G2C Territoires Délégation Urbanisme Sud-Ouest
316 rue Henri Becquerel
11400 CASTELNAUDARY
Tél : 04-68-23-06-28 / fax : 04-68-23-06-34
e-mail : castel@g2c.fr

COMMUNE DE VILLENEUVE – DE-MARSAN
DEPARTEMENT DES LANDES

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

P.L.U DE LA COMMUNE DE PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	
ARRETE LE	APPROUVE LE
Signature et cachet de la Mairie	

SOMMAIRE

1. UN PROJET DE DEVELOPPEMENT CENTRE SUR LES DENTS CREUSES DU BOURG ET RECONNECTANT LES QUARTIERS A L'OUEST 4

1.1 Localisation des secteurs concernés par les orientations d'aménagement et de programmation 5

1.2 Cohérence avec le projet de développement communal 6

2. LES PRINCIPES GENERAUX DE DEVELOPPEMENT A VILLENEUVE DE MARSAN 7

2.1 Des circulations à organiser, un réseau viaire à hiérarchiser 8

2.2 Des typologies de bâtis diversifiées et en harmonie avec l'existant 8

2.3 Une gestion intégrée de l'aménagement pour une approche durable de l'urbanisme 9

3. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DU COUCHOUA 10

3.1 Principes d'aménagements 11

3.2 Schéma d'aménagement 12

3.3 Programmation 13

4. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITES 14

4.1 Principes d'aménagements 15

4.2 Schéma d'aménagement 16

4.3 Programmation 17

5. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE JEANBOUEOU ET RIGOULET 18

5.1 Principes d'aménagement 19

5.2 Schéma d'aménagement 20

5.3 Programmation 21

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

6. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DU CHEMIN DE LEYTOURE 22

6.1 Principes d'aménagement 23

6.2 Schéma d'aménagement 24

6.3 Programmation 25

7. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR AU NORD DE LA PLACE DE LA BOITTERIE 26

7.1 Principes d'aménagement 27

7.2 Schéma d'aménagement 28

7.3 Programmation 29

8. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DU CRECQ 30

8.1 Principes d'aménagement 31

8.2 Schéma d'aménagement 32

8.3 Programmation 33

9. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE LA COTE ROUGE 34

9.1 Principes d'aménagement 35

9.2 Schéma d'aménagement 36

9.3 Programmation 37

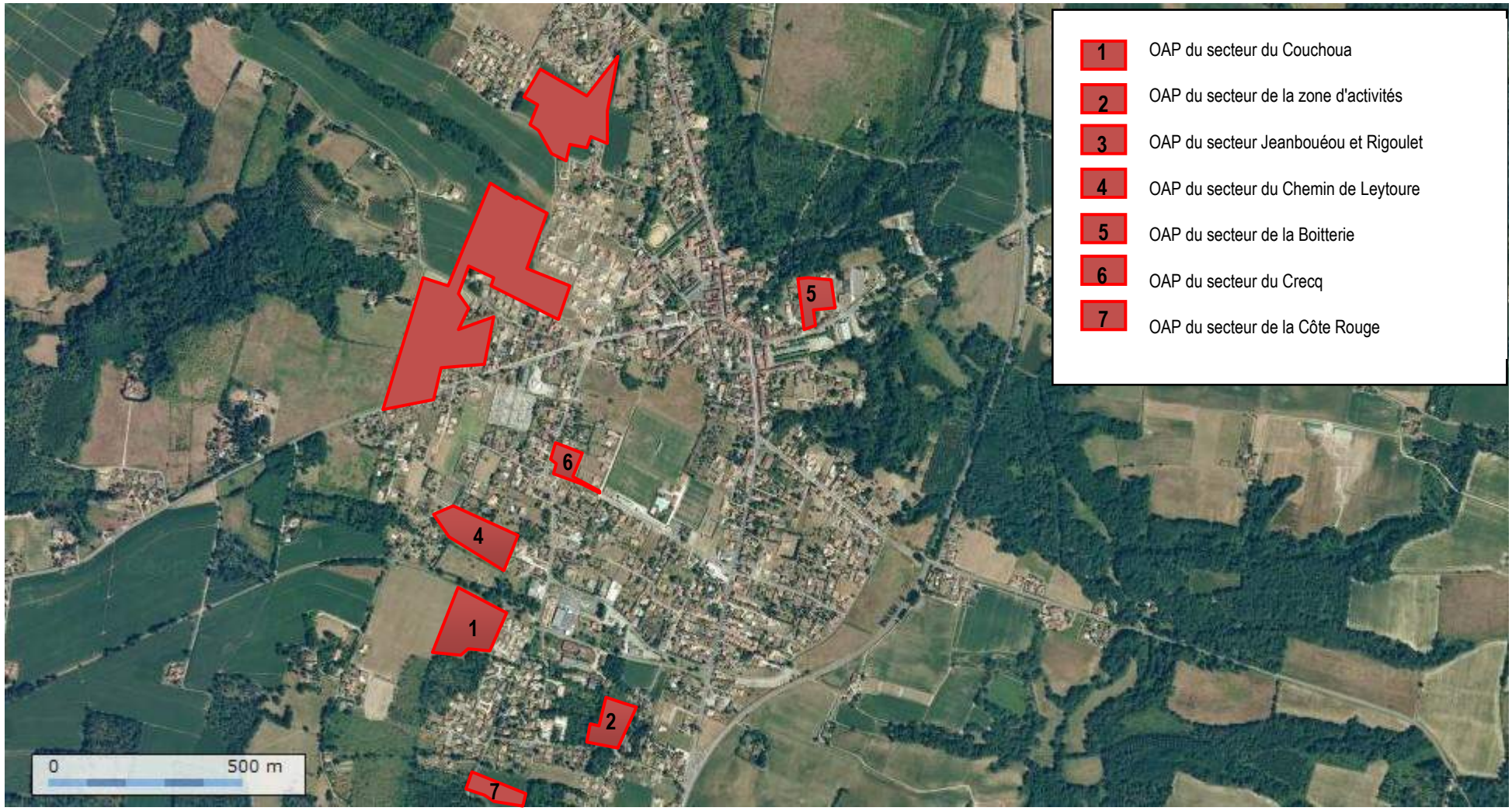
10. SYNTHESE DE LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS PAR SECTEURS 38

