vert,
- Espace vert dans le virage : aménagement d'entrée de zone sud,
- Front bâti marquant l'entrée de bourg nord et donnant un aspect plus urbain à la route de Pailloles,
- Liaison douce traversant la zone et la reliant au bourg comme à la zone d'activité,
- Prolonger les corridors écologiques participant à l'insertion paysagère de la zone et marquant la limite de l'extension urbaine

2.ZONE D'ACTIVITE DE MEZIN NORD : MALANTE

A.Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

La zone d'activité pourra être urbanisée soit sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble soit au fur et à mesure de la création des voies de desserte. Dans tous les cas l'aménagement du carrefour sur la RD n°656 conditionnera l'ouverture de la zone. L'assainissement sera de type individuel ou groupé.

B.Principales caractéristiques des voies

L'accès poids lourd à la zone sera aménagé en un seul carrefour sécurisé sur la RD n°656. La zone sera desservie par une voie principale en boucle dont le traitement mettra en avant le caractère rural de la zone (larges bas-côtés enherbés et plantés en bosquets, aménagés en noues favorisant la gestion des eaux de pluies en site propre). L'utilisation alternative de l'accès actuel desservant les silos sera étudiée, notamment les aménagements nécessaires à sa sécurisation.

Des voies secondaires dont le traitement sera différencié, irrigueront la zone en fonction de la découpe du parcellaire.

Un accès spécifique pour les véhicules légers sera étudié à travers la valorisation du chemin rural situé au nord de la zone, comme la mise en place de liaisons douces au sein de la zone.

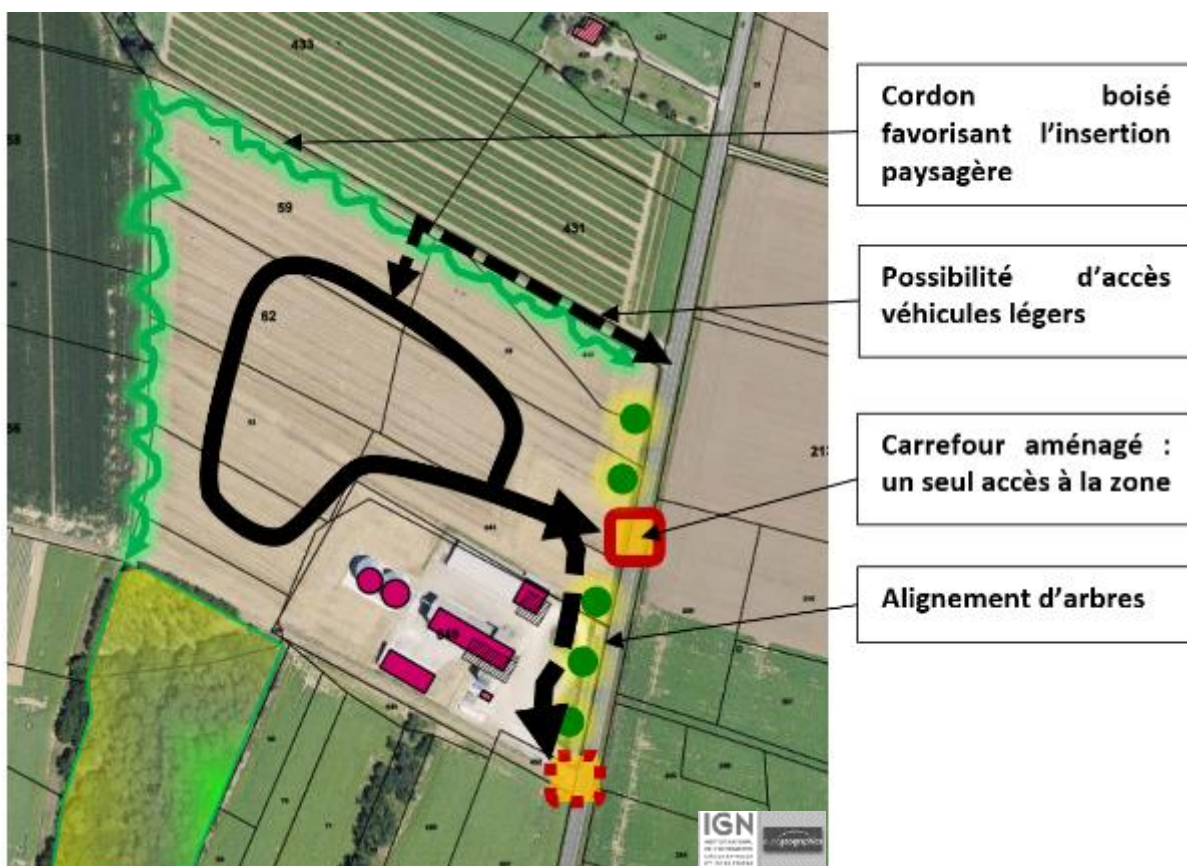
C.Insertion paysagère

Des plantations viendront obligatoirement adoucir l'impact du bâti artisanal ou industriel dans le paysage. La végétation existante sera préservée et confortée par un cordon boisé entourant la zone. Un alignement d'arbres de haut jet sera implanté le long de la RD 656 à la distance réglementaire.

Un seul totem commercial sera autorisé afin de limiter les nuisances visuelles dues aux panneaux publicitaires. Il marquera l'entrée de zone.

Par ses teintes et la volumétrie, le bâti s'insèrera discrètement dans le paysage, l'usage du bois en bardage est à privilégier.

