

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GARLIN

PIÈCE 3 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 18 octobre 2018 approuvant la modification n°2 du PLU de la Commune de GARLIN



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal
Maison des Communes - rue Auguste Renoir - CS 40609 - 64006 PAU CEDEX
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 - Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr

SOMMAIRE

| | |
|---|----------|
| INTRODUCTION | 1 |
| 1. OBJECTIFS | 1 |
| 2. OAP1 : ZONE DE LARRIBET | 2 |
| 2.1. CONDITIONS PREALABLES DE DESSERTE : PROGRAMMATION | 2 |
| 2.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT | 3 |
| 2.3. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION | 3 |
| 3. OAP2 : ZONE RUE DES PYRENEES | 3 |
| 3.1. CONDITIONS PREALABLES DE DESSERTE : PROGRAMMATION | 3 |
| 3.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT | 4 |
| 3.3. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION | 4 |
| 4. OAP3 : SECTEUR FALIBUS | 4 |
| 4.1. CONDITIONS PREALABLES DE DESSERTE | 5 |
| 4.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT | 5 |
| 4.3. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION | 5 |
| 5. OAP4 : SECTEUR DU SILO | 5 |
| 5.1. CONDITIONS PREALABLES DE DESSERTE | 6 |
| 5.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT | 6 |
| 5.3. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION | 6 |
| 6. OAP5 : SECTEUR CERISIERE | 7 |
| 6.1. CONDITIONS PREALABLES DE DESSERTE | 7 |
| 6.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT | 7 |
| 6.3. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION | 8 |
| 7. OAP6 : ZONE D'ACTIVITES INTERCOMMUNAUTAIRE | 8 |
| 7.1. CONDITIONS PREALABLES DE DESSERTE | 8 |
| 7.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT (ISSUS DE L'ETUDE AMENDEMENT DUPONT) | 9 |
| 7.3. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION | 15 |

INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Pour la commune de Garlin, ces orientations prendront la forme de schémas d'aménagement et préciseront les principales caractéristiques des voies et espaces publics dans les zones à urbaniser.

Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées "dans l'esprit". Elles sont figurées sur les schémas de principe d'aménagement ci-après.