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1. UN PROJET DE DEVELOPPEMENT CENTRE SUR LES DENTS CREUSES DU BOURG ET RECONNECTANT LES QUARTIERS A L'OUEST

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.1 LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNES PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

1.2 COHERENCE AVEC LE PROJET DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

Le projet de développement de Villeneuve de Marsan cible deux axes d'urbanisation future :

- **Les nombreux espaces interstitiels enclavés au sein du bourg** : Sur ces espaces, l'enjeu principal des orientations d'aménagement sera d'harmoniser les aménagements des futurs quartiers à l'urbanisation existante et de pouvoir desservir au mieux ces espaces enclavés en réseau viaire.
- **Les secteurs à l'Ouest en continuité du tissu urbain existant** : L'enjeu pour l'OA sera sur ce secteur de reconnecter les lotissements au nord avec le centre-bourg et de maîtriser le front urbain à l'Ouest

Les orientations d'aménagement et de programmation permettront de préciser l'avenir des secteurs à développer. Sur le total des secteurs ouverts à l'urbanisation et classés 1AU ou 2AU sur les documents graphiques, cinq secteurs en particulier sont confronté à des enjeux d'aménagements spécifiques qui méritent d'être détaillée dans le présent document. Elles doivent être conformes avec le projet de la commune et donc avec l'hypothèse de développement choisi par la commune (détaillé dans le rapport de présentation), et avec le PADD.

Perspectives de développement	
Population à l'horizon 2025 avec une croissance à 1,3 %	3002 habitants Soit 656 habitants supplémentaires
Besoins en logements	309 logements
Traduction foncière	27,3 hectares

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2. LES PRINCIPES GENERAUX DE DEVELOPPEMENT A VILLENEUVE DE MARSAN

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.1 DES CIRCULATIONS A ORGANISER, UN RESEAU VIAIRE A HIERARCHISER

Dans le cadre des projets communaux, **le réseau viaire doit assurer une bonne desserte des sites dans leur globalité et anticiper l'évolution de Villeneuve de Marsan. Les voies en impasse seront donc à écarter. La création d'un maillage de voies hiérarchisées sera un objectif clé**. Les différentes voiries chercheront à se relier aux voiries existantes et affirmeront la destination de ces dernières.

La desserte interne des sites se fera par un maillage de voirie secondaire. Les voiries secondaires se rattacheront aux axes majeurs longeant les sites de projet et recevront un traitement qui affirmera leur statut d'axe traversant des sites.

La constitution du réseau viaire doit aussi prendre en compte l'existence des autres réseaux. Les développements amèneront la nécessité de créer et d'étendre les différents réseaux (eau potable, assainissement, éclairage public, électricité, télécommunication). Un bon maillage viaire assurera la création d'un maillage de réseaux souterrains de qualité.

Il est important de penser à l'implantation de stationnement qui peut se faire en partie le long de la voirie. De même, il est incontournable d'intégrer un maillage doux au sein des quartiers.

Les espaces entre la voirie et les parcelles devront attirer l'attention des aménageurs. Le traitement des limites de propriétés doit être uniformisé pour affirmer la séparation entre espace public et espace privé.

Les différentes voiries seront doublées d'un réseau de cheminement doux. Ces espaces de cheminements doux devront être vécus comme des espaces de rencontre et des espaces publics à part entière. Leur traitement est donc primordial. Le choix d'un mobilier urbain de qualité rendra ces espaces attractifs pour les futurs habitants.

2.2 DES TYPOLOGIES DE BATIS DIVERSIFIEES ET EN HARMONIE AVEC L'EXISTANT

Les futurs quartiers d'habitat **devront s'intégrer harmonieusement au bâti existant**, notamment grâce aux formes urbaines choisies, à l'orientation des bâtiments et au traitement paysager imposé dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Les constructions devront être adaptées au tissu urbain existant, **mais devront aussi répondre aux besoins des habitants et aux nouvelles façons d'habiter**. Le PADD prescrit la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins de la population et les nouveaux quartiers proposeront donc des formes de logement diversifié, logement individuel, individuel groupé et logement intermédiaire.

