PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ARTELIA REGION SUD-OUEST
AGENCE DE PAU
Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
64053 PAU CEDEX 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

ATELIER DE PAYSAGES
PAYSAGE • URBANISME • ÉCOLOGIE URBAINE
09 79 01 56 10 - 06 72 28 80 78
1076 rte du Leuy - 40090 CAMPAGNE
marie.berthe.adp@gmail.com
www.atelierdepaysages.com

DATE : JUILLET 2021 **REF : 4 36 0972**

SOMMAIRE

INTRODUCTION 1

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APPLICABLES AUX ZONES AU 2

1. BERGOUEY : LE BOURG 3
   1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE 3
   1.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 3
   1.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT 4
      1.3.1. Insertion urbaine et paysagère 4
      1.3.2. Densité et nombre de logements 4
      1.3.3. Organisation globale du site 4
2. CAUPENNE : SECTEUR NORD 6
   2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE 6
   2.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 7
   2.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT 7
      2.3.1. Insertion urbaine et paysagère 7
      2.3.2. Densité et nombre de logements 7
      2.3.3. Organisation globale du site 8
      2.3.4. Programmation 8
3. CAUPENNE : LE SECTEUR SUD 10
   3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE 10
   3.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 11
   3.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT 11
      3.3.1. Insertion urbaine et paysagère 11
      3.3.2. Densité et nombre de logements 11
      3.3.3. Organisation globale du site 11
4. HAURIET : LE BOURG 14
   4.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE 14
   4.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 15
   4.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT 15
      4.3.1. Insertion urbaine et paysagère 15
      4.3.2. Densité et nombre de logements 15
      4.3.3. Organisation globale du site 16
      4.3.4. Programmation 16
5. LAHOSSE : LE BOURG 18
   5.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE 18
   5.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 18
   5.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT 19
      5.3.1. Insertion urbaine et paysagère 19
      5.3.2. Densité et nombre de logements 19
      5.3.3. Organisation globale du site 19
6. LARBEY : LE BOURG 21

6.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE 21
6.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 22
6.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT 22
6.3.1. Insertion urbaine et paysagère 22
6.3.2. Densité et nombre de logements 22
6.3.3. Organisation globale du site 23
7. MAYLIS : LE BOURG 25
7.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE 25
7.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 25
7.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT 26
8. MAYLIS : SECTEUR SUD 27
8.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE 27
8.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 27
8.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT 28
8.3.1. Insertion urbaine et paysagère 28
8.3.2. Densité et nombre de logements 28
8.3.3. Organisation globale du site 28
8.3.4. Programmation 29
9. MUGRON : SECTEUR PIOC 31
9.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE 31
9.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 31
9.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT 32
9.3.1. Insertion urbaine et paysagère 32
9.3.2. Densité et nombre de logements 32
9.3.3. Mixité fonctionnelle et sociale 32
9.3.4. Organisation globale du site 32
9.3.5. Programmation 35
10. MUGRON : SECTEUR EST 36
10.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE 36
10.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 36
10.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT 37
10.3.1. Insertion urbaine et paysagère 37
10.3.2. Densité et nombre de logements 37
10.3.3. Mixité fonctionnelle et sociale 37
10.3.4. Organisation globale du site 37
SAINT-AUBIN : SECTEUR NORD 39
10.4. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE 39
10.5. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 39
10.6. PRINCIPE D'AMENAGEMENT 40
10.6.1. Insertion urbaine et paysagère 40
10.6.2. Densité et nombre de logements 40
10.6.3. Organisation globale du site 40
10.6.4. Programmation 41
11. TOULOUZETTE : LE BOURG 43
11.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE 43
11.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 44

11.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT 44
11.3.1. Insertion urbaine et paysagère 44
11.3.2. Densité et nombre de logements 44
11.3.3. Organisation globale du site 45
11.3.4. Programmation 45

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL » 47

1. LES FONDEMENTS DE LA STRATEGIE D'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL 47

2. LE CHAMP D'APPLICATION DES OAP COMMERCIALESET ARTISANALES 48

2.1. ACTIVITES ET DESTINATIONS DANS LE CHAMP D'APPLICATION DES OAP COMMERCIALES ET ARTISANALES 48

2.2. ACTIVITES ET DESTINATIONS EXCLUES DU CHAMP D'APPLICATION DES OAP COMMERCIALES ET ARTISANALES 48

3. LES MODALITES D'APPLICATION DES OAP COMMERCIALES ET ARTISANALES 49

3.1. LES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DE COMMERCES 49

3.2. LES VOCATIONS COMMERCIALES ET ARTISANALES 49

3.3. LES MODES DE CREATION ET DE GESTION DES SURFACES COMMERCIALES ET ARTISANALES 50

3.4. L'ARTICULATION DES OAP COMMERCIALES ET ARTISANALES AVEC LE REGLEMENT DU PLUI 50

4. ORIENTATIONS : LES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DE COMMERCES 51

4.1. PLAN DE SITUATION DES SECTEURS DE LOCALISATIONS PREFERENTIELLES 51

4.2. PERIMETRES DES SECTEURS DE LOCALISATIONS PREFERENTIELLES 52
4.2.1. Polarité urbaine principale 52
4.2.2. Polarités urbaines intermédiaires 52
4.2.3. Polarité urbaine de proximité 53
4.2.4. Centralités rurales : centre-bourgs des autres communes 54
4.2.5. Pôle majeur de périphérie 54

4.3. GRILLE DES VOCATIONS COMMERCIALES ET ARTISANALES DANS LES SECTEURS DE LOCALISATIONS PREFERENTIELLES 55

INTRODUCTION

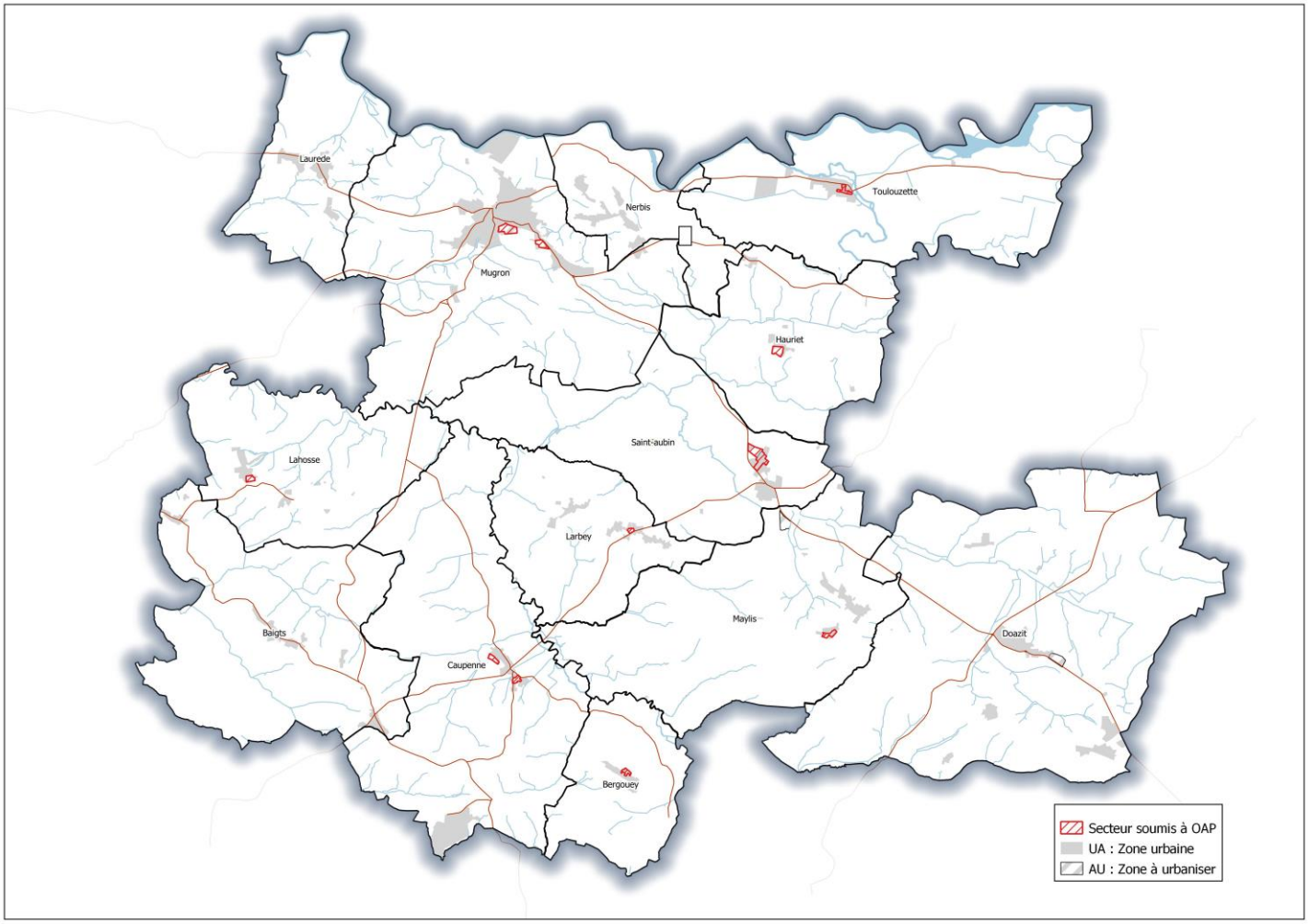
A travers l'élaboration de son PLU, la communauté de communes Terre de Chalosse s'oriente vers un développement urbain équilibré et maîtrisé dans l'épaisseur des parties actuellement urbanisée que sont les bourgs et les quartiers « constitués ». La définition des limites des zones urbanisées a aussi orienté les choix de développement afin de renforcer les liaisons en lien avec les bourgs anciens, les zones d'urbanisation plus récentes et les équipements structurants des communes.

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la communauté de communes de préciser les conditions d'aménagement relatives aux différents secteurs à urbaniser, à structurer et aménager dans la continuité du tissu existant. Ces orientations, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, afin d'assurer l'insertion paysagère des projets, la mise en valeur de l'environnement, la continuité des formes urbaines et le développement des communes.

La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) peut être, entre autre, destinée à :

- Organiser la desserte routière et piétonne et assurer un maillage cohérent en appui sur les voiries existantes,
- Intégrer les zones à urbaniser dans le paysage, dans le respect de l'environnement,
- Maitriser et programmer les conditions d'urbanisation des zones d'extension urbaine dans le temps et l'espace.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APPLICABLES AUX ZONES AU



1. BERGOUEY : LE BOURG

1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le site est situé au Nord, le long de la traversée du bourg. Il représente un espace de prairie ceinturé par des boisements au nord et à l'Ouest. Des constructions récentes bordent la limite Sud et Est.

Le terrain est marqué par un fort talus le long de la route de Bellevue, et sa moitié Nord descend en pente douce. Il représente une superficie de 9 960m², relativement importante au regard de la surface actuelle bâtie.



L'accès se fait par la route de Bellevue.





Fig. 1. Plan de situation et Photos du site depuis la route de Bellevue et depuis le cœur du terrain vers l'Est

1.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le potentiel que représente ce secteur réside dans sa complémentarité avec le cœur du bourg et des équipements publics situés en vis-à-vis, et directement accessibles depuis le futur quartier.

Le terrain présente un fort dénivelé vers le Nord et les bâtiments devront rechercher une insertion fine dans le paysage, en s'implantant parallèlement aux lignes de niveaux.

Le traitement paysager du nouveau quartier devra participer à valoriser l'entrée du bourg par l'Est : création d'un filtre planté limitant les co-visibilités sur les lots.

Les boisements encerclant le site doivent être préservés car ils permettent de gérer la transition paysagère avec les paysages agricoles au Sud.

Un accès terrassé assure la desserte des lots actuels et le schéma d'aménagement imposera de mutualiser cet accès afin de l'utiliser pour la desserte des nouveaux lots.

1.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT

1.3.1. Insertion urbaine et paysagère

Un accès mutualisé permet de desservir l'ensemble des lots.

Les boisements existants au Nord et à l'Ouest sont conservés.

Des filtres plantés permettent de gérer les co-visibilités sur les jardins des lots actuels. Ils s'inscrivent en continuité de la trame verte, qu'ils renforcent.

