

SAMES

PLAN LOCAL D'URBANISME



**pays
basque**
**euskal
herria**
COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION
—
HIRIGUNE
ELKARGOA



MODIFICATION N° 1

Pièce 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Document : approuvé par le 13 décembre 2016
Modifié le 28 septembre 2024



Agence Publique de Gestion Locale
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
Maison des Communes - rue Auguste Renoir
B.P.609 - 64006 PAU Cedex
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47
Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr



TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

- 1- SECTEUR CENTRE BOURG
- 2- SECTEUR DUCAZAU
- 3- SECTEUR CAZAUBON
- 4- SECTEUR BONEHON
- 5- SECTEUR LAPLACE
- 6- SECTEUR ZONE D'ACTIVITES

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE

SCHEMA TOURISTIQUE COHERENT

INTRODUCTION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sames concernent des terrains situés en zones AU, UA, N et UY délimitées par le PLU.

La volonté de la collectivité est d'assurer l'insertion des secteurs d'urbanisation future avec le bâti existant et d'éviter les inconvénients d'une urbanisation inorganisée. Pour chaque secteur à urbaniser, les orientations d'aménagement et de programmation prennent en considération les caractéristiques physiques, environnementales et urbaines de la zone d'implantation.

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables pour : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan » ; ceci dans une **relation de compatibilité**, c'est-à-dire que ces dernières ne doivent pas aller dans le sens contraire des orientations définies mais doivent contribuer à leur façon à les réaliser.

Contenu des orientations d'aménagement et de programmation

Article 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. [...].

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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 ;

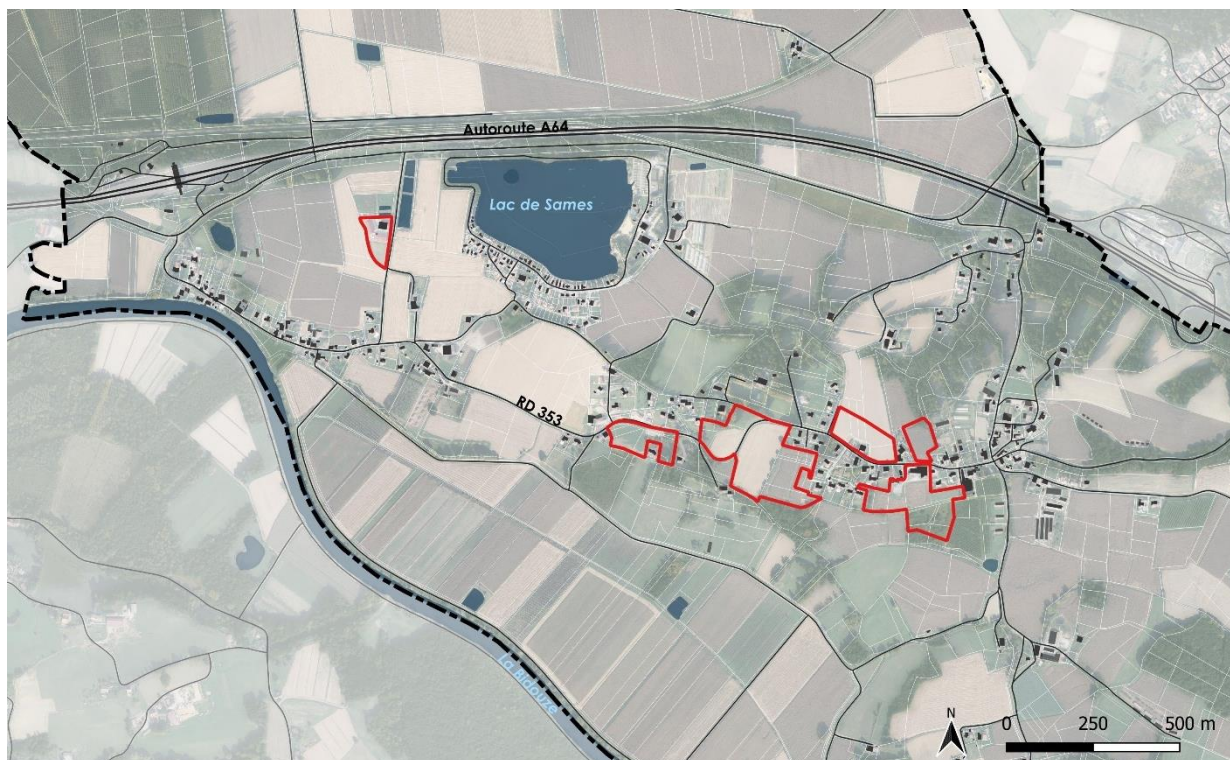
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; [...]

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. [...].

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles de Sames sont situées au centre de la commune, essentiellement dans le quartier « du Bourg », de part et d'autre de la RD353 qui structure le village. Dans le bourg, deux des secteurs à OAP sont en partie localisés dans le périmètre du « plan de référence urbain du bourg » de 2020. Un des secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation est situé de manière plus excentrée, au nord-ouest du village, il s'agit de l'OAP zone d'activités au nord du quartier Saint Jean.



Par la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, la commune de Sames souhaite ainsi :



Assurer un développement du territoire maîtrisé dans le temps, en lien avec l'offre de services et d'équipements de la commune



Structurer et densifier le maillage viaire et de cheminements piétons / cycles des zones urbaines et à urbaniser, tout en identifiant une trame de voies douces support d'un schéma touristique cohérent



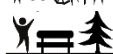
Promouvoir une mixité fonctionnelle ainsi qu'une mixité de formes architecturales et de typologies bâties (habitat individuel / groupé / collectif)



Permettre la création de tissus bâti aux ambiances urbaines en continuité avec le village



Développer une offre de logements sociaux et de logements accessibles à tous



Créer des espaces publics et des lieux de vie qualitatifs pour les secteurs aménagés



Ancrer les secteurs à OAP dans leur environnement naturel et paysager en traitant les franges de ces secteurs de manière plantée



Privilégier les revêtements perméables, le végétal et les espaces paysagers dans les aménagements ; favoriser les continuités écologiques à l'intérieur et entre les secteurs

Plan de localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le quartier du bourg :



OAP	SURFACE (en Ha)	VOCATION PRINCIPALE	PROJET DE ZONAGE	DENSITE BRUTE (en logt/Ha)	NB DE LOGT MIN	NB DE LOGT MAX	ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION
1 - CENTRE BOURG	3,23	Habitat	AU et UA	20 à 30	36	53	Court terme (dès approb modif PLU)
	1,78 Nord 1,45 Sud	Equipements et services	AU	Non concerné			
2-DUCAZAU	0,75	Habitat	UA	20 à 25	12	15	Moyen terme (lorsque 80% des phases 1A et 1B de l'OAP Centre Bourg sera réalisé)
	0,16 Est	Espace vert	N	Non concerné			
3-CAZAUBON	1,62	Habitat	UA	20 à 25	32	41	Long terme (lorsque 80% de toutes les opérations à moyen terme seront réalisées)
4-BONEHON	1,78 Est	Habitat	AU et UA	15 à 20	27	36	Moyen terme (lorsque 80% des phases 1A et 1B de l'OAP Centre Bourg sera réalisé)
	2,34 Centre	Habitat	AU et UA	15 à 20	35	47	Moyen terme (lorsque 80% de la phase 1 du secteur Bonehon aura été ouverte à l'urbanisation)
	1,48 Ouest	Habitat	UA	15 à 20	22	30	Moyen terme (lorsque 80% de la phase 1 du secteur Bonehon aura été ouverte à l'urbanisation)
5-LAPLACE	1,45	Glacis paysager	UA	Non concerné			Long terme (lorsque 80% de toutes les opérations à moyen terme seront réalisées)
	1,24 Nord 0,21 Sud	Habitat	UA	15 à 20	19	25	
6-ZONE D'ACTIVITE	0,86	Activités	UY	Non concerné			Non concerné
TOTAL	13,51 Ha concernés par les OAP dont 10,83 Ha destinés à de l'habitat (soit une densité moyenne de 19,5 logt/ha sur les 10,83 Ha destinés à de l'habitat)				183	247	

1. SECTEUR CENTRE BOURG

1.1. ANALYSE DU CONTEXTE TERRITORIAL DU SECTEUR CENTRE BOURG

Le secteur Centre bourg couvre une **surface totale de 3,23 Ha**.

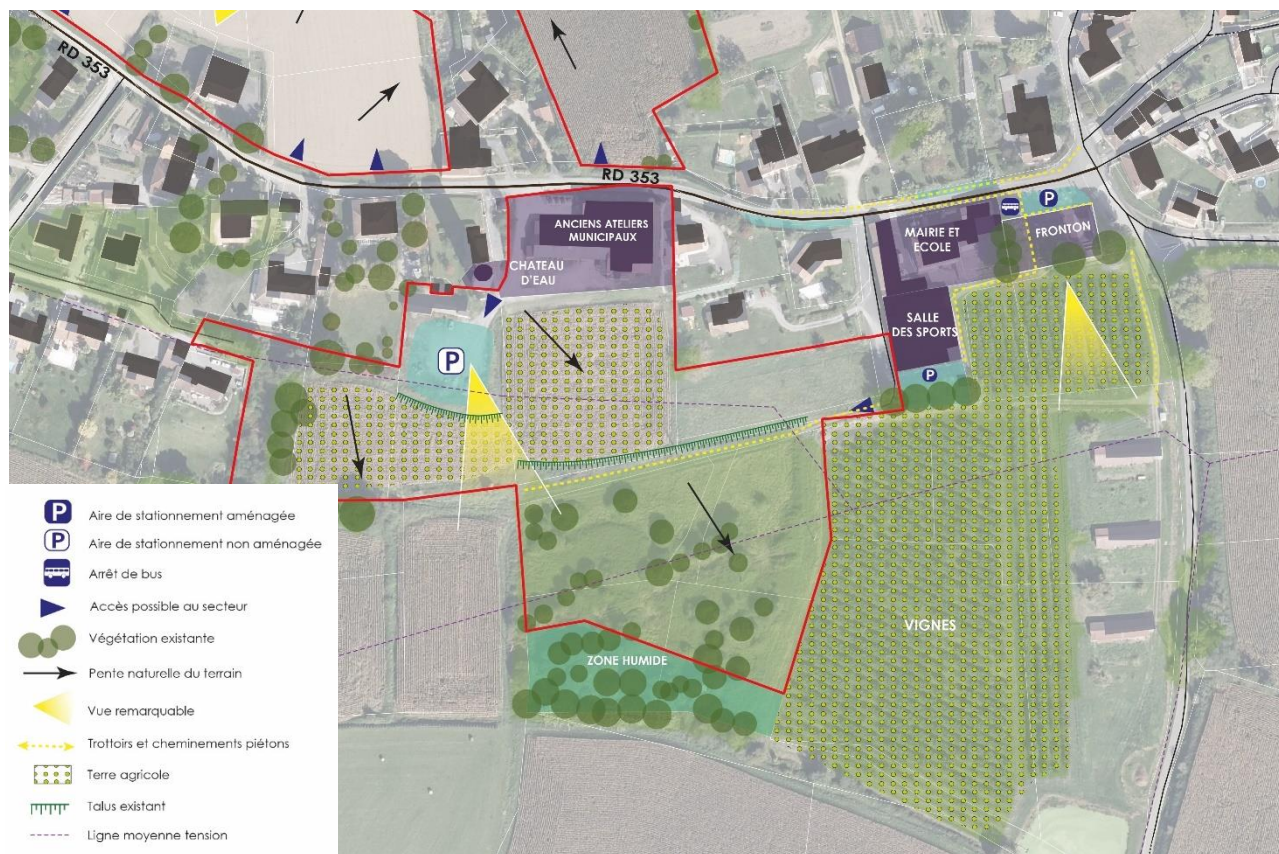
Le site concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est situé à l'ouest du centre bourg historique de Sames, à proximité directe des principaux équipements de la commune (salle des sports, mairie, école, fronton). On trouve également des habitations sur les abords du secteur ce qui participe à un tissu urbain mixte.

