



# PLAN LOCAL D'URBANISME

4\_OAP

Cachets et visas :

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal approuvant le PLU

- *Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint Girons*



## 4.1/ ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

Cachets et visas :

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil  
Municipal arrêtant le PLU

# OAP THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

## Préambule

### CONTEXTE

A travers cette OAP « Trame Verte et Bleue », Saint-Girons traduit sa volonté de définir son projet pour l'avenir du territoire et s'orienter vers une dynamique durable.

Plus qu'une obligation réglementaire, cette OAP « Trame verte et bleue » va permettre d'inscrire le projet de territoire dans une logique de durabilité pour que l'environnement ne soit pas perçu comme une simple variable d'ajustement mais bien comme un élément fondateur du projet politique. A ce titre, il est donc essentiel d'améliorer la qualité écologique globale du territoire.

### RAPPEL DU PADD

« Au cœur du projet d'aménagement, la commune de Saint Girons porte également un regard particulier sur les continuités écologiques. Leur préservation au travers d'une gestion durable s'avère indispensable dans le cadre d'une stratégie environnementale plus globale. »

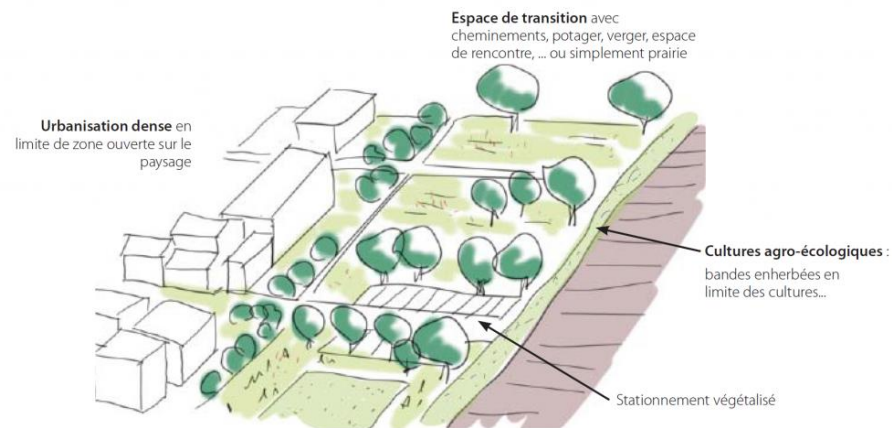


### MODE D'EMPLOI:

L'OAP Trame Verte et Bleue comprend :

- **TITRE FICHE** = Objectif fixé
- **CONTEXTE:** Il précise le contexte dans lequel s'inscrit la fiche.
- **ORIENTATIONS OPPOSABLES AUX AUTORISATIONS D'URBANISME:** Elles s'appliquent à l'ensemble de la commune dans un rapport de compatibilité : il s'agit du cadre général d'intervention dans lequel doivent s'inscrire tous les projets d'aménagement. Ces orientations sont complémentaires aux outils de traductions réglementaires (règlement et zonage).
- **CONSEILS DE MISE EN ŒUVRE:** Ils viennent préciser les modalités possibles de mise en œuvre des objectifs fixés dans les fiches.

### ▪ SCHÉMA OU ILLUSTRATION COMPLÉMENTAIRE POUR CHAQUE FICHE



# OAP THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

## Fiche 1. Préserver et restaurer les corridors



### CONTEXTE

Les corridors écologiques identifiés dans le règlement graphique du PLU de Saint-Girons font la liaison entre les différents réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Ils jouent un rôle dans la qualité environnementale globale du territoire. Afin de garantir leur pérennité, il apparaît nécessaire de les protéger et/ou de les restaurer à toutes les échelles de l'aménagement du territoire.

### ORIENTATIONS OPPOSABLES AUX AUTORISATIONS D'URBANISME

#### Pour l'ensemble du territoire :

- Rechercher la création de nouvelles continuités écologiques au sein des projets et avec les parcelles voisines : plantation d'alignements d'arbres, de haies champêtres, continuité des jardins, de bandes enherbées continues, connexion avec les espaces de transitions (fiche 4), etc.



### CONSEILS DE MISE EN ŒUVRE

- S'appuyer sur les fiches **2** (Préserver la trame bleue et ses abords) et **5** (Concevoir des compositions végétales qui favorisent la biodiversité)

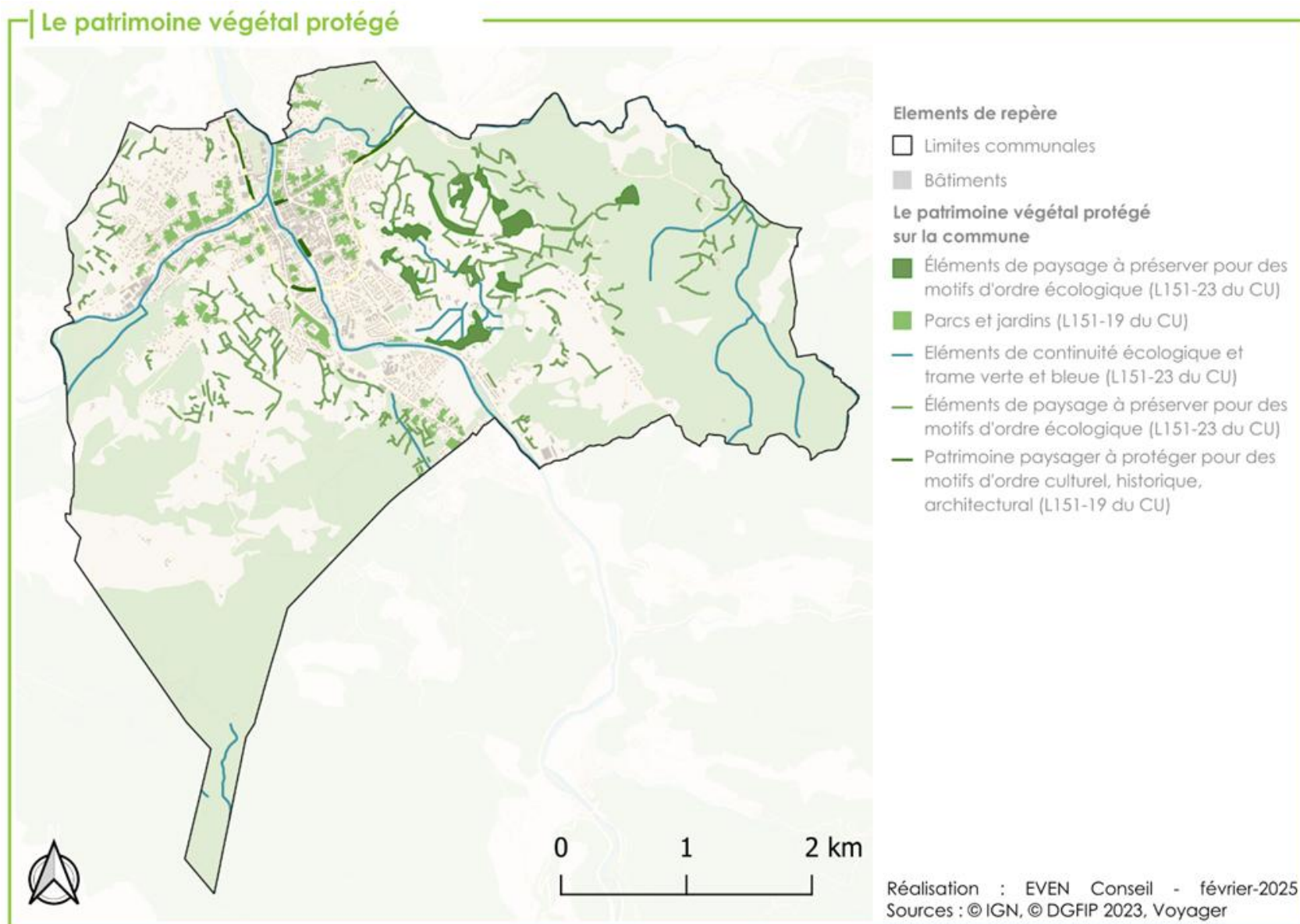
### ORIENTATIONS OPPOSABLES AUX AUTORISATIONS D'URBANISME

#### Éléments de continuité écologique et TVB :

- Les projets d'aménagement doivent participer au maintien des corridors (circulation et habitat des espèces par exemple) et doivent éviter de nouveaux obstacles aux continuités écologiques (maintien de sols naturels, perméabilité, etc.)
- Garantir leur fonctionnalité, participer à leur épaissement (actions de plantations, de limitation de l'artificialisation, de désimperméabilisation, création de passages à faune, ...)
- Conserver et favoriser le développement de toutes les strates de la ripisylve
- Maintenir, voire augmenter et relier si possible le réseau de corridors linéaires de pleine terre (haies, alignement d'arbres, etc.).

# OAP THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

## Fiche 1. Préserver et restaurer les corridors



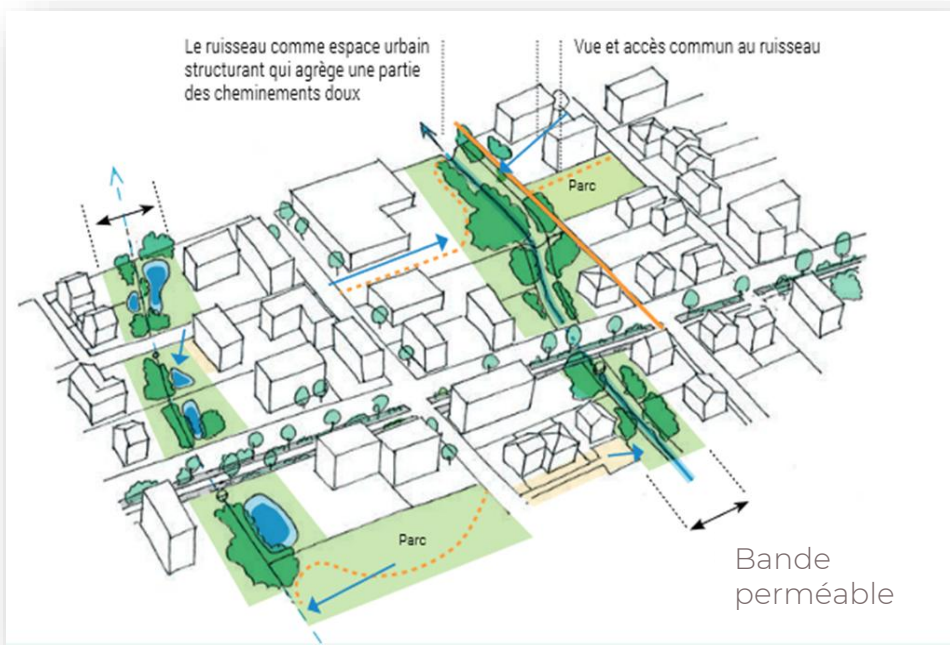
# OAP THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

## Fiche 2. Préserver la trame bleue et ses abords



### CONTEXTE

La trame bleue est constituée des écosystèmes humides et aquatiques formant un ensemble très varié de milieux, naturels ou artificiels, tous caractérisés par la présence d'eau permanente ou temporaire : cours d'eau, bois humide, etc. Saint-Girons dispose d'un réseau hydrographique développé constituant l'ossature majeure du réseau écologique du territoire. Au-delà de l'enjeu écologique, la préservation d'une Trame bleue fonctionnelle constitue un enjeu majeur en termes de préservation de la ressource en eau et de prévention du risque inondation notamment.



### ORIENTATIONS OPPOSABLES AUX AUTORISATIONS D'URBANISME

- Prendre en compte les zones humides potentielles dans les projets d'aménagement et veiller à la conservation des aires d'alimentation des zones humides (effectives et potentielles).
- Préserver la végétation rivulaire (ou ripisylve) afin de protéger leur fonctionnalité écologique et dynamique (espace de mobilité et méandres) et d'accueillir la faune et la flore.
- Respecter l'ensemble de la structure du réseau hydrographique (rivières, cours d'eau, fossés, canaux) ainsi que la fonctionnalité des milieux aquatiques et semi-aquatiques, des zones humides pour leurs rôles d'espace tampon, d'évacuation/circulation/gestion du ruissellement et de transferts de faune.