Sur la limite Sud, la création d'une voûte plantée met en scène l'arrivée sur cœur du bourg et limite les vues sur les futurs lots situés en surplomb de la route.

Un recul d'implantation du bâti est imposé au Nord afin de ne pas exposer les surfaces les plus en pente à des terrassements importants. La surface réellement utilisable est donc de 6 600 m².

1.3.2. Densité et nombre de logements

Le terrain présentera à terme un minimum de 4 lots avec une densité minimale de 6 logts/ha (appliquée sur les 6 600 m² utilisables sur la zone la moins pentue).

1.3.3. Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Un accès mutualisé avec les accès des lots existants est imposé.

- **Formes urbaines**

L'organisation du bâti s'inscrit dans la structure urbaine et la trame parcellaire du tissu existant, densifiées en douceur.

Les faîtages, parallèles au relief respectent les orientations déjà présentes.

Le quartier desservi en impasse reprend la forme urbaine du hameau, qui se retrouve tout autour du bourg.



Fig. 2. Schéma d'aménagement de la zone AU de Bergouey

2. CAUPENNE : SECTEUR NORD

2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le site est situé en entrée Nord du cœur de bourg, en extension Sud-Ouest du lotissement communal. Il représente une surface de 1,26 ha.

Actuellement, le terrain est occupé une prairie non cultivée, présentant une belle haie bocagère au Sud et à l'Est.

Plusieurs accès sont possibles : depuis la voie actuelle du lotissement ou directement depuis la route de Barraque qui longe le site au Nord-Ouest.







Fig. 3. Plan de situation et Photos du site depuis l'accès au lotissement actuel et vers la haie bocagère au Sud-Ouest

2.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement du terrain devra conforter l'enveloppe urbaine au Nord et devra participer au traitement de l'entrée sur le Bourg au Nord, par la RD 158, après le franchissement du Ruisseau.

L'aménagement doit s'intégrer à la forme urbaine du lotissement contigu déjà existant.

Les boisements qui encadrent les limites Sud et Ouest permettent aujourd'hui d'assurer la gestion des nouvelles franges bâties. Au regard de l'état phytosanitaire des arbres et de leur éloignement par rapport aux futures constructions, ces haies seront préservées, au moins en partie, ou reconstituées par des espèces végétales adaptées.

Un maillage de cheminement doux doit permettre de rejoindre le bourg de manière sécurisé.

Le schéma de desserte doit anticiper un déploiement possible de l'urbanisation vers le Sud, en continuité de l'enveloppe urbaine existante.

2.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT

2.3.1. Insertion urbaine et paysagère

Afin d'améliorer la lecture de la centralité de bourg, le nouveau quartier devra présenter une densité moyenne minimale de 12 logts/ha.

Un filtre planté permet de gérer la co-visibilité depuis la route de Barraque et de mettre en valeur la silhouette urbaine depuis l'entrée Nord avec un effet de voûte plantée.

Des plantations permettent d'intimiser les lots situés déjà bâtis au Nord du site, et assurent la continuité de la trame verte.

La voie de desserte est parallèle à la voie de desserte du lotissement et perpendiculaire à la route de Barraque, ce qui favorise une organisation cohérente du maillage de voie.

Un cheminement doux bordera la limite Nord-Est du Terrain et permettra de se connecter au cœur du bourg de manière sécurisée

<u>Les espaces naturels et la biodiversité</u>

- Des surfaces seront consacrées à la création de milieux naturels (création d'une lisière sur les franges) en ayant recours à des essences locales,
- On privilégiera l'implantation du bâti proche ou en limite de parcelle afin de proposer des espaces de jardins intéressants.

2.3.2. Densité et nombre de logements

Le terrain présentera à terme un minimum de14 lots qui se répartissent sur 2 secteurs : un secteur en continuité du cœur de bourg avec une densité de 14 logts/ha et un secteur périphérique avec une densité de10 logts/ha.

2.3.3. Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Voirie

Une voie interne perpendiculaire à la route de Barraque assure la desserte de l'ensemble de lots. Des bandes vertes anticipent des raccordements éventuels vers l'Est et prévoient un bouclage vers le Nord à terme sur le chemin du presbytère.

Les liaisons douces

Une circulation douce est prévue à l'interface de l'urbanisation déjà existante, et se raccorde sur le cœur de bourg.

Le dimensionnement et le traitement des voies

La voie devra obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons, accessibles aux PMR. Les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols seront évités (une chaussée de 5,00m peut être suffisante en desserte résidentielle).

Stationnement

L'offre de stationnements devra être adaptée à la capacité du secteur.

- **Formes urbaines**

La forme urbaine reprend celle du lotissement déjà existant : découpage en lots selon une trame orthogonale à la voirie, avec sens de faîtage parallèle ou perpendiculaire à la voie.

Un gradient de densité est mis en place avec des constructions qui forment une compacité plus importante en continuité du cœur de bourg.

2.3.4. Programmation

L'aménagement du site respectera un phasage en une à deux opérations d'ensemble, indépendantes, avec un minimum de 14 lots et une densité minimale de 10 à 14 logements / hectare. Au vu de l'accès déjà existant, des premiers lots pourront être réalisés en premier front bâti de la voie existante dans le respect de la densité minimale définie.

Des bandes vertes permettent d'anticiper à très long terme des raccordements éventuel vers l'Est et un bouclage vers l'Ouest sur le chemin du presbytère.

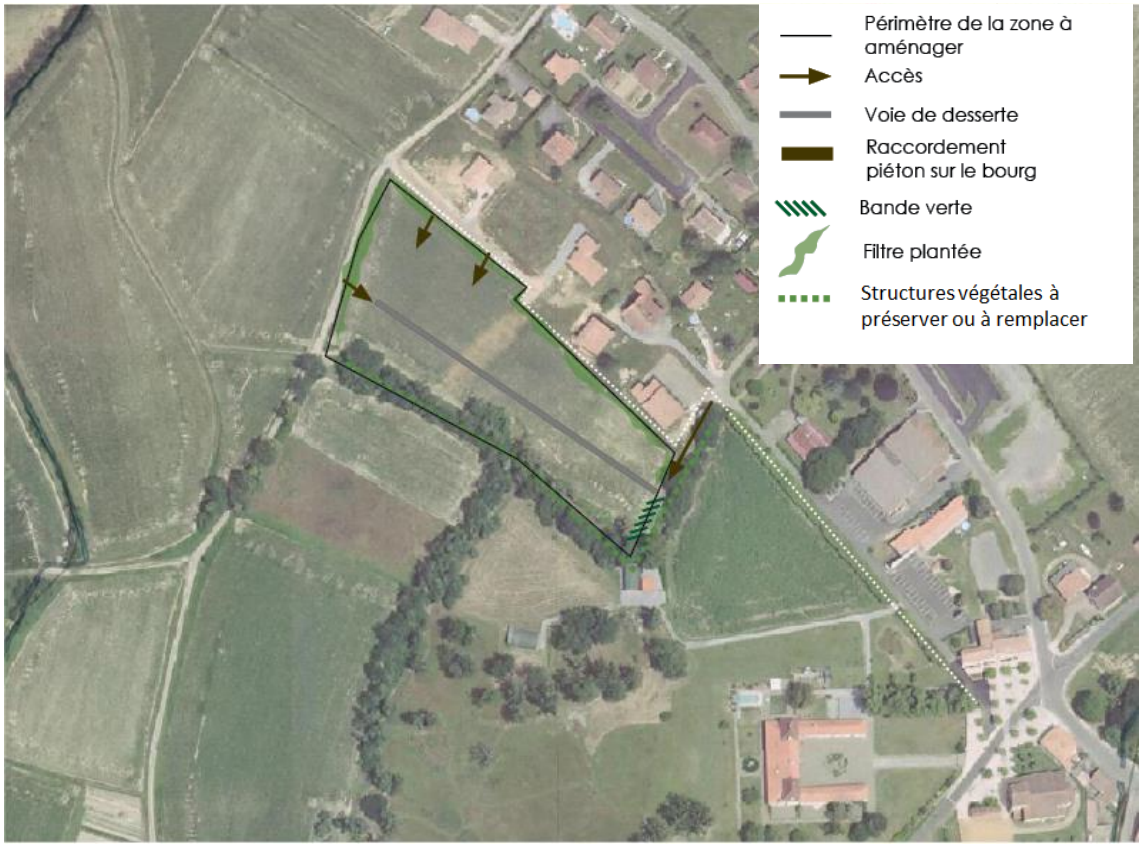


Fig. 4. Schéma d'aménagement de la zone AU Secteur Nord de Caupenne

3. CAUPENNE : LE SECTEUR SUD

3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le site est situé à proximité du cœur de bourg au niveau de l'entrée Sud-Est par la RD 102.

C'est un espace prairial inséré au sein d'un îlot dessiné par la route de la vallée au Nord, la RD 158 à l'Ouest, le chemin du Mademat au Sud et, le chemin de Tort à l'Est. Le terrain représente une surface de 8 770 m².

Le terrain est accessible au Nord, par la route de la vallée (RD 102).







Fig. 5. Plan de situation et Photos du site depuis la RD 158 à l'Ouest du Site et depuis la RD 102 au Nord, au niveau de l'accès existant

3.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Ce secteur vient conforter l'enveloppe urbaine au Sud du bourg. Il permet de connecter les différents quartiers épars et l'aménagement de la zone devra être un levier pour la mise en place de connexion piétonne sécurisée entre ces quartiers et la polarité du bourg.

L'aménagement du terrain mettra en valeur les arrières agréables du bâti situé en bordure de la RD 102, jardinés et plantés de petits fruitiers. L'aménagement créera un espace agréable avec l'arrière de la place de l'église, ouvert sur la place des arènes, et qui accueillera la continuité de la liaison douce.

Les aménagements paysagers assureront une transition paysagère avec les fermes et les habitations situées aux abords du site.

3.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT

3.3.1. Insertion urbaine et paysagère

La mise en place d'un élément de paysage sur les arrières bâtis bordant la RD102 pérennise cet espace à fort potentiel, complémentaire aux arrières de l'église, assurant notamment une fonction de liaison piétonne à terme.

Des filtres plantés, constitués d'un mélange d'arbrisseaux et d'arbustes, permettent de gérer les co-visibilités avec le bâti existant.

Les espaces naturels et la biodiversité

- Des surfaces seront consacrées à la création de milieux naturels (emplacement réservé sur les jardins des arrières, création d'une lisière sur les franges) en ayant recours à des essences locales.
- On privilégiera l'implantation du bâti proche ou en limite de parcelle afin de proposer des espaces de jardins intéressants.

3.3.2. Densité et nombre de logements

Le terrain présentera à terme un minimum de 10 lots et une densité minimale de 12 logts/ha.

3.3.3. Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Voirie

Deux accès sont mis en place depuis la route de la vallée en entrée Nord (RD 102, accès existant) et depuis la route du château d'Eau à l'Est (RD 158). Cette voie interne permet de desservir l'ensemble des lots.

Les liaisons douces

Une continuité piétonne est imposée entre la route de la vallée et la route du Château d'Eau. Elle longe les fermes existantes à l'Est et rassemble également les flux du futur quartier, pour rejoindre les arrières de l'église (place plantée). Ce nouvel accès piéton vient créer une nouvelle maille d'une centaine de mètres au sein de l'îlot et favorise les déplacements doux.

Le dimensionnement et le traitement des voies

La voie desserte interne sera traitée comme un espace partagé. Une zone de rencontre sera mise en place. Les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols seront évités (une chaussée de 5,00m peut être suffisante en desserte résidentielle).

Stationnement

L'offre de stationnements devra être adaptée à la capacité du secteur.

- **Formes urbaines**

Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires à la voie de desserte interne, et viendront créer un alignement bâti le long de la RD 158, qui marqueront le seuil d'urbanisation.

Les lots libres accueilleront de l'habitat individuel qui bénéficiera de larges espaces jardinés et plantés. La forme urbaine présentera un équilibre entre les masses bâties et végétales.

