



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ARUDY

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROJET DE PLU ARRETE LE 27 JANVIER 2025

(EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.153-14 ET L.153-15 DU CODE DE L'URBANISME)

APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 22 SEPTEMBRE 2025

(EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.153-21 ET L.153-22 DU CODE DE L'URBANISME)

REVISION DU PLAN LOCAL D’URBANISME D’ARUDY

COMMUNE D’ARUDY
PIECE 3 : ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI(E) PAR	APPROUVÉ(E) PAR	DATE
V1				Juillet 2024
V2	OAP Commerciale + phasage	CMS		Janvier 2025
V3	Ajustement pour arrêt	CMS/P&P		Janvier 2025
V4	Prise en compte des avis PPA	CMS/P&P		Juin 2025
V5	Relecture + OAP TVB	CMS		Septembre 2025
ARTELIA HELIOPARC – 2 AVENUE PIERRE ANGOT – CS 8011 – 64053 PAU CEDEX 9				

SOMMAIRE

OAP SECTORIELLES.....	4
1- SECTEUR 1 : MARTOURE.....	6
1.1- ORGANISATION DU SITE	6
1.2- MIXITE SOCIALE.....	7
1.3- MODALITES D’OUVERTURE A L’URBANISATION	7
2- SECTEUR 2 : SAINT-MICHEL.....	9
2.1- ORGANISATION DU SITE	9
2.2- MODALITES D’OUVERTURE A L’URBANISATION	9
3- SECTEUR 3 : POURTALET.....	11
3.1- ORGANISATION DU SITE	11
3.2- MODALITES D’OUVERTURE A L’URBANISATION	11
4- SECTEUR 4 : OSSAU	13
4.1- ORGANISATION DU SITE	13
4.2- MODALITES D’OUVERTURE A L’URBANISATION	13
5- SECTEUR D’EQUIPEMENT : LE FUTUR COLLEGE	15
5.1- ORGANISATION DU SITE	15
6- SECTEUR DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : ZAE DU TOUYA.....	17
6.1- ORGANISATION DU SITE	17
6.2- MODALITES D’OUVERTURE A L’URBANISATION	17
OAP THEMATIQUE EQUIPEMENT COMMERCIAL, ARTISANAL ET LOGISTIQUE	20
1- Préambule.....	22
1.1- LE RÔLE DE L’OAP COMMERCIALE À ARUDY	22
1.2- LE CADRE RÉGLEMENTAIRE APPLICABLE (RÈGLEMENT D’URBANISME ET LOIS EN VIGUEUR).....	23
1.3- LES AUTORISATIONS COMMERCIALES : RÔLE DE LA CDAC	24
1.4- CHAMP D’APPLICATION DE L’OAP COMMERCIALE	24
1.4.1 Les activités et destinations entrant dans le champ d’application de l’OAP Commerciale .	25
1.4.2 Les activités et destinations exclues du champ d’application de l’OAP Commerciale	25
2- La stratégie d’aménagement commerciale a Arudy	25

2.1-	RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD	25
2.2-	LES OBJECTIFS SPÉCIFIQUES POUR LE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL LOCAL	26
2.3-	VALORISER DES COMMERCEs DE PROXIMITÉ ET DES CIRCUITS COURTS ...	26
3-	Modalites d’application de l’OAP	27
3.1-	LES SECTEURS DE LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE IDENTIFIÉS	27
3.2-	LES VOCATIONS COMMERCIALES ET LES MODES DE CRÉATION	28
3.3-	L’ARTICULATION DE L’OAP AVEC LE RÈGLEMENT DU PLU D’ARUDY	29
4-	Les principes d’aménagement commercial : localisation préférentielle	30
4.1-	PÉRIMÈTRES DES SECTEURS DE LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE AVEC GRILLE DES VOCATIONS COMMERCIALES DANS LES SECTEURS POINTÉS	30
4.2-	LE LIEN AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL DE LA VALLÉE D’OSSAU EN COURS D’ÉLABORATION	31
5-	Les principes d’aménagement artisanal.....	32
5.1-	RAPPEL DES PRIORITÉS DU PADD.....	32
5.2-	L’OBJECTIF POUR LES ZONES D’ACTIVITÉ ÉCONOMIQUES INTERCOMMUNALES.....	33
5.3-	ZONES PRÉFÉRENTIELLES D’IMPLANTATION DES ACTIVITÉS DITES « NUISANTES, IMPOSANTES ».....	33
	OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGE.....	34
	OAP THEMATIQUE PHASAGE	46

