

Commune d'

ARBONNE



PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire
en date du 29 mars 2025 approuvant la modification n°1 du plan
local d'urbanisme (PLU)

C – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal
Maison des Communes - rue Auguste-Renoir – CS 40609 - 64006 PAU CEDEX
Téléphone 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 -
service.urbanisme@apgl64.fr



SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	4
LOCALISATION DU SECTEUR ARRIÈRE DE LA MAIRIE	5
SCHEMA D'AMENAGEMENT DU SECTEUR ARRIÈRE DE LA MAIRIE.....	6
PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER.....	9

PRÉAMBULE

Ce document intitulé « Orientations d’Aménagement et de Programmation » présente les dispositions particulières venant préciser les «orientations générales retenues pour l’ensemble de la commune» dans le PADD ; elles doivent par conséquent être cohérentes avec ce dernier.

Ces orientations peuvent se décliner à plusieurs échelles, celle du centre-ville ou du centre-bourg dans un souci de cohérence de l’ensemble urbain et à une échelle plus fine, celle du quartier ou de la zone.

L’article L. 123-1-4 du Code de l’Urbanisme indique que :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d’aménagement et de développement durables, les orientations d’aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l’aménagement. [...]».

Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l’environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l’insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l’ouverture à l’urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d’aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

De plus, il précise que les travaux, constructions ou opérations doivent être compatibles avec les dispositions des orientations d’aménagement.

Aussi, dans un souci de clarté et de cohérence avec les autres pièces du PLU : zonage, règlement, les dispositions des orientations d’aménagement sont décomposées à trois niveaux :

- **des dispositions traduites dans le règlement** et le zonage et qui sont par conséquent obligatoires ;
- **des dispositions soumises à compatibilité** tel que l’indique l’article L 123-5 du Code de l’Urbanisme dont l’esprit doit être respecté ;
- **des dispositions indicatives** qui introduisent des dimensions qualitatives, à simple titre de conseil ou à valeur pédagogique.

LOCALISATION DU SECTEUR ARRIÈRE DE LA MAIRIE



SCHEMA D'AMENAGEMENT DU SECTEUR ARRIERE DE LA MAIRIE

PRINCIPES GÉNÉRAUX

➤ OBJECTIFS

Développer une opération d'aménagement sur le secteur arrière de la mairie permettant de conforter le centre-bourg au vu de son inscription dans un rayon de proximité urbaine proche

Désenclaver l'arrière de la mairie par une voie depuis le chemin de Mestelan Beherea et par une liaison douce qui devrait accueillir un espace public fédérateur et des éléments de programme renforçant la mixité fonctionnelle du centre-bourg, (commerces, services, ...)

Assurer une connexion par liaisons douces vers le centre-bourg entre le chemin de Mestelanea et l'arrière de la mairie

➤ PROGRAMME

■ HABITAT

1 ha de terrain à urbaniser à vocation d'habitat présentant une densité brute minimale moyenne de 20 logements/hectare, et associant de l'habitat collectif, des maisons en bande, et des lots individuels.

Il sera demandé de respecter les objectifs de mixité sociale suivants :

- Réaliser un minimum de 35% de logements locatifs sociaux (PLU, PLAI, PLS) pour toute opération inférieure à 30 logements ;
- Réaliser un minimum de 80% de logements aidés vis-à-vis du nombre total de logements produits avec au moins 50% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) vis-à-vis du nombre total de logements produits pour toute opération de 30 logements et plus, ou de plus de 2000 m² de surface de plancher affectés à l'habitation.

■ EQUIPEMENTS PUBLICS

Infrastructures

- L'ouverture à l'urbanisation est strictement conditionnée à la capacité du système d'assainissement collectif à traiter les effluents issus des nouveaux raccordements. Cette capacité sera établie en tenant compte de la réalisation du programme de travaux validé dans le schéma directeur d'assainissement des eaux usées et devant être effective dans le délai de réalisation de la construction objet de l'autorisation ;
- Création d'une voie de desserte en impasse mais intégrant une liaison douce, (piétonne, cyclable), assurant les relations avec le centre-bourg ;
- Aménagement d'une liaison douce en limite du lotissement « Haïeta » se raccordant au sud au chemin de Mestelanea, longeant la dépression boisée au nord et se raccordant à l'arrière de la mairie ;
- gestion des eaux pluviales au sein de la zone, en privilégiant la gestion à l'air libre. Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, à moins de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser un dispositif d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Des dispositifs d'infiltration et/ou de rétention (noues, bassins, puits d'infiltration,...) doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

➤ PARTI D'AMENAGEMENT

■ CIRCULATION ET TRAITEMENT DES VOIES

- La desserte du secteur sera assurée par une nouvelle voie issue du lotissement « Aïtea » qui disposera d'un côté un large accotement enherbé planté.
- Un cheminement doux est créé en limite des boisements au nord de l'opération de manière à la relier au centre du bourg et au sud en direction du chemin piéton existant allant vers le chemin de Mestelanea.

