



# PLUI DU SECTEUR DE MONTFORT- EN-CHALOSSE

**PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION  
COMMUNE DE CASSEN**

**ARTELIA REGION SUD-OUEST  
AGENCE DE PAU**

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24





## SOMMAIRE

<b>1. SECTEUR MARNIERES</b>	<b>1</b>
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	1
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	2
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	2
1.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	4



# 1. SECTEUR MARNIERES

## 1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le bourg de Cassen présente un tissu bâti très lâche et se caractérise par des espaces publics qui font référence à l'airial. Les équipements se sont implantés le long de la RD10, autour d'un vaste espace planté de chênes. Le bourg ancien se situait autour d'une première église implantée aux abords du cimetière, aujourd'hui démolie, ce qui explique l'absence de bâti structurant le bourg actuel. Les extensions récentes se sont développées principalement autour des équipements, au carrefour des routes départementales et vers le Sud, le long de la Route du Moulin.

Le secteur à urbaniser se situe au Sud du bourg dans le prolongement d'un lotissement. Il s'implante entre la Route du Moulin, la Route de Laouga et la Route de Jean Boy. Il est aussi accessible par la voie interne qui dessert le lotissement. Il représente une surface d'environ 3.4 ha, en légère pente vers l'Ouest. Il est marqué par la présence d'un talweg, en limite Sud, souligné par une végétation champêtre. Le caractère naturel est renforcé par la présence des marnières au Nord, entre le bourg et la zone à urbaniser, espace de loisir et de promenade fréquenté par les habitants.



**Fig. 1.** Situation de l'OAP au Sud du bourg



**Fig. 2.** Photo du site, faisant apparaître les lisières boisées

## **1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT**

Le développement envisagé vise à développer l'habitat à proximité des équipements du bourg, dans le prolongement du tissu résidentiel existant.

Une attention particulière sera portée au maintien des lisières plantées ainsi qu'aux liaisons entre le secteur à urbaniser et le site des marnières, notamment par la création de cheminements piétons, qui permettront aussi de relier le quartier au centre bourg.

## **1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

### **Insertion paysagère et urbaine**

L'insertion paysagère sera assurée par le maintien des lisières plantées. Au contact des lisières boisées conservées, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots.

Les voies seront conçues de manière à privilégier une ambiance champêtre, à l'image du paysage environnant (largeur de chaussée n'excédant pas 5 m, bas-côtés enherbés).

### **Densité et nombre de logements**

La densité sera d'environ 8 à 10 logements par hectare.

### **Organisation globale du site**

- Accès et desserte

Le secteur sera desservi par la création d'une voie reliant la Route du Moulin à la Route de Jean Boy. Une connexion sera aussi réalisée avec la voie en attente, interne au lotissement existant.

Un cheminement piéton permettra de relier le quartier à l'espace des marnières, d'une largeur minimale de 1.50m, en privilégiant un revêtement perméable de type sable stabilisé.

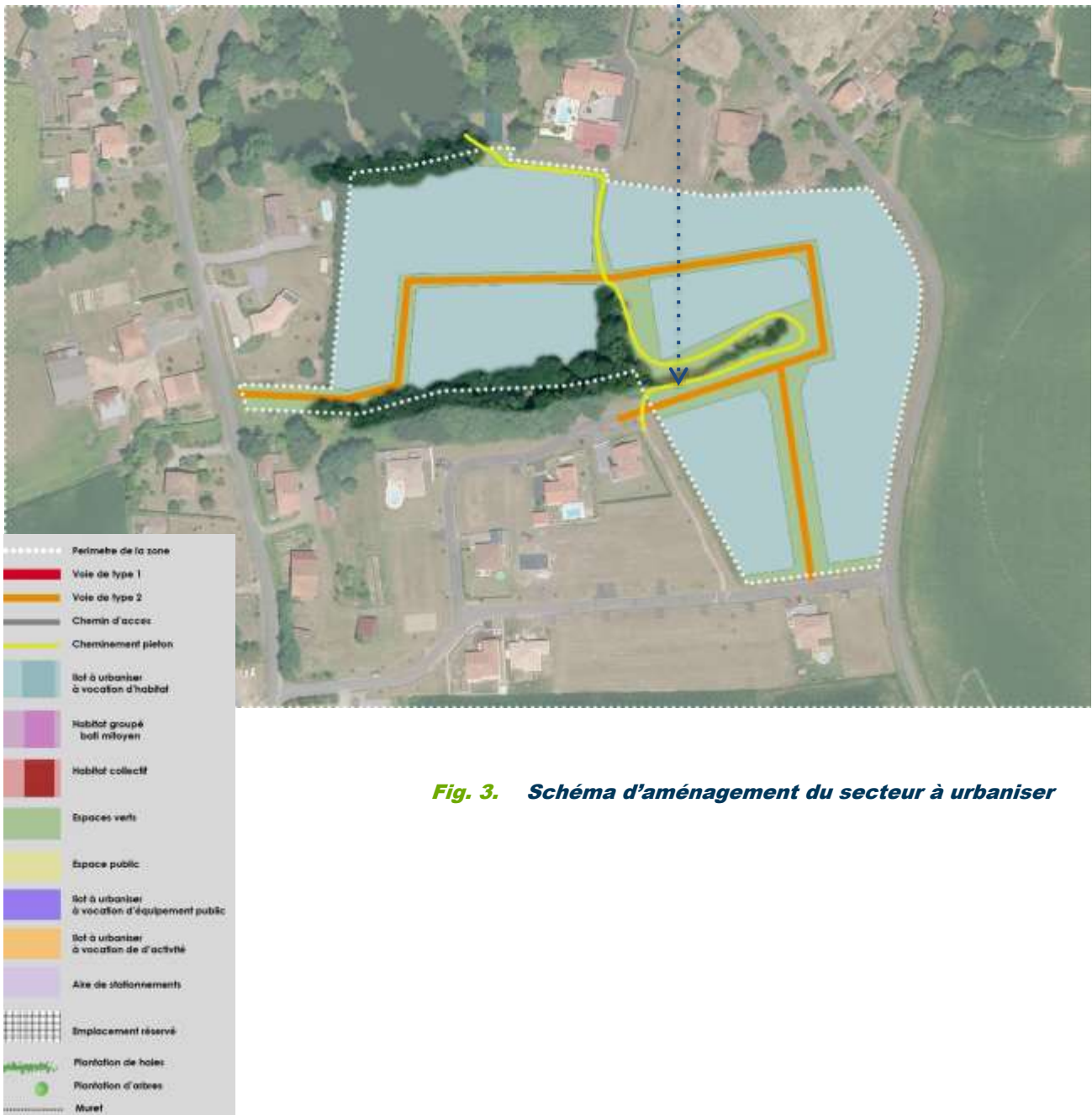
- Formes urbaines

Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres

- Réseaux :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

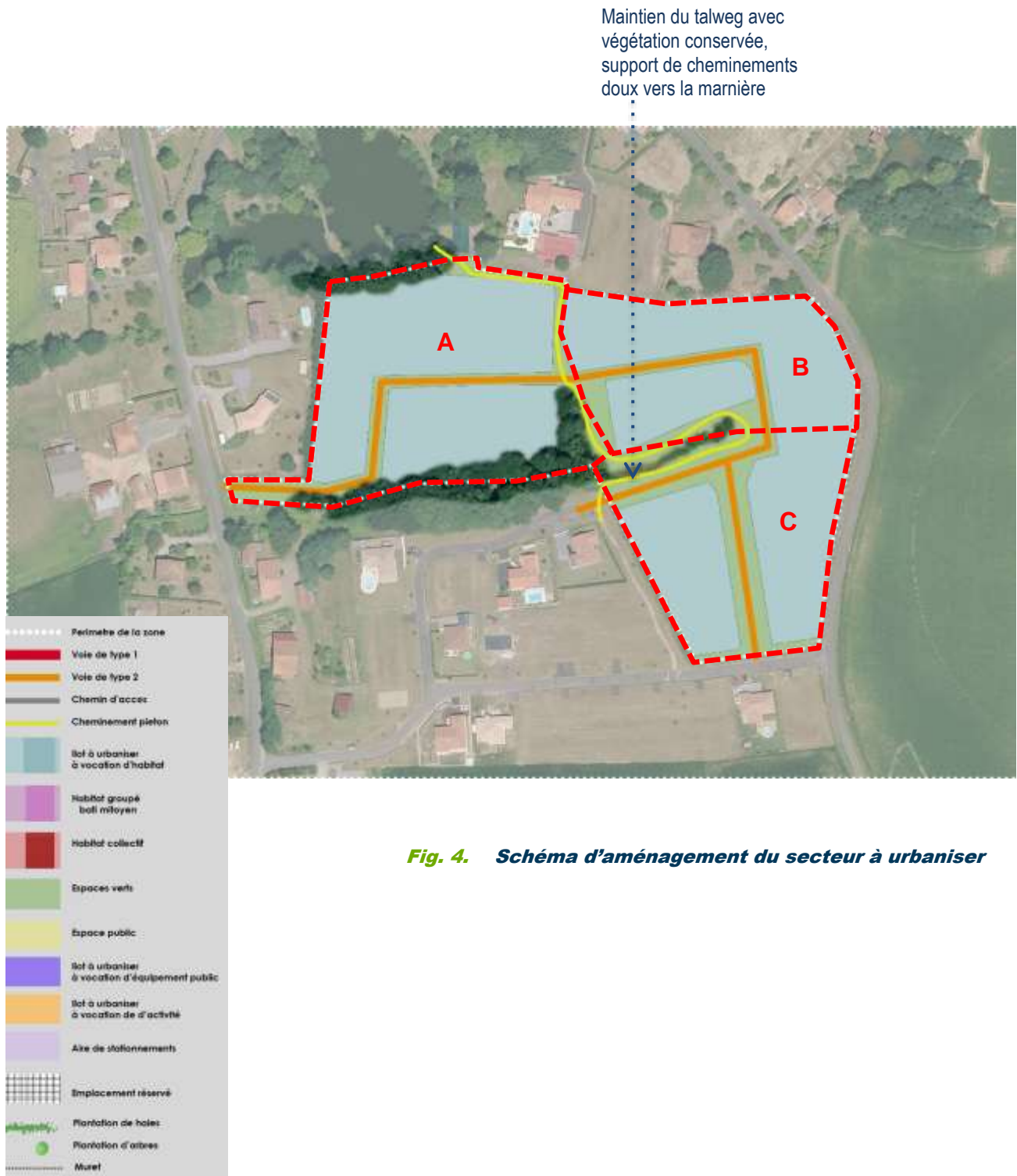
Maintien du talweg avec  
végétation conservée,  
support de cheminements  
doux vers la marnière



**Fig. 3. Schéma d'aménagement du secteur à urbaniser**

## 1.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Chaque zone à urbaniser (A, B et C) sera aménagée sous la forme d'une **opération d'aménagement d'ensemble** pour assurer une cohérence dans l'aménagement de chaque secteur. Chaque zone A, B, C pourra se réaliser en une ou plusieurs tranches.



**Fig. 4. Schéma d'aménagement du secteur à urbaniser**



# PLUI DU SECTEUR DE MONTFORT-EN-CHALOSSE

## PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COMMUNE DE CLERMONT

### ARTELIA REGION SUD-OUEST AGENCE DE PAU

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24





## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>SECTEUR 1 : BOURG OUEST</b>	<b>2</b>
1.1.	PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	2
1.2.	OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	2
1.3.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT	2
1.4.	MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	5
<b>2.</b>	<b>SECTEUR 2 : MARCADET NORD</b>	<b>6</b>
2.1.	PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	6
2.2.	OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	6
2.3.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT	6
2.4.	MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	7
<b>3.</b>	<b>SECTEUR 3 : MARCADET SUD</b>	<b>8</b>
3.1.	PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	8
3.2.	OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	8
3.3.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT	8
3.4.	MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	10
<b>4.</b>	<b>SECTEUR 4</b>	<b>11</b>
4.1.	PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	11
4.2.	OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	11
4.3.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT	11
4.4.	MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	12
<b>5.</b>	<b>SECTEUR 5</b>	<b>13</b>
5.1.	PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	13
5.2.	OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	13
5.3.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT	13
5.4.	MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	14
<b>6.</b>	<b>SECTEUR 6</b>	<b>15</b>
6.1.	PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	15
6.2.	OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	15
6.3.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT	15
6.4.	MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	16



Le bourg de Clermont présente un regroupement urbain structuré autour de l'Allée de l'Eglise. Sa perception est renforcée par la présence de bâti imposant en front de rue, ainsi que par la perspective sur le proche d'accès à l'église et au cimetière.

L'axe de la RD15, Route de Pomarez, a pris de l'importance avec un développement linéaire et l'implantation d'équipements publics, à l'image de la Mairie.

Les extensions récentes se sont développées le long des principales voies d'accès au bourg, notamment vers l'Est et vers le Sud.

La carte suivante illustre la localisation des OAP à Clermont.



**Fig. 1. Situation des OAP dans le bourg**

# 1. SECTEUR 1 : BOURG OUEST

## 1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur à urbaniser se situe à l'interface entre le bourg ancien et la RD15, à proximité immédiate des équipements. Il est accessible par rue des Ecoles, avec un maillage possible depuis la Route de Baure. Il représente une surface d'environ 1.8 ha, traversé par un alignement d'arbres. Le long de la route départementale, le talus planté sera conservé, ne permettant pas de liaison.



*Fig. 2. Photos du site depuis la Rue des Ecoles*

## 1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur vise à développer le bourg en épaisseur, à proximité immédiate des équipements, notamment de l'école. La partie Nord du secteur en limite sur l'espace public de la salle polyvalente permettra de prolonger la forme urbaine du bourg ancien.

La végétation présente sur le site devra être conservée et permettra d'intégrer les nouvelles constructions dans le paysage.

## 1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Insertion paysagère et urbaine

L'insertion urbaine sera assurée par la conception du quartier autour d'une cour de desserte, à dominante végétale. Afin de prolonger les caractères du bourg, on privilégiera la construction de volumes simples, avec large pignon et toit à deux pans ou à quatre pans de toits.

Les voies seront conçues de manière à privilégier une ambiance champêtre, à l'image du paysage environnant (largeur de chaussée n'excédant pas 5 m, larges bas-côtés enherbés et plantés d'arbres d'essences locales, notamment des chênes, charmes, érables, châtaigniers, sorbiers, pins maritimes, sans alignement).

La voie reliant la Route de Baure sera adossée à la structure plantée existante.

Sur la limite Sud, la végétation existante sera conservée. Au contact des lisières boisées conservées, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots.

### **Densité et nombre de logements**

La densité sera d'environ 10 à 12 logements par hectare.

### **Organisation globale du site**

- Accès et desserte

Le secteur sera desservi par la création d'une voie reliant la Rue des Ecoles à la Route de Baure, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

- Formes urbaines

Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres

- Réseaux :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.



**Fig. 3. Schéma d'aménagement du secteur 1**

## 1.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Chaque zone à urbaniser (A, B) sera aménagée sous la forme d'une **opération d'aménagement d'ensemble** pour assurer une cohérence dans l'aménagement de chaque secteur. Chaque zone pourra être aménagée en une ou plusieurs tranches.



**Fig. 4.** Programmation pour l'aménagement du secteur 1

## 2. SECTEUR 2 : MARCADET NORD

### 2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur à urbaniser se situe entre la RD15 et le chemin de Marcadet, en entrée de bourg Ouest. Le bord de la RD15 est constitué d'un talus planté de grands arbres. Le secteur prolonge un quartier résidentiel urbanisé récemment. Il représente une surface d'environ 0.5 ha.



*Fig. 5. Photos du site depuis le chemin de Marcadet*

### 2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur vise à prolonger le secteur résidentiel, au Sud de la RD15. Ce secteur étant délimité par des lisières plantées, son insertion paysagère sera facilitée.

Les structures plantées et le talus le long de la RD15 devront ainsi être conservés.

### 2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### Insertion paysagère et urbaine

L'insertion paysagère sera assurée par le maintien des lisières boisées en limite Nord et Sud du secteur. Au contact de ces structures plantées conservées, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots.

La voie d'accès sera conçue de manière à privilégier une ambiance champêtre, à l'image du paysage environnant (largeur de chaussée n'excédant pas 5 m, larges bas-côtés enherbés).

#### Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 10 à 12 logements par hectare.

#### Organisation globale du site

- Accès et desserte

Le secteur sera desservi par la création d'une voie depuis le chemin de Marcadet. Cette voie devra pouvoir se prolonger vers l'Ouest.

Aucun accès sur la RD15 ne sera autorisé.

- Formes urbaines

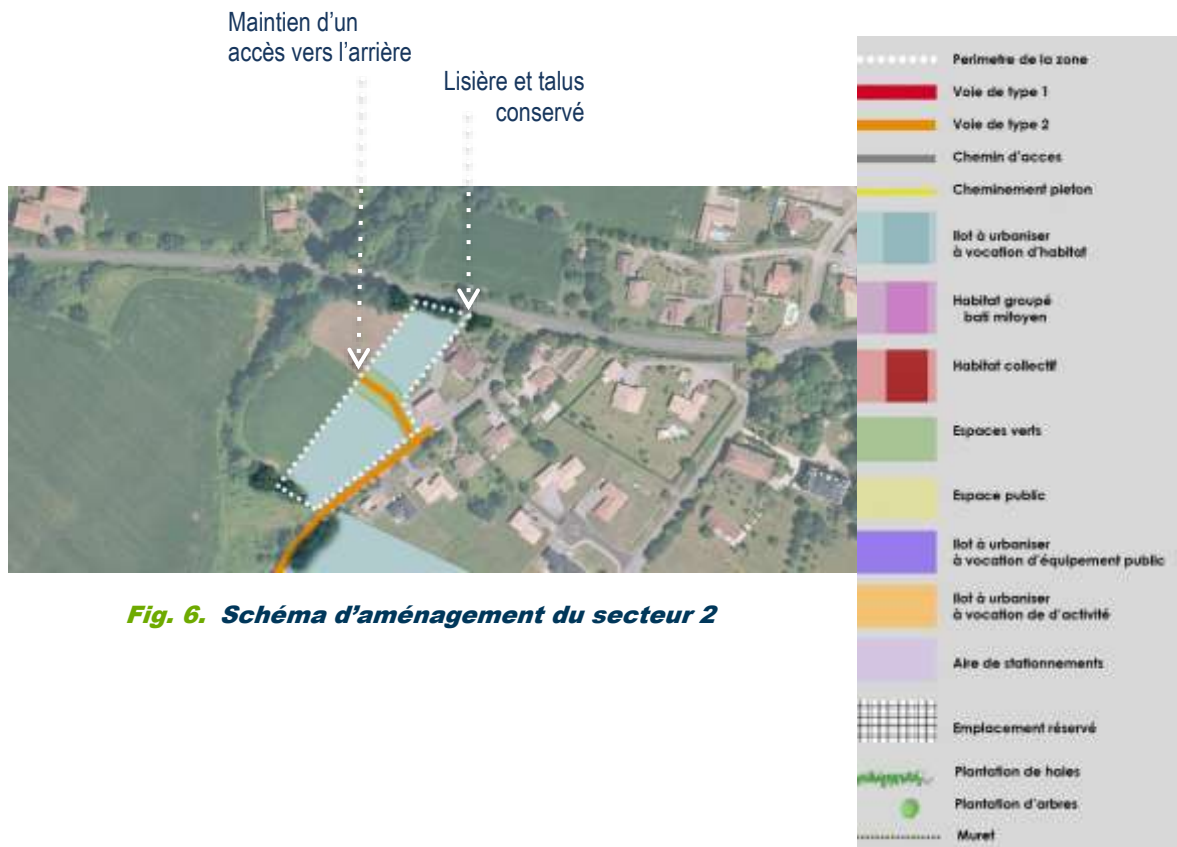
Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres

- Réseaux :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

## 2.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



**Fig. 6. Schéma d'aménagement du secteur 2**

## **3. SECTEUR 3 : MARCADET SUD**

### **3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE**

Le secteur à urbaniser se situe entre le chemin de Marcadet et la route de Casselon. Le site est bordé de lisières plantées, doublées de larges fossés. Le secteur prolonge un quartier résidentiel urbanisé récemment. Il représente une surface d'environ 3 ha.



*Fig. 7. Photos du site depuis la route de Casselon*

### **3.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT**

L'urbanisation de ce secteur vise à prolonger le secteur résidentiel, au Sud de la RD15. Ce secteur étant délimité par des lisières plantées, son insertion paysagère sera facilitée.

Les structures plantées existantes et les fossés devront ainsi être conservés et confortés.

L'aménagement de ce secteur permettra aussi d'améliorer le maillage routier, en reliant le chemin de Marcadet et la route de Casselon.

La présence de bâti ancien permettra de créer une centralité au cœur de ce nouveau quartier.

### **3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

#### **Insertion paysagère et urbaine**

L'insertion paysagère sera assurée par le maintien des lisières boisées. La conservation des fossés constitue un enjeu important dans le fonctionnement hydraulique existant. Ainsi, l'accès existant sera réutilisé. Au contact des structures plantées conservées, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots.

Les voies d'accès seront conçues de manière à privilégier une ambiance champêtre, à l'image du paysage environnant (largeur de chaussée n'excédant pas 5 m, larges bas-côtés enherbés).

### Densité et nombre de logements

La densité minimale d'environ 10 à 12 logements par hectare.

### Organisation globale du site

- Accès et desserte

Le secteur sera desservi par la création d'une voie reliant le chemin de Marcadet à la Route de Casselon. Des voies perpendiculaires permettront la desserte interne des lots.

Le traitement de l'espace public crée autour du bâti ancien fera référence à la cour de ferme (revêtement de type sable stabilisé ou béton, arbres fruitiers...).

- Formes urbaines

Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres. En bordure de la route de Casselon, du bâti groupé pourra être implanté.

- Réseaux :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet. Le traitement des eaux pluviales à ciel ouvert et végétalisé (de type fossé) sera privilégié, en lien avec le réseau de fossés existant.



**Fig. 8. Schéma d'aménagement du secteur 3**

### 3.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Chaque zone à urbaniser (A, B) sera aménagée sous la forme d'une **opération d'aménagement d'ensemble** pour assurer une cohérence dans l'aménagement de chaque secteur. Chaque zone pourra être aménagée en une ou plusieurs tranches.

Le secteur A sera ouvert à l'urbanisation avant le secteur B. Le secteur B sera ouvert à l'urbanisation quand 60% du secteur A sera aménagé.



**Fig. 9. Modalités d'ouverture à l'urbanisation du secteur 3**

## **4. SECTEUR 4**

### **4.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE**

Le secteur vient en épaissement du bourg, à l'extrême Sud du village, à l'Est de la route de Casselon.

### **4.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT**

L'objectif est d'assurer un bouclage futur de la zone avec la route de la Carrère.

### **4.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

#### **Densité et nombre de logements**

La densité sera d'environ 8 à 10 logements par hectare.

#### **Organisation globale du site**

- Accès et desserte

Le secteur sera desservi par la route de Casselon. Un accès sera conservé pour desservir ultérieurement les terrains vers l'Est et pour permettre un maillage ultérieur avec la route de Carrère.

- Formes urbaines

Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.



**Fig. 10.** *Principes d'urbanisation*

#### **4.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION**

L'ensemble du secteur sera aménagé au fur et à mesure du développement urbain.

## **5. SECTEUR 5**

### **5.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE**

Le secteur vient en épaisseur du bourg, entre la route de Carrère et la route de Pomarez.

### **5.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT**

L'objectif est d'assurer un bouclage futur de la zone en créant une voirie entre la route de Carrère et la route de Pomarez.

### **5.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

#### **Densité et nombre de logements**

La densité sera d'environ 8 à 10 logements par hectare.

#### **Organisation globale du site**

- Accès et desserte

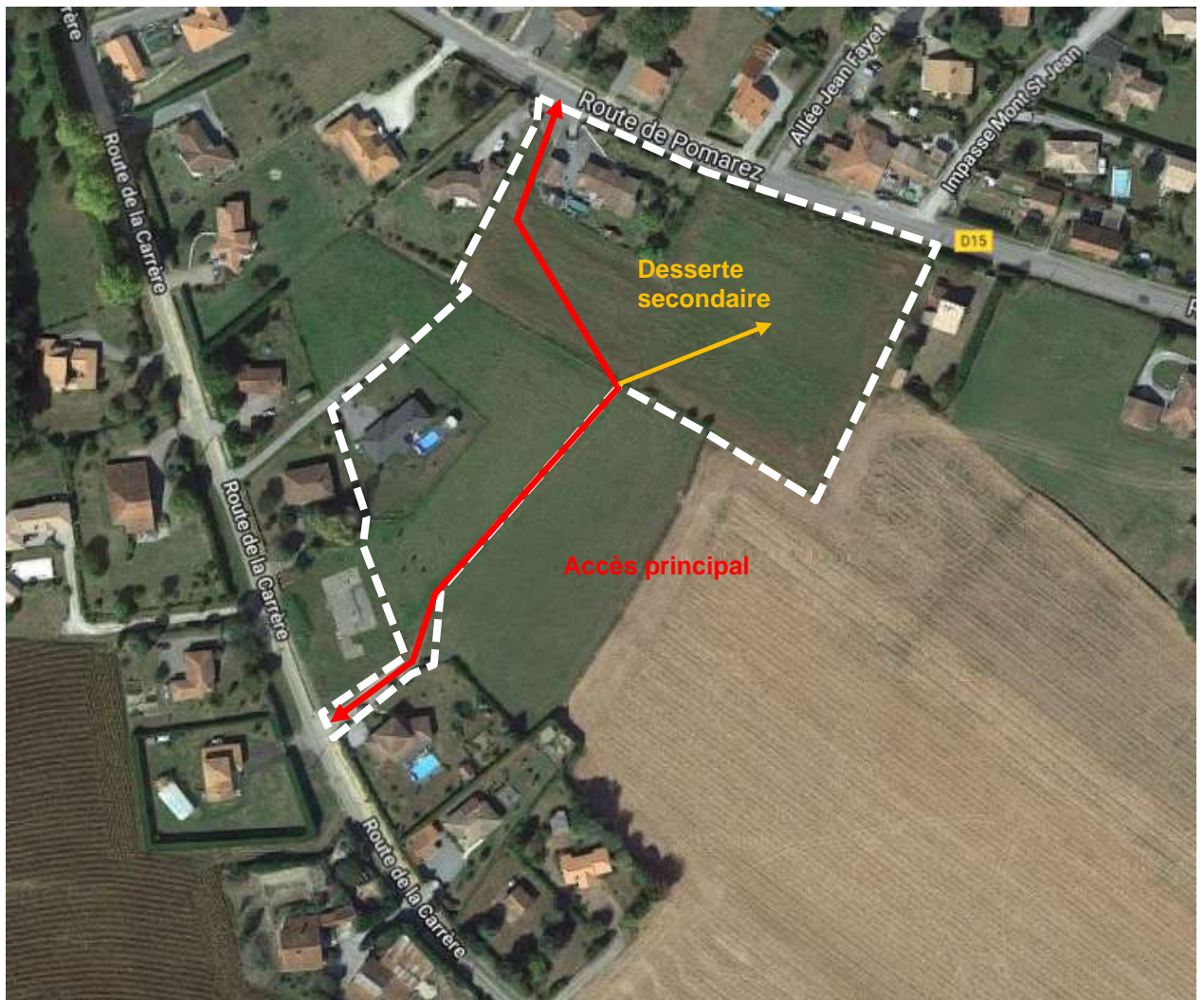
Le secteur sera desservi par la route Carrère et la route de Pomarez. Une desserte de la zone permettra un bouclage entre ces deux voies principales.