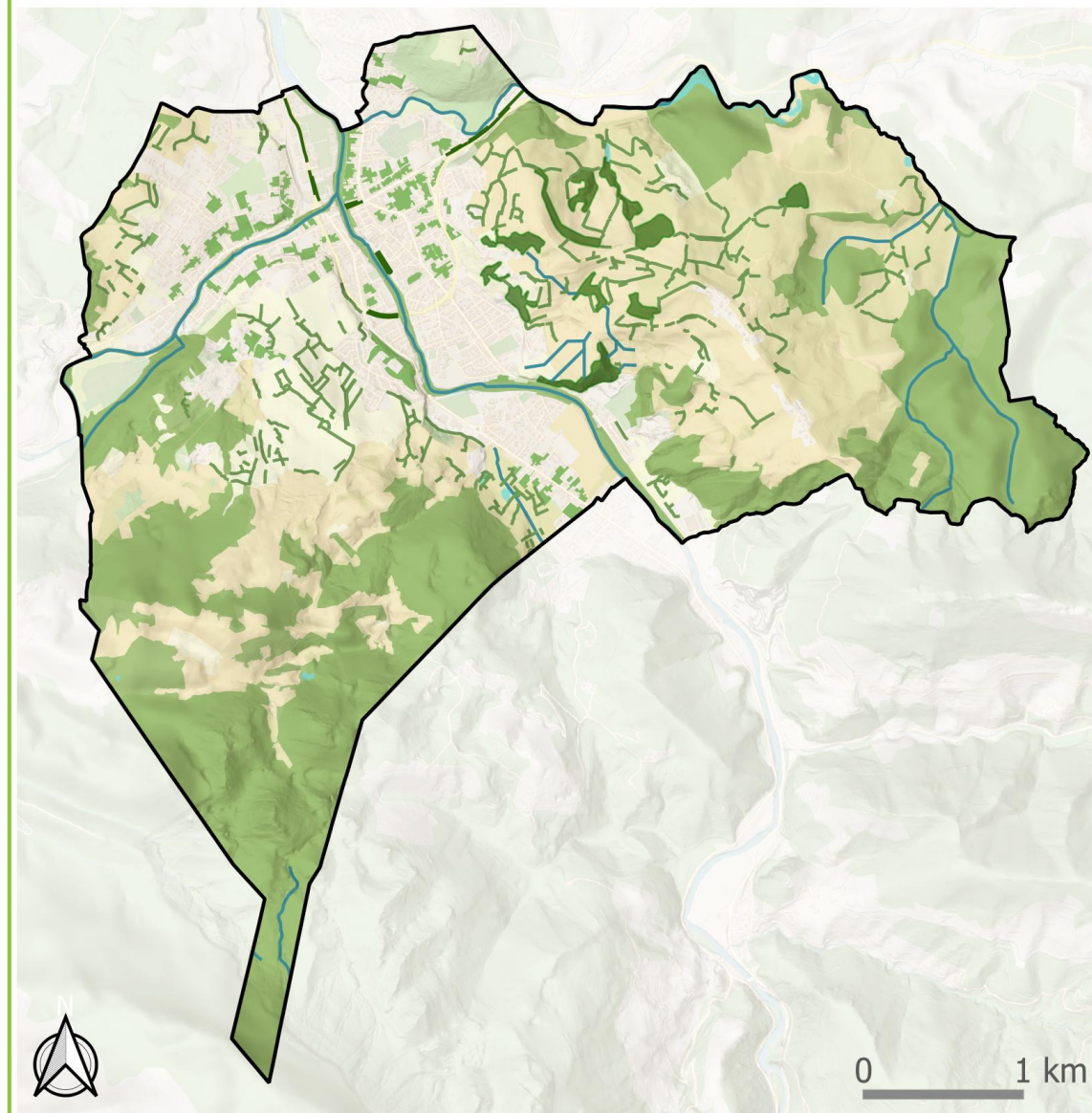
### CONSEILS DE MISE EN ŒUVRE

- ▶ S'appuyer sur les palettes végétales disponibles : PNR, CAUE ou autres structures

# OAP THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

## Fiche 2. Préserver la trame bleue et ses abords

### La protection de la Trame Verte et Bleue



□ Limites communales

#### Zonage réglementaire du PLU

- Zone agricole
- Zone agricole TVB
- Zone naturelle
- Zone naturelle TVB

#### Prescriptions du PLU

- Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue (L151-23 du CU)
- Éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 du CU)
- Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19 du CU)
- Éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 du CU)
- Parcs et jardins (L151-19 du CU)
- Zones humides (L151-23 du CU)

Réalisation : EVEN Conseil - février-2025  
Sources : © DGFiP 2023, Voyager, ESRI  
Hillshade

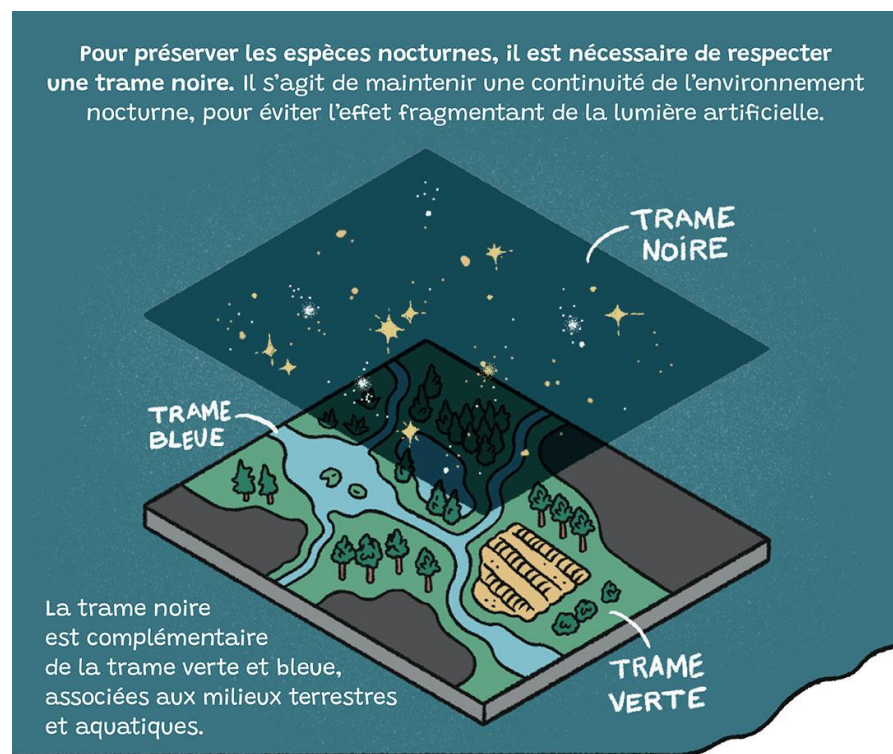
# OAP THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

## Fiche 3. Renforcer la trame noire



### CONTEXTE

L'urbanisation des dernières décennies a été accompagnée d'une multiplication des éclairages artificiels nocturnes. Cette pollution lumineuse engendre de nombreux impacts négatifs et constitue une source de rupture des continuités écologiques (perte d'habitats naturels, une fragmentation accrue et une mortalité directe) sur les espèces nocturnes, mais aussi sur les espèces diurnes, par des perturbations variées. Ainsi, préserver et restaurer un réseau écologique propice à la vie nocturne est aujourd'hui indispensable.



### ORIENTATIONS OPPOSABLES AUX AUTORISATIONS D'URBANISME

- Dans les nouveaux projets, les éclairages seront limités au strict nécessaire et des dispositifs d'éclairage économiques seront mis en place afin de diminuer l'intensité lumineuse nocturne.
- Adapter l'éclairage aux fonctionnalités des espaces : Réguler les périodes d'éclairage (horloge, temporisation, détection de présence) ou choisir de ne pas éclairer, et ainsi éviter l'éclairage des espaces sensibles.
- Profiter de tout projet d'aménagement pour étudier l'opportunité de supprimer, adapter ou atténuer les points lumineux, au sol ou sur toiture



### CONSEILS DE MISE EN ŒUVRE

- Privilégier les lampes aux longueurs d'ondes « chaudes » avec déflecteur, abaisser la hauteur des mâts proche du sol, inclinaison des éclairages horizontal, conserver des espaces interstitiels non éclairés entre points lumineux. Privilégier des sols végétalisés pour réduire la réflexion de la lumière, durée d'éclairage adaptée aux besoins de la population



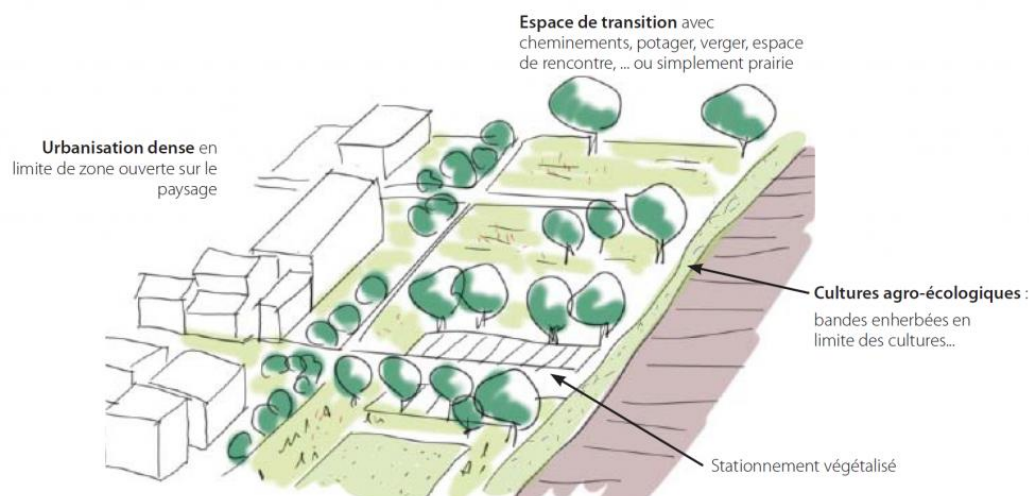
# OAP THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

## Fiche 4. Améliorer les espaces de transition / les interfaces



### CONTEXTE

Les espaces de transition et d'interfaces sont des lieux stratégiques pour la valorisation, la gestion et l'intégration des éléments de nature dans l'organisation urbaine. Pour cela, la transition entre le tissu urbain constitué et les espaces naturels, agricoles ou forestiers ne devra pas représenter une rupture franche et linéaire mais plutôt une épaisseur. Dans cette épaisseur, des liens, des superpositions et des entrelacements entre les éléments bâtis et la nature participeront à la création d'un nouveau réseau vert.



### CONSEILS DE MISE EN ŒUVRE

- S'appuyer sur la fiche 5 (Concevoir des compositions végétales qui favorisent la biodiversité)

### ORIENTATIONS OPPOSABLES AUX AUTORISATIONS D'URBANISME

- La transition entre les milieux devra être progressive et permettre d'intégrer le projet dans le paysage. Les franges et les lisières devront respecter le fonctionnement écologique du milieu naturel :
  - **La frange urbanisée avec les espaces agricoles** devra être végétalisée de façon diversifiée et pourra par exemple intégrer la création de haies champêtres, de vergers, de jardins partagés ou familiaux, etc.
  - **Les lisières des réservoirs boisés** devront être préservées par l'instauration d'une zone « tampon » perméable (transparence des clôtures, limitation de l'imperméabilisation des sols).
  - **Les parcelles privées au contact d'un cours d'eau**, doivent rechercher un dialogue entre le jardin et le ruisseau par un prolongement/confortement de la ripisylve dans le jardin (préservation de la végétation existante, plantations complémentaires de mêmes essences, graduation des strates végétales, clôture transparente écologiquement et hydrauliquement ou par une limite permettant des transparences et relations visuelles avec les cours d'eau).
- Prévoir des clôtures perméables à la petite faune permettant la circulation de la biodiversité et une meilleure qualité paysagère.

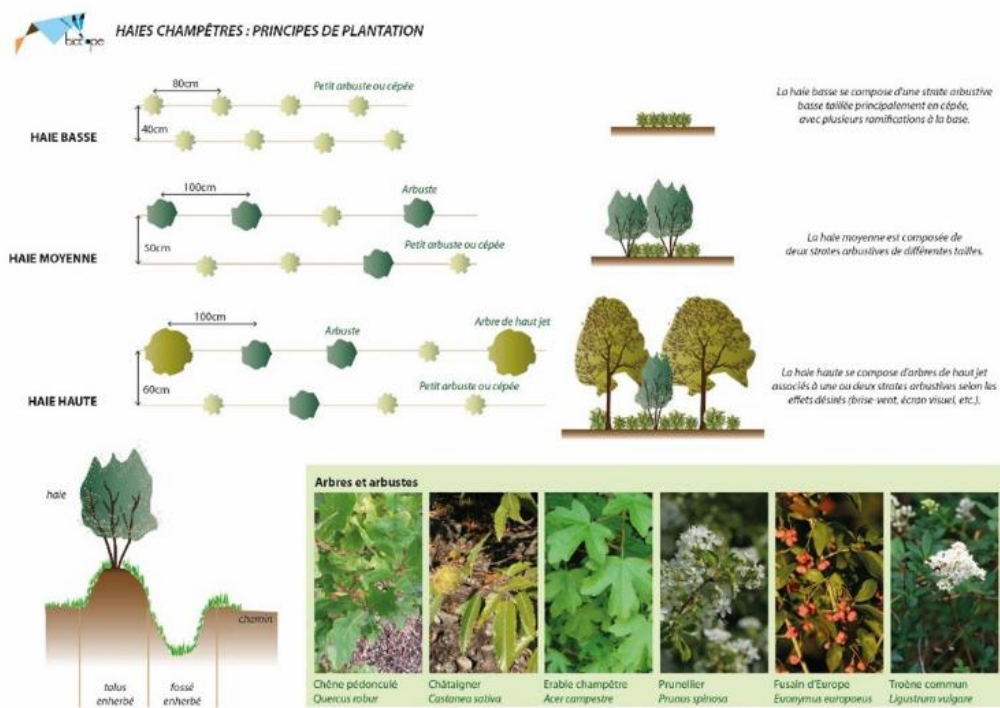
# OAP THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

## Fiche 5. Concevoir des compositions végétales qui favorisent la biodiversité



### CONTEXTE

La végétation est essentielle au maintien de la biodiversité sur le territoire et constitue un refuge pour les espèces animales sauvages. Elle est aussi une composante essentielle du confort urbain, qu'il soit paysager ou climatique : elle permet d'ombrager et de rafraîchir les espaces et d'améliorer la qualité de l'air.



Source : Biotop.