Dans le cas où le cheminement longerait la voie de desserte, il devra être séparé par une bande plantée.

■ STRUCTURES VEGETALES

- Ajustement des limites de l'opération par rapport aux boisements existants : dépression boisée au nord et bosquets ou haies intégrant un fossé de la partie laissée en zone agricole.
- Plantations le long des voies et traitement enherbé des accotements de manière à respecter l'ambiance rurale du secteur et assurer une qualité des espaces publics.

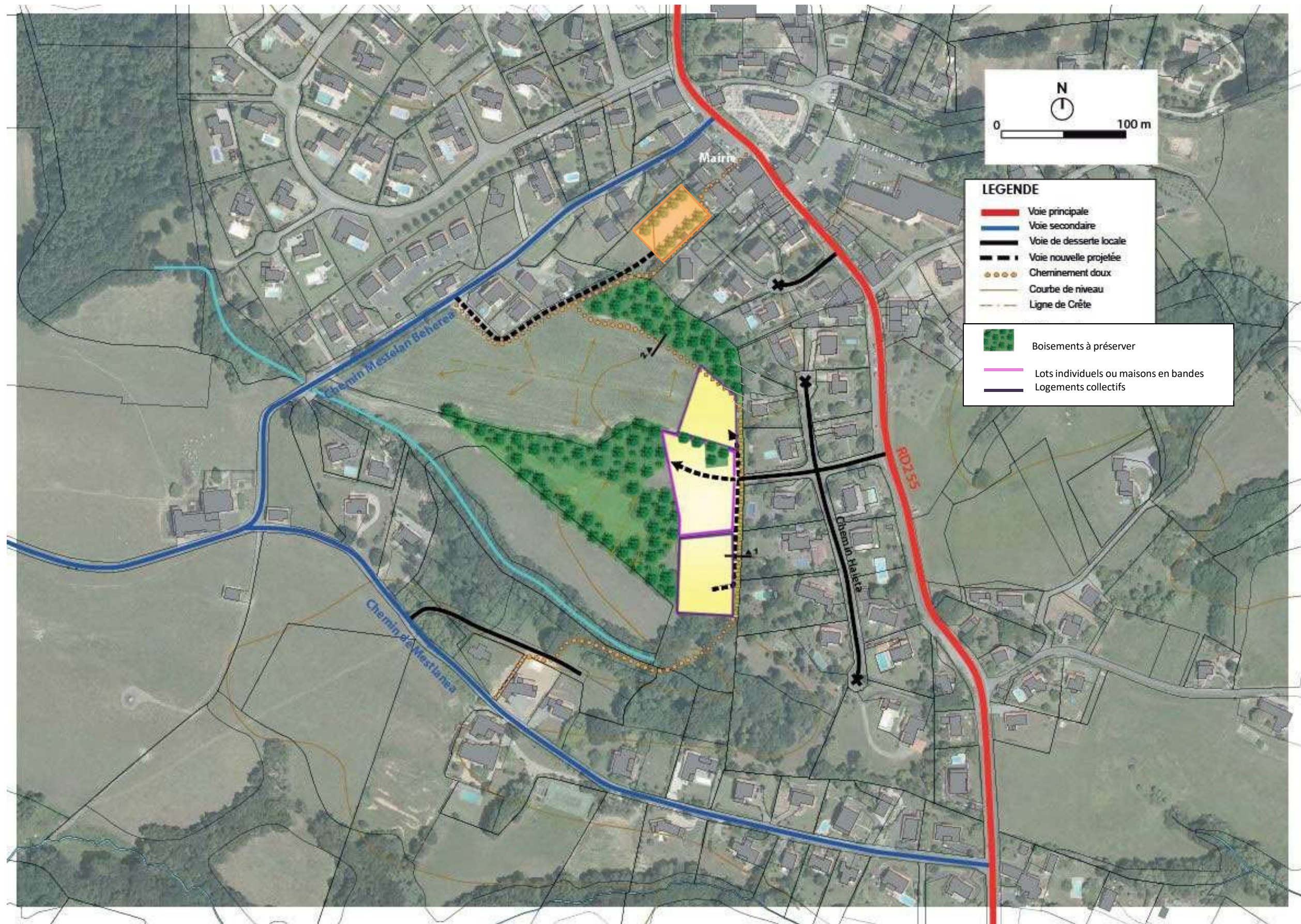
■ FORME URBAINE

- A l'intérieur du secteur, l'objectif est de favoriser la mixité sociale (accession, locatif libre et/ou conventionné) et la mixité des formes urbaines, (collectif, maisons en bandes et/ou maisons individuelles). De même, le découpage des lots individuels ne sera pas uniforme.