- Formes urbaines

Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.



**Fig. 11.** *Principes d'urbanisation*

#### **5.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION**

L'ensemble du secteur sera aménagé au fur et à mesure du développement urbain.

## **6. SECTEUR 6**

### **6.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE**

Il s'agit d'une dent creuse dans l'enveloppe urbaine, à proximité immédiate de la mairie et des équipements du village.

### **6.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT**

L'objectif est de permettre une desserte ultérieure des terrains situés à l'Ouest de l'OAP.

### **6.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

#### **Densité et nombre de logements**

La densité sera d'environ 8 à 10 logements par hectare.

#### **Organisation globale du site**

- Accès et desserte

Le secteur sera desservi par le chemin d'Espagnau. L'accès au secteur laissera un accès futur aux terrains situés plus à l'Ouest.

- Formes urbaines

Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.



**Fig. 12.** *Principes d'urbanisation*

## **6.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION**

L'ensemble du secteur sera aménagé au fur et à mesure du développement urbain



# PLUI DU SECTEUR DE MONTFORT- EN-CHALOSSE

## PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COMMUNE DE GAMARDE-LES-BAINS

### ARTELIA REGION SUD-OUEST AGENCE DE PAU

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24





## SOMMAIRE

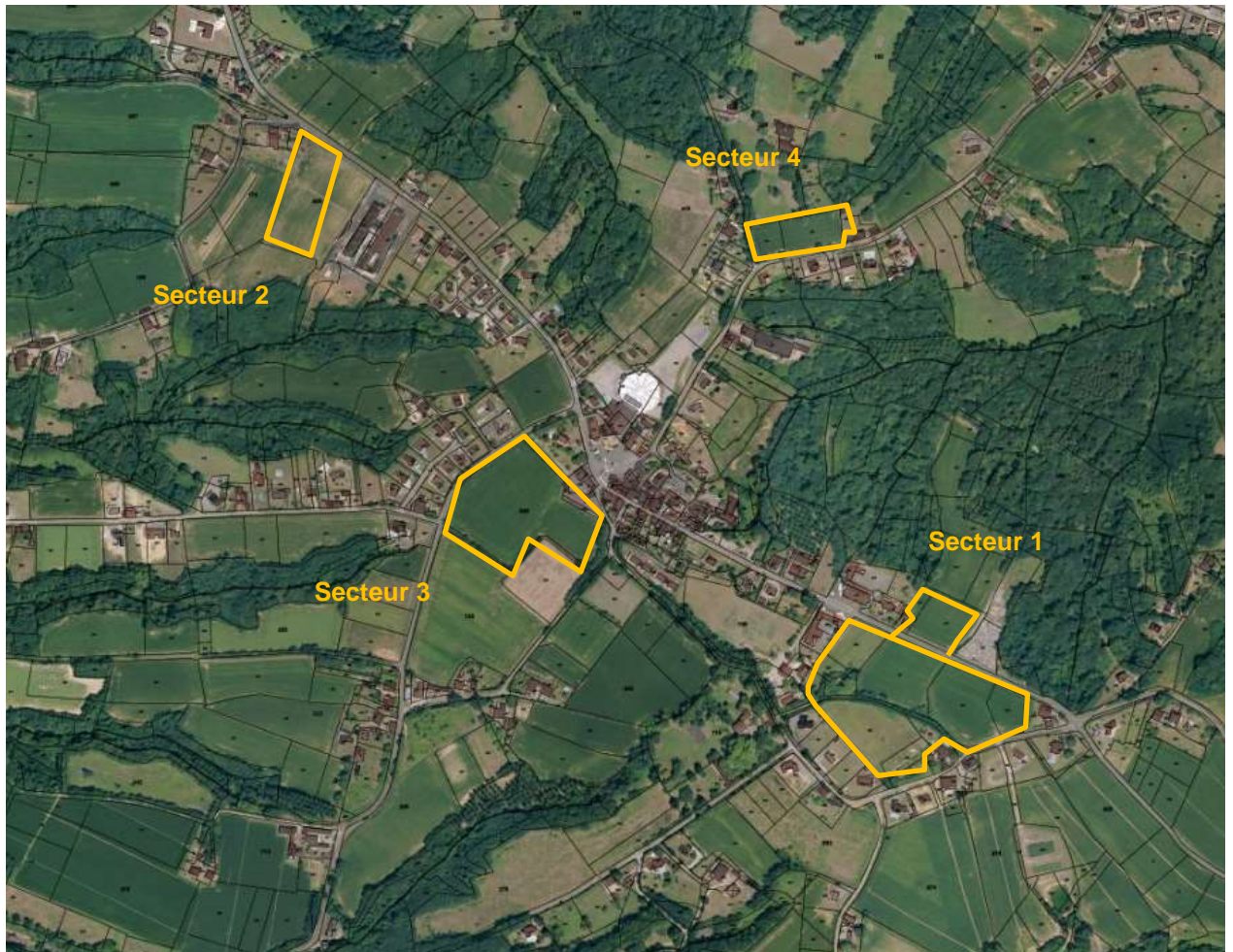
<b>1. SECTEUR 1 : BOURG</b>	<b>2</b>
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	2
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	2
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	2
1.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION	3
<b>2. SECTEUR 2 : ENTREE NORD-OUEST</b>	<b>5</b>
2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	5
2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	5
2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	5
2.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION	6
<b>3. SECTEUR 3 : ROUTE DU LANDRAN</b>	<b>8</b>
3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	8
3.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	8
3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	8
3.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION	9
<b>4. SECTEUR 4 : ROUTE DU MOULIN</b>	<b>11</b>
4.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	11
4.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	11
4.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	11
4.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION	12



Le bourg de Gamarde est structuré autour de la rue principale et prend la forme d'un village-rue au tissu dense.

Les maisons anciennes s'implantent en front de rue et présentent une succession de larges pignons sur l'espace public. Il en résulte un paysage urbain particulièrement remarquable.

Les équipements publics sont répartis le long de la Rue Abbé Borde (RD107) et les extensions récentes se sont développées le long des voies d'accès au bourg.



**Fig. 1. Situation des OAP au sein du bourg**

## 1. SECTEUR 1 : BOURG

### 1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur concerné se situe en entrée de bourg Est, de part et d'autre de la RD107, à proximité de la Mairie.

Il représente une surface d'environ 5 ha.



*Fig. 2. Photo du site depuis la Route de Gouarde*

### 1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de proposer des logements, au sein du bourg ancien et des équipements. On s'inspirera de la forme ancienne du bourg afin de structurer l'entrée de bourg et de prolonger le village-rue.

La lisière boisée devra être conservée et participera à l'insertion paysagère du projet.

A proximité des équipements, la commune souhaite intégrer un espace de stationnements.

### 1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### Insertion paysagère et urbaine

La forme urbaine du bourg sera prolongée par l'implantation des constructions respectant les caractères du centre bourg :

- Orientation des voies et du parcellaire identique au village-rue,
- Orientation du bâti parallèle ou perpendiculaire à la RD107, pour les lots longeant la Route Départementale,
- Implantation de murets en limite sur l'espace public, le long de la RD107,
- Maisons aux formes simples s'inspirant du modèle à deux ou quatre pans de toits.

L'insertion paysagère sera assurée par la plantation d'un alignement d'arbres le long de la RD107.

Les plantations existantes seront conservées en lisière, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Au contact des lisières boisées, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots.

### **Densité et nombre de logements**

La densité sera d'environ 10 à 12 logements par hectare.

### **Organisation globale du site**

- Accès et desserte

L'accès se fera par la création d'une voie reliant la route départementale 107 et la Route de Taillade. Un deuxième accès sera créé depuis la Route de Taillade, en partie Ouest, afin de desservir les lots les plus à l'Ouest indépendamment du reste du secteur. Le profil des voies conservera un caractère champêtre : largeur de chaussée d'environ 5 m, bas-côtés enherbés.

Des cheminements piétons seront créés, comme représenté sur le schéma d'aménagement, d'une largeur minimale de 1.50 m, en revêtement perméable de type sable stabilisé.

La voirie le long du cimetière respectera un certain recul par rapport au mur qui longe ce dernier ; cette bande de recul pourra être aménagée en espace vert.

La voirie principale qui structure le secteur sera entrecoupée d'espaces publics de façon à limiter la vitesse des véhicules.

- Formes urbaines

Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

## **1.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION**

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



**Fig. 3. Schéma d'aménagement du secteur 1**

## **2. SECTEUR 2 : ENTREE NORD-OUEST**

### **2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE**

Le secteur concerné se situe en entrée de bourg Nord-Ouest, le long de la RD107, à proximité de l'EHPAD du Louts (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes).

Il représente une surface d'environ 1 ha, et fait face à des constructions récentes.



*Fig. 4. Photo du site depuis la RD107*

### **2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT**

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de prolonger les extensions récentes, tout en anticipant un futur maillage entre la RD107 et le Chemin de Plaisir.

Le traitement entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles devra participer à l'intégration paysagère des constructions.

### **2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

#### **Insertion paysagère et urbaine**

L'insertion paysagère sera assurée par la plantation de haies champêtres sur les limites Est et Ouest, haies composées d'essences locales de type noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers ....

La création d'un seul accès depuis la RD107 permettra aussi de conserver le talus et le fossé existants.

A l'écart du centre bourg, on privilégiera les clôtures légères en limite des lots (clôture rurale de type grillage à moutons sur piquet d'acacias ou haies vives).

### **Densité et nombre de logements**

La densité minimale sera d'environ 10 logements par hectare.

### **Organisation globale du site**

- Accès et desserte

L'accès se fera par la création d'une voie depuis la route départementale 107. Le profil de la voie conservera un caractère champêtre : largeur de chaussée d'environ 5 m, bas-côtés enherbés. Cette voie sera prolongée par un espace commun de type cour de desserte, dont le revêtement fera référence à l'aménagement des espaces publics (de type sable stabilisé, béton...). Afin de pouvoir, à plus long terme, relier le Chemin de Plaisir, la voie devra pouvoir se prolonger vers le Sud-Ouest.

Aucun autre accès ne sera autorisé depuis la RD107.

- Formes urbaines

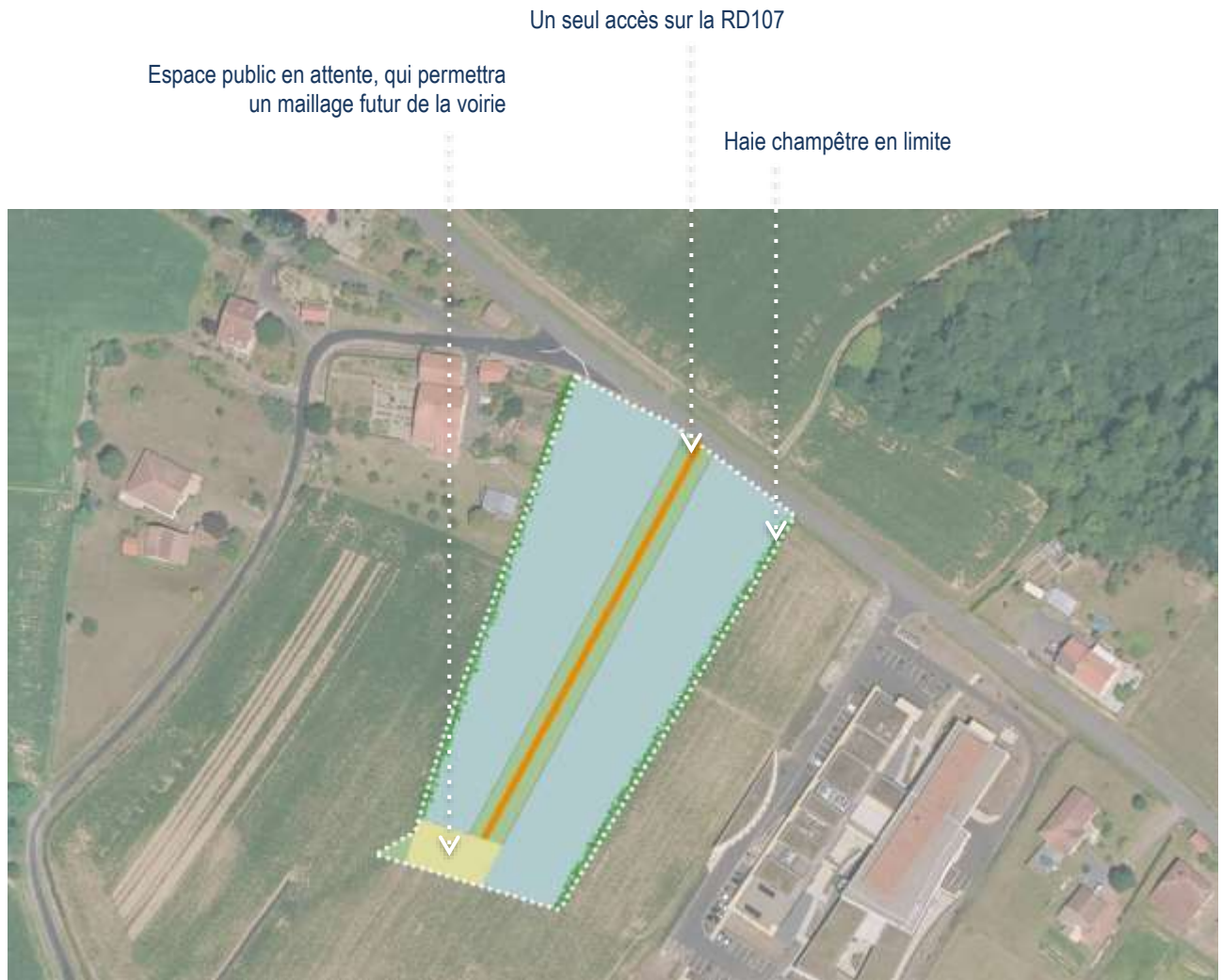
Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

## **2.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION**

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



**Fig. 5. Schéma d'aménagement du secteur 2**

## **3. SECTEUR 3 : ROUTE DU LANDRAN**

### **3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE**

Le secteur concerné se situe à proximité des immédiate du bourg et des équipements, notamment de l'école.

Il représente une surface d'environ 2.3 ha, et est desservi par la Route du Landran à l'Ouest et la Route de Hignan à l'Est. Cependant un haut talus et une lisière plantée ne permettront pas d'accéder depuis la Route de Hignan. De même, la topographie ne permet pas de liaison routière vers la RD107.



*Fig. 6. Photo du site depuis l'école*

### **3.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT**

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de conforter l'urbanisation du centre-bourg, à proximité immédiate de l'école. A proximité du village-rue, la forme urbaine ancienne devra être prolongée, en organisant le bâti autour des voies.

Les structures plantées existantes devront être conservées et des cheminements piétons devront permettre de rejoindre le centre bourg et l'école.

### **3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

#### **Insertion paysagère et urbaine**

La forme urbaine du bourg sera prolongée par l'implantation des constructions respectant les caractères du centre bourg :

- Orientation des voies et du parcellaire identique au village-rue,
- Orientation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux rues de desserte,
- Maisons aux formes simples s'inspirant du modèle à deux ou quatre pans de toits.

L'insertion paysagère sera assurée par le maintien du talus et de la lisière en limite Est. En limite Sud, la limite avec l'espace rural sera plantée d'une haie champêtre composée d'essences locales de type noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers .... Au contact des structures végétales, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots.

Le long de la Route du Landran (RD76), le talus sera conservé et planté d'un alignement d'arbres d'essences locales, de type arbre fruitier.

#### **Densité et nombre de logements**

La densité sera d'environ 10 à 12 logements par hectare.

#### **Organisation globale du site**

- Accès et desserte

L'accès se fera par la création d'une voie depuis la route du Landran. Le profil de la voie conservera un caractère champêtre : largeur de chaussée d'environ 5 m, bas-côtés enherbés. Cette voie se dédoublera, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Ces deux rues se prolongeront par un espace commun de type cour de desserte, dont le revêtement fera référence à l'aménagement des espaces publics (de type sable stabilisé, béton...) afin de pouvoir, à plus long terme, terminer le bouclage des voies.

Un cheminement piéton sera aménagé vers la RD107.

- Formes urbaines

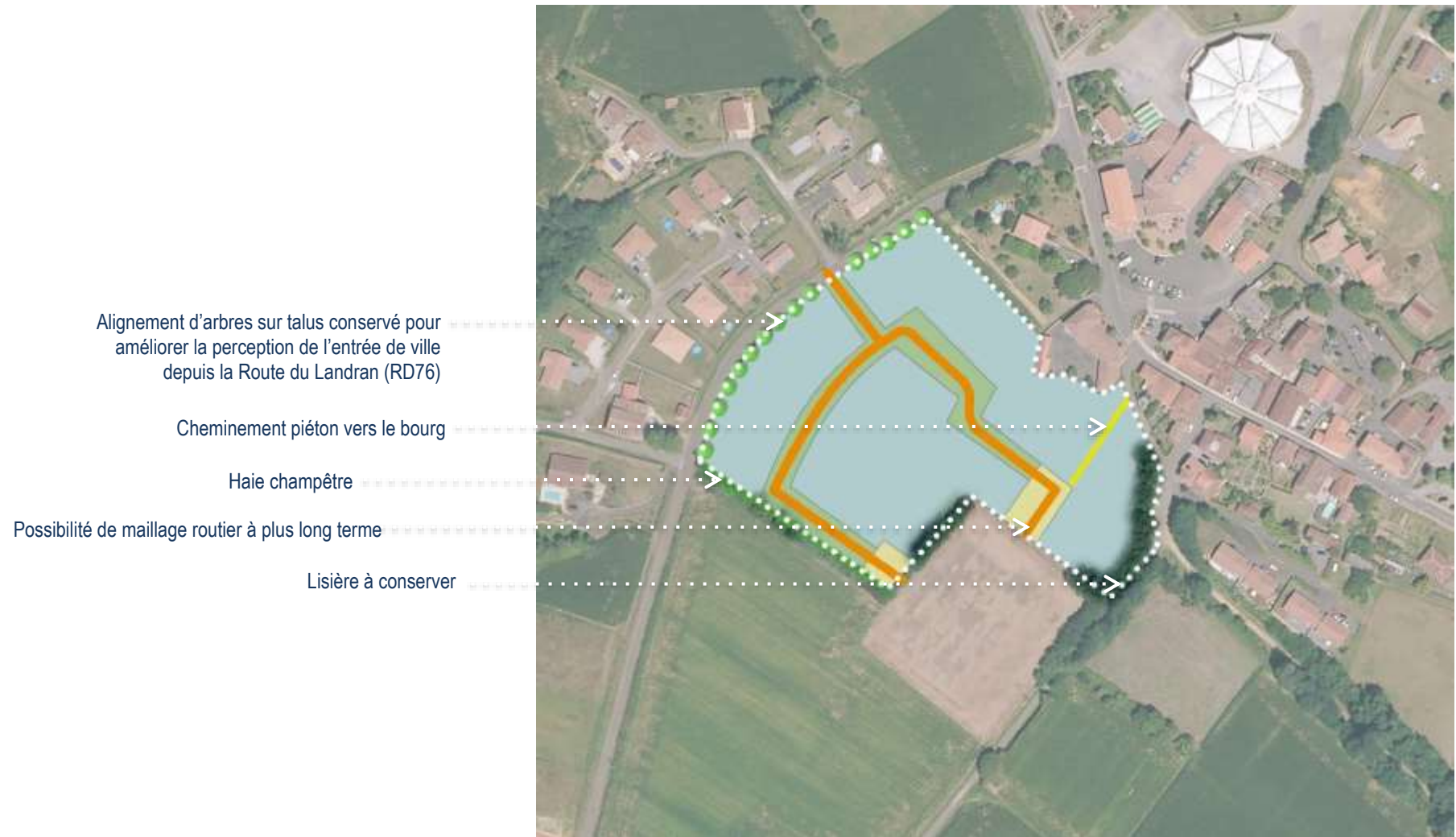
Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

### **3.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION**

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



**Fig. 7. Schéma d'aménagement du secteur 3**

## 4. SECTEUR 4 : ROUTE DU MOULIN

### 4.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur concerné se situe en entrée de bourg Nord-Est, le long de la RD405.

Il représente une surface d'environ 0.7 ha, et fait face à des constructions récentes implantées de manière linéaire.

Le site est bordé de grands arbres, en lisière sur la limite Ouest, plus ponctuels le long de la Route du Moulin. Cette végétation remarquable devra être conservée.

Le long de la Route du Moulin, un talus très important ne s'abaisse qu'en partie Est du secteur.



**Fig. 8.** Photo du site depuis la Route du Moulin (RD405), au droit où le talus est le plus faible

### 4.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de prolonger les extensions récentes, tout en préservant les structures paysagères (talus, lisière et arbres isolés).

### 4.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### Insertion paysagère et urbaine

L'insertion paysagère sera assurée par le maintien de la végétation présente sur le site (lisières et arbres isolés) et par la conservation du fossé.

La création d'un seul accès depuis la RD405 permettra aussi de conserver le talus existant.

A l'écart du centre bourg, on privilégiera les clôtures légères en limite des lots (clôture rurale de type grillage à moutons sur piquet d'acacias ou haies vives).

#### **Densité et nombre de logements**

La densité sera d'environ 10 à 12 logements par hectare.

#### **Organisation globale du site**

- Accès et desserte

L'accès se fera par la création d'une voie depuis la route départementale 405. Le profil de la voie conservera un caractère champêtre : largeur de chaussée d'environ 5 m, bas-côtés enherbés. Cette voie sera prolongée par un espace commun de type cour de desserte, dont le revêtement fera référence à l'aménagement des espaces publics (de type sable stabilisé, béton...).

Aucun autre accès ne sera autorisé depuis la RD405.

- Formes urbaines

Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

## **4.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION**

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.

Lisière à conserver

Accès par la Route du Moulin en partie  
Est, à l'endroit où le talus s'abaisse



**Fig. 9. Schéma d'aménagement du secteur 4**



# PLUI DU SECTEUR DE MONTFORT- EN-CHALOSSE

## PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COMMUNE DE GARREY

### ARTELIA REGION SUD-OUEST AGENCE DE PAU

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24





## SOMMAIRE

<b>1. SECTEUR 1 : BOURG</b>	<b>1</b>
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	1
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	2
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	2
1.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION	4

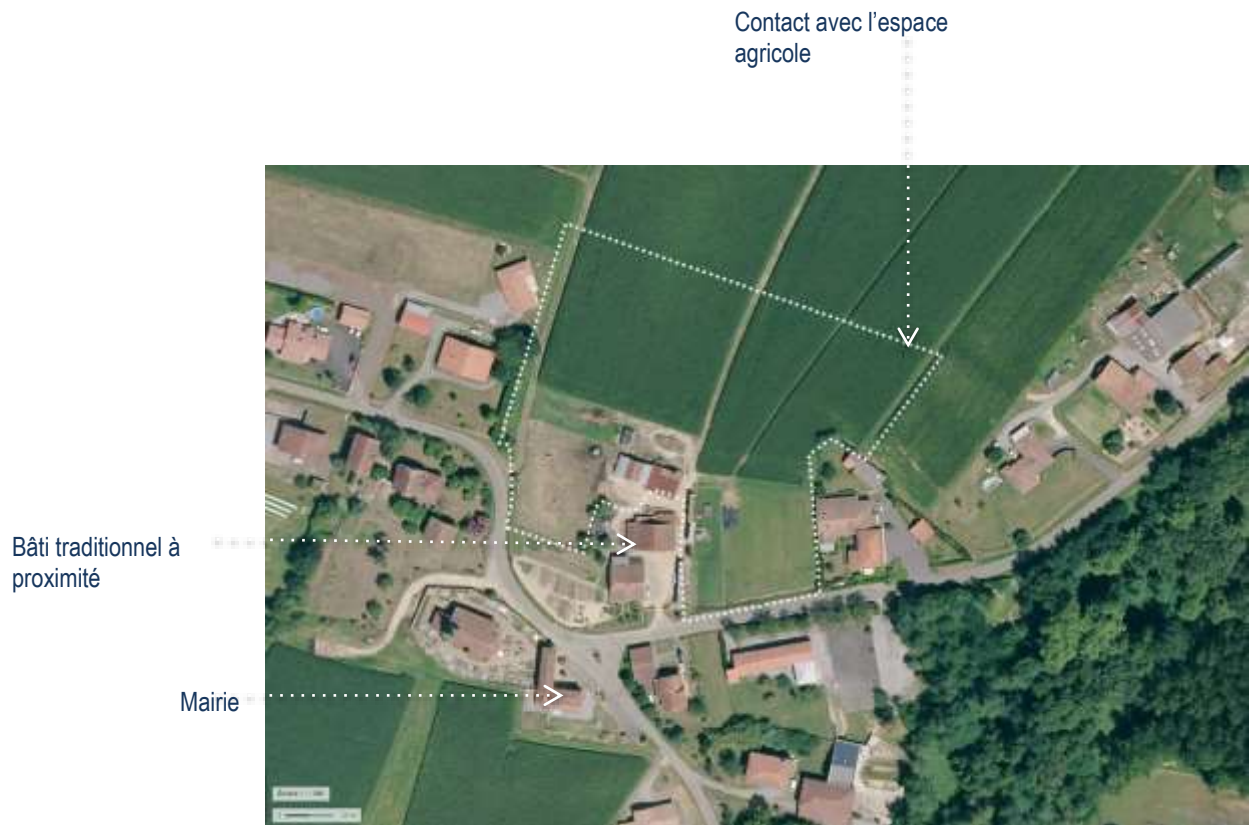


# 1. SECTEUR 1 : BOURG

## 1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le bourg de Garrey présente un tissu bâti très lâche, composé principalement de fermes aux volumes imposants, entourées de jardins. Il en résulte une ambiance champêtre et une perception fortement rurale. Le bourg se caractérise aussi par la qualité de l'architecture du bâtiment de la Mairie avec son porche d'accès au cimetière, composant un ensemble urbain intéressant et ouvert sur le paysage. L'architecture du bourg se caractérise par une majorité de maisons chalossaises avec large pignon et toits à deux pans.