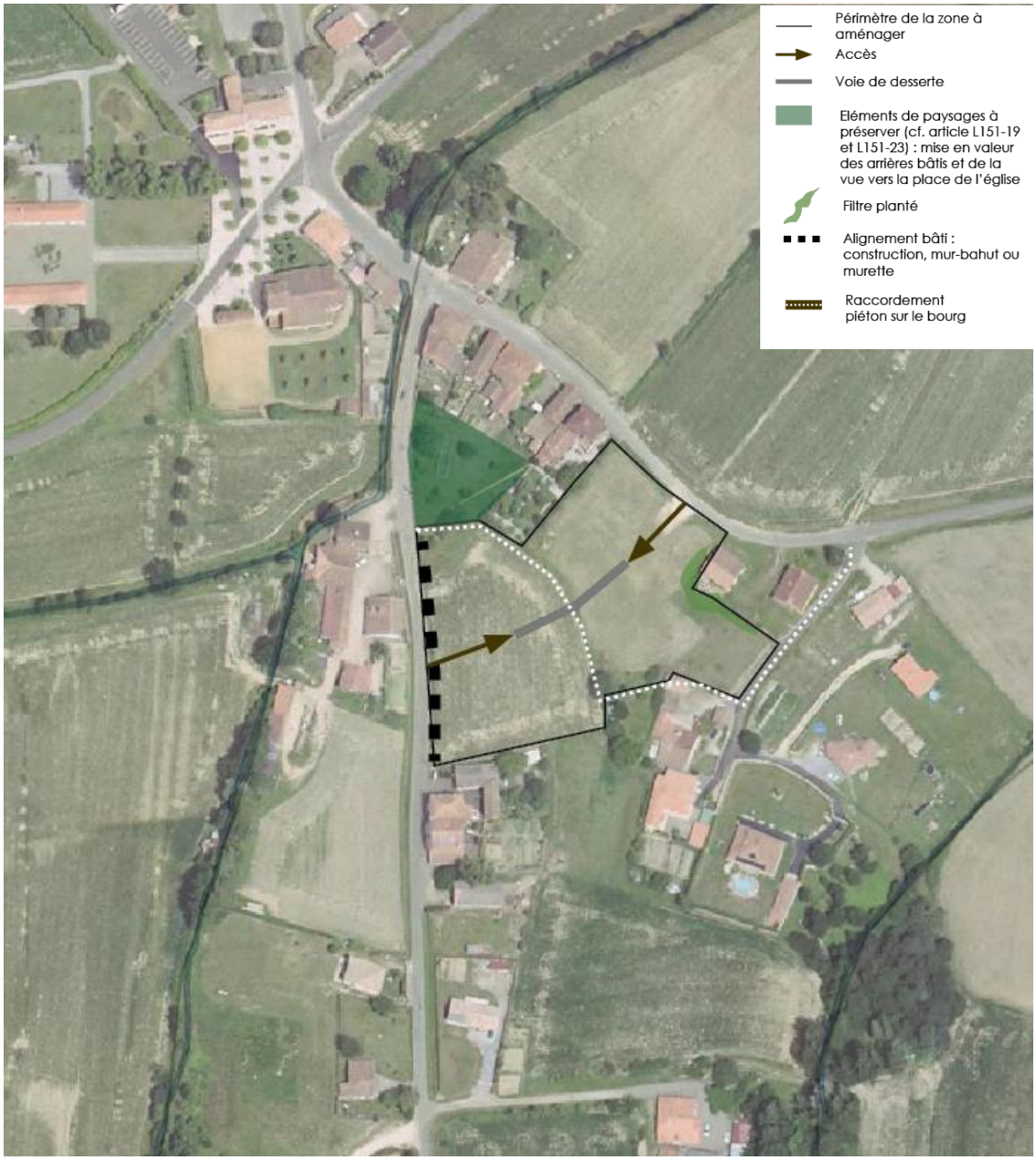


Fig. 6. Schéma d'aménagement de la zone AU Secteur Sud de Caupenne

4. HAURIET : LE BOURG

4.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE



Le site est situé au Sud-Est du cœur de bourg, en limite de la salle polyvalente. Il représente une superficie de 1,5 hectares, relativement importante au regard de la surface déjà bâtie.

Actuellement, le site est un espace agricole, sans grande valeur paysagère. Des espaces boisés bordent la limite Sud. Quelques sujets arborées remarquables ponctuent la limite Est. Une petite ligne de crête est orientée Est-Ouest au centre du site.

Le terrain est accessible par la route de Cabanot par le Nord et par le Chemin de Pelle qui longe le site à l'Est. Il n'y a pas d'accès depuis la salle polyvalente. La partie du site à l'Est de la salle polyvalente est aujourd'hui utilisée comme stationnement. Un chemin de servitude axé Nord-Sud longe le site à l'Ouest. Une ligne aérienne suit la ligne de crête.





Fig. 7. Plan de situation et Photos du site depuis la route de Cabanot et depuis le chemin de Pelle, au droit de la future voie principale de la zone à urbaniser

4.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le potentiel que représente ce secteur réside dans sa proximité à la centralité du bourg et des équipements publics. Son développement va renforcer la centralité du cœur du bourg.

L'implantation du bâti devra respecter la topographie du site.

La voie de desserte assurera un maillage sur l'ensemble du site et se raccordera sur l'espace de stationnement.

Les aménagements paysagers renforceront la lecture de l'organisation du site : organisation du maillage de voie, entrées sur le site. Les continuités végétales devront permettre d'enrichir les trames vertes et bleues.

Une attention particulière sera portée au traitement des limites du site afin de ménager des transitions avec l'espace agricole.

4.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT

4.3.1. Insertion urbaine et paysagère

L'orientation de voies de desserte sera parallèle aux lignes de niveau et suivra la ligne de crête.

Un cheminement doux bordera la limite Ouest du secteur et permettra de se connecter au cœur du bourg.

Un arbre repère vient marquer les entrées sur le quartier, et repérera les limites de l'opération (à l'exemple du Pin parasol à l'arrière-plan).

Les filtres plantés limiteront les nuisances liées à la salle polyvalente et intimiseront les lots. Ils s'inscrivent en continuité de la trame verte, qu'ils renforcent.

L'espace dédié au stationnement est valorisé comme un espace public mixte, polyvalent, minéral, à l'interface du bourg actuel et de l'extension. Il accueille les fonctions suivantes :

- Stationnement,
- boulodrome en l'absence de voiture,
- place de foirail pour des manifestations.

Des surfaces seront consacrées à la création de milieux naturels (plantations d'arbres en alignement le long des voies et sur les places, création d'une lisière sur les franges) en ayant recours à des essences locales.

On privilégiera l'implantation du bâti proche ou en limite de parcelle afin de proposer des espaces de jardins intéressants

4.3.2. Densité et nombre de logements

Afin d'améliorer la lecture de la centralité de bourg, le nouveau quartier devra présenter à terme un minimum de 13 lots et une densité minimale de 6 logts/ha.

4.3.3. Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Voirie

Un accès mutualisé avec le parking, au niveau de la servitude, assure la desserte de l'îlot par le Nord. La voirie interne de la zone suit le chemin de servitude, se retourne sur la ligne de crête pour se boucler sur le chemin de Pelle. Des bandes vertes anticipent des raccordements éventuel vers l'Est et prévoient un bouclage vers l'Ouest à terme sur le chemin de Pelle.

Les liaisons douces

Une circulation séparée de la chaussée, réservée aux déplacements doux, sera aménagée, reliant le cœur de l'îlot à la salle polyvalente et à l'espace public polyvalent.

Le dimensionnement et le traitement des voies

La voie devra obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons, accessibles aux PMR. Les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols seront évités (une chaussée de 5,00m peut être suffisante en desserte résidentielle).

Stationnement

L'offre de stationnements devra être adaptée à la mixité de fonctions du secteur.

L'existence d'une zone de stationnements au Nord permettra de répondre aux besoins complémentaires des lots.

- **Formes urbaines**

La densité du futur quartier permet d'accentuer la lecture de la polarité d'Hauriet tout en respectant l'identité rurale du bourg.

Les lots libres accueilleront de l'habitat individuel qui bénéficiera de larges espaces jardinés et plantés. La forme urbaine présentera un équilibre entre les masses bâties et végétales.

Le bâti sera implanté parallèlement ou perpendiculairement à la voirie.

4.3.4. Programmation

L'aménagement du site respectera un phasage en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble indépendantes.

Des bandes vertes permettent d'anticiper à très long terme des raccordements éventuel vers l'Est et un bouclage vers l'Ouest sur le chemin de Pelle.

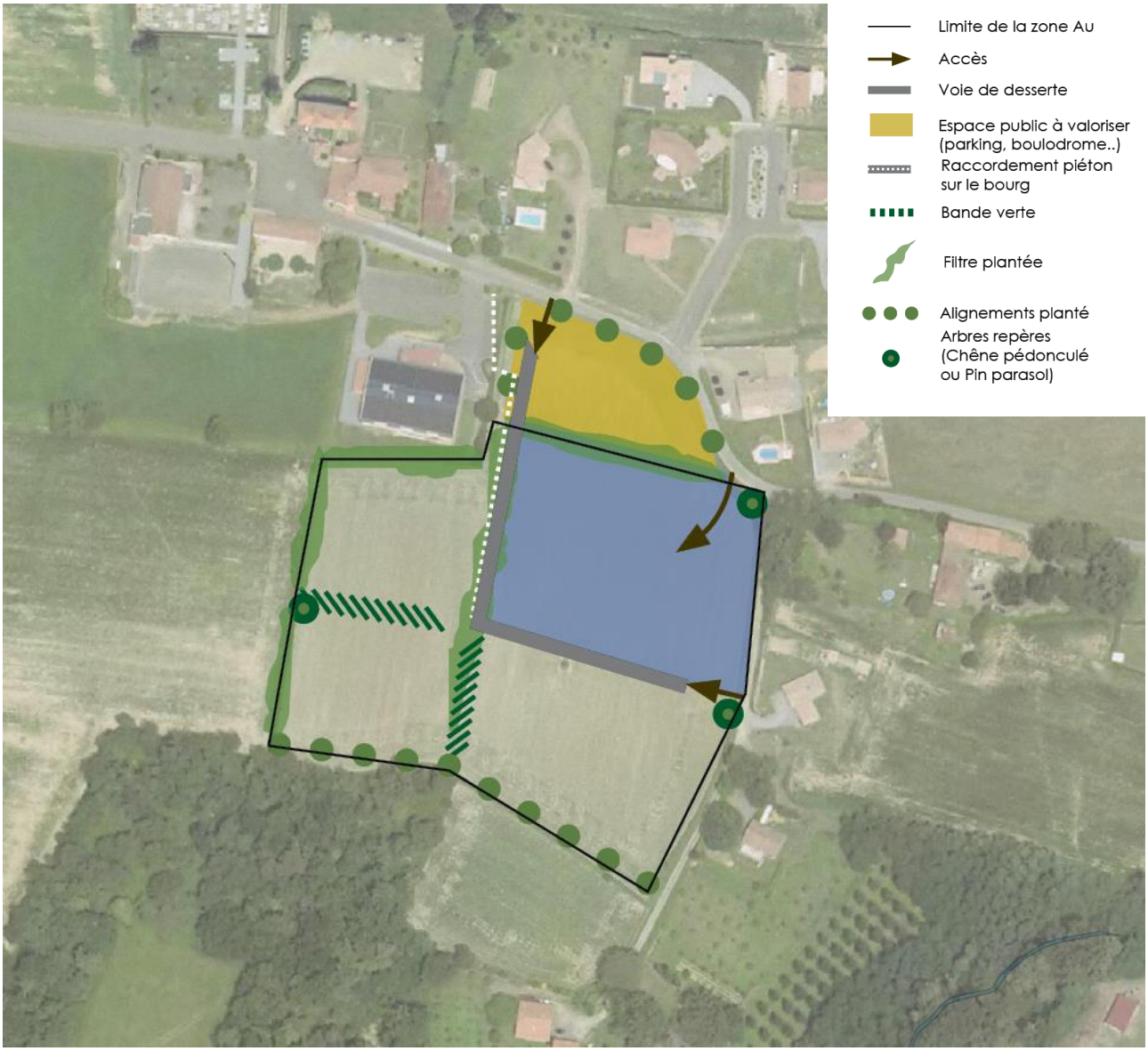


Fig. 8. – Schéma d'aménagement de la zone AU d'Hauriet

5. LAHOSSE : LE BOURG

5.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le site est situé au Sud du cœur de bourg. Terrain de 1,2 ha à vocation agricole, il est dépourvu de plantation, et présente peu d'intérêt. Un boisement occupe l'Est du bourg et du quartier.