### ORIENTATIONS OPPOSABLES AUX AUTORISATIONS D'URBANISME

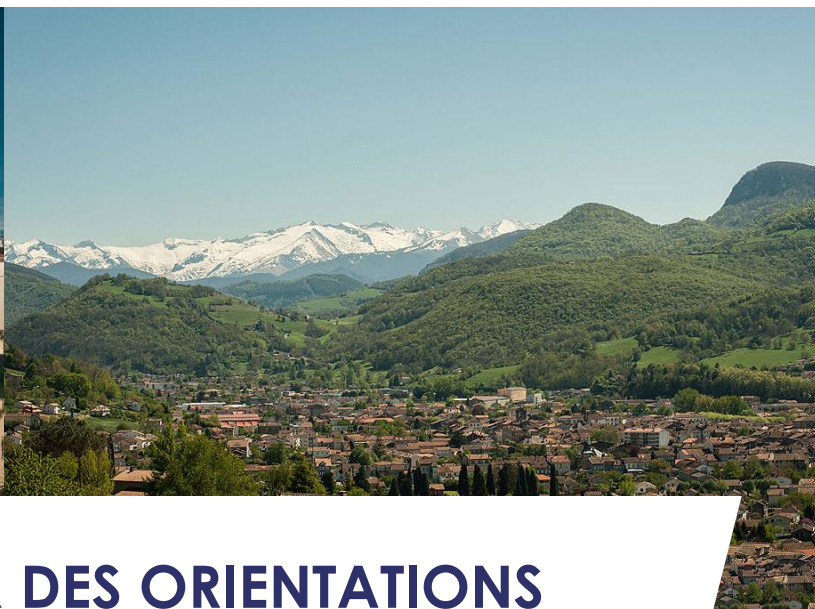
- Varier les différentes strates de végétation (arbres de haute tige, arbres moyens, arbustes, herbacées et grimpantes).
- Favoriser les haies diversifiées (3 à 4 essences à minima).
- Veiller à ne pas implanter d'espèces invasives.
- Garantir une largeur suffisante pour constituer une véritable continuité écologique



### CONSEILS DE MISE EN ŒUVRE

- ▶ La végétation doit être plantée en pleine terre, dans des conditions qui lui permettront un développement adulte approprié en hauteur et en largeur. Elle doit être composée d'essences cohérentes avec les écosystèmes locaux et offrir de l'ombrage, ainsi qu'une bonne capacité d'évapotranspiration tout en étant peu consommatrice d'eau.
- ▶ Privilégier des modes d'entretien extensifs (fauche tardive et alternée, conserver des zones de refuge avec une hauteur de végétation minimale de 10 à 20 cm, conserver des tas de branches ou troncs semi-enterrés)
- ▶ Les sujets plantés seront préférentiellement jeunes, pour une meilleure adaptation aux conditions locales (pérennité, croissance, développement)
- ▶ Les espèces locales sont à favoriser.

- *Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint Girons*



## 4.2/ CAHIER DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Cachets et visas :

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil  
Municipal approuvant le PLU

# SOMMAIRE

<b>Préambule</b>	<b>3</b>	Lambège	30
Rappels législatifs	4	Ledar	33
Articulation entre les OAP et les autres pièces du PLU	7	Le Bousquet	36
Portée juridique des OAP	8	Georges Sand	39
<b>Les secteurs de développement</b>	<b>10</b>	<b>OAP Commerce</b>	<b>42</b>
Localisation des secteurs	11	Armature et stratégie commerciale	45
Phasage indicatif des secteurs	12	Orientations générales	51
Avenue Renée Plaisant	13	Orientations spécifiques	56
Quartier Gare	17		
Quartier Saint-Valier	20		
Regalech	23		
Plaine d'Eycheil	26		



# Préambule

# 7 | RAPPELS LÉGISLATIFS

## ARTICLE L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

## ARTICLE L151-7

I. - 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 prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

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

# 7 | RAPPELS LÉGISLATIFS

## **ARTICLE R151-6**

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

## **ARTICLE R151-7**

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

## **ARTICLE R151-8**

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

Elles portent au moins sur :

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

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

# 7 | RAPPELS LÉGISLATIFS

## ARTICLE R151-20

Conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, les secteurs à urbaniser (AU) couverts par des OAP ne peuvent être aménagés que : « *lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.* »

Au sein de chaque commune, l'urbanisation sera privilégiée sur les secteurs déjà équipés, notamment en matière d'eau, d'assainissement, d'électricité et de voiries. Le cas échéant, certaines OAP fixent des échéanciers qui indiquent le phasage des aménagements programmés.

# 7 | ARTICULATION ENTRE LES OAP & LES AUTRES PIÈCES DU PLU

EN ZONE U ET AU, LE ZONAGE PLU IDENTIFIE CERTAINS SECTEURS SOUMIS À DES OAP, DANS LESQUELS, TOUT PROJET D'AMÉNAGEMENT, DE CONSTRUCTION OU DE TRAVAUX DOIT RESPECTER À LA FOIS :

## Les principes définis dans le cahier des OAP

- Principes et schémas d'aménagement spécifiques à chacun des secteurs



Principes applicables dans un rapport de **COMPATIBILITÉ**

## Les dispositions du règlement du PLU

- Dispositions graphiques : zonage
- Dispositions écrites : règlement écrit, référentiel



Dispositions applicables dans un rapport de **CONFORMITÉ**

## Les annexes du PLU

- Servitude d'Utilité Publique (SUP)
- Règlement des services réseaux et voiries
- Risques (inondation, incendie, mouvement de terrain...)



Dispositions applicables dans un rapport de **COMPATIBILITÉ** et de **CONFORMITÉ**

**COMPATIBILITÉ** : les projets doivent respecter les principes et schémas définis dans les OAP, c'est-à-dire qu'ils doivent respecter « l'esprit d'aménagement » bien qu'un écart mineur soit admis.

**CONFORMITÉ** : les projets doivent respecter strictement les dispositions du règlement du PLU, celles des Servitudes d'Utilité Publiques (SUP), des règlements annexes, etc.

# 7 | PORTÉE JURIDIQUE DES OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif **d'encadrer les futurs projets de construction et d'aménagement** en fixant les conditions de leur réalisation pour garantir :

- Une insertion paysagère et urbaine qualitative des projets.
- Une gestion économe de l'espace.
- Une optimisation des aménagements de voiries et réseaux.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent compléter le dispositif réglementaire du PLUi, en précisant des dispositions applicables à l'aménagement des secteurs de projet dans le respect du projet politique de territoire et dans la recherche de qualité urbaine.

Elles constituent en cela un des outils privilégiés de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation **sont opposables aux autorisations d'urbanisme** dans les secteurs identifiés au règlement graphique (« plan de zonage »), en zone urbaine « U » et/ou à urbaniser « AU » ouverte à l'urbanisation.

Les principes et schémas définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent aux projets **dans un rapport de compatibilité** et non de conformité (voir définitions). Cela signifie que les autorisations d'occupation du sol et opérations d'urbanisme délivrées par la collectivité ne doivent pas remettre en cause ces orientations (principe de non-contrariété).

Ainsi, l'application des principes énoncés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation n'exclue pas une marge d'adaptabilité afin de répondre de manière plus souple aux prérogatives des projets.

**L'OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB) s'applique à l'ensemble de la commune, et cadre également des principes d'aménagement sur la commune.**

# 7 | PORTÉE JURIDIQUE DES OAP

Conformément à l'Article R151-20 du Code de l'Urbanisme, les secteurs à urbaniser (AU) couverts par des OAP ne peuvent être aménagés que :

« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. »

Sur la commune de Saint Girons, l'urbanisation sera privilégiée sur les secteurs déjà équipés, notamment en matière d'eau, d'assainissement, d'électricité et de voiries.

Bien que respectant ses performances de rejet en 2022 et en 2023, des dépassements de la charge entrante de la station de traitement des eaux usées STEU de Saint-Lizier par rapport à sa capacité nominale de 15 000 équivalents habitants (EH) sont observés, (cf. page 184 de la pièce 1 du rapport de présentation). D'après les dernières données disponibles, aucun dépassement de la charge sur les mesures des dix premiers mois de 2024 n'a été observé.

Il est à noter que le service des eaux du Couserans s'engage dans un plan de limitation des charges polluantes (par le biais de convention avec les industriels) et des charges hydrauliques (réhabilitation du réseau de collecte, déconnexion des rejets pluviaux dans les eaux usées...) permettant de pérenniser cette situation à terme.

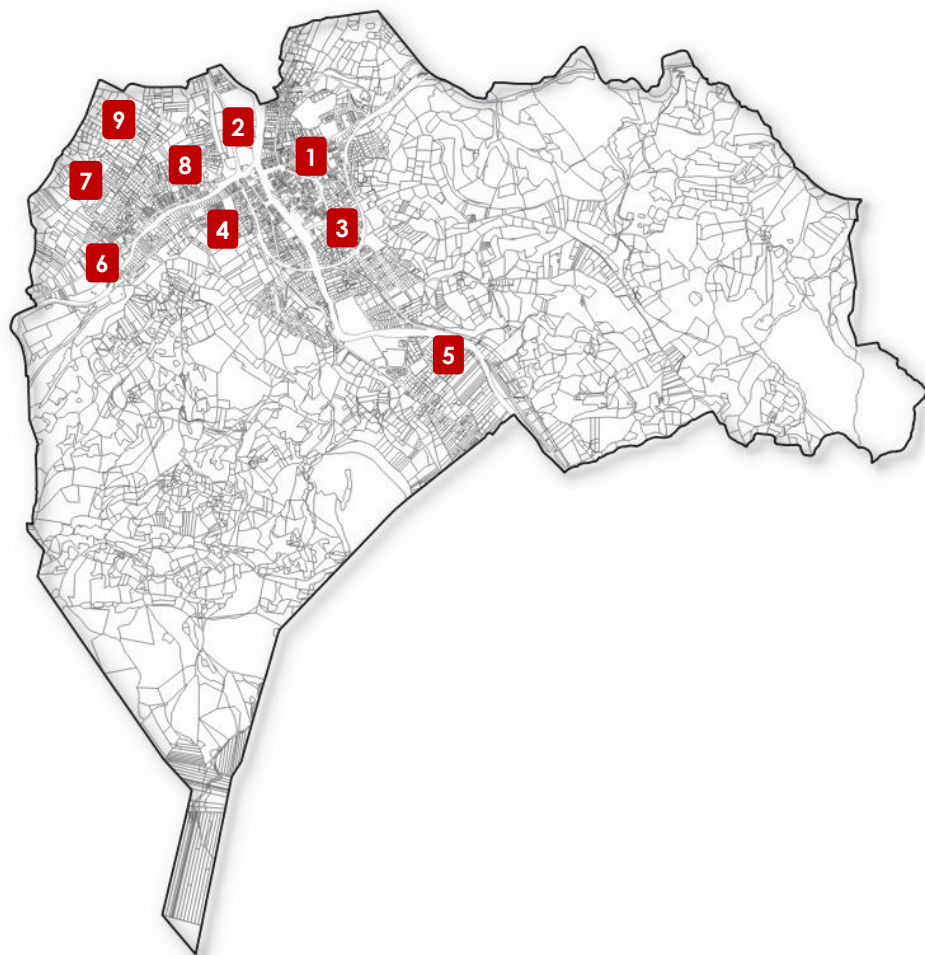
Dans le cadre du PLU, une ouverture des zones à urbaniser est proposée et certaines d'entre elles disposent d'un phasage permettant ainsi de répondre aux contraintes techniques avant l'ouverture de certaines zones.



# 2

## Les secteurs de développements

# LOCALISATION DES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT



- 1** Avenue René Plaisant
- 2** Gare
- 3** Saint Valier
- 4** Regalech
- 5** Plaine d'Eycheil
- 6** Lambège
- 7** Lédar
- 8** Le Bousquet
- 9** Georges Sand

# PHASAGE INDICATIF DES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT

n°	OAP	Phasage	Destination principale	Surface (en ha)
1	Avenue Renée Plaisant	Ouverture vers 2031 (secteurs 1, 2 et 3)	Habitation 22 à 26 logements	1,2
2	Gare	Ouverture dès l'approbation du PLU	Activités mixtes et équipements	17,3
3	Saint Valier	Ouverture dès l'approbation du PLU	Habitation et activités tertiaires 37 à 61 logements	6,2
4	Regalech	Ouverture partielle dès l'approbation du PLU (secteurs 1 et 4) Ouverture partielle vers 2031 (secteurs 2 et 3)	Habitation 42 à 51 logements	2
5	Plaine d'Eycheil	Ouverture dès l'approbation du PLU	10 à 13 logements	0,9
6	Lambège	Ouverture dès l'approbation du PLU	Activités industrielles	0,6
7	Lédar	Ouverture vers 2031	Habitation 8 à 10 logements	0,4
8	Le Bousquet	Ouverture dès l'approbation du PLU	Habitation 4 à 5 logements	0,8
9	Georges Sand	Ouverture dès l'approbation du PLU	4 logements	0,5

# U | OAP 1 - AVENUE RENÉ PLAISANT







Schéma d'aménagement :







## Élément de repère

-  Périmètre de l'OAP

## Aménagement

-  Voie secondaire à restructurer
-  Voie à sens unique
-  Mode doux secondaire
-  Front bâti structurant
-  Haie paysagère à créer ou à préserver
-  Emplacement réservé (parking public)

## Développement

-  Habitat individuel
-  Habitat individuel groupé
-  Espace public à dominante végétale
-  Zone de stationnement

# U | OAP U1 - AVENUE RENÉ PLAISANT

Principes d'aménagement :

