Plan Local d'Urbanisme intercommunal



Pièce n°3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pièce 3A – OAP SECTORIELLES

Communauté de Communes Lacq-Orthez

Toponymy
16 Chemin de Niboul – 31200 TOULOUSE

Mission	Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CCLO
Pièce	Pièce n°3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP
Version	N°2 : 17/01/2025
Maîtrise d'Ouvrage	Commune de Communauté de Lacq-Orthez
Bureau(x) d'étude(s)	AGENCE TOPONYMY L'expression des territoires Nymphalis écologie coopérative
Rédacteurs	Élise Maudry Lenna Girard Marianne Zimolo Mélanie Lavois

SOMMAIRE

Préambule *7*
A. Gestion durable des eaux pluviales 7
B. Aménagement des OAP 7
C. Le « scénario +4°C » 7
1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation : contexte législatif *9*
A. Cadre règlementaire 9
B. Les OAP du PLUi de la CC Lacq-Orthez 9
2. Les OAP Thématiques *10*
OAP : Trame Verte et Bleue 10
OAP : Patrimoine et Tourisme 15
3. Les OAP Sectorielles à vocation d'habitat et d'équipement 20
A. Localisation des OAP 20
B. Détails des OAP 26
OAP 1« Les Clauses » | Abidos 26
OAP 2 « Saligue de Darre » | Abidos 28
OAP 3 « Le Bourg nord » | Abos 30
OAP 4 « Le Bourg Ouest» | Abos 32
OAP 5 « Le Bourg » | Abos 34
OAP 6 « Le Bourg Sud » | Abos 36
OAP 7 « Le Bourg centre» | Abos 38
OAP 1 « Le Bourg » | Argagnon 40
OAP 2 « Le bourg-est » | Argagnon 42
OAP 3 « Le bourg-nord » | Argagnon 44
OAP 1 « Petrou » | Arnos 46
OAP 1 « N'haux est » | Arthez-de-bearn 48
OAP 2 « Les écoles nord » | Arthez de béarn 50
OAP 3 « Les écoles Sud » | Arthez de Béarn 52
OAP 1 « Sarrailh » | Artix 54
OAP 2 « Chourrut » | Artix 56
OAP 3 « Lauguere » | Artix 58
OAP 4 « L'Agle » | Artix 60
OAP 6 « Biecabe » | Artix 62
OAP 7 « Larrieu-Lôme » | Artix 64
OAP 8 « Plateau des Esquirous » | Artix 66
OAP 1 « Chemin des serres » | Baigts-de-Bearn 68
OAP 2 « Route Impériale » | Baigts-de-Bearn 70
OAP 2 « Route de Lahontan » | Bellocq 72
OAP 3 « Plaine des Bois » | Biron 74
OAP 1 « Centre Bourg » | Bonnut 76
OAP 2 « Route du Bourg » | Bonnut 78
OAP 1 « Les Aourous » | Boumourt 80
OAP 1 « Le centre » | Cardesse 82
OAP 1 « Le Centre 01 » | Casteide Cami 84
OAP 2 « Village » | Casteide Cami 86
OAP 3 « Le Centre 02 » | Casteide Cami 88
OAP 1 « Village » | Casteide-Candau 90
OAP 2 « Village Sud » | Castéide Candau 92
OAP 3 « Mairie » | Castéide Candau 94
OAP 1 « Chemin de Vignolles » | Castetis 96

OAP 2 « Vignolles » | Castetis 98
OAP 1 « Village de Castetner » | Castetner 100
OAP 1 « Le Canton» | Cescau 102
OAP 1 « Loume » | Cuqueron 104
OAP 1 « Barat-Nau » | Hagetaubin 106
OAP 1 « Le Laà » | Laà-Mondrans 108
OAP 2 « Campagne » | Laà-Mondrans 110
OAP 3 « Sarrailh » | Laà-Mondrans 112
OAP 1 « Cap bas du village » | Labastide Cezeracq 114
OAP 2 « Cap sud du village » | Labastide Cezeracq 116
OAP 3 « Sallaigts de Haut » | Labastide Cezeracq 118
OAP 4 « L'Aulouze » | Labastide Cezeracq 120
OAP 1 « Le centre » | Labastide Monrejeau 122
OAP 2 « Le Village » | Labastide Monrejeau 124
OAP 3 « Le centre sud » | Labastide Monrejeau 126
OAP 4 « Las Marleres » | Labastide-Monrejeau 128
OAP 1 « La Ribère » | Lacadée 130
OAP 1 « Panacau » | Lacq 132
OAP 2 « Terres Nabes 02 » | Lacq 134
OAP 3 « Terres Nabes » | Lacq 136
OAP 4 « Biale » | Lacq 138
OAP 1 « Lasbordes » | Lagor 140
OAP 2 « Seignor 02 » | Lagor 142
OAP 1 « Le Bourg » | Lahourcade 144
OAP 1 « Lasserre » | Laneplaà 146
OAP 1 « Le Bourg Est » | Lucq-de-Béarn 148
OAP 2 « Le Bourg Ouest » | Lucq-de-Béarn 150
OAP 1 « Laubadere » | Maslacq 152
OAP 1 « Le Bourg Sud 01 » | Monein 154
OAP 2 « La Lanne » | Monein 156
OAP 3 « Chemin de Roumendas 01 » | Monein 158
OAP 4 « Chemin de Roumendas 02 » | Monein 160
OAP 5 « Le Bourg Sud 02 » | Monein 162
OAP 7 « Le Bourg Sud-Ouest » | Monein 164
OAP 8 « Trouilh Est» | Monein 166
OAP 9 « Vallées » | Monein 168
OAP 1 « Le Bois » | Mont 170
OAP 3 « Près du château » | Mont 172
OAP 1 « Peyra » | Mourenx 174
OAP 3 « Mendreil » | Mourenx 176
OAP 4 « Le Bourg » | Mourenx 179
OAP 5 « Bois de Castera » | Mourenx 182
OAP 1 « Bilatge » | Nogueres 184
OAP 1 « Les Hauts de Gave » | Orthez 186
OAP 2 « Montplaisir » | Orthez 188
OAP 3 « Pé de Coste » | Orthez 190
OAP 4 « Village » | Orthez 192
OAP 5 « Bérot » | Orthez 194
OAP 6 « Soarns » | Orthez 196
OAP 7 « Magret » | Orthez 198

OAP 9 « Trinité » | Orthez 200
OAP 12 « Darracq » | Orthez 202
OAP 13 « Labaraquette » | Orthez 204
OAP 14 « Lameignère » | Orthez 206
OAP 2 « Justa » | Os-Marsillon 208
OAP 3 « Cournère » | Os-Marsillon 210
OAP 4 « Peyra » | Os-Marsillon 213
OAP 1 « Lahitette » | Ozenx-Montestrucq 215
OAP 1 « Baringouste » | Parbayse 217
OAP 1 « Bergeras » | Pardies 219
OAP 2 « Pradières » | Pardies 221
OAP 3 « Fronton » | Pardies 223
OAP 1 « Baron » | Puyoo 225
OAP 2 « Le Bourg » | Puyoo 227
OAP 1 « Labarthete » | Ramous 229
OAP 1 « Village » | Saint Boes 231
OAP 1 « Village » | Saint Girons en Béarn 233
OAP 2 « La Campagne » | Sallès Mongiscard 235
OAP 1 « Centre bourg » | Sallespisse 237
OAP 1 « La Campagne est » | Sarpourenx 239
OAP 1 « Les Clauze » | Sault de Navailles 241
OAP 3 « Terres » | Sault de Navailles 243
OAP 1 « Bourg-Centre » | Sauvelade 245
OAP 1 « Cassou » | Serres Sainte Marie 247
OAP 2 « Belair » | Serres Sainte Marie 249
OAP 1 « Lou Bilatge » | Tarsacq 251
OAP 2 « Grand-Plane » | Tarsacq 253
OAP 3 « Las Campagnettes » | Tarsacq 255
OAP 1 « Le Village » | Viellenave d'Arthez 257

4. Les OAP sectorielles à vocation d'activité économique 259

A. Localisation des OAP 259
B. Détails des OAP 268

OAP 3 « Trezins » | Abidos 268
OAP 1 « Les champs d'en haut » | Abos 270
OAP 2 « Plaine d'Abos » | Abos 272
OAP 4 « Androu » | Arthez-de-Béarn 274
OAP 5 « Rey » | Artix 276
OAP 3 « Village » | Baigts-de-Béarn 278
OAP 1 « Pedeoubos » | Bellocq 280
OAP 3 « Lassauque » | Bellocq 282
OAP 1 « Marcel Paul 01 » | Biron 284
OAP 2 « Marcel Paul 02 » | Biron 286
OAP 4 « Arribères » | Casteide-Candau 288
OAP 3 « Rive haute » | Castetis 290
OAP 5 « Poey » | Lacq 292
OAP 6 « Méricam » | Lacq 294
OAP 2 « Laru Manchot » | Maslacq 296
OAP 6 « Vignolles » | Monein 298
OAP 2 « La Campagne » | Mont 300
OAP 2 « Campagne-de-bas» | Mourenx 302

OAP 2 « Eglise sud » | Nogueres 304
OAP 8 « Louis » | Orthez 306
OAP 10 « Camblong » | Orthez 308
OAP 11 « Soarns nord » | Orthez 310
OAP 1 « Marsillon » | Os Marsillon 312
OAP 4 « Pardières » | Pardies 314
OAP 2 « Peyrefeyre » | Ramous 316
OAP 1 « Baure 01 » | Salles-Mongiscard 318
OAP 2 « Camou 01 » | Sault de Navailles 320
OAP 4 « Camou 02 » | Sault de Navailles 322
OAP 2 « Baylé » | Sauvelade 324
OAP 4 « Larriou » | Tarsacq 326
OAP 2 « Galat » | Viellenave d'Arthez 328

5. Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités .. 330

A. Localisation des STECAL 330
B. Détails des STECAL 336
STECAL 2 « La Greu » | Bellocq 336
STECAL 3 « La campagne » | Biron 338
STECAL 4 « Bousques » | Casteide Candau 340
STECAL 5 « La campagne » | Castetis 342
STECAL 7 « Le Habarnet » | Labastide Monréjeau 344
STECAL 8 « Candaus » | Labastide Monréjeau 346
STECAL 9 « Cujalarot » | Lacq 348
STECAL 10 « Montauban » | Loubieng 350
STECAL 11 « Peyroulas » | Mesplede 352
STECAL 12 « Loupien-ouest » | Monein 354
STECAL 13 « Coos nord » | Monein 356
STECAL 6 « Las Gouaillardanes » | Saint-Médard 358
STECAL 14 « Lous Courreyots » | Saint-Médard 360
STECAL 15 « Basse-Arribere » | Saint-Médard 362
STECAL 1 « L'Uzan » | Viellenave d'Arthez 364

PREAMBULE

A. GESTION DURABLE DES EAUX PLUVIALES

Dans le cadre des aménagements prévus par ces OAP, et afin d'anticiper les problématiques liées à cette thématique, il convient de prendre en considération les éléments d'une gestion durable des eaux pluviales. Ces éléments sont les suivants :

- *Encourager la limitation de l'imperméabilisation*

Maintenir autant que possible des espaces en pleine terre, et recourir à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les pluies courantes. Exemple de dispositifs : parking en enrobé poreux, cheminements en gravier, toiture végétalisée…

- *Favoriser l'infiltration*

Privilégier les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées drainantes, espaces verts en creux, jardins de pluies et puits d'infiltration) et les considérer comme des solutions contribuant aussi à la qualité des aménagements paysagers, à la biodiversité et à l'adaptation au changement climatique.

- *Organiser la rétention*

Sur certains terrains, les caractéristiques des sols ne permettent pas cette infiltration. Il faut par ailleurs organiser une rétention pour compenser les surfaces in fine imperméabilisées. Les fossés, noues et tranchées de rétention – ouvrages à ciel ouvert - permettent d'organiser de manière simple ce stockage avant rejet à débit limité vers un ruisseau ou, à défaut, vers le réseau d'assainissement collectif si celui-ci est autorisé. Des dispositifs plus complexes existent lorsque le terrain ne permet pas ces aménagements paysagers : stockage sur toiture, dans des citernes, dans des bassins de rétention ou des collecteurs surdimensionnés… D'une manière générale, toutes les solutions évoquées ici sont simples, efficaces et durables (avec facilité d'entretien), si elles sont adaptées au contexte et si toutes les précautions nécessaires sont prises aux phases de conception, de réalisation et d'exploitation.

Les guides techniques et pédagogiques apportent toutes les précisions nécessaires sur ces conditions de réussite.

B. AMENAGEMENT DES OAP

La temporalité de réalisation des OAP suivra de façon naturelle les dynamiques locales propres à chaque commune et à chaque entreprise individuelle. En revanche, le PLUi prévoit que les OAP d'ores et déjà desservies par les réseaux seront réalisées en priorité.

Les OAP sectorielles proposées dans ce document feront l'objet d'un aménagement opérationnel précédé d'une étude des sols. Cette étude :

- *Déterminera la faisabilité du projet envisagé (implantation, nombre de logements, réponse aux mesures réglementaires) ;*

- *Prendra en compte la capacité des réseaux existants, l'existence de l'assainissement collectif ou la nécessaire mise en place d'un système d'assainissement individuel.*

Cette étude permettra d'assurer la qualité du projet et sa réponse aux enjeux identifiés.

De manière générale, la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement sur le territoire des OAP sectorielles devra prendre en compte la topographie existante et proposer des mesures adaptées.

C. LE « SCENARIO +4° C »

Dans son Plan Climat Air et Energie du Territoire, la CCLO a anticipé un scénario d'évolution du territoire en partant des conclusions du GIEC prévoyant une augmentation des températures allant jusqu'à +4°C pour 2050. Le PCAET préconise de prendre en compte ce scénario dans le futur aménagement des OAP :

Le rapport Adour-Garonne 2050 présente une prévision de -30% des débits en période d'étiage. Une réflexion globale de gestion des eaux usées s'impose. Il conviendra donc pour les gestionnaires de station d'épuration de prévoir des travaux intégrant ce scénario avant d'autoriser les futures constructions.

Les schémas des eaux pluviales devront intégrer la gestion des eaux de ruissellement et les futurs projets devront préserver les couvertures boisées dans les secteurs vulnérables (notamment les pentes) pour faciliter le ruissellement des eaux de manière continue.

Ce scénario de +4°C impliquera une augmentation de la vulnérabilité du territoire face aux épisodes de fortes chaleurs et de fortes pluies. Les projets d'aménagement devront faciliter l'adaptabilité du territoire en préconisant la réalisation d'ombrages, la limitation de l'imperméabilisation et la plantation de végétation favorisant la lutte contre les îlots de chaleur.

Ces points d'attention doivent permettre au territoire de faire face aux épisodes d'intempéries aggravées en raison du dérèglement climatique. Les aménagements résultant des dispositions du PLUi, en intégrant le scénario +4°C, permettront au territoire de continuer à accueillir leurs habitants dans un cadre de vie adapté.

1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : CONTEXTE LEGISLATIF

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent un véritable outil pré-opérationnel pour un territoire. Pour donner suite à la définition des enjeux communaux identifiés par le diagnostic et précisés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les OAP permettent d'établir un véritable programme d'aménagement pour la commune et visent ainsi à répondre à ses différents objectifs.

A. CADRE REGLEMENTAIRE

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise les finalités des OAP :

« 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 ;
7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

B. LES OAP DU PLUI DE LA CC LACQ-ORTHEZ

Référence législative : Articles R 151-6, R 151-7, R 151-8 du Code de l'Urbanisme (CU)

Nature des OAP :

Les OAP sectorielles : Elles prennent en compte les qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone. Elle propose des formes urbaines respectant la qualité des bourgs et quartiers existants.

Les OAP de secteurs d'aménagement : Elles ne concernent que les zones U et AU dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par les dispositions réglementaires du règlement écrit. Elles doivent traiter au minimum les six thématiques définies par le Code de l'Urbanisme.

Les OAP thématiques : Elles portent sur des thèmes tels que le patrimoine, le paysage et l'environnement, la mobilité et l'habitat. Elles peuvent prendre la forme de principes qui s'appliqueront sur des secteurs plus larges ou sur l'ensemble de la commune.

L'élaboration du PLUi de la CC Lacq-Orthez anticipe et encadre l'évolution du territoire en proposant un projet de territoire articulé autour des orientations du PADD. Les différentes OAP s'inscrivent dans ce projet en permettant la création de nouveaux logements, équipement, activités économiques, commerces et espaces de loisirs, mais aussi en prenant des dispositions en faveur de la valorisation de la vielle ville et des trames vertes.

Par ailleurs, les mesures de la loi Climat – Résilience qui visent à favoriser les modes doux et l'aménagement d'espaces publics dans les zones de projet ont été prises en compte dans les OAP de la CC Lacq-Orthez.

2. LES OAP THEMATIQUES

OAP THEMATIQUE

OAP : TRAME VERTE ET BLEUE

Justification :

L'OAP de la Trame Verte et Bleue (TVB) est une traduction des grands enjeux qui touchent la TVB identifiés sur le schéma ci-dessous. Cette OAP conforte l'objectif du PADD de « préserver le patrimoine naturel local en protégeant les trames vertes et bleues ainsi que les milieux et habitats les plus emblématiques ». Elle renforce également le fait de « conserver une matrice paysagère favorable à la biodiversité » et l'action de « conservation des poumons verts existants ».

Qu'est-ce qu'une OAP TVB ?

Le code de l'environnement définit la TVB dans son article L 371-1 : « la trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ainsi que la gestion de la lumière artificielle la nuit. ». Dans le document d'urbanisme de la CCLO, l'OAP TVB vient conforter la place de l'environnement et de l'eau sur le territoire. Elle permet de traduire les orientations du PADD et de valoriser la trame éco paysagère et permet de montrer quels sont les réservoirs de biodiversité qui seront préservés et confortés

Rappel du PADD :

Le PADD a défini les orientations qui tendent à préserver et prendre en compte les enjeux liés à la TVB figurant dans l'Etat Initial de l'Environnement.

L'axe 3 : Un territoire privilégiant la qualité de vie, le bien-être des habitants et le lien social propose deux sous-parties concernant la TVB.

Assurer la préservation des espaces naturels et forestiers

- En maintenant les terres agricoles et les espaces naturels
- En préservant les milieux et les habitats les plus patrimoniaux
- En conservant une matrice paysagère favorable à la biodiversité
- En veillant à la ressource en eaux, à sa protection et à sa gestion
- En aménageant des espaces verts et en conservant des « poumons verts » existants
- En introduisant la notion de compensation en remettant en état les espaces délaissés

Préserver et renforcer la trame verte et bleue et la trame noire

- En assurant la protection des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques et des TVB
- En maintenant la biodiversité et en préservant la faune et la flore

Les orientations de l'OAP TVB viennent conforter les axes du PADD.

Enjeux et objectifs de la TVB :

Le code de l'environnement donne pour objectifs à la TVB de :

- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique
- Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la biodiversité par des corridors écologiques
- Préserver les zones humides
- Prendre en compte la biologie des espèces sauvages
- Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages
- Améliorer la qualité et la diversité des paysages

I. Trame Verte

La préservation des espaces écologiques fait partie intégrante des orientations de l'OAP. Le territoire de la Communauté de Communes s'étend sur six unités paysagères :

- L'Entre-deux Gaves : unité paysagère caractérisée par un paysage ondulant entre de nombreux côteaux entaillés par des micro-vallées.
- Le Pays des Confluences : unité présente sur une faible surface en limite nord-ouest de la Communauté de Communes. Portion liée à la continuité du

Gave de Pau. Paysages caractérisés par des mouvements topographiques alternant parcelles cultivées, entités boisées et végétaux.

- Le Gave urbanisé : paysage marqué par les aménagements liés à l'industrie, l'agro-industrie et l'urbanisation. Il présente une mosaïque paysagère très diversifiée entre espaces naturels, activités industrielles, grandes cultures et villes nouvelles.
- L'Eventail nord-béarnais : paysage marqué par un relief alternant entre côteaux boisés et vallées, il est composé de vallons plus ou moins larges plantés majoritairement de cultures de maïs.
- Les Terres Noires : large vallée insérée entre deux côteaux de l'éventail nord-béarnais, elle accueille les vallées du Luy du Béarn et de l'Aubin. Ses terres sont principalement exploitées pour la culture.
- Les Autoroutes paysagères : l'autoroute A64 traverse le territoire intercommunal, elle s'étend sur une centaine de kilomètres carrés à l'échelle de la Communauté de Communes et présente une emprise visuelle impactante.

L'emprise boisée du territoire de la Communauté de Communes a fortement augmenté depuis plusieurs siècles déjà, et présente un enjeu que l'OAP TVB vient préserver et conforter. Les espaces boisés sont majoritairement présents dans les pentes et sur les hauts de relief. Dans les fonds de vallée, les étendues agricoles sont plus étendues que les entités boisées. Dans ces secteurs, la végétation majoritaire est caractérisée par des ripisylves denses qui accompagnent les cours d'eau, avec notamment les ripisylves du Gave de Pau et du Luy de Béarn. La ripisylve est notamment particulièrement présente dans le sud du territoire, présence accentuée par le réseau hydrographique dont la continuité devra être renforcée. Sur le territoire de la collectivité, les haies encore présentes sont le plus souvent implantées en bordure de cours d'eau ou aux abords des limites bâties.

Les corridors écologiques, indispensables au maintien de la biodiversité, sont identifiés sur le schéma de l'OAP et devront faire l'objet d'une attention particulière afin d'assurer leur sauvegarde et leur développement. Le schéma se veut aussi comme un outil d'aide à la décision et comme une cartographie facilement appréhendable des enjeux identifiés sur le territoire. C'est la raison pour laquelle il identifie et distingue les espaces aux enjeux écologiques modérés, forts et très forts.



Cours d'eau et boisement / Source : enquête de terrain, Toponymy

II. Trame Bleue

En raison de la topographie du territoire et de la proximité avec le massif des Pyrénées qui s'étend depuis le Haut Béarn, le nombre de cours d'eau est très élevé sur le territoire de la Communauté de Communes. 70 cours d'eau ont été identifiés parcourant près de 1600 km, ils circulent en fond de vallée, orientés le plus souvent dans une direction nord-ouest, sud-ouest comme le Gave de Pau, cours d'eau structurant du territoire. Les deux grands bassins hydrographiques, l'Adour et les Gaves, se joignent sur la frange de coteaux au nord d'Orthez.

L'OAP TVB présente plusieurs orientations au sujet des cours d'eau :

- L'amélioration de l'état des masses d'eau de surface
- La protection et la restauration de la continuité écologique des rivières
- Le maintien de la qualité et de la quantité des masses d'eau souterraines
- L'appui de la qualité et de la bonne gestion des corridors rivulaires
- Le renforcement de la biodiversité
- La protection des zones humides

Les trames verte et bleue s'imbriquent généralement dans une relation interdépendante, en particulier sur ce territoire. Ce lien est renforcé en raison du relief, qui crée un lieu de rencontre dans les creux entre végétation et chevelu hydrographique.



Cours d'eau sur la commune de Sault-de-Navailles / Source : enquête de terrain, Toponymy

III. Préservation du paysage et du patrimoine à travers la liaison de la trame verte et bleue

L'OAP TVB met l'accent sur la valorisation des éléments naturels patrimoniaux et leur lien avec le territoire, en cherchant à préserver et à mettre en valeur les spécificités naturelles locales. Cette approche vise à renforcer l'identité du territoire en intégrant ces éléments dans les projets d'aménagement, tout en assurant une gestion respectueuse et durable des ressources naturelles.

Certains sites à enjeux comme des landes et vallées, vallons et zones humides ou encore prairies et tourbières sont gérés et/ou sont la propriété d'organismes locaux tels que :

- Le Conservatoire d'Espaces Naturels de Nouvelle-Aquitaine (CEN NA) ;
    - Gestion des landes humides de Sault de Navailles, du Vallon du Clamondé, de la Vallée de l'Aubin, des Landes humides du Bois de la Seube, des Graves du Larus ;
    - Propriété des Landes d'Orthez et de Saint-Boès, desd Zones humides de Vieilleségure, des Prairies et Tourbière de Cescau, des Landes d'Abos.
- La Fédération Départementale des Chasseurs des Hautes Pyrénées (FDC 64) s'occupe de la gestion de la saligue aux oiseaux ;
- La Communauté de Communes de Lacq Orthez détient la propriété de la Lande sèche de Monein.

IV. Traduction des orientations dans les projets de développement

Les objectifs de l'OAP de la Trame Verte et Bleue se traduisent à l'échelle des projets d'aménagement qui se veulent les plus vertueux possibles. Ainsi, les orientations prennent en compte une préservation forte des aménités paysagères, mais également le maintien des strates en favorisant leur plantation. Cette mesure permet de créer des continuités végétales et de favoriser un cadre de vie qualitatif.

Orientations sur les clôtures

- Favoriser les clôtures végétales
- Favoriser les clôtures à trouée pour le passage de la petite faune

La mise en place de clôtures perméables favorise l'écoulement des eaux et la préservation des continuités écologiques. La forme, la hauteur et la largeur d'une installation représentent un franchissement pour les espèces. Il est essentiel de prendre en compte les espèces locales pour accompagner leur préservation et leurs couloirs naturels de déplacement. Cette orientation peut aussi conduire à l'installation de passages à faune dans certains projets d'aménagement.

Orientations sur le sol en milieu urbain

- Favoriser les espaces de pleine terre notamment les sols naturels en milieu urbain
- Utiliser des revêtements perméables ou semi-perméables
- Limiter l'imperméabilisation
- Privilégier les infiltrations à la parcelle
- Encourager les infiltrations vertes (noues paysagères, végétalisation des espaces etc.)

Les parkings ou aires de manœuvre en revêtement perméable ou semi-perméable sont conçus pour permettre l'infiltration de l'eau de pluie dans le sol.

Le premier objectif des revêtements perméables est celui de réduire le risque d'inondations en permettant à l'eau de pluie de s'infiltrer dans les sols.

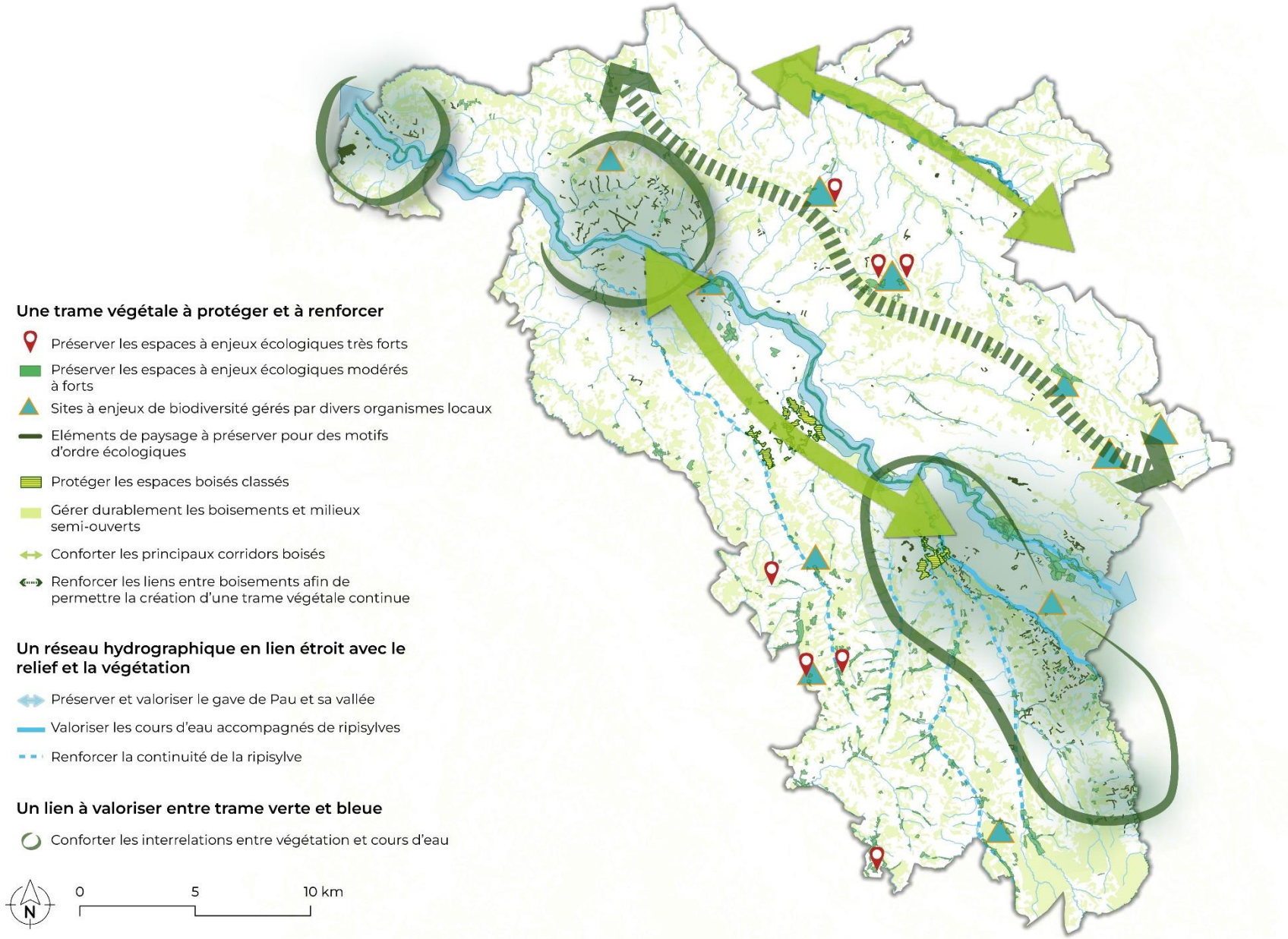
Le deuxième objectif de ces dispositifs est celui de préserver la qualité de l'eau : les surfaces bétonnées ou recouvertes d'asphalte favorisent l'accumulation de polluants tels que les hydrocarbures, les métaux lourds et les produits chimiques. La pluie transporte ensuite ces polluants jusqu'aux cours d'eau, ce qui nuit à la qualité de l'eau et à la vie aquatique.

Enfin, les revêtements perméables favorisent une meilleure gestion des températures urbaines. Les surfaces en béton ou en asphalte absorbent la chaleur et contribuent à la formation des îlots de chaleur urbains tandis que les revêtements perméables contribuent à l'infiltration de l'eau de pluie qui conduit à un refroidissement naturel du sol.

Tous ces éléments constituent un axe important dans l'application du PLUi et des objectifs du PADD. Les trames verte et bleue sont toujours étroitement liées, en particulier sur le territoire de la CCLO. Les projets d'aménagement devront prendre en compte ce lien afin de s'assurer du maintien du niveau écologique du territoire, corolaire de sa richesse naturelle et paysagère.



Vallée du Béarn / Source : enquête de terrain, Toponymy


Une trame végétale à protéger et à renforcer
Préserver les espaces à enjeux écologiques très forts
Préserver les espaces à enjeux écologiques modérés à forts
Sites à enjeux de biodiversité gérés par divers organismes locaux
Eléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologiques
Protéger les espaces boisés classés
Gérer durablement les boisements et milieux semi-ouverts
Conforter les principaux corridors boisés
Renforcer les liens entre boisements afin de permettre la création d'une trame végétale continue
Un réseau hydrographique en lien étroit avec le relief et la végétation
Préserver et valoriser le gave de Pau et sa vallée
Valoriser les cours d'eau accompagnés de ripisylves
Renforcer la continuité de la ripisylve
Un lien à valoriser entre trame verte et bleue
Conforter les interrelations entre végétation et cours d'eau
N
0
5
10 km

OAP THEMATIQUE

OAP : PATRIMOINE ET TOURISME

Justification :

L'article R 151-7 du code de l'urbanisme énonce que les OAP « 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. (…) »

Le projet de territoire pour 2030 de la CCLO porte un volet « Stratégie Tourisme 2022-2026 » qui définit les axes stratégiques de la politique touristique du territoire. Il a posé les jalons de la réflexion de cette OAP « Patrimoine et Tourisme ».

L'OAP « Patrimoine et Tourisme » articule l'offre de loisirs identifiée sur le territoire avec les projets en développement afin de conforter les grandes orientations du PADD en la matière.

Qu'est-ce qu'une OAP Patrimoine et Tourisme ?

L'OAP Patrimoine de la CCLO propose l'identification, la mise en valeur et la conservation de ses éléments de patrimoine. Elle permet de traduire certaines orientations du PADD et apporte des précisions sur l'aménagement des projets de valorisation.

Rappel du PADD :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a défini les orientations qui visent à préserver le patrimoine territorial. Chaque axe du PADD propose des mesures portant sur le patrimoine.

L'axe 1 : Des économies dynamiques permettant le développement du territoire : développer une économie vertueuse en tenant compte du passé industriel et du patrimoine historique.

Développer une économie liée au tourisme

- En s'appuyant sur les atouts paysagers, en préservant la qualité des aménités paysagères, le patrimoine historique, culturel et architectural.
- En valorisant les sentiers de randonnée existants
- En affirmant une stratégie touristique en lien avec la valorisation du cadre de vie

L'axe 2 : Une armature territoriale renforçant l'attractivité et la sobriété du territoire ; faire de la CC Lacq-Orthez un lieu de vie désiré et solidaire en confortant les centralités et en organisant les mobilités.

Modérer la consommation d'espace à horizon 2035

- En protégeant les spécificités de la trame bâtie du territoire et en favorisant la présence d'aménités paysagères et la préservation du patrimoine local

L'axe 3 : Un territoire privilégiant la qualité de vie, le bien-être des habitants et le lien social : valoriser le territoire en préservant sa qualité paysagère, ses richesses écologiques et en accompagnant un urbanisme favorable à la santé.

Utiliser les atouts du territoire pour développer le tourisme

- En développant des activités touristiques autour des espaces naturels et du patrimoine terrestre tel que l'environnement et le patrimoine architecturel afin de favoriser la promotion du territoire
- En mettant en valeur les atouts culturels et patrimoniaux du territoire, en protégeant le patrimoine architectural local et le patrimoine remarquable
- En valorisant les atouts paysagers et en développant le réseau de chemins (pédestres et cyclables) existants



Point de vue sur le paysage / Source : enquête de terrain, Toponymy

I. Une volonté de protéger et de valoriser le patrimoine

Les projets de développement de la CCLO confortent une orientation majeure du PADD : Développer une économie liée au tourisme. Cette économie repose principalement sur le développement du potentiel d'attractivité de son patrimoine et de ses aménités paysagères. Ces deux éléments sont fragiles par leur nature : une détérioration de l'environnement immédiat, de leur structure, entraîne une perte de leur potentiel et de leurs aménités. De manière générale, la CCLO prévoit dans ses orientations des mesures de protection et de valorisation du patrimoine et des chemins de randonnée, afin d'articuler le développement du tourisme avec la préservation de ces éléments essentiels.

La protection : La collectivité demande que soit pris en compte l'atout environnemental du territoire dans l'ensemble des projets de développement. Elle propose de faciliter les travaux de restauration des sites, et d'optimiser leur mise en réseau afin de développer leur fréquentation.

Dans le secteur des zones d'attractivité patrimoniale, une considération esthétique doit être de vigueur afin de maintenir les aménités et de servir de support à l'attrait du patrimoine naturel, paysager et architectural.

La valorisation : L'identification de tous les sentiers de randonnée présents sur le territoire permet de mettre en lumière la multitude de possibilités offertes, et des boucles qu'il est possible de suivre, traversant une grande partie du territoire. A la lecture de ces éléments, il convient également de relever que la majorité de ces sentiers permettent de profiter d'au moins un élément remarquable du patrimoine.

La valorisation des éléments du patrimoine et des chemins de randonnée passe aussi par l'ouverture de la possibilité d'hébergements touristiques. La collectivité souhaite, par cette OAP, aider à la création, la modernisation et à la restructuration ou l'extension des équipements touristiques structurants et des hébergements de tourisme.

L'OAP propose de favoriser la création d'hébergements de tourisme qualitatifs, participer à l'accompagnement de la réhabilitation des hébergements, et inciter l'étude d'une mise en place d'aires d'accueil et de services pour camping-cars.

D'autres projets sont possibles sur le territoire à condition de respecter le cadre règlementaire et la philosophie de la présente OAP.



Vue d'ensemble depuis les crêtes / Source : enquête de terrain, Toponymy

II. Des sites et patrimoines remarquables

Le territoire intercommunal compte 21 édifices inventoriés au titre des Monuments Historiques répartis sur 10 communes. Il compte aussi 3 sites inscrits, un seul site patrimonial remarquable et 118 ZPPA (Zones de Présomption de Prescription Archéologique).

Plusieurs sites sur le territoire font l'objet d'un fort attrait touristique. Il s'agit des sites de :

- Arthez de Béarn : la chapelle de Caubin du XIVe siècle ;
- Bellocq : la Bastide du XIIIe siècle, le château du XIIIe siècle ;
- Bonnut : l'Eglise Sainte-Marie-de-Castagnède ;
- Castetis : le moulin de Candau ;
- Lacommande : la commanderie du XIIe siècle, l'Eglise romane Saint-Blaise du XIIe et XIIIe siècles ;
- Lucq-de-Béarn : le château Madiou, l'Eglise Saint-Vincent du XIIe siècle ;
- Monein : l'Eglise Saint-Girons du XVe ;
- Orthez : le château Moncade du XIIIe, la maison Jeanne d'Albret du XVIe, le Pont-Vieux du XIIIe, l'Eglise Saint-Pierre du XIIIe, la maison Chrestia, le temple protestant du XVIIIe, l'hôtel de la lune des XIIIe et XIVe siècles ;
- Sauvelade : l'Eglise du XIIe.

Le PADD du PLUi demande, à propos de cette thématique, de "préserver la qualité des aménités paysagères, le patrimoine historique, culturel et architectural".



Façade du Musée Jeanne d'Albret, commune d'Orthez / Source : enquête de terrain, Toponymy

III. Des espaces de loisirs identitaires dédiés à la culture et à la détente

Les paysages et la culture du sud du territoire sont fortement marqués par l'exploitation viticole, étant notamment le berceau du Jurançon, AOP, de l'AOC Béarn, du Béarn Bellocq, du raffiat de Moncade. Cette identité viticole constitue l'un des vecteurs de développement touristique du territoire, avec l'attrait de l'œnotourisme.

Les orientations de cette OAP visent notamment à :

- Conforter le développement de l'œnotourisme et de l'agritourisme
- Favoriser la diversification des agriculteurs, producteurs et viticulteurs en permettant la requalification du patrimoine bâti (qui participe à l'attractivité des territoires ruraux) tout en respectant la morphologie du bâti agricole traditionnel. Il s'agit de permettre de donner une « seconde vie » aux bâtiments pour de nouveaux usages (hébergements touristiques, sites de vente et d'accueil, salles de réceptions, accueils d'actions pédagogiques et découverte du monde agricole).
- Faciliter la création d'hébergements « atypiques », souvent associés à des entreprises agricoles.



Vignes sur la commune de Monein / Source : enquête de terrain, Toponymy

A cheval entre les communes d'Orthez, Biron et Castétis, la base de loisirs d'Orthez-Biron propose un espace de plusieurs hectares boisés de détente, de loisirs sportifs et d'activités multi-saisons. Elle comprend en outre un plan d'eau bordé d'une plage de sable fin et un chemin piétonnier ombragé en fait le tour. Son maintien est essentiel afin de perpétuer l'offre de tourisme vert et de sports de nature. Avec le réchauffement climatique, elle constitue un lieu de fraîcheur pour les populations. La préservation de la qualité de ses eaux de baignade est un enjeu essentiel au regard du risque sanitaire lié au développement des cyanobactéries en été (voir aussi le PCAET de la collectivité). La stratégie touristique de la collectivité l'a auparavant identifié pour la conforter. L'attractivité de la CCLO peut ainsi compter sur son offre abondante en termes d'activités de loisirs en pleine nature, profitant des aménités paysagères.

Sur la commune de Labastide-Monréjeau se trouvent les vestiges d'un rempart gaulois. Les fouilles, débutées à l'été 2024, proposent des visites ouvertes au public durant les travaux afin de permettre une valorisation de ce patrimoine historique tout en favorisant une transmission pédagogique et culturelle.

Le développement de ces points d'intérêt est cohérent avec le PADD dans son orientation « développer une économie liée au tourisme en affirmant une stratégie touristique » en ce qu'elle priorise la valorisation du « potentiel touristique existant du territoire » (base de loisirs Orthez-Biron, loisirs de plein air) et souhaite accompagner et soutenir les projets touristiques afin d'augmenter l'offre tout en intégrant une approche environnementale à l'ensemble des projets.

IV. Des corridors touristiques de loisirs

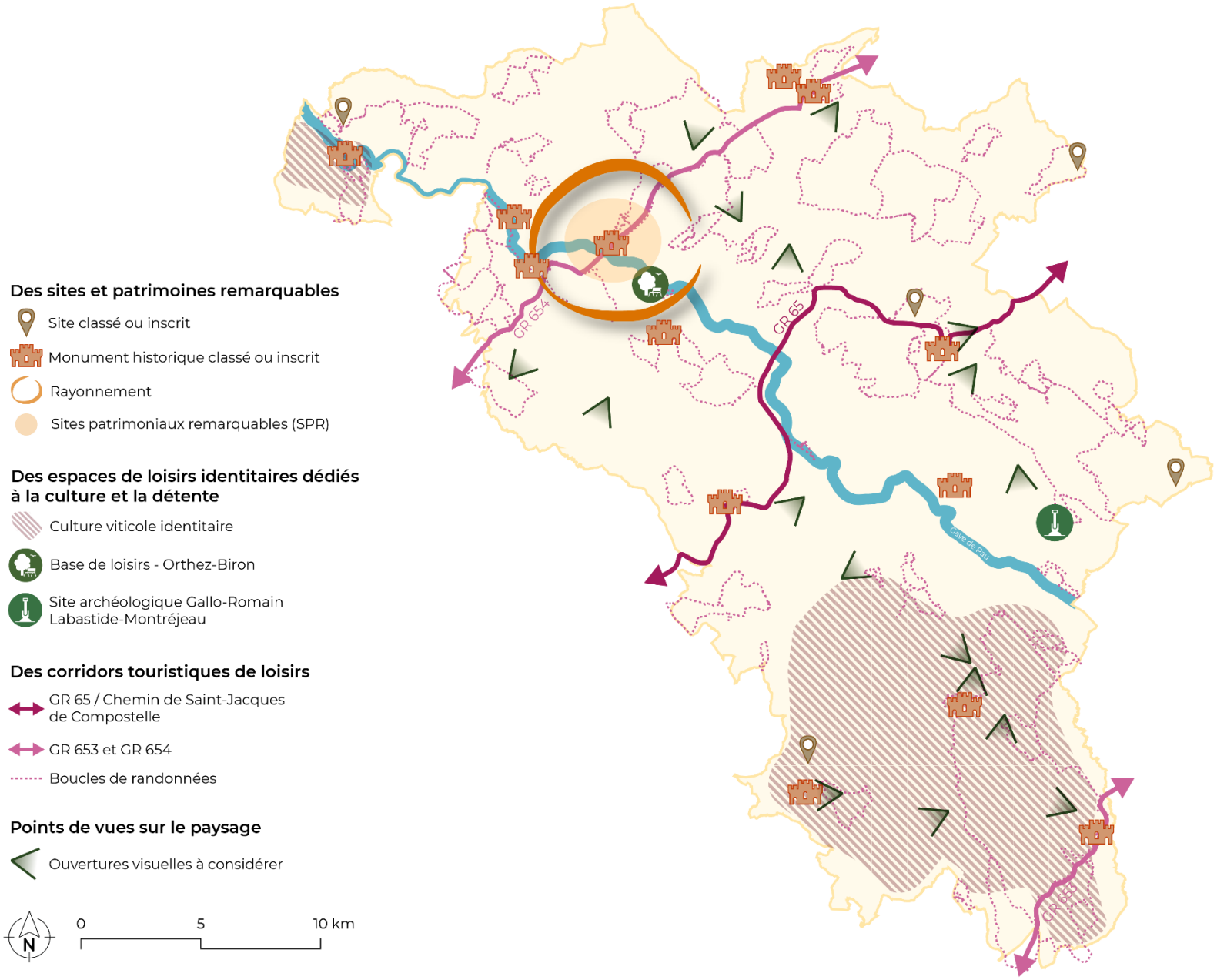
La Communauté de Communes compte 43 itinéraires pédestres (dont 8 sentiers thématiques, 7 variantes réservoirs et biodiversité, 2 parcours PMR), 13 itinéraires cyclables et 16 boucles mixtes soit un total de 72 boucles pour un total de 781 km. 12 boucles de sentiers sont labelisées par la Fédération Française de Randonnées Pédestres. Il convient également de relever le passage des sentiers de Grande Randonnée (GR) 65 ou Chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle, le GR 653 et le GR 654 qui traversent le territoire au nord, au centre et au sud. L'OAP « Patrimoine et Tourisme » entend favoriser le développement d'une économie liée aux 3 voies jacquaires (avec en particulier le développement d'hébergements de groupes).

Cette offre variée d'itinéraires constitue un levier de la promotion touristique du territoire au travers de l'essor du tourisme vert. La collectivité a déjà adopté un Plan Local de Randonnées, dont l'un des objectifs est celui de créer un réseau d'itinéraires de qualité et complémentaire sur l'ensemble du territoire. L'OAP « Patrimoine et Tourisme », en identifiant les boucles existantes, offre une représentation visuelle du maillage existant et porte les outils de la poursuite d'un tel objectif.

Elle répond aux objectifs du PADD tel que celui de "valoriser les sentiers de randonnée existants". Leur développement "sera l'occasion de mettre en valeur le paysage et les espaces naturels de l'intercommunalité et de créer des liaisons inter-villages afin de parcourir les espaces participant au patrimoine naturel et paysager".



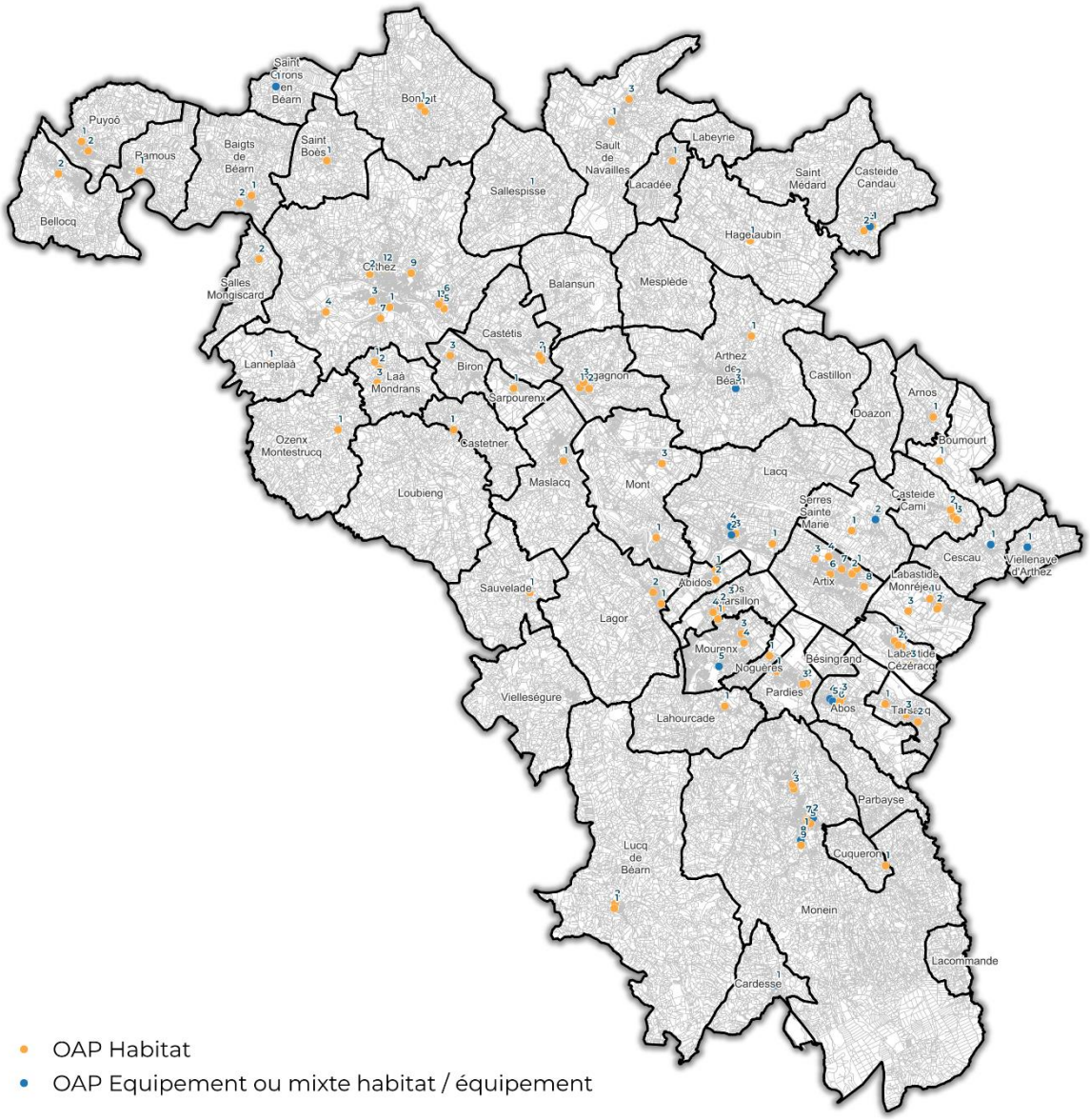
Sentier / Source : enquête de terrain, Toponymy


GR 654
GR 65
Gave de Pau
GR 653
Des sites et patrimoines remarquables
Site classé ou inscrit
Monument historique classé ou inscrit
Rayonnement
Sites patrimoniaux remarquables (SPR)
Des espaces de loisirs identitaires dédiés à la culture et la détente
Culture viticole identitaire
Base de loisirs - Orthez-Biron
Site archéologique Gallo-Romain Labastide-Montréjeau
Des corridors touristiques de loisirs
GR 65 / Chemin de Saint-Jacques de Compostelle
GR 653 et GR 654
Boucles de randonnées
Points de vues sur le paysage
Ouvertures visuelles à considérer
N
0
5
10 km

3. LES OAP SECTORIELLES A VOCATION D'HABITAT ET D'EQUIPEMENT

A. LOCALISATION DES OAP

Orientation d'aménagement programmée
Habitat et équipement



- OAP Habitat
- OAP Equipement ou mixte habitat / équipement

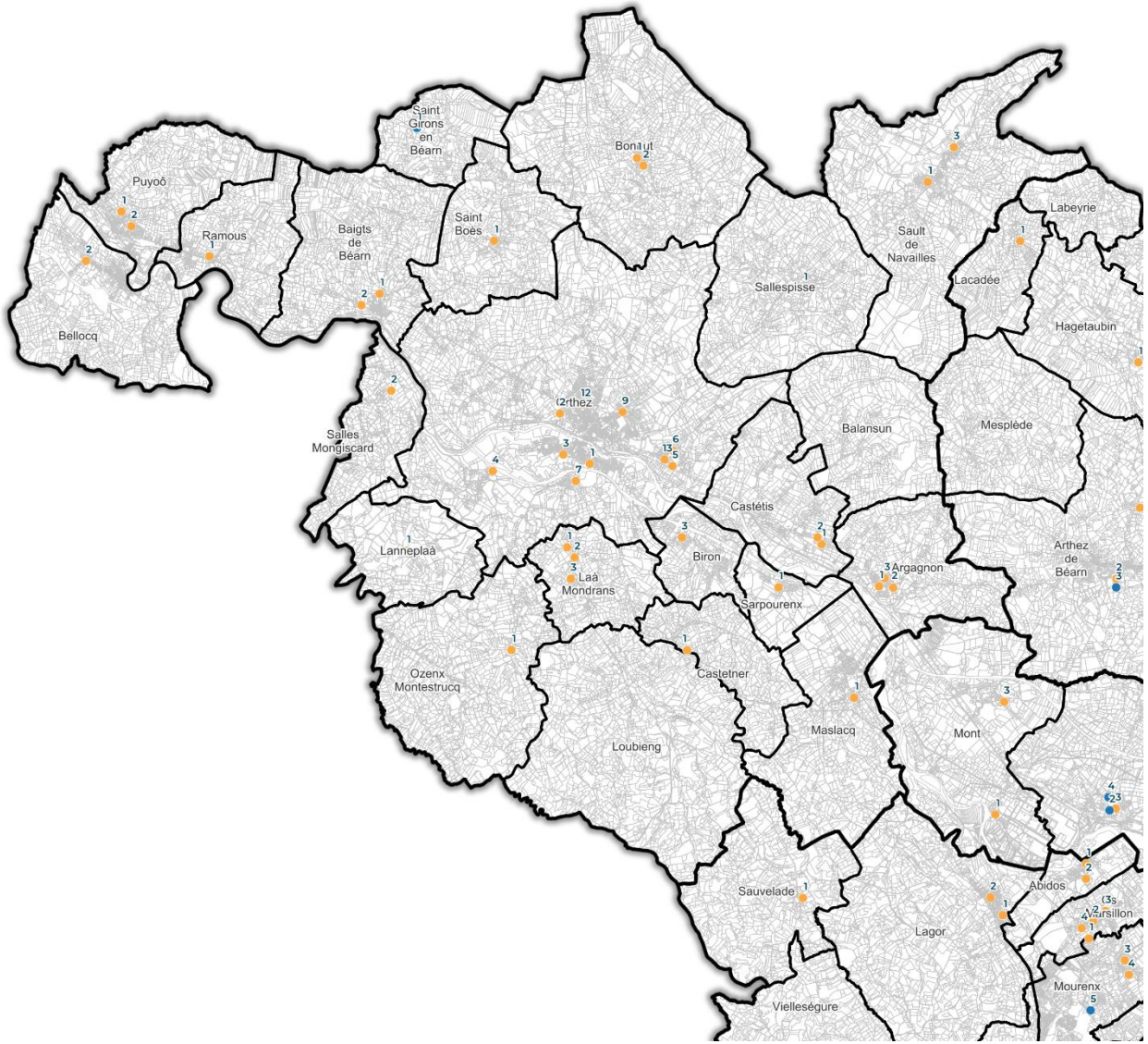
N

0 2,5 km

Orientation d'aménagement programmée Habitat et équipement

Secteur Nord-Ouest

- OAP Habitat
- OAP Equipement ou mixte habitat / équipement



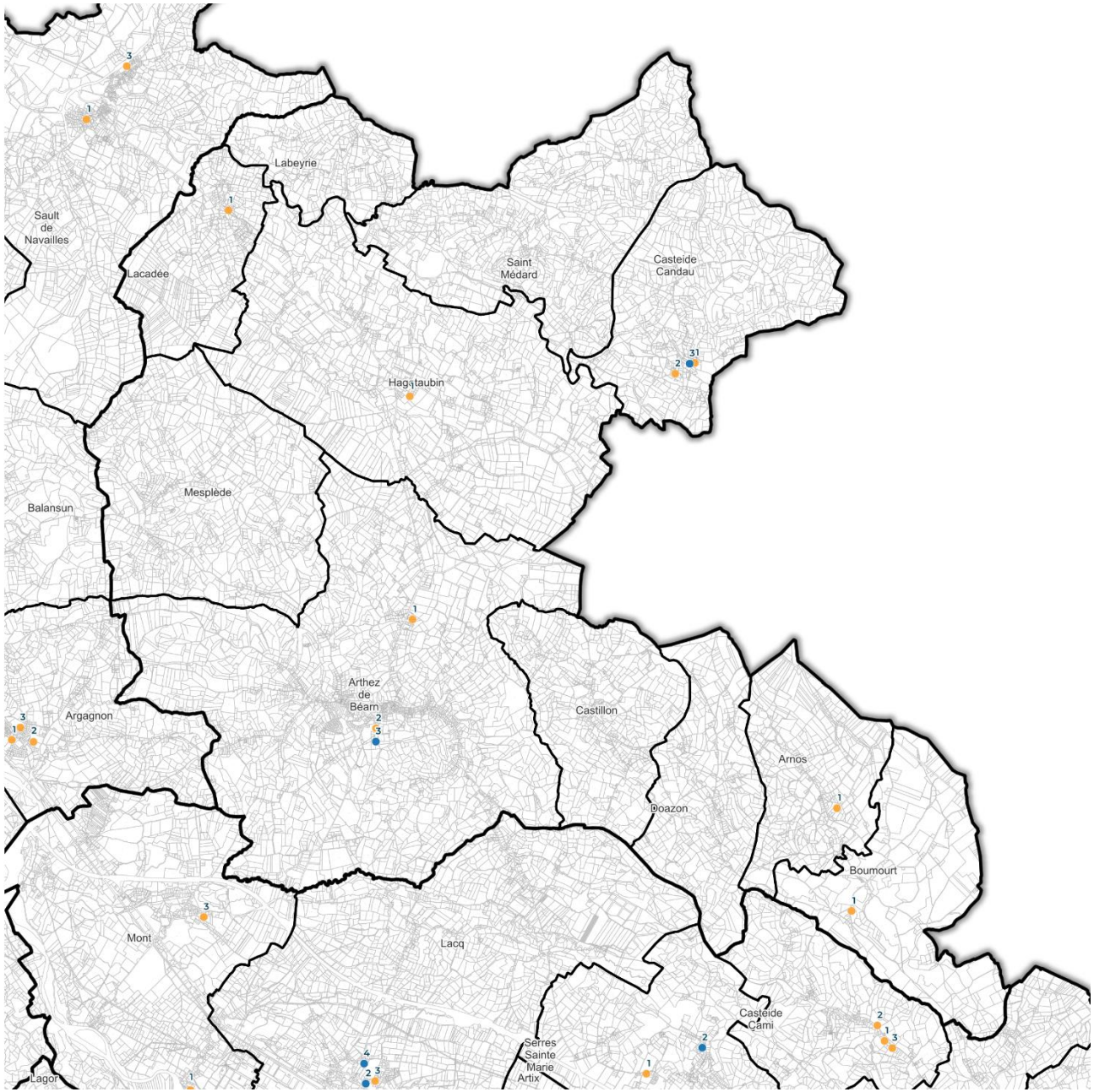
N

0 2,5 km

Orientation d'aménagement programmée Habitat et équipement

Secteur Nord-Est

- OAP Habitat
- OAP Equipement ou mixte habitat / équipement



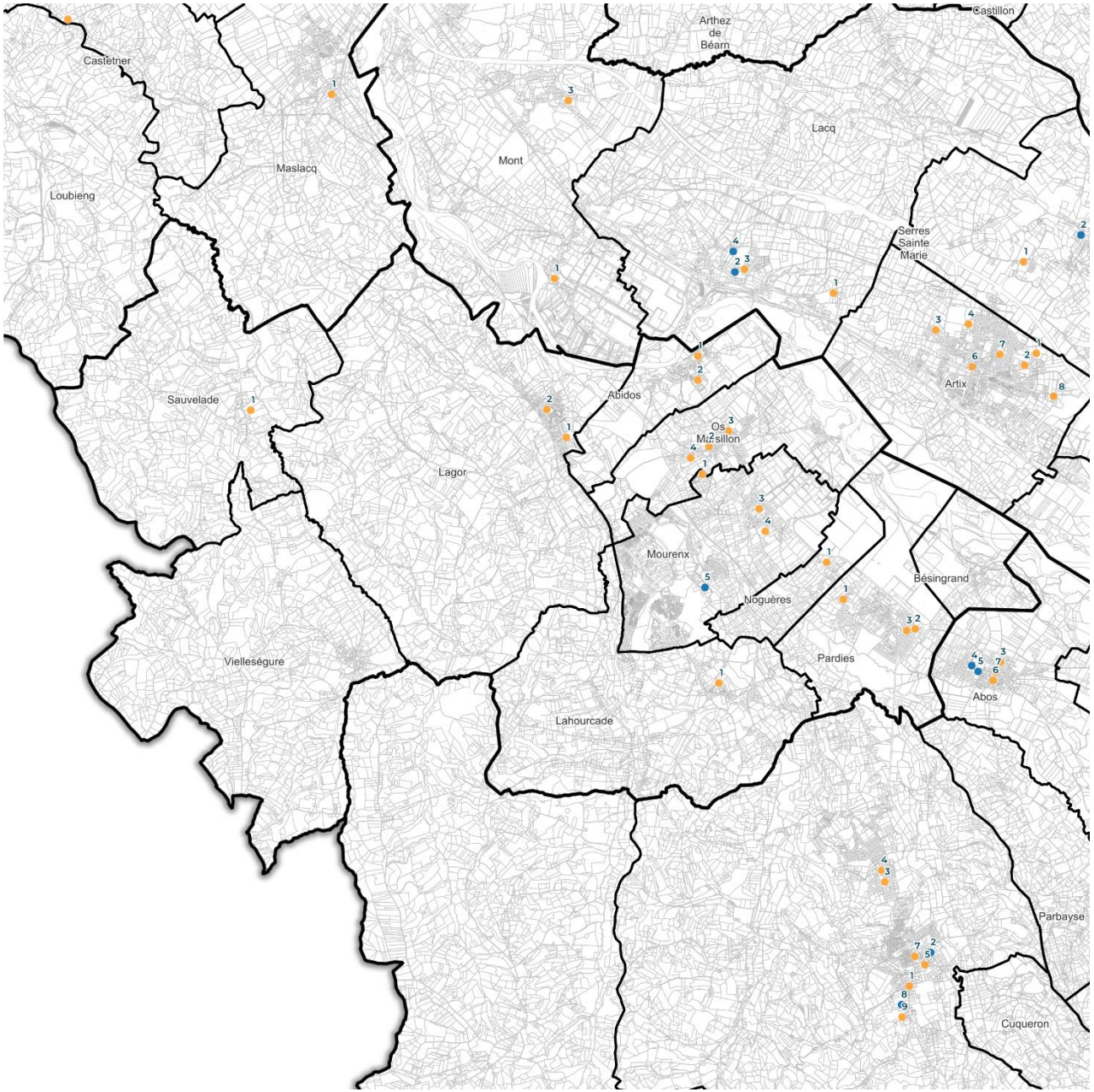
N

0 2,5 km

Orientation d'aménagement programmée Habitat et équipement

Secteur Centre

- OAP Habitat
- OAP Equipement ou mixte habitat / équipement



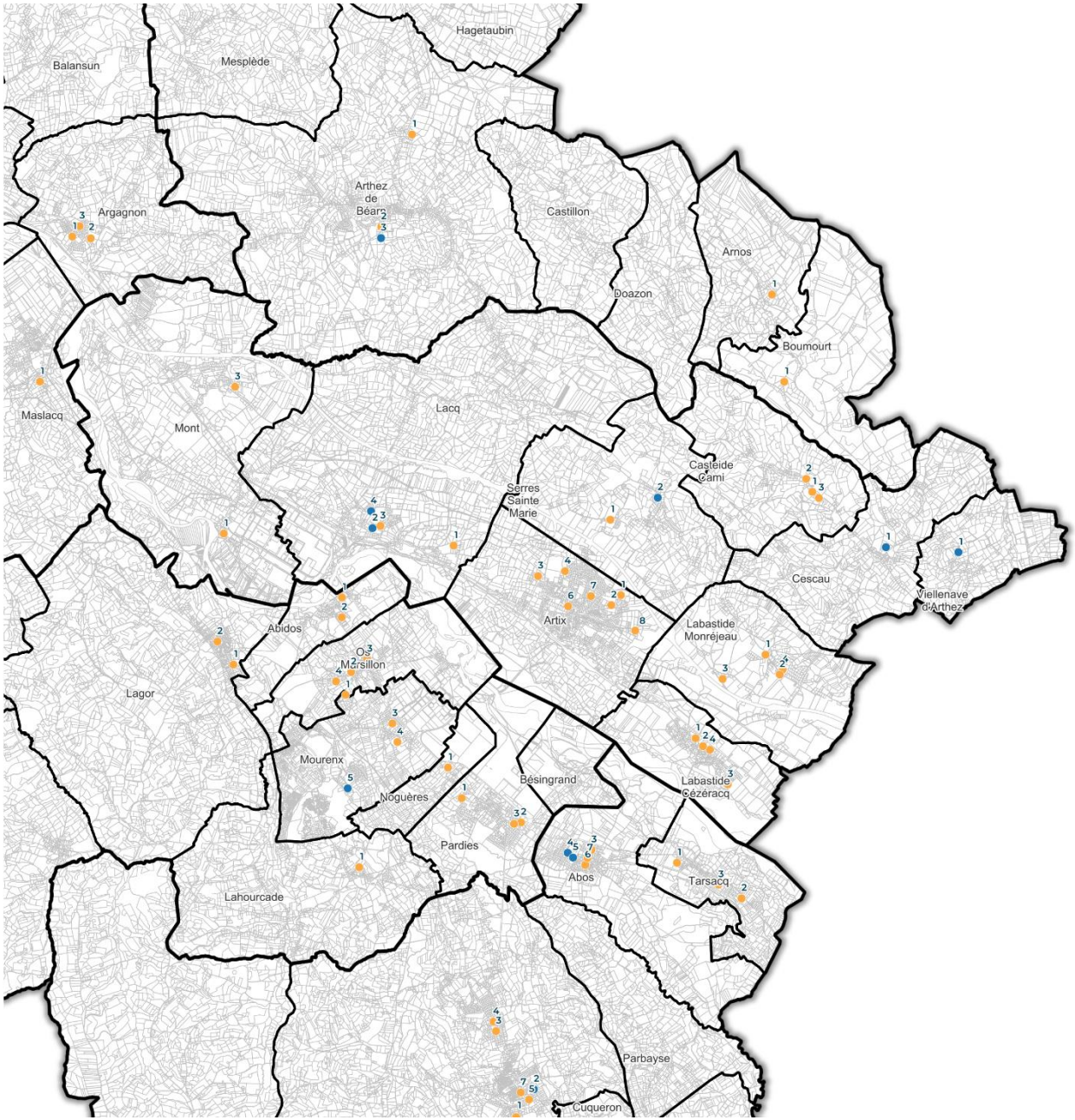
N

0 2,5 km

Orientation d'aménagement programmée Habitat et équipement

Secteur Centre

- OAP Habitat
- OAP Equipement ou mixte habitat / équipement



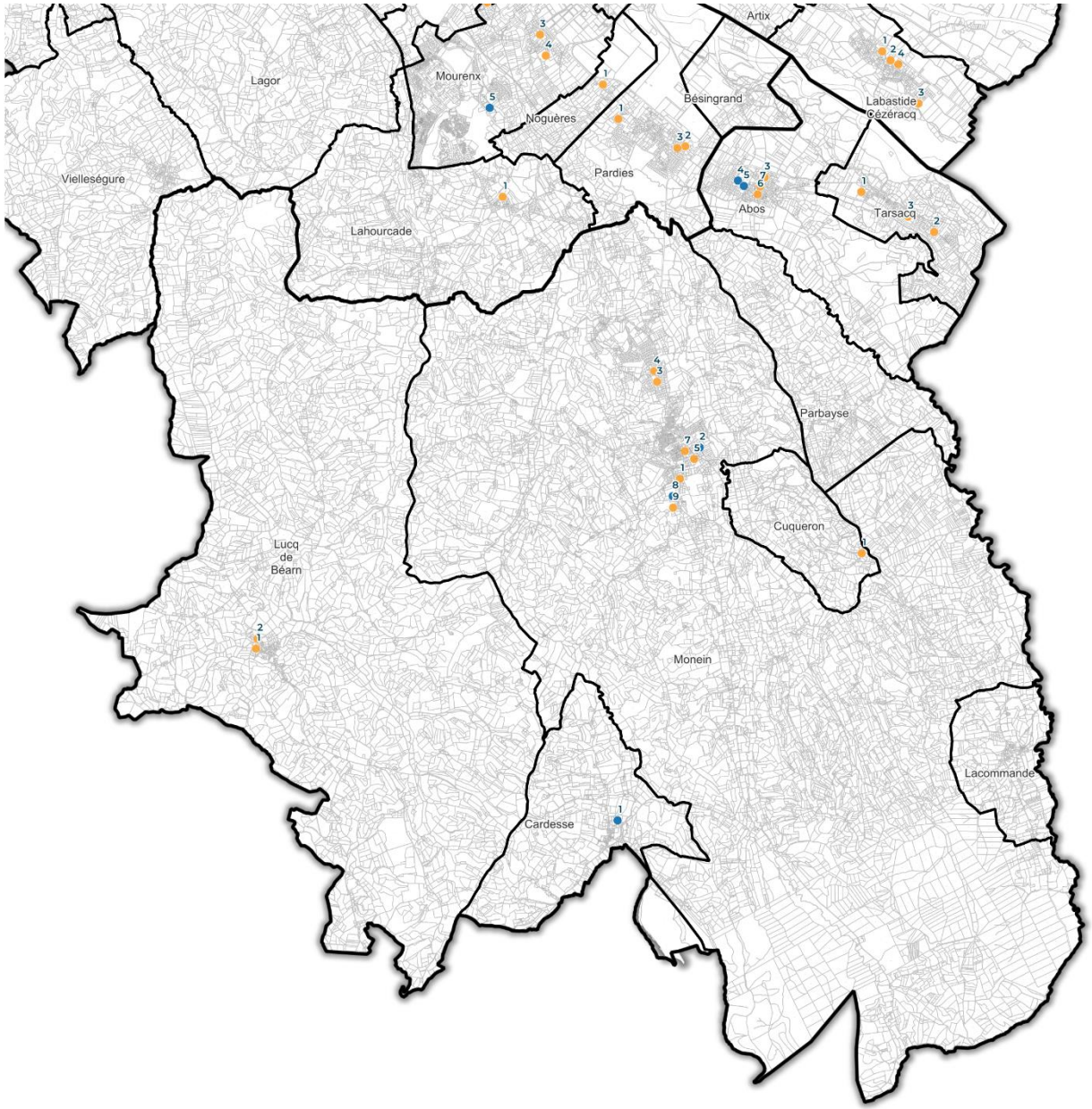
N

0 2,5 km

Orientation d'aménagement programmée Habitat et équipement

Secteur Sud

- OAP Habitat
- OAP Equipement ou mixte habitat / équipement



N

0 2,5 km

B. DETAILS DES OAP

OAP 1« LES CLAUSES » | ABIDOS

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'aménagement du secteur « Les clauses » au sein de la commune d'Abidos répond à un besoin d'ouvrir à la construction de nouveaux logements afin d'accueillir de nouveaux habitants, tout en mobilisant un foncier disponible en plein cœur de village. En cohérence avec son environnement immédiat, le secteur de projet permettra de compléter le tissu urbain et d'harmoniser le développement de la commune en restant centré sur la proximité avec le centre-bourg.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP « Les Clauses » se situe au cœur de la commune, encadrée par la rue Gave et Baïse et la rue Galos, ou routes départementales 31 et 531 débouchant au nord sur la rue de la Cassière et se rejoignant au sud à l'angle de l'église communale. De l'autre côté de la rue Gave et Baïse, au nord-ouest, s'étend un boisement. Au sud, au nord-est et à l'est de la parcelle se trouvent des maisons d'habitation. La mairie est à 180m de l'entrée des parcelles.

L'accès aux nouvelles constructions se fera depuis une voie interne débouchant sur la rue Galos, au sud-est de la zone et par un accès existant depuis un coude perpendiculaire de la rue Galos au nord. Tous ces accès devront être mutualisés autant que possible, l'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un champ agricole en partie cultivé. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'aménagement de l'OAP « Les Clauses » répond à une volonté de redynamiser le centre-bourg par la création de nouveaux logements et l'accueil de nouveaux habitants. Le secteur, enclavé dans une zone à vocation résidentielle, offre un cadre de vie privilégié et tempère la consommation d'espaces en limitant l'étalement urbain et en mobilisant un foncier proche du cœur de bourg. 11 logements individuels sont programmés sur cette OAP, avec une voie de desserte interne à aménager et deux espaces de manœuvre semi-perméables.

L'aménagement de ce secteur ne nécessite pas d'opération d'ensemble.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 14 581 m² soit environ 1,5 ha pour une densité de 7,5 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie, de deux espaces de retournement et d'un espace vert, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 1,3 hectare et la densité à 8,2 logements par hectare.

Mesures particulières :

Suivant une préoccupation d'insertion paysagère, une frange végétale devra être aménagée tout autour de la zone de projet. Un espace vert est prévu au sud-est, comportant une boucle de cheminement piéton. Une attention particulière devra être portée au talus à l'est du secteur.

La proximité d'une installation classée pour la protection de l'environnement (carrosserie) ne pose pas de problème logistique, elle se situe à plus de cent mètres à vol d'oiseau du secteur. En revanche, un site classé SEVESO au sud-ouest de la commune a impliqué l'adoption d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) impliquant que la densité des habitations ne peut pas dépasser 8 logements par hectare.






ABIDOS
Surface : 14 581 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
Talus
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès mutualisé
Frange végétale à créer
Espace vert à aménager
Arbres à planter
Cheminement doux à créer
Voie de desserte à créer
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 7,5 logements / hectare
PROGRAMMATION : 11 logements

OAP 2 « SALIGUE DE DARRE » | ABIDOS

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

En plein cœur de la commune d'Abidos, l'OAP « Saligue de Darre » vient compléter la trame urbaine en se nichant au cœur d'une trame bâtie. Répondant à des objectifs d'accueil de population et de logements tout en limitant l'étalement urbain et en réinvestissant le bourg, cette OAP s'intègre dans les objectifs du PLUi définis dans le PADD et offrira aux futurs habitants d'Abidos un cadre de vie agréable, intégré à son environnement et proche des services de la commune.

Localisation et accès à la zone :

Située au sud-est du centre de la commune, l'OAP « Saligue de Darre » est accessible par la rue Raoul Vergez (ou route départementale D533) et le Chemin de la Carriou. 300 mètres séparent la zone de projet de la Mairie.

Au nord, nord-est et nord-ouest de l'OAP se trouvent des parcelles résidentielles, au sud un bâtiment accueille des associations et au sud-ouest, de l'autre côté de la route, se trouve un champ cultivé.

L'accès à la zone se fait par la rue Raoul Vergez et par une extension du Chemin de la Carriou. L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, deux voies internes de desserte seront créées.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement en friche et non exploité. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'aménagement de cette OAP devrait permettre d'accueillir 12 nouveaux logements. L'inscription de cette OAP répond à un objectif d'accueil d'habitants dans un secteur inexploité de la commune et proche du centre afin de limiter l'étalement urbain. Le secteur s'intégrera à son environnement proche, déjà constitué de parcelles à vocation résidentielle.

Les deux voiries internes y permettront une desserte fluide, de même que l'espace de manœuvre semi-perméable.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 17 007 m² soit environ 1,7 ha pour une densité de 7,1 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie interne, d'un espace de manœuvre et d'espaces verts, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 1,1 hectare et la densité à 10,5 logements par hectare.

Mesures particulières :

L'une des mesures d'intégration de l'OAP dans son environnement est l'implantation d'une frange végétale tout autour du secteur. A cela s'ajoute la sauvegarde de trois arbres déjà présents sur le terrain et la création de deux espaces verts, l'un au sud-ouest et l'autre au nord-est. Ce dernier comportera une voie de cheminement doux.

Un emplacement réservé est délimité au sud de la parcelle afin de créer un espace vert entre les parcelles habitées et le bâtiment existant.






ABIDOS
Surface : 17 007 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès
Frange végétale à créer
Espace vert à aménager
Arbres existants
Arbres à planter
Cheminement doux à créer
Voie de desserte à créer
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
DONNÉES INDICATIVES
Emplacement réservé
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 7,1 logements / hectare
PROGRAMMATION : 12 logements

OAP 3 « LE BOURG NORD » | ABOS

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'OAP « Le bourg-nord » de la commune d'Abos poursuit une volonté d'accueillir de nouveaux habitants au plus proche du bourg de la commune. L'ouverture à la construction de nouveaux logements permettra de diversifier l'offre présente et de participer à remplir les objectifs démographiques du PADD. Au-delà de cet objectif, l'implantation même du projet poursuit l'exemple vertueux d'un aménagement en continuité de la trame bâtie, complétant l'offre existante sans participer à l'étalement urbain ou au mitage.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située au nord du bourg de la commune d'Abos, à 350 mètres de la mairie. La route de Pau circule au-delà des parcelles agricoles au nord, et la rue Forcade passe au sud. Elle est bordée au nord et au nord-ouest par des parcelles agricoles cultivées, un bâtiment agricole se trouve d'ailleurs au sud-ouest, et au sud et à l'est par des habitations.

Les parcelles arborées au sud-ouest du secteur appartiennent au même propriétaire. L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, un accès mutualisé peut y être envisagé en longeant les plus petites parcelles qui rejoignent la zone d'implantation. Il n'est pas nécessaire que cet accès reprenne celui du bâtiment agricole.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone cultivée. Il est classé en zone à urbaniser (1AU)

Objectifs :

L'OAP « Le bourg nord » propose la création de 6 logements individuels desservis par une voie d'accès commune. La voirie s'achève sur un espace de manœuvre semi-perméable.

L'accueil de ces logements dans un emplacement aussi proche du cœur de la commune participe à répondre aux objectifs démographiques du PADD tout en maintenant une volonté d'éviter l'étalement urbain et le mitage. Ces deux éléments font de cette OAP une réponse adaptée aux enjeux auxquels est confrontée la commune.

Densité de la zone :

La surface totale de la zone est de 6 939 m² soit environ 0,7 ha pour une densité de 8,6 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie, d'un espace de manœuvre et d'un espace vert, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,6 hectare et la densité à 10,5 logements par hectare.

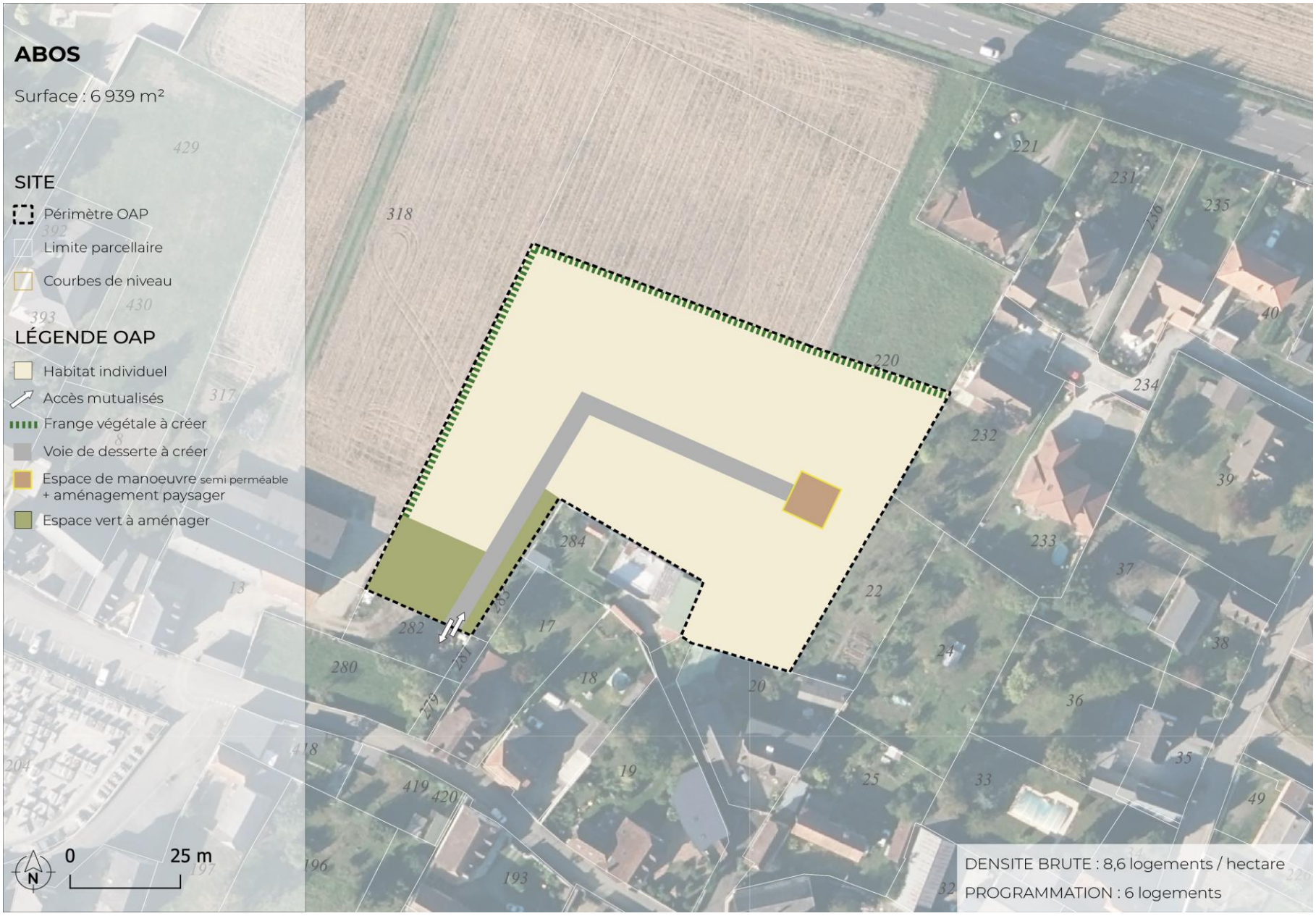
Mesures particulières :

Une frange végétale devra être implantée sur les bordures nord et ouest du secteur afin de marquer une séparation avec l'activité agricole.

Un espace vert au sud-ouest du secteur permettra de prolonger l'aspect visuel naturel des parcelles accueillant la voie d'accès tout en garantissant un insertion paysagère douce des futures habitations dans leur environnement.






ABOS
Surface : 6 939 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès mutualisés
Frange végétale à créer
Voie de desserte à créer
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
Espace vert à aménager
0
25 m
N
DENSITE BRUTE : 8,6 logements / hectare
PROGRAMMATION : 6 logements

OAP 4 « LE BOURG OUEST» | ABOS

OAP SECTORIELLE – HABITAT / EQUIPEMENT

Justification :

Plusieurs objectifs du PADD se retrouvent ici remplis par l'OAP « Le Bourg ouest » de la commune d'Abos. Tout d'abord, un objectif de densification des trames urbaines. Ensuite, un objectif d'accueil démographique, également atteint, puisque cette OAP a pour but d'accueillir de nouveaux habitants et de renforcer la vocation résidentielle de la zone. Enfin, un objectif de redynamisation des centres bourgs, auquel cette OAP répond en proposant une zone à vocation d'équipement. Ces dispositifs permettront aux nouveaux habitants de bénéficier d'une proximité immédiate avec les équipements, de contribuer à l'animation du cœur de la commune et de limiter leurs déplacements.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située en bordure de l'avenue Charles de Bordeu qui traverse la commune d'Abos. Elle est implantée à l'ouest de la salle polyvalente communale. Au nord se trouvent de larges parcelles cultivées, et au sud et à l'ouest ce sont des résidences d'habitation qui ont investi les lieux.

Les différents lots seront desservis par des accès mutualisés débouchant sur un chemin existant à l'ouest de la zone.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone cultivée. Il est classé en zone à urbaniser (1AU) et en zone à urbaniser à vocation d'équipement (1AUe).

Objectifs :

L'OAP propose la création de 10 logements. Au nord du secteur se trouve une zone d'équipement pouvant accueillir, par exemple, une salle communale.

La mixité des fonctions de ce secteur vient répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et aux objectifs démographiques du PADD. Elle permettra une redynamisation du centre-bourg et offrira aux futurs habitants une proximité des commodités de la commune tout en évitant l'étalement urbain et le mitage.

Surface de la zone :

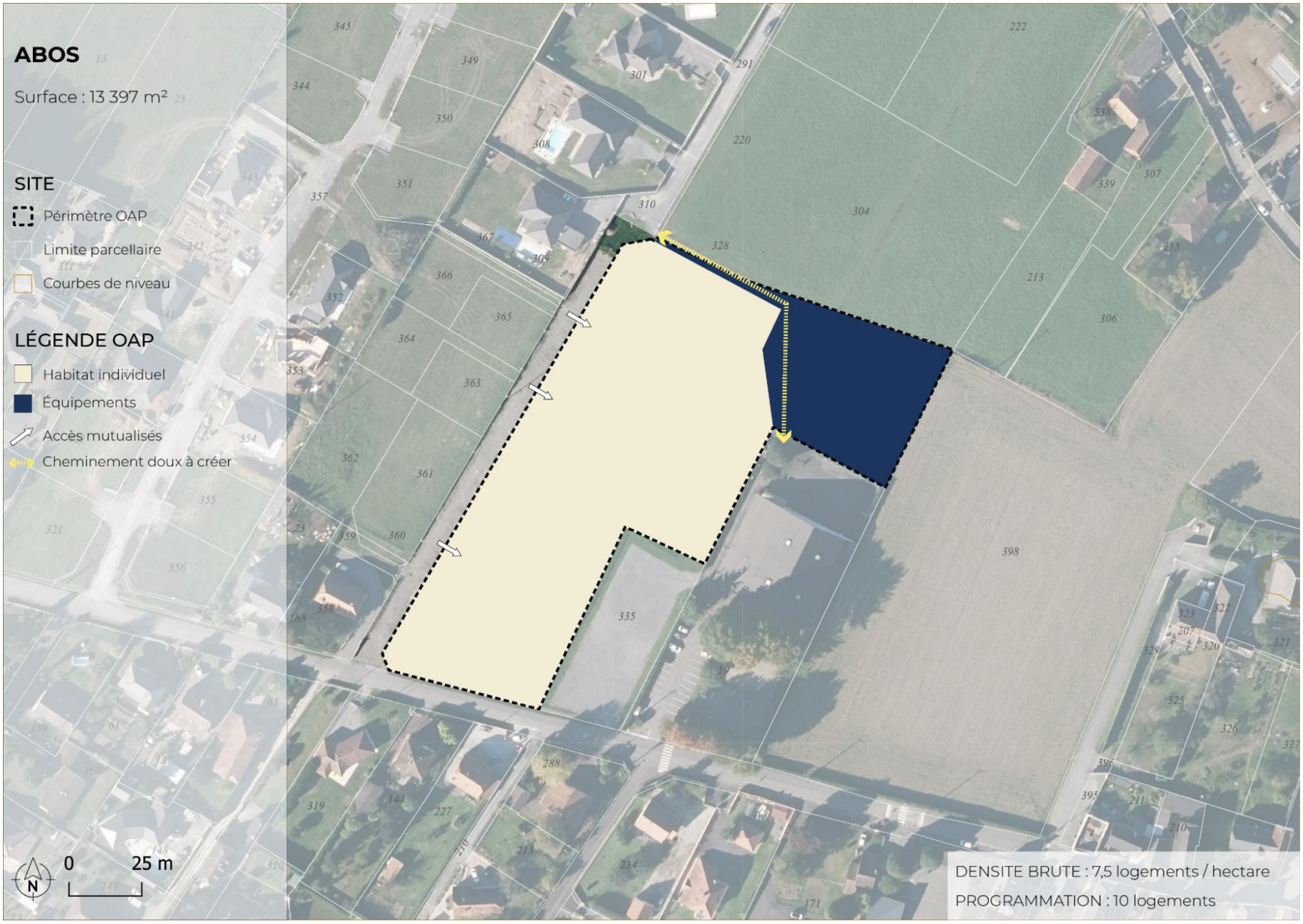
La zone présente une surface totale de 13 397 m² soit environ 1,3 ha pour une densité de 7,5 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'un équipement, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 1,1 hectare et la densité à 9,4 logements par hectare.

Mesures particulières :

Une voie de cheminement doux permettant de marquer une rupture entre les deux vocations de la zone sera à aménager. Elle offrira également la possibilité aux habitants de rejoindre la salle polyvalente et le futur équipement.




ABOS
Surface : 13 397 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Équipements
Accès mutualisés
Cheminement doux à créer
0
25 m
DENSITE BRUTE : 7,5 logements / hectare
PROGRAMMATION : 10 logements

OAP 5 « LE BOURG » | ABOS

OAP SECTORIELLE - EQUIPEMENT

Justification :

Au cœur de la commune d'Abos, situé entre la salle polyvalente et la mairie, se trouve le secteur de l'OAP « Le Bourg ». Cette OAP a vocation à permettre la réalisation d'un équipement public, tel que, par exemple, l'extension d'un groupe scolaire ou d'un complexe sportif. Ces aménagements répondent aux besoins identifiés de la population et aux objectifs du PADD de rapprocher les habitants des équipements et services, permettant ainsi de limiter les déplacements et d'améliorer la qualité du cadre de vie.

Localisation et accès à la zone :

La zone de projet se situe le long de l'Avenue Charles de Bordeu qui traverse la commune d'est en ouest, à l'angle formé entre l'avenue et l'impasse Passette, et à l'est de la salle polyvalente, à 250 mètres de la mairie.

Au nord de la zone s'étend une parcelle agricole cultivée. Le sud et l'est sont occupés par des parcelles à vocation résidentielle et l'ouest par la salle polyvalente municipale.

L'accès à l'équipement se fera par l'impasse Passette.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone cultivée. Il est classé en zone à urbaniser à vocation d'équipement (1AUe).

Objectifs :

En implantant un équipement public au sein de la commune, à proximité des autres équipements existants, l'OAP « Le Bourg » répond au besoin de la population de bénéficier d'une proximité de ces derniers. L'OAP permet d'éviter l'étalement urbain et le mitage en recentrant les équipements, limitant ainsi les déplacements et redynamisant le centre-bourg.

