

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

3.1 OAP sectorielles

3.1.3 OAP Communes périurbaines

3.1.3.c OAP Sud Ouest Coteaux Sud (Arbus, Artiguelouve, Laroin)



SOMMAIRE

SECTEUR COTEAUX SUD - SUD OUEST	1
1. Caractéristiques du secteur.....	5
2. Schéma de secteur et orientations générales.....	6
3. La mise en œuvre des opérations d'aménagement.....	9
4. Les OAP par commune	10
4.1. Commune d'Arbus.....	10
a. Secteur Bellocq.....	12
b. Secteur proche centre-bourg – terrains de sport	16
4.2. Commune d'Artiguelouve	20
a. Secteur du centre-bourg	22
b. Secteur Matachot.....	27
c. Secteur du Château	31
d. Secteur des écoles.....	32
e. Secteur Mairie.....	33
4.3. Commune de Laroin	36
a. Sud du village.....	37
b. Secteur du centre du village.....	38
c. Secteur Sud-ouest du village	39
d. Secteurs Nord de la commune (d'Est en Ouest)	40

1. Caractéristiques du secteur

Entre plaine, vallées et coteaux, ce secteur est le plus contrasté en terme de fonctionnements et de paysages. Avec environ une centaine de mètres d'altitude en plaine et jusqu'à 350 m sur les secteurs de coteaux, les voies de communication, flux, secteurs urbains et agricoles sont variés. Avec la Communauté de communes Lacq-Orthez juste à l'ouest et la D2 traversant Arbus, Artiguelouve et Laroin, jusqu'aux portes de l'agglomération, d'importants flux quotidiens ont lieu en plaine le long du Gave.

Artiguelouve et Laroin concentrent les commerces et activités du secteur et la ville de Lescar constitue une polarité attractive historique pour le secteur.

Le fonctionnement est différent selon le secteur de plaine et de coteaux.

Sur le secteur de plaine, où sont implantés Arbus, Artiguelouve et Laroin, la desserte est directe et rapide avec la D2 et la rocade, mais elle impacte aussi la manière de parcourir ce secteur, à grande vitesse, avec les conséquences que cela peut engendrer (pas ou peu de place aux mobilités douces, sécurité...). Ces voies structurantes souvent supports d'urbanisation récente laissent très peu de vues vers le gave, ou de manière très furtive. L'activité agricole est essentiellement tournée vers les cultures et l'élevage.

Le secteur de coteaux, où sont implantés en ligne de crête Aubertin et Saint-Faust, se découvre quant à lui de manière plus hasardeuse, au gré des routes de crêtes ou de fonds de vallées, souvent cadrées par d'épais boisements. La viticulture et l'élevage sont les activités agricoles dominantes à préserver.

L'urbanisation récente s'est développée le long des principaux axes et en extension des bourgs, impactant fortement les vues depuis et vers les coteaux, et amenuisant toujours un peu plus les espaces de respiration entre les bourgs de plaine.

Ce secteur est peu desservi par les transports en commun (ligne de bus Transports64). La situation de plaine est favorable aux mobilités douces, et pourtant il y a un manque de liaisons douces entre les bourgs et vers la centralité relais Lescar. Les franchissements piétons sont difficiles, notamment au niveau des départementales et particulièrement la rocade. Sur environ 9 km, le gave ne se franchit que sur sa partie intra-rocade.

2. Schéma de secteur et orientations générales

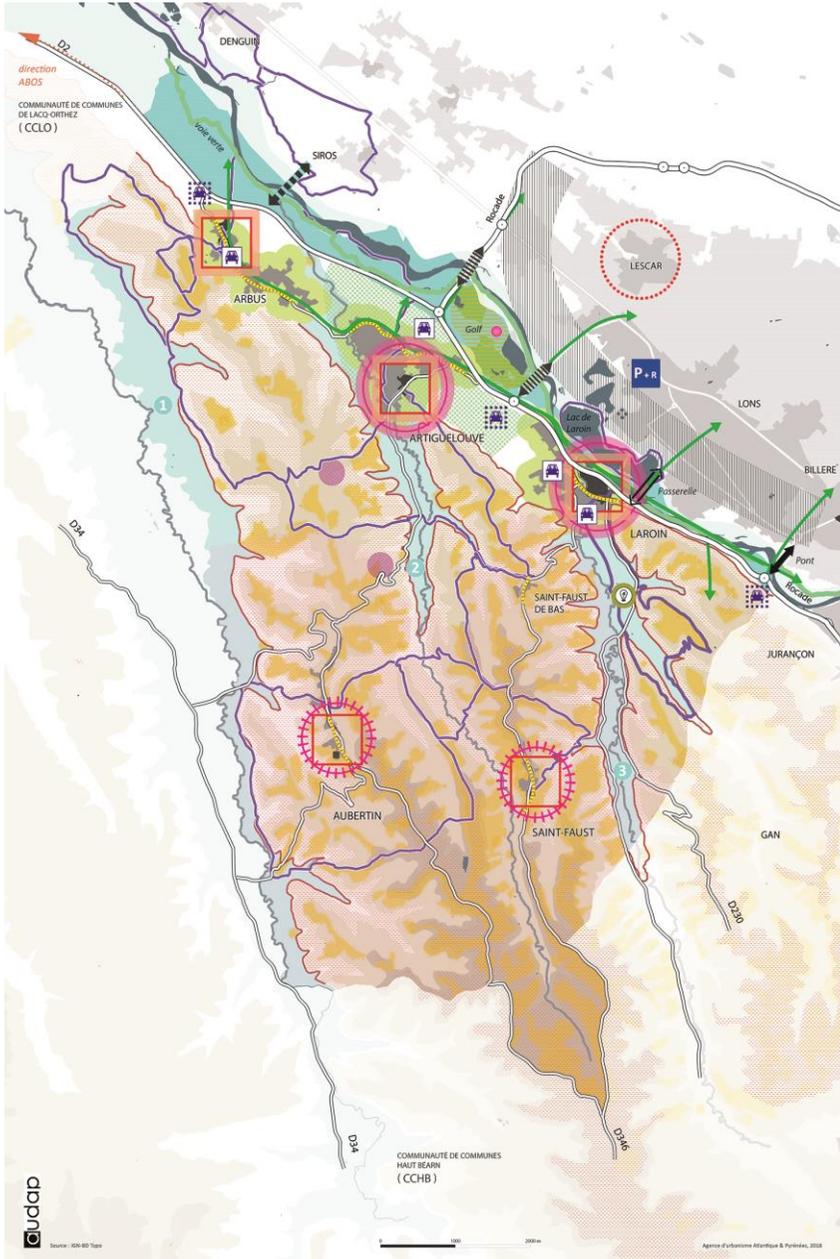
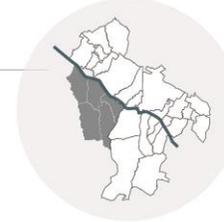


Schéma de secteur Sud/Ouest - PLU Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées



- Centre d'agglomération
- Centralités relais vers le centre d'agglomération (équipements scolaires Lescar : collèges et lycée)
- Centralités
- Tissu Urbain Constitué (TUC)

VIVRE LE TERRITOIRE AU QUOTIDIEN

- Recentrer le développement dans / à proximité des centralités historiques villageoises
- Réhabiliter le patrimoine intéressant en priorité :
 - dans les centralités / TUC / autres espaces urbains
 - dans les espaces contraints (coteaux)
- Valoriser les lisières et maintenir les coupures d'urbanisation
- Points de regroupement covoiturage existant
- Parking relais
- Aménager 3 aires de covoiturage
- Mettre en réseau les lieux du quotidien (équipements, commerces...) en confortant / développant les itinéraires de modes doux en dehors des voies à fort trafic
- Faciliter les franchissements piétons dans les centres-bourgs (apaiser les vitesses...)

TRAVAILLER ET PRODUIRE - TRANSMETTRE ET INNOVER

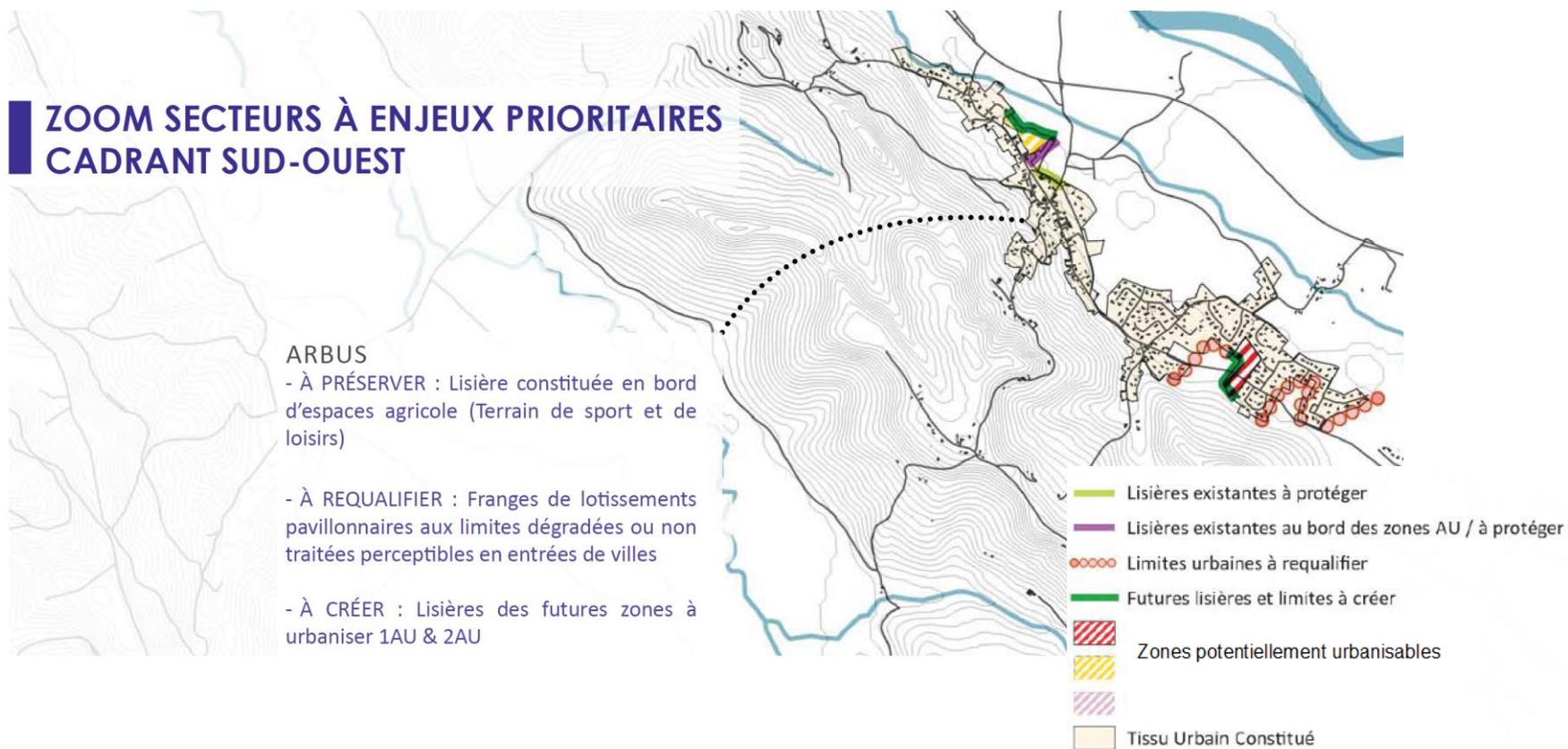
- Assurer les conditions de fonctionnement des équipements de rayonnement intercommunal et extra-communal (Golf Pau Artiguelouve)
- Veiller à la complémentarité des commerces et équipements, organiser la mise en valeur des produits agricoles locaux (marchés?)
- Maintenir l'offre commerciale existante dans les bourgs
- Organiser des services et commerces itinérants dans les bourgs
- Accompagner de nouvelles productions en plaine et promouvoir de l'agriculture bio (enjeu qualité de l'eau)
- Développer des formes innovantes de projets agricoles (agriculture biologique de proximité...)
- Renouer avec des activités agricoles oubliées ou disparues (vergers, maraîchage...)
- Entretenir et valoriser les paysages de coteaux :
 - Développer une filière courte bois en s'appuyant sur les acteurs locaux
 - Développer l'élevage en pied/haut de coteaux (filière économiquement viable)
- Valoriser les coteaux viticoles en terme de produits et de paysages

S'EVADER / DÉCOUVRIR

- Faire du gave un espace de sports et de loisirs
- Valoriser les vallées secondaires
 - 1 Vallée de la Baise
 - 2 La Juscle
 - 3 Las Hies
- Aménager les franchissements du Gave
- Envisager un franchissement du Gave entre Arbus et Siros (historique)
- Développer / aménager les Plans Locaux de Randonnée (PLR)

La protection des paysages

ZOOM sur les lisières¹ et les limites² à protéger, à requalifier ou à créer dans le secteur



¹ Lisière : Les lisières sont des espaces de transition entre deux milieux (urbain/non urbain). Elles forment une transition physique et/ou visuelle des espaces urbains vers les espaces agricoles ou naturels. Une lisière est dite « constituée » lorsque l'espace de transition est accessible aux habitants et support d'interactions et d'usages. Elles ont une épaisseur qui permet d'aménager des espaces partagés de qualité, qui peuvent être des espaces d'agrément, de loisirs, de liaison, de passage, ou encore des fenêtres sur les paysages agricoles ou naturels environnants. Elles constituent par ailleurs des espaces de conciliation entre des usages destinés aux habitants, un lieu de travail pour les agriculteurs ou un sanctuaire de nature.