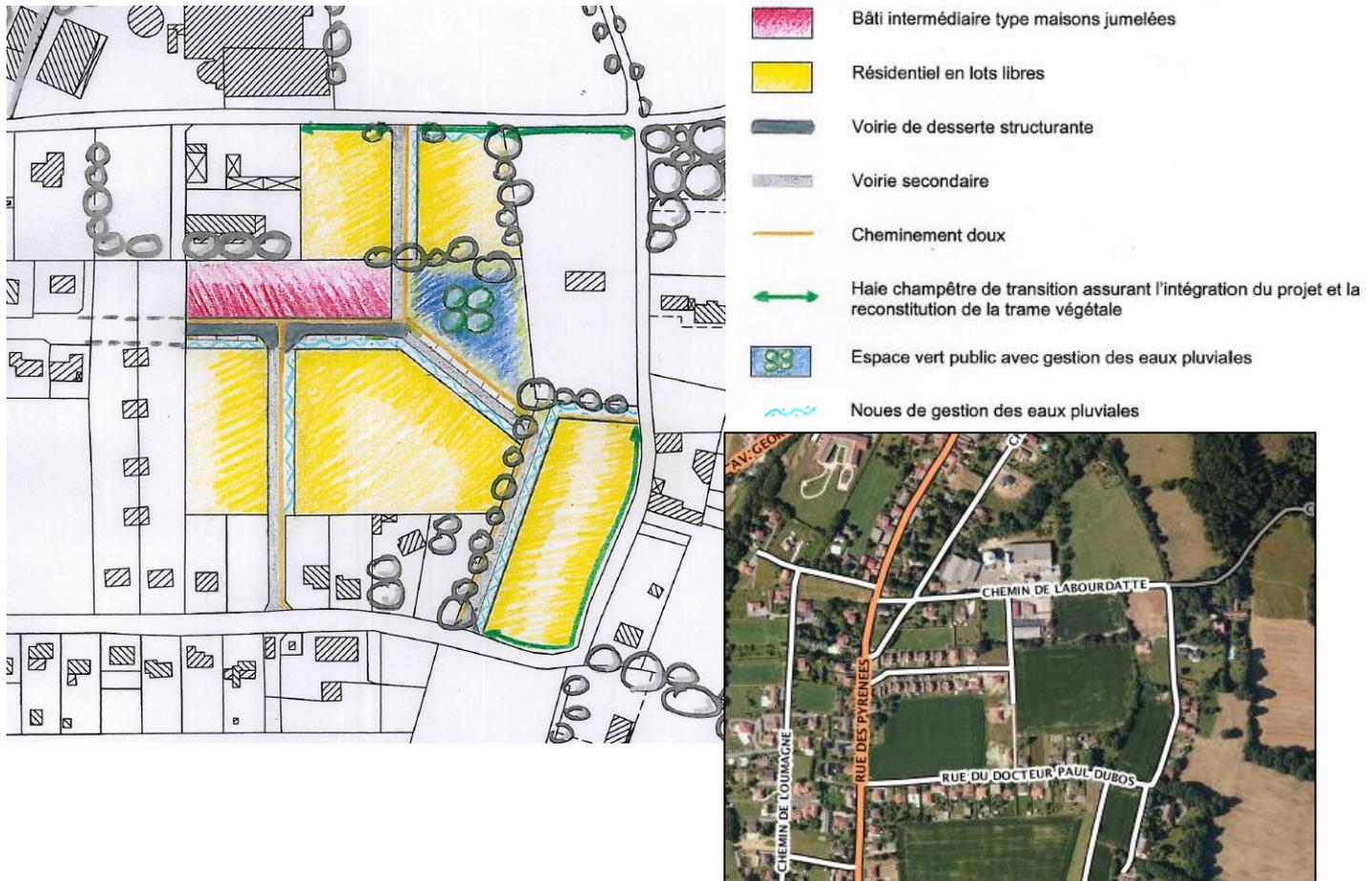
1. OBJECTIFS

A travers la mise en place d'orientations d'aménagement, la commune de Garlin souhaite :

- structurer le réseau viaire des zones urbaines et à urbaniser,
- intégrer dans les secteurs de développement des cheminements doux en liaison avec ceux existants,
- ancrer les zones à urbaniser dans leur environnement naturel et paysager,
- assurer une bonne gestion des eaux pluviales.



2. OAP1 : ZONE DE LARRIBET



Source : géoportail

2.1. CONDITIONS PREALABLES DE DESSERTE : PROGRAMMATION

Les réseaux d'eau potable et d'électricité sont existants en limite de zone.

Le réseau d'assainissement est présent en limite de zone mais la station d'épuration n'a actuellement pas la capacité de prendre en charge les effluents qui seront issus de cette zone.

L'urbanisation de la zone est donc subordonnée à la création de la nouvelle station d'épuration prévue pour 2014.

Les eaux pluviales devront être maîtrisées à l'échelle de la zone.

2.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Ce secteur a vocation à accueillir de l'habitat et des activités urbaines compatibles.

Les principes d'aménagement sont les suivants :

- une voie de desserte interne présentant un cheminement continu. Les débouchés se feront sur le chemin Labourdatte (au nord) et sur la rue Paul Dubos,
- des cheminements piétons longeant les voies de desserte,
- la création d'un espace public assurant aussi en partie la gestion des eaux pluviales,
- un cœur d'ilot avec un bâti plus dense,
- le maintien des espaces boisés existants.

2.3. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

La zone est constructible sous réserve de la réalisation des équipements préalables à sa desserte décrits au § 2.1.

Les constructions y seront alors autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

3. OAP2 : ZONE RUE DES PYRENEES



Source : géoportail

3.1. CONDITIONS PREALABLES DE DESSERTE : PROGRAMMATION

Les réseaux d'eau potable et d'électricité sont existants en limite de zone.

Le réseau d'assainissement est présent en limite de zone mais la station d'épuration n'a actuellement pas la capacité de prendre en charge les effluents qui seront issus de cette zone.

L'urbanisation de la zone est donc subordonnée à la création de la nouvelle station d'épuration prévue pour 2014.

3.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Ce secteur a vocation à accueillir de l'habitat et des activités urbaines compatibles.

L'aménagement devra respecter le schéma présenté ci-dessus.

Aucun nouvel accès ne devra être créé sur la rue des Pyrénées, les accès se feront depuis la rue du Docteur Paul Dubos.

3.3. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

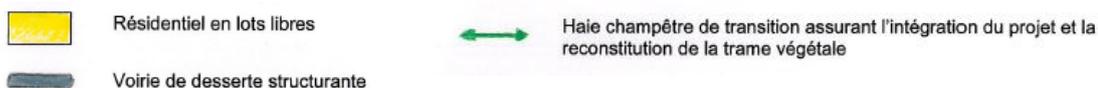
La zone est constructible sous réserve de la réalisation des équipements préalables à sa desserte décrits au § 2.1.

Les constructions y seront alors autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

4. OAP3 : SECTEUR FALIBUS



Source : Géoportail



4.1. CONDITIONS PREALABLES DE DESSERTE

Les réseaux d'eau potable et d'électricité sont existants en limite de zone.

Le réseau d'assainissement est présent en limite de zone mais la station d'épuration n'a actuellement pas la capacité de prendre en charge les effluents qui seront issus de cette zone.