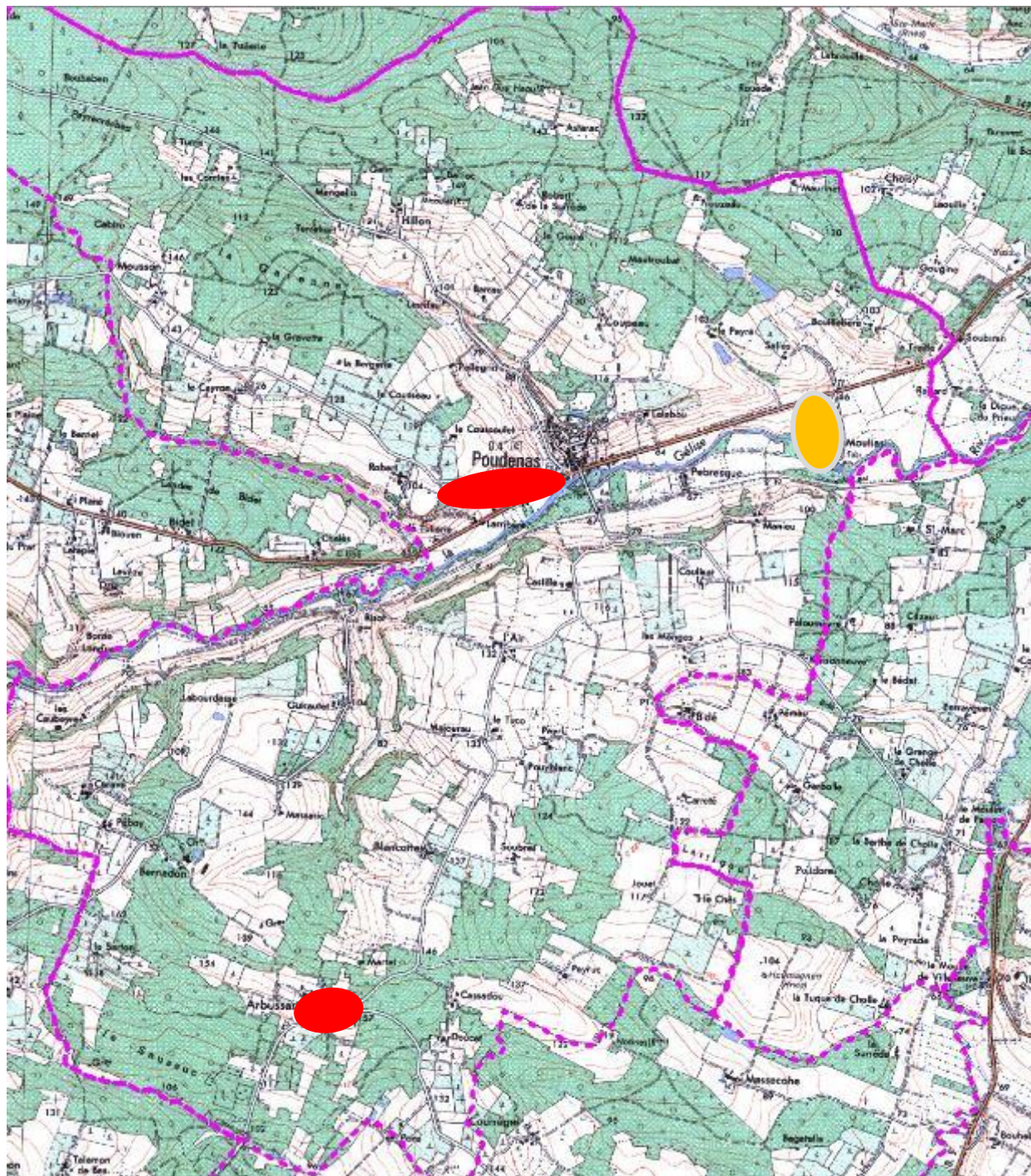
Zone d'activité de Malante



COMMUNE DE POUDENAS

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles concernent sur la commune de Poudenas, l'extension du bourg située à l'arrière de sa partie contemporaine, l'extension du hameau d'Arbussan et l'extension de la zone Ux de Moulias.

Localisation sur la commune



Scan 25 IGN

1. EXTENSION DU BOURG DE POUDENAS

A.Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

L'extension du bourg pourra être urbanisée sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble suivant un schéma global d'urbanisation garantissant une bonne insertion dans le paysage et une forme urbaine en lien avec le village. Ce secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

B.Principales caractéristiques des voies et espaces publics

Le chemin rural existant sera préservé en tant que liaison douce vers le village. La végétation qui l'entoure, lui apportant ses qualités paysagères, sera protégée. Le chemin étant situé en contre-bas de la zone constructible, des accès devront être aménagés depuis les parcelles. Le cas échéant, un nouveau sentier sera créé sur le talus en fond de parcelles. En cas de clôture, un portillon pourra être prévu. Un aménagement piétonnier en bordure de la départementale 656 pourra venir compléter le maillage des liaisons douces et renforcer le caractère urbain de cette entrée de ville.

Afin de conserver le caractère des lieux avoisinants, les clôtures, si elles existent, resteront discrètes et homogènes : les murs et piliers maçonnés sont interdits sauf le long de la voie de desserte routière à condition qu'ils s'intègrent à l'aspect de la rue.

La voie principale de desserte reliera la voie communale n°7 avec le chemin rural de Robert débouchant sur la RD 656. Elle sera de préférence localisée au nord de la zone, le long du boisement. La circulation pourra s'effectuer en sens unique (du village au CR donnant sur la RD656). La chaussée étroite afin de limiter l'imperméabilisation des sols et la vitesse des automobilistes, sera entourée d'espaces enherbés sous forme de noues favorisant la gestion en site propre des eaux de ruissellement issues des espaces publics. L'accès à la départementale devra être sécurisé et la voie communale aménagée de façon à être adaptée à l'évolution du trafic.

Les déplacements cyclables seront sécurisés soit à travers l'utilisation d'un cheminement doux spécifique, soit à travers l'instauration d'une zone 30 sur la voie routière. L'accessibilité des personnes à mobilité réduite devra être assurée.

Des stationnements visiteurs en matériaux filtrants pourront être aménagés en entrée et en sortie de zone afin de limiter la place de la voiture dans le quartier.

Les boisements environnants seront préservés en élément du paysage. Des occupations du sol ne remettant pas en cause le caractère naturel de la parcelle, restent possibles (parcours santé ou autre). La prairie existante en entrée de zone (côté bourg), sera aménagée en espace vert public. Les arbres de haut jet seront préservés et confortés en lien avec la haie champêtre entourant le chemin creux.

C.Parcellaire et implantation des constructions

Le parcellaire se découpera en lanière permettant ainsi d'optimiser le foncier disponible.

La densité brute moyenne sera d'environ 11 logements à l'hectare. La taille des lots sera diversifiée selon un gradient de densité croissant en direction du bourg ancien. La surface nette de chaque lot ne devra pas excéder 800 m².

Les jardins seront orientés plein sud.

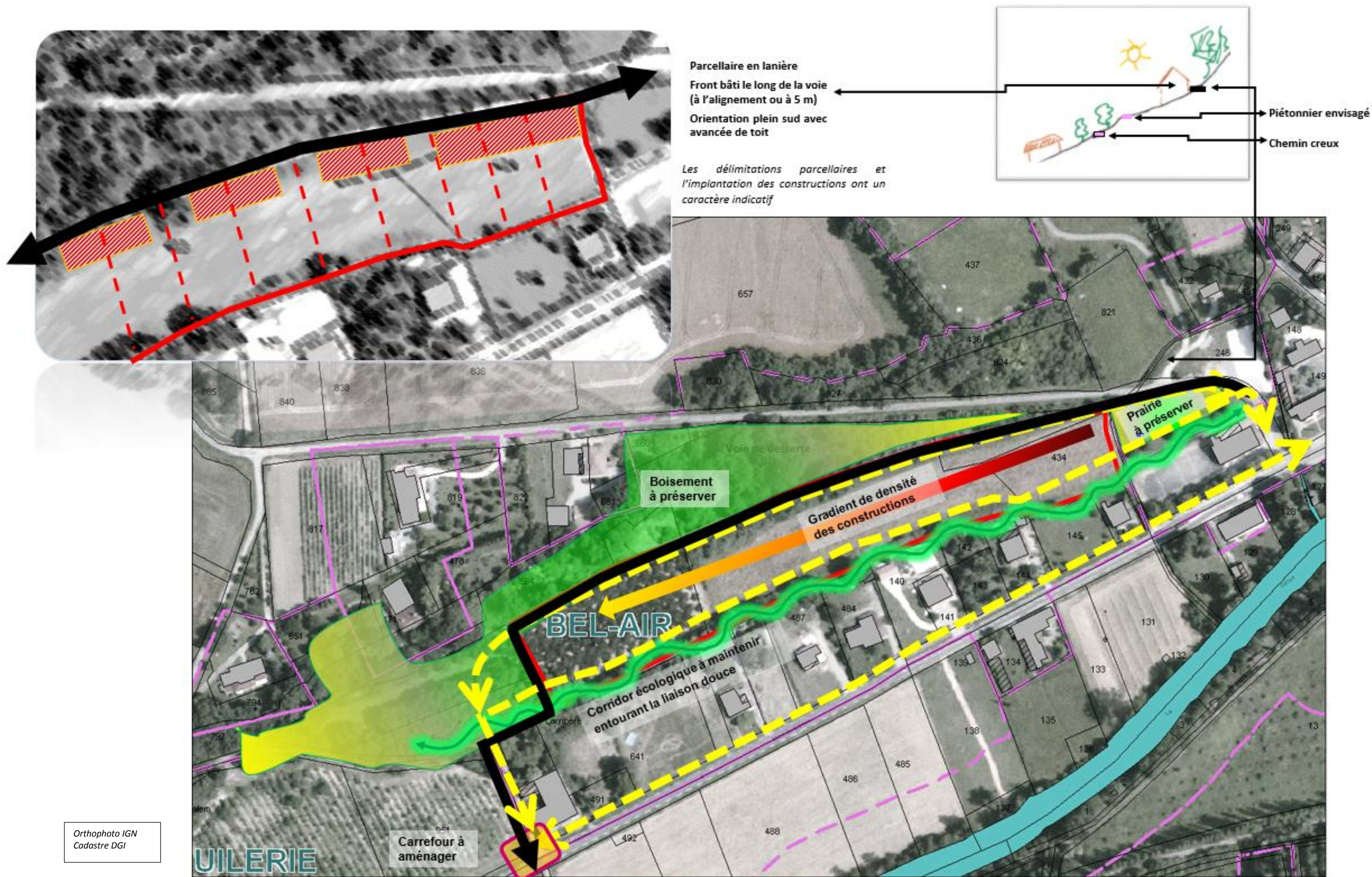
Le bâti principal s'implantera au nord de la zone, en limite de l'espace boisé duquel il pourra être séparé par la voie routière. Les constructions seront implantées à l'alignement de la voie ou à 5 m, dégageant ainsi une perspective de rue.