OAP SECTORIELLES

1- SECTEUR 1 : MARTOURE

1.1- ORGANISATION DU SITE

■ Accès et desserte

Une voie sera créée entre la Rue des Rosiers et la Rue des Bouleaux. Afin de limiter la vitesse sur cet axe, un déhanchement de la voie sera aménagé, complété d'un plateau surélevé, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Une voie de desserte à sens unique sera aussi créée entre la rue Martouré et la nouvelle voie évoquée précédemment. De plus, la rue Martouré étant relativement étroite, une bande de 4 mètres de large, en limite Ouest du secteur, sera destinée à l'élargissement de la voie. De manière générale, les voies seront aménagées avec de larges bas-côtés enherbés, propices à l'infiltration des eaux pluviales ; à l'exception de la partie centrale, au droit du déhanchement, qui sera aménagée sous la forme d'un espace public permettant de ralentir la circulation et de sécuriser les entrées de lots.

La nouvelle voie reliant entre la Rue des Rosiers et la Rue des Bouleaux sera aménagée avec une liaison douce (piétons/vélos) et structurée par des plantations, de manière à renforcer son caractère urbain. La chaussée aura une largeur comprise entre 4,50 mètres et 5,50 mètres.

La nouvelle voie en sens unique, reliant la rue Martouré à la Rue des Bouleaux, aura une largeur de 3,50 mètres.

Des accès seront possibles depuis la rue Martouré mais mutualisés autant que possible pour maintenir une circulation correcte et pratique.

■ Densité brute et nombre de logements

Le secteur représente une surface d'environ 1,5 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 25 à 30 logements par hectare, soit un potentiel de 37 à 45 logements.

■ Formes urbaines

Une mixité des formes urbaines sera recherchée, en privilégiant :

- Un secteur dédié aux logements collectifs en partie Nord,
- Un secteur dédié aux logements en bandes ou logements mitoyens en partie Sud,
- Un secteur dédié aux logements individuels en partie centrale et à l'Est.

■ Insertion paysagère et urbaine

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du quartier, il s'agira :

- De créer un espace public central favorisant la diminution de la vitesse et la sécurisation des déplacements piétons et vélos ; cet espace devra aussi permettre de sécuriser les accès aux différents lots, notamment vers les logements collectifs ; enfin, cet espace devra être ombragé,
- D'organiser le bâti collectif autour de l'espace public, en référence aux implantations du bourg ancien organisées le long des rues,
- De concevoir les rues avec une largeur de chaussée limitée, bordée de larges espaces enherbés propices à l'infiltration des eaux pluviales et ponctuée d'arbres participant à l'ombrage du quartier,
- De créer un alignement d'arbres le long de la Rue de Martouré, participant à la structuration et à l'ombrage du quartier,
- De conserver la végétation existante identifiée sur le schéma d'aménagement, en limite Nord au contact de l'espace agricole,
- De créer une limite végétale en limite Est, à l'interface avec les logements existants.

■ Collecte des déchets

Des échanges devront avoir lieu avec les services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte des déchets. L'aire de collecte sera soumise à validation par la commune.

Afin de mettre en place la gestion des déchets verts, on privilégiera l'implantation de composteurs collectifs. La réflexion se fera en partenariat avec les services gestionnaires.

■ Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en privilégiant une gestion intégrée.

1.2- MIXITE SOCIALE

50% des logements collectifs seront dédiés à des logements sociaux.