Le secteur est situé en deuxième front du tissu urbain, au sud de la route départementale 353. Il est situé en ligne de crête, sur un promontoire de la commune, avec des vues qui s'ouvrent au sud sur les barthes et le grand paysage. Les abords du château d'eau constituent le point le plus haut du site avec les vues les plus remarquables. Le terrain présente une pente vers le sud avec des talus successifs formant une organisation en terrasses.

La partie centrale du site est actuellement à usage agricole alors qu'on trouve au nord des espaces peu qualifiés (parking du château d'eau, anciens ateliers municipaux...). On note la présence de quelques arbres remarquables sur le secteur, isolés ou formant des continuités végétales. La partie sud du site est actuellement enfrichée. Le terrain est bordé à l'est par des parcelles agricoles et au sud par une zone humide.

Le terrain présente plusieurs accès potentiels, depuis la RD 353 à proximité du château d'eau mais également depuis sa limite Est en bordure de la salle des sports. Une connexion viaire est également envisageable à l'ouest, avec la voie de desserte interne du lotissement. Au droit du site, la RD353 ne dispose pas de cheminements piétons – cycles sécurisés. Le terrain est toutefois situé à proximité des arrêts de transports en commun de la commune.

Le secteur est desservi sur sa partie nord par le réseau d'assainissement collectif. On peut également noter la présence de lignes électriques moyennes tensions traversant le site de l'est à l'ouest.



Analyse de l'état actuel du site



1.2. ENJEUX D'AMENAGEMENT

Il s'agit pour le secteur Centre bourg de permettre l'aménagement d'un secteur mixte permettant :

- le déplacement, l'extension, le réaménagements des équipements publics de la commune
- la création d'espaces publics et des lieux de vies pour le quartier
- l'aménagement un secteur d'habitat à la typologie diversifiée à proximité directe du bourg ancien.

L'aménagement du secteur constitue également une opportunité pour développer le maillage viaire ainsi qu'un maillage de mobilités douces (piétons / cycles) au sud de la RD 353 et dans le quartier.

Il convient par ailleurs de maintenir les vues depuis le site, de préserver les qualités paysagères et environnementales du secteur et de traiter les franges et lisières entre espace urbain et espaces naturel/agricole.

1.3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATRION DU SECTEUR CENTRE BOURG

Les opérations, constructions ou aménagements projetés doivent rendre possible ou, à tout le moins, ne pas compromettre ou rendre plus onéreuses la réalisation des dispositions indiquées ci-dessous et dans la légende du schéma d'aménagement :

1.3.1. PROGRAMME

- Le programme devra permettre l'aménagement d'un secteur mixte sur la commune avec des logements, des équipements publics, une aire de stationnement, agrémentés d'aménagements piétonniers et d'espaces publics à usage collectif.
- Afin de diversifier l'offre de logements sur la commune et de valoriser la situation stratégique de ce secteur, **la forme urbaine proposera une mixité de formes architecturales et de typologies de logements.**
- Les accès à la zone devront suivre les principes de desserte identifiés au schéma et dans la légende de l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Les aménagements et les constructions devront s'insérer de manière harmonieuse dans le quartier et dans le grand paysage (architecture inspirée des styles vernaculaires locaux, traitement des limites avec l'espace public, exploitation optimale des énergies naturelles, espaces libres plantés et paysagers...), en compatibilité avec le schéma et la légende de l'orientation d'aménagement et de programmation.

1.3.2. OBJECTIFS EN MATIERE DE DENSITE

La densité brute prend en compte la surface utilisée par les équipements publics, la voirie et les espaces publics dans l'espace considéré, contrairement à la densité nette qui se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot.

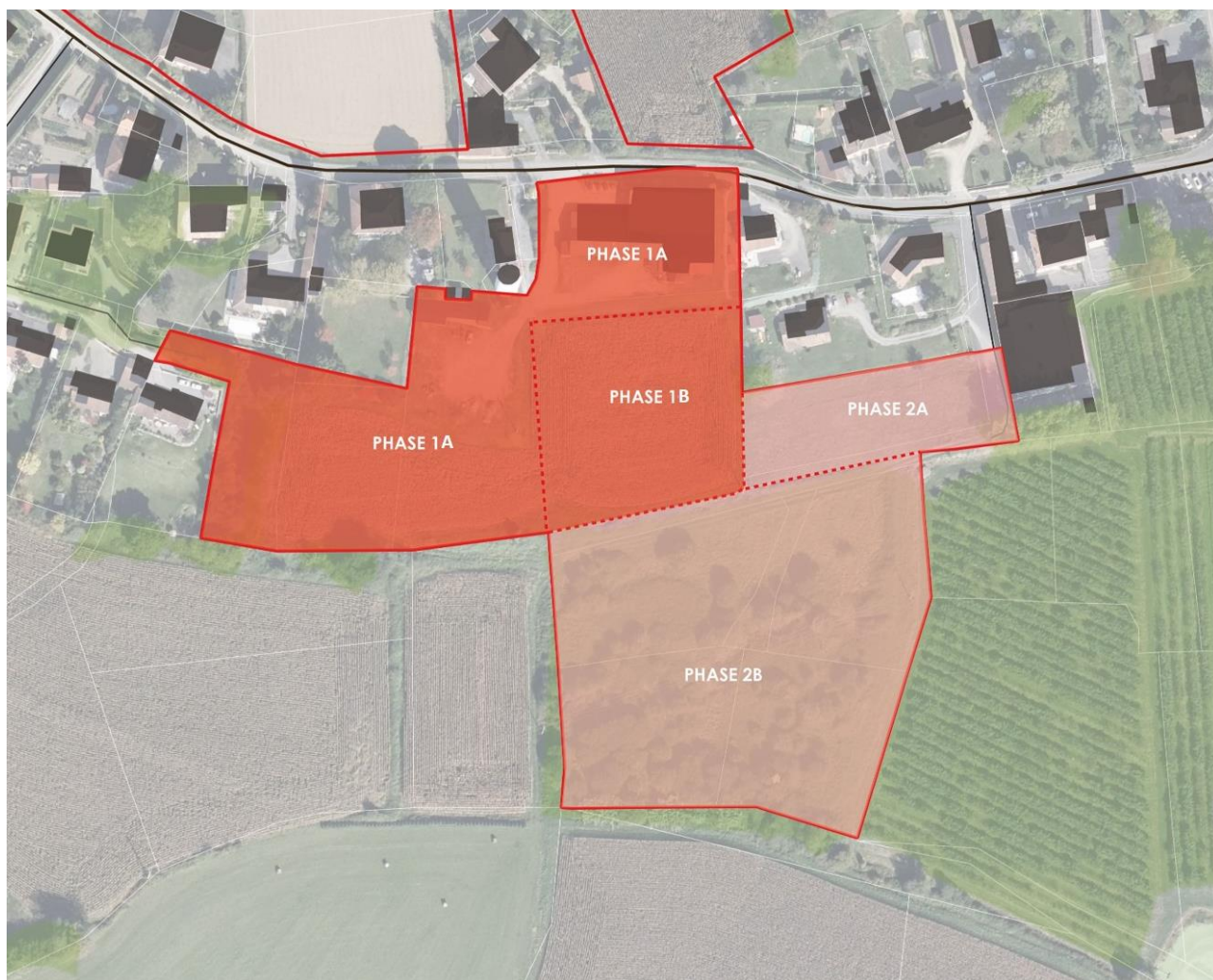
Les orientations en matière de densité s'appliquent à l'intérieur des phases 1A et 1B destinées à accueillir de l'habitat. Les phases 2A et 2B à l'est et au sud sont quant à elles destinées à des équipements et services.

Phase 1A : La densité brute moyenne recherchée sera comprise entre 20 et 30 logements à l'hectare.

Phase 1B : La densité brute moyenne recherchée sera comprise entre 20 et 30 logements à l'hectare.

1.3.3.ECHEANCIER PREVISIONNEL ET CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le phasage du secteur est défini selon le schéma ci-dessous.



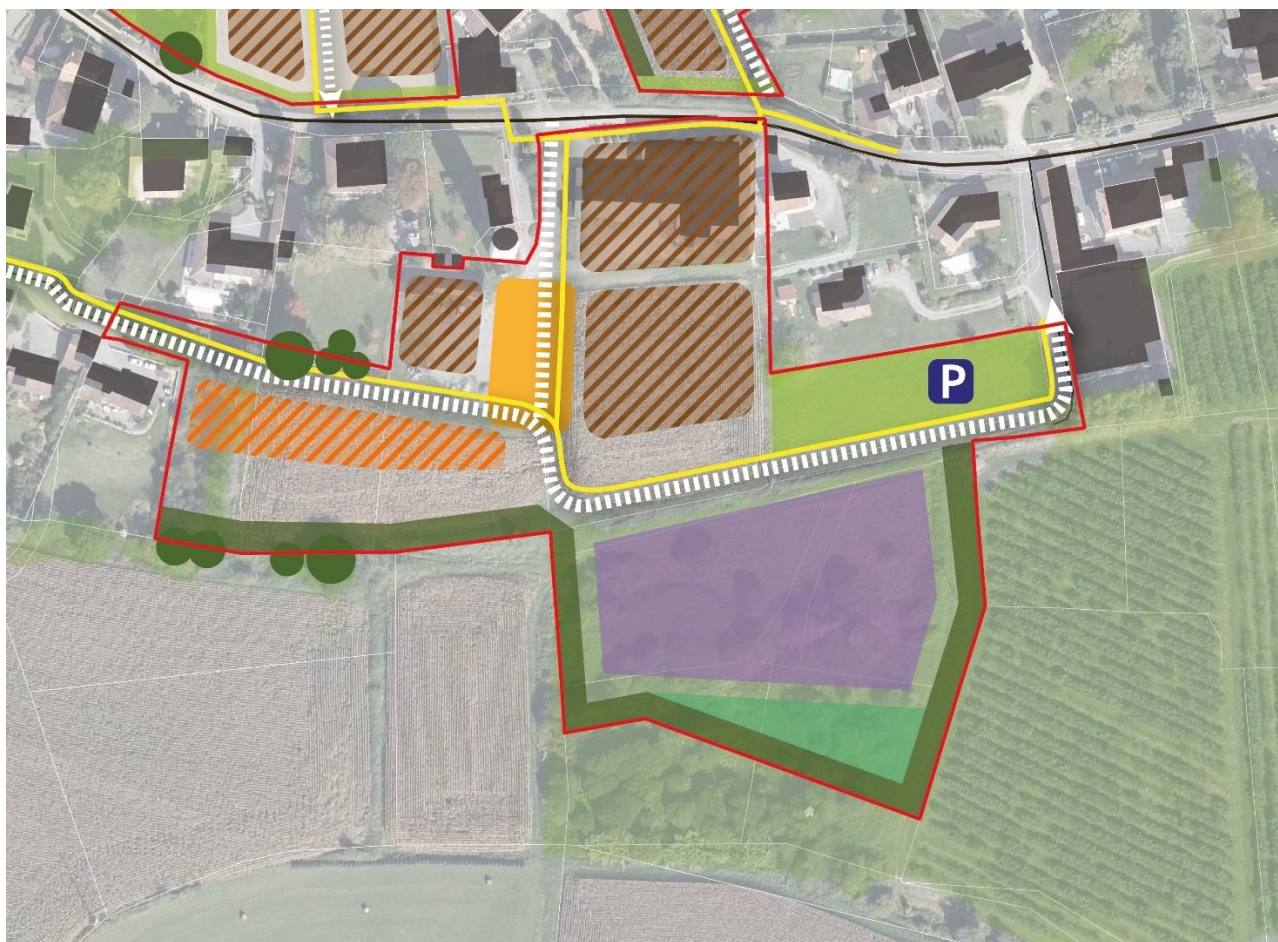
Les constructions seront autorisées à l'intérieur de chacune des phases après réalisation des équipements nécessaires (voirie, réseaux).