L'organisation du bâti dans les futurs développements doit prendre en compte différents enjeux : architecturaux en respectant la typologie existante, environnementaux en permettant la construction de bâtiment consommant peu d'énergie.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

2.3 UNE GESTION INTEGREE DE L'AMENAGEMENT POUR UNE APPROCHE DURABLE DE L'URBANISME

La mise en place d'une trame viaire hiérarchisée et la recherche de la mixité urbaine et de la mixité des fonctions sont des enjeux primordiaux pour aller dans le sens d'un urbanisme cohérent et intégrant les **enjeux du développement durable**.

Les différentes réflexions qui ont guidé l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation de Villeneuve de Marsan ont pour enjeu premier l'optimisation et la rationalisation de l'occupation des sols. Le respect du ruissellement naturel des eaux, la création d'un maillage vert et le respect des éléments paysagers existants, la mise en place d'une trame viaire hiérarchisée et la recherche de la mixité urbaine et de la mixité des fonctions, la gestion des déchets et du stationnement, ... sont autant d'**enjeux à intégrer dès à présent dans l'orientation d'aménagement et de programmation du futur quartier afin d'aller dans le sens d'un urbanisme cohérent, intégrant les enjeux du développement durable.** Le futur projet devra aussi encourager la construction d'habitat bioclimatique et optimiser l'occupation des sols pour un aménagement sur le long terme.

Le second enjeu correspond à **l'anticipation, la prospective et la mutation des territoires**. **Les futurs projets devront tenir compte des différents principes des orientations d'aménagement et de programmation. Le respect de ces principes devra permettre d'améliorer les usages et également de construire un paysage urbain et architectural privilégiant la conception d'ensemble.**

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DU COUCHOUA

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3.1 PRINCIPES D'AMENAGEMENTS

Ce secteur, d'une superficie de **1,99 hectare**, se localise au sud du bourg. Elle est la continuité de la zone d'extension pavillonnaire existante classée en UB dans les documents graphiques et est classée 1AU, dans le projet.

La présence de boisements au Sud et d'une voie douce au Nord en fait un site stratégique dont le développement, l'aménagement devra respecter l'environnement urbain existant sans dénaturer l'environnement paysager.

Il s'agit de réaliser une extension urbaine :

- Qui présente une densité similaire aux densités existante chemin de la côte rouge : implantation de logement pavillonnaire avec une densité d'environ 15 logements à l'hectare. Environ 20 logements pourront être construits (1,99 ha. moins les 30% de VRD) ;
- Qui respecte les espaces naturels aux alentours en travaillant sur l'intégration paysagère des constructions, des voies et sur la connexion de cheminements piétons avec la voie verte du Marsan et de l'Armagnac.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3.2 SCHEMA D'AMENAGEMENT

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DU COUCHOUA

Un habitat intégré

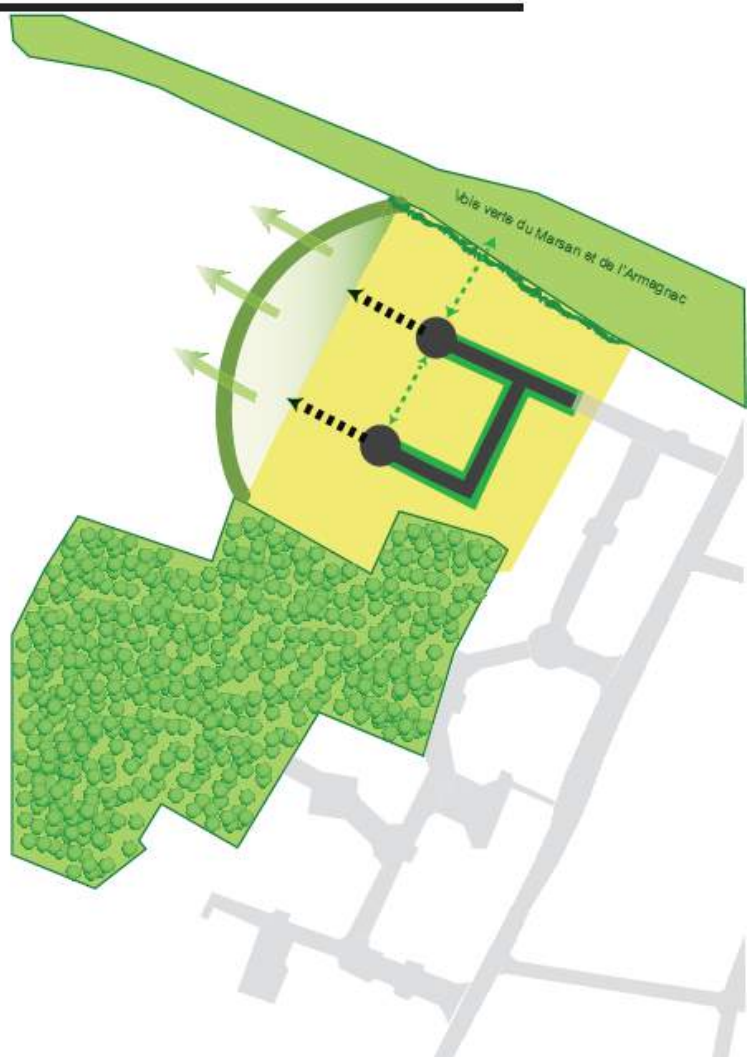
- Zone d'habitat individuel (15 logements / hectares)

Un réseau viaire à créer

- Voiries à créer avec cheminements piétons intègrés
- Placette de retournement
- Liaison douce entre la voirie à créer et la voie verte du Marsan et de l'Armagnac
- Voiries existante
- Futures voieries potentielles