1.3- MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée par la mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone se fera à l'approbation du PLU.

Schéma d'aménagement du secteur 1 Martouré

LEGENDE

Eléments de contexte

- Périimètre de l'IOAP
- Végétation existante à conserver

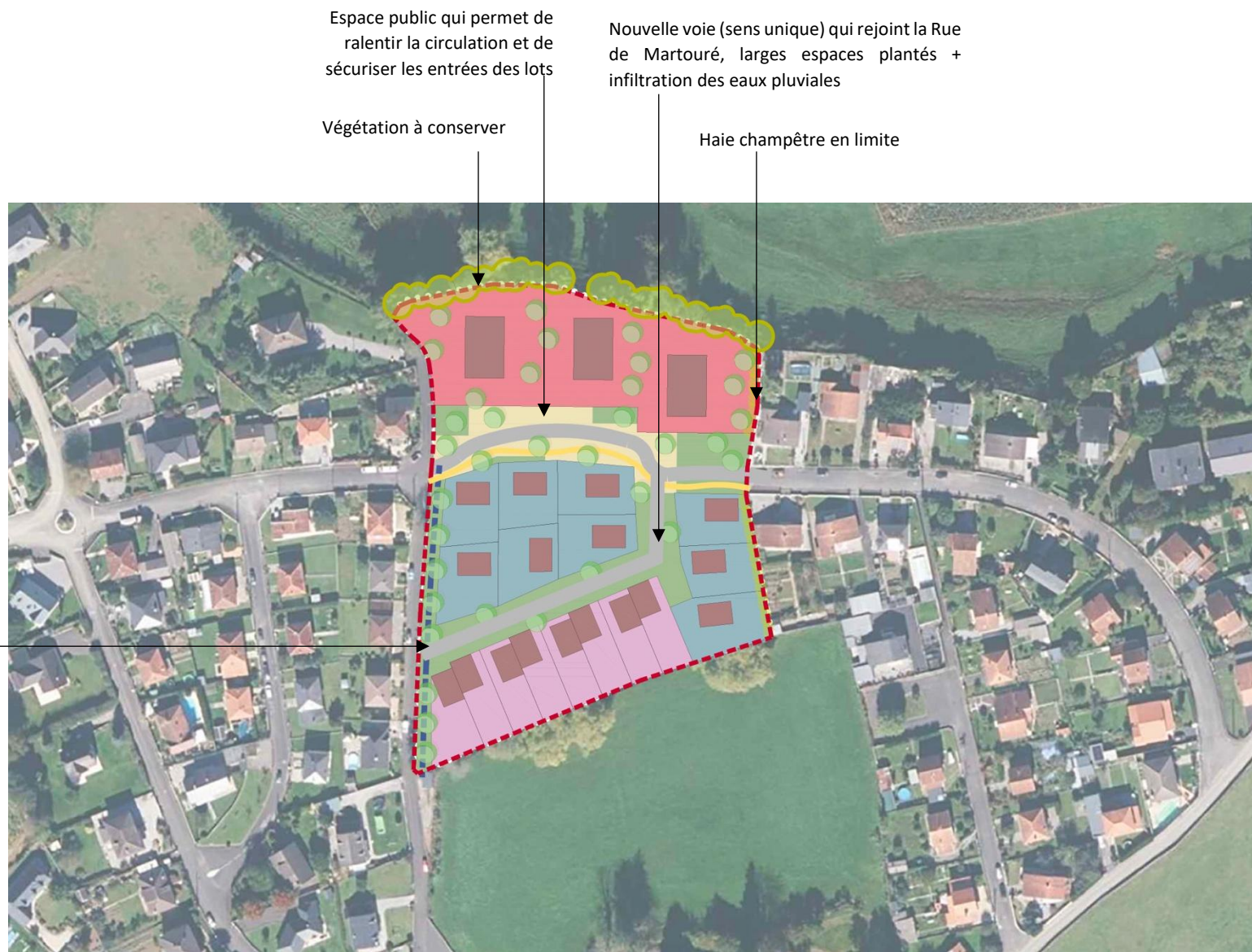
Principes de composition urbaine et paysagère