² Limite : Les limites ne présentent pas ou peu d'épaisseur et ne sont pas accessibles. Linéaires, elles marquent une délimitation, voire une séparation, entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels. Lorsqu'elles sont pensées et traitées, les limites constituent une enveloppe de qualité pour l'urbanisation : mur, haie, fossé, ...

ARTIGUELOUVE

- À PRÉSERVER : Lisières existantes le long du ruisseau de la Juscle

- À REQUALIFIER : Franges de lotissements pavillonnaires aux limites dégradées ou non traitées en bord de terrasse alluviale, perceptibles depuis la rocade

- À CRÉER : Lisières des futures zones à urbaniser 1AU

LAROIN

- À PRÉSERVER : Lisière constituée le long du Gave (espace d'agrément, loisir, promenade)

- À REQUALIFIER : Franges de lotissements pavillonnaires et zone d'activités perceptibles en entrées de villes et en périphérie du bourg

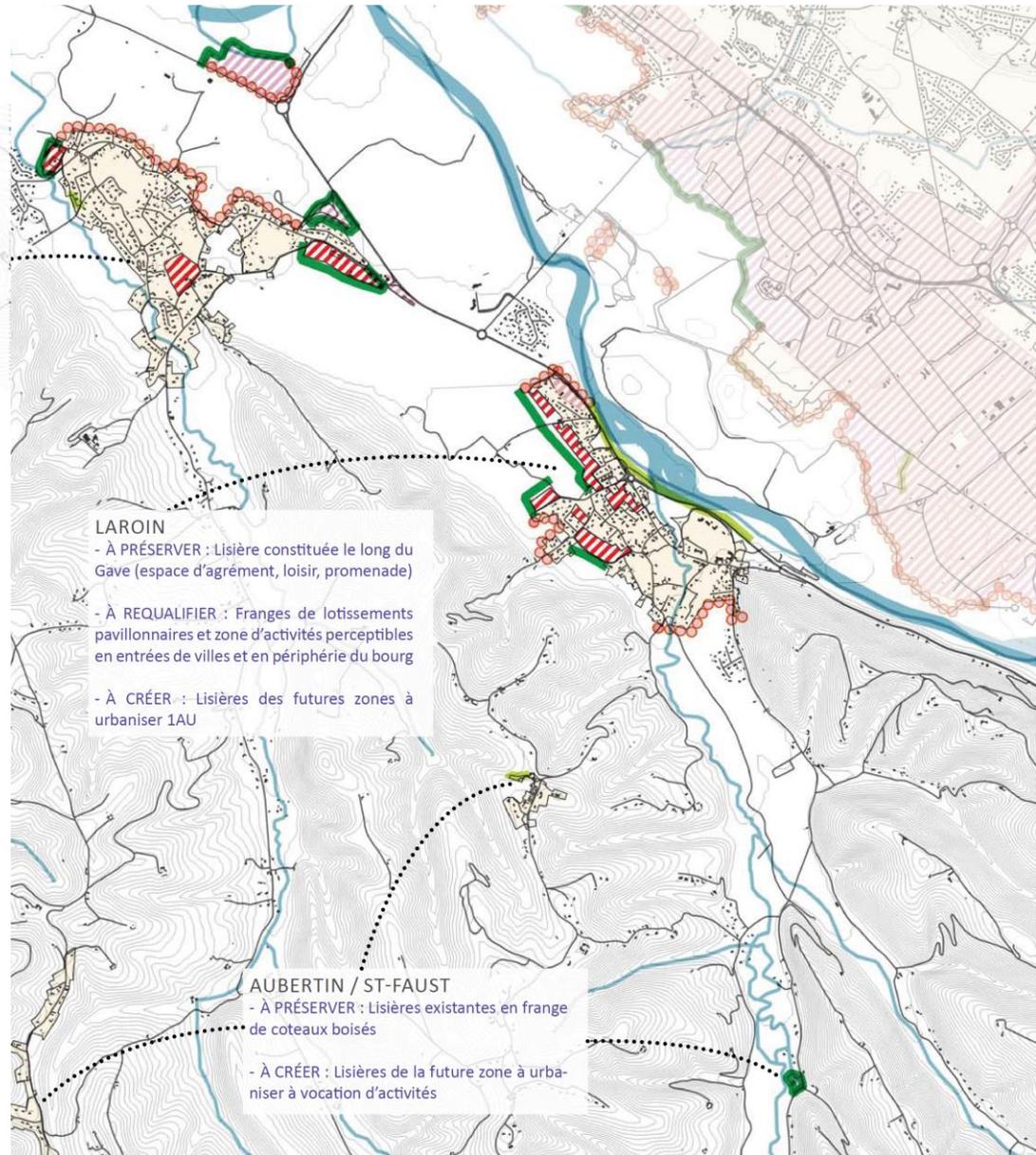
- À CRÉER : Lisières des futures zones à urbaniser 1AU

AUBERTIN / ST-FAUST

- À PRÉSERVER : Lisières existantes en frange de coteaux boisés

- À CRÉER : Lisières de la future zone à urbaniser à vocation d'activités

-  Lisières existantes à protéger
-  Lisières existantes au bord des zones AU / à protéger
-  Limites urbaines à requalifier
-  Futures lisières et limites à créer
-  Zones potentiellement urbanisables
-  Zones potentiellement urbanisables
-  Zones potentiellement urbanisables
-  Tissu Urbain Constitué



3. La mise en œuvre des opérations d'aménagement

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné afin de garantir un développement cohérent des quartiers à enjeux de la commune. L'ensemble des OAP s'appuie sur le guide transversal 3.1.1 pour favoriser un urbanisme de qualité.

Le développement des zones faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation sera organisé dans le temps. En effet, les zones situées les plus près du centre-bourg ou du centre-ville de chaque commune seront urbanisées de manière prioritaire.

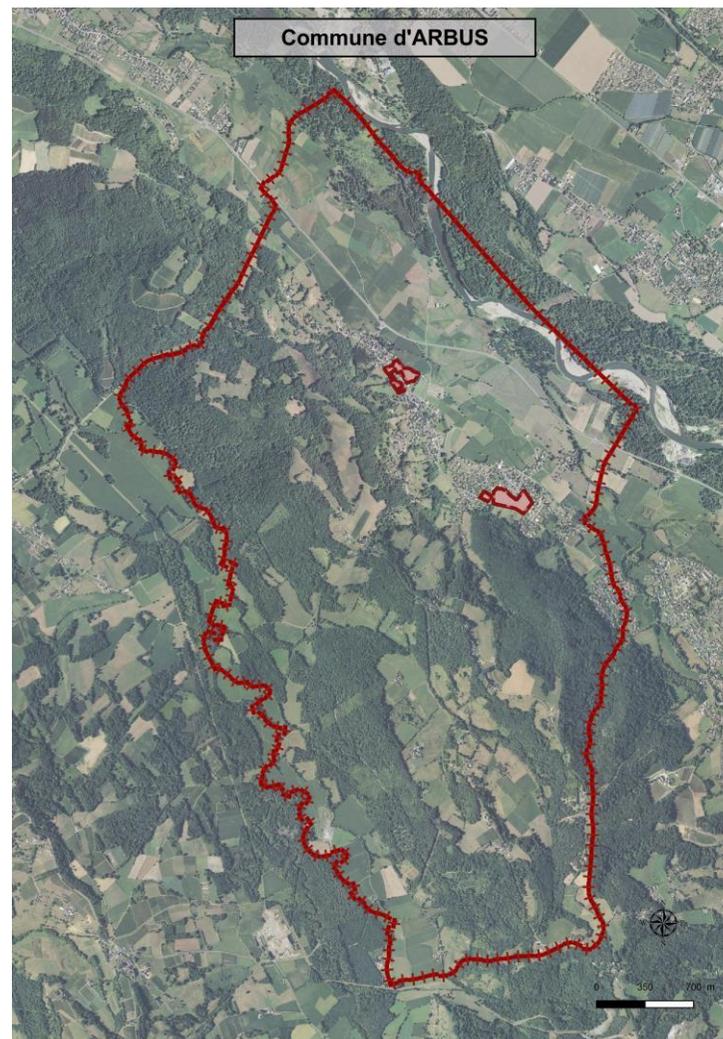
En compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat, la diversification de l'offre de logements sera appréciée à l'échelle du secteur Sud-Ouest dans une logique de mutualisation de l'offre et de complémentarité des projets. La déclinaison de la mixité sociale (15% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession abordable) s'appréciera à l'échelle globale du secteur. A l'échelle du secteur Sud-Ouest, les objectifs de production sur 10 ans s'élèvent à environ 60 logements locatifs sociaux et 60 logements en accession abordable. Le développement de cette offre abordable s'inscrira dans une géographie préférentielle marquée par les cœurs de bourgs, ou centres ville, une desserte en transport en commun, la proximité des équipements et services. Le bilan du PLH permettra d'actualiser et d'ajuster les zones à développer et de définir de nouvelles priorités.

De plus, le développement de ces zones dépendra des capacités de traitement des effluents par les systèmes d'assainissement et s'inscrira dans le calendrier de mise en œuvre programmée des systèmes d'assainissement validé dans le schéma d'assainissement de la CAPBP.

4. Les OAP par commune

4.1. Commune d'Arbus

Les secteurs d'OAP



Contexte paysager et urbain

Ce « village-rue » s'est implanté le long de la route d'Artiguelouve (RD 804) en pied de coteau, au bord de la vallée du Gave. Le village présente de nombreuses fermes béarnaises de caractère lui conférant un caractère patrimonial important. Une centralité villageoise regroupe des espaces d'agrément, la mairie, des terrains de sports et de loisirs

Enjeux paysagers et environnementaux

- Perception de la commune depuis la RD 804
- Traitement des lisières des futures opérations d'aménagement
- La préservation des fossés, haies, bosquets, arbres isolés, présents dans les secteurs à urbaniser

Enjeux sur la composition urbaine et sur la densité

- Production de formes urbaines diversifiées, économes en foncier et intégrées au contexte patrimonial local dans le bourg ancien
- Accroches avec le tissu bâti existant et avec la centralité villageoise
- Renforcement des liaisons piétonnes et cyclables au sein du village et vers les communes voisines
- Respect de l'objectif de densité brute minimale moyenne d'environ 8 logements/ha.