L'urbanisation de la zone est donc subordonnée à la création de la nouvelle station d'épuration prévue pour 2014.

4.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'aménagement devra respecter le schéma présenté ci-dessus.

Ce secteur a vocation à accueillir de l'habitat et des activités urbaines compatibles.

La zone devra intégrer une voie de desserte interne présentant un cheminement continu. Les débouchés se feront sur le chemin de Loumagne. Aucun nouvel accès sur la RD42 ne sera autorisé.

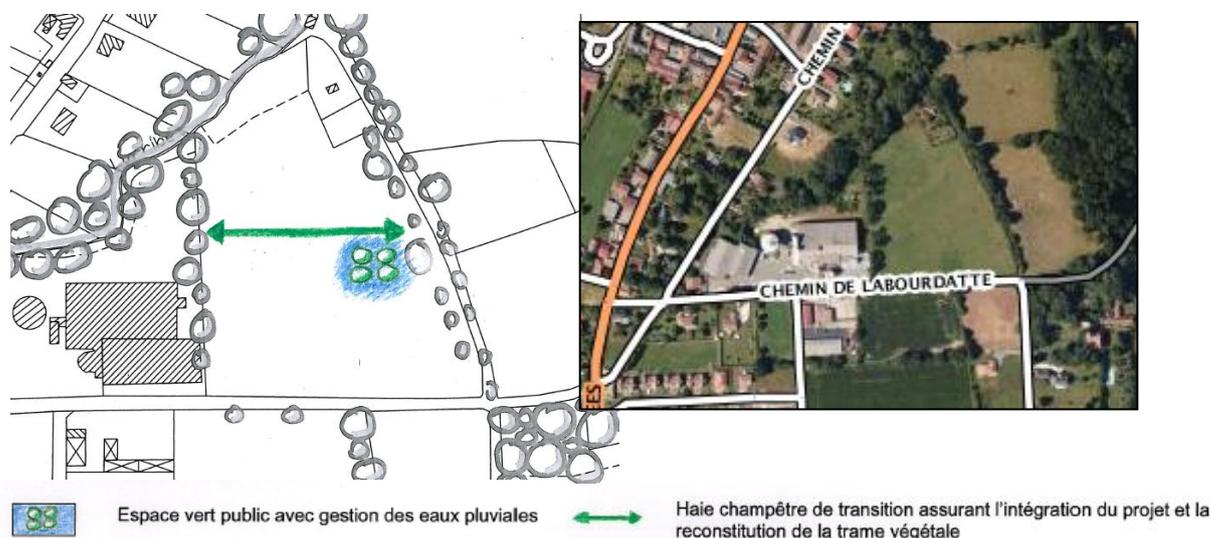
Des haies champêtres seront plantées le long de la RD42 et en limite nord de la zone.

4.3. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

La zone est constructible sous réserve de la réalisation des équipements de dessertes décrites au § 4.1.

Les constructions y seront alors autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

5. OAP4 : SECTEUR DU SILO



5.1. CONDITIONS PREALABLES DE DESSERTE

Les réseaux d'eau potable et d'électricité sont existants en limite de zone.

Le réseau d'assainissement est présent en limite de zone mais la station d'épuration n'a actuellement pas la capacité de prendre en charge les effluents qui seront issus de cette zone.

L'urbanisation de la zone est donc subordonnée à la création de la nouvelle station d'épuration prévue pour 2014.

Les eaux pluviales devront être maîtrisées à l'échelle de la zone.

5.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'aménagement devra respecter le schéma présenté ci-dessus.

Il s'agit d'une parcelle communale qui a vocation à accueillir de l'habitat et des activités urbaines compatibles.