Surface de la zone :

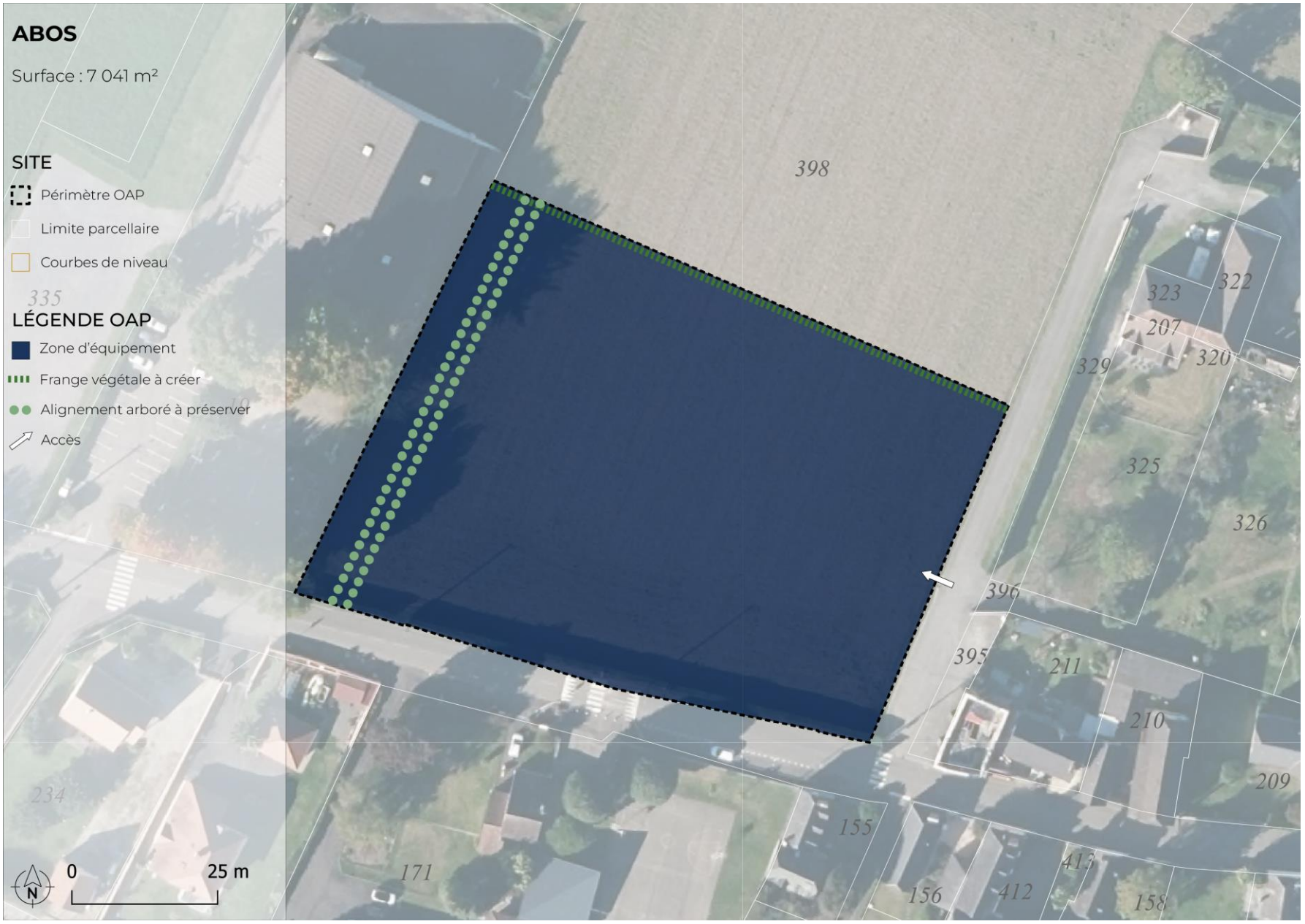
La zone présente une surface totale de 7 041 m² soit environ 0,7 ha.

Mesures particulières :

Poursuivant une préoccupation d'insertion paysagère, l'OAP devra préserver l'alignement d'arbres existant à l'ouest de la zone de projet, et implanter une frange végétale au nord, marquant ainsi la séparation entre les différentes occupations du sol.






ABOS
Surface : 7 041 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Zone d'équipement
Frange végétale à créer
Alignement arboré à préserver
Accès
0
25 m
N
398
335
323
322
207
329
320
325
326
396
395
211
210
209
234
155
171
156
412
158

OAP 6 « LE BOURG SUD » | ABOS

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

Le PADD du PLUi pose différents objectifs auxquels répond cette OAP. En premier lieu, un objectif de densification des trames urbaines. Cet objectif, visant à éviter l'étalement urbain et le mitage, est rempli dans le cas présent puisque l'OAP « Le Bourg-sud » investi une poche d'urbanisation, c'est-à-dire un espace vacant au sein de la trame bâtie pouvant être mobilisé pour densifier le tissu urbain. En deuxième lieu, un objectif d'accueil démographique. Cette OAP a vocation à accueillir de nouveaux habitants et à renforcer la vocation résidentielle de son secteur. En dernier lieu, un objectif de redynamisation des centres-bourgs, en proposant une création de nouveaux logements au plus près du cœur de bourg, permettant ainsi aux futurs habitants de bénéficier d'une proximité directe des équipements et de limiter leurs déplacements.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située en plein centre de la commune d'Abos, derrière la mairie. Au nord se situe le parking de la mairie et l'avenue Charles de Bordeu, à l'ouest la rue Bagnères, au sud la rue Craberou et à l'est la route de Parbayse.

Des accès mutualisés seront créés depuis la rue Bagnères et la route de Parbayse.

Le secteur est entouré en totalité par des habitations et un équipement.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone non construite en friche enclavée entre des habitations. Il est classé en zone urbaine (Ua).

Objectifs :

L'OAP « Bourg-sud » propose la création de 5 nouveaux logements en plein cœur de la commune d'Abos.

Les aménagements permettront de proposer l'accueil de nouveaux habitants, participant aux objectifs démographiques de la commune. Cette OAP se situe sur le secteur d'une poche d'urbanisation identifiée durant les études de densification du PLUi, et complète un espace vacant compris dans la trame urbaine. Le comblement de cette poche d'urbanisation permettra d'éviter l'étalement urbain et le mitage, tout en offrant aux futurs habitants un cadre de vie proche des services et équipements de la commune et accessible à pied.

Densité de la zone :

La zone présente une surface totale de 4 882 m² soit environ 0,5 ha pour une densité de 10,2 logements par hectare.

Mesures particulières :

Une frange végétale devra être implantée sur toute la bordure nord du secteur, marquant ainsi la séparation avec l'équipement communal existant.

Des éléments de paysage à conserver sont à prendre en compte au nord de la zone de projet.






ABOS
Surface : 4 882 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès mutualisés
Frange végétale à créer
DONNÉES INDICATIVES
Eléments de paysage (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique selon les dispositions de l'article L151-23 al.1 du code de l'urbanisme
0
25 m
N
DENSITE BRUTE : 10,2 logements / hectare
PROGRAMMATION : 5 logements

OAP 7 « LE BOURG CENTRE» | ABOS

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

Située en densification de la trame urbaine existante, l'OAP « le bourg-centre » répond à l'objectif du PADD de limiter l'étalement urbain et le mitage, de réinvestir les centres-bourgs et de dynamiser le cœur des communes. Il permettra aussi d'atteindre les objectifs démographiques du PADD tout en accueillant des habitants dans un secteur résidentiel proche des équipements de la commune, limitant ainsi les déplacements et offrant un cadre de vie harmonieux.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située au nord de la mairie dans le cœur de la commune, accessible depuis la place de la mairie par une voie de desserte interne créée pour desservir les lots.

Elle est cernée par des habitations existantes et comble une poche d'urbanisation dans la commune.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une friche agricole. Il est classé en zone urbaine (Ua).

Objectifs :

Cette OAP propose la création de 5 logements en densification du tissu urbain.

Elle offrira, outre une dynamisation du centre-bourg, un cadre de vie harmonieux et pratique à ses futurs habitants. En s'implantant proche des équipements de la commune, elle permettra aux nouveaux arrivants d'avoir accès aux commodités à pied, limitant ainsi leurs déplacements.

Une OAP située en densification du tissu urbain participe à la lutte contre l'étalement urbain et le mitage.

Surface de la zone :

La zone présente une surface totale de 5 925 m² soit environ 0,6 ha pour une densité de 8,4 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie et d'un espace de manœuvre semi-perméable, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,5 hectare et la densité à 9,7 logements par hectare.

Mesures particulières :

Une frange végétale longeant toute la bordure est du secteur devra être implantée afin de faciliter son intégration paysagère.

L'OAP est une opération d'ensemble proposant un aménagement global.






ABOS
Surface : 5 925 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès mutualisés
Frange végétale à créer
Voie de desserte à créer
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
0
25 m
DENSITE BRUTE : 8,4 logements / hectare
PROGRAMMATION : 5 logements

OAP 1 « LE BOURG » | ARGAGNON

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

Poursuivant un objectif de redynamisation du centre-bourg et de limitation de l'étalement urbain, l'OAP « Le Bourg » dans la commune d'Argagnon s'inscrit dans les objectifs du PADD. L'ouverture à la construction de logements sur ce secteur permettra d'offrir l'opportunité à de nouveaux habitants de résider au sein de la commune, dans un cadre de vie harmonieux et proche des commodités.

Localisation et accès à la zone :

La zone de l'OAP « Le Bourg » se situe en plein cœur de la commune d'Argagnon. Elle est accessible par la rue du Pic d'Anie, qui débouche sur la route départementale (RD) 817 qui rejoint Lacq à Orthez, et par une sortie en sens unique rue des Lys. Elle se situe à deux minutes à pied du terrain de foot municipal et à 300 mètres de la mairie.

Le terrain est entouré d'habitations au nord et à l'est, il est bordé par un boisement sur toute sa longueur ouest, et au sud se trouve un champ cultivé. L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, une voie interne longeant les lots desservira les habitations.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un champ cultivé. Il est classé en zone à urbaniser (1AU) et en zone urbaine (Ua).

Objectifs :

L'aménagement de cette OAP prévoit la construction de 4 logements. L'implantation privilégiée de ce secteur, en bordure de boisement mais au cœur de la commune, proche des services et des équipements proposés constitue un cadre de vie idéal pour l'accueil de nouveaux habitants, répondant ainsi aux objectifs démographiques du PADD.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 5 275 m² soit environ 0,5 ha pour une densité de 7,6 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,3 hectare et la densité à 12,3 logements par hectare.

Mesures particulières :

Afin de faciliter l'insertion paysagère du projet dans son environnement immédiat, le secteur est entouré, au nord, à l'est et au sud, d'un espace vert. Un cheminement doux permet de déboucher sur un passage conduisant à la rue des Lys et au stade municipal.

L'ouest du secteur est bordé par la voie de desserte, et est délimité par une frange végétale à créer, frange qui se poursuit au sud de la zone pour maintenir une séparation entre les différents usages du sol : agricole au sud de la frange et résidentiel au nord.






ARGAGNON
Surface : 5 275 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel ou groupé
Accès
Frange végétale à créer
Voie de desserte à créer
Espace vert à aménager
Arbres à planter
Cheminement doux à créer
N
0
25 m
741
742
176
325
366
370
371
372
364
183
DENSITE BRUTE : 7,6 logements / hectare
PROGRAMMATION : 4 logements

OAP 2 « LE BOURG-EST » | ARGAGNON

OAP SECTORIELLE – HABITAT / EQUIPEMENT

Justification :

Le secteur d'aménagement du « Bourg-Est » à Argagnon Est répond à plusieurs objectifs du PADD. Tout d'abord, il présente une offre d'équipements publics nécessaire à la redynamisation du centre-bourg. Il propose une partie mixte pouvant être occupée par de l'habitat collectif ou par des commerces répondant ainsi à la manifestation d'un besoin des habitants de logements de plus petite taille et d'une offre d'équipements et de commerces de proximité renforcée. Il s'installe au cœur de la commune d'Argagnon, permettant de limiter l'étalement urbain et de rapprocher ses habitants des services. La mixité des fonctionnalités de cette OAP en fait une réelle réponse aux besoins des habitants, et s'intègre dans les objectifs poursuivis par le PLUi.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP « Le Bourg-est » se situe le long de la route départementale (RD) 817 reliant Lacq et Orthez, dans un angle formé par la RD 817, la route de l'Eglise et la rue de la Mairie. A l'ouest se trouvent un local associatif et une boulangerie, la mairie est à moins de 100 mètres.

Le secteur est bordé au nord et à l'est par des champs cultivés, et au sud et à l'est par des bâtiments d'habitation. L'accès à la zone peut se faire au nord-ouest par la rue de la mairie et au sud-est par la route de l'Eglise. L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, une voie de desserte interne desservira les lots.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un champ cultivé. Il est classé en zone à urbaniser (AU).

Objectifs :

L'aménagement de cette OAP propose la création d'un équipement, d'habitats collectifs de 8 logements si cette fonction est retenue à l'avenir pour la zone mixte, et de 5 habitats individuels. Une voie de desserte interne desservira les lots, et un espace de stationnement est programmé entre la zone d'équipement et de logements collectifs.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 12 685 m² soit environ 1,3 ha pour une densité de 10,2 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie, d'un espace de stationnement et d'espaces verts, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,6 hectare et la densité à 20,9 logements par hectare.

Mesures particulières :

Une attention particulière est apportée à l'insertion paysagère de l'OAP dans son environnement. Un espace vert est à créer sur la longueur sud et les bordures est et nord-ouest du secteur, ponctué de cheminements doux permettant de relier chaque type d'habitat et l'équipement au reste de la commune.






ARGAGNON
Surface : 12 685 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
Talus
LÉGENDE OAP
Habitat individuel ou groupé
Mixte : logements collectifs et/ou équipements/commerces
Equipement
Accès
Arbres à planter
Espace vert à aménager
Cheminement doux à créer
Espace de stationnement
N
0
25 m
P
DENSITE BRUTE : 10,2 logements / hectare
PROGRAMMATION : 13 logements

OAP 3 « LE BOURG-NORD » | ARGAGNON

OAP SECTORIELLE – MIXTE / HABITAT

Justification :

Les dispositions de l'OAP « Le bourg-nord » dans la commune d'Argagnon répondent à plusieurs enjeux cumulés. Le premier est celui de l'objectif démographique d'accueil de population défini par le PADD, qui nécessite de nouveaux logements, proposés par l'OAP. Le deuxième est celui d'éviter l'étalement urbain et le mitage lors de l'implantation de ces nouveaux logements, raison pour laquelle l'OAP se situe en continuité de la trame bâtie et au plus proche du centre-bourg. Le troisième est celui de renforcer l'offre commerciale présente sur le territoire, raison pour laquelle l'OAP comporte une zone à vocation commerciale. Le dernier est celui de rapprocher les habitants des équipements et services afin de limiter leurs déplacements, lui aussi trouvant une réponse dans cette OAP.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP est située au croisement entre la route de Marcerin et la route départementale (RD) 817 rejoignant Orthez et Pau, sur une parcelle au nord de la commune.

La mairie est accessible à 250 mètres en cinq minutes à pied.

Des accès mutualisés seront mis en place depuis la route de Marcerin.

La zone est cernée au sud, est et ouest de bâtiments d'habitation et au nord d'une large parcelle cultivée.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un champ cultivé. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'OAP « Le bourg nord » propose la construction de 6 logements à proximité immédiate d'une boulangerie, d'un bar-restaurant, d'une Maison d'Assistantes Maternelles, au sein d'un quartier résidentiel.

On trouve une parcelle mixte à l'ouest du secteur pouvant accueillir un commerce en rez-de-chaussée et des logements en R+1, la limite de hauteur étant celle du R+1.

Elle offrira aux nouveaux habitants un cadre de vie privilégié, et limitera le mitage tout en répondant aux objectifs démographiques du PADD et en renforçant l'offre commerciale de la commune.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 3 282 m² soit environ 0,3 ha pour une densité de 18,3 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voie d'accès pour engins agricoles et d'espaces verts, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,3 hectare et la densité à 21,7 logements par hectare.

Mesures particulières :

Un retrait de 25 mètres des constructions depuis l'axe de la départementale à l'ouest devra être observé, et comblé par l'aménagement d'un espace vert.

Une frange végétale devra être implantée au nord et à l'est du secteur afin de marquer une séparation avec la vocation agricole de la parcelle au nord.

Une voie de passage pour engins agricole sépare le secteur en deux et s'élargit sur un espace vert à aménager.




ARGAGNON
Surface : 3 282 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel ou groupé
Zone mixte (habitat et commerce)
Accès mutualisé
Frange végétale à créer
Arbres à planter
Espace vert à aménager
Accès engins agricoles
0
25 m
N
DENSITE BRUTE : 18,3 logements / hectare
PROGRAMMATION : 6 logements

OAP 1 « PETROU » | ARNOS

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'OAP « Petrou » sur la commune d'Arnos offrira l'accueil de nouveaux habitants au sein d'un secteur arboré et qualitatif. La vocation du secteur étant d'ores et déjà résidentielle, ce dernier accueillera la zone de projet de façon harmonieuse et permettra de répondre à un des objectifs du PADD : l'accueil de nouvelles populations.

Localisation et accès à la zone :

La zone se situe le long du chemin de Saintonge rejoignant la route départementale RD 276 qui traverse la commune. Le circuit européen Pau Arnos se trouve à 1 kilomètre plus au sud.

La zone est entourée de parcelles agricoles, et au sud se trouvent des maisons d'habitation et un boisement. L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, une voie interne permettra de desservir les lots n'ayant pas d'accès direct sur le chemin. Les accès débouchant sur la voie existante devront être mutualisés autant que possible.

Occupation du sol :

Le secteur est classé en zone à urbaniser (1AU) dans le PLUi

Objectifs :

Cette OAP propose l'accueil de 9 logements. Il permettra de renforcer le caractère résidentiel du secteur en s'implantant en continuité de la trame bâtie existante. Ce faisant, l'OAP « Petrou » répondra à une volonté de dynamisation de la population.

Densité de la zone :

Le secteur mesure 10 250 m² au total, soit environ 1 hectare pour une densité de 8,8 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie et d'un espace de manœuvre semi-perméable, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 1 hectare et la densité à 8,9 logements par hectare.

Mesures particulières :

L'alignement boisé situé le long du chemin d'accès devra être conservé. Une frange végétale, implantée sur tout le pourtour nord, est et sud du secteur devra être aménagée afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions.




ARNOS
Surface : 10 250 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel ou groupé
Frange végétale à créer
Arbres existants à préserver
Voie de desserte existante
Voie de desserte à créer
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
Accès mutualisé
0
25 m
DENSITE BRUTE : 8,8 logements / hectare
PROGRAMMATION : 9 logements

OAP 1 « N'HAUX EST » | ARTHEZ-DE-BEARN

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

Le projet d'aménagement du secteur N'haux-Est a pour objectif de valoriser les espaces encore non bâtis, tout en s'intégrant de manière cohérente dans le tissu urbain existant. Ce projet s'inscrit dans les orientations du PADD, qui promeut une urbanisation raisonnée et encourage l'utilisation des modes de déplacement doux. En privilégiant le développement de zones résidentielles au sein du tissu urbain, l'initiative vise à prévenir une croissance urbaine dispersée et linéaire, permettant ainsi un meilleur contrôle de l'étalement urbain.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP se situe au nord du centre de la commune et est desservie par la D946 nommée Route de N'haux, puis par un chemin communal. Le foncier s'insère à l'articulation entre un tissu urbain résidentiel à l'ouest et une zone agricole à l'est. Enfin, l'OAP bénéficie d'une situation privilégiée à environ 2 kilomètres du centre d'Arthez-de-Béarn.

L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, elle propose la création d'une voie interne permettant de desservir les lots.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone occupée principalement par une exploitation agricole. Il est classé en zone à urbaniser (1AU) dans le cadre du PLUi.

Objectifs :

La commune envisage, à travers l'aménagement de cette zone, de préparer l'arrivée de nouveaux habitants et de développer une offre de logements adaptée. Pour répondre aux objectifs définis par le PADD, l'OAP prévoit de renforcer la vocation résidentielle de cette zone. Elle propose la création de 6 logements. Une voirie ainsi qu'un espace de retournement sont également prévus dans le cadre de l'aménagement de cette zone de projet.

Pour faciliter le quotidien de ses habitants et des usagers du secteur, des voies douces sont programmées, maillant la zone de projet et profitant des aménagements paysagers.

Une frange végétale encadre le secteur d'implantation, et un espace vert longeant le secteur du nord au sud sur la bordure ouest est à aménager.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 9 888 m² soit environ 0,9 ha pour une densité de logements de 6,1 par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie, d'un espace de retournement et d'un espace vert, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,8 hectare et la densité à 7,6 logements par hectare.

Mesures particulières :

Dans le but de respecter le contexte environnant, l'OAP prévoit l'aménagement d'une bande paysagère tout autour du site. De plus, l'alignement d'arbres situé au sud-est sera conservé afin de préserver la qualité du paysage local. Une voie verte traversera également le site du nord au sud, offrant ainsi un cheminement piéton efficace.






ARTHEZ-DE-BÉARN
Surface : 9 888 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès mutualisé
Frange végétale à créer
Espace vert à aménager
Arbres existants
Cheminement doux à créer
Voie de desserte à créer
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 6,1 logements / hectare
PROGRAMMATION : 6 logements

OAP 2 « LES ECOLES NORD » | ARTHEZ DE BEARN

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

Au sud de la commune d'Arthez de Béarn, l'aménagement de l'OAP « Les écoles nord » proposera une proximité immédiate des commodités, services et équipements. Le projet, inscrit dans un secteur bâti résidentiel, s'accorde avec son environnement immédiat et répond à l'objectif d'éviter l'étalement urbain.

Localisation et accès à la zone :

La zone de l'OAP se situe en bordure de la route du Foirail ralliant le centre-bourg d'Arthez-de-Béarn. La mairie se situe à 450 mètres, et l'école publique se trouve à 250 mètres à gauche en direction du bourg.

Les parcelles à l'est, au nord et au sud du secteur ont une vocation résidentielle, et une grande parcelle à l'ouest est occupée par une activité agricole. L'accès aux lots se fera depuis la route du Foirail.

Occupation du sol :

Le secteur est aujourd'hui occupé par une activité agricole et est classé en zone à urbaniser (1AU) dans le PLUi.

Objectifs :

L'OAP propose d'accueillir 6 logements. Il s'intègre dans la continuité de la trame urbaine d'Arthez de Béarn et est proche des services et équipements de la commune, accessibles pour la majorité à pied.

Cet aménagement permettra de répondre en cohérence aux objectifs d'accueil démographiques du PADD tout en limitant l'étalement urbain.

Densité de la zone :

La zone comprend une surface de 5 730 m² soit environ 0,6 hectare pour une densité de 10,5 logements par hectare.

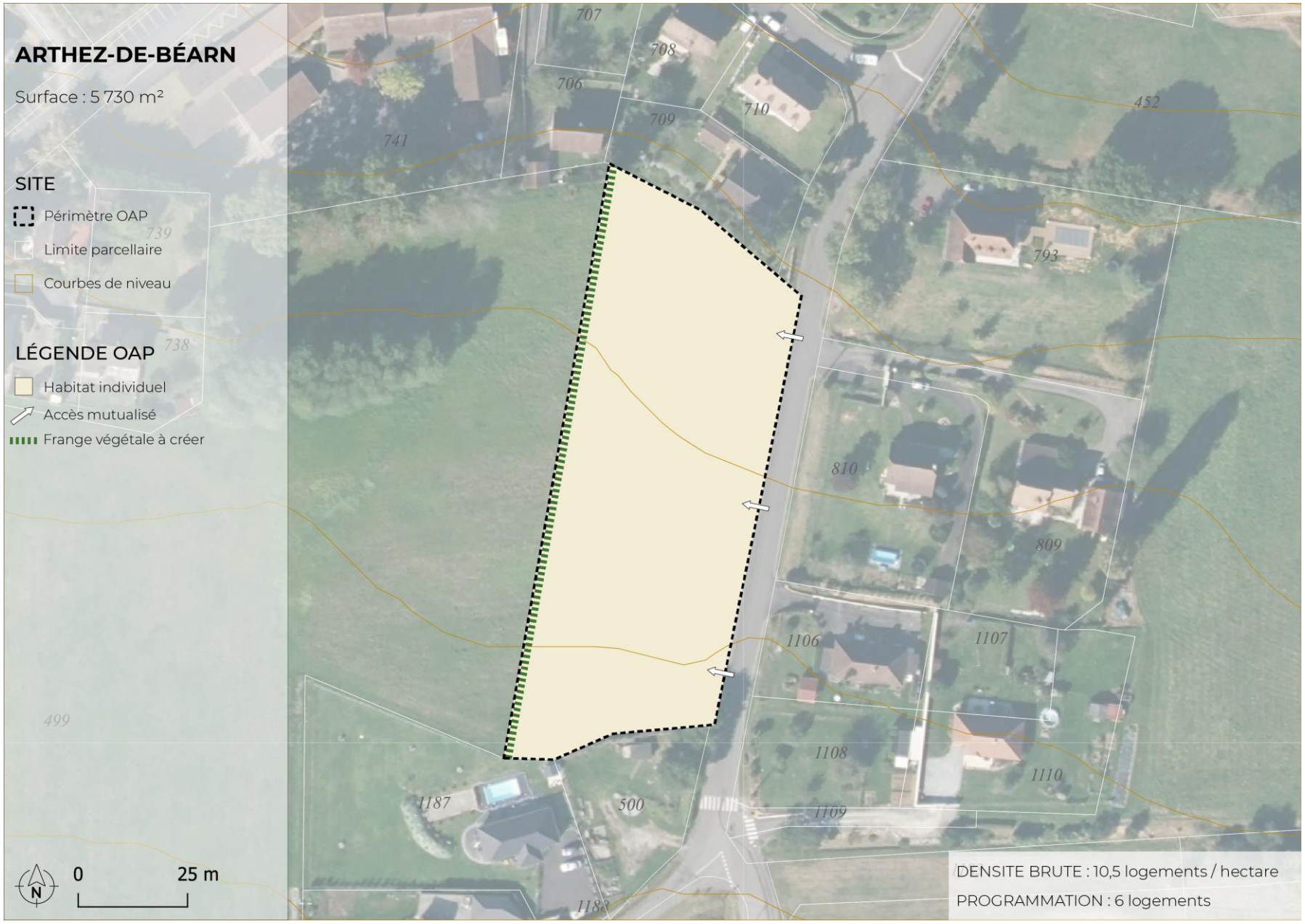
Mesures particulières :

Une frange végétale devra être implantée sur toute la bordure ouest du secteur afin de marquer une rupture avec l'activité agricole existante.

La gestion des eaux pluviales et de l'assainissement individuel devra tenir compte de la topographie du secteur.






ARTHEZ-DE-BÉARN
Surface : 5 730 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès mutualisé
Frange végétale à créer
0
25 m
DENSITE BRUTE : 10,5 logements / hectare
PROGRAMMATION : 6 logements

OAP 3 « LES ECOLES SUD » | ARTHEZ DE BEARN

OAP SECTORIELLE – HABITAT / EQUIPEMENT

Justification :

L'aménagement de l'OAP « Les écoles sud » est un projet mixte à vocations diverses. Il comporte une zone d'habitat individuel et collectif afin de répondre à un objectif d'accueil démographique sur la commune d'Arthez-de-Béarn. Il propose aussi deux zones d'équipements, l'une pouvant faire l'objet d'un changement vers de l'habitat collectif. Ce secteur accueille un projet d'équipement public comme, par exemple, une crèche ou une salle associative/centre médical. Situé en continuité de la trame urbaine de la commune, il s'intègrera à son environnement immédiat et répondra aux besoins de la population.

Localisation et accès à la zone :

Le secteur se situe à la jonction entre la route du Foirail et l'allée des Sports, en face d'un camping, à environ 1 kilomètre de la mairie et à proximité de services et équipements présents sur la commune.

La zone est bordée à l'est par un camping et un espace omnisports, au nord par des parcelles résidentielles, au sud par des équipements communaux et à l'ouest par une étendue agricole. Les accès se feront depuis les voies existantes, à savoir la route du Foirail et l'allée des Sports.

Occupation du sol :

Le secteur est actuellement occupé par un champ cultivé et est classé en zone à urbaniser (1AU) et en zone à urbaniser à vocation d'équipements (1AUe) dans le PLUi.

Objectifs :

L'OAP « Les écoles sud » comporte une mixité d'usages répondant à différents besoins des habitants.

Elle propose la création de 28 logements, soit 10 logements individuels et 18 collectifs, nombre pouvant varier en fonction de la vocation qui sera attribuée à l'avenir à la zone nord-ouest. L'emplacement réservé identifié aura vocation à accueillir des espaces verts et un espace de stationnement.

Un équipement communal occupera toute la partie sud-est de la zone de projet, en continuité des projets d'équipement public (par exemple : crèche et salle associative/centre médical). La partie nord-est du projet correspondra à une zone d'habitat individuel et collectif.

Densité de la zone :

Le secteur s'étend sur une surface de 15 647 m² soit environ 1,6 ha pour une densité de 17,9 logements par hectare. La densité de ce secteur pourra varier en fonction de la vocation attribuée à la partie nord-ouest de la zone de projet.

L'aménagement de l'OAP requiert la création de surfaces de stationnement et d'équipements, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,6 hectare et la densité à 50,5 logements par hectare.

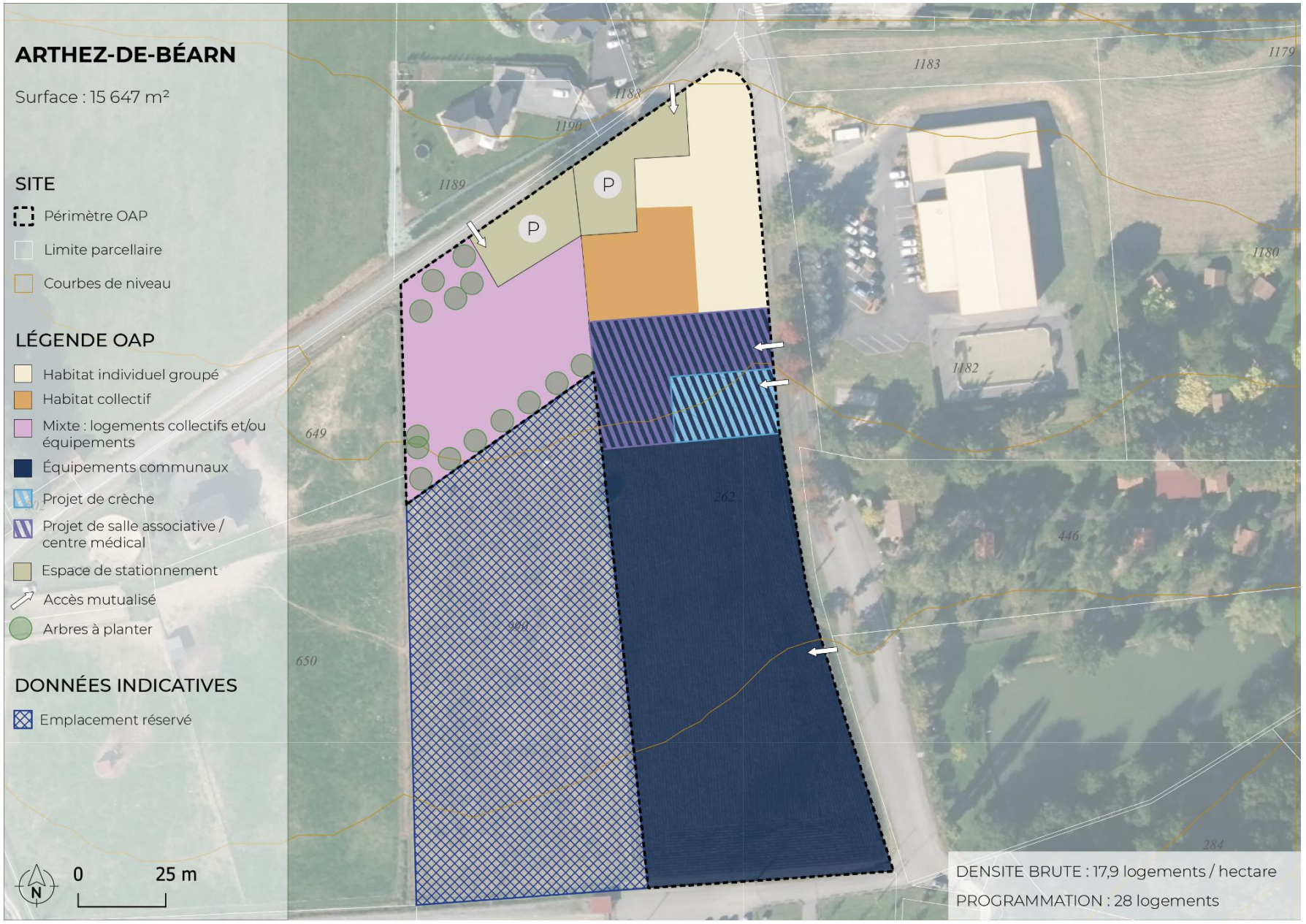
Mesures particulières :

Une attention particulière devra être apportée à la densité indiquée ci-dessus, étant donnée à titre indicatif et pouvant varier en fonction de l'utilisation future choisie pour la zone au nord-ouest du secteur.

Des arbres devront y être plantés, de même que l'emplacement réservé prévoit un aménagement d'espaces verts en plus du stationnement.






ARTHEZ-DE-BÉARN
Surface : 15 647 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel groupé
Habitat collectif
Mixte : logements collectifs et/ou équipements
Équipements communaux
Projet de crèche
Projet de salle associative / centre médical
Espace de stationnement
Accès mutualisé
Arbres à planter
DONNÉES INDICATIVES
Emplacement réservé
0
25 m
N
P
P
1183
1179
1188
1190
1189
1180
1182
649
262
446
650
284
DENSITE BRUTE : 17,9 logements / hectare
PROGRAMMATION : 28 logements

OAP 1 « SARRAILH » | ARTIX

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'OAP « Sarrailh » de la commune d'Artix propose de répondre à différents objectifs du PADD tels que : diversifier la typologie de logements, maintenir la population actuelle et accueillir de nouveaux habitants, modérer la consommation d'espaces et limiter l'étalement urbain. Cette réponse aux besoins actuels proposera une offre adaptée en logements et attirera de nouveaux habitants dans un secteur situé en continuité directe de la trame bâtie de la commune, permettant ainsi de lutter contre l'étalement urbain.

Localisation et accès à la zone :

La zone se situe au nord-est de la commune. Le ruisseau de l'Agle, affluent du gave de Pau, circule au fond du secteur, au nord. Il est accessible par des accès mutualisés en double sens de circulation dans les lotissements Las Grabes et Lamothe au sud et depuis l'Avenue de Serres-Sainte-Marie au nord-ouest. Le secteur est bordé au sud par des lotissements, à l'est et au sud-est et sud-ouest par des cultures, au nord par un boisement et le ruisseau l'Agle, et à l'ouest par des habitations de l'autre côté de l'avenue.

L'OAP est une opération d'ensemble. A ce titre, elle prévoit des voiries internes et un bouclage en double sens de circulation.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une friche non exploitée. Il est classé en zone à urbaniser (1AU) et en zone naturelle (N).

Objectifs :

L'OAP prévoit l'accueil de 28 logements individuels, 16 logements groupés ou mitoyens et 10 logements collectifs. La diversité de logements proposée répond aux besoins de la population repris par le PADD en prévoyant la nécessité d'accueillir une diversité de typologies d'habitats.

Le secteur d'implantation, arboré et en bordure de la trame bâtie, offrira aux futurs habitants un cadre de vie privilégié et sain. Il complète la vocation résidentielle de ce secteur.

Densité de la zone :

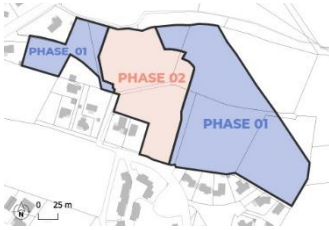
La zone mesure une surface totale de 41 227 m² soit environ 4,1 hectares pour une densité de 13,1 logements par ha.

L'aménagement de l'OAP requiert la création de voiries, d'un espace de manœuvre semi-perméable, d'un espace de stationnement, d'une aire de jeux, d'espaces verts et la préservation d'une zone humide, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 2,9 hectares et la densité à 18,4 logements par hectare.

Mesures particulières :

Les espaces verts créés servent à accueillir une pompe de relevage liée aux réseaux, ainsi qu'à la mise en place d'un bassin de rétention des eaux pluviales.
La zone humide identifiée devra être préservée et ne pourra accueillir aucune construction. Des alignements d'arbres existants ont été identifiés et devront être préservés.

L'aménagement de cette OAP répond à un phasage différencié. Les parties est et ouest seront aménagées dans un premier temps, et la partie centrale dans un second temps.



Une aire de jeux et de loisirs au nord de la zone humide sera implantée, participant à l'amélioration du cadre de vie des futurs habitants.






ARTIX
Surface : 41 227 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Habitat groupé / mitoyen
Habitat collectif
Voie de desserte à créer
Accès mutualisé
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
Espace de stationnement
Espace vert à aménager
Zone humide
Arbres existants à préserver
Aire de jeux / loisirs
P
0 25 m
DENSITE BRUTE : 13,1 logements / hectare
PROGRAMMATION : 54 logements

OAP 2 « CHOURRUT » | ARTIX

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

Située au sein de la trame bâtie de la commune d'Artix, l'OAP « Chourrut » permettra de répondre aux objectifs démographiques du PADD en accueillant de nouveaux habitants. Elle participe à une réflexion globale de lutte contre l'étalement urbain en investissant du foncier disponible à l'intérieur des trames construites, et s'intègrera dans un secteur à vocation résidentielle.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située au nord-est de la commune, accessible par des accès mutualisés ralliant l'Avenue de Cescau. Le collège et la salle polyvalente sont situés à 1 km plus à l'ouest

Une voie interne à double sens de circulation aboutissant sur un espace de manœuvre semi-perméable desservira les lots.

Les parcelles à l'est et à l'ouest du secteur sont occupées par des habitations, et au nord et au sud se trouvent des cultures.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un champ cultivé. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'aménagement de 4 logements individuels dans un secteur proche des commodités de la commune permettra de répondre aux objectifs démographiques du PADD. Par ailleurs, il offrira un cadre de vie harmonieux à ses futurs résidents, et participera à la lutte contre l'étalement urbain en s'inscrivant au sien de la trame bâtie.

Densité de la zone :

La zone fait une surface totale de 6 842 m² soit environ 0,7 ha pour une densité de 5,8 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie et d'un espace de retournement, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,6 hectare et la densité à 6,2 logements par hectare.

Mesures particulières :

Une frange végétale sera implantée sur les bordures nord et est de la zone afin de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions. En revanche, si, en bordure de route, la frange végétale crée une gêne pour la visibilité, elle devra être diminuée ou enlevée sur la partie nécessaire à assurer la sécurité des usagers.

L'OAP est une opération d'ensemble proposant un aménagement global.






ARTIX
Surface : 6 842 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Voie de desserte à créer
Accès mutualisé
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
Frange végétale à créer
0
25 m
DENSITE BRUTE : 5,8 logements / hectare
PROGRAMMATION : 4 logements
500
501
729
731
504
452
453
454
231
219
19
20

OAP 3 « LAUGUERE » | ARTIX

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

Le secteur de « Lauguere » sur la commune d'Artix est un prolongement de la zone résidentielle située à l'ouest de la trame urbaine. Cette OAP répond à une orientation du PADD, qui préconise un développement de l'urbanisation d'une manière modérée et de favoriser des zones d'habitat linéaires au sein des trames urbaines existantes afin de diffuser l'étalement urbain de manière cohérente avec l'existant. Elle permettra l'accueil de nouveaux habitants, en proposant deux types différents d'habitat : individuel et mitoyen. Ce projet permettra de répondre à la demande des nouveaux ménages de logements de plus petite taille, tout en offrant la proximité des services et de la commune.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP « Lauguere » d'Artix se situe à l'ouest de la ville et est desservie par la rue Larrecq reliant la D263 à l'est. Le secteur est bordé par quelques constructions résidentielles à l'est, au sud et à l'ouest ainsi que par la route au sud. Le nord du site est occupé par des parcelles cultivées.

L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, une voie interne desservira les lots, et deux accès mènent à la rue Larrecq.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un champ cultivé. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'aménagement de cette OAP prévoit l'accueil de 2 logements individuels et de 8 logements mitoyens. Il permettra de proposer une diversité d'habitats aux nouveaux habitants, répondant ainsi aux objectifs d'accueil de population et de construction de logements établis par le PADD. L'implantation du projet, dans un quartier résidentiel, complète la trame urbaine de la commune et pérennise l'occupation résidentielle du secteur.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 5 064 m² soit environ 0,5 ha pour une densité de 19,7 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie et d'un espace vert, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,4 hectare et la densité à 24,9 logements par hectare.

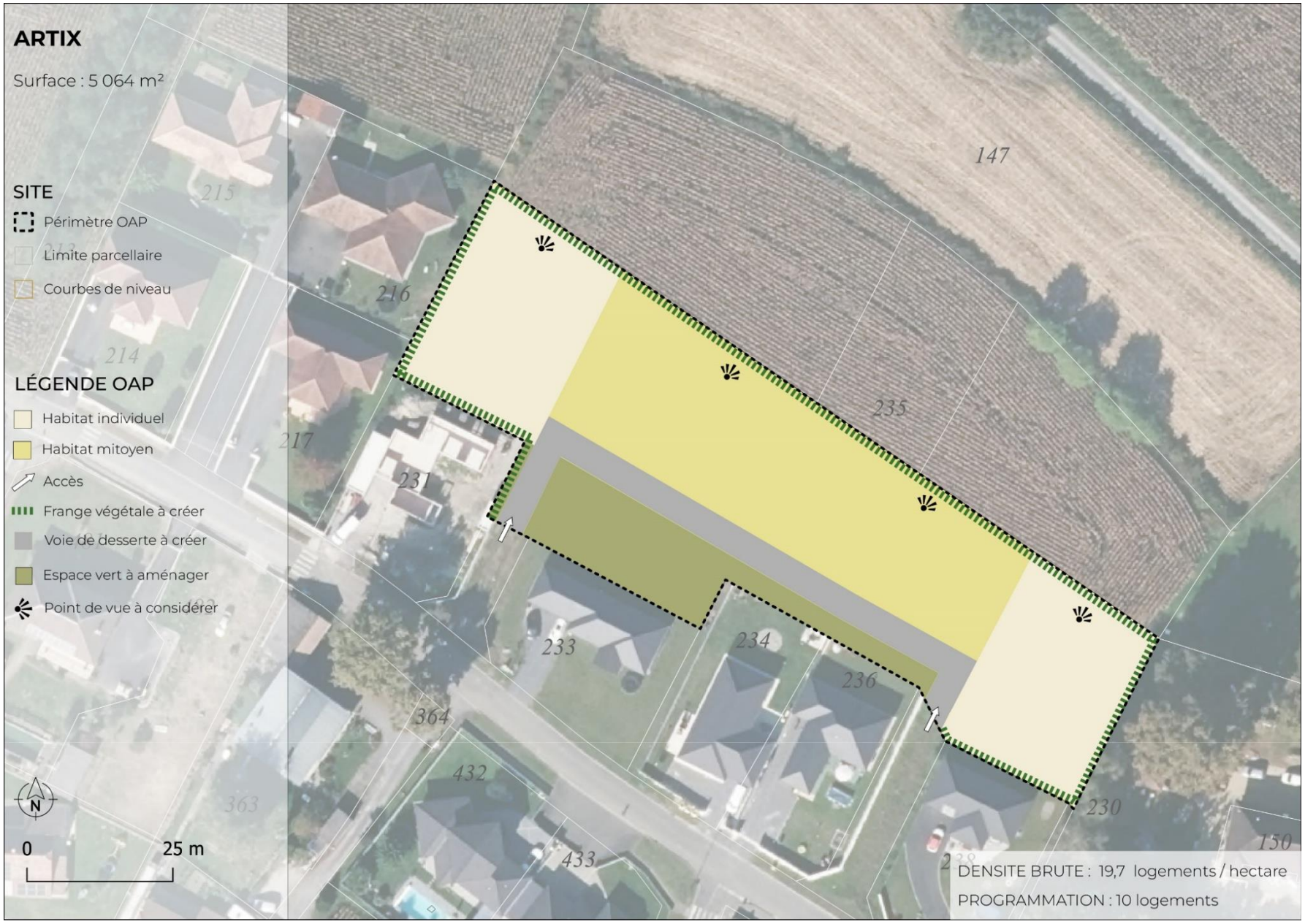
Mesures particulières :

Cette OAP tient compte de l'insertion paysagère du site, ainsi que du cadre de vie des habitants situés à proximité de la zone, les orientations de l'OAP prévoient donc la création d'une frange végétale qui encadrera tout le site. L'aménagement de la zone comporte également un espace vert ayant pour but de distinguer le site des habitations existantes collées au périmètre de l'OAP au sud.

Les points de vue observables au nord du secteur seront à considérer lors des projets d'aménagements.






ARTIX
Surface : 5 064 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Habitat mitoyen
Accès
Frange végétale à créer
Voie de desserte à créer
Espace vert à aménager
Point de vue à considérer
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 19,7 logements / hectare
PROGRAMMATION : 10 logements

OAP 4 « L'AGLE » | ARTIX

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

Prioriser l'urbanisation en continuité immédiate de la trame bâtie participe à lutter contre le mitage et à réduire les déplacements des habitants. C'est en cela que l'OAP « L'Agle » répond aux enjeux contemporains en s'inscrivant en continuité du tissu urbain de la commune d'Artix et en proposant une densité de logements cohérente avec les objectifs démographiques du PADD.

Localisation et accès à la zone :

La zone d'implantation est située au nord de la commune, à l'ouest des lotissements existants. Une voie interne à double sens de circulation desservira les lots reliant la rue de Pondix au sud au lotissement la Termiere au nord.

Le secteur est bordé à l'est et au sud par des habitations et au nord et à l'ouest par des champs cultivés.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un champ cultivé avec une partie en friche. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'aménagement de l'OAP propose la création de 23 logements. L'implantation de ce secteur entre en cohérence avec les objectifs de développement du PADD et l'enjeu général de lutte contre le mitage.

L'OAP offrira à ses nouveaux résidents un cadre de vie privilégié alternant entre la ville proche et les espaces plus naturels situés en dehors de la commune.

Densité de la zone :

La zone mesure une surface totale de 17 017 m² soit environ 1,7 ha pour une densité de 13,5 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie, d'espaces de stationnement, d'espaces verts et d'un espace de manœuvre semi-perméable, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 1,4 hectare et la densité à 16,5 logements par hectare.

Mesures particulières :

Les aménagements de l'OAP prévoient l'implantation d'une frange végétale marquant une séparation avec les parcelles agricoles. Un espace vert faisant office de bassin de rétention au nord devra être créé, ainsi que d'autre espaces verts plus petits à l'est, au sud et à l'ouest.

Des espaces de stationnement ponctuent la voie interne. Les terrains non bâtis au sud du secteur devront être préservés de tout aménagement afin d'éviter les conflits d'usages.

L'OAP fait l'objet d'un aménagement d'ensemble.






ARTIX
Surface : 17 017 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel ou groupé
Voie de desserte à créer
Voie de desserte existante
Accès mutualisé
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
Frange végétale à créer
Espace de stationnement
Espace vert à aménager
DONNÉES INDICATIVES
Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine selon les dispositions de l'article L151-23 al.2 du code de l'urbanisme
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 13,5 logements / hectare
PROGRAMMATION : 23 logements

OAP 6 « BIECABE » | ARTIX

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

Le secteur de l'OAP « Biécabe » a été identifié comme étant une « poche d'urbanisation » au sein de la trame urbaine de la commune, dont la mobilisation permettrait de densifier le bâti existant et d'éviter l'étalement urbain. Les aménagements permettront l'accueil de nouveaux habitants tout en redynamisant le centre-bourg, et s'inscrivent ainsi dans le cadre des objectifs du PADD.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située au centre-nord de la commune d'Artix, comprise entre la rue de la Bie Cabé et le chemin de Bouheden. En proximité immédiate de la salle polyvalente, l'EHPAD et le collège, elle bénéficie d'un accès proche des équipements de la commune.

Elle est entourée de toutes parts d'habitations, et est accessible depuis le chemin reliant la rue Duffau et la cité Dufau.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une ancienne parcelle agricole non exploitée. Il est classé en zone urbaine (Ub).

Objectifs :

L'OAP propose la création de 7 nouveaux logements en densification du tissu urbain. Elle participe ainsi à répondre aux objectifs démographiques du PADD et à l'économie du foncier en privilégiant la densification à l'étalement urbain ou au mitage.

La proximité des services et équipements de la commune en font un emplacement privilégié pour l'accueil de nouveaux habitants, et leur permettra de limiter leurs déplacements.

Densité de la zone :

La zone mesure une surface totale de 5 795 m² soit environ 0,6 ha pour une densité de 12,1 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie et d'un espace vert, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,5 hectare et la densité à 15,4 logements par hectare.

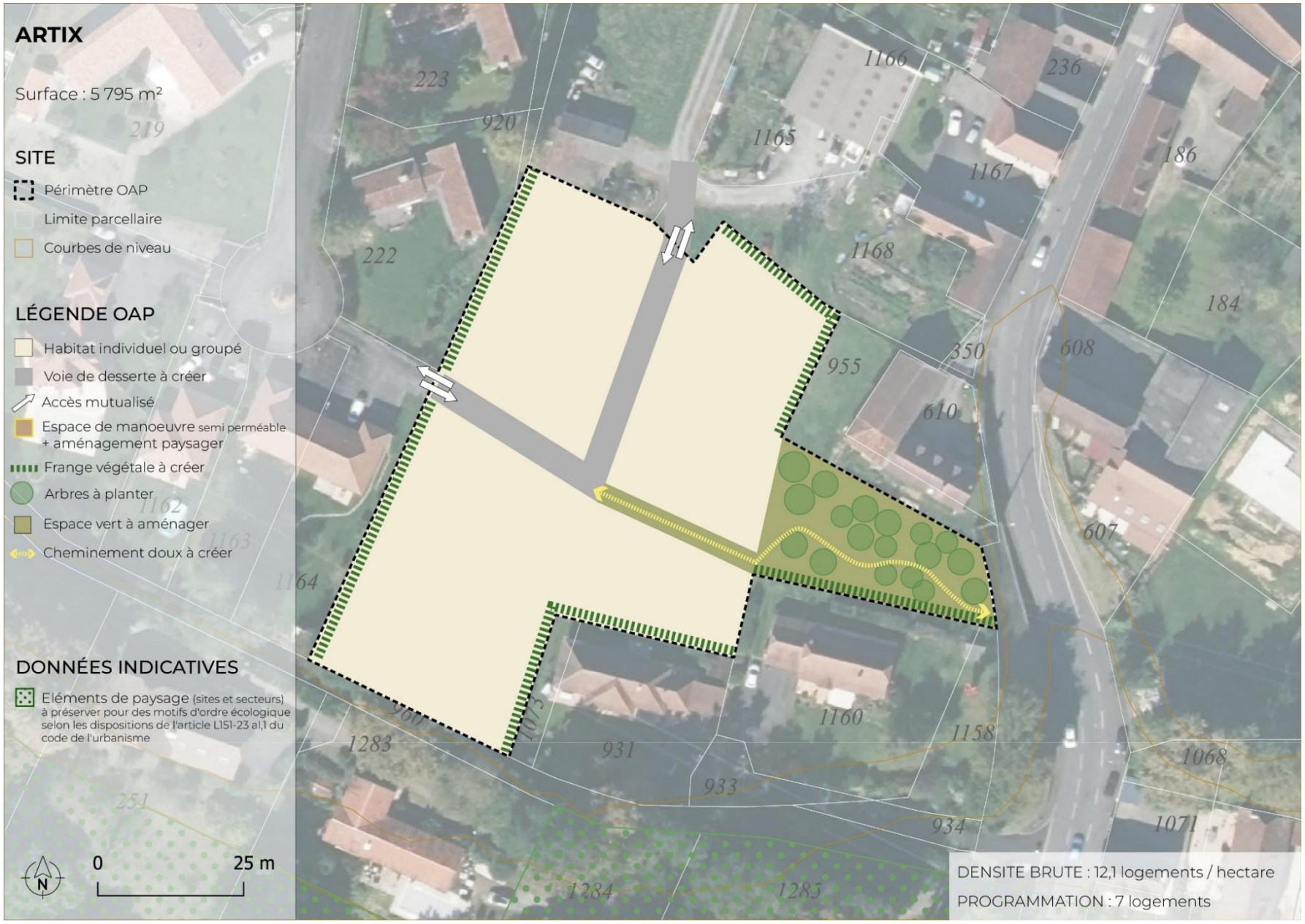
Mesures particulières :

L'aménagement de l'OAP prévoit la création d'une frange végétale sur la bordure ouest du secteur afin de faciliter son insertion paysagère.

Un espace vert à l'entrée de la zone permettra de limiter les conflits d'usage entre l'accès de la voie de desserte et les habitations existantes. Il comportera une voie de cheminement doux.






ARTIX
Surface : 5 795 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel ou groupé
Voie de desserte à créer
Accès mutualisé
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
Frange végétale à créer
Arbres à planter
Espace vert à aménager
Cheminement doux à créer
DONNÉES INDICATIVES
Eléments de paysage (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique selon les dispositions de l'article L151-23 al,1 du code de l'urbanisme
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 12,1 logements / hectare
PROGRAMMATION : 7 logements

OAP 7 « LARRIEU-LOME » | ARTIX

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'OAP « Larrieu-Lôme » de la commune d'Artix propose de compléter la trame urbaine en proposant une mixité de constructions ; habitats mitoyens et individuels. Répondant ainsi à deux objectifs du PADD, à savoir limiter l'étalement urbain et accueillir de nouveaux habitants, l'OAP participe à la diversité de l'offre de logements en répondant aux besoins de logements de plus petite taille, à proximité des services et équipements.

Localisation et accès à la zone :

La zone se trouve à l'angle de la rue des Orchidées et de la rue Félix et Charles Moureu, au nord-est de la commune et à 500 mètres de l'école maternelle Jean Sarraith. Une voie interne permettra de rejoindre les deux rues et de desservir les lots.

Le secteur est bordé, au sud, est et ouest de parcelles résidentielles, et au nord par un champ cultivé.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une parcelle agricole. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'OAP « Biecabe » propose l'aménagement de deux logements individuels et de 12 logements mitoyens. Il s'insère au cœur de la trame urbaine, et bénéficie de la proximité immédiate des services et équipements de la commune. Il complète ce secteur à vocation résidentielle tout en offrant à ses nouveaux résidents un cadre de vie privilégié.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 10 623 m² soit environ 1,1 ha pour une densité de 13,2 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie et d'un espace vert, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,8 hectare et la densité à 16,6 logements par hectare.

Mesures particulières :

L'intégration de ce secteur d'aménagement dans son environnement passe par la création d'une frange végétal sur tout le pourtour de la zone. Un espace vert porteur de cheminements doux permettra de scinder la zone entre les logements mitoyens à l'ouest et les logements individuels à l'est.

Des arbres déjà présents et identifiés devront être préservés.

L'OAP est une opération d'ensemble proposant un aménagement global.






ARTIX
Surface : 10 623 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Habitat groupé / mitoyen
Accès
Frange végétale à créer
Voie de desserte à créer
Arbres existants à préserver
Arbres à planter
Espace vert à aménager
Cheminement doux à créer
DONNÉES INDICATIVES
Terrain cultivé ou non bâti à protéger
Article L151-23 al 3 du Code de l'Urbanisme
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 13,2 logements / hectare
PROGRAMMATION : 14 logements

OAP 8 « PLATEAU DES ESQUIROUS » | ARTIX

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'aménagement de l'OAP « Plateau des Esquiroux » propose plusieurs réponses aux objectifs du PADD. L'ouverture à la construction de logements mitoyens et individuels implique l'accueil de nouveaux habitants dans deux types d'habitats différents, répondant ainsi à la demande et aux besoins identifiés de la population. Le secteur est situé en continuité d'une trame urbaine existante, à vocation résidentielle. Il participe ainsi à éviter l'étalement urbain et à centrer l'emprise foncière des constructions autour de l'existant. Ce projet propose aux nouveaux arrivants un cadre de vie privilégié, proche des commodités et en harmonie avec son environnement immédiat.

Localisation et accès à la zone :

La zone se situe à l'est de la commune, de part et d'autre de l'Avenue des Pyrénées rejoignant Artix et l'échangeur de l'Autoroute A64.

Il est bordé à l'est et à l'ouest de zones résidentielles, et au nord et au sud de champs cultivés. Trois accès déboucheront sur l'Avenue des Pyrénées, et des voies internes de dessertes seront créées pour desservir les lots. Pour la partie nord de la zone de projet, une boucle interne aboutira sur des espaces de manœuvres.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement composé de deux champs cultivés. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

La taille et la densité de logements proposée fait de cette OAP un projet global d'aménagement d'une zone résidentielle au sein d'un secteur dont cette vocation est déjà marquée. 14 logements individuels sont proposés au sud de la zone, et 24 logements mitoyens pour le secteur au nord.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 27 504 m² soit environ 2,8 ha pour une densité de 13,8 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création de voiries, d'espaces de manœuvre semi-perméables et d'un espace vert, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 2,5 hectares et la densité à 15,5 logements par hectare.

Mesures particulières :

Afin de s'assurer de la bonne insertion paysagère des nouvelles constructions et de la limitation des nuisances dues à l'augmentation de la densité dans le secteur, une frange végétale devra être implantée tout autour des zones nord et sud de l'OAP. Au centre de la zone nord, un espace vert préservant les arbres déjà présents devra être aménagé.

L'OAP est une opération d'ensemble proposant un aménagement global.






ARTIX
Surface : 27 504 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Habitat groupé / mitoyen
Accès mutualisé
Frange végétale à créer
Voie de desserte existante
Voie de desserte à créer
Liaison voirie à terme
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
Espace vert à aménager
Alignement arboré à préserver
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 13,8 logements / hectare
PROGRAMMATION : 38 logements

OAP 1 « CHEMIN DES SERRES » | BAIGTS-DE-BEARN

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'aménagement du secteur du Village de Baigts-de-Béarn, s'accorde sur l'un des axes du PADD qui privilégie l'accueil de nouveaux habitants. Sa localisation et la proximité du centre-bourg de la commune en font un secteur privilégié pour la réalisation d'un aménagement à vocation d'habitat, tout en permettant les adaptations nécessaires à la préservation du cadre de vie existant et à l'accueil de nouveaux habitants.

En effet, le PADD a pour objectif d'accroitre son attractivité résidentielle et permettre l'arrivée de nouvelles habitations sans pour autant fragiliser le cadre de vie existant.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP est située à proximité immédiate du centre-ville de Baigts-de-Béarn, au nord. Le secteur est accessible par la route Impériale, puis le chemin des Serres. Ce secteur s'intègre au nord de la centralité attractive de la commune.

Le site est bordé à l'est par un linéaire boisé, puis des zones agricoles, et est entouré, pour le reste, d'un tissu urbain à dominante résidentielle.

Un accès unique sera créé depuis la route départementale, éloigné du virage pour des questions de sécurité. Une voie interne permettra de desservir les lots.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un foncier agricole occupé principalement par l'activité agraire en cours. Il est classé en zone à urbaniser (1AU) et l'Ouest du secteur est classé en zone naturelle (N).

Objectifs :

Cette OAP vise à accueillir de nouveaux habitants à Baigts-de-Béarn et ainsi proposer une offre de logements adéquate. Le projet prévoit la construction de 7 logements individuels, avec un accès traversant.

Le développement de la zone sera planifié, avec la possibilité d'un phasage interne pour assurer une mise en œuvre progressive du projet.

L'accès du projet se réalisera directement depuis le chemin des serres. Afin de desservir au mieux les nouvelles constructions, une voie interne sera créée et ne débouchera qu'en un unique point sur la route départementale.

Densité de la zone :

L'OAP s'étend sur une surface de 9 243 m², soit environ 0,9 hectares pour une densité de 7,6 logements par hectare. L'aménagement de l'OAP propose la création d'une voirie interne, un espace vert commun et la préservation d'une zone Naturelle autour du ruisseau, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,6 hectare et la densité à 11,1 logements par hectare.

Mesures particulières :

Le projet de création de cette OAP respectera l'environnement et les habitations environnantes. Pour cela le boisement existant sera conservé à l'Ouest de la zone de projet. Les conteneurs à déchets seront rassemblés au niveau des deux points d'accès depuis le Chemin des Serres. Une bande de recul de cinq mètres depuis le Chemin des Serres devra être respectée. En outre, afin d'éviter le déversement d'eau de pluie, et permettre la gestion des eaux pluviales, une noue sera créée au sud de la parcelle. L'entretien de la noue sera à la charge du lotisseur, cependant, l'entretien du cours d'eau devra être géré par l'ensemble des propriétaires. La zone N à l'Ouest du secteur couvre l'emplacement du ruisseau.

Pour finir, afin de préserver la visibilité ainsi qu'optimiser l'ensoleillement du site, les constructions devront être pensées en quinconce.






BAIGTS DE BEARN
Surface : 9 243 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Voie de desserte à créer
Accès mutualisés
Frange végétale à créer
Espace vert à aménager avec une noue paysagère
Arbres à planter
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
ORIENTATIONS IMPLANTATIONS
Recul de 5 mètres pour l'implantation des constructions
DONNÉES INDICATIVES
Zone Naturelle : protection du ruisseau
(cf : règlement graphique)
0
25 m
DENSITE BRUTE : 7,6 logements / hectare
PROGRAMMATION : 7 logements
669
1210
1458
1450
1449
1457
1451
1455
1456
1447
1448
1454
1493
1494
1205
1600
1595
1599
1594
1593
1592
1589

OAP 2 « ROUTE IMPERIALE » | BAIGTS-DE-BEARN

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'aménagement du secteur de la route Impériale de Baigts-de-Béarn s'aligne sur l'un des axes du PADD, qui vise à densifier les zones rurales et les centres bourgs. En effet, cet axe a pour but de combler les espaces inoccupés des centres bourgs afin de limiter l'étalement urbain. L'aménagement de cet espace entre en concordance avec cet objectif puisqu'il a pour objet de mobiliser du foncier au sein de trames déjà anthropisées et proche des équipements nécessaires.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP est située à proximité immédiate du centre-ville de Baigts-de-Béarn. Légèrement à l'ouest du cœur de bourg, sa localisation est un atout du fait de ses éléments environnants comme un terrain et un club de football ainsi que la maison des jeunes. Le site est implanté entre des habitations à l'ouest, et un champ agricole à l'est.

Le secteur est bordé au nord de la route départementale D415 nommée route impériale, à l'est par le chemin de Lacoureyette ainsi qu'au sud par la rue la Carrière. Bien que la parcelle soit accessible par différents abords, afin de sécuriser l'accès aux habitations, une seule entrée/sortie sera créée à l'ouest de la parcelle, en continuité de la voirie existante. La route créée formera un bouclage à l'intérieur du secteur permettant un accès à sens unique sécuritaire. Cette OAP est une opération d'ensemble proposant un aménagement global.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un foncier agricole. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

Cette OAP vise à accueillir de nouveaux habitants à Baigts-de-Béarn et ainsi proposer une offre de logements en cohérence avec le PADD. Le projet prévoit la construction de 14 logements individuels, avec un accès traversant.

Le développement de la zone sera planifié, avec la possibilité d'un phasage interne pour assurer une mise en œuvre progressive du projet.

Densité de la zone :

L'OAP s'étend sur une surface de 13 565 m², soit environ 1,4 hectares pour une densité de 10,3 logements par hectare. L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 1,3 hectare et la densité à 11,1 logements par hectare.

Mesures particulières :

Le projet respectera l'environnement et l'aménagement de l'OAP prendra en compte les talus existants de sorte à préserver le terrain naturel qui crée de manière douce la jonction avec les voiries. Une franche végétale est à créer tout au long de la bordure ouest de la zone de projet, et un arbre remarquable au sud-ouest devra être préservé.

Lors des travaux d'aménagement de la zone, une attention particulière devra être apportée à la présence de canalisations enterrées, situées Chemin de Lacoureyette.






BAIGTS DE BEARN
Surface : 13 565 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
Talus
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Frange végétale à créer
Arbres existants
Accès
0
25 m
DENSITE BRUTE : 10,3 logements / hectare
PROGRAMMATION : 14 logements

OAP 2 « CHEMIN DE LASTATE » | BELLOCQ

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'aménagement du secteur du village de Bellocq s'aligne sur l'un des axes du PADD, qui privilégie l'accueil de nouveaux habitants afin d'accroitre l'urbanisation au sein de celui-ci et la répartir de façon homogène dans le bourg de sorte à éviter l'étalement urbain. En privilégiant ce secteur d'implantation, l'OAP offre la possibilité d'une intégration de nouveaux habitats dans une zone à vocation résidentielle existante.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP est située au nord-ouest du centre bourg de la commune de Bellocq. Le secteur de projet s'insère dans une zone occupée par un tissu urbain de logements individuels. La parcelle se situe à proximité des commodités que possède la commune de Bellocq, ce qui lui offre un accès rapide avec moins d'1km notamment depuis la mairie, l'église ou encore le château de Bellocq.

L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, une voie interne en sens unique sera créée. L'accès à la parcelle se fera uniquement via le chemin de Lataste qui est accessible par la D29 nommée la route de Lahontan. Pour des raisons de sécurité routière, aucun accès ne peut déboucher sur la route de Lahoutan.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un foncier agricole occupé par une prairie. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

Cette OAP vise à accueillir de nouveaux habitants à Bellocq et ainsi proposer une offre de logements répondants aux attentes et besoins en termes de production. De fait, 9 logements individuels minimum seront attendus dans le cadre de cette OAP.

Densité de la zone :

L'OAP s'étend sur une surface de 8 182 m², soit environ 0,8 hectares et une densité de 11 logements par hectare. L'aménagement nécessite la création d'une voirie, d'un espace vert et d'une emprise non aedificandi pour le passage de canalisations de gaz qu'il convient de déduire de la surface constructible, conduisant à une surface nette de 0,6 hectares pour une densité estimée à 13,9 logements par hectare.

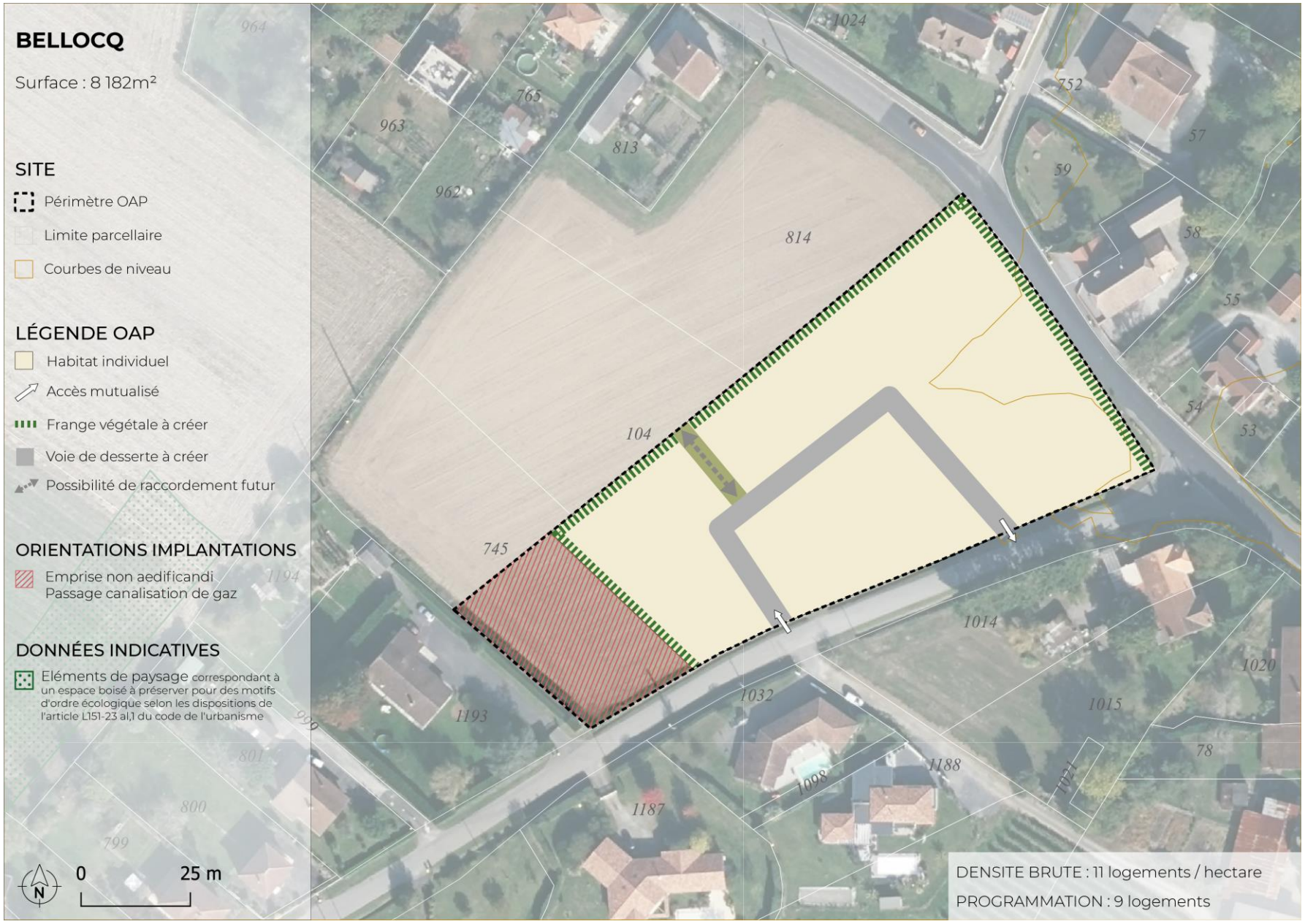
Mesures particulières :

L'aménagement de l'OAP prend en compte la qualité du contexte paysager du site en proposant la mise en place d'une frange paysagère sur la limite frontalière des parcelles constructibles et des terrains agricoles situés à l'ouest.

Lors des travaux d'aménagement de la zone, une attention particulière devra être apportée à la présence de canalisations de gaz enterrées à l'ouest du secteur.






BELLOCQ
Surface : 8 182m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès mutualisé
Frange végétale à créer
Voie de desserte à créer
Possibilité de raccordement futur
ORIENTATIONS IMPLANTATIONS
Emprise non aedificandi
Passage canalisation de gaz
DONNÉES INDICATIVES
Eléments de paysage correspondant à un espace boisé à préserver pour des motifs d'ordre écologique selon les dispositions de l'article L151-23 al,1 du code de l'urbanisme
0
25 m
N
DENSITE BRUTE : 11 logements / hectare
PROGRAMMATION : 9 logements

OAP 3 « PLAINE DES BOIS » | BIRON

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'implantation de l'OAP « Plaine des Bois » sur la commune de Biron propose de compléter la trame urbaine du centre-bourg avec une offre de logements individuels. Ces logements permettront d'accueillir de nouveaux habitants, participant aux objectifs démographiques du PADD, et d'éviter l'étalement urbain en choisissant un secteur situé au sein de la trame bâtie de la commune.

Localisation et accès à la zone :

Située au cœur de la commune de Biron, au cœur de la trame bâtie, l'OAP « Plaine des Bois » est située à 130 mètres à vol d'oiseau de la sortie n'°8 de l'Autoroute A64 rejoignant Pau et Anglet. Positionnée à l'angle de la rue La Carrère et du chemin Larrouyat, elle est à 450 mètres de la mairie à l'est et à 450 mètres de la zone industrielle de la commune à l'ouest. La base de loisirs d'Orthez-Biron se trouve à 2 kilomètres au nord-ouest. Le secteur est entouré de toutes parts par des zones résidentielles, et une partie au nord-est est occupée par une parcelle agricole.

L'accès au secteur de l'OAP se fait par deux biais, créés pour tenir compte de la proximité de l'impasse Larrouyat avec le carrefour entre la RD 9 et la RD 2009 et du manque de visibilité en sortant de l'impasse. Ces accès se feront ainsi soit par le chemin Larrouyat en sens unique et en sortant sur la rue La Carrère, soit uniquement par la rue La Carrère. L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, une voie interne aboutissant sur un espace de manœuvre semi-perméable desservira les lots.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une parcelle cultivée. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'aménagement de l'OAP « Plaine des Bois » propose l'implantation de 12 logements individuels en proximité immédiate du cœur de la commune. Le secteur permettra d'éviter l'étalement urbain et de densifier les trames bâties tout en affirmant la vocation résidentielle de cette zone et en permettant l'accueil de nouveaux habitants.

Densité de la zone :

La zone présente une surface totale de 14 105 m² soit environ 1,4 ha pour une densité de 8,5 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie, d'un espace de manœuvre et d'un espace vert, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 1,3 hectare et la densité à 9,3 logements par hectare.

Mesures particulières :

La création d'un espace vert séparant la zone en deux a pour objectif de maintenir les arbres existants tout en offrant une intégration facilitée du projet dans son environnement.

La gestion des eaux pluviales et de l'assainissement individuel devra tenir compte de la topographie du secteur.

Les aménagements nécessiteront la construction d'un poste de relevage compte tenu des faibles profondeurs.






BIRON
Surface : 14 105 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Espace vert à aménager
Alignement arboré à préserver
Voie de desserte à créer
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
Accès
DONNÉES INDICATIVES
Eléments de paysage (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique selon les dispositions de l'article L151-23 al,1 du code de l'urbanisme
0
25 m
N
DENSITE BRUTE : 8,5 logements / hectare
PROGRAMMATION : 12 logements

OAP 1 « CENTRE BOURG » | BONNUT

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'aménagement du secteur du centre bourg de Bonnut s'aligne sur l'un des axes du PADD, qui privilégie l'accueil de nouveaux habitants. En effet la commune vise à élargir sa zone d'habitation en commençant par le cœur du village. L'aménagement de ce secteur contribuera à répondre aux demandes en termes de logements au plus proche du centre de la commune et à garantir la définition d'un projet permettant de maintenir le niveau actuel du cadre de vie des habitants sur place et de permettre l'accueil de nouveaux habitants dans un secteur privilégié, proche du centre-bourg de la commune.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP est située dans l'hyper centre de la commune de Bonnut. Elle prend place dans une zone située à l'interface entre les zones agricoles et le centre-bourg de la commune. Sa localisation lui donne un accès direct à la mairie et à l'école primaire situés à environ 50m. L'OAP est implantée sur un secteur qui fait la séparation entre des terres agricoles et des bois à l'ouest, et le centre bourg à l'est. Elle aura donc pour vocation d'être un espace de transition entre ces deux parties de la commune.

L'OAP se développe dans le prolongement de la Route du Bourg, et possède deux accès reliant la parcelle à la voirie. L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, elle propose la création d'une voirie interne. De ce fait, l'accès aux lots se fera à deux endroits différents (au nord-est ainsi qu'au sud). Elle est bordée par des terres agricoles au sud et à l'ouest et par des habitations individuelles à l'est et au nord.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un foncier agricole occupé par de la prairie et des arbres. Il est classé en zone à urbaniser (1AU) et en zone urbaine (Ub).

Objectifs :

L'objectif de cette OAP est de permettre à la commune d'accueillir de nouveaux habitants. Pour renforcer la vocation résidentielle de la zone, il est prévu de créer de nouveaux logements afin de répondre aux besoins projetés dans le PADD. Ainsi, l'OAP prévoit la construction de 5 logements individuels. L'aménagement de la zone sera réalisé à travers une planification globale des lots.

L'aménagement de l'OAP prévoit une voirie dont une partie, sur la parcelle 1028, utilise un chemin déjà existant et créera une desserte mutualisée. Il s'agit également de permettre l'intervention des secours rapidement, en accord avec les règles en vigueur. Par ailleurs, les accès seront mutualisés pour permettre de desservir deux logements par accès au minimum.

Densité de la zone :

L'OAP s'étend sur une surface de 7 835 m², soit environ 0,78 hectares pour une densité de 6,4 logements par hectare. L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,7 hectare et la densité à 7,1 logements par hectare.

Mesures particulières :

Afin de proposer un aménagement respectueux du contexte proche, l'OAP prévoit la mise en place d'une frange paysagère sur la majeure partie de la limite du site. De plus, l'orientation des parcelles prévoit la conservation des points de vue du grand paysage.






BONNUT
Surface : 7 835 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Frange végétale à créer
Point de vue vers le clocher à conserver
Voie de desserte à créer
Accès
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 6.4 logements / hectare
PROGRAMMATION : 5 logements

OAP 2 « ROUTE DU BOURG » | BONNUT

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'aménagement du secteur du village de Bonnut s'inscrit dans les orientations du PADD, en favorisant l'accueil de nouveaux résidents tout en encourageant une urbanisation modérée et en mettant l'accent sur les modes de déplacement doux. L'objectif est de promouvoir le développement de zones d'habitat au sein du tissu urbain actuel afin de limiter l'étalement urbain. De plus, cette OAP vise à valoriser les espaces non bâtis en les intégrant dans la trame urbaine existante, afin de créer une continuité urbaine harmonieuse et en adéquation avec le contexte local.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP est située légèrement au sud de la Mairie de Bonnut, entourée de vastes champs et de bois, un environnement naturel calme bien que proche du centre bourg. L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, une voie d'accès interne sera créée. L'OAP sera accessible via une seule et même entrée car une unique route la borde, la route du Bourg.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un foncier agricole occupé par de la prairie et quelques arbres au nord. Il est classé en zone à urbaniser (1AU) et en zone Naturelle (N).

Objectifs :

Conformément au PADD, la commune de Bonnut a pour objectif de permettre la construction de nouveaux logements afin de densifier son territoire et d'accueillir de nouveaux habitants. Cette extension doit se faire de manière progressive et en adéquation avec les aménagements aux alentours. De fait, l'OAP proposera la création de 4 logements individuels.

Une voirie de desserte sera créée ainsi qu'une aire de manœuvre semi perméable.

Densité de la zone :

L'OAP s'étend sur une surface de 7 764 m², soit environ 0,78 hectares pour une densité de 5,2 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie et d'un espace de manœuvre, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,7 hectare et la densité à 5,5 logements par hectare.

Mesures particulières :

L'aménagement de l'OAP prend en compte la qualité du contexte paysager du site en proposant la mise en place d'une frange paysagère la limite frontalière des parcelles constructibles et des terrains agricoles situés à l'ouest. Les points de vue vers le clocher existants seront préservés.

Afin de proposer un aménagement respectueux du contexte proche, l'OAP prévoit la mise place d'un recul interdisant toute construction d'une largeur de 5m à la limite de la parcelle accolée à l'habitation existante au nord de l'OAP.

La gestion des eaux pluviales et de l'assainissement individuel devra prendre en compte la topographie du secteur. Une étude pour l'installation d'un système d'assainissement non collectif sera nécessaire.






BONNUT
Surface : 7 764 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Frange végétale à créer
Point de vue vers le clocher à conserver
Accès mutualisé
Voie de desserte à créer
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
ORIENTATIONS IMPLANTATIONS
Recul implantation des constructions
0
25 m
DENSITE BRUTE : 5,2 logements / hectare
PROGRAMMATION : 4 logements

OAP 1 « LES AOUROUS » | BOUMOURT

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'OAP « Les Aourous » propose de développer un projet intégré dans la structure urbaine de la commune en valorisant les espaces non bâtis. En répondant aux directives du PADD, ce projet d'aménagement prône un développement urbain maitrisé et modéré. Le projet prévoit la préservation des arbres déjà présents formant une frange paysagère en bordure de la zone propice à l'insertion du projet dans les environs.

Localisation et accès à la zone :

Localisée à moins de 10 minutes à pied de la mairie, l'OAP est située au sud-est du bourg de la commune. Elle est accessible par la route de Lamarlade, qui permet de relier les différentes trames urbaines de la commune. Le projet est délimité par un espace boisé au sud et à l'est, par une zone résidentielle à l'ouest et par des parcelles agricoles au nord.

L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, elle propose la création d'une voie interne en bouclage à sens unique.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone de friche. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

Afin de répondre au besoin en logement et à l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire communal prévu dans le PADD, l'OAP « Les Aourous » propose la création d'une zone résidentielle de 10 logements, estimation pouvant être ajustée en fonction des conditions d'installation et de besoins en surface de l'assainissement individuel.

Afin de permettre un accès facilité, une voie de desserte sera intégrée à l'aménagement du projet. Elle reliera la route de Lamarlade et le chemin des Aourous. Cet aménagement permettra de desservir la zone de manière sécurisée sans mettre en place d'aire de manœuvre.

Densité de la zone :

L'OAP couvre une surface totale de 12 967 m², soit environ 1,3 hectare pour une densité de logements estimée à 7,7 par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 1,2 hectare et la densité à 8,2 logements par hectare.

Mesures particulières :

Cette OAP accorde une attention particulière au paysage dans lequel elle s'insère. De fait, l'alignement d'arbres sur les limites nord et ouest sera préservé. Par ailleurs, l'aménagement de la zone tiendra compte du talus existant en lien avec l'alignement d'arbres évoqué. Une réflexion sur l'insertion des constructions en lien avec la topographie devra également être initiée.

En raison des conditions d'installation de l'assainissement individuel, une attention particulière devra être apportée aux surfaces de chaque lot afin d'optimiser leur consommation d'espace et la possibilité de construction des lots ultérieurs.






BOUMOURT
Surface : 12 967 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
Talus
LÉGENDE OAP
Habitat individuel ou groupé
Voie de desserte à créer
Accès
Arbres existants
0
25 m
DENSITE BRUTE : 7,7 logements / hectare
PROGRAMMATION : 10 logements

OAP 1 « LE CENTRE » | CARDESSE

OAP SECTORIELLE – HABITAT / EQUIPEMENT

Justification :

Le projet d'aménagement au cœur de Cardesse, derrière la Mairie, souhaite créer un projet mixte, à la fois d'intérêt collectif en lien direct avec le cœur de bourg, ainsi qu'un espace à la densification et l'urbanisation maîtrisées. Cette composition d'espace répond aux objectifs du PADD, notamment celui de créer une armature territoriale renforçant l'attractivité et la sobriété du territoire. L'objectif est de créer des zones d'habitat intégrées au paysage et connectées par une voie douce aux équipements existants et futurs, également compris dans le périmètre de cette OAP. Le regroupement des bâtiments d'intérêt collectif va permettre de renforcer l'effet « cœur de bourg ».

Localisation et accès à la zone :

L'OAP se trouve au cœur de Cardesse, derrière la Mairie et le cimetière. Cette zone est accessible aux véhicules par la voie nommée « Ecole » et aux piétons par cette dernière ainsi que directement par le parking localisé entre la Mairie et le cimetière. En limite nord, des habitations sont déjà présentes, ainsi l'OAP vient s'insérer entre un tissu résidentiel et des équipements.

L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, elle propose la création d'une voirie interne.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone cultivée. Il est classé en zone à urbaniser (1AU) et en zone à urbaniser à vocation d'équipement (1AUe).

Objectifs :

Cette OAP doit permettre la création de 7 nouveaux logements pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants et donc accentuer la vocation résidentielle en créant des logements individuels.

Le projet comprend également l'extension des équipements au niveau du centre-bourg et ainsi sa dynamisation en créant par exemple une halle de marché.

L'accès à cet équipement pourrait se faire via l'arrière de la Mairie et ainsi en prolongement de son parking. Pour les logements, la voie de desserte sera reliée à celle de l'Ecole. Une aire de retournement complètera cette dernière afin de garantir l'accès aux secours, conformément aux normes en vigueur.

Une voie douce accompagnée d'un espace végétalisé bordera le futur équipement public et permettra de faire un lien apaisé entre les logements et les équipements.

Densité de la zone :

L'OAP s'étend sur une surface totale de 14 353 m² soit environ 1,4 ha pour une densité de 4,9 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie, d'un espace de retournement, d'une zone d'équipement, d'une zone de protection des éléments de paysage et d'espaces verts dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 1 hectare et la densité à 6,9 logements par hectare.

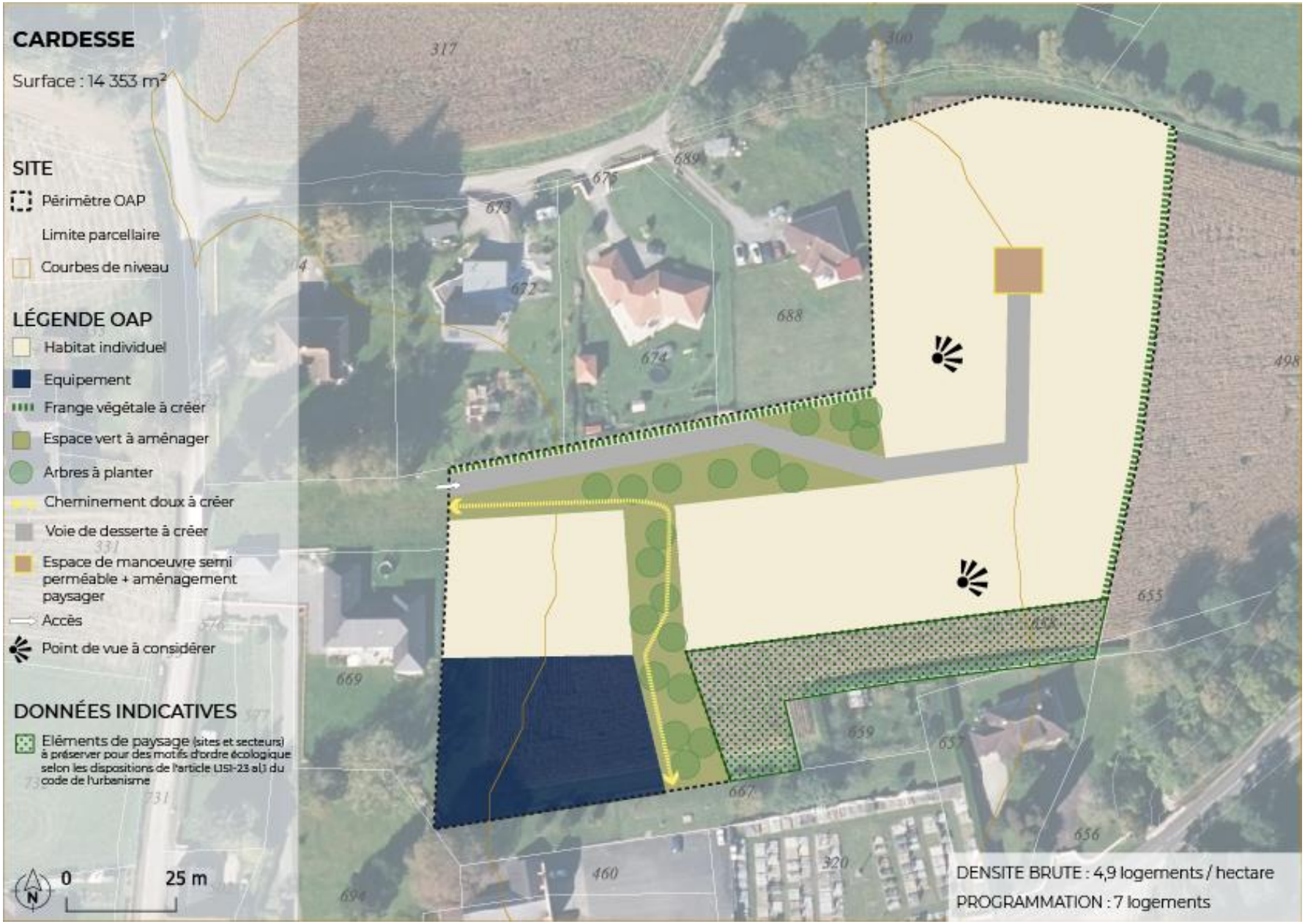
Mesures particulières :

Pour assurer l'intégration paysagère de la zone résidentielle ainsi qu'une certaine qualité à cette dernière, une frange paysagère est prévue en limite est de l'OAP, en bordure de champs agricoles, ainsi qu'en limite des secteurs habités. Aussi, un espace végétalisé sera aménagé en limite de la zone AUe afin de créer un espace tampon permettant de limiter les nuisances liées à la création de nouveaux équipements à proximité directe.

Les points de vue seront à considérer et des cheminements doux permettant de relier la route au nord-est de la zone aux équipements seront aménagés.