Secteur Bellocq en pied de coteau

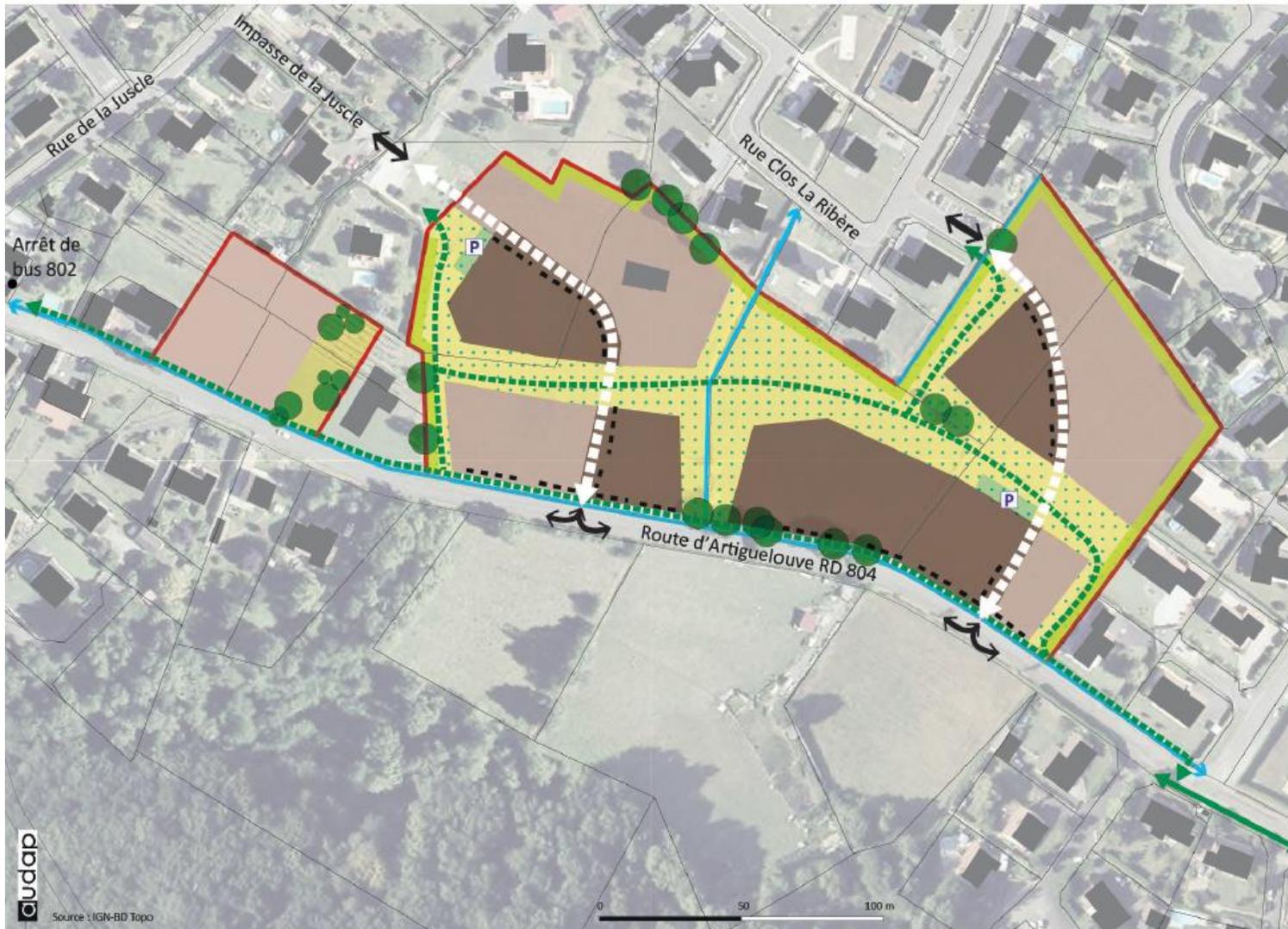


Panorama sur la vallée du Gave depuis l'église



Alignement des façades le long de la RD 804

a. Secteur Bellocq



PRINCIPES DE TRAME PAYSAGÈRE

A préserver

- Arbre isolé à conserver ou à replanter
- Fossés

A créer

- Espace partagé (public ou collectif)
- ⋯ Gestion des eaux de pluie à ciel ouvert par infiltration naturelle (bassins, noues, fossés)

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

Desserte, accessibilité et stationnement

- ↔ Accès privilégié et sens de la circulation
- Liaison tous modes (voiture + 2 roues + marche)
- P Espace de stationnement paysager commun (public ou privé)
- ↔ Liaison piétonne et/ou cyclable

Programme et fonctions urbaines

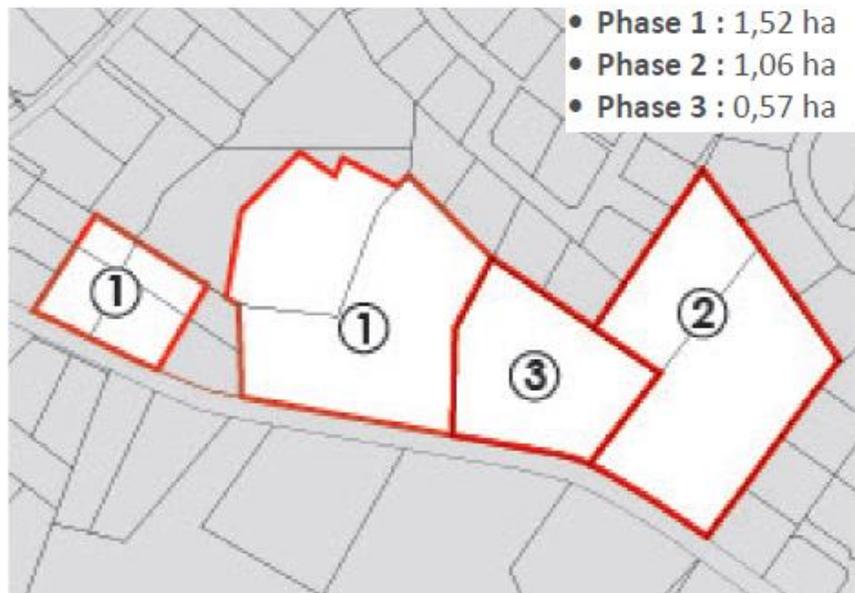
- Dominante habitat individuel
- Dominante habitat groupé / collectif
- Espace partagé (public ou collectif)

Implantation et volumes

- Alignement sur rue privilégié
- Retrait par rapport aux limites séparatives

Orientations générales

- Décliner des formes urbaines diversifiées à l'entrée sud du village, économes en foncier et intégrées au contexte patrimonial local ;
- Respecter l'objectif de densité brute minimale moyenne de 8 logements/ha
- Prévoir une gestion naturelle des eaux de pluies participant à la qualité paysagère du nouveau quartier
- Aménager une liaison piétonne/cyclable pour renforcer les liaisons piétonnes et cyclables existantes le long de la route d'Artiguelouve (RD 804) et faciliter les déplacements et franchissements piétons (Cf Schéma de secteur Sud-Ouest).



Principes de trame paysagère et de valorisation environnementale

À préserver

- Quelques arbres en périphérie du site le long de la RD 804 et au bord du lotissement existant
- Un fossé qui longe la RD 804 et un fossé qui traverse le site en direction du nord. Le fossé restera à ciel ouvert et ne sera couvert que par des franchissements ponctuels pour accéder aux habitations construites le long de la voie

À créer

- Un espace paysager partagé traversant le site, à vocation d'agrément, support de déplacements piétons et dédié à l'infiltration des eaux de pluies.
- L'infiltration des eaux de pluie est gérée par des ouvrages naturels à ciel ouvert, accessibles au public et support d'agrément. Ces ouvrages présentent une qualité paysagère et constituent pour partie l'espace paysager partagé : jardins de pluie, jardins en creux, noues et bassins d'infiltration. Des systèmes de gestion de l'eau plus techniques (réservoir sous chaussée, etc.) pourront être envisagés si des études l'imposent. Toutefois la création de bassins de rétention bâchés et/ou imperméabilisés sera proscrite.

Principes de composition urbaine

Desserte, accessibilité et stationnement

- Le nouveau quartier est desservi par une nouvelle voie qui trouve accès sur l'impasse de la Juscle et s'accroche à la RD 804, et une nouvelle voie qui trouve accès sur la rue du Clos la Ribère et s'accroche sur la RD 804
- Ces nouvelles voies constituent des zones de rencontre (sans trottoir) et permettent la cohabitation de tous les modes de déplacement (piétons, cycles, motorisés). Des accotements enherbés (fossés ou noues), ponctuellement plantés, accompagnent un côté de la voie et permettent la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (Cf. Guide transversal des OAP)
- Des espaces de stationnements collectifs sont prévus en entrées de quartier. Cet espace stationnement complète l'offre en stationnements privés qui intégrés aux parcelles privées et en rez-de-chaussée des bâtis groupés/collectifs
- Une liaison piétonne/cyclable traverse le nouveau quartier. Cette liaison s'accroche aux liaisons piétonnes existant le long de la RD 804

Programme et fonctions urbaines

- Le programme réalisé devra accueillir une offre de logements diversifiée se traduisant par le développement d'une offre de logements abordables (accession ou locatif) conformément aux définitions du Programme Local de l'Habitat en vigueur.
- L'espace paysager qui traverse le site participe pleinement à la qualité du cadre de vie dans le nouveau quartier et fait partie intégrante du programme de l'opération d'aménagement

Implantation et volumes

- Le nouveau quartier s'inscrit dans les caractéristiques urbaines et patrimoniales du village. Les bâtiments sont implantés préférentiellement à l'alignement des voies, selon une réinterprétation contemporaine de la rue de village structurée par la façade des bâtisses et par les murs de clôtures (Cf. Guide transversal des OAP).
- Les typologies d'habitats individuels, groupés ou collectifs s'appuient pour partie sur une réinterprétation de la ferme béarnaise (Cf. Guide transversal des OAP)

- La hauteur des constructions individuelles/groupées/collectives n'excède pas 2 niveaux superposés (Rdc + 1 + combles). Les constructions observent un retrait de 5m par rapport aux limites des parcelles existantes.

Phasage

- Un « échancier » d'ouverture à l'urbanisation, est prévu sous forme de phasage. Les objectifs de la commune sont ainsi déployés dans le temps et mis en adéquation avec l'accueil de population et les offres de services et d'équipements (les aménagements sont conditionnés à la réalisation des réseaux : eau, assainissement, électricité) :

- Phase 1 : Cette phase inclut la réalisation de logements et de la voirie qui relie l'impasse de la Juscle à la RD 804 la réalisation d'un parking collectif à l'entrée du site, et la réalisation de l'espace paysager et de la liaison piétonne/cyclable dans son intégralité

- Phase 2 : Cette phase inclut la réalisation de logements et de la voirie qui relie la rue du Clos la Ribère à la RD 804. Ce secteur identifié fera l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2028. Cette ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation d'une étude qui définira le parti d'aménagement du secteur.