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation selon **un principe d'opération d'aménagement d'ensemble**, pouvant être scindée en plusieurs opérations suivant le phasage interne défini ci-dessus avec :

- **Phase 1 à court terme** (dès approbation de la modification du PLU) avec phases 1A et 1B pouvant être ouvertes à l'urbanisation indépendamment l'une de l'autre
- **Phase 2 sans échéancier** avec phases 2A et 2B pouvant être ouvertes à l'urbanisation indépendamment l'une de l'autre

Chaque phase de l'OAP soumise une opération d'aménagement d'ensemble nécessitera de fait un permis d'aménager précisant les lots, ainsi que les voies et réseaux tels que précisé au schéma d'aménagement de l'OAP.

1.3.4. SCHEMA GRAPHIQUE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ACCES ET DESSERTE



VOIE DE DESSERTE POUR LE QUARTIER

Le schéma indique l'emplacement de principe d'une voie de bouclage à l'échelle du quartier, permettant de relier la route départementale 353 à la voie de desserte existante en impasse du lotissement. Cette voie est destinée à être collective et publique. La voie devra permettre la circulation sécurisée des piétons et des cycles. Les accès directs aux lots depuis la route départementale 353 sont interdits.



CHEMINEMENT PIETONS / CYCLES A AMENAGER

Le schéma indique l'emplacement de principe de cheminements piétons et cyclables. Ces cheminements auront une largeur suffisante (supérieure ou égale à 1,50m) et un revêtement permettant une utilisation sécurisée par tous les temps. Ils bénéficieront d'un traitement paysager. Les cheminements piétons/cycles créés seront connectés aux trottoirs et aux cheminements existants du quartier. Des accès piétons / cycles supplémentaires sont autorisés sur le secteur pour favoriser un maillage de cheminements doux.



EMPLACEMENT DE PRINCIPE D'UNE AIRE DE STATIONNEMENT PAYSAGEE

Le schéma indique l'emplacement de principe d'une aire de stationnement publique. Cet espace bénéficiera d'un traitement paysager (plantations...) et privilégiera les revêtements de sols perméables. La localisation du parking pourra être adaptée de manière à faciliter sa desserte depuis les voies de circulation.

FORME URBAINE ET TYPOLOGIES BATIES



EMPRISE DEDIEE A L'IMPLANTATION DE LOGEMENTS COLLECTIFS

Le schéma indique le principe d'implantation de logements collectifs pour le secteur. La hauteur et la volumétrie des constructions seront dans le gabarit de l'habitat traditionnel avoisinant sur le secteur. L'implantation du bâti en limite d'espace public sera privilégiée de manière à maintenir une harmonie et à recréer un caractère urbain rappelant l'ambiance du village. L'accent sera mis sur une architecture locale, reprenant les caractéristiques de l'architecture vernaculaire de la Basse Navarre.



EMPRISE DEDIEE A L'IMPLANTATION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS OU GROUPES

Le schéma indique le principe d'implantation de logements individuels et / ou groupés pour le secteur. La hauteur et la volumétrie des constructions seront dans le gabarit de l'habitat pavillonnaire avoisinant sur le secteur. L'implantation du bâti en limite d'espace public sera privilégiée de manière à maintenir une harmonie et à recréer un caractère urbain rappelant l'ambiance du village. L'accent sera mis sur une architecture locale, reprenant les caractéristiques de l'architecture vernaculaire de la Basse Navarre.



EMPRISE DEDIEE A L'IMPLANTATION D'EQUIPEMENTS ET D'AMENAGEMENTS PUBLICS

Le schéma indique l'emplacement de principe d'équipements et d'aménagements publics à implanter sur le secteur. Cette emprise pourrait ainsi permettre le déplacement du hangar communal, la construction d'une salle des sports ou encore l'aménagement d'une plaine des jeux.

TRAME PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE



ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE A DOMINANTE PIETONNE

Le schéma indique l'emplacement de principe d'un espace public de proximité de type placette. Ce lieu d'échange et de rencontre privilégiera le piéton et les espaces plantés et arborés (arbres de haute tige et arbustes). Il permettra l'appropriation par les usagers. Les espaces s'appuieront sur un principe d'usage polyvalent et de simplicité de traitement en cohérence avec les espaces publics du village. Depuis cet espace, les vues sur le grand paysage seront maintenues et mises en valeur. Il sera aménagé en lien avec les cheminements piétons / cycles existants et projetés sur la commune.



ESPACE LIBRE PAYSAGER

Le schéma indique l'emplacement de principe d'espaces plantés et arborés (arbres de haute tige et arbustes). Les plantations réalisées participeront à l'insertion paysagère de l'aire de stationnement publique dans leur environnement.



ESPACE PUBLIC PLANTE ET PAYSAGER POUVANT SERVIR A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le schéma indique l'emplacement de principe d'un espace vert public planté et paysager. Cet espace est situé sur le point bas du terrain et pourra accueillir des aménagements paysagers de gestion des eaux pluviales (jardin de pluie, rétention à l'air libre, non clos de type noues, bassins, canaux...). Les plantations réalisées participeront à l'insertion paysagère du secteur dans son environnement.



HAIE BOCAGERE A PRESERVER OU A PLANTER

Le schéma indique l'emplacement d'une haie de type bocagère à préserver ou à planter en limites du secteur pour créer un écran végétal. Ces espaces participeront à l'ambiance paysagée du secteur. La haie sera constituée d'essences locales mélangées non invasives (minimum 5 essences) comprenant des arbres de haut jet, des arbres en cépée et des essences buissonnantes.



ARBRES EXISTANTS A PRESERVER

Le schéma indique la présence d'arbres remarquables sur le secteur. Les arbres devront être maintenus dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la faisabilité des aménagements et si leur état sanitaire est satisfaisant. La végétation préservée participera aux aménagements paysagers projetés.

2. SECTEUR DUCAZAU

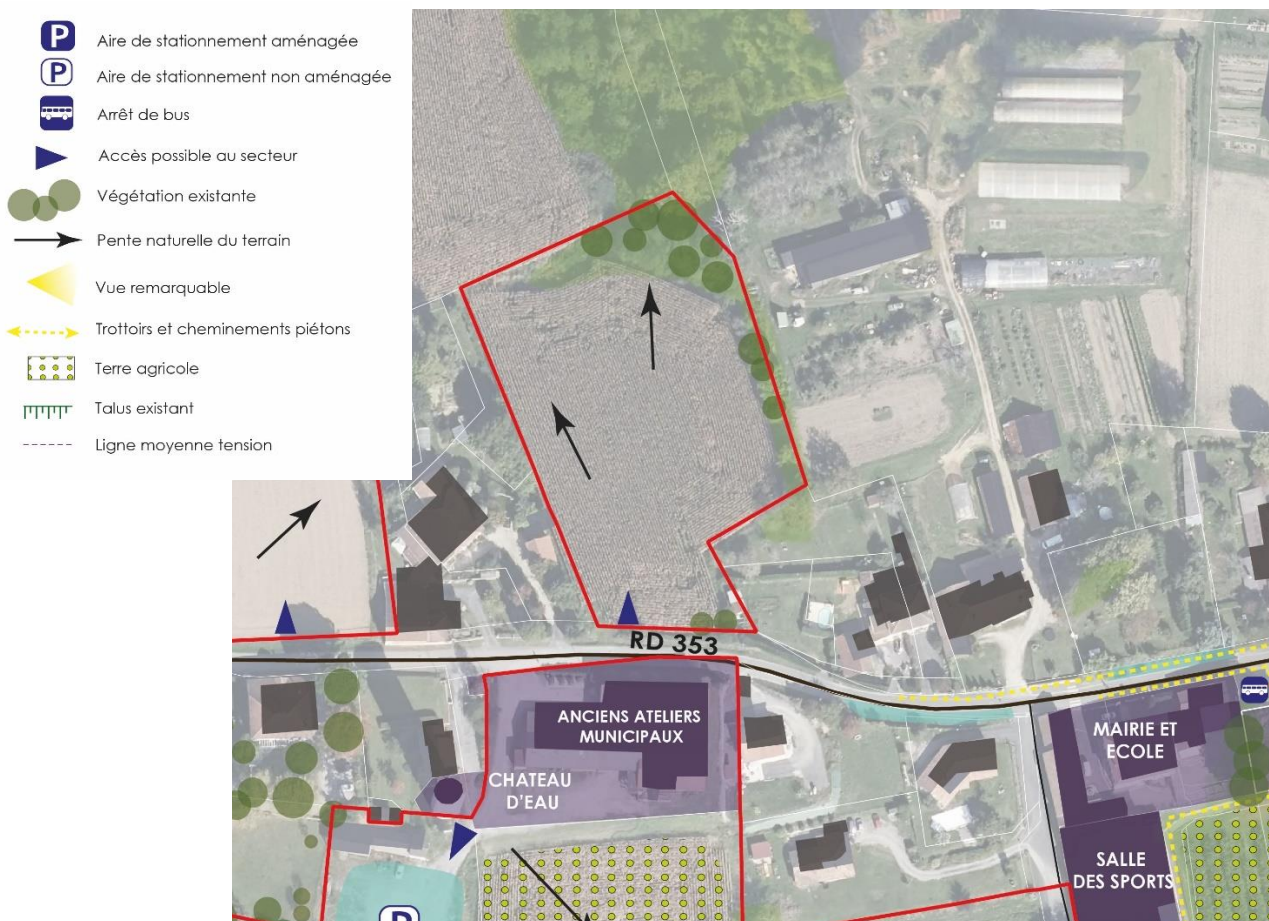
1.4. ANALYSE DU CONTEXTE TERRITORIAL DU SECTEUR DUCAZEAU

Le secteur Ducazau couvre la parcelle section C n°1055, pour une **surface totale de 0,75 Ha**.

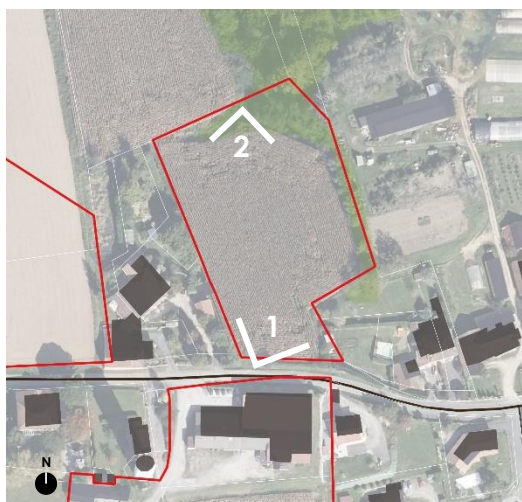
Le site concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est situé à l'ouest du centre bourg historique de Sames, à proximité directe des principaux équipements de la commune (salle des sports, mairie, école, fronton). Le terrain est bordé à l'est et à l'ouest par des habitations ce qui participe à un tissu urbain mixte.

Le terrain est actuellement à usage agricole et présente une pente vers le nord. La partie nord-est de la parcelle est classée en zone naturelle dans le Plan Local d'Urbanisme de Sames. Les franges est et ouest du terrain sont actuellement plantées.

Le terrain est accessible depuis la route départementale 353 au sud. Il n'y a pas d'autre accès possible au secteur. A droit du terrain, la RD353 ne dispose pas de cheminements piétons – cycles sécurisés. Le terrain est situé à proximité des arrêts de transports en commun de la commune. Le secteur est par ailleurs desservi sur sa partie sud par le réseau d'assainissement collectif.