## PROGRAMMATION

Surfaces	OAP : 1,22 ha Secteur 1 : 0,56 ha Secteur 2 : 0,46 ha Secteur 3 : 0,30 ha
----------	--

Destination principale	Habitation
------------------------	------------

Forme urbaine attendue	Habitat individuel ou habitat individuel groupé
------------------------	---

Nombre de logements attendus	<ul style="list-style-type: none"><li>• Secteur 1 : 6 à 8 logements</li><li>• Secteur 2 : 6 logements</li><li>• Secteur 3 : 10 à 12 logements</li><li>• Total : 22 à 26 logements</li></ul>
------------------------------	---

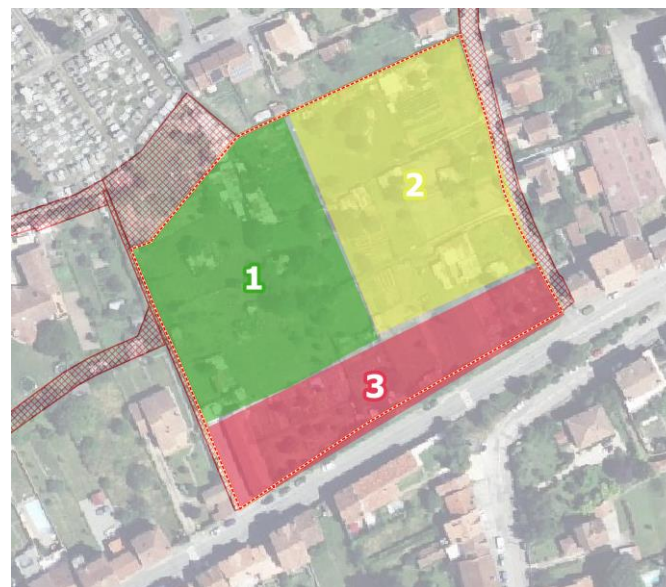
Densité minimale	16 logements / hectare
------------------	------------------------

## MODALITES D'OUVERTURE

- Secteur 1, 2 et 3 : ouverture à partir de 2031
- L'urbanisation se fera en opération d'aménagement d'ensemble, en une, deux ou trois phases.

## CONTRAINTES PARTICULIERES

- Une attention particulière sera portée à l'orientation des constructions projetées, afin d'améliorer le confort thermique lorsque cela est possible, tout en veillant à réduire la covisibilité entre les futurs habitats.



## Principes d'aménagement

### ACCESSIBILITÉ

- Aménager la voirie motorisée à sens unique reliant l'Allée des Tilleuls à l'Avenue René Plaisant dont le gabarit devra être adapté au trafic à venir. Cette voirie doit permettre, autant que possible, une cohabitation sécurisée entre les différents modes de déplacement.
- Aménager la voirie motorisée à double sens reliant l'Allée Gaston Massat à l'Avenue René Plaisant avec un gabarit adapté au trafic à venir. Cette voirie sera conçue, autant que possible, comme une voie partagée où les différents modes de déplacements peuvent cohabiter en sécurité.
- Créer des liaisons douces (piétons, cyclistes) permettant de circuler au sein de l'opération et de lier ce nouvel espace de développement aux quartiers environnants. Ces cheminements devront être aménagés de sorte à garantir le confort des usagers (revêtement adapté, ombrage, etc.).
- Aménager et créer des espaces publics carrossables et perméables pour faciliter le stationnement des résidents et des visiteurs.
- Les voies seront aménagées de telle sorte à prévoir des plantations pour assurer le confort des usagers (ombrage). Les arbres existants seront maintenus autant que possible.

### CONTINUITÉ URBAINE

- Créer un espace à vocation résidentielle démontrant une cohérence dans sa densité, en lien avec l'environnement immédiat. Cette zone est destinée à accueillir des logements individuels pavillonnaires ou de l'habitat groupé. La part des surfaces imperméabilisées devra être réduite au maximum au sein de chaque lot.
- Les constructions principales d'habitats groupés réalisées le long de l'Avenue René Plaisant pourront être implantées en alignement ou en retrait (avec une distance minimale de l'ordre de 3 mètres permettant de gérer le stationnement ponctuel sur la parcelle) depuis l'emprise publique. Il convient d'éviter une implantation en fond de parcelle.
- Une mitoyenneté des constructions par le garage est privilégiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à trois logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti.

## Principes d'aménagement

### INTÉGRATION PAYSAGÈRE

- Créer un espace public végétalisé et support de convivialité. Cet espace peut également permettre de gérer les eaux de pluie.
- Veiller à un traitement qualitatif entre l'espace public et l'espace privé par un aménagement paysager à dominante végétale (essences locales) et en privilégiant un « effet d'ouverture ».
- Soigner la composition des clôtures en limites parcellaires pour répondre à un double impératif de sécurité et de qualité paysagère du site. Ces clôtures s'appuieront sur des typologies locales existantes : haies de végétaux locaux, clôtures basses de type murets, couleurs et matériaux sobres (pierres sèches, panneaux bois, panneaux aluminium, barreaudage).
- La hauteur maximale des constructions en secteur 1 et 2 sera R+1. Elle pourra être de R+2 en secteur 3.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Conserver les axes d'écoulement existants (fossés).
- Favoriser la perméabilité des sols en encourageant l'emploi de matériaux poreux, semi-poreux ou drainants.
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

# U | OAP 2 - QUARTIER GARE

Schéma d'aménagement :



Principes d'aménagement :

## PROGRAMMATION

Surface	OAP : 17,26 ha
Destination principale	Activités mixtes et équipements

## MODALITES D'OUVERTURE

- Dès l'approbation du PLU
- La partie sud du projet comprenant une zone de stationnement et un espace public partagé (parc) se fera selon un projet d'aménagement d'ensemble.

## Principes d'aménagement

### ACCESSIBILITÉ

- Créer une nouvelle voie motorisée le long de l'ancienne voie de chemin de fer dont le gabarit sera adapté au trafic à venir. Cette voirie doit permettre l'apaisement de l'Avenue Aristide Berges en captant une partie des flux.
- Aménager la voie Aristide Berges comme une voie partagée où les différents modes de déplacements peuvent cohabiter en sécurité.
- Aménager l'Allée Pierre Sémart en l'accompagnant d'un parcours piétons/cyclistes. Ce cheminement devra être aménagé de sorte à garantir le confort des usagers (revêtement adapté, ombrage, etc.).
- Créer des liaisons permettant de circuler au sein de l'opération et notamment entre la voirie projetée et la voirie existante. Ces liaisons doivent être empruntables par tous les modes de transports (motorisés, déplacements doux et actifs).
- Aménager et créer des espaces publics carrossables et perméables pour faciliter le stationnement des résidents et des visiteurs au plus proche des nouveaux équipements (piscines).
- Créer et aménager un giratoire hippodrome permettant une connexion fluide de toutes les voiries alentours.

### INTÉGRATION PAYSAGÈRE

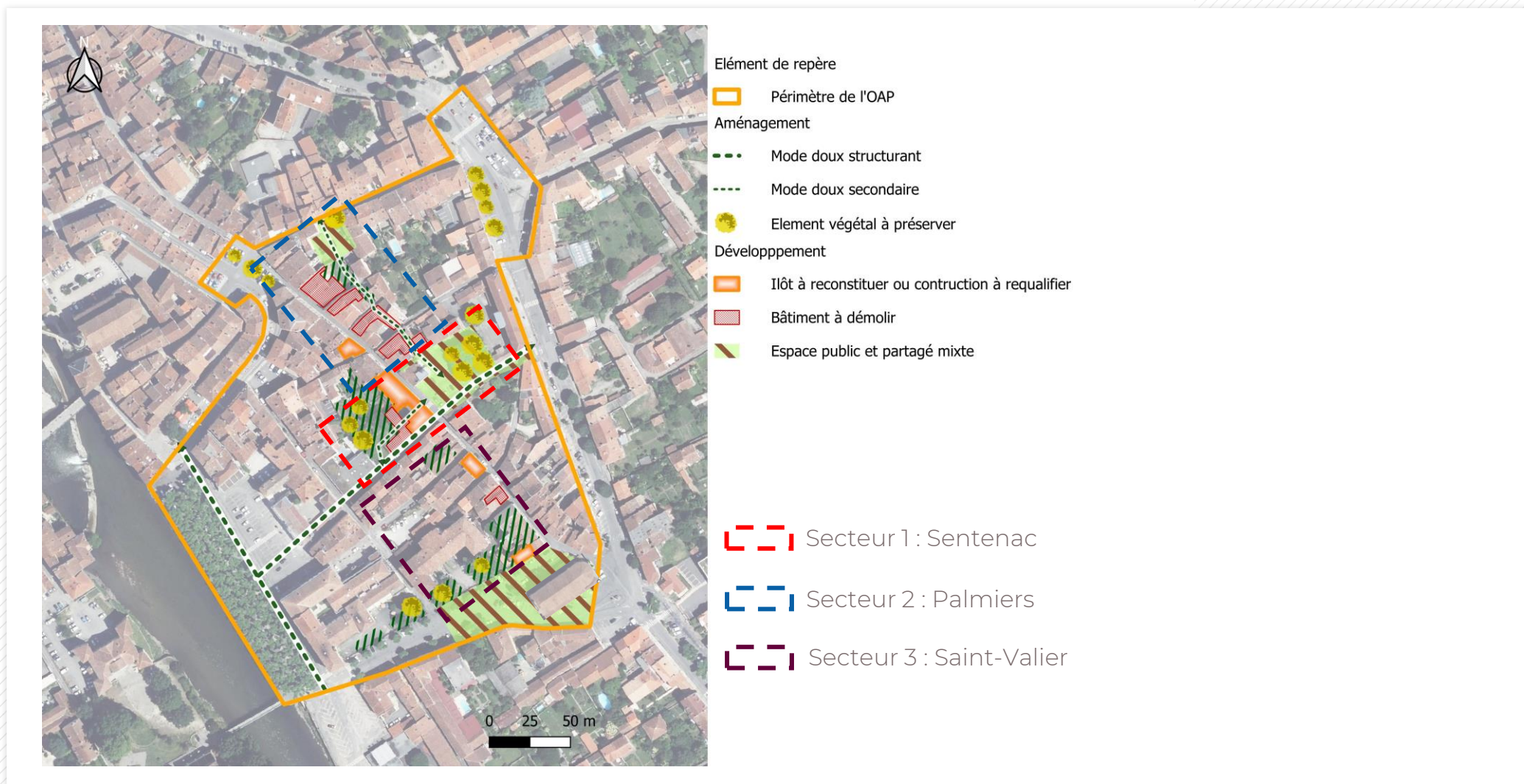
- Requalifier l'espace public aux abords de la future piscine ouverte et en bordure du Salat. Cet espace public végétalisé doit être support d'usages multiples (détente, rencontre, loisirs) et sera aménagé de mobilier urbain adapté. Cet espace sera aussi traité comme support de gestion des eaux de pluie, de création d'ilot de fraîcheur et de biodiversité (intégration de noues paysagères, revêtements poreux).
- Conserver et entretenir le talus de l'ancienne voie de chemin de fer pour offrir des points de vue sur la cité de Saint-Lizier.
- Maintenir dans la mesure du possible les arbres existants

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Conserver les axes d'écoulement existants (fossés).
- Favoriser la perméabilité des sols en encourageant l'emploi de matériaux poreux, semi-poreux ou drainants.
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

# U | OAP 3 – QUARTIER SAINT VALIER

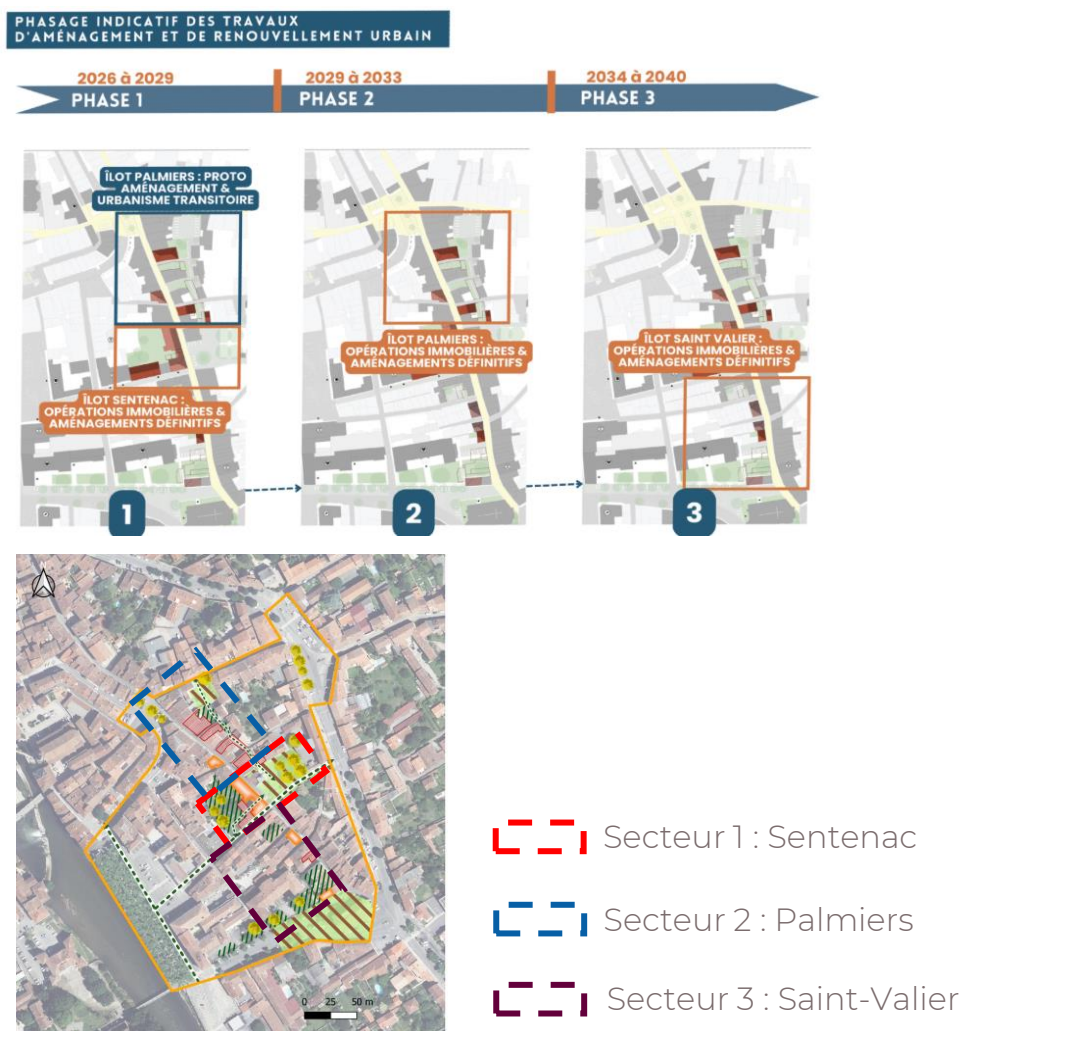
Schéma d'aménagement :