- Voie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Exemple d'implantation du bâti

Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif
- Lots à vocation d'activités économiques
- Lots à vocation d'équipements

Élargissement de la voie – recul
de 4,00 m des parcelles



PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ARUDY

2- SECTEUR 2 : SAINT-MICHEL

2.1- ORGANISATION DU SITE

■ Accès et desserte

La desserte se fera en partie par la création d'une voie depuis la Rue Escoubet. Elle se prolongera par un chemin piéton permettant de rejoindre la Rue du Pourtalet. La voie sera aménagée avec de larges bas-côtés enherbés, propices à l'infiltration des eaux pluviales et ponctuées d'arbres assurant un ombrage au quartier. La chaussée aura une largeur comprise entre 4,50 mètres et 5,50 mètres.

Le secteur sera aussi accessible depuis la rue de la gare au Sud (via BH503).

Une liaison rejoindra aussi la rue du Pourtalet via la BH305.

Le secteur dédié à la construction d'un équipement sera accessible directement par la Rue Saint-Michel.

■ Densité brute et nombre de logements

Le secteur représente une surface d'environ 1,4 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 18 logements par hectare, soit un potentiel de 25 logements.

■ Formes urbaines

Les logements en bandes seront privilégiés de manière à prolonger la forme urbaine du bourg.

La partie du secteur bordant la Rue Saint-Michel est dédiée à des équipements.

■ Insertion paysagère et urbaine

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du quartier, il s'agira :

- De maintenir des espaces végétalisés, comme représenté sur le schéma d'aménagement ; ils constitueront des espaces communs et permettront de conserver les murs anciens et les arbres existants,
- De planter l'espace commun avec des arbres d'essences locales, en maintenant un sol végétalisé,
- D'organiser le bâti le long de la rue interne avec jardins à l'arrière,
- De ponctuer la voie et le chemin piéton d'arbres, participant à l'ombrage du quartier et renforçant la trame verte des cœurs d'îlot.

■ Collecte des déchets

Des échanges devront avoir lieu avec les services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte des déchets. L'aire de collecte sera soumise à validation par la commune.

Afin de mettre en place la gestion des déchets verts, on privilégiera l'implantation de composteurs collectifs. La réflexion se fera en partenariat avec les services gestionnaires.

■ Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en privilégiant une gestion intégrée.

2.2- MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée par la mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone se fera à partir de 2031.

Schéma d'aménagement du secteur 2 Saint-Michel

LEGENDE

Éléments de contexte

- Périimètre de l'OAP
- Végetation existante à conserver

Principes de composition urbaine et paysagère

- Voie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Exemple d'implantation du bâti

Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif
- Lots à vocation d'activités économiques
- Lots à vocation d'équipements

Liaison piétonne en fond de parcelle (tampon paysager + accès potentiel aux jardins)