Analyse de l'état actuel du site



1.5. ENJEUX D'AMENAGEMENT

Il s'agit pour le secteur Ducazeau de permettre l'aménagement d'un secteur d'habitat permanent à la typologie diversifiée à proximité directe du bourg ancien et des équipements publics.

Il convient par ailleurs de préserver les qualités paysagères et environnementales du secteur et de traiter les franges et lisières entre espace urbain et espaces naturel/agricole.

1.6. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATRION DU SECTEUR DUCAZEAU

Les opérations, constructions ou aménagements projetés doivent rendre possible ou, à tout le moins, ne pas compromettre ou rendre plus onéreuses la réalisation des dispositions indiquées ci-dessous et dans la légende du schéma d'aménagement :

1.6.1. PROGRAMME

- Le programme devra permettre l'aménagement d'un secteur d'habitat agrémenté d'aménagements piétonniers et d'espaces publics à usage collectif.
- Afin de diversifier l'offre de logements sur la commune et de valoriser la situation stratégique de ce secteur, **la forme urbaine proposera une mixité de formes architecturales et de typologies de logements.**
- Les accès à la zone devront suivre les principes de desserte identifiés au schéma et dans la légende de l'orientation d'aménagement et de programmation.

- Les aménagements et les constructions devront s'insérer de manière harmonieuse dans le quartier et dans le grand paysage (architecture inspirée des styles vernaculaires locaux, traitement des limites avec l'espace public, exploitation optimale des énergies naturelles, espaces libres plantés et paysagers...), en compatibilité avec le schéma et la légende de l'orientation d'aménagement et de programmation.

1.6.2. OBJECTIFS EN MATIERE DE DENSITE

La densité brute prend en compte la surface utilisée par les équipements publics, la voirie et les espaces publics dans l'espace considéré, contrairement à la densité nette qui se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot.

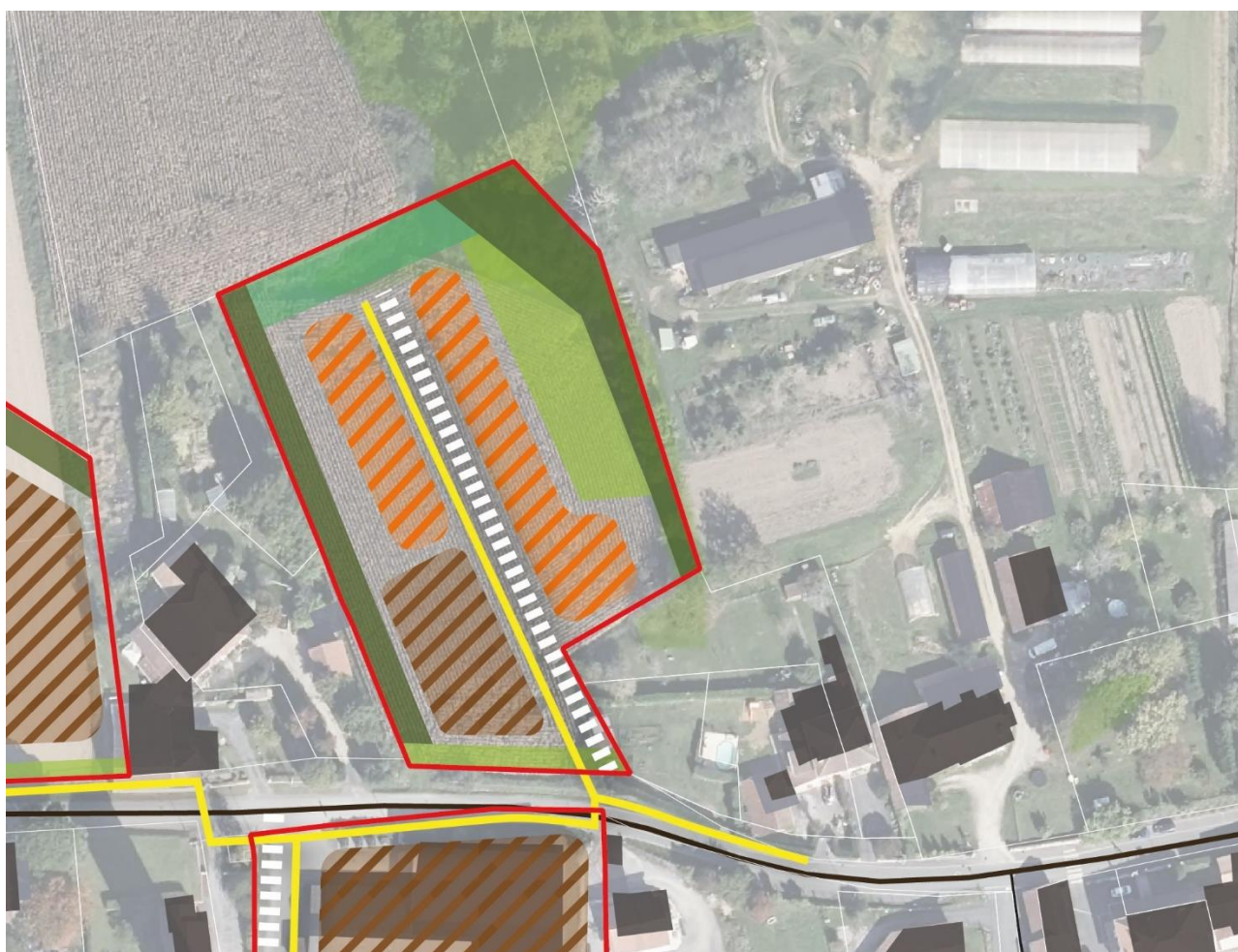
La densité brute moyenne recherchée pour le secteur sera comprise entre 20 et 25 logements à l'hectare.

1.6.3. ECHEANCIER PREVISIONNEL ET CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Les constructions seront autorisées après réalisation des équipements nécessaires (voirie, réseaux) selon un principe d'opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité du secteur.

L'ouverture à l'urbanisation est prévue à moyen termes, lorsque 80% des phases 1A et 1B de l'OAP Centre Bourg sera réalisé.

1.6.4. SCHEMA GRAPHIQUE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ACCES ET DESSERTE

VOIE DE DESSERTE POUR LE SECTEUR



Le schéma indique l'emplacement de principe d'une voie de desserte interne pour le secteur. Cette voie est destinée à être collective et publique. La voie devra permettre la circulation sécurisée des piétons et des cycles. Les accès directs aux lots depuis la route départementale 353 sont interdits. La voie devra permettre le retournement des véhicules et les possibilités de prolongement de la voie à long terme seront préservées.

CHEMINEMENT PIETONS / CYCLES A AMENAGER

Le schéma indique l'emplacement de principe de cheminements piétons et cyclables. Ces cheminements auront une largeur suffisante (supérieure ou égale à 1,50m) et un revêtement permettant une utilisation sécurisée par tous les temps. Ils bénéficieront d'un traitement paysager. Les cheminements piétons/cycles créés seront connectés aux trottoirs et aux cheminements existants du quartier. Des accès piétons / cycles supplémentaires sont autorisés sur le secteur pour favoriser un maillage de cheminements doux.

FORME URBAINE ET TYPOLOGIES BATIES



EMPRISE DEIDEE A L'IMPLANTATION DE LOGEMENTS COLLECTIFS

Le schéma indique le principe d'implantation de logements collectifs pour le secteur. La hauteur et la volumétrie des constructions seront dans le gabarit de l'habitat traditionnel avoisinant sur le secteur. L'implantation du bâti en limite d'espace public sera privilégiée de manière à maintenir une harmonie et à recréer un caractère urbain rappelant l'ambiance du village. L'accent sera mis sur une architecture locale, reprenant les caractéristiques de l'architecture vernaculaire de la Basse Navarre.



EMPRISE DEDIEE A L'IMPLANTATION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS OU GROUPES

Le schéma indique le principe d'implantation de logements individuels et / ou groupés pour le secteur. La hauteur et la volumétrie des constructions seront dans le gabarit de l'habitat pavillonnaire avoisinant sur le secteur. L'implantation du bâti en limite d'espace public sera privilégiée de manière à maintenir une harmonie et à recréer un caractère urbain rappelant l'ambiance du village. L'accent sera mis sur une architecture locale, reprenant les caractéristiques de l'architecture vernaculaire de la Basse Navarre.

TRAME PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE



ESPACE LIBRE PAYSAGER

Le schéma indique l'emplacement de principe d'espaces plantés permettant de créer des espaces de respiration dans le nouveau tissu urbain. Les plantations réalisées participeront à l'insertion paysagère des aménagements dans leur environnement.



ESPACE PLANTE ET PAYSAGER POUVANT SERVIR A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le schéma indique l'emplacement de principe d'un espace vert planté et paysager. Cet espace est situé sur le point bas du terrain et pourra accueillir des aménagements paysagers de gestion des eaux pluviales (jardin de pluie, rétention à l'air libre, non clos de type noues, bassins, canaux...). Les plantations réalisées participeront à l'insertion paysagère du secteur dans son environnement.



HAIE BOCAGERE A PLANTER OU A PRESERVER

Le schéma indique l'emplacement de haies de type bocagères à planter ou à préserver en limites du secteur pour créer un écran végétal. Ces espaces participeront à l'ambiance paysagée du secteur. La haie sera constituée d'essences locales mélangées non invasives (minimum 5 essences) comprenant des arbres de haut jet, des arbres en cépée et des essences buissonnantes.

3. SECTEUR CAZAUBON

1.1. ANALYSE DU CONTEXTE TERRITORIAL DU SECTEUR CAZAUBON

Le site Cazaubon couvre les parcelles section C n° 913, 915, à 919, 921 et 211 ainsi qu'une partie des parcelles C n° 920, 214, 922, 914, pour une **surface totale de 1,62 Ha**.

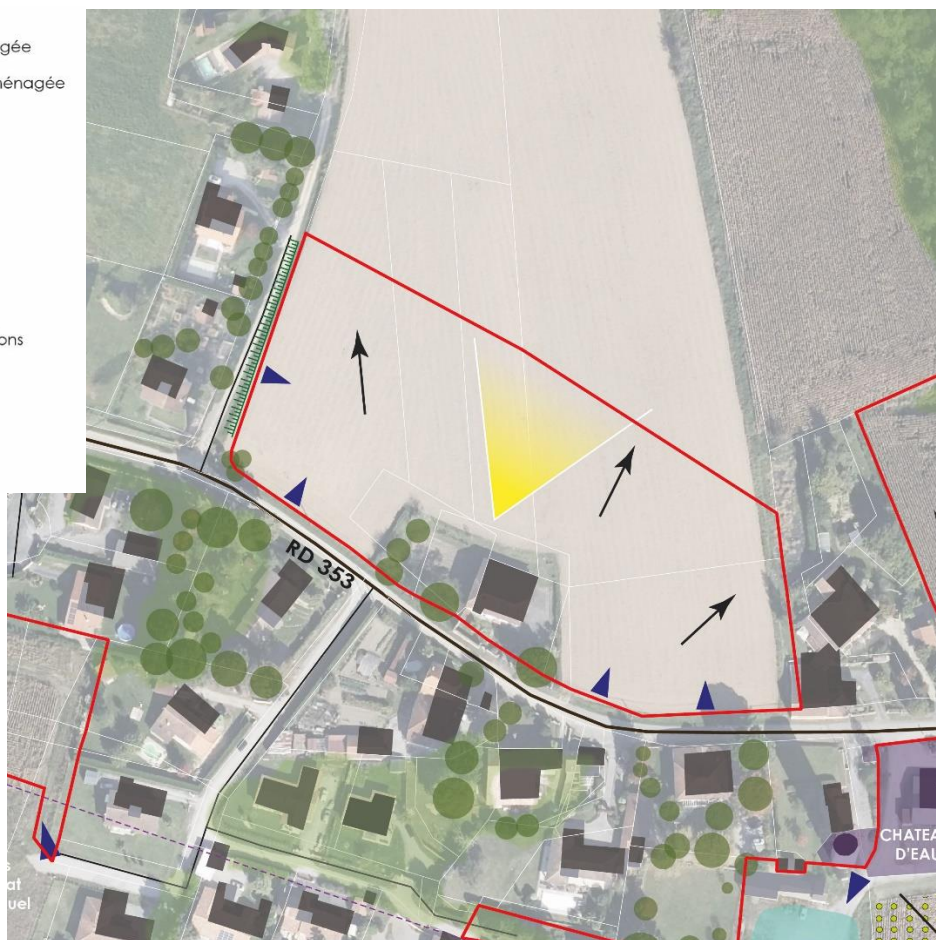
Le site concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est situé à l'ouest du centre bourg historique et à proximité des principaux équipements de la commune. Le site est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Le site est situé au nord de la route départementale 353. On trouve au sud du terrain le long de la voie une construction ancienne et un mur de clôture maçonné, représentatif de tissus urbain traditionnel diffus constitué de bâtisses implantées le long des voies de circulation. Cette habitation bénéficie d'un jardin planté et arboré qui participe à l'ambiance paysagée du secteur.