CARDESSE
Surface : 14 353 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Equipement
Frange végétale à créer
Espace vert à aménager
Arbres à planter
Cheminement doux à créer
Voie de desserte à créer
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
Accès
Point de vue à considérer
DONNÉES INDICATIVES
Eléments de paysage (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique selon les dispositions de l'article L151-23 al.1 du code de l'urbanisme
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 4,9 logements / hectare
PROGRAMMATION : 7 logements

OAP 1 « LE CENTRE 01 » | CASTEIDE CAMI

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

Le projet d'aménagement « Le Centre 01 » ambitionne de développer un projet urbain permettant à la fois de valoriser le foncier libre et de proposer une continuité urbaine cohérente avec le contexte riverain. Ce projet, en accord avec le PADD, encourage la densification, l'urbanisation maîtrisée et la pratique des modes doux sur le territoire communal. Afin de limiter l'étalement urbain et le mitage, cette OAP propose la création d'une nouvelle zone résidentielle, en lien avec la trame urbaine existante. La finalité de cette OAP sera donc d'intégrer dans un tissu déjà urbanisé la possibilité d'accueil de nouveaux habitants en harmonie avec les alentours et en préservant le cadre de vie existant.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP est située au cœur du centre-bourg, à seulement une centaine de mètres de la mairie. Elle est accessible par la départementale D233 nommée « Route de Bougarber ». Le secteur s'insère dans une zone résidentielle existante, face à la "maison pour tous" et à un espace public dédié au stationnement. Il est délimité par des parcelles agricoles au sud-ouest.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone agricole exploitée. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'objectif de cette OAP est de permettre la création de nouveaux logements afin de répondre à l'accueil des habitants prévu dans le PADD. Il s'agit de renforcer la vocation résidentielle de cette zone en proposant la construction de 4 logements individuels.

Par ailleurs, afin de laisser un accès aux parcelles agricoles, une traversée paysagère est prévue au nord-ouest du site. Cet espace vert, tout en servant occasionnellement de voie d'accès pour les engins agricoles, permettra également de créer une zone accessible offrant des vues panoramiques sur le grand paysage environnant.

Etant donné la localisation de l'OAP, et afin de préserver cette qualité urbaine et paysagère, l'accès aux différents lots sera possible directement depuis la route départementale et sera situé en continuité directe avec les entrées du parking du Midi, en face du secteur de projet.

Densité de la zone :

L'OAP couvre une surface totale de 5 102 m², soit environ 0,5 hectare pour une densité de logements de 7,8 par hectare.

L'aménagement de l'OAP projette la création d'un espace vert, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,46 hectare et la densité à 8,7 logements par hectare.

Mesures particulières :

Afin de respecter le contexte et le paysage territorial dans lesquels ce projet s'insère, l'aménagement d'une frange paysagère est prévu en bordure de champs agricoles. De plus, l'implantation des constructions sera pensée de manière à considérer les perspectives existantes sur les côteaux.






CASTEIDE CAMI
Surface : 5 102 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel ou groupé
Accès mutualisés
Passage engins agricoles
Frange végétale à créer
Point de vue à conserver
0
25 m
540
373
541
483
DENSITE BRUTE : 7,8 logements / hectare
PROGRAMMATION : 4 logements

OAP 2 « VILLAGE » | CASTEIDE CAMI

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'aménagement de l'OAP « Village » en plein cœur du bourg de la commune de Casteide Cami répond à deux objectifs du PADD : accueillir de nouveaux habitants et limiter l'étalement urbain. Il propose un aménagement à proximité immédiate du centre de la commune, rapprochant les usagers des services et équipements disponibles.

Localisation et accès à la zone :

La zone de l'OAP « Village » est située au croisement de la route de Bougarber ou RD 233 et du chemin de l'Aubin. La mairie se situe en contrebas, à 100 mètres. Au nord et à l'est du secteur se trouvent des parcelles agricoles cultivées, tandis que l'ouest et le sud, de l'autre côté de la route, sont implantées des habitations.

L'accès aux lots se fera par un accès mutualisé à l'est par le chemin de l'Aubin et par une voie de desserte interne.

Occupation du sol :

Le secteur est actuellement un champ cultivé et est classé en zone à urbaniser (1AU) dans le PLUi.

Objectifs :

L'OAP propose la création de 6 logements en plein cœur de bourg, assurant une proximité des services de la commune aux nouveaux habitants. Leur accueil répond à un objectif du PADD, de même que l'implantation du secteur puisqu'il limite l'étalement urbain et se concentre autour de la trame urbaine existante.

Densité de la zone :

La zone présente une surface de 5 185 m² soit environ 0,5 hectare, pour une densité de 11,6 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie et d'un espace de manœuvre semi-perméable, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,5 hectare et la densité à 12,6 logements par hectare.

Mesures particulières :

La création d'une frange végétale au nord et à l'ouest de la zone d'implantation permettra de manifester une rupture avec l'occupation agricole au nord et de faire une séparation avec les résidences existantes à l'ouest.

Une voirie interne permettra de desservir les lots et aboutira sur un espace de manœuvre semi-perméable, pouvant faire l'objet d'un traitement paysager.






CASTEIDE-CAMI
Surface : 5 185 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès mutualisé
Voie de desserte à créer
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
Frange végétale à créer
256
255
429
430
209
208
211
0
25 m
DENSITE BRUTE : 11,6 logements / hectare
PROGRAMMATION : 6 logements

OAP 3 « LE CENTRE 02 » | CASTEIDE CAMI

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'OAP « Le Centre 02 » s'intègre dans l'objectif de valorisation des espaces non construits tout en assurant la continuité avec la trame urbaine actuelle. De plus, cet aménagement est en accord avec le PADD, qui recommande un développement urbain modéré et encourage les modes de déplacement doux en créant des zones résidentielles au sein des tissus urbains. L'objectif principal étant de limiter l'urbanisation linéaire et dispersée, souvent synonyme d'étalement urbain. Cette OAP permettra de proposer à de nouveaux habitants la construction de logements dans un secteur à proximité immédiate du centre-bourg, permettant ainsi de le valoriser et de le redynamiser. Les points de vue sur le paysage seront préservés et offriront un cadre de vie de qualité.

Localisation et accès à la zone :

Localisée dans le centre-bourg, cette OAP est à moins de 5 minutes à pied de la mairie et de la centralité attractive de la commune de Casteide-Cami. L'accès mutualisé est créé depuis la départementale D233 appelée Route de Bougarber, en limite nord-est du secteur, tandis qu'un autre accès mutualisé permet de rejoindre l'impassesituée à l'ouest. Comme l'OAP « Le Centre 01 » de la commune, ce secteur de projet s'insère en continuité d'une bande résidentielle, face au city-stade et borde des parcelles agricoles au sud.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone agricole exploitée. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

Ce secteur de projet a pour objectif de s'assurer que la commune ait la capacité d'accueillir de nouveaux habitants au sein de la trame urbaine existante. Afin de conforter la vocation résidentielle de cette zone, l'ambition est de proposer la création de 6 nouveaux logements tout en offrant une solution pérenne aux besoins d'accueil projetés dans le PADD.

Compte tenu de la localisation de l'OAP et dans le souci de préserver la composition urbaine et paysagère du secteur, les accès aux différents lots se feront depuis la départementale, à l'est de la parcelle, et depuis l'accès existant à l'ouest de la parcelle. Une bande de 4 mètres sera conservée permettant aux agriculteurs de conserver un accès mutualisé avec la desserte de deux lots.

Densité de la zone :

L'OAP couvre une surface totale de 7 206 m², soit 0,7 hectare pour une densité de logements de 8,3 par hectare.

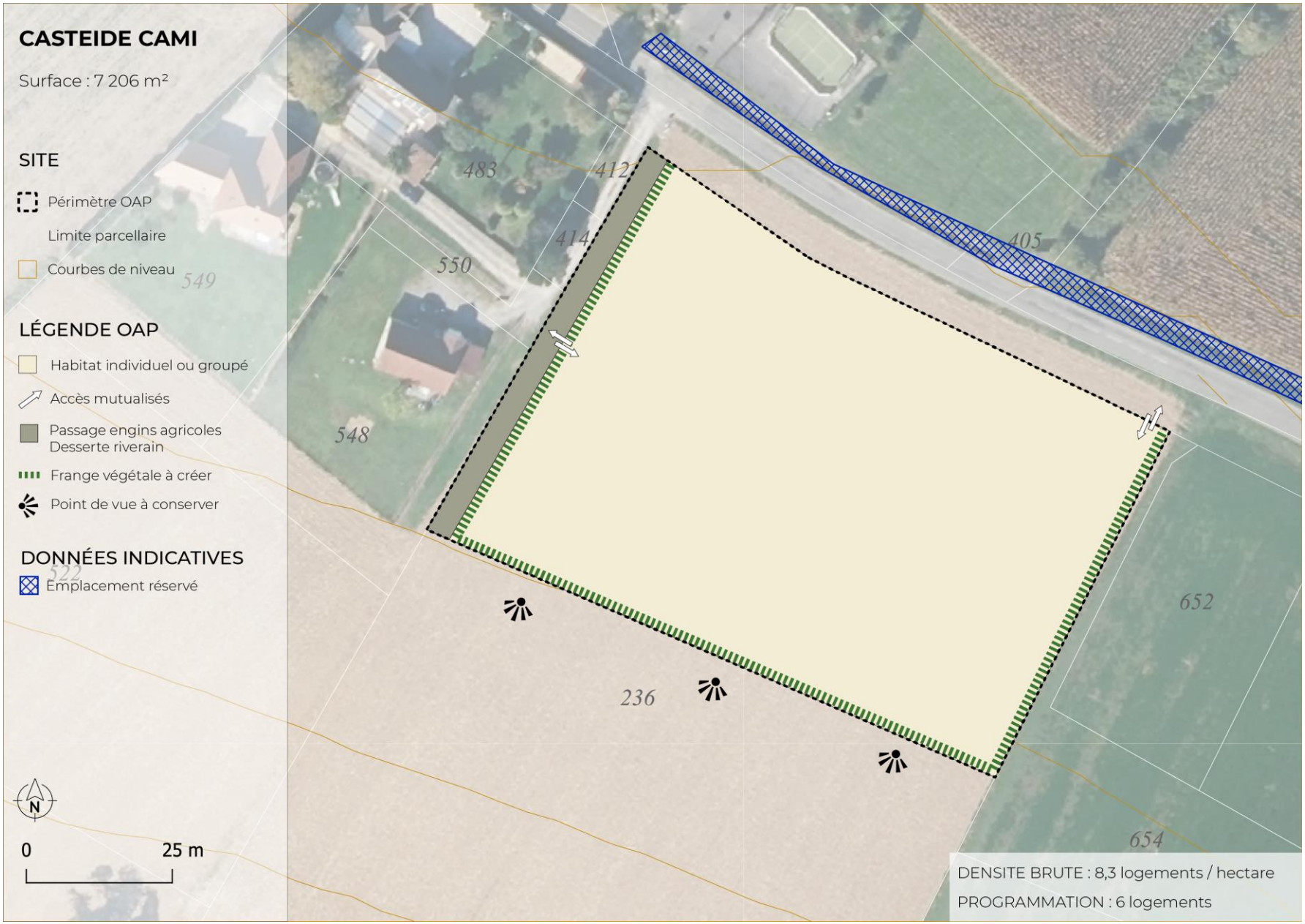
L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voie de passage pour les engins agricoles, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,69 hectare et la densité à 8,7 logements par hectare.

Mesures particulières :

Pour intégrer ce projet de manière harmonieuse dans son contexte territorial et paysager, une bande paysagère sera aménagée en lisière des champs agricoles. De plus, l'aménagement de la zone intégrera une implantation des constructions afin de prendre en considération les perspectives sur les côteaux.






CASTEIDE CAMI
Surface : 7 206 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel ou groupé
Accès mutualisés
Passage engins agricoles
Desserte riverain
Frange végétale à créer
Point de vue à conserver
DONNÉES INDICATIVES
Emplacement réservé
N
0
25 m
483
412
414
405
550
549
548
522
652
236
654
DENSITE BRUTE : 8,3 logements / hectare
PROGRAMMATION : 6 logements

OAP 1 « VILLAGE » | CASTEIDE-CANDAU

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

Le projet d'aménagement « Village » ambitionne de composer un projet urbain valorisant le foncier non construit en cohérence avec le tissu urbain de la commune d'Arnos. Ce projet, en accord avec le PADD, encourage la densification et l'urbanisation maîtrisée. Il s'agit de proposer à de nouveaux habitants une possibilité de construire en continuité de l'existant, de participer à la lutte contre l'étalement urbain tout en bénéficiant d'un aménagement qualitatif, préservant les arbres implantés et proche des services de la commune. L'aménagement projeté optimise les espaces de voirie pour laisser davantage de place aux jardins, participant ainsi à une imperméabilisation raisonnée et un aménagement de qualité.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP se situe au nord de la polarité centrale d'équipements de la commune de Casteide-Candau. L'accès à la zone de projet est assuré par le chemin communal dit « chemin Lapienne ». Le foncier étudié se localise en continuité d'une zone résidentielle de type habitat individuel. Il est bordé au sud et à l'est par des terrains agricoles.

L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, elle propose la création d'une voie interne permettant de desservir les lots.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone agricole dont l'occupation actuelle est une exploitation. Il est classé en zone à urbaniser (1AU) dans le cadre du PLUi.

Objectifs :

L'aménagement de cette zone permettra à la commune d'anticiper l'arrivée de nouveaux habitants en développant un parc de logements adapté. Cette OAP vise ainsi à renforcer la vocation résidentielle de la zone tout en répondant aux objectifs définis par le PADD.

Cette OAP propose la création de 4 logements individuels minimum. Les accès aux parcelles se réaliseront depuis le chemin Lapienne. Afin de desservir au mieux les futurs lots, une voie sera créée au sein du site, réfléchie de façon à optimiser son implantation pour limiter les travaux de voirie et l'imperméabilisation induite. L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble des lots.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 4 182 m² soit environ 0,4 ha pour une densité de logements de 9,6 par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,36 hectare et la densité à 11,2 logements par hectare.

Mesures particulières :

Cette OAP accorde une attention particulière au paysage dans lequel elle s'insère. De fait, des arbres remarquables identifiés sur la zone seront à préserver. Par ailleurs, l'aménagement de la zone proposera un talus paysager en limite des habitations existantes afin d'offrir une politesse vis-à-vis du tissu urbain existant.






CASTEIDE CANDAU
Surface : 4 182 m²
401
146
145
144
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel ou groupé
Frange végétale à créer
Arbres existants
Voie de desserte à créer
Accès
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 9,6 logements / hectare
PROGRAMMATION : 4 logements

OAP 2 « VILLAGE SUD » | CASTEIDE CANDAU

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

Le secteur de l'OAP « village Sud » de Casteide Candau propose l'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation dans la continuité du village, au sud. Mobilisant un foncier enclavé entre des logements, le projet répond à un objectif de limitation de l'étalement urbain et entre dans le cadre défini par le PADD.

Localisation et accès à la zone :

Le secteur de l'OAP se situe au sud du village, à 250 mètres de la mairie et 5 minutes à pied. Il complète un ilot créé au croisement du chemin Laplagne et du chemin Saby. Il rejoint la Route des Pyrénées, route Départementale 364, qui traverse le village par le chemin du Moulin. La zone de projet est entourée au nord, sud, est et ouest par des habitations. Une partie de la parcelle restera agricole, au sud, et, par une ouverture au sud-est, se trouvent des étendues agricoles.

Occupation du sol :

Le terrain de projet est aujourd'hui couvert de terres agricoles, et est classé en zone à urbaniser (1AU) du PLUi.

Objectifs :

L'OAP « Village Sud » de Castéide Candau propose à de nouveaux habitants la possibilité de construire leur logement au cœur de la commune, participant ainsi à la densification du tissu urbain. Le secteur sera entouré d'une frange végétale permettant son insertion paysagère.

Le secteur prévoit l'accueil de 4 logements individuels.

L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, une voirie et un espace de manœuvre semi-perméable seront aménagés afin de desservir les lots, et le secteur est accessible par le chemin Laplagne.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 4 271 m² soit environ 0,4 ha pour une densité de logements de 9,4 par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie et d'un espace de retournement semi-perméable, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,39 hectare et la densité à 10,2 logements par hectare.

Le nombre de logement minimum fixé est attendu sous réserve que l'étude pour l'assainissement autonome soit favorable. Si l'étude démontre que la densité minimale fixée n'est pas réalisable, le porteur de projet pourra déroger à cette préconisation et faire moins de lots que le fixe la présente OAP.

Mesures particulières :

Un arbre identifié est à conserver dans le cadre de l'aménagement de la zone. Une frange végétale doit être implantée sur les bordures nord, sud et est du secteur.

Une voirie doit être créée afin de desservir les lots et se termine par un espace de retournement semi-perméable.






CASTEIDE-CANDAU
Surface : 4 271 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Voie de desserte à créer
Accès
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
Frange végétale à créer
Arbres existants à préserver
DENSITE BRUTE : 9,4 logements / hectare
PROGRAMMATION : 4 logements
376
107
115
118
364
0
25 m
N

OAP 3 « MAIRIE » | CASTEIDE-CANDAU

OAP SECTORIELLE - EQUIPEMENT

Justification :

L'OAP « Mairie » de la commune de Casteide-Candau prévoit la création d'un local associatif afin de répondre aux besoins identifiés. La création d'un nouvel équipement permet de renforcer l'offre sur la commune et de pérenniser l'installation des habitants sur la commune.

Localisation et accès à la zone :

La zone se trouve au cœur de la commune, au nord de la mairie actuelle, d'une pension et du city stade. Elle est bordée à l'est par des champs cultivés et au nord, sur et ouest par des habitations et équipements communaux.

L'accès à la zone se fait par la route des Pyrénées, il est mutualisé avec les autres équipements.

Occupation du sol :

Le terrain de projet est aujourd'hui couvert de terres agricoles, et est classé en zone à urbaniser à vocation d'équipement (1AUe) du PLUi.

Objectifs :

L'OAP répond à un besoin de renforcement des équipements afin de répondre aux évolutions de la commune et aux besoins identifiés. Il s'inscrit dans un secteur où se concentrent plusieurs autres équipements, en cohérence avec son environnement.

Surface de la zone :

La surface totale de l'assiette de l'OAP mesure 2 236 m² soit environ 0,2 ha.

Mesures particulières :

Les arbres existants devront être conservés afin de limiter l'impact du projet sur le paysage.






CASTEIDE CANDAU
Surface : 2 236 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Équipement public
Emprise dédiée à la construction de l'équipement public
City stade
Arbres existants à préserver
N
0
25 m
299
300
317
321
324
402
144

OAP 1 « CHEMIN DE VIGNOLLES » | CASTETIS

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

Le projet d'aménagement du secteur du village de Castetis s'aligne sur l'un des axes du PADD, qui privilégie l'accueil de nouveaux habitants, et encourage une urbanisation raisonnable pour les années à venir. Elle vise à occuper les espaces non construits à ce jour en s'intégrant de manière homogène dans le tissu urbain actuel afin d'offrir à de nouveaux habitants un cadre de vie agréable.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP est située légèrement à l'est du centre de la commune de Castetis. Elle est positionnée dans l'angle d'un carrefour routier où se rejoignent la route de Luchou et le chemin de Vignolles. A environ 50m au sud de la parcelle passe la départementale RD817 qui relie directement le secteur de projet à la ville d'Orthez. L'OAP étant en bordure directe avec deux routes, et cette OAP étant un aménagement global, l'accès se fera grâce à une voirie créée traversant du nord à l'est en passant par le centre de la parcelle afin de desservir tous les logements prévus.

Le projet s'insère au cœur d'un secteur urbanisé excepté au sud, où des terrains agricoles sont présents.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une exploitation agricole en activité. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

Conformément au PADD, la commune de Castétis a pour objectif d'accueillir de nouveaux logements afin de densifier cette zone et d'occuper les terrains le permettant. C'est pour cela que cette OAP portera la création de 9 logements individuels qui viendront densifier la zone tout en respectant l'ambiance architecturale de la commune.

Afin de desservir les lots de manière sécurisée une voirie sera aménagée au sein du site et proposera un bouclage entre les deux axes viaires existants accolés au site.

Densité de la zone :

L'OAP s'étend sur une surface de 10 892 m², soit environ 1.1 hectares pour une densité de 8,3 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie, d'un espace vert et la préservation d'éléments du paysage existants, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,6 hectare et la densité à 15,8 logements par hectare.

Mesures particulières :

A travers son aménagement, cette OAP vise à respecter au mieux son environnement proche et à bien s'y intégrer. C'est pour cela que la totalité de la limite parcellaire sera bordée par une frange végétale. En outre, une partie de l'OAP située au nord-est sera destinée à l'aménagement d'espaces verts ainsi qu'à la préservation d'éléments de paysage existants tout au nord de la zone de projet.






CASTETIS
Surface : 10 892 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès
Frange végétale à créer
Espace vert à aménager
DONNÉES INDICATIVES
Eléments de paysage (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique selon les dispositions de l'article L151-23 al,1 du code de l'urbanisme
0
25 m
DENSITE BRUTE : 8.3 logements / hectare
PROGRAMMATION : 9 logements

OAP 2 « VIGNOLLES » | CASTETIS

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

Le projet d'aménagement de la commune de Castetis s'aligne sur l'un des axes du PADD, qui privilégie l'accueil de nouveaux habitants, et encourage une urbanisation raisonnable pour les années à venir. Elle vise à occuper les espaces non construits à ce jour en s'intégrant harmonieusement avec les habitations aux alentours. L'OAP « Vignolles » permettra de compléter l'offre de logements en accueillant des habitations au sein d'un secteur résidentiel existant.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP est située légèrement à l'est du centre de la commune de Castetis, dans la continuité d'une lignée d'habitations individuelles. Le secteur est bordé par la route de Luchou qui permet de se rendre directement au centre bourg et de rejoindre la route départementale D817. La parcelle est accolée à une voirie au sud, à l'ouest et à l'est se trouvent des habitations individuelles, puis est bordée au nord par un terrain agricole.

L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, l'accès à la parcelle se fera donc par un accès mutualisé sur la route du Luchou et une voie interne aboutissant sur un espace de manœuvre semi-perméable desservira les lots.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une parcelle agricole cultivée. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'aménagement de cette OAP propose la création de 4 logements individuels. Il répond aux objectifs démographiques établis par le PADD et proposera aux nouveaux habitants un cadre de vie harmonieux et proche du centre-bourg. Il permet d'éviter l'étalement urbain en exploitant les surfaces disponibles en proximité des secteurs résidentiels existants.

L'accès mutualisé des lots sur la route du Luchou sera complété par une voirie interne permettant la desserte des habitations.

Densité de la zone :

L'OAP s'étend sur une surface de 4 473 m², soit environ 0,4 hectares et une densité de logements de 8,9 par hectares.

L'aménagement de cette OAP requiert la création d'une voirie et d'une aire de retournement dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0 ,4 hectare et la densité à 9,7 logements par hectare.

Mesures particulières :

Le projet d'aménagement de cette OAP respectera la tranquillité du contexte environnant en implantant une frange végétale tout le long de la limite parcellaire. De plus, les arbres existants au sud de la parcelle seront conservés.






CASTETIS
Surface : 4 473 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès
Frange végétale à créer
Alignement arboré à préserver
Voie de desserte à créer
Espace de manoeuvre
semi perméable + aménagement paysager
N
0
25 m
159
DENSITE BRUTE : 8,9 logements / hectare
PROGRAMMATION : 4 logements

OAP 1 « VILLAGE DE CASTETNER » | CASTETNER

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'aménagement du secteur du Village de Castetner s'aligne sur l'un des axes du PADD, qui privilégie l'urbanisation au sein des tissus urbains existants afin de limiter l'urbanisation linéaire et dispersée, et de lutter contre l'étalement urbain.

De plus, conformément au PADD, cet aménagement vise à réduire l'usage des véhicules motorisés en proposant de nouveaux logements à proximité du centre attractif de la commune.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP est situé à proximité immédiate du centre-ville de Castetner, accessible en un accès unique via la Route des Crêtes, et par le chemin communal de Touyaa. Ce secteur s'intègre harmonieusement dans la trame urbaine existante, en continuité avec un tissu résidentiel linéaire et des équipements.

Le site est bordé au nord par une forêt et à l'est par des champs agricoles. De plus, l'OAP se trouve à moins de 400 mètres de la zone attractive du centre-ville, à proximité des commerces et des équipements.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un foncier agricole occupé principalement par de la végétation. Il est classé en zone à urbaniser (1AU) avec la possibilité de construire un équipement si besoin.

Objectifs :

Cette OAP vise à accueillir de nouveaux habitants à Castetner tout en maîtrisant l'étalement urbain. Le projet prévoit la construction de 8 logements individuels, avec des accès directs depuis la Route des Crêtes et le Chemin de Touyaa. Il s'attache à offrir une diversité typologique et des formes urbaines innovantes pour mieux répondre aux besoins émergents de la population.

Le développement de la zone sera planifié, avec la possibilité d'un phasage interne pour assurer une mise en œuvre progressive du projet. Situé dans une zone privilégiée pour l'urbanisation, ce secteur contribuera pleinement aux objectifs de densification et d'urbanisation définis par le PADD.

Les accès devront être mutualisés autant que possible, en prévoyant un minimum de deux logements par accès créé.

Densité de la zone :

L'OAP s'étend sur une surface de 11 507 m², soit environ 1,2 hectare pour une densité de logements de 7 par hectare.

Mesures particulières :

Le projet s'adaptera à la topographie du site qui présente un relief important en intégrant les logements harmonieusement dans la pente, assurant ainsi une insertion naturelle dans le paysage. De plus, la végétation existante sera conservée, et une frange végétale sera créée en limite nord afin de préserver la tranquillité et limiter la visibilité de contexte environnant.






CASTETNER
Surface : 11 507 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel ou groupé
Accès mutualisé
Frange végétale à créer
Arbres existants
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 7 logements / hectare
PROGRAMMATION : 8 logements

OAP 1 « LE CANTON» | CESCAU

OAP SECTORIELLE – HABITAT / EQUIPEMENT

Justification :

Le projet d'aménagement du secteur Le Canton cherche à valoriser les espaces non construits en harmonie avec la structure urbaine existante. Cette OAP répond aux directives du PADD, qui privilégie un développement urbain modéré et encourage les modes de déplacement doux. L'objectif est de créer des zones d'habitation bien intégrées, tout en maîtrisant l'expansion urbaine pour éviter une croissance linéaire et dispersée. L'aménagement de cette OAP prévoit en complément la redynamisation du centre-bourg avec l'accueil d'équipements communaux vecteurs de lien social nécessaires au maintien de la qualité de vie de la commune.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP est située à moins de 2 minutes à pied du centre-bourg. Elle est accessible par le chemin du Carrerot. Le secteur est délimité au nord, à l'est et à l'ouest par des terrains agricoles et au sud par le centre-bourg de la commune de Cescau.

L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, elle propose une voirie interne permettant de desservir les lots.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone agricole. Il est classé en zone à urbaniser (1AU) et en zone à urbaniser à vocation d'équipement (1AUe).

Objectifs :

L'objectif de cette OAP est de permettre la création de nouveaux logements afin de répondre à l'accueil des habitants prévu dans le PADD. Il s'agit de renforcer la vocation résidentielle de cette zone en proposant la construction de 7 logements individuels.

En parallèle, le projet inclut le réaménagement du centre-bourg, avec la création d'équipements communaux afin de dynamiser la vie locale.

Par ailleurs, la mise en place d'une voie de desserte connectée au chemin du Carrerot, ainsi qu'une aire de retournement, garantiront un accès optimal à chaque logement et faciliteront les interventions des secours, conformément aux normes en vigueur.

Un espace tampon paysager sera également aménagé entre la zone AU et la zone AUe, afin de bien distinguer les différentes affectations prévues pour ces secteurs et d'éviter tout conflit d'usage.

Densité de la zone :

L'OAP couvre une surface totale de 11 967 m², soit environ 1,2 hectare pour une densité de logements de 5,8 par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie, d'une aire de retournement semi-perméable et d'un espace vert, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,75 hectare et la densité à 9,3 logements par hectare.

Mesures particulières :

Cette OAP accorde une attention particulière à la qualité paysagère. Une ceinture végétale sera créée au nord-est, afin de servir de zone tampon avec les activités agricoles voisines. L'aménagement respectera également le talus existant au sud. De plus, un espace paysager sera aménagé à la jonction des deux programmes, permettant ainsi de protéger les logements des nuisances liées au réaménagement du centre-bourg et à l'installation des nouveaux équipements.

Un cheminement doux sera aménagé le long de l'espace d'équipement afin d'encourager l'utilisation des mobilités douces pour les déplacements entre habitations et services.






CESCAU
Surface : 11 967 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
Talus
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Équipement public
Voie de desserte à créer
Accès
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
Espace vert à aménager
Frange végétale à créer
Arbres à planter
Cheminement doux à créer
0
25 m
N
DENSITE BRUTE : 5,8 logements / hectare
PROGRAMMATION : 7 logements

OAP 1 « LOUME » | CUQUERON

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'OAP « Loume » sur la commune de Cuqueron s'implante dans un secteur résidentiel de la commune, où la topographie permet de dévoiler à ses résidents une vue dégagée sur la vallée. L'OAP a pour ambition de proposer l'ouverture à la construction un secteur privilégié afin de proposer à de nouveaux habitants un cadre de vie harmonieux tout en maintenant la qualité de vie des résidents actuels.

Localisation et accès à la zone :

Situé à l'angle que forment la route départementale D 34, le chemin des sources et le chemin des Vignes, le secteur est bordé au nord et au sud par des habitations, à l'est par la route départementale et à l'ouest par des champs. Au-delà de la RD34, une longue étendue boisée marque la frontière avec la commune de Monein.

La zone est accessible par deux passages créés sur l'OAP, l'un au nord-est et l'autre au sud-ouest.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone cultivée. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'objectif de cette OAP est de permettre la construction de 4 logements individuels dans un secteur dont la vocation est déjà résidentielle afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants dans la commune de Cuqueron. Cette densité se justifie par l'absence d'assainissement collectif ains que par la topographie du terrain nécessitant des parcelles plus grandes pour accueillir les futures constructions et leur assainissement individuel.

L'implantation des bâtiments devra se faire de façon à ce que les points de vue soient considérés tout en s'inscrivant harmonieusement avec les environs.

Les aménagements prévus devront porter une attention particulière à la présence d'une conduite de gaz située à l'ouest de la zone de projet.

Densité de la zone :

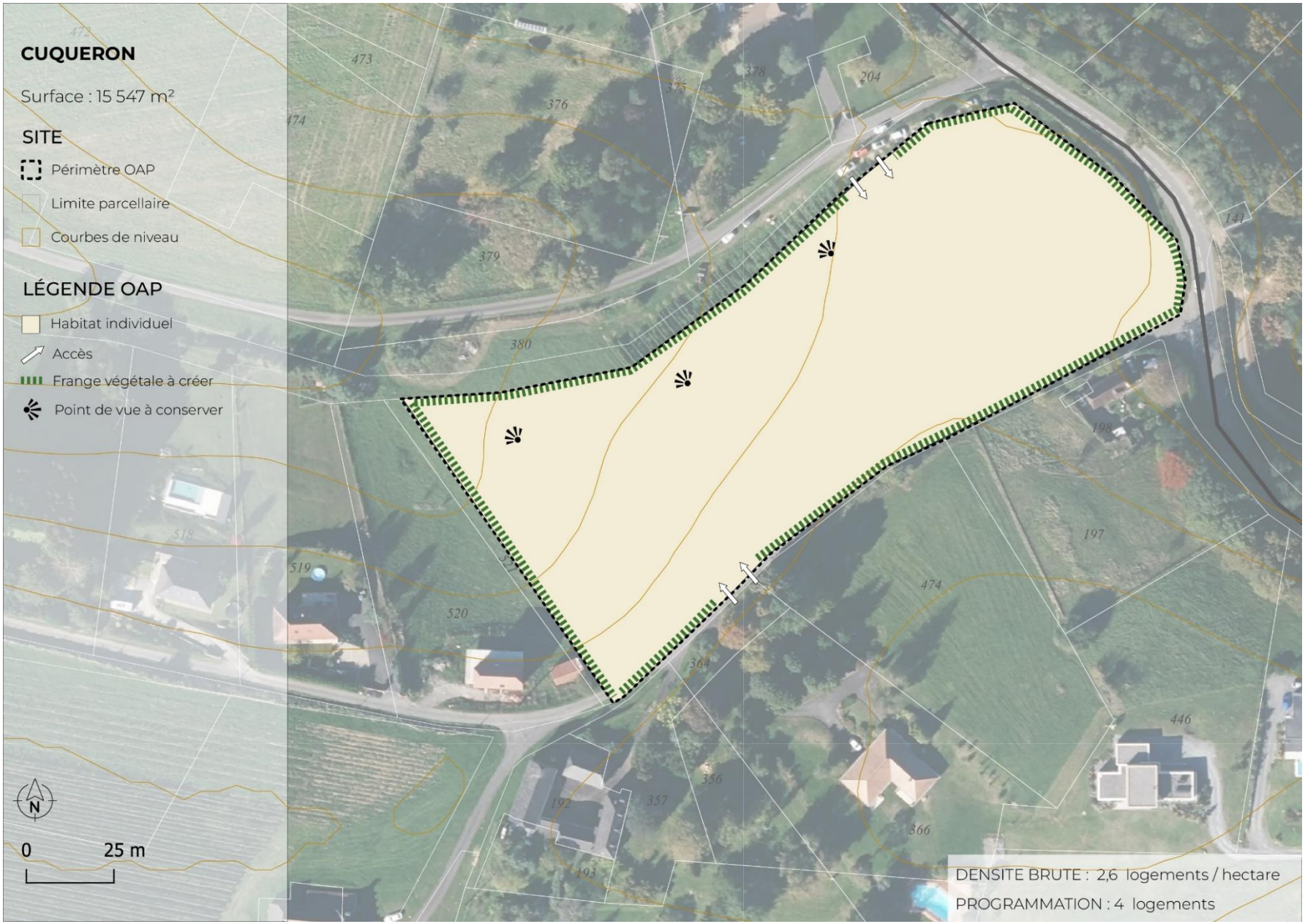
L'OAP s'étend sur une surface totale 15 547m² soit environ 1,6 ha pour une densité de logements de 4 par hectare.

Mesures particulières :

La zone d'aménagement propose d'être bordée de toutes parts par une frange végétale dans un soucis d'intégration paysagère et de fluidité entre les différents usages de la zone.






CUQUERON
Surface : 15 547 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès
Frange végétale à créer
Point de vue à conserver
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 2,6 logements / hectare
PROGRAMMATION : 4 logements

OAP 1 « BARAT-NAU » | HAGETAUBIN

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

Le projet d'aménagement sur la commune d'Hagetaubin a pour objectif de proposer sur la commune une ouverture à la construction de 5 logements. L'OAP a été réalisée dans un souci de préservation du cadre de vie des habitants installés tout en projetant l'accueil de nouveaux arrivants dans un secteur privilégié, à proximité de l'école et dans un cadre paysager de qualité.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP est située au cœur du village à moins de 100 mètres de la mairie, dans le coude de l'impasse du « chemin du lotissement communal » auquel les usagers peuvent accéder depuis la « route de la mairie » reliant le chemin départemental 945 et la route d'Arthez de Béarn. L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, une voie interne sera créée permettant l'accès à tous les logements depuis le chemin. Le secteur est délimité au nord, à l'est et au sud par des terrains agricoles, elle est bordée au nord-est par le lotissement communal et à l'ouest se situe l'école du hêtre blanc.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone agricole. Il est classé en zone à urbaniser (1AU) dans le PLUi.

Objectifs :

L'objectif de cette OAP est de permettre la création de nouveaux logements au plus près du cœur de bourg afin de redynamiser son centre et d'accueillir de nouveaux habitants. Il s'agit de renforcer la vocation résidentielle de cette zone en proposant la construction de 5 logements individuels.

Un espace tampon paysager sera également aménagé entre la zone AU et les équipements existants afin de bien distinguer les différentes affectations prévues pour ces secteurs et de limiter les conflits d'usage (école, habitations, agriculture) à proximité de l'école.

Une frange paysagère est à créer tout autour de la zone d'OAP, et un espace de manœuvre semi perméable au cœur de l'OAP vient compléter et parachever la voie de desserte.

Densité de la zone :

L'OAP couvre une surface totale de 7 163 m² m², soit environ 0,7 hectare pour une densité de logements de 7 par hectare.

L'aménagement de l'OAP comprend une voirie, un espace de retournement et un espace vert dont les surfaces ne sont pas comptées dans le calcul des surfaces constructibles. Cette soustraction conduit à bénéficier d'une surface totale de 0,48 hectare pour une densité de logements de 10,5 par hectare.

Mesures particulières :

Cette OAP accorde une attention particulière à la qualité paysagère. Une ceinture végétale sera créée tout autour de la zone de projet en surplus d'une bande paysagère entre les logements et l'école.

Une attention particulière sera apportée à la défense incendie avec l'obligation d'implanter d'une bâche à incendie en fonction du nombre de logements effectivement créé.

Les aménagements prendront en compte l'installation de systèmes d'assainissement non collectifs.






HAGETAUBIN
Surface : 7 163 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel ou groupé
Accès
Frange végétale à créer
Voie de desserte à créer
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
Espace paysager à aménager Bande tampon
301
303
171
177
178
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 7 logements / hectare
PROGRAMMATION : 5 logements

OAP 1 « LE LAA » | LAA-MONDRANS

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

Le projet d'aménagement du secteur « Le Laa » de Laà-Mondrans s'accorde sur un axe du PADD, qui privilégie le développement urbain, et encourage une urbanisation raisonnable pour les années à venir. Il permettra la mobilisation de foncier dans un secteur privilégié du fait de son cadre agréable et de sa localisation avantageuse.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP est implantée au nord de la commune, à 1.3 km du centre. Elle est entourée de champs agricoles et de quelques maisons individuelles. Cette zone peu habitée est traversée par la route d'Orthez D947, ce qui permet de rejoindre rapidement les grandes villes aux alentours comme Orthez.

Le secteur est accolé à une voirie nommée le chemin de Harieu qui est le seul accès à la parcelle.

L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, elle propose une voirie interne pour desservir les lots.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un terrain d'exploitation agricole. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'objectif de cette OAP est de proposer de nouveaux logements afin de garantir l'accueil de nouveaux habitants, répondant ainsi aux enjeux identifiés dans le PLUi. Pour se faire, l'OAP offrira un total de 5 logements individuels qui viendront densifier la zone tout en respectant l'esprit rural et paisible de celle-ci. L'OAP comprendra la création d'une voirie desservant les parcelles créées ainsi qu'un espace de manœuvre semi-perméable. Cette voie sera également accessible pour les services de secours.

Densité de la zone :

L'OAP s'étend sur une surface de 5 175 m², soit environ 0,5 hectares et une densité de logements de 9,7 par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,5 hectare et la densité à 10,5 logements par hectare.

Mesures particulières :

Afin de respecter l'environnement dans lequel elle s'insère, l'OAP prévoit la mise en place d'une frange paysagère sur la limite sud et est du site.

L'orientation du site est réfléchie de sorte à préserver les points de vue vers le clocher.






LAA MONDRANS
Surface : 5 175 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
Arbres existants
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès
Frange végétale à créer
Point de vue vers le clocher à conserver
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
N
0
25 m
406
40
38
39
416
270
414
549
550
210
DENSITE BRUTE : 9.7 logements / hectare
PROGRAMMATION : 5 logements

OAP 2 « CAMPAGNE » | LAA-MONDRANS

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

En continuité du bâti existant, l'OAP « Campagne » de Laà Mondrans permettra d'accueillir des habitants et de renforcer la vocation résidentielle du secteur dans lequel elle s'implante. Accueillir de nouveaux habitants et éviter l'étalement urbain sont deux des objectifs du PADD que remplis cette orientation. Les environs arborés de la zone de projet offriront aux futurs habitants un cadre de vie agréable.

Localisation et accès à la zone :

La zone longe la route départementale (RD) 947 ou route d'Orthez. L'est du secteur est bordé un corridor boisé et l'ouest, au-delà de la route, est occupé par une surface agricole. La partie sud est occupée par un secteur résidentiel.

L'accès mutualisé permet de ne créer qu'une sortie sur la RD 947.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un terrain d'exploitation agricole. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

Cette OAP prévoit l'accueil de 7 logements au total. Deux constructions sont déjà présentes. Ce secteur permettra de développer la commune par l'accueil de nouveaux habitants, répondant ainsi à l'un des objectifs du PADD. Il permet de prioriser les constructions en continuité des trames bâties, empêchant le mitage et l'étalement urbain.

Densité de la zone :

La surface totale du secteur est de 7 457 m² soit environ 0,7 ha pour une densité de 9,4 logements par hectare. Les deux constructions existantes sont intégrées dans ce calcul.

Mesures particulières :

Néant.






LAA MONDRANS
Surface : 7 457 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès mutualisé
DONNÉES INDICATIVES
Constructions déjà réalisées
0
25 m
DENSITE BRUTE : 9,4 logements / hectare
PROGRAMMATION : 7 logements

OAP 3 « SARRAILH » | LAA-MONDRANS

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

Le projet d'aménagement de l'OAP « Sarrailh » du village de Laà-Mondrans s'aligne sur un axe du PADD qui privilégie l'accueil de nouveaux habitants dans la commune pour les années à venir. Le secteur de cette OAP permettra un accueil dans un cadre de vie agréable et proche du cœur de la commune, répondant ainsi aux objectifs du PADD, mais aussi en maintenant la qualité de vie des habitants actuels grâce à un travail réalisé sur l'insertion paysagère et la localisation du projet.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP « Sarrailh » est implantée au nord de la commune, à 950m du centre de Laà-Mondrans. Elle est bordée par la route départementale D947 et accessible par le chemin de Mariats. Le secteur se situe entre un groupement d'habitations et un vaste terrain agricole avec une vue dégagée sur celui-ci.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un terrain d'exploitation agricole. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'objectif de cette OAP est de proposer de nouveaux logements afin de garantir l'accueil de nouveaux habitants comme décrit dans le PADD. Ici, l'objectif est d'agrandir la zone d'habitation existante avec la création de 9 logements individuels.

Une voirie longeant la zone de projet au nord-est desservira les lots.

Densité de la zone :

L'OAP s'étend sur une surface de 10 005 m², soit environ 1 hectare ce qui correspond à une densité brute de 9 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,9 hectare et la densité à 9,6 logements par hectare.

Mesures particulières :

Afin de créer un cheminement doux traversant la zone de projet, un espace vert est proposé au sud du secteur.






LAA MONDRANS
Surface : 10 005 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Espace vert à aménager
Cheminement doux à créer
Accès
Voie de desserte à créer
Espace public
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 9 logements / hectare
PROGRAMMATION : 9 logements

OAP 1 « CAP BAS DU VILLAGE » | LABASTIDE CEZERACQ

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

Située en proximité immédiate du cœur de bourg, l'OAP « Cap Bas du Village » de Labastide Cézeracq prévoit de répondre aux objectifs du PADD en accueillant de nouveaux habitants tout en limitant l'étalement urbain et le mitage. Le cadre de vie proposé aux nouveaux arrivants s'intègre dans son environnement et en fait un espace harmonieux, accessible à pied aux services et équipements de la commune.

Localisation et accès à la zone :

Le secteur en cœur de bourg est traversé par le chemin de l'Aulouzette rejoignant la Route Nationale ou RD 817 au nord. Il est longé au sud par le chemin de Pebarbe qui aboutit sur la mairie à 180 mètres, et par le Cami de Lartigau. Il se trouve à 150 mètres d'un départ de randonnée « La Boucle des Berges du Gave ».

La zone est entourée au sud par des résidences et une entreprise de paysage, et au nord par deux parcelles cultivées. L'accès à la zone se fera par une voie existante, le chemin de l'Auzoulette, et sur la partie est une voirie interne desservira les lots. Un accès est aussi envisagé par le chemin de Pebarbe.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une parcelle agricole. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'OAP « Cap Bas du Village » propose la création de 6 logements individuels qui peuvent être groupés permettant de densifier le projet. Elle s'intègre dans un secteur à vocation résidentielle en développement, tout en limitant le mitage parce que proche des services et du cœur de bourg. Située dans le voisinage de la mairie, la zone de projet entend répondre à l'objectif du PADD d'accueil de nouvelle population et de redynamisation des communes.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 8 008 m² soit environ 0,8 ha pour une densité de 7,5 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie et d'un espace de manœuvre semi-perméable, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,7 hectare et la densité à 8,1 logements par hectare.

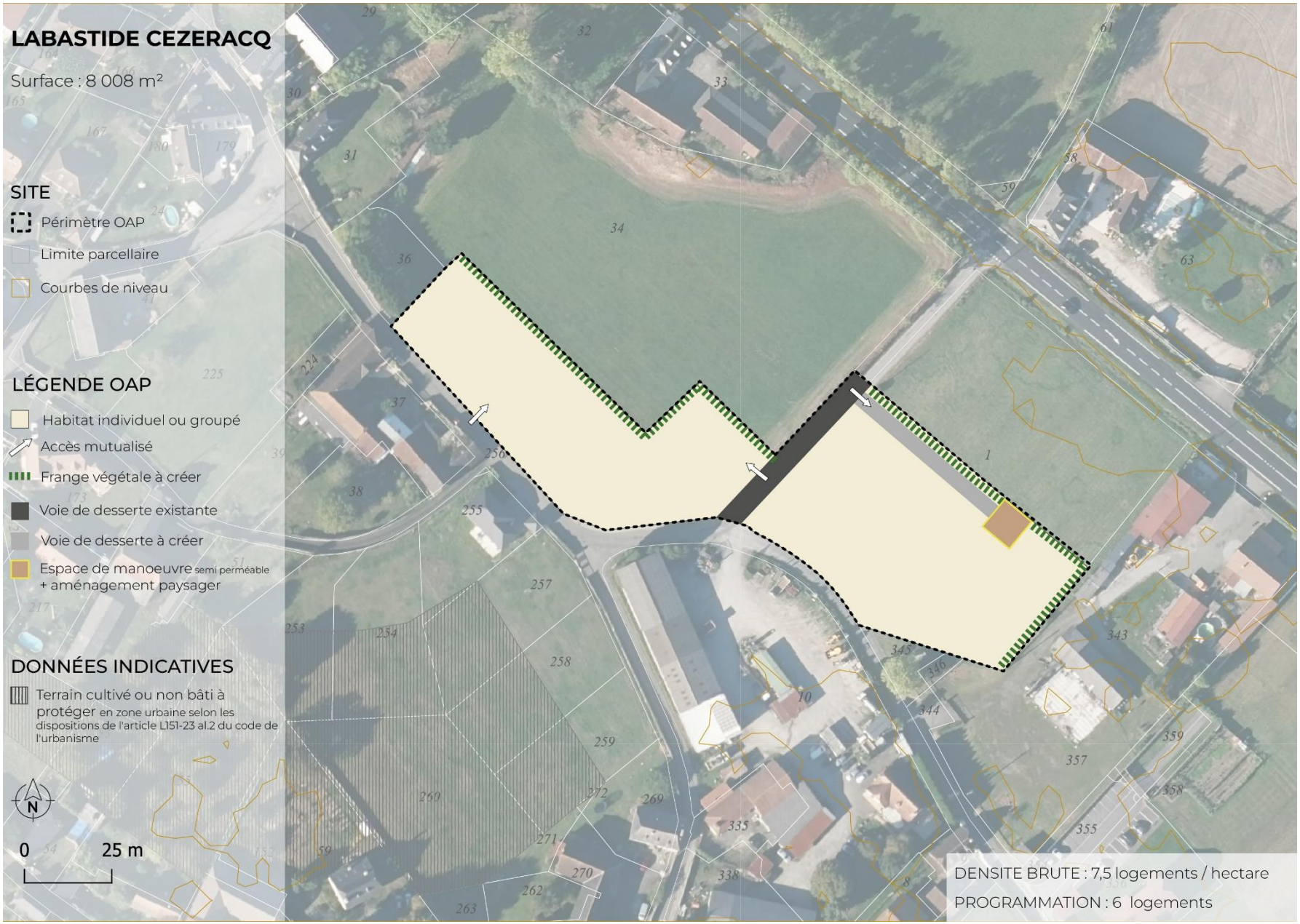
Mesures particulières :

Une frange végétale devra être placée sur toute la partie nord et est de la zone pour marquer une rupture avec les parcelles agricoles.

L'OAP est une opération d'ensemble proposant un aménagement global.






LABASTIDE CEZERACQ
Surface : 8 008 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel ou groupé
Accès mutualisé
Frange végétale à créer
Voie de desserte existante
Voie de desserte à créer
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
DONNÉES INDICATIVES
Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine selon les dispositions de l'article L151-23 al.2 du code de l'urbanisme
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 7,5 logements / hectare
PROGRAMMATION : 6 logements

OAP 2 « CAP SUD DU VILLAGE » | LABASTIDE CEZERACQ

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'aménagement programmé du secteur « Cap sud du village » propose d'ouvrir à la construction deux types d'habitats différents, mitoyens et individuels, dans le voisinage des services et équipements de la commune. Participant par la même occasion à la lutte contre le mitage et au renforcement des constructions au sein des centres-bourgs, cette OAP répond aussi aux objectifs d'accueil de population du PADD.

Localisation et accès à la zone :

La zone de l'OAP est située le long du Cami de Lartigau, à l'est du parking municipal, en plein cœur de la commune. La route départementale D817 s'étend au nord de la zone, au-delà d'une parcelle agricole. Bordée au nord et au sud par des constructions, elle est à cinq minutes à pied de la mairie.

Une voie interne aboutissant sur un espace de manœuvre semi-perméable desservira les lots.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une parcelle agricole. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'OAP « Cap sud du village » propose la construction d'1 logement individuel et de 4 logements mitoyens, ambitionnant d'accueillir un nombre mesuré de logements en cohérence avec les objectifs démographiques de la commune.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 3 081 m² soit environ 0,3 ha pour une densité de16,2 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,3 hectare et la densité à 18,6 logements par hectare.

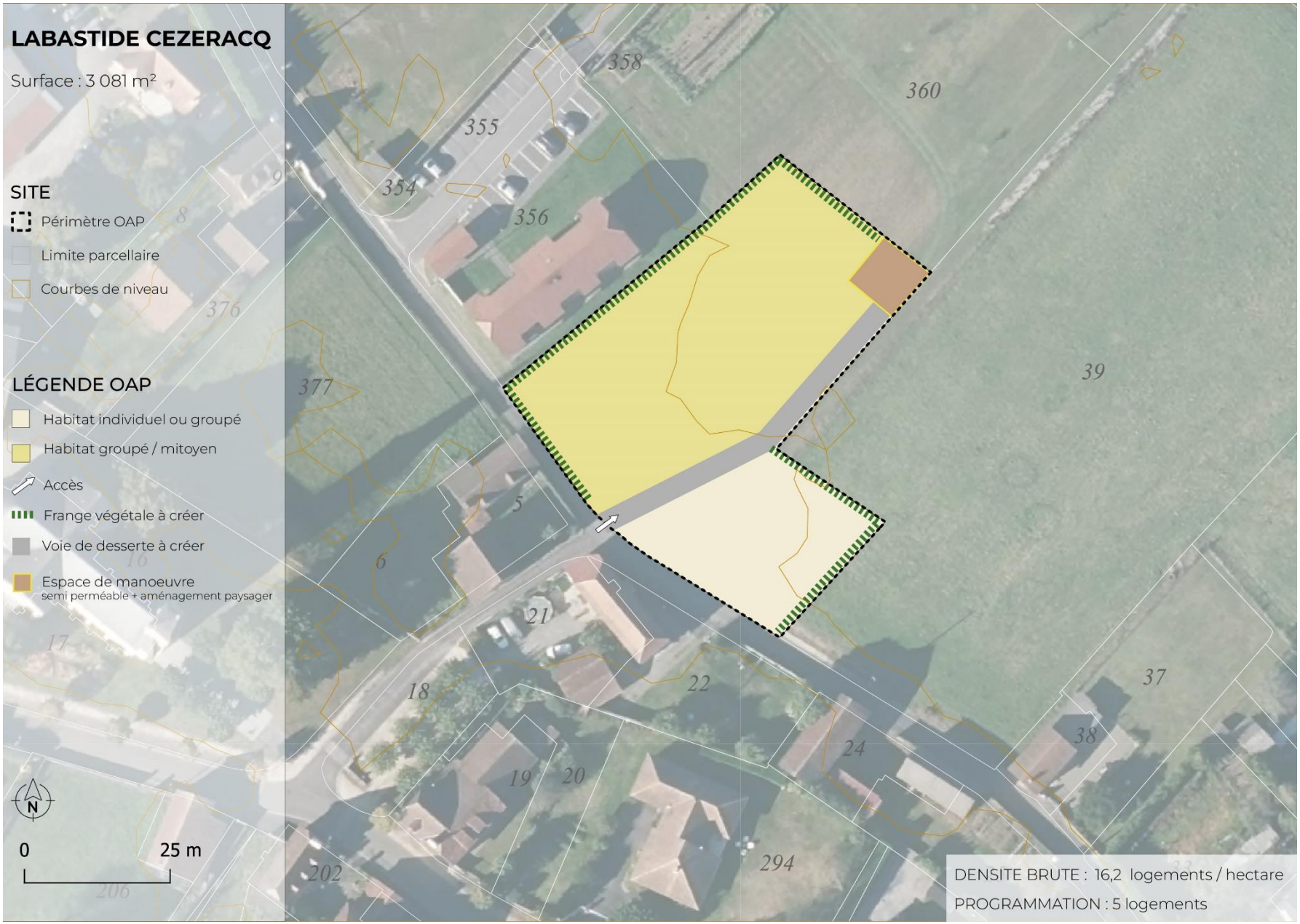
Mesures particulières :

Une frange végétale devra être aménagée afin de marquer une rupture entre la zone de projet et les autres occupations du sol.

L'OAP est une opération d'ensemble proposant un aménagement global.






LABASTIDE CEZERACQ
Surface : 3 081 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel ou groupé
Habitat groupé / mitoyen
Accès
Frange végétale à créer
Voie de desserte à créer
Espace de manoeuvre
semi perméable + aménagement paysager
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 16,2 logements / hectare
PROGRAMMATION : 5 logements

OAP 3 « SALLAIGTS DE HAUT » | LABASTIDE CEZERACQ

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'aménagement de l'OAP « Sallaigts de haut » propose plusieurs réponses aux objectifs du PADD. L'ouverture à la construction de logements individuels ou groupés implique l'accueil de nouveaux habitants répondant ainsi à la demande et aux besoins identifiés de la population. Le secteur est situé en continuité d'une trame urbaine existante, à vocation résidentielle. Il participe ainsi à éviter l'étalement urbain et à centrer l'emprise foncière des constructions autour de l'existant. Ce projet propose aux nouveaux arrivants un cadre de vie privilégié, proche des commodités et en harmonie avec son environnement immédiat.

Localisation et accès à la zone :

La zone de l'OAP est située le long du Camiasse de la Ribère, au sud de la commune. Elle est desservie au nord de la zone par la route Cami Deus Salleigts de Haut. Ces deux axes constitueront les principaux accès de la zone. Entourée par des constructions, elle est à 800 mètres de la mairie et à 700 mètres de l'école communale.

Les accès seront mutualisés autant que possible.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone enherbée non cultivée. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'OAP « Sallaigts de haut » propose la construction de trois logements individuels ou groupés. Intégrée au sein d'un secteur résidentiel en développement, cette OAP ambitionne un nombre mesuré de logements en cohérence avec les objectifs démographiques de la commune. Elle répond également à l'objectif du PADD de recentrer l'urbanisation autour de la trame urbaine existante.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 4 290 m² soit environ 0,4 ha pour une densité de 7 logements par hectare.

Mesures particulières :

Une frange végétale devra être aménagée afin de marquer une rupture entre la zone de projet et les autres occupations du sol.






LABASTIDE CEZERACQ
Surface : 4 290 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel ou groupé
Accès mutualisé
Frange végétale à créer
N
0
25 m
80
74
79
73
101
100
92
94
93
95
DENSITE BRUTE : 7 logements / hectare
PROGRAMMATION : 3 logements

OAP 4 « L'AULOUZE » | LABASTIDE CEZERACQ

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'aménagement de l'OAP « L'aulouze » propose plusieurs réponses aux objectifs du PADD. L'ouverture à la construction de logements individuels ou groupés implique l'accueil de nouveaux habitants répondant ainsi à la demande et aux besoins identifiés de la population. Le secteur est situé en continuité d'une trame urbaine existante, à vocation résidentielle. Il participe ainsi à éviter l'étalement urbain et à centrer l'emprise foncière des constructions autour de l'existant. Ce projet propose aux nouveaux arrivants un cadre de vie privilégié, proche des commodités et en harmonie avec son environnement immédiat.

Localisation et accès à la zone :

La zone de l'OAP est située chemin de l'Aulouze qui constituera le principal axe pour desservir la zone. Entourée par des constructions, elle est à 400 mètres de la mairie et à 150 mètres de l'école maternelle communale.

Par ailleurs, l'OAP s'intégrant dans un environnement résidentiel existant l'accès chemin de l'Aulouze sera mutualisé afin de desservir les futurs lots d'habitation.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone enherbée non cultivée. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'OAP « l'Aulouze » propose la construction de huit logements individuels ou groupés. Intégrée au sein d'un secteur résidentiel en développement, cette OAP ambitionne un nombre mesuré de logements en cohérence avec les objectifs démographiques de la commune. Elle répond également à l'objectif du PADD de recentrer l'urbanisation autour de la trame urbaine existante.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 5 543 m² soit environ 0,6 ha pour une densité de 14,4 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie, d'un espace de retournement ainsi que d'un recul de 5 mètres pour l'implantation des constructions au Sud de l'OAP dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la densité à 15,5 logements par hectare.

Mesures particulières :

Une frange végétale devra être aménagée sur plusieurs zones de le l'OAP afin de marquer une rupture entre la zone de projet et les autres occupations du sol. Toujours dans un souci de cohérence avec l'environnement, un recul de 5 mètres pour l'implantation des constructions au Sud de l'OAP sera à prévoir.
Par ailleurs, il s'agira d'une opération d'ensemble proposant un aménagement global.






LABASTIDE CEZERACQ
Surface : 5 543 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel ou groupé
Recul de 5 mètres pour l'implantation des constructions
Accès
Frange végétale à créer
Voie de desserte à créer
Voie de desserte existante
Espace de manoeuvre
semi perméable + aménagement paysager
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 14,4 logements / hectare
PROGRAMMATION : 8 logements

OAP 1 « LE CENTRE » | LABASTIDE MONREJEAU

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'aménagement du secteur « Le Centre », se caractérise par la volonté de recentrer les points de développement autour des équipements et des services. En effet, située au cœur de la commune cette OAP participe à la lutte contre le mitage et au renforcement des centres bourgs tout en répondant aux besoins en logement de la population. Des objectifs identifiés et fixés par les élus au sein du PADD.

Localisation et accès à la zone :

Le secteur de l'OAP se situe au centre du village, face à l'église et à moins de 150 mètres des équipements collectifs (mairie, école, terrains de sport, cantine) dans un contexte d'habitats individuels anciens et d'exploitation agricole. La bordure nord du secteur fait face à des terres agricoles. La zone est actuellement desservie par deux axes, le chemin du Balagué et le chemin de l'église qui constitueront les principaux accès du secteur.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement d'une terre mise en culture. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

En cohérence avec les objectifs fixés dans le PADD, l'OAP prévoit de conforter la vocation résidentielle de cette zone. Les objectifs recherchés sont de poursuivre un développement s'inscrivant dans le tissu urbain existant tout en modérant la consommation de l'espace. De plus, son positionnement en cœur de bourg participe également à répondre à l'objectif de redynamiser les communes. Elle prévoit la création de 8 logements individuels.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 8 307 m² soit environ 0,8 hectares pour une densité de 9,6 logements à l'hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie ainsi que d'un espace végétalisé, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la densité à 10,9 logements par hectare.

Mesures particulières :

En raison de la proximité avec une zone naturelle protégée, il sera demandé que la frange végétale implantée en limite avec l'espace agricole et naturel, se compose de haies d'essences variées. Une frange végétale devra être également aménagée afin de marquer une rupture entre la zone de projet et les autres occupations du sol. Un espace vert porteur de cheminements doux permettra une transition douce de ce nouveau secteur au sein de la trame urbaine.

L'OAP est une opération d'ensemble proposant un aménagement global.






LABASTIDE MONREJEAU
Surface : 8 307 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel ou groupé
Accès
Frange végétale à créer
Voie de desserte à créer
Arbres à planter
Espace vert à aménager
Cheminement doux à créer
N
0
25 m
188
744
742
743
745
127
191
680
192
66
128
193
395
DENSITE BRUTE : 9,6 logements / hectare
PROGRAMMATION : 8 logements

OAP 2 « LE VILLAGE » | LABASTIDE MONREJEAU

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'OAP « Le village » de la commune de Labastide Montréjeau propose de compléter la trame urbaine en proposant une mixité de constructions ; habitats mitoyens et individuels. Répondant ainsi à deux objectifs du PADD, à savoir limiter l'étalement urbain et accueillir de nouveaux habitants, l'OAP participe à la diversité de l'offre de logements en répondant aux besoins de logements de plus petite taille, à proximité des services et équipements.

Localisation et accès à la zone :

Le secteur de l'OAP se situe au sein du cœur résidentiel de la commune à moins de 300 mètres des équipements collectifs (mairie, école, cimetière) dans un contexte d'habitats individuels. La bordure nord du secteur est longée par l'axe principal du territoire le « chemin de la mairie » qui dessert les différents secteurs du territoire communal. Ce dernier constituera de fait, le principal accès à la zone.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone enherbée non cultivée. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'OAP « Le village » propose la création de 3 logements individuels ou groupés et 4 logements mitoyens. Elle s'intègre dans un secteur à vocation résidentielle en développement, tout en limitant le mitage parce que proche des services et du cœur de bourg. Située dans le voisinage de la mairie, la zone de projet entend répondre à l'objectif du PADD d'accueil de nouvelle population et de redynamisation des communes.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 5 734 m² soit environ 0,6 ha pour une densité de 12,2 logements à l'hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie dotée d'une contre-allée, dont la surface n'est pas comptabilisée dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la densité à 13,8 logements par hectare.

Mesures particulières :

L'aménagement de cette OAP demande des mesures particulières. En effet, la topographie du secteur a donné lieu à une reconnaissance de plusieurs points de vue qu'il offre et qu'il faut préserver. Cette préservation de l'environnement paysager se réalise notamment par la réalisation d'une contre-allée où seront disposés les deux accès au Nord-Est et au Nord-Ouest afin de pouvoir accéder aux futures habitations. Pour une intégration en harmonie avec l'environnement existant, une frange végétale devra être également aménagée afin de marquer une rupture entre la zone de projet et les autres occupations du sol.

L'OAP est une opération d'ensemble proposant un aménagement global.






LABASTIDE MONREJEAU
Surface : 5 734 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
Talus
LÉGENDE OAP
Habitat individuel ou groupé
Habitat groupé / mitoyen
Accès
Frange végétale à créer
Point de vue à conserver
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 12,2 logements / hectare
PROGRAMMATION : 7 logements

OAP 3 « LE CENTRE SUD » | LABASTIDE MONREJEAU

OAP SECTORIELLE -HABITAT

Justification :

L'OAP « le centre-sud » de Labastide Monréjeau vient compléter un secteur à vocation résidentielle par le comblement d'une parcelle vacante située au sein d'une trame bâtie.

Elle permettra l'accueil de nouveaux habitants dans un secteur résidentiel, permettant d'éviter le mitage et répondant aux objectifs démographiques définis dans le PADD.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située au sud-ouest de la commune. Elle est desservie par l'impasse de Pelique. L'autoroute A 64 passe au sud de la zone, la sortie 9 est à proximité du secteur lui offrant un accès rapide à cette voie de circulation.

Toutes les parcelles environnantes sont occupées par des habitations à l'exception du sud de la zone qui est occupé par un champ agricole cultivé.

Des accès mutualisés desserviront les lots depuis l'impasse de Pelique.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone enherbée non cultivée. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'OAP propose la création de 4 logements afin de conforter la vocation résidentielle du secteur.

Elle offrira un accès rapide à l'autoroute à ses futurs habitants, tout en restant proche du centre-bourg en moins de cinq minutes en voiture, et des équipements de la commune tels que l'école primaire ou la mairie.

Densité de la zone :

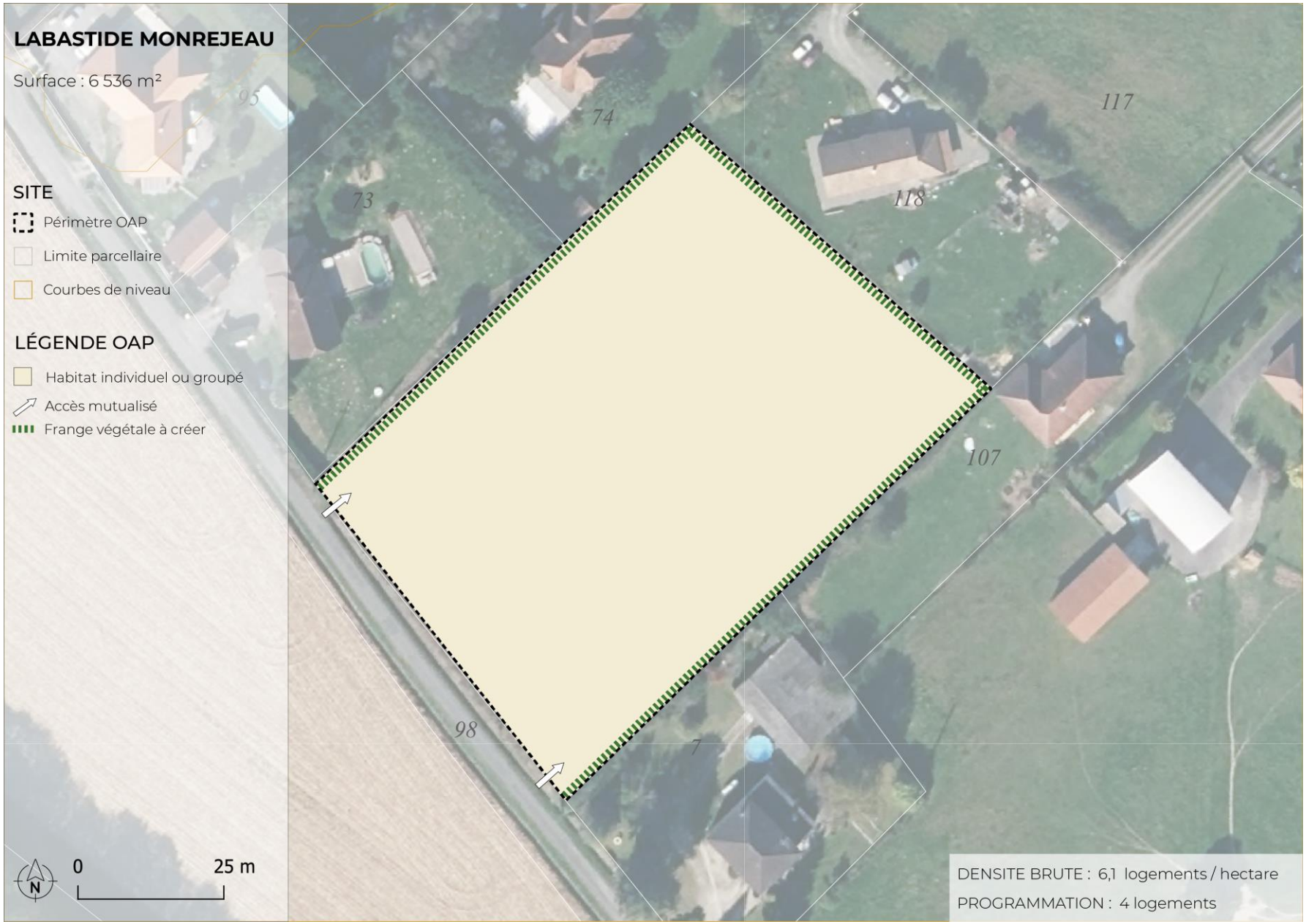
La zone mesure 6 536 m² soit environ 0,7 ha pour une densité de 6,1 logements par hectare.

Mesures particulières :

Une frange végétale sera implantée tout autour du secteur afin de favoriser une insertion douce des constructions parmi leur environnement immédiat.






LABASTIDE MONREJEAU
Surface : 6 536 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel ou groupé
Accès mutualisé
Frange végétale à créer
0
25 m
DENSITE BRUTE : 6,1 logements / hectare
PROGRAMMATION : 4 logements

OAP 4 « LAS MARLERES » | LABASTIDE-MONREJEAU

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'aménagement de l'OAP « Las Marleres » se situe au centre du village, dans un contexte d'habitat pavillonnaire. L'ensemble des bordures de l'OAP est urbanisé et offre l'opportunité de répondre aux besoins en logement de la population tout en favorisant un développement pleinement intégré dans la trame urbaine existante modérant ainsi la consommation de l'espace.

Localisation et accès à la zone :

Située au cœur du village, cette zone est localisée à moins de 200 mètres du centre administratif (mairie, école, salle des fêtes). Cette OAP se compose de plusieurs accès existants qui sont l'impasse d'Ossau et l'impasse des Lilas toutes deux desservies par l'axe principal de la commune « Chemin de la Mairie ».

Une voie interne aboutissant sur un espace de manœuvre semi-perméable desservira les lots.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement en friche et boisé en bordure sud-est. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

Les objectifs recherchés sont de poursuivre le développement de cette zone résidentielle en conjuguant préservation de la trame verte existante et accueille de nouveaux habitants par une insertion optimale dans le tissu urbain existant. Des objectifs en cohérence avec ceux fixés par les élus au sein du PADD. Enfin, ce projet propose aux nouveaux arrivants un cadre de vie privilégié, proche des commodités et en harmonie avec son environnement immédiat par l'ouverture à l'urbanisation deux types d'habitats différents, mitoyens et individuels.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 15 557 m² soit environ 1,6 ha pour une densité à 7,7 logements à l'hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie, d'une aire de retournement ainsi que de la préservation de plusieurs espaces verts, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la densité de 9 logements par hectare.

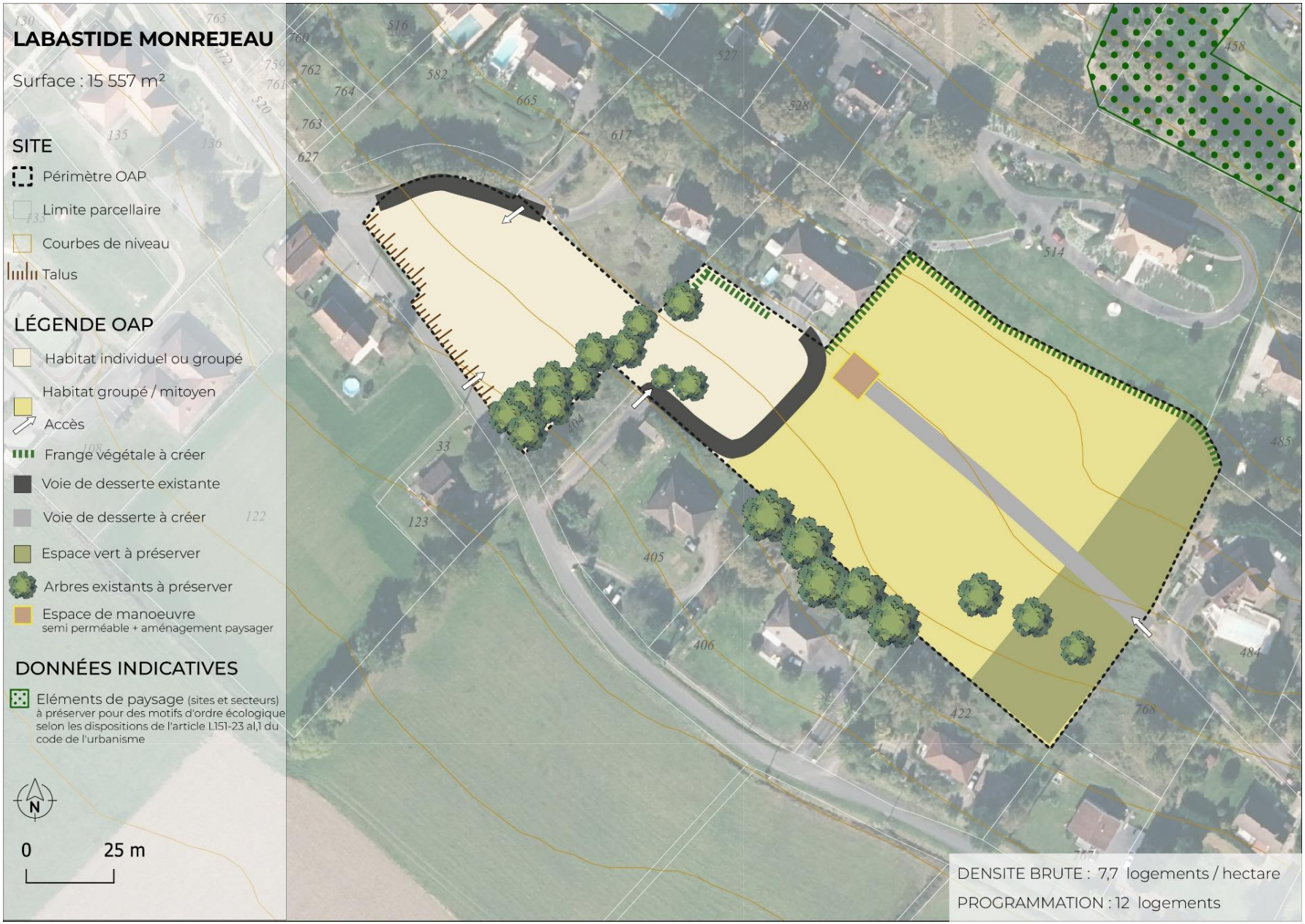
Mesures particulières :

L'aménagement de cette OAP demande des mesures particulières. En effet, le secteur se caractérise par un environnement boisé qu'il est nécessaire de préserver. Cette préservation de l'environnement paysager se réalise notamment par la protection et la pleine intégration des espaces verts et des arbres existants sur le secteur qui seront les porteurs du projet. Pour une intégration en harmonie avec l'environnement existant, une frange végétale devra être également aménagée afin de marquer une rupture entre la zone de projet et les autres occupations du sol.

L'OAP est une opération d'ensemble proposant un aménagement global.






LABASTIDE MONREJEAU
Surface : 15 557 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
Talus
LÉGENDE OAP
Habitat individuel ou groupé
Habitat groupé / mitoyen
Accès
Frange végétale à créer
Voie de desserte existante
Voie de desserte à créer
Espace vert à préserver
Arbres existants à préserver
Espace de manoeuvre
semi perméable + aménagement paysager
DONNÉES INDICATIVES
Eléments de paysage (sites et secteurs)
à préserver pour des motifs d'ordre écologique
selon les dispositions de l'article L151-23 al,1 du
code de l'urbanisme
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 7,7 logements / hectare
PROGRAMMATION : 12 logements

OAP 1 « LA RIBERE » | LACADEE

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L''OAP « La Ribère » s'inscrit dans les objectifs du PADD en termes d'accueil de nouveaux habitants au sein de secteurs proches des trames urbaines existantes. Le contexte préservé de la commune de Lacadée offrira un cadre de vie privilégié à ses nouveaux résidents.

Localisation et accès à la zone :

La zone de l'OAP « La Ribère » est située en cœur de bourg, à la jonction entre la route de Sault-de-Navailles ou RD 945 et le chemin de l'Aribère. Au nord s'étend le chemin de Hourest. La mairie de Lacadée se trouve à 450 mètres au nord-est. Au nord et au sud de la zone se trouvent des maisons d'habitation, à l'est un champ cultivé et à l'ouest une zone construite.

L'accès au secteur se fera par deux endroits, l'un par le chemin de l'Aribère et l'autre par le chemin de Hourest. Les deux accès seront mutualisés afin de desservir respectivement deux logements chacun.

Occupation du sol :

Le terrain est aujourd'hui une friche agricole non exploitée et est classé en zone à urbaniser (1AU) dans le PLUi.

Objectifs :

L'aménagement de l'OAP prévoit l'accueil de 4 logements permettant de développer la population de Lacadée. Situé au plus proche du centre-bourg, il propose un développement mesuré, à l'échelle des prévisions de la commune. Le cadre de vie des habitants actuels ne sera pas impacté, et permettra aux nouveaux arrivants de profiter du paysage harmonieux des environs.

Densité de la zone :

Le secteur comprend une surface de 4 187 m² soit environ 0,4 hectare pour une densité de 9,6 logements par hectare.

Mesures particulières :

Une frange végétale au nord et à l'est de la zone de projet sera à aménager afin de conserver une rupture entre les différentes occupations du sol.

Les arbres existants situés au sud-est de la zone devront être conservés.






LACADÉE
Surface : 4 187 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès mutualisé
Frange végétale à créer
Arbres existants à préserver
0
25 m
DENSITE BRUTE : 9,6 logements / hectare
PROGRAMMATION : 4 logements

OAP 1 « PANACAU » | LACQ

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

Située au sud de la commune en direction d'Artix au sein d'un hameau, l'OAP « Panacau » de Lacq prévoit de répondre aux objectifs du PADD en accueillant de nouveaux habitants tout en limitant l'étalement urbain et le mitage. Le cadre de vie proposé aux nouveaux arrivants s'intègre dans son environnement et en fait un espace harmonieux, proche des services et équipements de la commune.

Localisation et accès à la zone :

Le secteur de l'OAP se situe au sein d'un ensemble pavillonnaire au sud de la commune de Lacq à l'Ouest de la départementale 817, axe principal de ce territoire. Accessible depuis cette dernière par le chemin des Demoiselles par le chemin de Panacau. Néanmoins, c'est le chemin Guirot au nord de l'OAP qui sera le principal accès du secteur avec une voie interne au projet et une aire de retournement qui permettra de desservir l'ensemble des habitations.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un terrain agricole. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'OAP « Panacau » propose la construction de quatre logements individuels ou groupés. Intégrée au sein d'un secteur pavillonnaire en développement, cette OAP ambitionne un nombre mesuré de logements en cohérence avec les objectifs démographiques de la commune. Elle répond également à l'objectif du PADD de recentrer l'urbanisation autour des poches résidentielles existantes.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 6 227 m² soit environ 0,6 ha pour une densité de 6,4 logements à l'hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie dotée d'une aire de retournement mais également la préservation de plusieurs arbres existants, dont la surface n'est pas comptabilisée dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la densité à 7,2 logements par hectare.

Mesures particulières :

L'aménagement de cette OAP demande des mesures particulières. En effet, le secteur se caractérise par l'existence de plusieurs arbres bordant les côtés Nord et Est de la zone qu'il est nécessaire de préserver. Cette préservation de l'environnement paysager se réalise notamment par la protection et la pleine intégration des arbres existants sur le secteur. Pour une intégration en harmonie avec l'environnement existant, une frange végétale devra être également aménagée afin de marquer une rupture entre la zone de projet et les autres occupations du sol.

L'OAP est une opération d'ensemble proposant un aménagement global.






LACQ
Surface : 6 227 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel ou groupé
Accès
Frange végétale à créer
Voie de desserte à créer
Espace de manoeuvre semi perméable
+ aménagement paysager
Arbres existants à préserver
N
0
25 m
295
294
265
293
DENSITE BRUTE : 6,4 logements / hectare
PROGRAMMATION : 4 logements

OAP 2 « TERRES NABES 02 » | LACQ

OAP SECTORIELLE - EQUIPEMENT

Justification :

Dans l'axe n°2 du PADD se trouve l'objectif de « proposer une offre d'équipements accessible et en adéquation avec les besoins de la population ». Il est possible d'ajouter à cet objectif celui de diminuer l'étalement urbain et d'éviter le mitage. C'est précisément à ces deux objectifs que répond l'OAP « Terres Nabes 02 » de la commune de Lacq en permettant l'installation d'un équipement en continuité directe de la trame urbaine, au plus proche de ceux qui existent déjà.

Localisation et accès à la zone :

La zone de projet est située en bordure de la route départementale (RD) 817 rejoignant Orthez et Pau en passant par Lacq, et le long du chemin du Moulin rejoignant le centre-bourg.

A l'ouest de la zone se trouvent plusieurs commerces, services et équipements, au nord, au-delà de la RD 817, sont implantées des habitations, au sud également et l'ouest est occupé par une large parcelle agricole en culture.

Un accès sera créé sur le chemin du Moulin pour desservir l'équipement projeté.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un terrain agricole cultivé. Il est classé en zone à urbaniser à vocation d'équipement (1AUe).

Objectifs :

La visée de cette OAP est de permettre de compléter l'offre d'équipements existante et de répondre aux besoins de la population.

En s'implantant dans le secteur choisi, elle s'intègre en continuité directe de la trame urbaine, dans un secteur dont la vocation commerciale et d'équipements est déjà affirmée.

Surface de la zone :

Le secteur mesure une surface totale de 3 490 m² soit environ 0,3 ha.

Mesures particulières :

Une frange végétale à l'est et au sud de la zone d'implantation devra être créée afin de marquer la rupture entre le futur équipement et les parcelles agricoles qui l'entourent.






LACQ
Surface : 3 490 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Équipements
Accès
Frange végétale à créer
331
66
327
452
60
454
450
62
296
98
N
0
25 m

OAP 3 « TERRES NABES » | LACQ

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'aménagement de l'OAP « Terres Nabes » propose plusieurs réponses aux objectifs du PADD. L'ouverture à la construction de logements individuels ou groupés implique l'accueil de nouveaux habitants répondant ainsi à la demande et aux besoins identifiés de la population. Le secteur est situé en continuité d'une trame urbaine existante, à vocation résidentielle. Il participe ainsi à éviter l'étalement urbain et à centrer l'emprise foncière des constructions autour de l'existant. Ce projet propose aux nouveaux arrivants un cadre de vie privilégié, proche des commodités et en harmonie avec son environnement immédiat.

Localisation et accès à la zone :

La zone de l'OAP borde la départementale 817, principal axe de communication de la commune et se situe à moins de 500 mètres des équipements et des services. Au Nord du secteur, se trouve le chemin de Mariau qui constituera le principal accès pour la desserte des habitations.

L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, une voie interne aboutissant sur un espace de manœuvre semi-perméable desservira les lots.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un terrain agricole non cultivé. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'OAP « Terres Nabes » propose la construction de huit logements individuels ou groupés, ambitionnant d'accueillir un nombre mesuré de logements en cohérence avec les objectifs démographiques de la commune. L'implantation du projet, dans un quartier résidentiel doté d'équipements sportifs complète la trame urbaine de la commune et pérennise l'occupation résidentielle du secteur ainsi que son dynamisme.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 10 738 m² soit environ 1,1 ha pour une densité de 7,5 logements à l'hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie dotée d'une aire de retournement mais également la préservation de plusieurs arbres existants, dont la surface n'est pas comptabilisée dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la densité à 7,8 logements par hectare.

Mesures particulières :

L'aménagement de cette OAP demande des mesures particulières. En effet, le secteur se caractérise par l'existence de plusieurs arbres au sein de la zone qu'il est nécessaire de préserver. Cette préservation de l'environnement paysager se réalise notamment par la protection et la pleine intégration de ces arbres existants sur le secteur. Pour une intégration en harmonie avec l'environnement existant, une frange végétale devra être également aménagée afin de marquer une rupture entre la zone de projet et les autres occupations du sol.






LACQ
Surface : 10 738 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
Talus
LÉGENDE OAP
Habitat individuel ou groupé
Accès
Frange végétale à créer
Voie de desserte à créer
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
Arbres existants à préserver
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 7,5 logements / hectare
PROGRAMMATION : 8 logements
559
561
445
560
72
562
73
66
277
276
69
296
99
100
98

OAP 4 « BIALE » | LACQ

OAP SECTORIELLE - EQUIPEMENT

Justification :

L'OAP « Biale » de la commune de Lacq porte un projet d'équipement en plein cœur de la trame urbaine. Elle permettra de répondre aux besoins de la population tout en s'inscrivant dans le cadre des objectifs du PADD tel que celui de « proposer une offre d'équipements accessible et en adéquation avec les besoins de la population ». Situé en continuité d'autres équipements existants, il permet de concentrer cette offre dans un secteur déterminé, limitant les déplacements et asseyant la vocation du secteur.

Localisation et accès à la zone :

La zone est accessible depuis le chemin de la Cabane au Loup, elle est située en continuité des terrains de sports communaux. La route départementale (RD) 817 reliant Orthez à Pau en passant par Lacq circule à 200 mètres au sud.

L'accès se fera depuis le chemin de la Cabane au Loup.

Les parcelles au sud du secteur sont occupées par les terrains de sport municipaux, l'ouest et le nord présentent des habitations résidentielles, et la parcelle à l'est est un champ agricole cultivé.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un terrain agricole cultivé. Il est classé en zone à urbaniser à vocation d'équipement (1AUe).

Objectifs :

L'implantation d'une OAP à vocation d'équipement dans le cœur de la commune de Lacq témoigne d'une volonté de renforcer l'offre existante et de répondre aux besoins de la population.

Son emplacement permet de participer à la lutte contre l'étalement urbain et à la redynamisation du centre-bourg de la commune.

Surface de la zone :

La zone d'implantation mesure un total de 8 041 m² soit environ 0,8 ha.

Mesures particulières :

Une frange végétale devra être implantée sur les bordures est et sud du secteur de l'OAP afin de marquer une séparation entre les différentes occupations du sol.






LACQ
Surface : 8 041 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Équipements
Accès
Frange végétale à créer
0
25 m
N
264
429
379
430
61
378

OAP 1 « LASBORDES » | LAGOR

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'aménagement de l'OAP « Lasbordes » propose plusieurs réponses aux objectifs du PADD. L'ouverture à la construction de logements groupés ou mitoyens implique l'accueil de nouveaux habitants répondant ainsi à la demande et aux besoins identifiés de la population. Le secteur est situé en continuité d'une trame urbaine existante, à vocation résidentielle. Il participe ainsi à éviter l'étalement urbain et à centrer l'emprise foncière des constructions autour de l'existant. Ce projet propose aux nouveaux arrivants un cadre de vie privilégié, proche des commodités et en harmonie avec son environnement immédiat.

Localisation et accès à la zone :

La zone de l'OAP se trouve dans la continuité du lotissement du Bois doré. Ainsi, elle sera desservie par le chemin du lotissement du Bois doré. Le secteur résidentiel de l'OAP est notamment proche des commodités, environ 700 mètres de la pharmacie et des écoles.

L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, une voie interne à double sens aboutissant sur plusieurs espaces desservira les différents lots d'habitation.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un terrain agricole. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'OAP « Lasbordes » propose la construction de 34 logements groupés ou mitoyens, ambitionnant d'accueillir un nombre mesuré de logements en cohérence avec les objectifs démographiques de la commune. L'implantation du projet, dans un quartier résidentiel en développement complète la trame urbaine de la commune et pérennise l'occupation résidentielle du secteur ainsi que son dynamisme.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 11 109 m² soit environ 1,1 ha pour une densité de 30,6 logements à l'hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie, de la préservation d'un espace vert et d'un alignement d'arbres ainsi que de la création d'un talus, dont la surface n'est pas comptabilisée dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la densité à 41,7 logements par hectare.

Mesures particulières :

L'aménagement de cette OAP demande des mesures particulières. En effet, la topographie du secteur a donné lieu à une reconnaissance d'un point de vue qu'il offre et qu'il faut préserver. Cette préservation de l'environnement paysager se réalise notamment par une implantation des ilots d'habitation dans la perspective de ne pas entraver la vue sur la vallée avec notamment la création d'un talus au Sud-Ouest du projet. Toujours dans un souci de préservation de l'environnement paysager, un espace vert au Sud de l'OAP devra être conservé. De même pour l'alignement d'arbres au Nord de la zone, ceux-ci devront être préservés. Pour une intégration en harmonie avec l'environnement existant, une frange végétale devra être également aménagée sur plusieurs zones de l'OAP afin de marquer une rupture entre la zone de projet et les autres occupations du sol.

Par ailleurs, l'aménagement de la zone tiendra compte de la topographie afin de proposer des systèmes cohérents de gestion des eaux pluviales et d'assainissement individuel.

L'OAP est une opération d'ensemble proposant un aménagement global.




LAGOR
Surface : 11 109 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
Talus
LÉGENDE OAP
Habitat groupé / mitoyen
Accès
Frange végétale à créer
Voie de desserte à créer
Point de vue à considérer
Espace vert à préserver
Alignement arboré à préserver
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 30,6 logements / hectare
PROGRAMMATION : 34 logements

OAP 2 « SEIGNOR 02 » | LAGOR

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

Implantée au cœur de la commune de Lagor, l'OAP « Seignor 02 » propose l'accueil de nouveaux habitants afin de participer à la réponse aux objectifs démographiques du PADD. Située en continuité directe de la trame bâtie, elle participe à une réflexion globale de lutte contre l'étalement urbain. Une implantation proche du cœur de bourg qui favorise la redynamisation des communes et du lien social, tout en diminuant les déplacements des usagers.

Localisation et accès à la zone :

La zone est accessible depuis le chemin Camme par la rue des écoles. Entourée d'équipements collectifs et de constructions à vocation résidentielle, la zone de projet s'appuie également sur le réseau existant comme l'impasse des Bleuets qui dessert actuellement une zone d'habitat. Elle se trouve à moins de 500 mètres de la crèche communale, de la mairie et des écoles.

L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, une voie interne à double sens aboutissant sur plusieurs espaces desservira les différents lots d'habitation et un espace de retournement semi-perméable.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone enherbée non cultivée. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'OAP « Seignor 02 » propose la construction de 39 logements groupés ou mitoyens, ambitionnant d'accueillir un nombre mesuré de logements en cohérence avec les objectifs démographiques de la commune. L'implantation du projet, au cœur de la commune participe à répondre à l'objectif fixé par les élus au sein du PADD qui est de recentrer l'urbanisation autour des équipements et services.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 13 417 m² soit environ 1,4 ha pour une densité de 29,1 logements à l'hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie avec un espace de retournement semi-perméable, de l'aménagement d'un espace vert ainsi que de la création d'un talus, dont la surface n'est pas comptabilisée dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la densité à 33,7 logements par hectare.