Le secteur à urbaniser se situe au cœur du bourg, le long des routes du Bourlon et de la Lande, face à l'église. Il est accessible par ces deux voies et représente une surface d'environ 1.7 ha, de part et d'autre d'une ferme ancienne.



**Fig. 1. Situation de l'OAP dans le bourg**



**Fig. 2. Photo du site, espace ouvert face au bourg, bordé de fermes chalossaises**

## **1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT**

Le développement envisagé vise à renforcer l'habitat au cœur du bourg, en prenant référence sur le bâti chalossais constitutif du village.

Du fait de la proximité des équipements publics, la commune souhaite implanter un espace de stationnements le long de la Route de la Lande.

Une attention particulière sera portée au maintien d'une ambiance rurale au sein du quartier urbanisé ainsi qu'au traitement de la frange avec l'espace agricole.

## **1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

### **Insertion paysagère et urbaine**

L'insertion urbaine sera assurée par la conception du quartier autour de cours de dessertes, à l'image des ensembles bâtis du bourg. Afin de prolonger les caractères du bourg, on privilégiera la construction de volumes simples, parallèles ou perpendiculaires à la voie, avec large pignon et toit à deux pans.

Les voies seront conçues de manière à privilégier une ambiance champêtre, à l'image du paysage environnant (largeur de chaussée n'excédant pas 5 m, larges bas-côtés enherbés et plantés d'arbres d'essences locales, notamment des chênes, charmes, érables, châtaigniers, sorbiers, pins maritimes, sans alignement). De même, l'espace de stationnements sera planté d'un mail d'arbres de mêmes essences.

En limite Nord du secteur, une haie champêtre (noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers, ...) sera implantée afin d'assurer la transition avec les espaces agricoles.

### **Densité et nombre de logements**

La densité sera d'environ 8 à 10 logements par hectare.

### Organisation globale du site

- Accès et desserte

Le secteur sera desservi par la création d'une voie reliant la Route de la Lande à la Route du Bourlon, avec un espace public de desserte des lots. Cette voie devra pouvoir se prolonger à long terme vers le Nord et vers l'Est.

Un cheminement piéton permettra de relier les deux voies créées comme représenté sur le schéma d'aménagement, d'une largeur minimale de 1.50m, en privilégiant un revêtement perméable de type sable stabilisé.

- Formes urbaines

Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres

- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.



**Fig. 3. Schéma d'aménagement du secteur à urbaniser**

#### **1.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION**

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



# PLUI DU SECTEUR DE MONTFORT- EN-CHALOSSE

## PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COMMUNE DE GIBRET

### ARTELIA REGION SUD-OUEST AGENCE DE PAU

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24





## SOMMAIRE

<b>1. SECTEUR 1 : BOURG</b>	<b>1</b>
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	1
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	2
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	2
1.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION	4



# 1. SECTEUR 1 : BOURG

## 1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le bourg de Gibret présente un tissu bâti très lâche, implanté en promontoire sur la campagne chalossaise. Le village s'étire sur une crête étroite, le long de la route de Baigts, composé de deux petites entités bâties :

- la première autour de l'église présente une implantation linéaire,
- la deuxième autour de la mairie, de taille réduite.

Le bourg est composé principalement de fermes chalossaises, au volume imposant, avec large pignon et toits à deux pans. Il en résulte une ambiance champêtre et une perception fortement rurale, mise en valeur par les larges ouvertures sur le paysage rural.

Le secteur à urbaniser se situe face à l'église, le long de la Route de Baigts, sur une surface d'environ 1.3ha. Il intègre un espace public accueillant une aire de stationnements, séparé du reste de la zone par un talus important.



**Fig. 1.** Situation de l'OAP dans le bourg



**Fig. 2. Photo du village en promontoire**  
**Le secteur à urbaniser prend place face à l'église**

## **1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT**

Le développement envisagé vise à développer l'habitat au cœur du bourg, en maintenant la forme linéaire de l'urbanisation en promontoire. Ainsi, il s'agira de ne pas étendre l'urbanisation sur le versant mais de la contenir sur la crête, sur une faible largeur.

Du fait de la proximité des équipements publics, la commune souhaite maintenir un espace de stationnements le long de la Route de Baigts.

Une attention particulière sera portée au maintien d'une ambiance rurale au sein du quartier urbanisé ainsi qu'au traitement de la frange avec l'espace agricole.

## **1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

### **Insertion paysagère et urbaine**

L'insertion urbaine sera assurée par la conception du quartier autour d'un espace public de dessertes, à l'image des ensembles bâtis du bourg.

L'accès ne sera pas conçu comme une voie mais prendra la forme d'un espace public de desserte, de manière à privilégier une ambiance de village, à l'image du paysage environnant (revêtement unique de type sable stabilisé ou béton désactivé planté d'arbres d'essences locales, notamment des chênes, charmes, érables, châtaigniers, sorbiers, pins maritimes, sans alignement). De même, le talus séparant l'espace de stationnements sera planté d'arbres de mêmes essences.

Afin de prolonger les caractères du bourg et d'assurer l'intégration des constructions dans la pente, le bâti sera implanté sur le haut des parcelles, en limite sur l'espace collectif, parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau.

En limite Sud et Est du secteur, une haie champêtre (noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers, ...) sera implantée afin d'assurer la transition avec les espaces agricoles.

### **Densité et nombre de logements**

La densité sera d'environ 8 à 10 logements par hectare.

### Organisation globale du site

- Accès et desserte

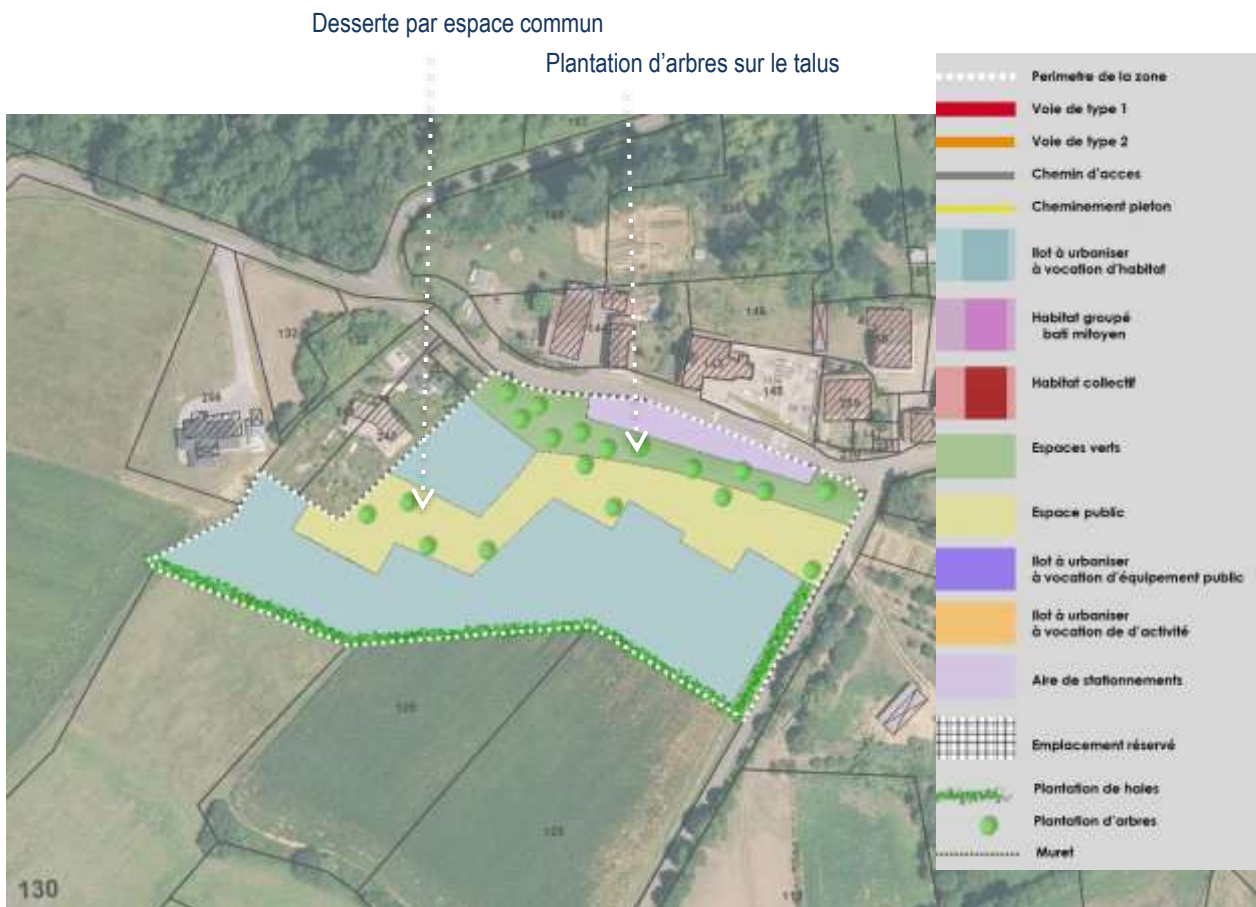
Le secteur sera desservi par la création d'un espace commun, accessible depuis la Route du Mulle. Une implantation discontinue des limites des lots sur l'espace public permettra de créer des surlargeurs, petits espaces communs.

- Formes urbaines

Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.



**Fig. 3. Schéma d'aménagement du secteur à urbaniser**



**Fig. 4.** Exemple d'implantation du bâti en limite sur l'espace public

#### **1.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION**

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



# PLUI DU SECTEUR DE MONTFORT- EN-CHALOSSE

## PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COMMUNE DE GOOS

### ARTELIA REGION SUD-OUEST AGENCE DE PAU

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24





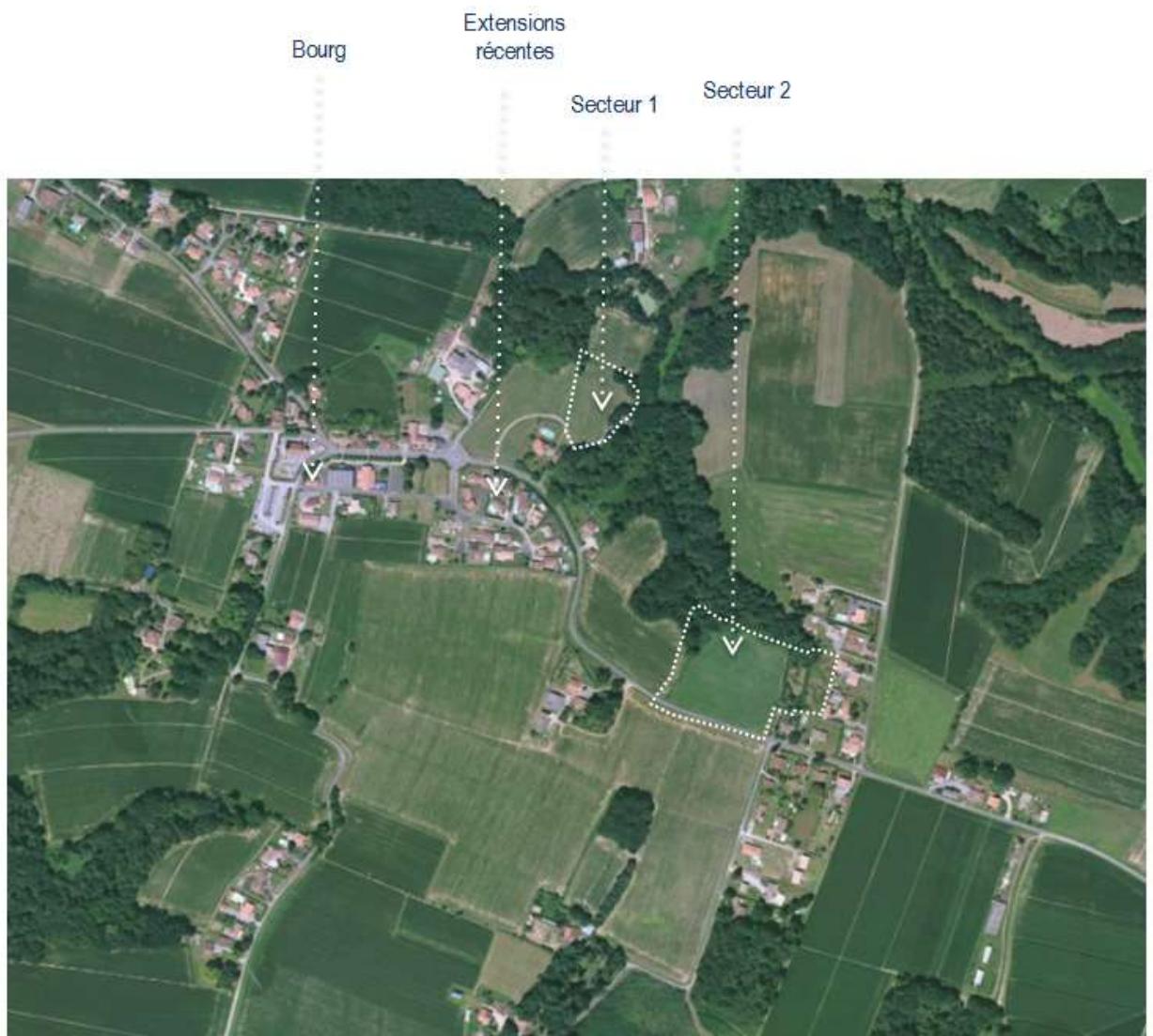
## SOMMAIRE

<b>1. SECTEUR 1 : BOURG</b>	<b>2</b>
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	2
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	2
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	2
1.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION	3
<b>2. SECTEUR 2 : ENTREE SUD</b>	<b>5</b>
2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	5
2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	5
2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	5
2.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION	6



Le bourg de Goos présente un tissu bâti relativement lâche. Les équipements se sont implantés le long de la rue du Bourg (RD411), donnant au village une structure plus linéaire. Cependant, le bourg ancien ne présentait qu'un faible regroupement autour de l'église, complété par d'autres quartiers.

Ainsi, le bourg est composé principalement par les équipements, puis il s'est étoffé vers l'Est, sous la forme de lotissements. Les principales extensions urbaines se développées le long de la RD411 ou en confortant les anciens hameaux.



**Fig. 1. Situation des OAP dans le bourg**

# 1. SECTEUR 1 : BOURG

## 1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur à urbaniser se situe face au lotissement récent, le long de la Route de Saint-Jean, sur une surface d'environ 0.7ha. Il présente une légère pente vers le vallon du Ruisseau de Pelette et est bordé par la végétation du talweg.

La station d'épuration se situe en limite Nord-Est du secteur. Un accès devra être maintenu.

Un bâtiment d'élevage se situe à proximité immédiate du secteur, en limite Ouest, induisant un périmètre de réciprocité qui n'impacte pas le secteur.



*Fig. 2. Photo du secteur 1, bordé de boisements*

## 1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur vise à développer l'habitat au cœur du village, à proximité immédiate des équipements publics. Du fait de la proximité du bourg, on cherchera à prolonger la forme urbaine traditionnelle le long de la Route de Saint-Jean.

## 1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Insertion paysagère et urbaine

Les constructions s'implanteront, pour partie ou en totalité, en limite sur un espace public créé, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

La végétation du talweg sera conservée et une bande de recul sera maintenue en espace vert sur la limite Est. Au contact des lisières boisées conservées, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots.

Le traitement des voies devra privilégier une ambiance champêtre (largeur limitée à environ 5m).

### **Densité et nombre de logements**

La densité sera d'environ 10 à 12 logements par hectare.

### **Organisation globale du site**

- Accès et desserte

Une voie d'accès sera créée au droit du chemin existant avec une aire de retournement de type cour, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

Un accès à la station d'épuration devra être maintenu.

- Formes urbaines

Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

## **1.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION**

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



**Fig. 3. Schéma d'aménagement du secteur 1**

## 2. SECTEUR 2 : ENTREE SUD

### 2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur à urbaniser se situe en entrée Sud, le long de la Route de Saint-Jean (RD411), sur une surface d'environ 2ha. Il prolonge un quartier résidentiel existant. Il est bordé, à l'Est, par un talweg profond et boisé.



*Fig. 4. Photo du secteur 2, en entrée de bourg*

### 2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le développement envisagé vise à renforcer l'habitat en entrée de bourg, en prolongeant le quartier existant.

Une attention particulière sera portée à la structuration de l'entrée du quartier.

### 2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### Insertion paysagère et urbaine

Il s'agira de structurer l'entrée du quartier en implantant du bâti à l'arrière d'un alignement planté d'arbres d'essences locales (charmes, érables, châtaigniers, chênes, pins maritimes). On privilégiera l'implantation de volumes simples parallèles ou perpendiculaires à la Route de Saint-Jean.

Au contact des lisières boisées conservées, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots.

Le traitement des voies devra privilégier une ambiance champêtre (largeur limitée à environ 5m) et plantés d'arbres d'essences locales, en privilégiant le mélange des espèces dans les haies).

#### Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 8 à 10 logements par hectare.

### **Organisation globale du site**

- Accès et desserte

Une voie d'accès sera créée avec bouclage depuis la Route de Saint-Jean. Une liaison sera aménagée vers la Route de la Surprise, à l'Est.

- Formes urbaines

Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres

- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

## **2.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION**

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.

Aménagement de voies avec bas  
cotés végétalisés et plantés

Alignement en entrée de bourg



**Fig. 5. Schéma d'aménagement du secteur 2**



# PLUI DU SECTEUR DE MONTFORT-EN-CHALOSSE

## PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COMMUNE DE GOUSSE

### ARTELIA REGION SUD-OUEST AGENCE DE PAU

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24





## SOMMAIRE

<b>1. SECTEUR 1 : BONNEHOUN</b>	<b>1</b>
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	1
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	2
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	2
1.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION	4



# 1. SECTEUR 1 : BONNEHOUN

## 1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Commune des barthes de l'Adour, Gousse présente un tissu bâti très lâche, formé principalement par du bâti rural. Cette partie du territoire communal étant inondable, les extensions récentes se sont développées autour de hameaux anciens, au Sud, dans le prolongement de l'urbanisation de Préchacq-les-Bains.

Le secteur à urbaniser se situe le long de la RD10, dans le prolongement d'un petit quartier, implanté au carrefour entre la Route de Pontonx (RD10) et l'allée de Bonnehoun. Il est composé de bâti ancien rural et de maisons plus récentes.

Le secteur est accessible par l'allée de Bonnehoun, au Nord et par le chemin des Gravières. Il représente une surface d'environ 1.8 ha, bordé de plantations de pins.



**Fig. 1.** Situation de l'OAP au Sud du bourg, le long de la RD10



**Fig. 2. Photo du site, faisant apparaître la lisière entre le secteur à urbaniser et la Route de Pontonx (RD10)**

## **1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT**

Le développement envisagé vise à développer l'habitat dans le prolongement du quartier existant.

Une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère en maintenant l'ensemble des lisières boisées existantes.

## **1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

### **Insertion paysagère et urbaine**

L'insertion paysagère sera assurée par le maintien des lisières plantées. Au contact des lisières boisées conservées, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots.

Les voies seront conçues de manière à privilégier une ambiance « naturelle », à l'image du paysage environnant (largeur de chaussée n'excédant pas 5 m, bas-côtés enherbés).

### **Densité et nombre de logements**

La densité sera d'environ 8 à 10 logements par hectare.

### **Organisation globale du site**

- Accès et desserte

Le secteur sera desservi par la création d'une voie reliant le chemin des Gravières à l'allée de Bonnehou.

Un cheminement piéton sera implanté et permettra de rejoindre les cheminements existants à travers les boisements. Il sera revêtu d'un revêtement perméable, de type sable stabilisé et aura une largeur minimale de 1.5 m.

- Formes urbaines

Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres

- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.



**Fig. 3. Schéma d'aménagement du secteur à urbaniser**

#### **1.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION**

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



# PLUI DU SECTEUR DE MONTFORT-EN-CHALOSSE

## PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COMMUNE DE HINX

### ARTELIA REGION SUD-OUEST AGENCE DE PAU

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24





## SOMMAIRE

<b>1. SECTEUR 1 : BOURG</b>	<b>3</b>
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	3
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	3
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	3
1.4. MIXITE SOCIALE	4
1.5. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION	5
<b>2. SECTEUR 2 : BERNET</b>	<b>7</b>
2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	7
2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	7
2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	7
2.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION	8
<b>3. SECTEUR 3 : OAP ECONOMIQUE</b>	<b>10</b>
3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	10
3.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	10



Le bourg de Hinx présente un tissu bâti lâche, mais une certaine centralité autour du carrefour entre les RD32 et 58. Les constructions récentes ont étoffé le bourg ancien et l'aménagement des espaces publics participe à sa structuration. La végétation a une place importante dans le bourg et sur ses lisières, offrant une ambiance « naturelle » au village.



**Fig. 1.** *Situation des OAP dans le bourg*



**Fig. 2.** *Situation de l'OAP économique en continuité de la zone d'activités*

## 1. SECTEUR 1 : BOURG

### 1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur à urbaniser se situe en entrée Ouest, à l'interface entre les quartiers résidentiels récents et le bourg ancien, à proximité des équipements publics. Il est accessible depuis la RD32, depuis la RD58 (Route du Port) et des connexions peuvent aussi être faites depuis les voies d'accès des lotissements Ouest. Il représente une surface d'environ 10 ha, bordé, au Sud, par des cultures de kiwis.

Au Nord, les vues sur le château devront être conservées avec une zone de recul de l'urbanisation.



*Fig. 3. Photos du site, avec alignement de peupliers en limite des kiwis*

### 1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur vise relier les quartiers résidentiels de l'ouest avec le centre bourg. Cependant, un îlot agricole sera maintenu au cœur de la zone, du fait de la culture de kiwis. L'urbanisation projetée devra pouvoir, à long terme, intégrer cette zone agricole ; le maillage urbain doit ainsi être anticipé.

Une zone de recul par rapport au château a été intégrée au zonage du PLUi ; des vues devront être maintenues ouvertes.

Enfin, une attention particulière sera portée au maintien d'une ambiance végétale, en conservant les structures bocagères existantes, qui pourront être le support des cheminements doux.

### 1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### Insertion paysagère et urbaine

L'insertion urbaine sera assurée par la conception du quartier autour d'une voie traversante reliant le centre bourg à la RD32, tout en établissant des connexions avec la Route du Port et avec la Route de Mestepes.

Du fait de la grande taille du secteur, des espaces publics seront créés, comme représenté sur le schéma d'aménagement, conçus sous la forme de placette, à l'image de l'espace public des arènes (espace ouvert revêtu de sable stabilisé, qui peut être planté de platanes).

Afin de conserver des ouvertures vers le château, on privilégiera l'implantation de logements collectifs, sous la forme de plots, sur la partie lui faisant face, préservant des espaces ouverts entre les constructions.

Les structures bocagères seront conservées. Au contact de ces lisières boisées conservées, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots.

Le long de la RD32, des plantations d'arbres d'alignement seront implantés, participant à structurer l'entrée de ville.

### **Densité et nombre de logements**

La densité sera d'environ 13 à 15 logements par hectare.

### **Organisation globale du site**

- Accès et desserte

Le secteur sera desservi par la création d'une voie reliant l'Allée Mariette (face à la Mairie) à la RD32. A moyen terme, le rond-point sur la RD32 sera déplacé en amont et sécurisera les entrées/sorties vers le quartier. Des connexions viaires seront établies avec la Route du Port, le Chemin de Mestepes et l'Allée des Eglantiers.

Un cheminement piéton permettra de relier le bourg, et reliera l'Allée de Mariette à l'Allée Labouyrie, comme représenté sur le schéma d'aménagement, d'une largeur minimale de 1.50m, en privilégiant un revêtement perméable de type sable stabilisé. Cet itinéraire doux s'implantera en bordure de la structure bocagère existante.

- Formes urbaines

On privilégiera une diversité des formes urbaines :

- implantation de logements collectifs et de bâti groupé face au château, d'une hauteur maximale de R+1,
- lots libres pour la construction de maisons individuelles sur le reste du secteur ; des constructions mitoyennes pourront être implantées sur les lots libres.