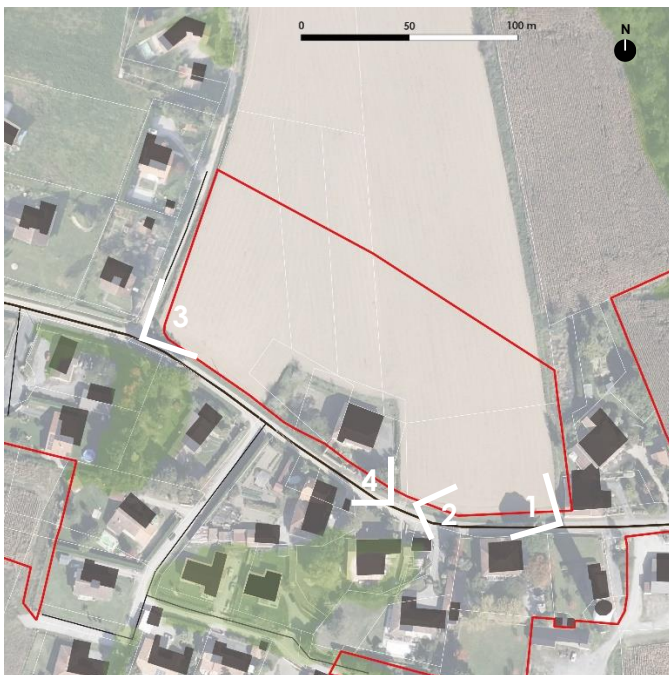
Le terrain est relativement plat et actuellement à usage agricole. Il est situé en ligne de crête, sur les hauteurs de la commune. Il présente une légère pente vers le nord avec des vues dégagées dans cette direction.

Le terrain est accessible directement depuis la RD 353 mais également depuis la voie en impasse qui le borde à l'ouest. Ces voies ne disposent pas d'aménagements sécurisés pour les piétons et les cycles. Le terrain est situé à proximité des arrêts de transports en commun de la commune.

-  Aire de stationnement aménagée
-  Aire de stationnement non aménagée
-  Arrêt de bus
-  Accès possible au secteur
-  Végétation existante
-  Pente naturelle du terrain
-  Vue remarquable
-  Trottoirs et cheminements piétons
-  Terre agricole
-  Talus existant
-  Ligne moyenne tension



Analyse de l'état actuel du site



1.2. ENJEUX D'AMENAGEMENT

Il s'agit pour le secteur Cazaubon de permettre l'aménagement d'un secteur d'habitat permanent à la typologie diversifiée à proximité directe du bourg ancien.

Les aménagements doivent permettre la préservation et la mise en valeur du bâti ancien existant sur le secteur

L'aménagement du secteur constitue également une opportunité pour développer le maillage de mobilités viaires et de mobilités douces (piétons / cycles) au nord de la RD 353 et dans le quartier.

Il convient par ailleurs de maintenir les vues depuis le site, de préserver les qualités paysagères et environnementales du secteur et de traiter les franges et lisières entre espace urbain et espaces naturel/agricole.

1.3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATRION DU SECTEUR CAZAUBON

Les opérations, constructions ou aménagements projetés doivent rendre possible ou, à tout le moins, ne pas compromettre ou rendre plus onéreuses la réalisation des dispositions indiquées ci-dessous et dans la légende du schéma d'aménagement :

1.3.1. PROGRAMME

- Le programme devra permettre l'aménagement d'un secteur d'habitat agrémenté d'aménagements piétonniers et d'espaces publics à usage collectif.
- Afin de diversifier l'offre de logements sur la commune et de valoriser la situation stratégique de ce secteur, **la forme urbaine proposera une mixité de formes architecturales et de typologies de logements.**
- Les accès à la zone devront suivre les principes de desserte identifiés au schéma et dans la légende de l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Les aménagements et les constructions devront s'insérer de manière harmonieuse dans le quartier et dans le grand paysage (architecture inspirée des styles vernaculaires locaux, traitement des limites avec l'espace public, exploitation optimale des énergies naturelles, espaces libres plantés et paysagers...), en compatibilité avec le schéma et la légende de l'orientation d'aménagement et de programmation.

1.3.2. OBJECTIFS EN MATIERE DE DENSITE

La densité brute prend en compte la surface utilisée par les équipements publics, la voirie et les espaces publics dans l'espace considéré, contrairement à la densité nette qui se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot.

La densité brute moyenne recherchée pour le secteur sera comprise entre 20 et 25 logements à l'hectare.

1.3.3.ECHEANCIER PREVISIONNEL ET CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Les constructions seront autorisées après réalisation des équipements nécessaires (voirie, réseaux) selon un principe d'opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité du secteur.

L'ouverture à l'urbanisation est prévue à long terme, lorsque 80% de toutes les opérations à moyen terme seront réalisées.

1.3.4. SCHEMA GRAPHIQUE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



 **PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

ACCES ET DESSERTE



VOIE DE DESSERTE A SENS UNIQUE

Le schéma indique l'emplacement de principe d'une voie de bouclage à sens unique pour la desserte interne du secteur, permettant de relier la voie en impasse à l'ouest à la route départementale 353. La largeur de chaussée motorisée ne dépassera pas 3,5 m afin de préserver la hiérarchie du réseau viaire. Cette voie est destinée à être collective et publique. La voie devra permettre la circulation sécurisée des piétons et des cycles. Les voies en impasses sont proscrites pour ce secteur et les accès directs aux lots depuis la route départementale 353 sont interdits.



CHEMINEMENT PIETONS / CYCLES A AMENAGER

Le schéma indique l'emplacement de principe de cheminements piétons et cyclables. Ces cheminements auront une largeur suffisante (supérieure ou égale à 1,50m) et un revêtement permettant une utilisation sécurisée par tous les temps. Ils bénéficieront d'un traitement paysager. Les cheminements piétons/cycles créés seront connectés aux trottoirs et aux cheminements existants du quartier. Des accès piétons / cycles supplémentaires sont autorisés sur le secteur pour favoriser un maillage de cheminements doux.

FORME URBAINE ET TYPOLOGIES BATIES



EMPRISE DEIDEE A L'IMPLANTATION DE LOGEMENTS COLLECTIFS

Le schéma indique le principe d'implantation de logements collectifs pour le secteur. La hauteur et la volumétrie des constructions seront dans le gabarit de l'habitat traditionnel avoisinant sur le secteur. L'implantation du bâti en limite d'espace public sera privilégiée de manière à maintenir une harmonie et à recréer un caractère urbain rappelant l'ambiance du village. L'accent sera mis sur une architecture locale, reprenant les caractéristiques de l'architecture vernaculaire de la Basse Navarre.



EMPRISE DEDIEE A L'IMPLANTATION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS OU GROUPES

Le schéma indique le principe d'implantation de logements individuels et / ou groupés pour le secteur. La hauteur et la volumétrie des constructions seront dans le gabarit de l'habitat pavillonnaire avoisinant sur le secteur. L'implantation du bâti en limite d'espace public sera privilégiée de manière à maintenir une harmonie et à recréer un caractère urbain rappelant l'ambiance du village. L'accent sera mis sur une architecture locale, reprenant les caractéristiques de l'architecture vernaculaire de la Basse Navarre.



BATI ANCIEN A PRESERVER

Le schéma indique l'emplacement d'un bâti ancien à préserver. Cette construction pourra être réhabilitée de manière à accueillir un ou plusieurs logements. Les caractéristiques architecturales du bâtiment seront préservées de manière à mettre en valeur le patrimoine local et l'architecture traditionnelle

TRAME PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE



ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE A DOMINANTE PIETONNE

Le schéma indique l'emplacement d'un espace public de proximité de type placette. Ce lieu d'échange et de rencontre privilégiera le piéton et les espaces plantés et arborés (arbres de haute tige et arbustes). Il permettra l'appropriation par les usagers. Les espaces s'appuieront sur un principe d'usage polyvalent et de simplicité de traitement en cohérence avec les espaces publics du village. Depuis cet espace, les vues sur le grand paysage seront maintenues et mises en valeur. Il sera aménagé en lien avec les cheminements piétons / cycles existants et projetés sur la commune.



ESPACE LIBRE PAYSAGER

Le schéma indique l'emplacement de principe d'espaces plantés permettant de créer des espaces de respiration dans le nouveau tissu urbain. Les plantations réalisées participeront à l'insertion paysagère des aménagements dans leur environnement.



ESPACE PLANTE ET PAYSAGER DEDIE A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le schéma indique l'emplacement de principe d'un espace vert planté et paysager. Cet espace est situé sur le point bas du terrain et pourra accueillir des aménagements paysagers de gestion des eaux pluviales (jardin de pluie, rétention à l'air libre, non clos de type noues, bassins, canaux...). Les plantations réalisées participeront à l'insertion paysagère du secteur dans son environnement.



HAIE BOCAGERE A PLANTER

Le schéma indique l'emplacement d'une haie de type bocagère à préserver ou à planter en limites du secteur pour créer un écran végétal. Ces espaces participeront à l'ambiance paysagée du secteur. La haie sera constituée d'essences locales mélangées non invasives (minimum 5 essences) comprenant des arbres de haut jet, des arbres en cépée et des essences buissonnantes.



ARBRES EXISTANTS A PRESERVER

Le schéma indique la présence d'arbres remarquables sur le secteur. Les arbres devront être maintenus dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la faisabilité des aménagements et si leur état sanitaire est satisfaisant. La végétation préservée participera aux aménagements paysagers projetés.

4. SECTEUR BONEHON

1.4. ANALYSE DU CONTEXTE TERRITORIAL DU SECTEUR BONEHON

Le secteur Bonehon couvre une **surface totale de 5,60 Ha** répartis en trois sous-secteur de 1,78 Ha à l'est, 2,34 Ha au centre et 1,48 Ha à l'ouest. Le site concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est situé à l'ouest du village, en entrée de bourg.

Les terrains étudiés sont actuellement à usage agricole. Il présentent une pente vers le sud-ouest. Quelques vues se dégagent également depuis la RD 353 au nord du site. Sur les abords du secteur, quelques boisements participent au caractère paysager du secteur et on peut noter la présence d'une zone humide en contrebas de la route départementale à l'ouest du site. Entre le sous-secteur Est et le sous-secteur central, une haie plantée marque la limite entre les parcelles agricoles.

Autour du terrain, le tissu urbain est de type pavillonnaire avec un lotissement récent à l'est et de l'habitat diffus à l'ouest. Au nord du site, le domaine des Charmilles constitue un ensemble architectural et paysager remarquable pour la commune.