Les maisons seront mitoyennes ou semi-mitoyennes. Comme dans le village, le faîtage des constructions sera orienté parallèlement à la voie. Dans l'éventualité où la voie de desserte serait plutôt localisée au sud, le long du chemin piétonnier, seuls les garages seraient implantés à l'alignement de la voie, le bâti principal restant situé au nord sur un même alignement.

Le bâti dont la volumétrie sera définie en référence aux constructions du bourg ancien, sera de type R+C ou R+1.

D. Programme de logements

L'offre en logements sera diversifiée sur l'ensemble de la zone : logements locatifs sociaux ou non et logements en propriété.



2.EXTENSION DU HAMEAU D'ARBUSSAN

A.Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

L'extension du hameau d'Arbussan pourra être urbanisée sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble suivant un schéma global d'urbanisation garantissant une bonne insertion dans le paysage et une forme urbaine en lien avec le hameau. Ce secteur bénéficiera d'un assainissement de type individuel classique ou individuel groupé.

B.Principales caractéristiques des voies et espaces publics

Une voie de desserte en sens unique sera ouverte au sud de la zone, elle reliera la voie communale n°1 et le chemin rural traversant le hameau. Elle sera doublée par un cheminement doux aménagé dans un large espace enherbé. Le chemin rural longeant l'église conservera le traitement actuel (chemin enherbé non revêtu) et gardera sa vocation de liaison douce. Néanmoins un aménagement sera réalisé à terme afin d'en garantir l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Ce chemin sera reliée à la liaison douce longeant la voie de desserte par un sentier traversant la parcelle.

Deux modes d'aménagement sont envisageables, à choisir en fonction du résultat des études opérationnelles.

C.Parcellaire et implantation des constructions

Organisation en lanière

Le parcellaire se découpera en lanières orientées nord sud. L'essentiel du jardin sera orienté au sud. Le bâti principal sera implanté plutôt au nord de la parcelle. Sa volumétrie reprendra celle des bâtiments anciens caractéristiques du hameau.

Les garages seront avantageusement implantés à l'alignement de la voie de desserte et perpendiculairement à celle-ci. Dans l'éventualité où une « lanière » serait divisée en deux, un accès riverain sera à aménager pour rejoindre la parcelle de deuxième front.

Organisation autour d'un espace central

Le parcellaire s'organisera autour d'un espace vert commun agrémenté d'un ou plusieurs arbres de haut jet d'essence locale. La voie mixte sera traitée de façon champêtre (chaussée étroite pas forcément revêtue en dur et bas-côtés enherbés). L'essentiel des jardins privatif sera orienté vers le sud. La volumétrie du bâti sera cohérente avec celle des bâtiments anciens caractéristiques du hameau.

Quel que soit le mode d'organisation choisi :

- La densité brute moyenne sera de 8 logements/ha, la taille maximale des lots sera de 1000 m².
- Les clôtures maçonnées sont interdites, l'aspect ouvert de la zone sera préservé. Les éventuels portails et portillons seront discrets.
- De même, l'implantation des constructions sera pensée de manière à limiter les ombres portées sur les habitations voisines.

3. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles
- Plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Mézinois -

Option 1



Orthophoto IGN
Cadastre DGI

Option 2



Les délimitations parcellaires et l'implantation
des constructions ont un caractère indicatif
Orthophoto : IGN

3.ZONE UX DE MOULIAS

A.Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

La zone de Moulias est destinée à l'extension d'une activité de construction d'équipements spécialisés présente sur la zone depuis près de 60 ans.

La zone constructible et susceptible de recevoir du stockage devra être située en dehors de la zone inondable indiquée sur le plan. Une étude géotechnique préalable sera réalisée avant implantation de bâtiment sur ce secteur constructible.

En zone inondable, tout aménagement prévu prendra en compte le risque inondation qu'il soit réalisé sur terrain ou sur le bâti existant.

B.Principales caractéristiques des voies, aires de manœuvre et espaces de stationnement

Une voie de desserte adaptée aux véhicules lourds sera aménagée le long du chemin rural (elle pourra être éventuellement commune). Le carrefour sur la RD n°656 sera aménagé et sécurisé pour s'adapter aux besoins de la circulation liée à l'activité présente sur la zone.

La dite-voie mènera au bâtiment situé le long de la Gélise en desservant des aires de manœuvre ainsi que des stationnements dédiés au personnel et aux visiteurs.

On cherchera à dissocier la circulation PL et VL.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres d'essences locales.

Dans la mesure du possible, le revêtement des aires de stockages à l'air libre et de stationnement VL sera semi-perméable.

C.Installations, constructions et aménagements

Le secteur constructible situé hors zone inondable pourra comprendre une vitrine commerciale, des halls de stockage et d'expédition, quais de chargement et aires de stockages à l'air libre.

Le long de la départementale, un espace vert d'une largeur de 5 à 10 m (noues plantée en bosquets d'arbres d'essences locales) sera aménagé permettant une bonne insertion paysagère du projet en vue et une gestion des eaux en site propre. Un aménagement similaire sera prévu le long des voies de desserte et en limite ouest de la zone. Les boisements existants seront préservés, prolongés par ces corridors écologiques.