Liaison viaire vers la Rue Escoubet

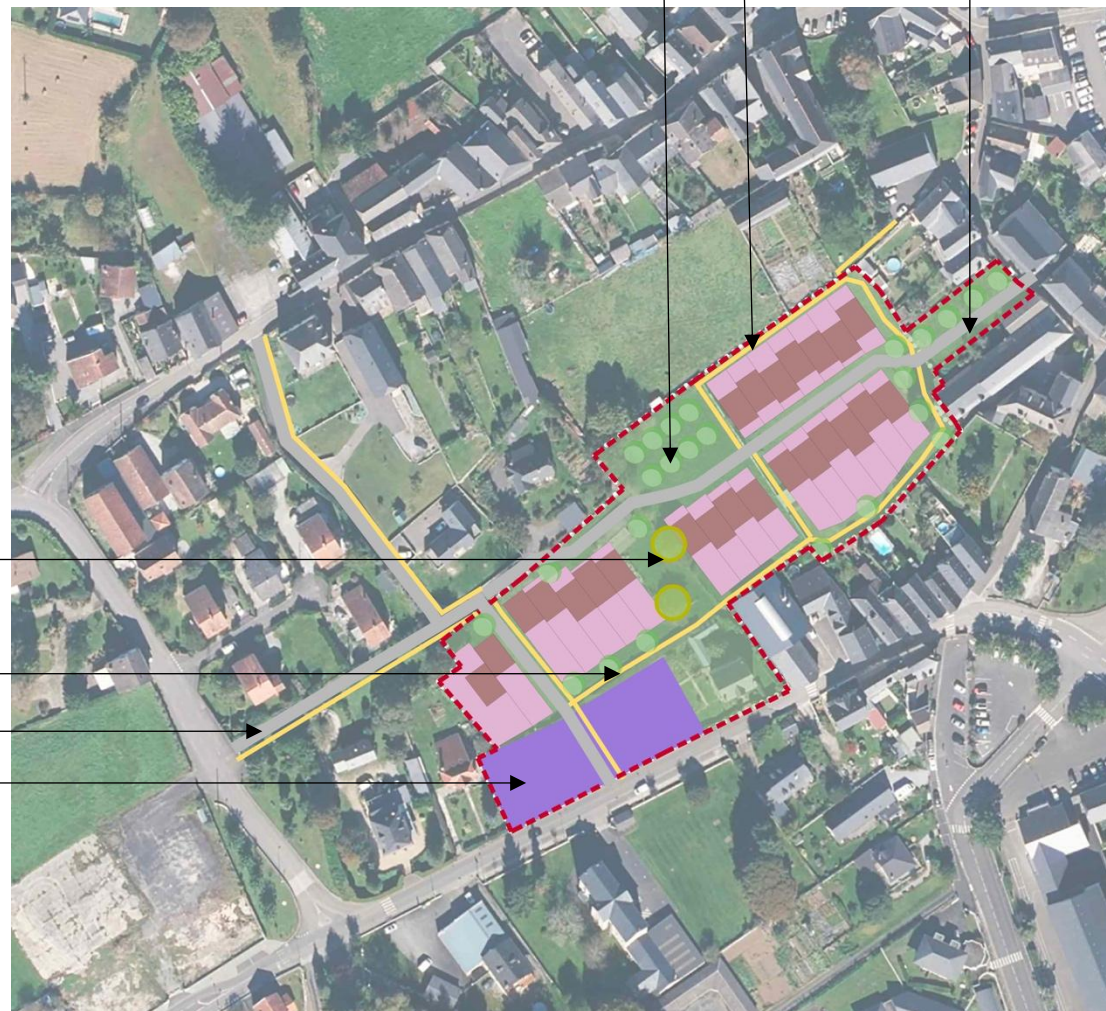
Espace planté commun

Espace commun qui permet de maintenir les murs en place et les deux arbres

Liaisons piétonnes en fond de parcelle (tampon paysager + accès potentiel aux jardins)

Liaison vers le futur collège

Secteur dédié aux équipements



PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ARUDY

3- SECTEUR 3 : POURTALET

3.1- ORGANISATION DU SITE

■ Accès et desserte

La desserte des lots se fera depuis l'accès existant accessible depuis la Rue du Pourtalet qui sera prolongé jusqu'à la limite Est du secteur, de manière à envisager une liaison vers la Rue de la Gare et vers le chemin rural existant au Nord-Est. Une opération de renouvellement urbain est projetée à l'Est du secteur, le maillage des voies devra être assurée entre les deux opérations, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

La chaussée aura une largeur comprise entre 4,50 mètres et 5,50 mètres et sera doublé d'un cheminement piéton.

■ Densité brute et nombre de logements

Le secteur représente une surface d'environ 0.42 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 10 logements par hectare, soit un potentiel de 4 logements.