Le terrain présente plusieurs accès potentiels avec notamment la RD353 qui traverse le site et sépare les sous-secteurs centre et ouest. Cette voie ne permet pas le déplacement sécurisé des piétons et des cycles sur ce tronçon. Avec son tracé sinueux et le dénivelé existant, il convient toutefois de limiter les nouveaux accès au terrain depuis cette voie. Le sous-secteur Est est quand à lui accessible depuis la voie en impasse du lotissement.

Le site est desservi par le réseau d'assainissement collectif. On peut également noter la présence de lignes électriques moyennes tensions traversant le site de l'est à l'ouest.





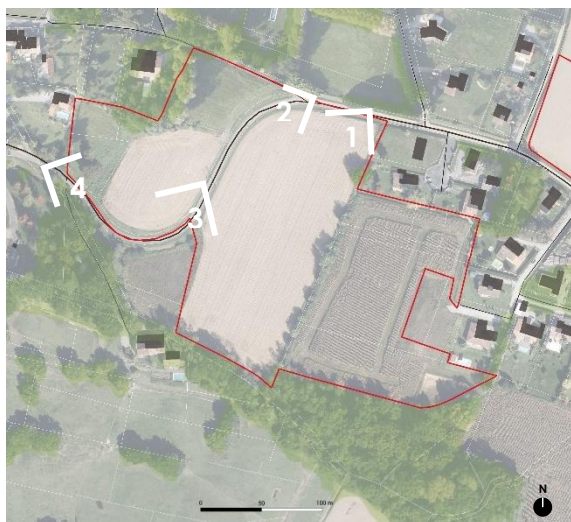
1



2



3



4

1.5. ENJEUX D'AMENAGEMENT

Il s'agit pour le secteur Bonehon de permettre l'aménagement d'un secteur d'habitat permanent à la typologie diversifiée à proximité du bourg ancien.

L'aménagement du secteur constitue également une opportunité pour développer le maillage de mobilités viaires et de mobilités douces (piétons / cycles) dans le quartier. Il convient toutefois de sécuriser les nouvelles entrées / sorties sur la route départementale

Il convient par ailleurs de préserver les qualités paysagères et environnementales du secteur et de traiter les franges et lisières entre espace urbain et espaces naturel/agricole.

1.6. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR BONEHON

Les opérations, constructions ou aménagements projetés doivent rendre possible ou, à tout le moins, ne pas compromettre ou rendre plus onéreuses la réalisation des dispositions indiquées ci-dessous et dans la légende du schéma d'aménagement :

1.6.1. PROGRAMME

- Le programme devra permettre l'aménagement d'un secteur d'habitat agrémenté d'aménagements piétonniers et d'espaces publics à usage collectif.
- Afin de diversifier l'offre de logements sur la commune et de valoriser la situation stratégique de ce secteur, **la forme urbaine proposera une mixité de formes architecturales et de typologies de logements.**
- Les accès à la zone devront suivre les principes de desserte identifiés au schéma et dans la légende de l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Les aménagements et les constructions devront s'insérer de manière harmonieuse dans le quartier et dans le grand paysage (architecture inspirée des styles vernaculaires locaux, traitement des limites avec l'espace public, exploitation optimale des énergies naturelles, espaces libres plantés et paysagers...), en compatibilité avec le schéma et la légende de l'orientation d'aménagement et de programmation.

1.6.2. OBJECTIFS EN MATIERE DE DENSITE

La densité brute prend en compte la surface utilisée par les équipements publics, la voirie et les espaces publics dans l'espace considéré, contrairement à la densité nette qui se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot.

La densité brute moyenne recherchée pour le secteur sera comprise entre 15 et 20 logements à l'hectare.
Les orientations en matière de densité s'appliquent à l'intérieur de chacune des phases.

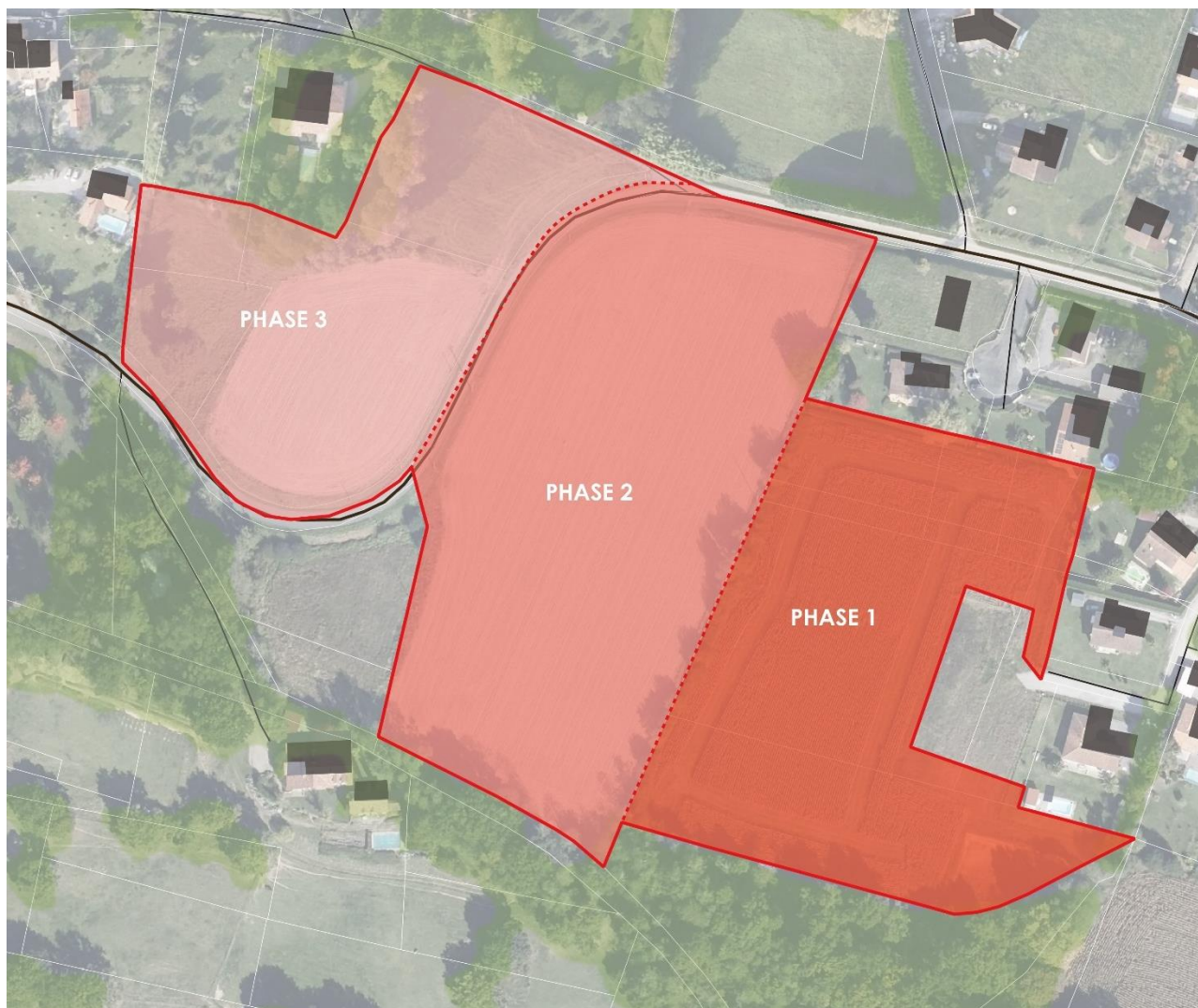
1.6.1.ECHEANCIER PREVISIONNEL ET CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Les constructions seront autorisées après réalisation des équipements nécessaires (voirie, réseaux) selon un principe d'opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité du secteur.

L'ouverture à l'urbanisation est prévue à moyen termes, lorsque 80% des phases 1A et 1B de l'OAP Centre Bourg sera réalisé.

1.6.2.ECHEANCIER PREVISIONNEL ET CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le phasage du secteur est défini selon le schéma ci-dessous.



Les constructions seront autorisées à l'intérieur de chacune des phases après réalisation des équipements nécessaires (voirie, réseaux).

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation selon **un principe d'opération d'aménagement d'ensemble** pouvant être scindée en trois opérations d'aménagement d'ensemble suivant le phasage interne défini ci-dessus avec :

- **Phase 1 à moyen terme** (après aménagement de la phase 1 du secteur bourg ou lorsqu'au moins 80% de la surface de la phase 1 du bourg aura été ouverte à l'urbanisation, permis de construire accordés sur une surface correspondant à 80%, surfaces liées aux voiries et espaces publics incluses)
- **Constructions nouvelles autorisées dans la phase 2** lorsqu'au moins 80% de la surface de la phase 1 du secteur Bonehon aura été ouverte à l'urbanisation (permis de construire accordés sur une surface correspondant à 80%, surfaces liées aux voiries et espaces publics incluses)
- **Constructions nouvelles autorisées dans la phase 3** lorsqu'au moins 80% de la surface de la phase 1 du secteur Bonehon aura été ouverte à l'urbanisation (permis de construire accordés sur une surface correspondant à 80%, surfaces liées aux voiries et espaces publics incluses)

1.6.3. SCHEMA GRAPHIQUE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ACCES ET DESSERTE



VOIE DE DESSERTE ET ACCES AUTORISES DEPUIS LA RD 353

Le schéma indique l'emplacement de principe d'une voie de bouclage à l'échelle du quartier, permettant de relier la route départementale 353 à la voie de desserte existante en impasse du lotissement ainsi que des voies de desserte locale pour le secteur. Le schéma indique également l'emplacement de principe des seuls accès nouveaux pour le secteur depuis la RD 353. Ces voies sont destinées à être collective et publique. Elles permettront la circulation sécurisée des piétons et des cycles. Les accès directs aux lots depuis la route départementale 353 sont interdits.



CHEMINEMENT PIETONS / CYCLES A AMENAGER

Le schéma indique l'emplacement de principe de cheminements piétons et cyclables. Ces cheminements auront une largeur suffisante (supérieure ou égale à 1,50m) et un revêtement permettant une utilisation sécurisée par tous les temps. Ils bénéficieront d'un traitement paysager. Les cheminements piétons/cycles créés seront connectés aux trottoirs et aux cheminements existants du quartier. Des accès piétons / cycles supplémentaires sont autorisés sur le secteur pour favoriser un maillage de cheminements doux.



CARREFOUR A CREER

Le schéma indique l'emplacement d'un carrefour à créer à l'ouest du bourg, sur la RD 353. Ce carrefour permettra de sécuriser les accès nouveaux autorisés pour le secteur. Ce carrefour est à aménager en lien éventuel avec les services du département (giratoire, tourne-à-gauche, îlot séparateur...)

FORME URBAINE ET TYPOLOGIES BATIES



EMPRISE DEEDIEE A L'IMPLANTATION DE LOGEMENTS COLLECTIFS

Le schéma indique le principe d'implantation de logements collectifs pour le secteur. La hauteur et la volumétrie des constructions seront dans le gabarit de l'habitat traditionnel avoisinant sur le secteur. L'implantation du bâti en limite d'espace public sera privilégiée de manière à maintenir une harmonie et à recréer un caractère urbain rappelant l'ambiance du village. L'accent sera mis sur une architecture locale, reprenant les caractéristiques de l'architecture vernaculaire de la Basse Navarre.



EMPRISE DEEDIEE A L'IMPLANTATION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS OU GROUPES

Le schéma indique le principe d'implantation de logements individuels et / ou groupés pour le secteur. La hauteur et la volumétrie des constructions seront dans le gabarit de l'habitat pavillonnaire avoisinant sur le secteur. L'implantation du bâti en limite d'espace public sera privilégiée de manière à maintenir une harmonie et à recréer un caractère urbain rappelant l'ambiance du village. L'accent sera mis sur une architecture locale, reprenant les caractéristiques de l'architecture vernaculaire de la Basse Navarre.