Des habitations récentes sont déjà présentes au Nord, et des fermes longent l'Ouest du site, au niveau de la route de la route des Coteaux (RD 158), et, l'Est au niveau de la route de Cassiet.

De hauts talus bordent les limites Est et Ouest, le long des axes routiers. Il existe un accès depuis la route de Cassiet à l'Ouest.





Fig. 9. Plan de situation et Photos du site depuis la route de Cassiet au niveau de l'accès existant

5.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'extension urbaine viendra structurer l'enveloppe urbaine au Sud du bourg grâce à une forme urbaine plus compacte.

Il faudra limiter les co-visibilités avec les arrières de l'habitat pavillonnaire au Nord et assurer les transitions paysagères avec l'espace agricole au Sud.

Le traitement paysager devra participer à la mise en scène de l'entrée sur le bourg et au renforcement de la lecture du seuil d'urbanisation.

Une stratégie végétale de mise en continuité de la trame verte devra être déployée, avec la mise en place d'une trame plantée, linéaire, faisant écho à la trame bocagère.

L'entrée sur le nouveau quartier devra être repérée.

5.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT

5.3.1. Insertion urbaine et paysagère

Les filtres plantés à l'Ouest et à l'Est du site (type haie mixte arbustive et arborée) participeront à la mise en scène des entrées de bourg avec une ambiance de «voûte végétale».

Au Nord de l'opération, des plantations créeront une transition avec les espaces agricoles et renforceront les continuités végétales et la trame verte.

Un arbre repère viendra marquer l'entrée sur le quartier à l'Ouest, et repérera les limites de l'opération (à l'exemple du Pin parasol à l'arrière-plan).

5.3.2. Densité et nombre de logements

Le terrain présentera à terme un minimum de 14 lots et une densité minimale de 12 logts/ha.

5.3.3. Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Voirie

Les lots seront desservis par la voie de desserte interne afin de limiter les terrassements des talus, très impactants visuellement.

Le bouclage entre la route de Cassiet et la route des Coteaux (RD 158) fluidifiera les circulations.

La voie permet de desservir des lots orientés Nord-Sud de part et d'autre de la voirie.

La voirie est évolutive, et un raccordement vers le sud depuis la voie de desserte interne est prévu (bande verte).

Le dimensionnement et le traitement des voies

La voie devra obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons, accessibles aux PMR (largeur minimale 1,50 m). Les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols seront évitées (une chaussée de 5 m peut être suffisante en desserte résidentielle).

Stationnement

L'offre de stationnements devra être adaptée à la capacité du secteur.

- **Formes urbaines**

La densité du futur quartier permet d'accentuer la lecture de la polarité de Lahosse tout en respectant l'identité rurale du bourg.

Les lots libres accueilleront de l'habitat individuel et bénéficieront de larges espaces jardinés et plantés. La forme urbaine présentera un équilibre entre les masses bâties et végétales.

Le bâti sera implanté parallèlement ou perpendiculairement à la voirie.

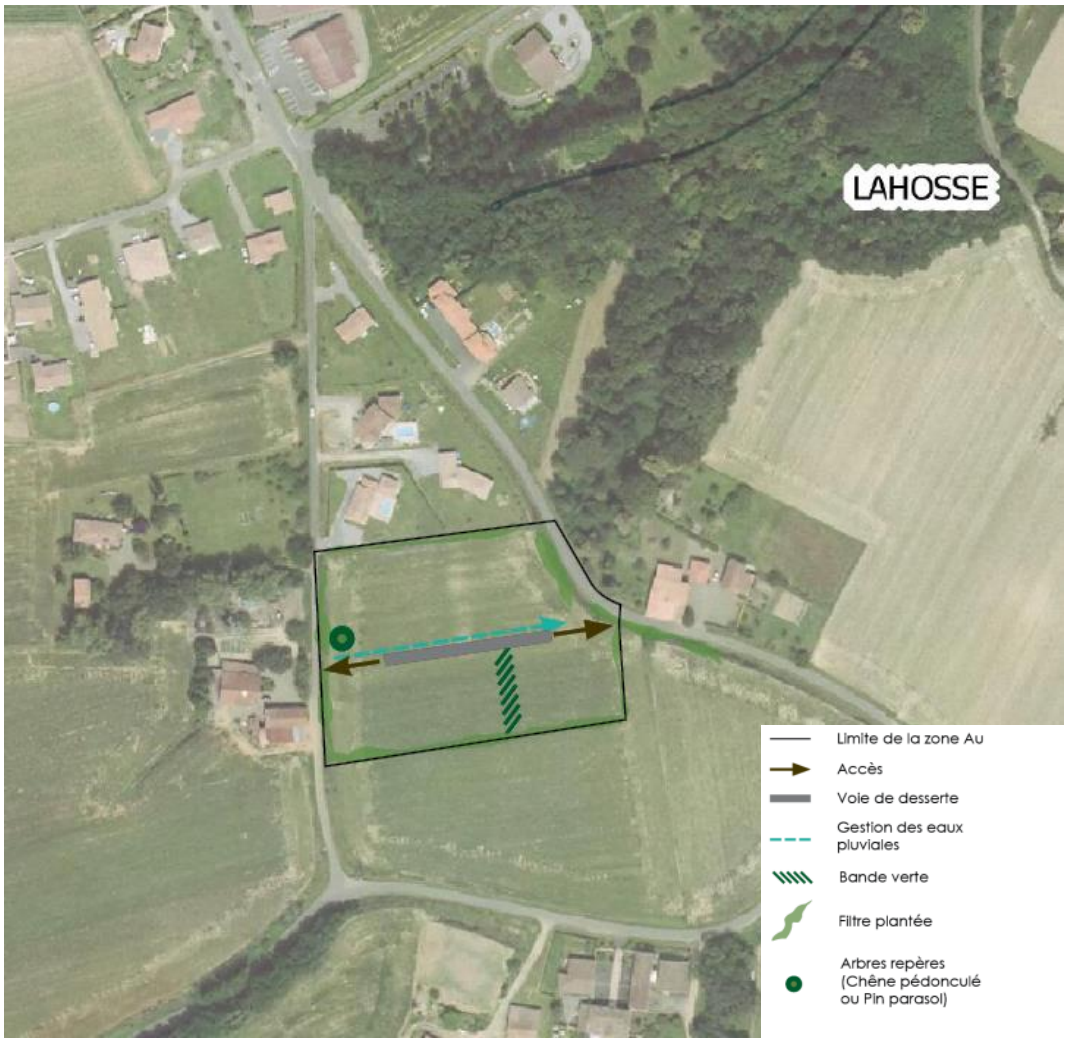


Fig. 10. Schéma d'aménagement de la zone AU de Lahosse

6. LARBEY : LE BOURG

6.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le site est situé à l'Ouest du bourg et représente une surface de 6 120 m².

Le terrain est une parcelle triangulaire occupée par de la prairie et bordée par la route de Lahargue au Nord, la RD 8 au Sud (route des Pyrénées), et jouxtant du bâti rural à l'Est de l'îlot. Un alignement de charmes fastigiés borde la RD 8.

Un arrêt de bus est aménagé le long de la RD 8.

Actuellement, le terrain est accessible par la RD 8 au Sud. La zone est fortement talutée au niveau de la route de Lahargue au Nord.







Fig. 11. Plan de situation et Photos du site sur la RD 8 et vue générale sur le site depuis la RD 8

6.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement du site devra participer au traitement paysager de l'entrée Ouest du bourg. Le projet confortera la limite de l'enveloppe urbaine en épaississant l'urbanisation linéaire existante le long de la RD 8 et en connectant les quartiers et bâtis épars situés le long de la route de Lahargue.

L'aménagement devra proposer une entrée sécurisée sur le site et permettra un raccordement à long terme vers l'Ouest.

Les aménagements paysagers renforceront la lecture de l'organisation du site : préservation de l'alignement de charmes existant, mise en place d'arbres repères au niveau des futures entrées.

Une attention particulière devra être portée au traitement des limites à l'Ouest et les vues vers les parcelles déjà bâties.

6.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT

6.3.1. Insertion urbaine et paysagère

Les alignements plantés sur la RD 8 seront conservés, autant pour qualité esthétique que pour leur effet paroi (sécurité routière avec le ralentissement des voitures).

Différents filtres plantés seront mis en place :

- A l'Ouest, ils gèrent l'intimité des propriétés existantes,
- Au Nord, ils permettent de créer une séquence paysagère type « voûte plantée » mettant en valeur l'entrée sur le cœur de bourg.

Des arbres repères marquent les entrées du quartier.

<u>Les espaces naturels et la biodiversité</u>

- Des surfaces seront consacrées à la création de milieux naturels (création d'une lisière sur les franges) en ayant recours à des essences locales,
- On privilégiera l'implantation du bâti proche ou en limite de parcelle afin de proposer des espaces de jardins intéressants.

6.3.2. Densité et nombre de logements

Le terrain présentera à terme un minimum de 4 lots et une densité minimale de 6 logts/ha.

6.3.3. Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Voirie

Afin de sécuriser les déplacements, l'accès au site se fera au Nord, sur la route de Lahargue, qui présente un trafic moins important que la RD8.

Les accès aux lots se feront depuis la voie interne afin de limiter les accès sur la RD et la route de Lahargue.

Des bandes vertes anticipent un raccordement éventuel vers l'Ouest et un bouclage sur la RD 8.

Les liaisons douces

Le long de la voie de desserte interne, une circulation réservée aux piétons sera aménagée de façon à créer un parcours continu.

Une sente piétonne sur la bande verte permet de rejoindre le trottoir bordant la RD 8 et le quai de bus.

Le dimensionnement et le traitement des voies

La voie devra obligatoirement intégrer un espace de circulation dédié aux piétons, accessible aux PMR. Les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols seront évitées (une chaussée de 5 m peut être suffisante en desserte résidentielle).

Stationnement

L'offre de stationnements devra être adaptée à la capacité du secteur.

- **Formes urbaines**

La densité du futur quartier permet d'accentuer la lecture de la polarité de Larbey tout en respectant l'identité rurale du bourg.

Les lots libres accueilleront de l'habitat individuel qui bénéficiera de larges espaces jardinés et plantés. La forme urbaine présentera un équilibre entre les masses bâties et végétales.

Le bâti sera implanté parallèlement ou perpendiculairement à la voirie.



Fig. 12. Schéma d'aménagement de la zone Au de Larbey

7. MAYLIS : LE BOURG

7.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE



Le site est situé en cœur de bourg, et comprend les secteurs bénéficiant d'une co visibilité avec l'Abbaye Notre-Dame de Maylis, monument emblématique du bourg, ainsi que les parcelles cultivées de l'Abbaye.

Le terrain présente de forts atouts paysagers, avec des alignements d'arbres remarquables, des espaces jardinés de qualité et des vues remarquables sur le patrimoine bâti de l'abbaye. A noter que les vues ne concernent pas l'édifice inscrit (ancienne église Notre-Dame) mais l'abbaye Notre-Dame de Maylis.



Fig. 13. Plan de situation et Photo sur l'Abbaye Notre-Dame de Maylis et l'ancienne église inscrite Notre-Dame de Maylis

7.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Il s'agit des préserver les vues sur l'ensemble bâti de l'Abbaye de Maylis depuis les parcelles ouvertes en vis-à-vis, et, réciproquement, de préserver les vues depuis l'Abbaye sur le grand paysage, au niveau de la place du petit calvaire.

7.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Des cônes de vue à préserver sont définis. L'intégralité de la vue depuis ces cônes doit être conservée. Aucun bâti supplémentaire ne sera admis.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions existantes doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution d'origine naturelle destinés à maintenir l'aspect et l'unité architecturale d'ensemble.

Les prescriptions de conservation portent sur les murs extérieurs, les toitures et éventuellement sur des éléments représentatifs comme les cheminées, encadrements d'ouvertures, les menuiseries anciennes, etc.

La création de constructions nouvelles doit respecter le caractère urbain, architectural et paysager du secteur avec notamment :

- une recherche de volumes simples,
- le maintien d'espace de respiration végétalisé,
- ....