- Réseaux

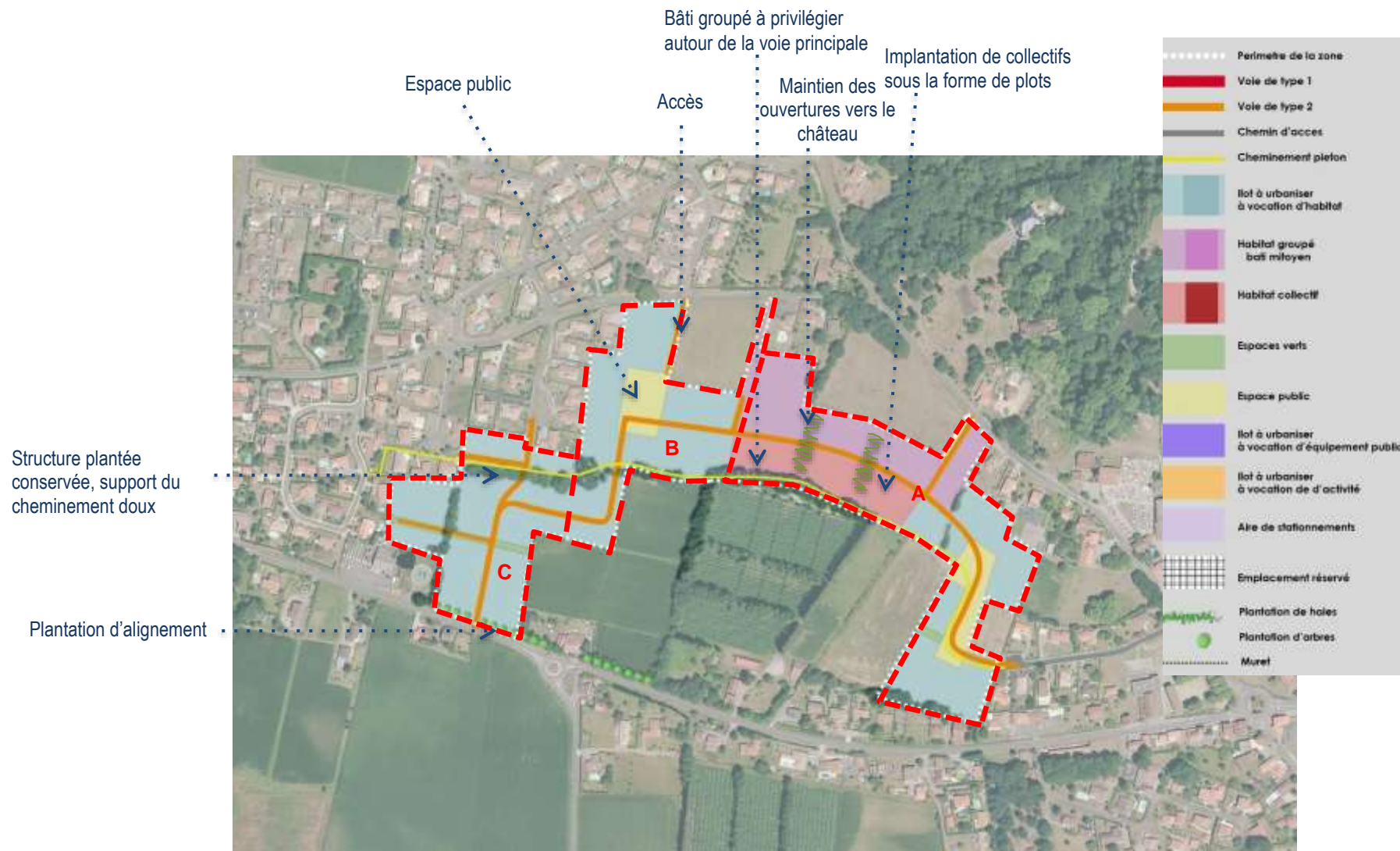
La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

## **1.4. MIXITE SOCIALE**

Le secteur devra comprendre a minima 1 opération de 5 logements locatifs sociaux minimum.

## **1.5. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION**

Chaque zone à urbaniser (A, B et C) sera aménagée sous la forme d'une **opération d'aménagement d'ensemble** pour assurer une cohérence dans l'aménagement de chaque secteur. Chaque zone pourra être aménagée en une ou plusieurs tranches.



**Fig. 4. Schéma d'aménagement du secteur à urbaniser**

## **2. SECTEUR 2 : BERNET**

### **2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE**

Le secteur à urbaniser se situe en entrée de bourg depuis la RD58, Route de Poyartin. Il est aussi accessible par la Route de Yon et par l'Impasse Bernet. Il représente une surface d'environ 1.5 ha, bordée de grands arbres.



*Fig. 5. Photos du site, en entrée de bourg, délimité par une lisière*

### **2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT**

L'urbanisation de ce secteur vise prolonger les quartiers résidentiels au Sud du centre bourg. Le maintien de la lisière boisée permettra d'adosser l'urbanisation aux limites naturelles, favorisant l'intégration paysagère des constructions.

### **2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

#### **Insertion paysagère et urbaine**

L'insertion urbaine sera assurée par le maintien des lisières plantées. Au contact de la végétation conservée, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots.

#### **Densité et nombre de logements**

La densité sera d'environ 10 à 12 logements par hectare.

### **Organisation globale du site**

- Accès et desserte

Le secteur sera desservi depuis la route de Poyartin et la route de Yon. A l'intérieur de site, des cours permettront l'accès aux différents lots, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

Un cheminement piéton permettra de relier les deux cours.

Une liaison vers l'Est sera maintenue afin d'assurer une éventuelle urbanisation des terrains, à plus long terme.

- Formes urbaines

Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

## **2.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION**

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



**Fig. 6. Schéma d'aménagement du secteur 2**

## **3. SECTEUR 3 : OAP ECONOMIQUE**

### **3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE**

Le secteur se situe en extension de la zone d'activités existante où se situent la pépinière et l'hôtel d'entreprise, route de Gamarde.

Il s'agit d'un secteur plat, bordé à l'Est par la zone d'activités et à l'Ouest par la route de Goos.

Le secteur est bordé au Nord et au sud par deux rideaux d'arbres



### **3.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

L'aménagement devra prévoir une liaison physique entre la route de Goos et la zone d'activités existante.



**Fig. 7. Desserte principale du secteur**



**Fig. 8. Vue du secteur depuis la route de Goos**

L'aménagement de la zone artisanale prévoit une dizaine de lots à destination principale artisanale.

Le traitement paysager de la zone assurera une végétalisation du site ainsi que la préservation des rideaux d'arbres existants.

L'aménagement de la zone favorisera l'infiltration des eaux à la parcelle, au sein des lots ou dans les espaces publics.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les stationnements seront aménagés principalement sous la forme de parkings drainants.



# PLUI DU SECTEUR DE MONTFORT- EN-CHALOSSE

## PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COMMUNE DE LOUER

### ARTELIA REGION SUD-OUEST AGENCE DE PAU

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24





## SOMMAIRE

<b>1. SECTEUR 1 : BOURG</b>	<b>1</b>
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	1
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	2
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	2
1.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION	3



# 1. SECTEUR 1 : BOURG

## 1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le bourg de Louer présente un tissu bâti très lâche. Il se caractérise par des espaces publics centraux, couverts de platanes. Malgré sa taille modeste, le bourg est bien marqué par la mairie et l'église, associées aux espaces publics plantés.

Le bourg s'est constitué au carrefour entre la RD107, Route du Pont de Louts, et du Chemin du Guis. L'école, elle, est implantée plus au Nord, le long de la RD107, au sein d'un quartier résidentiel qui s'est développé autour d'un ancien hameau.

Le secteur à urbaniser se situe entre les deux pôles d'équipement. Il est accessible, au Nord, par le quartier de l'école et le chemin de Lubat, au Sud, par la Route de la Citadelle, face à la Mairie. Il représente une surface d'environ 1.1 ha, bordé de grands arbres sur sa partie Nord.



**Fig. 1.** *Situation de l'OAP au sein d'un quartier résidentiel, à proximité des équipements*



**Fig. 2.** Photo du site, bordé, de part et d'autre, par des extensions urbaines récentes

## **1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT**

Le développement envisagé vise à développer l'habitat à proximité des équipements du bourg, dans le prolongement du tissu résidentiel existant son urbanisation permettra aussi de renforcer le maillage entre les deux quartiers du bourg, notamment le maillage piéton.

Les quartiers anciens présentant une forte présence d'arbres, une attention particulière sera portée à la création d'une ambiance végétale au sein du secteur.

## **1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

### **Insertion paysagère et urbaine**

L'insertion paysagère sera assurée par le maintien de la lisière plantée au Nord. Au contact des lisières boisées conservées, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots.

Les voies seront conçues de manière à privilégier une ambiance champêtre, à l'image du paysage environnant (largeur de chaussée n'excédant pas 5 m, bas-côtés enherbés, plantation d'arbres d'essences locales de manière aléatoire, de type charmes, érables, châtaigniers, chênes, pins maritimes).

### **Densité et nombre de logements**

La densité sera d'environ 10 à 12 logements par hectare.

### **Organisation globale du site**

- Accès et desserte

Le secteur sera desservi par la création d'une voie reliant la Route de la Citadelle au Chemin de Lubat.

Un cheminement piéton sera intégré le long de la voie, d'une largeur minimale de 1.50m, en privilégiant un revêtement perméable de type sable stabilisé.

- Formes urbaines

Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres

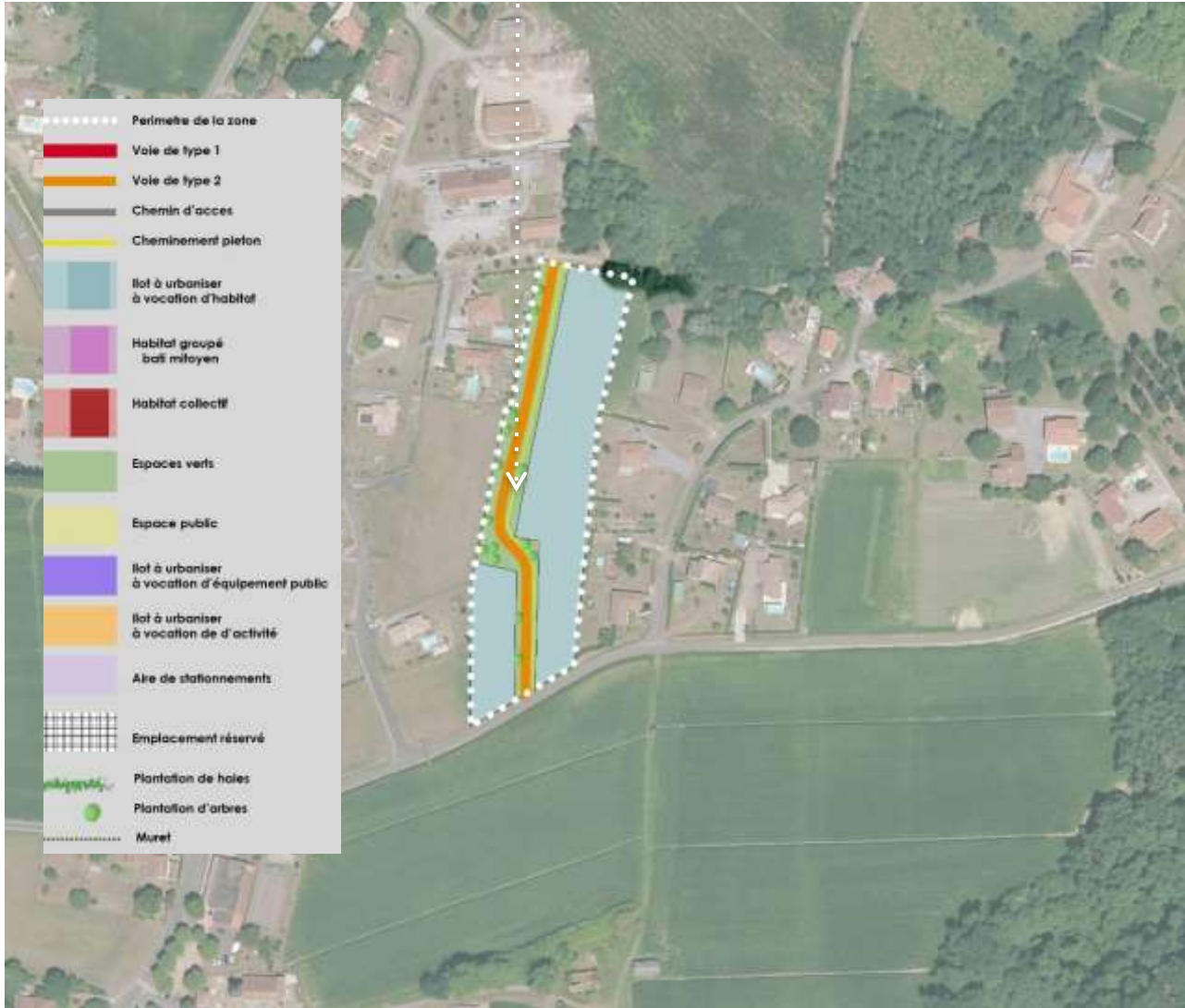
- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

#### **1.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION**

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.

Traitement végétal des bas-côtés  
avec plantation d'arbres pour  
prolonger le caractère boisé du bourg



**Fig. 3. Schéma d'aménagement du secteur à urbaniser**



# PLUI DU SECTEUR DE MONTFORT-EN-CHALOSSE

## PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COMMUNE DE LOURQUEN

### ARTELIA REGION SUD-OUEST AGENCE DE PAU

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24





## SOMMAIRE

<b>1. SECTEUR 1 : BOURG</b>	<b>1</b>
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	1
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	2
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	2
1.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION	3



# 1. SECTEUR 1 : BOURG

## 1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le bourg de Lourquen présente un tissu bâti lâche, le long de la Route de Mugron, cependant sa perception est renforcée par la présence de bâti imposant en front de rue, ainsi que par la perspective sur l'église. Les constructions récentes ont étoffé le bourg ancien et l'aménagement des espaces publics participe à sa structuration. La végétation a une place importante dans le bourg et sur ses lisières, offrant une ambiance « naturelle » au village.

Le secteur à urbaniser se situe au cœur du bourg, à proximité immédiate des équipements publics. Il est accessible depuis les espaces publics bordant la Route de Mugron et représente une surface d'environ 1.3 ha.



**Fig. 1.** Situation de l'OAP dans le bourg

## **1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT**

L'urbanisation de ce secteur vise à développer l'habitat au cœur du bourg, en lien avec les espaces et les équipements publics.

Du fait de la proximité de ces équipements publics, la commune souhaite implanter un espace de stationnements. Des connexions piétonnes devront être établies.

Une attention particulière sera portée au maintien d'une ambiance végétale au sein du bourg en conservant les lisières existantes et en laissant une large place aux espaces paysagers.

## **1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

### **Insertion paysagère et urbaine**

L'insertion urbaine sera assurée par la conception du quartier autour d'une cour de desserte, à dominante végétale. Afin de prolonger les caractères du bourg, on privilégiera la construction de volumes simples, avec large pignon et toit à deux pans ou à quatre pans de toits.

Les voies seront conçues de manière à privilégier une ambiance champêtre, à l'image du paysage environnant (largeur de chaussée n'excédant pas 5 m, larges bas-côtés enherbés et plantés d'arbres d'essences locales, notamment des chênes, charmes, érables, châtaigniers, sorbiers, pins maritimes, sans alignement). De même, l'espace de stationnements sera planté d'un mail d'arbres de mêmes essences.

Sur les limites, la végétation existante sera conservée. Au contact des lisières boisées conservées, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots.

### **Densité et nombre de logements**

La densité sera d'environ 8 à 10 logements par hectare.

### **Organisation globale du site**

- Accès et desserte

Le secteur sera desservi par la création d'une voie depuis la Route de Mugron, au droit du parking existant. Une aire de stationnements sera aménagée en entrée de la zone.

Un cheminement piéton permettra de relier le quartier aux équipements publics, comme représenté sur le schéma d'aménagement, d'une largeur minimale de 1.50m, en privilégiant un revêtement perméable de type sable stabilisé.

- Formes urbaines

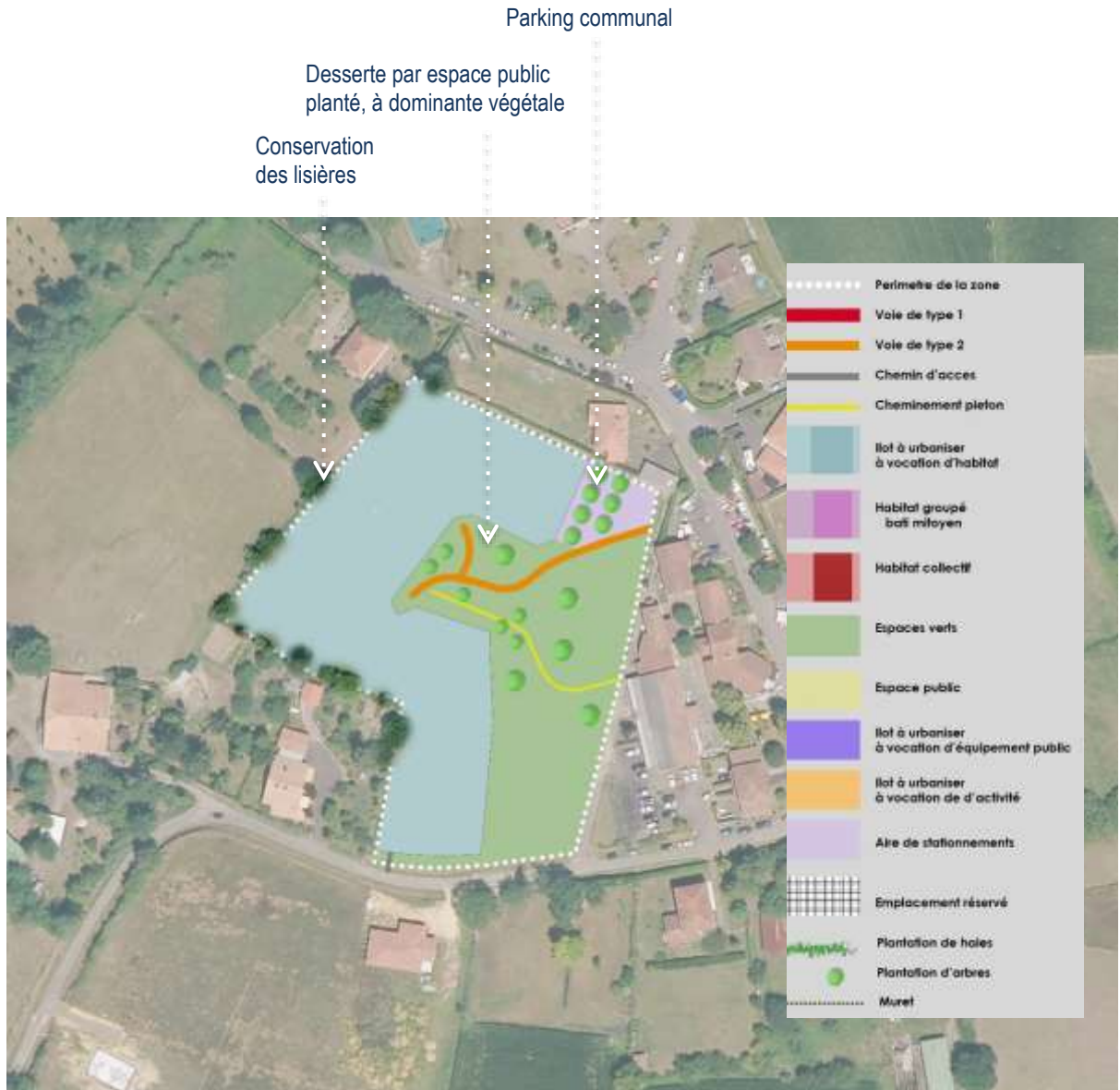
Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres

- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

## 1.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



**Fig. 2. Schéma d'aménagement du secteur à urbaniser**



# PLUI DU SECTEUR DE MONTFORT- EN-CHALOSSE

## PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COMMUNE DE MONTFORT-EN-CHALOSSE

### ARTELIA REGION SUD-OUEST AGENCE DE PAU

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24





## SOMMAIRE

<b>1. SECTEUR 1 : BOURG</b>	<b>2</b>
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	2
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	2
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	2
1.4. MIXITE SOCIALE	3
1.5. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION	3
<b>2. SECTEUR 2 : ROUTE DE DAX</b>	<b>5</b>
2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	5
2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	5
2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	5
2.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION	6
<b>3. SECTEUR 3 : HERRAN</b>	<b>8</b>
3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	8
3.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	8
3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	8
3.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION	9
<b>4. SECTEUR 4 : BERDIS</b>	<b>11</b>
4.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	11
4.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	11
4.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	11
4.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION	12





**Fig. 1. Situation des OAP dans le bourg**

## 1. SECTEUR 1 : BOURG

### 1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur à urbaniser se situe, à proximité immédiate de la Place du Foirail, le long du Chemin Louer de bas. Il fait face au collège, sur une surface d'environ 1 ha.

Il est délimité, au Nord, par un boisement, qui permettra d'adosser les nouvelles constructions sur une limite naturelle. A l'Ouest, l'arrière des maisons chalossaises de l'Avenue Abbé Bordes, jalonnent la crête, soulignant l'orientation du village.

Le secteur présente une légère pente vers l'Ouest et il est séparé du Chemin de Louer de Bas par un talus relativement important.



*Fig. 2. Photo du site depuis le Chemin de Louer de Bas*

### 1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur vise à développer l'habitat au cœur du bourg, en lien avec les équipements publics. Ainsi, on pourra rechercher une densité plus forte et une diversité des formes urbaines.

Une attention particulière sera portée au maintien d'une ambiance végétale.

### 1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### Insertion paysagère et urbaine

L'insertion paysagère sera assurée par le maintien de la végétation des lisières et leur confortement par la plantation de haies champêtres d'essences locales (noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers...). Au contact des haies champêtres, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots.

L'entrée dans la zone se fera le long le long du Chemin Louer de bas, à l'extrême Est de la zone. Cet accès sera bordé de larges espaces plantés afin de limiter l'impact du terrassement dans le talus. La sortie du secteur se fera plus bas, plus à l'Ouest, de façon à ne pas entraver le déplacement des cars scolaires.

Les voies seront conçues de manière à privilégier une ambiance champêtre, à l'image du paysage environnant (largeur de chaussée n'excédant pas 5 m, larges bas-côtés enherbés et plantés d'arbres d'essences locales, notamment des chênes, charmes, érables, châtaigniers, sorbiers, pins maritimes, sans alignement).

Afin de prolonger les caractères du bourg, on privilégiera la construction de volumes simples, avec large pignon et toit à deux pans ou à quatre pans de toits.

### **Densité et nombre de logements**

La densité sera d'environ 12 à 15 logements par hectare.

### **Organisation globale du site**

- Accès et desserte

L'entrée dans la zone se fera le long le long du Chemin Louer de bas, à l'extrême Est de la zone. La sortie du secteur se fera plus bas, plus à l'Ouest, de façon à ne pas entraver le déplacement des cars scolaires.

Un cheminement piéton permettra de rejoindre le collège, d'une largeur minimale de 1.50m, en privilégiant un revêtement perméable de type sable stabilisé.

- Formes urbaines

On privilégiera une diversité des formes urbaines :

- implantation de logements collectifs, en référence au volume des fermes chalossaises, au sein d'un espace public,
- lots libres pour la construction de maisons individuelles.

- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

## **1.4. MIXITE SOCIALE**

Le secteur devra comprendre a minima 1 opération de 5 logements locatifs sociaux minimum.

## **1.5. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION**

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



**Fig. 3. Schéma d'aménagement du secteur 1**

## 2. SECTEUR 2 : ROUTE DE DAX

### 2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur à urbaniser se situe le long de la Route de Dax, en contrebas de la RD32. Il représente une surface d'environ 1.3 ha légèrement en amont de l'entrée de bourg.

Il est délimité, au Sud par une frange boisée et offre des vues dégagées sur la campagne.



**Fig. 4.** Photos du site, avec ceinture boisée au Sud

### 2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur vise à structurer un quartier au bâti diffus, légèrement en amont de l'entrée du bourg.

Une attention particulière sera portée à la mutualisation des accès sur la Route Départementale, au droit de l'accès existant.

### 2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### Insertion paysagère et urbaine

L'insertion paysagère sera assurée par le maintien des lisières plantées, notamment en limite Nord et Sud.

Le long de la Route de Dax, la limite sera plantée d'une haie champêtre d'essences locales (noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers...). Au contact des lisières boisées conservées et des haies champêtres, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots.

Les voies seront conçues de manière à privilégier une ambiance champêtre, à l'image du paysage environnant (largeur de chaussée n'excédant pas 5 m, larges bas-côtés enherbés et plantés d'arbres d'essences locales, notamment des chênes, charmes, érables, châtaigniers, sorbiers, pins maritimes, sans alignement). Elles seront prolongées par des placettes de desserte permettant le retournement, conçues comme de véritables espaces communs avec plantation d'arbres de mêmes essences que citées précédemment.

### Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 10 à 12 logements par hectare.

### Organisation globale du site

- Accès et desserte

Le secteur sera desservi par la création d'une voie depuis la Route de Dax, au droit de la contre-allée existante, avec placettes de retournement.