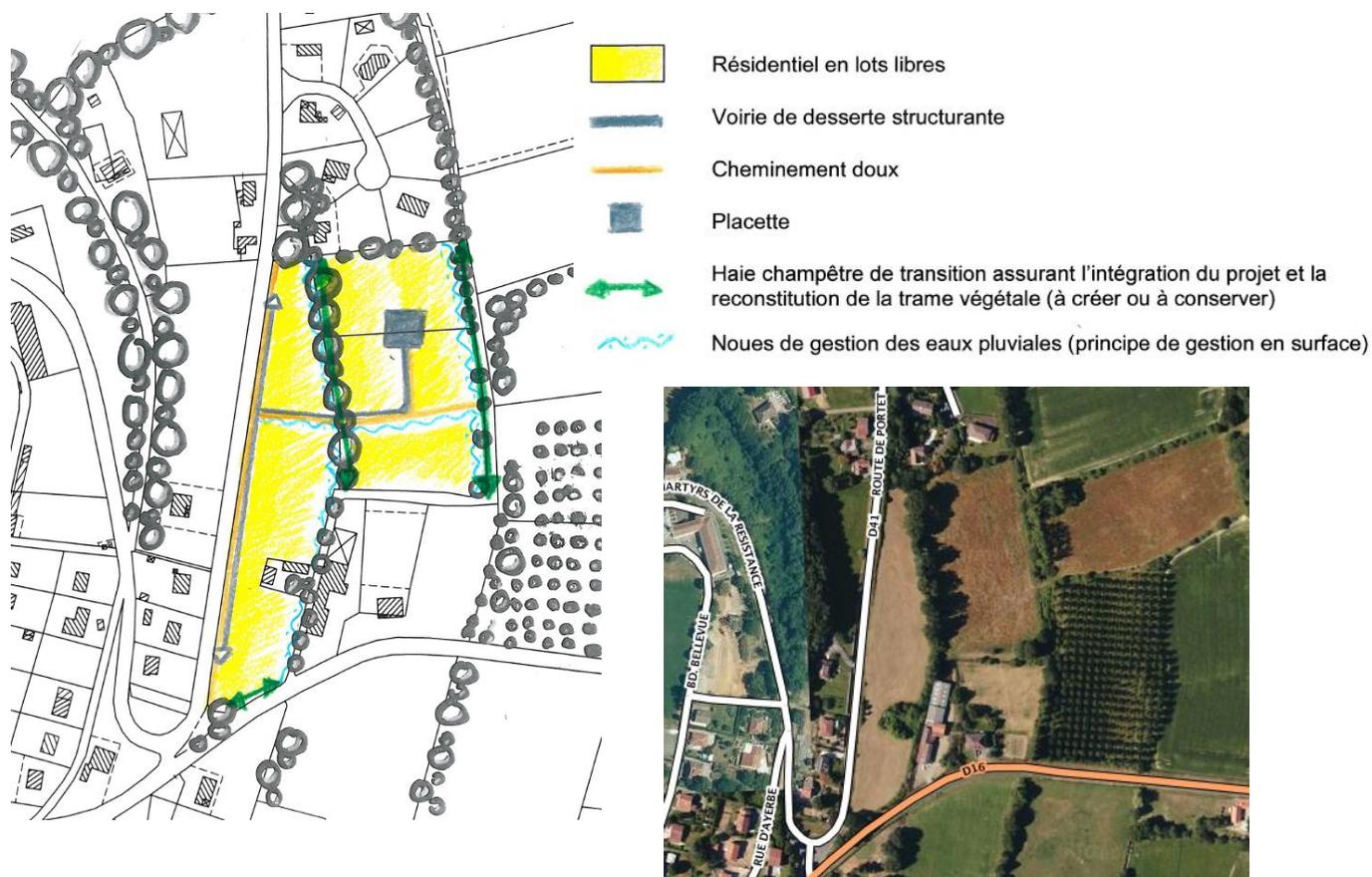
Des haies champêtres seront plantées en limite nord de la zone afin de limiter l'impact des constructions.

5.3. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

La zone est constructible sous réserve de la réalisation des équipements de dessertes décrites au § 4.1.

Les constructions y seront alors autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

6. OAP5 : SECTEUR CERISIERE



Source : Géoportail

6.1. CONDITIONS PREALABLES DE DESSERTE

Les réseaux d'eau potable et d'électricité sont existants en limite de zone.

Le réseau d'assainissement est présent en limite de zone mais la station d'épuration n'a actuellement pas la capacité de prendre en charge les effluents qui seront issus de cette zone.

L'urbanisation de la zone est donc subordonnée à la création de la nouvelle station d'épuration prévue pour 2014.

Les eaux pluviales devront être maîtrisées à l'échelle de la zone.

6.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'aménagement devra respecter le schéma présenté ci-dessus.

Ce secteur a vocation à accueillir de l'habitat et des activités urbaines compatibles.

Un seul accès devra être réalisé sur la RD41 (route de Portet). Tout nouvel accès sur la RD16 (route de Diusse) est interdit.

Les boisements présents sur la zone devront être conservés afin de maintenir une prédominance du végétal.

6.3. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

La zone est constructible sous réserve de la réalisation des équipements de dessertes décrites au § 4.1.

Les constructions y seront alors autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

7. OAP6 : ZONE D'ACTIVITES INTERCOMMUNAUTAIRE

7.1. CONDITIONS PREALABLES DE DESSERTE

Le projet de la zone d'activités est lié :

- à la réalisation de la station d'épuration car il n'y a aucun réseau d'eaux usées à proximité. Les débuts des travaux sont prévus pour 2013.
- à la mise en place d'une ligne MT entre le poste source et la ZAE.