Fig. 14. Cônes de vues à préserver sur le cœur de bourg de Maylis

8. MAYLIS : SECTEUR SUD

8.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le site vient épaissir un quartier qui s'est développé au Sud du bourg. Ce quartier est composé d'un lotissement au Nord du terrain, de bâtis isolés situés au Nord-Est, au Sud, et à l'Ouest. La zone représente une surface de 1,32 ha, dont 1 850 m² de boisement (1,13 ha hors boisements).



Le site est constitué de prairies, avec une parcelle boisée de pins parasol à l'Est.

Le terrain est accessible par le Nord-Ouest et le Nord-Est, au niveau de la route de Larbey.





Fig. 15. Plan de situation et Photos du site depuis l'accès situé au Nord-Ouest (vue dirigée sur le site) et depuis l'accès au Nord-Est (vue dirigée sur l'accès, embrassant la parcelle de pins parasols)

8.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le site présente un enjeu de maillage dans la mesure où il permet d'agglomérer un quartier déjà bien développé. Le schéma de desserte doit intégrer les accès et les chemins existants et prévoir des extensions possibles à terme du quartier. Les accès principaux aux quartiers doivent être remarqués (arbres repères).

Une attention particulière sera portée au traitement des limites du site afin de ménager des transitions avec l'espace agricole (filtres plantés).

8.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT

8.3.1. Insertion urbaine et paysagère

Des boisements remarquables sont présents sur le site et sur ses abords et doivent être préservés : ils permettent une meilleure intégration visuelle du futur aménagement. Des structures linéaires sont également présentes : haies de parc, reliquats de trame bocagère. Ces structures végétales sont pérennisées pour les mêmes raisons.

Un arbre repère permet de valoriser l'accès sur le nouveau quartier, en écho aux plantations déjà présentes sur le bourg (pin parasol aux abords de l'ancienne église par exemple).

L'orientation du bâti sera parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte interne.

Les espaces naturels et la biodiversité

- Des surfaces seront consacrées à la création et à la préservation de milieux naturels (boisements, création d'une lisière sur les franges, haies jardinés),
- On privilégiera l'implantation du bâti proche ou en limite de parcelle afin de proposer des espaces de jardins intéressants.

8.3.2. Densité et nombre de logements

Le terrain présentera à terme un minimum de 7 lots et une densité minimale de 6 logts/ha.

8.3.3. Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Voirie

Les accès permettent d'envisager, à moyen ou long terme, un bouclage Est-Ouest sur la route de Larbey. A court terme et dans l'attente de la réalisation des 3 opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements provisoires sont autorisés de manière à permettre notamment la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

L'aménagement des accès sur la route de Larbey devront garantir la sécurisation des entrées et sorties à la zone en coopération avec les services routiers compétents.

Une bande verte anticipe une extension possible de l'urbanisation vers le Sud-est.

Les liaisons douces, dimensionnement et le traitement des voies

La voie de desserte interne sera traitée comme un espace partagé. Une zone de rencontre sera mise en place.

Stationnement

L'offre en stationnements devra être adaptée à la capacité du secteur.

- **Formes urbaines**

La densité du futur quartier permet d'accentuer la lecture de la polarité de ce quartier tout en respectant l'identité rurale du secteur.

Les lots libres accueilleront de l'habitat qui bénéficiera de larges espaces jardinés et plantés. La forme urbaine présentera un équilibre entre les masses bâties et végétales.

Le bâti sera implanté parallèlement ou perpendiculairement à la voirie.

8.3.4. Programmation

L'aménagement du site respectera un phasage en plusieurs opérations d'ensemble, indépendantes, avec un minimum de 7 lots et une densité minimale de 6 logements / hectare.

Une bande verte permet d'anticiper à très long terme des raccordements vers le Sud.

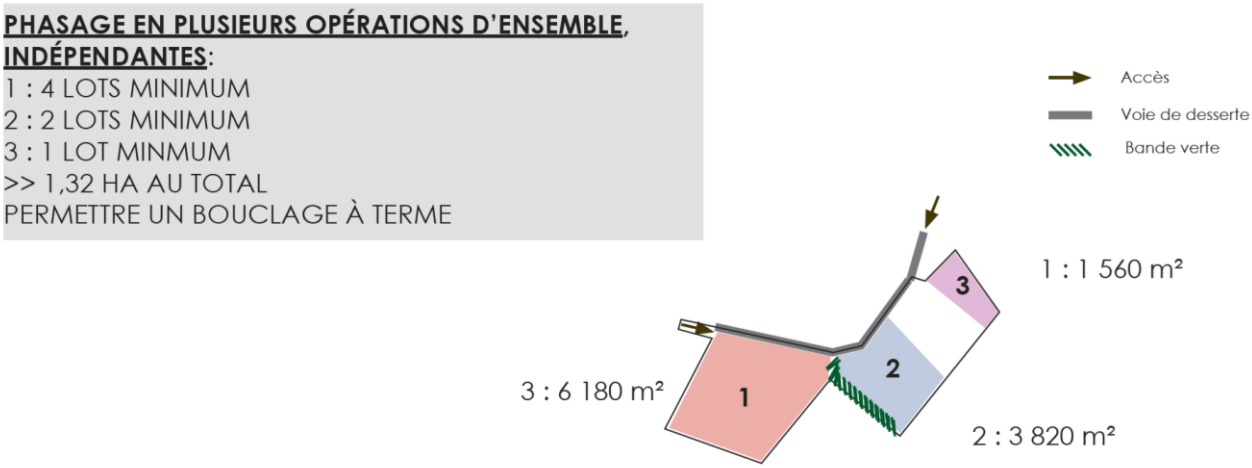




Fig. 16. Schéma d'aménagement de la zone AU secteur Sud de Maylis

9. MUGRON : SECTEUR PIOC

9.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le site est situé au Sud du cœur de Mugron, sur le secteur dit de "PIOC", et représente une surface de 2,65 hectares.



Terrain agricole sans grande valeur paysagère, il est limité par des boisements au Sud. A l'Ouest, le site est bordé par du bâti individuel, et par la zone de stationnement du cimetière. Au Nord, le site est longé par la voie verte de la Chalosse, en haut de talus de l'ancienne voie ferrée.

Le terrain est accessible à l'Ouest, au niveau du chemin du Castet, et au Nord, par la voie verte de la Chalosse (accès piéton).



Fig. 18. Plan de situation et Photos du site depuis le chemin du Castet vers le Sud et depuis la voie verte vers le Nord (accès piéton)

9.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le potentiel que représente ce secteur réside dans sa proximité à la centralité du bourg et de ses équipements publics. Son développement va conforter l'enveloppe urbaine au Sud du bourg.

L'aménagement du quartier devra valoriser les accroches du quartier sur la voie verte.

Le projet devra proposer un maillage de liaisons douces vers le cœur de bourg et les équipements.

La gestion des eaux pluviales à ciel ouvert sera favorisée en s'appuyant sur la topographie du site.

Une trame végétale accompagnera la lecture de l'organisation du quartier et une attention particulière sera portée au traitement des limites du site afin de ménager des transitions avec l'espace agricole.

9.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT

9.3.1. Insertion urbaine et paysagère

Le long de la voie verte, un large espace planté permet de préserver l'ambiance champêtre de l'ouvrage cyclable tout en masquant les vues sur la plateforme occupé par des silos et des hangars.

Des alignements d'arbres dissymétriques accompagnent les voies. Des noues récoltent les eaux pluviales en exploitant la pente naturelle du terrain.

Un filtre planté assure la transition paysagère avec les espaces agricoles et les arrières bâtis existants.

Les espaces naturels et la biodiversité

- Des surfaces seront consacrées à la création de milieux naturels (plantations d'arbres en alignement le long des voies, création d'une lisière sur les franges, création de noues plantés) en ayant recours à des essences locales,
- On privilégiera l'implantation du bâti proche ou en limite de parcelle afin de proposer des espaces de jardins intéressants.

9.3.2. Densité et nombre de logements

Le terrain présentera un minimum de 32 lots et une densité minimale de 12 logts/ha.

9.3.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet devra intégrer à minima 15 % de logements sociaux, soit 5 logements minimum.

9.3.4. Organisation globale du site

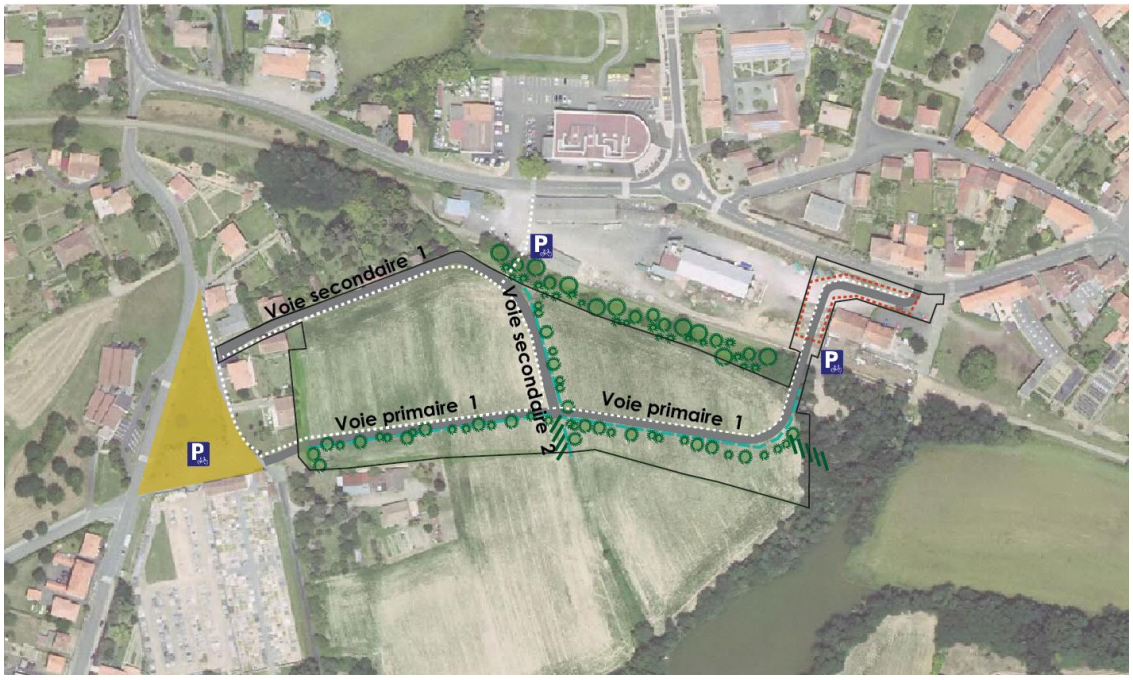
- **Accès et desserte**

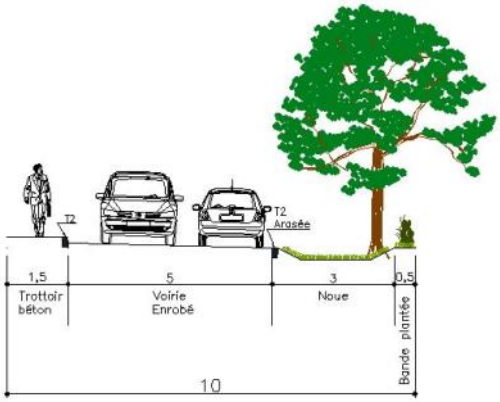
Voirie

Un barreau d'accès primaire est prévu entre la zone de stationnement du cimetière au Sud-est et l'avenue des Martyrs de la résistance au Nord-Est. L'accès Nord-Est s'insère au niveau d'un point bas du talus, et limite ainsi les terrassements. Le franchissement de la voie verte fait l'objet d'une mise en sécurité et de la création d'une halte vélo.

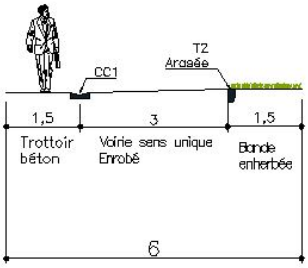
Le chemin du Castet est utilisé comme voie de desserte secondaire en sens unique. Il se prolonge vers le sud et une bande verte anticipe une extension à long terme.

De même, une bande verte permet un bouclage de la voie primaire vers l'Est de l'îlot.