Mesures particulières :

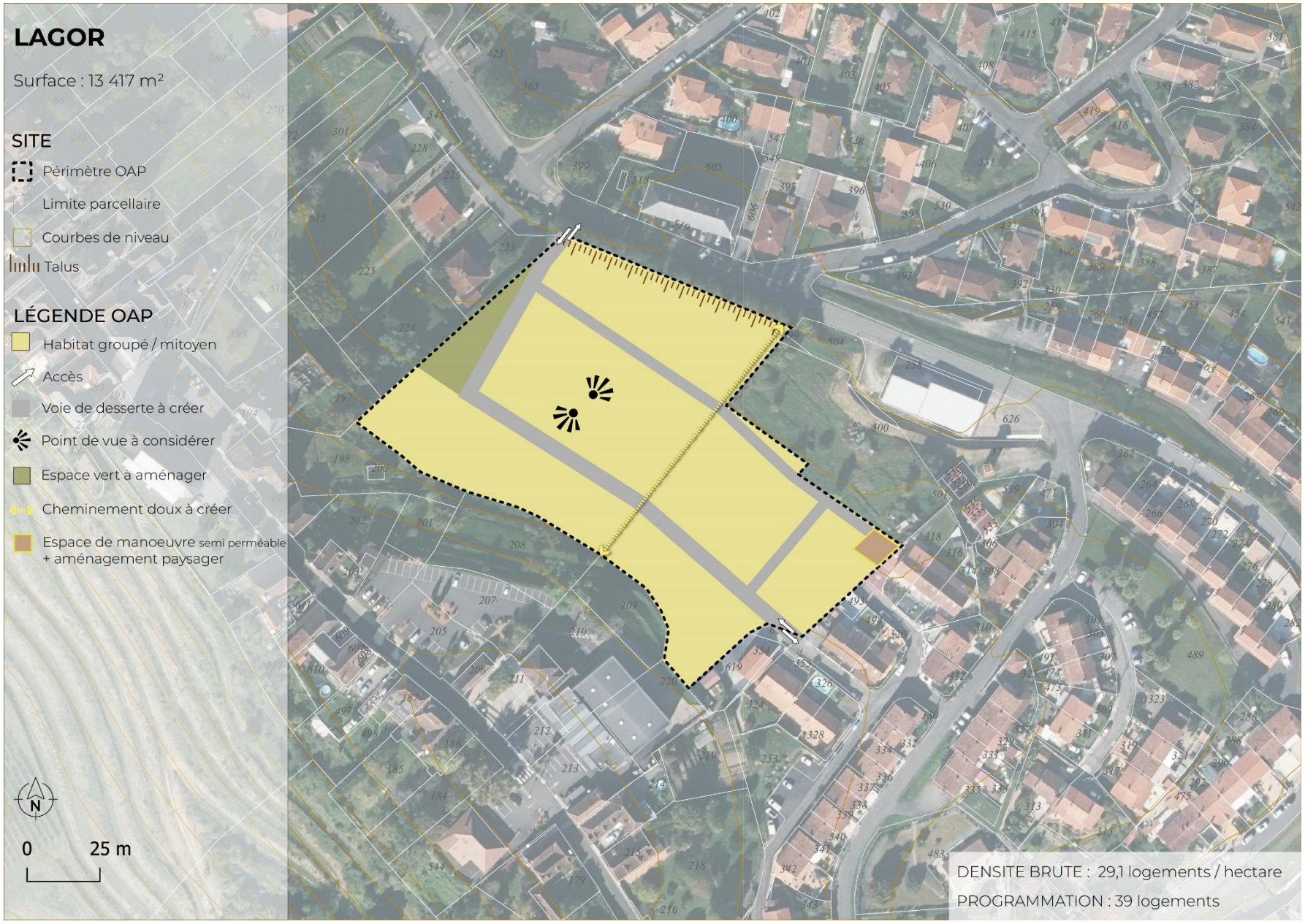
L'aménagement de cette OAP demande des mesures particulières. En effet, la topographie du secteur a donné lieu à une reconnaissance de plusieurs points de vue qu'il offre et qu'il faut préserver. Cette préservation de l'environnement paysager se réalise notamment par une implantation des ilots d'habitation dans la perspective de ne pas entraver la vue sur la vallée avec notamment la création d'un talus au Nord du projet. Toujours dans un souci de préservation de l'environnement paysager, un espace vert à l'Ouest de l'OAP devra être aménager. Pour une intégration en harmonie avec l'environnement existant, un cheminement piéton est également prévu afin d'obtenir une desserte apaisée de la zone.

Par ailleurs, l'aménagement de la zone tiendra compte de la topographie afin de proposer des systèmes cohérents de gestion des eaux pluviales et d'assainissement individuel.

L'OAP est une opération d'ensemble proposant un aménagement global.






LAGOR
Surface : 13 417 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
Talus
LÉGENDE OAP
Habitat groupé / mitoyen
Accès
Voie de desserte à créer
Point de vue à considérer
Espace vert à aménager
Cheminement doux à créer
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 29,1 logements / hectare
PROGRAMMATION : 39 logements

OAP 1 « LE BOURG » | LAHOURCADE

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'implantation d'une zone projet en plein cœur de bourg, à proximité d'équipements publics, répond à plusieurs considérations. Tout d'abord, elle permet d'éviter l'étalement urbain et le mitage en concentrant les nouvelles constructions autour de la trame bâtie et du centre-bourg. Ensuite, elle permet d'accueillir de nouveaux habitants et de dynamiser la démographie locale. Par ces deux aspects, l'OAP « Le Bourg » de la commune de Lahourcade répond à deux des objectifs du PADD.

Localisation et accès à la zone :

Le secteur se situe au croisement du chemin Capdepont et de la Place de l'Eglise, au nord du bourg de la commune. La zone de projet est mitoyenne de l'école de Lahourcade, située à 200 mètres au nord de la mairie.

La parcelle est entourée au nord, sud et ouest de champs cultivés, dans l'angle nord-ouest se trouve un espace boisé, et la parcelle en bordure est est occupée par l'école de Lahourcade.

Les accès aux lots seront mutualisés et déboucheront sur le chemin Capdepont.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone cultivée. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'aménagement de cette OAP propose la réalisation de 4 nouveaux logements. Il permettra d'accueillir de nouveaux habitants en cœur de bourg, répondant ainsi aux objectifs démographiques du PADD et à un évitement de l'étalement urbain. La proximité des services de la commune permettra de limiter les déplacements, et le cadre d'implantation de l'OAP offrira à ses nouveaux habitants un paysage harmonieux et agréable.

Densité de la zone :

L'OAP s'étend sur une surface totale 3 799 m² soit environ 0,4 ha pour une densité de logements de 10,5 par hectare.

Mesures particulières :

L'intégration paysagère de la zone de projet passera par l'aménagement d'une frange végétale sur les bordures nord et est du secteur, et par la conservation des arbres existants au nord-ouest.

Un point de vue vers l'Eglise sera à prendre en considération.






LAHOURCADE
Surface : 3 799 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Frange végétale à créer
Arbres existants
Accès mutualisé
Point de vue vers l'église à considérer
146
198
192
323
370
368
325
388
0
25 m
DENSITE BRUTE : 10,5 logements / hectare
PROGRAMMATION : 4 logements

OAP 1 « LASSERRE » | LANEPLAA

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

Dans la lignée des objectifs d'accueil démographiques du PADD, l'OAP « Lasserre » propose l'accueil de nouveaux habitants sur la commune de Laneplaà. Le secteur identifié complète un secteur à vocation résidentielle, en continuité directe du centre-bourg et à faible distance des équipements répondant aux objectifs du PADD.

Localisation et accès à la zone :

La zone se situe à 500 mètres à l'ouest de la mairie, dans le secteur ouest de la commune. Elle est accessible par la route des Pyrénées au sud et le chemin des Crêtes au nord.

Le secteur est intégré dans un quartier résidentiel de la commune, bordé d'habitations à l'est, l'ouest et au sud. De l'autre côté du chemin des Crêtes se trouve une large parcelle agricole.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une friche agricole enclavée entre les constructions à usage d'habitation déjà présentes. Il est classé en zone urbaine (Ub).

Objectifs :

L'aménagement de cette OAP propose la création de 4 nouveaux logements dans un secteur dont la vocation résidentielle est déjà affirmée. Enclavé entre plusieurs habitations, ce secteur permet de combler un espace vacant au sein de la trame urbaine, limitant ainsi l'étalement urbain et le mitage.

L'accueil de nouveaux habitants est un objectif du PADD, et il permettra la redynamisation d'un centre-bourg tel que celui de Laneplaà.

Densité de la zone :

L'OAP s'étend sur une surface de 10 040 m², soit environ 1 hectare ce qui correspond à une densité de 4 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une zone tampon de retrait, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,9 hectare et la densité à 4,7 logements par hectare.

Mesures particulières :

Des arbres qu'il conviendra de conserver ont été identifiés sur la zone de projet.

Une zone de recul des constructions au nord devra être observée afin de permettre la prise en compte des points de vue sur la ligne de crête.

Les aménagements devront prendre en compte les besoins en assainissement individuel sur les parcelles.






LANNEPLAÀ
Surface : 10 040 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès
Arbre à préserver
Point de vue à conserver
DONNÉES INDICATIVES
Eléments de paysage (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique selon les dispositions de l'article L151-23 al,1 du code de l'urbanisme
ORIENTATIONS IMPLANTATIONS
Recul implantation des constructions
Pour la préservation des points de vues
0
25 m
DENSITE BRUTE : 4 logements / hectare
PROGRAMMATION : 4 logements

OAP 1 « LE BOURG EST » | LUCQ-DE-BEARN

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

La détermination d'objectifs d'accueil de population dans le PADD a pour visée la redynamisation des communes, préférentiellement au plus près des centres bourgs afin de rapprocher les habitants des commodités et d'éviter l'étalement urbain. Ces volontés d'accueil s'accompagnent de réflexions générales afin de choisir, en continuité des trames urbaines, des secteurs qui offriront à de nouveaux arrivants un cadre de vie harmonieux et agréable. L'OAP « Le bourg-est », située en continuité directe du cœur de la commune de Lucq-de-Béarn, à proximité de ses points d'intérêt tel que l'Abbaye, répondra à ces différentes considérations.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située à l'ouest du cœur de bourg, bordée au nord par Lucq Bieilh ou route départementale (RD) 25, à l'ouest par le chemin d'accès au cimetière et à l'est par le chemin de Lahargouette. Au nord se trouve un garage, au sud l'Abbaye de Lucq-de-Béarn et la zone est à 180 mètres des équipements de la commune tels que la salle polyvalente.

Hormis au sud qui est occupé par des boisements et parcelles agricoles, toutes les autres parcelles bordant le secteur sont occupées par des habitations.

L'accès nord de l'OAP devra se faire via une opération d'ensemble proposant un aménagement global, une voie d'accès interne et mutualisée desservira les lots depuis le parking du cimetière tandis qu'indépendamment de l'aménagement global, une voie d'accès au sud desservira les deux lots.

Occupation du sol :

Le secteur de projet est situé sur une zone cultivée. Il est classé en zone à urbaniser (1AU) dans le PLUi.

Objectifs :

L'aménagement de cette OAP propose la création de 9 logements. Ils répondront aux besoins de la commune en offre de logements neufs à proposer aux nouveaux arrivants, et permettra de compléter un secteur équipé et proche du cœur de bourg.

Le positionnement dans la trame urbaine de la zone de projet participe à l'effort généralisé d'évitement du mitage et de l'étalement urbain, favorisant des secteurs en continuité du bâti. Cela permettra également de limiter les déplacements des usagers.

Densité de la zone :

L'OAP comprend une superficie de 11 497 m² soit environ 1,1 ha pour une densité de 7,8 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie et d'un espace de manœuvre, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 1,1 hectare et la densité à 8,3 logements par hectare.

Mesures particulières :

L'alignement d'arbres implanté sur toute la bordure ouest du secteur devra être préservé, de même que les autres arbres identifiés.




LUCQ-DE-BÉARN
Surface : 11 497 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès mutualisé
Voie de desserte à créer
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
Alignement arboré à préserver
Arbres existants à préserver
0
25 m
DENSITE BRUTE : 7,8 logements / hectare
PROGRAMMATION : 9 logements

OAP 2 « LE BOURG OUEST » | LUCQ-DE-BEARN

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'OAP, localisée à l'ouest du bourg de Luc-de-Béarn, propose un projet d'extension urbaine en continuité de la trame existante. Cela permet de répondre aux grands axes du PADD en développant une zone urbaine maitrisée et modérée afin de valoriser la pratique des modes doux et actifs dans le territoire. Cet aménagement permet de créer une zone résidentielle intégrée au bourg de Lucq-de-Béarn, permettant ainsi l'accueil de nouveaux résidents et limitant l'étalement urbain et le mitage.

Localisation et accès à la zone :

Située à environ 250 m du centre-bourg de Lucq-de-Béarn et ainsi des différents commerces et services, l'OAP permet de s'intégrer complètement dans ce contexte urbain. L'accès à l'ensemble de la zone se fait par la D110, également dénommée « Côte de Claverie ». La zone est bordée de franges végétales le long de ses limites est, sud et ouest. Le nord est caractérisé par la poursuite de la parcelle cultivée sur laquelle s'insère l'OAP.

Occupation du sol :

Le secteur de projet est situé sur une zone cultivée. Le classement en zone à urbaniser (1AU) dans le cadre du PLUi permet l'accueil d'une nouvelle zone résidentielle.

Objectifs :

Pour répondre au besoin en logement et à l'accueil de nouveaux habitants en continuité du bourg de Lucq-de-Béarn, l'OAP « centre-bourg ouest » propose l'aménagement d'un secteur d'habitat permettant le développement de 8 lots. Cette zone résidentielle est caractérisée par l'unique présence de logements individuels.

Une voie de desserte est intégrée au schéma d'aménagement permettant un accès commun depuis la D110 à tous les logements. Cet aménagement sera complété à son extrémité d'une aire de manœuvre semi-perméable afin de répondre aux normes en vigueur et garantir l'accès à l'ensemble des lots aux services de secours.

À l'extrémité est du projet, un espace vert est dessiné afin de préserver l'importante frange végétale existante en limite parcellaire. Elle permet de créer un filtre visuel et une zone de recul entre la salle polyvalente de la commune située à l'est de la parcelle et les habitations de l'OAP.

Densité de la zone :

L'OAP comprend une superficie de 8 956 m² soit environ 0,9 ha pour une densité de 8,9 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie, d'un espace de manœuvre et d'un espace vert, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,7 hectare et la densité à 10,8 logements par hectare.

Mesures particulières :

Cette OAP accorde une attention particulière au paysage dans lequel elle s'insère. L'importante frange végétale présente en limite est de l'OAP est préservée au sein d'un espace de retrait dénommé espace végétalisé. Aussi, l'aménagement de la zone prévoit la conservation des franges végétales sud et ouest, bordant déjà l'OAP. Par ailleurs, l'implantation d'une frange végétale en limite nord de l'OAP est également prévue, à l'interface avec la zone cultivée.

En revanche, si les franges végétalisées constituent une gêne pour la visibilité sur la route, elles devront être réduites ou en partie supprimées afin de garantir la sécurité des usagers.

La gestion des eaux pluviales et de l'assainissement non collectif devra prendre en compte la topographie du secteur.

L'OAP est une opération d'ensemble proposant un aménagement global.




LUCQ DE BEARN
Surface : 8 956 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès
Frange végétale existante à conserver
Voie de desserte à créer
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
Arbres existants à préserver
Espace vert à aménager
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 8,9 logements / hectare
PROGRAMMATION : 8 logements

OAP 1 « LAUBADERE » | MASLACQ

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'OAP « Laubadère » propose l'accueil de nouveaux habitants afin de participer à la réponse aux objectifs démographiques du PADD. Située en continuité directe de la trame bâtie, elle participe à une réflexion globale de lutte contre l'étalement urbain.

Localisation et accès à la zone :

La zone est accessible depuis Qur Laubadère. Entourée de constructions à vocation résidentielle, la zone de projet s'appuie également sur le réseau existant où l'axe Qur Laubadère sera mutualisé afin de desservir les futures habitations.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone enherbée non cultivée. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'OAP « Laubadère » propose la construction de quatre logements individuels, ambitionnant d'accueillir un nombre mesuré de logements en cohérence avec les objectifs démographiques de la commune. L'implantation du projet, au sein d'une zone résidentielle participe à répondre à l'objectif fixé par les élus au sein du PADD qui est de recentrer l'urbanisation au sein de la trame urbaine existante.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 4 128 m² soit environ 0,4 ha pour une densité de 9,7 logements à l'hectare.

Mesures particulières :

L'OAP est concerné par un emplacement réservé (n°7) dont l'objectif est l'élargissement de la voirie au Nord et à l'Est (Cami de Betle) de la zone de projet afin d'accompagner le développement résidentiel du secteur.






MASLACQ
Surface : 4 128 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès mutualisé
DONNÉES INDICATIVES
Emplacement réservé
N
0
25 m
462
449
427
430
432
442
431
443
29
433
28
452
451
412
398
436
337
31
335
32
366
324
DENSITE BRUTE : 9,7 logements / hectare
PROGRAMMATION : 4 logements

OAP 1 « LE BOURG SUD 01 » | MONEIN

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

Le projet d'aménagement « Le Bourg Sud 01 » a pour objectif de développer un projet résidentiel permettant de valoriser le foncier libre entre deux secteurs déjà habités. Cela permet de créer une continuité urbaine cohérente au niveau de ce secteur de Monein. De plus, cette OAP est en accord avec le PADD, qui encourage la densification, l'urbanisation maîtrisée et la pratique des modes doux sur le territoire communal. Cette nouvelle zone résidentielle s'intègre harmonieusement au sein de la trame urbaine existante et permettra l'ouverture à la construction de nouveaux logements dans un secteur dont cette vocation est déjà définie.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP est localisée à la sortie sud du bourg de Monein. Elle est accessible par la D9 également appelée Avenue des Vallées à l'ouest et l'angle du chemin Forcade et de la rue de Badet à l'est. L'accès en sens unique traversant la zone d'ouest en est permettra de desservir les lots. Cette zone s'insère entre deux tissues urbains résidentiels. Ainsi, il est délimité par des habitations au nord et au sud et par des voiries à l'est et à l'ouest. En frange est, une frange végétale composée d'un alignement d'arbre longe la parcelle.

Occupation du sol :

Le secteur est aujourd'hui en prairie, est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'objectif de cette OAP est de créer 8 nouveaux logements afin de répondre à l'accueil des habitants prévu dans le PADD. Il s'agit de compléter la vocation résidentielle de ce secteur.

L'aménagement de la parcelle se fait en deux secteurs avec 4 logements accessibles directement depuis la D9 à l'ouest, et les 4 logements à l'est accessibles par une voie de desserte dont l'extrémité se trouve au croisement entre le chemin Forcade et rue de Badet. Cette dernière est prolongée d'une aire de retournement. En limite est de cette voie de desserte, la frange végétale existante est conservée en préservant le maximum d'arbres possible.

A l'extrémité nord-ouest de la parcelle un arbre de haut-jet est également conservé. Par ailleurs, pour l'intégration paysagère de cette zone résidentielle dans son contexte, une frange végétale est prévue sur l'ensemble de la limite nord de la parcelle.

Densité de la zone :

L'OAP couvre une surface totale de 5 669 m², soit environ 0,6 hectare pour une densité de 14,1 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie et d'un espace de manœuvre, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,5 hectare et la densité à 14,9 logements par hectare.

Mesures particulières :

Afin de respecter le contexte et le paysage du site, la frange végétale présente à l'est du site de projet est préservée avec le maximum d'arbres conservés. A l'extrémité nord-ouest de l'OAP, un arbre de haut-jet est également conservé. Par ailleurs, en limite nord de l'aménagement, une frange végétale est implantée à l'interface avec la zone résidentielle déjà présente.

L'OAP est une opération d'ensemble proposant un aménagement global.






MONEIN
Surface : 5 669 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Frange végétale à créer
Arbres existants
Voie de desserte à créer
Accès mutualisé
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 14,1 logements / hectare
PROGRAMMATION : 8 logements

OAP 2 « LA LANNE » | MONEIN

OAP SECTORIELLE – HABITAT / EQUIPEMENT

Justification :

L'aménagement de l'OAP « La Lanne » sur la commune de Monein répond à différents objectifs définis dans le PADD. En premier lieu, il propose l'accueil de nouveaux habitants, participant ainsi à répondre aux objectifs démographiques. En deuxième lieu, il comporte une zone d'équipement permettant de renforcer l'offre de ceux-ci sur la commune. Enfin, la zone de projet est implantée au sein de la trame urbaine de la commune, permettant d'éviter l'étalement urbain, de poursuivre la dynamique du centre-bourg et de rapprocher habitants et équipements, limitant par là même les déplacements.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située à l'est du centre-bourg de Monein, en bordure d'un groupe scolaire (école maternelle, élémentaire et collège). Accessible depuis l'allée de la Baysère, le chemin des Meuniers en deux points, conduisant tous deux à l'avenue du Pont Lat, sur lequel un accès est aussi créé au nord de la zone de projet. Les accès seront mutualisés.

Le secteur est cerné au nord, au sud et à l'ouest par des habitations, et dans une moindre mesure à l'est par le bout d'une parcelle cultivée.

Occupation du sol :

Le secteur est aujourd'hui une friche agricole non exploitée, et est classé en zone à urbaniser (1AU) et en zone à urbaniser à vocation d'équipement (1AUe).

Objectifs :

L'OAP « La Lanne » de la commune de Monein propose la création de 7 logements individuels et de 18 logements mitoyens ou groupés sur la partie centre et est de son implantation. Au nord, une zone à vocation d'équipement public pouvant accueillir la future gendarmerie, complète le projet.

Des voies internes sont créées afin de desservir les lots, l'une, pour les logements groupés ou mitoyens et la gendarmerie, depuis l'avenue du Pont Lat au nord jusqu'à l'allée de la Baysère, et deux autres depuis le chemin des Meuniers au sud pour desservir les lots individuels, dont l'une abouti sur un espace de manœuvre semi-perméable.

Densité de la zone :

La surface totale du secteur est de 17 875 m² soit environ 1,7 ha pour une densité de 14 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création de deux voiries, d'un équipement et d'un espace vert, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 1,3 hectare et la densité à 19,3 logements par hectare.

Mesures particulières :

Les arbres existants devront être conservés dans les aménagements. Un espace vert permettant de créer une séparation entre la zone d'habitats individuels et la zone d'habitats mitoyens ou groupés devra être mis en place, ainsi qu'un cheminement doux accédant à la zone d'équipement depuis l'allée de la Baysère.






MONEIN
Surface : 17 875 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Habitat groupé / mitoyen
Équipement public
Voie de desserte à créer
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
Accès mutualisé
Espace vert à aménager
Frange végétale à créer
Alignement arboré à préserver
Cheminement doux à créer
0
25 m
DENSITE BRUTE : 14,0 logements / hectare
PROGRAMMATION : 25 logements

OAP 3 « CHEMIN DE ROUMENDAS 01 » | MONEIN

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

Au nord de la commune de Monein, encerclée d'habitations, a été repérée une poche d'urbanisation permettant de mobiliser du foncier en densifiant le tissu urbain existant. L'OAP « Chemin de Roumendas 01 » prévoit la mobilisation de ce foncier afin d'ouvrir à la construction de nouveaux logements, accueillir de nouveaux habitants et répondre ainsi aux objectifs du PADD. Ce projet complète la vocation résidentielle du secteur et évite l'étalement urbain et le mitage.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située au nord de la commune de Monein, en plein cœur d'un secteur dont la vocation résidentielle est affirmée ainsi, au nord, sud, est et ouest elle est entourée de parcelles résidentielles. Elle est comprise au sein de la trame urbaine, proche de services tels qu'un cabinet vétérinaire ou une enseigne de jardinerie. Elle est accessible grâce à une voirie interne à double sens de circulation complétée d'un espace de manœuvre semi-perméable et par un accès sur la voie au nord.

L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, une voirie interne desservira les lots, et les accès seront mutualisés.

Occupation du sol :

Le secteur est aujourd'hui une parcelle agricole, et est classé en zone urbaine (Ub).

Objectifs :

L'OAP « Chemin de Roumendas 01 » propose la création de 14 logements individuels et de 16 logements mitoyens ou groupés. Elle s'inscrit en densification du tissu urbain, répondant ainsi aux objectifs démographiques du PADD et à une volonté de limiter l'étalement urbain et le mitage.

Une voirie interne desservira les lots, permettant de limiter le nombre d'accès sur les voies existantes.

Densité de la zone :

L'assiette totale de la zone de projet mesure 20 787 m² soit environ 2,1 hectares pour une densité de 14,4 logements par hectare.

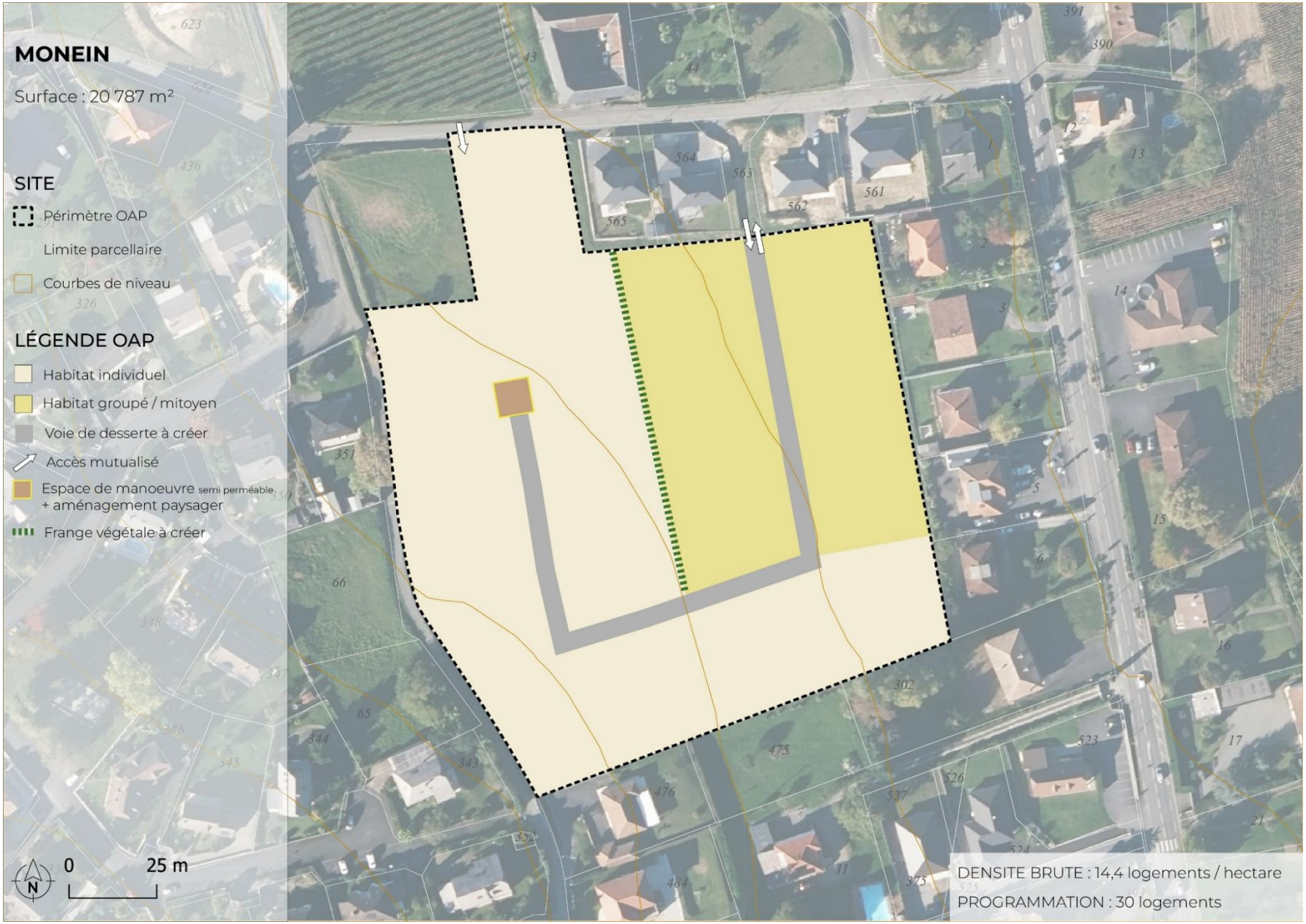
L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie et d'un espace de manœuvre semi-perméable, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 2 hectares et la densité à 15,4 logements par hectare.

Mesures particulières :

La gestion des eaux pluviales devra prendre en compte la topographie importante du secteur.






MONEIN
Surface : 20 787 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Habitat groupé / mitoyen
Voie de desserte à créer
Accès mutualisé
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
Frange végétale à créer
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 14,4 logements / hectare
PROGRAMMATION : 30 logements

OAP 4 « CHEMIN DE ROUMENDAS 02 » | MONEIN

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'étude de densification réalisée durant l'élaboration du PLUi a mis en lumière des secteurs pouvant être exploités de façon à occuper du foncier disponible au sein des trames bâties afin d'éviter l'étalement urbain et le mitage. La zone d'implantation de l'OAP « Chemin de Roumendas 02 » fait partie de ces zones identifiées. Cette OAP proposera, au sein d'un secteur résidentiel, de nouvelles constructions afin d'accueillir une population programmée dans les objectifs du PADD. La construction en densification permet aussi de maintenir une proximité entre les habitants et les équipements et services de la commune, offrant un cadre de vie cohérent, limitant les déplacements.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située au nord de la commune de Monein, comprise dans un secteur résidentiel. Les parcelles au nord, sud, est et ouest de la zone de projet sont occupées par des logements. Elle est comprise au sein de la trame urbaine, à l'ouest d'une enseigne de jardinerie, à proximité de plusieurs commerces. Elle est en bordure du Chemin de Roumendas qui mène à l'est à l'Avenue de la Résistance et est accessible par le Chemin de Luperne à l'ouest.

L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, une boucle interne depuis le Chemin de Luperne desservira les lots.

Occupation du sol :

Le secteur est aujourd'hui une parcelle agricole occupée en grande partie par des vignes, et est classé en zone urbaine (Ub).

Objectifs :

L'OAP propose la création de 23 logements individuels. Elle s'inscrit dans un objectif de densification du tissu urbain. Le cadre de vie existant, proche des commerces et des services, arboré et bénéficiant d'une vue dégagée sur la commune.

Une boucle interne desservira les lots, permettant de limiter les accès sur le Chemin de Luperne et d'organiser la circulation interne de l'OAP.

Densité de la zone :

L'assiette totale de la zone de projet mesure 16 759 m² soit environ 1,7 hectares pour une densité de 13,7 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 1,5 hectares et la densité à 14,9 logements par hectare.

Mesures particulières :

Les arbres au sud de l'assiette de projet devront être conservés afin de ne pas impacter le paysage de la construction déjà présente. Une zone de recul des constructions devra être respectée en bordure est de cette construction.






MONEIN
Surface : 16 759 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Voie de desserte à créer
Accès
Arbres existants
ORIENTATIONS IMPLANTATIONS
Recul implantation des constructions
0
25 m
DENSITE BRUTE : 13,7 logements / hectare
PROGRAMMATION : 23 logements

OAP 5 « LE BOURG SUD 02 » | MONEIN

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'OAP « Le Bourg Sud 02 » s'intègre dans l'objectif de valoriser des espaces non construits tout en assurant la continuité avec la trame urbaine de la commune. Cela permet de répondre aux orientations du PADD, notamment de développer une trame urbaine maîtrisée et modérée, en particulier au niveau du foncier libre, localisé entre des zones résidentielles existantes. De plus, cet aménagement permet de valoriser les modes doux en raison de son inscription proche de services existants. L'objectif principal étant de limiter l'urbanisation linéaire et dispersée, souvent synonyme d'étalement urbain.

Localisation et accès à la zone :

Localisée à 200 m d'un collège, 350 m d'une école ou encore 400 m de la Poste, et à 500 m de la Mairie ce secteur d'aménagement se trouve à proximité immédiate des commerces et services essentiels du quotidien. Elle est située dans le cœur attractif de Monein, et est accessible depuis le chemin des Meuniers. Elle est bordée de zones résidentielles au nord, à l'est et à l'ouest, et par un espace agricole à préserver au sud. Elle s'intègre au cœur de la trame urbaine de Monein.

Les accès mutualisés se feront depuis l'impasse et l'extension du chemin des Meuniers.

Occupation du sol :

L'OAP est actuellement occupée par une prairie bordée d'un alignement boisé. Elle est classée en zone urbaine (Uc) dans le cadre du PLUi.

Objectifs :

Ce secteur de projet a pour objectif d'assurer l'accueil de nouveaux habitants au sein de la trame urbain existante, répondant ainsi au deuxième axe du PADD. Ainsi, cet aménagement conforte la vocation résidentielle du secteur en proposant l'implantation de logements individuels et de logements mitoyens.

Cela permet d'assurer une solution pérenne au besoin d'accueil projeté dans le PADD, tout en proposant des typologies de logements en cohérence avec le contexte urbain de la zone et l'évolution des demandes des ménages soulevée durant la phase de diagnostic du PLUi.

Ainsi, l'OAP permet d'accueillir 8 nouveaux logements avec 6 logements mitoyens et 2 logements individuels. Les logements mitoyens sont accessibles par l'extension de la voie du chemin des Meuniers, aboutissant sur une aire de retournement permettant l'accès aux secours, et les logements individuels sont accessibles par l'impasse située en continuité du chemin des Meuniers, desservant deux habitations existantes.

Densité de la zone :

La superficie totale de l'OAP est de 5 553 m², soit environ 0,6 hectare pour une densité de 14,4 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie, d'un espace de manœuvre semi-perméable et d'un espace vert, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,5 hectare et la densité à 16,2 logements par hectare.

Mesures particulières :

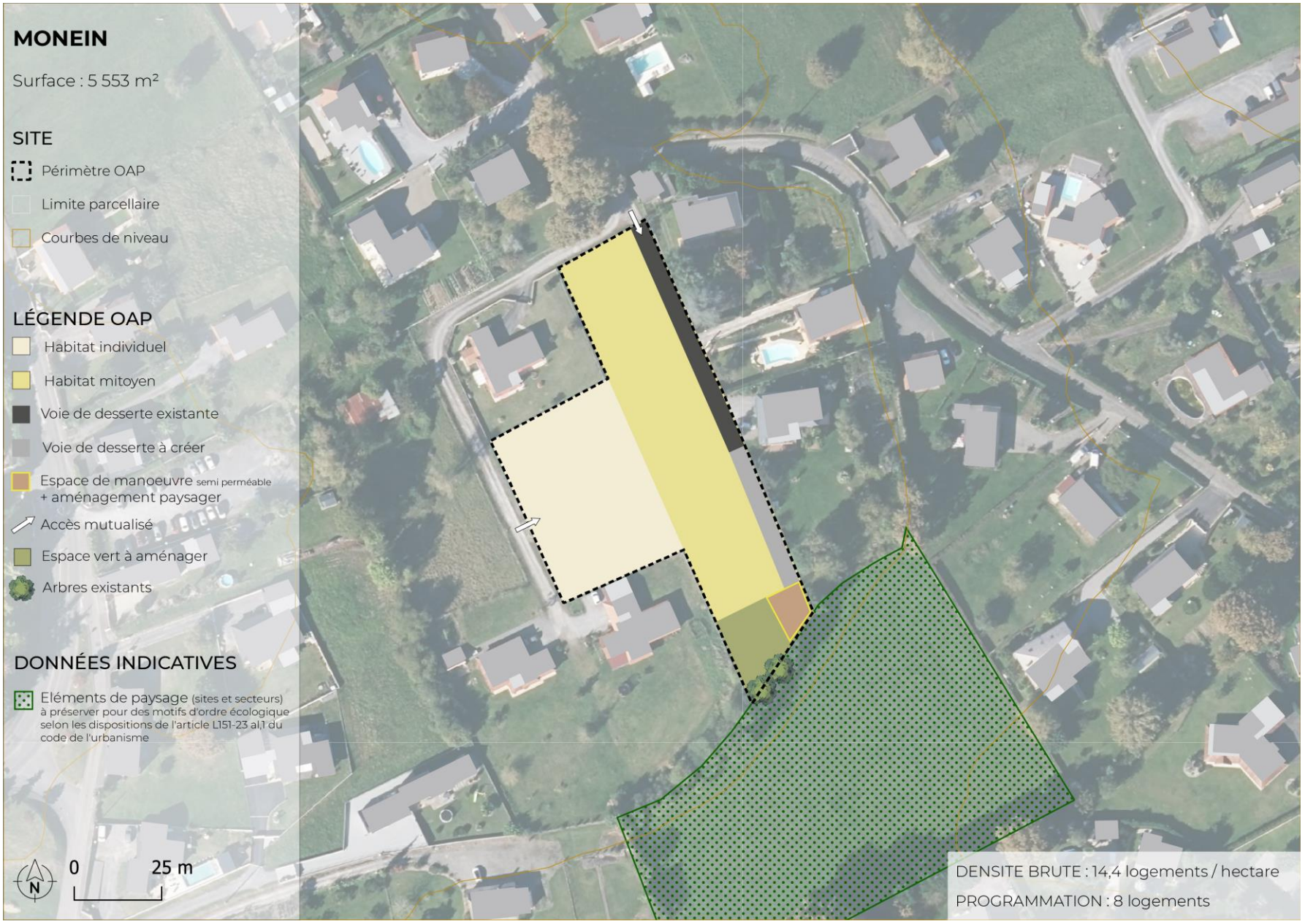
L'alignement d'arbres au sud de l'OAP devra être conservé.

Un espace vert est à aménager au sud-est afin de faciliter l'intégration de la zone de projet dans son environnement.

L'OAP est une opération d'ensemble proposant un aménagement global.






MONEIN
Surface : 5 553 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Habitat mitoyen
Voie de desserte existante
Voie de desserte à créer
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
Accès mutualisé
Espace vert à aménager
Arbres existants
DONNÉES INDICATIVES
Eléments de paysage (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique selon les dispositions de l'article L151-23 al.1 du code de l'urbanisme
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 14,4 logements / hectare
PROGRAMMATION : 8 logements

OAP 7 « LE BOURG SUD-OUEST » | MONEIN

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'aménagement de l'OAP « Le Bourg Sud-Ouest » sur la commune de Monein vient densifier une zone identifiée comme une poche d'urbanisation, permettant de compléter la vocation résidentielle de ce secteur tout en évitant l'étalement urbain et en mobilisant du foncier disponible au sein de la trame bâtie.

Localisation et accès à la zone :

Le secteur de projet est situé en plein cœur du centre-bourg de Monein, au bord de l'Avenue des Vallées ou Route Départementale (RD) 366. Situé à 350 mètres de la mairie, il est à proximité immédiate des différents équipements et services de la commune tels que le cinéma, les banques, les écoles, le supermarché.

Il est entouré, au nord, au sud et à l'ouest par des habitations, et à l'est par un terrain agricole non exploité. L'accès se fera depuis l'Avenue en sens unique et débouchera sur le chemin des Meuniers.

Occupation du sol :

L'OAP est actuellement une parcelle en friche non exploitée. Elle est classée en zone urbaine (Ub) dans le cadre du PLUi.

Objectifs :

Cette OAP vient combler une poche d'urbanisation en densifiant le tissu urbain existant. Elle propose la création de 9 nouveaux logements, participant ainsi à maintenir le dynamisme du cœur de la commune et d'éviter l'étalement urbain. Ces deux éléments permettent d'intégrer cette OAP dans les objectifs définis par le PADD.

Densité de la zone :

La surface totale de l'assiette de l'OAP est de 7 336 m² soit environ 0,7 ha pour une densité de 12,3 logements par hectare.

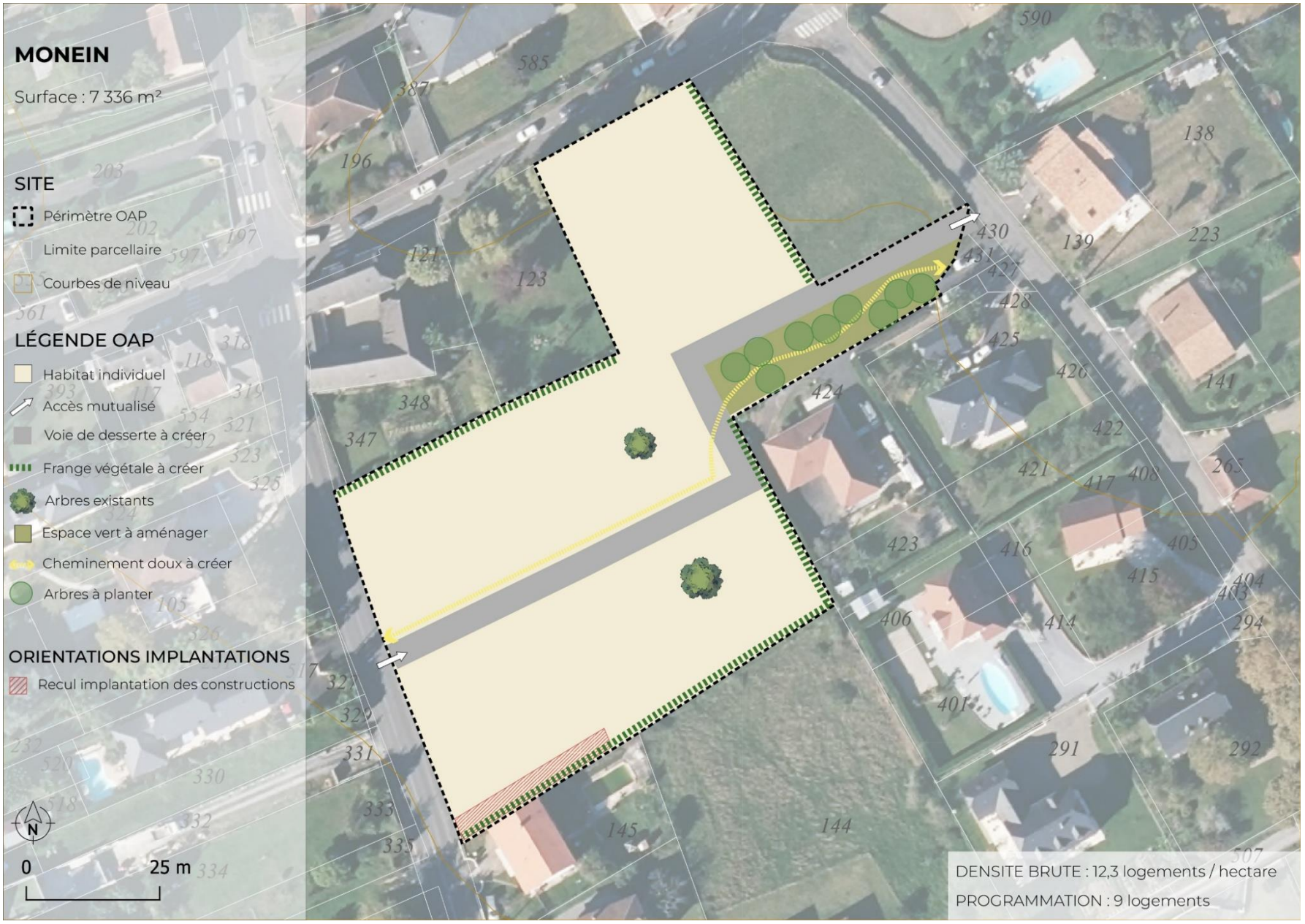
L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une zone tampon, d'une voirie interne et d'un espace vert dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,6 hectare et la densité à 14,4 logements par hectare.

Mesures particulières :

Afin d'assurer une insertion douce de ces nouvelles constructions dans leur environnement immédiat, une frange végétale devra être créée sur les bords nord, est et sud de la zone. Un espace vert vient compléter le traitement paysager de la zone et contiendra une voie de cheminement doux. Des arbres ont été identifiés afin d'être préservés.

Un recul d'implantation des constructions devra être observé afin de maintenir les qualités du cadre de vie des habitants actuels au sud.




MONEIN
Surface : 7 336 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès mutualisé
Voie de desserte à créer
Frange végétale à créer
Arbres existants
Espace vert à aménager
Cheminement doux à créer
Arbres à planter
ORIENTATIONS IMPLANTATIONS
Recul implantation des constructions
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 12,3 logements / hectare
PROGRAMMATION : 9 logements

OAP 8 « TROUILH EST» | MONEIN

OAP SECTORIELLE - EQUIPEMENT

Justification :

L'OAP « Trouilh est » de la commune de Monein prévoit l'accueil d'un équipement public tel que, par exemple, la création d'un nouveau cimetière, comportant des espaces verts. L'implantation d'un équipement public au sud de la commune en bordure de trame bâtie permet de compléter l'offre existante et de promouvoir la proximité des habitants et des équipements.

Localisation et accès à la zone :

La zone de projet s'étend au sud de la commune, tout en longueur avec, sur la largeur est, l'Avenue des Vallées ou route départementale (RD) 9. Le « Château de Lamothe » se situe à 200 mètres au sud du secteur.

Il est entouré de parcelles agricoles et d'alignements boisés sauf dans un angle au nord-est et au sud-est où sont implantées des habitations. L'accès à l'équipement se fera depuis la RD 9 au sud-est.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est aujourd'hui occupé par une zone agricole. Elle est classée en zone à urbaniser à vocation d'équipement (1AUe) dans le cadre du PLUi.

Objectifs :

L'élaboration de cette OAP vise à conforter l'offre d'équipements publics existante en proposant une zone à vocation d'équipements tels que, par exemple, la créarion d'un nouveau cimetière.

Surface de la zone :

La zone d'implantation du projet présente une surface totale de 15 619 m² soit environ 1,6 ha.

Mesures particulières :

La zone est entourée d'arbres qui devront être conservés afin de garantir le maintien de ses aménités paysagères. Une frange végétale viendra compléter son insertion au sud-ouest et au sud.




MONEIN
Surface : 15 619 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Équipement public
Frange végétale à créer
Alignement arboré à préserver
Accès mutualisé
N
0
25 m

OAP 9 « VALLEES » | MONEIN

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'OAP « Vallées » de la commune de Monein poursuit l'objectif de répondre aux orientations du PADD et de proposer aux nouveaux habitants des secteurs d'implantation privilégiés, cohérents et offrant un cadre de vie harmonieux.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située au sud de la trame bâtie de Monein, de l'autre côté de l'Avenue des Vallées par rapport au Château Lamothe. Elle est située à un peu plus d'1 km de la mairie et des services et équipements municipaux.

L'implantation de l'OAP se situe parmi une zone résidentielle à l'ouest et au sud, des parcelles agricoles au nord et un petit boisement à l'est.

Elle sera accessible depuis le chemin Daban Lamothe en deux points à double sens de circulation, mutualisés.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est aujourd'hui occupé par une zone agricole. Il est classé en zone à urbaniser (1AU) dans le cadre du PLUi.

Objectifs :

Cette OAP propose la création de 6 logements individuels dans un secteur à la fois esthétiquement agréable et pratique. Elle s'inscrit dans la continuité de la trame bâtie de la commune et complète un secteur à vocation résidentielle.

Densité de la zone :

La zone d'implantation du projet présente une surface totale de 5 197 m² soit environ 0,5 ha pour une densité de 11,5 logements par hectare.

Mesures particulières :

Une frange végétale devra être plantée sur les bordures nord et ouest de la zone de projet afin de marquer la séparation entre usage agricole et résidentiel du sol.


MONEIN
Surface : 5 197 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Frange végétale à créer
Accès mutualisé
N
0
25 m
478
477
480
479
178
330
DENSITE BRUTE : 11,5 logements / hectare
PROGRAMMATION : 6 logements

OAP 1 « LE BOIS » | MONT

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

Implantée au cœur d'un hameau de Mont, l'OAP « Le Bois » propose l'accueil de nouveaux habitants afin de participer à la réponse aux objectifs démographiques du PADD. Située en continuité directe de la trame bâtie, elle participe à une réflexion globale de lutte contre l'étalement urbain.

Localisation et accès à la zone :

La zone est accessible depuis la rue de la Carrère. Entourée de constructions à vocation résidentielle, la zone de projet s'appuie également sur le réseau existant où l'axe rue de la Carrère sera mutualisé afin de desservir les futures habitations.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une prairie non cultivée. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'OAP « Le Bois » propose la construction de 3 logements individuels, ambitionnant d'accueillir un nombre mesuré de logements en cohérence avec les objectifs démographiques de la commune. L'implantation du projet, au sein de la trame bâtie existante de la commune participe à répondre à l'objectif fixé par les élus au sein du PADD qui est de recentrer l'urbanisation autour des secteurs résidentiels existants.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 3 550 m² soit environ 0,4 ha pour une densité de 8,5 logements à l'hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la préservation d'un espace vert ainsi que plusieurs arbres, dont la surface n'est pas comptabilisée dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la densité à 11,8 logements par hectare.

Mesures particulières :

L'aménagement de cette OAP demande des mesures particulières. En effet, la situation géographique du secteur a donné lieu à une reconnaissance d'un point de vue qu'il offre et qu'il faut préserver. Cette préservation de l'environnement paysager se réalise notamment par une implantation des ilots d'habitation dans la perspective de ne pas entraver la vue sur l'édifice religieux, l'église paroissiale Saint-Barthélemy. Toujours dans un souci de préservation de l'environnement paysager, un espace vert au Nord-Ouest de l'OAP devra être aménager.






MONT
Surface : 3 550 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès
Arbres existants à préserver
Espace vert à préserver
Point de vue à considérer
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 8,5 logements / hectare
PROGRAMMATION : 3 logements
380
378
421
374
371
373
134
370
376
133
132
131
80
369
83

OAP 3 « PRES DU CHATEAU » | MONT

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

Implantée au cœur de la commune de Mont, l'OAP « Près du château » propose l'accueil de nouveaux habitants afin de participer à la réponse aux objectifs démographiques du PADD. Située en continuité directe de la trame bâtie, elle participe à une réflexion globale de lutte contre l'étalement urbain. Une implantation proche du cœur de bourg qui favorise la redynamisation des communes et du lien social, tout en diminuant les déplacements des usagers.

Localisation et accès à la zone :

Localisée impasse du vieux Mont, la zone de l'OAP est entourée de constructions à vocation résidentielle. S'appuyant sur le réseau existant cette impasse qui dessert actuellement le secteur sera le principal accès la future zone de projet. Implantée au cœur de la commune, l'OAP se trouve à moins de 200 mètres de la mairie et équipements collectifs communaux.

L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, une voie interne à double sens aboutissant sur un espace de retournement semi-perméable desservira les différents lots d'habitation.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une prairie non cultivée. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'OAP « Près du château » propose la construction de 7 logements individuels, ambitionnant d'accueillir un nombre mesuré de logements en cohérence avec les objectifs démographiques de la commune. L'implantation du projet, au cœur de la commune participe à répondre à l'objectif fixé par les élus au sein du PADD qui est de recentrer l'urbanisation autour des équipements et services.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 6 899 m² soit environ 0,7 ha pour une densité de 10,1 logements à l'hectare.

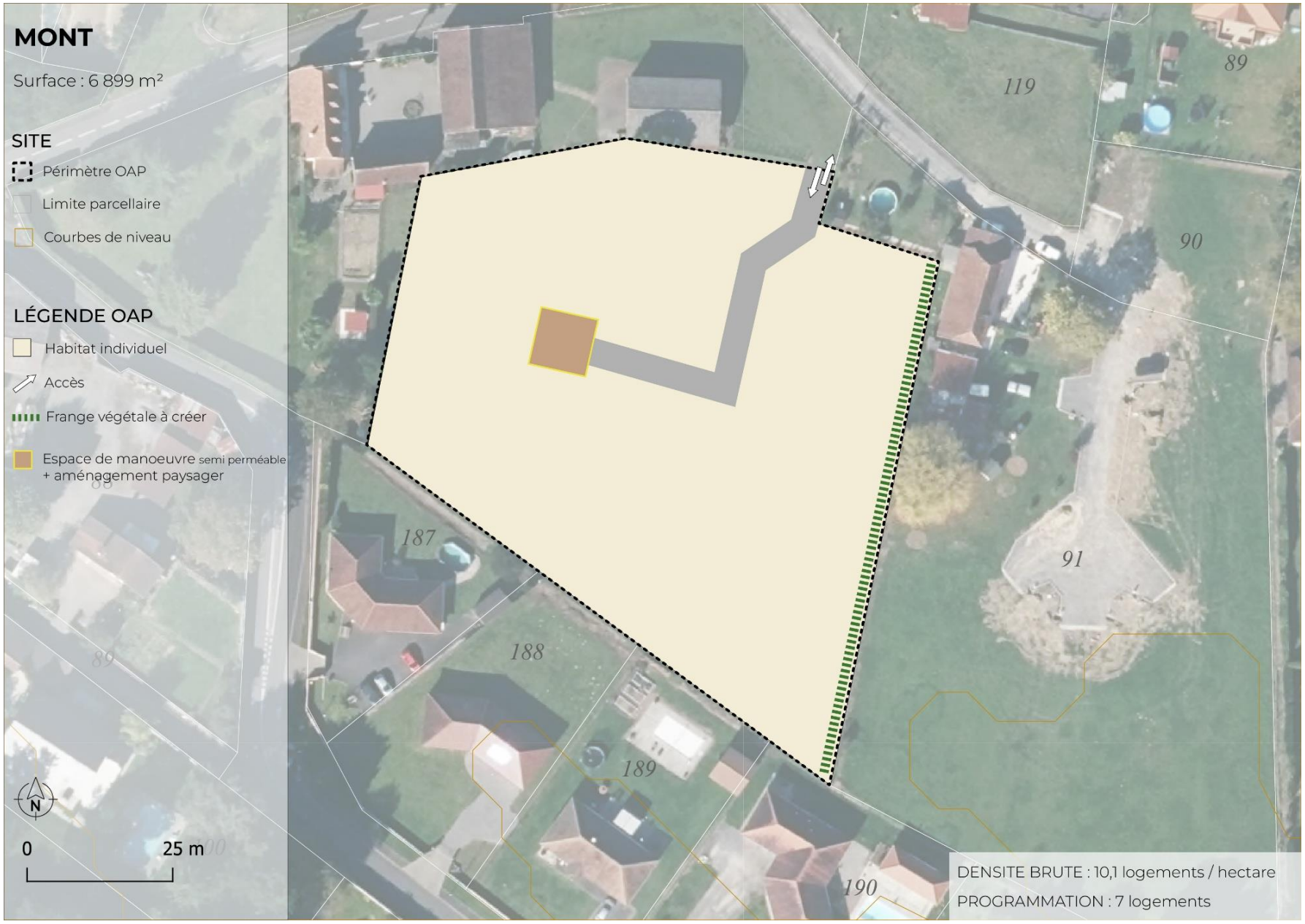
L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie ainsi que de la création d'un espace de retournement semi-perméable, dont la surface n'est pas comptabilisée dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la densité à 10,9 logements par hectare.

Mesures particulières :

Pour une intégration en harmonie avec l'environnement existant, une frange végétale devra être également aménagée à l'Est de l'OAP afin de marquer une rupture entre la zone de projet et les autres occupations du sol.






MONT
Surface : 6 899 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès
Frange végétale à créer
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
N
0
25 m
119
89
90
91
187
188
189
190
DENSITE BRUTE : 10,1 logements / hectare
PROGRAMMATION : 7 logements

OAP 1 « PEYRA » | MOURENX

OAP SECTORIELLE -HABITAT

Justification :

L'aménagement de l'OAP « Peyra » propose plusieurs réponses aux objectifs du PADD. L'ouverture à la construction de logements individuels ou groupés implique l'accueil de nouveaux habitants répondant ainsi à la demande et aux besoins identifiés de la population. Le secteur est situé en continuité d'une trame urbaine existante, à vocation résidentielle. Il participe ainsi à éviter l'étalement urbain et à centrer l'emprise foncière des constructions autour de l'existant. Ce projet propose aux nouveaux arrivants un cadre de vie privilégié, proche des commodités et en harmonie avec son environnement immédiat.

Localisation et accès à la zone :

La zone de l'OAP est desservie par le Cami du Cor et se situe à 500 mètres des équipements et des services. Le secteur résidentiel de l'OAP est notamment proche de l'avenue Charles Moureu, un axe qui dessert l'une des zones d'activité commerciale de la commune.

L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, une voie interne aboutissant sur plusieurs espaces de manœuvre semi-perméable desservira les lots.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone enherbée non cultivée. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'OAP « Peyra » propose la construction de huit logements individuels ou groupés, ambitionnant d'accueillir un nombre mesuré de logements en cohérence avec les objectifs démographiques de la commune. L'implantation du projet dans un quartier résidentiel complète la trame urbaine de la commune et pérennise l'occupation résidentielle du secteur ainsi que son dynamisme.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 7 528 m² soit environ 0,8 ha pour une densité de 15,9 logements à l'hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie dotée de deux aires de retournement, dont la surface n'est pas comptabilisée dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la densité à 29,8 logements par hectare.

Mesures particulières :

Pour une intégration en harmonie avec l'environnement existant, une frange végétale devra être également aménagée afin de marquer une rupture entre la zone de projet et les autres occupations du sol.






MOURENX
Surface : 7 528 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel ou groupé
Accès
Frange végétale à créer
Voie de desserte à créer
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 26,6 logements / hectare
PROGRAMMATION : 20 logements

OAP 3 « MENDREIL » | MOURENX

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'aménagement de l'OAP « Mendreil » propose plusieurs réponses aux objectifs du PADD. L'ouverture à la construction de logements individuels ou groupés implique l'accueil de nouveaux habitants répondant ainsi à la demande et aux besoins identifiés de la population. Le secteur est situé en continuité d'une trame urbaine existante, à vocation résidentielle. Il participe ainsi à éviter l'étalement urbain et à centrer l'emprise foncière des constructions autour de l'existant. Ce projet propose aux nouveaux arrivants un cadre de vie privilégié, proche des commodités et en harmonie avec son environnement immédiat.

Localisation et accès à la zone :

La zone de l'OAP est desservie par l'avenue Raphael et Louis Baqué et se situe à 500 mètres de l'école primaire Charles Moureu et des équipements sportifs de la commune. Le secteur résidentiel de l'OAP est notamment proche de l'avenue du Bourg, un axe qui dessert l'une des zones d'activité économique de la commune.

L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, une voie interne aboutissant sur un espace de manœuvre semi-perméable desservira les lots.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone enherbée non cultivée. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'OAP « Mendreil » propose la création de 26 logements dont 8 logements individuels et 18 logements mitoyens permettant de densifier le projet. Elle s'intègre dans un secteur à vocation résidentielle au cœur de la trame urbaine, tout en limitant le mitage parce que proche des services et du cœur de bourg. Située dans le voisinage de l'église Sainte-Madelaine ainsi que de commerces, la zone de projet entend répondre à l'objectif du PADD d'accueil de nouvelle population et de redynamisation des communes.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 20 139 m² soit environ 2 ha pour une densité de 12,9 logements à l'hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie dotée d'une aire de retournement ainsi que d'un espace vert, dont la surface n'est pas comptabilisée dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la densité nette à 16 logements par hectare.

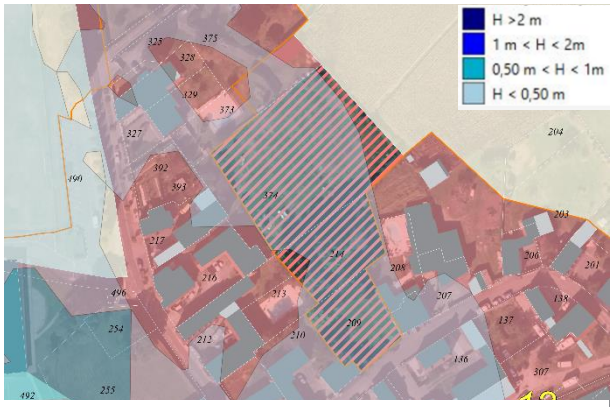
Mesures particulières :

L'aménagement de cette OAP demande des mesures particulières. En effet, le secteur de l'OAP se situe à proximité immédiate de l'édifice religieux, l'église Sainte-Madelaine. Cette proximité donne lieu à une reconnaissance du point de vue qu'elle offre et qu'il faut préserver. Ainsi, l'aménagement de cette OAP est conçu de manière à répondre au développement de la commune tout en respectant son environnement. L'intégration d'une frange végétale tout autour du secteur de l'OAP sera réalisée afin de marquer une rupture entre la zone de projet et les autres occupations du sol. L'implantation des futurs lots d'habitation est également pensée pour ne pas entraver la visibilité en direction de l'édifice remarquable. Enfin, dans un souci de cohérence paysagère l'arbre existant au sein du secteur sera préservé.

Par ailleurs, cette zone est concernée en partie par l'étude hydraulique réalisée par le Syndicat Mixte du Bassin du Gave de Pau (SMBGP). La zone peut être concernée au nord-ouest par des hauteurs d'eau inférieures à 0.50 mètre et par des hauteurs d'eau inférieures à 1 mètre au sud-est. Aussi, les dispositions suivantes sont à respecter au sein des zones impactées afin de prendre en compte et réduire le risque inondation :

- L'implantation des bâtiments et des accès devront être conçus afin d'être en adéquation avec la circulation de l'eau ;

- Le plancher utile du bâtiment destiné à recevoir des personnes ou des équipements sensibles devra



Extrait étude hydraulique - SMBGP

être situé au niveau de la côte de référence ;

- Les clôtures seront réalisées sans mur bahut, avec simple grillage et constituées d'un maillage d'au minimum 10x10 cm. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue. Toute clôture pleine sera interdite ;

- Un espace non imperméabilisé devra être prévu afin d'accueillir l'expansion de crue.

La poche concernée par une hauteur d'eau comprise entre 0.50 mètre et 1 mètre au maximum devra accueillir de façon préférentielle l'espace non imperméabilisé.






MOURENX
Surface : 20 139 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel ou groupé
Habitat groupé / mitoyen
Voie de desserte à créer
Espace de manoeuvre
semi perméable
Accès
Espace vert à aménager
Frange végétale à créer
Arbres existants à préserver
Arbres à planter
Point de vue à considérer
DONNÉES INDICATIVES
Terrain cultivé ou non bâti à protéger
Article L151-23 al 3 du Code de l'Urbanisme
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 12,9 logements / hectare
PROGRAMMATION : 26 logements

OAP 4 « LE BOURG » | MOURENX

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

Située en continuité de la trame urbaine existante et à proximité immédiate d'équipements collectifs, l'OAP « Le Bourg » de Mourenx prévoit de répondre aux objectifs du PADD en accueillant de nouveaux habitants tout en limitant l'étalement urbain et le mitage. Le cadre de vie proposé aux nouveaux arrivants s'intègre dans son environnement et en fait un espace harmonieux, proche des services et équipements de la commune.

Localisation et accès à la zone :

Localisée le long du chemin du stade, l'OAP « Le Bourg » obtient une desserte privilégiée avec un axe existant, celui rue des Ponts-Jumeaux. Sa situation au sein d'un quartier résidentiel, bénéficie d'un accès immédiat à des équipements tels que l'école primaire Charles Moureu et le complexe sportif rue du stade.

L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, deux voies internes aboutissant sur un espace de manœuvre semi-perméable desserviront les lots. Cela permettra au secteur de projet de pouvoir s'urbaniser en deux temps. A terme, une voie de bouclage sera réalisée donnant lieu à un second accès localisé rue Charles Moureu.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone enherbée non cultivée. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'OAP « Le Bourg » propose la construction de 36 logements individuels ou groupés, ambitionnant d'accueillir un nombre mesuré de logements en cohérence avec les objectifs démographiques de la commune. L'implantation du projet, dans un quartier résidentiel complète la trame urbaine de la commune et pérennise l'occupation résidentielle du secteur ainsi que son dynamisme. Enfin, elle répond aux objectifs fixés par les élus au sein du PADD, en recentrant les points de développement autour des équipements collectifs et des services.

Densité de la zone :

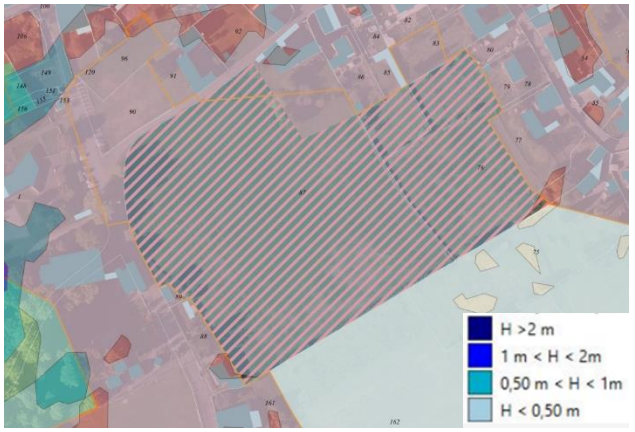
L'OAP recouvre une surface totale de 29 240 m² soit environ 2,9 ha pour une densité de 12,3 logements à l'hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie dotée d'une aire de retournement, dont la surface n'est pas comptabilisée dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la densité à 13 logements par hectare.

Mesures particulières :

L'aménagement de cette OAP demande des mesures particulières. En effet, le secteur de l'OAP se situe non loin de l'édifice religieux, l'église Sainte-Madelaine. Cette proximité donne lieu à une reconnaissance du point de vue qu'elle offre et qu'il faut préserver. Ainsi, l'aménagement de cette OAP est conçu de manière à répondre au développement de la commune tout en respectant son environnement. Pour une intégration en harmonie avec l'environnement existant, une frange végétale devra être également aménagée afin de marquer une rupture entre la zone de projet et les autres occupations du sol.

Par ailleurs, cette zone est concernée par l'étude hydraulique réalisée par le syndicat mixte du bassin du gave de Pau. La zone peut être est concernée en totalité par des hauteurs d'eau inférieures à 0.50 mètres. Aussi, des dispositions suivantes sont à respecter afin de prendre en compte et réduire le risque inondation :



Extrait étude hydraulique - SMBGP

- L'implantation des bâtiments et des accès devront être conçus afin d'être en adéquation avec la circulation de l'eau ;

- Le plancher utile du bâtiment destiné à recevoir des personnes ou des équipements sensibles devra être situé au niveau de la côte de référence ;

- Les clôtures seront réalisées sans mur bahut, avec simple grillage et constituées d'un maillage d'au

minimum 10x10 cm. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue. Toute clôture pleine sera interdite ;

- Un espace non imperméabilisé devra être prévu afin d'accueillir l'expansion de crue.






MOURENX
Surface : 29 240 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel ou groupé
Accès
Frange végétale à créer
Voie de desserte à créer
Espace de manoeuvre semi perméable
Point de vue à conserver
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 12,3 logements / hectare
PROGRAMMATION : 36 logements

OAP 5 « BOIS DE CASTERA » | MOURENX

OAP SECTORIELLE - EQUIPEMENT

Justification :

L'OAP « Bois de Casteras » accueillera un équipement destiné à la construction d'un lotissement communal à destination des gens du voyage. Porté par la commune de Mourenx et la communauté de communes de Lacq Orthez, il permettra de proposer une réponse aux besoins identifiés pour l'accueil de ces habitants au sein du territoire.

Échéancier : L'échéancier de cette OAP propose un phasage en 2 temps à court et moyen terme. La partie au Nord sera aménagée en priorité. La partie Sud est identifiée pour l'extension du lotissement lorsque la première partie sera complète (cf. schéma ci-dessous).



Localisation et accès à la zone :

Cette zone d'équipement s'implante dans un secteur accessible par l'avenue de Camias, à proximité immédiate du centre technique municipal. Sa localisation et son accessibilité représentent un potentiel pour le développement d'équipements et de services.

Une voie interne desservira les lots et un deuxième accès sera réalisé à la suite de la réalisation de la phase 2 de l'opération.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un espace boisé. Il est classé en zone à urbaniser dédiée à l'équipement (1AUe)

Objectifs :

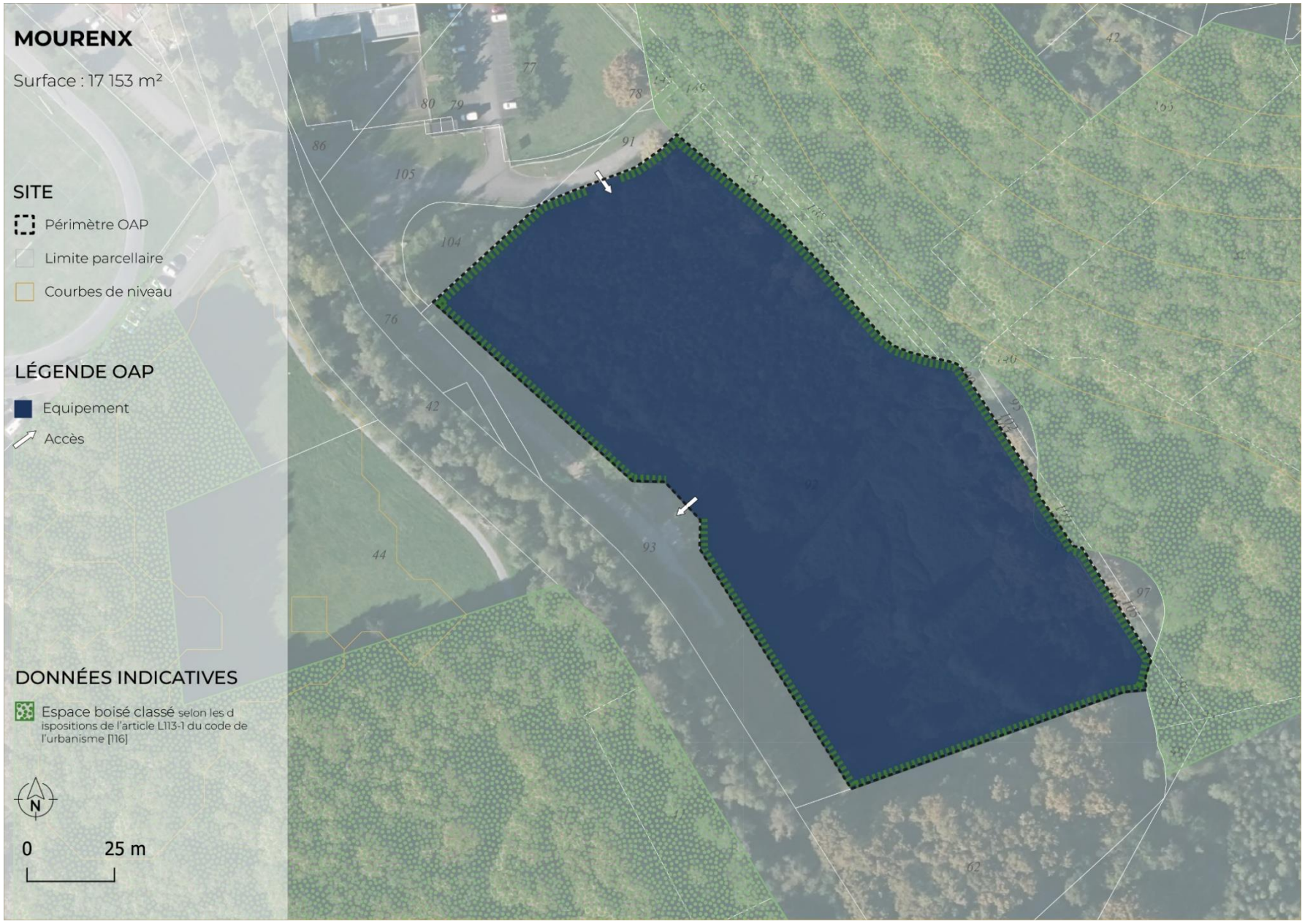
L'accueil d'un équipement public tel qu'un lotissement communal en faveur de la communauté des gens du voyage, répond à une volonté des élus de favoriser un accueil de qualité pour ces populations. Effectivement, Il s'agit d'habitat sédentaire composé de maisonnettes T2 et T3 comprenant également des emplacements pour les caravanes en complément. Cet équipement a une influence supra-communale et profitera à l'ensemble du territoire de la collectivité.

Mesures particulières :

Dans le respect de l'espace paysager remarquable situé à proximité et pour une intégration en harmonie avec l'environnement existant, une frange végétale devra être également aménagée afin de marquer une rupture entre la zone de projet et les autres occupations du sol.






MOURENX
Surface : 17 153 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Equipement
Accès
DONNÉES INDICATIVES
Espace boisé classé selon les d ispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme [116]
N
0
25 m

OAP 1 « BILATGE » | NOGUERES

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'aménagement de l'OAP « Bilatge » propose plusieurs réponses aux objectifs du PADD. L'ouverture à la construction de logements individuels ou groupés implique l'accueil de nouveaux habitants répondant ainsi à la demande et aux besoins identifiés de la population. Le secteur est situé en continuité d'une trame urbaine existante, à vocation résidentielle. Il participe ainsi à éviter l'étalement urbain et à centrer l'emprise foncière des constructions autour de l'existant. Ce projet propose aux nouveaux arrivants un cadre de vie privilégié, proche des commodités et en harmonie avec son environnement immédiat.

Localisation et accès à la zone :

Le secteur résidentiel de l'OAP est desservi par la rue Charles Moureu, et se situe à moins de 200 mètres des services et équipements de la commune. Sa localisation au sein du cœur résidentiel de la commune en fait un secteur privilégié pour l'accueil de nouveaux habitants.

L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, deux voies internes aboutissant sur un espace de manœuvre semi-perméable desserviront les lots, débouchant chacune sur la route départementale 433. Pour ce faire, l'aménagement du talus sera à prévoir.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone enherbée non cultivée. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'OAP « Bilatge » propose la construction de 13 logements individuels ou groupés, ambitionnant d'accueillir un nombre mesuré de logements en cohérence avec les objectifs démographiques de la commune. L'implantation du projet au cœur de la commune complète la trame urbaine existante et pérennise l'occupation résidentielle du secteur ainsi que son dynamisme. Enfin, elle répond aux objectifs fixés par les élus au sein du PADD, en recentrant les points de développement autour des équipements collectifs et des services.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 12 915 m² soit environ 1,3 ha pour une densité de 10,1 logements à l'hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie dotée d'une aire de retournement pour chacune des zones de l'OAP, ainsi que d'un espace vert dont la surface n'est pas comptabilisée dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la densité à 11,4 logements par hectare.

Mesures particulières :

L'aménagement de cette OAP demande des mesures particulières. En effet, le secteur de l'OAP se situe non loin de l'édifice religieux, l'église Saint-Laurent. Cette proximité donne lieu à une reconnaissance du point de vue qu'elle offre et qu'il faut préserver. Ainsi, l'aménagement de cette OAP est conçu de manière à répondre au développement de la commune tout en respectant son environnement. L'intégration d'une frange végétale sur plusieurs parties du secteur de l'OAP sera réalisée afin de marquer une rupture entre la zone de projet et les autres occupations du sol. L'implantation des futurs lots d'habitation est également pensée pour ne pas entraver la visibilité en direction de l'édifice remarquable. Toujours dans un souci de cohérence paysagère plusieurs arbres existants au sein du secteur seront préservés et l'aménagement d'un espace vert est prévue dans l'objectif de créer un espace de transition entre les deux zones du secteur.






NOGUERES
Surface : 12 915 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
Talus
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Habitat groupé / mitoyen
Accès mutualisé
Frange végétale à créer
Voie de desserte à créer
Espace de manoeuvre semi perméable
Espace vert à aménager
Arbres existants à préserver
Point de vue à considérer
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 10,1 logements / hectare
PROGRAMMATION : 13 logements

OAP 1 « LES HAUTS DE GAVE » | ORTHEZ

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'aménagement du secteur des Hauts de Gave s'inscrit dans la volonté de construire les délaissés non bâtis localisés dans la zone urbaine existante. Cette OAP s'ancre dans une volonté de développer l'urbanisation au sein des trames urbaines dans un objectif de limitation de l'urbanisation linéaire sur le territoire. En accord avec le PADD, le projet propose une densification urbaine de l'existant afin de contraindre l'étalement urbain.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP « Daniel Argote » se situe à moins de 1 km du centre-ville de la commune d'Orthez. Elle est desservie par l'avenue Daniel Argote ainsi que par la rue Jules Ferry au nord-ouest de la zone de projet. Le secteur est bordé de constructions de nature résidentielles, excepté au sud, où une frange paysagère sépare l'OAP de parcelles agricoles exploitées. Étant donné sa proximité du centre, le secteur de projet est accessible à pied en une dizaine de minutes depuis la mairie d'Orthez.

L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, elle propose une voirie interne pour desservir les lots.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone agricole occupée par une exploitation agraire. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'objectif de cette OAP est de conforter la vocation résidentielle de cette zone, en anticipant la création de nouveaux logements afin de répondre aux besoins d'accueil projetés dans le PADD. Sur cette OAP, 3 logements individuels et 16 logements collectifs sont prévus. Le secteur de densité plus élevée (petit collectif, logements superposés) bénéficiera d'une insertion favorisée par la création de lisières boisées en périphérie des terrains.

L'accès du futur projet se fera grâce à la création d'un barreau routier traversant le site d'ouest en est. Il permettra de relier les rues Jules Ferry et Jean Moulin pour proposer une desserte optimisée de la zone de projet.

La création d'un espace de stationnement semi-perméable valant aire de retournement est prévue dans le cadre de l'aménagement de cette OAP afin de permettre une desserte facilitée, notamment pour les secours.

L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble des lots.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 7 141 m² soit environ 0,7 ha pour une densité de logements de 26,6 par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie de desserte et d'une aire de stationnement, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,7 hectare et la densité à 28,9 logements par hectare.

Mesures particulières :

Cette OAP propose un aménagement urbain permettant une insertion paysagère respectueuse du contexte et des riverains. L'OAP fera l'objet d'un traitement paysager sous forme de surfaces enherbées plantées de feuillus. Les orientations de l'OAP prévoient la création de franges végétales, la plantation d'arbres et la préservation de linéaires arborés afin d'encadrer le site et de préserver l'environnement et la biodiversité.

L'opération devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable et au réseau d'assainissement collectif localisés le long de la voie existante (rue Jules Ferry). Le réseau d'assainissement des eaux usées réalisé au sein de l'opération devra être exclusivement gravitaire. La gestion des eaux pluviales devra être mise en place en privilégiant les méthodes de gestion alternatives telles que la mise en place de noues paysagères. Le réseau de collecte et d'infiltration des eaux pluviales de la zone pourra être superposé aux bandes paysagères à réaliser au sein de la zone.






ORTHEZ
Surface : 7 141 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Habitat collectif
Accès
Frange végétale à créer
Arbres à planter
Alignement arboré à préserver
Espace de stationnement
0
25 m
P
DENSITE BRUTE : 26,6 logements / hectare
PROGRAMMATION : 19 logements

OAP 2 « MONTPLAISIR » | ORTHEZ

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

Le projet d'aménagement du secteur Montplaisir vise à exploiter les espaces encore non construits tout en s'intégrant harmonieusement à la trame urbaine actuelle. Ce projet est en accord avec les objectifs du PADD qui encouragent une urbanisation mesurée. En favorisant la création de zones résidentielles au cœur du tissu urbain, le projet cherche à éviter une expansion urbaine linéaire et fragmentée, afin de mieux maîtriser l'étalement urbain. Le secteur, propice à l'accueil de nouveaux habitants, bénéficie de points de vue préservés sur le clocher de la commune.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP de Montplaisir se situe à l'ouest de l'hyper centre de la commune et est desservie par la D625, puis par l'impasse d'Ossau à l'est et par le chemin de Lamouret à l'ouest. Le foncier de projet s'insère à l'articulation entre un tissu urbain résidentiel ainsi que par une zone agricole à l'ouest. Enfin, l'OAP bénéficie d'une situation privilégiée à environ 1 kilomètre du centre d'Orthez.

L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, une voie d'accès interne à sens unique desservira les lots.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone occupée principalement par une exploitation agricole. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

La commune souhaite, avec l'aménagement de cette zone de projet, anticiper l'accueil de nouveaux habitants et ainsi développer une offre de logement adéquat sur la commune. Afin de répondre aux objectifs fixés dans le PADD, l'OAP prévoit de conforter la vocation résidentielle de cette zone. Cette OAP propose la création de 7 logements individuels avec la création d'une voie d'accès reliant le chemin de Lamouret à l'impasse d'Ossau. L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble des lots.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 7 536 m² soit environ 0,7 ha pour une densité de logements de 9,3 par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie et d'espaces verts, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,6 hectare et la densité à 10,9 logements par hectare.

Mesures particulières :

Afin de proposer un aménagement respectueux du contexte proche, l'OAP prévoit la mise en place d'une frange paysagère sur l'ensemble du contour du site. Par ailleurs, un retrait est imposé au sud afin de proposer un recul conséquent adapté à la forme urbaine des parcelles riveraines.

Les aménagements devront également préserver les points de vue sur le clocher de la commune.

L'assainissement devra être raccordé au réseau d'eau potable situé dans l'impasse d'Ossau.

La gestion des eaux pluviales et de l'assainissement devra prendre en compte la topographie du secteur.

La gestion des eaux pluviales devra être faite à la parcelle et s'intégrer dans un aménagement ou un traitement paysager tel que la mise en place de noues, d'un bassin de récupération végétalisé (liste non exhaustive) afin de limiter les rejets dans le réseau. En cas d'impossibilité technique (capacité des sols à démontrer) la gestion des eaux pluviales devra être gérée à l'échelle du site prioritairement (bassin d'orage) avant un rejet régulé vers le réseau public s'il existe.






ORTHEZ
Surface : 7 536 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
Talus
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Voie de desserte à créer
Accès
Espace vert à aménager
Frange végétale à créer
Point de vue vers le clocher à conserver
Recul implantation des constructions
0
25 m
N
DENSITE BRUTE : 9.3 logements / hectare
PROGRAMMATION : 7 logements

OAP 3 « PE DE COSTE » | ORTHEZ

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'aménagement du secteur « Pé de Coste » s'intègre dans une démarche d'incorporation des espaces non bâtis en cohérence avec la trame urbaine existante. De plus, cette OAP répond à une ambition du PADD, qui recommande un développement urbain modéré et encourage les déplacements doux. Tout en accueillant de nouveaux habitants dans un cadre de vie programmé pour s'intégrer à l'environnement, l'objectif est de créer des zones d'habitat intégrées à la trame urbaine existante, afin de limiter l'étalement urbain et d'éviter une urbanisation linéaire et étalée.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP est située à moins de 2 km au sud-ouest du centre-bourg et est accessible par la rue Pé de Coste, puis par la rue des Tulipes au nord de la zone. Le secteur est délimité au nord et à l'ouest par des lotissements résidentiels, un cimetière borde la zone de projet au nord-est et le reste est composé de terres agricoles.L'OAP est une opération d'ensemble proposant un aménagement global.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone agricole. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'objectif de cette OAP est de proposer de nouveaux logements afin de garantir l'accueil de nouveaux habitants. Il s'agit de proposer la création de logements neufs afin de conforter la vocation résidentielle de cette zone. Sur cette OAP, 4 logements individuels et 16 logements collectifs sont prévus avec la création d'un accès depuis la rue des tulipes.

L'aménagement de l'OAP prévoit la création d'un espace de stationnement semi-perméable valant aire de retournement afin de permettre une desserte facilitée et sécurisée. Il s'agit également de permettre l'intervention des secours rapidement et en accord avec les règles en vigueur. Des voies de cheminement doux font le tour de la zone de l'OAP.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 12 146 m² soit environ 1,2 ha pour une densité de logements de 16,5 par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie, d'un espace de stationnement et d'espaces verts, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,6 hectare et la densité à 35,4 logements par hectare.

Mesures particulières :

Cette OAP prend en compte la qualité paysagère du site et le cadre de vie des habitants proches. Pour cela, une ceinture paysagère est créée autour du site pour l'encadrer et former une zone tampon avec les activités agricoles et résidentielles voisines. L'aménagement respectera le talus existant au nord et préservera trois arbres remarquables situés à l'extrémité nord-est de la parcelle.

La gestion des eaux pluviales passe par la nécessaire création d'une noue paysagère au sud de la zone afin de limiter et ralentir les ruissellements d'eaux pluviales compte tenu de la pente importante du site et de l'occupation agricole du sol.

Pour la partie nord de la zone, l'implantation des constructions devra veiller à limiter l'ombre portée des bâtiments compte tenu de la topographie et de la localisation des maisons existantes.

Le réseau d'assainissement collectif localisé le long de la rue Pé-de-Coste devra faire l'objet d'une extension gravitaire de 85 ml pour permettre le raccordement de la zone. Le réseau d'assainissement des eaux usées réalisé au sein de l'opération devra être exclusivement gravitaire. La frange est de la zone sera traitée en lisière forestière, engazonnée et plantée de feuillus, permettant de traiter le contact avec le cimetière, cette frange devra être préservée de toute construction. Une voie de cheminement doux permettra de rallier les franges nord et sud de la zone.






ORTHEZ
Surface : 12 146 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
Talus
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Habitat collectif
Accès
Voie de desserte à créer
Cheminement doux à créer
Frange végétale à créer
Espace vert à aménager
Arbres existants à préserver
Arbres à planter
Espace de stationnement
DONNÉES INDICATIVES
Emplacement réservé
Terrain cultivé ou non bâti à protéger
Article L151-23 al 3 du Code de l'Urbanisme
N
0
25 m
P
DENSITE BRUTE : 16,5 logements / hectare
PROGRAMMATION : 20 logements

OAP 4 « VILLAGE » | ORTHEZ

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

La planification du secteur du Village s'inscrit dans les orientations du PADD, qui privilégie un développement urbain modéré et encourage les déplacements doux. L'objectif est de créer des zones d'habitat en harmonie avec le tissu urbain existant, afin de limiter l'urbanisation linéaire et dispersée, propice à l'étalement urbain. Par ailleurs, cette OAP vise à valoriser les espaces non bâtis dans la continuité de la trame urbaine actuelle.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP du Village est située à l'ouest du centre-bourg, à environ 3 km de la mairie. Elle est accessible via la rue de la Carrère, puis le chemin de Lamarque au sud de la zone. Le secteur est délimité au nord par l'autoroute A64, à l'ouest et au sud par des constructions résidentielles, et à l'est par une zone agricole.

L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, elle propose la création d'une voie de desserte interne.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement principalement occupé par une exploitation agricole et est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'objectif de cette OAP est de permettre à la commune d'accueillir de nouveaux habitants. Pour renforcer la vocation résidentielle de la zone, il est prévu de créer de nouveaux logements afin de répondre aux besoins projetés dans le PADD. Ainsi, l'OAP prévoit la construction de 6 logements individuels et de 24 logements collectifs, ainsi que la création d'une voirie interne pour desservir les lots. L'aménagement de la zone sera réalisé à travers une planification globale des lots.

La création d'un espace de stationnement semi-perméable valant aire de retournement est prévue dans le cadre de l'aménagement de cette OAP afin de permettre une desserte facilitée, notamment pour les secours.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 15 188 m² soit environ 1,5 ha pour une densité de logements de 19,8 par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie et d'une bande tampon végétale, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 1,3 hectare et la densité à 22,9 logements par hectare.

Mesures particulières :

Cette OAP prend également en compte la qualité paysagère du site et le cadre de vie des résidents voisins. À cet égard, les orientations de l'OAP incluent la création d'une bande végétale afin de constituer des zones tampons entre les espaces d'habitat collectif et individuel, et entre les usages résidentiels et agricoles de la zone, favorisant ainsi l'intégration harmonieuse de l'aménagement dans son environnement tout en assurant une diminution des nuisances possibles dues à la proximité de l'autoroute. Un recul des constructions devra aussi être observé afin de limiter les désagréments pour les nouvelles habitations.

La gestion des eaux pluviales devra être faite à la parcelle et s'intégrer dans un aménagement ou un traitement paysager tel que la mise en place de noues, d'un bassin de récupération végétalisé (liste non exhaustive) afin de limiter les rejets dans le réseau. En cas d'impossibilité technique (capacité des sols à démontrer) la gestion des eaux pluviales devra être gérée à l'échelle du site prioritairement (bassin d'orage) avant un rejet régulé vers le réseau public s'il existe.






ORTHEZ
Surface : 15 188 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Habitat collectif
Accès
Frange végétale à créer
Espace vert à aménager
Arbres à planter
Espace de stationnement
ORIENTATIONS IMPLANTATIONS
Recul implantation des constructions
DONNÉES INDICATIVES
Patrimoine bâti à protéger
pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural selon les dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
P
0
25 m
DENSITE BRUTE : 19,8 logements / hectare
PROGRAMMATION : 30 logements

OAP 5 « BEROT » | ORTHEZ

OAP SECTORIELLE – HABITAT / ACTIVITES ECONOMIQUES

Justification :

L'OAP « Bérot » a pour objectif de densifier un secteur où deux habitations sont déjà installées. Proche des services et des équipements, situé au sein de la trame urbaine, cet aménagement comblera une dent creuse et ouvrira l'opportunité d'accueillir un ménage supplémentaire ainsi que la possibilité d'y ajouter une construction à vocation économique. L'évitement de l'étalement urbain et l'absence de consommation foncière en font un projet s'inscrivant dans les objectifs définis par le PADD.