TRAME PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE



ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE A DOMINANTE PIETONNE

Le schéma indique l'emplacement de principe d'un espace public de proximité de type placette. Ce lieu d'échange et de rencontre privilégiera le piéton et les espaces plantés et arborés (arbres de haute tige et arbustes). Il permettra l'appropriation par les usagers. Les espaces s'appuieront sur un principe d'usage polyvalent et de simplicité de traitement en cohérence avec les espaces publics du village. Cet espace sera aménagé en lien avec les cheminements piétons / cycles existants et projetés sur la commune.



ESPACE LIBRE PAYSAGER

Le schéma indique l'emplacement de principe d'espaces plantés permettant de créer des espaces de respiration dans le nouveau tissu urbain. Les plantations réalisées participeront à l'insertion paysagère des aménagements dans leur environnement.



ESPACE PLANTE ET PAYSAGER DEEDIE A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le schéma indique l'emplacement d'espaces verts plantés et paysagers. Ces espaces sont situés sur les points bas du terrain et pourront accueillir des aménagements paysagers de gestion des eaux pluviales (jardin de pluie, rétention à l'air libre, non clos de type noues, bassins, canaux...). Les plantations réalisées participeront à l'insertion paysagère du secteur dans son environnement.



HAIE BOCAGERE A PRESERVER OU A PLANTER

Le schéma indique l'emplacement de haies de type bocagère à préserver ou à planter en limites du secteur pour créer un écran végétal. Ces espaces participeront à l'ambiance paysagée du secteur. La haie sera constituée d'essences locales mélangées non invasives (minimum 5 essences) comprenant des arbres de haut jet, des arbres en cépée et des essences buissonnantes.



ARBRES EXISTANTS A PRESERVER

Le schéma indique la présence d'arbres remarquables sur le secteur. Les arbres devront être maintenus dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la faisabilité des aménagements et si leur état sanitaire est satisfaisant. La végétation préservée participera aux aménagements paysagers projetés.

5. SECTEUR LAPLACE

1.7. ANALYSE DU CONTEXTE TERRITORIAL DU SECTEUR LAPLACE

Le secteur Laplace couvre une **surface totale de 1,45 Ha dont 1,23 Ha concernés par les orientations en matière de densité**.

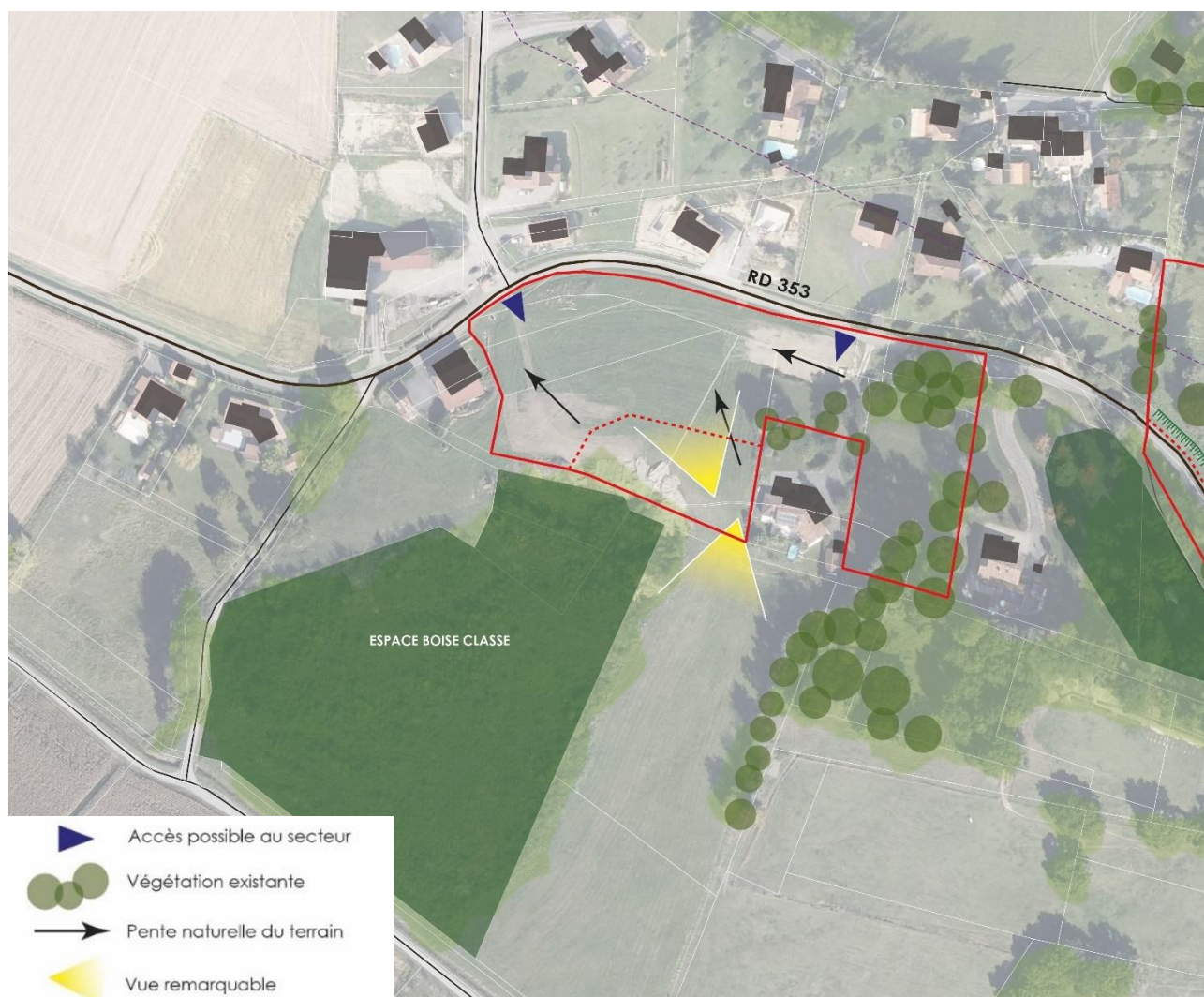
Le site concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est situé en limite ouest des zones urbanisées du village, dans un tissu urbain constitué de quelques bâtisses anciennes initialement isolées et d'habitat individuel diffus.

Le terrain est actuellement à usage agricole et présente une pente vers le nord ouest. Il est bordé à l'Est et au Sud-Ouest par des boisements qui participent au cadre paysager du secteur.

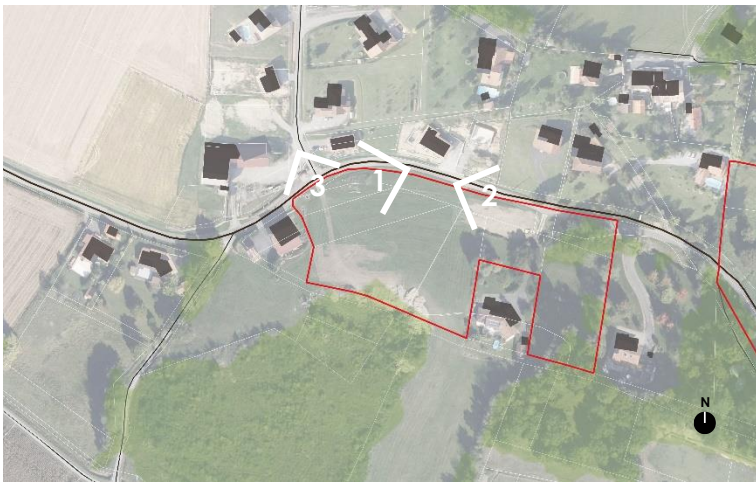
Depuis le point haut du site, à l'ouest de l'habitation existante qui forme une enclave dans le secteur, des vues remarquables s'ouvrent au nord vers les gaves et au sud vers les barthes. Ce point est donc largement visible dans le grand paysage.

Le terrain est bordé par la RD 353 au nord avec deux accès existants. On trouve un accès sur la parcelle E906 qui permet la desserte de la maison existante et un accès sur la parcelle E941 à l'ouest du secteur et à proximité d'une maison ancienne. Au droit du secteur, il n'existe pas de cheminement piéton / cycle sécurisé sur la route départementale.

Le terrain est desservi par le réseau d'assainissement collectif.



Analyse de l'état actuel du site



1.8. ENJEUX D'AMENAGEMENT

Il s'agit pour le secteur Laplace de permettre l'aménagement d'un secteur d'habitat permanent à la typologie diversifiée quand le quartier du village.

L'aménagement du secteur constitue également une opportunité pour développer le maillage de mobilités viaires et de mobilités douces (piétons / cycles) dans le quartier.

Il convient par ailleurs de maintenir les vues, de préserver les qualités paysagères et environnementales du secteur et de traiter les franges et lisières entre espace urbain et espaces naturel/agricole.

1.9. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR LAPLACE

Les opérations, constructions ou aménagements projetés doivent rendre possible ou, à tout le moins, ne pas compromettre ou rendre plus onéreuses la réalisation des dispositions indiquées ci-dessous et dans la légende du schéma d'aménagement :

1.9.1. PROGRAMME

- Le programme devra permettre l'aménagement d'un secteur d'habitat agrémenté d'aménagements piétonniers et d'espaces publics à usage collectif.
- Afin de diversifier l'offre de logements sur la commune et de valoriser la situation stratégique de ce secteur, **la forme urbaine proposera une mixité de formes architecturales et de typologies de logements.**
- Les accès à la zone devront suivre les principes de desserte identifiés au schéma et dans la légende de l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Les aménagements et les constructions devront s'insérer de manière harmonieuse dans le quartier et dans le grand paysage (maintien de l'espace libre sur la partie haute du site, architecture inspirée des styles vernaculaires locaux, traitement des limites avec l'espace public, exploitation optimale des énergies naturelles, espaces libres plantés et paysagers...), en compatibilité avec le schéma et la légende de l'orientation d'aménagement et de programmation.

1.9.2. OBJECTIFS EN MATIERE DE DENSITE

La densité brute prend en compte la surface utilisée par les équipements publics, la voirie et les espaces publics dans l'espace considéré, contrairement à la densité nette qui se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot.

La densité brute moyenne recherchée pour le secteur sera comprise entre 15 et 20 logements à l'hectare.

1.9.1.ECHEANCIER PREVISIONNEL ET CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Les constructions seront autorisées après réalisation des équipements nécessaires (voirie, réseaux) selon un principe d'opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité du secteur.

L'ouverture à l'urbanisation est prévue à long terme, lorsque 80% de toutes les opérations à moyen terme seront réalisées.

1.9.2. SCHEMA GRAPHIQUE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



 **PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

ACCES ET DESSERTE



VOIE DE DESSERTE POUR LE SECTEUR

Le schéma indique l'emplacement de principe d'une voie de bouclage à sens unique pour le secteur. Cette voie est destinée à être collective et publique. La voie devra permettre la circulation sécurisée des piétons et des cycles. Les accès directs aux lots depuis la route départementale 353 sont interdits.



CHEMINEMENT PIETONS / CYCLES A AMENAGER

Le schéma indique l'emplacement de principe de cheminements piétons et cyclables. Ces cheminements auront une largeur suffisante (supérieure ou égale à 1,50m) et un revêtement permettant une utilisation sécurisée par tous les temps. Ils bénéficieront d'un traitement paysager. Les cheminements piétons/cycles créés seront connectés aux trottoirs et aux cheminements existants du quartier. Des accès piétons / cycles supplémentaires sont autorisés sur le secteur pour favoriser un maillage de cheminements doux.

FORME URBAINE ET TYPOLOGIES BATIES



EMPRISE DEIDEE A L'IMPLANTATION DE LOGEMENTS COLLECTIFS

Le schéma indique le principe d'implantation de logements collectifs pour le secteur. La hauteur et la volumétrie des constructions seront dans le gabarit de l'habitat traditionnel avoisinant sur le secteur. L'implantation du bâti en limite d'espace public sera privilégiée de manière à maintenir une harmonie et à recréer un caractère urbain rappelant l'ambiance du village. L'accent sera mis sur une architecture locale, reprenant les caractéristiques de l'architecture vernaculaire de la Basse Navarre.



