

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BAIGTS DE BEARN



*Patrimoine*



*Biodiversité*



*Habitat*



*Activités*

### PIECE 4 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ARRET en Conseil Municipal le 27/06/2016  
Enquête Publique du 14/11/2016 au 16/12/2016  
APPROBATION en Conseil Municipal le ...../..... /2017

## **Sommaire**

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| <b>1- Preambule .....</b>           | <b>3</b> |
| <b>2- Chemin des Serres .....</b>   | <b>4</b> |
| <b>3- Chemin du Riche.....</b>      | <b>5</b> |
| <b>4- Secteur « Balague ».....</b>  | <b>6</b> |
| <b>5- Secteur « Loustaou ».....</b> | <b>7</b> |

## 1- PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Ainsi, les OAP peuvent définir les aménagements et actions nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Les O.A.P. portent obligatoirement sur les secteurs « A Urbaniser » ou, de manière volontaire, les secteurs en zone « U » qui présentent des enjeux particuliers (L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme).

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

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. »

Les OAP constituent des principes d'aménagement qui sont de nature différente des règles ou prescriptions. Elles sont opposables en termes de compatibilité, ce qui signifie que les autorisations d'occupation du sol et opérations d'urbanisme délivrées par la commune ne doivent pas remettre en cause ces orientations.

## 2- CHEMIN DES SERRES

Voir schéma d'aménagement général en fin de dossier.



L'objectif principal sur ce secteur est d'organiser un nouveau quartier relativement dense (6 à 7 lots sur environ 4800 m<sup>2</sup>) respectant les principes suivants :

- Création d'un espace collectif sur la partie sud (la moins large), conservant au maximum la trame boisée existante (ripisylve du ruisseau) ;
- Accès aux nouvelles constructions par 2 accès regroupés maximum sur le chemin du Serres ;
- Rassemblement des boîtes aux lettres et des conteneurs poubelles aux deux points d'accès ;
- Recul minimum de 5 mètres des constructions depuis le chemin des Serres ;
- Principes d'implantation des constructions en « décalé » afin de favoriser un ensoleillement maximum ;
- Sens de faitage principal Nord-Ouest / Sud-Est ;
- Constructibilité du secteur sous réserve de produire un schéma d'organisation générale de la zone.

### 3- CHEMIN DU RICHE

*Voir schéma d'aménagement général en fin de dossier.*



L'objectif principal sur ce secteur est d'organiser de nouvelles constructions dans un quartier existant en respectant les principes suivants :

- Conservation des accès agricoles ;
- Pour la partie la plus au sud, création d'une voirie de desserte centrale avec, à court terme, espace de retournement (pour un maillage possible à long terme vers l'ouest) ;
- Accès aux 5 lots les plus au sud depuis la voirie d'accès uniquement ;
- Conservation de la trame boisée existante ;
- Préservation du libre écoulement des eaux en conservant notamment le fossé existant mais aussi en permettant, si possible, l'écoulement des eaux vers l'ouest (cf schéma)

#### 4- SECTEUR « BALAGUE »

---

*Voir schéma d'aménagement général en fin de dossier.*



L'objectif principal sur ce secteur est d'organiser de nouvelles constructions en bordure d'un lotissement en cours de construction en respectant les principes suivants :

- Se prémunir du risque « inondation » lié à la présence à proximité de l'Arriou de Lous : un secteur est inconstructible ;
- Préserver la trame verte en protégeant la ripisylve de ce même ruisseau ;
- 2 accès possible : soit au nord par la desserte du lotissement, soit au sud par le chemin de La Carrère.

5- SECTEUR « LOUSTAOU »