Un environnement paysager protégé

- Gestion du front urbain, traitement paysager entre l'habitat et la voie verte du Marsan et de l'Armagnac
- Espaces naturels existants : Voie verte du Marsan et de l'Armagnac
- Espaces naturels existants : Espace boisé
- Préservation de la qualité paysagère



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

3.3 PROGRAMMATION

Typologies de logements	Densités moyennes attendues par hectares	Superficie	Nombre de logements attendus (-30%VRD)	Nombre d'habitants attendus (2,1 personnes par ménages)
Zone d'habitat individuel et/ou groupé	15 logements / ha.	1,99 ha.	21 logements	44 habitants

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

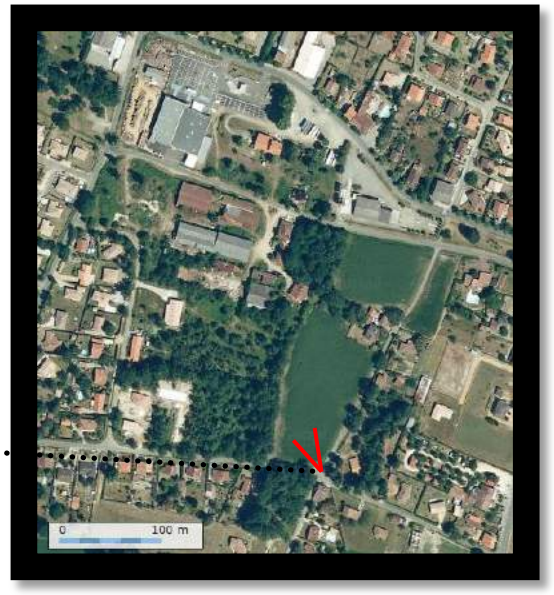
4. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITES

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.1 PRINCIPES D'AMENAGEMENTS

Ce secteur, d'une superficie de **1,21 hectare**, jouxte la zone d'activités du sud où se trouve le carrefour Market. Ce site se localise au cœur des extensions urbaines (UB), au sein d'une « dent creuse » ou espace interstitiel. Elle est classée 1AU, dans le projet.

Son intégration paysagère est à prendre en compte d'autant plus que des EBC ont été identifiés en limite entre la zone 1AU et UX. L'intégration du nouveau quartier dans la vie du village est également essentielle. La question des liaisons piétonnes du quartier vers le Carrefour Market est essentielle dans cette orientation d'aménagement et de programmation.



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.2 SCHEMA D'AMENAGEMENT

Une urbanisation desservie par un réseau de placettes

- Placette avec espace de stationnement intégré
- Zone d'habitat individuel
- Organisation des accès à l'habitat individuel à partir des placettes
- Voiries à créer avec cheminement piéton intégré entre les voies existantes et les placettes
- Liaison douce entre les placettes et le carrefour market
- Voiries existante

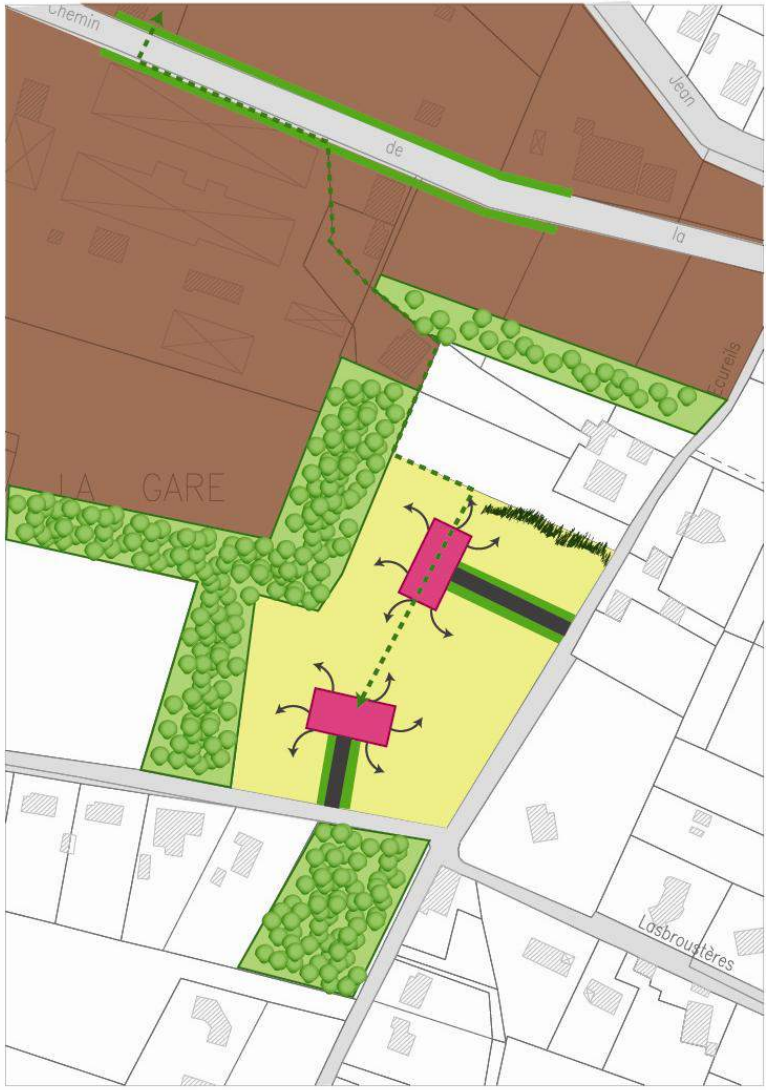
Un quartier intégré au paysage

- Gestion du front urbain, traitement paysager entre l'habitat et l'Espace Boisé Classé et entre la prairie urbaine et la zone d'activité
- Espaces Boisés Classés
- Zone d'activités
- Requalification du chemin de la scierie en vue de sécuriser l'accès piéton