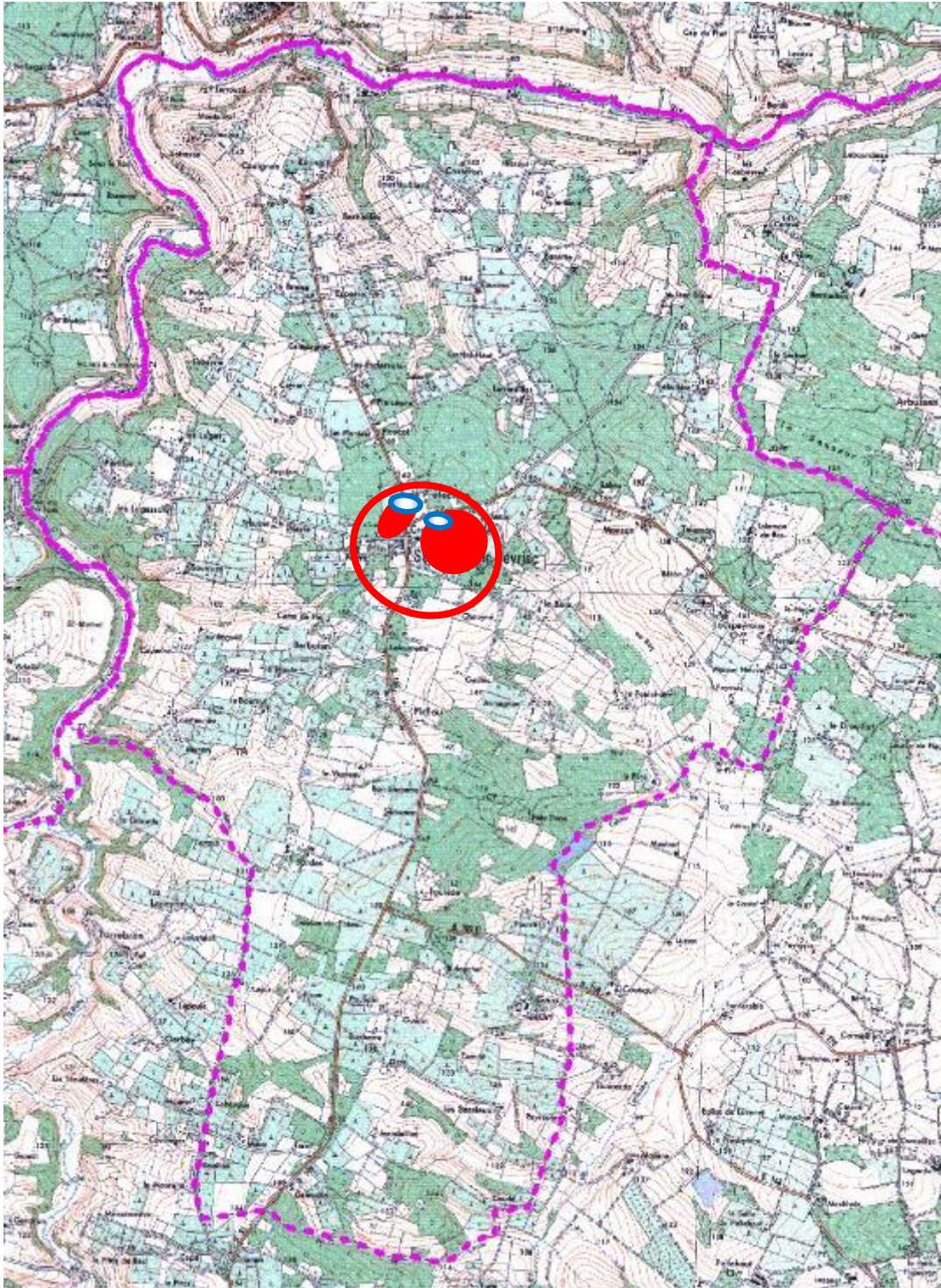
- Carrefour sécurisé**
- Espace vert aménagé en entrée de zone**
- Secteur constructible hors zone inondable**
- Aire de manœuvre**
- Aires de stationnement plantées pour visiteurs et personnel**
- Noues plantées en bosquet le long des voies de desserte et en limite de zone pour favoriser la gestion des eaux en site propre**
- Boisement préservé**



COMMUNE DE SAINTE-MAURE-DE-PEYRIAC

Le développement de Sainte-Maure-de-Peyriac s'articule autour du bourg, une orientation d'aménagement globale permet de comprendre le maillage des voies qui reliera à terme les différents secteurs entre eux et/ou avec les équipements publics. Des précisions sont ensuite indiquées par extension urbaine : au nord-est, au sud-est et au nord-ouest.

Localisation sur la commune



Scan 25 IGN

1. EXTENSION DU BOURG DE SAINTE-MAURE-DE-PEYRIAC

A. Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

Les extensions du bourg seront urbanisées soit sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble soit au fur et à mesure de la création des voies de desserte respectives. L'extension ouest n'est concernée que par la première modalité. L'assainissement sera de type autonome individuel ou groupé.

L'extension est du bourg est déjà en cours de réalisation puisque qu'un lotissement est prévu à court terme sur la partie longeant la RD n°295. Dans un deuxième temps, l'urbanisation pourra se poursuivre au sud à partir de la voie communale au fur et à mesure de la réalisation de la voirie principale. Enfin, si cela s'avère nécessaire, le bourg pourra continuer à s'étendre vers l'est afin de relier les deux secteurs, comme suite à une révision du PLU.

Pour la partie ouest il n'y a pas de programmation particulière.

B. Principales caractéristiques des voies et espaces publics

Pour la zone située à **l'est du bourg (Croix de Pierre)**, l'accès sur la route départementale n° 295 est prévu au niveau de celui desservant un petit lotissement existant. Cette voie se prolongera au sud de façon à rejoindre la voie dudit lotissement et dans le futur, le secteur à urbaniser situé au sud-est du bourg.

Ce dernier sera desservi à partir du chemin privé existant. Un débouché sur la RD 109 sera recherché à terme ainsi qu'un possible raccordement à la voie citée ci-dessus. En attente de l'ouverture de ces liaisons, une palette de retournement sera aménagée avec un large espace public paysager.

Le traitement des voies leur conférera un caractère rural en accord avec le site : bas-côtés enherbés traités en noues, plantations d'arbres d'essences locales en bosquets ou préservation des haies existantes, sentier pour les déplacements doux accessible aux PMR et une chaussée réduite au minimum. Le cheminement piétonnier se poursuivra au sud-ouest vers la salle des fêtes et l'extension nord-est.

En entrée de zone nord, un espace vert sera aménagé de façon à marquer l'entrée de bourg. Il sera en partie occupé par un cordon boisé qui entourera l'extension urbaine afin d'en garantir la bonne insertion paysagère et créer une continuité écologique avec le boisement de feuillus situé au sud. De même, les haies existantes seront préservées et/ou confortées.

Pour l'extension délimitée au **nord-ouest au lieu-dit Pré du bourg**, il y aura lieu de conserver la voie des écoles en cheminement doux et de recréer une voie routière reprenant le double alignement d'arbres de l'allée des écoles, et longeant un mail et/ou une prairie humide. Cet espace vert central pourra ainsi servir d'aire de jeux et de rencontre et d'ouvrage de gestion des eaux pluviales en site propre, tout en jouant un rôle écologique intéressant (prairie humide, présence d'arbres de haut jet d'essences locales implantés en bosquets ou en mail...). Une liaison douce sera aussi aménagée sur cet espace vert, elle se prolongera vers l'extension urbaine située dans la forêt pour rejoindre l'allée des écoles. La voie de desserte routière reliera la RD 109 et la route de Saint-Pé et débouchera sur des accès sécurisés. Elle sera traitée de façon à conserver le caractère champêtre ou boisé de la zone (chaussée étroite, noues, plantations en bosquets...).

Sur l'espace forestier, un maximum d'arbres de haut jet d'essence noble sera conservé en fonction des besoins du projet. Un cordon boisé entourant la zone sera maintenu ainsi que les arbres longeant la voie de desserte afin de conserver une ambiance forestière sur ce secteur.

En limite de la zone nord, une haie champêtre viendra intégrer le bâti nouveau dans le paysage et marquer une limite franche entre la zone agricole et la zone urbaine.

Une placette, marquant l'entrée de ville, sera aménagée le long de la RD 109 en prolongement de celle située devant la mairie. Destinée à conférer un caractère plus urbain à la voie départementale, elle pourra néanmoins être agrémentée d'arbres de haut jet d'essences locales.