EMPRISE DEDIEE A L'IMPLANTATION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS OU GROUPES

Le schéma indique le principe d'implantation de logements individuels et / ou groupés pour le secteur. La hauteur et la volumétrie des constructions seront dans le gabarit de l'habitat pavillonnaire avoisinant sur le secteur. L'implantation du bâti en limite d'espace public sera privilégiée de manière à maintenir une harmonie et à recréer un caractère urbain rappelant l'ambiance du village. L'accent sera mis sur une architecture locale, reprenant les caractéristiques de l'architecture vernaculaire de la Basse Navarre.

TRAME PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE



ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE A DOMINANTE PIETONNE

Le schéma indique l'emplacement de principe d'un espace public de proximité de type placette. Ce lieu d'échange et de rencontre privilégiera le piéton et les espaces plantés et arborés (arbres de haute tige et arbustes). Il permettra l'appropriation par les usagers. Les espaces s'appuieront sur un principe d'usage polyvalent et de simplicité de traitement en cohérence avec les espaces publics du village. Cet espace sera aménagé en lien avec les cheminements piétons / cycles existants et projetés sur la commune.



ESPACE LIBRE PAYSAGER

Le schéma indique l'emplacement de principe d'un espace planté destiné à la préservation des vues et du grand paysage depuis et vers le secteur. Les plantations réalisées participeront ainsi à l'insertion des aménagements dans leur environnement.



ESPACE PLANTE ET PAYSAGER DEDIE A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le schéma indique l'emplacement d'espaces verts à planter, situés sur les points bas du terrain et pouvant accueillir des aménagements paysagers de gestion des eaux pluviales (jardin de pluie, rétention à l'air libre, non clos de type noues, bassins, canaux...). Les plantations réalisées participeront à l'insertion paysagère du secteur dans son environnement.



HAIE BOCAGERE ET BOISEMENTS A PRESERVER OU A PLANTER

Le schéma indique l'emplacement de haies de type bocagère et / ou de boisements à préserver ou à planter en limites du secteur pour créer un écran végétal. Ces espaces participeront à l'ambiance paysagée du secteur. La haie sera constituée d'essences locales mélangées non invasives (minimum 5 essences) comprenant des arbres de haut jet, des arbres en cépée et des essences buissonnantes.



ARBRES EXISTANTS A PRESERVER

Le schéma indique la présence d'arbres remarquables sur le secteur. Les arbres devront être maintenus dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la faisabilité des aménagements et si leur état sanitaire est satisfaisant. La végétation préservée participera aux aménagements paysagers projetés.

6. SECTEUR ZONE D'ACTIVITE

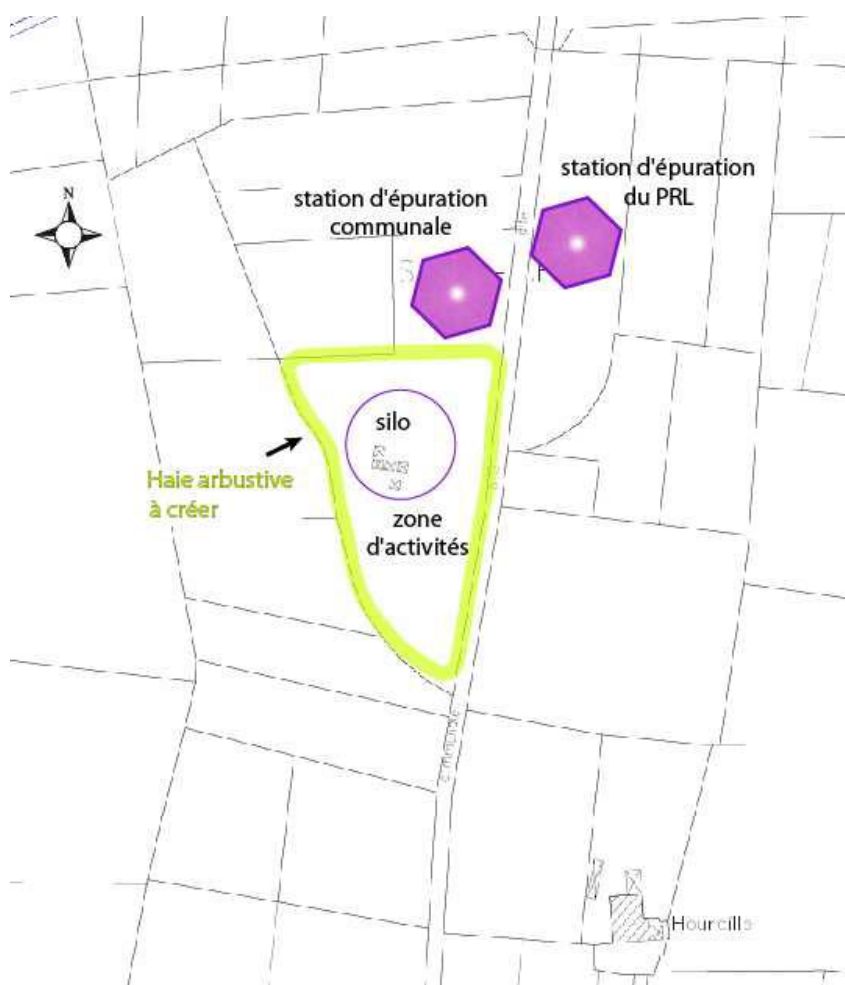
La commune souhaite pouvoir disposer d'un secteur d'implantation d'activités afin de proposer à des artisans déjà présents sur le territoire des possibilités d'étendre ou de mettre en conformité leurs infrastructures.

La parcelle proposée (n°159 le long de la voie Royale) accueille déjà des équipements d'activité (silo) et est située dans le prolongement de la station d'épuration communale.

La parcelle est desservie et de fait classée en zone urbaine.

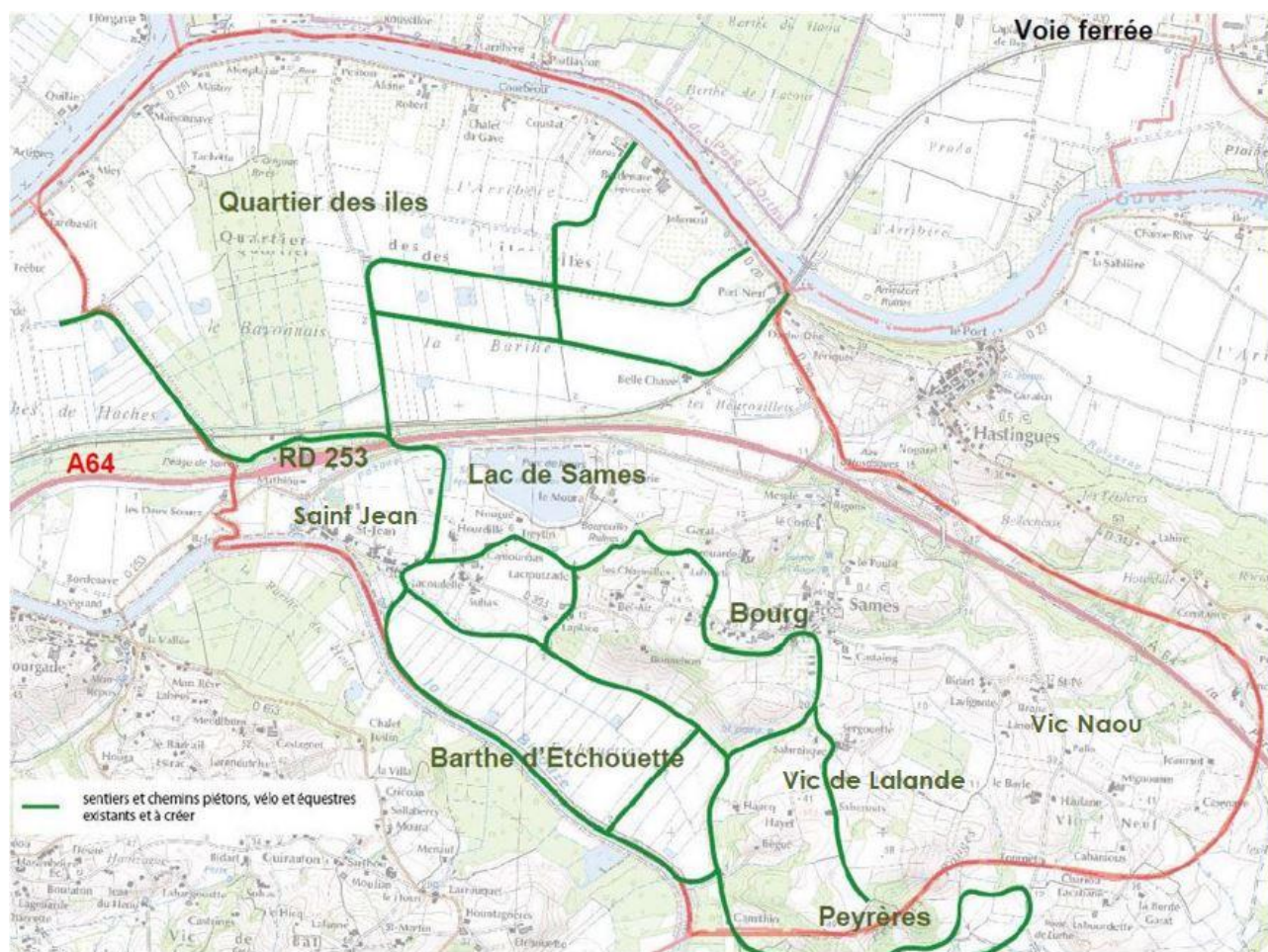
La commune souhaite toutefois imposer des prescriptions d'aménagement afin de faciliter l'intégration paysagère du futur bâti.

Il sera demandé aux futurs pétitionnaires de créer une haie arborée d'essences locales en périphérie de zone.



Principes d'aménagement de la zone d'activité

7. SCHEMA TOURISTIQUE COHERENT



En se basant sur le réseau de chemins existants, il est prévu de relier le quartier « des îles » à la barthe d'Etchouette et d'autre part de créer une liaison entre ces espaces naturels et le centre du Bourg. Cette dernière liaison permettra de joindre l'église de Sames depuis le Lac du Moura.

Tout le réseau existant ou projeté est accessible aux piétons, VTT et cavaliers.

Depuis « les îles », le réseau de chemins d'exploitation des barthes est relié au Lac de Sames par le chemin de Pétiton, qui passant sous la voie ferrée et l'Autoroute rejoint le chemin Royal en empruntant sur 200m la D253 sur le bas-côté, très large à cet endroit (ce passage devra être sécurisé par signalisation au sol + panneaux, en accord avec le Conseil Général).

Le chemin royal permet de rejoindre la D253 et Etchouette (en la prenant à droite) au niveau du quartier St Jean (même type de sécurisation). Il permet aussi en prenant la D253 vers la gauche de rejoindre le chemin de Camonbas et le lac de Sames (lac du Moura).

En face du Moura, le chemin du Vergé (vieux chemin creux délaissé) est en voie de dégagement.

Le chemin de Lahieyte qui le prolonge vers l'est sera dégagé dans les mois qui viennent afin de gagner la D353 au niveau du lotissement Barrère (sécurisation à prévoir).

Moyennant une opération immobilière, il sera ainsi possible de gagner le centre du Bourg par liaison « douce », parallèle à la D353, au travers du lotissement et de sa voie de circulation.

Parvenu à la Salle de Sports, à la Mairie, et à l'école, le marcheur pourra descendre vers Etchouette et au-delà vers les Peyrères Rouges, qui débouchent sur Hastingues et Bidache.