- Formes urbaines

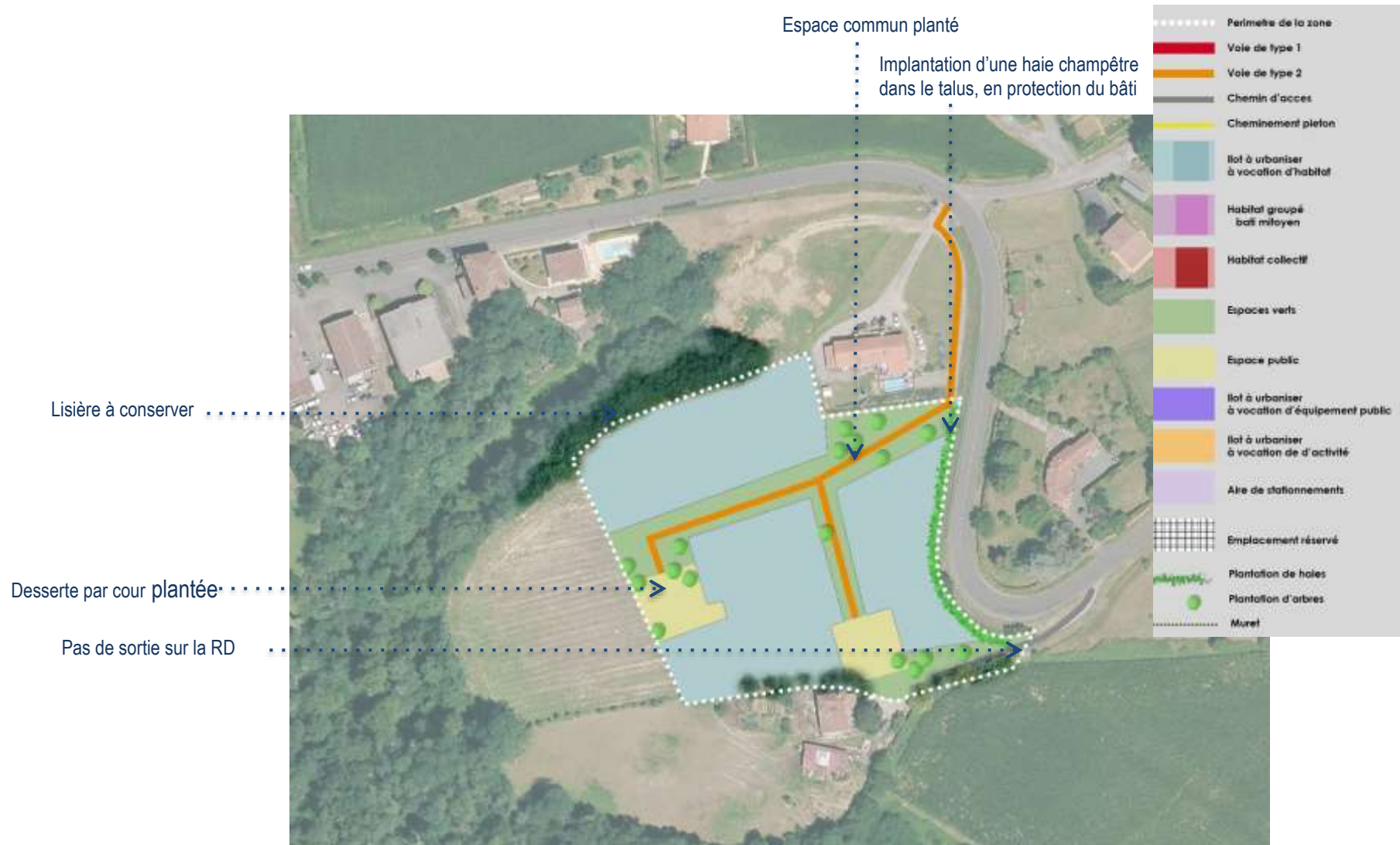
Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

## **2.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION**

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



**Fig. 5. Schéma d'aménagement du secteur 2**

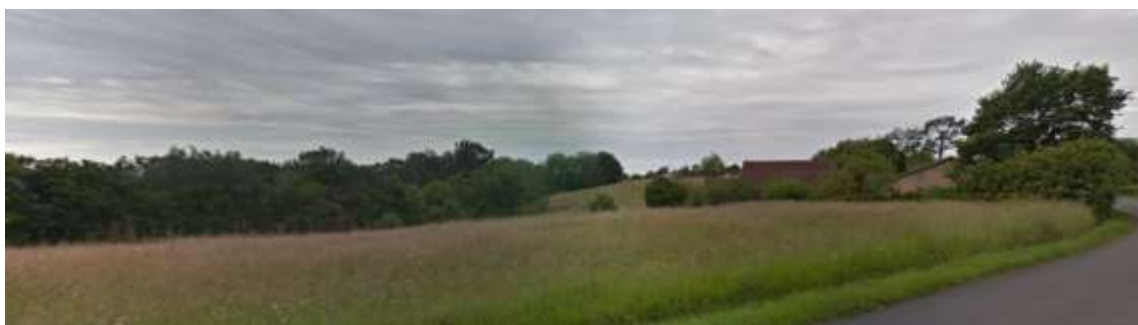
## 3. SECTEUR 3 : HERRAN

### 3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur à urbaniser se situe de part et d'autre de la RD7, Chemin Aliénor d'Aquitaine, en amont de l'entrée de bourg.

Il est délimité par des boisements qui permettront une meilleure intégration paysagère du quartier.

La partie située au Nord de la RD7 présente une très légère pente vers le talweg boisé. La RD7 étant en crête, le terrain descend aussi vers le Sud, les parties boisées en limite du Sud couvrant les plus fortes pentes. Une ancienne ferme borde la RD7, côté Sud et sépare le secteur, en deux entités, séparation qui correspond aussi à une inflexion de la topographie.



*Fig. 6. Photo du secteur 3 – au Sud de la RD7*

### 3.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

En amont de l'entrée du bourg, l'urbanisation de ce secteur vise à conforter un ancien quartier rural. L'intégration paysagère sera importante afin d'établir un contact harmonieux entre l'urbanisation et le paysage. L'image champêtre devra être conservée afin de ne pas constituer une entrée péri-urbaine au paysage trop souvent banalisé.

### 3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### Insertion paysagère et urbaine

Une zone de recul des constructions devra être ménagée le long de la RD7, espace planté d'une haie champêtre constituée d'essences locales (noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers...) ponctuée d'arbres de type chênes, charmes, érables, châtaigniers, sorbiers.

Sur le secteur Sud, le talweg sera maintenu ouvert et non bâti.

Les lisières plantées devront être conservées.

Sur l'ensemble des limites, on privilégiera les clôtures légères plantées.

Les voies seront conçues de manière à privilégier une ambiance champêtre, à l'image du paysage environnant (largeur de chaussée n'excédant pas 5 m, larges bas-côtés enherbés et plantés d'arbres

d'essences locales, notamment des chênes, charmes, érables, châtaigniers, sorbiers, pins maritimes, sans alignement).

#### **Densité et nombre de logements**

La densité sera d'environ 10 à 12 logements par hectare.

#### **Organisation globale du site**

- Accès et desserte

Pour la partie Sud, une voie sera créée entre le chemin de Sarret et la RD7, comme représenté sur le schéma d'aménagement. La desserte de la partie Nord depuis la RD7 se fera par la création d'une voie, face à celle desservant la partie Sud. Cet espace donnera lieu à l'aménagement d'un carrefour sécurisé. Sur le secteur Nord, la voie sera prolongée par une placette de retournement, permettant un maillage futur.

- Formes urbaines

Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres

- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

### **3.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION**

Chaque zone à urbaniser (A, B) sera aménagée sous la forme d'une **opération d'aménagement d'ensemble** pour assurer une cohérence dans l'aménagement de chaque secteur. Chaque zone pourra être aménagée en une ou plusieurs tranches.



**Fig. 7. Schéma d'aménagement du secteur**

## 4. SECTEUR 4 : BERDIS

### 4.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur à urbaniser se situe en deuxième rideau, le long de l'Avenue Jean Jaures, RD32. Il surplombe le vallon et représente une surface d'environ 0.4 ha, à l'arrière des activités commerciales.

Il est délimité, au Sud par la rupture de pente et à l'Ouest par un talus boisé.



*Fig. 8. Photos du site, en surplomb du vallon*

### 4.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement de ce secteur vise à prolonger l'urbanisation du bourg sur la partie plane de la crête.

Une attention particulière sera portée à la mutualisation des accès sur la Route Départementale.

### 4.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### Insertion paysagère et urbaine

L'insertion paysagère sera assurée par le maintien des lisières plantées. De même, le chêne existant sera conservé.

En limite Nord, une haie champêtre sera plantée, composée d'essences locales (noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers...).

En limite Sud, les clôtures légères ou végétales seront privilégiées.

La placette de desserte, permettant le retournement, sera conçue en référence aux espaces publics avec revêtement de type sable stabilisé ou béton. Sur les limites donnant sur la placette, on privilégiera les clôtures maçonnées.

#### Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 10 à 12 logements par hectare.

**Organisation globale du site**

- Accès et desserte

Le secteur sera desservi par la création d'une placette accessible depuis l'Avenue Jean Jaures, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

- Formes urbaines

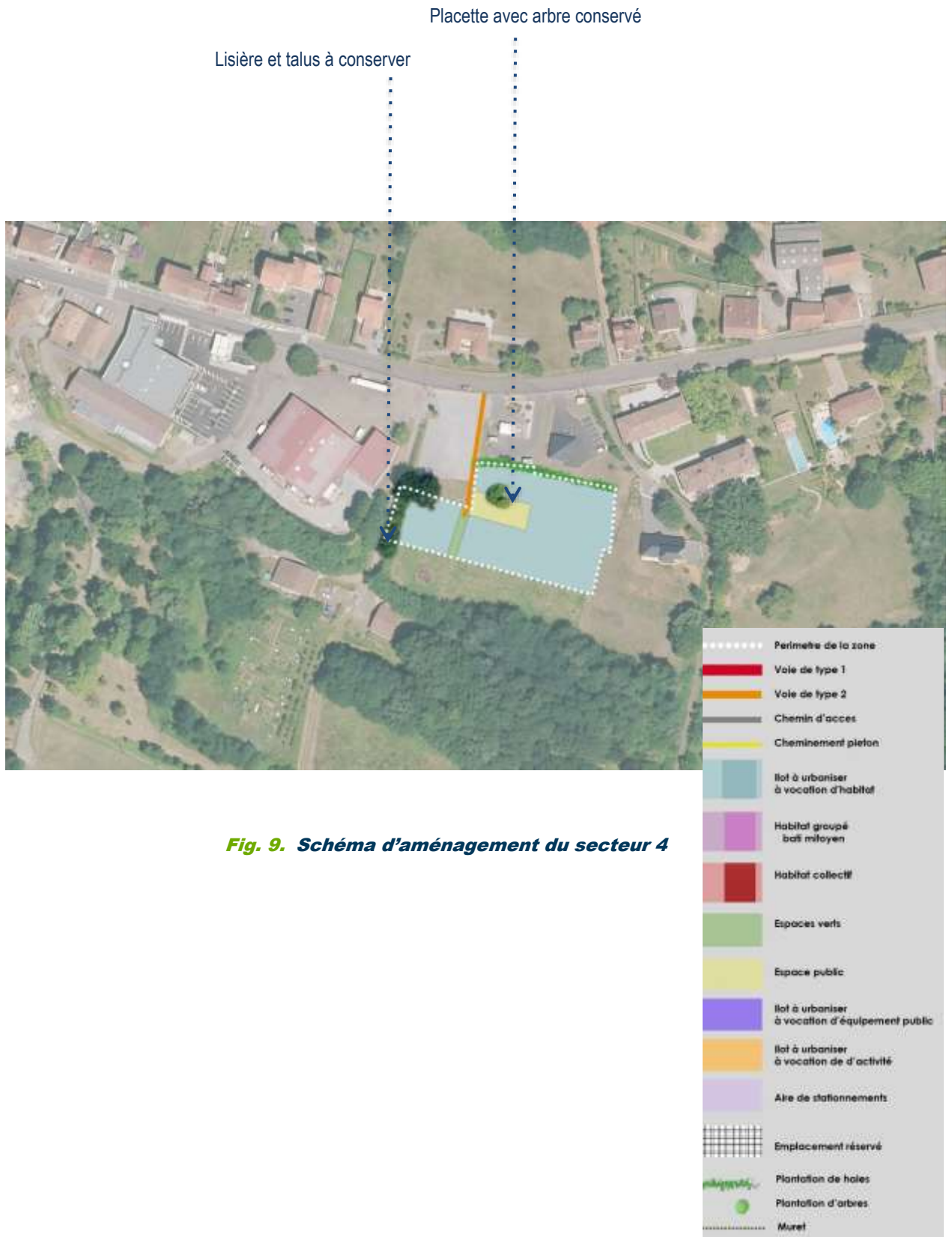
Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

#### **4.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION**

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



**Fig. 9. Schéma d'aménagement du secteur 4**



# PLUI DU SECTEUR DE MONTFORT-EN-CHALOSSE

## PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COMMUNE DE NOUSSE

### ARTELIA REGION SUD-OUEST AGENCE DE PAU

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24





## SOMMAIRE

<b>1. SECTEUR 1 : POUY</b>	<b>1</b>
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	1
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	2
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	2
1.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION	4



## 1. SECTEUR 1 : POUY

### 1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le bourg de Nousse est implanté en hauteur, composé de plusieurs entités dominant la campagne chalossaise :

- autour de la mairie. Le village s'étire sur une crête étroite, le long de la route de Baigts, composé de deux petites entités bâties,
- autour de l'église,
- en crête, face au bourg de Montfort.

Les perceptions sont dominées par une ambiance champêtre, mise en valeur par les larges ouvertures sur le paysage rural.

Le secteur à urbaniser se situe en dent creuse, au sein de l'urbanisation de crête, le long de la Route de Pouy. Il représente une surface de 0.55 ha.



**Fig. 1.** Situation de l'OAP en comblement de l'urbanisation existante sur la crête



**Fig. 2. Photo du secteur le long de la Route de Pouy large vue sur la campagne et sur Montfort**

## **1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT**

Le développement envisagé vise à urbaniser une dent creuse, en maintenant la forme linéaire de l'urbanisation en promontoire. Ainsi, il s'agira de ne pas étendre l'urbanisation sur le versant mais de la contenir sur la crête, sur une faible largeur.

Une attention particulière sera portée au traitement de la frange avec l'espace agricole.

## **1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

### **Insertion paysagère et urbaine**

L'insertion urbaine sera assurée par le prolongement de la forme urbaine sur la crête :

- Accès depuis une surlargeur de la voie aménagée en espace public,
- Implantation du bâti en limite sur l'espace public,
- Parcellaire en lanières avec possibilité de bâti groupé.

En limite ouest du secteur, une haie champêtre (noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers, ...) sera implantée afin d'assurer la transition avec les espaces agricoles.

### **Densité et nombre de logements**

La densité sera d'environ 12 à 14 logements par hectare.

### **Organisation globale du site**

- Accès et desserte

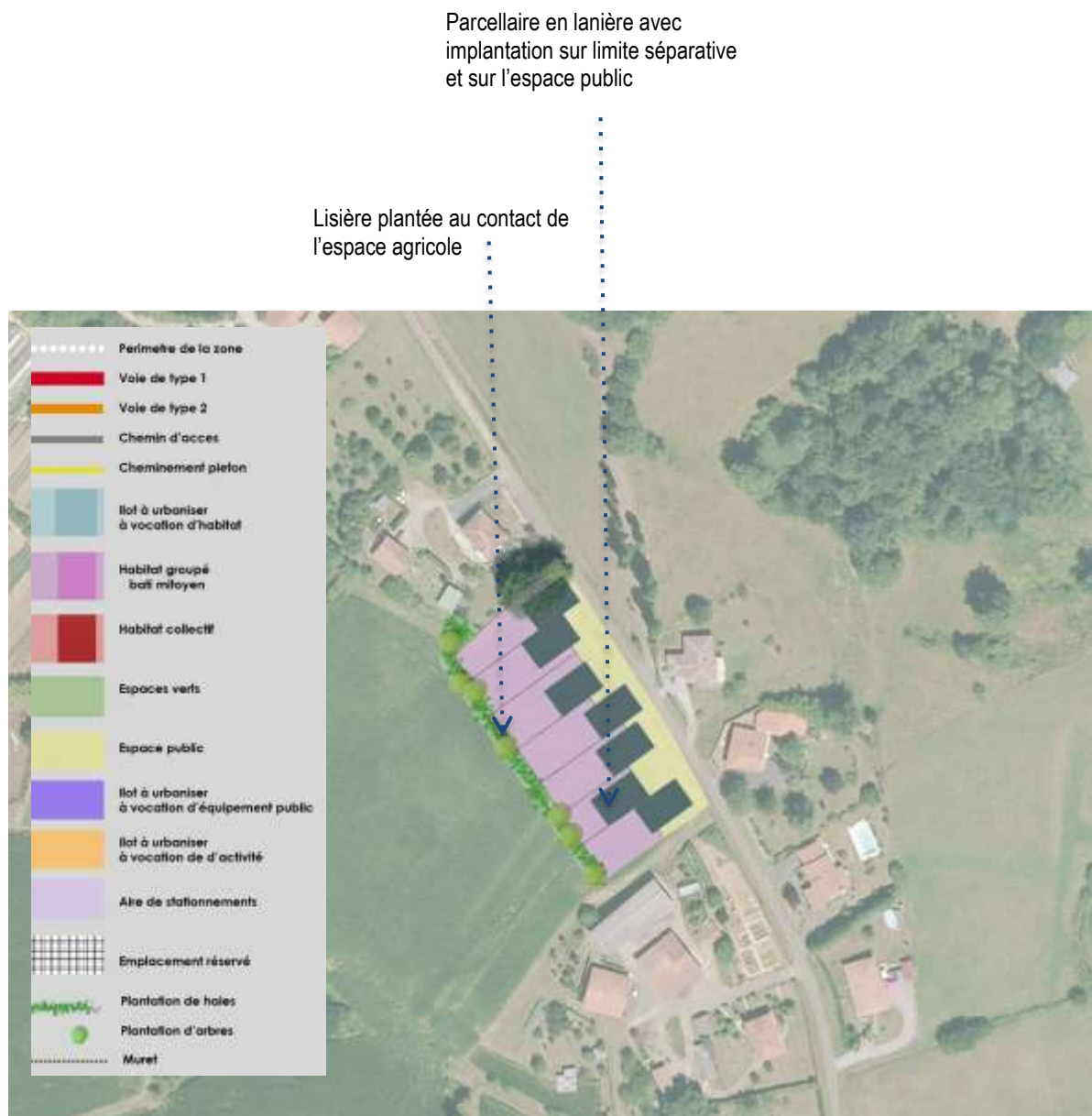
Le secteur sera desservi par la création d'un espace commun, en surlargeur de la Route de Pouy. Une implantation discontinue des limites des lots sur l'espace public permettra de créer des surlargeurs, petits espaces communs avec possibilité de stationnement.

- Formes urbaines

Le secteur sera bâti principalement sous la forme de bâti groupé.

- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.



**Fig. 3. Schéma d'aménagement du secteur**

#### **1.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION**

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



# PLUI DU SECTEUR DE MONTFORT- EN-CHALOSSE

## PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COMMUNE DE ONARD

### ARTELIA REGION SUD-OUEST AGENCE DE PAU

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24





## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>SECTEUR 1 : BOURG SUD – ROUTE DES BARTHES</b>	<b>2</b>
1.1.	PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	2
1.2.	OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	2
1.3.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT	2
1.4.	MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION	3
<b>2.</b>	<b>SECTEUR 2 : BOURG SUD – ROUTE MONTFORT</b>	<b>4</b>
2.1.	PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	4
2.2.	OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	4
2.3.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT	4
2.4.	MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION	5



Le bourg d'Onard présente un tissu bâti relativement lâche et peu structuré, caractéristique de « l'implantation en tas » des bourgs landais. Il en résulte un paysage ouvert, évoquant l'organisation de l'airial, à la croisée des différents chemins d'accès en étoile vers le bourg.

Le bourg n'a pu se développer vers le Nord, du fait du caractère inondable de la plaine de l'Adour. Les extensions récentes se sont ainsi développées le long des voies d'accès au village, notamment le long de la Route de Montfort, implantations linéaires quelque peu contradictoires avec la forme organique ancienne du bourg.



**Fig. 1. Situation des OAP au Sud du bourg**

# 1. SECTEUR 1 : BOURG SUD – ROUTE DES BARTHES

## 1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur à urbaniser se situe entre la Route de Montfort et la Route des Barthes, sur une surface d'environ 1 ha. Les constructions individuelles implantées successivement le long des voies ont enclavé l'îlot central et ne permettent pas de maillage traversant. Le terrain n'est ainsi accessible que depuis la Route des Barthes, entre deux parcelles bâties.



*Fig. 2. Photo du secteur 1, accès depuis la Route des Barthes*

## 1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le développement envisagé vise urbaniser en épaisseur le quartier résidentiel existant.

Une attention particulière sera portée au traitement de la limite avec l'espace agricole au Sud.

## 1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### *Insertion paysagère et urbaine*

Il s'agira de prolonger l'urbanisation environnante, en atténuant le développement linéaire.

Le traitement de la voie devra privilégier une ambiance végétale (largeur limitée à environ 5m avec larges bas-côtés enherbés).

La limite Sud sera plantée d'une haie champêtre (noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers...).

### *Densité et nombre de logements*

La densité sera d'environ 8 à 10 logements par hectare.

### **Organisation globale du site**

- Accès et desserte

Une voie d'accès sera créée depuis la Route des Barthes avec une aire de retournement de type cour, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

- Formes urbaines

Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

## **1.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION**

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.

## **2. SECTEUR 2 : BOURG SUD – ROUTE MONTFORT**

### **2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE**

Le secteur à urbaniser se situe en entrée Sud, le long de la Rue de Montfort (RD7), sur une surface d'environ 0.4ha. Il prolonge des constructions récentes, réparties de chaque côté d'une voie perpendiculaire à la RD7. Sa position est stratégique car, à plus long terme, ce secteur devra être relié au centre bourg par l'Ouest, améliorant ainsi le maillage de voirie.



*Fig. 3. Photo du secteur 2, en prolongement des constructions existantes*

### **2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT**

Le développement envisagé vise à prolonger l'urbanisation récente. Cependant sa conception devra permettre, à plus long terme, un maillage urbain vers le bourg.

Une attention particulière sera portée au traitement de la lisière Ouest, au contact de l'espace agricole.

### **2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

#### **Insertion paysagère et urbaine**

Il s'agira de prolonger le parcellaire existant, tout en permettant une future liaison de la voie vers le chemin de Bidon.

Une bande enherbée et plantée d'arbres d'essences locales, d'environ 5m de large, sera maintenue en limite Ouest afin de prévoir le futur maillage de voirie vers le bourg. Cet espace planté assurera aussi une limite paysagère entre l'espace urbanisé et l'espace agricole.

Le traitement des voies devra privilégier une ambiance champêtre (largeur limitée à environ 5m avec bas-côtés enherbés).

#### **Densité et nombre de logements**

La densité sera d'environ 8 à 10 logements par hectare.

**Organisation globale du site**

- Accès et desserte

La voie d'accès existante sera prolongée.

- Formes urbaines

Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

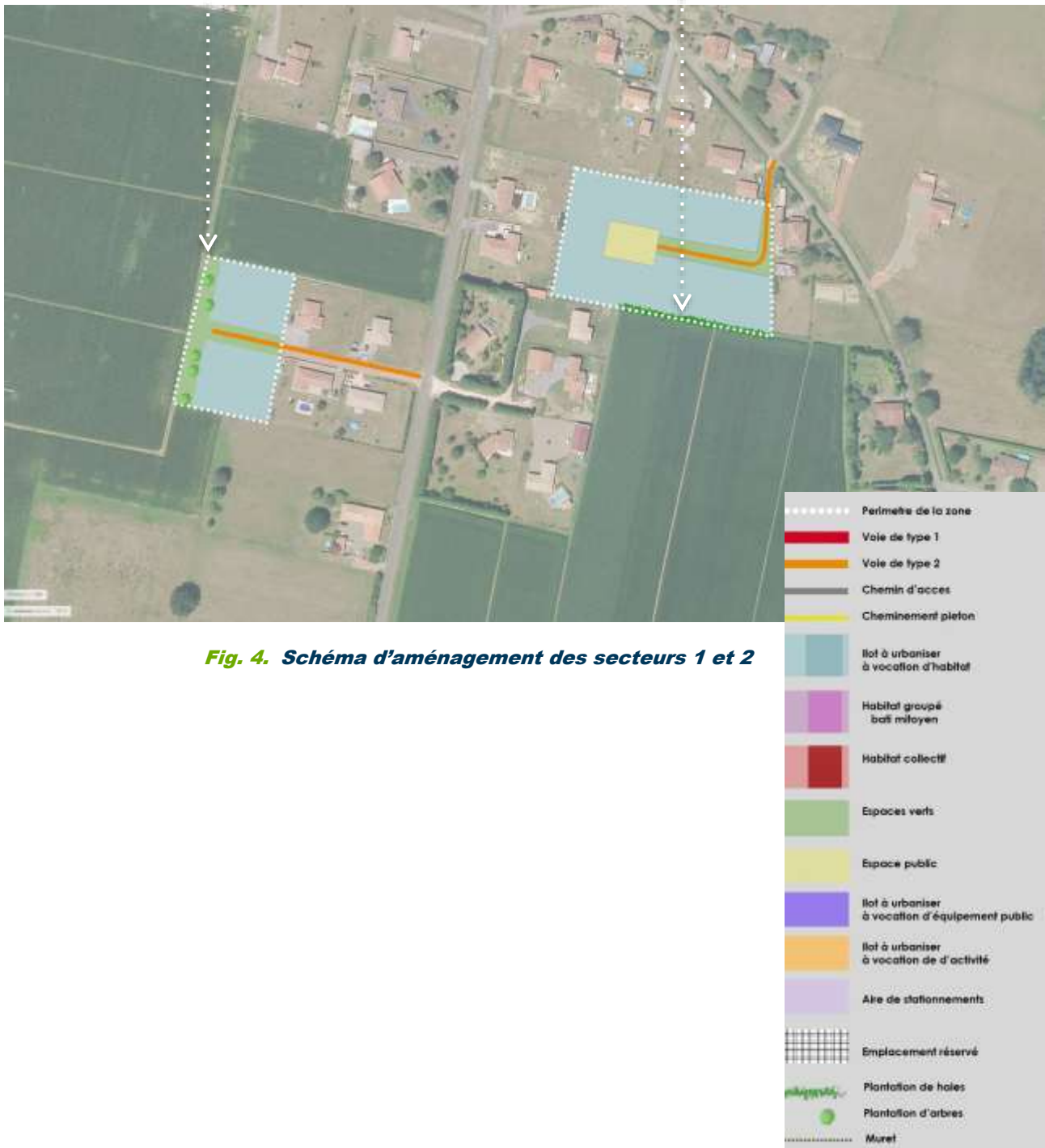
La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

## **2.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION**

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.

Bande végétale permettant le futur maillage vers la Route de Bidon

Haie champêtre en limite des lots au contact de l'espace agricole





# PLUI DU SECTEUR DE MONTFORT- EN-CHALOSSE

**PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION  
COMMUNE DE OZOURT**

**ARTELIA REGION SUD-OUEST  
AGENCE DE PAU**

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24





## SOMMAIRE

<b>1. SECTEUR 1 : AVENUE DES PYRENEES</b>	<b>2</b>
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	2
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	2
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	2
1.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION	3
<b>2. SECTEUR 2 : ROUTE DE CLERMONT</b>	<b>4</b>
2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	4
2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	4
2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	4
2.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION	5



Le bourg d'Ozourt présente un tissu bâti relativement lâche, constitué de bâtisses de taille importante, réparties le long de la RD107, Avenue des Pyrénées. Si les constructions sont éparées, la présence de murets en bord de voie donne au village une structure linéaire.

Au croisement entre la RD107 et la Route de Clermont, une centralité s'est matérialisée autour des équipements publics, renforcée par les extensions récentes le long de la Route de Clermont.



**Fig. 1.** Situation des zones AU dans le bourg

# 1. SECTEUR 1 : AVENUE DES PYRENEES

## 1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur à urbaniser se situe en cœur de bourg, le long de la Route des Pyrénées, sur une surface d'environ 0.2 ha. Il présente une légère pente vers le vallon du Luy.

Il est bordé par des constructions anciennes avec large pignon, implantées à proximité de la RD107 et séparée de la chaussée par un muret.



*Fig. 2. Photo du secteur 1, le long de l'Avenue des Pyrénées, en prolongement du bâti ancien*

## 1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Il s'agira de prolonger la forme urbaine du centre bourg sur la parcelle à urbaniser, en s'inspirant de l'implantation des constructions anciennes.