C.Parcellaire et implantation des constructions

Sur les deux secteurs de développement, la densité moyenne superficie brute des parcelles se situera entre 7 et 8 logements à l'hectare. On cherchera à proposer des lots de taille variable et une offre en logement diversifiée (constructions semi-mitoyennes/pavillons individuels, logements locatifs/logements en propriété).

La surface nette par lot n'excèdera pas 1500 m². Les lots les plus vastes devront être les plus éloignés du cœur de village.

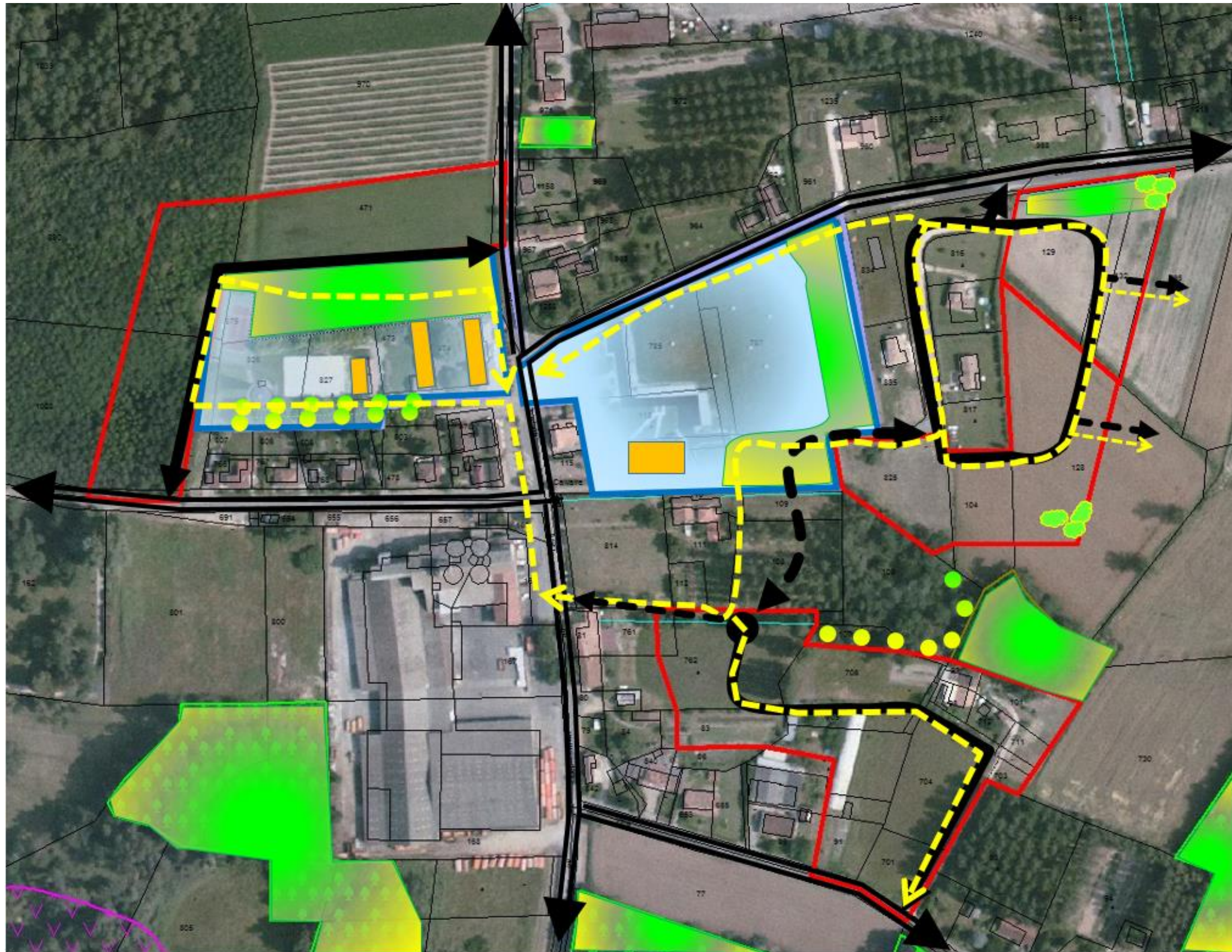
Les éventuelles clôtures seront discrètes afin de conserver un caractère champêtre ou, selon le cas, forestier, aux extensions du bourg de Sainte-Maure et préserver ainsi la qualité du cadre de vie.

L'implantation du bâti favorisera les économies d'énergie à travers un bon ensoleillement des constructions et/ou le regroupement du bâti. Elle permettra aussi de mutualiser les accès sur la voie de desserte.

Un front bâti sera défini à l'entrée nord du bourg en continuité du bâtiment de la mairie. De même, un alignement du bâti marquera l'entrée ouest du village longeant la future placette précédemment citée.

En cas de besoin, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en prolongement de l'école et du bâti marquant l'entrée de bourg nord, sur une partie de l'espace public séparant la zone d'habitat de la zone d'équipement.

3. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles
- Plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Mézinois -



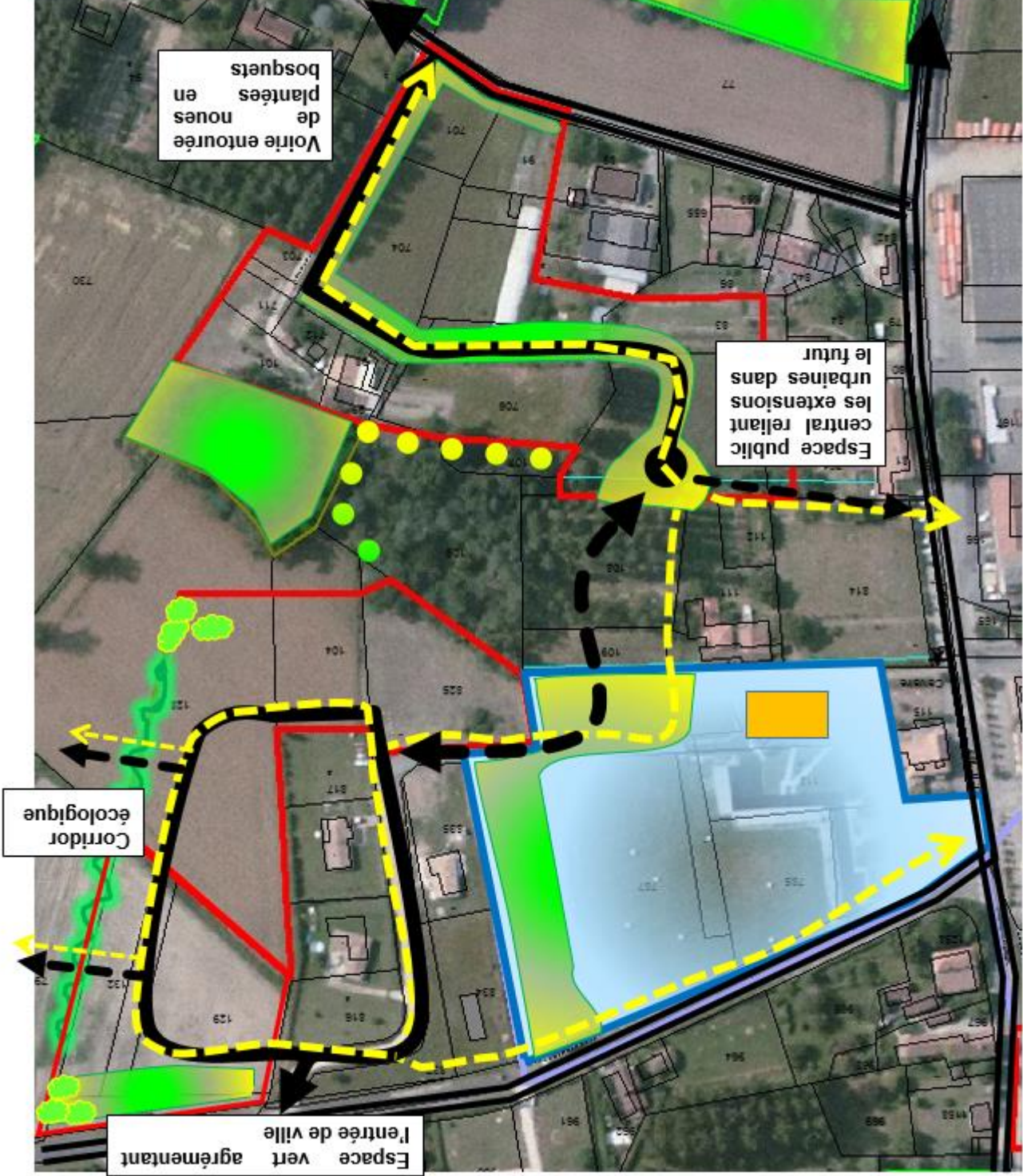
Extension nord-ouest (Pré du Bourg)