- Phase 3 : Cette phase inclut la réalisation de logements.

b. Secteur proche centre-bourg – terrains de sport

Arbus - OAP Secteur proche centre-bourg - terrains de sport

PRINCIPES DE TRAME PAYSAGÈRE

A préserver :

-  Élément de Patrimoine Bâti remarquable
-  Arbre isolé à conserver ou à replanter
-  Cours d'eau
-  Espace partagé paysager
-  Gestion des eaux de pluie à ciel ouvert par infiltration naturelle (bassins, noues, fossés)
-  Lisières en bord de cours d'eau et de terrains de sports

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

Desserte, accessibilité et stationnement :

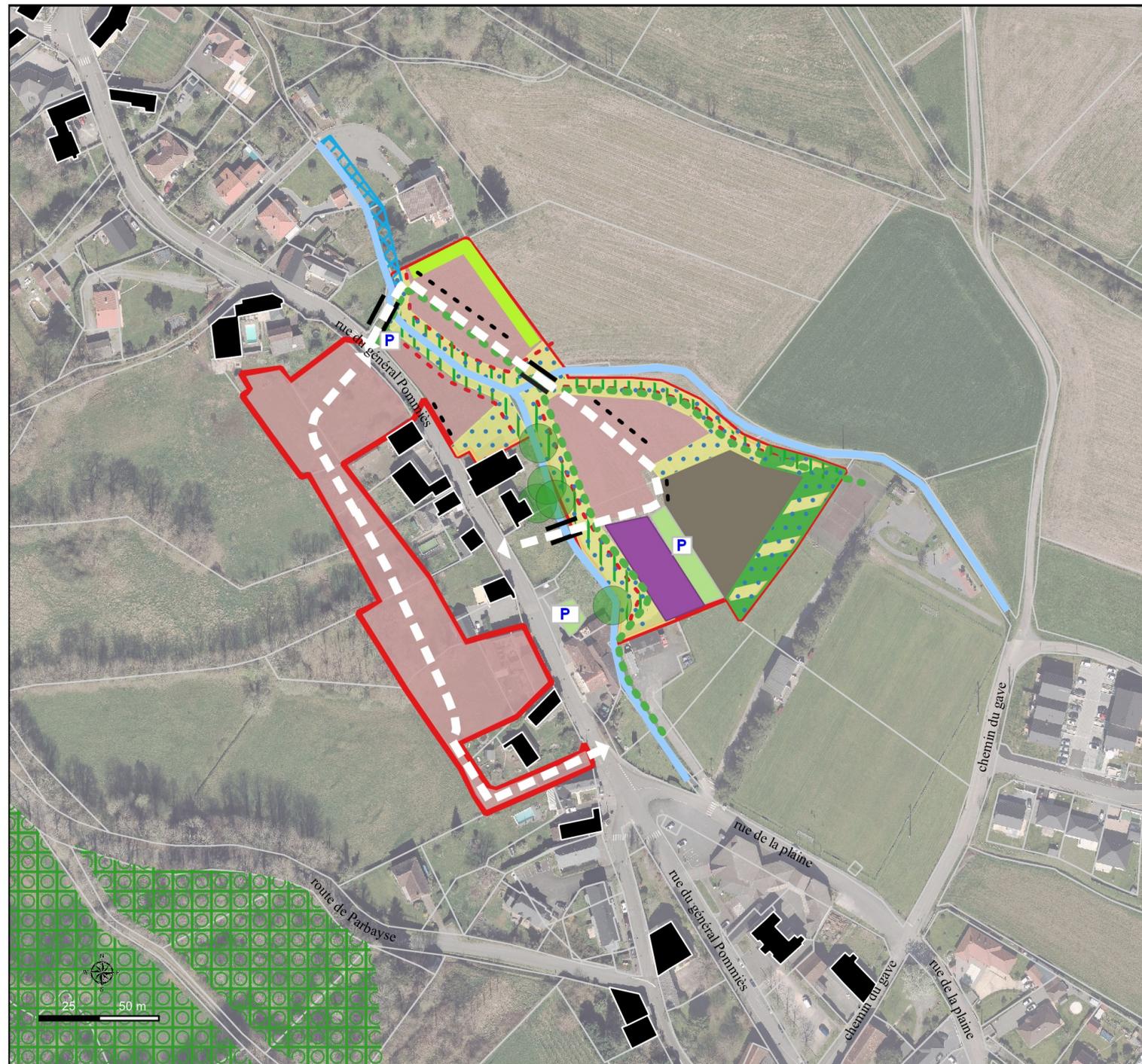
-  Liaison tous modes (voitures, 2 roues, piétons)
-  Franchissement
-  Espace de stationnement paysager commun (public-privé)
-  Liaison piétonne et/ou cyclable

Programme et fonctions urbaines :

-  Dominante habitat individuel
-  Dominante habitat groupé/collectif
-  Espace partagé (public ou collectif)
-  Jardin collectif
-  Extension de la caserne de pompiers
-  Emplacement réservé à prévoir entre 3 et 5 m d'emprise

Implantation et volumes :

-  Retrait de 6m par rapport au cours d'eau
-  Alignement sur rue privilégié
-  Aménagement de limites qualitatives



Orientations générales

- Respecter l'objectif de densité brute minimale moyenne de 8 logements à l'hectare
- Décliner des formes urbaines diversifiées à proximité de la centralité villageoise, économes en foncier et intégrées au contexte patrimonial local
- S'appuyer sur la présence de l'eau pour faire projet (ruisseau le Cazauran)
- Prévoir une gestion naturelle des eaux pluviales participant à la qualité paysagère du nouveau quartier
- Traiter les lisières avec le cours d'eau et avec les équipements sportifs et préserver le patrimoine végétal (arbres isolés)
- Prévoir l'extension de la caserne de pompiers
- Permettre les déplacements piétons entre le nouveau quartier, l'épicerie, la centralité et les terrains de sport.

RAPPELS DU PPRI



- Zone vert clair / faiblement inondée par une crue centennale ou zone de crue historique (urbanisation possible sous réserve)
- Zone jaune le long des cours d'eau / zone d'expansion des crues (inconstructible)

PHASAGE DE L'OAP



- Phase 1a et b : 0,37 ha
- Phase 2 : 0,91 ha

Principes de trame paysagère et de valorisation environnementale :

À préserver

- Quelques arbres en périphérie du site le long du cours d'eau
- Le ruisseau Cazauran et son affluent qui alimentent la Juscle

À créer

- Un espace paysager partagé traversant le site, aux abords des cours d'eau, à vocation d'agrément, support de déplacements piétons et dédié à l'infiltration des eaux de pluies.
- L'infiltration des eaux de pluie est gérée par des ouvrages naturels à ciel ouvert, accessibles au public et support d'agrément. Ces ouvrages présentent une qualité paysagère et constituent pour partie l'espace paysager partagé : jardins de pluie, jardins en creux, noues et bassins d'infiltration. Des systèmes de gestion de l'eau plus techniques (réservoir sous chaussée, etc.) pourront être envisagés si des études l'imposent. Toutefois la création de bassins de rétentions bâchés et/ou imperméabilisés sera proscrite.
- Une lisière aménagée le long des cours d'eau
- Un espace de transition vers les espaces sportifs et de loisir : espace d'agrément, jardin partagé, etc. Cet espace pourra être prolongé le long du cours d'eau.

Principes de composition urbaine :

Desserte, accessibilité et stationnement

- Le nouveau quartier est desservi par une nouvelle voie qui trouve accès sur la rue du Gén Pommies
- Cette nouvelle voie constitue une zone de rencontre (sans trottoir) et permet la cohabitation de tous les modes de déplacement (piétons, cycles, motorisés). Des accotements enherbés (fossés ou noues), ponctuellement plantés, accompagnent un côté de la voie et permettent la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (Cf. Guide transversal des OAP)
- Des espaces de stationnements collectifs sont prévus en entrées de quartier dans les secteurs non concernés par le PPRi. Ces espaces de stationnement complètent l'offre en stationnements privés intégrées aux parcelles privées et en rez-de-chaussée des bâtis groupés/collectifs. Un espace de stationnement est mutualisé entre les habitations et l'épicerie.
- Une liaison piétonne traverse le nouveau quartier et permet d'accéder aux équipements sportifs et à l'épicerie
- Des franchissements permettent de traverser les cours d'eau

Programme et fonctions urbaines

- Le programme réalisé devra accueillir une offre de logements diversifiée se traduisant par le développement d'une offre de logements abordables (accession ou locatif) conformément aux définitions du Programme Local de l'Habitat en vigueur.
- L'espace paysager qui traverse le site participe pleinement à la qualité du cadre de vie dans le nouveau quartier et fait partie intégrante du programme de l'opération d'aménagement
- Un jardin collectif de type jardin partagé, potager, verger, ... est aménagé à l'interface des terrains de sport et peut être étendu le long du cours d'eau
- Une part du site de projet sera dédiée à l'extension de la caserne de pompiers

Implantation et volumes

- Les constructions observeront un recul de 6m minimum par rapport au cours d'eau
- Le nouveau quartier s'inscrit dans les caractéristiques urbaines et patrimoniales du village. Les bâtiments sont implantés préférentiellement à l'alignement des voies, selon une réinterprétation contemporaine de la rue de village structurée par la façade des bâtisses et par les murs de clôtures (Cf. Guide transversal des OAP)
- Les typologies d'habitats individuels, groupés et collectifs peuvent s'appuyer pour partie sur une réinterprétation de la ferme béarnaise (Cf. Guide transversal des OAP)
- La hauteur des constructions individuelles/groupées/collectives n'excède pas 2 niveaux superposés (Rdc + 1 + combles). Les constructions observent un retrait de 5m par rapport aux limites des parcelles existantes.

Phasage

- Un « échéancier » d'ouverture à l'urbanisation, est prévu sous forme de phasage. Les objectifs de la commune sont ainsi déployés dans le temps et mis en adéquation avec l'accueil de population et les offres de services et d'équipements (les aménagements sont conditionnés à la réalisation des réseaux : eau, assainissement, électricité) :
 - Phase 1a et b (0,37 ha) : Cette phase comprend la réalisation de logements. Les phases 1a et 1b peuvent être aménagées simultanément ou non. L'aire de stationnement sera réalisée lors de la phase 1a. L'ouvrage de franchissement du cours d'eau sera réalisé lors de la phase 1b.
 - Phase 2 (0,91 ha) : Cette phase comprend la réalisation de logements ainsi que la réalisation du franchissement pour accéder à la phase 2 et du franchissement pour accéder à la phase 1b, de l'extension de la caserne, et de l'espace de stationnement mutualisé avec l'épicerie

4.2. Commune d'Artiguelouve

Contexte paysager et urbain

Le bourg est implanté sur la terrasse alluviale en bord de vallée du Gave et en pied de coteaux. Il est entouré d'espaces agricoles, et traversé par les cours d'eau la Juscle et un de ses affluents. De nombreuses fermes béarnaises et quelques vieux murs en galets participent au caractère rural du village qui présente une valeur patrimoniale forte. Le bourg s'est constitué le long de trois axes principaux : le Chemin du Bourg (et de la Mairie), l'Avenue du Château (RD 804), la Route d'Aubertin (RD 146). De nombreuses autres voiries secondaires complètent le réseau routier. Une centralité villageoise regroupe mairie, école, église, commerces et services. La centralité villageoise est à proximité immédiate d'espaces agricoles pour la plupart bordés de haies champêtres qui vont faire l'objet de secteurs à urbaniser.

Enjeux paysagers et environnementaux

- Préservation du patrimoine bâti et paysager : fermes, murs, haies remarquables
- Gestion naturelle et qualitative des eaux de pluies

Enjeu sur la forme urbaine & enjeu de densité

- Prise en compte et préservation du corps de ferme ancien implanté en limite de site à urbaniser
- Diversification des formes urbaines produites Enjeu de fonctionnement urbain
- Accroche des futurs quartiers au tissu bâti existant, à la centralité villageoise et aux commerces
- Développement de liaisons piétonnes à l'échelle des nouveaux quartiers et du village

Enjeux sur la composition urbaine et sur la densité

- Relocalisation du développement à proximité de la centralité villageoise tout en s'inscrivant dans sa forme historique
- Production de formes urbaines diversifiées, économes en foncier et intégrées au contexte patrimonial local : fermes béarnaises, nombreux murs en galets
- Accroche des nouveaux quartiers avec les espaces publics, la centralité villageoise (commerces, mairie, école), les quartiers avoisinants
- Respect de l'objectif de densité brute minimale moyenne d'environ 15 logements/ha (en tant que polarité intermédiaire identifiée par le Schéma de Cohérence Territoriale).