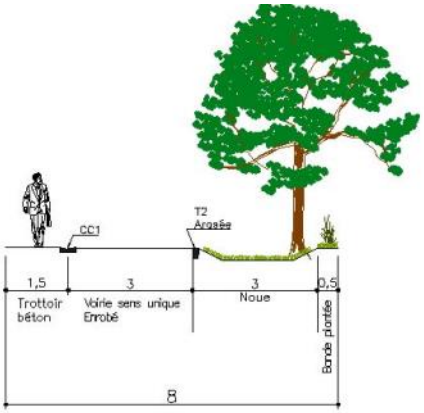




Coupe type
voie primaire 1



Coupe type
voie secondaire 1



Coupe type
voie secondaire 2

Les liaisons douces

Une circulation séparée de la chaussée, réservée aux déplacements doux, sera aménagée.

Le long des voies, des circulations réservées aux piétons seront aménagées de façon à créer des parcours continus (largeur minimale de 1,50 m dégagée de tout obstacle, accessible au PMR).

Le dimensionnement et le traitement des voies

La voie devra obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons, accessibles aux PMR (largeur minimale 1,50m). Les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols seront évités (une chaussée de 5,00 m peut être suffisante en desserte résidentielle en double sens et 3 m en sens unique).

Stationnement

L'offre de stationnements devra être adaptée à la capacité du secteur.

- **Formes urbaines**

La densité du futur quartier permet d'accentuer la lecture de l'enveloppe urbaine au Sud du bourg tout en respectant l'identité rurale du bourg.

Les lots libres accueilleront de l'habitat individuel qui bénéficiera de larges espaces jardinés et plantés. La forme urbaine présentera un équilibre entre les masses bâties et végétales.

Le bâti sera implanté parallèlement ou perpendiculairement à la voirie.

9.3.5. Programmation

L'aménagement du site respectera un phasage en un à deux opérations d'ensemble, indépendantes.

Des bandes vertes permettent d'anticiper à long terme des raccordements éventuels vers le Sud et un bouclage vers l'Est.



Fig. 19. Schéma d'aménagement de la zone Au secteur PIOC de Mugron

10. MUGRON : SECTEUR EST

10.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le site est situé au niveau de l'entrée Est du bourg. Il représente une superficie de 1,34hectare. Le terrain est bordé par la RD 32 à l'Est (route de Saint-Sever), par de l'espace agricole au Sud, par du bâti isolé au Sud-Ouest et par un garage au Nord-Est.

Actuellement, le site est un espace agricole, mettant peu en valeur le seuil d'urbanisation Ouest de Mugron.

Il n'existe pour l'instant pas d'accès sur le site.







Fig. 20. Plan de situation et Photos du site depuis la route de Saint-Sever (RD 32) et depuis l'accès au garage

10.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement de ce secteur participera au traitement de l'entrée Est du bourg.

Le projet doit favoriser un bouclage à terme vers l'Ouest.

Le traitement paysager doit assurer les transitions paysagères avec les espaces agricoles et le bâti périphérique et renforcer la maille bocagère.

10.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT

10.3.1. Insertion urbaine et paysagère

Un alignement planté participera à la mise en scène de l'entrée sur le bourg et incitera au ralentissement par l'effet de paroi qu'il créera.

Des filtres plantés (haies mixtes d'arbustes et d'arbrisseaux) permettront de ménager les franges avec l'espace agricole au Sud et d'assurer la transition paysagère avec le bâti à l'Ouest.

Les espaces naturels et la biodiversité

- Des surfaces seront consacrées à la création de milieux naturels (plantations d'arbres en alignement le long des voies, création d'une lisière sur les franges) en ayant recours à des essences locales,
- On privilégiera l'implantation du bâti proche ou en limite de parcelle afin de proposer des espaces de jardins intéressants.

10.3.2. Densité et nombre de logements

Le terrain présentera à terme un minimum de 17 lots et une densité minimale de 12 logts/ha.

10.3.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet devra intégrer 15 % de logement sociaux.

10.3.4. Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Voirie

Un accès est mis en place depuis la RD 32 à l'Est en face du Chemin de Mouricot. La voie interne anticipe une extension de l'urbanisation vers le Sud (et un bouclage à terme sur la voie de desserte privé et la voie primaire de Pioc à l'Ouest).

Les liaisons douces

Une circulation séparée de la chaussée, réservée aux déplacements doux, sera aménagée.

Le dimensionnement et le traitement des voies

La voie devra obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons. Les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols seront évités (une chaussée de 5 m peut être suffisante en desserte résidentielle pour du double sens).

Stationnement

L'offre de stationnements devra être adaptée à la capacité du secteur.

- **Formes urbaines**

La densité du futur quartier permet d'accentuer la lecture du seuil urbain tout en respectant l'identité rurale du bourg.

Les lots libres accueilleront de l'habitat individuel qui bénéficiera de larges espaces jardinés et plantés. La forme urbaine présentera un équilibre entre les masses bâties et végétales.

Le bâti sera implanté parallèlement ou perpendiculairement à la voirie.

Des bandes vertes permettent d'anticiper à très long terme des raccordements vers le sud.

Le projet prévoit la viabilisation à terme de la zone U à l'Ouest par un bouclage de la voirie interne.

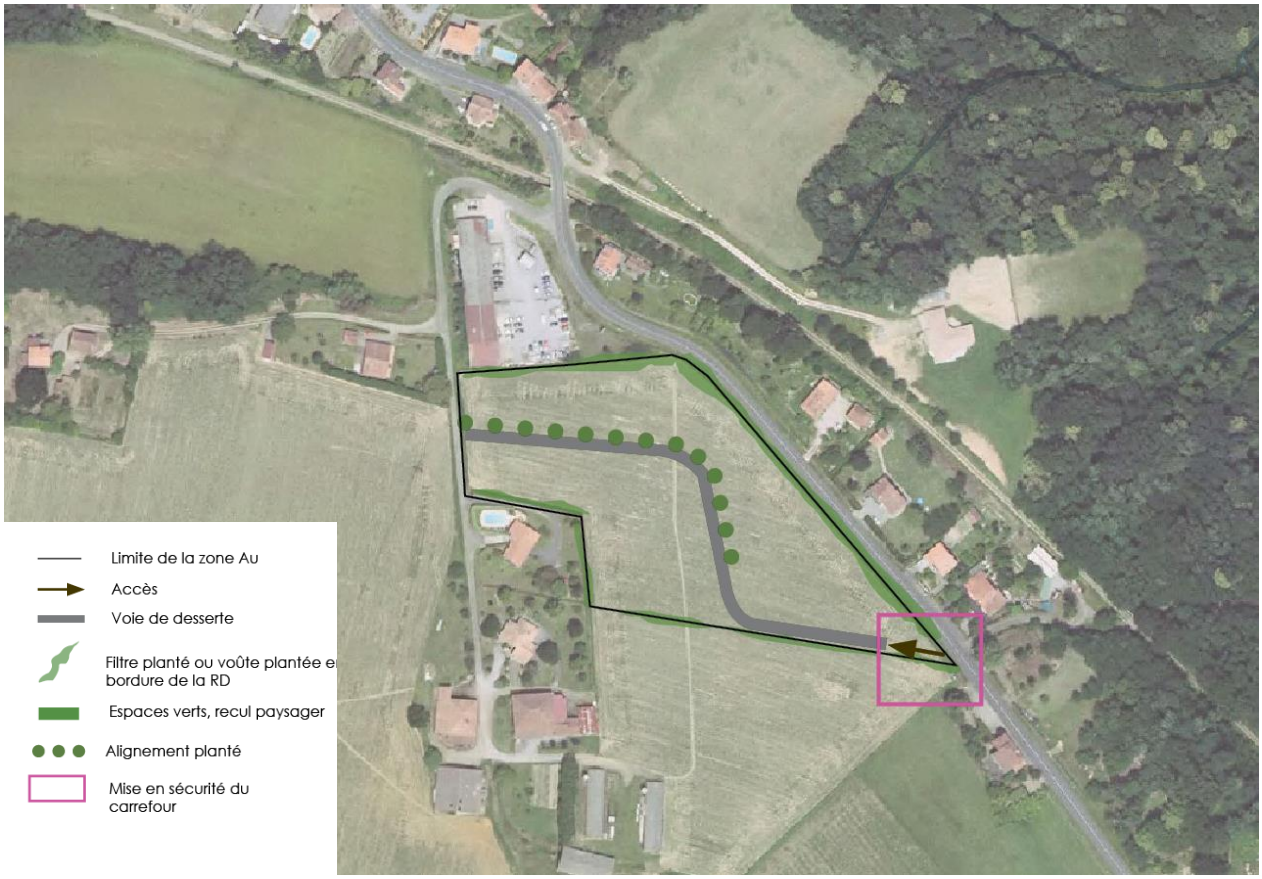


Fig. 21. Schéma d'aménagement de la zone Au secteur Est de Mugron

SAINT-AUBIN : SECTEUR NORD

10.4. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur est situé au Nord-Est du bourg et représente une surface de 2,65 hectares.



Actuellement, le site est un espace agricole, sans grande valeur paysagère. Le projet d'aménagement du terrain s'inscrit dans le programme d'aménagement d'un quartier au Nord-Est du bourg ("Coum de Haut").

La zone est accessible par une voie de desserte connectée à la route du Mugron, réalisée dans le cadre d'une tranche antérieure de travaux. Le site est bordé par un haut talus au niveau de la RD 18.

Ce secteur fait l'objet d'un Permis d'aménager déjà validé en Mai 2014.



Fig. 22. Plan de situation et Photos depuis la RD 18 vers le Sud et le talweg de la Gouaourgue

10.5. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le potentiel que représente ce secteur réside dans sa proximité à la centralité du bourg et du nouvel équipement public de la crèche.

Le site présente un fort dénivelé et l'implantation du bâti devra s'intégrer dans le paysage.

Afin de s'intégrer dans le tissu rural, des espaces verts devront être prévus pour aérer la composition d'ensemble.

Il faudra favoriser la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert en s'appuyant sur la pente naturelle du site.

La géométrie de la voirie devra favoriser la sécurité des déplacements piétons (virage limitant la prise de vitesse).

10.6. PRINCIPE D'AMENAGEMENT

10.6.1. Insertion urbaine et paysagère

Des accotements généreux, traités en espaces verts, garantissent un équilibre entre la proportion des masses bâties et des masses végétales.

Un recul bâti imposé du bâti assure la transition paysagère entre espace public et privé.

Les espaces naturels et la biodiversité

- Des surfaces seront consacrées à la création de milieux naturels (plantations d'arbres en alignement le long des voies et sur les places, création de larges noues plantées) en ayant recours à des essences locales,
- On privilégiera un recul du bâti pour dégager des espaces privatifs plantés continus le long de l'alignement.

10.6.2. Densité et nombre de logements

Le terrain présentera à terme un minimum de 19 lots.

10.6.3. Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Voirie

L'accès se fera depuis le Sud du site, au niveau de la voie aménagée dans le cadre d'une tranche précédente.

Les liaisons douces

La voie de desserte interne sera traitée comme un espace partagé. Une zone de rencontre sera mise en place.

Le dimensionnement et le traitement des voies

Les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols seront évitées.

Stationnement

L'offre de stationnements devra être adaptée à la mixité de fonctions du secteur.

L'existence d'une zone de stationnements au Nord permettra de répondre aux besoins complémentaires des lots.

➢ **Formes urbaines**

La densité du futur quartier permet d'accentuer la lecture de la polarité du quartier tout en respectant l'identité rurale du bourg.

Les lots libres accueilleront de l'habitat individuel qui bénéficiera de larges espaces jardinés et plantés. La forme urbaine présentera un équilibre entre les masses bâties et végétales.

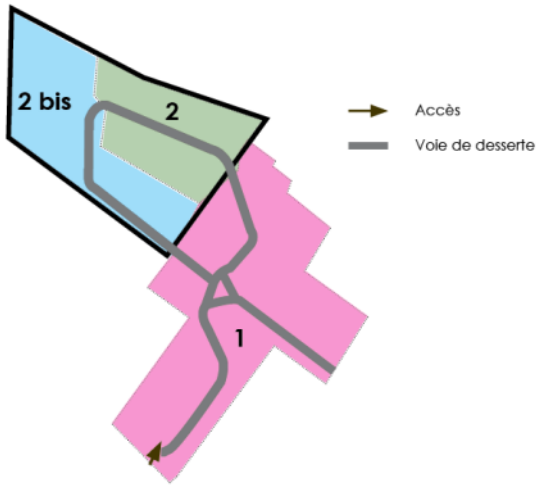
Le bâti sera implanté parallèlement ou perpendiculairement à la voirie.