# U | OAP 3 – QUARTIER SAINT VALIER

Principes d'aménagement :

PROGRAMMATION	
Surface	OAP : 6,21 ha
Destination principale	Mixte (habitation et activités tertiaires)
Forme urbaine attendue	Habitat collectif et habitat individuel
Nombre de logements attendus	Secteur 1 (Sentenac) : 20 à 25 Secteur 2 (Palmiers) : 15 et 23 Secteur 3 (Saint-Valier) : 5 à 13 Total : 37 à 61 logements
Densité minimale	6 logements par hectare
MODALITES D'OUVERTURE	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Dès l'approbation du PLU</li> <li>L'urbanisation se fera en opération d'aménagement d'ensemble, suivant la programmation de l'opération de restauration immobilière</li> </ul>	
CONTRAINTES PARTICULIERES	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sans objet.</li> </ul>	



# U | OAP 3 - QUARTIER SAINT VALIER

## Principes d'aménagement

### ACCESSIBILITÉ

- Créer une venelle piétonne depuis la Place des Palmiers vers la Place du Vieux Collège pour désenclaver les situations d'impasse.
- Aménager la rue Joseph Sentenac en zone de rencontre, en veillant à la sécurité de tous les usagers (piétons, cyclistes, automobilistes).
- Ouvrir la rue Saint Valier sur le parc de l'hôpital pour améliorer l'ensoleillement des bâtiments du sud-est du quartier et pour offrir une mise en perspective vers le Salat et la rive opposée.
- Favoriser l'usage des mobilités douces (piétons, cyclistes) le long des berges du Salat et vers le nouveau cœur de quartier de Saint-Valier pour permettre aux résidents d'accéder aux aménités liées au Salat.

### CONTINUITÉ URBAINE

- Veiller à ce que les programmes immobiliers prévus sur le secteur (logements mixtes, foyer de jeunes travailleurs, maisons de ville, hôtel restaurant, locaux tertiaires, etc.) respectent les codes architecturaux locaux (formes, matériaux, etc.). Des caractéristiques plus contemporaines pourront être proposées, dans la mesure où elles mettent en valeur l'existant.

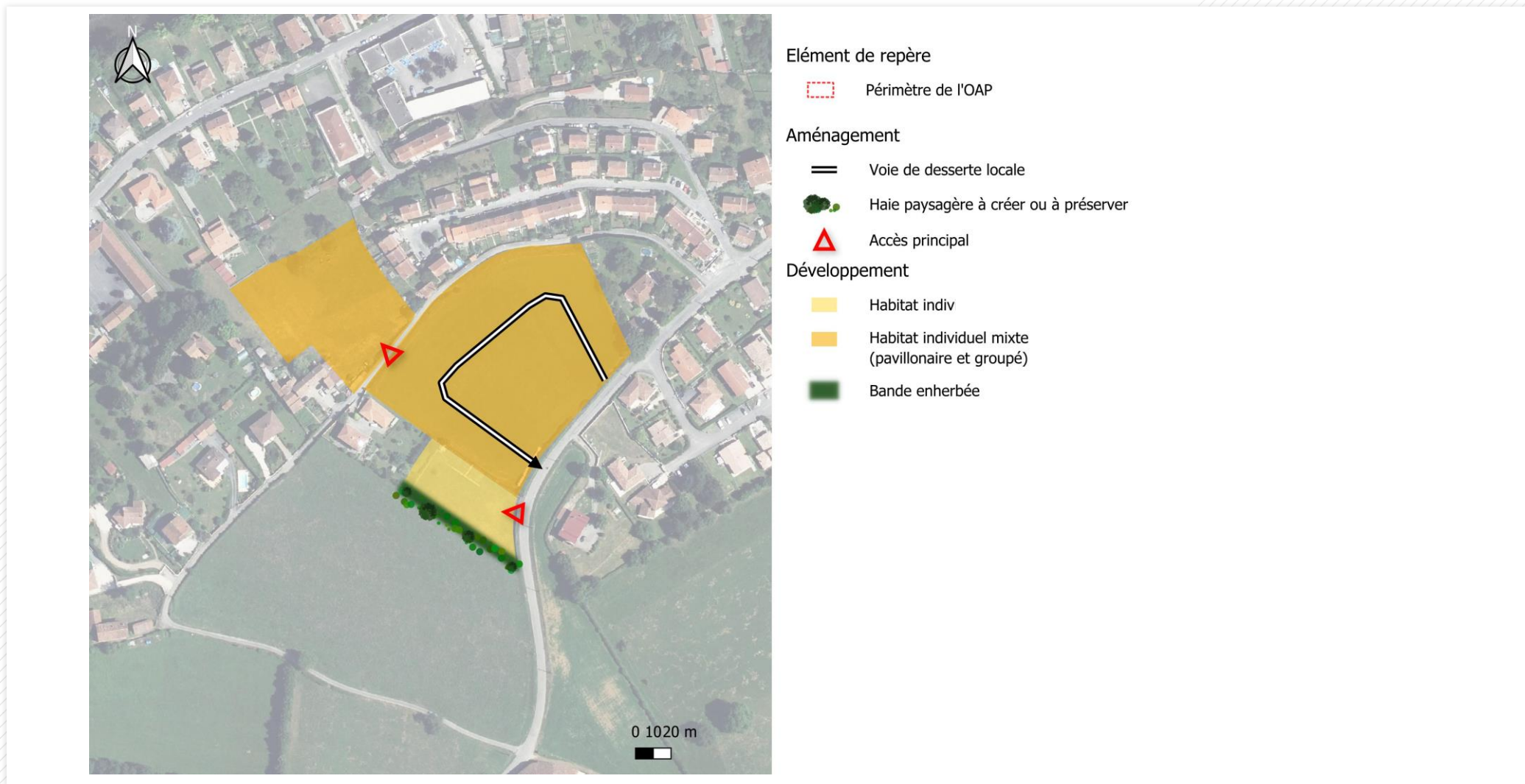
### INTÉGRATION PAYSAGÈRE

- Requalifier et aménager la Place du Vieux Collège en veillant à intégrer un traitement végétal qualitatif. Cette place doit favoriser les usages récréatifs et la vie de quartier.
- Créer un parvis à l'église Saint-Valier, en veillant à intégrer un traitement végétal qui met en valeur le patrimoine architectural du site. Le mobilier urbain doit être adapté pour que ce parvis soit un espace de rencontre et de détente.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Moderniser les sols de la Place des Palmiers et de la rue Joseph Sentenac pour favoriser un drainage in-situ des eaux pluviales.
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Schéma d'aménagement :



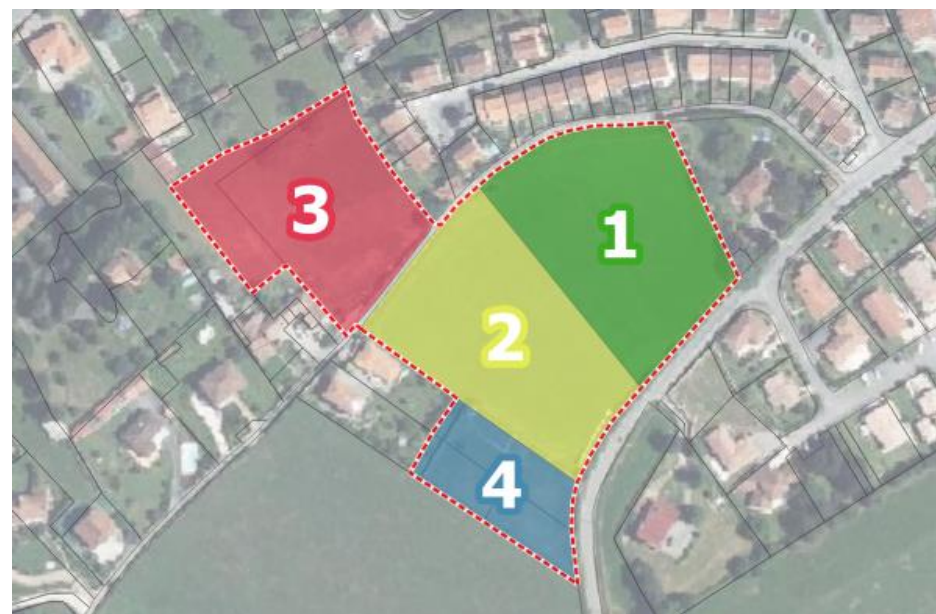
## Principes d'aménagement :

### PROGRAMMATION

Surfaces	OAP : 2 ha Secteur 1 (AU1) : 0,61 ha Secteur 2 (AU1) : 0,58 ha Secteur 3 (AU1) : 0,71 ha (après 2030) Secteur 4 (AU1) : 0,21 ha
Destination principale	Habitation
Forme urbaine attendue	Habitat individuel pavillonnaire ou habitat individuel groupé
Nombre de logements attendus	Secteur 1 (AU1) : 12 à 16 Secteur 2 (AU1) : 13 à 14 Secteur 3 (AU1) : 14 à 17 (après 2030) Secteur 4 (AU1) : 3 à 4 Total : 42 à 51 logements
Densité minimale	19 logements par hectare

### MODALITES D'OUVERTURE

- Les secteurs 2 et 3 pourront être urbanisés après 2031, en cohérence avec les contraintes particulières du site et les aménagements à réaliser en amont : renforcement voirie, accès aux réseaux.
- Les secteurs 1 et 4 pourront s'urbaniser indépendamment l'un de l'autre, dès l'approbation du PLU, à condition que la réalisation des équipements internes (voirie) permette la connexion des deux secteurs. Les opérations se feront en aménagement d'ensemble au sein de chaque secteur.



### CONTRAINTES PARTICULIERES

- Accès aux réseaux
- Gestion du pluvial
- Insertion paysagère à traiter : mise en valeur de la covisibilité de Saint-Lizier
- Dispositif de gestion des eaux pluviales pour éviter le ruissellement sur les parcelles voisines

## Principes d'aménagement

### ACCESSIBILITÉ

- Créer des voies de desserte résidentielle dont les gabarits devront être adaptés au trafic à venir. Les nouvelles voiries internes seront conçues, autant que possible, comme des voies partagées où les différents modes de déplacements peuvent cohabiter en sécurité.

### INTÉGRATION PAYSAGÈRE

- Soigner la composition des clôtures en limites parcellaires pour répondre à un double impératif de sécurité et de qualité paysagère du site. Ces clôtures s'appuieront sur des typologies locales existantes : haies de végétaux locaux, clôtures basses de type murets, couleurs et matériaux sobres (pierres sèches, panneaux bétons, panneaux bois, panneaux aluminium, barreaudage).
- Intégrer une bande enherbée de 6 mètres de large minimum ou la reconstituer par de nouvelles plantations, de manière à assurer un filtre végétal efficace le long de la partie Sud-Ouest pour marquer la limite avec le foncier agricole. Cette bande enherbée sera accompagnée d'une haie paysagère existante, qui est donc à préserver autant que possible.
- La hauteur maximale des constructions sera R+1.
- Le secteur 3 étant contraint sur le plan topographique, les constructions devront s'intégrer à la pente (niveau semi-enterré par exemple). Les déblais et remblais devront être limités. Les constructions et les toitures (sens de faitage) seront orientés parallèlement aux courbes de niveau.

### CONTINUITÉ URBAINE

- Créer un espace à vocation résidentielle démontrant une cohérence dans sa densité, en lien avec l'environnement immédiat. Cette zone est destinée à accueillir des logements individuels pavillonnaires ou de l'habitat groupé. La part des surfaces imperméabilisées devra être réduite au maximum au sein de chaque lot.
- Une mitoyenneté des constructions par le garage est privilégiée. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à trois logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti.
- L'implantation d'un espace public (parc, placette, espace de jeux) sera étudiée au sein de l'OAP. Son aménagement devra être facilité en cas d'opération d'ensemble. Cet espace devra profiter aux nouveaux habitants mais également aux habitants alentours.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Conserver les axes d'écoulement existants (fossés).
- Favoriser la perméabilité des sols en encourageant l'emploi de matériaux poreux, semi-poreux ou drainants.
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie.
- Privilégier les techniques alternatives aériennes de collecte des eaux de pluie (noues, fossés...).