## 1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Insertion paysagère et urbaine

Il s'agira de prolonger la forme urbaine du village le long de la voie, en prolongeant la silhouette de la rue. Ainsi un muret bas (hauteur 1.20m), pouvant être doublé d'une haie, sera implanté en limite sur la rue.

On privilégiera une implantation des constructions parallèlement ou perpendiculairement à la route départementale, composées de larges pignons avec toit à deux pans.

### Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 10 à 12 logements par hectare.

### Organisation globale du site

- Accès et desserte

Les accès sur la RD 107 seront mutualisés comme représenté sur le schéma d'aménagement.

- Formes urbaines

Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

## 1.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



**Fig. 3. Schéma d'aménagement du secteur 1**

## 2. SECTEUR 2 : ROUTE DE CLERMONT

### 2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur à urbaniser se situe le long de la Route de Clermont, face aux constructions récentes, sur une surface d'environ 0.8ha. Il s'implante à l'arrière de la mairie et de ses espaces publics. Des fossés sont présents sur le site, qu'il s'agira de conserver.



*Fig. 4. Photo du secteur 2, à l'arrière des équipements publics du bourg*

### 2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le développement envisagé vise à renforcer l'urbanisation du centre bourg, tout en rompant avec le développement linéaire.

Une attention particulière sera portée au traitement des limites avec l'espace agricole.

### 2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### Insertion paysagère et urbaine

Il s'agira de structurer l'urbanisation autour d'une voie de desserte, reliant la Route de Clermont aux espaces publics de la mairie.

La topographie du site sera conservée ainsi que les fossés existants. En limite Sud et Est, des lisières seront plantées, haies champêtres composées d'essences locales (noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers...), ponctuées d'arbres de haut jet (arbres d'essences locales de type chêne, érable, châtaignier, charme). Au contact des fossés conservés et des lisières boisées, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots.

Le traitement de la voie devra privilégier une ambiance champêtre (largeur limitée à environ 5m avec bas-côtés enherbés).

### **Densité et nombre de logements**

La densité sera d'environ 10 à 12 logements par hectare.

### **Organisation globale du site**

- Accès et desserte

Une voie d'accès sera créée depuis la Route de Clermont, avec création d'une placette de retournement. Cette voie devra pouvoir se prolonger vers le Sud, à long terme, afin d'anticiper les futurs maillages de voies.

- Formes urbaines

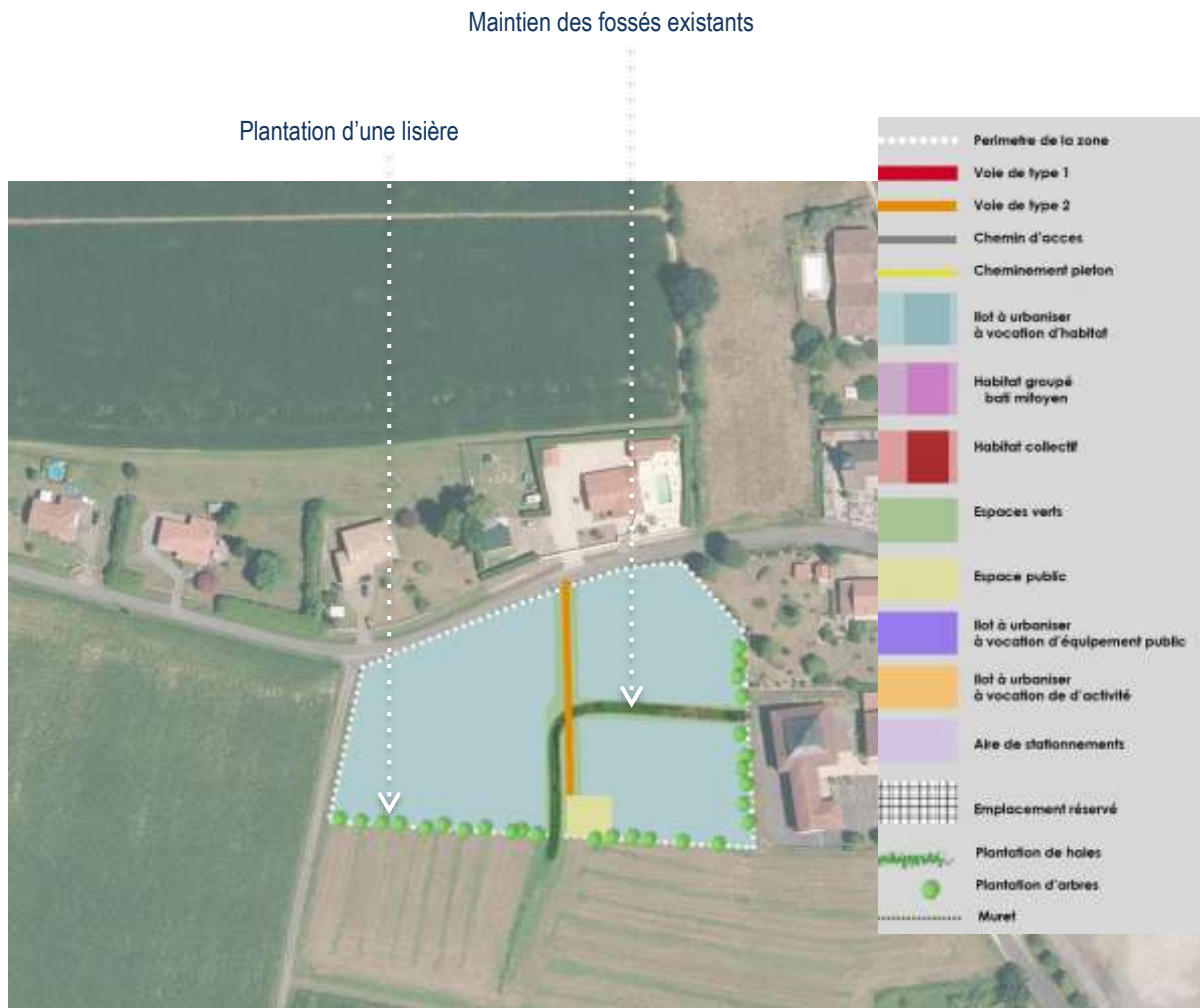
Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

## **2.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION**

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



**Fig. 5. Schéma d'aménagement du secteur 2**



# PLUI DU SECTEUR DE MONTFORT-EN-CHALOSSE

## PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COMMUNE DE POYANNE

### ARTELIA REGION SUD-OUEST AGENCE DE PAU

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24





## SOMMAIRE

<b>1. SECTEUR 1 : BOURG SUD</b>	<b>2</b>
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	2
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	2
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	2
1.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION	5



Le bourg de Poyanne est structuré autour de la rue principale et prend la forme d'un village-rue au tissu dense.

Les maisons anciennes s'implantent en front de rue et présentent une succession de larges pignons sur l'espace public. Il en résulte un paysage urbain particulièrement remarquable.

Les équipements publics sont organisés face au château et offrent de larges espaces publics bien aménagés, formant un ensemble paysager en continuité du parc.



**Fig. 1. Situation de l'OAP au sein du bourg**

# 1. SECTEUR 1 : BOURG SUD

## 1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur concerné se situe au Sud du bourg ancien, à proximité des équipements publics, entre la Route de la Toudeille (RD420), la Rue des Ecoliers et la Route de Gouarde.

Il est aujourd'hui constitué d'une prairie en cours d'enfrichement et représente une surface d'environ 3 ha.



*Fig. 2. Photo du site depuis la Route de Gouarde*

## 1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de proposer des logements, à proximité immédiate du bourg ancien et des équipements. On s'inspirera de la forme ancienne du bourg afin de prolonger les caractères urbains et paysagers du village. Ainsi un maillage des voies sera recherché, notamment des circulations douces entre le quartier et le bourg.

## 1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Insertion paysagère et urbaine

La forme urbaine du bourg sera prolongée par l'implantation des constructions respectant les caractères du centre bourg :

- Orientation des voies et du parcellaire identique au village-rue,
- Orientation du bâti parallèle ou perpendiculaire aux voies de desserte,
- Implantation préférentielle du bâti proche de la voie avec muret en limite sur l'espace public,
- Maisons aux formes simples s'inspirant du modèle à deux ou quatre pans de toits.

L'insertion paysagère sera assurée par la plantation d'une haie champêtre en limite Est, au contact de l'espace agricole (noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers...).

Les plantations existantes seront conservées en lisière, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

Au contact des lisières boisées conservées ainsi que le long de la haie champêtre, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots.

Des arbres d'essences locales (charmes, érables, châtaigniers, chênes, pins maritimes) seront plantés le long des cheminements doux et en accompagnement des voies.

### **Densité et nombre de logements**

La densité sera d'environ 10 à 12 logements par hectare.

### **Organisation globale du site**

- Accès et desserte

L'accès se fera par la création d'une voie reliant la route départementale 420 et la Rue des Ecoliers. On recherchera une orientation des voies parallèles ou perpendiculaires à l'axe du village-rue, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Les voies devront pouvoir se prolonger vers l'Est afin d'assurer les dessertes à plus long terme. Le profil des voies conservera un caractère champêtre : largeur de chaussée d'environ 5 m, bas-côtés enherbés.

Des cheminements piétons seront créés, en direction de la Rue des Ecoliers, d'une largeur minimale de 1.50 m, en revêtement perméable de type sable stabilisé.

- Formes urbaines

Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

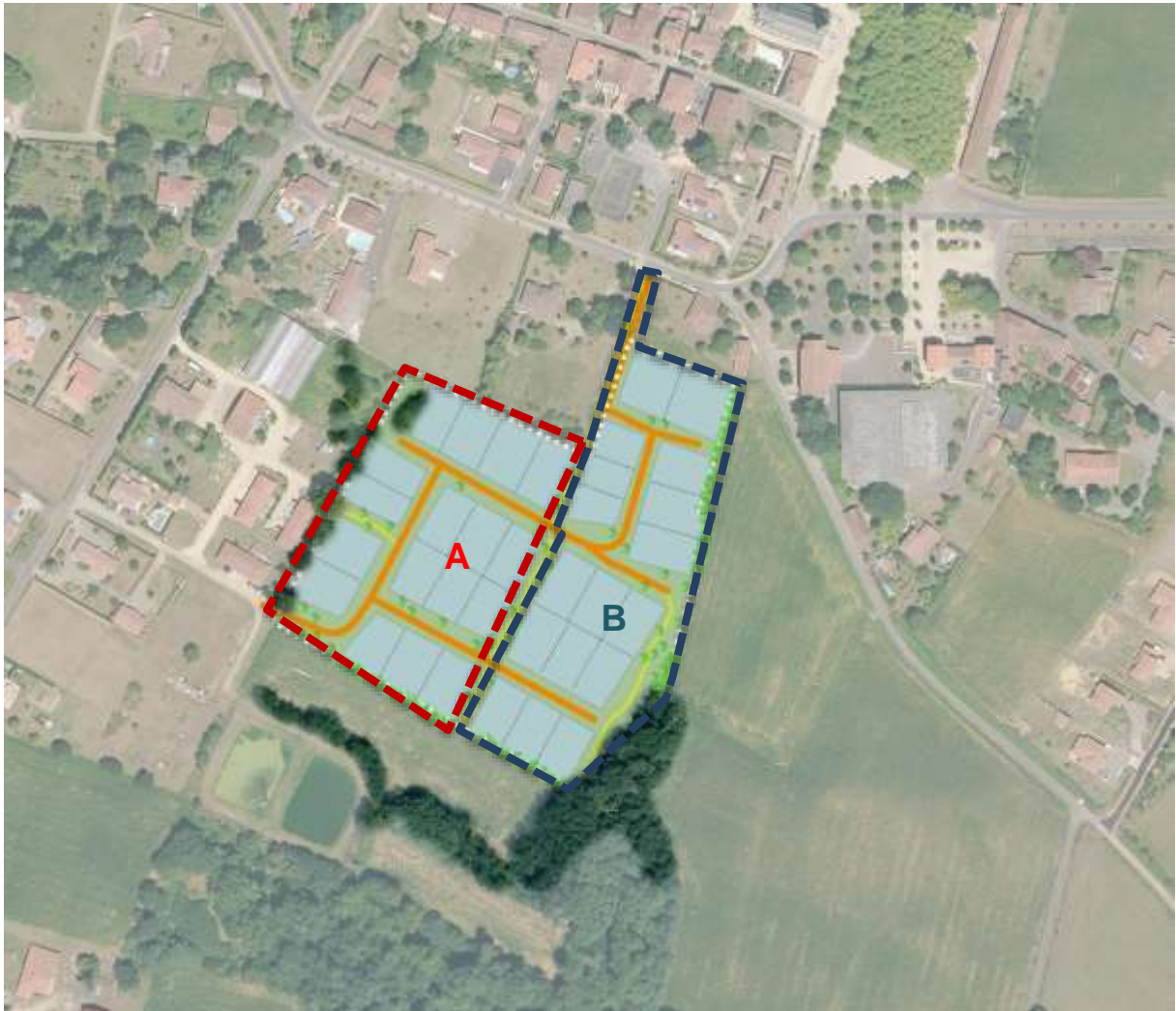
La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.



**Fig. 3. Schéma d'aménagement du secteur Bourg Sud**

## 1.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION

Chaque zone à urbaniser (A, B) sera aménagée sous la forme d'une **opération d'aménagement d'ensemble** pour assurer une cohérence dans l'aménagement de chaque secteur. Chaque zone pourra être aménagée en une ou plusieurs tranches.



**Fig. 4. Schéma de phasage**



# PLUI DU SECTEUR DE MONTFORT- EN-CHALOSSE

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION  
COMMUNE DE POYARTIN

**ARTELIA REGION SUD-OUEST**  
**AGENCE DE PAU**

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24





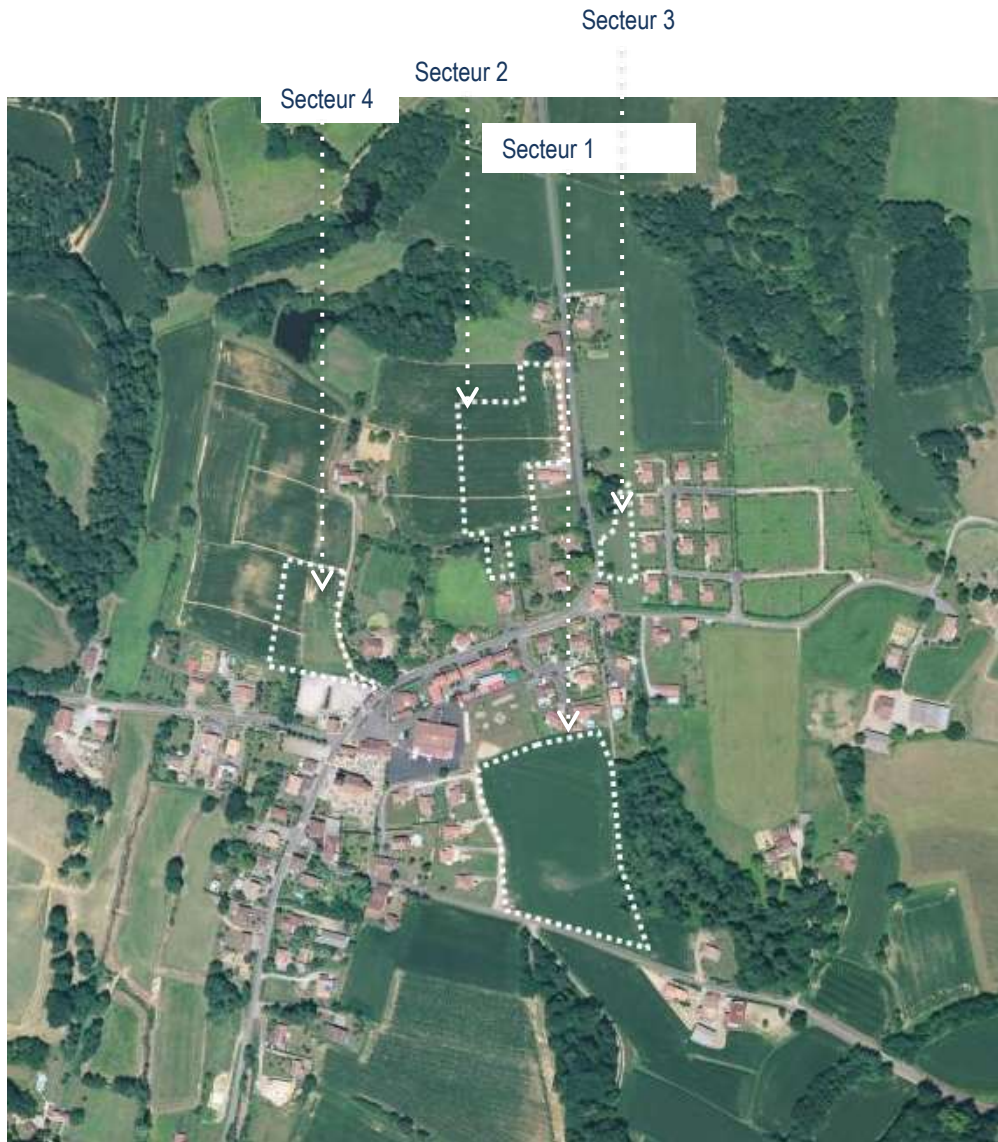
## SOMMAIRE

<b>1. SECTEUR 1 : ECOLE</b>	<b>2</b>
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	2
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	2
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	2
1.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION	3
<b>2. SECTEUR 2 ET 3 : ROUTE DE MONTFORT</b>	<b>5</b>
2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	5
2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	5
2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	5
2.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION	6
<b>3. SECTEUR 4 : BOURG</b>	<b>9</b>
3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	9
3.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	9
3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	9
3.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION	10



Le bourg de Poyartin s'implante à flanc de versant vers la vallée du Luy et le vallon du Ruisseau de Cazeaux. Bâti et équipements publics se répartissent le long de la RD107, Route d'Ozourt. Du fait du relief accidenté, le bourg présente de larges vues sur la campagne chalossaise et la chaîne des Pyrénées.

Les extensions urbaines se sont développées le long des Routes de Montfort et d'Ozourt en extension linéaire ou sous la forme de lotissements.



**Fig. 1. Situation des OAP dans le bourg**

# 1. SECTEUR 1 : ECOLE

## 1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur à urbaniser se situe au cœur du bourg, à l'arrière des espaces de jeux et de l'école. Il est accessible par le lotissement du Payat et représente une surface d'environ 2.3 ha.



**Fig. 2.** Photo du site au cœur du bourg, à l'arrière des espaces publics de l'école

## 1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur vise à développer l'habitat au cœur du bourg, en lien avec les équipements publics. Ainsi, on pourra rechercher une densité plus forte et une diversité des formes urbaines.

Une attention particulière sera portée au traitement de la limite entre espace urbanisé et espace agricole ainsi qu'au maintien du talus au Sud, le long de la Route de Badie.

## 1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Insertion paysagère et urbaine

L'insertion urbaine sera assurée par une connexion entre les espaces publics du bourg, prolongés à l'intérieur du secteur et support d'implantation du bâti groupé.

Les voies seront conçues de manière à privilégier une ambiance champêtre, à l'image du paysage environnant (largeur de chaussée n'excédant pas 5 m, larges bas-côtés enherbés et plantés d'arbres d'essences locales, notamment des chênes, charmes, érables, châtaigniers, sorbiers, pins maritimes, sans alignement).

L'insertion paysagère sera assurée par le maintien de la végétation des lisières en limite Est. En limite Sud, le fossé sera conservé et planté d'arbres fruitiers. Au contact de ces structures plantées (lisière et fruitiers), les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots.

Aucun accès ne sera autorisé le long de la Route de Badie afin de maintenir le talus existant.

Le long de la route du lotissement de Payat, un alignement d'arbres d'essences locales, de type charme, chêne, érable, châtaignier, fruitiers.

### **Densité et nombre de logements**

La densité sera d'environ 12 à 15 logements par hectare.

### **Organisation globale du site**

- Accès et desserte

Le secteur sera desservi par la création d'une voie depuis la Route du lotissement de Payat, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Cette voie rejoindra les espaces publics de desserte des logements groupés.

Un cheminement piéton sera implanté le long de la Route du lotissement de Payat, d'une largeur minimale de 1.50m, en privilégiant un revêtement perméable de type sable stabilisé.

- Formes urbaines

On privilégiera une diversité des formes urbaines :

- implantation de bâti groupé sur la partie Nord, en lien avec les espaces publics,
- lots libres pour la construction de maisons individuelles sur la partie Sud, en transition vers les espaces agricoles.

- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

## **1.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION**

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



**Fig. 3. Schéma d'aménagement du secteur 1**

## **2. SECTEUR 2 ET 3 : ROUTE DE MONTFORT**

### **2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE**

Le secteur à urbaniser se situe le long de la Route de Montfort (RD107), en position dominante sur les paysages. Le secteur 2 est à l'Ouest de la RD107 et représente une surface d'environ 1.6 ha et le secteur 3 à l'Est, sur une surface de 0.25 ha. Tous deux constituent l'entrée de bourg, de part et d'autre de la Route de Montfort.

Une maison a été construite récemment en limite Sud du secteur 2, avec une contre-allée en surplomb de la RD, qui pourra être utilisée dans la desserte du quartier.



*Fig. 4. Photo du site, ouvert sur les paysages*

### **2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT**

L'urbanisation de ce secteur va permettre de structurer le quartier en entrée de bourg, en proposant une forme urbaine différente du simple développement linéaire. Des connexions vers l'Ouest devront être possibles afin de prolonger, à long terme, l'urbanisation vers le centre bourg.

Une attention particulière sera portée au traitement de la limite entre espace urbanisé et espace agricole.

### **2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

#### **Insertion paysagère et urbaine**

Les voies seront conçues de manière à privilégier une ambiance champêtre, à l'image du paysage environnant (largeur de chaussée n'excédant pas 5 m, larges bas-côtés enherbés et plantés d'arbres d'essences locales, notamment des chênes, charmes, érables, châtaigniers, sorbiers, pins maritimes, sans alignement).

En limite Ouest des secteurs 2 et 3, une haie champêtre sera plantée, constituée d'essences locales (noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers...). Au contact de cette structure plantée, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots.

### **Densité et nombre de logements**

La densité sera d'environ 10 à 12 logements par hectare.

### **Organisation globale du site**

- Accès et desserte

Le secteur 2 sera desservi par la création d'une voie depuis la Route de Montfort, au droit du chemin existant. Cette voie devra pouvoir se prolonger vers l'Ouest afin d'établir un futur maillage urbain vers le centre bourg.

Le secteur 3 sera desservi par la RD107.

- Formes urbaines

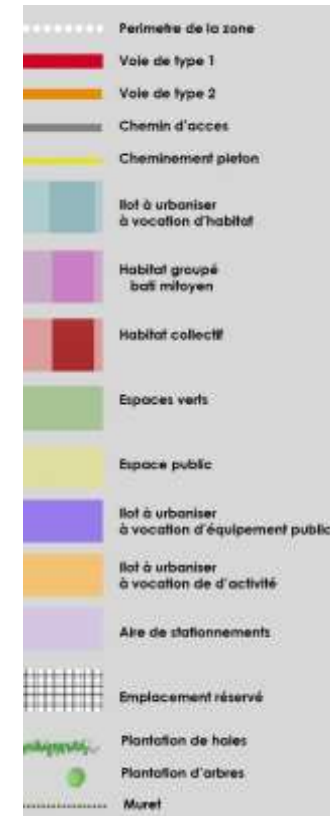
Afin de prolonger le tissu urbain existant, les secteurs seront bâtis principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

## **2.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION**

Le secteur 2 fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



**Fig. 5. Schéma d'aménagement du secteur 3**



**Fig. 6. Schéma d'aménagement du secteur 2**

## **3. SECTEUR 4 : BOURG**

### **3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE**

Le secteur à urbaniser se situe face aux équipements publics. Il est bordé par un vaste espace public. Il représente une surface d'environ 0.6 ha, en bas de versant.

### **3.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT**

L'urbanisation de ce secteur vise à développer l'habitat face aux équipements publics, tout en proposant une mixité des fonctions, avec la volonté d'implanter des commerces.

Une attention particulière sera portée au traitement de la limite entre l'espace urbanisé et l'espace agricole.

### **3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

#### **Insertion paysagère et urbaine**

L'insertion urbaine sera assurée par l'implantation de bâtiments à vocation commerciale en limite sur l'espace public Sud, participant à la structuration de la place, ou plus au Nord en fonction des contraintes d'accès et de desserte du secteur.

En limite Ouest et Nord, une haie champêtre sera plantée, constituée d'essences locales (noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers). Au contact des haies champêtres, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots.

Les voies seront conçues de manière à privilégier une ambiance champêtre, à l'image du paysage environnant (largeur de chaussée n'excédant pas 5 m, larges bas-côtés).

#### **Densité et nombre de logements**

La densité sera d'environ 12 à 14 logements par hectare.

#### **Organisation globale du site**

- Accès et desserte

Le secteur sera desservi par la création d'une voie depuis la Route d'Ozourt, au droit du chemin existant, avec bouclage.

- Formes urbaines

On privilégiera une diversité des formes urbaines :

- Implantation de bâti groupé sur la partie Nord,

- Lots libres pour la construction de maisons individuelles.
- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

### **3.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION**

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



**Fig. 7. Schéma d'aménagement du secteur 4**



# PLUI DU SECTEUR DE MONTFORT- EN-CHALOSSE

## PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COMMUNE DE PRECHACQ-LES-BAINS

### ARTELIA REGION SUD-OUEST AGENCE DE PAU

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24





## SOMMAIRE

<b>1. SECTEUR 1 : BOURG</b>	<b>2</b>
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	2
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	2
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	2
1.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION	3
<b>2. SECTEUR 2 : SOBOLE</b>	<b>5</b>
2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	5
2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	5
2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	5
2.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION	6
<b>3. SECTEUR 3 : ROUTE DE L'EGLISE</b>	<b>8</b>
3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	8
3.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	8
3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	8
3.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION	9
<b>4. SECTEUR 4 : CAGNOTTES</b>	<b>11</b>
4.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	11
4.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	11
4.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	11
4.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION	12



Le bourg de Préchacq s'est implanté en léger surplomb des barthes de l'Adour et se compose de nombreux hameaux. Le bourg se différencie par la présence des équipements publics au carrefour entre la Route de l'Eglise (RD368) et la Route des Thermes. Les constructions récentes ont étoffé le bourg ancien et l'aménagement des espaces publics participe à sa structuration.