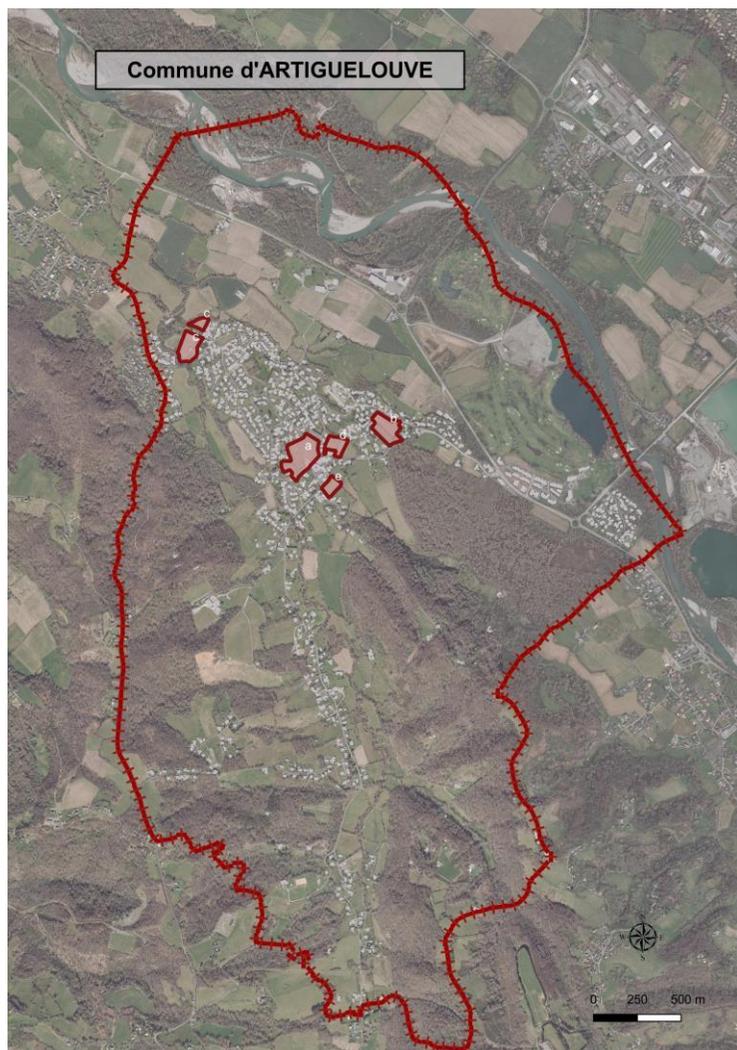


Chemin de la Mairie

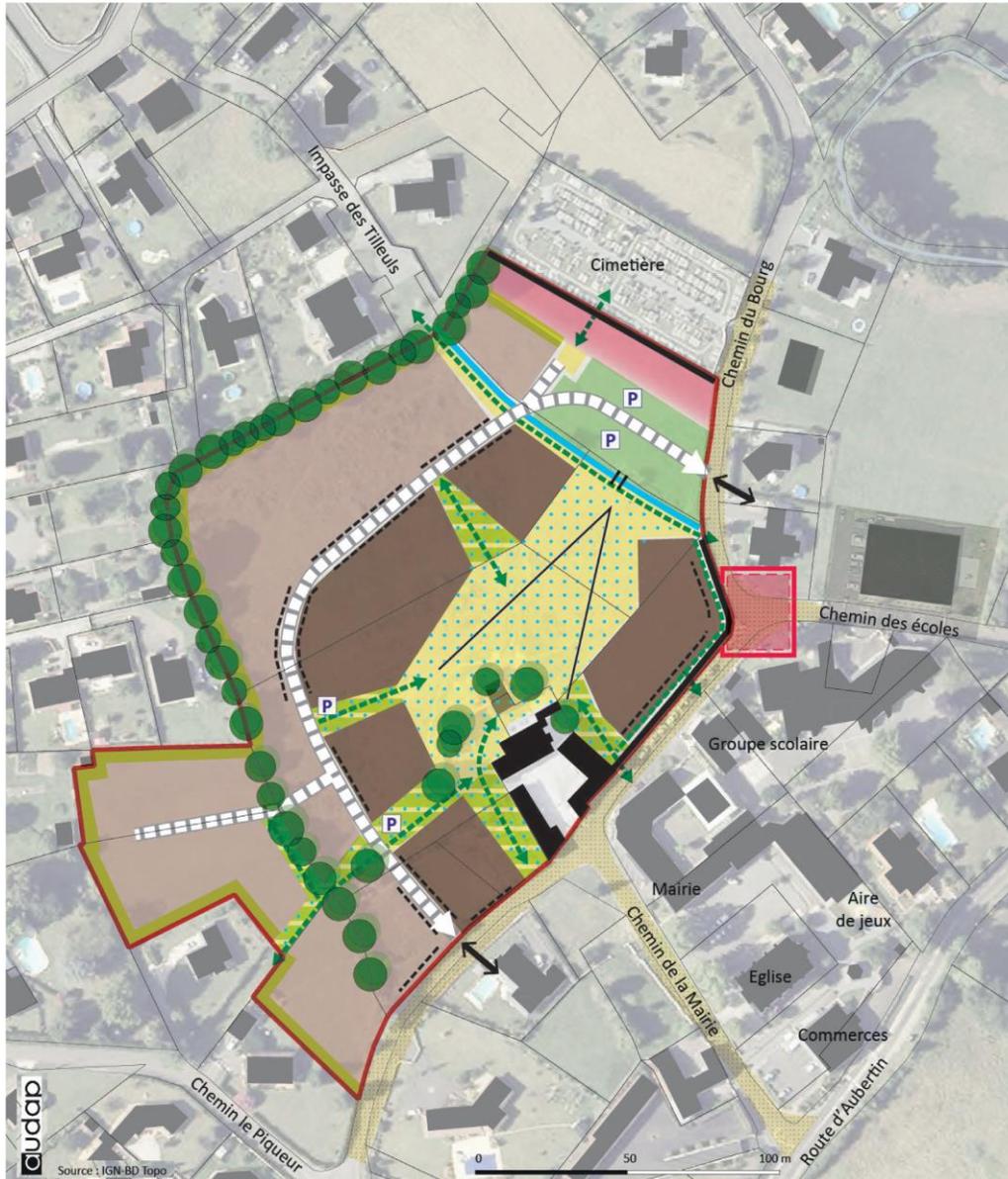


Ferme Béarnaise présente sur le secteur AU du centre-bourg

Les secteurs d'OAP



a. Secteur du centre-bourg



PRINCIPES DE TRAME PAYSAGÈRE

A préserver

- Vue
- Éléments de patrimoine bâti : ferme béarnaise et mur en galets
- Arbre isolé à conserver ou à replanter
- Fossé

A créer

- Espace paysager partagé
- Porosités paysagères (visuelles et physiques)
- Gestion des eaux de pluie à ciel ouvert par infiltration naturelle (bassins, noues, fossés)
- Franchissement du fossé

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

Desserte, accessibilité et stationnement

- Accès privilégié et sens de la circulation
- Liaison tous modes (voiture + 2 roues + marche)
- Espace de stationnement paysager commun cimetières + habitants (public ou privé)
- Liaison piétonne et/ou cyclable
- Voie passifiée et requalifiée pour les déplacements piétons
- Sécurisation du carrefour / gestion des flux routiers

Programme et fonctions urbaines

- Dominante habitat individuel
- Dominante habitat groupé / collectif
- Espace partagé (public ou collectif)

Implantation et volumes

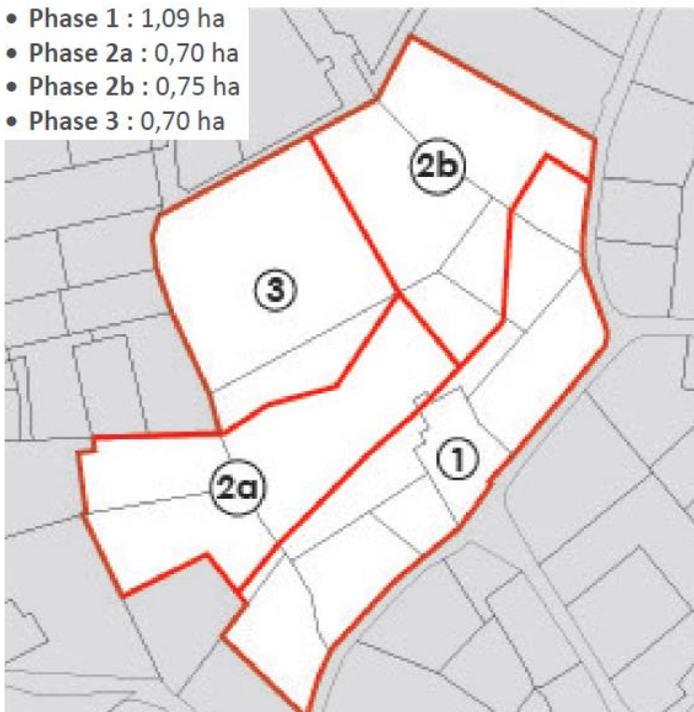
- Alignement sur rue privilégié
- Retrait par rapport aux limites séparatives
- Emplacement réservé à prévoir pour l'extension du cimetière

Orientations générales

- Organiser le futur développement urbain à proximité de la centralité villageoise
- Respecter l'objectif de densité brute minimale moyenne de 15 logements/ha (polarité intermédiaire périurbaine)
- Décliner des formes urbaines diversifiées, économes en foncier et intégrées au contexte patrimonial local
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti existant : une ferme béarnaise, un long mur en galets attenant le long du Chemin du Bourg, et un mur en galets le long du cimetière
- Préserver et valoriser le patrimoine végétal existant : haie remarquable d'arbres de haut jet
- Prévoir une gestion naturelle des eaux de pluies participant à la qualité paysagère du nouveau quartier
- Permettre les déplacements piétons entre le nouveau quartier et les quartiers alentours, la centralité villageoise, et le groupe scolaire.
- Gérer l'extension du cimetière.

PÉRIMÈTRE & PHASAGE DE L'OAP

- Phase 1 : 1,09 ha
- Phase 2a : 0,70 ha
- Phase 2b : 0,75 ha
- Phase 3 : 0,70 ha



Principes de trame paysagère et de valorisation environnementale :

À préserver

- Des vues dégagées vers les coteaux sud
- Une ferme béarnaise : ensemble des bâtis et annexes, un mur en galets attenant à la ferme longeant le Chemin du Bourg, les arbres attenants à la ferme
- Un rideau d'arbres qui marque les limites nord et ouest de l'assiette de projet
- Un fossé qui s'étire entre le Chemin du Bourg et l'Impasse des Tilleuls (à réhabiliter)

À créer

- Un espace paysager central partagé à vocation d'agrément, support de déplacements piétons, dédié à l'infiltration des eaux de pluies (jardin de pluie accessibles au public), ouvert pour offrir des vues vers les coteaux boisés
- Des porosités paysagères prolongeant l'espace paysager central entre les îlots bâtis, participant pleinement à l'agrément, aux déplacements piétons, et à l'infiltration des eaux de pluies
- Des ouvrages naturels à ciel ouvert permettant l'infiltration des eaux de pluie, support d'agrément et accessibles au public, présentant une qualité paysagère, faisant partie intégrante de l'espace paysager central : jardins de pluie, jardins en creux, fossés enherbés, noues et bassins d'infiltration. Des systèmes de gestion de l'eau plus techniques (réservoir sous chaussée, etc.) pourront être envisagés si des études l'imposent. Toutefois la création de bassins de rétention bâchés et/ou imperméabilisés sera proscrite.