■ Formes urbaines

Le secteur sera urbanisé dans le prolongement du tissu urbain existant.

■ Insertion paysagère et urbaine

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du quartier, il s'agira de planter des haies en limite Est du secteur.

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du quartier, il s'agira :

- De créer une placette végétalisée et ombragée en limite Est. Elle permettra aussi le retournement des véhicules, dans l'attente de la liaison vers la Rue de la Gare et d'être une zone tampon entre les espaces.
- De planter des haies en limite Est du secteur.

■ Collecte des déchets

Des échanges devront avoir lieu avec les services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte des déchets. L'aire de collecte sera soumise à validation par la commune.

Afin de mettre en place la gestion des déchets verts, on privilégiera l'implantation de composteurs collectifs. La réflexion se fera en partenariat avec les services gestionnaires.

■ Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en privilégiant une gestion intégrée.

3.2- MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée par la mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone se fera à partir de 2031.

Schéma d'aménagement du secteur S Pourtalet

LEGENDE

Éléments de contexte

- Périmètre de l'OAP
- Végétation existante à conserver

Principes de composition urbaine et paysagère

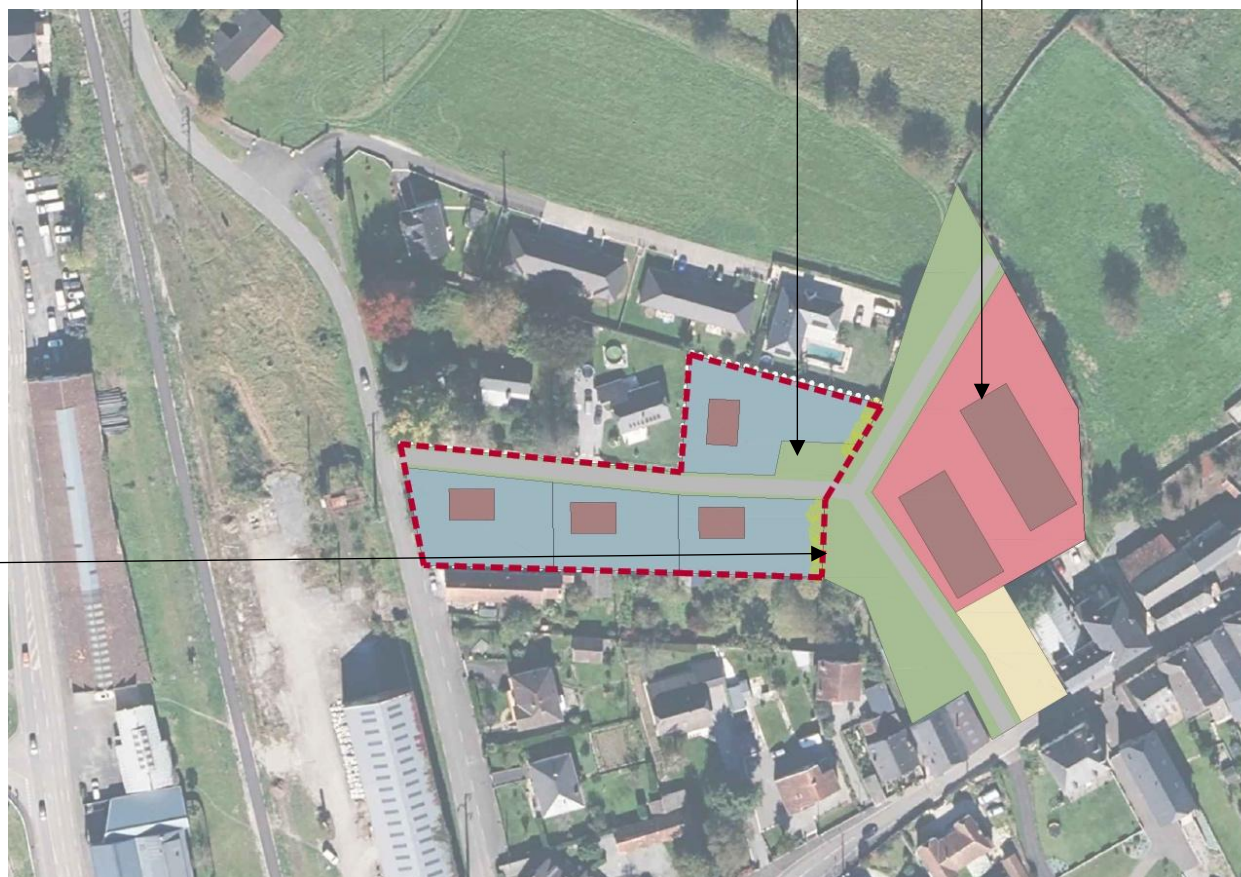
- Voie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Exemple d'implantation du bâti

Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif
- Lots à vocation d'activités économiques
- Lots à vocation d'équipements

Placette de retournement végétalisée et ombragée et liaison viaire entre la Rue du Pourtalet, la Rue de la Gare et le chemin rural existant au Nord-Est

Secteur à aménager en renouvellement urbain (hors OAP)



Haie champêtre en limite

4- SECTEUR 4 : OSSAU

4.1- ORGANISATION DU SITE

■ Accès et desserte

La desserte des lots se fera depuis l'accès existant accessible depuis l'avenue d'Ossau qui sera prolongé vers l'avenue des Ecoles par un cheminement piéton.

■ Densité brute et nombre de logements

Le secteur représente une surface d'environ 0.46 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 20 logements par hectare, soit un potentiel de 9 logements.

■ Formes urbaines

Une mixité des formes urbaines sera recherchée, en privilégiant :

- Un secteur dédié aux logements collectifs en partie Ouest,
- Un secteur dédié aux logements individuels en partie Est.

■ Insertion paysagère et urbaine

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du quartier, il s'agira :

- De limiter la hauteur du logement collectif à R+1, de manière à ce que le bâti s'intègre dans le tissu urbain environnant.

■ Collecte des déchets

Des échanges devront avoir lieu avec les services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte des déchets. L'aire de collecte sera soumise à validation par la commune.

Afin de mettre en place la gestion des déchets verts, on privilégiera l'implantation de composteurs collectifs. La réflexion se fera en partenariat avec les services gestionnaires.

■ Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en privilégiant une gestion intégrée.

4.2- MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée par la mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone se fera à partir de 2031.