L'objectif est également de pouvoir densifier la zone d'activité économique existante en proposant un espace pour l'implantation d'une entreprise à vocation artisanale ou commerciale.

Localisation et accès à la zone :

La zone de projet est située au croisement entre l'Avenue Adrien Planté ou RD817 et l'entrée de la zone industrielle Soarns Soleil. Le nord de la parcelle est concerné par l'emprise de l'enseigne Super U, tandis que l'ouest est occupé par les deux habitations existantes. L'accès au nouveau logement se fera par la voie existante, tandis que l'accès à la partie économique se fera par le nord, depuis la zone industrielle.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un fond de parcelle habitée mais non exploité. Il est classé en zone urbaine (Ub) et en zone urbaine à vocation d'accueil d'activités économiques (Uy2).

Objectifs :

La partie d'habitation projetée se situera en continuité directe des deux logements existants, au centre-ouest de la parcelle, et la zone à vocation commerciale et économique est à l'est.

Cette OAP permet de répondre à la fois à un enjeu de densification de la trame bâtie et de mixité des fonctionnalités. Tout en exploitant une dent creuse, elle prévoit la construction d'un logement supplémentaire, portant le nombre total de logements du secteur à 3 et d'une activité économique.

Le logement créé s'implantera au sud-ouest de la parcelle, en bordure de l'Avenue Adrien Planté. L'activité économique devra s'implanter à l'est du secteur et permettra le développement de la zone d'activité économique et commerciale existante.

Densité de la zone :

Le secteur de l'OAP est d'une surface de 13 015 m² soit environ 1,3 hectare pour une densité de 2,3 logements par hectare. Cette densité s'explique par la mixité de la zone, puisqu'une grande partie du secteur sera concernée par l'aménagement économique.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'un espace vert et d'une construction à vocation économique dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,8 hectare et la densité à 3,7 logements par hectare.

Mesures particulières :

Un espace vert au nord-ouest du secteur devra être aménagé, favorisant la séparation entre la zone économique existante et les habitations. Les arbres déjà présents devront être préservés et un alignement devra être intégré sur les bordures est et nord. Une frange végétale sera créée tout le long est du secteur résidentiel afin de manifester une rupture entre les deux occupations du sol. Deux strates de terrain seront définies grâce aux alignements d'arbres, une haute et une moyenne, afin d'éviter les conflits d'usage et les rencontres visuelles entre l'activité économique et les résidences.

La gestion des eaux pluviales devra être faite à la parcelle et s'intégrer dans un aménagement ou un traitement paysager tel que la mise en place de noues, d'un bassin de récupération végétalisé (liste non exhaustive) afin de limiter les rejets dans le réseau. En cas d'impossibilité technique (capacité des sols à démontrer) la gestion des eaux pluviales devra être gérée à l'échelle du site prioritairement (bassin d'orage) avant un rejet régulé vers le réseau public s'il existe.






ORTHEZ
Surface : 13 015 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Zone économique / commerciale
Espace vert à aménager
Frange végétale à créer
Arbres existants à préserver
Arbres à planter
Voie de desserte existante
Accès mutualisé
DONNÉES INDICATIVES
Bâtiment existant
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 2,3 logements / hectare
PROGRAMMATION : 3 logements

OAP 6 « SOARNS » | ORTHEZ

OAP SECTORIELLE – HABITAT / EQUIPEMENT

Justification :

L'aménagement du secteur de Soarns a pour objectif de combler les espaces non bâtis situés à proximité d'une zone à la fois urbaine et industrielle. Une partie de l'OAP répondra à un secteur d'équipement public et l'autre à un secteur d'habitation.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP de Soarns se situe à l'est du centre-bourg, au nord de la D817. Le secteur est bordé au nord et à l'est par des constructions de nature résidentielle. Elle est accessible par trois endroits possibles ; la rue Rances côté sud, côté est, et la rue Robert Cazala.

L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, elle prévoit l'aménagement de voies internes de circulation à double sens, à l'exception de celle débouchant au sud-est, sur le coude dans la rue Rances, qui est à sens unique.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone de pâturage occupée principalement par de la végétation. Il est classé en zone urbaine (Ub et Uc).

Objectifs :

L'objectif de cette OAP est de permettre la réalisation d'un équipement public et/ou d'intérêt général supplémentaire sur la commune, située à proximité d'une zone déjà commercialisée. Ce secteur proposera également une zone à vocation d'habitat. Sur cette OAP, 18 logements individuel, 2 bâtiments d'aménagement collectifs comprenant en tout 24 logements ainsi qu'un espace pour l'équipement public sont prévus.

Une voie de cheminements doux permettra de rejoindre le secteur sud de la zone jusqu'à l'équipement programmé en passant par un passage végétalisé.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 52 567 m² soit environ 5,3 ha pour une densité de logements de 8 par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création de voiries, d'une zone d'équipement et d'aménagements paysagers, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 2,9 hectares et la densité à 14,3 logements par hectare.

Mesures particulières :

Cette OAP tient également compte de la qualité et de l'insertion paysagère du site, ainsi, les logements collectifs ne sont pas accolés à la route mais au centre de l'OAP, entourés d'espaces paysagers aménagés.

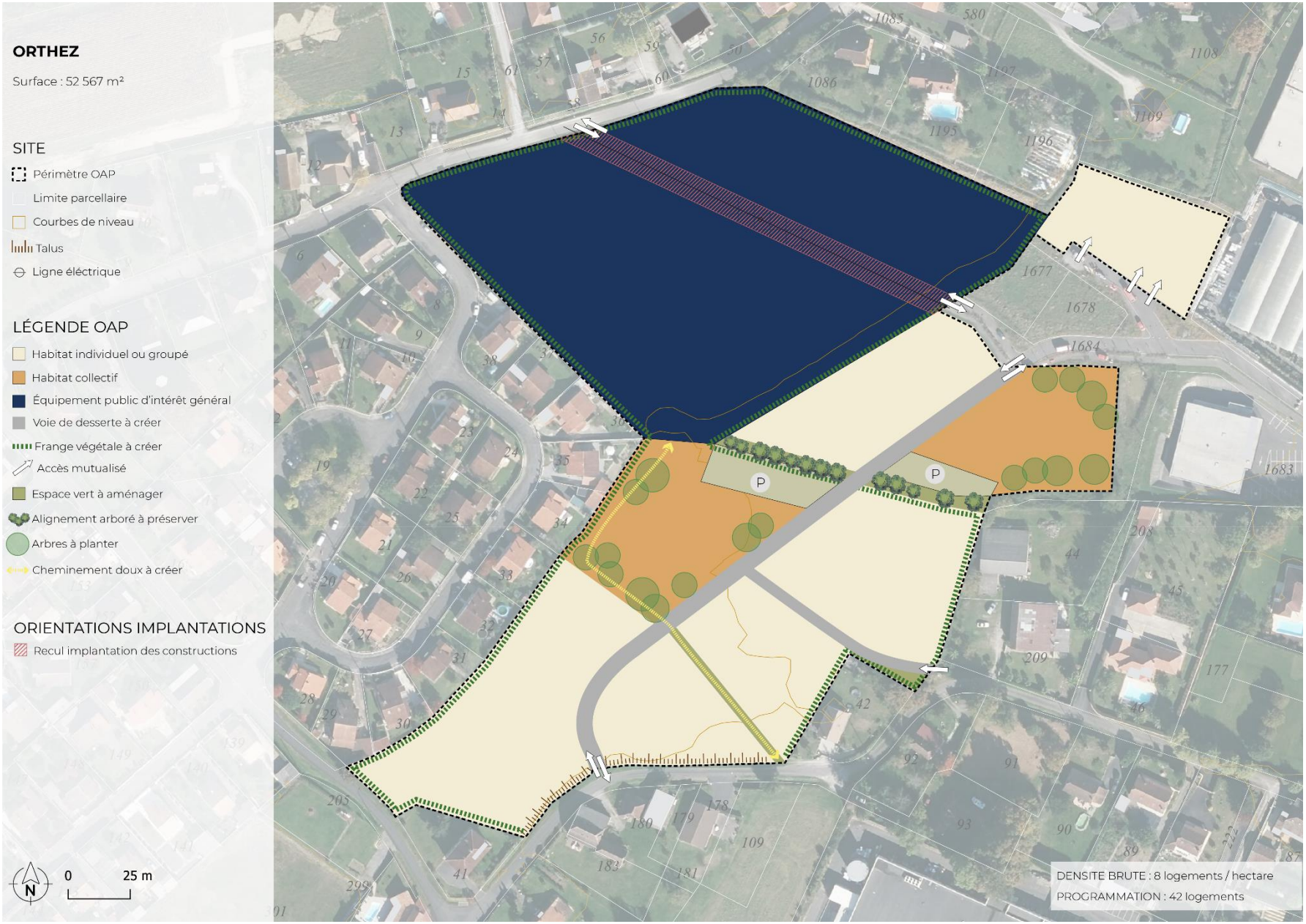
De plus, afin d'insérer les logements collectifs de manière harmonieuse dans l'environnement, la plantation d'arbres sera prévue. Ils permettront d'intégrer les habitations et d'augmenter la surface perméable du site. Dans le respect du site, les talus situés au sud de la parcelles seront conservés et intégrés dans l'aménagement des habitations.

Pour finir, une zone de retrait est prévue au nord du site en lien avec la ligne à haute tension (hachuré en rouge sur le schéma).

La gestion des eaux pluviales devra être faite à la parcelle et s'intégrer dans un aménagement ou un traitement paysager tel que la mise en place de noues, d'un bassin de récupération végétalisé (liste non exhaustive) afin de limiter les rejets dans le réseau. En cas d'impossibilité technique (capacité des sols à démontrer) la gestion des eaux pluviales devra être gérée à l'échelle du site prioritairement (bassin d'orage) avant un rejet régulé vers le réseau public s'il existe.






ORTHEZ
Surface : 52 567 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
Talus
Ligne éléctrique
LÉGENDE OAP
Habitat individuel ou groupé
Habitat collectif
Équipement public d'intérêt général
Voie de desserte à créer
Frange végétale à créer
Accès mutualisé
Espace vert à aménager
Alignement arboré à préserver
Arbres à planter
Cheminement doux à créer
ORIENTATIONS IMPLANTATIONS
Recul implantation des constructions
N
0
25 m
P
P
DENSITE BRUTE : 8 logements / hectare
PROGRAMMATION : 42 logements

OAP 7 « MAGRET » | ORTHEZ

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'aménagement du secteur de Magret a pour objectif de favoriser l'urbanisation au sein des tissus urbains existants tout en limitant l'expansion linéaire du territoire. En accord avec les directives du PADD, le projet prévoit une densification urbaine pour contrer l'étalement urbain. Cette OAP s'inscrit dans une démarche visant à valoriser les espaces non bâtis au sein de la zone urbaine actuelle en proposant aux nouveaux habitants un cadre de vie de qualité répondant aux demandes identifiées de proximité du centre-ville.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP de Magret se situe à moins de 2 kilomètres du centre-ville de la commune d'Orthez. Elle est desservie par le chemin de Magret, qui longe le secteur au sud. Le secteur est bordé de constructions de nature résidentielle, excepté au nord-est, où une zone boisée borde le secteur de projet.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone de prairie principalement couverte de végétation basse. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'objectif de cette OAP est de proposer la création de nouveaux logements dans le but de répondre aux objectifs chiffrés du PADD en termes d'accueil. Il s'agit de composer un projet permettant de conforter la vocation résidentielle de ce secteur urbain. Dans ce cadre, 4 logements individuels sont prévus pour cette OAP.

L'accès du futur projet se fera grâce au Chemin de Magret, situé au sud du périmètre de projet. Les accès seront, dans la mesure du possible, mutualiser pour permettre la desserte d'au moins deux logements. L'aménagement de la zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble des lots.

L'aménagement de l'OAP prévoit la création d'un espace de stationnement aérien semi-perméable valant aire de retournement afin de permettre une desserte facilitée et sécurisée, notamment pour les services de secours.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 11 660 m² soit environ 1,2 ha pour une densité de logements de 3,4 par hectare.

Mesures particulières :

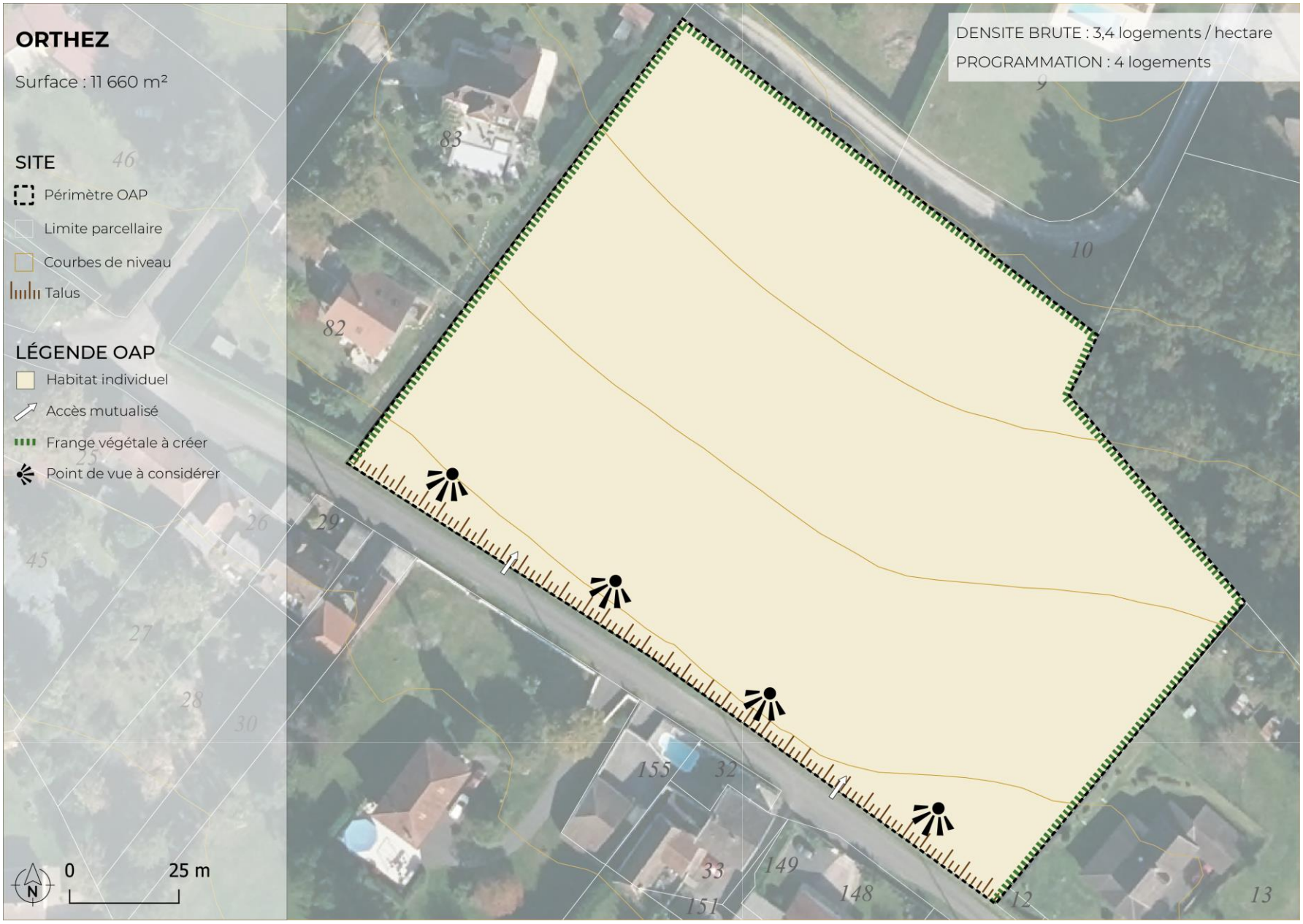
Cette OAP propose un aménagement urbain permettant une insertion paysagère respectueuse notamment en offrant des franges paysagères respectueuses vis-à-vis des riverains. Une attention particulière devra être portée sur la prise en considération des points de vue, facteurs de la qualité du cadre de vie dans ce secteur.

La gestion des eaux pluviales et de l'assainissement individuel devra prendre en compte la topographie du secteur.

La gestion des eaux pluviales devra être faite à la parcelle et s'intégrer dans un aménagement ou un traitement paysager tel que la mise en place de noues, d'un bassin de récupération végétalisé (liste non exhaustive) afin de limiter les rejets dans le réseau. En cas d'impossibilité technique (capacité des sols à démontrer) la gestion des eaux pluviales devra être gérée à l'échelle du site prioritairement (bassin d'orage) avant un rejet régulé vers le réseau public s'il existe.






ORTHEZ
Surface : 11 660 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
Talus
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès mutualisé
Frange végétale à créer
Point de vue à considérer
DENSITE BRUTE : 3,4 logements / hectare
PROGRAMMATION : 4 logements
0
25 m

OAP 9 « TRINITE » | ORTHEZ

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'aménagement du secteur « Trinite » s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis dans la continuité de la trame urbaine existante. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD, qui préconise de développer l'urbanisation de manière modérée et de favoriser les déplacements doux à l'échelle communale en proposant des zones d'habitat intégrées aux zones urbaines existantes. L'objectif principal est de limiter l'urbanisation linéaire pour lutter contre l'étalement urbain.

Ce secteur proposera aux nouveaux habitants un cadre de vie privilégié et préservé, intégré dans son environnement et proche de la commune.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP « Trinite » se situe au nord-est du centre-bourg et est desservie par la D933. Au nord et à l'ouest du secteur se situe le Lac du Grècq, bordé de végétation. Au sud de l'OAP se trouve une zone urbaine dense, notamment avec la présence du collège Gaston Fébus.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP Trinite est actuellement une prairie. La zone de projet est classée en zone urbaine (Ub) dans le PLUi.

Objectifs :

L'objectif de cette OAP est d'assurer l'implantation de nouvelles habitations tout en préservant les espaces naturels existants. Sur cette OAP, 12 logements groupés / mitoyens sont prévus au nord côté voirie. La majeure partie de l'OAP (sud-est) est destinée à la création d'espaces verts avec une aire de jeux ainsi que l'aménagement d'un cheminement doux permettant de traverser cet espace naturel.

Tous les accès des logements à prévoir doivent être mutualisés et un accès devra desservir au moins deux habitations.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 9 278 m² soit environ 0,9 ha pour une densité de logements de 12,9 par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'un espace vert, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,3 hectare et la densité à 34,9 logements par hectare.

Mesures particulières :

Cette OAP tient également compte de la qualité et de l'insertion paysagère du site, ainsi que du cadre de vie des habitants situés à proximité de la zone. En ce sens, les orientations de l'OAP prévoient la création d'un espace vert conséquent accompagnant l'alignement d'arbres existants au sud de la parcelle.

Il convient de rappeler que la zone de projet est comprise dans le périmètre d'intervention et de consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

La gestion des eaux pluviales devra être faite à la parcelle et s'intégrer dans un aménagement ou un traitement paysager tel que la mise en place de noues, d'un bassin de récupération végétalisé (liste non exhaustive) afin de limiter les rejets dans le réseau. En cas d'impossibilité technique (capacité des sols à démontrer) la gestion des eaux pluviales devra être gérée à l'échelle du site prioritairement (bassin d'orage) avant un rejet régulé vers le réseau public s'il existe.






ORTHEZ
Surface : 9 278 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat groupé / mitoyen
Accès mutualisé
Cheminement doux à créer
Espace vert à aménager
Alignement arboré à préserver
Arbres à planter
Frange végétale à créer
DONNÉES INDICATIVES
Eléments de paysage correspondant à un espace boisé à préserver pour des motifs d'ordre écologique selon les dispositions de l'article L151-23 al,1 du code de l'urbanisme
0
25 m
DENSITE BRUTE : 12.9 logements / hectare
PROGRAMMATION : 12 logements

OAP 12 « DARRACQ » | ORTHEZ

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'OAP « Darracq » de la commune d'Orthez propose l'accueil de nouveaux habitants au sein de la trame urbaine de la commune, complétant une zone à la vocation résidentielle affirmée. En intégrant ce projet d'aménagement, la commune répondra aux objectifs d'accueil d'habitants et de logements du PADD, tout en participant à la densification du tissu urbain existant. Proche des services et des commodités, cette OAP propose aux futurs arrivants un cadre de vie idéal.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP est située le long de la rue Edmond Rostand, rejoignant la rue Lamartine et l'Avenue du Corps Franc Pommies. Située à 600 mètres de l'école maternelle « Chaussée de Dax » et de la gendarmerie, elle est entourée de parcelles à vocation résidentielle. Au nord de la zone de projet se trouve un terrain de sport municipal.

L'accès à la zone se fait par la rue Edmond Rostand au nord et par la rue Alfred de Vigny à l'ouest, les accès créés devront être mutualisés.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une friche. Il est classé en zone urbaine (Ub).

Objectifs :

L'aménagement de cette OAP répond à un objectif de comblement des dents creuses au sein de la trame urbaine. Cet espace avait été repéré comme une potentielle « poche d'urbanisation » lors des études de densification réalisées pour le PLUi. Elle bénéficie donc de la proximité des équipements et des services, d'un cadre résidentiel existant, et des accès requis. Les accès devront par ailleurs être mutualisés pour desservir au moins deux constructions chacun.

Elle permettra d'accueillir 10 nouveaux logements, répondant ainsi aux objectifs du PADD. Ces logements se répartiront entre des habitats mitoyens et des habitats groupés ou en bande.

Densité de la zone :

La zone est d'une surface de 5 322 m² soit environ 0,5 hectare, pour une densité de 18,8 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'un espace vert, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,5 hectare et la densité à 20,5 logements par hectare.

Mesures particulières :

Une zone de retrait des constructions située au sud-ouest de la zone de projet devra être respectée afin de respecter une distance appréciable par rapport aux logements existants.

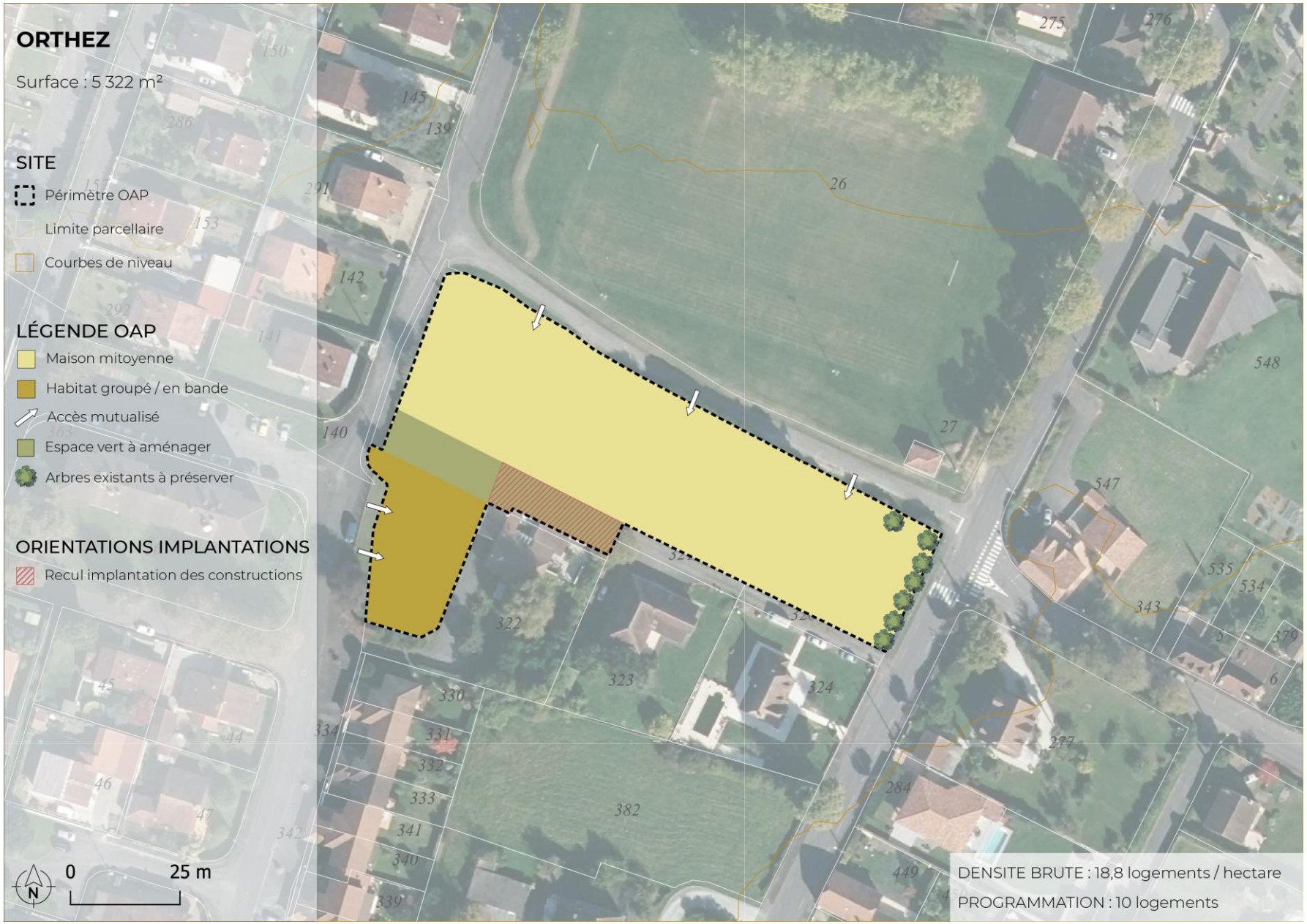
Des arbres présents sur le terrain à l'est devront être conservés.

Le traitement paysager de cette OAP prévoit la création d'un espace vert entre les deux zones présentant des typologies de logements différentes.

La gestion des eaux pluviales devra être faite à la parcelle et s'intégrer dans un aménagement ou un traitement paysager tel que la mise en place de noues, d'un bassin de récupération végétalisé (liste non exhaustive) afin de limiter les rejets dans le réseau. En cas d'impossibilité technique (capacité des sols à démontrer) la gestion des eaux pluviales devra être gérée à l'échelle du site prioritairement (bassin d'orage) avant un rejet régulé vers le réseau public s'il existe.






ORTHEZ
Surface : 5 322 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Maison mitoyenne
Habitat groupé / en bande
Accès mutualisé
Espace vert à aménager
Arbres existants à préserver
ORIENTATIONS IMPLANTATIONS
Recul implantation des constructions
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 18,8 logements / hectare
PROGRAMMATION : 10 logements

OAP 13 « LABARAQUETTE » | ORTHEZ

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

Proche des commodités, située au sein de la trame urbaine en densification de l'existant, et entourée de parcelles à vocation résidentielle, l'OAP « Labaraquette » s'inscrit dans son environnement en complétant l'offre actuelle sans induire d'étalement urbain. Comprise dans le potentiel de densification de la commune, cette OAP répond aux objectifs du PADD en limitant la consommation d'espaces, et en élargissant l'offre de logements afin d'accueillir de nouveaux habitants.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP « Labaraquette » est située en bordure de la rue Rances, au sud de la rue Larrique. Située entre une enseigne Centrakor, Super U et l'école des Soarns, elle est en plein cœur de la commune.

La zone identifiée est entourée à l'est, au sud et à l'ouest par des parcelles résidentielles, et un espace vert non bâti au nord du secteur sera conservé. L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, elle prévoit que l'accès mutualisé aux logements se fera par une voie à double sens sur la rue Rances, aboutissant à un espace de manœuvre semi-perméable, et par un accès mutualisé au sud-est.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une friche. Il est classé en zone urbaine (Ub).

Objectifs :

L'aménagement de l'OAP « Labaraquette » correspond à une zone identifiée lors de l'étude de densification du PLUi comme étant une « poche d'urbanisation ». Il répond à une recherche d'utilisation du foncier disponible au sein des trames urbaines existantes. L'OAP, située dans un quartier proche des commodités, des services et équipements, s'inscrit harmonieusement dans son environnement.

L'OAP propose l'accueil de 10 logements. Ces lots seront desservis par une voirie centrale conduisant à un espace de manœuvre semi-perméable.

Densité de la zone :

La zone est d'une surface de 6 671 m² soit environ 0,7 hectare, pour une densité de 15 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie et d'un espace de manœuvre, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,6 hectare et la densité à 17,1 logements par hectare.

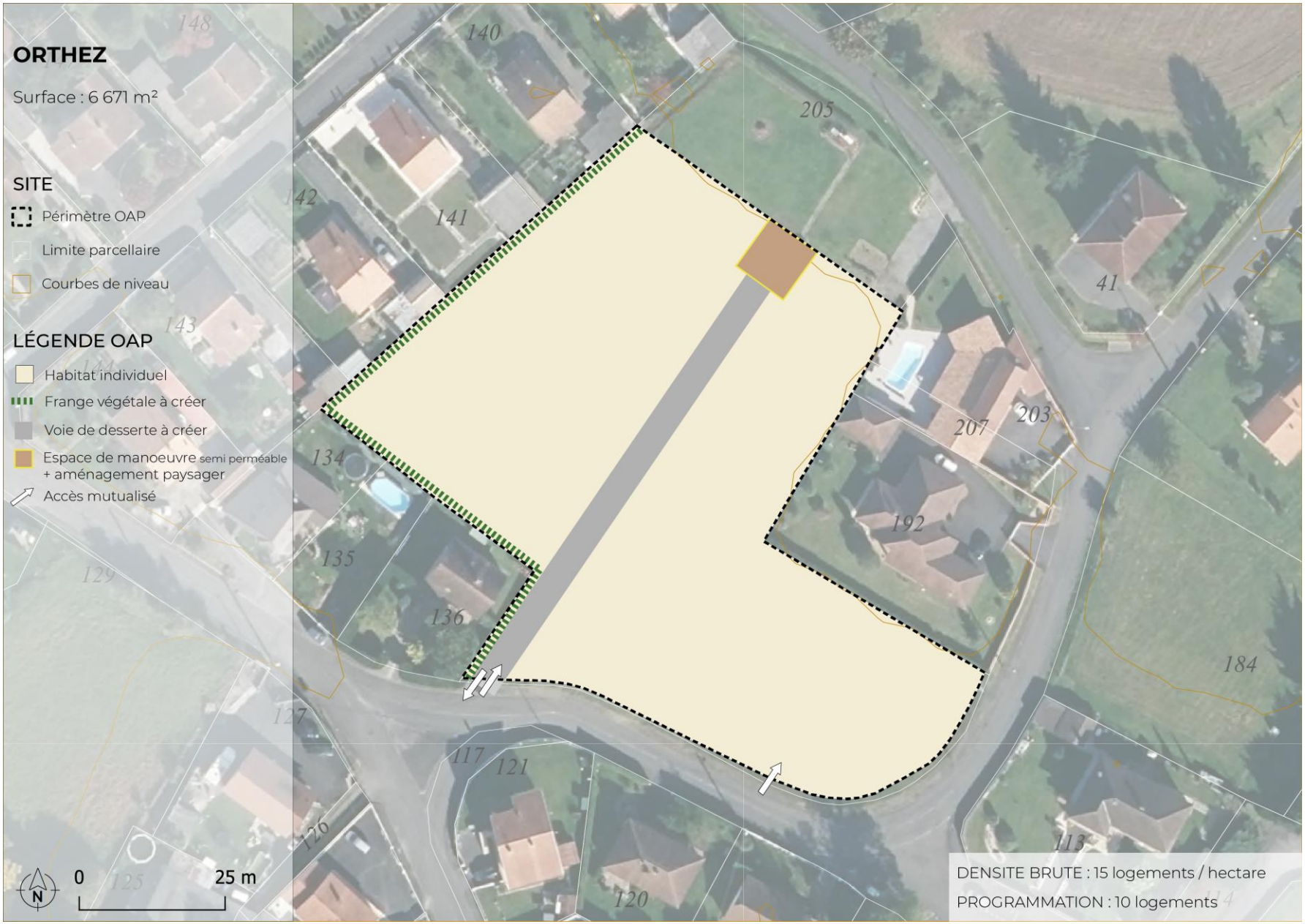
Mesures particulières :

Pour conserver le cadre de vie des habitants actuels, une frange végétale devra être implantée sur toute la partie ouest de l'OAP.

La gestion des eaux pluviales devra être faite à la parcelle et s'intégrer dans un aménagement ou un traitement paysager tel que la mise en place de noues, d'un bassin de récupération végétalisé (liste non exhaustive) afin de limiter les rejets dans le réseau. En cas d'impossibilité technique (capacité des sols à démontrer) la gestion des eaux pluviales devra être gérée à l'échelle du site prioritairement (bassin d'orage) avant un rejet régulé vers le réseau public s'il existe.






ORTHEZ
Surface : 6 671 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Frange végétale à créer
Voie de desserte à créer
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
Accès mutualisé
0
25 m
DENSITE BRUTE : 15 logements / hectare
PROGRAMMATION : 10 logements

OAP 14 « LAMEIGNERE » | ORTHEZ

OAP SECTORIELLE - CARRIERE

Justification :

Les aménagements de l'OAP « Lameignère » permettront la réhabilitation future du secteur d'une gravière. Ils faciliteront la renaturation de la zone, le passage des services de secours jusqu'au camping à proximité et le développement de la biodiversité sur place.

Localisation et accès à la zone :

Situé au centre d'Orthez, au croisement entre le chemin du Moulin de Rontun et du boulevard Charles De Gaulle, le secteur est traversé par le ruisseau de Rontrun. A proximité se trouvent un stade, une école, une salle polyvalente et un large secteur résidentiel.

Le site est une zone en activité avec une installation de stockage de déchets inertes accordée, il est bordé de larges espaces naturels et boisés, d'un camping au nord, d'équipements à l'ouest et de logements au sud.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une gravière, le site est une zone en activité avec une installation de stockage de déchets inertes accordée. Il est classé en zone naturelle (N et Ne).

Objectifs :

Cette OAP prévoit la réhabilitation future d'une grande zone ayant fait office de gravière.

L'aménagement du secteur prévoit un chemin d'accès des services de secours pour le camping situé au nord du projet. Une large surface au sud de la zone fera l'objet d'un remblaiement, qui sera le support d'un plan de replantation à l'aide d'essences locales.

Un aménagement devra être réalisé afin de créer une séparation entre la zone nord préservée et la zone de remblai. Les accès ainsi que le périmètre du projet devront être sécurisés par des clôtures et portails.

Surface de la zone :

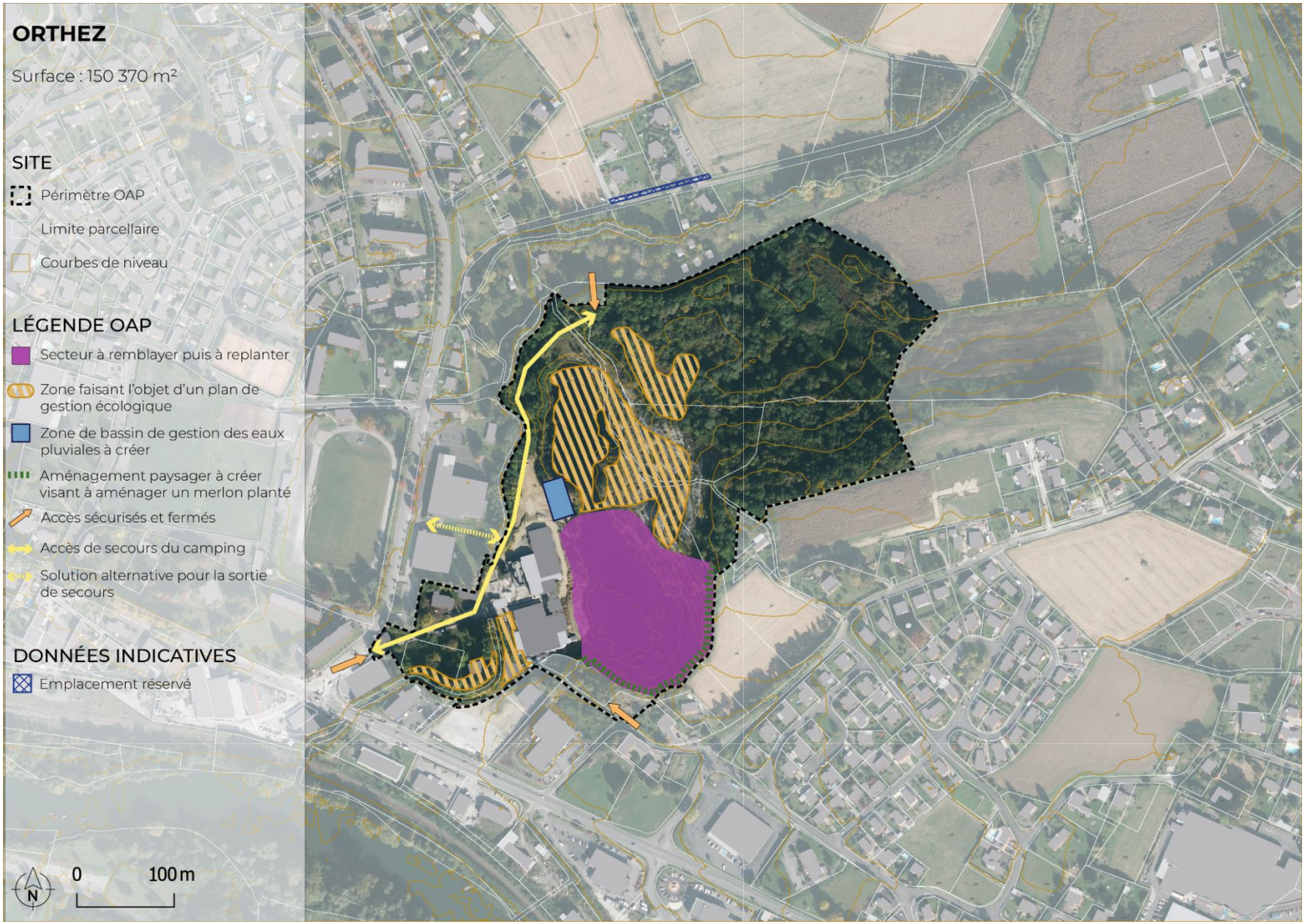
La zone mesure 150 370 m².

Mesures particulières :

Les limites sud et sud-est devront faire l'objet d'un traitement paysager par le maintien d'une bande de 5 mètres au minimum plantée d'arbres de haut jet. Dans les zones soumises au plan de gestion écologique ne sont autorisés que les opérations et travaux liés à ce plan de gestion.

La gestion des eaux pluviales sera assurée par la création de bassins de décantation avant rejet vers le milieu naturel (ruisseau de Rontrun).




ORTHEZ
Surface : 150 370 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Secteur à remblayer puis à replanter
Zone faisant l'objet d'un plan de gestion écologique
Zone de bassin de gestion des eaux pluviales à créer
Aménagement paysager à créer visant à aménager un merlon planté
Accès sécurisés et fermés
Accès de secours du camping
Solution alternative pour la sortie de secours
DONNÉES INDICATIVES
Emplacement réservé
N
0
100 m

OAP 2 « JUSTA » | OS-MARSILLON

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

Implantée dans le bourg d'Os-Marsillon, l'OAP « Justa » propose l'accueil de nouveaux habitants afin de participer à la réponse aux objectifs démographiques du PADD. Située en continuité directe de la trame bâtie, elle participe à une réflexion globale de lutte contre l'étalement urbain. Une implantation proche du cœur de bourg favorise la redynamisation des communes et du lien social, tout en diminuant les déplacements des usagers.

Localisation et accès à la zone :

La zone est localisée à l'est du cœur de bourg, à proximité du stade, de l'école maternelle et de la mairie.

Les parcelles situées à l'ouest de la zone sont cultivées, tandis que celles situées au nord, au sud et à l'est sont occupées par des résidences.

Les habitations seront desservies par une voie d'accès interne, et relieront la rue de la Barthe par un accès mutualisés à double voie de circulation.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone cultivée. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'OAP propose la création de 5 logements individuels. Celle-ci a pour visée la réponse aux objectifs démographiques du PADD, tout en œuvrant à offrir aux nouveaux habitants un cadre de vie privilégié. La proximité du cœur de bourg en fait un secteur de développement préférentiel et cohérent. Son implantation complète un secteur à la vocation résidentielle antérieure, et permet d'éviter un étalement urbain.

Densité de la zone :

La zone mesure une surface totale de 4 816 m² soit environ 0,5 ha pour une densité de10, 4 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie et d'un espace de manœuvre semi-perméable, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,4 hectare et la densité à 11,1 logements par hectare.

Mesures particulières :

Par considération d'insertion paysagère, une frange végétale devra être implantée à l'ouest de la zone.

Cette OAP fait l'objet d'une opération d'ensemble.






OS-MARSILLON
Surface : 4 816 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès mutualisé
Voie de desserte à créer
Frange végétale à créer
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
0
25 m
DENSITE BRUTE : 10,4 logements / hectare
PROGRAMMATION : 5 logements

OAP 3 « COURNERE » | OS-MARSILLON

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

Proche des commodités offertes par la commune d'Os-Marsillon, l'OAP « Cournère» accueillera de nouveaux habitants dans un secteur privilégié. En s'inscrivant au sien de la trame bâtie, elle privilégie l'utilisation du foncier disponible en cœur de bourg et lutte contre l'étalement urbain. Son emplacement permettra une redynamisation du centre de la commune, et répondra, par tous ces éléments, aux objectifs définis dans le PADD.

Localisation et accès à la zone :

La zone se situe à 2 minutes à pied des équipements sportifs de la commune, à moins de 100 mètres de l'école maternelle et à 250 mètres de la mairie, au centre-nord du cœur de bourg. Accessible par un accès mutualisé à double sens de circulation débouchant sur la rue de la Cournere, elle est entourée de toutes parts par des parcelles résidentielles, à l'exception de la parcelle située au nord-est qui est cultivée.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone en friche en fond de jardins. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

Cette OAP propose l'implantation de 5 logements individuels dans un secteur à vocation résidentielle. Son emplacement proche des services et équipements de la commune en fait un secteur de choix pour les futurs habitants de la commune. Il permettra de redynamiser la démographie communale et de répondre aux objectifs du PADD.

Son emplacement permet d'ouvrir la construction de nouveaux logements tout en évitant l'étalement urbain, et participe ainsi à une urbanisation raisonnée et cohérente.

Densité de la zone :

Le secteur mesure une surface totale de 4 881 m² soit environ 0,5 ha pour une densité de 10,2 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie, d'un espace vert et d'un espace de manœuvre semi-perméable, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,4 hectare et la densité à 14 logements par hectare.

Mesures particulières :

Une frange végétale en bordure des parcelles non construites devra être implantée afin de marquer une séparation entre les différentes occupations du sol.

L'entrée de la zone étant proche des habitations existantes, elle fera l'objet d'un aménagement d'espace vert et de la plantation d'arbres afin de limiter les conflits d'usage dus au passage de véhicules dans ce secteur.

L'OAP fait l'objet d'un aménagement d'ensemble.

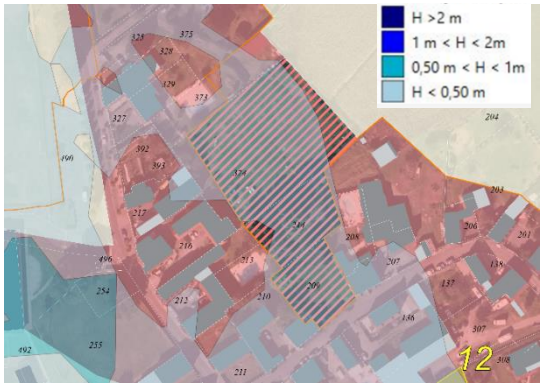




Par ailleurs, cette zone est concernée en partie par l'étude hydraulique réalisée par le syndicat mixte du bassin du gave de Pau. La zone peut être est concernée par des hauteurs d'eau inférieures à 0.50 mètres. Aussi, des dispositions suivantes sont à respecter afin de prendre en compte et réduire le risque inondation :

- L'implantation des bâtiments et des accès devront être conçus afin d'être en adéquation avec la circulation de l'eau ;
- Le plancher utile du bâtiment destiné à recevoir des personnes ou des équipements sensibles devra être situé au niveau de la côte de référence ;

- Les clôtures seront réalisées sans mur bahut, avec simple grillage et constituées d'un maillage d'au minimum 10x10 cm. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue. Toute clôture pleine sera interdite ;
- Un espace non imperméabilisé devra être prévu afin d'accueillir l'expansion de crue.



Extrait étude hydraulique - SMBGP


OS-MARSILLON
Surface : 4 881 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès mutualisé
Voie de desserte à créer
Frange végétale à créer
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
Espace vert à aménager
Arbres à planter
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 10,2 logements / hectare
PROGRAMMATION : 5 logements

OAP 4 « PEYRA » | OS-MARSILLON

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

Ayant pour ambition de concilier accueil de population, redynamisation communale et lutte contre l'étalement urbain, l'OAP « Peyra » d'Os-Marsillon propose la création de nouveaux logements en continuité immédiate de la trame bâtie, proche des services et équipements existants. Ce faisant, elle s'inscrit dans le cadre des objectifs du PADD en termes d'accueil démographique, de préservation du cadre de vie et des espaces naturels agricoles et forestiers.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située au sud-ouest de la commune, en prolongement de la trame bâtie. Elle est bordée au nord et à l'est par des constructions résidentielles, et au sud et à l'ouest par des cultures.

Elle sera accessible depuis l'impasse de la Barthe qui rejoint la rue de la Barthe, grâce à un accès mutualisé à double sens de circulation et une voie de desserte interne aboutissant sur un espace de manœuvre semi-perméable.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone cultivée. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'OAP propose la création de 4 logements individuels. Le dessein d'une OAP implantée en continuité directe des habitations existantes est de limiter l'étalement urbain tout en poursuivant l'accueil de nouveaux habitants. Elle s'inscrit par ce biais dans les objectifs du PADD en termes d'accueil démographiques et de consommation cohérente de l'espace.

Densité de la zone :

La zone mesure une surface totale de 5 984 m² soit environ 0,6 ha pour une densité de6,7 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie, d'un espace vert et d'un espace de manœuvre semi-perméable, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,5 hectare et la densité à 8,5 logements par hectare.

Mesures particulières :

Les bordures sud et ouest du secteur verront s'implanter une frange végétale permettant de séparer les vocations résidentielles et agricoles du sol.

Un espace vert occupera la zone d'entrée du secteur afin de limiter les conflits d'usages entre habitations existantes et habitations nouvelles.

Cette OAP fait l'objet d'une opération d'ensemble.






OS-MARSILLON
Surface : 5 984 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès mutualisé
Voie de desserte à créer
Frange végétale à créer
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
Espace vert à aménager
Arbres à planter
N
0
25 m
288
289
287
290
42
247
246
9
10
DENSITE BRUTE : 6,7 logements / hectare
PROGRAMMATION : 4 logements

OAP 1 « LAHITETTE » | OZENX-MONTESTRUCQ

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

Répondant à un objectif de redynamisation des centre-bourgs, l'OAP « Lahitette » sur la commune d'Ozenx-Montestrucq propose l'accueil de nouveaux habitants dans un cadre privilégié. Les futurs habitants profiteront d'une proximité directe avec le cœur de la commune, dans un espace arboré, alliant praticité et esthétisme.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située dans la partie nord de la commune, à 250 mètres au sud de la mairie, de la salle des fêtes et de l'Eglise. Elle est bordée intégralement par la route de Narp et le cours d'eau éponyme de la commune, l'Ozenx, circule à l'est de la zone.

Le secteur est bordé au nord par l'implantation de la salle des fêtes, au sud et à l'est pas des champs cultivés et la ripisylve de l'Ozenx, et l'ouest, au-delà de la route, est occupé par des parcelles agricoles.

Les accès se feront depuis la route de Narp et devront être mutualisés autant que possible.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une parcelle cultivée. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'OAP propose la création de 4 logements individuels afin de permettre à la commune d'accueillir de nouveaux habitants au plus près des équipements existants.

L'implantation du secteur, rapproché des lieux de rencontre de la commune, participe à la redynamisation de son attractivité. Elle offrira à ses habitants un cadre de vie paisible et arboré, offrant un paysage harmonieux et naturel.

Densité de la zone :

La zone comprend une surface totale de 6 360 m² soit environ 0,6 ha pour une densité de 6,3 logements par hectare.

Mesures particulières :

Afin de favoriser l'insertion paysagère des futures constructions dans leur environnement proche, une frange végétale devra être implantée sur les bordures nord, sud et est du secteur.




OZENX-MONTESTRUCQ
Surface : 6 360 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès mutualisés
Frange végétale à créer
0
25 m
264
260
DENSITE BRUTE : 6,3 logements / hectare
PROGRAMMATION : 4 logements

OAP 1 « BARINGOUSTE » | PARBAYSE

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'aménagement de cette OAP entre en concordance avec les objectifs d'accueil de logements et de population du PADD, tout en s'assurant d'une implantation au plus proche de la trame urbaine existante. La proximité des services et du cœur de la commune en fait un secteur d'implantation privilégié. Le choix d'aménager une OAP en bordure d'une zone boisée et en continuité d'une zone résidentielle existante permet d'offrir à de futurs habitants un cadre de vie de choix tout en préservant la qualité de vie actuelle.

Localisation et accès à la zone :

La zone de projet est située à proximité directe du cœur de bourg, en continuité de la route de Monein, accessible depuis la route d'Arbus ou D 229, à 30 mètres au sud du croisement entre la départementale ; la place de la mairie et le chemin Deus Esquiots. La zone est située à 4 minutes à pied de la mairie de Parbayse, bordée à l'ouest par un boisement, à l'est et au sud par des parcelles agricoles et au nord par une zone résidentielle.

Occupation du sol :

Le sol est actuellement occupé par des parcelles agricoles et est classé en zone à urbaniser encore non dotée des équipements suffisants (2AU) dans le PLUi.

Objectifs :

Cette OAP a pour objectif de permettre l'ouverture à la construction de 8 logements pour l'accueil de nouveaux habitants au cœur de la commune. Cet aménagement complète la vocation résidentielle du secteur. L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, deux voies d'accès seront créées afin de tenir compte de la topographie et utilisent la prolongation de la route de Monein passant derrière un boisement pour desservir la zone. Deux aires de manœuvre semi-perméables parachèveront ces voies d'accès.

Afin d'assurer une intégration douce et fluide de l'OAP à son environnement actuel, une frange végétale devra être implantée sur le pourtour nord, sud et est de la zone, et les points de vue pris en considération en prenant garde à la typologie du terrain.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 10 343 m² soit environ 1 ha pour une densité de 7,7 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création de deux voies d'accès et deux aires de manœuvre semi-perméables, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,9 hectare et la densité à 8,9 logements par hectare.

Mesures particulières :

Afin de poursuivre l'intégration paysagère de la zone de projet dans son environnement, une frange végétale devra être implantée en bordure de la zone, et les points de vue sur les environs devront être considérés.

L'aménagement des lots devra prendre en compte les besoins en surface liés aux systèmes d'assainissement non collectif.






PARBAYSE
Surface : 10343 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès
Frange végétale à créer
Voie de desserte à créer
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
Point de vue à conserver
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 7,7 logements / hectare
PROGRAMMATION : 8 logements

OAP 1 « BERGERAS » | PARDIES

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'aménagement de l'OAP « Bergeras » propose plusieurs réponses aux objectifs du PADD. L'ouverture à la construction de logements individuels implique l'accueil de nouveaux habitants répondant ainsi à la demande et aux besoins identifiés de la population. Le secteur est situé en continuité d'une trame urbaine existante, à vocation résidentielle. Il participe ainsi à éviter l'étalement urbain et à centrer l'emprise foncière des constructions autour de l'existant. Ce projet propose aux nouveaux arrivants un cadre de vie privilégié, proche des commodités et en harmonie avec son environnement immédiat.

Localisation et accès à la zone :

L'accès à la zone de l'OAP s'effectue à son Nord sur le chemin de Loungagne. Sa situation au sein d'un quartier résidentiel est en cohérence avec la volonté de s'appuyer sur les réseaux existants pour déterminer les zones de développement résidentielles.
L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, une voie interne aboutissant sur un espace de manœuvre semi-perméable desservira les lots.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un champ agricole. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'OAP « Bergeras » propose la construction de 5 logements individuels, ambitionnant d'accueillir un nombre mesuré de logements en cohérence avec les objectifs démographiques de la commune. L'implantation du projet au sein de la trame urbaine existante, pérennise l'occupation résidentielle du secteur ainsi que son dynamisme.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 5 502 m² soit environ 0,6 ha pour une densité de 9,1 logements à l'hectare.

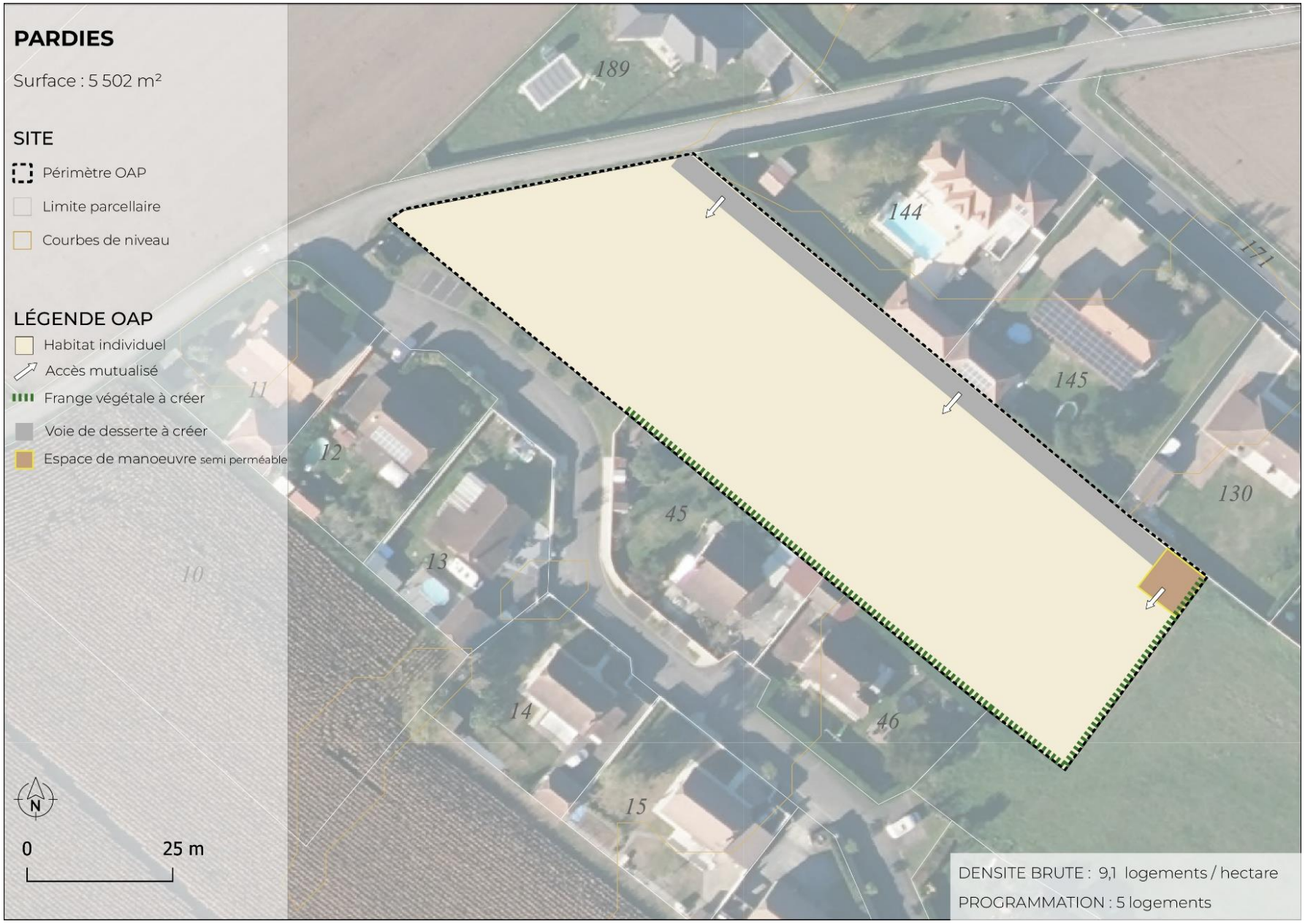
L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie dotée d'une aire de retournement dont la surface n'est pas comptabilisée dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la densité à 10,2 logements par hectare.

Mesures particulières :

L'intégration d'une frange végétale tout autour du secteur de l'OAP sera réalisée afin de marquer une rupture entre la zone de projet et les autres occupations du sol.






PARDIES
Surface : 5 502 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès mutualisé
Frange végétale à créer
Voie de desserte à créer
Espace de manoeuvre semi perméable
N
0
25 m
189
144
171
145
130
11
12
45
13
10
14
46
15
DENSITE BRUTE : 9,1 logements / hectare
PROGRAMMATION : 5 logements

OAP 2 « PRADIERES » | PARDIES

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

En plein cœur de la commune de Pardies, l'OAP « Pradières » vient compléter la trame urbaine en se nichant au cœur d'une trame bâtie. Répondant à des objectifs d'accueil de population et de logements tout en limitant l'étalement urbain et en réinvestissant le bourg centre, cette OAP s'intègre dans les objectifs du PLUi définis dans le PADD et offrira aux futurs habitants de Pardies un cadre de vie agréable, intégré à son environnement et proche des services de la commune.

Localisation et accès à la zone :

Sa localisation au sein d'un quartier résidentiel permet à la zone de bénéficier de services de proximité comme la pharmacie des Pyrénées ou encore des équipements collectifs place du Marcadieu situés à moins de 300 mètres. Elle bénéficie également des voies de communication existantes au sein du secteur et sera desservie par la rue Pradières au sud de la zone de projet
L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, une voie interne desservira les lots.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un champ agricole. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'OAP « Pradières » propose la construction de 9 logements individuels, ambitionnant d'accueillir un nombre mesuré de logements en cohérence avec les objectifs démographiques de la commune. L'implantation du projet au sein de la trame urbaine existante, pérennise l'occupation résidentielle du secteur ainsi que son dynamisme.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 8 835 m² soit environ 0,8 ha pour une densité de 10,2 logements à l'hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie dotée, d'un espace vert ainsi que d'un recul de 5 mètres pour l'implantation des constructions au Nord-Ouest de l'OAP dont la surface n'est pas comptabilisée dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la densité à 10,9 logements par hectare.

Mesures particulières :

L'intégration d'une frange végétale tout autour du secteur de l'OAP sera réalisée afin de marquer une rupture entre la zone de projet et les autres occupations du sol. Toujours dans un souci de cohérence paysagère, au Nord-Ouest de l'OAP, un recul de 5 mètres pour l'implantation des constructions sera à prévoir ainsi qu'un espace vert et la préservation d'arbres existants sur la zone.






PARDIES
Surface : 8 835 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès
Voie de desserte à créer
Frange végétale à créer
Recul de 5 mètres pour l'implantation des constructions
Espace vert à aménager
Arbres existants à préserver
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 10,2 logements / hectare
PROGRAMMATION : 9 logements

OAP 3 « FRONTON » | PARDIES

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'OAP « Fronton » de la commune de Pardies s'inscrit sur un potentiel de densification identifié comme une « poche d'urbanisation », et investi un foncier disponible au cœur de la trame urbaine de la commune. Ce choix d'emplacement vient conforter la volonté de lutter contre l'étalement urbain, tout en proposant aux habitants des logements au plus proche du cœur de bourg et des commodités. L'accueil de nouveaux habitants répond aux objectifs démographiques du PADD.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située en plein cœur de bourg, rue du Fronton, à 500 mètres au sud-est de la mairie. De nombreux services et équipements se trouvent à proximité tels qu'une salle de billard, un terrain de basket, un garage, un fronton.

Toutes les parcelles bordant le secteur sont occupées par des habitations. Les logements seront accessibles par un accès mutualisé créé sur la rue du Fronton et un accès mutualisé au bout de l'allée des Lauriers.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un champ agricole. Il est classé en zone urbaine (Ub).

Objectifs :

L'OAP prévoit l'accueil de 4 logements individuels. Elle investit un espace en densification du tissu urbain identifié comme une poche d'urbanisation pouvant faire l'objet d'un aménagement.

Elle permettra l'accueil de nouveaux habitants, participant aux objectifs démographiques du PADD. Son implantation en cœur de bourg participera au dynamisme de la commune tout en offrant une intégration cohérente dans son environnement immédiat.

Densité de la zone :

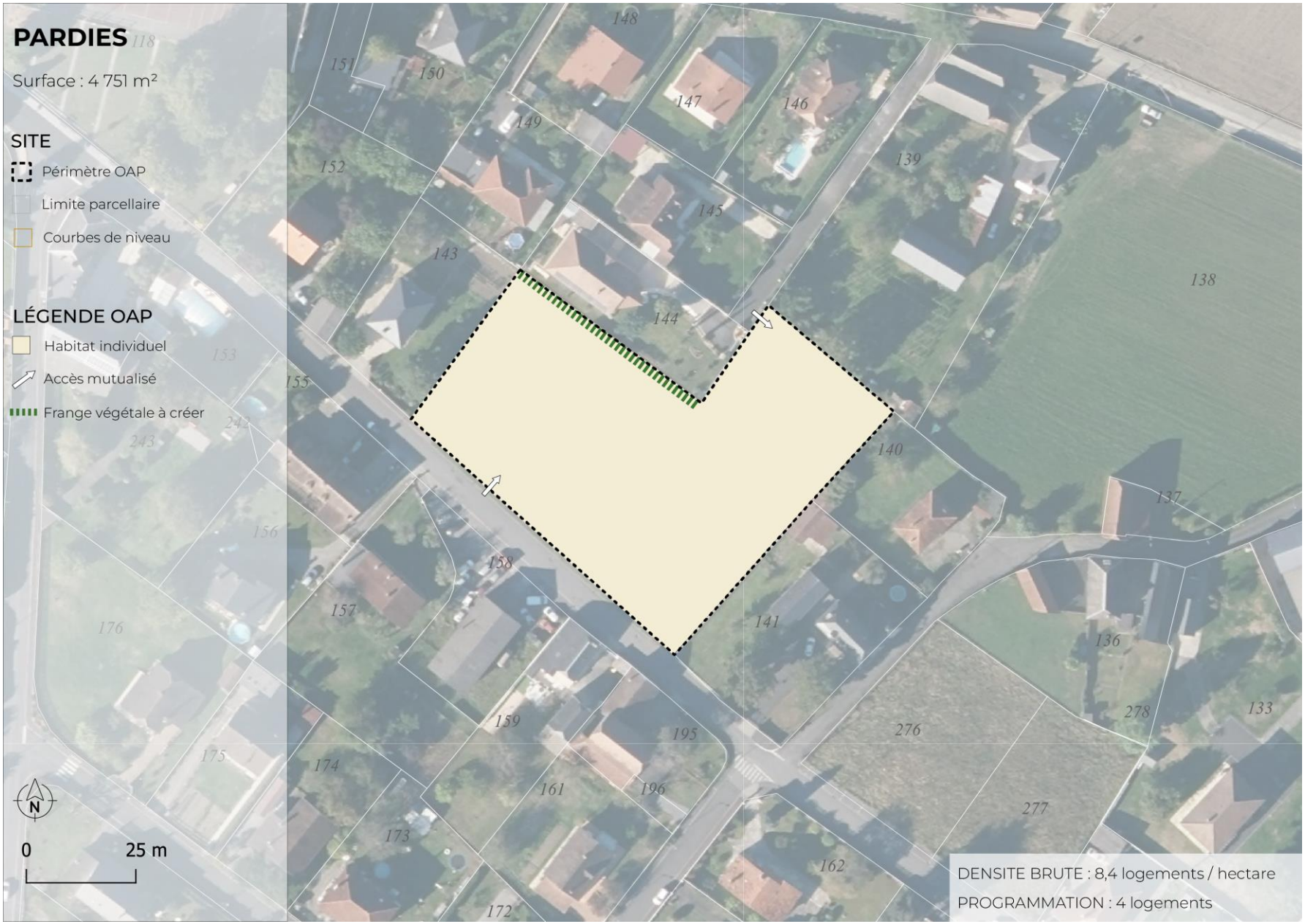
La zone fait une surface totale de 4 751 m² soit environ 0,5 ha pour une densité de 8,4 logements par hectare.

Mesures particulières :

Une frange végétale implantée au nord du secteur permettra de limiter les conflits de voisinage et visuels entre anciennes et nouvelles habitations.






PARDIES
Surface : 4 751 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès mutualisé
Frange végétale à créer
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 8,4 logements / hectare
PROGRAMMATION : 4 logements

OAP 1 « BARON » | PUYOO

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'OAP « Baron » de la commune de Puyoô vient renforcer l'offre résidentielle de ce secteur du nord-ouest de la commune. Il permettra l'accueil de nouveaux habitants, s'intégrant par ce fait dans les objectifs établis par le PADD, et d'éviter une urbanisation diffuse consommatrice d'espaces en s'intégrant dans un espace dont la vocation résidentielle est déjà instaurée.

Localisation et accès à la zone :

La zone de projet se situe au nord-est du cœur de la commune, à 700 mètres de la mairie, à proximité directe des services et équipements existants tels qu'une enseigne Leclerc et une station-service.

Le secteur est situé en bord du chemin du Camot sur lequel deux accès mutualisés seront créés. Au sud se trouvent des maisons d'habitations et au nord des parcelles agricoles.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une surface agricole. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

Cette OAP propose l'accueil de 4 logements individuels. Elle permettra d'accueillir de nouveaux habitants dans un cadre de vie privilégié et harmonieux, tout en s'intégrant à proximité des équipements et services afin de limiter les déplacements.

Densité de la zone :

La surface totale du secteur est de 3 990 m² soit environ 0,4 ha pour une densité de 10 logements par hectare

Mesures particulières :

L'intégration paysagère du projet passe par la création d'une frange végétale sur le pourtour est, nord et ouest de la zone, et la conservation d'un talus au sud.



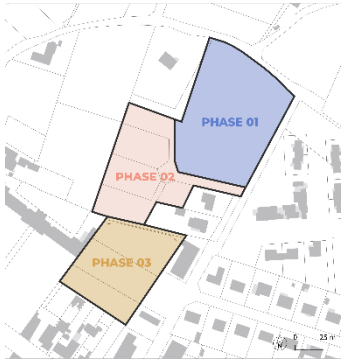

PUYOO
Surface : 3 990 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
Talus
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Frange végétale à créer
Accès mutualisé
772
777
553
779
869
870
867
819
868
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 10 logements / hectare
PROGRAMMATION : 4 logements

OAP 2 « LE BOURG » | PUYOO

OAP SECTORIELLE -HABITAT

Justification :

En plein cœur de la commune de Puyoô, l'aménagement de l'OAP « Le Bourg » répond à une recherche de densification du bâti et d'accueil de population dans un secteur pouvant offrir des habitats individuels et groupés ou mitoyens. L'implantation de logements individuels sur un secteur aussi proche des services et équipements que peut offrir la commune de Puyoô permettra de répondre aux besoins de la population tout en limitant les déplacements.



Échéancier : L'échéancier de cette OAP propose un phasage en 3 temps à court, moyen et long terme (cf. schéma ci-contre)

Localisation et accès à la zone :

L'OAP se situe en plein centre de la commune, derrière la mairie. Elle est longée à l'est par le chemin de Saubagnac et au nord par le chemin des Barthes. Plus au sud, circule la RN 117 qui traverse la commune.

L'OAP est bordée de parcelles résidentielles à l'est et au sud, une maison se trouve au nord-ouest, et l'ouest et le nord sont occupés par des parcelles agricoles. L'accès aux lots se fera par deux voies internes dont une boucle débouchant sur le chemin de Saubagnac. Tous les accès devront être mutualisés autant que possible.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une surface agricole. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

En aménageant un secteur à vocation d'habitats mixtes, la commune de Puyoô poursuit l'objectif d'accueil d'habitants établi par le PADD tout en répondant à la demande de la population de disposer d'une offre d'habitats mixtes, c'est-à-dire individuels et groupés ou mitoyens. L'implantation de l'OAP, en plein cœur de bourg, offrira un cadre de vie privilégié et harmonieux et une proximité des services et équipements.

L'OAP propose la création de 34 logements individuels.

L'aménagement des lots étant programmé sur un phasage différé, ils ne feront pas nécessairement l'objet d'une opération d'ensemble, de même que la densité de logements devra être prise en considération sur l'ensemble du secteur et non par phases.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 20 793 m² soit environ 2,1 ha pour une densité de logements de 16,4 par hectare. L'aménagement de l'OAP requiert la création de deux voiries, celle de la phase 1 proposant une boucle et celle de la phase 2 aboutissant sur un espace de manœuvre semi-perméable, et d'un cheminement doux dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 2 hectares et la densité à 17,4 logements par hectare.

Mesures particulières :

Un espace de cheminement doux aménagé sous forme d'espace vert permettra de relier la rue du 8 mai au chemin de Saubagnac et de traverser la voie de bouclage à pied. Un alignement d'arbres existant devra être conservé et les points de vue sur les perspectives paysagères pris en considération. Une frange végétale devra être implantée autour de la voie de desserte interne.

L'aménagement opérationnel de cette OAP devra être précédé d'une étude des sols, qui déterminera la faisabilité du projet, notamment en ce qui concerne le nombre de logements. Cette étude devra également porter sur des éléments clés tels que la capacité des réseaux existants, ainsi que la mise en place d'un système d'assainissement individuel, afin d'assurer la qualité du projet. Une zone tampon au sud-ouest marque la séparation entre constructions futures et anciennes.






PUYOO
Surface : 20 793 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Habitat groupé / mitoyen
Alignement arboré à préserver
Frange végétale à créer
Point de vue vers le clocher à conserver
Cheminement doux à valoriser
Voie de desserte à créer
Accès mutualisé
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
ORIENTATIONS IMPLANTATIONS
Recul implantation des constructions
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 16,4 logements / hectare
PROGRAMMATION : 34 logements

OAP 1 « LABARTHETE » | RAMOUS

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'aménagement du secteur de Labarthete a pour objectif de créer un lotissement sur la commune de Ramous afin d'accueillir de nouveaux habitants dans un secteur déjà urbanisé. Le lotissement, intégré dans son paysage, proposera aux nouveaux arrivants une proximité avec le cœur de la commune et une facilité d'accès.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP de Labarthète se situe à proximité du lieu-dit Labarthète à l'est de la commune de Ramous, à 600 mètres du centre-bourg en direction d'Orthez. La RD 817 longe la zone de projet et relie Bayonne à Pau. Le terrain est bordé, au nord par une zone agricole, à l'est et à l'ouest par des habitations, au sud par la RD 817 qui précède d'autres habitations et une voie de chemin de fer.

Un accès mutualisé se fera depuis la RD 817 et une voirie interne desservira l'ensemble des lots.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone agricole cultivée. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'objectif de cette OAP est d'ouvrir des lots constructibles sur la commune afin de permettre l'installation de nouveaux habitants dans un secteur déjà anthropisé, tout en proposant un cadre de vie agréable et accessible.

L'OAP propose la création de 5 logements et un aménagement afin de maintenir un accès pour les engins agricoles aux parcelles situées au nord de la zone de projet.

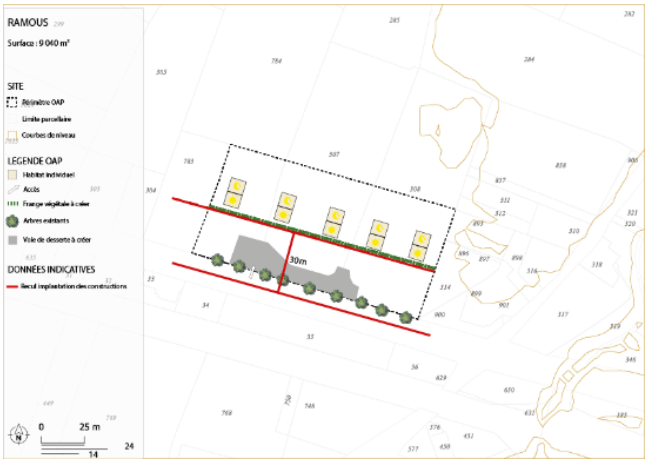
Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 9 040 m² soit environ 0,9 ha pour une densité de logements de 5,5 par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voie de desserte et d'un chemin d'accès pour les engins agricoles, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,8 hectares et la densité à 6,2 logements par hectare.

Mesures particulières :

Il convient de rappeler que cette OAP fait l'objet d'une étude « Amendement Dupont » dans les pièces du PLUi.



Cette OAP tient compte de la qualité et de l'insertion paysagère du site, ainsi, les logements ne sont pas accolés à la route mais fond de la zone de projet. Il est préconisé une orientation des espaces de nuit des bâtiments vers le nord afin de limiter les nuisances.

De plus, l'alignement de platanes déjà présent devra être préservé, et une zone tampon de 30 mètres depuis le centre de de la route départementale permettra de réduire l'impact visuel du lotissement depuis la voie et depuis les jardins. Une bande paysagère entourant les parcelles sera plantée.






RAMOUS
Surface : 9 040 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès
Frange végétale à créer
Arbres existants
Voie de desserte à créer
Chemin d'accès engins agricoles
ORIENTATIONS IMPLANTATIONS
Recul implantation des constructions
0
25 m
N
DENSITE BRUTE : 5,5 logements / hectare
PROGRAMMATION : 5 logements

OAP 1 « VILLAGE » | SAINT BOES

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'aménagement du secteur de Saint-Boès s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis dans la continuité de la trame urbaine existante. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD, qui a pour but de limiter les trames de bâti linéaires.

Cette OAP est créée dans l'objectif d'offrir aux nouveaux habitants une offre en logements dans un cadre de qualité au cœur de la commune, limitant ainsi les déplacements et réinvestissant le bourg, et aux résidents actuels le maintien de leur cadre de vie.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP du village se situe au centre de la commune de Saint-Boès. Le bourg comprend quelques maisons individuelles, des champs et des bois aux alentours. Le parcellaire est implanté au nord de la Mairie et de l'école du village, accessibles à 2min en voiture.

A proximité du secteur passe la départementale D947 Route de Dax. Cependant, l'accès aux logements se fera par le chemin de Habarnet car seule cette voie dessert la parcelle. L'OAP est une opération d'ensemble proposant un aménagement global.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un terrain à destination agricole. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

Pour cette OAP l'objectif est de densifier le nombre d'habitations du village et d'accueillir de nouveaux logements pour les années à venir. La commune ne compte pas un grand nombre de logements, c'est pour cela que l'intégration de cette OAP devra se faire de manière harmonieuse avec son contexte. Pour ce faire, ce sont 7 logements qui verront le jour ici.

L'aménagement prévoit également la création d'une voirie à l'intérieur de l'OAP ainsi qu'un parking aérien faisant office d'aire de retournement.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 9 342 m² soit environ 0.9 ha pour une densité de logements de 7,5 par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie et d'une aire de retournement, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,8 hectare et la densité à 8,4 logements par hectare.

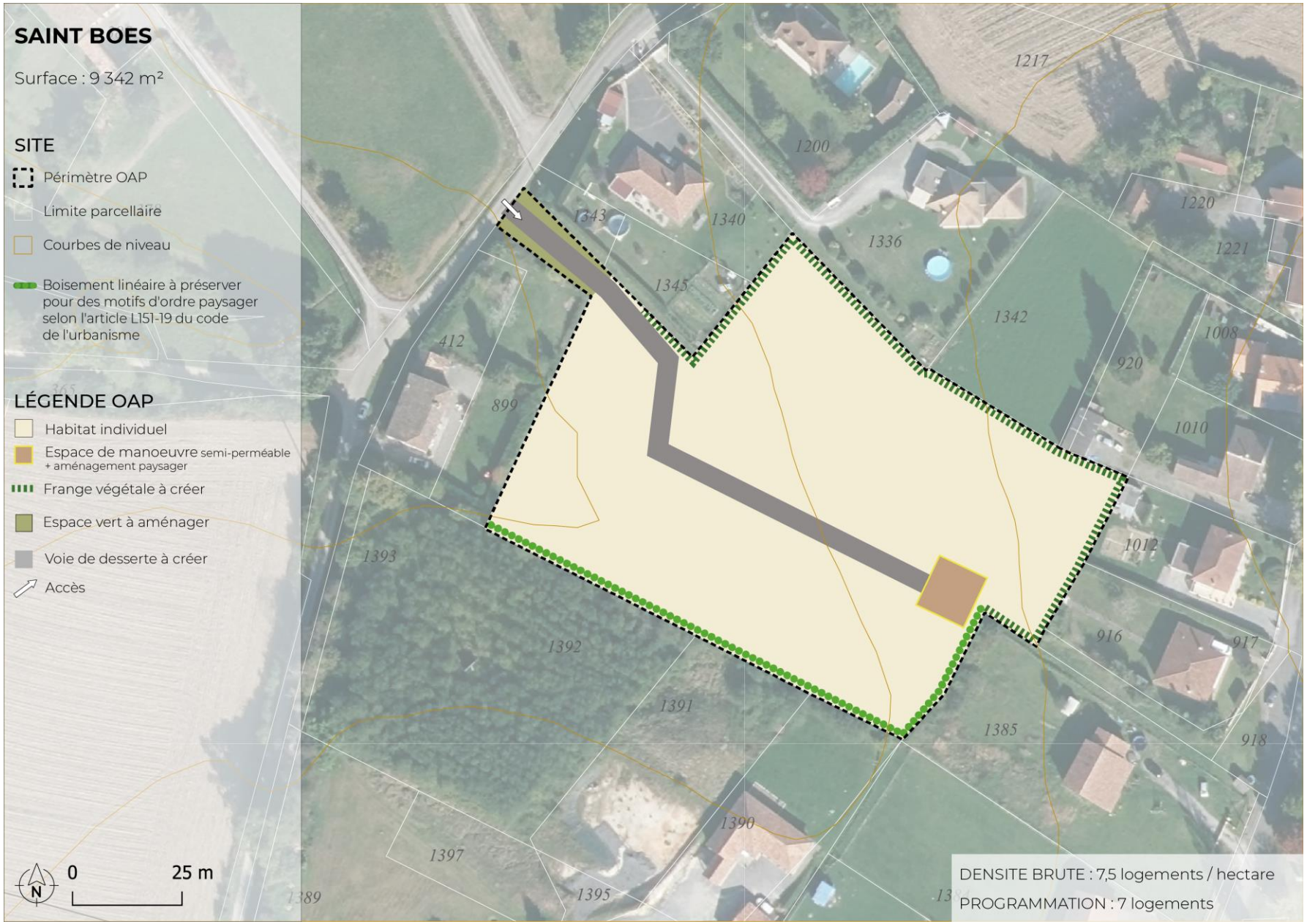
Mesures particulières :

Cette OAP est créée dans le respect de son environnement et en préservant son contexte proche. C'est pour cela qu'une partie de l'aménagement à l'entrée du site demeurera un espace vert à préserver. En outre, pour un souci d'intimité et de visibilité, des franges végétales seront créées au nord et à l'est du secteur. Celles-ci permettront également de marquer la limite des parcelles.

Au sud de l'OAP sera préservé un alignement d'arbre existant pour des motifs d'ordre paysager selon l'article L151-19 du code de l'urbanisme.






SAINT BOES
Surface : 9 342 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
Boisement linéaire à préserver pour des motifs d'ordre paysager selon l'article L151-19 du code de l'urbanisme
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Espace de manoeuvre semi-perméable + aménagement paysager
Frange végétale à créer
Espace vert à aménager
Voie de desserte à créer
Accès
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 7,5 logements / hectare
PROGRAMMATION : 7 logements

OAP 1 « VILLAGE » | SAINT GIRONS EN BEARN

OAP SECTORIELLE – HABITAT / EQUIPEMENT

Justification :

L'aménagement du secteur de Saint-Girons-En-Béarn s'inscrit dans la volonté d'investir les espaces non bâtis dans la continuité de la trame urbaine existante. Par ailleurs, cette OAP répond à une orientation du PADD, qui a pour but d'accompagner un urbanisme inclusif et le développement d'équipements.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP du village de Saint-Girons-en-Béarn est située au centre de ce dernier, à proximité directe de la Mairie. Implantée au cœur de champs et de boisements, cette OAP a pour vocation d'accueillir de nouvelles habitations et de les intégrer harmonieusement dans le paysage.

L'accès aux logements se fera par la voie existante nommée « le chemin de l'église » qui desservira chaque lot.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un terrain à destination agricole. Il est classé en zone à urbaniser (1AU) et en zone à urbaniser à vocation d'équipements (1AUe).

Objectifs :

Pour cette OAP, il est proposé 8 nouveaux logements dans le village de Saint-Girons-en-Béarn mais également la création d'un équipement public. L'objectif est de proposer un équipement public qui permettra aux habitants de se retrouver et de créer du lien social. Grâce à ce projet, le bourg pourra voir augmenter sa fréquentation quotidienne, cet aménagement pourrait être un tremplin permettant au village d'accueillir par la suite d'autres habitations.

Pour les constructions de logements, il ne sera pas imposé de faire une opération d'ensemble.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 10 644 m² soit environ 1 ha pour une densité de 7,5 logements par hectare.

L'aménagement de cette OAP implique la création d'une zone d'équipement public dont la surface n'est pas comptabilisée dans le calcul total. Cette déduction conduit à une surface constructible totale de 1 hectare et une densité de logements de 8,2 par hectare.

Mesures particulières :

Cette OAP prend également en compte la qualité paysagère du site et du cadre de vie des habitations. En ce sens, les orientations de l'OAP incluent la préservation de l'alignement d'arbres situé au nord du site. De plus, une frange végétale sera créée entre les deux types d'aménagements prévus de manière à respecter l'intimité de chacun et à limiter la visibilité entre ces derniers. Une franche paysagère porteuse d'une voie de cheminement doux sera intégrée tout au long de la bordure Est du projet. Par ailleurs, l'aménagement prendra en compte la topographie importante du secteur et s'y adaptera en conséquence.

Pour finir, les accès de chaque lot devront être mutualisés tant que possible afin de limiter le nombre de desserte et leur construction.






SAINT-GIRONS-EN-BÉARN
Surface : 10 644 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
Talus
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Équipement public
Voie de desserte existante
Frange végétale à créer
Arbres existants à préserver
Point de vue à conserver
Accès
Cheminement doux à créer
0
25 m
DENSITE BRUTE : 7,5 logements / hectare
PROGRAMMATION : 8 logements
453
590
464
459
460
463
462
137

OAP 2 « LA CAMPAGNE » | SALLES MONGISCARD

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

En positionnant un secteur ouvert à la construction en continuité de la trame du centre-bourg de Salles-Mongiscard et proche des équipements de la commune, l'OAP « La Campagne » répond aux objectifs démographiques du PADD et permet d'éviter l'étalement urbain. Le cadre de vie harmonieux dans lequel s'intègre cette OAP offrira à ses futurs habitants un environnement privilégié.

Localisation et accès à la zone :

Proche du cœur de bourg, derrière la salle polyvalente, le secteur de projet sera accessible depuis le Chemin Larrue. La zone se trouve à 200 mètres à vol d'oiseau de la route départementale (RD) 29 qui passe à l'est.

La zone se trouve entourée au nord, sud et est de parcelles agricoles. Au nord-ouest se trouve un équipement et au sud-ouest des logements. Une voie interne en boucle desservira les lots.

L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, elle propose la création d'une voie interne de desserte.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un terrain recouvert de prairie ainsi que de nombreux arbres existants. Il est classé en zone à urbaniser (1AU) et en zone urbaine (Ub).

Objectifs :

L'implantation de cette OAP, proche des équipements de la commune, dans un cadre arboré et harmonieux, offrira à de nouveaux habitants un cadre de vie agréable. Elle permettra de redynamiser la population communale, répondant ainsi aux objectifs démographiques du PLUi, tout en évitant l'étalement urbain. Elle propose l'aménagement de 22 logements individuels ou groupés dont une partie sera destinée à un habitat intergénérationnel groupé.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 16 049m² soit environ 1,6 ha pour une densité de 13,7 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie et d'un espace vert, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 1,4 hectare et la densité à 16,3 logements par hectare.

Mesures particulières :

Un espace vert sera aménagé à l'entrée de la zone de projet, conservant ainsi les arbres existants. Un cheminement doux y circulera pour rejoindre la salle polyvalente.

Une frange végétale devra être constituée au nord, à l'est et au sud de la zone afin de marquer une séparation avec l'activité agricole sur la parcelle voisine.






SALLES MONGISCARD
Surface : 16 049 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
Ligne moyenne tension
LÉGENDE OAP
Habitat individuel ou groupé
Espace vert à aménager
Frange végétale à créer
Arbre à préserver
Accès piétons vers la mairie et les équipements de proximité
Voie de desserte à créer
Accès
0
25 m
DENSITE BRUTE : 13,7 logements / hectare
PROGRAMMATION : 22 logements

OAP 1 « CENTRE BOURG » | SALLESPISSE

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

Le projet d'aménagement du secteur de la ville de Sallespisse vise à exploiter les espaces non construits tout en s'intégrant harmonieusement à la trame urbaine actuelle. Ce projet est en accord avec les objectifs du PADD qui encourage une urbanisation mesurée.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP du centre bourg de Sallespisse est située au centre du village, en face de la Mairie. En accord avec les axes du PADD, la zone tend à augmenter le nombre d'habitations au cœur du village de façon à réduire l'étalement urbain.

L'OAP est bordée de deux routes et d'un vaste champ qui se prolonge dans un bois situé à l'est. L'accès se fera depuis la route de Bordeaux puis en prenant la route de Balansun.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un terrain recouvert de prairie ainsi que de quelques arbres existants au sud. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

Avec le projet de nouveaux logements, la commune a pour objectif l'accueil de nouveaux habitants au sein de la commune ainsi que de dynamiser le centre bourg. C'est pour cela qu'il est prévu ici 6 logements individuels.

Les accès de ces logements devront être mutualisés autant que possible.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 10 104 m² soit environ 1 ha avec une densité de logements de 5,9 par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la nécessité de laisser un accès pour les engins agricoles afin d'accéder au champ, dont la surface n'est pas comptabilisée dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 1 hectare et la densité à 6,1 logements par hectare.

Mesures particulières :

L'aménagement de l'OAP prend en compte la qualité du contexte paysager du site en protégeant les arbres existants, en prenant en compte les talus conséquents qui créent une topographie importante grâce à laquelle le secteur possède des points de vue qualitatifs sur l'environnement proche.

Une attention spéciale sera portée à la gestion des eaux pluviales. En effet celle-ci devra être gérée à la parcelle afin d'éviter le ruissellement et l'accumulation d'eau de pluie au fond de la parcelle. Il sera notamment interdit de récupérer les eaux au fond de la parcelle.

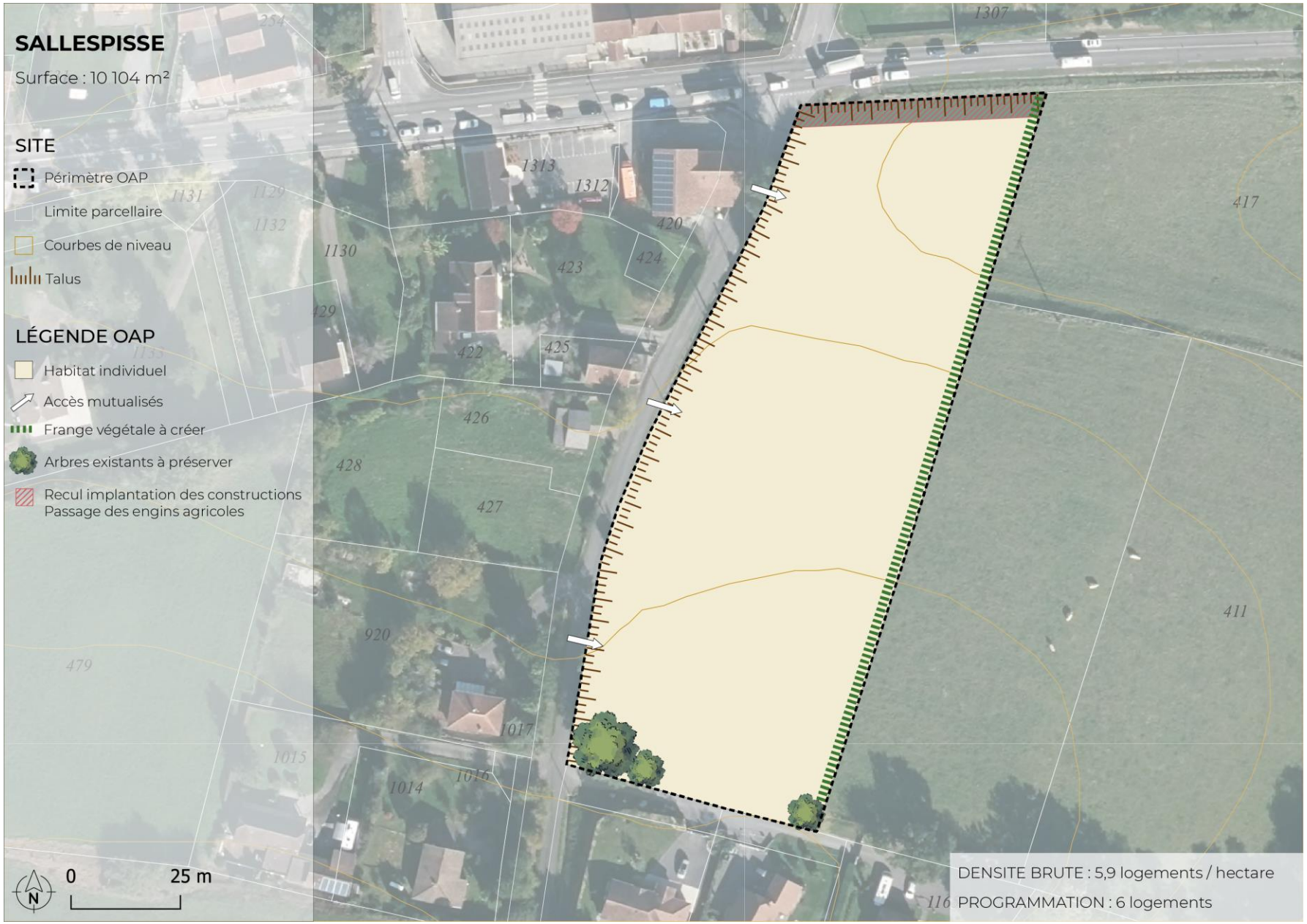
De plus, afin de préserver la visibilité et l'intimité de chacun, une frange végétale sera créée en limite est du parcellaire.