N

Villeneuve de Marsan - PRINCIPES

0 m 100 m



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

4.3 PROGRAMMATION

Typologies de logements	Densités moyennes attendues par hectares	Superficie	Nombre de logements attendus (-30%VRD)	Nombre d'habitants attendus (2,1 personnes par ménages)
Zone d'habitat individuel et/ou groupé	15 logements / ha.	1.21 ha.	13 logements	27 habitants

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

5. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE JEANBOUEOU ET RIGOULET

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

5.1 PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Cette zone d'une superficie de **13,65 hectares** est inscrite dans les documents graphiques en partie en zone AU, soumise à opérations d'aménagement d'ensemble. Le sud du secteur est classé en UX, à vocation d'activité urbanisable de suite. Elle est située en continuité du bourg au nord ouest et en limite des dernières extensions.

Afin de respecter cette identité, le nouveau quartier se présente sous un caractère mixte :

- Mixité sociale à travers une diversité des typologies d'habitat : individuel, individuel groupé, collectif, le tout avec au minimum une densité de 16 logements à l'hectare. Cette zone pourrait accueillir environ 310 habitants.
- Mixité fonctionnelle : implantation de services au sein de cette zone (projet de garages, gendarmerie). Ces équipements viendraient renforcer la vie du quartier.

Ces différents bâtiments seront desservis par des voies connectées les unes aux autres. Une voie traversante sera crée et prendrait la forme d'un mail planté afin de souligner son caractère principal et afin de structurer la zone.

Enfin, au sein de ce quartier sera intégrée la combe du Rigoulet qui offrirait un espace naturel, un poumon vert pour les habitants. Cet espace pourrait bénéficier d'aménagements paysagers.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

5.2 SCHEMA D'AMENAGEMENT

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR JEANBOUEOU ET RIGOULET

Un quartier mixte

- Zone d'habitat individuel groupé (15 logements / ha.)
- Zone d'habitat collectif
- Equipements et commerces
  - 1 Equipement public
  - 2 Gendarmerie
  - 3 Garage
- Espaces naturels existants à préserver, valoriser et étendre : Combes du Rigoulet

Un quartier connecté

- Voiries à créer
- Voiries existantes à renforcer
- Futur axe structurant du quartier
- Voiries existante
- Traitement paysager
- Liaison douce connectant les quartiers d'habitat, équipements et espaces publics
- Espaces publiques, placettes

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

5.3 PROGRAMMATION

Typologies de logements	Densités moyennes attendues par hectares	Superficie	Nombre de logements attendus (-30%VRD)	Nombre d'habitants attendus (2,1 personnes par ménages)
Zone d'habitat individuel et/ou groupé	15 logements / ha.	13 ha.	137 logements	288 habitants
Zone d'habitat collectif	25 logements / ha.	0,65 ha.	11 logements	24 habitants
Total	**16 logements / ha.**	**13,65 ha.**	**148 logements**	**312 habitants**

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

6. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DU CHEMIN DE LEYTOURE

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

6.1 PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Cette zone d'une superficie de **1,86 hectares** et inscrite en 1AU dans le PLU, se situe au sud ouest du centre bourg. En continuité du bâti, son principe est de s'intégrer avec l'existant en proposant la création de logements individuels groupés. Elle pourrait accueillir 15 logements avec une densité moyenne de 12 logements/ha et en comptant 30% de VRD.

Son intégration avec l'existant passe également par un maillage viaire qui évite les impasses et se connecte avec l'existant. Ainsi, une voie est créée qui forme une boucle avec le chemin de Leytoure. Un espace public est créé au croisement de ces nouvelles voies ayant pour fonction de stationnement intégré, de place de quartier, …

Des connexions seront anticipées pour des futurs aménagements au sud de la zone.

Enfin, des connections piétonnes avec la voie verte du Marsan et de l'Armagnac et vers l'avenue Jean Jaurès sont créées.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