*Bâtiment du centre socio-éducatif*



*Vue vers Ramous (RD817)*

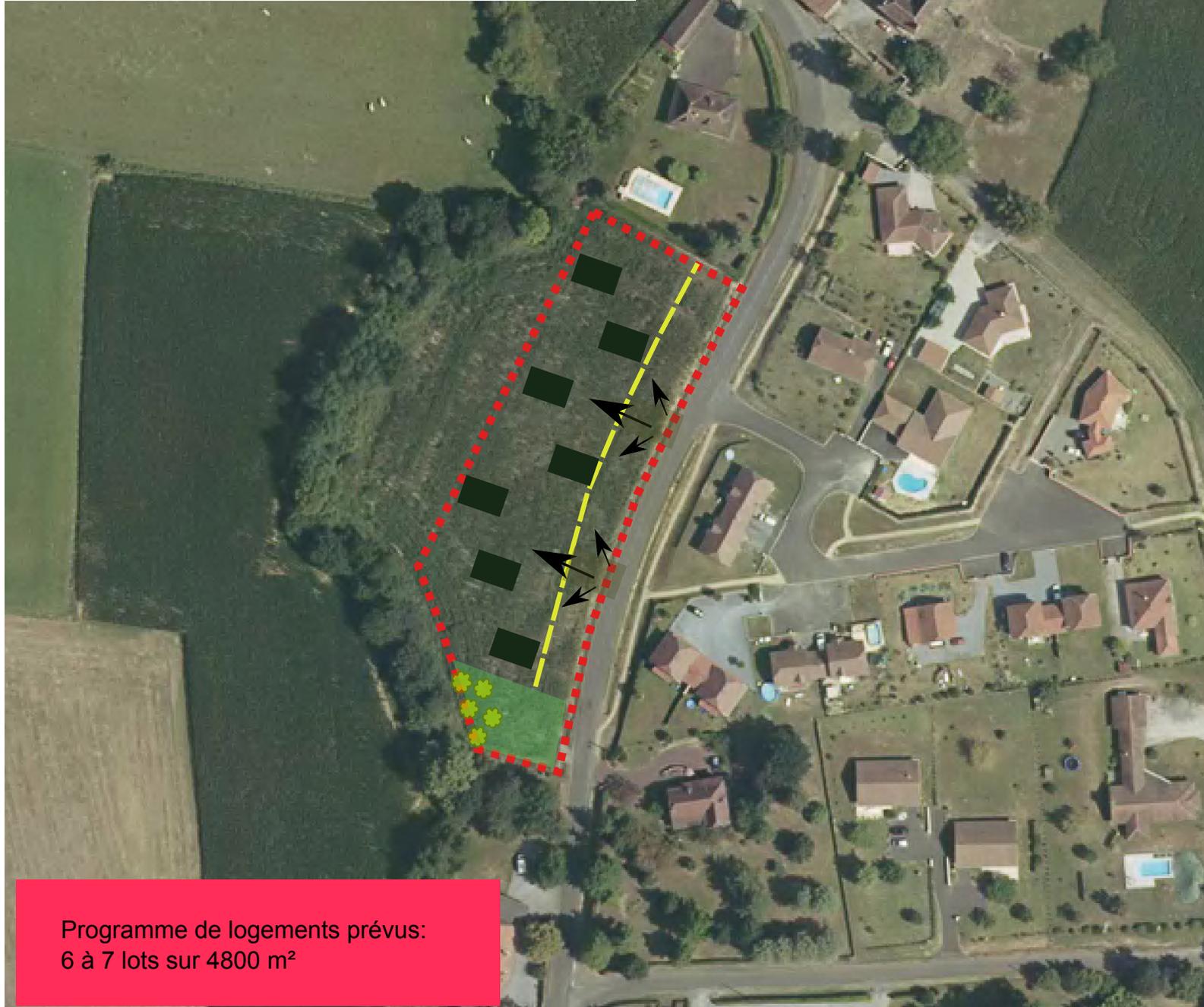


*Vue vers Orthez (RD817)*

L'objectif principal sur ce secteur est d'organiser les nouvelles constructions du centre socio-éducatif en bordure d'une route importante, la RD817, en respectant les principes suivants :

- Retrait de 10 mètres de la RD817 :
  - Afin de préserver la visibilité le long de cette voie routière assez passante, bien que le site se situe le long d'une ligne droite sans réel problème de visibilité ;
  - Afin de préserver une bande « non construite » si jamais des travaux de voirie étaient nécessaires (élargissement ou voie douce par exemple).
- Accès autorisé uniquement depuis le chemin existant afin de ne pas créer de nouvelles sorties sur la RD817 (problème de sécurité).
- Si le porteur de projet souhaite végétalisé le bord de la parcelle, les plantations devront se faire en retrait d'une dizaine de mètres (préservation de la visibilité) et sous la forme de plantations d'essences locales typiques des haies que l'on retrouve dans l'espace agricole (préservation de la typologie du paysage agricole).