Enfin, une zone de retrait est également prévue au nord du site afin de mettre en place une zone tampon pour garder une distance raisonnable avec la voirie et offrir une politesse d'aménagement en lien avec le contexte proche. Cette zone de retrait permettra également un meilleur accès des engins agricoles aux champs derrière le secteur.

Par ailleurs, une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales. Effectivement celle-ci sera réalisée à la parcelle afin d'éviter le ruissellement et l'accumulation d'eau de pluie.






SALLESPISSE
Surface : 10 104 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
Talus
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès mutualisés
Frange végétale à créer
Arbres existants à préserver
Recul implantation des constructions
Passage des engins agricoles
0
25 m
N
DENSITE BRUTE : 5,9 logements / hectare
PROGRAMMATION : 6 logements

OAP 1 « LA CAMPAGNE EST » | SARPOURENX

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

Le projet d'aménagement de cette OAP de la ville de Sarpourenx vise à exploiter les espaces non construits tout en s'intégrant harmonieusement à la trame urbaine actuelle. Ce projet est en accord avec les objectifs du PADD qui encourage une urbanisation mesurée.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP de la campagne ouest de Sarpourenx est située à l'extrémité ouest du centre de la commune. Elle participe à l'agrandissement du tissu urbain prenant place entre les habitations du centre bourg et les champs agricoles situés en périphérie de celui-ci. L'accès à la parcelle se fait grâce à un chemin de servitude située au nord, rejoignant le chemin de Hourquebie. L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, une voirie sera créée et traversera la parcelle pour rejoindre la route au sud nommée le chemin de Mongelous.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un terrain recouvert de prairie ainsi que de quelques arbres existants au sud. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'objectif de cette OAP est de permettre à la commune d'accueillir de nouveaux habitants. Pour renforcer la vocation d'expansion de la zone, il est prévu de créer de nouveaux logements afin de répondre aux besoins projetés dans le PADD. Ainsi, l'OAP prévoit la construction de 7 logements individuels.

Une voie au sud du secteur est dédiée au passage d'engins agricoles afin de leur maintenir un accès vers les parcelles en bordure de la zone de projet.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 7 405m² soit environ 0,7 hectares et une densité de 9,5 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie, d'une voie de passage pour les engins agricoles et l'accès pour l'entretien du ruisseau, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,5 hectare et la densité à 13,1 logements par hectare.

Mesures particulières :

L'aménagement de cette OAP se fera dans le respect de l'environnement avec une intégration harmonieuse. Afin de respecter ces valeurs, un espace vert situé au nord, à l'entrée du site devra être investi, et sera suivi d'une frange végétale longeant la limite parcellaire jusqu'à la voirie partie sud. Cette dernière accentuera le masque végétal entre les lots créés et la végétation existante.

De plus, un recul de construction sera imposé en limite nord, de sorte à maintenir un écart vis-à-vis des habitations présentes à ce jour. Un recul de 5m sera également mis en place au sud du parcellaire, le long du ruisseau de Géu Mort afin d'y permettre l'accès des tracteurs lors de l'entretien du ruisseau, à la charge de la commune.






SARPOURENX
Surface : 7 405 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Arbres existants
Frange végétale à créer
Espace vert à aménager
Point de vue vers le clocher à conserver
Voie de desserte à créer
Accès
Passage engins agricoles et entretien du ruisseau
0
25 m
DENSITE BRUTE : 9,5 logements / hectare
PROGRAMMATION : 7 logements
200
201
199
198
149
197
202
203
206
204
100
250
249
138
136
139
32
22

OAP 1 « LES CLAUZE » | SAULT DE NAVAILLES

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'aménagement de l'OAP « Les Clauze » permettra d'ouvrir à la construction des logements en complétant un secteur résidentiel déjà habité sur un terrain en partie anthropisé. Le positionnement du secteur de projet, à proximité des services et en cœur de bourg, entre en concordance avec les objectifs du PADD et, plus largement, en cohérence d'ensemble avec l'aménagement actuel de la commune.

Localisation et accès à la zone :

La zone de l'OAP se situe en cœur de bourg, derrière la bibliothèque et à proximité de nombreux commerces et services. Le terrain est accessible par la rue d'Aquitaine qui relie l'avenue de Chalosse et le chemin de Bidou. L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, une voie d'accès sera créée au fond de l'impasse du Clos de Bidou. La route départementale D933 se situe à 300 mètres à vol d'oiseau et relie la commune à celle d'Orthez.

Le secteur de projet se situe au sein de la trame urbaine, entouré au nord-ouest, au sud et à l'est par des constructions à usage d'habitation ou d'artisanat, et au nord par la bibliothèque municipale et un restaurant.

Occupation du sol :

Le sol est actuellement en friche et non utilisé et le secteur est classé en zone urbaine (Ub) dans le PLUi.

Objectifs :

L'aménagement de cette OAP propose la création de 9 logements individuels desservis par une voie d'accès créée au centre de la zone. Un espace de stationnement est proposé au bord de la zone d'implantation côté sud-est. Tout au nord de la zone de projet, longeant la bordure de la bibliothèque, un espace paysager sera à préserver.

L'implantation du projet au cœur d'une trame déjà bâtie permet non seulement de permettre l'accueil de nouveaux habitants mais aussi de mobiliser un foncier inexploité et situé en cœur de bourg.

Densité de la zone :

L'OAP couvre une surface totale de 8650 m², soit environ 0,8 hectare pour une densité de 10,4 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP comprend une voirie, un espace de retournement et un espace paysager préservé dont les surfaces ne sont pas comptées dans le calcul des surfaces constructibles. Cette soustraction conduit à bénéficier d'une surface totale de 0,7 hectare pour une densité de logements de 12,9 par hectare.

Mesures particulières :

Un alignement d'arbres le long de la rue d'Aquitaine devra être conservé, de même que l'espace vert au nord du secteur à côté de la bibliothèque.






SAULT DE NAVAILLES
Surface : 8 650 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Voie de desserte à créer
Accès
Espace de stationnement
Arbres existants
DONNÉES INDICATIVES
Eléments de paysage (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique selon les dispositions de l'article L151-23 al,1 du code de l'urbanisme
0
25 m
P
DENSITE BRUTE : 10,4 logements / hectare
PROGRAMMATION : 9 logements

OAP 3 « TERRES » | SAULT DE NAVAILLES

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'OAP « Terres » de la commune de Sault de Navailles répond à différents besoins identifiés. Tout d'abord, la création d'un habitat collectif entre en concordance avec la demande prégnante d'une diversité de l'offre d'habitat, avec des logements de plus petite taille et de la densification. Ensuite, il ouvre également à la construction des logements individuels, tout en s'assurant d'une cohérence d'ensemble et de la préservation des arbres déjà présents, constituant une frange séparative entre l'occupation d'habitat et l'activité agricole à proximité.

Localisation et accès à la zone :

Le secteur de l'OAP est situé au nord de la commune, à 650 mètres de la mairie accessible en 10 minutes à pied. La RD 933 est implantée à proximité, et le projet est situé au bout de l'impasse des Terres qui rejoint la route de Marpaps par un chemin à l'Est de la zone. Le secteur est situé en bordure immédiate et en contrebas d'une zone bâtie à l'est et au sud, bordé par un champ cultivé sur sa limite ouest et plus au nord se trouve la RD933.

L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, elle propose une voirie interne pour desservir les lots.

Occupation du sol :

La zone est actuellement en friche non bâtie, et est classée en zone à urbaniser (1AU) sur le PLUi.

Objectifs :

L'objectif de cette OAP est de permettre la diversification de l'offre de logements proposée sur la commune de Sault de Navailles en ouvrant à la construction une zone mixte de logements collectifs et individuels, aménagée de façon à limiter son impact visuel. L'alignement d'arbres conservé en bordure ouest permet de conserver une frange séparative entre l'activité agricole maintenue et l'occupation résidentielle de la zone.

Cette OAP propose la création de 17 logements, 7 logements individuels et 10 logements collectifs en R+1.

Afin d'éviter l'accumulation de véhicules dans l'impasse des Terres, une surface est consacrée au stationnement des habitants et une voie interne desservira les lots.

Le talus au nord du secteur est lui aussi conservé, marquant une rupture nette et dissimulant les abords de la RD933.

Densité de la zone :

L'OAP couvre une surface totale de 4 097 m², soit environ 0,4 hectare pour une densité de logements de 41,5 par hectare.

L'aménagement de l'OAP comprend une voirie, une zone de stationnement et un espace de manœuvre dont les surfaces ne sont pas comptées dans le calcul des surfaces constructibles. Cette soustraction conduit à bénéficier d'une surface totale de 0,35 hectares pour une densité de logements de 48,5 par hectare.

Mesures particulières :

La conservation de l'alignement d'arbres existants à l'ouest de la zone de projet constitue une garantie d'insertion paysagère du secteur, de même que sa situation en contrebas des habitations existantes au sud et à l'est.






SAULT DE NAVAILLES
Surface : 4 097 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
Talus
LÉGENDE OAP
Habitat individuel ou groupé
Habitat collectif
Accès
Voie de desserte à créer
Espace de stationnement
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
Alignement d'arbres à conserver
N
0
25 m
P
DENSITE BRUTE : 41,5 logements / hectare
PROGRAMMATION : 17 logements

OAP 1 « BOURG-CENTRE » | SAUVELADE

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'aménagement de l'OAP « Bourg-centre » répond à un objectif d'accueil de nouvelles populations en proposant l'ouverture à la construction d'une zone pouvant accueillir plusieurs habitations, située à proximité immédiate du bourg. Le secteur choisi permettra aux nouveaux ménages de disposer d'un accès à courte distance des services, dans un cadre arboré et harmonieux.

Localisation et accès à la zone :

La zone se situe le long de la route départementale D110, « route Deu Larvath » qui traverse la commune du nord au sud, à 3minutes à pied de la Mairie de Sauvelade et en face d'un restaurant. Au nord et au sud se trouvent des maisons d'habitation, et à l'est et à l'ouest l'implantation du secteur est bordée de champs agricoles.

Occupation du sol :

Le sol est actuellement un champ cultivé classé en zone à urbaniser (1AU) dans le PLUi.

Objectifs :

L'aménagement de cette OAP prévoit l'accueil de 13 logements individuels, résonnant ainsi avec les objectifs d'accueil de population fixés par le PADD. L'implantation de l'OAP participera à la redynamisation du cœur de la commune et s'implantera de façon à garantir la pérennité du cadre de vie des habitants actuels.

L'OAP étant une opération d'ensemble proposant un aménagement global, une voie d'accès sera créée et desservira tous les lots.

Densité de la zone :

L'OAP couvre une surface totale de 16 416 m², soit environ 1,6 hectare pour une densité de 7,9 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie, d'un espace de manœuvre semi-perméable et d'espaces verts, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 1,3 hectare et la densité à 10,4 logements par hectare.

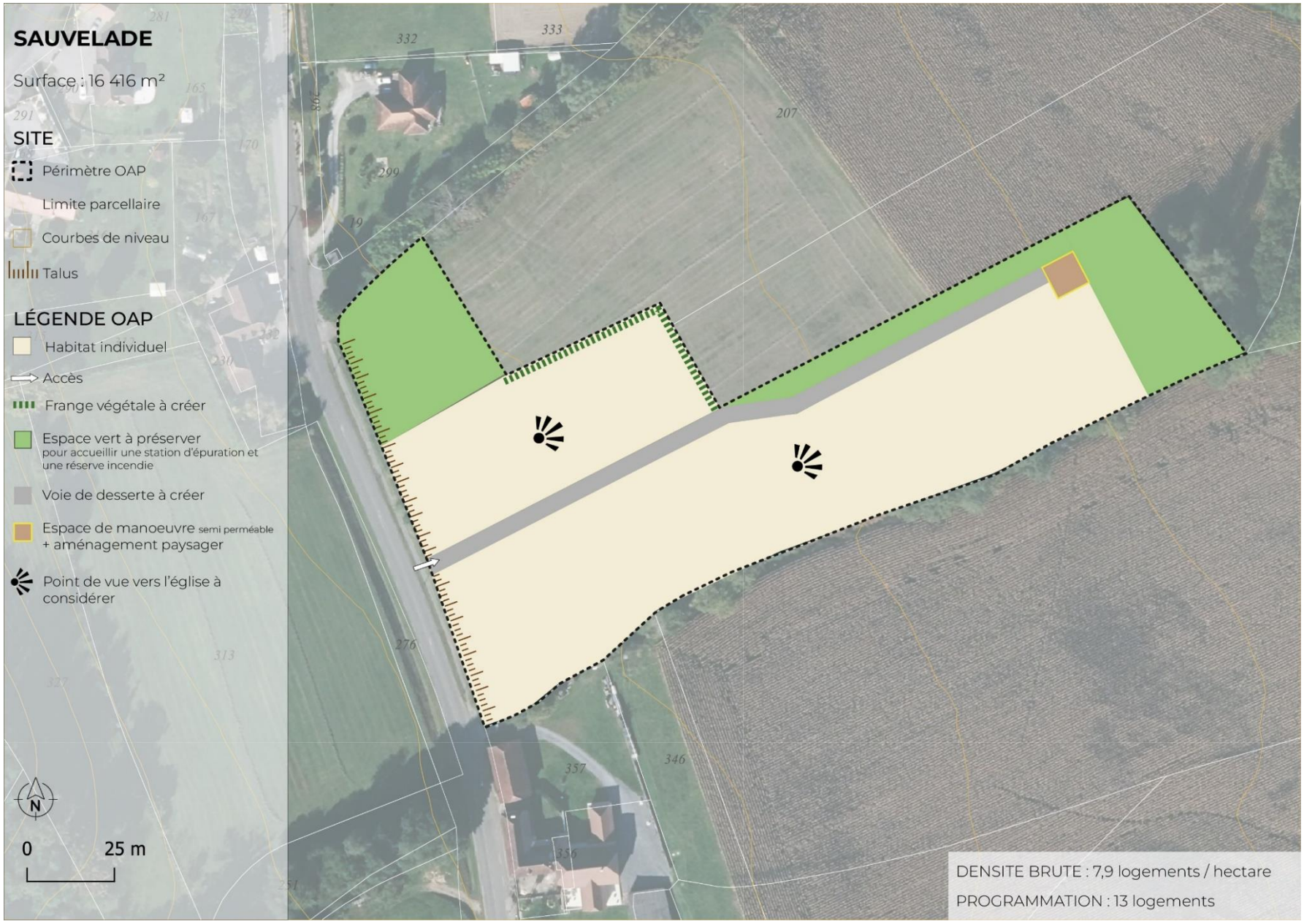
Mesures particulières :

Les deux espaces verts créés par l'OAP ont vocation à accueillir une station d'épuration à l'est et une réserve incendie à l'ouest.

Les points de vue repérés devront être considérés et une frange végétale entre l'habitat et l'activité agricole devra être implantée de façon à limiter les conflits d'usage éventuels.






SAUVELADE
Surface : 16 416 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
Talus
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès
Frange végétale à créer
Espace vert à préserver
pour accueillir une station d'épuration et une réserve incendie
Voie de desserte à créer
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
Point de vue vers l'église à considérer
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 7,9 logements / hectare
PROGRAMMATION : 13 logements

OAP 1 « CASSOU » | SERRES SAINTE MARIE

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

Située à l'ouest de la commune de Serrres-Sainte-Marie, l'OAP « Cassou » a vocation à accueillir de nouveaux habitants à proximité de la trame bâtie de la commune. Elle permettra de répondre aux objectifs démographiques du PADD et de redynamiser la commune tout en mobilisant un foncier disponible en continuité des occupations bâties du sol. Ce dernier point participera à la lutte contre le mitage ciblée par le PADD.

Localisation et accès à la zone :

La zone est entourée par la rue Fourticot formant un coude au bout de la route de Badeigt. Cette rue rejoint le centre-bourg de la commune en parcourant divers secteurs résidentiels.

L'accès mutualisé se situe au nord de la zone depuis la rue Fourticot.

La zone est bordée, à l'ouest et à l'est, par des habitations, et au nord et au sud par des parcelles cultivées.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une friche non exploitée. Il est classé en zone à urbaniser (AU).

Objectifs :

L'OAP « Cassou » propose l'accueil de 3 logements afin de renforcer la vocation résidentielle du secteur dans lequel elle s'implante.

Ces nouveaux logements permettront l'accueil de nouveaux habitants, participant ainsi aux objectifs démographiques du PADD, et, par extension, à la redynamisation de la commune.

Densité de la zone :

La zone mesure un total de 5 380 m² soit environ 0,5 hectare pour une densité de 5,6 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'un espace vert, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,5 hectare et la densité à 6,4 logements par hectare.

Mesures particulières :

Une frange végétale implantée sur les bords est et sud du secteur viendra faciliter son intégration paysagère.

Des espaces verts au sud et au nord-est devront être aménagés afin de poursuivre cette volonté d'insertion paysagère.

Une bande de recul de l'implantation des habitations et des végétations hautes est indiquée à l'ouest de l'accès à la zone afin d'empêcher tout aménagement pouvant constituer un masque de visibilité.






SERRES-SAINTE-MARIE
Surface : 5 380 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès mutualisés
Espace vert à aménager
Frange végétale à créer
ORIENTATIONS IMPLANTATIONS
Recul implantation des constructions et plantations hautes
0
25 m
DENSITE BRUTE : 5,6 logements / hectare
PROGRAMMATION : 3 logements
546
547
548
1294
134
1291
1289
1292
1290
1213
135
137
1190
1288
1232
1233
1234
1311

OAP 2 « BELAIR » | SERRES SAINTE MARIE

OAP SECTORIELLE - EQUIPEMENT

Justification :

L'axe 2 du PADD comporte l'objectif de « proposer une offre d'équipements accessible et en adéquation avec les besoins de la population ». C'est à cette fin que l'OAP « Belair » de Serres Sainte Marie a été élaborée. Elle permettra l'accueil d'un équipement, comme une aire de jeux sportifs ou un espace public.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située au nord du centre de la commune, accessible depuis la rue du Pic d'Anie qui rejoint la route de Doazon qui traverse la commune.

La zone est entourée de résidences au nord, au sud et à l'est, tandis que le secteur à l'ouest est une friche agricole. Un accès sera créé débouchant sur la rue du Pic d'Anie.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une friche agricole. Il est classé en zone à urbaniser à vocation d'équipement (AUe).

Objectifs :

L'implantation d'une zone d'équipement en complément de la trame urbaine existante témoigne d'une intention de rapprocher les habitants des équipements municipaux et de redynamisation de la commune. Son secteur d'implantation permet d'éviter l'étalement urbain. L'équipement projeté pourra être, par exemple, un espace de jeux et sportif ou un espace public.

Surface de la zone :

La zone mesure un total de 9 594 m² soit environ 1 hectare.

Mesures particulières :

Des arbres présents à l'entrée de la zone d'implantation devront être préservés par les aménagements.






SERRES-SAINTE-MARIE
Surface : 9 594 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Équipements
Accès
Arbres existants à préserver
0
25 m
N

OAP 1 « LOU BILATGE » | TARSACQ

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'aménagement de cette OAP aura pour objet l'extension d'une zone résidentielle existante, en cœur de bourg, afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants et la redynamisation de la commune. Ce secteur d'implantation privilégié se situe en continuité de la trame urbaine et répond aux objectifs de limitation de l'étalement urbain posés par le PADD. Les aménagements projetés offriront un cadre de vie agréable aux nouveaux habitants tout en préservant celui des résidents actuels.

Localisation et accès à la zone :

La zone de l'OAP « Lou Bilatge » se situe au bout de la rue de l'Eglise qui mène à la rue Principale, la route départementale 2002, débouchant sur le cœur de ville et la Mairie. A l'est et au nord du secteur les parcelles sont à usage d'habitation, tandis qu'à l'ouest et au sud les sols sont occupés par des champs agricoles cultivés. La Mairie et l'école sont à 5 minutes à pied.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un foncier agricole. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'objectif poursuivi avec l'aménagement de cette OAP est celui de créer 11 logements dont une partie seront mitoyens, afin de s'adapter à la demande actuelle des ménages qui souhaitent s'installer sur la commune. Une voie d'accès traversera la zone de projet, reliant ainsi la rue de l'Eglise à la rue d'Abos. Un espace de manœuvre semi-perméable sera aménagé.

Densité de la zone :

L'OAP s'étend sur une surface de 11 144 m², soit environ 1,1 hectare pour une densité de 9,9 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,9 hectare et la densité à 12 logements par hectare.

Mesures particulières :

Un espace vert sera créé à l'entrée du secteur, facilitant son insertion paysagère et créant une zone tampon végétale entre les constructions existantes et les futures constructions. L'aménagement de la zone devra suivre une préoccupation de prise en considération des points de vue existants. Un arbre à conserver a été identifié.

Une frange végétale devra être créée tout autour de la zone.

Le règlement écrit du PPRI appliqué sur une partie du secteur indique que la création ou l'extension d'aires de stationnement, l'entretien des bâtiments, les constructions à usage d'habitation et les constructions annexes sont soumises aux conditions suivantes : ne pas faire obstacle à l'écoulement de l'eau, ne pas aggraver notablement les risques sur le périmètre de la commune et ne pas conduire à une augmentation notable de la population.

L'OAP est une opération d'ensemble proposant un aménagement global.






TARSACQ
Surface : 11144 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Habitat groupé / mitoyen
Accès
Frange végétale à créer
Voie de desserte à créer
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
Espace vert à aménager
Arbres existants à préserver
Point de vue à conserver
Cheminement doux à créer
DONNÉES INDICATIVES
Emplacement réservé
N
0
25 m
782
726
725
30
32
33
753
752
754
39
730
751
748
756
590
750
749
758
DENSITE BRUTE : 9,9 logements / hectare
PROGRAMMATION : 11 logements

OAP 2 « GRAND-PLANE » | TARSACQ

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'implantation d'un projet d'OAP dans le secteur de la « grand-plane » répond aux objectifs de densification du tissu déjà urbanisé posés par le PADD et permettra l'accueil de nouvelles constructions dans un secteur dont la vocation résidentielle est déjà affirmée.

Localisation et accès à la zone :

Le secteur de l'OAP « Grand-Plane » est situé le long de la rue de Pau qui décroche de la route départementale 2 sur un rond-point à 250 mètres de la zone d'implantation du projet. La RD2 passe au fond des parcelles agricoles qui bordent le projet au sud. A l'est et à l'ouest existent déjà des bâtiments d'habitation et de l'autre côté de la route de Pau se trouvent à nouveau des champs agricoles.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone vouée à l'activité agricole. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'aménagement de l'OAP propose la création de cinq logements individuels desservis par une voirie interne prévue à cet effet qui permet de ne créer qu'un seul accès sur la route de Pau. Au centre de l'OAP, un espace de manœuvre semi-perméable est prévu.

L'OAP s'intègre parfaitement au sein de la trame urbaine existante et comble une discontinuité de constructions qui existe jusqu'à maintenant.

Densité de la zone :

L'OAP recouvre une surface totale de 5 075m² soit environ 0,5 ha pour une densité de 9,9 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie et d'un espace de manœuvre, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 0,5 hectare et la densité à 10,4 logements par hectare.

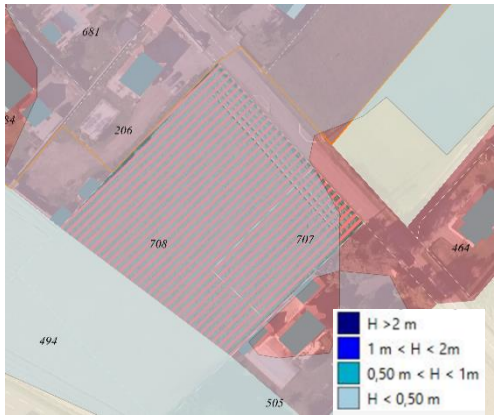
Mesures particulières :

Afin de proposer une insertion paysagère aboutie, la zone de projet est entourée d'une frange végétale.

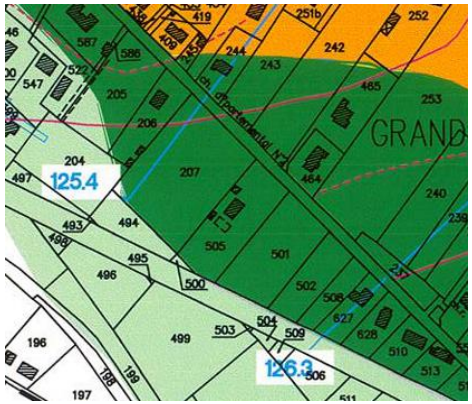




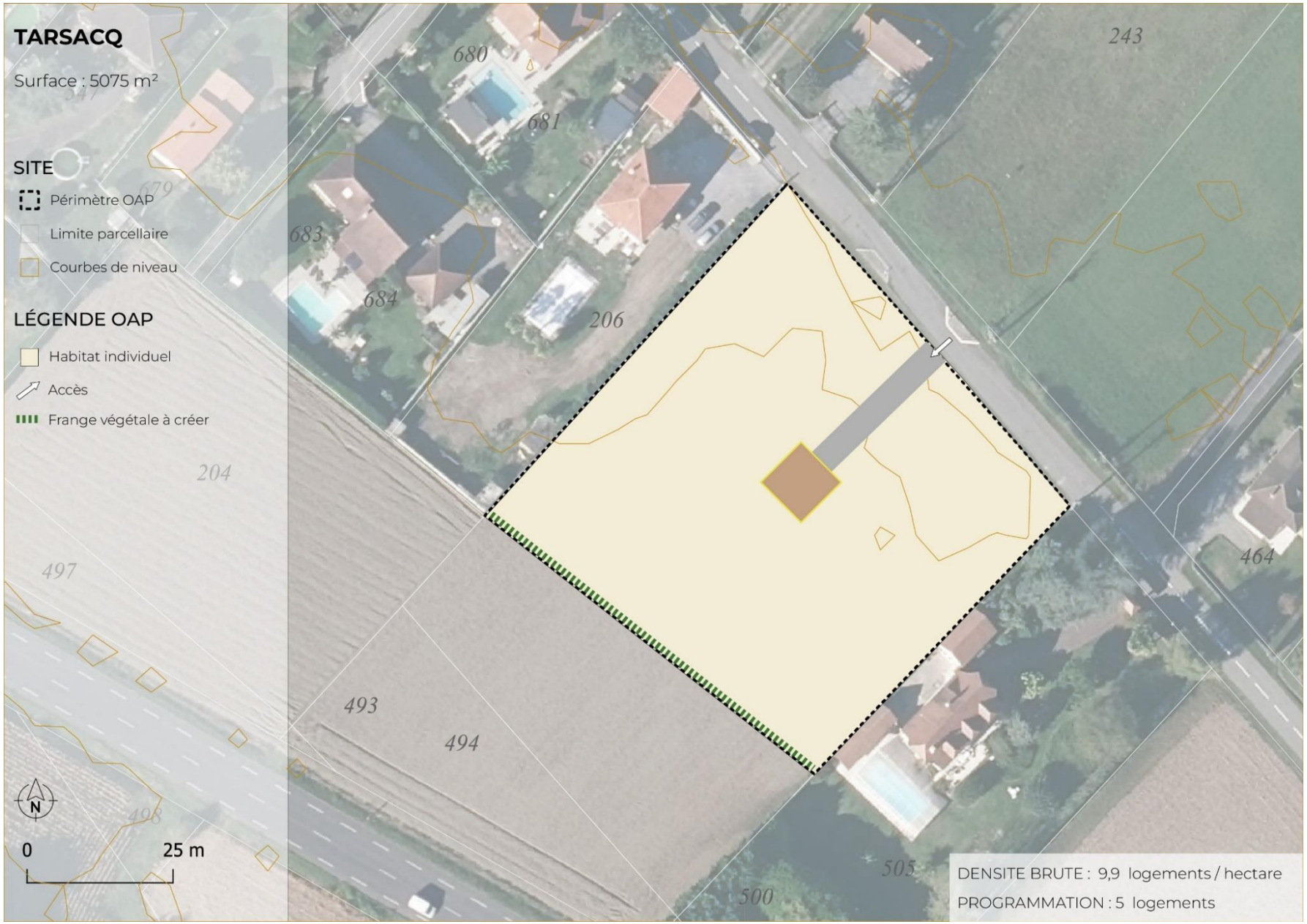
Cette zone est concernée en quasi-totalité par l'étude hydraulique réalisée par le syndicat mixte du bassin du gave de Pau, ainsi que par la zone verte foncée du PPRi. La zone peut être concernée par des hauteurs d'eau inférieures à 0.50 mètres. Aussi, le règlement du PPRi doit être respecté.



Extrait étude hydraulique - SMBGP



Extrait PPRi de Tarsacq approuvé en 2011


TARSACQ
Surface : 5075 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès
Frange végétale à créer
680
681
683
684
206
243
464
204
497
493
494
505
500
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 9,9 logements / hectare
PROGRAMMATION : 5 logements

OAP 3 « LAS CAMPAGNETTES » | TARSACQ

OAP SECTORIELLE - HABITAT

Justification :

L'implantation de l'OAP « Las Campagnettes » répond à la fois à deux considérations du PADD : programmer l'accueil de nouveaux habitants et de nouveaux logements, et limiter l'étalement urbain. Situé au cœur de deux trames urbaines regroupées autour du centre-bourg, la situation géographique de l'OAP offrira à ses habitants une proximité avantageuse des services et des équipements de la commune.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP « Las Campagnettes » est desservie par une voirie interne débouchant sur la rue de Pau. Au sud, au-delà des champs bordant la zone, circule la route départementale 2. La Mairie est à 8 minutes à pied. Au nord, à l'est et à l'ouest du secteur se trouvent des parcelles à vocation résidentielle.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un foncier agricole. Il est classé en zone à urbaniser (1AU).

Objectifs :

L'OAP « Las Campagnettes » propose la création de 11 logements individuels desservis par une voirie interne débouchant sur deux accès sur la Rue de Pau. Deux espaces de manœuvre semi-perméables seront à intégrer.

L'aménagement s'intègre au sein d'une rupture entre deux trames urbaines existantes et vient compléter l'harmonie paysagère des alentours.

Densité de la zone :

L'OAP s'étend sur une surface de 14 789 m², soit environ 1,5 hectare pour une densité de 7,4 logements par hectare.

L'aménagement de l'OAP requiert la création d'une voirie et de deux espaces de manœuvre, dont les surfaces ne sont pas comptabilisées dans les surfaces constructibles, rapportant par conséquent la surface à 1,3 hectare et la densité à 8,2 logements par hectare.

Mesures particulières :

Dans un souci d'insertion paysagère et de préservation du cadre de vie des habitants actuels, une frange végétale devra être créée tout autour de la zone de projet.

Les aménagements de cette OAP suivront un phasage dans le temps à court terme (partie nord-ouest) et long terme (partie sud-est).






TARSACQ
Surface : 14789 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Habitat individuel
Accès
Frange végétale à créer
Voie de desserte à créer
Espace de manoeuvre semi perméable + aménagement paysager
N
0
25 m
DENSITE BRUTE : 7,4 logements / hectare
PROGRAMMATION : 11 logements

OAP 1 « LE VILLAGE » | VIELLENAVE D'ARTHEZ

OAP SECTORIELLE - EQUIPEMENT

Justification :

Cette OAP prévoit de répondre aux besoins des habitants de Vieillenave d'Arthez en matière d'équipements, en complétant l'offre existante. En continuité de la mairie et du terrain de sport municipal, l'OAP propose le développement d'équipements publics tels que, par exemple, une maison pour tous, une bibliothèque ou le développement de la mairie.

Localisation et accès à la zone :

Le secteur de cette OAP se situe au bout de la Place de la Mairie, place accessible depuis le Chemin Lapassade qui relie la route du Pont Taulat et la route de Rigou. Elle est bordée à l'est par les équipements de la commune, mairie et terrain de sport, et au nord, sur et ouest par des parcelles agricoles. A l'ouest se trouve un alignement boisé.

La zone est accessible depuis un accès sur le terrain de sport existant, à côté de la mairie.

Occupation du sol :

La zone est actuellement un champ cultivé, et est classée en zone à urbaniser à vocation d'équipement (1AUe) sur le PLUi.

Objectifs :

L'aménagement de cette OAP propose de permettre le développement des équipements actuels et de conforter l'offre en y ajoutant des équipements communaux comme, par exemple, une bibliothèque et une maison pour tous.

Ces aménagements répondent au PADD du PLUi en permettant de satisfaire les besoins de la population en matière d'équipements publics. Ils se situent à proximité des équipements existants et limitent les déplacements.

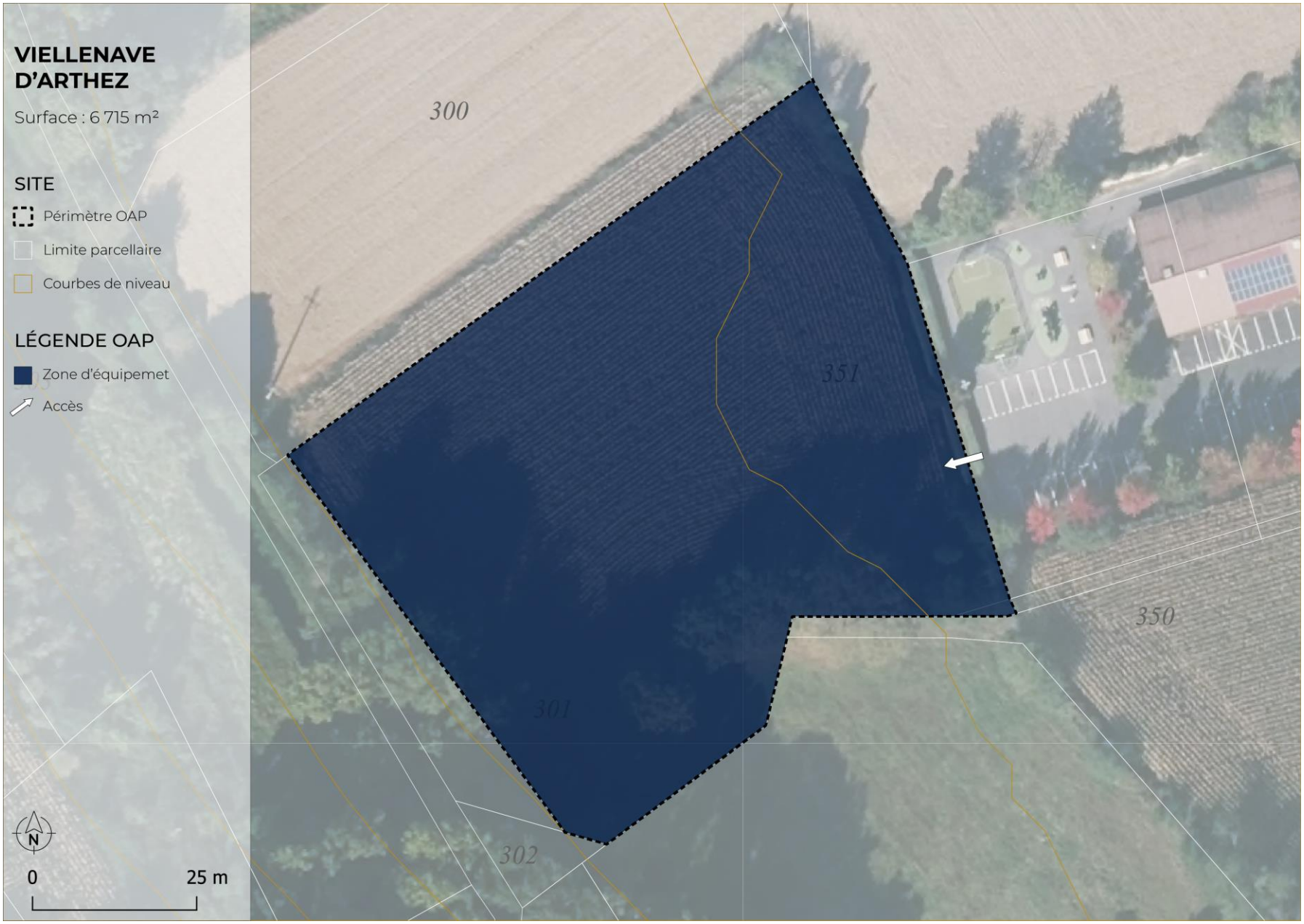
Densité de la zone :

La surface totale d'emprise du projet est de 6 715 m².

Mesures particulières :

L'accès se fera depuis le sud du terrain de sport actuel.

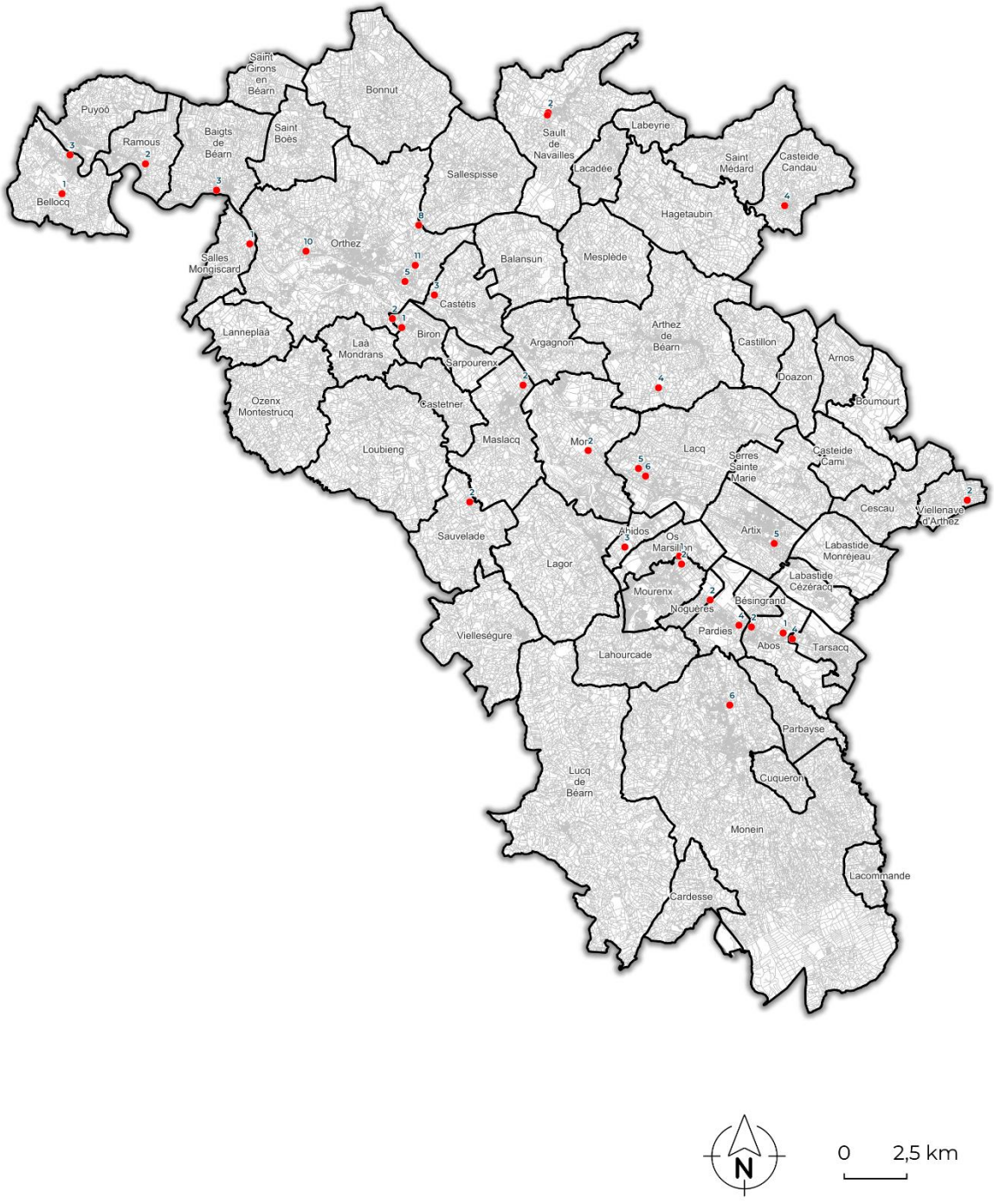



VIELLENAVE D'ARTHEZ
Surface : 6 715 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Zone d'équipemet
Accès
300
351
350
301
302
N
0
25 m

4. LES OAP SECTORIELLES A VOCATION D'ACTIVITE ECONOMIQUE

A. LOCALISATION DES OAP

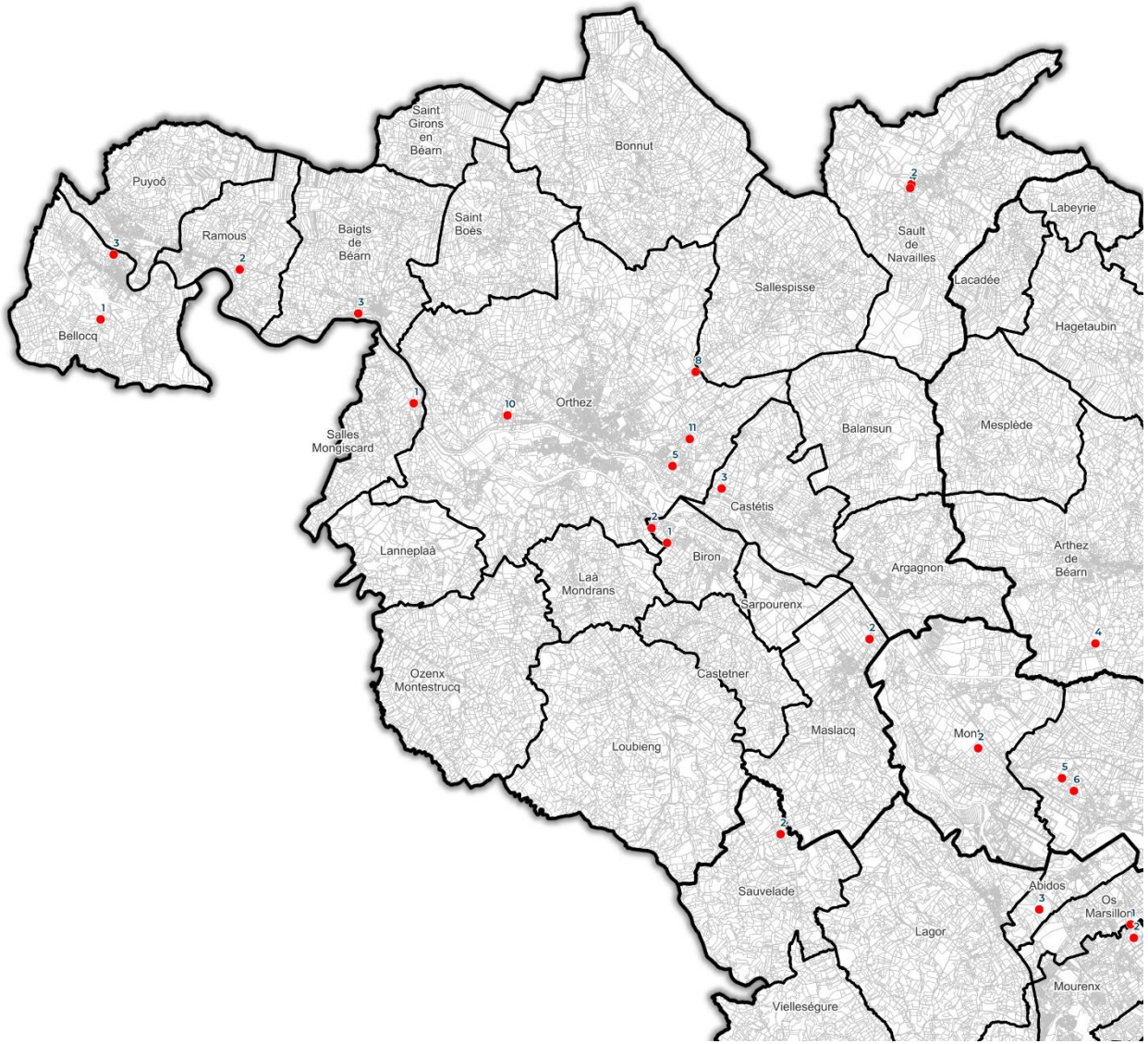
Orientation d'aménagement programmée
ECONOMIQUE



.

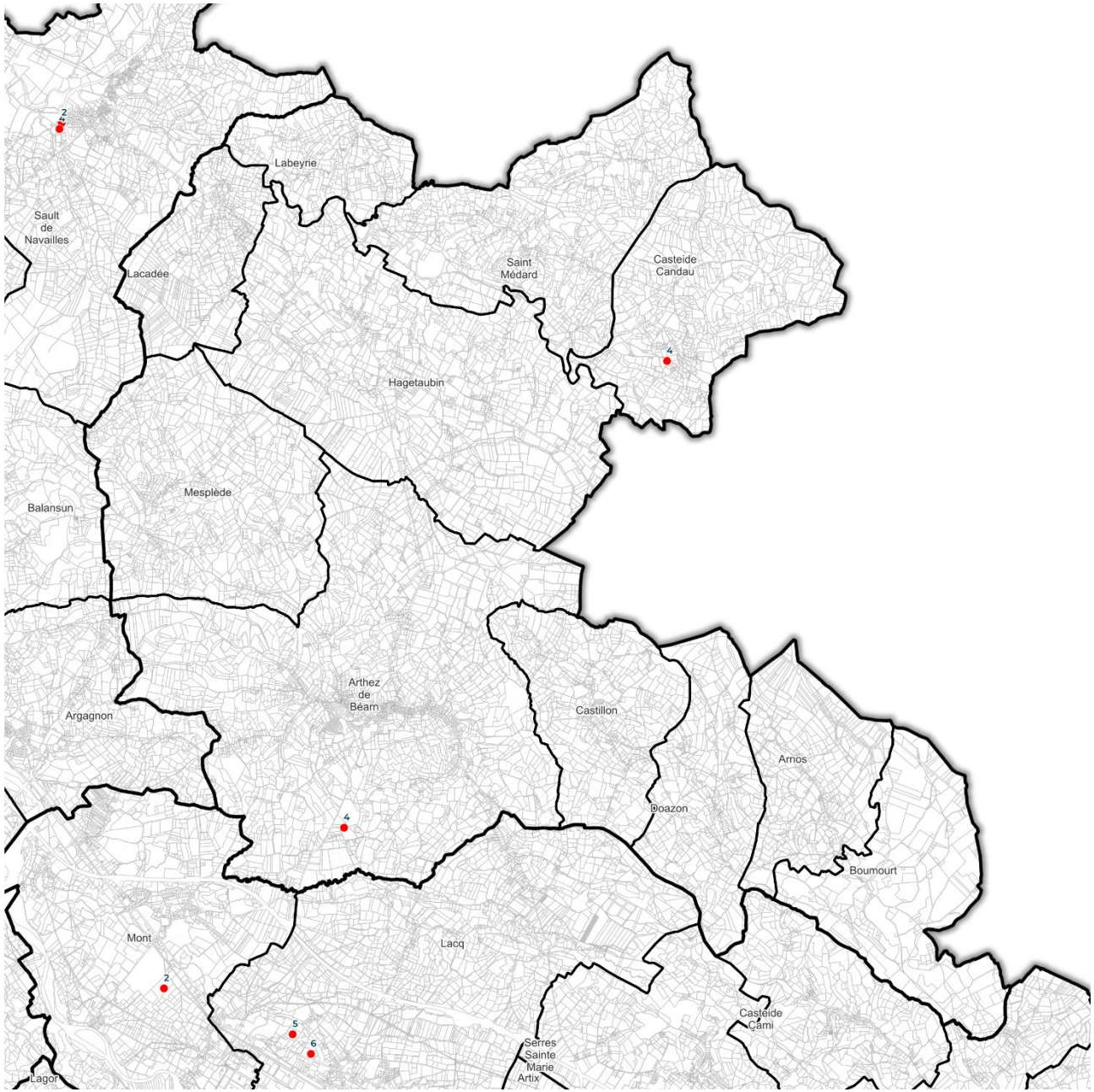
Orientation d'aménagement programmée Economique

Secteur Nord-Ouest



Orientation d'aménagement programmée Economique

Secteur Nord-Est

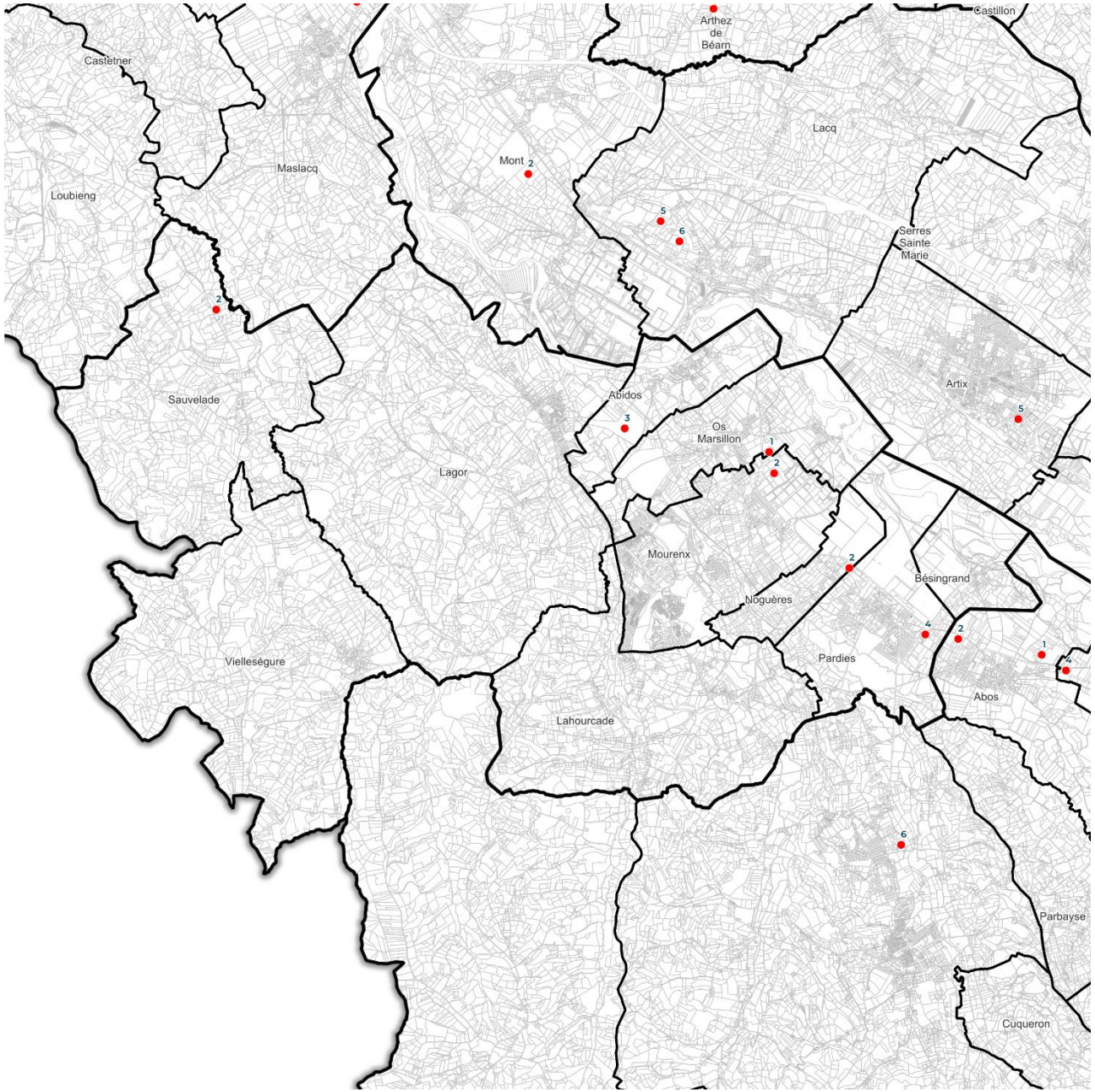


N

0 2,5 km

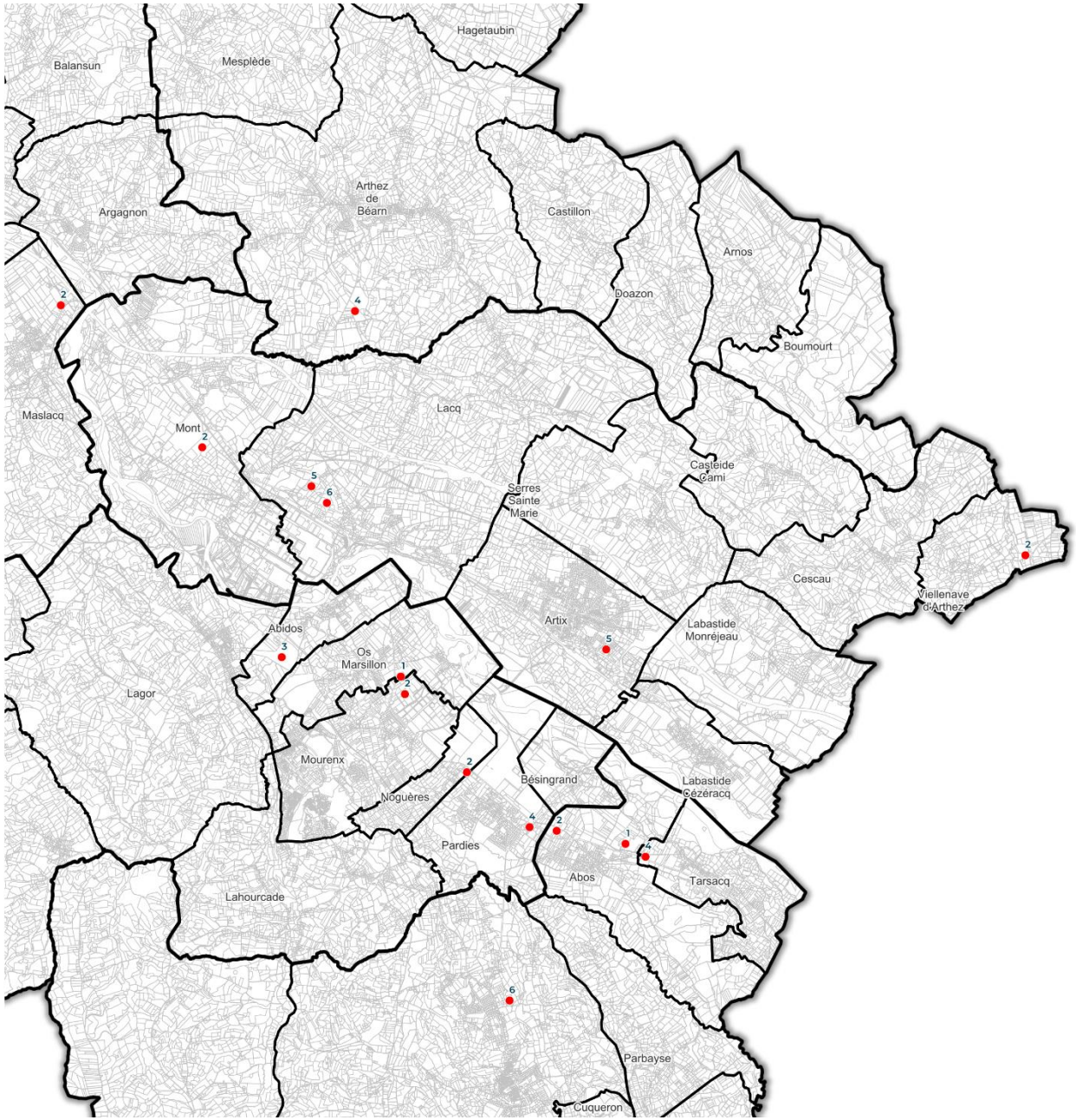
Orientation d'aménagement programmée Economique

Secteur Centre



Orientation d'aménagement programmée Economique

Secteur Centre

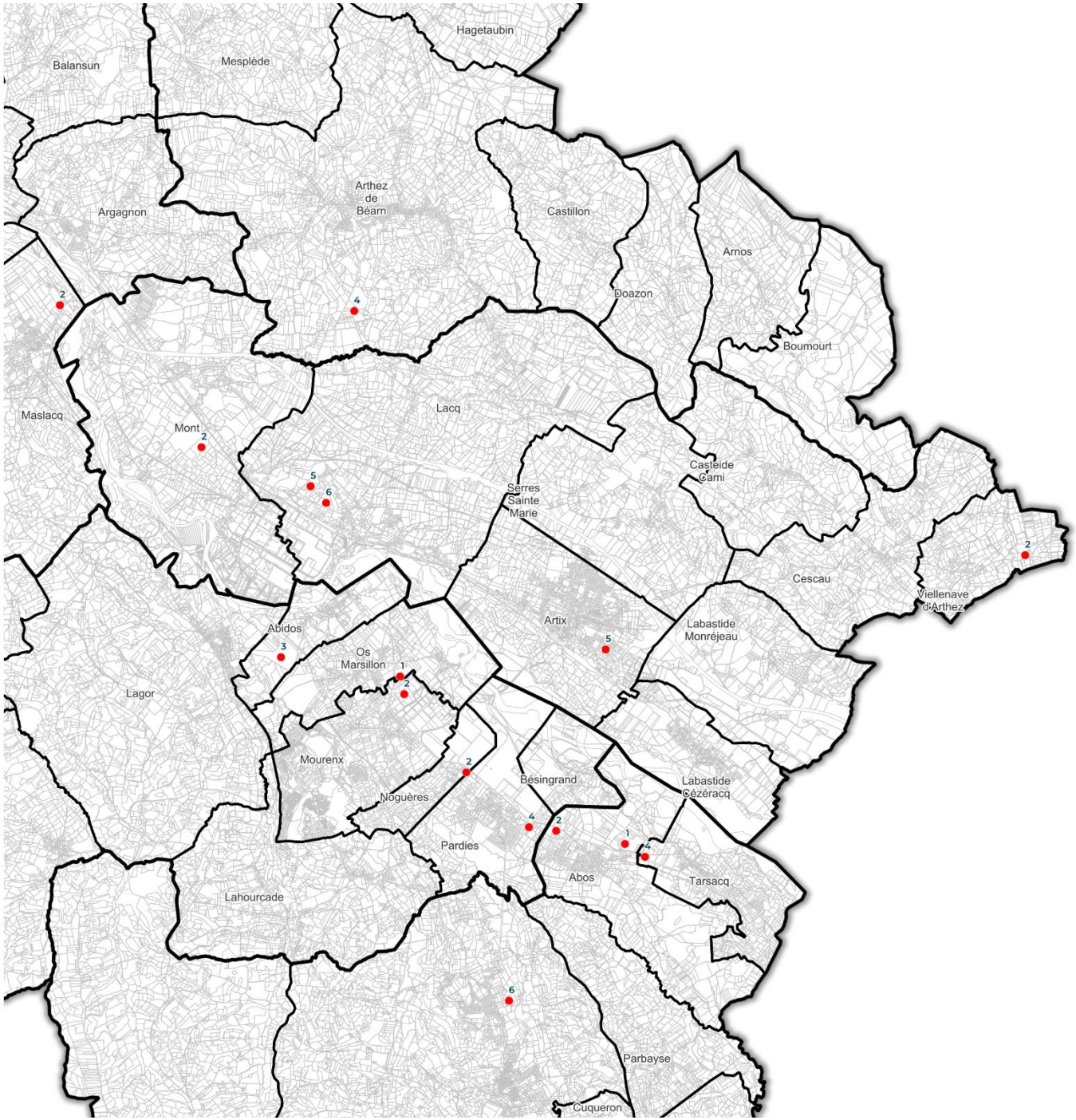


N

0 2,5 km

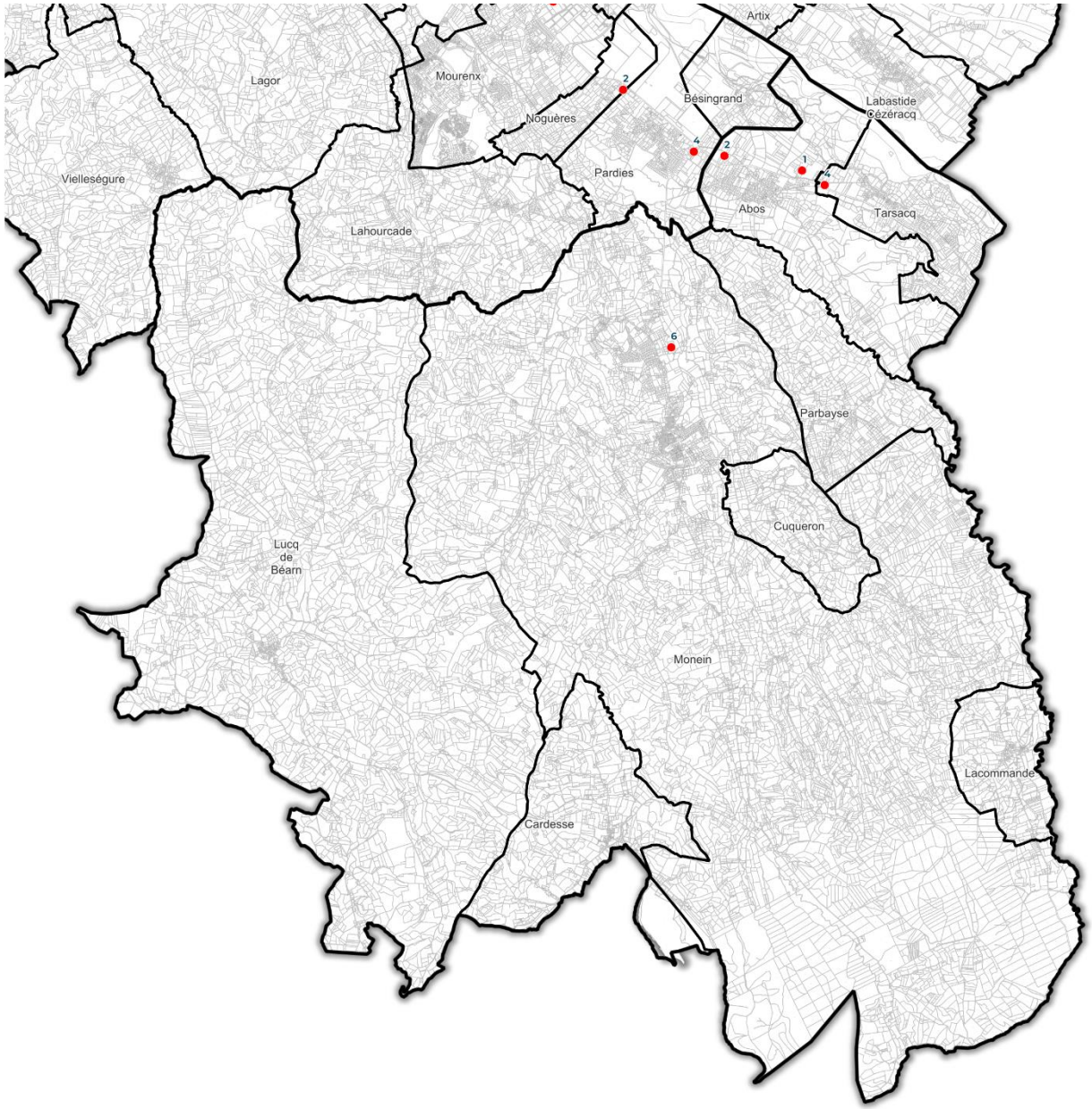
Orientation d'aménagement programmée Economique

Secteur Centre



Orientation d'aménagement programmée Economique

Secteur Sud

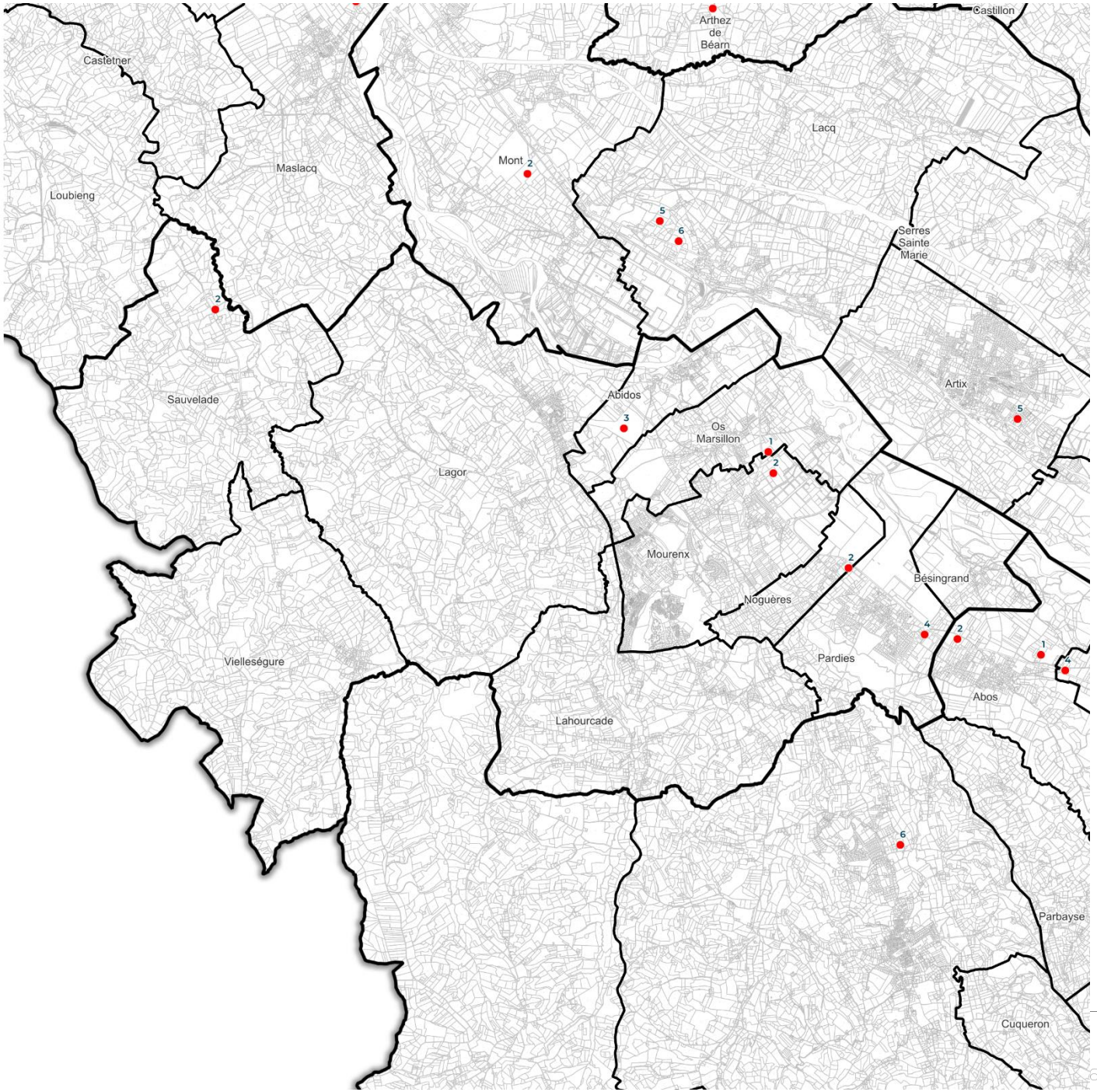




0 2,5 km

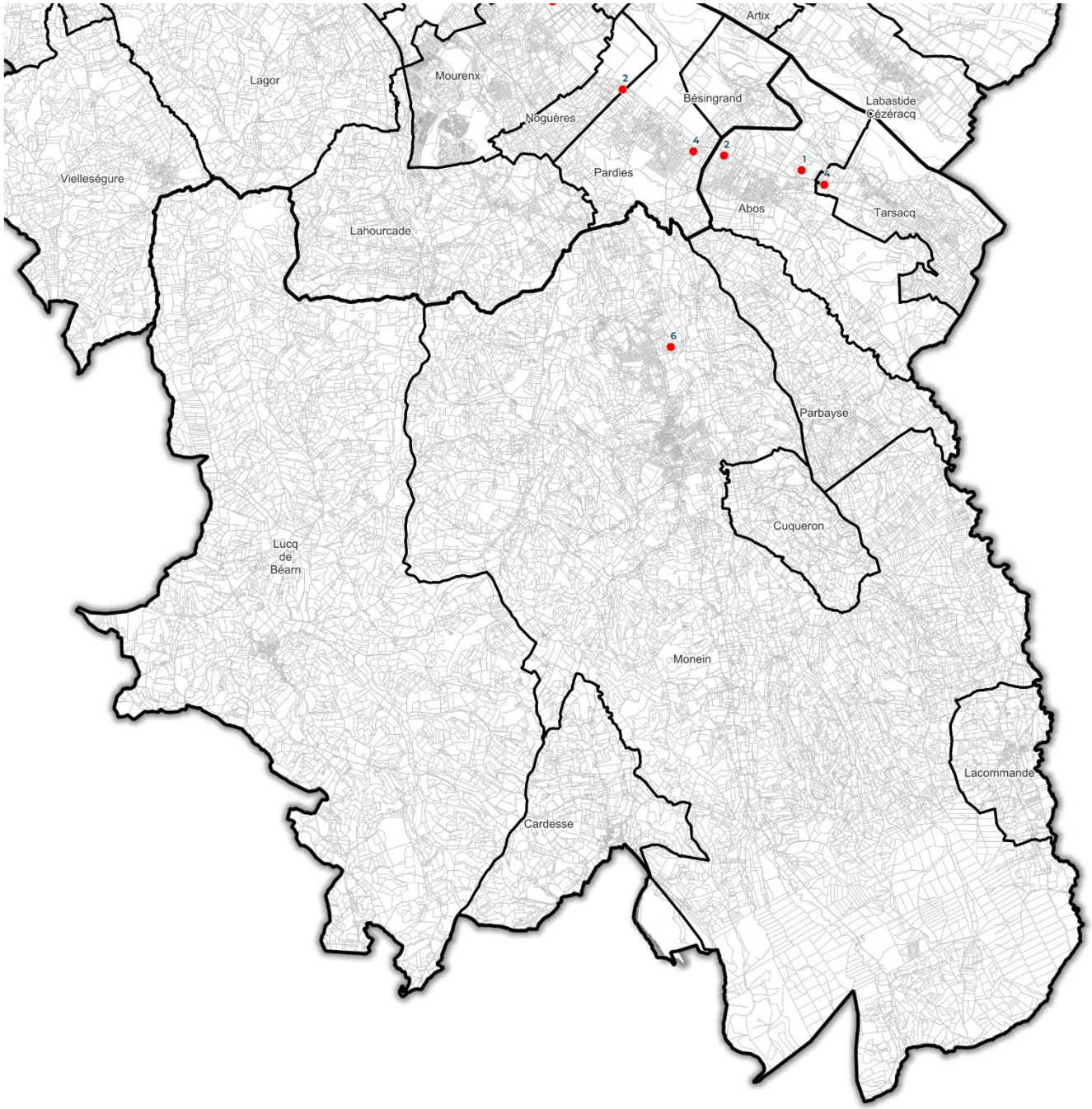
Orientation d'aménagement programmée Economique

Secteur Centre



Orientation d'aménagement programmée Economique

Secteur Sud



B. DETAILS DES OAP

OAP 3 « TREZINS » | ABIDOS

OAP SECTORIELLE– ACTIVITES ECONOMIQUES

Justification :

Située au sein du bassin industriel de Lacq et notamment dans la continuité du site industriel de Toray Carbone au rayonnement international, l'aménagement de l'OAP « Trezins » a pour ambition de soutenir des projets industriels en facilitant l'implantation de nouvelles initiatives et entreprises sur le territoire. Elle répond ainsi, à l'un des objectifs économiques fixé par le PADD qui est la mise en place d'une stratégie locale d'attractivité industrielle pour pérenniser et conforter l'identité industrielle du territoire.

Localisation et accès à la zone :

La zone de projet est située au Sud-Ouest de la commune, intégrée dans la zone industrielle existante. Entourée de la grande zone d'activités industrielles de l'entreprise Toray Carbone Fibers Europe, elle s'intègre dans son environnement en mobilisant la trame urbaine économique existante.

Elle est accessible par le chemin de la Barthe et le chemin de Laplechade au Nord de l'OAP qui rejoint la zone industrielle actuelle.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone enherbée. Il est classé en zone à urbaniser à vocation économique (1AUy1).

Objectifs :

L'aménagement de cette OAP vise à conforter la bassin industriel local par l'émergence de projets industriels stratégiques. En effet, sa localisation à proximité immédiate d'un site industriel de renommée internationale répond aux objectifs économiques du projet de territoire intercommunal, à savoir développer un système d'industrie vertueux et durable intégré dans l'écosystème local.

Par ailleurs, l'OAP répond à l'objectif du PADD de proposer sur le territoire le développement d'activités de pointe. Il permet de poursuivre l'optimisation foncière et la restructuration des zones d'activités en passant par la densification des fonciers disponibles puisqu'il investit un espace libre au cœur de la zone existante et répond en ce sens à un autre des objectifs du PADD.

Surface de la zone :

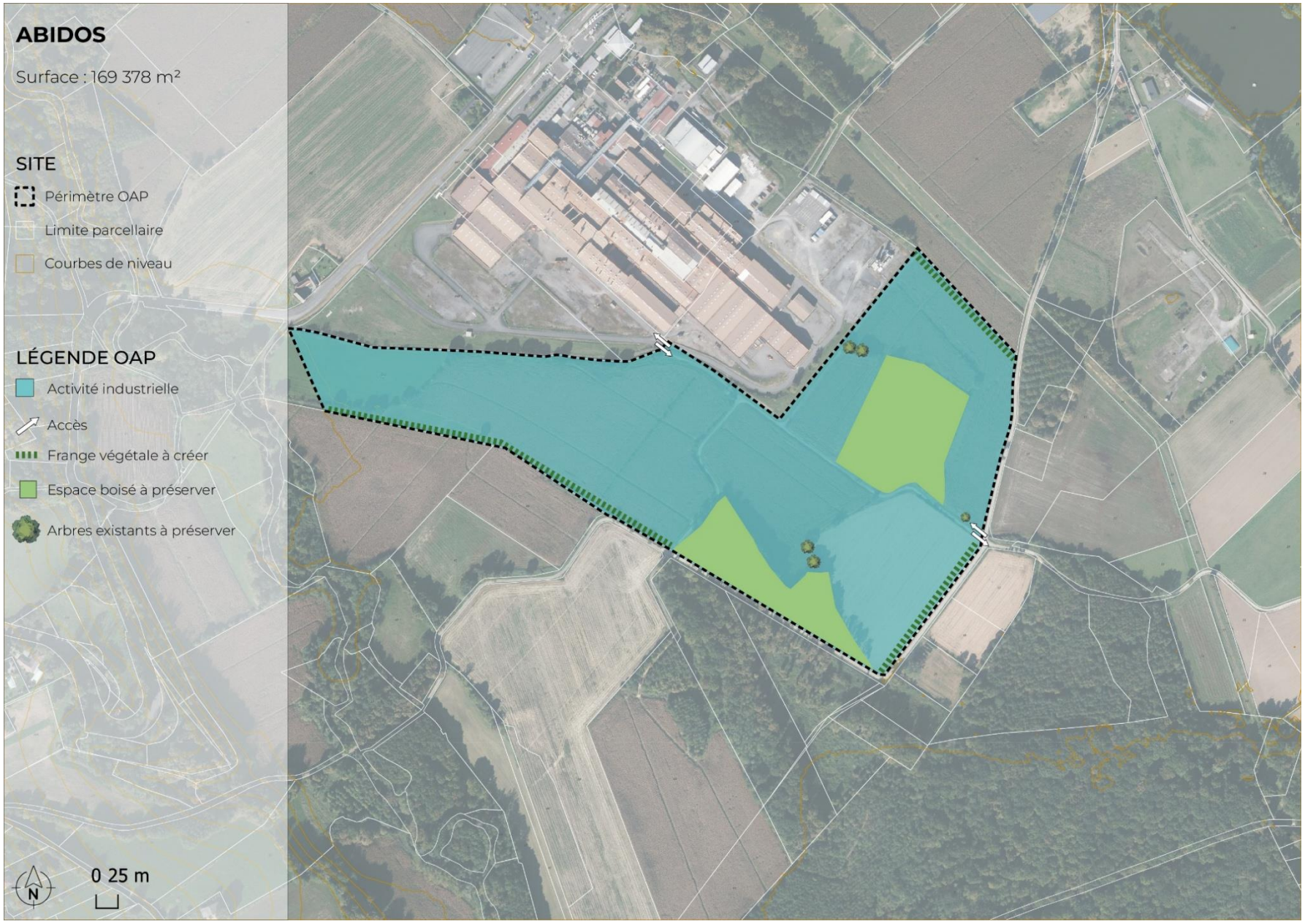
Le secteur de projet occupe une zone de 169 378 m² soit environ 16,9 hectares.

Mesures particulières :

Des arbres au Nord et au Sud de l'OAP seront à planter, de même qu'une frange végétale sur plusieurs parties de la zone de projet, accompagné de la préservation de deux espaces verts, favorisant ainsi une bonne intégration paysagère et l'adoucissement des perspectives esthétiques de la zone.






ABIDOS
Surface : 169 378 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Activité industrielle
Accès
Frange végétale à créer
Espace boisé à préserver
Arbres existants à préserver
N
0 25 m

OAP 1 « LES CHAMPS D'EN HAUT » | ABOS

OAP SECTORIELLE - ACTIVITES ECONOMIQUES

Justification :

Au cœur de la zone artisanale d'Abos, valorisant le foncier économique disponible et promouvant l'accueil d'activités mixtes, artisanale et de petite industrie, s'implante l'OAP « Les champs d'en haut ». Elle participe à l'accueil de nouveaux actifs, à la dynamisation de la commune, à la réponse aux objectifs du PADD, et à renforcer la vocation d'une zone artisanale existante, tout en évitant l'étalement urbain.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située dans la zone artisanale d'Abos, au nord-est du bourg de la commune. La route de Pau, ou route départementale (RD) 2 rejoint la zone artisanale via un rond-point et la rue des Pyrénées.

Le secteur est bordé, à l'est, l'ouest et au sud par des bâtiments à vocation économique et au nord par une culture. Il est accessible depuis la rue des Pyrénées.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une parcelle agricole. Il est classé en zone à urbaniser à vocation économique (1AUy2).

Objectifs :

L'objet de l'OAP est d'ouvrir à la construction un secteur à vocation mixte, artisanale ou de petite industrie. Poursuivant une réflexion globale dans la lignée des objectifs du PADD tels que la valorisation du foncier économique, l'accueil d'activités artisanales et industrielles et de nouveaux actifs, l'OAP « Les champs d'en haut » s'inscrit en cohérence avec la démarche globale du PLUi.

Elle permettra, au surplus, d'éviter l'étalement urbain en occupant un espace vacant dans une zone artisanale, entre deux bâtiments existants. Enfin, elle apportera un nouveau dynamisme à l'économie locale.

Surface de la zone :

Le secteur de projet occupe une zone de 14 400 m² soit environ 1,4 hectare.

Mesures particulières :

Toutes les bordures nord, est et ouest devront voir s'implanter une frange végétale, afin de participer à l'amélioration esthétique de la zone et à la lecture cohérente de son environnement.






ABOS
Surface : 14 400 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Activité mixte artisanale / petite industrie
Accès
Frange végétale à créer
0
25 m
N
149
150
426
424
403
432
425
190
189
185

OAP 2 « PLAINE D'ABOS » | ABOS

OAP SECTORIELLE – ACTIVITES ECONOMIQUES

Justification :

L'OAP « Plaine d'Abos » se situe au sein d'une zone dont la vocation économique est déjà prégnante. Elle met en valeur le foncier économique disponible et favorise l'implantation d'activités mixtes, artisanales et de petite industrie. Elle contribue à l'attractivité de la commune en attirant de nouveaux actifs, s'inscrit dans la lignée des objectifs du PADD d'accueil d'entreprises, tout en limitant l'étalement urbain.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située à l'ouest du centre d'Abos, proche de la limite administrative de Pardies. Elle s'inscrit en continuité du bâti existant puisqu'une entreprise est déjà implantée à l'est du secteur.

Elle est accessible depuis le chemin des Hosses, au nord. Elle est entourée au sud, à l'ouest et au nord par des parcelles agricoles et à l'est par des bâtiments d'entreprise à vocation économique.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un champ agricole cultivé. Il est classé en zone à urbaniser à vocation économique (1AUy2).

Objectifs :

L'OAP « Plaine d'Abos » propose l'accueil d'activités mixte, artisanale ou de petites industries, dans un secteur dont la vocation économique est déjà en place. Elle s'inscrit dans la réponse aux objectifs du PADD à savoir la valorisation du foncier économique, l'accueil d'activités artisanales ou industrielles et l'accueil de nouveaux actifs.

Elle répond également à une volonté d'éviter l'étalement urbain en investissant un foncier en continuité immédiate de la trame bâtie.

Surface de la zone :

Le secteur de projet occupe une zone de 4 699 m² soit environ 0,5 hectares.

Mesures particulières :

Les bordures ouest et sud devront être occupées par une frange végétale permettant de marquer la séparation entre les différentes occupations du sol et de permettre une meilleure lisibilité de la zone.






ABOS
Surface : 4 699 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
LÉGENDE OAP
Activité mixte artisanale / petite industrie
Accès
Frange végétale à créer
2
38
0
25 m
N

OAP 4 « ANDROU » | ARTHEZ-DE-BEARN

OAP SECTORIELLE– ACTIVITES ECONOMIQUES

Justification :

L'un des objectifs du PADD, l'accompagnement du développement des zones d'activités et de l'artisanat, repose sur plusieurs volontés : la valorisation du foncier économique et l'accompagnement de l'implantation des artisans. L'OAP « Androu » à Arthez-de-Béarn répond à ces objectifs en concentrant son secteur au plus proche d'une activité existante et en proposant l'implantation d'une activité artisanale ou de petite industrie.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située au sud de la commune, longeant la route départementale (RD) 31 et le chemin de la Geule. Au sud de ce secteur se trouvent une entreprise de fabrication de bâches, un fournisseur d'équipements de sécurité, une menuiserie et une chaudronnerie. A l'ouest se trouve une entreprise spécialisée dans les revêtements de sol, au nord des parcelles cultivées et à l'est un boisement.

Deux accès seront créés, un pour chaque entreprise envisagée sur ce secteur.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un champ agricole cultivé. Il est classé en zone à urbaniser à vocation économique (1AUy2).

Objectifs :

L'OAP propose d'ouvrir le secteur à la construction d'entreprises artisanales ou de petite industrie. Il s'agit donc d'un secteur à vocation mixte. Il s'installe en continuité d'une zone comprenant déjà plusieurs entreprises et permet de renforcer la vocation économique de ce secteur.

Son objet et son implantation répondent aux objectifs définis par le PADD et permettront de dynamiser l'offre économique de la commune, ainsi que de permettre la création de nouveaux emplois.

Surface de la zone :

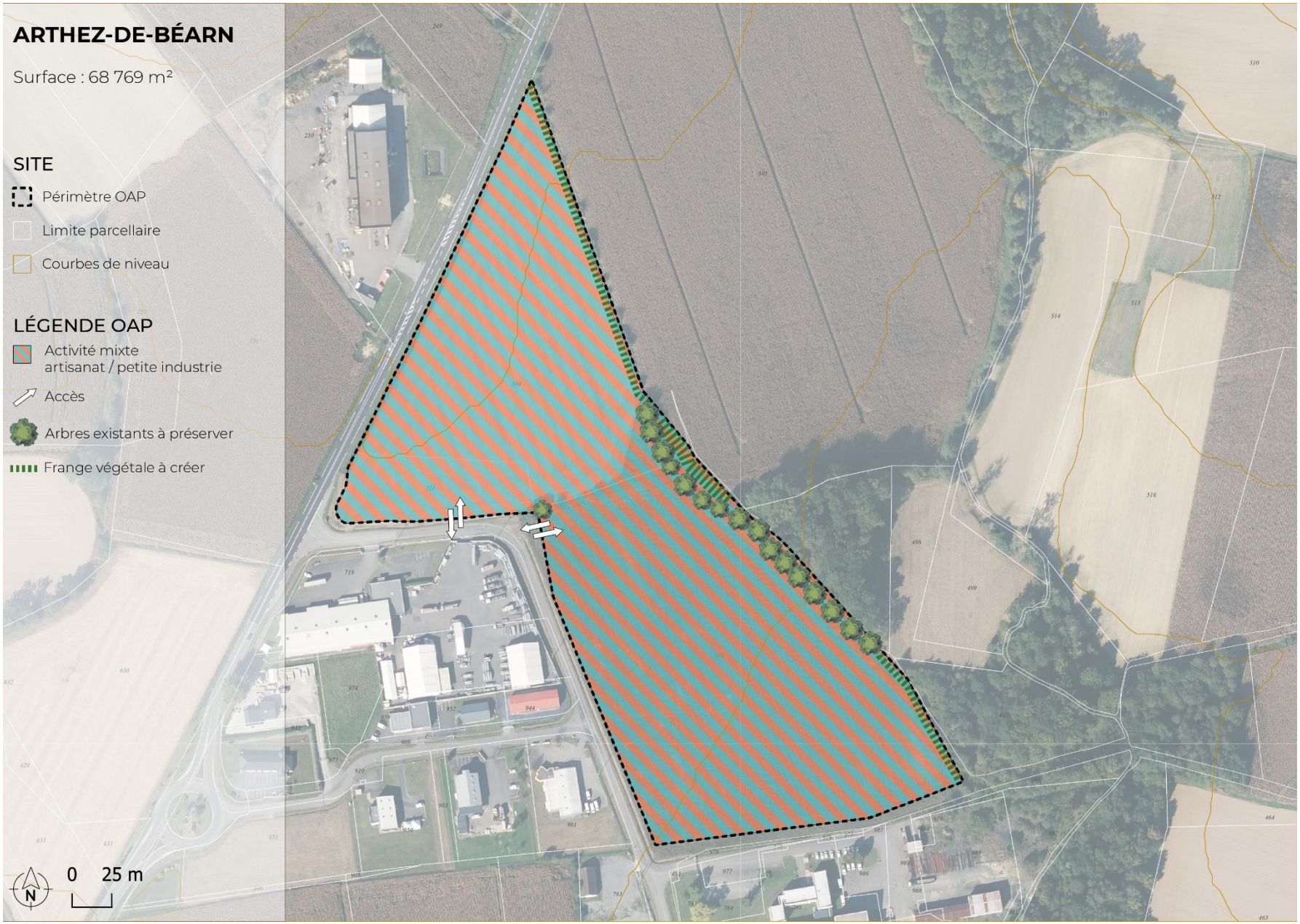
Le secteur de projet occupe une zone de 68 769 m² soit environ 6,9 hectares.

Mesures particulières :

Une frange végétale devra être créée sur toute la bordure nord-est du secteur, et l'alignement d'arbres identifié devra être préservé.






ARTHEZ-DE-BÉARN
Surface : 68 769 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Activité mixte
artisanat / petite industrie
Accès
Arbres existants à préserver
Frange végétale à créer
0
25 m

OAP 5 « REY » | ARTIX

OAP SECTORIELLE– ACTIVITES ECONOMIQUES

Justification :

L'aménagement de l'OAP « Rey » au sein de la zone d'activité de la commune d'Artix répond aux objectifs du PADD par le renforcement de l'offre au sein des ZAE actuelles en pensant leur extension de manière réfléchie pour réduire la consommation d'espace naturel.

Localisation et accès à la zone :

La zone de projet est située rue Ingres, en continuité de la zone d'activité économique et artisanal « Marcel Dassault ». S'intégrant dans un environnement au profil mixte où se succèdent unités économiques et unités résidentielles, l'aménagement de cette OAP vient renforcer le tissu économique de la zone.

Elle est accessible par la rue Ingres et la rue Marcel Dassault qui rejoint la route départementale (RD) 817 axe principal qui dessert l'ensemble de la zone d'activité économique.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone enherbée non cultivée. Il est classé en zone à urbaniser à vocation économique (1AUy2).

Objectifs :

L'aménagement de cette OAP a pour ambition de développer une logique de complémentarité de l'offre à l'échelle communale et supra communale en structurant l'implantation de nouveaux services au regard des polarités majeures et intermédiaires qui composent le territoire et des centre bourgs. Ainsi, elle poursuit l'objectif d'insuffler une solidarité économique intercommunale.