10.6.4. Programmation

L'aménagement du site respectera un phasage en plusieurs tranches.

PHASAGE EN PLUSIEURS OPÉRATIONS

1 : 16 LOTS (OPÉRATION EN COURS)
2 : 11 LOTS MINIMUM
2 BIS : 8 LOTS MINIMUM
>> 1,26 HA AU TOTAL
PERMETTRE UN BOUCLAGE À TERME



–

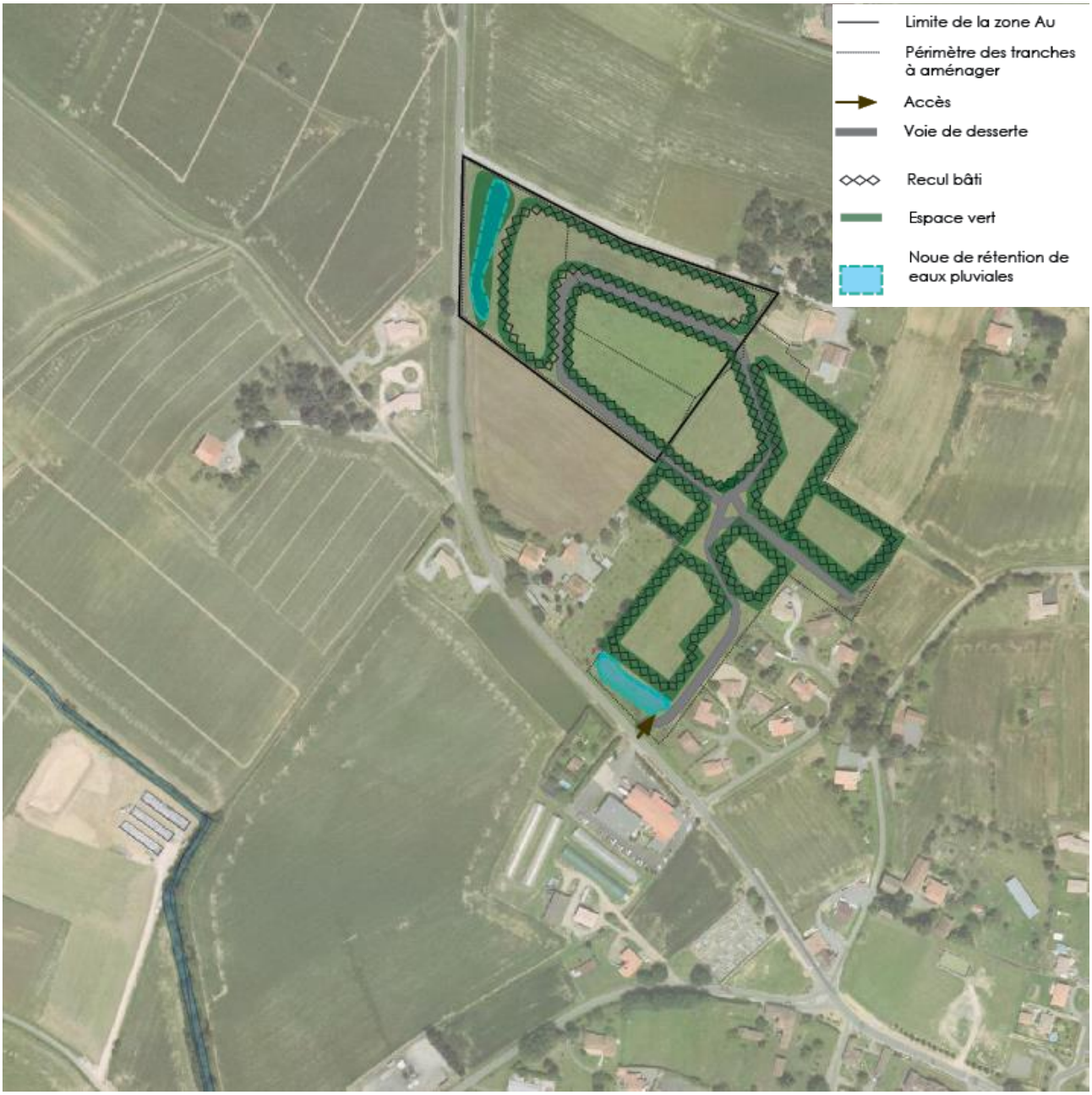


Fig. 23. Schéma d'aménagement de la zone Au de Saint-Aubin

11. TOULOUZETTE : LE BOURG

11.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE



Le site est situé au Nord-Est du cœur de bourg, à l'interface du pavillonnaire récent qui s'est développé au Sud, le long de la route des arènes. Le terrain longe l'Est de l'école et des Arènes.

La zone représente environ une superficie de 1,41 hectares, relativement importante au regard de la surface du cœur de bourg.

Actuellement, le site est un espace prairial, ouvert, dépourvu d'arbres.

Des petits murets en galets sont présents en périphérie du terrain, et participent à l'identité de la commune. Une maison abandonnée borde le Nord-Ouest de la zone, mais ne fait pas l'objet d'opération de requalification.

Le terrain est accessible par la route du Moulin au Nord (RD 352) et par la route des Arènes au Sud.





Fig. 24. Plan de situation et Photos du site depuis la route des Arènes et depuis la route du Moulin

11.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le potentiel que représente ce secteur réside dans sa proximité à la centralité du bourg et de ses équipements publics, qu'ils renforcent comme polarité principale.

L'aménagement doit permettre d'isoler les abords de l'école et des arènes tout en renforçant le maillage du réseau d'espace public sur l'îlot.

Le traitement paysager doit renforcer l'identité de la commune et réutilisant le vocabulaire déjà présent sur le bourg : alignement planté, murets en galets.

Le projet devra intégrer une continuité piétonne vers le centre et les équipements du bourg.

Le traitement des eaux pluviales à ciel ouvert sera favorisé et les fossés existant conservé.

11.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT

11.3.1. Insertion urbaine et paysagère

Les arrières des arènes seront traités comme un espace public polyvalent (stationnement, boulodrome). Cet espace public se retournera sur la voie de desserte interne, traité en mail planté et accueillant une voie douce.

Au niveau de la zone constructible, des murets maçonnés sont préconisés à l'alignement en bordure de voie.

Les murets sont doublés d'un alignement d'arbres et d'un recul paysager.

L'espace dédié au stationnement est valorisé comme un espace public mixte, polyvalent, à l'interface des équipements actuels et de l'extension. Il accueille les fonctions suivantes :

- Stationnement,
- boulodrome en l'absence de voiture,
- place de foirail pour des manifestations.

<u>Les espaces naturels et la biodiversité</u>

- Des surfaces seront consacrées à la création de milieux naturels (plantations d'arbres en alignement le long des voies, création d'une lisière sur les franges, noues, espaces verts) en ayant recours à des essences locales,
- On privilégiera l'implantation du bâti proche ou en limite de parcelle afin de proposer des espaces de jardins intéressants.

<u>Insertion architecturale</u>

11.3.2. Densité et nombre de logements

Le terrain présentera à terme un minimum de 10 lots et une densité minimale de 6 logts/ha.

11.3.3. Organisation globale du site

- **Accès et desserte**

Voirie

Un barreau permet de connecter la route du Moulin à la route des Arènes et dessert l'ensemble de la zone.

Les liaisons douces

Une circulation séparée de la chaussée, réservée aux déplacements doux, sera aménagée, reliant le cœur de l'îlot aux espaces publics du bourg

Le long de la voie principale, des circulations réservées aux piétons seront aménagées de façon à créer des parcours continus (largeur minimale de 1,50 m dégagée de tout obstacle, accessible au PMR).

Le dimensionnement et le traitement des voies

La voie devra obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons, accessibles aux PMR. Les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols seront évitées (une chaussée de 5,00m peut être suffisante en desserte résidentielle pour du double-sens).

Stationnement

L'offre de stationnements devra être adaptée à la capacité du secteur.

L'existence d'une zone de stationnements permettra de répondre aux besoins complémentaires des lots.

- **Formes urbaines**

La densité du futur quartier permet d'accentuer la lecture de la polarité de Toulouzette tout en respectant l'identité rurale du bourg.

Les lots libres accueilleront de l'habitat individuel et bénéficieront de larges espaces jardinés et plantés. La forme urbaine présentera un équilibre entre les masses bâties et végétales.

Le bâti sera implanté parallèlement ou perpendiculairement à la voirie.

11.3.4. Programmation

L'aménagement du site respectera un phasage en une ou plusieurs opérations d'ensemble, indépendantes avec une densité minimale de 6 logements / hectare.



Fig. 25. Schéma d'aménagement de la zone AU de Toulouzette

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL »

1. LES FONDEMENTS DE LA STRATEGIE D'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL

En application des dispositions des articles L.141-16, L.141-17 et L151-6 du code de l'urbanisme, et en traduction des orientations du PADD, **les objectifs généraux poursuivis par le territoire en matière d'équipement commercial et artisanal** sont les suivants :

a. Lutter contre la dévitalisation commerciale des centres-bourgs et notamment celui de la polarité principale de Mugron,

b. Limiter les déplacements pour des motifs d'achats,

c. Assurer une complémentarité d'offre entre la centralité de Mugron et les pôles intermédiaires ou de proximité.

Ces objectifs sont traduits de la manière suivante dans **les dispositions opposables des présentes OAP, les dispositions du règlement et du zonage du PLUi**, ainsi que par des actions opérationnelles menées en complément du PLUi :

- Limiter la création de nouveaux commerces en dehors des périmètres de localisations préférentielles, soit par construction nouvelle, soit par changement de destination d'un bâtiment à usage non commercial vers une destination commerciale,
- Privilégier la proximité des lieux de vie (centres de bourgs ou de quartiers,) pour les besoins quotidiens et hebdomadaires,
- Préserver le linéaire significatif de locaux commerciaux et artisanaux en rez-de-chaussée, présents dans le centre-bourg de Mugron,
- Prévoir une offre commerciale adaptée à l'échelle des polarités.

2. LE CHAMP D'APPLICATION DES OAP COMMERCIALESET ARTISANALES

2.1. ACTIVITES ET DESTINATIONS DANS LE CHAMP D'APPLICATION DES OAP COMMERCIALES ET ARTISANALES

Les dispositions des présentes OAP s'appliquent en premier lieu **aux commerces, aux services commerciaux, ainsi qu'aux activités artisanales assimilables à des équipements commerciaux** (inscrites au registre du commerce et des sociétés), notamment l'artisanat alimentaire et de production destinée à la vente aux particuliers.

Ces activités s'inscrivent dans la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », telle que prévue à l'article R151-28 du code de l'urbanisme.

Ces activités doivent être implantées dans l'un des secteurs de localisation préférentielle délimités au paragraphe 4, et en compatibilité avec les vocations admises dans ce secteur.

Les dispositions des présentes OAP s'appliquent également aux établissements industriels ou d'exploitation agricole dès lors que celles-ci intègrent des locaux porteurs d'une fonction commerciale, c'est-à-dire des locaux en « show-room » ou destinés à la vente aux particuliers.

Ces activités doivent être implantées dans l'un des secteurs de localisation préférentielle, et en compatibilité avec les vocations admises dans ce secteur, dès lors que leurs surfaces à usage commercial répondent à l'une des conditions suivantes :

- Elles représentent 30 % ou plus de la surface de plancher totale de l'activité,
- Elles représentent 200 m² ou plus.

Dans les autres cas (aucune surface à usage commercial ou surfaces inferieures aux seuils indiqués), les conditions d'implantation de ces activités sont déterminées par le Règlement du PLUi.