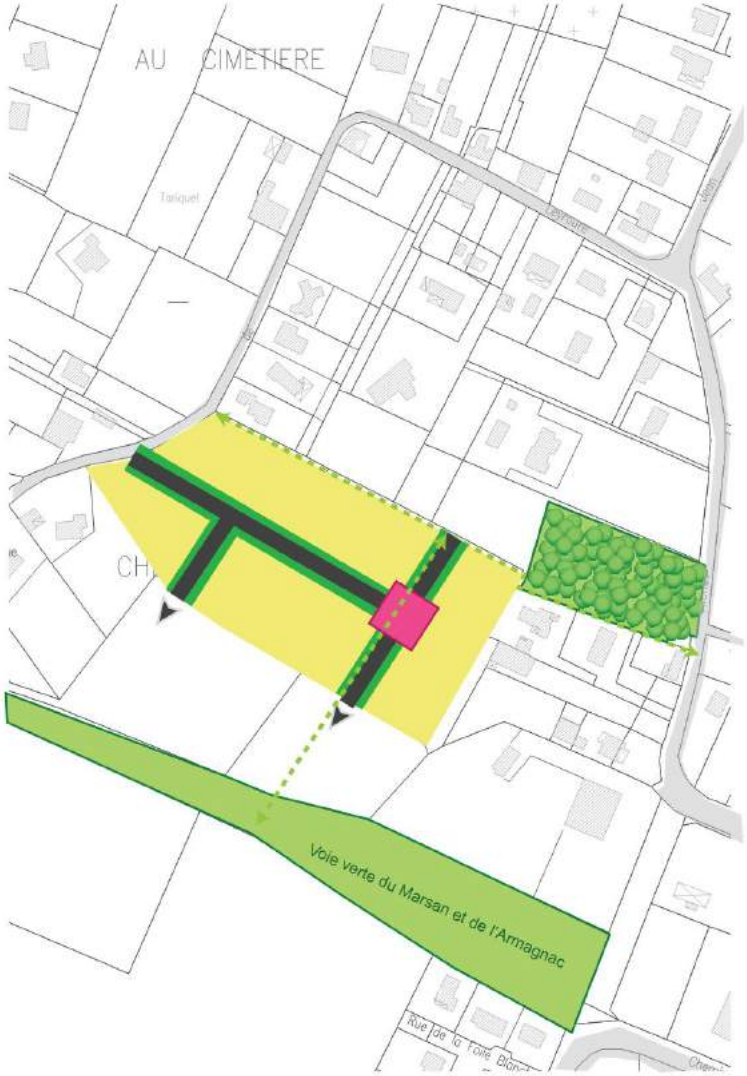
6.2 SCHEMA D'AMENAGEMENT

Un quartier à connecter à l'existant

- Voiries à créer avec cheminements piétons intègrés
- Extension anticipée à long termes
- Liaison douce entre la voirie à créer et l'espace boisé et la voie verte du Marsan et de l'Armagnac en passant par l'espace publique
- Voiries existante

Un quartier intégré à l'existant

- Zone d'habitat individuel et/ou groupé
- Espace publique (place, lieu de rencontre, stationnement intégré)
- Espaces naturels existants : Voie verte du Marsan et de l'Armagnac
- Espaces naturels existants : Espace boisé



N
Villeneuve de Marsan - PRINCIPES
0 m 200 m

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

6.3 PROGRAMMATION

Typologies de logements	Densités moyennes attendues par hectares	Superficie	Nombre de logements attendus (-30%VRD)	Nombre d'habitants attendus (2,1 personnes par ménages)
Zone d'habitat individuel et/ou groupé	12 logements / ha.	1.86 ha.	15 logements	31 habitants

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

7. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR AU NORD DE LA PLACE DE LA BOITTERIE

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

7.1 PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Ce secteur classé 1AU d'une superficie de **0,62 hectares** est situé à proximité directe du centre-bourg, entre
- une zone classée UA : logements alignée sur l'avenue de l'Armagnac, la place de la Boitterie
- une zone classée UB qui correspond à quelques logements pavillonnaires situés à l'arrière du front bâti et desservit par une impasse à l'Ouest, et le collège Pierre Blanquie à l'Est
- une zone classée N au Nord : zone humide d'un ruisseau affluent du Midou

A travers l'aménagement de ce secteur, l'enjeu sera principalement de préserver la perspective sur la zone naturelle en créant un espace vert et des cheminements piétons entre la place de la Boitterie et les boisements au nord de la zone. Ces aménagements inciteront les habitants du quartier à découvrir un espace naturel de qualité à proximité de leur lieu de vie.

Afin d'éviter d'étendre la voirie, la desserte de l'habitat sera assurée par un cheminement piéton. Le stationnement s'effectuera le long de la voirie à créer.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

7.2 SCHEMA D'AMENAGEMENT

Une perspective à valoriser

Espace vert aménagé avec vue sur la zone humide à valoriser

Liaison douce desservant le futur quartier d'habitat et connectant le quartier à la place de la Boitterie