# O.A.P "Village Chemin des Serres"



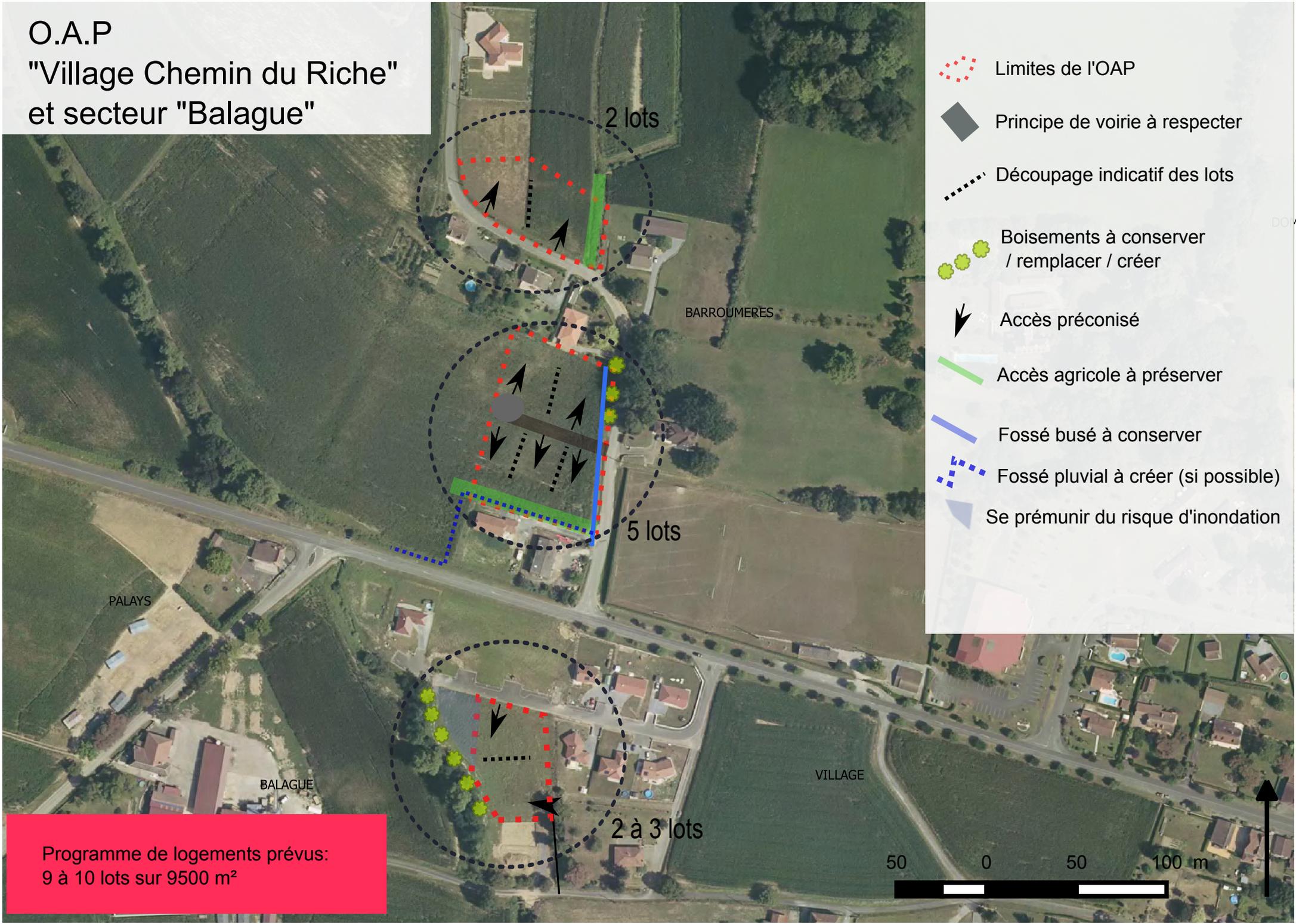
-  Limites de l'OAP
-  Accès regroupés obligatoires avec poubelles et boîtes aux lettres en limite de voirie
-  Recul minimum des constructions de 5 mètres
-  Boisements à conserver / remplacer / créer
-  Espace collectif à créer
-  Principe d'implantation des constructions en "décalé" afin de favoriser un ensoleillement maximum / Sens de faitage principal des constructions Nord-Ouest / Sud-Est