Schéma d'aménagement :



## Élément de repère

 Périmètre de l'OAP

## Aménagement

 Haie paysagère à créer ou à préserver

 Accès principal

## Développement

 Habitat individuel

 Espace naturel

## Principes d'aménagement :

### PROGRAMMATION

Surfaces	OAP : 0,85 ha Secteur 1 : 0,34 Secteur 2 : 0,42
Destination principale	Habitation
Forme urbaine attendue	Habitat individuel pavillonnaire ou habitat individuel groupé
Nombre de logements attendus	Secteur 1 : 4 à 5 Secteur 2 : 6 à 8 Total : 10 à 13 logements
Densité minimale	10 logements par hectare

### MODALITES D'OUVERTURE

- Dès l'approbation du PLU
- L'urbanisation pourra se faire soit en opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.

### CONTRAINTE PARTICULIERES

- La partie nord du secteur 1 devra être laissée non construite, de préférence en espace végétalisé, car située en zone de risque (cf schéma d'aménagement).



## Principes d'aménagement :

### ACCESSIBILITÉ

- Créer des voies de desserte résidentielles dont les gabarits devront être adaptés au trafic à venir. Les nouvelles voiries internes seront conçues, autant que possible, comme des voies partagées où les différents modes de déplacements peuvent cohabiter en sécurité.

### INTÉGRATION PAYSAGÈRE

- Soigner la composition des clôtures en limites parcellaires pour répondre à un double impératif de sécurité et de qualité paysagère du site. Ces clôtures s'appuieront sur des typologies locales existantes.
- La hauteur maximale des constructions sera R+1.

### CONTINUITÉ URBAINE

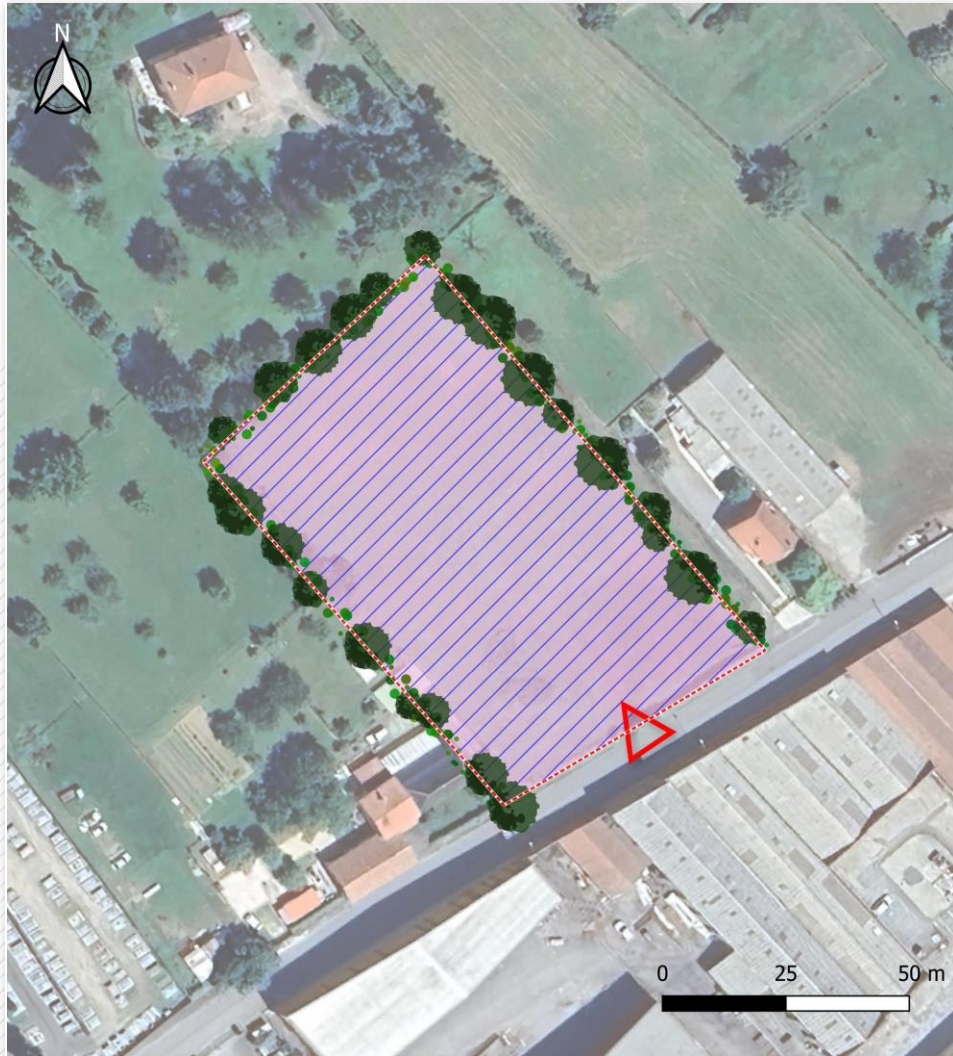
- Créer un espace à vocation résidentielle démontrant une cohérence dans sa densité, en lien avec l'environnement immédiat. Cette zone est destinée à accueillir des logements individuels pavillonnaires. La part des surfaces imperméabilisées devra être réduite au maximum au sein de chaque lot.
- En cas d'implantation des constructions principales sur les limites séparatives : la mitoyenneté des constructions doit préférentiellement être réalisée par le garage. Idéalement, la continuité urbaine sera limitée à trois logements consécutifs de manière à assurer une perméabilité du bâti.
- En cas de retrait des constructions principales par rapport à une limite séparative : la façade doit être à une distance (de l'ordre d'au moins 3 mètres) permettant de circuler autour de la maison et d'éviter une trop forte proximité avec les constructions voisines. Pour autant, il convient d'éviter un positionnement en plein milieu de la parcelle des logements (notamment les logements individuels pavillonnaires), afin de préserver des espaces libres généreux.

## Principes d'aménagement :

### **GESTION DES EAUX PLUVIALES**

- Conserver les axes d'écoulement existants (fossés).
- Favoriser la perméabilité des sols en encourageant l'emploi de matériaux poreux, semi-poreux ou drainants.
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie.
- Privilégier les techniques alternatives aériennes de collecte des eaux de pluie (noues, fossés...).


Schéma d'aménagement :



Élément de repère


 Périmètre de l'OAP

Aménagement

 Haie paysagère à créer ou à préserver

 Accès principal

Développement

 Secteur d'activités mixtes

Principes d'aménagement :

#### PROGRAMMATION

Surfaces	OAP : 0,60 ha
Destination principale	Activités industrielles

#### MODALITES D'OUVERTURE

- Dès l'approbation du PLU
- L'urbanisation pourra se faire en opération d'aménagement d'ensemble.

#### CONTRAINTES PARTICULIERES

- Sans objet.

## Principes d'aménagement :

### ACCESSIBILITÉ

- Créer des voies de desserte dont les gabarits devront être adaptés au trafic à venir. Les nouvelles voiries internes seront conçues, autant que possible, comme des voies partagées où les différents modes de déplacements peuvent cohabiter en sécurité.

### INTÉGRATION PAYSAGÈRE

- Intégrer des haies paysagères à proximité des habitations alentours pour préserver les intimités, tant pour les logements déjà existants que pour les constructions nouvelles.
- Soigner la composition des clôtures en limites parcellaires pour répondre à un double impératif de sécurité et de qualité paysagère du site. Ces clôtures s'appuieront sur des typologies locales existantes.
- L'espace public sera particulièrement travaillé, en garantissant une place aux piétons, dont les personnes à mobilité réduite, et aux cyclistes. Les espaces publics comporteront des surfaces végétalisées composées de plantations d'arbres et d'arbustes issus de la liste des essences locales annexée au règlement.
- En cas d'implantation de plusieurs bâtiments d'activité, la mutualisation des stationnements sera privilégiée pour limiter l'artificialisation de grandes surfaces.
- L'implantation des constructions devront tenir compte de la pente.

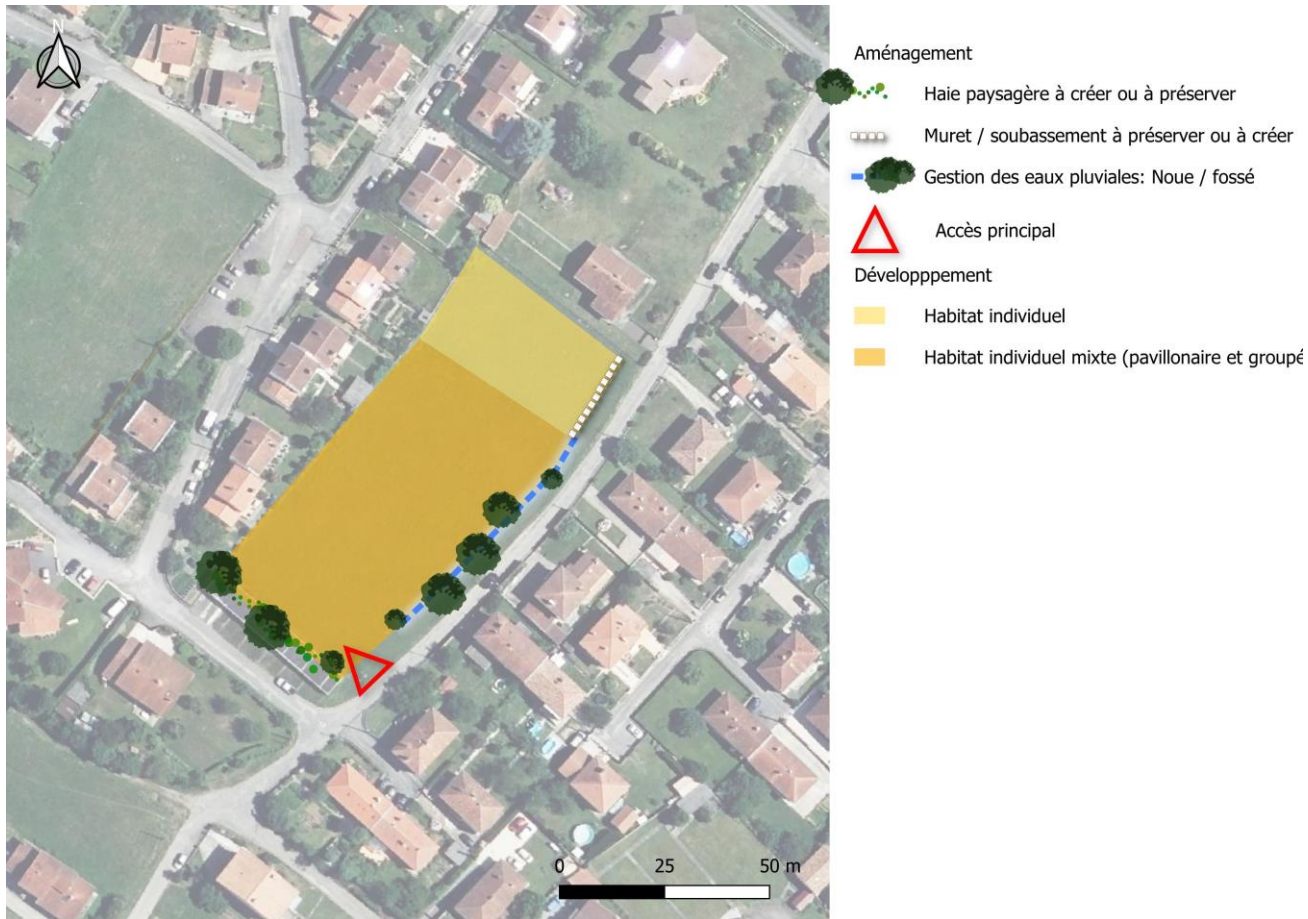
### CONTINUITÉ URBAINE

- Dans l'OAP 9, créer un espace ayant pour vocation d'accueillir des activités industrielles considérées comme non nuisibles pour les habitations alentours. La part des surfaces imperméabilisées devra être réduite au maximum au sein de chaque lot.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Conserver les axes d'écoulement existants (fossés).
- Favoriser la perméabilité des sols en encourageant l'emploi de matériaux poreux, semi-poreux ou drainants.
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie.
- Privilégier les techniques alternatives aériennes de collecte des eaux de pluie (noues, fossés...).

## Schéma d'aménagement :



Principes d'aménagement :

<b>PROGRAMMATION</b>	
Surfaces	OAP : 0,44 ha
Destination principale	Habitation
Forme urbaine attendue	Habitat individuel pavillonnaire ou habitat individuel groupé
Nombre de logements attendus	8 à 10 logements
Densité minimale	18 logements par hectare
<b>MODALITES D'OUVERTURE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ouverture vers 2031</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'opération se fera en aménagement d'ensemble</li> </ul>	
<b>CONTRAINTES PARTICULIERES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestion de la frange ouest avec les garages existants.</li> </ul>	

## Principes d'aménagement :

### ACCESSIBILITÉ

- Créer une voie de desserte dont le gabarit devra être adapté au trafic à venir. La nouvelle voirie interne sera conçue, autant que possible, comme des voies partagées où les différents modes de déplacements peuvent cohabiter en sécurité.