Par ailleurs, elle vise à conforter les commerces existants et encourager l'ouverture de nouveaux commerces tout en valorisant le foncier économique disponible, un objectif qui correspond à l'axe 1 du PADD.

Surface de la zone :

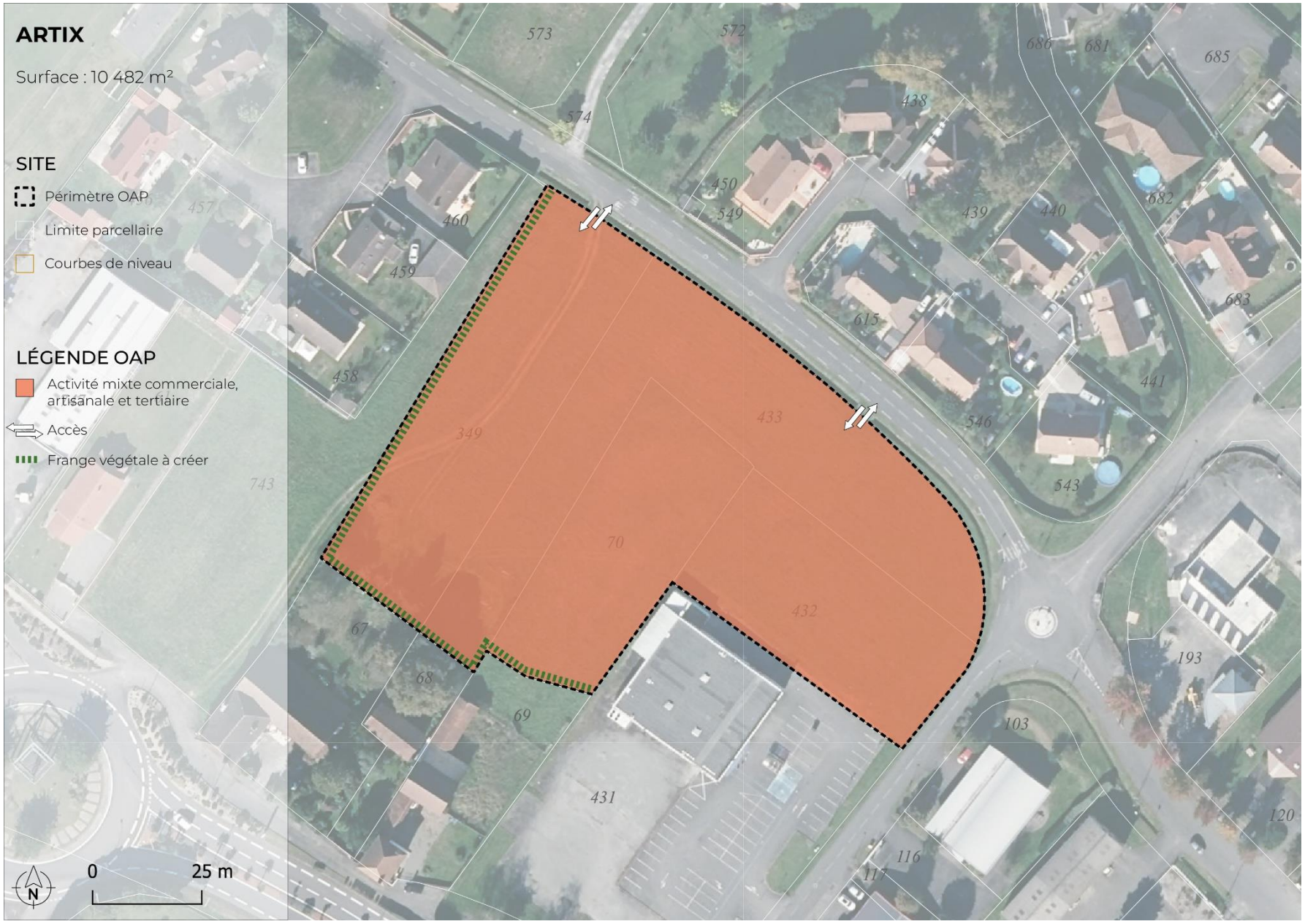
Le secteur de projet occupe une zone de 10 986 m² soit environ 1,9 hectares.

Mesures particulières :

Une frange végétale à l'Ouest de l'OAP sera à prévoir afin de favoriser une bonne intégration paysagère et l'adoucissement des perspectives esthétiques de la zone.






ARTIX
Surface : 10 482 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Activité mixte commerciale, artisanale et tertiaire
Accès
Frange végétale à créer
0
25 m
N

OAP 3 « VILLAGE » | BAIGTS-DE-BEARN

OAP SECTORIELLE – ACTIVITES ECONOMIQUES

Justification :

Le PADD du PLUi comporte un objectif visant à accompagner l'implantation des artisans et vise pour cela une implantation, y compris en milieu rural et une répartition équitable et équilibrée des entreprises d'artisanat sur le territoire. À ce titre l'OAP « village » sur la commune de Baigts-de-Béarn propose l'accueil, au sein d'un secteur à vocation économique, d'un bâtiment d'activité artisanale.

Localisation et accès à la zone :

La zone se situe au sud de la commune, en bordure de la RN 117, en continuité immédiate d'un secteur à vocation économique comportant un barrage hydroélectrique sur le Gave de Pau et d'autres entreprises artisanales.

La zone est accessible depuis la RN 117. Au sud et à l'ouest du secteur se trouvent des activités économiques, tandis qu'au nord et à l'est s'étendent des parcelles agricoles.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un champ agricole servant à l'élevage. Il est classé en zone à urbaniser à vocation économique (1AUy3).

Objectifs :

L'aménagement de cette OAP vise à permettre l'implantation d'un bâtiment d'activité artisanale. Elle s'inscrit dans un cadre plus général de favorisation de l'accueil de ces activités, de redynamisation économique des communes rurales, et d'accueil des entreprises sur le territoire.

L'ouverture de ce type de secteur à l'accueil d'un bâtiment artisanal participe à la création d'emplois sur le territoire, et favorise l'installation des habitants dans les communes.

Surface de la zone :

Le secteur de projet occupe une zone de 5 305 m² soit environ 0,5 hectares.

Mesures particulières :

Les travaux d'aménagement devront maintenir les arbres existants présents sur le terrain, et tenir compte du talus au bord de la route.

Une frange végétale sera créée sur toutes les bordures nord, ouest et est afin de favoriser l'insertion paysagère du futur bâtiment.






BAIGTS DE BEARN
Surface : 5 305 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
Talus
LÉGENDE OAP
Activité artisanale
Accès
Frange végétale à créer
Arbres existants à préserver
0
25 m
N
1258
1259
519
606
850
851
506
853
607
629
852
504
961
922
963
964
965
1230
500
501
627

OAP 1 « PEDEOUBOS » | BELLOCQ

OAP SECTORIELLE– ACTIVITES ECONOMIQUES

Justification :

L'accueil et la création d'emplois est un objectif du PADD. Celui-ci passe notamment par l'accueil et la création des bâtiments d'entreprises du secteur tertiaire et artisanal. A ce titre, le PADD annonce une volonté d'accompagner l'implantation de ces entreprises en suivant une répartition équitable et équilibrée sur le territoire. C'est dans ce cadre que l'OAP « Pedeoubos » sur la commune de Bellocq est articulée, en proposant l'installation de bâtiments mixtes tertiaire ou artisanale.

Localisation et accès à la zone :

La zone se situe à l'est d'un secteur de la commune comportant des bâtiments à vocation économique, à savoir une production de foie gras et une boucherie charcuterie. La zone d'implantation est située le long de la route départementale (RD) 430 qui relie Bellocq à Salies-de-Béarn. L'autoroute A64 circule à 500 mètres plus au nord.

La zone est entourée de parcelles cultivées à l'exception de la partie occupée par la RD 430 et les bâtiments des entreprises voisines. Elle est accessible par le chemin existant au nord du secteur, conduisant au chemin de Galet.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une parcelle agricole. Il est classé en zone à urbaniser à vocation économique (1AUy2).

Objectifs :

L'OAP « Pedeoubos » propose l'accueil d'activités mixtes artisanale ou tertiaire en cohérence avec les objectifs du PADD visant à favoriser l'implantation de nouvelles entreprises dans les communes rurales, à redynamiser l'économie locale et à permettre la création de nouveaux emplois permettant de rapprocher les habitants de leur lieu de vie.

Surface de la zone :

Le secteur d'implantation mesure 15 504 m² soit environ 1,6 hectare.

Mesures particulières :

La présence d'un talus au bord de la RD 430 favorise une insertion paysagère harmonieuse. Celle-ci se complète d'une frange végétale qui sera implantée sur toute la bordure ouest et sud du secteur.

Les arbres existants implantés en bordure de la RD 430 devront être préservés.






BELLOCQ
Surface : 15 504 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
Talus
LÉGENDE OAP
Activité mixte artisanale / tertiaire
Accès
Frange végétale à créer
Arbres existants à préserver
DONNÉES INDICATIVES
Emplacement réservé
0
25 m
N
30
42
43
44
45
46
88
86
87
51
888

OAP 3 « LASSAUQUE » | BELLOCQ

OAP SECTORIELLE– ACTIVITES ECONOMIQUES

Justification :

Située en continuité de la trame urbaine de la commune de Bellocq, voisine d'une zone économique existante et permettant d'éviter l'étalement urbain, l'OAP « Lassauque » participe à répondre à l'objectif du PADD d'accueillir de nouvelles entreprises. Elle permettra de suivre l'axe du PADD visant à accompagner l'implantation des artisans et à valoriser le foncier économique disponible, en proposant à la construction une surface apte à accueillir une activité mixte artisanale ou de petite industrie.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située au nord de la commune de Bellocq, à l'angle entre le Gave de Pau et le Ruisseau de l'Espérance, entre une entreprise de transport à l'est et une entreprise de travaux publics au sud. Elle est accessible depuis le chemin de Lassauque qui rejoint la route départementale (RD) 430 reliant Bellocq à Salies-de-Béarn.

Elle est bordée au nord par le Gave, à l'ouest par le Ruisseau et un champ cultivé, et au sud et à l'est par des entreprises.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une parcelle agricole inexploitée. Il est classé en zone à urbaniser à vocation économique (1AUy3).

Objectifs :

L'OAP propose l'accueil d'une activité mixte artisanale ou de petites industries afin de compléter le secteur à vocation économique existant. Elle s'implante dans une zone facile d'accès, éloignée des habitations afin de limiter les conflits d'usage et en continuité de la trame bâtie.

En dehors de la cohérence de son implantation, elle répond aussi aux objectifs du PADD en permettant l'accueil d'une entreprise artisanale ou de petites industries dans une commune rurale. Cette OAP permettra de créer des emplois.

Surface de la zone :

Le secteur d'implantation mesure 6 690 m² soit environ 0,7 hectare.

Mesures particulières :

La présence d'un talus en bordure du chemin devra être prise en compte dans les travaux d'aménagement.

Une frange végétale devra être implantée sur les bordures nord et ouest du secteur.






BELLOCQ
Surface : 6 690 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
Talus
LÉGENDE OAP
Activité mixte artisanale / petite industrie
Accès
Frange végétale à créer
0
25 m

OAP 1 « MARCEL PAUL 01 » | BIRON

OAP SECTORIELLE– ACTIVITES ECONOMIQUES

Justification :

Investissant un espace disponible en continuité d'une zone industrielle à la sortie du péage de l'A64 de Biron, l'OAP « Marcel Paul 01 » propose de compléter la vocation économique de ce secteur en ouvrant une surface à l'accueil d'activité tertiaire. Le choix de son implantation répond à la volonté du PADD d'éviter l'étalement urbain.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située au nord-est de la commune, juste après le péage de l'A64 de Biron, dans la zone économique de la Naude-Plaine des Bois. Elle est accessible depuis une raquette formée au bout de l'allée de l'Innovation rejoignant la route départementale (RD) 9.

Elle est bordée à l'ouest par une zone boisée et plus au nord-ouest par un ruisseau, au sud par des parcelles agricoles, à l'est par des habitations et au nord par la zone économique.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une parcelle agricole. Il est classé en zone à urbaniser à vocation économique (1AUy2).

Objectifs :

L'un des objectifs du PADD « renforcer les zones d'activités existantes » trouve sa traduction dans le type d'OAP qu'est « Marcel Paul 01 ». Elle propose l'accueil de bâtiments du secteur tertiaire et permettra de compléter l'offre existante tout en poursuivant le dynamisme économique de la commune.

L'installation de nouvelles entreprises sur le territoire permet de dynamiser l'offre d'emplois, d'ouvrir la possibilité aux habitants de travailler à proximité de leur résidence et de limiter leurs déplacements.

Surface de la zone :

Le secteur d'implantation mesure 14 107 m² soit environ 1,4 hectare.

Mesures particulières :

La présence du ruisseau longeant le secteur d'implantation fera l'objet d'une prise en compte particulière, notamment lors de l'aménagement de l'accès au secteur.






BIRON
Surface : 14 107 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Activité tertiaire
Accès
Frange végétale à créer
Arbres existants à préserver
0
25 m
N
98
97
96
1242
1243
1244
1245
1138
1136
921
1167
1015
699
696
923
1135
1137
779
519
740
742
745
750
752
708
746
743
1016

OAP 2 « MARCEL PAUL 02 » | BIRON

OAP SECTORIELLE– ACTIVITES ECONOMIQUES

Justification :

L'axe 1 du PADD comporte des dispositions visant à renforcer les zones d'activités existantes, à développer un dispositif d'accueil efficace des entreprises, à accompagner les projets industriels et leur émergence. En proposant l'accueil d'une activité mixte artisanale ou de petite industrie dans la zone économique de la Naude-Plaine des Bois, l'OAP « Marcel Paul 02 » répond à tous ces objectifs à la fois.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située au nord-est de la commune de Biron, dans la zone économique de la Naude Plaine des Bois, derrière des bâtiments en cours d'exploitation. Le péage de l'autoroute A 64 se situe à 600 mètres de la zone. Celle-ci sera desservie depuis le fond du parking de l'entreprise voisine, accédant à l'Avenue Marcel Paul.

La zone est comprise entre une habitation au nord, des bâtiments industriels à l'est, une surface agricole non exploitée au sud et un large boisement à l'ouest.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une parcelle agricole non exploitée. Il est classé en zone à urbaniser à vocation économique (1AUy2).

Objectifs :

L'OAP propose l'accueil d'une activité mixte artisanale ou de petite industrie, voire l'extension d'une entreprise existante. Elle répond en ce sens à l'objectif du PADD de favoriser l'essor de l'industrie du territoire et l'implantation des artisans.

Ce développement de la zone d'activité existante permet de mobiliser un foncier disponible et d'éviter l'étalement urbain. L'OAP permettra également de dynamiser l'offre d'emplois du territoire, enjeu phare dans la volonté d'accueillir de nouveaux habitants et de limiter leurs déplacements.

Surface de la zone :

Le secteur d'implantation mesure 7 331 m² soit environ 0,7 hectare.

Mesures particulières :

Une frange végétale devra être implantée sur les bords ouest et sud du secteur afin de favoriser son insertion paysagère et de conserver une séparation entre les différentes occupations du sol.






BIRON
Surface : 7 331 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Activité mixte artisanale / petite industrie
Accès
Frange végétale à créer
0
25 m
N
84
427
85
409
408
86
935
428
1078
1080
429
1079

OAP 4 « ARRIBERES » | CASTEIDE-CANDAU

OAP SECTORIELLE– ACTIVITES ECONOMIQUES

Justification :

La réflexion ayant conduit à l'élaboration de l'OAP « Arribères » sur la commune de Casteide-Candau a été celle de poursuivre la mise en place des objectifs du PADD. A savoir, en l'occurrence, l'objectif de valoriser le foncier économique, de favoriser l'installation des activités d'artisanat sur le territoire en répartissant les implantations équitablement sur le territoire intercommunal, et de dynamiser les communes afin d'impulser l'accueil de nouveaux actifs.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située à l'ouest du bourg de la commune, le long du chemin du Moulin. Elle s'implante en continuité de bâtis à vocation économique, et, de ce fait, renforce la vocation de cette zone.

Elle est comprise entre, à l'est, des bâtiments économiques, au sud et à l'ouest, des parcelles cultivées, et au nord une parcelle agricole. Elle sera accessible depuis le chemin du Moulin.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un champ agricole cultivé. Il est classé en zone à urbaniser à vocation économique (1AUy3).

Objectifs :

Cette OAP propose l'accueil d'une activité artisanale, facilement accessible, proche d'une autre entreprise et donc en cohérence avec son environnement immédiat. Elle permettra de redynamiser le bourg de la commune de par sa proximité avec le cœur de Casteide-Candau, et d'attirer de nouveaux actifs.

Son implantation, son objet, sa réflexion, en font une OAP cohérente avec le PADD et la réalité du territoire.

Surface de la zone :

Le secteur de projet occupe une zone de 2 609 m² soit environ 0,3 hectares.

Mesures particulières :

Une frange végétale sur les bordures ouest et sud devra être créée afin de marquer une séparation entre les différentes occupations du sol et favoriser une insertion paysagère douce.




CASTEIDE CANDAU
Surface : 2 609 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Activité artisanale
Accès
Frange végétale à créer
98
99
100
101
N
0
25 m

OAP 3 « RIVE HAUTE » | CASTETIS

OAP SECTORIELLE– ACTIVITES ECONOMIQUES

Justification :

L'axe 1 du PADD du PLUi comporte des dispositions tendant à l'accompagnement de l'implantation des artisans dont la résultante est de « proposer une répartition équitable et équilibrée des activités sur le territoire ». En ce sens, l'OAP « Rive haute » propose l'accueil d'une activité artisanale sur le territoire de la commune de Castetis, participant ainsi à la redynamisation de cette commune et à la répartition des activités sur le territoire intercommunal.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située à l'ouest de la commune de Castetis, le long de la route départementale (RD) 817 et à 1 km à l'est d'une des zones artisanales d'Orthez.

Elle est bordée à l'ouest par un bâtiment économique, à l'est et au nord par un bosquet et une parcelle agricole cultivée, au sud par un bâtiment d'exploitation agricole.

La zone sera accessible depuis la route départementale.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une parcelle agricole non cultivée. Il est classé en zone à urbaniser à vocation économique (1AUy3).

Objectifs :

L'aménagement de cette OAP permettra l'implantation d'une activité artisanale et poursuit une volonté d'accueillir de nouveaux emplois afin de dynamiser l'économie locale. Elle s'inscrit aussi dans le cadre du PADD tendant à favoriser l'installation de nouvelles activités artisanales.

Surface de la zone :

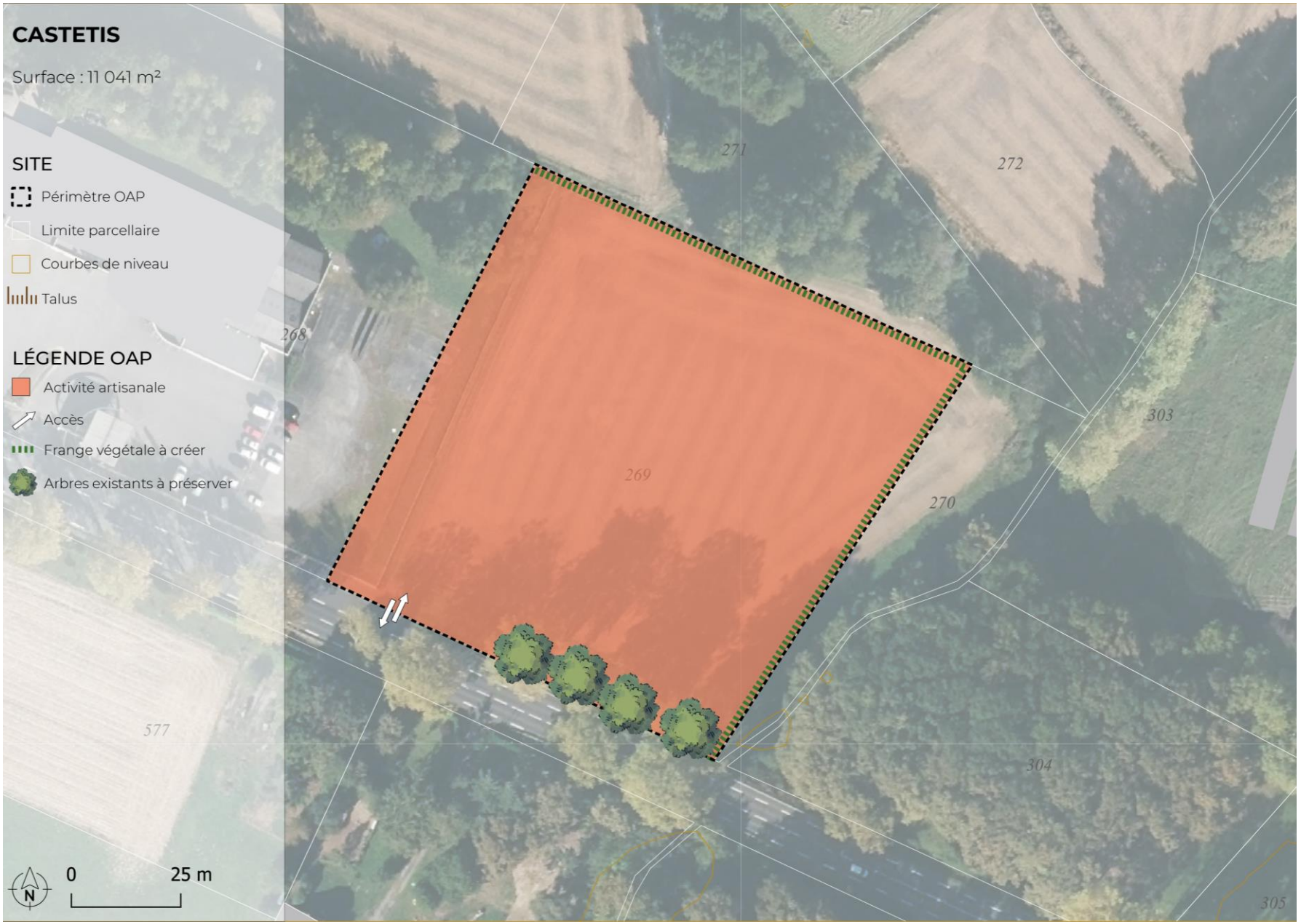
Le secteur d'implantation mesure 11 041 m² soit environ 1,1 hectare.

Mesures particulières :

Une frange végétale devra être implantée sur les bordures nord et est du secteur afin de marquer une séparation entre les activités agricoles et artisanales.






CASTETIS
Surface : 11 041 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
Talus
LÉGENDE OAP
Activité artisanale
Accès
Frange végétale à créer
Arbres existants à préserver
0
25 m
N
271
272
268
269
270
303
577
304
305

OAP 5 « POEY » | LACQ

OAP SECTORIELLE– ACTIVITES ECONOMIQUES

Justification :

Située au cœur du bassin industriel de Lacq l'aménagement de l'OAP « Poey » a pour ambition de soutenir des projets industriels en facilitant l'implantation de nouvelles initiatives et entreprises sur le territoire. Elle répond ainsi, à l'un des objectifs économiques fixé par le PADD qui est la mise en place d'une stratégie locale d'attractivité industrielle pour pérenniser et conforter l'identité industrielle du territoire.

Localisation et accès à la zone :

La zone de projet est située au chemin de la Fontaine, à proximité immédiate de la zone industrielle existante. Entourée de plusieurs sites industriels, elle s'intègre dans son environnement en mobilisant la trame urbaine économique existante.

Elle est accessible par le chemin de la Fontaine, lui-même directement relié à la départementale 817, principal axe qui dessert la zone industrielle de Lacq.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un champ agricole. Il est classé en zone à urbaniser à vocation économique (1AUy1).

Objectifs :

L'aménagement de cette OAP vise à conforter la bassin industriel local par l'émergence de projets industriels stratégiques. En effet, sa localisation au cœur d'un bassin industriel comptant plusieurs entreprises en recherche et développement de renommée internationale, répond aux objectifs économiques du projet de territoire intercommunal, à savoir développer un système d'industrie vertueux et durable intégré dans l'écosystème local.

Par ailleurs, l'OAP répond à l'objectif du PADD de proposer sur le territoire le développement d'activités de pointe. Il permet de poursuivre l'optimisation foncière et la restructuration des zones d'activités en passant par la densification des fonciers disponibles puisqu'il investit un espace libre au cœur de la zone existante et répond en ce sens à un autre des objectifs du PADD.

Surface de la zone :

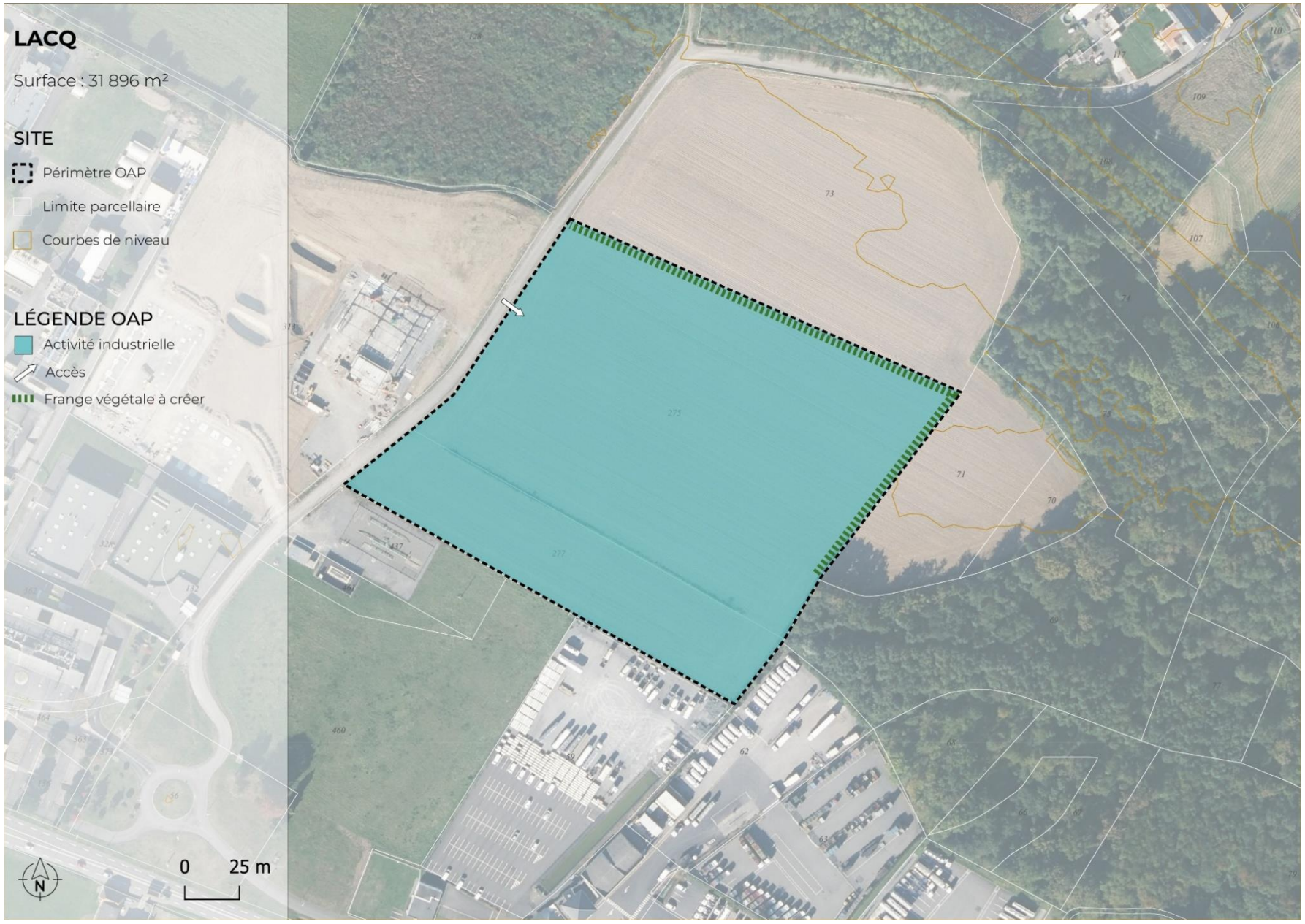
Le secteur de projet occupe une zone de 31 896 m² soit environ 3,2 hectares.

Mesures particulières :

Une frange végétale au Nord et à l'Est de l'OAP situées non loin d'un espace boisé, sera à prévoir, afin de favoriser une bonne intégration paysagère et l'adoucissement des perspectives esthétiques de la zone.






LACQ
Surface : 31 896 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Activité industrielle
Accès
Frange végétale à créer
0
25 m
N

OAP 6 « MERICAM » | LACQ

OAP SECTORIELLE– ACTIVITES ECONOMIQUES

Justification :

Située à l'entrée du bassin industriel de Lacq l'aménagement de l'OAP « Méricam » a pour ambition de favoriser une mixité du tissu économique du territoire par l'accueil d'entreprises à vocation artisanale mais également par l'implantation de petites industries dans l'objectif de développer des équipements territoriaux structurants engendrant la diversité économique du territoire intercommunal. Elle répond ainsi, à l'un des objectifs économiques fixé par le PADD qui est la création d'un dispositif d'accueil efficace pour proposer une répartition équitable et équilibrée des activités sur le territoire.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP est située à l'entrée Sud de la zone industrielle de la commune de Lacq, dans la continuité de la trame économique existante et entourée de plusieurs sites industriels, elle s'intègre dans son environnement en mobilisant du foncier économique disponible.

Mobilisant le tissu économique existant et son réseau, l'OAP est accessible par la départementale 817, principal axe qui dessert la zone industrielle de Lacq.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone enherbée. Il est classé en zone à urbaniser à vocation économique (1AUy1).

Objectifs :

L'aménagement de cette OAP vise à conforter et maintenir le dynamisme économique du territoire intercommunal par l'émergence d'un tissu économique diversifier. Cela répond aux objectifs du PADD d'insuffler une complémentarité de l'offre existante selon les besoins locaux.

Par ailleurs, l'OAP répond à l'objectif de poursuivre l'optimisation foncière et la restructuration des zones d'activités en passant par la densification des fonciers disponibles puisqu'il investit un espace libre au cœur de la zone existante et répond en ce sens à un autre des objectifs du PADD.

Surface de la zone :

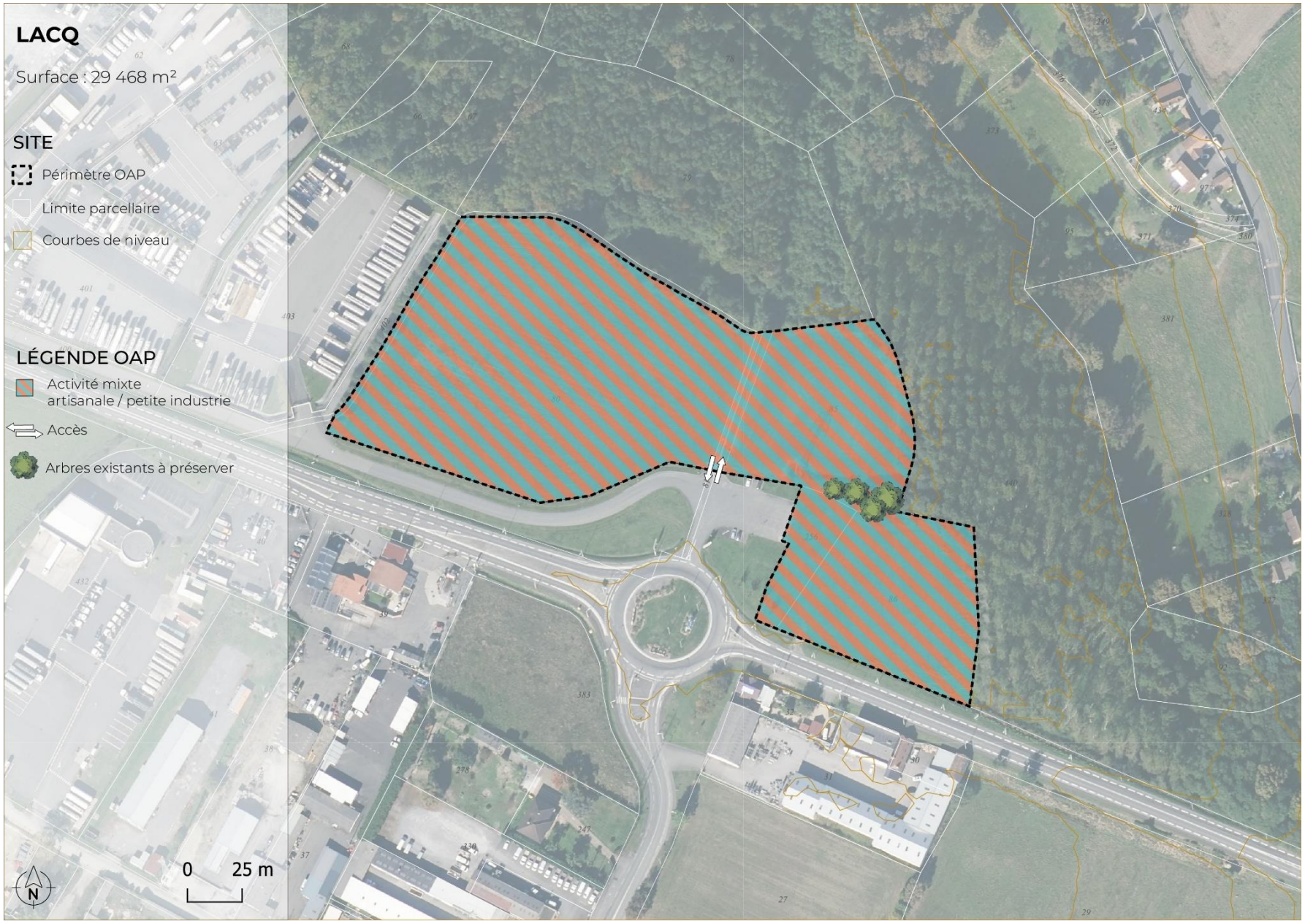
Le secteur de projet occupe une zone de 29 468 m² soit environ 2,9 hectares.

Mesures particulières :

Plusieurs arbres existants seront préservés afin de favoriser une bonne intégration paysagère et l'adoucissement des perspectives esthétiques de la zone.






LACQ
Surface : 29 468 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Activité mixte artisanale / petite industrie
Accès
Arbres existants à préserver
0
25 m
N

OAP 2 « LARU MANCHOT » | MASLACQ

OAP SECTORIELLE– ACTIVITES ECONOMIQUES

Justification :

L'aménagement de l'OAP « Laru Manchot » située non loin de l'exploitation forestière « Alliance Forêts Bois », répond à l'un des objectifs fixés par les élus au sein du PADD qui est d'accompagner les artisans locaux dans le développement de leur activité et affirmer l'importance de l'artisanat local pour le développement du territoire et des zones économiques de proximité.

Localisation et accès à la zone :

La zone de projet est située sur la route départementale d'Argagnon, à proximité de l'aérodrome privé de Maslacq et du centre bourg de la commune.

Elle est accessible par la route départementale d'Argagnon qui constituera l'accès principal à la zone de projet.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un champ agricole. Il est classé en zone à urbaniser à vocation économique (1AUy3).

Objectifs :

Par son profil en tant que zone logistique, l'aménagement de cette OAP a pour ambition de permettre aux entreprises de se développer harmonieusement. Par ailleurs, elle vise également à valoriser le foncier économique en poursuivant la mobilisation des friches et l'optimisation foncière des zones d'activités notamment par la densification et la mutualisation du foncier disponible.

Surface de la zone :

Le secteur de projet occupe une zone de 5 970 m² soit environ 0,6 hectares.

Mesures particulières :

Une frange végétale à l'Ouest et au Sud de l'OAP sera à prévoir afin de favoriser une bonne intégration paysagère et l'adoucissement des perspectives esthétiques de la zone.






MASLACQ
Surface : 5 970 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
Talus
LÉGENDE OAP
Activité logistique
Accès
Frange végétale à créer
DONNÉES INDICATIVES
Emplacement réservé
0
25 m
N
228
244
245
232
30
47
6
39

OAP 6 « VIGNOLLES » | MONEIN

OAP SECTORIELLE– - ACTIVITES ECONOMIQUES

Justification :

Investissant un espace non exploité dans une zone d'activité existante, l'OAP « Vignolles » de Monein répond à l'objectif du PADD de « valoriser le foncier économique ». De plus, elle accueillera une activité artisanale, ce en quoi elle répond à un autre objectif, de « favoriser l'accueil d'activités artisanales » tout en proposant une répartition équitable et cohérente entre les communes.

Localisation et accès à la zone :

Le secteur est situé dans la zone d'activité de Loupien à Monein. Elle se trouve au nord de la commune et est desservie par le chemin Vignolles, la rue des Artisans et l'avenue de la Résistance. Autour du secteur se trouvent différentes activités de commerce et de service.

La zone est bordée au nord par un espace naturel, à l'est et au sud par des cultures et à l'ouest par la zone d'activité. Elle est accessible par le chemin Vignolles.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un champ agricole. Il est classé en zone à urbaniser à vocation économique (1AUy2).

Objectifs :

L'OAP « Bareilles » propose l'accueil d'une activité artisanale en mobilisation d'un foncier inexploité au plus proche d'une zone artisanale existante. Elle répond en cela aux objectifs fonciers du PADD tels que la valorisation du foncier économique et l'évitement du mitage.

Elle permet également de répondre à l'objectif de favoriser l'accueil des activités artisanales, et d'influer une dynamique attrayante pour les nouveaux actifs.

Surface de la zone :

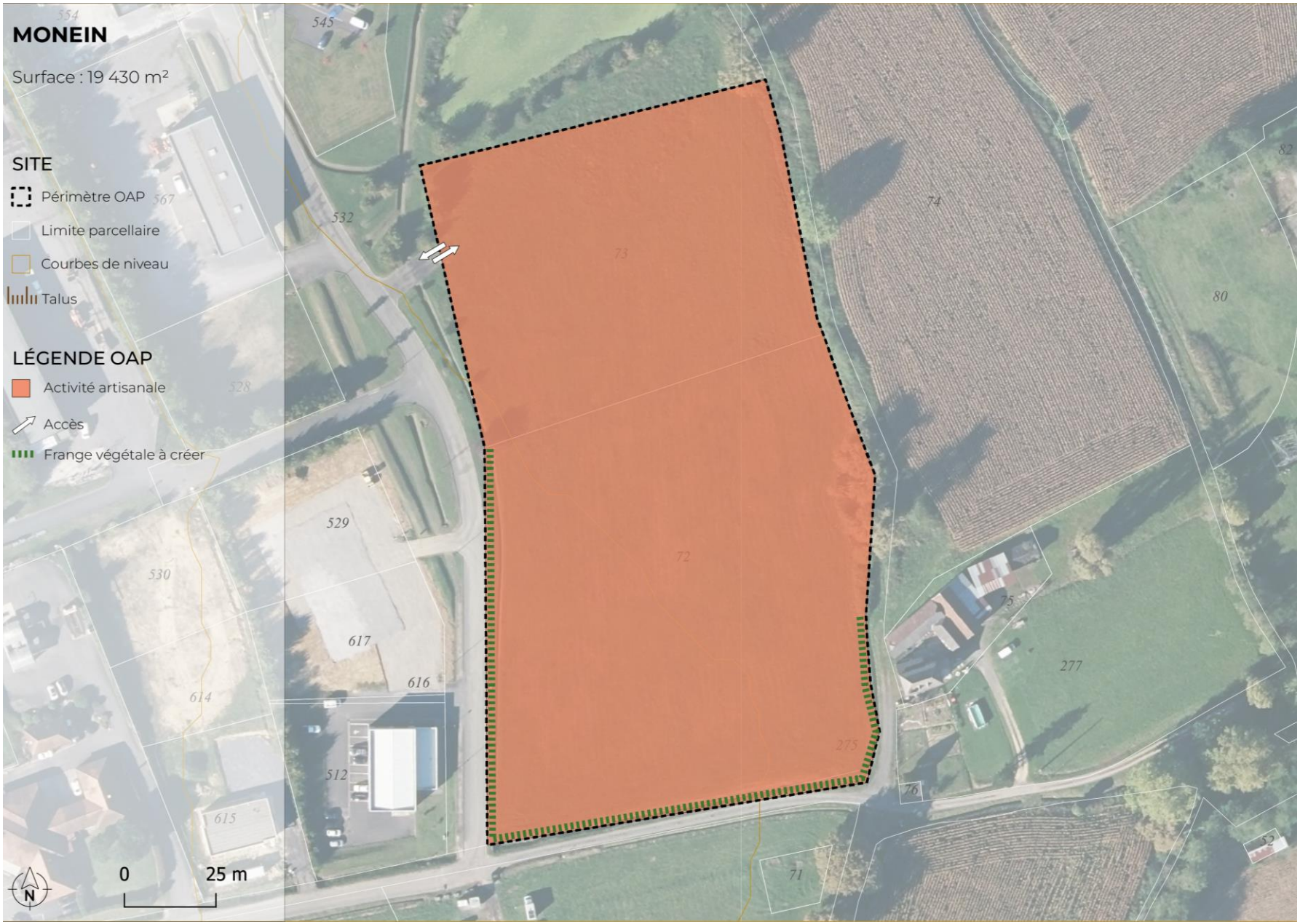
Le secteur de projet occupe une zone de 19 430 m² soit environ 1,9 hectare.

Mesures particulières :

La partie sud des bordures de l'OAP devra faire l'objet d'une insertion paysagère en passant par la plantation d'une frange végétale.






MONEIN
Surface : 19 430 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
Talus
LÉGENDE OAP
Activité artisanale
Accès
Frange végétale à créer
0
25 m
N
554
545
567
532
528
529
530
617
616
614
512
615
73
74
72
80
75
277
275
76
71
82
52

OAP 2 « LA CAMPAGNE » | MONT

OAP SECTORIELLE– ACTIVITES ECONOMIQUES

Justification :

Située à l'entrée du bassin industriel de Lacq l'aménagement de l'OAP « La campagne » a pour ambition de soutenir des projets industriels en facilitant l'implantation de nouvelles initiatives et entreprises sur le territoire. Elle répond ainsi, à l'un des objectifs économiques fixé par le PADD qui est la mise en place d'une stratégie locale d'attractivité industrielle pour pérenniser et conforter l'identité industrielle du territoire.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP est située route des Pyrénées, dans la continuité de la trame économique existante et entourée à l'Ouest de la plateforme industrielle de Mont, elle s'intègre dans son environnement en mobilisant du foncier économique disponible.

Mobilisant le tissu économique existant et son réseau, l'OAP est accessible par la route des Pyrénées qui rejoint la départementale 817, principal axe qui dessert la zone industrielle de Mont.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un champ agricole. Il est classé en zone à urbaniser à vocation économique (1AUy1).

Objectifs :

L'aménagement de cette OAP vise à conforter le bassin industriel local par l'émergence de projets industriels stratégiques. En effet, sa localisation au cœur d'un bassin industriel répond aux objectifs économiques du projet de territoire intercommunal, à savoir développer un système d'industrie vertueux et durable intégré dans l'écosystème local.

Par ailleurs, l'OAP répond à l'objectif du PADD de proposer sur le territoire le développement d'activités de pointe. Il permet de poursuivre l'optimisation foncière et la restructuration des zones d'activités en passant par la densification des fonciers disponibles puisqu'il investit un espace libre au cœur de la zone existante et répond en ce sens à un autre des objectifs du PADD.

Surface de la zone :

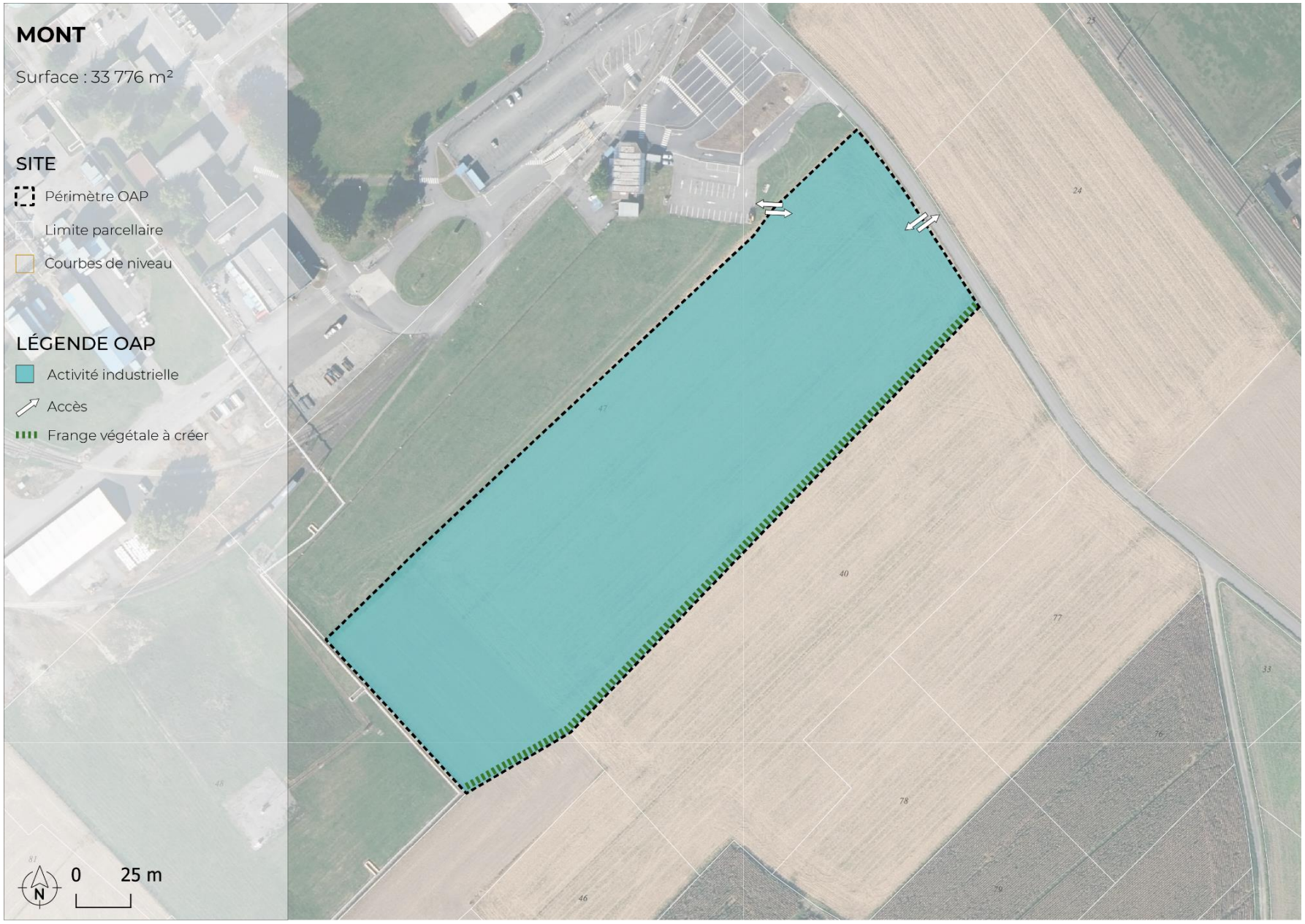
Le secteur de projet occupe une zone de 33 776 m² soit environ 3,3 hectares.

Mesures particulières :

En raison de sa proximité avec les terres agricoles, une frange végétale sera à prévoir à l'Est de l'OAP afin de favoriser une bonne intégration paysagère et l'adoucissement des perspectives esthétiques de la zone.






MONT
Surface : 33 776 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Activité industrielle
Accès
Frange végétale à créer
0
25 m
N

OAP 2 « CAMPAGNE-DE-BAS» | MOURENX

OAP SECTORIELLE– ACTIVITES ECONOMIQUES

Justification :

Le bassin industriel de la collectivité bénéficie d'un rayonnement national. L'aménagement de l'OAP « Campagne-de-bas » dans sa zone d'activité répond aux objectifs du PADD de développer les activités de pointe afin d'améliorer l'attractivité et la dynamique du territoire, incitant l'accueil de nouveaux actifs et de nouveaux habitants. Il participera à renforcer le rayonnement industriel de la collectivité au niveau national.

Localisation et accès à la zone :

La zone de projet est située au nord-est de la commune, intégrée dans la zone industrielle existante. Entourée de toutes parts par des bâtiments d'activités industrielles, commerciales et logistiques, elle s'intègre dans son environnement en densification du tissu existant.

Elle est accessible par le chemin de la Campagne du Bas qui rejoint la route départementale (RD) 33 et fait le tour de la zone.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un champ agricole en partie cultivé. Il est classé en zone à urbaniser à vocation économique (1AUy1).

Objectifs :

L'aménagement de cette OAP tend à développer l'économie intercommunale en accueillant des équipements logistiques et industriels. Le secteur d'implantation se situe au cœur d'une zone existante et propose l'extension de l'activité existante en accueillant de nouvelles entreprises.

L'OAP répond à l'objectif du PADD de proposer sur le territoire le développement d'activités de pointe. Il permet de poursuivre l'optimisation foncière et la restructuration des zones d'activités en passant par la densification des fonciers disponibles puisqu'il investit un espace libre au cœur de la zone existante et répond en ce sens à un autre des objectifs du PADD.

Surface de la zone :

Le secteur de projet occupe une zone de 52 662 m² soit environ 5,6 hectares.

Mesures particulières :

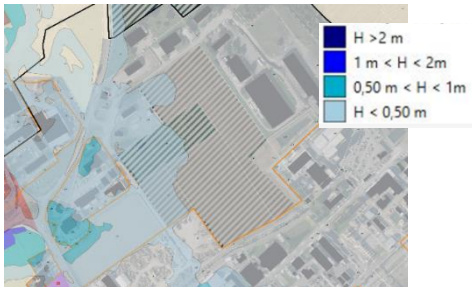
Des alignements d'arbres au sud-est et sud-ouest seront à planter, de même qu'une frange végétale au nord-ouest, favorisant ainsi une bonne intégration paysagère et l'adoucissement des perspectives esthétiques de la zone.



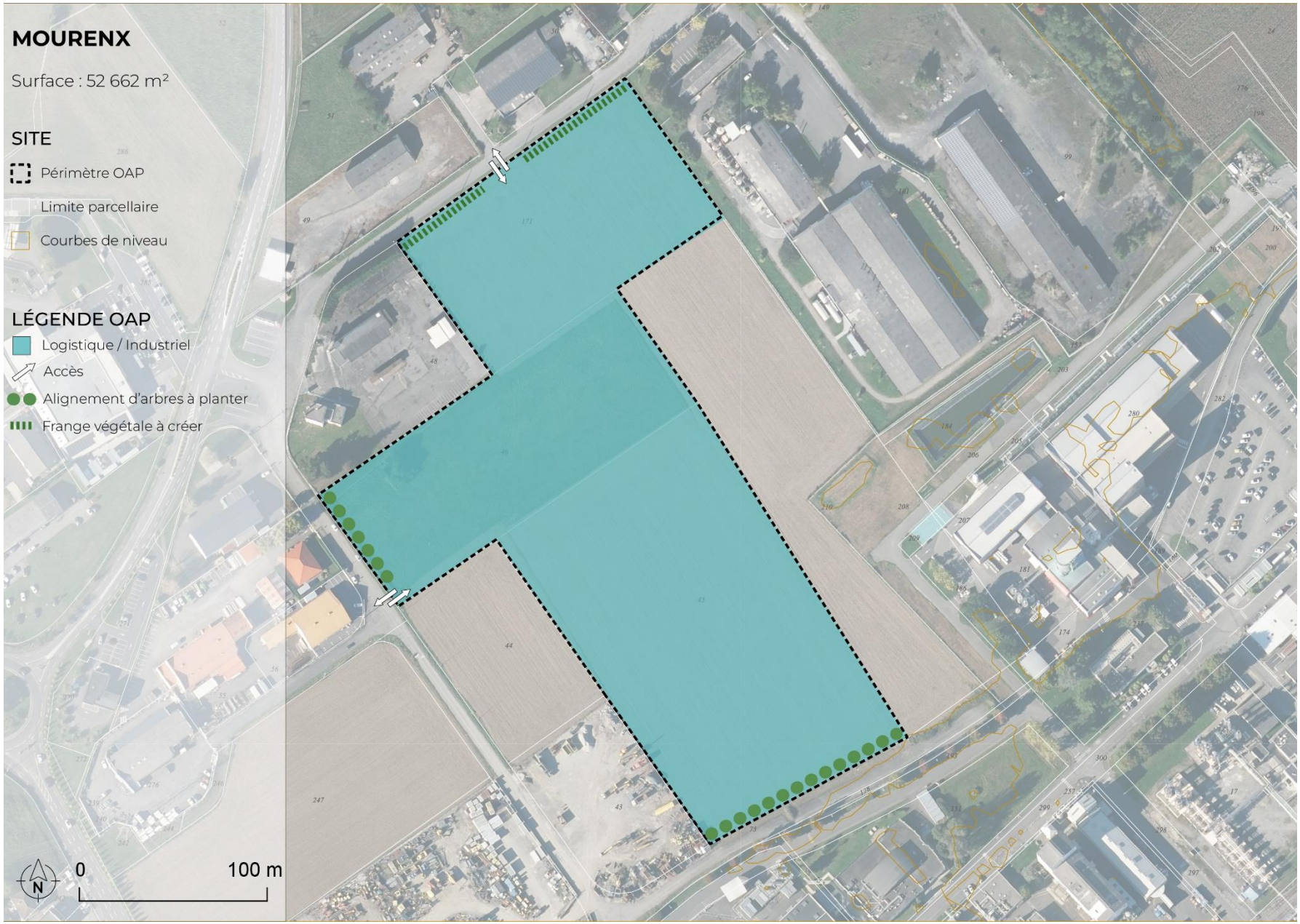


Par ailleurs, cette zone est concernée en partie par l'étude hydraulique réalisée par le syndicat mixte du bassin du gave de Pau. La zone peut être est concernée, notamment le long des voies qui la longe, par des hauteurs d'eau inférieures à 0.50 mètre. Aussi, des dispositions suivantes sont à respecter au sein des zones impactées afin de prendre en compte et réduire le risque inondation :

- L'implantation des bâtiments et des accès devront être conçus afin d'être en adéquation avec la circulation de l'eau ;
- Le plancher utile du bâtiment destiné à recevoir des personnes ou des équipements sensibles devra être situé au niveau de la côte de référence ;
- Les clôtures seront réalisées sans mur bahut, avec simple grillage et constituées d'un maillage d'au minimum 10x10 cm. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue. Toute clôture pleine sera interdite ;
- Un espace non imperméabilisé devra être prévu afin d'accueillir l'expansion de crue :



Extrait étude hydraulique - SMBGP


MOURENX
Surface : 52 662 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Logistique / Industriel
Accès
Alignement d'arbres à planter
Frange végétale à créer
N
0
100 m

OAP 2 « EGLISE SUD » | NOGUERES

OAP SECTORIELLE– ACTIVITES ECONOMIQUES

Justification :

L'OAP « Eglise sud » sur la commune de Noguères comble un espace vacant entre plusieurs bâtiments et propose l'accueil d'activités mixtes afin d'insuffler un nouveau dynamisme au cœur de bourg. Sa réflexion s'est axée autour de plusieurs objectifs du PADD tels que l'accueil d'activités complémentaires, l'accueil de nouveaux actifs et la limitation de l'étalement urbain.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située entre l'Eglise paroissiale Saint-Laurent de Noguères et le funérarium de la commune de Pardies, au nord-est du bourg de Noguères, à 250 mètres de la mairie. Elle est bordée au nord par la RD 33 et au sud par un boisement. L'Eglise se trouve à l'ouest de la zone et le funérarium à l'est.

Elle est desservie par la rue de l'Eglise, et s'étend de part et d'autre de la voie.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une zone enherbée non cultivée. Il est classé en zone à urbaniser à vocation économique (AUy).

Objectifs :

Cette OAP propose d'accueillir des bâtiments d'activités mixtes de commerce, d'artisanat et du secteur tertiaire. Ce faisant, elle participera au dynamisme de la commune et à l'accueil de nouveaux actifs.

Elle s'inscrit dans le cadre du PADD en renforçant l'offre commerciale, en favorisant l'accueil d'activités artisanales, et en évitant le mitage.

Surface de la zone :

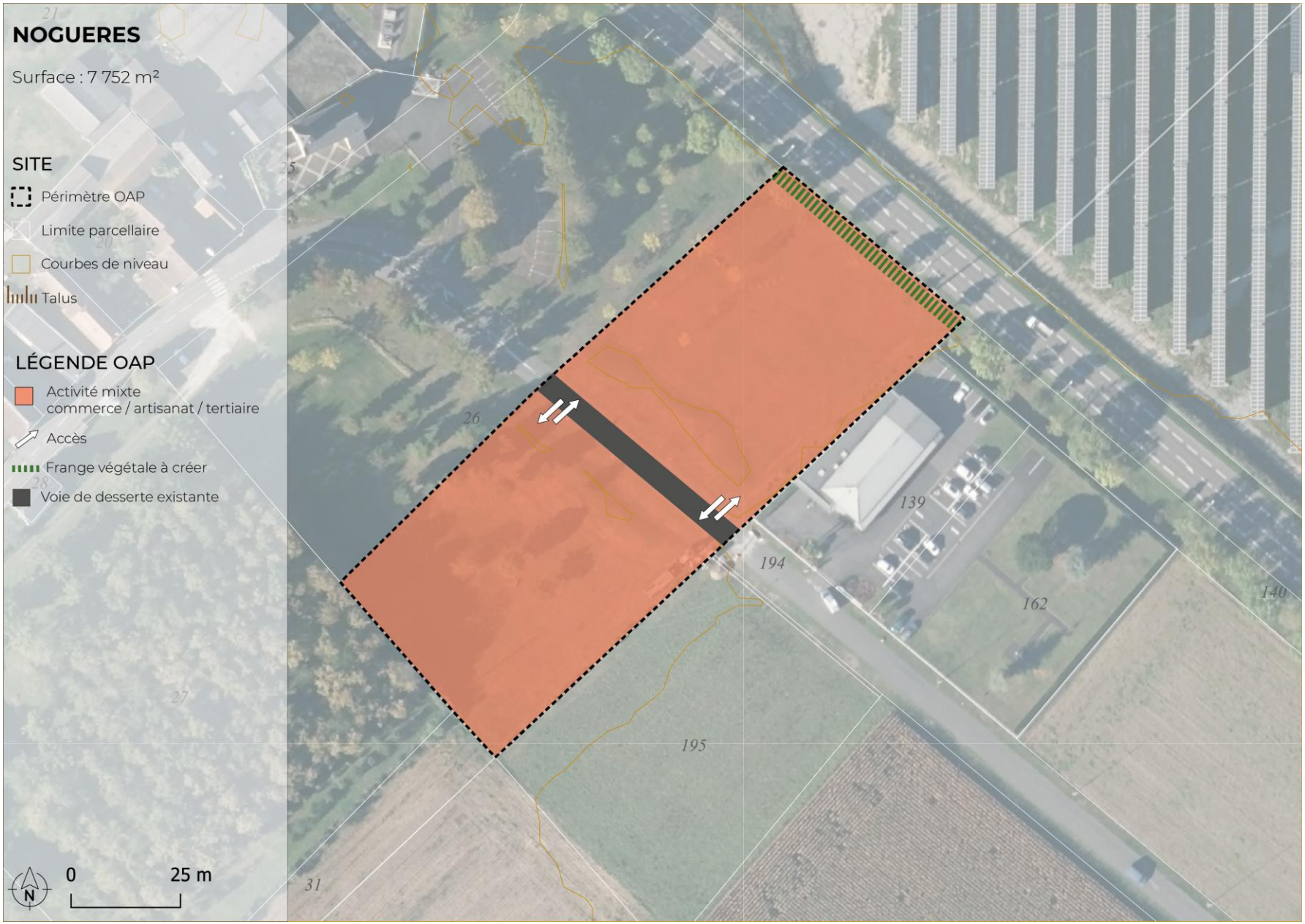
La zone mesure une surface totale de 7 752 m² soit environ 0,8 ha.

Mesures particulières :

Une frange végétale devra être implantée sur la bordure nord-est du secteur afin de favoriser une insertion paysagère cohérente notamment depuis la RD 33.






NOGUERES
Surface : 7 752 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
Talus
LÉGENDE OAP
Activité mixte commerce / artisanat / tertiaire
Accès
Frange végétale à créer
Voie de desserte existante
0
25 m
N
26
139
194
162
140
195
31

OAP 8 « LOUIS » | ORTHEZ

OAP SECTORIELLE– ACTIVITES ECONOMIQUES

Justification :

Investissant un espace vacant en continuité directe d'une zone d'activité, l'OAP « Louis » propose l'ouverture d'un secteur à la construction d'une activité mixte d'artisanat et petite industrie. Il poursuit l'objectif du PADD de favoriser l'installation de ce type d'activité sur le territoire, et de mobiliser le foncier économique disponible.

Localisation et accès à la zone :

Au nord-est de la commune d'Orthez, à la frontière de la commune de Sallespisse, l'OAP s'implante en bordure de la RD 933, dans la zone industrielle de Louis.

Toute la zone sud et est du secteur est occupée par les entreprises de la zone industrielle, l'ouest, de l'autre côté de la route, et le nord présentent des parcelles agricoles.

La zone est accessible depuis le sud de la parcelle, au fond du parking de l'entreprise voisine.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une parcelle agricole cultivée. Il est classé en zone à urbaniser à vocation économique (1AUy2).

Objectifs :

L'OAP « Louis » répond aux objectifs du PADD de favoriser l'implantation de l'activité artisanale et de l'industrie, de mobiliser du foncier économique disponible et de développer l'offre d'emploi.

Par son objet et son implantation, cette OAP s'inscrit en cohérence directe avec ces objectifs du PADD et permettra l'accueil d'une activité artisanale et de petite industrie.

Surface de la zone :

Le secteur d'implantation mesure 19 838 m² soit environ 2 hectares.

Mesures particulières :

Les aménagements devront prendre des mesures pour la préservation des arbres existants implantés au sud-est du secteur.


ORTHEZ
Surface : 19 838 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Activité mixte
artisanat / petite industrie
Accès
Arbres existants à préserver
0
25 m
N

OAP 10 « CAMBLONG » | ORTHEZ

OAP SECTORIELLE– ACTIVITES ECONOMIQUES

Justification :

Investissant un espace disponible dans la continuité d'une zone économique d'Orthez, l'OAP « Camblong » renforcera l'offre disponible en commerces ou services. Elle s'intègre en cohérence avec son environnement immédiat, et poursuit l'un des objectifs du PADD qui est celui de « conforter les commerces existants et encourager l'ouverture de nouveaux. »

Localisation et accès à la zone :

La zone est située dans le secteur du centre commercial d'Orthez, derrière une enseigne Leclerc, Citroën, Conforama et Gifi à l'ouest de la commune. La zone est accessible depuis la rue Henriette Lasserre qui rejoint la RD 817 depuis le chemin de l'école.

Au nord de la zone se trouvent des parcelles agricoles cultivées, tandis que l'est, l'ouest et le sud sont occupés par des constructions à vocation résidentielle ou économique.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une parcelle agricole cultivée. Il est classé en zone à urbaniser à vocation économique (1AUy2).

Objectifs :

Le PADD énonce des objectifs d'accueil et de maintien des commerces, de logique de complémentarité de l'offre proposée aux habitants. C'est en cela que l'OAP « Camblong » est cohérente avec ces éléments : elle propose l'accueil d'une activité de commerce ou de service au sein d'un secteur à vocation économique appuyée. Elle permet d'éviter l'étalement urbain tout en proposant une nouvelle offre aux habitants.

Surface de la zone :

Le secteur d'implantation mesure 33 875 m² soit environ 3,4 hectares.

Mesures particulières :

Des arbres déjà existants devront être préservés par les aménagements afin de garantir une insertion paysagère douce et une cohérence dans la lecture du site.

La topographie du terrain devra également être prise en compte pour la gestion de l'écoulement des eaux de pluies.






ORTHEZ
Surface : 33 875 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Activité commerce / service
Accès
Frange végétale à créer
Arbres existants à préserver
N
0
25 m

OAP 11 « SOARNS NORD » | ORTHEZ

OAP SECTORIELLE– ACTIVITES ECONOMIQUES

Justification :

Complétant la vocation économique de son secteur d'implantation, l'OAP « Soarns nord » propose l'installation d'une activité commerciale ou de service. Elle participe à la réponse aux objectifs du PADD de maintenir et développer l'offre commerciale, de mobiliser le foncier économique disponible et d'éviter l'étalement urbain.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située proche de la rue Matachot, à l'est d'Orthez, et en continuité de la zone commerciale des Soarns. Elle sera accessible par le sud le long de la construction existante de l'enseigne Intersport.

Elle est bordée au sud par des enseignes commerçantes, à l'ouest par des habitations, à l'est par un boisement et au nord par une parcelle cultivée.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une parcelle agricole cultivée. Il est classé en zone à urbaniser à vocation économique (1AUy2).

Objectifs :

L'OAP propose une surface dédiée à l'accueil d'une activité de commerce ou de service. Le choix de son implantation en fait un secteur privilégié puisqu'il entre en cohérence avec la zone d'activité au sud, dont il est le prolongement.

Ce choix permet d'inscrire l'OAP dans la lignée des objectifs du PADD de diversifier l'offre commerciale, de renforcer les zones d'activités existantes, d'ouvrir de nouveaux emplois sur le territoire et d'éviter l'étalement urbain.

Surface de la zone :

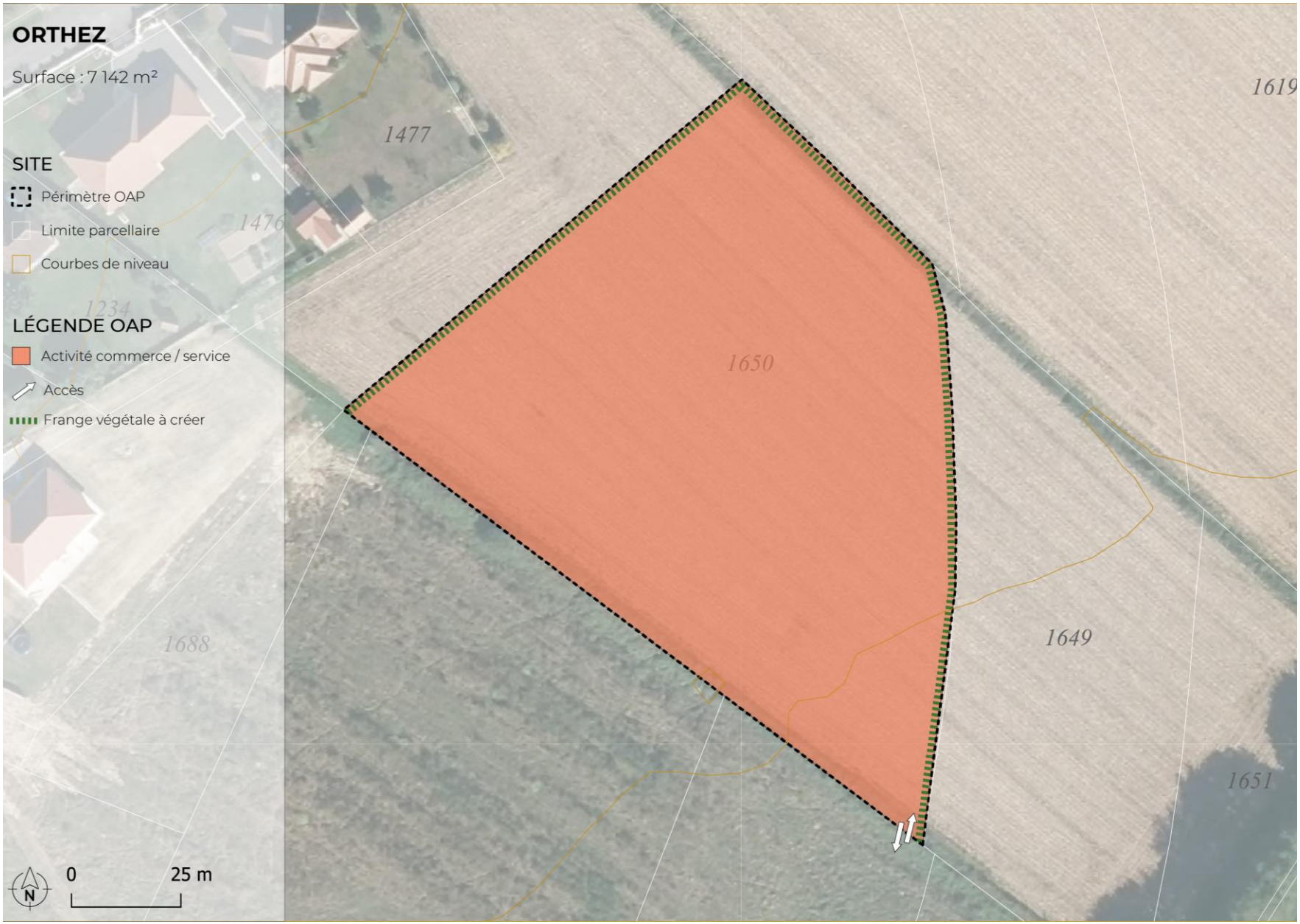
Le secteur d'implantation mesure 7 142 m² soit environ 0,7 hectare.

Mesures particulières :

Toutes les bordures nord, est et ouest devront faire l'objet d'un traitement paysager tel que la plantation d'une frange végétale afin de limiter l'impact visuel des constructions et de marquer une séparation entre les différentes vocations du sol.






ORTHEZ
Surface : 7 142 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Activité commerce / service
Accès
Frange végétale à créer
0
25 m
N
1477
1476
1234
1688
1650
1649
1651
1619

OAP 1 « MARSILLON » | OS MARSILLON

OAP SECTORIELLE– ACTIVITES ECONOMIQUES

Justification :

Située au sein de la commune d'Os Marsillon, l'aménagement de l'OAP « Marsillon » a pour ambition de favoriser une mixité du tissu économique du territoire par l'accueil d'entreprises à vocation artisanale mais également par l'implantation de petites industries dans l'objectif de développer des équipements territoriaux structurants engendrant la diversité économique du territoire intercommunal. Elle répond ainsi, à l'un des objectifs économiques fixé par le PADD qui est la création d'un dispositif d'accueil efficace pour proposer une répartition équitable et équilibrée des activités sur le territoire.

Localisation et accès à la zone :

L'OAP est située au sud de la commune d'Os-Marsillon, dans la continuité de la trame économique de Mourenx, elle s'intègre dans son environnement en mobilisant du foncier économique disponible.

Dans la continuité de la trame économique existante, l'OAP est accessible depuis la départementale 33 et depuis le chemin de la Campagne du Bas localisé sur la commune de Mourenx.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un champ agricole. Il est classé en zone à urbaniser à vocation économique (1AUy3).

Objectifs :

L'aménagement de cette OAP vise à conforter et maintenir le dynamisme économique du territoire intercommunal par l'émergence d'un tissu économique diversifier. Cela répond aux objectifs du PADD d'insuffler une complémentarité de l'offre existante selon les besoins locaux.

Par ailleurs, l'OAP répond à l'objectif de poursuivre l'optimisation foncière et la restructuration des zones d'activités en passant par la densification des fonciers disponibles puisqu'il investit un espace libre au cœur de la zone existante et répond en ce sens à un autre des objectifs du PADD.

Surface de la zone :

Le secteur de projet occupe une zone de 19 239 m² soit environ 1,9 hectares.

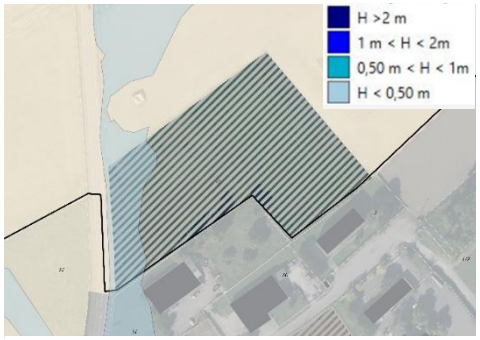
Mesures particulières :

Une frange végétale sera à prévoir afin de favoriser une bonne intégration paysagère et l'adoucissement des perspectives esthétiques de la zone.



Par ailleurs, cette zone est concernée en partie par l'étude hydraulique réalisée par le syndicat mixte du bassin du gave de Pau. La zone peut être est concernée par des hauteurs d'eau inférieures à 0.50 mètres pour sa partie bordant la D33. Aussi, des dispositions suivantes sont à respecter afin de prendre en compte et réduire le risque inondation :

- L'implantation des bâtiments et des accès devront être conçus afin d'être en adéquation avec la circulation de l'eau ;
- Le plancher utile du bâtiment destiné à recevoir des personnes ou des équipements sensibles devra être situé au niveau de la côte de référence ;
- Les clôtures seront réalisées sans mur bahut, avec simple grillage et constituées d'un maillage d'au minimum 10x10 cm. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue. Toute clôture pleine sera interdite ;
- Un espace non imperméabilisé devra être prévu afin d'accueillir l'expansion de crue.



Extrait étude hydraulique - SMGP


OS-MARSILLON
Surface : 19 239 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Activité mixte artisanale / petite industrie
Accès
Frange végétale à créer
0
25 m
N
52
51
50
149

OAP 4 « PARDIERES » | PARDIES

OAP SECTORIELLE– ACTIVITES ECONOMIQUES

Justification :

L'un des axes du PADD du PLUi expose une volonté de « favoriser le développement économique local en soutenant et en facilitant l'accueil de nouvelles entreprises ». Cet objectif entre notamment en concordance avec les études commerciales réalisées dans le cadre du « Diagnostic et analyse prospective » de la définition de la politique locale du commerce initiée par la Communauté de Communes en 2018, qui identifie Pardies comme une commune présentant une offre commerciale « limitée » pouvant gagner à être renforcée. L'OAP « Pardieres » de la commune de Pardies répond ainsi à un besoin de renforcement du tissu commercial et artisanal et à l'objectif du PADD d'accueillir de nouvelles entreprises.

Localisation et accès à la zone :

Située à l'est du tissu urbain de la commune de Pardies, la zone de projet vient s'implanter en continuité d'un secteur bâti proposant d'autres activités telles que des garages automobiles, une carrosserie, un pôle commercial et des parcelles résidentielles.

La zone est implantée à l'angle de l'Avenue du Pont de Pierre et de la RD 2, jointes par un rond-point faisant la jonction entre la RD 33 et la RD2. Les parcelles à l'est du secteur sont cultivées, tandis qu'ailleurs, les parcelles sont construites pour des activités ou de l'habitat.

Deux accès distincts pourront être aménagés : un accès dédié aux véhicules légers débouchant sur l'Avenue du Pont de Pierre et un accès pour les poids lourds depuis le parking du pôle commercial au sud du secteur.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une parcelle agricole. Il est classé en zone à urbaniser à vocation économique (AUy2).

Objectifs :

L'OAP « Pardieres » s'inscrit dans un cadre de dynamisation de l'offre commerciale et artisanale des communes afin de répondre aux besoins de la population et à l'objectif du PADD d'accueillir de nouvelles entreprises. Son aménagement participera à la dynamisation de la commune de Pardies en s'ouvrant à l'accueil de nouvelles entreprises, de nouveaux travailleurs dans le secteur et participant au rayonnement de la commune à l'échelle intercommunale.

Elle permettra de compléter la vocation d'activités du secteur avec l'accueil d'une nouvelle enseigne en continuité du pôle commercial. Le secteur d'assiette de l'OAP, situé en continuité de la trame bâtie existante, permet d'éviter le mitage. Il favorise la concentration des services et équipements et limite les déplacements des usagers.

Surface de la zone :

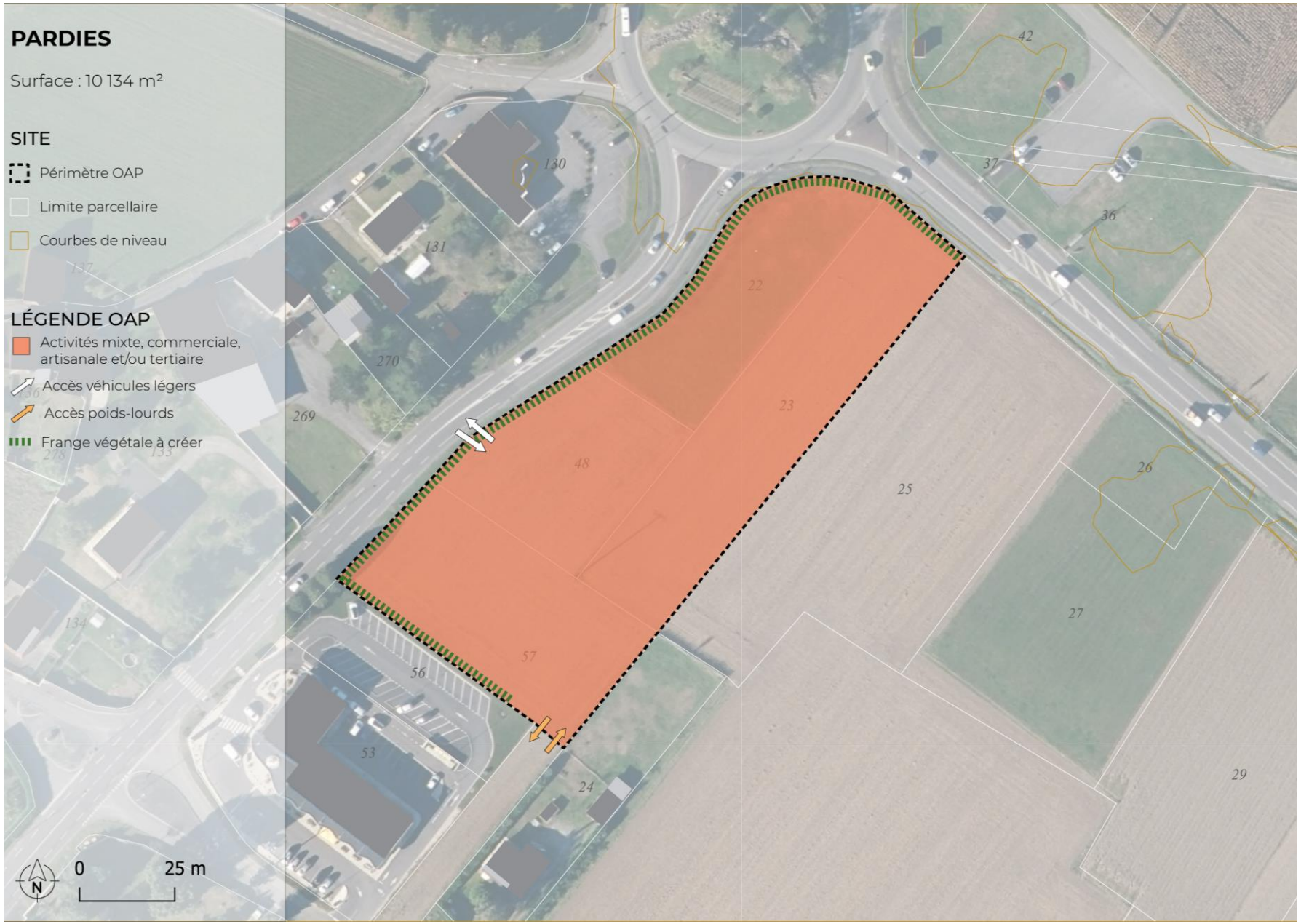
Le secteur d'implantation mesure 10 134 m² soit environ 1 hectare.

Mesures particulières :

Une frange végétale devra être implantée sur les bordures ouest et sud du secteur afin de limiter l'impact paysager du projet et favoriser une lecture plus harmonieuse des environs.






PARDIES
Surface : 10 134 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Activités mixte, commerciale, artisanale et/ou tertiaire
Accès véhicules légers
Accès poids-lourds
Frange végétale à créer
0
25 m
N
42
37
36
130
131
22
23
48
25
26
27
29
24
57
56
53
270
269
134

OAP 2 « PEYREFEYRE » | RAMOUS

OAP SECTORIELLE– ACTIVITES ECONOMIQUES

Justification :

L'OAP « Peyrefeyre » située dans la commune de Ramous propose l'implantation d'une activité artisanale afin de dynamiser son économie locale et d'attirer de nouveaux travailleurs. Le PADD ayant pour objectif de répartir équitablement ce type d'installation sur le territoire, son implantation sur la commune de Ramous est cohérente. Elle permettra aussi de répondre à l'objectif de favoriser l'artisanat local en accueillant une construction à proximité des voies de circulation.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située à l'est du cœur de bourg de Ramous, le long de la RD 415 ou « route Impériale ». Elle est accessible depuis le chemin du Moulin, à l'est du secteur, dans l'espace le plus grand entre les arbres existants.

Dans ses alentours immédiats se trouvent, à l'ouest une entreprise de recyclage de matériaux, au nord, sud et est, des parcelles agricoles. Au nord est se trouvent plusieurs habitations.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une parcelle agricole cultivée. Il est classé en zone à urbaniser à vocation économique (1AUy3).

Objectifs :

Cette OAP propose l'accueil d'une activité artisanale. Elle répond ainsi à l'axe du PADD visant à favoriser l'implantation de ce type d'activité sur le territoire et à les répartir équitablement entre les différentes communes. Son positionnement proche de la route départementale 415 et de la route nationale 117 circulant plus au sud en fait un secteur de choix pour une activité à vocation artisanale et économique, facile d'accès et cohérente avec son milieu.

Surface de la zone :

Le secteur d'implantation mesure 26 460 m² soit environ 2,6 hectares.

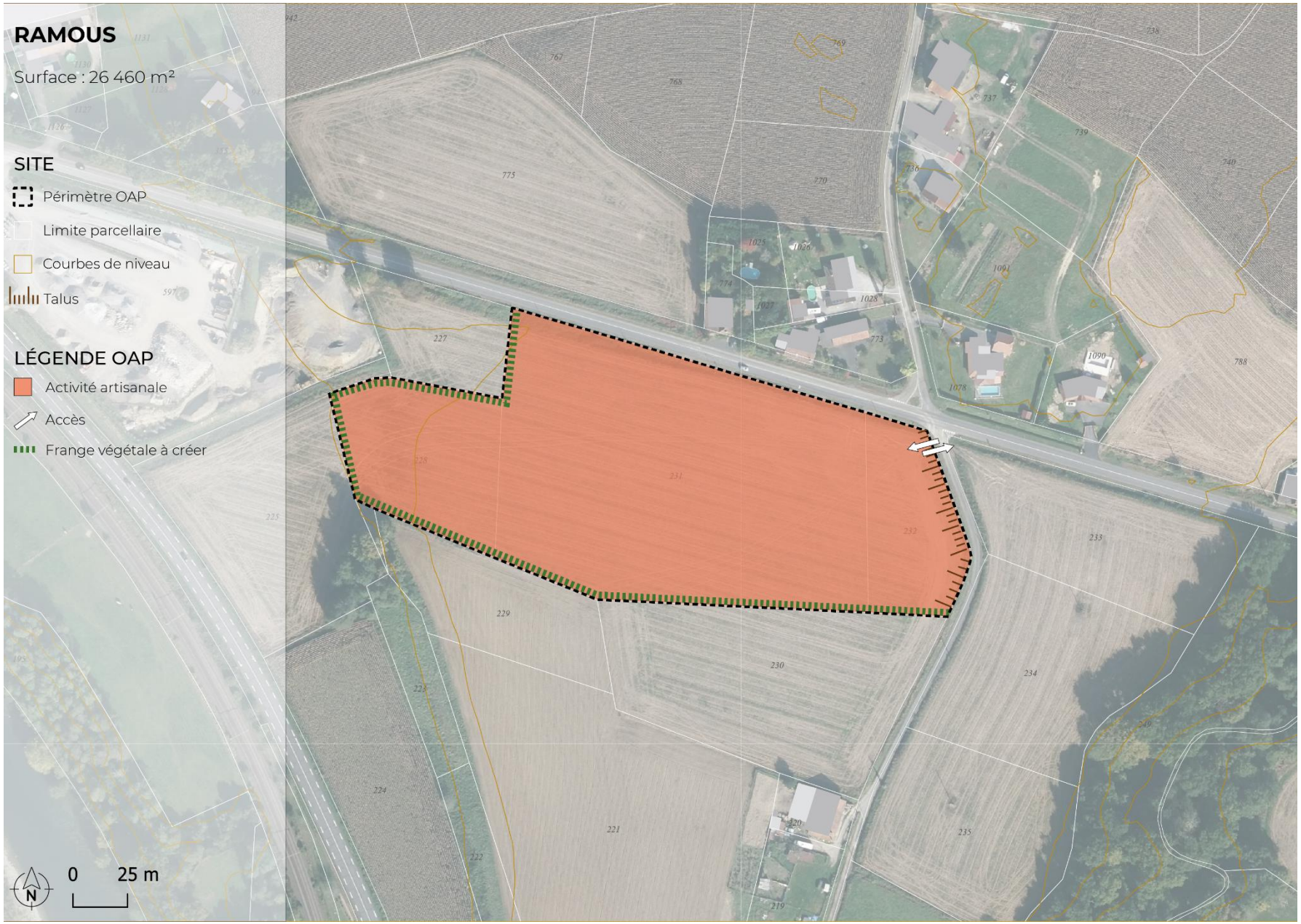
Mesures particulières :

La présence d'un talus sur la bordure est, où se situe la voie d'accès, devra être prise en compte dans les travaux d'aménagement.

Une frange végétale sur les bordures sud et est favorisent une insertion paysagère en douceur.






RAMOUS
Surface : 26 460 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
Talus
LÉGENDE OAP
Activité artisanale
Accès
Frange végétale à créer
0
25 m
N

OAP 1 « BAURE 01 » | SALLES-MONGISCARD

OAP SECTORIELLE– ACTIVITES ECONOMIQUES

Justification :

En continuité d'une zone à vocation économique, l'OAP « Baure 01 » propose l'accueil d'une activité logistique et la possibilité à l'entreprise existante de s'étendre. Son objet entre dans le cadre défini par le PADD en ce qu'il mobilise un foncier existant à proximité d'une zone antérieure, il permettra la création de nouveaux emplois, et il participera au dynamisme de la commune.

Localisation et accès à la zone :

La zone longe le Gave de Pau et la route départementale (RD) 29 à l'est de la commune de Salles-Mongiscard. Une entreprise de transports est implantée au sud de la zone, et l'autoroute A64 circule à 325 mètres à vol d'oiseau plus à l'est.

Le secteur est accessible depuis le fond de la parcelle de l'entreprise de transport au sud, qui débouche directement sur la RD 29. Au sud et à l'est se trouve le périmètre d'emprise de l'entreprise de transport, au nord un champ cultivé et à l'ouest une parcelle agricole.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement une parcelle agricole cultivée. Il est classé en zone à urbaniser à vocation économique (1AUy3).

Objectifs :

Son implantation fait de cette OAP un secteur de choix pour l'accueil d'une entreprise de logistique ou l'extension de l'entreprise existante. Elle permettra de maintenir une entreprise sur le territoire en lui permettant de se développer. Cette dynamique participe à l'attractivité de la commune pour les nouveaux travailleurs et les habitants. De cette façon, la localisation et l'objet de cette OAP répondent d'eux-mêmes aux objectifs du PADD.

Surface de la zone :

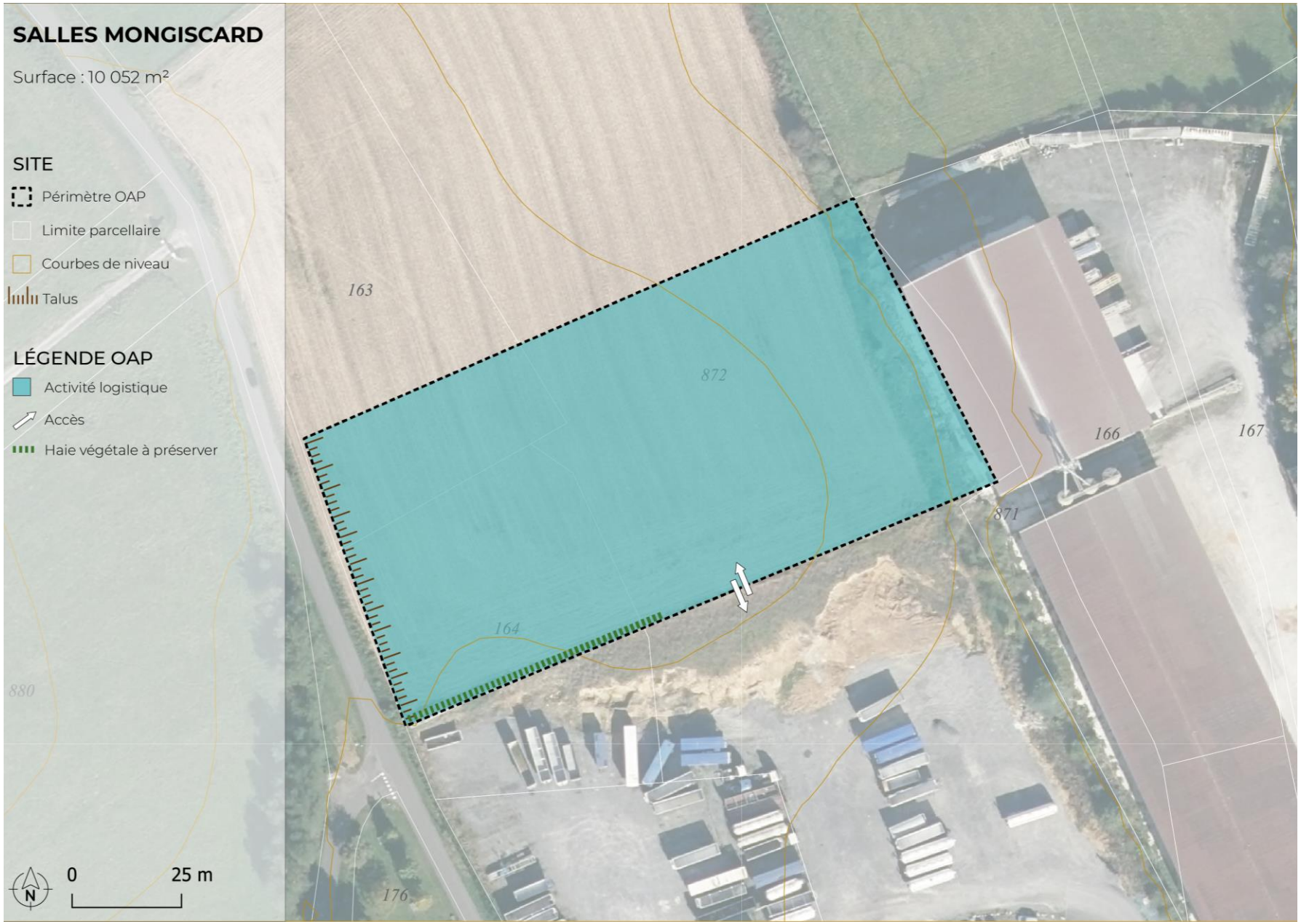
Le secteur d'implantation mesure 10 052 m² soit environ 1 hectare.