Principes de composition urbaine :

Desserte, accessibilité et stationnement

- Le nouveau quartier est desservi par une voie en boucle qui trouve accès sur le Chemin du Bourg. L'accès nord dessert à la fois le cimetière et le quartier
- Cette nouvelle voie constitue une zone de rencontre (sans trottoir) permettant la cohabitation de tous les modes de déplacement (piétons, cycles, motorisés). Des accotements enherbés (fossés ou noues), ponctuellement plantés, accompagnent un côté de la voie et permettent la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (Cf. Guide transversal des OAP)
- Un espace de stationnement collectif et partagé est à la fois dédié à la fréquentation du cimetière ainsi qu'aux habitants du nouveau quartier
- Des stationnements privés sont intégrés aux parcelles privées et en rez-de-chaussée des bâtis groupés/collectifs
- Des liaisons piétonnes et/ou cyclables traversent le nouveau quartier et font le lien avec le quartier avoisinant au nord par l'impasse des Tilleuls (en direction du GR 653), avec la centralité du bourg et le groupe scolaire
- Le Chemin du Bourg et le Chemin de la Mairie sont requalifiés de manière à marquer l'entrée dans la centralité et pacifier les déplacements piétons aux abords du nouveau quartier, du groupe scolaire, de la place de l'église et du cimetière

Programme et fonctions urbaines

- Le programme réalisé devra accueillir une offre de logements diversifiée se traduisant par le développement d'une offre de logements sociaux (accession ou locatif) conformément aux définitions du Programme Local de l'Habitat en vigueur.

- L'espace paysager central ouvert au public, participe pleinement à la qualité du cadre de vie dans le nouveau quartier et fait partie intégrante du programme de l'opération d'aménagement

Équipement

- Un espace d'environ 1500 m² est dédié à l'extension du cimetière

Implantation et volumes

- Le nouveau quartier s'inscrit dans les caractéristiques urbaines et patrimoniales du village. Les bâtiments sont implantés à l'alignement des voies, selon une réinterprétation contemporaine de la rue de village structurée par la façade des bâtisses et par les murs de clôtures (Cf. Guide transversal des OAP)
- Les typologies d'habitats individuels, groupés et collectifs peuvent s'appuyer pour partie sur une réinterprétation de la ferme béarnaise (Cf. Guide transversal des OAP).
- La hauteur des constructions individuelles/groupées/collectives n'excède pas 2 niveaux superposés (Rdc + 1 + combles). Les constructions observent un retrait de 5m par rapport aux limites des parcelles existantes

Phasage

- Un « échéancier » d'ouverture à l'urbanisation, est prévu sous forme de phasage.

Les objectifs de la commune sont ainsi déployés dans le temps et mis en adéquation avec l'accueil de population et les offres de services et d'équipements (les aménagements sont conditionnés à la réalisation des réseaux : eau, assainissement, électricité) :

- Phase 1 (1,09 ha) : Cette phase comprend la réalisation de logements et d'une partie du parking collectif mutualisé entre le cimetière et le nouveau quartier et la réalisation d'un franchissement du fossé
- Phase 2 : Cette phase comprend la réalisation de logements, de l'espace paysager central partagé, de la fin du parking collectif mutualisé entre le cimetière et le nouveau quartier
- Phasage 3 (0,70 ha) : Cette phase comprend la réalisation de logements.

b. Secteur Matachot



PRINCIPES DE TRAME PAYSAGÈRE

A préserver

- Élément de patrimoine bâti : corps de ferme et ancienne bâtisse en entrée de site
- Haie remarquable d'arbres de haut jet à conserver

A créer

- Espace paysager partagé
- Gestion des eaux de pluie à ciel ouvert par infiltration naturelle (bassins, noues, fossés)

PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE

Desserte, accessibilité et stationnement

- Accès privilégié et sens de la circulation
- Liaison tous modes (voiture + 2 roues + marche)
- P Espace de stationnement paysager commun (public ou privé)
- Liaison piétonne et/ou cyclable

Programme et fonctions urbaines

- Dominante habitat individuel
- Dominante habitat groupé / collectif
- Espace partagé (public ou collectif)

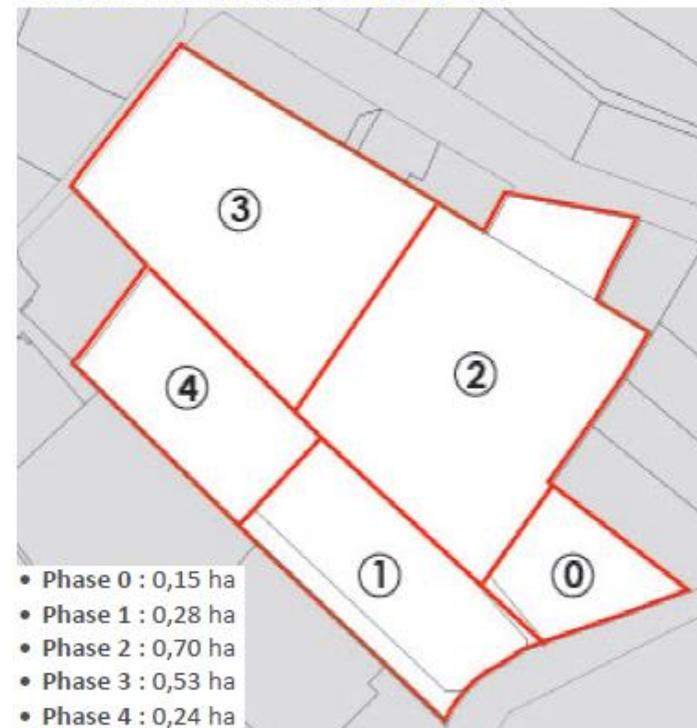
Implantation et volumes

- Alignement sur rue privilégié
- Retrait par rapport aux limites séparatives

Orientations générales

- Organiser l'urbanisation sur un secteur stratégique du village classé en U dans le plan de zonage
- Respecter l'objectif de densité brute minimale moyenne de 15 logements/ha (polarité intermédiaire périurbaine)
- Décliner des formes urbaines diversifiées, économes en foncier et intégrées au contexte patrimonial local
- Préserver et valoriser le patrimoine végétal existant : haie remarquable d'arbres de haut jet
- Prévoir une gestion naturelle des eaux de pluies participant à la qualité paysagère du nouveau quartier
- Permettre les déplacements piétons entre le nouveau quartier et les quartiers alentours.

PÉRIMÈTRE & PHASAGE DE L'OAP



Principes de trame paysagère et de valorisation environnementale :

À préserver

- Une ferme béarnaise existante en limite de secteur le long de la RD 804 qui participe à la qualité du paysage urbain du nouveau quartier
- L'ancienne bâtisse (ancienne gare routière ?) qui marque l'entrée nord dans le nouveau quartier
- Un rideau d'arbres de haut jet qui donne son caractère au site. Les constructions observeront un recul de 12 m par rapport aux arbres afin de les préserver

À créer

- Un espace paysager partagé de 20/25 m d'épaisseur, à vocation d'agrément, support de déplacements piétons et dédié à l'infiltration des eaux de pluies. Cet espace paysager maintien un recul des constructions par rapport au rideau d'arbres à préserver et par rapport à leur ombre portée
- L'infiltration des eaux de pluie est gérée par des ouvrages naturels à ciel ouvert, accessibles au public et support d'agrément. Ces ouvrages présentent une qualité paysagère et constituent l'espace paysager partagé : jardins de pluie, jardins en creux, noues et bassins d'infiltration. Les ouvrages creusés observeront un recul de 15 m par rapport aux arbres. Des systèmes de gestion de l'eau plus techniques (réservoir sous chaussée, etc.) pourront être envisagés si des études l'imposent. Toutefois la création de bassins de rétention bâchés et/ou imperméabilisés sera proscrite.

Principes de composition urbaine :

Desserte, accessibilité et stationnement

- Le nouveau quartier est desservi par une nouvelle voie qui trouve accès sur la RD 804, la RD 146 et sur le chemin Matachot, et par une voie qui trouve accès sur la RD 146
- Ces nouvelles voies constituent des zones de rencontre (sans trottoir) et permettent la cohabitation de tous les modes de déplacement (piétons, cycles, motorisés). Des accotements enherbés (fossés ou noues), ponctuellement plantés, accompagnent un côté de la voie et permettent la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (Cf. principes généraux d'aménagement)
- Un espace de stationnement collectif est prévu au centre du quartier. Cet espace stationnement complète l'offre en stationnements privés qui intégrés aux parcelles privées et en rez-de-chaussée des bâtis groupés/ collectifs
- Une liaison piétonne traverse le nouveau quartier et vient se connecter aux liaisons piétonnes pratiquées sur la RD 804 et permet l'accès à l'arrêt de bus 802

Programme et fonctions urbaines

- Le programme réalisé devra accueillir une offre de logements diversifiée se traduisant par le développement d'une offre de logements abordables (accession ou locatif) conformément aux définitions du Programme Local de l'Habitat en vigueur.
- L'espace paysager qui traverse le site et qui met en valeur le rideau d'arbres, participe pleinement à la qualité du cadre de vie dans le nouveau quartier et fait partie intégrante du programme de l'opération d'aménagement

Implantation et volumes

- Le nouveau quartier s'inscrit dans les caractéristiques urbaines et patrimoniales du village. Les bâtiments sont implantés à l'alignement des voies, selon une réinterprétation contemporaine de la rue de village structurée par la façade des bâtisses et par les murs de clôtures (Cf. Guide transversal des OAP).
- Les typologies d'habitats individuels, groupés, collectifs peuvent s'appuyer pour partie sur une réinterprétation de la ferme béarnaise (Cf. Guide transversal des OAP).

- La hauteur des constructions individuelles/groupées/collectives n'excède pas 2 niveaux superposés (Rdc + 1 + combles). Les constructions observent un retrait de 5m par rapport aux limites des parcelles existantes

Phasage

- Un « échancier » d'ouverture à l'urbanisation, est prévu sous forme de phasage. Les objectifs de la commune sont ainsi déployés dans le temps et mis en adéquation avec l'accueil de population et les offres de services et d'équipements (les aménagements sont conditionnés à la réalisation des réseaux : eau, assainissement, électricité) :



Secteur Matachot

c. Secteur du Château

CONTEXTE

Le secteur est situé à l'ouest de la commune, le long de l'avenue du Château. Le ruisseau La Juscle se situe au sud du secteur concerné.

ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Périmètre et phasage

Surface : environ 2,28 ha

Ce secteur fera l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2028. Cette ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation d'une étude qui définira le parti d'aménagement du secteur.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

La densité moyenne à retenir est de 8 logements / ha.
Ce secteur sera constitué d'habitat individuel.

Mixité sociale et fonctionnelle

Ce secteur est dédié à la réalisation de logements.