### INTÉGRATION PAYSAGÈRE

- Intégrer des haies paysagères à proximité des habitations alentours pour préserver les intimités, tant pour les logements déjà existants que pour les constructions nouvelles.
- Soigner la composition des clôtures en limites parcellaires pour répondre à un double impératif de sécurité et de qualité paysagère du site. Ces clôtures s'appuieront sur des typologies locales existantes.
- L'espace public sera particulièrement travaillé, en garantissant une place aux piétons, dont les personnes à mobilité réduite, et aux cyclistes. L'espace public veillera à intégrer un traitement végétal (le long de l'avenue Alfred de Musset).

### CONTINUITÉ URBAINE

- Dans l'OAP 7, créer de nouveau logement dans le tissu d'habitations existant de Lédar. Les constructions voisines sont composées de logements individuels groupés. Les capacités de stationnement seront intégrées à chaque lot ou mutualisés.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Conserver les axes d'écoulement existants (fossés).
- Favoriser la perméabilité des sols en encourageant l'emploi de matériaux poreux, semi-poreux ou drainants.
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie.
- Privilégier les techniques alternatives aériennes de collecte des eaux de pluie (noues, fossés...).
- Limiter le ruissèlement du projet et maîtriser les écoulements.

Schéma d'aménagement :



Aménagement



Haie paysagère à créer ou à préserver



Muret / soubassement à préserver ou à créer



Accès principal

Développement



Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)

# U | OAP 8 – LE BOUSQUET

Principes d'aménagement :

## PROGRAMMATION

Surfaces	OAP : 0,75 ha
Destination principale	Habitation
Forme urbaine attendue	Habitat individuel pavillonnaire ou habitat individuel groupé
Nombre de logements attendus	4 à 5 logements
Densité minimale	5 logements par hectare

## MODALITES D'OUVERTURE

- Dès l'approbation du PLU
- L'opération se fera en aménagement d'ensemble

## CONTRAINTES PARTICULIERES

- Gestion de la frange est avec la présence d'un mur de soutènement

## Principes d'aménagement :

### ACCESSIBILITÉ

- Créer une voie de desserte dont le gabarit devra être adapté au trafic à venir. La nouvelle voirie interne sera conçue, autant que possible, comme des voies partagées où les différents modes de déplacements peuvent cohabiter en sécurité.

### INTÉGRATION PAYSAGÈRE

- Intégrer des haies paysagères à proximité des habitations alentours pour préserver les intimités, tant pour les logements déjà existants que pour les constructions nouvelles.
- Soigner la composition des clôtures en limites parcellaires pour répondre à un double impératif de sécurité et de qualité paysagère du site. Ces clôtures s'appuieront sur des typologies locales existantes.

### CONTINUITÉ URBAINE

- Dans l'OAP 8, créer de nouveau logement dans le tissu d'habitations existant du Bousquet. Les capacités de stationnement seront intégrées à chaque lot ou mutualisés.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Conserver les axes d'écoulement existants (fossés).
- Favoriser la perméabilité des sols en encourageant l'emploi de matériaux poreux, semi-poreux ou drainants.
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie.
- Privilégier les techniques alternatives aériennes de collecte des eaux de pluie (noues, fossés...).
- Limiter le ruissèlement du projet et maîtriser les écoulements.


Schéma d'aménagement :



Élément de repère

 Périmètre de l'OAP

Aménagement

 Mode doux secondaire

 Haie paysagère à créer ou à préserver

 Accès principal

Développement

 Habitat individuel

Principes d'aménagement :

#### PROGRAMMATION

Surfaces	OAP : 0,5 ha
Destination principale	Habitation
Forme urbaine attendue	Habitat individuel
Nombre de logements attendus	4 logements
Densité minimale	8 logements par hectare

#### MODALITES D'OUVERTURE

- Dès l'approbation du PLU
- L'opération se fera en aménagement d'ensemble

#### CONTRAINTES PARTICULIERES

- Gestion de la frange agricole

## Principes d'aménagement :

### ACCESSIBILITÉ

- Créer une voie de desserte dont le gabarit devra être adapté au trafic à venir. La nouvelle voirie interne sera conçue, autant que possible, comme des voies partagées où les différents modes de déplacements peuvent cohabiter en sécurité.

### INTÉGRATION PAYSAGÈRE

- Intégrer des haies paysagères à proximité des habitations alentours et du foncier agricole pour préserver les intimités, tant pour les logements déjà existants que pour les constructions nouvelles.
- Soigner la composition des clôtures en limites parcellaires pour répondre à un double impératif de sécurité et de qualité paysagère du site. Ces clôtures s'appuieront sur des typologies locales existantes.

### CONTINUITÉ URBAINE

- Dans l'OAP 9, créer de nouveau logement dans le tissu d'habitations existant. Les capacités de stationnement seront intégrées à chaque lot ou mutualisés.

### GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Conserver les axes d'écoulement existants (fossés).
- Favoriser la perméabilité des sols en encourageant l'emploi de matériaux poreux, semi-poreux ou drainants.
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie.
- Privilégier les techniques alternatives aériennes de collecte des eaux de pluie (noues, fossés...).
- Limiter le ruissèlement du projet et maîtriser les écoulements.



3

OAP - Commerce

### **L'OAP COMMERCE, UNE PIÈCE OBLIGATOIRE DU PLU**

Les orientations et principes en matière d'urbanisme commercial doivent être définies dans un Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) qui doit lui-même être intégré dans un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Le PLU doit par ailleurs être compatible avec le SCoT, dans un rapport de hiérarchie des normes.

La commune de Saint-Girons n'étant pas couverte par un SCoT, il revient au PLU d'intégrer les orientations et principes en matière d'urbanisme commercial. Pour cela, le code de l'urbanisme impose la réalisation d'une OAP thématique « Commerce », qui complète le règlement du PLU. Les OAP thématiques s'appliquent sur l'ensemble du territoire, en précisant les grands principes d'aménagement sur certains thèmes clés du territoire (par exemple : les continuités écologiques, la biodiversité, le paysage, le patrimoine, l'énergie, les mobilités douces, etc.).

### **L'OAP EST COMPLÉMENTAIRE AU RÈGLEMENT DU PLU**

L'OAP « commerce » définit les objectifs et les orientations qui, comme le règlement écrit, sont opposables à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements, occupations ou utilisations du sol, que ceux-ci soient soumis ou non à une autorisation d'urbanisme.

Cependant, contrairement au règlement qui s'impose avec un rapport de conformité et qui exige donc un strict respect des règles, les OAP s'appliquent selon un rapport de compatibilité qui engage seulement une obligation de non-contrariété. Cela signifie qu'il est attendu un respect des principes essentiels.

**A QUI S'ADRESSE CETTE OAP ?**

Les dispositions de la présente OAP s'adressent en premier lieu aux commerces, services commerciaux et aux activités artisanales assimilables à des équipements commerciaux (inscrites au registre du commerce et des sociétés). Ces activités sont liées à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », telle que prévue à l'article R151-28 du Code de l'urbanisme.

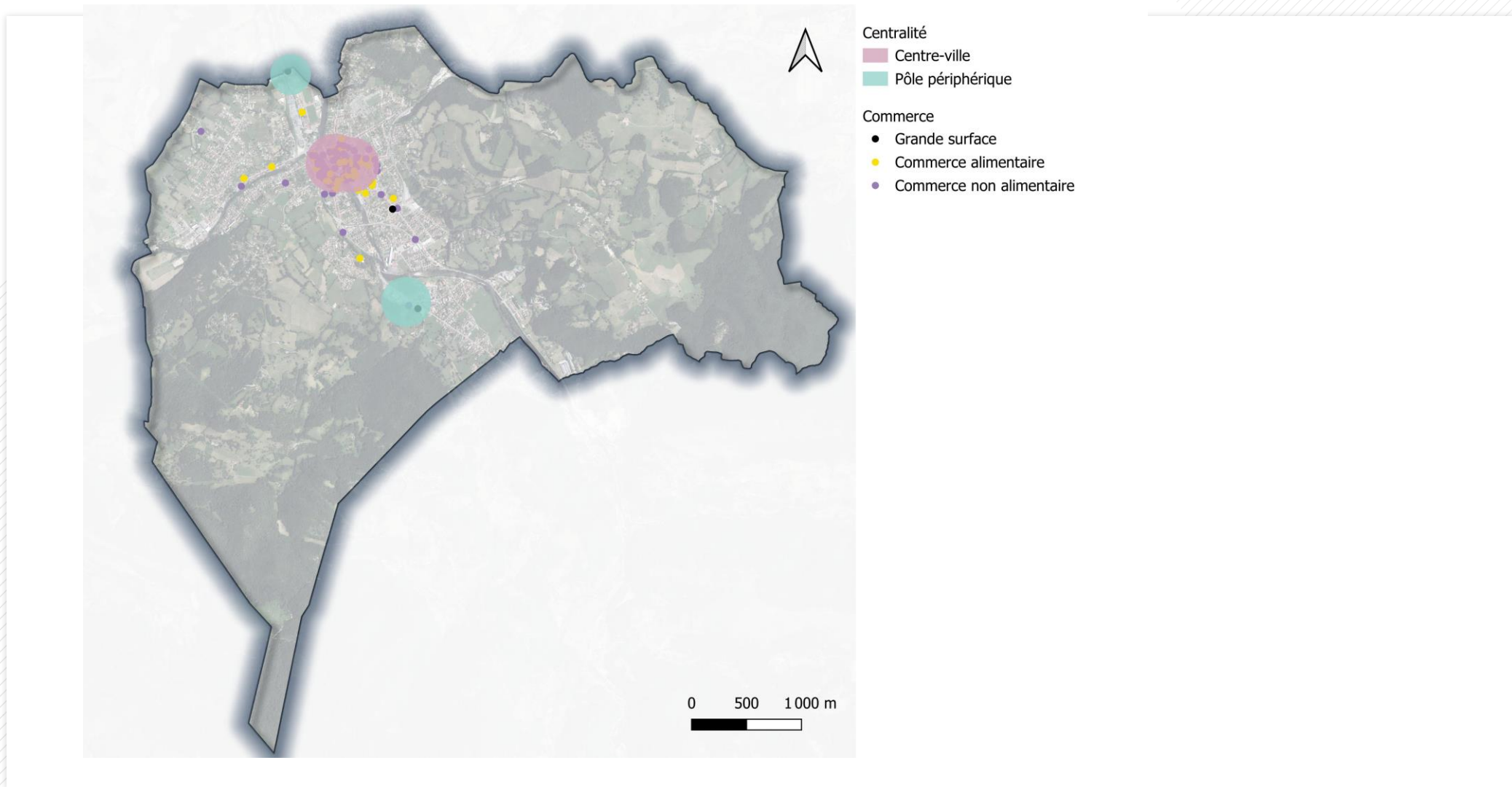
Les activités d'hôtellerie et les cinémas ne sont pas concernés par la présente OAP.



3-1

## Armature et stratégie commerciale

# 7 | ARMATURE COMMERCIALE



# 7 | ARMATURE COMMERCIALE



# 7 | STRATÉGIE COMMERCIALE

La commune de Saint-Girons souhaite développer et améliorer son offre commerciale en s'appuyant sur l'armature territoriale existante, à savoir un cœur de ville commercial concentré sur l'hyper-centre historique et deux pôles commerciaux périphériques situés à l'entrée nord et sud de la commune.

En centre-ville, les commerces sont organisés de part et d'autre du Salat, avec une concentration sur l'hyper-centre historique (rive droite) et sur la rue Villefranche (rive gauche). Ce secteur souffre d'un manque de liaisons entre les axes marchands et les rues présentent des ruptures dans le linéaire commercial. Pratiqués par de nombreux automobilistes en recherche de places de stationnement, les espaces de vie et d'échanges se sont transformés en parkings.

Toutefois, ce secteur bénéficie d'un tissu de commerces traditionnels développé, avec un bon équilibre entre commerce alimentaire et non alimentaire.

L'armature commerciale est ensuite structurée par l'entrée de ville nord, organisée autour de l'axe RD117, avec des activités commerciales diversifiées (boulangerie, concessionnaires et garages automobiles, magasin de fournitures de bureau, primeur, etc.) et des cellules de grandes dimensions qui se mêlent aux équipements. Une friche est présente sur le secteur (ancienne piscine).

Une troisième polarité complète cette dorsale commerciale : l'entrée sud de la commune. Il s'agit d'une zone qui comprend une majorité d'activités de services et de commerces, avec une offre de stationnement importante en bordure de la D618. Ce secteur comprend également une friche (ancien restaurant « La Rotonde »).

# 7 | STRATÉGIE COMMERCIALE

Trois types d'implantation préférentielle du commerce et de l'artisanat, correspondant à deux types de polarité, ont été identifiés :

- Polarité de centre-ville
- Zone commerciale périphérique

L'OAP commerce définit l'appareil commercial et artisanal en 3 catégories en fonction de la fréquence d'usage :

Echelle de proximité	Fréquence d'achat	Type d'activités commerciales et artisanales concernées (liste non exhaustive)
1	Quotidienne / hebdomadaire	Métiers de bouche (boulangerie, boucherie-charcuterie), presse, culturel, petites ou moyennes surfaces alimentaires
2	Occasionnelle	Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie/papeterie, jeux-jouets, petit équipement maison, bricolage, jardinage, informatique
3	Exceptionnelle	Mobilier, gros électroménager, concept spécifique

# 7 | STRATÉGIE COMMERCIALE

La répartition géographique dans les différents niveaux de polarités et de centralités définit le principe de localisation préférentielle (pour la création de commerces nouveaux, surface de vente) :

	Polarité de centre-ville	Zone commerciale périphérique
Echelle de proximité 1	Localisation préférentielle, si $< 1000 \text{ m}^2$ - si $< 300 \text{ m}^2$ = dans le linéaire commercial, - Si supérieur à $300\text{m}^2$ = permis dans l'ensemble de la zone UA	Localisation non préférentielle
Echelle de proximité 2	Localisation préférentielle si $< 1000 \text{ m}^2$ - si $< 300 \text{ m}^2$ = dans le linéaire commercial, - Si supérieur à $300\text{m}^2$ = permis dans l'ensemble de la zone UA	Localisation non préférentielle
Echelle de proximité 3	Localisation non préférentielle	Localisation préférentielle si $>1000\text{m}^2$



3-2

## **Orientations générales**

**Centre-ville et secteurs d'implantation  
périphériques**

Objectif 1.1 : Favoriser l'implantation du commerce et leur maintien

**ORIENTATION 1.1.a : favoriser l'implantation de commerce du quotidien**

Les commerces de détail dont la fréquence d'achat est quotidienne ou hebdomadaire doivent s'implanter préférentiellement dans le centre-ville (en zones UA prioritairement).