En terme d'eau potable, une conduite DN 80 mm se trouve sous l'accotement opposé à la ZAE et se raccorde sur une conduite DN 160 mm qui s'arrête au giratoire d'entrée de Garlin. Afin d'assurer le débit nécessaire à la ZAE, la conduite DN 160 devra être prolongée jusqu'au limite du projet pour pouvoir raccorder le réseau intérieur et assurer la défense incendie.

Afin de limiter les incidences du projet sur les eaux superficielles du point de vue quantitatif (compensation à l'imperméabilisation et à l'augmentation du ruissellement), le dispositif d'assainissement pluvial proposé sera le suivant : Un réseau d'eaux pluviales devra être mis en place et reprendra les eaux de toitures et de voiries. Le réseau de la zone d'activités sera dimensionné pour un événement pluvieux de retour 30 ans.

Le taux d'imperméabilisation des lots ne devra pas excéder 70%. Dans la limite de ce taux, ils rejeteront les eaux de toitures directement dans le réseau commun de l'espace public et celles issues des installations spécifiques (lavage auto, dégraisseur...) passeront par un système privatif de traitement adapté avant rejet dans le collecteur.

L'ensemble de ces eaux seront acheminées vers des bassins de rétention « à sec » plantés qui assureront le stockage de la pluie trentennale. La décantation, le déshuilage et la régulation seront réalisés par un ouvrage aval avant rejet dans le cours d'eau.

7.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT (ISSUS DE L'ETUDE AMENDEMENT DUPONT)

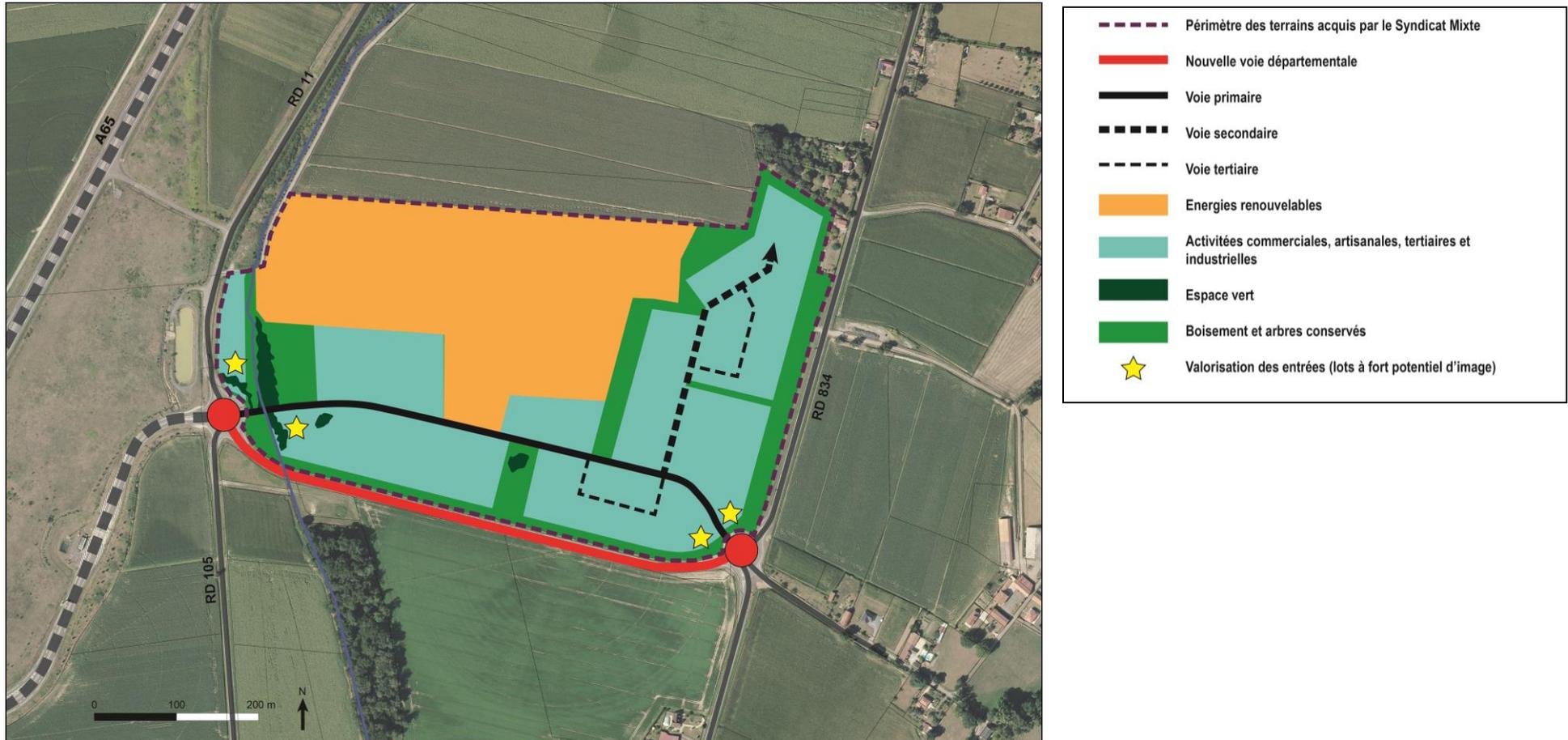


Schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de la zone d'activités Garlin Pyrénées (sources : DGFIP cadastre 2017 et IGN BD Ortho / réalisation : Agence Publique de Gestion Locale)