Qualité environnementale et risques

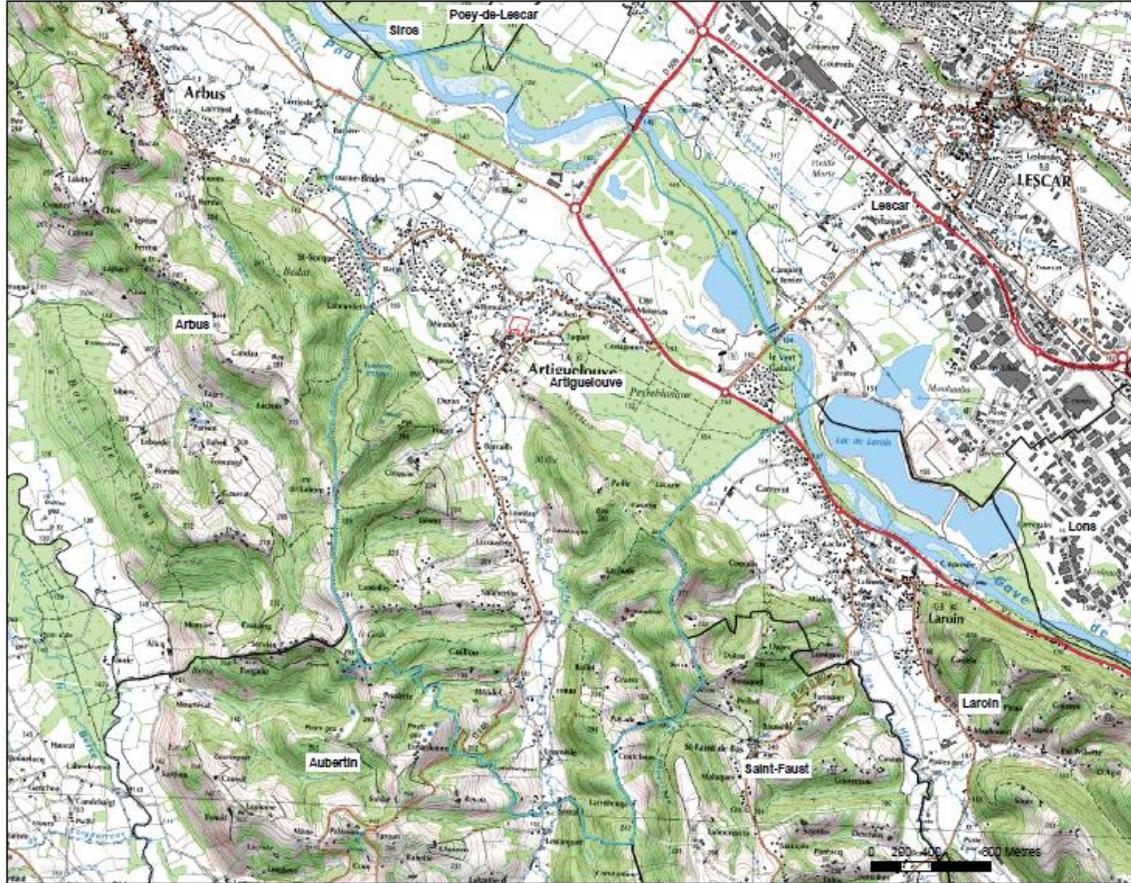
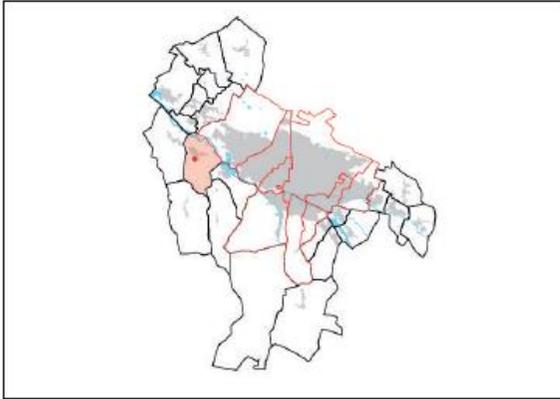
La frange naturelle aux alentours et notamment autour du ruisseau du Juscle, sera préservé.

Accès et dessertes

Une voirie interne sera créée avec des accès sur le Chemin du Château. Un emplacement réservé est prévu pour l'élargissement d'une partie du chemin du Château Sortie.



d. Secteur des écoles





TYPO-MORPHOLOGIE

UN SECTEUR EN CŒUR DE BOURG

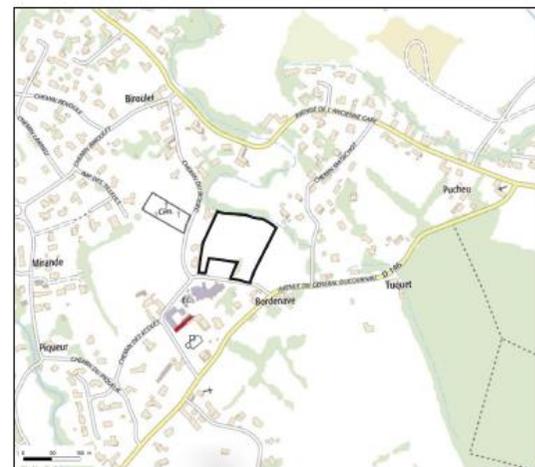
Ce secteur se trouve en plein cœur du bourg d'Artiguelouve, à proximité des commerces et services de proximité de la commune. Le tissu bâti se caractérise par des formes architecturales plus proches du tissu pavillonnaire récent que du tissu traditionnel de centre-bourg. La densité y est peu élevée malgré la proximité des services.



PAYSAGES

UN SECTEUR À PROXIMITÉ DE GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES

De part et d'autre de ce secteur, de grandes étendues végétales complètent le paysage du centre-bourg. Certaines parcelles sont cultivées. Un cours d'eau longe par ailleurs le nord du site. Ces éléments paysagers structurants à l'échelle de la commune devront être préservés et mis en valeur.



DESSERTE

UN SECTEUR DESSERVI PAR DES VOIES SECONDAIRES

Le secteur est desservi à l'est et au sud par le chemin du bourg et le chemin des écoles. Il s'agit d'axes routiers non structurants mais essentiels à la desserte du bourg centre de la commune.

Périmètres et phasages

Cette OAP se propose la densification résidentielle d'un secteur de 1 ha à proximité directe des équipements et services de proximité du centre-bourg d'Artiguelouve. Aucun phasage spécifique n'est imposé dans l'urbanisation de ce site. En revanche, la recherche d'une certaine cohérence entre les différentes opérations est indispensable.

Insertion architecturale et urbaine

L'aspect extérieur du bâti devra favoriser le contraste (intentionnel et maîtrisé) plutôt que l'homogénéité. Les constructions devront s'intégrer dans le contexte existant.

La volonté de conforter la centralité existante doit inciter une densité souhaitable de 15 logements à l'hectare. Le gabarit R+2+combles sera cependant le plus imposant autorisé, afin de favoriser l'insertion dans le tissu pavillonnaire existant.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le programme réalisé devra accueillir une offre de logements diversifiée se traduisant par le développement d'une offre de logements abordables (accession ou locatif) conformément aux définitions du Programme Local de l'Habitat en vigueur.

Qualité environnementale et prévention des risques

Le site d'OAP se trouve à proximité d'entités agricoles et paysagères particulièrement qualitatives en centre-bourg. Les aménagements proposés devront ainsi mettre en valeur la proximité de ces éléments en intégrant au sein des opérations des aménagements paysagers qualitatifs.

Le cours d'eau qui longe le nord du site devra être préservé et aménagé afin de conserver son rôle de corridor de biodiversité entre les entités paysagères structurantes.

Le site n'est pas touché par un aléa inondation identifié dans le cadre du PPRI. Une attention devra cependant être portée à l'imperméabilisation des sols, ainsi qu'à la récupération des eaux de pluies dans le cadre de tout projet d'aménagement.

Accès et desserte

Le site est desservi par le chemin des écoles. Des voiries internes devront être créées afin de desservir l'ensemble des lots.

L'ensemble des voiries aménagées dans le cadre de cette OAP devra permettre à tous les usagers de l'espace public, y compris piétons et cyclistes, de se déplacer en toute sécurité.

La réalisation de cheminements doux, internes aux zones résidentielles planifiées, devra être obligatoirement prévue. Ces cheminements devront proposer des connexions avec le maillage existant du reste de la ville.

Programmation : logement

Superficie : 1 ha

Densité souhaitable :
15 logements/ha minimum

Objectif programmatique : 15 logements

Périmètres et phasage

-  Périmètre d'OAP
-  Emplacement réservé

Accès et desserte

-  Voie principale à aménager
-  Voie secondaire à aménager
-  Voie cyclable à aménager
-  Cheminement piéton à prévoir
-  Cheminement à privilégier vers le centre-ville
-  Infrastructure à intégrer
-  Stationnement à créer

Mixité fonctionnelle et sociale

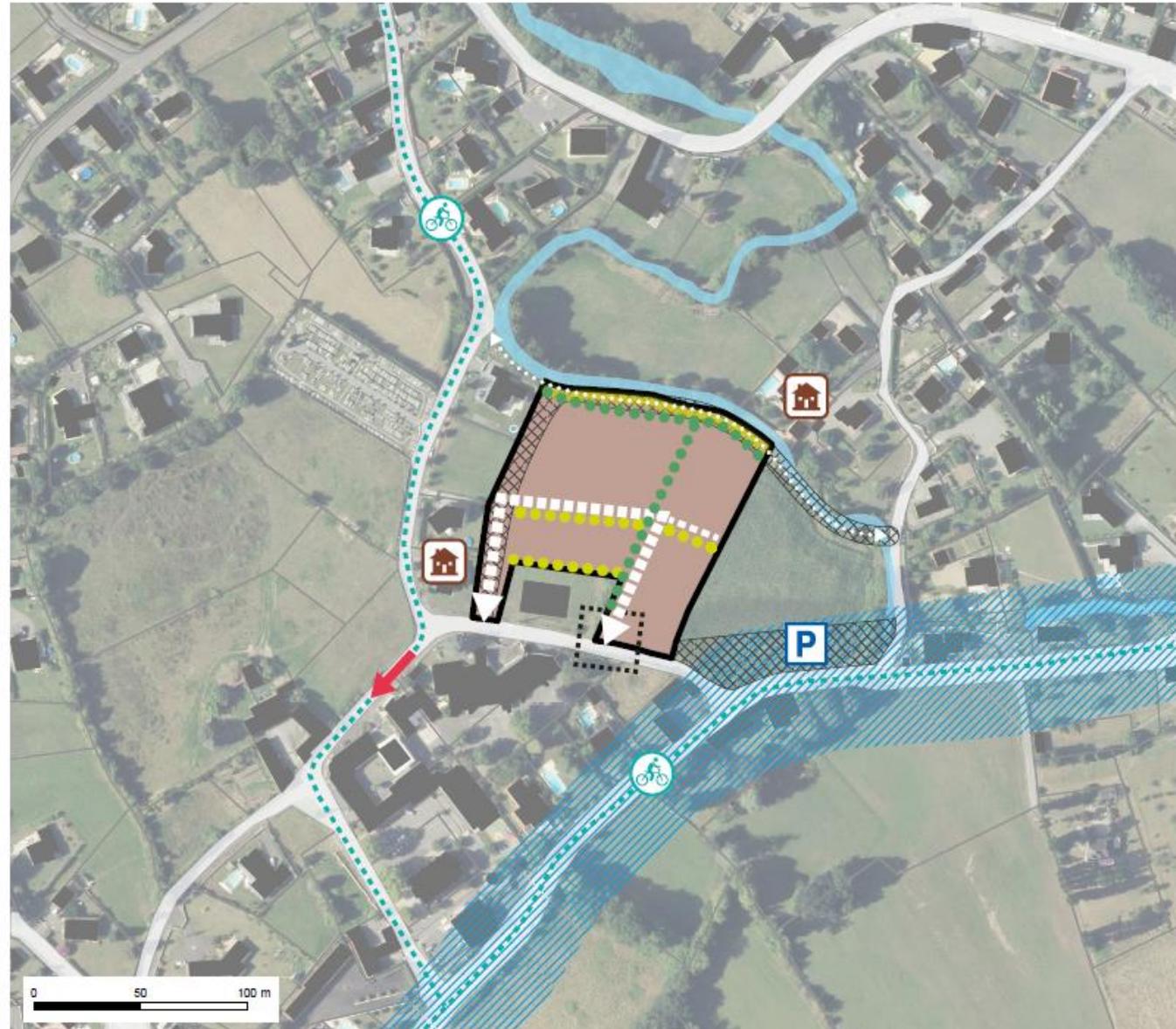
-  Secteur à vocation première d'habitat dense

Insertion architecturale et urbaine

-  Alignement d'arbres existant
-  Alignement d'arbres à créer
-  Traitement des franges paysagères
-  Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant

Qualité environnementale et prévention des risques

-  Hydrographie
-  Risque fort PPRI



Artiguelouve - OAP Secteur Mairie

Superficie : 0.7 ha

Phasage : Ce secteur identifié fera l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2028. Cette ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation d'une étude qui définira le parti d'aménagement du secteur.