**Fig. 1. Situation des OAP**

## 1. SECTEUR 1 : BOURG

### 1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur à urbaniser se situe au cœur du bourg, à proximité immédiate des équipements publics. Il est accessible depuis la Route de Saubole et depuis la Route de l'Eglise et représente une surface d'environ 1.9 ha.

Un talus est implanté en limite de la Route de Saubole, qu'il s'agira de conserver.



*Fig. 2. Photo du site depuis la Route de Saubole*

### 1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur vise à développer l'habitat au cœur du bourg, en lien avec les équipements publics. Ainsi, on pourra rechercher une densité plus forte et une diversité des formes urbaines.

Une attention particulière sera portée au maintien d'une ambiance végétale en conservant les lisières existantes ainsi que le talus et le fossé le long de la Route de Saubole.

### 1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### Insertion paysagère et urbaine

L'insertion paysagère sera assurée par le maintien de la végétation des lisières et leur confortement par la plantation de haies champêtres d'essences locales (noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers...). Au contact des haies champêtres, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots.

Un seul accès sera autorisé le long de la Route de Saubole, au Nord-Ouest du secteur, afin de maintenir le talus existant.

Les voies seront conçues de manière à privilégier une ambiance champêtre, à l'image du paysage environnant (largeur de chaussée n'excédant pas 5 m, larges bas-côtés enherbés et plantés d'arbres d'essences locales, notamment des chênes, charmes, érables, châtaigniers, sorbiers, pins maritimes, sans alignement).

### **Densité et nombre de logements**

La densité sera d'environ 10 à 12 logements par hectare.

### **Organisation globale du site**

- Accès et desserte

Le secteur sera desservi par la création d'une voie entre la Route de Saubole et la Route de l'Eglise, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

Un cheminement piéton permettra de relier le quartier Ouest, comme représenté sur le schéma d'aménagement, d'une largeur minimale de 1.50m, en privilégiant un revêtement perméable de type sable stabilisé.

- Formes urbaines

On privilégiera une diversité des formes urbaines :

- implantation de bâti groupé,
- lots libres pour la construction de maisons individuelles.

- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

## **1.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION**

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



**Fig. 3. Schéma d'aménagement du secteur 1**

## **2. SECTEUR 2 : SOUBOLE**

### **2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE**

Le secteur à urbaniser se situe le long de la Route de Soubole, en direction des thermes. Il représente une surface d'environ 0.5 ha entre deux quartiers urbanisés.

Une lisière plantée longe la parcelle ; son maintien permettra une meilleure intégration paysagère des constructions.



*Fig. 4. Photo du site*

### **2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT**

L'urbanisation de ce secteur vise à développer l'habitat entre deux quartiers existants.

Une attention particulière sera portée au maintien des lisières existantes, qui permettent d'assurer la transition avec l'espace agricole et de limiter les vis-à-vis avec les constructions existantes.

### **2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

#### **Insertion paysagère et urbaine**

L'insertion urbaine sera assurée le maintien du talus et du fossé. Dans cet objectif, un seul accès sera créé depuis la Route de Saubole (au droit de l'accès existant), avec des accès aux lots par l'intérieur, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

Sur les limites, la végétation existante sera conservée. Le long de la Route de Soubole, la limite sera plantée d'une haie champêtre d'essences locales (noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers...). Au contact des lisières boisées conservées et des haies champêtres, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots.

Afin de prolonger les caractères du bourg, on privilégiera la construction de volumes simples, avec large pignon et toit à deux pans ou à quatre pans de toits.

### **Densité et nombre de logements**

La densité sera d'environ 10 à 12 logements par hectare.

### **Organisation globale du site**

- Accès et desserte

Le secteur sera desservi par la création d'une voie depuis la Route de Soubole, cette voie devra pouvoir se prolonger vers le Sud afin de desservir, à plus long terme, les parcelles voisines.

- Formes urbaines

Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

## **2.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION**

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



**Fig. 5. Schéma d'aménagement du secteur 2**

## **3. SECTEUR 3 : ROUTE DE L'ÉGLISE**

### **3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE**

Le secteur à urbaniser se situe à l'arrière d'un premier front bâti le long de la Route de l'Église. Il est accessible par un chemin d'accès maintenu ouvert entre les constructions, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Il représente une surface d'environ 0.8 ha.



*Fig. 6. Photo du secteur 3*

### **3.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT**

L'urbanisation de ce secteur vise à développer l'habitat à proximité du bourg, en épaisseur des extensions linéaires le long de la Route de l'Église.

Une attention particulière sera portée au traitement de la limite entre l'espace urbanisé et l'espace agricole.

### **3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

#### **Insertion paysagère et urbaine**

L'insertion urbaine sera assurée par la conception du quartier autour d'une cour de desserte, à dominante végétale. Afin de prolonger les caractères du bourg, on privilégiera la construction de volumes simples, avec large pignon et toit à deux pans ou à quatre pans de toits.

Les lisières plantées existantes seront conservées. La limite avec l'espace agricole au Nord sera plantée d'une haie champêtre d'essences locales (noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers...). Au contact des lisières boisées conservées et des haies champêtres, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots.

Les voies seront conçues de manière à privilégier une ambiance champêtre, à l'image du paysage environnant (largeur de chaussée n'excédant pas 5 m, larges bas-côtés enherbés et plantés d'arbres d'essences locales, notamment des chênes, charmes, érables, châtaigniers, sorbiers, pins maritimes, sans alignement).

En limite Ouest, en lisière du boisement, un espace vert sera créé afin de préserver la zone humide identifiée dans ce secteur. Les horizons de sols existants seront préservés pour garder le caractère humide du secteur.

#### **Densité et nombre de logements**

La densité sera d'environ 10 à 12 logements par hectare.

#### **Organisation globale du site**

- Accès et desserte

Le secteur sera desservi par la création d'une voie depuis la Route de l'Eglise, au droit du chemin existant. Cette voie devra pouvoir se prolonger vers le Nord afin de desservir, à plus long terme, les parcelles voisines.

Un cheminement piéton permettra de relier le quartier aux équipements publics, comme représenté sur le schéma d'aménagement, d'une largeur minimale de 1.50m, en privilégiant un revêtement perméable de type sable stabilisé.

- Formes urbaines

Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

### **3.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION**

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



**Fig. 7. Schéma d'aménagement du secteur 3**

## **4. SECTEUR 4 : CAGNOTTES**

### **4.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE**

Le secteur à urbaniser se situe en limite du lotissement communal. Il est accessible depuis la Route de Las Cagnottes et représente une surface d'environ 0.5 ha.

### **4.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT**

L'urbanisation de ce secteur vise à étendre le lotissement communal vers le Sud, tout en permettant un maillage du Chemin de Jeanne.

Une attention particulière sera portée au traitement de la limite entre espace urbanisé et espace agricole.

### **4.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

#### **Insertion paysagère et urbaine**

L'insertion paysagère sera assurée par la plantation d'une haie champêtre d'essences locales (noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers...). Au contact de cette structure plantée, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots.

Les voies seront conçues de manière à privilégier une ambiance champêtre, à l'image du paysage environnant (largeur de chaussée n'excédant pas 5 m, larges bas-côtés enherbés. Sur les limites, la végétation existante sera conservée.

#### **Densité et nombre de logements**

La densité sera d'environ 10 à 12 logements par hectare.

#### **Organisation globale du site**

- Accès et desserte

Le secteur sera desservi par la création d'une voie reliant la Route de Las Cagnottes au Chemin de Jeanne, comme représenté sur le schéma d'aménagement. La voie devra pouvoir se prolonger vers le Sud afin de desservir, à plus long terme, les parcelles voisines.

- Formes urbaines

Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

#### **4.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION**

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



**Fig. 8. Schéma d'aménagement du secteur 4**



# PLUI DU SECTEUR DE MONTFORT- EN-CHALOSSE

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION  
COMMUNE DE SAINT GEOURS D'AURIBAT

**ARTELIA REGION SUD-OUEST**  
**AGENCE DE PAU**

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24





## SOMMAIRE

<b>1. SECTEUR 1 : BOURG NORD</b>	<b>2</b>
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	2
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	2
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	2
1.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION	3
<b>2. SECTEUR 2 : SABLERE</b>	<b>5</b>
2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	5
2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	5
2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	5
2.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION	6



Le bourg de Saint-Geours-d'Auribat présente un tissu bâti lâche, au carrefour de plusieurs voies. La présence de bâti imposant et de beaux espaces, caractéristiques des paysages ouverts des bourgs landais, confère au bourg, une présence forte dans le paysage. L'implantation d'équipements publics plus récents a conforté l'urbanisation le long de la Route de la Sablière.

Les constructions récentes se sont développées le long des différentes voies d'accès au bourg, rompant avec les implantations traditionnelles « en tas ».



**Fig. 1. Situation des OAP dans le bourg**

## 1. SECTEUR 1 : BOURG NORD

### 1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur à urbaniser se situe au Nord du bourg, dans le prolongement des extensions résidentielles récentes. Il est accessible par la voie interne du lotissement en cours de construction et représente une surface d'environ 3.3 ha. Il est situé à proximité de l'usine, une zone tampon devra être aménagée.



*Fig. 2. Photos du site, en continuité des lotissements existants et face à l'usine*

### 1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur vise à développer la zone Nord du bourg, dans le prolongement des extensions récentes.

Le secteur devra être connecté aux voies de desserte du lotissement en cours de construction.

Une zone tampon à dominante végétale devra être établie entre le quartier urbanisé et l'usine.

### 1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### Insertion paysagère et urbaine

Une zone tampon sera aménagée à l'Ouest et plantée d'arbres d'essences locales (chênes, charmes, érables, châtaigniers, sorbiers, pins maritimes...).

Sur la limite Nord, une haie champêtre composée d'essences locales (noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers...) limitera les vis-à-vis avec la route départementale.

### **Densité et nombre de logements**

La densité sera d'environ 10 à 12 logements par hectare.

### **Organisation globale du site**

- Accès et desserte

Le secteur sera desservi, dans la continuité du lotissement existant, par le prolongement de la voie interne. Le profil de voirie existant sera maintenu. Au Nord, une placette de retournement permettra de desservir les lots voisins, afin de ne pas créer de nouveaux accès sur la route départementale.

- Formes urbaines

Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

## **1.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION**

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



**Fig. 3. Schéma d'aménagement du secteur 1**

## **2. SECTEUR 2 : SABLERE**

### **2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE**

Le secteur à urbaniser se situe à proximité du centre bourg, aux abords du cimetière. Il est accessible par la Route de la Sablere et représente une surface d'environ 0.9 ha. Il est bordé au Nord et au Sud par des constructions récentes.

En limites Sud et Ouest, des lisières boisées devront être conservées.



*Fig. 4. Photos du site, en bordure du cimetière*

### **2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT**

L'urbanisation de ce secteur vise à développer l'habitat à proximité immédiate du centre bourg, dans le prolongement des extensions récentes.

Une attention particulière devra être portée au maintien des lisières plantées et au traitement de la limite avec l'espace agricole.

### **2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

#### **Insertion paysagère et urbaine**

Les lisières existantes seront conservées.

Sur la limite Est, une haie champêtre composée d'essences locales (noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers...) permettra d'adoucir le contact entre espace urbanisé et espace agricole. Au contact des structures végétales, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots.

La placette de desserte sera conçue en référence aux espaces publics du bourg, avec revêtement de type sable stabilisé et plantations d'arbres caractéristique des places de village, par exemple des platanes.

Afin de prolonger les caractères du bourg, on privilégiera la construction de volumes simples, avec large pignon et toit à deux pans ou à quatre pans de toits.

### **Densité et nombre de logements**

La densité sera d'environ 10 à 12 logements par hectare.

### **Organisation globale du site**

- Accès et desserte

Un accès sera créé depuis la Route de la Sablere, aboutissant sur une placette qui permettra de desservir les lots. La voie d'accès sera de type voie champêtre (largeur de chaussée réduite et bas-côtés enherbés).

- Formes urbaines

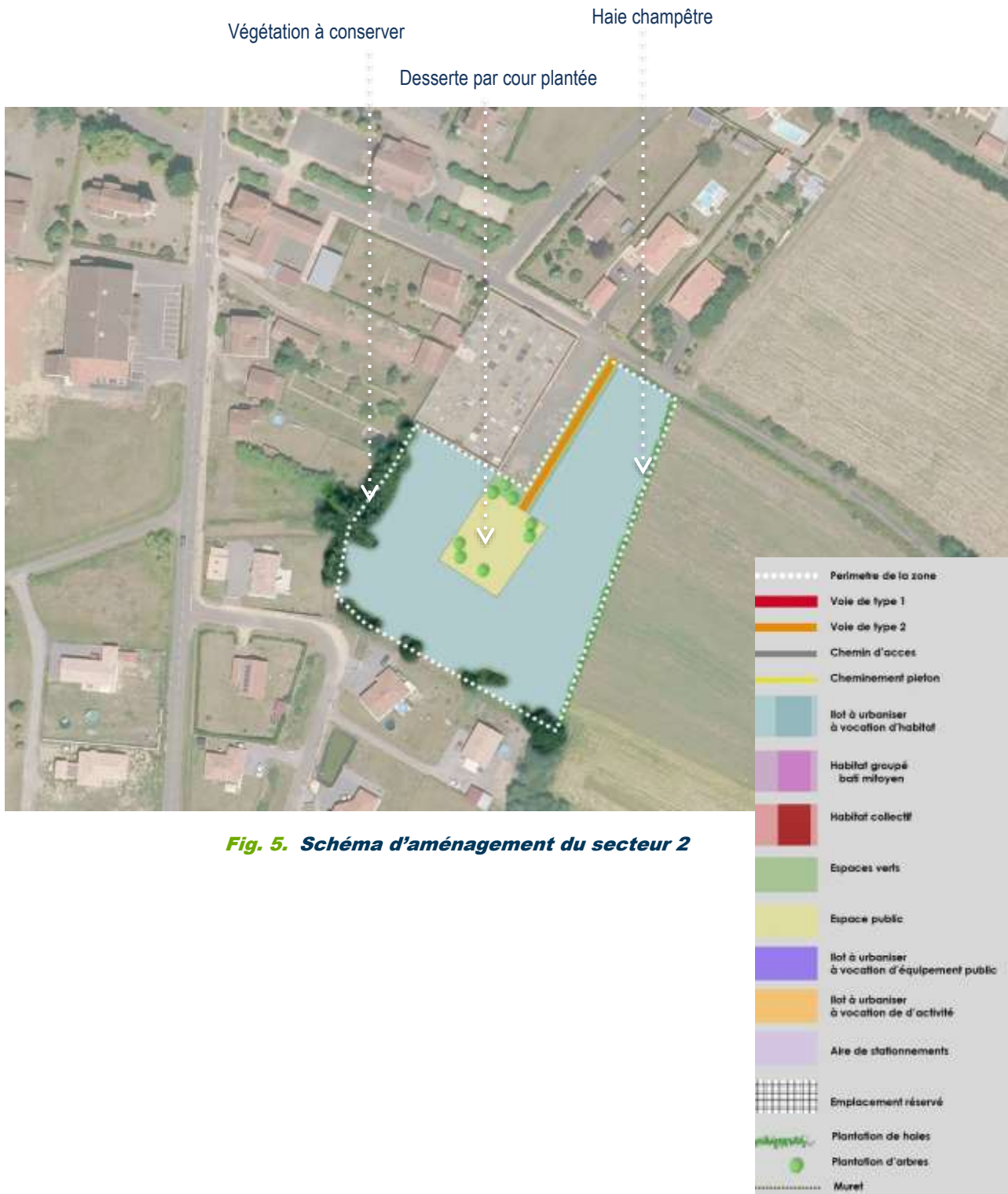
Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

## **2.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION**

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



**Fig. 5. Schéma d'aménagement du secteur 2**



# PLUI DU SECTEUR DE MONTFORT- EN-CHALOSSE

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION  
COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-LIER

**ARTELIA REGION SUD-OUEST**  
**AGENCE DE PAU**

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24





## SOMMAIRE

<b>1. SECTEUR 1 : GRAVIERES</b>	<b>1</b>
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	1
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	2
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	2
1.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION	3



## 1. SECTEUR 1 : GRAVIERES

### 1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le bourg de Saint-Jean-de-Lier présente un tissu bâti lâche en bordure des barthes, au carrefour des Routes d'Auribat et du Val d'Adour.

Les extensions urbaines se sont développées à l'abri des inondations, vers le Sud, dans les espaces où les altitudes s'élèvent légèrement. Les principales extensions se retrouvent ainsi autour du boisement au Sud-Est du territoire communal.

Le secteur à urbaniser se situe le long de la Route des Gravières, entre deux espaces urbanisés récemment. Il représente une surface d'environ 0.7 ha, dans un environnement boisé.

Contact avec l'espace agricole

Présence de boisements



**Fig. 1.** Situation de l'OAP au sein d'un quartier résidentiel, à proximité des équipements



**Fig. 2. Photo du site, le long de la Route des Gravières**

## **1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT**

Le développement envisagé vise à développer l'urbanisation au sein de la zone d'extension récente, tout en conservant une ambiance végétale.

Une attention particulière sera accordée au traitement des limites entre urbanisation et espace agricole.

## **1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

### **Insertion paysagère et urbaine**

L'insertion paysagère sera assurée par la plantation d'une haie champêtre en limite Ouest (noisetiers, érables champêtres, aubépines, prunelliers, cornouillers, ...).

La voie sera conçue de manière à privilégier une ambiance champêtre, à l'image du paysage environnant (largeur de chaussée n'excédant pas 5 m, bas-côtés enherbés, plantation d'arbres d'essences locales de manière aléatoire, de type charmes, érables, châtaigniers, chênes, pins maritimes).

### **Densité et nombre de logements**

La densité sera d'environ 8 à 10 logements par hectare.

### **Organisation globale du site**

- Accès et desserte

Le secteur sera desservi par la création d'une voie depuis la Route des Gravières, qui devra pouvoir se prolonger vers le Nord, à plus long terme.

- Formes urbaines

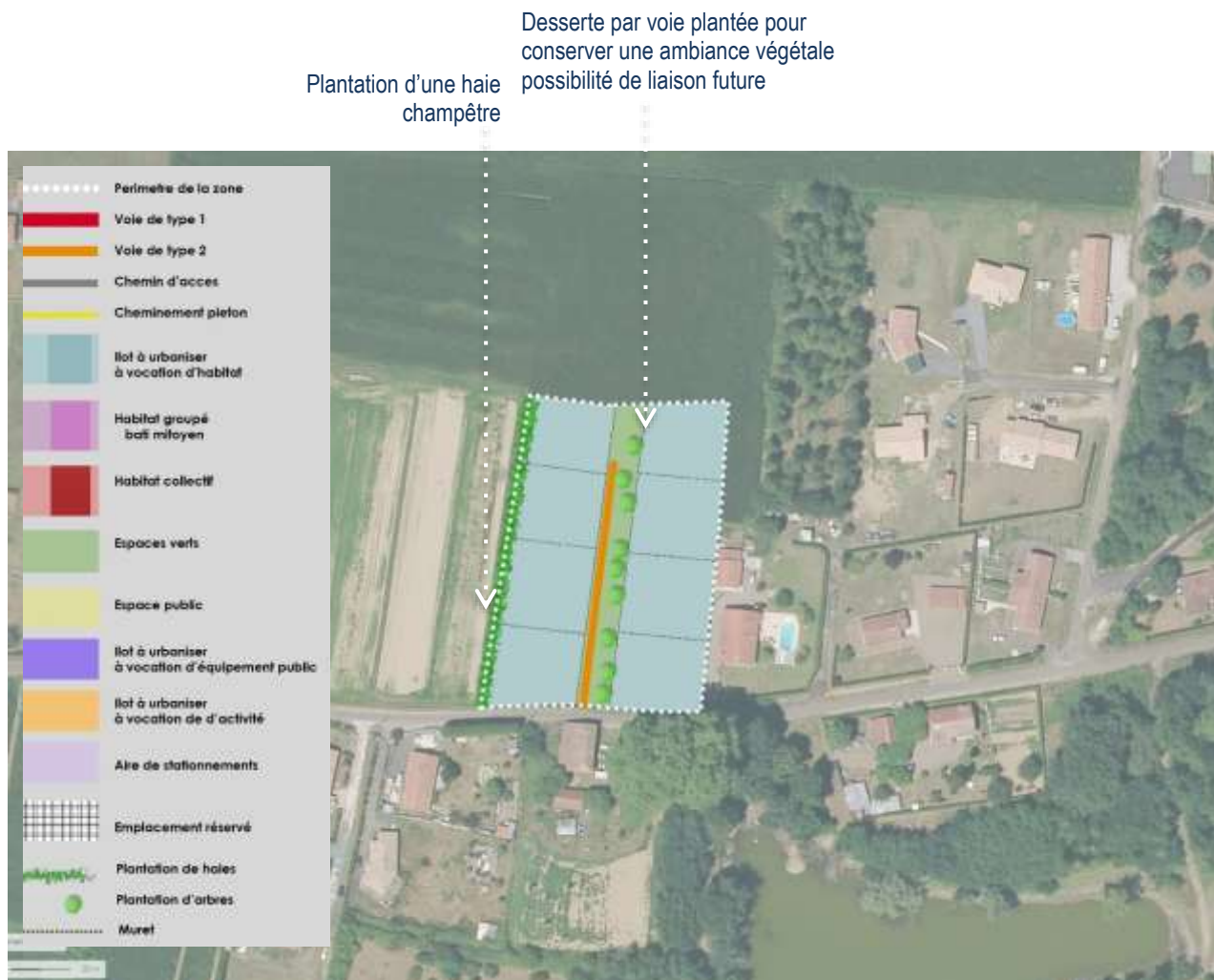
Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

## 1.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



**Fig. 3. Schéma d'aménagement du secteur à urbaniser**



# PLUI DU SECTEUR DE MONTFORT-EN-CHALOSSE

## PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COMMUNE DE SORT EN CHALOSSE

### ARTELIA REGION SUD-OUEST AGENCE DE PAU

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24





## SOMMAIRE

<b>1. SECTEUR 1 : AGES</b>	<b>2</b>
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	2
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	2
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	2
1.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION	3
<b>2. SECTEUR 2 : CAMBRAN</b>	<b>5</b>
2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	5
2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	5
2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	5
2.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION	6



Le bourg de Sort en Chalosse s'est implanté en surplomb de la rivière du Luy, sur un éperon, le long de la RD391. Les équipements s'égrènent le long de cette voie, la route du Moulin, donnant au village une structure linéaire, renforcée par les murs de soutènement.

Du fait du caractère inondable et humide d'une partie du territoire communal, la présence de la végétation domine les perceptions du bourg (présence de nombreux baradaeux). Les extensions urbaines se sont développées sur les zones les mieux drainées, le long de la Route de Cambran et de la Route d'Arriou d'Agès. Le parcellaire ancien en lanières étroites a donné lieu à une urbanisation en drapeau, dans laquelle bâti et végétation sont imbriqués.

SECTEUR 2 :  
imbrication du bâti et de la forêt –  
Implantations urbaines dans les  
clairières

SECTEUR 1 :  
Nombreux boisements et  
fossés présents sur le site  
et à ses abords



**Fig. 1.** Situation des zones AU dans le bourg

# 1. SECTEUR 1 : AGES

## 1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur à urbaniser se situe entre la Route d'Arriou d'Agès et la Route de Cambran (RD391), sur une surface d'environ 2.8 ha. Il se caractérise par un environnement boisé et une orientation Nord/Sud du paysage, issu de l'orientation des parcelles et soulignée par les fossés de drainage.



*Fig. 2. Photo du secteur 1, bordé de boisements et traversé de fossés de drainage*

## 1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'urbanisation de ce secteur vise à développer l'habitat en épaisseur afin de rompre avec l'urbanisation en drapeau, proposant un maillage urbain traversant.

Une attention particulière sera portée au maintien de l'ambiance « naturelle » caractéristique du paysage des barthes, en conservant, les boisements, les bardeaux et les lisières plantées.

## 1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Insertion paysagère et urbaine

Il s'agira de structurer le quartier autour des fossés conservés afin de conserver l'orientation du paysage.

Afin de conserver une ambiance naturelle, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots.

Le traitement des voies devra privilégier une ambiance champêtre (largeur limitée à environ 5m avec bas-côtés enherbés).

### Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 8 à 10 logements par hectare.

### **Organisation globale du site**

- Accès et desserte

Une voie d'accès sera créée entre la Route d'Arriou d'Agès et la Route de Cambran comme représenté sur le schéma d'aménagement.

- Formes urbaines

Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

## **1.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION**

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



**Fig. 3. Schéma d'aménagement du secteur 1**

## 2. SECTEUR 2 : CAMBRAN

### 2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur à urbaniser se situe le long de la Route de Cambran (RD391), sur une surface d'environ 1.3 ha. Il est entouré de maisons, imbriquées avec un ancien boisement composé de chênes et de pins maritimes. Il est bordé, au Sud, par un chemin existant. Le site est en partie couvert d'un boisement de chênes, dont il s'agira de conserver une majeure partie des sujets sur la lisière Ouest (cf. schéma).



*Fig. 4. Photo du secteur 2, en partie boisé*

### 2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le développement envisagé vise à prolonger l'urbanisation du quartier existant.

Une attention particulière sera portée à la conservation des chênes, reprenant le modèle de la forêt habitée, présent aux abords du secteur.

### 2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### Insertion paysagère et urbaine

L'ensemble des lisières composées de chênes sera conservé ainsi que les chênes les plus remarquables présents à l'intérieur du secteur.

Le traitement des voies devra privilégier une ambiance champêtre (largeur limitée à environ 5m avec bas-côtés enherbés).

#### Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 10 à 12 logements par hectare.

### **Organisation globale du site**

- Accès et desserte

Une voie d'accès sera créée depuis la Route de Cambran, voie qui devra pouvoir se prolonger vers le Sud à long terme.