2.2. ACTIVITES ET DESTINATIONS EXCLUES DU CHAMP D'APPLICATION DES OAP COMMERCIALES ET ARTISANALES

Les dispositions des présentes OAP ne s'appliquent pas aux activités et destinations suivantes :

- Les activités des sous-destinations « restauration », « commerce de gros », « hébergement hôtelier et touristique », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « cinéma »,
- Les activités des sous-destinations « exploitation forestière », « entrepôt », « bureau », « centre de congrès et d'exposition »,
- Les activités des sous destinations « industrie » ou « exploitation agricole » qui ne répondent pas aux critères de surfaces de vente définis au paragraphe 2.1 précédent,
- Les destinations qui ne constituent pas des activités, c'est-à-dire à destination « habitation » ou à destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

3. LES MODALITES D'APPLICATION DES OAP COMMERCIALES ET ARTISANALES

3.1. LES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DE COMMERCES

Les OAP commerciales et artisanales définissent, en cohérence avec les orientations du PADD, 5 types de secteurs de localisations préférentielles pour les activités commerciales entrant dans le champ d'application des OAP :

- Polarité urbaine principale : centre-bourg de Mugron,
- Polarité urbaine intermédiaire : centres-bourgs de Doazit et Saint-Aubin,
- Polarité urbaine de proximité : centre-bourg de Caupenne,
- Centralités rurales : centre-bourgs des autres communes,
- Pôle majeur de périphérie : secteurs artisanaux et commerciaux d'entrée de ville de Mugron.

Les périmètres des secteurs de localisations préférentielles sont définis au paragraphe 4.

3.2. LES VOCATIONS COMMERCIALES ET ARTISANALES

Dans les différents types de localisations préférentielles, les OAP commerciales et artisanales autorisent, interdisent ou contraignent les commerces en fonction :

- De la fréquence d'achat à laquelle ils correspondent :
  - Achats quotidiens (boulangerie, boucherie, primeur, traiteur, supérette, épicerie, tabac, presse, …) et services de proximité (bars, salon de thé, coiffure, soins de beauté, …),
  - Achats hebdomadaires (supermarché, hypermarché, hard discount, …),
  - Achats occasionnels légers (commerce de détail d'habillement, de chaussure, de maroquinerie, optique, téléphonie, de fleuriste, …),
  - Achats occasionnels lourds,
  - Achats exceptionnels,
- De maximum de surfaces de vente pour certains pôles.

3.3. LES MODES DE CREATION ET DE GESTION DES SURFACES COMMERCIALES ET ARTISANALES

Les OAP commerciales distinguent les cas suivants :

- Création d'un nouveau commerce :

Il s'agit des opérations de création de surface commerciale, soit par construction d'un bâtiment (entièrement ou partiellement à destination commerciale), soit par changement de destination total ou partiel d'un bâtiment existant.

- Installation d'un nouveau commerce :

Il s'agit des opérations d'implantation d'un commerce à la place d'un autre commerce, par modification d'enseigne.

- Modification de commerces existants :

Il s'agit des opérations de réhabilitation ou d'extension limitée (10% au maximum de la surface vente existante) menées sur des commerces existants.

- Subdivision de commerces existants :

Il s'agit des opérations de création d'une unité commerciale dans une partie d'un bâtiment à usage commercial.

3.4. L'ARTICULATION DES OAP COMMERCIALES ET ARTISANALES AVEC LE REGLEMENT DU PLUI

- Les destinations, usages du sol et natures d'activité :

Le Règlement écrit du PLUi conditionne, dans ses articles 1, les implantations de nature commerciale au respect des orientations définies dans le présent document.

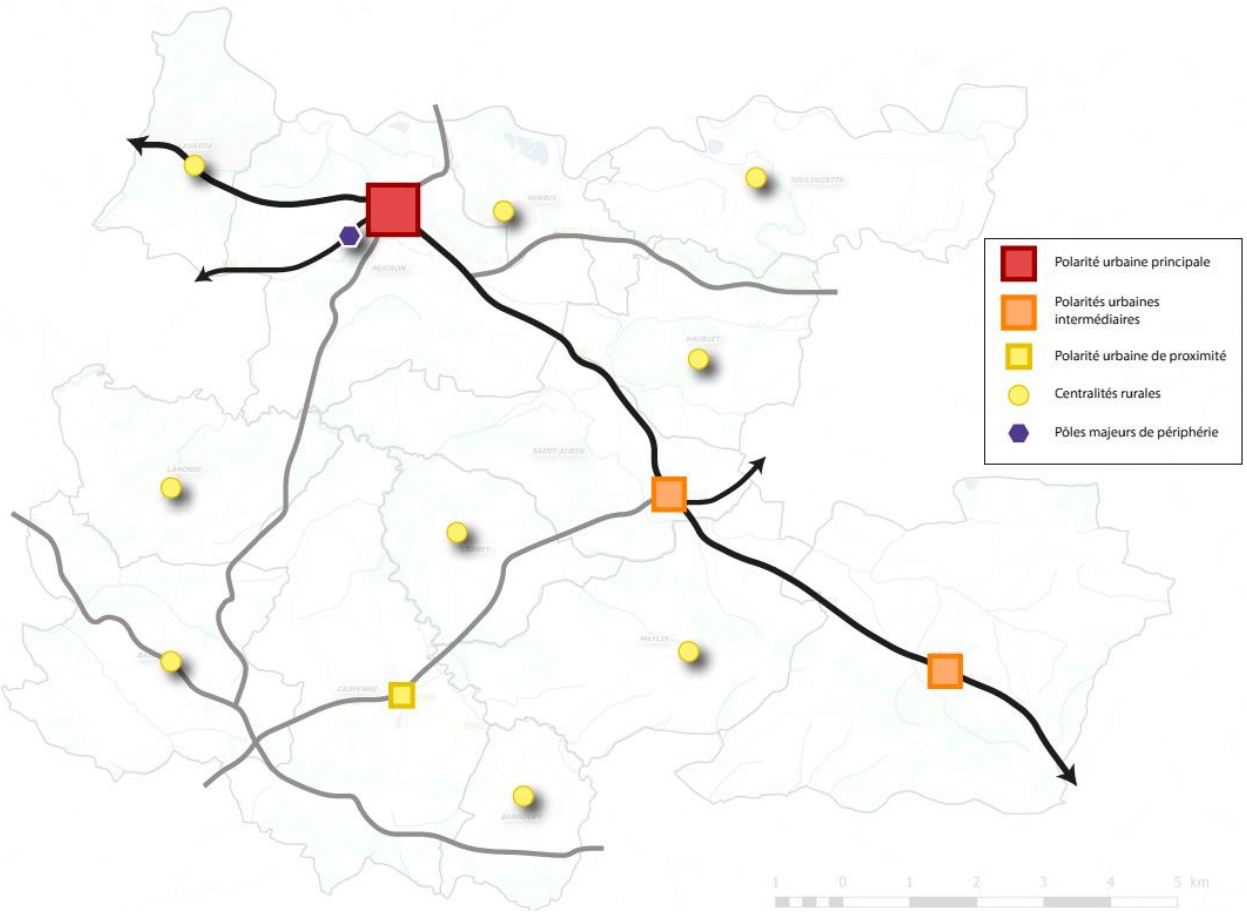
- Les linéaires commerciaux protégés :

Les Documents graphiques du PLUi identifient des linéaires commerciaux protégés au titre de l'article R151-37 du Code de l'Urbanisme. Ces linéaires commerciaux concernent les abords de certaines voies du centre-bourg de Mugron.

Le long de ces linéaires commerciaux protégés, les opérations doivent respecter les prescriptions définies à l'article 1.2 de la Section 1 du Règlement écrit de la zone UA.

4. ORIENTATIONS : LES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DE COMMERCES

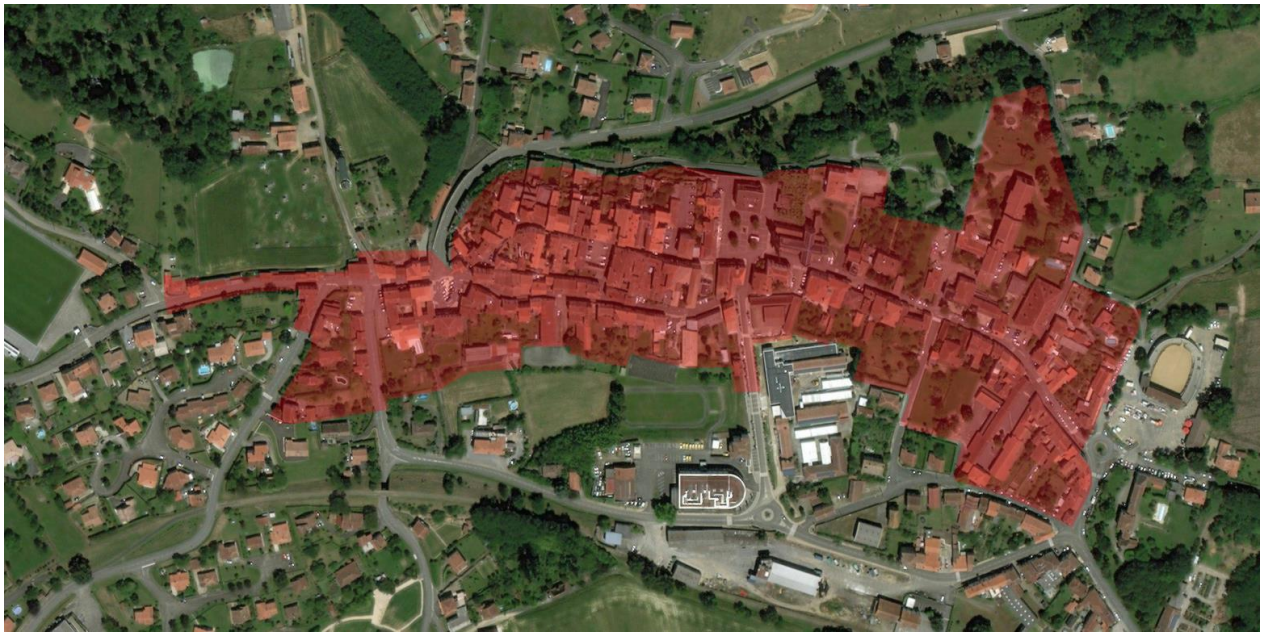
4.1. PLAN DE SITUATION DES SECTEURS DE LOCALISATIONS PREFERENTIELLES



4.2. PERIMETRES DES SECTEURS DE LOCALISATIONS PREFERENTIELLES

4.2.1. Polarité urbaine principale

Mugron – Centre-bourg



4.2.2. Polarités urbaines intermédiaires

Saint-Aubin – Centre-bourg



Doazit – Centre-bourg



4.2.3. Polarité urbaine de proximité

Caupenne – Centre-bourg



4.2.4. Centralités rurales : centre-bourgs des autres communes

Dans une volonté affichée dans le PADD de « se donner la possibilité d'accueillir des activités compatibles avec l'habitat dans les villages (commerces, services, artisanat,…), les zones U et AU des centralités rurales sont également identifiées comme secteurs de localisations préférentielles.

4.2.5. Pôle majeur de périphérie

Mugron – Zone d'activités route de Montfort



4.3. GRILLE DES VOCATIONS COMMERCIALES ET ARTISANALES DANS LES SECTEURS DE LOCALISATIONS PREFERENTIELLES

Les vocations commerciales admises sont indiquées par le sigle « O » / SV : surface de vente

Secteurs de localisation préférentielle	Type de secteurs de localisation préférentielle	Polarité urbaine principale	Polarité urbaine intermédiaire	Polarité urbaine de proximité	Centralité rurale	Pôle majeur de périphérie
	Types de localisation	Centre-ville	Centre-bourg	Centre-bourg	Bourgs des communes rurales	ZA route de Montfort
	Communes concernées	Mugron	Doazit Saint-Aubin	Caupenne	Baigts / Bergouey / Hauriet / Lahosse / Larbey / Laurède / Maylis / Nerbis / Toulouzette	Mugron
Vocations commerciales	Achats quotidiens et services de proximité	O	O	O	O	
	Achats hebdomadaires	O *si SV < 500 m²*	O *si SV < 500 m²*	O *si SV < 300 m²*	O *si SV < 300 m²*	
	Achats occasionnels légers	O *si SV < 500 m²*	O *si SV < 500 m²*			O *si SV >500 m²*
	Achats occasionnels lourds					O
	Achats exceptionnels					O