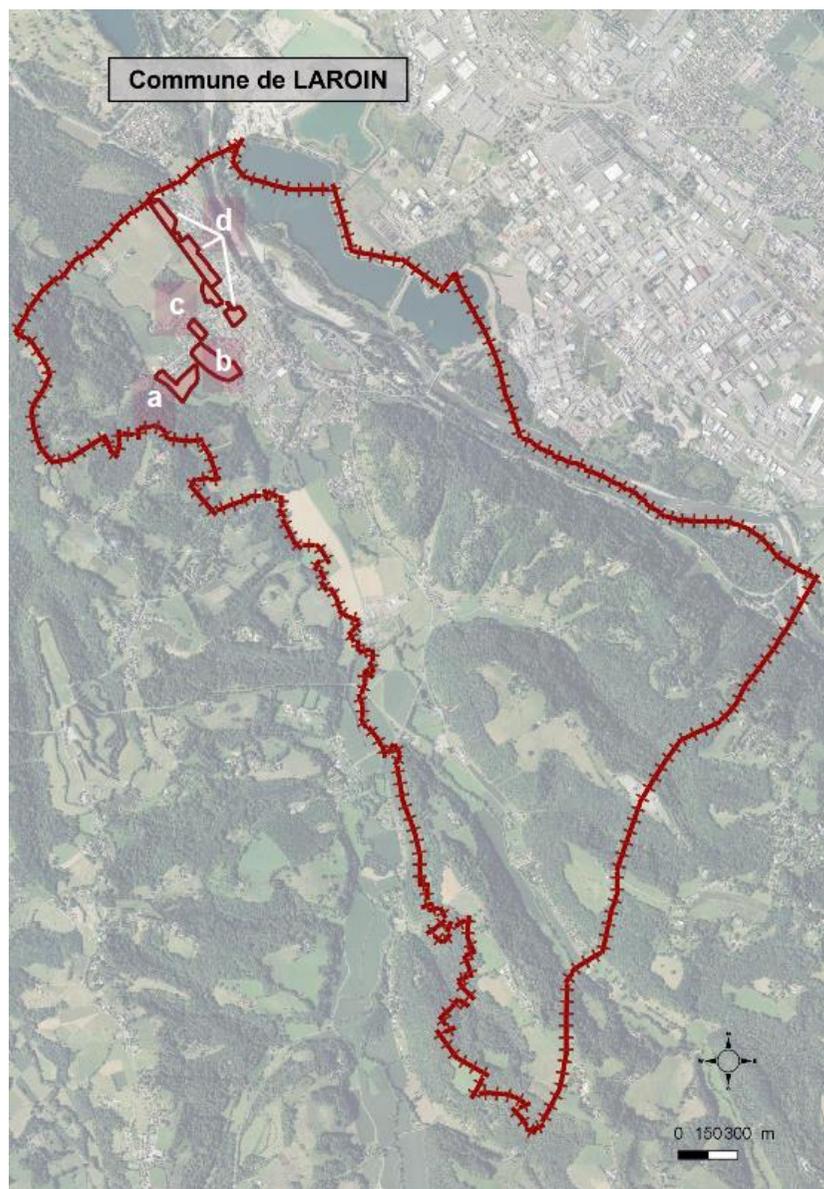


20 40 m



4.3. Commune de Laroin

Les secteurs d'OAP



a. Sud du village

CONTEXTE

Situé au sud-ouest du village au sens large, le quartier est essentiellement constitué d'un habitat pavillonnaire. La zone est calée vers l'est par la présence d'un ruisseau et s'appuie au sud sur les premières pentes du coteau. De grands boisements participent au maintien de ce quartier dans son écrin végétal. L'intérêt de ce secteur tient également à sa proximité avec les espaces bâtis, en venant terminer l'urbanisation de ce secteur.

ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Périmètre et phasage

Surface : environ 1,90 ha

Insertion architecturale et urbaine

La commune affiche une urbanisation du secteur où pourront se mêler habitat individuel comme collectif.

Les densités à appliquer sont de l'ordre de 15 logements / ha (en tant que polarité intermédiaire périurbaine).

Accès et dessertes

La voirie doit être réalisée dans la continuité de celle qui existe déjà de manière à la prolonger et à éviter les voies en impasse.

Equipements

A noter la présence de l'assainissement collectif qui permet d'envisager une certaine densification urbaine et de répondre à des préoccupations environnementales.



b. Secteur du centre du village

CONTEXTE

Situé vers le centre du village, ce grand terrain plat constitue un espace important en terme de potentiel de développement.

ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Périmètre et phasage

Surface : environ 2 ha

Ce secteur identifié fera l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2028. Cette ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation d'une étude qui définira le partie d'aménagement du secteur.

Insertion architecturale et urbaine

L'urbanisation par des maisons individuelles (et/ou des maisons accolées) permet de respecter l'identité du quartier, sa forme urbaine. Pour autant il ne s'agit pas de créer une « cité » mais un espace venant « participer » à l'urbanisation du quartier, que ce soit avec l'utilisation de la voie existante aussi bien que par la disposition du bâti sur la parcelle. Cet espace peut être également consacré à des logements collectifs dans un souci de mixité de formes urbaines, de mixité sociale et générationnelle.

Les densités à appliquer sont de l'ordre de 15 logements / ha (en tant que polarité intermédiaire périurbaine).

Mixité fonctionnelle et sociale

Le programme réalisé devra accueillir une offre de logements diversifiée se traduisant par le développement d'une offre de logements sociaux (accession ou locatif) conformément aux définitions du Programme Local de l'Habitat en vigueur.

Accès et dessertes

La voirie intègre des liens avec les voiries existantes et projetées des autres secteurs.

Equipements

A noter la présence de l'assainissement collectif qui permet de répondre à des préoccupations environnementales.



c. Secteur Sud-ouest du village

CONTEXTE

Situé vers l'ouest de la partie la plus urbanisée de la commune, une partie de ce secteur est dans le tissu urbain. Sa dimension importante et la volonté de ne pas gaspiller le foncier ont conduit à proposer des orientations de développement.

ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Périmètre

Surface : environ 0.60 ha

Insertion architecturale et urbaine

L'urbanisation peut se faire dans le modèle pavillonnaire du reste du quartier, éventuellement par des maisons accolées ce qui permet de densifier.

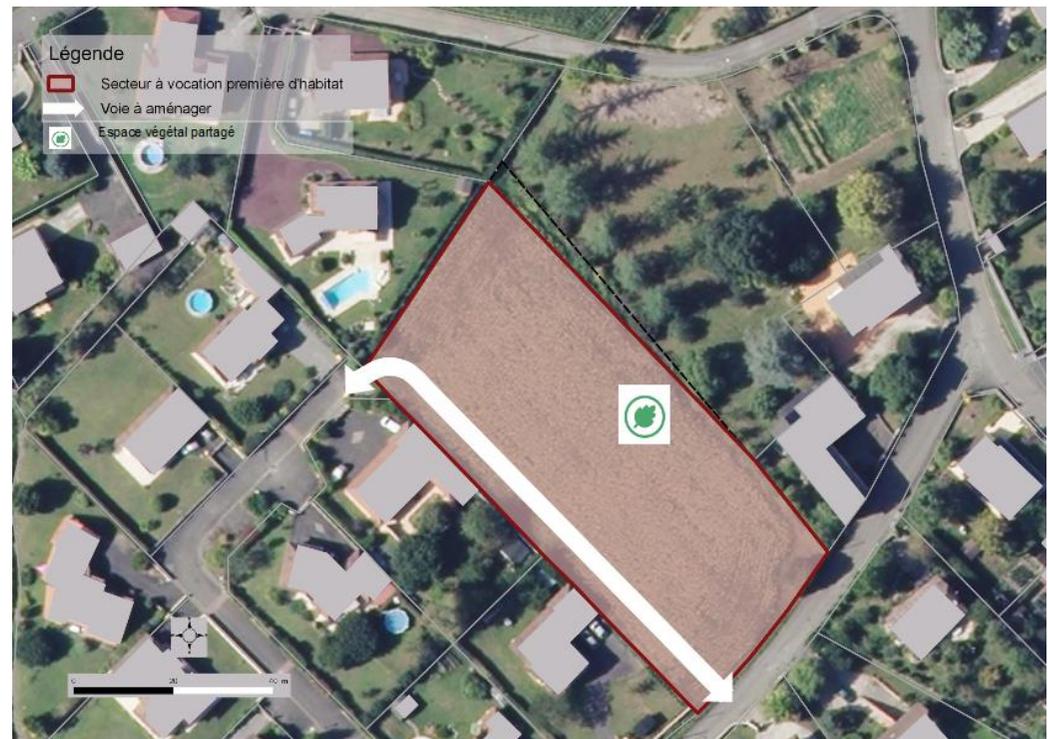
Les densités à appliquer sont de l'ordre de 15 logements / ha polarité (en tant que polarité intermédiaire périurbaine).

Accès et dessertes

La voirie participe de façon fondamentale à son rattachement au reste du quartier en profitant de voiries existantes laissées en attente de ce développement, en particulier vers l'Ouest du terrain.

Equipements

A noter la présence de l'assainissement collectif qui permet de répondre à des préoccupations environnementales.



d. Secteurs Nord de la commune (d'Est en Ouest)

CONTEXTE

Situé à « l'entrée de ville », ce secteur est dans le tissu existant. Sa dimension importante et la volonté de ne pas gaspiller le foncier a conduit à guider le développement de ce secteur.

ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Périmètre et phasage

Surface : environ 0,85 ha

Ce secteur identifié fera l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2028. Cette ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation d'une étude qui définira la partie d'aménagement du secteur.

Insertion architecturale et urbaine

L'urbanisation de ce secteur est souhaitée dans l'esprit du quartier, avec des maisons, mais si possible de façon assez dense de manière à optimiser la surface de terrain et la situation géographique de la parcelle.

Les densités à appliquer sont de l'ordre de 15 logements / ha (en tant que polarité intermédiaire périurbaine).

Accès et dessertes

Afin d'éviter de faire de cet espace un « îlot » enclavé, il est important de créer des liaisons avec les voies existantes dans le quartier ; une façon également de ne pas multiplier ces accès sur les voies principales.



CONTEXTE

Situé à l'ouest du village, le terrain est jouté par une opération de logements collectifs.

Périmètre et phasage

Surface : environ 0,85 ha

Ce secteur identifié fera l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2028. Cette ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation d'une étude qui définira la partie d'aménagement du secteur.

Insertion architecturale et urbaine

L'urbanisation avec des logements groupés et individuels prolongera celle récente existante, que l'on voit sur le plan vers l'Est.

Les densités à appliquer sont de l'ordre de 15 logements / ha (en tant que polarité intermédiaire périurbaine).

Accès et dessertes

La voirie viendra également créer un lien entre le Nord et le Sud de ce quartier.

A noter la présence de l'assainissement collectif qui permet de répondre à des préoccupations environnementales.



CONTEXTE

Situé à l'extrémité nord-ouest du village, ce quartier accompagne l'entrée de ville par la route départementale. Elle permet de donner une épaisseur urbaine à ce secteur.

Périmètre et phasage

Surface : environ 3,65 ha

Ce secteur identifié fera l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2028. Cette ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation d'une étude qui définira le partie d'aménagement du secteur.

Accès et dessertes

L'urbanisation de ce secteur permet d'apporter des solutions à la question de la sécurité de l'accès vers la départementale en créant une voirie parallèle.

L'urbanisation est prévue au fur et à mesure des demandes avec création de la voie, permettant compte-tenu du nombre de propriétaires, de rendre l'opération possible.

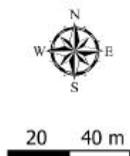
A noter la présence de l'assainissement collectif qui permet d'envisager une certaine densification urbaine et de répondre à des préoccupations environnementales.



Laroin - OAP Chemin de l'Orée du Bois

Superficie : 0.8 ha

Phasage : Ce secteur identifié fera l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2028. Cette ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation d'une étude qui définira le parti d'aménagement du secteur.



Laroin - OAP Chemin le Regain

Superficie : 0.5 ha

Phasage : Ce secteur identifié fera l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2028. Cette ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation d'une étude qui définira le parti d'aménagement du secteur.