Les délimitations parcellaires et l'implantation des constructions ont un caractère indicatif

Orthophoto : IGN

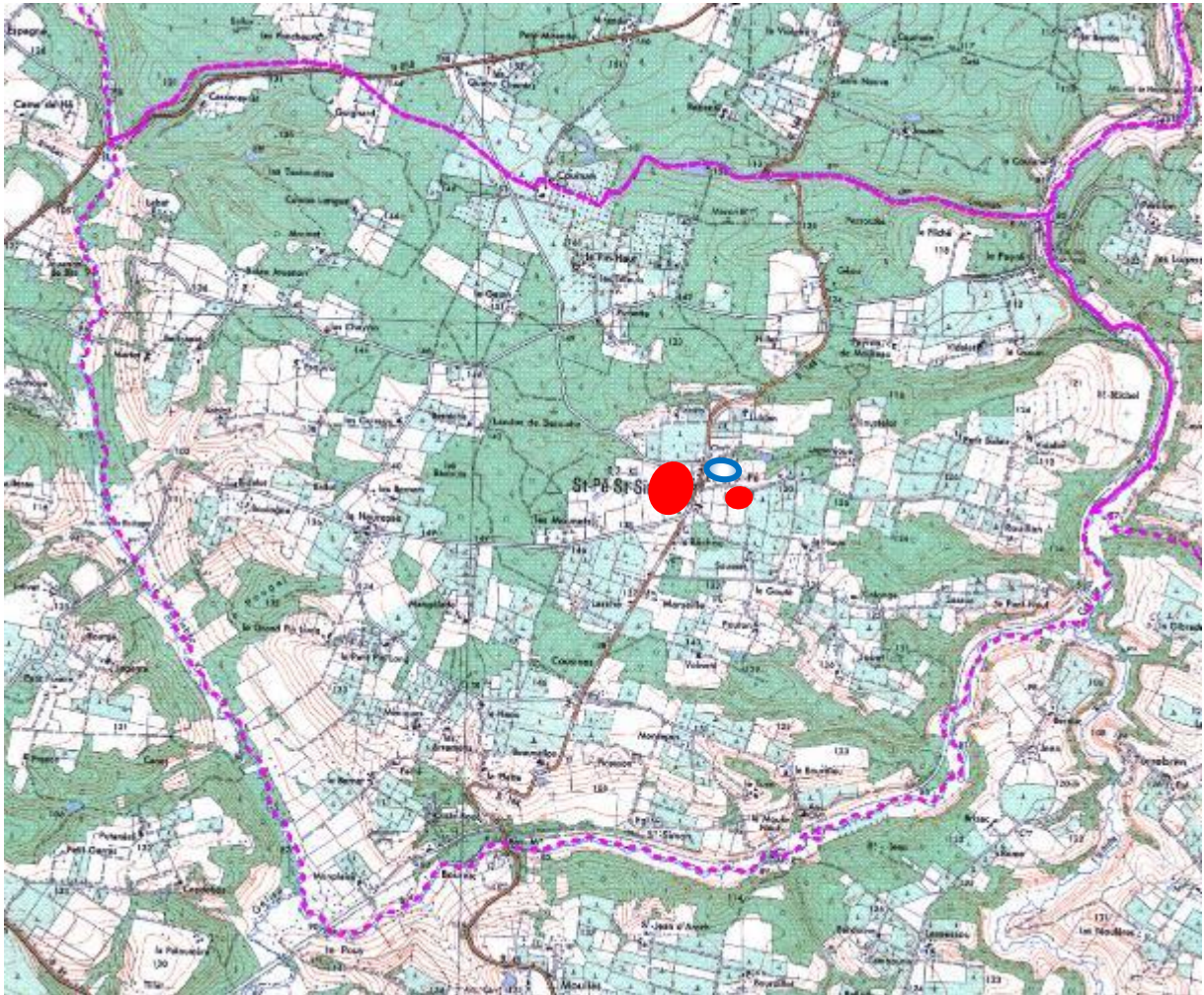
Extension est (Croix de Pierre)



SAINT-PE-SAINT-SIMON

Sur la commune de Saint-Pé-Saint-Simon seul le bourg est susceptible de recevoir des constructions nouvelles. L'orientation d'aménagement et de programmation concerne l'ensemble du bourg avec des précisions selon le secteur concerné : extension ouest, extension est et périmètre réservé aux équipements collectifs.

Localisation sur la commune



Scan 25 IGN

1.EXTENSION DU BOURG DE SAINT-PE-SAINT-SIMON

A.Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

L'extension du bourg sera urbanisée soit sous forme d'une ou plusieurs opérations soit au fur et à mesure de la création des voies de desserte.

L'assainissement sera de type individuel. En zone dense, il pourra être éventuellement groupé.

B.Principales caractéristiques des voies et espaces publics

A l'ouest du bourg, une voie de desserte reliera la voie communale n°4 au chemin rural des Coumets à St Pé situé au nord. Les constructions seront organisées par rapport à cette voie et les accès seront mutualisés afin d'en limiter le nombre. Le traitement de la voie gardera un caractère champêtre (chaussée étroite avec bas-côtés enherbés et plantations en bosquets d'arbres d'essences locales). Une liaison douce permettra de rejoindre la mairie et les équipements sportifs. Elle pourra être dissociée de la voie de desserte en s'aménageant au sein du corridor boisé qui entourera la zone à urbaniser et/ou le long des jardins situés en fond de parcelle.

L'extension sera desservie à l'aide d'une voie en U donnant sur la voie communale n°201. Cette zone sera aussi reliée aux équipements publics par une liaison douce. Là aussi, des plantations en cordon boisé intégreront la zone dans le paysage et formeront écran contre les éventuelles nuisances.

Le terrain situé au nord de la mairie et à l'est du terrain de jeux pourra accueillir des équipements publics (espace vert, bâti ou autre) en vue de renforcer la centralité du bourg.

C.Parcellaire et implantation des constructions

Pour l'extension ouest, les constructions s'implanteront de façon à maximiser leur ensoleillement respectif ; elles pourront s'implanter en quinconce tout en gardant un certain ordonnancement par rapport à la voie.