Mesures particulières :

La présence d'un talus à l'ouest devra être prise en considération. Une haie végétale existante devra être préservée par les aménagements.






SALLES MONGISCARD
Surface : 10 052 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
Talus
LÉGENDE OAP
Activité logistique
Accès
Haie végétale à préserver
0
25 m
N
163
872
166
167
871
164
880
176

OAP 2 « CAMOU 01 » | SAULT DE NAVAILLES

OAP SECTORIELLE– ACTIVITES ECONOMIQUES

Justification :

Réfléchie en lien avec les objectifs du PADD de valorisation du foncier économique, de renforcement des zones d'activités existantes, et d'accueil d'activités artisanales réparties sur l'ensemble du territoire, l'OAP « Camou 01 » sur la commune de Sault-de-Navailles s'inscrit avec cohérence dans son environnement. Elle poursuivra la recherche d'accueil de nouveaux actifs et de dynamisation de la commune.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située dans le prolongement immédiat de la zone d'activité Lesclause, bordant le chemin Camou, parallèle à la RD 933. Cette zone est située au sud-ouest de la commune de Sault-de-Navailles.

Le secteur de l'OAP sera accessible depuis le chemin Camou. Il est bordé au nord par une parcelle agricole, au sud par la zone d'activité Lesclause, à l'ouest par un bâtiment et à l'est par la RD 933.

Occupation du sol :

La zone est actuellement à vocation agricole, et est classée en zone à urbaniser à vocation économique (1AUy2) sur le PLUi.

Objectifs :

En réponse aux objectifs du PADD, l'OAP propose l'accueil d'une activité artisanale. Elle participe, en effet, à la valorisation du foncier économique et au renforcement des zones d'activités existantes en s'implantant en continuité de la ZA Lesclause. Elle s'inscrit également dans l'objectif de favoriser l'accueil d'activités artisanales en ouvrant la possibilité de construire des bâtiments d'entreprises artisanales à proximité d'un secteur aisément desservi et proche des autres activités existantes.

Cette OAP favorisera le dynamisme de la commune et l'accueil de nouveaux actifs, tout en luttant contre le mitage.

Surface de la zone :

La zone mesure une surface totale de 3 501 m² soit environ 0,4 ha.

Mesures particulières :

Une frange végétale devra être plantée sur toute la bordure nord afin de marquer une séparation entre activité agricole et artisanale.






SAULT-DE-NAVAILLES
Surface : 3 501 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Activité artisanale
Accès
Frange végétale à créer
111
106
178
177
175
107
0
25 m
N

OAP 4 « CAMOU 02 » | SAULT DE NAVAILLES

OAP SECTORIELLE– ACTIVITES ECONOMIQUES

Justification :

Parmi les objectifs du PADD : « valoriser le foncier économique », « renforcer les zones d'activités existantes » et de « favoriser l'installation d'activités artisanales » sur le territoire. L'OAP « Camou 02 » s'inscrit en réponse de tous ces éléments, en ouvrant la possibilité de construire un bâtiment à vocation artisanale en continuité d'une zone économique existante.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située dans la zone d'activité de Lesclause au bord du chemin Camou, voie parallèle à la route départementale (RD) 933. Au sud-ouest de la commune, l'OAP sera accessible au nord par le chemin Camou.

Elle est bordée au sud par la zone d'activité Lesclause et plus précisément, en continuité directe d'une enseigne de supermarché, au nord par des constructions, à l'est par les voies chemin Camou et RD 933 et à l'ouest par une parcelle agricole.

Occupation du sol :

La zone est actuellement à vocation agricole, et est classée en zone à urbaniser à vocation économique (1AUy2) sur le PLUi.

Objectifs :

Cette OAP propose d'accueillir une activité artisanale dans le secteur de la zone d'activité Lesclause. Elle poursuit ainsi l'objectif de valoriser le foncier économique, en investissant un espace disponible au plus proche d'une zone d'activité, participant par là même à la lutte contre l'étalement urbain et le mitage. Elle s'inscrit également dans la lignée des OAP répondant à l'objectif de favoriser l'installation d'activités artisanales, et participera à l'accueil de nouveaux actifs et à la dynamisation du tissu économique intercommunal.

Surface de la zone :

La zone mesure une surface totale de 10 695 m² soit environ 1,1 ha.

Mesures particulières :

Une frange végétale devra être implantée sur toute la bordure ouest du secteur afin de marquer une séparation entre la vocation agricole et la vocation économique du secteur.






SAULT-DE-NAVAILLES
Surface : 10 695 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Activité artisanale
Accès
Frange végétale à créer
0
25 m
N
177
175
116
107
115
140
179
180
123
122
121
124
8

OAP 2 « BAYLE » | SAUVELADE

OAP SECTORIELLE - ACTIVITES ECONOMIQUES

Justification :

Le PADD propose d' « accompagner les projets industriels et leur émergence ». Le territoire de la CCLO est un bassin industriel à échelle nationale. C'est pour cette raison que l'OAP « Bayle » de Sauvelade s'inscrit non seulement dans le cadre des objectifs du PADD, mais aussi dans une réflexion de territoire globale et dans le maintien de ce rayonnement.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située le long de la RD 110 ralliant Sauvelade à Loubieng, à un peu plus d'1 km au nord du cœur de la commune. Une usine est déjà installée au nord de ce secteur.

En dehors de l'usine au nord, le sud, l'est et l'ouest sont occupés par des parcelles agricoles cultivées.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un champ agricole. Il est classé en zone à urbaniser à vocation économique (1AUy3).

Objectifs :

En prévoyant l'accueil d'une activité industrielle, l'OAP conforte le rayonnement national du territoire dans ce secteur. Elle s'implante à proximité d'une usine et limite le mitage tout en gardant une cohérence dans son aménagement.

A ce titre, l'OAP répond aux objectifs du PADD d'accompagner les projets industriels, de limiter le mitage, et d'attirer de nouveaux actifs sur le territoire.

Surface de la zone :

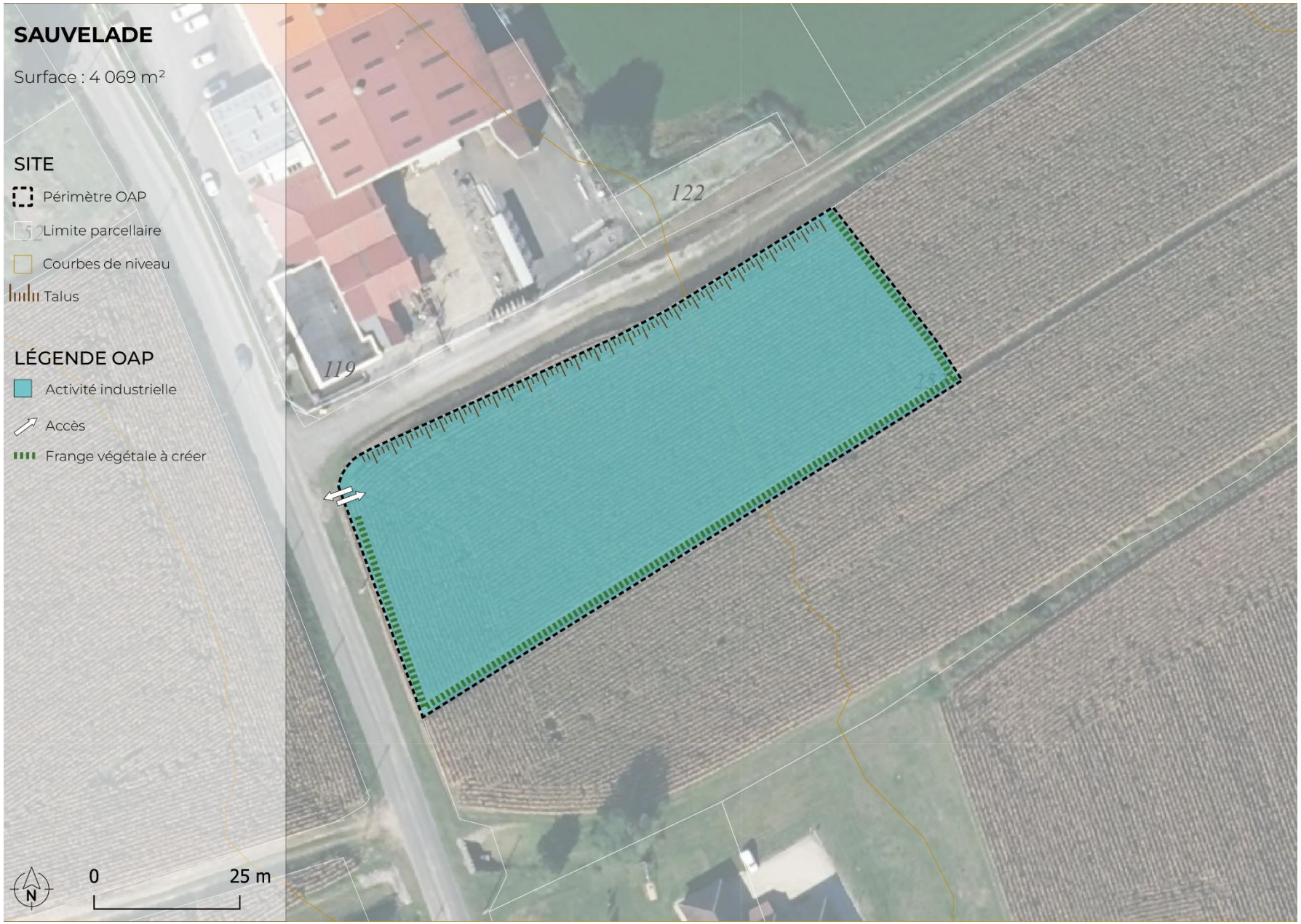
Le secteur de projet occupe une zone de 4 069 m² soit environ 0,4 hectare.

Mesures particulières :

La présence d'un talus au nord du secteur devra être prise en compte. Une frange végétale sera à implanter sur toutes les autres bordures afin de favoriser une insertion paysagère douce de la zone dans son environnement.






SAUVELADE
Surface : 4 069 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
Talus
LÉGENDE OAP
Activité industrielle
Accès
Frange végétale à créer
122
119
0
25 m
N

OAP 4 « LARRIOU » | TARSACQ

OAP SECTORIELLE - ACTIVITES ECONOMIQUES

Justification :

Dans sa rédaction, le PADD expose les objectifs suivants : encourager l'ouverture de nouveaux commerces, favoriser l'artisanat local, valoriser le foncier économique. En proposant l'ouverture d'un secteur à de l'activité mixte, commerciale, artisanale et tertiaire, l'OAP « Larriou » de Tarsacq répond avec cohérence au PADD.

Localisation et accès à la zone :

La zone est comprise entre la rue d'Abos, ou RD 2002, et la RD2, en continuité de la zone artisanale chevauchant Abos et Tarsacq.

Cette zone est tout à l'ouest de Tarsacq. Elle sera desservie depuis la route d'Abos. Elle est entourée de toutes parts de parcelles agricoles à l'exception du nord qui est occupé par une agence de location de grues.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un champ agricole. Il est classé en zone à urbaniser à vocation économique (1AUy2).

Objectifs :

Cette OAP offre la possibilité à la commune de Tarsacq d'accueillir une activité mixte, en cohérence avec les besoins de la population. Commerciale, artisanale et tertiaire, cette future installation redynamisera l'économie locale, attirera de nouveaux actifs et complètera l'offre existante dans la zone située à proximité.

De plus, elle entre en corrélation avec les objectifs d'économie du foncier, de valorisation du foncier économique. Elle permettra une complémentarité des offres de cette zone.

Surface de la zone :

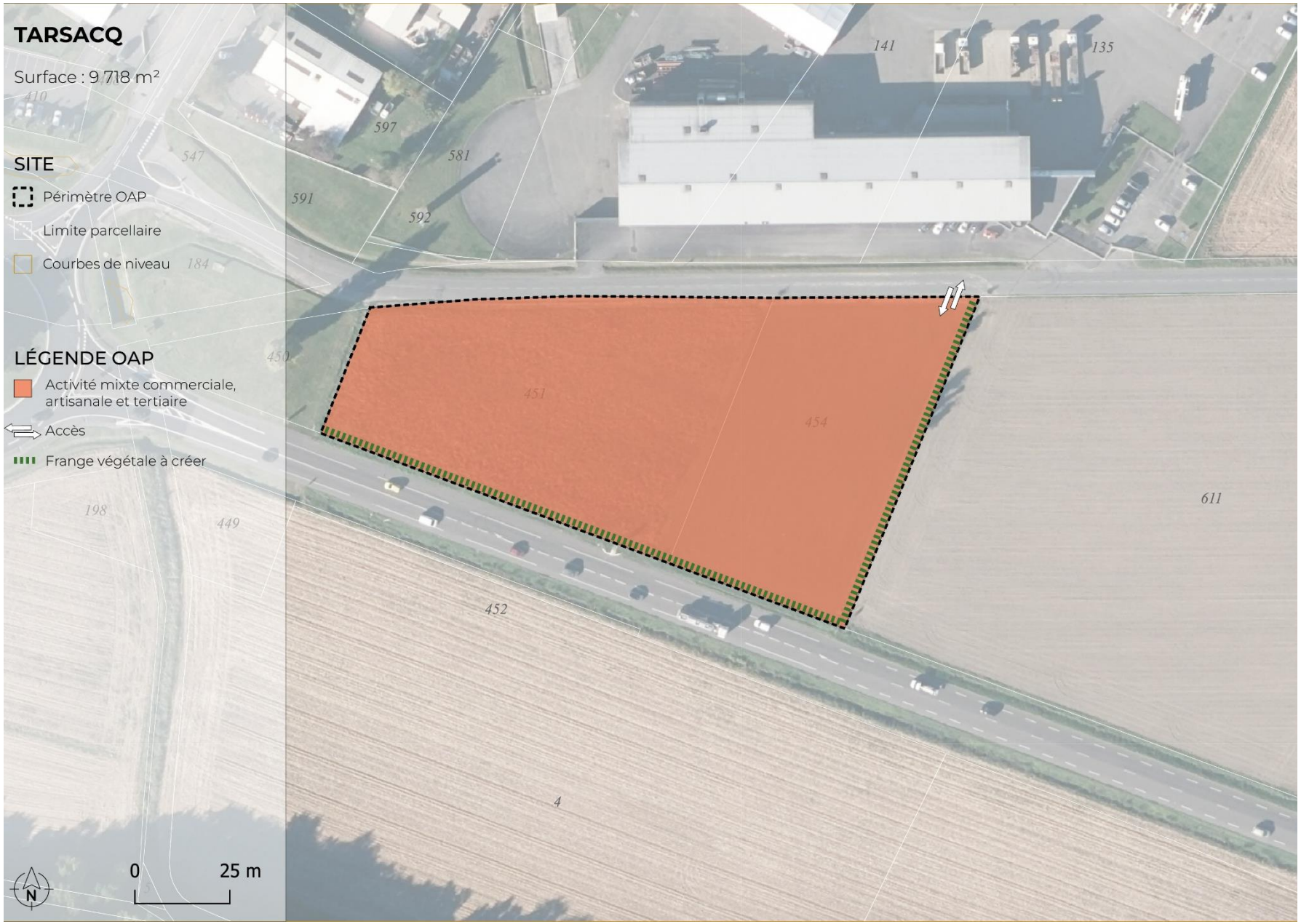
Le secteur de projet occupe une zone de 9 718m² soit environ 1 hectare.

Mesures particulières :

Les bordures sud et est devront prévoir l'implantation d'une frange végétale afin de limiter l'impact visuel des constructions depuis la RD2.






TARSACQ
Surface : 9 718 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Activité mixte commerciale, artisanale et tertiaire
Accès
Frange végétale à créer
0
25 m
N
141
135
597
581
591
592
547
184
450
451
454
611
452
4
198
449

OAP 2 « GALAT » | VIELLENAVE D'ARTHEZ

OAP SECTORIELLE– ACTIVITES ECONOMIQUES

Justification :

L'objectif du PADD d'accompagner l'implantation des artisans et de favoriser l'artisanat local trouve son corolaire dans l'aménagement d'une OAP telle que celle de Vieillenave d'Arthez, « Galat ». Elle ouvre la possibilité de construire une zone à vocation d'artisanat à proximité d'une voie de circulation, offrant praticité et visibilité.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située proche d'une métallurgie, d'une entreprise d'assainissement et d'une entreprise d'équipements agricoles, proche de la RD 945 et accessible depuis la rue du Pont Taulat.

Au nord et à l'ouest se trouvent des parcelles agricoles, tandis qu'au sud et à l'est sont déjà implantés des bâtiments à vocation économique ou commerciale.

Occupation du sol :

Le secteur de l'OAP est actuellement un champ agricole cultivé. Il est classé en zone à urbaniser à vocation économique (1AUy3).

Objectifs :

L'objectif de cette OAP est de répondre au PADD en favorisant l'implantation d'une activité artisanale en cohérence avec son secteur. Elle s'inscrit ainsi dans une lignée d'opérations visant à accueillir de nouveaux actifs, éviter l'étalement urbain et le mitage, renforcer les zones d'activités existantes.

L'objet et le secteur de cette OAP en font une réponse adaptée aux enjeux identifiés sur le territoire et aux objectifs du PADD qui en découlent.

Surface de la zone :

Le secteur de projet occupe une zone de 15 225 m² soit environ 1,5 hectares.

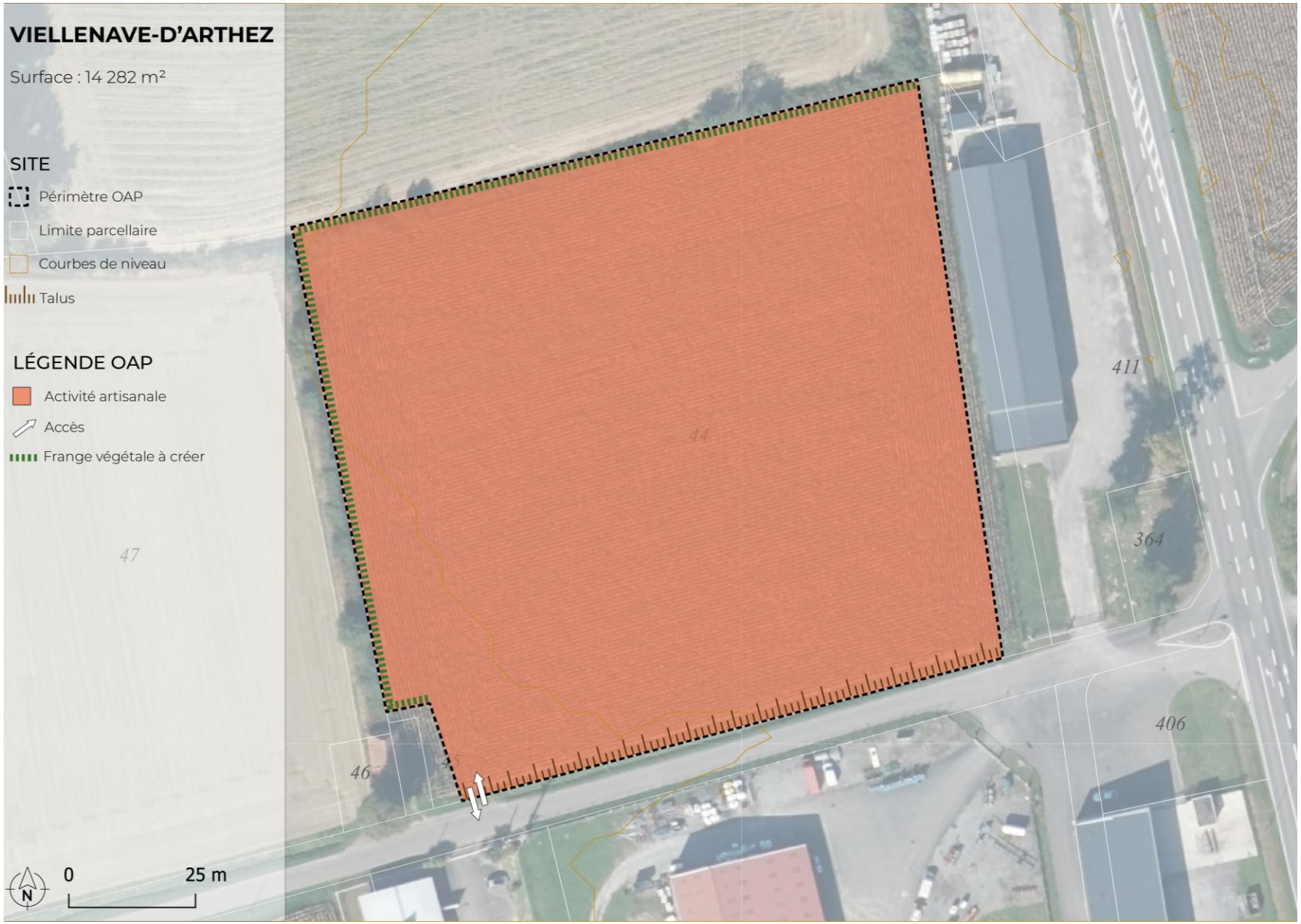
Mesures particulières :

La présence d'un talus au sud du secteur devra être prise en compte.

Une frange végétale occupant les bordures ouest et nord devra être mise en place afin de marquer une séparation entre les différentes occupations du sol.



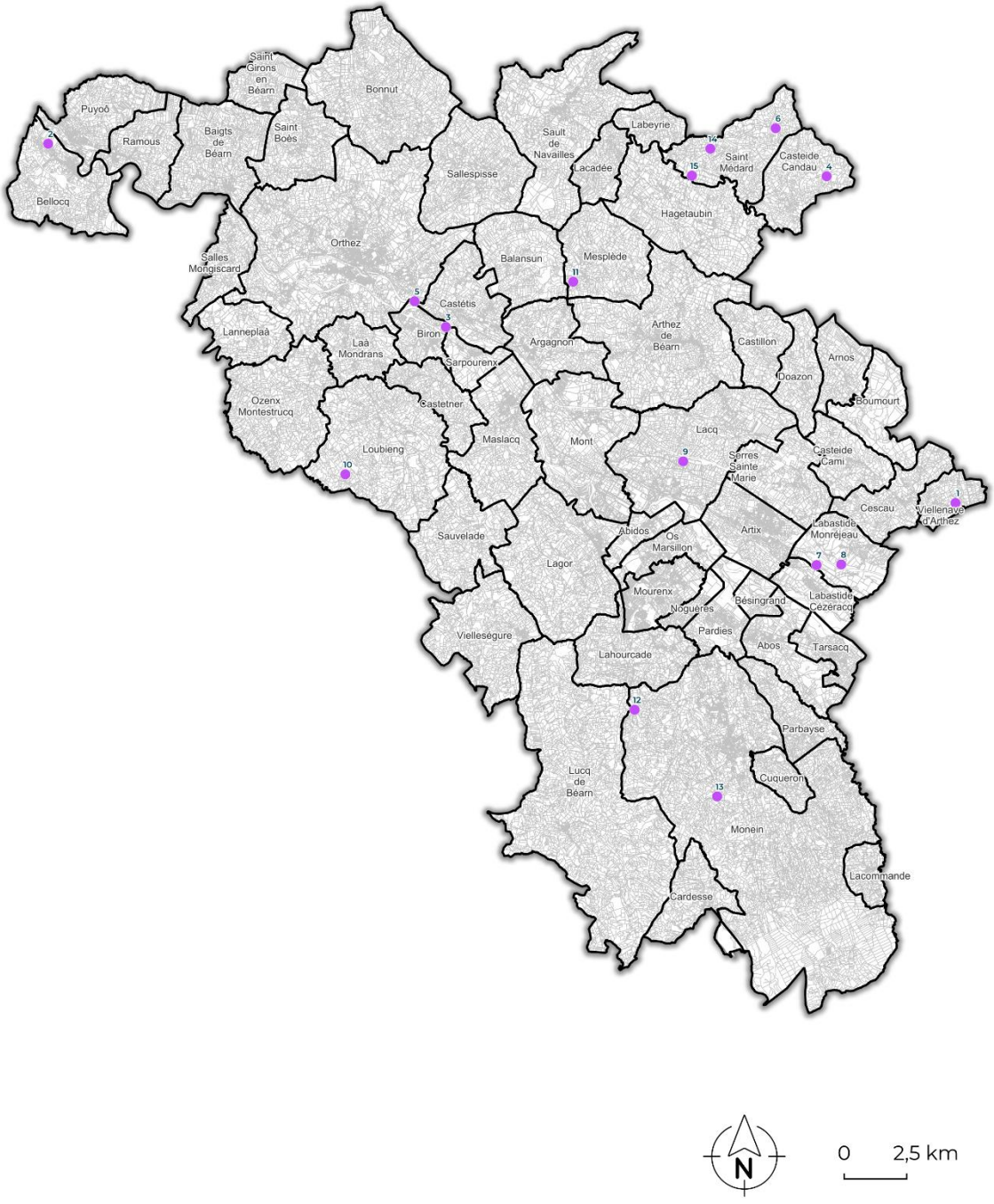



VIELLENAVE-D'ARTHEZ
Surface : 14 282 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
Talus
LÉGENDE OAP
Activité artisanale
Accès
Frange végétale à créer
47
44
411
364
406
46
N
0
25 m

5. LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITES

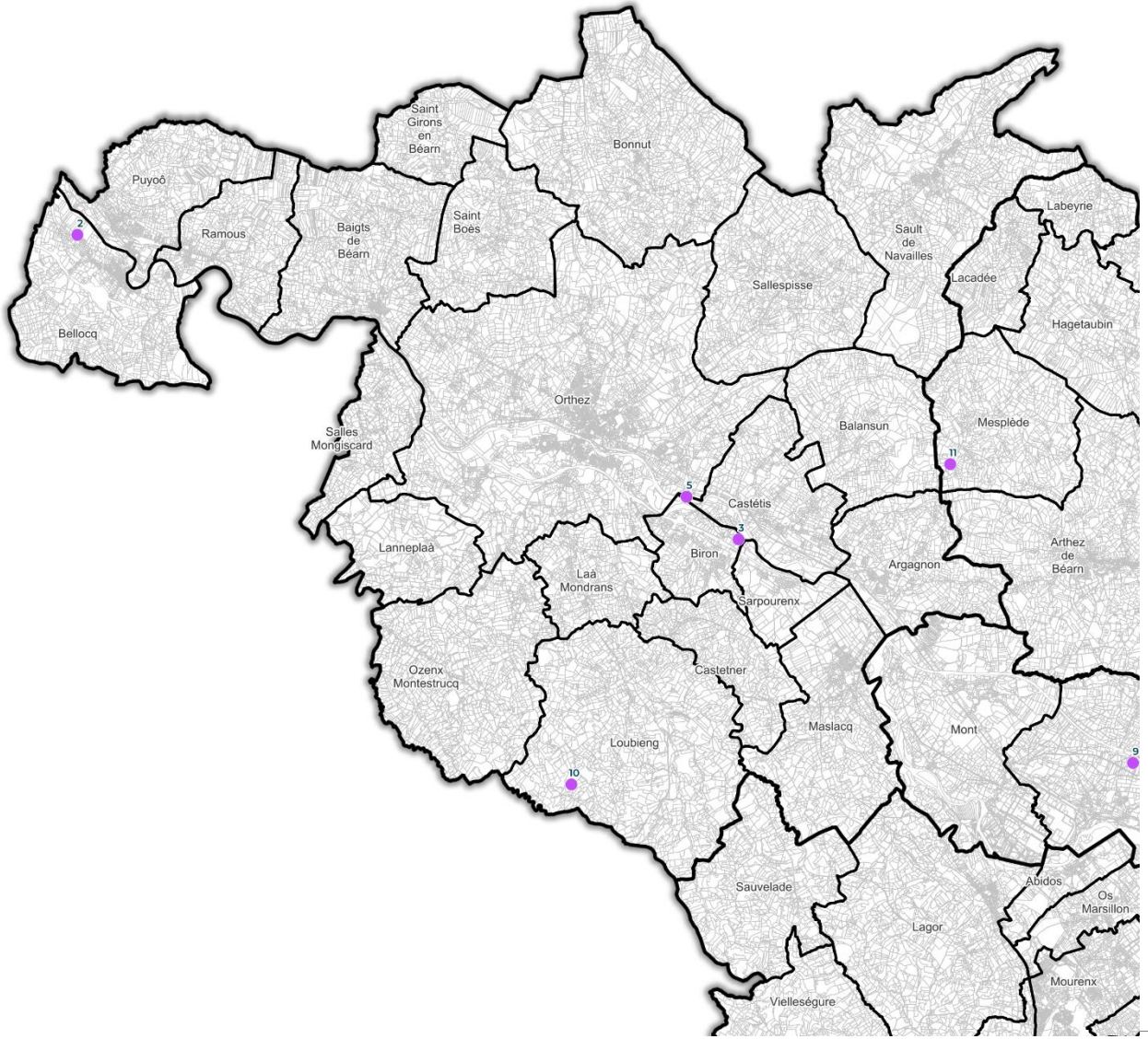
A. LOCALISATION DES STECAL

Orientation d'aménagement programmée
STECAL



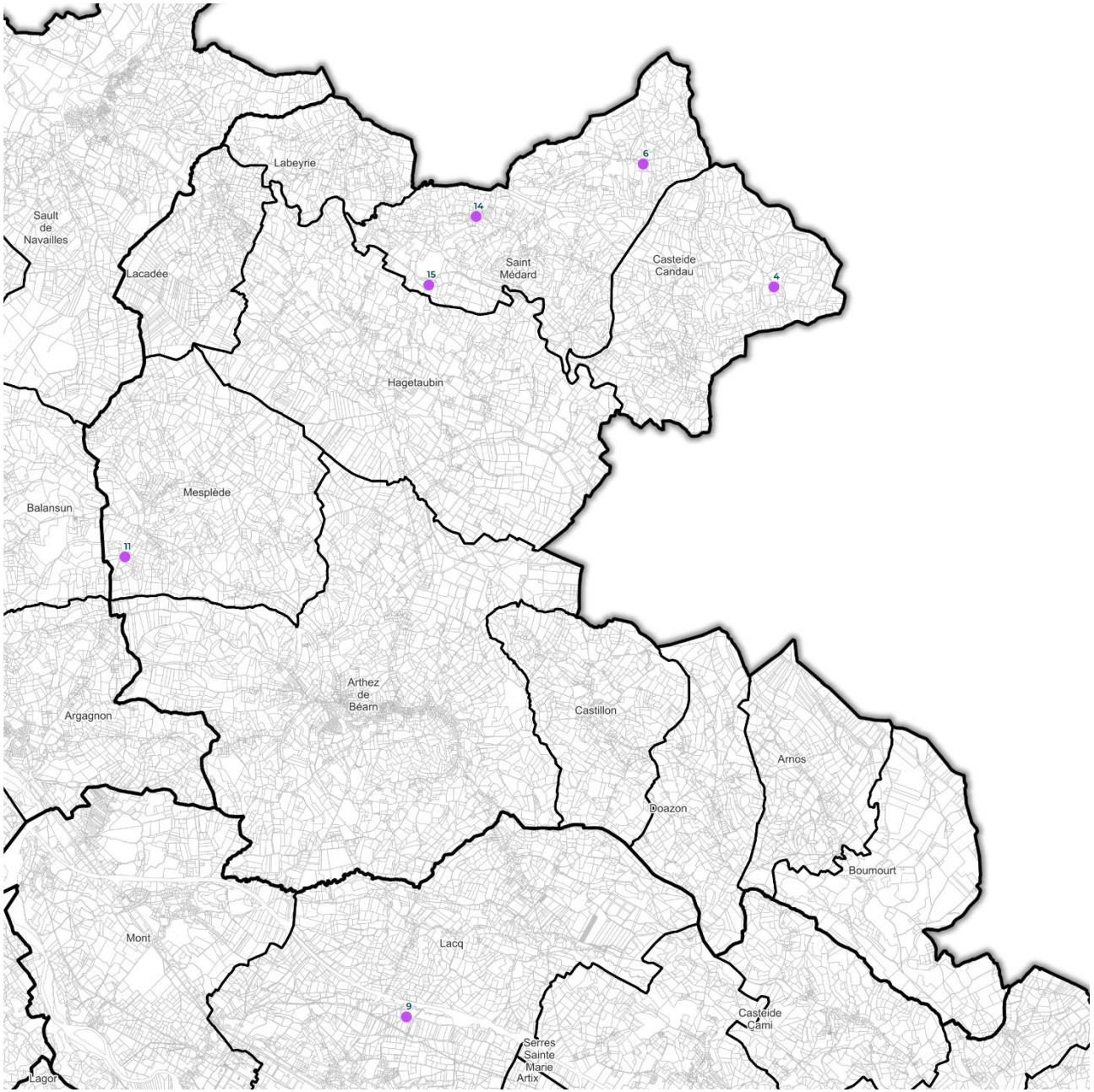
Orientation d'aménagement programmée STECAL

Secteur Nord-Ouest



Orientation d'aménagement programmée STECAL

Secteur Nord-Est

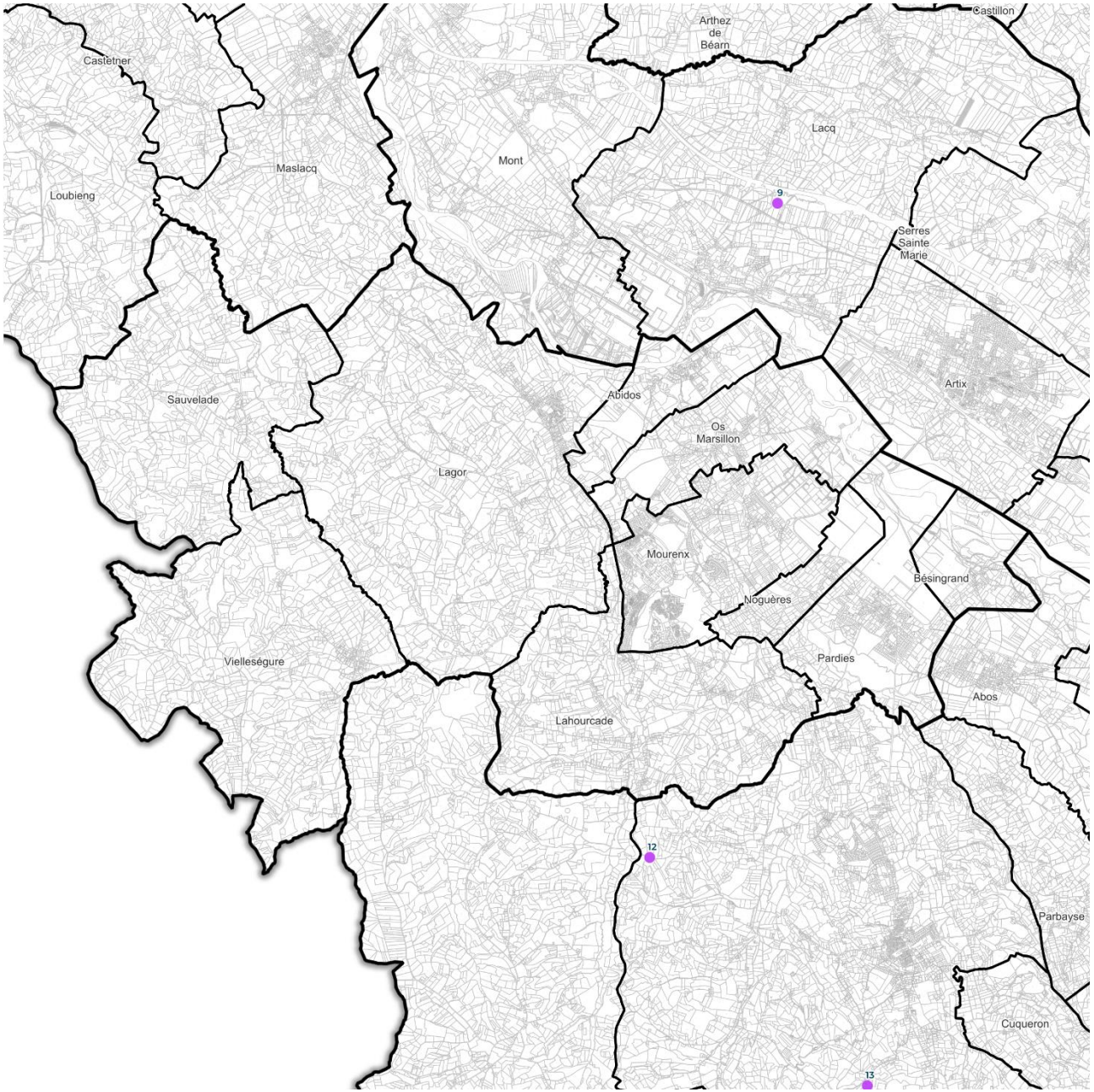


N

0 2,5 km

Orientation d'aménagement programmée STECAL

Secteur Centre

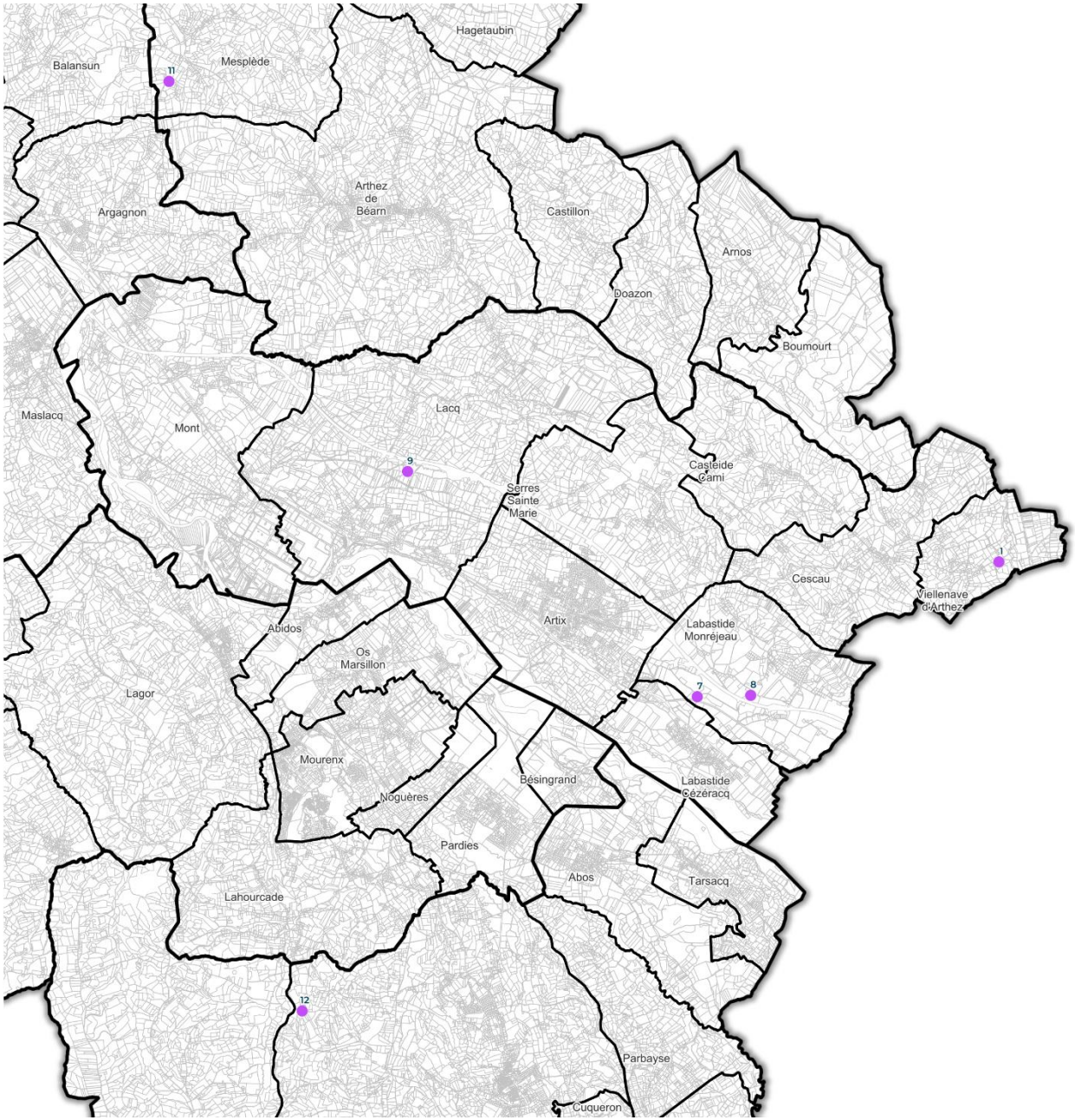


N

0 2,5 km

Orientation d'aménagement programmée STECAL

Secteur Centre

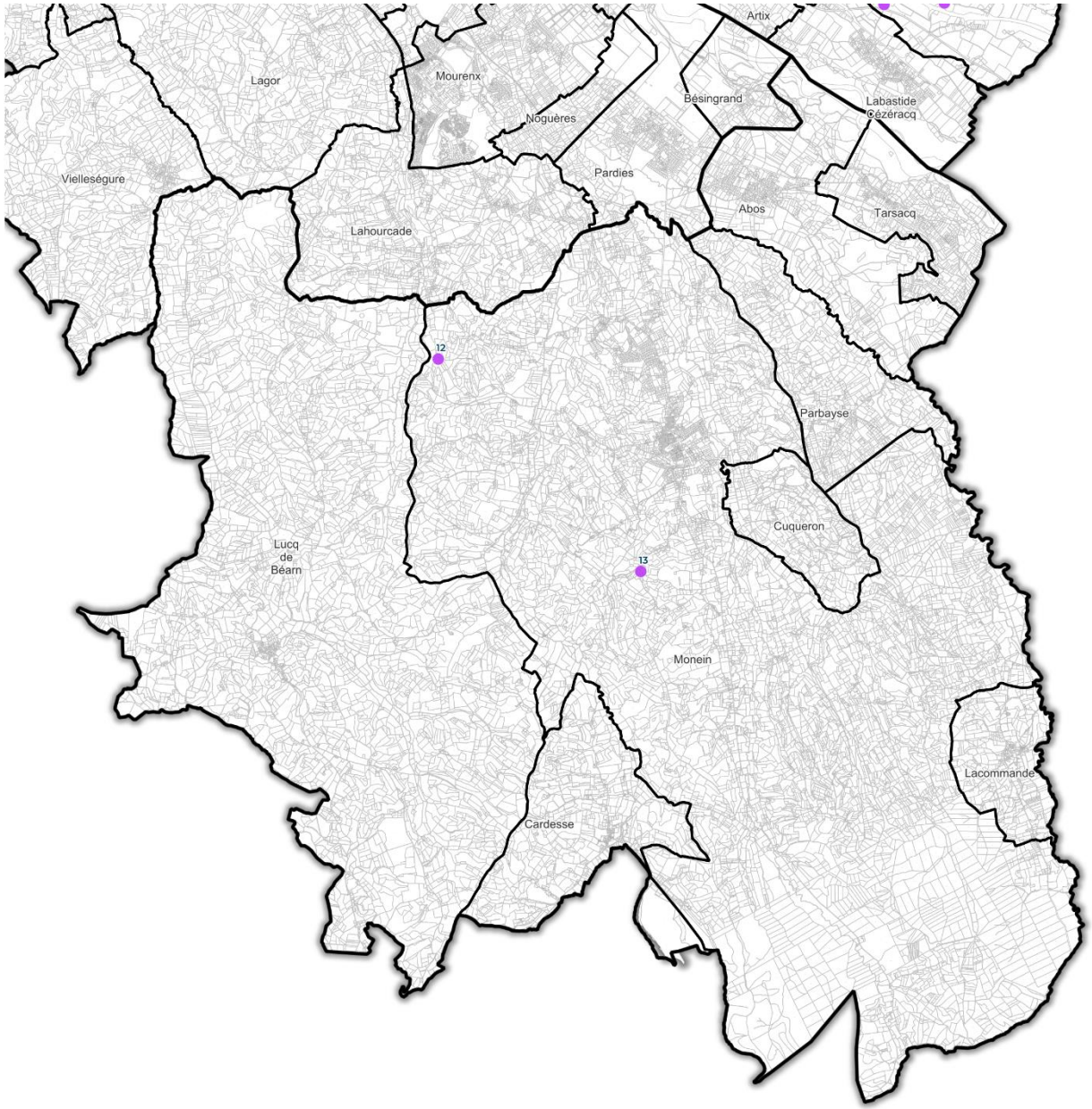


N

0 2,5 km

Orientation d'aménagement programmée STECAL

Secteur Sud



B. DETAILS DES STECAL

STECAL 2 « LA GREU » | BELLOCQ

STECAL



Justification :

Le maintien des activités agricoles et artisanales sur le territoire est un axe phare du PADD. Il permettra de pérenniser la dynamique des communes, de conserver les actifs installés sur le territoire et de poursuivre la mixité des offres de service et de produits disponibles en circuit court. Le STECAL « La Greu » sur la commune de Bellocq poursuit cet esprit en prévoyant l'implantation d'un bâtiment de stockage, nécessaire au maintien d'une activité existante.

Localisation et accès à la zone :

Située à l'ouest du centre de la commune, la zone d'implantation se trouve le long du chemin du Bernet. Le Gave de Pau coule à 350 mètres plus au nord.

La zone est accessible depuis le chemin susmentionné, elle est entourée de toutes parts de parcelles agricoles, dont une grande partie sont cultivées.

Occupation du sol :

Le terrain est aujourd'hui occupé par un hangar, une partie est en friche, et est classé en zone agricole destinée à accueillir un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (As) dans le PLUi.

Objectifs :

Ce STECAL s'implante sur la parcelle 52, le bâtiment envisagé mesurera environ 650 m².


BELLOCQ
Surface : 5 783 m²
SITE
Périmètre STECAL
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Secteur à vocation d'accueil d'un bâtiment de stockage
Accès
Frange végétale à préserver
DONNÉES INDICATIVES
Bâti existant
Emprise bâti projeté
0
25 m
N
51
53
55
52
57
78
68
76

STECAL 3 « LA CAMPAGNE » | BIRON

STECAL

Justification :

Ce STECAL a vocation à permettre la rénovation d'un bâtiment de dépôt. Il ouvrira aussi la possibilité de construire des bureaux et une autre zone de dépôt afin de faciliter l'exploitation d'une carrière d'extraction de matériaux.



Localisation et accès à la zone :

La zone se situe entre un coude formé par l'impasse Lescourre et le Gave de Pau. L'autoroute A 64 circule plus au sud, à moins de 200 mètres à vol d'oiseau. Elle est accessible depuis l'impasse Lescourre.

En dehors de toute la zone d'exploitation de la carrière au nord-est, le sud de la zone est occupé par une parcelle cultivée, l'ouest par une rétention d'eau, et un boisement se trouve au sud-est.

Occupation du sol :

Le terrain est aujourd'hui occupé par l'exploitation de la carrière, il s'y trouve déjà un bâtiment de dépôt et est classé en zone agricole destinée à accueillir un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (As) dans le PLUi.

Objectifs :

Ce STECAL permettra la rénovation du bâtiment existant. Il autorisera également la création d'un second bâtiment de dépôt et d'un bâtiment de bureaux, afin de faciliter le travail d'exploitation de la carrière.

L'emprise du STECAL se trouve sur la parcelle 769, et les bâtiments projetés auront une surface cumulée d'environ 1700 m² au total.


BIRON
Surface : 5 073 m²
SITE
Périmètre STECAL
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Installations nécessaires à l'exploitation de la carrière
① Dépôt
② Bureaux
Accès
DONNÉES INDICATIVES
Bâti existant
Emprise bâti projeté
0
25 m
N
128
768
766
1000
767
463
765
120
121
435
125
①
①
②

STECAL 4 « BOUSQUES » | CASTEIDE CANDAU

STECAL

Justification :

Le STECAL « Bousques » de la commune de Casteide-Candau vise à s'inscrire dans l'objectif du PADD de maintenir et développer l'activité artisanale sur le territoire. Il permettra l'implantation d'un bâtiment à vocation artisanale sur la commune.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située le long du chemin de Peyrard, au nord-est par rapport au centre de la commune.

Elle est bordée par un épais boisement à l'ouest, des bâtiments d'habitation à l'est, et par des parcelles agricoles au nord et au sud.

Elle sera accessible depuis le chemin de Peyrard.

Occupation du sol :

Le terrain est aujourd'hui une exploitation artisanale et est classé en zone agricole destinée à accueillir un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (As) dans le PLUi.

Objectifs :

La visée de ce STECAL est de permettre l'implantation d'un bâtiment à vocation artisanale afin de perpétuer une activité existante et de répondre aux objectifs du PADD.

La construction envisagée est de 350 m², implantée sur la parcelle 96 et d'une hauteur oscillant entre 5 et 6 mètres.


CASTEIDE CANDAU
Surface : 806 m²
SITE
Périmètre STECAL
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Activité artisanale
Accès
DONNÉES INDICATIVES
Emprise bâti projeté
687
N
0
10 m

STECAL 5 « LA CAMPAGNE » | CASTETIS

STECAL

Justification :

L'objectif de promouvoir les activités de plein air afin de développer le potentiel touristique du territoire, inscrit dans le PADD, trouve son application dans un STECAL tel que celui de Castetis. En effet, il projette la création d'un bâtiment d'exploitation au service de l'association de canoë kayak.

Localisation et accès à la zone :

La zone se situe au bord du Gave de Pau, à l'extrême ouest de la commune de Castetis, à la frontière de la commune d'Orthez. Il est possible de s'y rendre depuis le chemin de Lartigue.

Elle est entourée de boisements, typiques des abords du Gave.

Occupation du sol :

Le terrain est aujourd'hui occupé par des boisements et une petite construction et est classé en zone agricole destinée à accueillir un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (Ns) dans le PLUi.

Objectifs :

Ce STECAL accueillera une aire de stationnement et un espace de gestion des véhicules et des kayaks. Il permettra aussi la construction d'un bâtiment servant à l'activité nautique de canoë kayak d'environ 80 m².

Il s'implante sur la parcelle 1005.




CASTETIS
Surface : 1 749 m²
SITE
Périmètre STECAL
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Espace à vocation touristique
Accès
Aire de gestion véhicules et kayak
Voie de desserte à créer
Espace de manoeuvre semi perméable
Espace de stationnement
Arbres existants à préserver
DONNÉES INDICATIVES
Emprise bâti projeté
1169
1170
1005
P
N
0
25 m

STECAL 7 « LE HABARNET » | LABASTIDE MONREJEAU

STECAL



Justification :

L'objectif du PADD de « développer une économie liée au tourisme » a d'ores et déjà prévu de « s'appuyer sur le patrimoine historique, culturel et architectural » du territoire. L'objet de ce STECAL entre en concordance avec cet objectif dans la mesure où il projette la construction d'un bâtiment ayant pour objet la mise en valeur du Camp Gaulois de Labastide-Monréjeau.

Localisation et accès à la zone :

Situé dans l'angle formé par le Cami Deu Habemet, le chemin Belarde et le Cami Deus Poeys, ce STECAL est situé sur la bordure sud-ouest de la commune, à moins de 150 mètres de la frontière de Labastide Cézeracq.

Il est entouré au sud, à l'est et à l'ouest pas des parcelles cultivées, et au nord par un hangar de stockage de matériel agricole.

Occupation du sol :

Le terrain est actuellement un espace enherbé non exploité et est classé en zone agricole destinée à accueillir un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (As) dans le PLUi.

Objectifs :

Ce STECAL permettra la mise en valeur du Camp Gaulois en permettant la construction d'un bâtiment dédié.

Mesures particulières :

Le périmètre de ce STECAL est concerné dans son intégralité par un emplacement réservé en raison de son intérêt archéologique et culturel.


LABASTIDE-MONREJEAU
Surface : 3 456 m²
SITE
Périmètre STECAL
Limite parcellaire
Courbes de niveau
36
LÉGENDE OAP
Secteur à vocation culturelle
Construction d'un bâtiment pour la mise en valeur du Camp Gaulois
Accès
DONNÉES INDICATIVES
Bâti existant
DONNÉES INDICATIVES
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural selon les dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
Emplacement réservé
N
0
25 m

STECAL 8 « CANDAUS » | LABASTIDE MONREJEAU

STECAL

Justification :

L'un des objectifs du PADD affiche une volonté d'accompagner et de développer les activités artisanales sur le territoire. Ce STECAL s'inscrit dans la poursuite de cet objectif en prévoyant la construction d'un bâtiment à vocation d'artisanat.

Localisation et accès à la zone :

Jouxtant le chemin de l'Eglise, situé au sud de la commune et à 200 mètres à vol d'oiseau de l'autoroute A 64, ce STECAL est proche d'un bâtiment d'habitation, au sud. Il borde un bosquet, au nord, et des parcelles agricoles à l'est et à l'ouest.

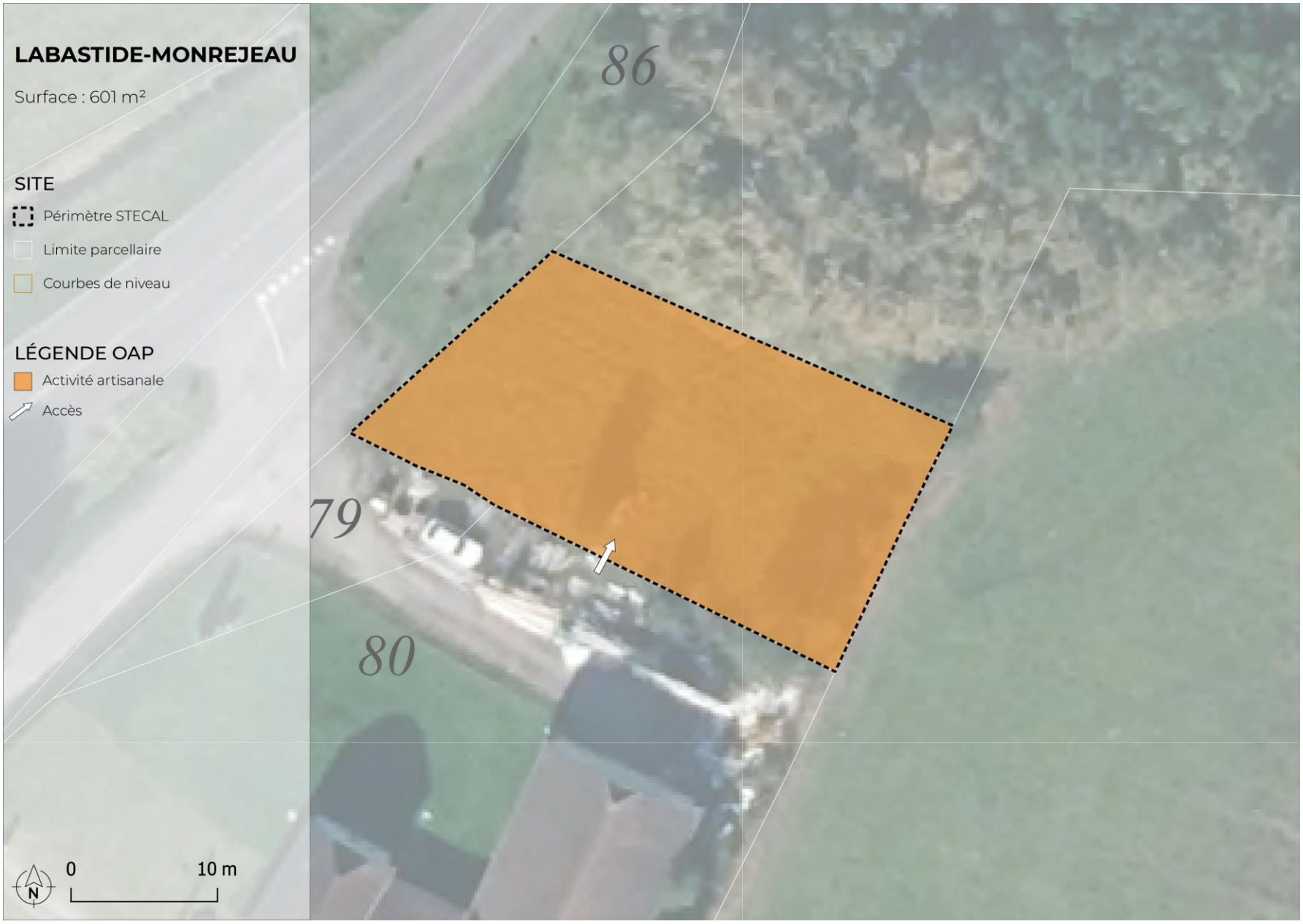
Occupation du sol :

Le terrain est actuellement un fond de jardin et est classé en zone agricole destinée à accueillir un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (As) dans le PLUi.

Objectifs :

Le STECAL, qui s'implante sur la parcelle 53, permettra le développement d'une activité artisanale.




LABASTIDE-MONREJEAU
Surface : 601 m²
SITE
Périmètre STECAL
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Activité artisanale
Accès
86
79
80
0
10 m
N

STECAL 9 « CUJALAROT » | LACQ

STECAL

Justification :

Ce STECAL permettra le développement d'une activité d'accrobranche existante sur la commune de Lacq. Il répond à la volonté touristique du territoire, traduite dans le PADD, de valorisation des activités de plein air.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située au cœur d'un boisement, à 200 mètres à vol d'oiseau au sud de l'emprise de l'Autoroute A 64. Il se trouve le long du chemin du Bois et borde la rivière de l'Henx.

Il est encerclé de boisements, accessible depuis le chemin du Bois.

Occupation du sol :

Le terrain est aujourd'hui occupé par un boisement et est classé en zone agricole destinée à accueillir un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (Ns) dans le PLUi.

Objectifs :

Ce STECAL a vocation à accueillir des bâtiments servant à l'activité d'accrobranche tels qu'un snack, une cabane d'accueil, un espace de stockage, une cabane de préparation et un laser game.

Il s'implante sur la parcelle 190 pour une emprise de 750 m² environ.






LACQ
Surface : 5 657 m²
SITE
Périmètre STECAL
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Espace à vocation touristique
① Espaces nécessaires au fonctionnement de l'activité
② Espace de restauration / Snack
Accès
DONNÉES INDICATIVES
Emprise bâti projeté
N
0
25 m
190
①
①
①
①
②

STECAL 10 « MONTAUBAN » | LOUBIENG

STECAL

Justification :

Le STECAL « Montauban » sur la commune de Loubieng aura pour objet le développement d'une activité touristique pour conduire à l'implantation de constructions légères de tourisme. Ce STECAL s'inscrit dans la poursuite des objectifs du PADD tel que celui d'accompagner le développement de l'offre d'hébergements attractifs au cœur du territoire,

Localisation et accès à la zone :

La zone est située tout au bout du chemin de Hourcloum, parmi une large étendue boisée. Plus au nord circule le cours d'eau du Lousteau. Ce secteur fait partie du boisement visible au sud de la commune. Une construction existe sur ce secteur, offrant des hébergements touristiques.

Le secteur est donc cerclé de boisements à l'exception du nord de la construction existante qui est une plaine enherbée.

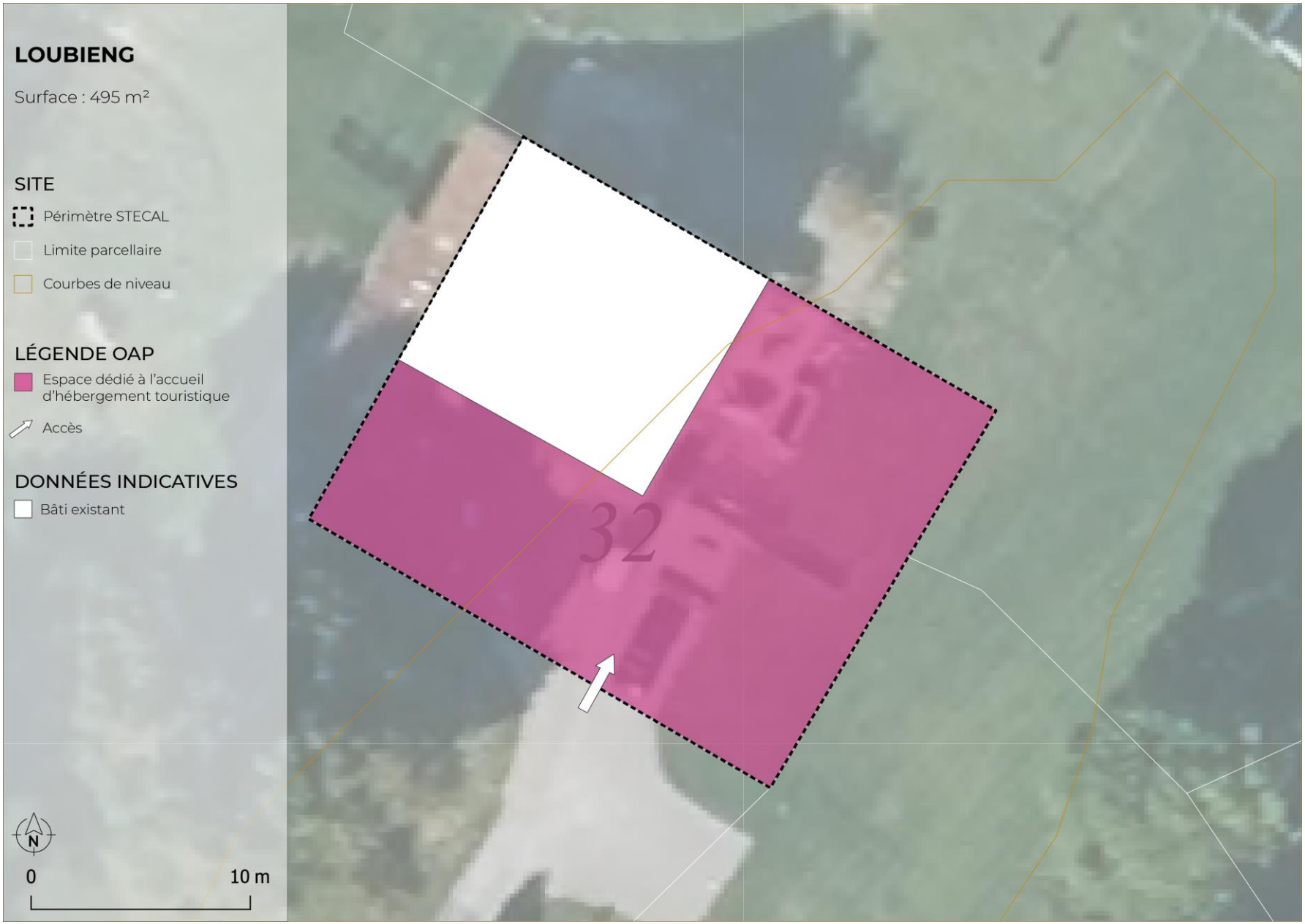
Occupation du sol :

Le terrain est aujourd'hui occupé par une construction proposant un hébergement touristique et est classé en zone agricole destinée à accueillir un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (As) dans le PLUi.

Objectifs :

Ce STECAL aura vocation à permettre le développement de l'activité d'hébergement touristique existante en autorisant des constructions légères de tourisme.

L'emprise sera donc minime voire nulle, s'agissant de constructions légères, et il s'implantera sur la parcelle 32.


LOUBIENG
Surface : 495 m²
SITE
Périmètre STECAL
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Espace dédié à l'accueil d'hébergement touristique
Accès
DONNÉES INDICATIVES
Bâti existant
32
N
0
10 m

STECAL 11 « PEYROULAS » | MESPLEDE

STECAL

Justification :

L'un des objectifs du PADD « Maintenir l'activité agricole sur le territoire » trouve une application dans la création de STECAL tels que celui de « Peyroulas ». Il permettra à terme de développer l'activité de production de lin existante et de maintenir cette activité sur le territoire.

Localisation et accès à la zone :

Situé route de Bertranot, ou au Peyroulas, le secteur est un prolongement de l'activité agricole existante. Il est situé au sud par rapport au cœur de la commune, entouré de parcelles agricoles au nord et au sud et de boisements à l'est et à l'ouest.

La zone sera accessible depuis la route Bertranot ou depuis l'exploitation directement.

Occupation du sol :

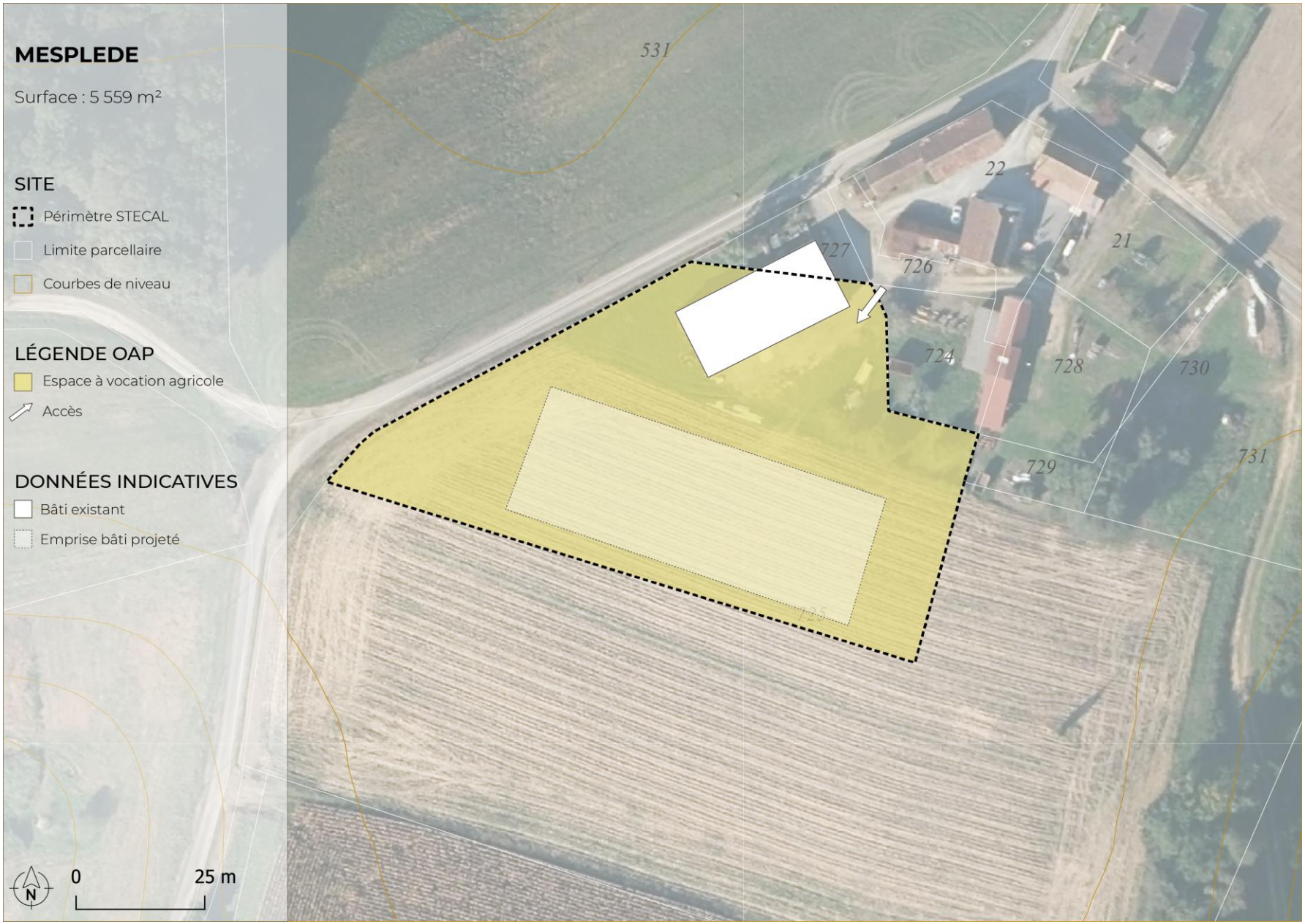
Le terrain est aujourd'hui une culture agricole et est classé en zone agricole destinée à accueillir un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (As) dans le PLUi.

Objectifs :

L'emprise du bâtiment projetée est de l'ordre de 1800 m², il permettra le maintien et le développement de l'activité de production de lin aujourd'hui occupant les bâtiments situés au nord du secteur.

Le STECAL s'implante sur une partie de la parcelle 725.




MESPLEDE
Surface : 5 559 m²
SITE
Périmètre STECAL
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Espace à vocation agricole
Accès
DONNÉES INDICATIVES
Bâti existant
Emprise bâti projeté
0
25 m
531
22
21
727
726
724
728
730
729
731

STECAL 12 « LOUPIEN-OUEST » | MONEIN

STECAL

Justification :

Ce STECAL prévoit de répondre à l'un des objectifs du PADD d'affirmation de la stratégie touristique du territoire en proposant la construction d'une salle de réception et d'hébergements touristiques.



Localisation et accès à la zone :

La zone est située derrière une exploitation existante au bord du chemin de Pedepeyrau. Cette exploitation se trouve à l'extrême ouest des limites communales de Monein, à la frontière de Lucq-de-Béarn.

Le sud du secteur est entièrement occupé par des parcelles cultivées, tandis qu'au nord, au-delà de l'exploitation, se trouve un boisement.

Occupation du sol :

Le terrain est aujourd'hui une parcelle agricole et est classé en zone agricole destinée à accueillir un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (As) dans le PLUi.

Objectifs :

La création de ce STECAL permettra l'aménagement d'une salle de réception et d'hébergements touristiques.

L'implantation du secteur se fera en majorité sur la parcelle 96.


MONEIN
Surface : 2 935 m²
SITE
Périmètre STECAL
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Activité touristique : hébergements et salle de réception
Accès
Frange végétale à créer
DONNÉES INDICATIVES
Bâti existant
N
0
25 m
95
96
97
98

STECAL 13 « COOS NORD » | MONEIN

STECAL



Justification :

Ciblé comme l'une des richesses touristiques du territoire par le document de « stratégie touristique territoriale 2022-2026 », l'œnotourisme est l'un des objets de la création de ce STECAL. Il permettra le maintien et le développement du Domaine Capdevielle proposant de l'œnotourisme, des hébergements touristiques et une salle de réception. Cette activité touristique entre en cohérence avec les objectifs du PADD de valoriser le potentiel touristique existant du territoire.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située au sud par rapport au bourg de la commune. Elle est comprise sur le Domaine Capdevielle situé au croisement du chemin Suberbie et du chemin Lamarche.

La zone sera accessible depuis le chemin Lamarche. Elle est entourée de toutes parts de parcelles agricoles, en majorité plantées de vignes.

Occupation du sol :

Le terrain est aujourd'hui une parcelle agricole et est classé en zone agricole destinée à accueillir un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (As) dans le PLUi.

Objectifs :

La création de ce STECAL a pour objet le maintien et le développement sur le territoire d'une activité d'œnotourisme, d'accueil d'événements et d'hébergements de tourisme.

L'implantation du secteur se fera en majorité sur les parcelles 391, 393, 251 et 250.


MONEIN
Surface : 9 420 m²
SITE
Périmètre STECAL
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Espace à vocation touristique
(accueil du public, activités, hébergements)
Voie de desserte existante
Accès
DONNÉES INDICATIVES
Bâti existant
0
25 m
N
361
360
281
283
144
18
363
280
364
367
365
393
391
251
16
368
252

STECAL 6 « LAS GOUAILLARDANES » | SAINT-MEDARD

STECAL

Justification :

Conformément au PADD, ce STECAL prévoit l'accueil d'un bâtiment à vocation artisanale. Il s'intègre dans l'un des axes du PADD qui veut favoriser et accompagner l'accueil d'activités artisanales. Ce STECAL permettra de maintenir et de développer une activité sur le territoire de la commune.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située le long du chemin de Mimbiolle. Elle est rattachée au bâtiment d'exploitation situé au nord faisant l'angle du chemin de Mimbiolle et la route de Juren. La zone se trouve dans la partie nord de la commune de Saint-Médard. Le STECAL sera accessible depuis la parcelle du bâtiment d'exploitation au nord.

Le secteur est encadré au sud, à l'est et à l'ouest par des parcelles agricoles, et au nord par le bâtiment d'exploitation auquel il est rattaché.

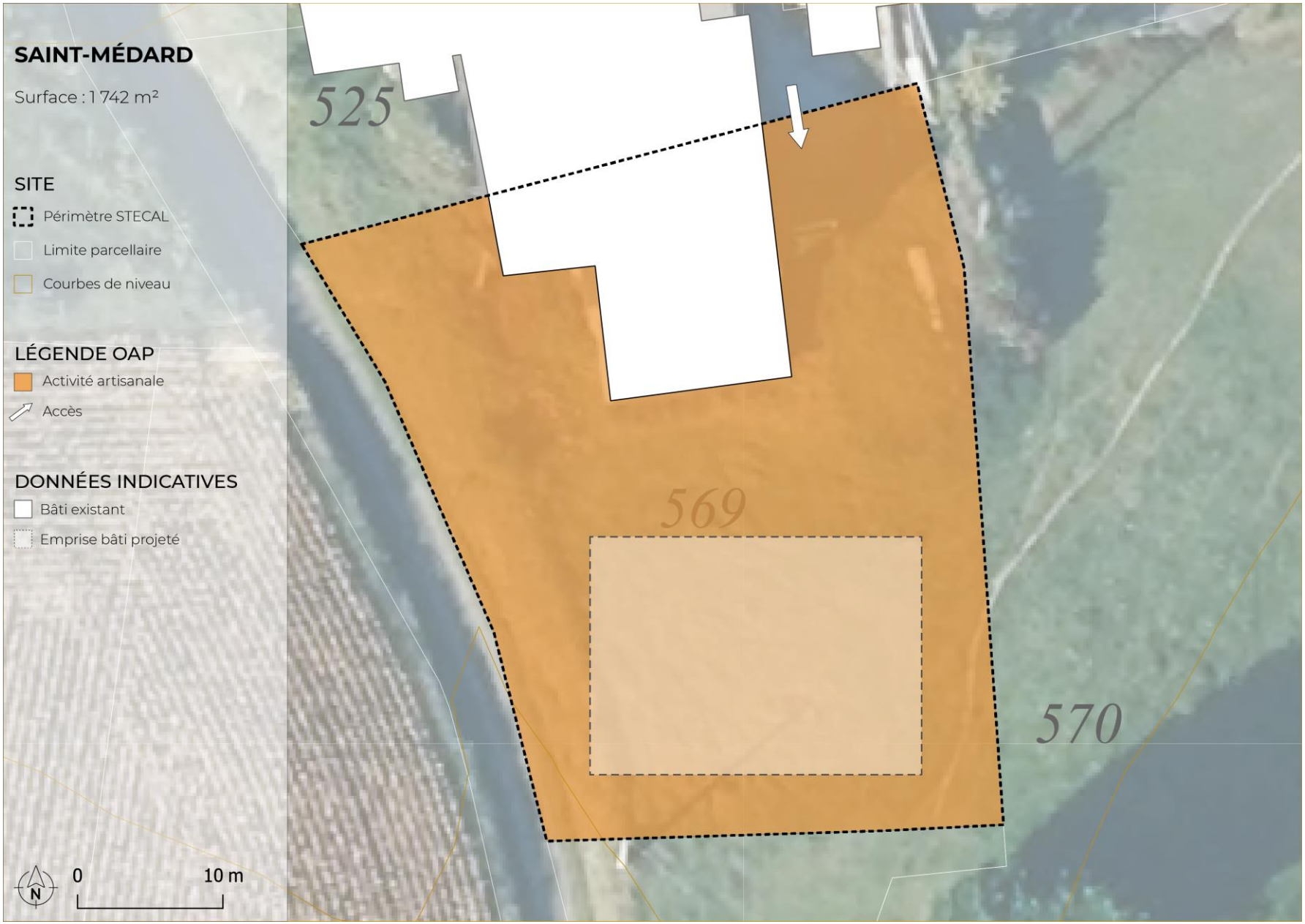
Occupation du sol :

Le terrain est aujourd'hui une friche agricole non exploitée et est classé en zone agricole destinée à accueillir un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (As) dans le PLUi.

Objectifs :

Ce STECAL accueillera un bâtiment à vocation agricole. Il prévoit une emprise de 400 m² environ. Il s'implante sur la parcelle 569.

Le choix du secteur d'implantation, éloigné de la trame urbaine de la commune, permettra de limiter les nuisances sonores et visuelles de l'activité artisanale vis-à-vis des résidents de la commune.


SAINT-MÉDARD
Surface : 1 742 m²
SITE
Périmètre STECAL
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Activité artisanale
Accès
DONNÉES INDICATIVES
Bâti existant
Emprise bâti projeté
525
569
570
N
0
10 m

STECAL 14 « LOUS COURREYOTS » | SAINT-MEDARD

STECAL



Justification :

Ce STECAL prévoit la construction d'un bâtiment à vocation artisanale. Il s'inscrit dans la poursuite des objectifs du PADD tels que l'accompagnement de l'implantation d'artisans sur les communes.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située en bordure de la RD 264 ou Route d'Hagetaubin. Elle jouxte une habitation existante à l'est. Au nord se trouve une autre construction résidentielle, et l'ouest et le sud du secteur sont occupés par des activités agricoles.

Le STECAL sera accessible depuis la voie d'accès de la construction à l'est.

Occupation du sol :

Le terrain est aujourd'hui une culture agricole et est classé en zone agricole destinée à accueillir un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (As) dans le PLUi.

Objectifs :

Le bâtiment à vocation artisanale envisagé s'implantera sur la parcelle 103 et comprendra une emprise de 120 m² environ. Il atteindra 4,50 mètres de hauteur et comportera des recouvrements en matériaux minéraux et métalliques.

SAINT-MÉDARD

Surface : 1 050 m²

SITE

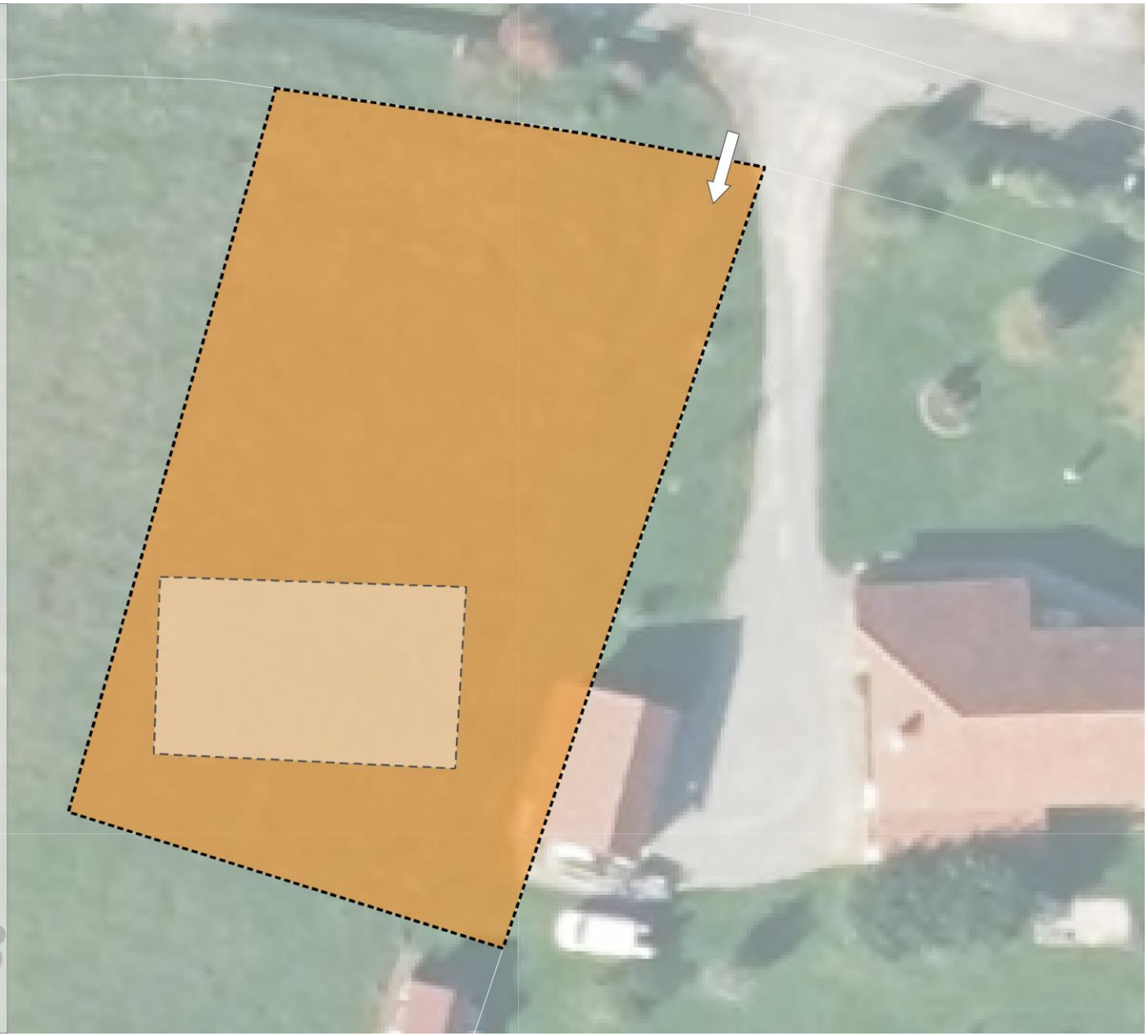
- Périmètre STECAL
- Limite parcellaire
- Courbes de niveau

LÉGENDE OAP

- Activité artisanale
- Accès

DONNÉES INDICATIVES

- Emprise bâti projeté



103

N 0 10 m

STECAL 15 « BASSE-ARRIBERE » | SAINT-MEDARD

STECAL

Justification :

Ce STECAL permettra le développement d'une activité liée à la distillerie de whisky. Il répond aux axes du PADD priorisant le maintien des activités artisanales sur le territoire et l'accompagnement de leur développement.

Localisation et accès à la zone :

La zone est située derrière le bâtiment d'exploitation actuel de la distillerie. Celle-ci est située au sud de la commune, proche du cours d'eau Le Luy de Béarn. Elle borde la Route de Camgros.

Elle est entourée de toutes parts de champs agricoles cultivés. Une partie boisée s'étend depuis le bâtiment d'exploitation vers le nord-est, jusqu'au cours d'eau.



Occupation du sol :

Le terrain est aujourd'hui une culture agricole et est classé en zone agricole destinée à accueillir un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (As) dans le PLUi.

Objectifs :

Ce STECAL a vocation à permettre le maintien et le développement de la distillerie à laquelle il est rattaché. Il agrandira d'environ 900 m² l'emprise totale de la distillerie. Il s'implante sur la parcelle 306.


SAINT-MÉDARD
Surface : 4 757 m²
SITE
Périmètre STECAL
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Espace dédié au développement de l'agrotourisme (distillerie)
Accès
Frange végétale à créer
DONNÉES INDICATIVES
Bâti existant
0
25 m
N
306
308
309
310
311
307

STECAL 1 « L'UZAN » | VIELLENAVE D'ARTHEZ

STECAL

Justification :

Le STECAL « L'Uzan » sur la commune de Viellenave d'Arthez a pour vocation la création d'un silo à grains dans la continuité d'une exploitation agricole. Cet aménagement entre en cohérence avec l'objectif du PADD de maintenir les activités agricoles sur le territoire.



Localisation et accès à la zone :

La zone est située au bord de la route du Pont Taulat, en partant vers l'est depuis le cœur de la commune. Cette route mène à la RD 945 ou Route de Sault de Navailles.

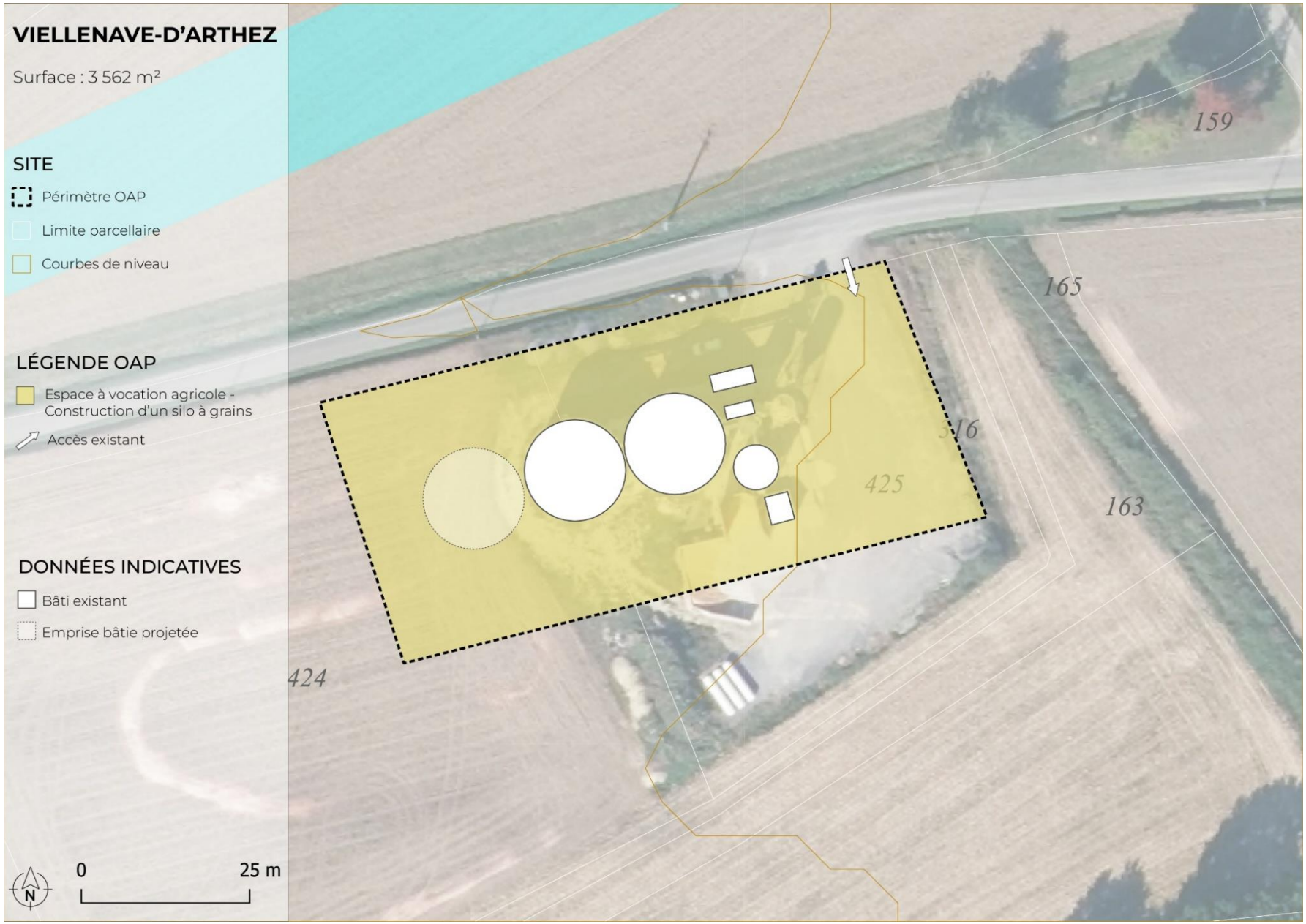
Le secteur sera accessible depuis l'exploitation existante. Il est cerné par des parcelles agricoles.

Occupation du sol :

Le terrain est aujourd'hui une parcelle agricole et est classé en zone agricole destinée à accueillir un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (As) dans le PLUi.

Objectifs :

Le bâtiment projeté – un silo à grains – sera implanté sur les parcelles 424 et 425. Il aura une capacité de 200 m² pour environ 8 mètres de hauteur.


VIELLENAVE-D'ARTHEZ
Surface : 3 562 m²
SITE
Périmètre OAP
Limite parcellaire
Courbes de niveau
LÉGENDE OAP
Espace à vocation agricole - Construction d'un silo à grains
Accès existant
DONNÉES INDICATIVES
Bâti existant
Emprise bâtie projetée
0
25 m
N
159
165
316
425
163
424