- Formes urbaines

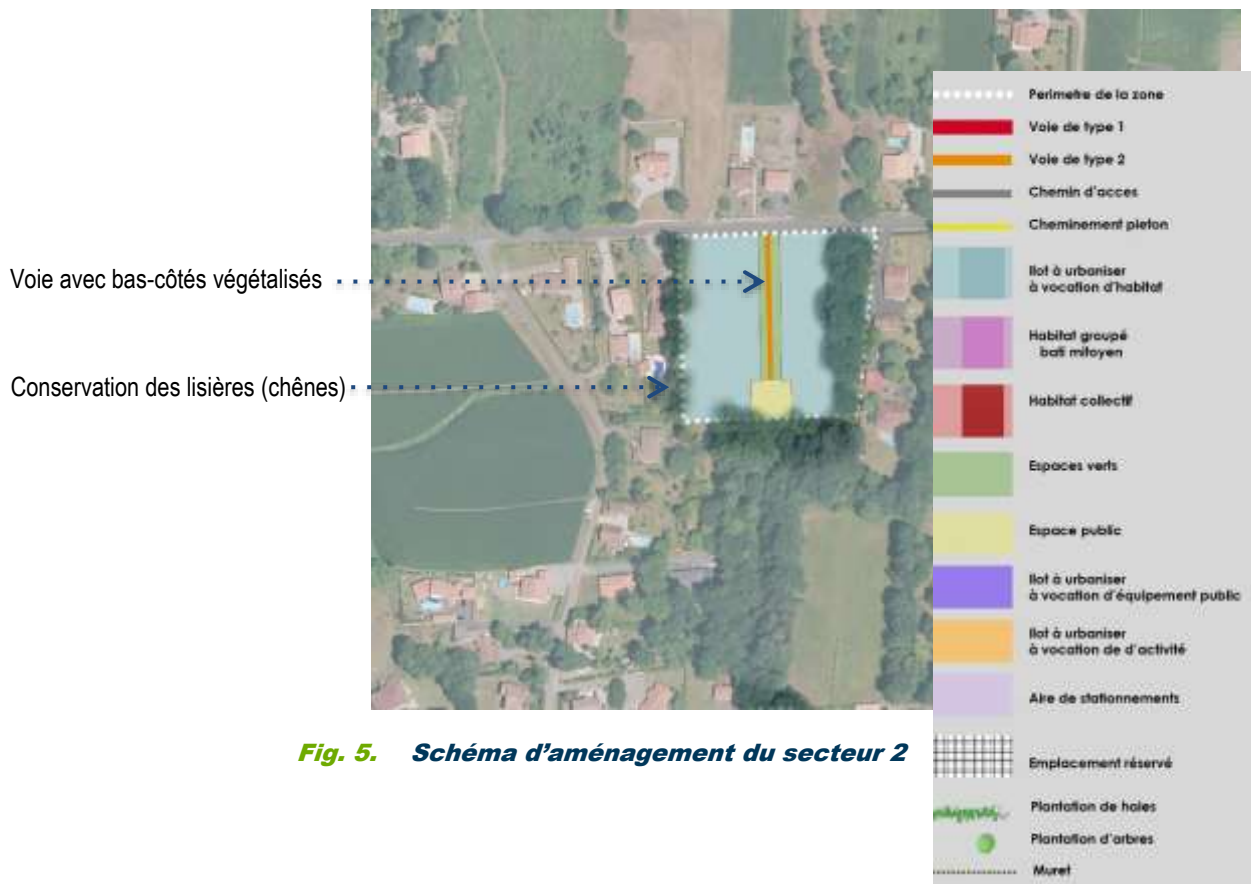
Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

## **2.4. MODALITES DOUVERTURE A L'URBANISATION**

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



**Fig. 5. Schéma d'aménagement du secteur 2**



# PLUI DU SECTEUR DE MONTFORT- EN-CHALOSSE

## PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES

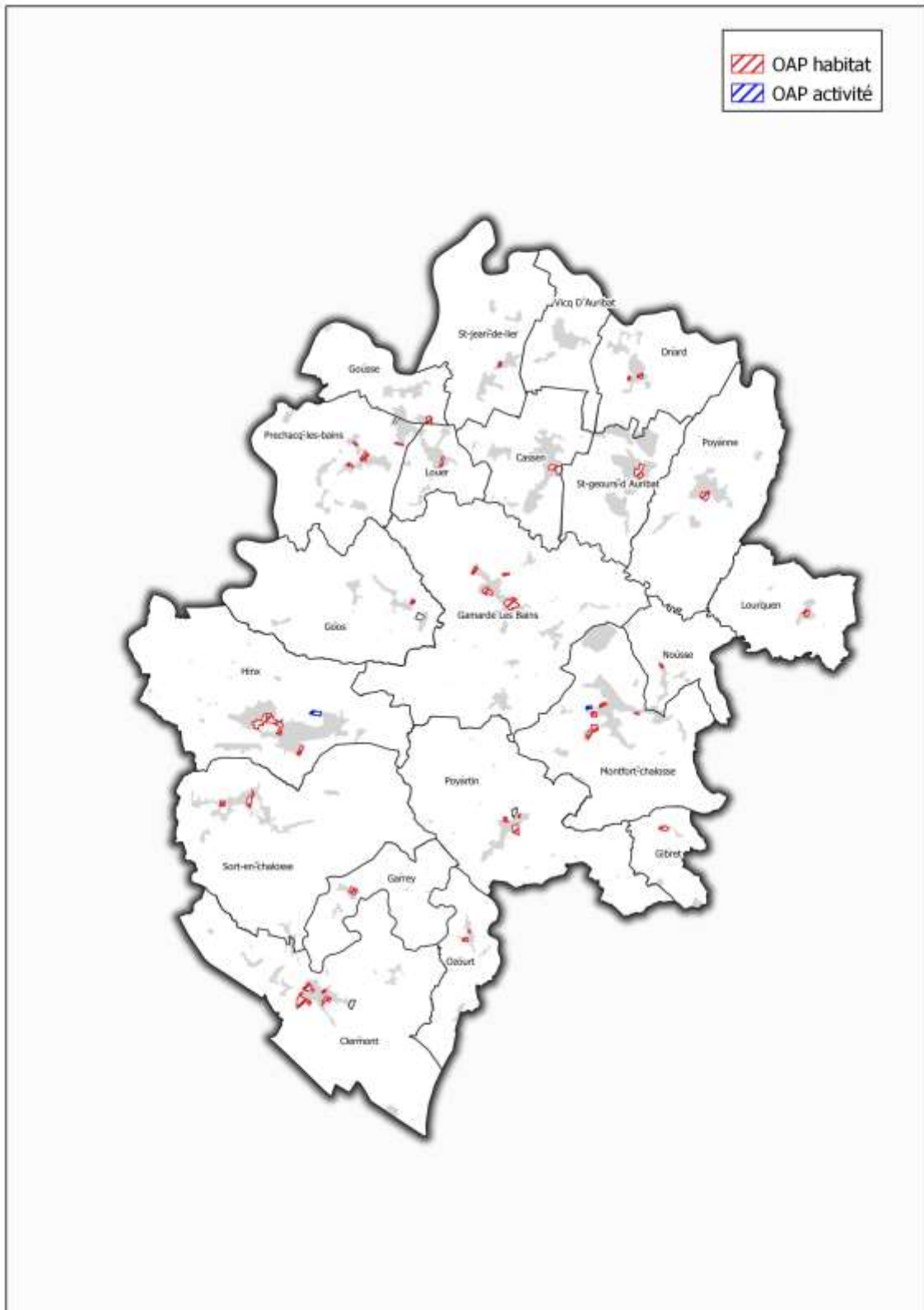
#### ARTELIA REGION SUD-OUEST

#### AGENCE DE PAU

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24









# PLUI DU SECTEUR DE MONTFORT- EN-CHALOSSE

## PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COMMERCIALES

ARTELIA REGION SUD-OUEST

### AGENCE DE PAU

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24





## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	<b>1</b>
<b>L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL »</b>	<b>2</b>
<b>1. LES FONDEMENTS DE LA STRATEGIE D'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL</b>	<b>2</b>
<b>2. LE CHAMP D'APPLICATION DES OAP COMMERCIALES</b>	<b>3</b>
2.1. ACTIVITES ET DESTINATIONS DANS LE CHAMP D'APPLICATION DES OAP COMMERCIALES	3
2.2. ACTIVITES ET DESTINATIONS EXCLUES DU CHAMP D'APPLICATION DES OAP COMMERCIALES	3
<b>3. LES MODALITES D'APPLICATION DES OAP COMMERCIALES</b>	<b>4</b>
3.1. LES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DE COMMERCES	4
3.2. LES VOCATIONS COMMERCIALES	5
3.3. LES MODES DE CREATION ET DE GESTION DES SURFACES COMMERCIALES	5
3.4. L'ARTICULATION DES OAP COMMERCIALES AVEC LE REGLEMENT DU PLUI	6
<b>4. ORIENTATIONS : LES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DE COMMERCES</b>	<b>7</b>
4.1. PLAN DE SITUATION DES COMMUNES CONCERNEES PAR LES SECTEURS DE LOCALISATIONS PREFERENTIELLES	7
4.2. PERIMETRES DES SECTEURS DE LOCALISATIONS PREFERENTIELLES	8
4.2.1. Polarités principales	8
4.2.2. Pôles d'équilibre	9
4.2.3. Pôles de proximité	14
4.2.4. Zones artisanales et commerciales	15
4.3. GRILLE DES VOCATIONS COMMERCIALES DANS LES SECTEURS DE LOCALISATIONS PREFERENTIELLES	16

**PLUI DU SECTEUR DE MONTFORT-EN-CHALOSSE**

OAP COMMERCIALES

---

## **INTRODUCTION**

En l'absence de SCOT opposable et en application des dispositions des articles L.141-16, L.141-17 et L151-6 du code de l'urbanisme, et en traduction des orientations du PADD, **les objectifs généraux poursuivis par le territoire en matière d'équipement commercial et artisanal sont détaillés dans les présentes OAP commerciales.**

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

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

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

- Les centres-bourgs : renforcement de leur caractère de centralité en maintenant une diversité fonctionnelle (habitat, commerce de proximité, services, etc.) tout en préservant la qualité urbaine et architecturale et en développant les modes de déplacements doux,
- Ré-affirmer la commune de Montfort-en-Chalosse comme le pôle central de services, d'équipements et de commerces,
- Maintenir des services de proximité sur la majorité des communes,
- Développement des activités et des zones d'activités existantes (notamment à Hinx, Saint-Geours d'Auribat, Montfort-en-Chalosse, Cassen, Poyartin, Clermont).

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

- Limiter la création de nouveaux commerces en dehors des périmètres de localisations préférentielles, soit par construction nouvelle, soit par changement de destination d'un bâtiment à usage non commercial vers une destination commerciale.
- Interdire les nouveaux commerces alimentaires de plus de 800 m<sup>2</sup> dans les zones artisanales et commerciales.
- Privilégier la proximité des lieux de vie (centres-bourgs) pour les besoins quotidiens et hebdomadaires.
- Interdire le développement en dehors des centres-bourgs de commerces qui participent à l'attractivité des centralités.
- Préserver le linéaire significatif de locaux commerciaux et artisanaux en rez-de-chaussée, présents dans la Grand'Rue de Montfort-en-Chalosse.
- Prévoir une offre commerciale adaptée à l'échelle des polarités.

## **2. LE CHAMP D'APPLICATION DES OAP COMMERCIALES**

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

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

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

Ces activités doivent être principalement implantées dans l'un des secteurs de localisation préférentielle délimités au paragraphe 4, et en compatibilité avec les vocations admises dans ce secteur (OAP et règlement du PLUi). Cela n'interdit pas l'implantation commerciale à l'extérieur de ces secteurs de localisation préférentielle, conformément au règlement du PLUi.

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

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

- Elles représentent 30 % ou plus de la surface de plancher totale de l'activité,
- Elles représentent 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus.

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

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

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

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

### **3. LES MODALITES D'APPLICATION DES OAP COMMERCIALES**

#### **3.1. LES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DE COMMERCES**

Les OAP commerciales définissent, en cohérence avec les orientations du PADD, 4 types de secteurs de localisations préférentielles pour les activités commerciales entrant dans le champ d'application des OAP :

- Polarités principales : centres-bourgs de Montfort-en-Chalosse et Hinx,
- Pôles d'équilibre : centres-bourgs de Cassen, Clermont, Gamarde-les-Bains, Poyartin, Saint-Geours d'Auribat, Sort-en-Chalosse,
- Pôles de proximité : centres-bourgs des autres communes,
- Zones artisanales et commerciales de Hinx et Montfort-en-Chalosse.

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

### 3.2. LES VOCATIONS COMMERCIALES

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

- de la fréquence d'achat à laquelle ils correspondent :
  - achats quotidiens (boulangerie, boucherie, primeur, traiteur, supérette, épicerie, tabac, presse, ...) et services de proximité (bars, salon de thé, coiffure, soins de beauté, ...),
  - achats hebdomadaires (supermarché, hypermarché, hard discount, ...),
  - achats occasionnels légers (commerce de détail d'habillement, de chaussure, de maroquinerie, optique, téléphonie, de fleuriste, ...),
  - achats occasionnels lourds (jardinerie, bricolage),
  - achats exceptionnels (automobiles, mobilier, électroménager lourd).
- de maximum de surfaces de vente pour la création de nouveaux commerces.

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

Les OAP commerciales concernent les cas suivants :

- Création d'un nouveau commerce :

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

- Installation d'un nouveau commerce :

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

- Modification de commerces existants :

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

- Subdivision de commerces existants :

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

---

### **3.4. L'ARTICULATION DES OAP COMMERCIALES AVEC LE REGLEMENT DU PLUI**

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

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

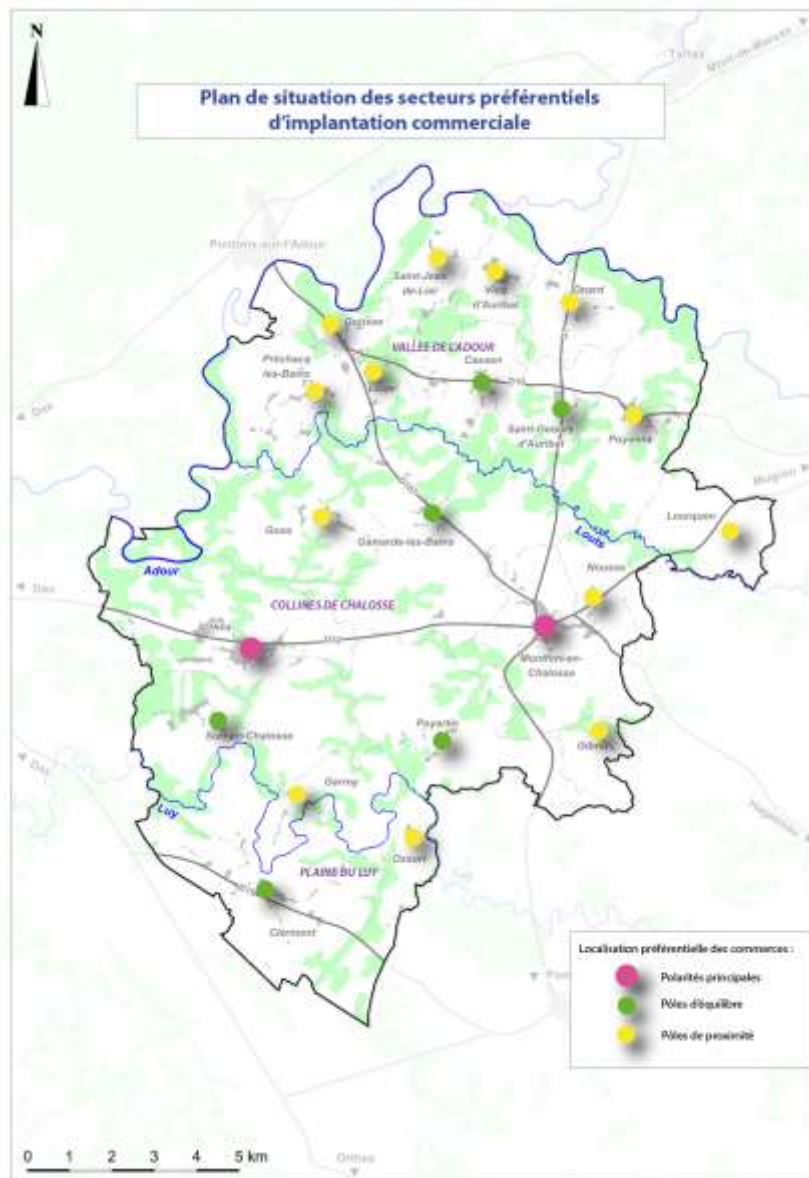
- Les linéaires commerciaux protégés :

Les Documents graphiques du PLUi identifient des linéaires commerciaux protégés au titre de l'article R151-37 du Code de l'Urbanisme. Ces linéaires commerciaux concernent la Grand'Rue à Montfort-en-Chalosse et ses abords immédiats.

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

## 4. ORIENTATIONS : LES LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DE COMMERCE

### 4.1. PLAN DE SITUATION DES COMMUNES CONCERNEES PAR LES SECTEURS DE LOCALISATIONS PREFERENTIELLES



## **4.2. PERIMETRES DES SECTEURS DE LOCALISATIONS PREFERENTIELLES**

### **4.2.1. Polarités principales**

**Montfort-en-Chalosse – centre-bourg**



**Hinx – centre-bourg**



#### 4.2.2. Pôles d'équilibre

Cassen – centre-bourg



**Clermont – centre-bourg**



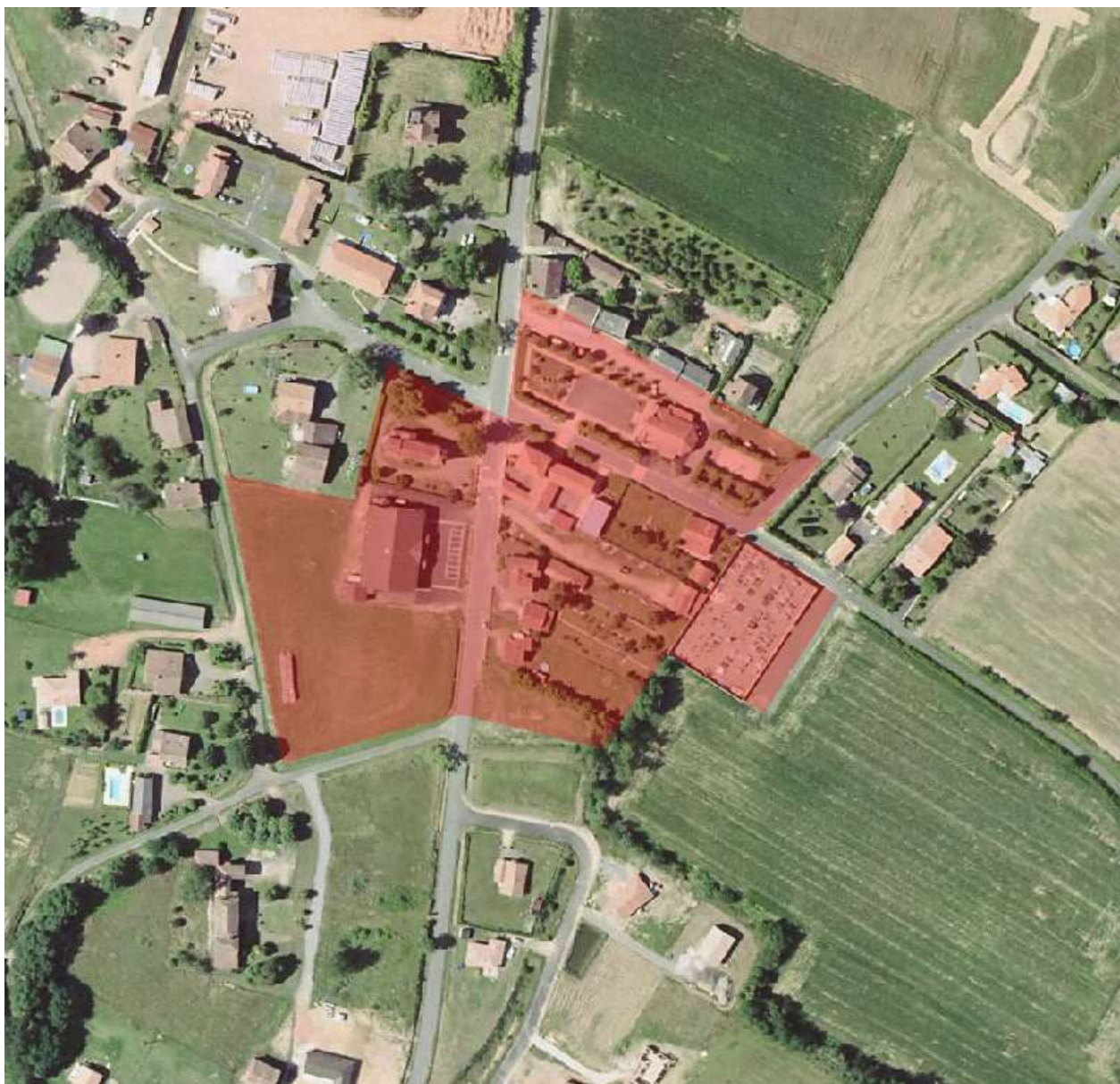
**Gamarde-les-Bains – centre-bourg**



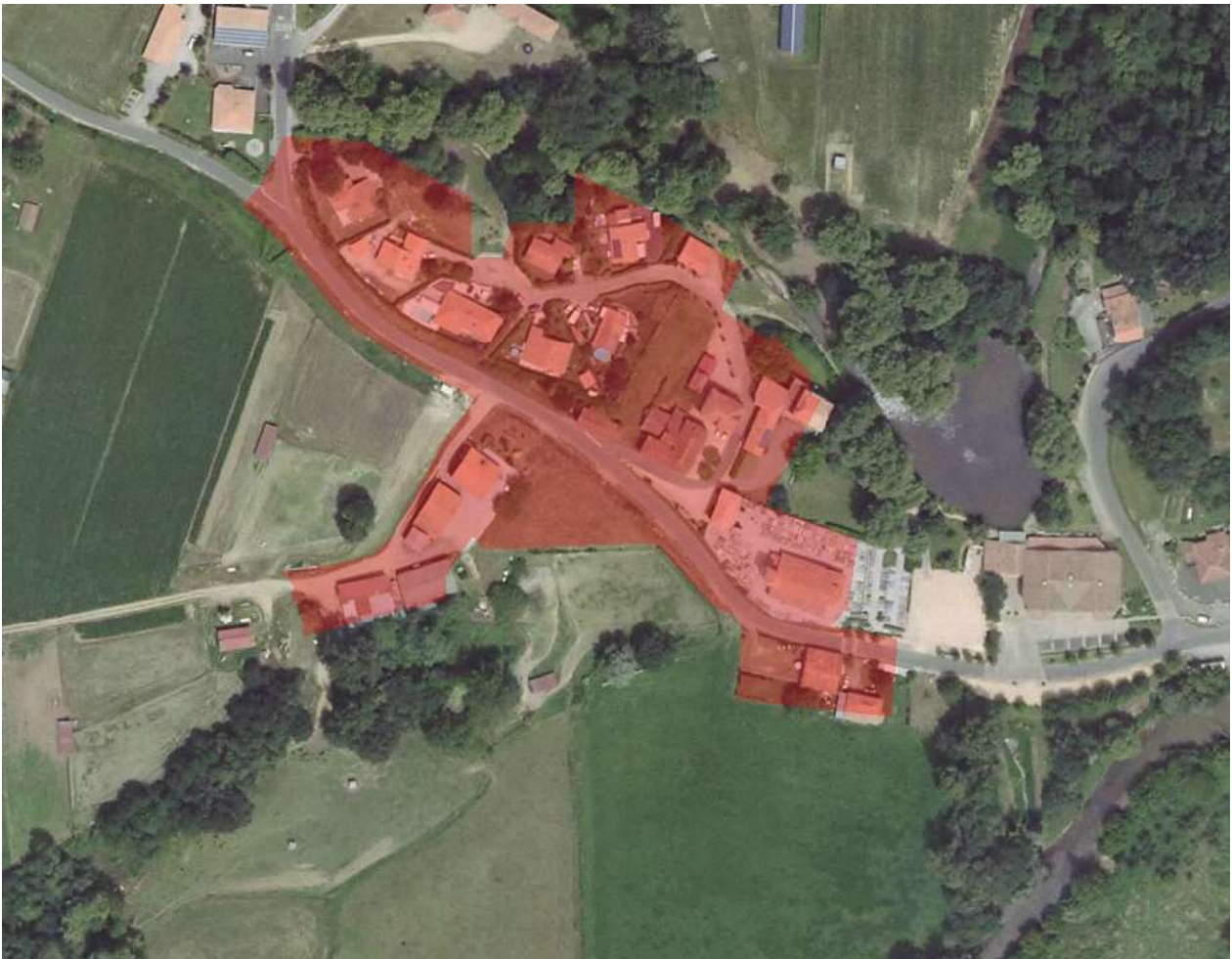
**Poyartin- centre-bourg**



**Saint-Geours d'Auribat – centre-bourg**



**Sort-en-Chalosse – centre-bourg**



**4.2.3. Pôles de proximité**

Sont concernés l'ensemble des centres-bourgs des autres communes, c'est-à-dire les secteurs situés autour de l'église, de la mairie ou à proximité des principaux services de la commune (école, salles polyvalentes, salles des fêtes, etc.).

**4.2.4. Zones artisanales et commerciales**

**Montfort-en-Chalosse – zone artisanale RD32**



**Hinx – zones artisanales et commerciales**



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

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

Secteurs de localisation préférentielle	Type de secteurs de localisation préférentielle	Polarités principales	Pôles d'équilibre	Pôles de proximité	Zones artisanales et commerciales
	Types de localisation	Centre-ville	Centre-bourg	Centre-bourg	ZA de Montfort-en-Chalosse ZA Hinx
	Communes concernées	Montfort-en-Chalosse Hinx	Cassen, Clermont, Gamarde-les-Bains, Poyartin, Saint-Geours d'Auribat, Sort-en-Chalosse	Autres communes	Montfort-en-Chalosse Hinx
Vocations commerciales (Surfaces commerciales alimentaires limitées à 800 m <sup>2</sup> pour les créations de commerces)	Achats quotidiens et services de proximité	O	O	O	
	Achats hebdomadaires	O	O	O	O
	Achats occasionnels légers	O	O		O
	Achats occasionnels lourds				O
	Achats exceptionnels				O

Remarque : conformément au règlement écrit du PLUi, les créations de commerces alimentaires de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface commerciale sont interdites dans les zones artisanales et commerciales ainsi que dans les zones urbaines résidentielles ; les extensions des commerces alimentaires, présentant une surface commerciale de plus de 800 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUi, sont autorisées.