L'extension est reprendra, dans sa partie la plus proche du bourg, la densité et la structure de la parcelle attenante occupée par des logements sociaux. La densité pourra être plus lâche sur la partie la plus éloignée du bourg. Les logements locatifs sociaux seront privilégiés.

La densité globale sera de 7 à 8 logements à l'hectare. La surface nette maximale des lots sera de 1500 m².

2.EXTENSION DU BOURG A DESTINATION D'EQUIPEMENT

Au centre du village un espace jouxtant la mairie et le terrain de jeux est réservé aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Cet espace peut permettre la réalisation d'un espace public centrale créant une polarité dans le bourg avec la possibilité de construire du bâti si nécessaire.

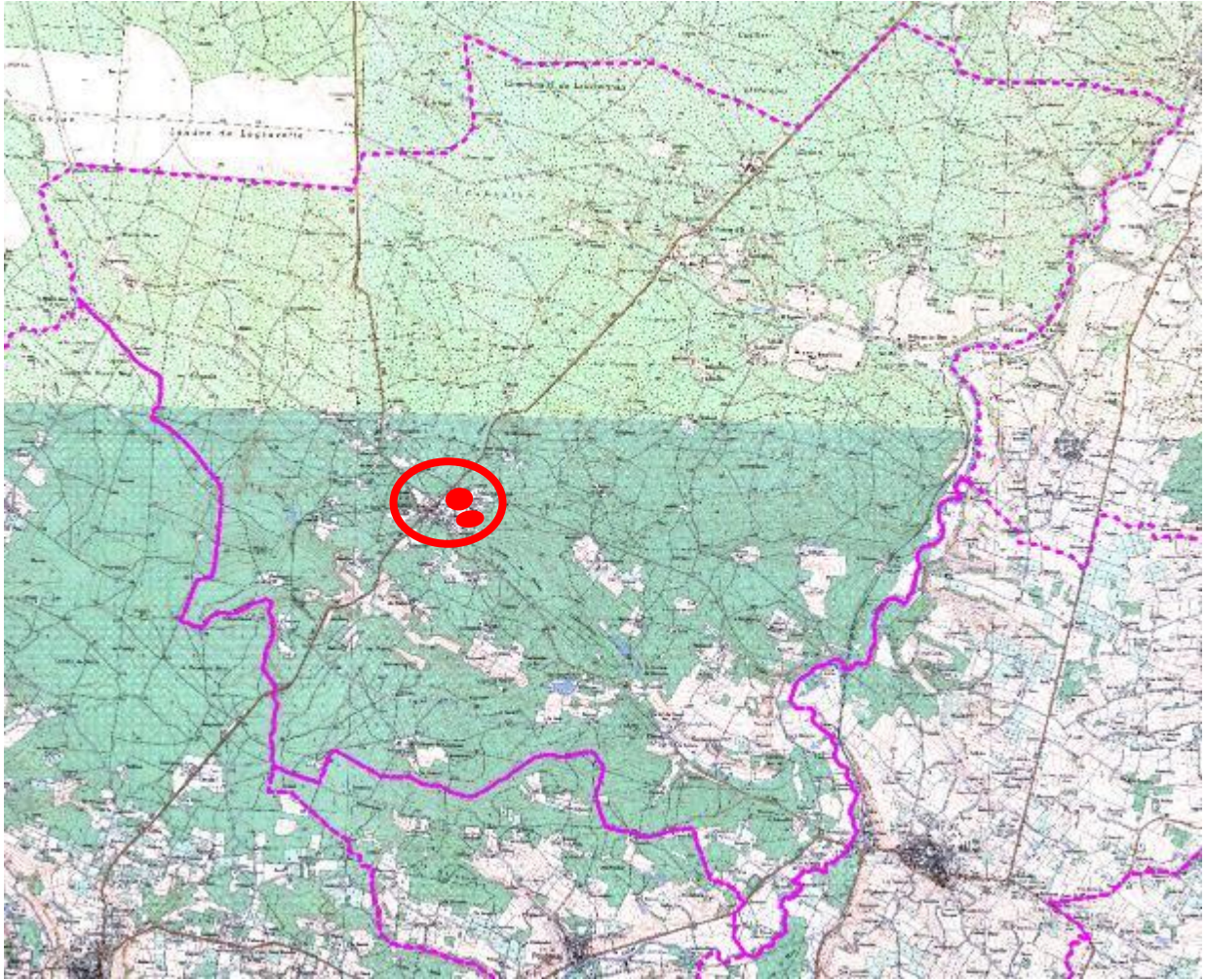
La partie nord devra garder un caractère ouvert avec des plantations éparses n'occultant pas les vues sur l'église.

L'éventuel bâti pourrait prolonger l'alignement créé par la mairie afin de renforcer l'entrée de ville. Il devra s'inspirer de la typologie de ce bâtiment public.

COMMUNE DE REAUP-LISSE

Sur la commune de Réaup-Lisse, des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies au niveau du bourg afin en vue de valoriser au mieux les zones à urbaniser en dent creuse et en extension tout en préservant l'identité spécifique de ce village de type landais.

Localisation sur la commune



Scan 25 IGN

1.EXTENSION DU BOURG DE REAUP-LISSE

A.Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

L'extension du bourg sera urbanisée sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Les zones de développement urbain seront raccordées au réseau d'assainissement collectif.

L'ouverture de la zone 2AU pourra être effectuée lorsque 75 % de la zone AU existante aura été urbanisée et que les réseaux se situeront à proximité.

B.Principales caractéristiques des voies et espaces publics

L'organisation des circulations cherchera à limiter le nombre d'accès sur les voies départementales et à valoriser en priorité les accès existants, sauf pour en créer de plus sécurisés ou permettre une meilleure desserte de l'ensemble de la zone.

Un carrefour sécurisé sera aménagé sur la RD 109 au niveau de la voie communale n°103, permettant l'accès à la zone de développement urbain située au centre du bourg. L'accès privé existant situé au nord sera valorisé (éventuellement en sens unique). Une voie principale centrale sera aménagée avec de larges espaces enherbés et plantés de part et d'autre de la chaussée. Les voies riverains et/ou en sens unique seront plus étroites tout en conservant un traitement similaire en accord avec le site forestier. Au sud-est du bourg, les accès à une future extension de zone seront préservés (zone située à l'est du bourg). En entrée sud du bourg, la voie principale de desserte suivra le chemin privé existant pour déboucher sur la départementale vers le point tri et monument aux morts. Des voies secondaires pourront venir desservir la partie située plus à l'est.

Un maillage de cheminement doux reliera les zones où des constructions nouvelles seront édifiées et les espaces et bâtiments publics. Les boisements, parcs et espaces verts agrémentant le cadre urbain seront préservés. Selon leur emplacement, ils pourront être valorisés en espace public, aire de jeux et de loisirs ou rester dans le domaine privé tout en conservant un caractère naturel préservant ainsi la qualité du cadre de vie.

Le traitement des voies illustrera leur hiérarchisation tout en reproduisant une ambiance landaise (larges espaces enherbés comprenant des noues, plantations en bosquets, choix du revêtement...).

C.Parcellaire et implantation des constructions

La densité sera variable, la surface maximale des lots pourra atteindre 1500 m² et la densité brute moyenne ne sera pas inférieure à 8/logements/ha.