Un quartier connecté à l'existant

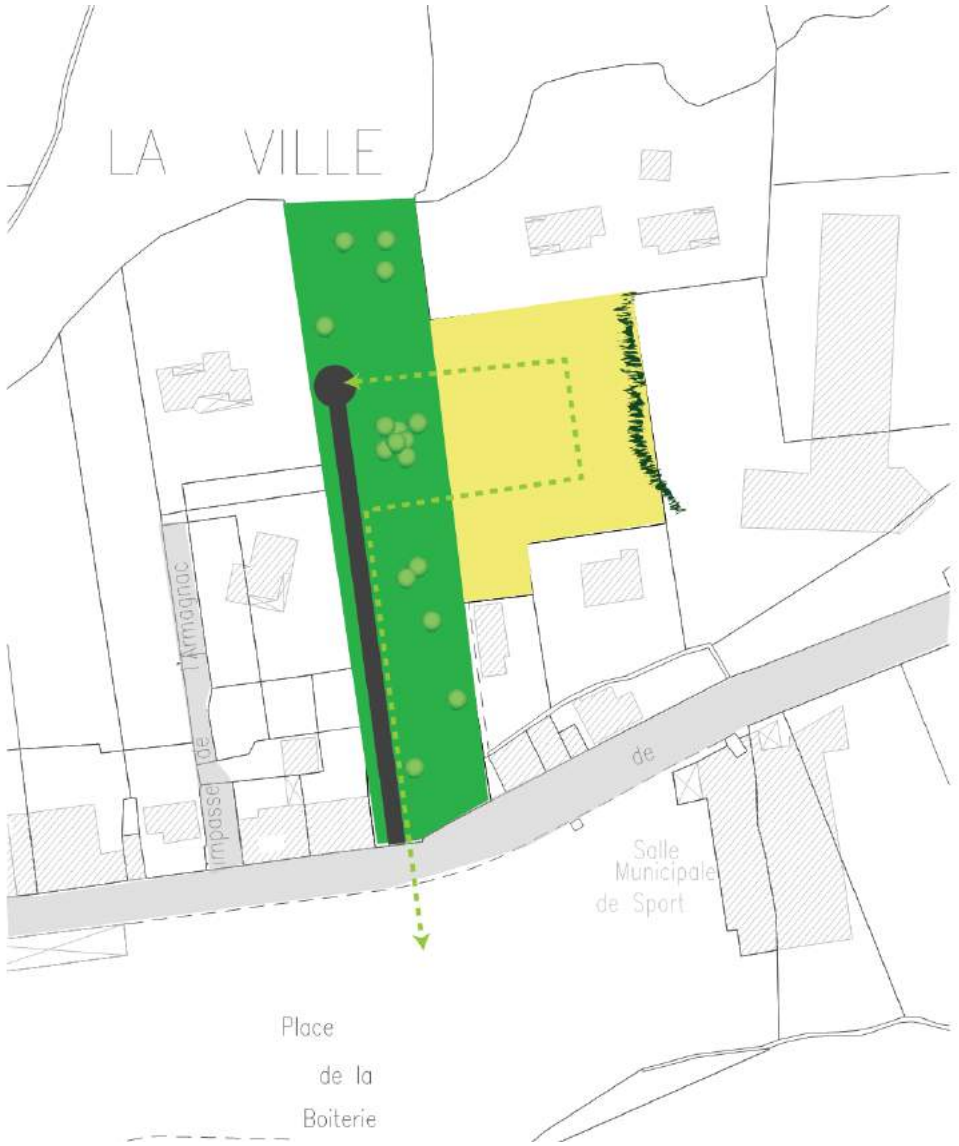
Zone d'habitat individuel et/ou groupé

Traitement paysager entre l'habitat et le collège

Voiries à créer avec cheminements piétons intègrés

Placette de retournement

Voiries existante



N

Villeneuve de Marsan - PRINCIPES

0 m 200 m

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

7.3 PROGRAMMATION

Typologies de logements	Densités moyennes attendues par hectares	Superficie	Nombre de logements attendus (-30%VRD)	Nombre d'habitants attendus (2,1 personnes par ménages)
Zone d'habitat individuel et/ou groupé	15 logements / ha.	0.62 ha.	6 logements	13 habitants

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

8. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DU CRECQ

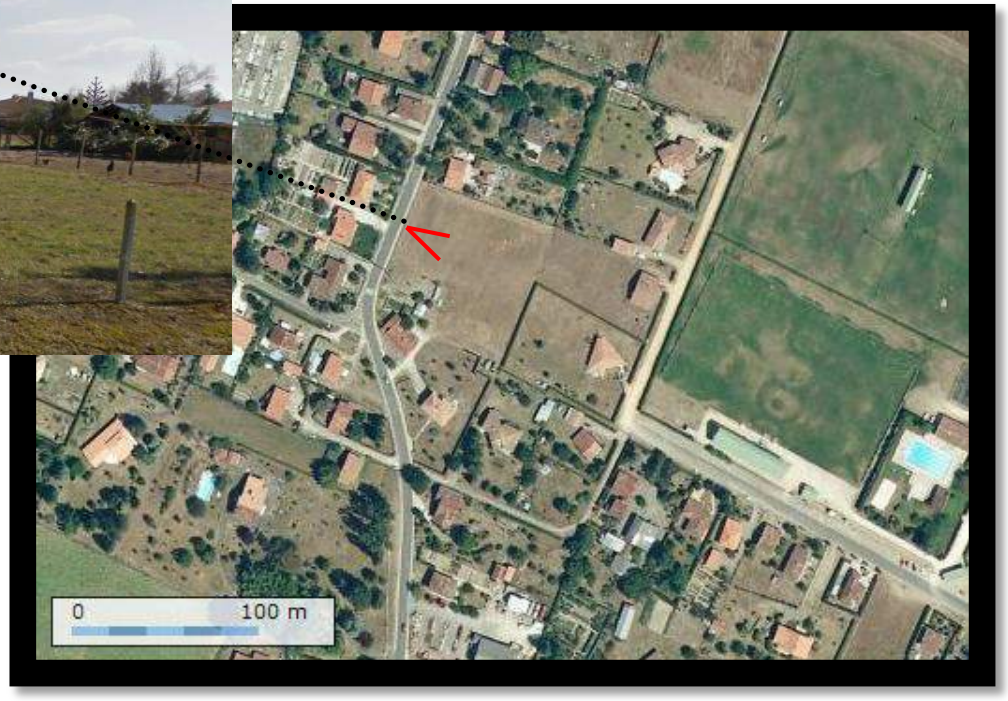
Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

8.1 PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le secteur du quartier de Crecq se situe à proximité directe du vaste complexe sportif qui s'étend au sud du centre-bourg de Villeneuve-de-Marsan. D'une superficie de **0,56 hectares,** ce secteur classé 1AU est soumis à une seule opération d'aménagement d'ensemble.