2.3 Critères de l'amendement Dupont

Les principes d'aménagement énumérés précédemment, permettent de répondre aux critères de l'amendement Dupont en fixant de nouvelles règles pour la future zone d'activités le long de la RD834 et s'appuyant sur le schéma d'aménagement projeté. Des prescriptions plus détaillées figureront dans la charte architecturale et paysagère.

2.3.1 Critère qualité urbanistique et architecturale

→ Création d'un recul pour les constructions sur la RD834

Les nouvelles constructions viendront conforter la petite entité urbaine (pavillons) qui est déjà existante au nord du projet.

Afin de constituer un nouveau front urbain organisé, une marge de recul d'une largeur de **38 mètres** par rapport à l'axe de la RD834 sera **imposée** pour la construction des bâtiments. Ce recul n'est pas imposé à l'arrière des parcelles bâties au nord : il est minimal. Cette bande de recul est composée, outre la largeur de la chaussée et du fossé (environ 9 m) :

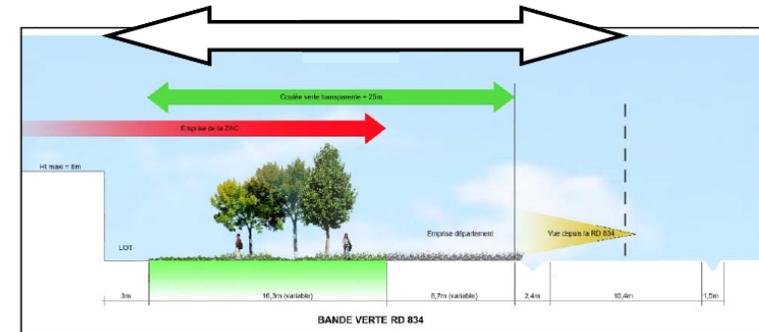
- d'un terrain plat sur une largeur d'environ 8 mètres, emprise du conseil général aujourd'hui occupée par les cultures, qui sera à enherber
- de l'espace vert de la ZAC d'environ 18 m
- d'une bande de 3 mètres dans l'emprise privée

La bande de recul aménageable en espace vert est sensiblement inférieure à celle proposée dans le Plan Paysage (26 m au lieu de 25 à 40 m)

Les constructions seront obligatoirement implantées à 3 mètres de la limite d'emprise. Cette disposition participe à l'économie de l'espace et évitera un usage du recul pas toujours maîtrisable. La clôture (non obligatoire mais identique sur toutes les parcelles) constituera la continuité visuelle entre les différents lots.

En limite séparative, les constructions devront respecter un recul de 3 mètres.

Principe du recul sur la RD834



La plus grande longueur de constructions sera implantée sur un axe est-ouest afin de positionner celle-ci sur une orientation sud (orientation bioclimatique).

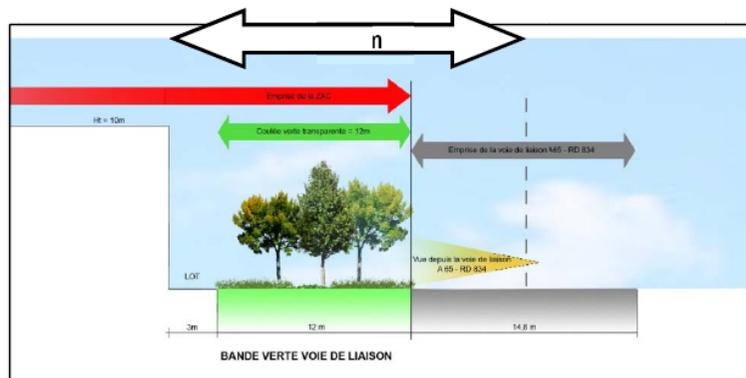
Les façades sur la RD834 constitueront une vitrine, notion importante pour l'image de la zone d'activités. Il sera recherché une architecture sobre et de couleurs discrètes. Les teintes vives sur de grandes surfaces sont proscrites sauf effet architectural de signal exceptionnel et très ponctuel.

→ **Création d'un recul pour les constructions le long de la voie de liaison**

Le nouveau front urbain sera organisé sur une marge de recul d'une largeur de **22 mètres** par rapport à l'axe de la voie de liaison qui sera **imposée** pour la construction des bâtiments. Cette bande de recul est composée, outre la largeur de la chaussée et du fossé (environ 7,4 m) :

- de l'espace vert de la ZAC d'environ 11.6 m
- de l'espace privé sur 3 m.