Schéma d'ensemble global obligatoire

Programme de logements prévus:  
6 à 7 lots sur 4800 m<sup>2</sup>

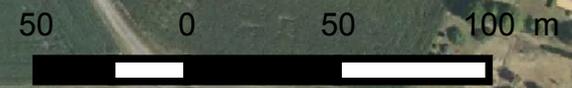


# O.A.P "Village Chemin du Riche" et secteur "Balague"



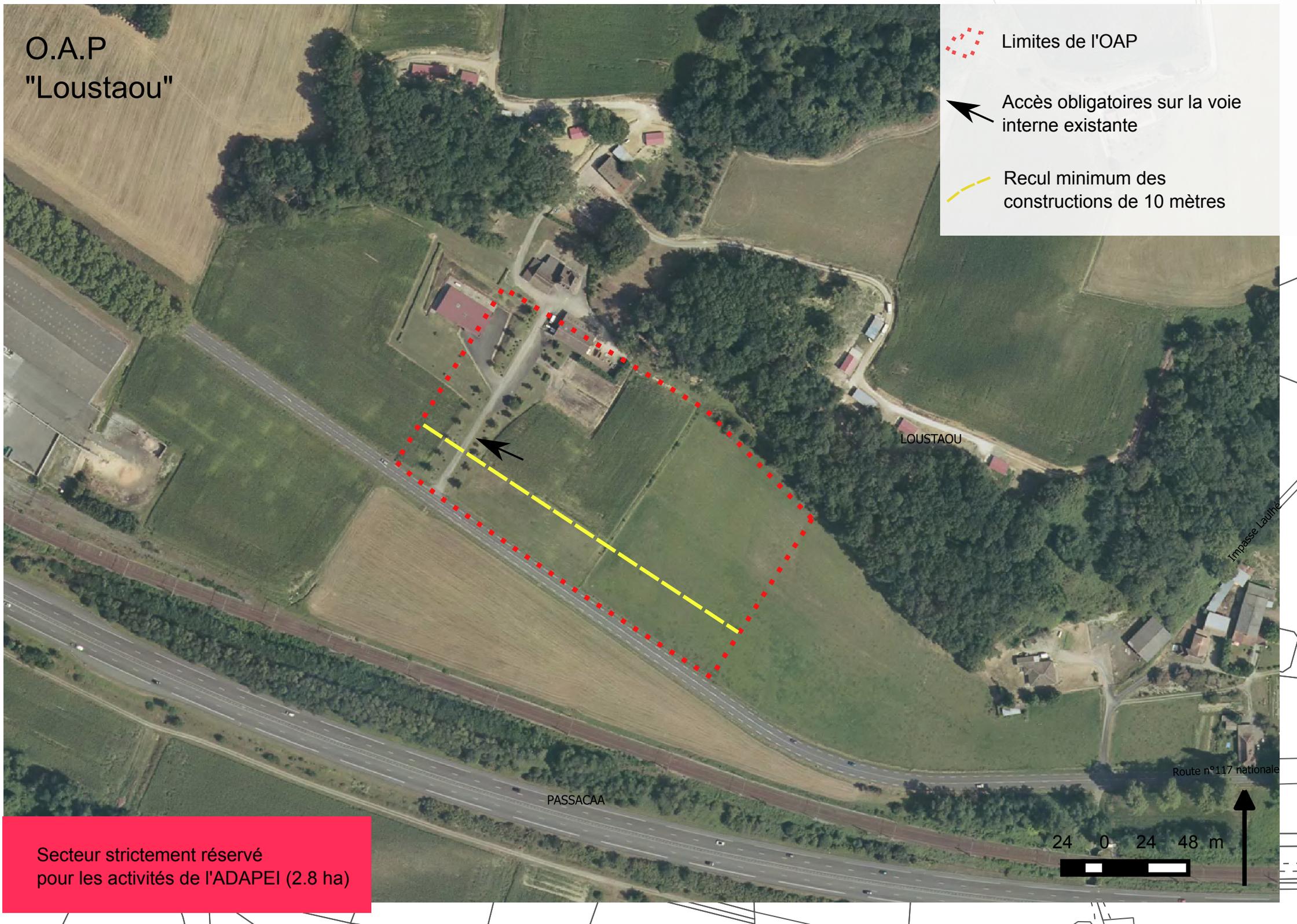
- Limites de l'OAP
- Principe de voirie à respecter
- Découpage indicatif des lots
- Boisements à conserver / remplacer / créer
- Accès préconisé
- Accès agricole à préserver
- Fossé busé à conserver
- Fossé pluvial à créer (si possible)
- Se prémunir du risque d'inondation

Programme de logements prévus:  
9 à 10 lots sur 9500 m<sup>2</sup>



O.A.P  
"Loustaou"

-  Limites de l'OAP
-  Accès obligatoires sur la voie interne existante
-  Recul minimum des constructions de 10 mètres



LOUSTAOU

PASSACAA

Route n°117 nationale

Impasse Loustaou

24 0 24 48 m

Secteur strictement réservé  
pour les activités de l'ADAPEI (2.8 ha)