**ORIENTATION 1.1.b : reconquérir les linéaires commerciaux**

Dans le centre-ville, les rez-de-chaussée sur rue actuellement dédiés au commerce de détail, à la restauration ou à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ont vocation à être préservés. Il convient d'éviter leur transformation en logements qui condamnerait la commercialité du lieu.

**ORIENTATION 1.1.c : assurer une cohérence architecturale avec l'existant**

Les vitrines et enseignes doivent être cohérentes avec les façades de leur bâtiment, tout en marquant une distinction claire entre le rez-de-chaussée commercial et les autres fonctions situées dans les étages de l'édifice.

L'ensemble de la devanture commerciale doit être traité en éléments menuisés, pour les parties vitrées et pleines.

Les parties vitrées doivent être majoritaires.

L'intégration des volets roulants, de leurs coffres, ainsi que des boîtes aux lettres, doit être prise en compte dès la conception du projet de vitrine afin d'éviter les éléments rapportés et saillants.

En fin d'activité, les devantures doivent être remises en état.

Le territoire n'étant pas couvert par un Règlement Local de Publicité (RLP), il convient de se reporter au Règlement National de Publicité (RNP) pour respecter les règles en matière d'affichage publicitaire, d'enseigne et de préenseigne.

## 2 | AXE 1 : MAINTENIR ET RENFORCER LE COMMERCE EN CENTRE-VILLE

Objectif 1.2 : Renforcer l'attractivité et l'accessibilité des commerces

### **ORIENTATION 1.2.a : faciliter les modes actifs et créer des liaisons entre les axes marchands**

Les aménagements et requalifications des espaces publics devront être menés dans un souci de prioriser les usages piétons, en apaisant et en sécurisant leurs parcours. Le mobilier urbain devra ainsi être adapté, en quantité (ne pas démultiplier les obstacles) et en qualité.

Les aménagements et requalifications des espaces publics devront intégrer des dispositifs liés au stationnement vélo (points d'attache, abris).

### **ORIENTATION 1.2.b : organiser les stationnements automobiles**

Si les aménagements urbains ont pour but de favoriser les modes actifs, il convient toutefois de préserver des capacités de stationnement. La commune de Saint Girons devra veiller à maintenir une offre de stationnement qui permettent de fluidifier l'accès aux commerces du centre ville.

### **ORIENTATION 1.2.c : animer les principales rues commerçantes**

L'attractivité commerciale du centre-ville repose également sur sa politique d'animation commerciale. Les commerces doivent ainsi veiller à la bonne adaptation de leurs horaires d'ouverture, à leurs signalétiques, à la mise ne place d'évènements lors de fêtes et manifestations locales, etc.

## 2 | AXE 2 : CONFORTER LES PÔLES COMMERCIAUX DE PÉRIPHÉRIE

Objectif 2.1 : Proposer une offre commerciale complémentaire au centre-ville

### **ORIENTATION 2.1.a : privilégier les activités qui ne peuvent s'implanter en centre-ville**

Les pôles commerciaux de périphérie sont principalement dédiés à l'implantation de commerces de détail dont la fréquence d'achat est hebdomadaire ou mensuelle, dont les biens vendus sont volumineux, ainsi qu'à l'implantation de drive ou autres entrepôts de retrait de marchandises volumineuses achetées sur internet.

Ces pôles sont dédiés à l'implantation de commerces d'une surface de vente > à 1000 m<sup>2</sup>. Pour les activités de services, il est considéré la surface de plancher.

### **ORIENTATION 2.1.b : lutte contre la diffusion commerciale**

Si un commerce souhaite se développer, il s'agit de le contenir sur un site d'implantation préférentielle, de manière regroupée. L'activité de vente d'une industrie ou d'une entreprise artisanale peut toutefois être admise si elle concerne des biens produits sur le site, si la taille des locaux annexes dédiés à cette activité de vente est limitée et si elle ne génère pas de flux de clientèle trop conséquents.

## 2 | AXE 2 : CONFORTER LES PÔLES COMMERCIAUX DE PÉRIPHÉRIE

Objectif 2.2 : Valoriser les entrées de ville

### **ORIENTATION 2.2.a : s'inscrire dans une recherche de sobriété foncière**

La priorité doit être de mobiliser les capacités foncières existantes avant de chercher à étendre les pôles périphériques. Ces capacités peuvent correspondre à des parcelles non bâties, à des parcelles déjà partiellement bâties mais densifiables ou à des parcelles déjà bâties mais dont les locaux sont abandonnés (hôtel-restaurant « La Rotonde » sur l'avenue de la Résistance ou l'ancienne piscine de Saint-Girons située à l'entrée nord de la ville).

La mutualisation des espaces extérieurs (aires de stationnement, zones de livraison) est à rechercher.

### **ORIENTATION 2.2.b : limiter l'impact environnemental des zones commerciales et d'équipements**

Il convient de se reporter à la loi Climat et Résilience afin d'inscrire la commune dans une démarche durable. Selon la législation en vigueur, les nouveaux projets commerciaux qui artificialiseraient des terres doivent démontrer leur nécessité. Des panneaux photovoltaïques ou des toitures végétalisées doivent recouvrir 30% de la surface des bâtiments commerciaux dont l'emprise au sol dépasse les 500m<sup>2</sup> (constructions neuves, extensions et rénovations lourdes). Au moins 50% de la surface des parcs de stationnement extérieurs de plus de 500m<sup>2</sup> doivent intégrer des dispositifs concourant à l'ombrage et favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie.

### **ORIENTATION 2.2.c : recherche la qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Les implantations commerciales en entrée de ville requièrent une attention particulière et des exigences renforcées en matière de qualité urbaine, architecturale et paysagère. Il convient de développer une forte densité végétale entre les voies et les constructions, d'éviter les murs de clôture pleins ainsi que les simples grillages, et de privilégier des façades et enseignes sobres.

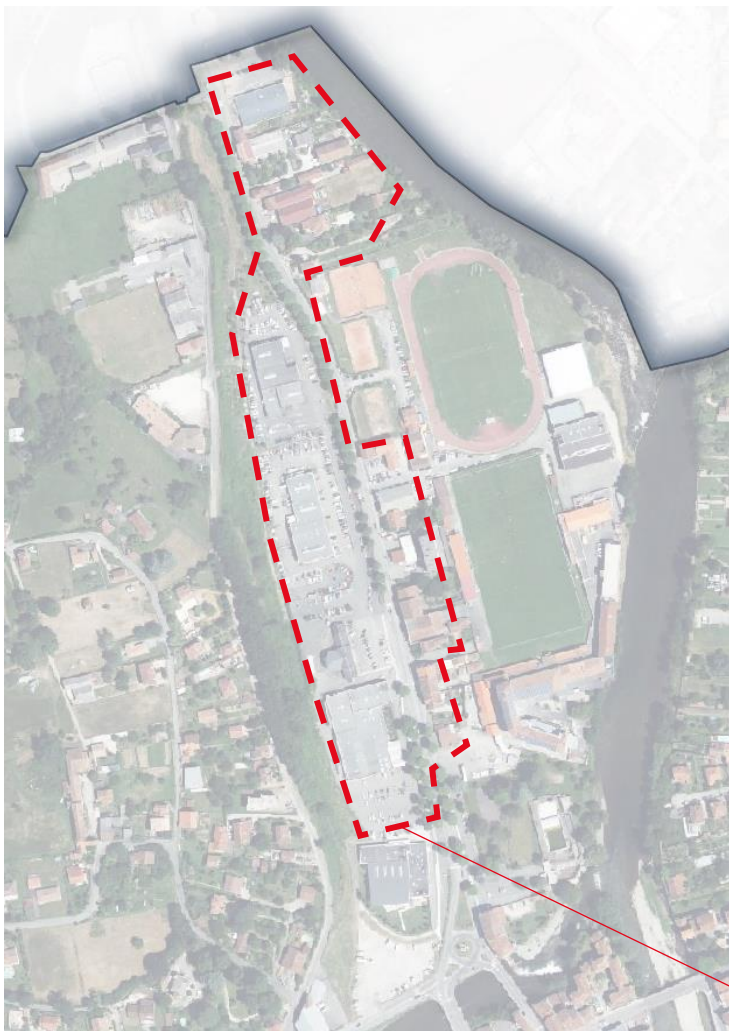


3-3

## **Orientations spécifiques**

### **Secteurs d'implantation périphériques**

## Zone commerciale secteur Gare – Entrée de ville nord

**Orientation 1 : valoriser l'entrée de ville nord**

Le pôle commercial étant situé sur l'entrée de ville nord de Saint-Girons, les projets de développement commercial doivent contribuer à améliorer les abords de la RD117, notamment en traitant qualitativement les limites avec l'espace public (clôtures, végétalisation des espaces libre...), en portant une attention forte à la qualité des façades et des enseignes et en veillant à la sécurité des accès.

**Orientation 2 : apporter un traitement paysager**

Les implantations et les extensions de commerces favoriseront la désimperméabilisation des aires de parkings (dalles semi-perméables). La végétation existante (arbres remarquables, allées de platanes, abords de Gimone) sera préservée et valorisée.

**Orientation 3 : réhabiliter le foncier existant**

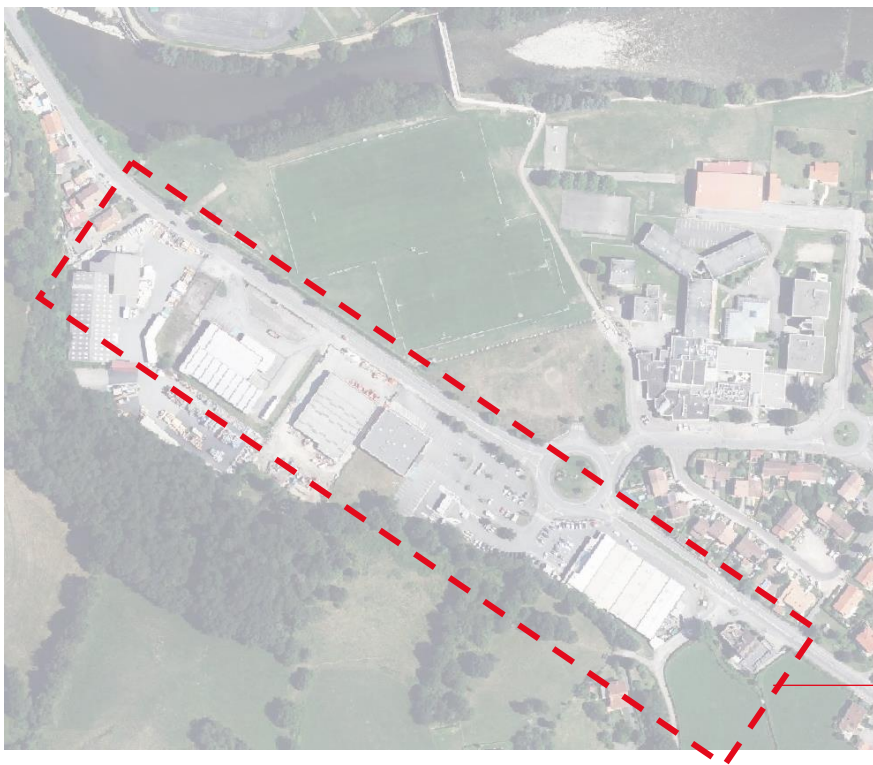
La friche de l'ancienne piscine est à réhabiliter pour supprimer ce point noir paysager et valoriser l'image de l'entrée de ville. Les espaces conviviaux qui l'entourent devront être préservés autant que possible..

Secteur d'implantation préférentielle

## Zone commerciale- Entrée de ville sud

**Orientation 1 : valoriser l'entrée de ville sud**

Le pôle commercial étant situé sur l'entrée de ville sud de Saint-Girons, les projets de développement commercial doivent contribuer à améliorer les abords de la D618, notamment en traitant qualitativement les limites avec l'espace public (clôtures, végétalisation des espaces libre...), en portant une attention forte à la qualité des façades et des enseignes et en veillant à la sécurité des accès.



Secteur d'implantation préférentielle

**Orientation 2 : apporter un traitement paysager**

Les implantations et les extensions de commerces favoriseront la désimperméabilisation des aires de parkings et le renforcement de la végétalisation (arborer davantage les limites avec l'espaces public).

**Orientation 3 : réhabiliter le foncier existant**

La friche de l'ancien restaurant est à réhabiliter pour supprimer ce point noir paysager et valoriser l'image de l'entrée de ville.