Principe du recul sur la voie de liaison



→ **Mise en valeur des points d'entrée**

L'entrée de la zone d'activités est un secteur d'enjeu : aux abords du nouveau giratoire RD834 / voie nouvelle de liaison, l'espace public devra offrir un paysage qualitatif. Les 2 premiers lots de part et d'autre de la voie de desserte de la zone d'activités devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné, tout comme les espaces extérieurs. Pour cette raison, ils sont destinés à l'implantation du centre de vie et de services ou commerces.

Bien que n'étant pas situé sur une voie à grande circulation, l'entrée ouest porte également un enjeu pour l'image de la zone. Premier coup d'œil venant de la

gare de péage de l'A65, les premières parcelles de la ZAC devront proposer une architecture valorisante (lots destinés à un point d'information/promotion au nord et à une activité de type industriel au sud).

→ **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions répond à l'usage de la zone d'activités et à un objectif d'économie de l'espace et de possibilité de densité.

Des bâtiments de hauteur limitée à 8 mètres à l'égout bordent la RD834, assurant une forme urbaine cohérente avec le bâti existant. Plus on s'éloigne vers l'autoroute ou dans la profondeur de la ZAC, plus les bâtiments peuvent être hauts, ce qui est cohérent avec les tailles des parcelles.

La hauteur totale des constructions sera limitée à l'égout à :

- 8 m maximum pour les bâtiments des parcelles à proximité de la RD834, afin de rester à l'échelle des constructions environnantes
- 12 mètres maximum sur le reste de la ZAC.



→ **Aspect extérieur et signalétique**

La totalité des façades de chaque construction sera traitée de manière homogène. L'aspect extérieur des constructions devra observer une harmonie de matériaux et de couleurs. Les couleurs vives seront de faible surface et souligneront certains éléments architecturaux.

Les équipements en toiture, et en particulier les dispositifs liés aux énergies renouvelables, devront s'intégrer à l'architecture d'ensemble du bâtiment.

Le nombre d'enseignes par bâtiment sera limité à 1. Cette enseigne sera intégrée au volume bâti. Dans le cas où la parcelle est bordée par 2 voies, une enseigne supplémentaire est autorisée donnant sur la seconde voie.

2.3.2 Critères nuisances et risques

→ **Le bruit**

Les bâtiments seront implantés en partie dans la bande réglementée de l'A65 et de la RD834. Ils sont destinés à des activités économiques ce qui minimise la nuisance bruit.

Le choix de l'implantation des constructions sur une orientation est/ouest, donc perpendiculairement à la RD834, sera favorable à une atténuation du bruit routier.

Les nuisances sonores seront prises en compte à travers le respect de la réglementation relative à l'isolement acoustique des constructions situées dans l'environnement des infrastructures bruyantes.

→ **Risque sismique**

Les futures constructions devront être conformes à la réglementation en vigueur.

2.3.3 Critère sécurité

Le projet sera raccordé à ses 2 extrémités à des giratoires qui assureront la sécurité des automobilistes et des poids lourds.

Le nouveau giratoire sur la RD834 constitue un facteur de ralentissement sur cet axe rectiligne, appel à la vitesse. D'autre part, il facilitera les mouvements de véhicules du chemin latéral à l'est et permettra de répondre à l'accroissement des mouvements de trafic (raccordement à l'autoroute, desserte de la zone d'activités) en particulier dans les mouvements de tourne-à-gauche.

2.3.4 Critère paysage

La topographie ne sera pas modifiée par le projet de zone d'activités.

La végétation à proximité du ruisseau de Lagrave et les arbres isolés sont conservés dans l'emprise privée ou publique. Ils participeront à la qualité paysagère du site et à l'intérêt écologique pour le petit bois (conservation de la mare à l'intérieur).



L'impact visuel du projet proviendra notamment :

- de la transformation de l'espace agricole en espace urbain
- de la qualité des nouvelles constructions et leur environnement
- du traitement des clôtures
- des périphéries traitées en espace vert
- de l'impact lumineux en période nocturne.

➔ **Création d'une nouvelle entité urbaine**

La création de la zone d'activités produira une transformation du paysage, qui se traduira par la création d'éléments bâtis à la place d'une zone découverte. Les bâtiments auront un impact visuel fort.

Afin de minimiser cet impact, un espace vert public, transition entre les voies et les constructions, entoure les lots cessibles et constitue un premier plan maîtrisable par la collectivité. Ainsi une ceinture verte devient la 1^{ère} perception du site.

Le caractère des aménagements paysagers s'accordera aux milieux naturels par l'emploi d'espèces et de structures végétales représentatives du territoire.