L'implantation des futures constructions respectera la topographie des existante en s'adaptant au mieux aux courbes de niveaux du terrain naturel avant travaux.

- De plus, on pourra rechercher une orientation Nord-Sud afin d'assurer une maîtrise des apports solaires des pièces de vie et des jardins.

SCHEMA D'AMENAGEMENT DU SECTEUR ARRIERE DE LA MAIRIE

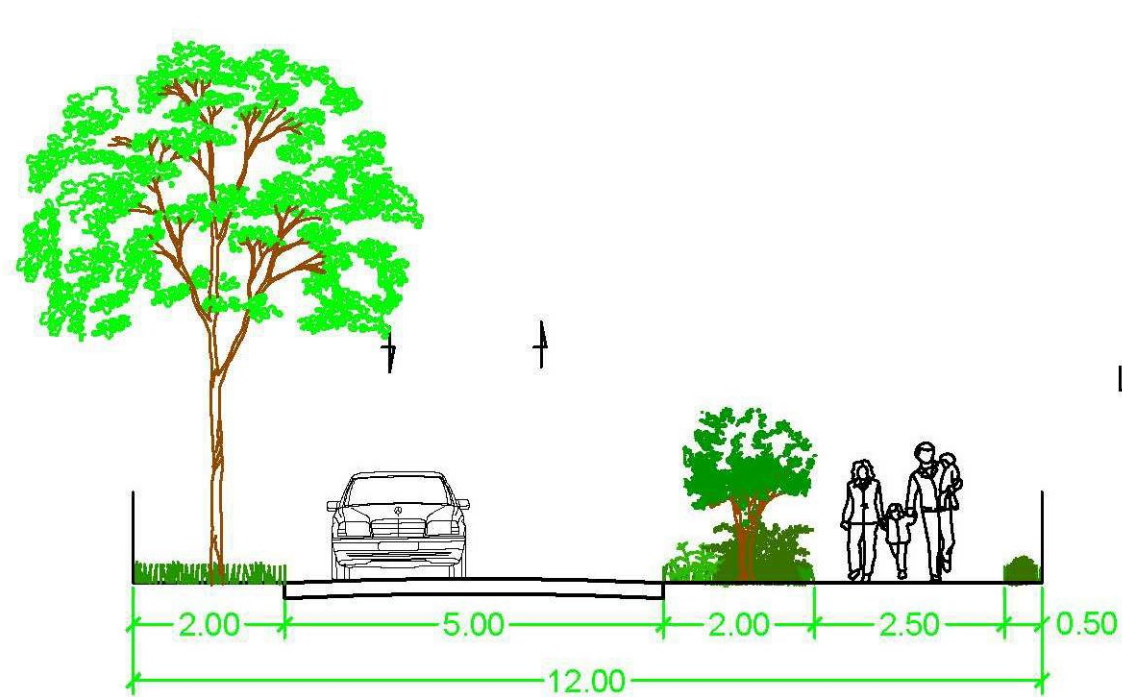


SCHEMA D'AMENAGEMENT DU SECTEUR ARRIERE DE LA MAIRIE

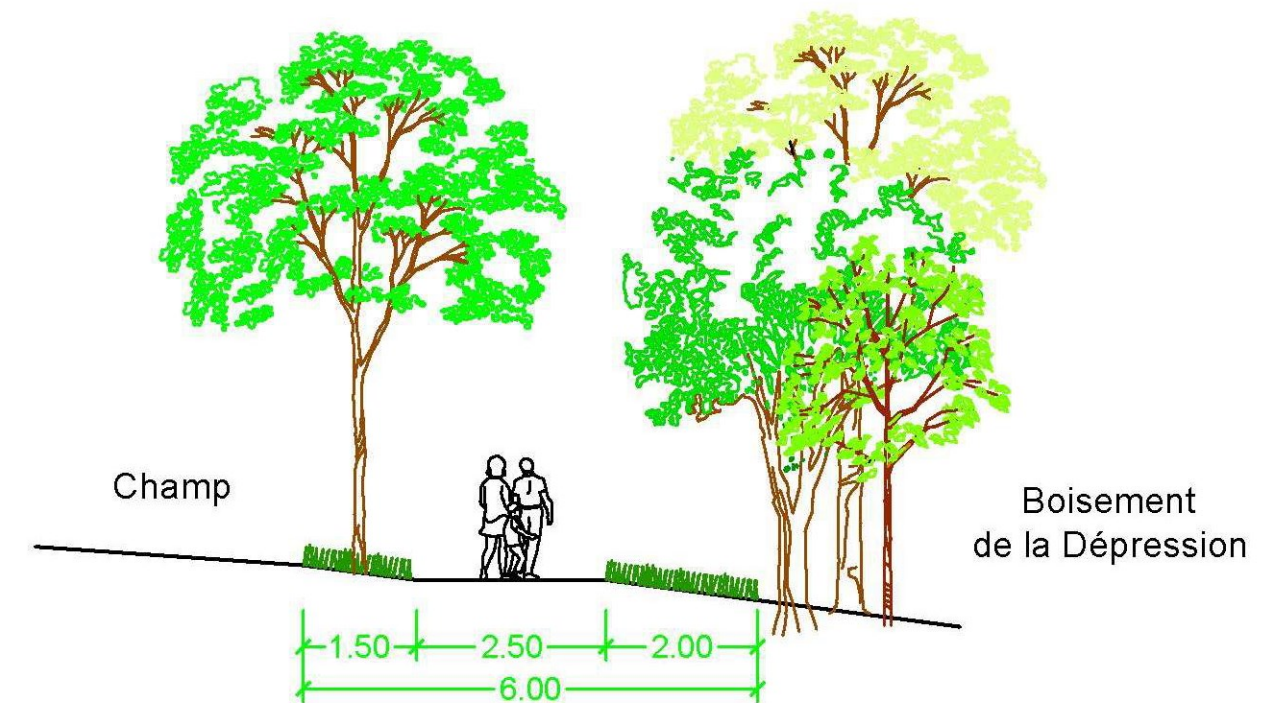
PORTÉE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

THEMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTERE OBLIGATOIRE <i>Traduites dans le Règlement d'Urbanisme et le zonage</i>	DISPOSITIONS SOUMISES A COMPATIBILITE <i>dont l'esprit doit être respecté</i>	DISPOSITIONS INDICATIVES <i>ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil</i>
Circulation / Voirie :		• Création d'une voie de desserte à partir de la voie du lotissement Aïeta • Le traitement des emprises publiques respectera les principes des profils n°1, 2. • Création d'une liaison douce longeant l'est et le nord de la zone 1AU, venant se connecter au futur cheminement doux prévu par emplacement réservé	• Le tracé des voies reporté sur le plan est indicatif. • Les cotes décomposant les emprises de voies sont indicatives.
Forme urbaine :		• La densité brute minimale moyenne est fixée à 20 logements/ha • Le programme des logements devra présenter une mixité de formes urbaines (ordre-continu, semi-continu, discontinu...) et des formes d'habitat (collectif, habitat en bande et/ou habitat individuel) • Le découpage du parcellaire respectera une trame diversifiée.	• L'implantation des constructions figurée sur le plan est indicative. • Le découpage du parcellaire représenté sur le plan est indicatif.
Protection / Valorisation paysagère :		• Plantation des emprises de la voie de desserte et du cheminement doux selon les principes définis dans les profils n°1, 2 et 3.	• Palette végétale : Chênes, Erables champêtres, Charmes, Cornouillers, Noisetiers...

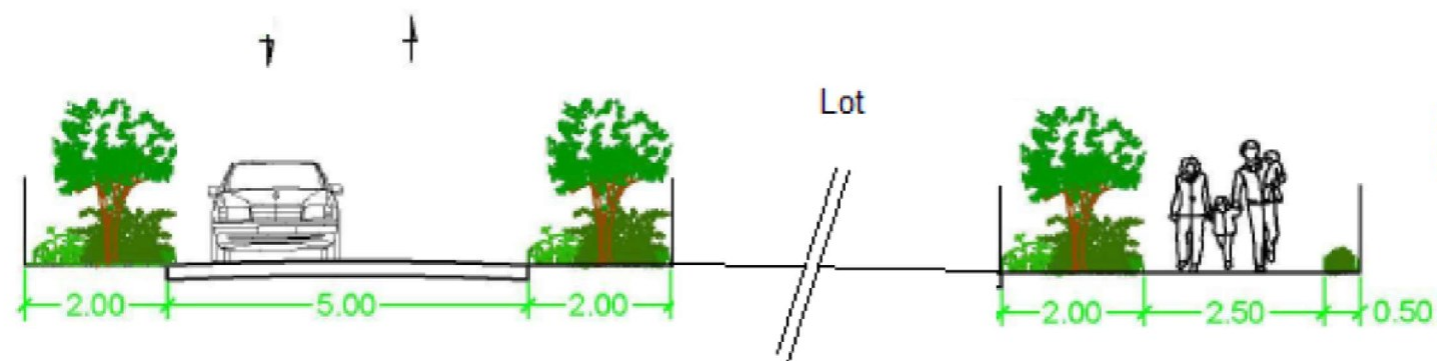
PROFILS DES VOIES NOUVELLES ET DES ESPACES PUBLICS A CREER



Profil N°1 : Voie de desserte, échelle 1/100ème



Profil N°2 : Liaison douce, échelle 1/100ème



Profil N°3 : Cas d'un cheminement dissocié de la voie de desserte, échelle 1/100ème