A travers l'aménagement de ce secteur, l'enjeu sera principalement de permettre, par le réseau viaire, de désenclaver cette dent creuse et de desservir le secteur pour permettre l'implantation d'habitat individuel groupé. Cette typologie de bâti s'intègrera à l'existant, avec des densités d'environ 15 logements / hectares, densités nettement supérieures aux densités actuelles observées aux alentour.

La proximité de cette zone avec le complexe sportif nécessite la réalisation d'un cheminement doux qui permettra aux habitants résidents à l'Ouest du bourg de Villeneuve de Marsan de se rendre aisément à l'équipement publique situé au cœur du bourg.



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

8.2 SCHEMA D'AMENAGEMENT

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DU CRECQ

Un réseau viaire à créer

- Zone d'habitat individuel groupé
- Voiries à créer avec cheminements piétons intègrés connectant le quartier d'habitat et les équipements sportifs
- Placette de retournement
- Voiries existantes à renforcer
- Voiries existante

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

8.3 PROGRAMMATION

Typologies de logements	Densités moyennes attendues par hectares	Superficie	Nombre de logements attendus (-30%VRD)	Nombre d'habitants attendus (2,1 personnes par ménages)
Zone d'habitat individuel et/ou groupé	15 logements / ha.	0.56 ha.	6 logements	13 habitants

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

9. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE LA COTE ROUGE

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

9.1 PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le secteur de la Côte Rouge est situé en frange d'urbanisation, au sud du bourg de Villeneuve-de-Marsan. Ce secteur, qui s'étend sur une surface d'environ **6950m²,** est classé en 1AU dans le cadre du règlement du PLU. Son ouverture à l'urbanisation est par conséquent soumise à une seule opération d'ensemble.

L'aménagement de cet espace consolidera la limite sud du bourg, avec un aménagement permettant d'organiser l'urbanisation au contact des espaces naturels de la commune. L'option retenue repose sur la création d'une voie de desserte transversale, reliant le chemin de la Côte Rouge à la piste prolongeant le chemin des Bruyères. Il semble nécessaire d'envisager le recalibrage de ces deux axes, afin de faire face au surcroit de trafic induit par l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur. L'organisation prévue dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation permet en effet le développement d'un habitat individuel, groupé ou en bande. La conception de constructions bioclimatiques est en outre favorisée, dans la mesure où les constructions, dont les façades seront orientées sur la voie de desserte, bénéficieront d'une exposition Nord/Sud.

L'orientation prévoit également la réalisation d'une transition entre les espaces urbanisés et la forêt, en suggérant le maintien d'une emprise végétale forte, particulièrement au contact des boisements. La conservation d'espaces non bâtis à l'arrière des constructions permettra de faciliter leur intégration paysagère. L'implantation des constructions à une certaine distance des espaces boisés contribuera également à prévenir l'élévation potentielle du risque incendie dans ce secteur.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

9.2 SCHEMA D'AMENAGEMENT

Une frange urbaine à l'ambiance aérée

- Zone d'habitat individuel
- Voiries à créer avec cheminement piéton intégré entre les voies existantes

Un quartier intégré au paysage

- Gestion du front urbain, traitement paysager entre l'habitat et les espaces naturels
- Zone Naturelle
- Requalification des chemins

N

Villeneuve de Marsan - PRINCIPES

0 m 100 m

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

9.3 PROGRAMMATION

Typologies de logements	Densités moyennes attendues par hectares	Superficie	Nombre de logements attendus (-30%VRD)	Nombre d'habitants attendus (2,1 personnes par ménages)
Zone d'habitat individuel et/ou groupé	15 logements / ha.	0,70 ha.	7 logements	15 habitants

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

10. SYNTHESE DE LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS PAR SECTEURS

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Typologies de logements	Densités moyennes attendues par hectares	Superficie	Nombre de logements attendus (-30%VRD)	Nombre d'habitants attendus (2,1 personnes par ménages)
Secteur du Couchoua	15 logements / ha.	1.99 ha.	21 logements	44 habitants
Secteur de la zone d'activités	15 logements / ha.	1.21 ha.	13 logements	27 habitants
Secteur du Chemin de Leytoure	12 logements / ha.	1.86 ha.	15 logements	31 habitants
Secteur de la place de la Boitterie	15 logements / ha.	0.62 ha.	6 logements	13 habitants
Secteur du Crecq	15 logements / ha.	0.56 ha.	6 logements	13 habitants
Secteur de la Côte Rouge	15 logements / ha.	0,70 ha.	7 logements	15 habitants
Secteur Jeanbouéou et Rigoulet	16 logements / ha.	13.65 ha.	148 logements	312 habitants
Total OAP		**20,59 ha.**	**216 logements**	**455 habitants**
Secteur UB	15 logements / ha.	6,28 ha.	94 logements	197 habitants
Total		**26,87 ha.**	**310 logements**	**652 habitants**

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009