○ **Espace vert en bordure de la RD834**

La bande verte sera composée de bosquets de feuillus à intervalles réguliers sur prairie ; ces intervalles laisseront passer le regard vers les constructions.

Une ouverture visuelle vers le cœur de la ZAC sera recherchée sur un espace public perpendiculaire (comme par exemple un bassin de collecte des eaux pluviales).

Une partie de la bande verte est une emprise du conseil général qui devra être aménagée de manière simultanée à la ZAC.

Au nord-ouest du giratoire, la voie d'entrée dans la ZAC sera accompagnée par la plantation de 2 chênes qui reprendront ainsi une des identités végétales de ce site.

Photos de référence pour les plantations en bosquets



○ **Espace vert en bordure de la nouvelle voie de liaison**

Le même principe de traitement végétal sera appliqué ; une ouverture vers le centre de la ZAC sera recherchée dans une bande verte incluant 2 chênes isolés.



Chênes à conserver en emprise publique

Dans la parcelle privée, le recul sera traité en espace vert.

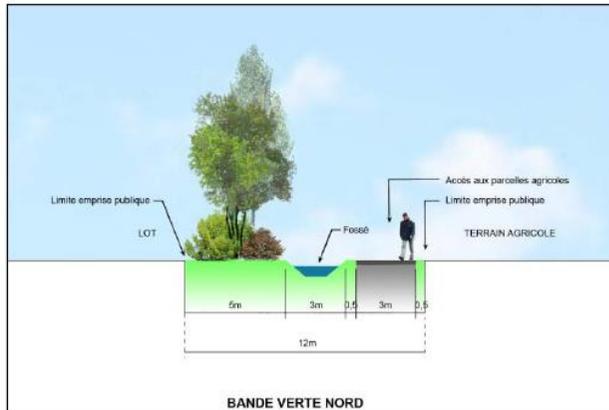
La bande de recul aménageable en espace vert est sensiblement inférieure à celle proposée dans le Plan Paysage (12 m au lieu de 15 m) afin d'optimiser les surfaces cessibles et de limiter les surfaces d'espace vert à entretenir par la collectivité.

○ **Espace vert en entrée ouest**

Le petit boisement en bordure du ruisseau est conservé. L'espace public est réduit. Des plantations seront exigées dans les 2 premiers lots en 1^{er} plan des constructions : végétation basse (arbustes, vivaces) laissant passer la vue sur une architecture qualitative.

○ **Espace vert en frange nord**

Au nord de la ZAC, en contact avec l'espace agricole et découvert, une frange boisée sera reconstituée à partir de jeunes plants d'essences indigènes. Ces végétaux créeront à long terme une masse boisée qui limitera la vue sur la ZAC depuis l'autoroute.



○ **Haie sur les lots nord-est**

5 lots sont en limite de parcelles avec maisons ou donnent directement sur les terrains agricoles. Une haie champêtre à base de feuillus est plantée par le maître d'ouvrage en limite de parcelle afin de limiter les nuisances visuelles avec le voisinage.



Exemple de haie champêtre

→ **Traitement des stationnements**

Les surfaces de stationnement nécessaires seront préférentiellement reportées sur les côtés ou en arrière de ces constructions.

Les parkings situés en bordure de la RD834 et de la voie de liaison la RD562 doivent être particulièrement soignés et accompagnés de végétal.

Sur la RD834, cette disposition découle de l'imposition du recul de la construction. Afin d'atténuer leur impact visuel, il sera planté 1 arbre feuillu pour 4 places de stationnement.

→ **Dépôts et stockages**

Des lieux de dépôts et de stockage sont des éléments incontournables dans le fonctionnement des activités et souvent dévalorisants. Ils ne devront pas être vus depuis les axes de circulation ; ils pourront être compris dans le bâtiment, masqués par des haies ou des éléments d'architecture.

Le long de la voie de liaison et de la RD834, les dépôts et stockages sont interdits dans le recul de la construction par rapport à la voie.

→ **Traitement des clôtures**

La zone d'activités sera perçue depuis l'extérieur par ses clôtures, limite du parcellaire privé. Rappelons que la clôture n'est pas obligatoire.

Afin d'harmoniser cet élément répétitif sur l'ensemble de la ZAC, le modèle de la clôture et sa couleur seront imposés ; le choix se portera sur un modèle facile à mettre en œuvre : clôture à maille rigide de couleur verte. Cette couleur permettra d'atténuer son impact visuel sur les enherbements ou les masses arborescentes.

La hauteur de la clôture sera de 2 m sur tous les lots. Cette hauteur pourra être modifiée sur justification de l'acquéreur du lot (sécurité, fonctionnalité...)

7.3. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

La réalisation de l'aménagement sera phasée dans le temps.