Pour l'extension urbaine située au centre du bourg, les constructions s'implanteront en retrait de la RD 109 (environ 12 à 15 m) afin de préserver un effet d'ouverture vers le cœur de village. Le retrait sera aménagé en espace vert enherbé (public ou privé –fond de parcelle). L'arbre de haut jet existant sera protégé et mis en valeur. Les clôtures ne devront pas être marquées (les clôtures maçonnées sont interdites sur toute la commune sauf si elles s'inscrivent dans un ensemble bâti de caractère).

Comme pour l'extension située à l'est, on cherchera à transposer les caractéristiques de l'airial en organisant les constructions autour d'un espace central occupé par des espaces verts et du stationnement et en jouant sur la volumétrie du bâti et son implantation.

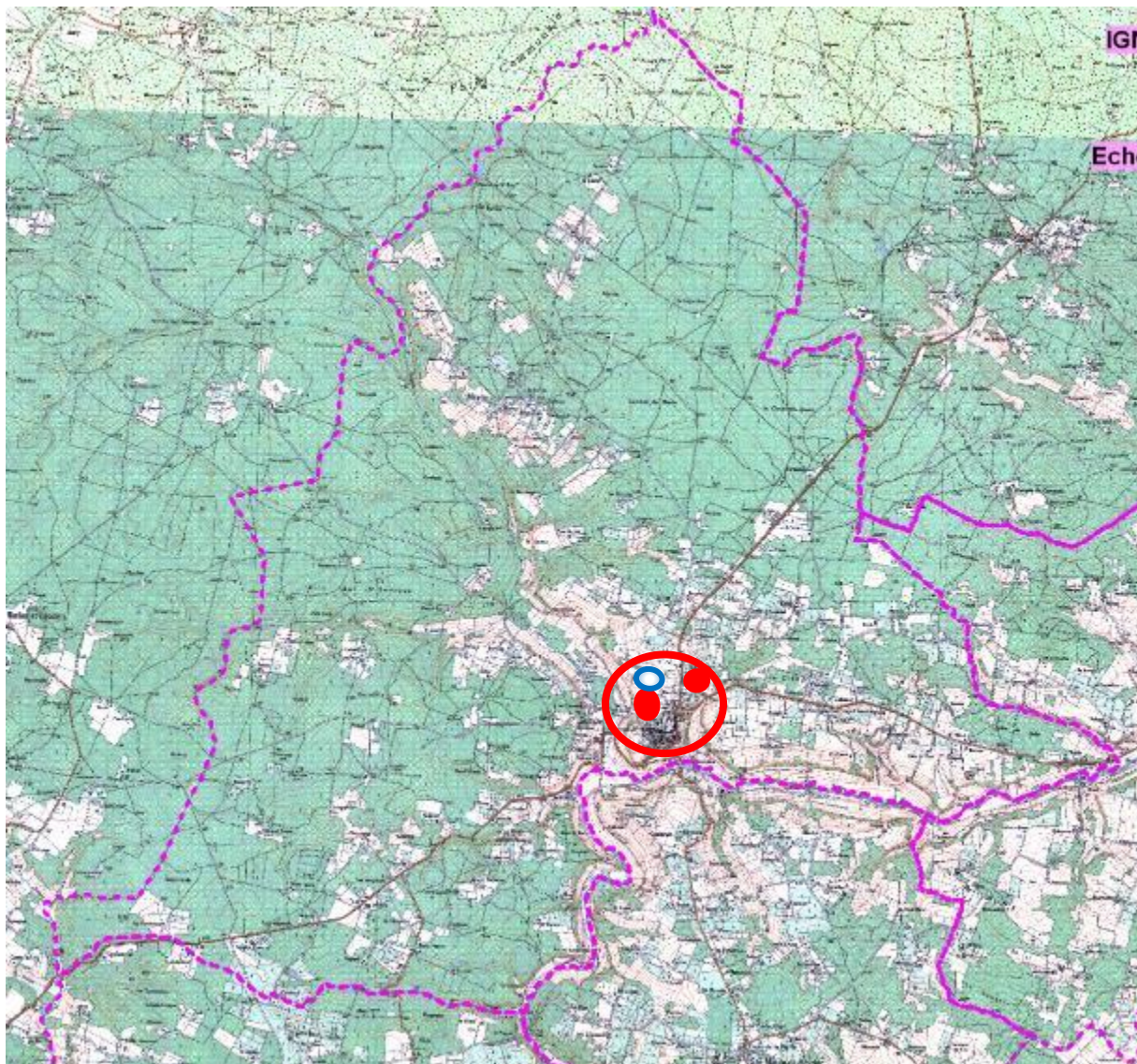
Sur l'ensemble du bourg, l'offre en logement nouvellement créée sera variée tant en forme (petit collectif, mitoyen, individuel) qu'en type (locatif social ou privé, propriété) et en taille.



COMMUNE DE SOS – GUEYZE - MEYLAN

L'extension urbaine de la commune s'effectue essentiellement au niveau du bourg de Sos. L'OAP proposée concerne plus précisément l'extension urbaine située vers le secteur d'équipement de Loustalet et le quartier de Saint-Martin.

Localisation sur la commune



Scan 25 IGN

1.EXTENSION DU BOURG DE SOS

A.Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

L'extension du bourg sera urbanisée soit sous forme d'une ou plusieurs opérations soit au fur et à mesure de la création des voies de desserte. Les zones de développement urbain seront raccordées au réseau d'assainissement collectif.

B.Principales caractéristiques des voies et espaces publics

Un carrefour sécurisé sera aménagé sur la RD 109 pour desservir la zone de Saint Martin et dans le futur celle de Loustalet. Cet aménagement devra permettre de marquer l'entrée de ville.

Dans un premier temps le seul accès à la zone de Loustalet se fera par la voie communale n°101 menant de Peyrouté au bourg. Sur le quartier de Saint Martin, le chemin rural existant sera élargi et viendra desservir la zone à urbaniser avant de ressortir au niveau du nouveau carrefour.

Entre la zone d'équipements de loisirs et la nouvelle zone constructible, un mail sera aménagé en promenade, parc et aire de jeux. La voie routière longera cet espace vert planté. Les accès individuels seront regroupés ; ils ne donneront pas directement sur la voie principale mais sur des voies réservées aux riverains, aménagées en impasse. En conservant un caractère rural, le traitement des voies respectera l'esprit du lieu (bas-côtés enherbés et creusés en noues, chaussée étroite) et traduira la hiérarchie des voies.

Des liaisons douces seront aménagées parfois déconnectées de la voirie routière notamment pour offrir un débouché piétonnier aux impasses ou traverser le mail.

La zone d'écoulement des eaux sera préservée en zone agricole ou naturelle. Dans sa partie basse, elle pourra être aménagée pour accentuer son rôle dans la gestion des eaux de ruissellement et créer un espace paysager relié au mail par un cordon boisé.

C.Parcellaire et implantation des constructions

Dans les impasses, les constructions s'organiseront autour d'un espace central enherbé, en partie utilisable pour du stationnement.

La densité se situera entre 10 et 15 lots à l'hectare (12 en moyenne sur chaque secteur) avec des lots de taille variable ne pouvant dépasser 1200 m² de surface nette.

Sur Saint- Martin, les lots les plus étendus se situeront à l'extrémité nord de la zone à urbaniser.



LOCALISATION DES PARKINGS DE CO-VOITURAGE

Communes	Lieu
Lannes	Devant la mairie
Mézin	Allées Vigier et parking de la CCM
Poudenas	Parking de la salle des fêtes
Réaup-Lisse	Devant la mairie
Sainte-Maure-de-Peyriac	Parking de la salle des fêtes
Saint-Pé-Saint-Simon	Devant la mairie
Sos-Gueyze-Meylan	Place Laprade