LEGENDE

Eléments de contexte

- Périmètre de l'OAP
- Végétation existante à conserver

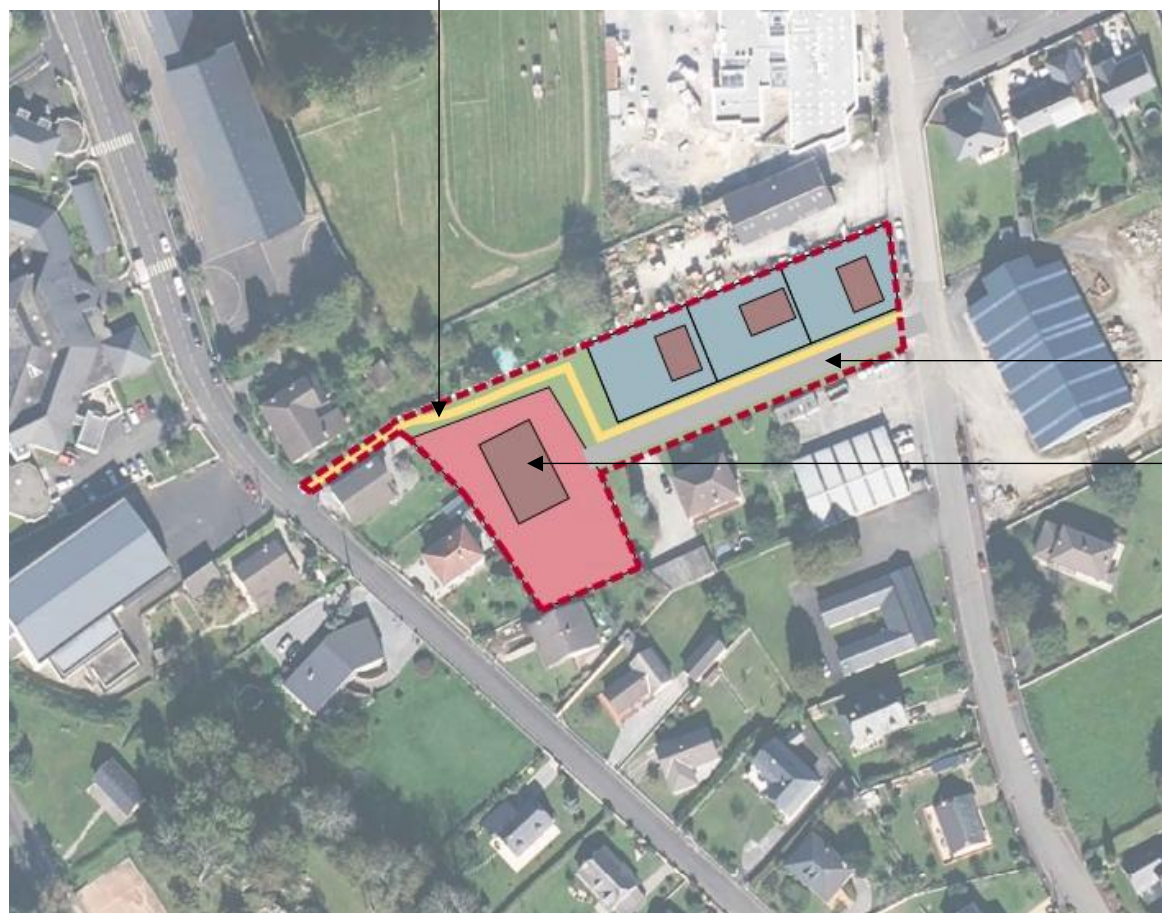
Principes de composition urbaine et paysagère

- Voie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Exemple d'implantation du bâti

Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif
- Lots à vocation d'activités économiques
- Lots à vocation d'équipements

Continuité piétonne



Reprise de l'accès existant

Logements collectifs (R+1)

5- SECTEUR D'EQUIPEMENT : LE FUTUR COLLEGE

5.1- ORGANISATION DU SITE

■ Accès et desserte

On privilégiera les déplacements et accès routiers (bus et voitures) au Nord de la parcelle. Une attention particulière sera portée à la desserte de la parcelle, au sens de circulation, à la gestion des flux et à la sécurisation des accès.

Les déplacements doux devront permettre de connecter la voie verte à la Rue Saint-Michel et à la rue du Pourtalet, puis aux quartiers résidentiels à l'Est, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

■ Insertion paysagère et urbaine

Afin d'intégrer le nouvel équipement dans le paysage urbain, il s'agira :

- De prévoir un recul de 5 à 10 mètres non bâti et végétalisé en limite Nord afin de limiter les nuisances vers les habitations riveraines,
- De prévoir un recul de 3 mètres non bâti et végétalisé en limite Sud, au droit des constructions existantes, afin de limiter les nuisances vers les habitations riveraines,
- De prévoir des espaces communs le long de la Rue Saint Michel et de la Rue du Pourtalet, (de type parvis, place végétalisée...) afin de créer des espaces de rencontre entre la rue et le collège.

■ Collecte des déchets

Des échanges devront avoir lieu avec les services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte des déchets. L'aire de collecte sera soumise à validation par la commune.

Afin de mettre en place la gestion des déchets verts, on privilégiera l'implantation de composteurs collectifs. La réflexion se fera en partenariat avec les services gestionnaires.

■ Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en privilégiant une gestion intégrée.

Schéma d'aménagement du secteur Equipement

LEGENDE

Eléments de contexte

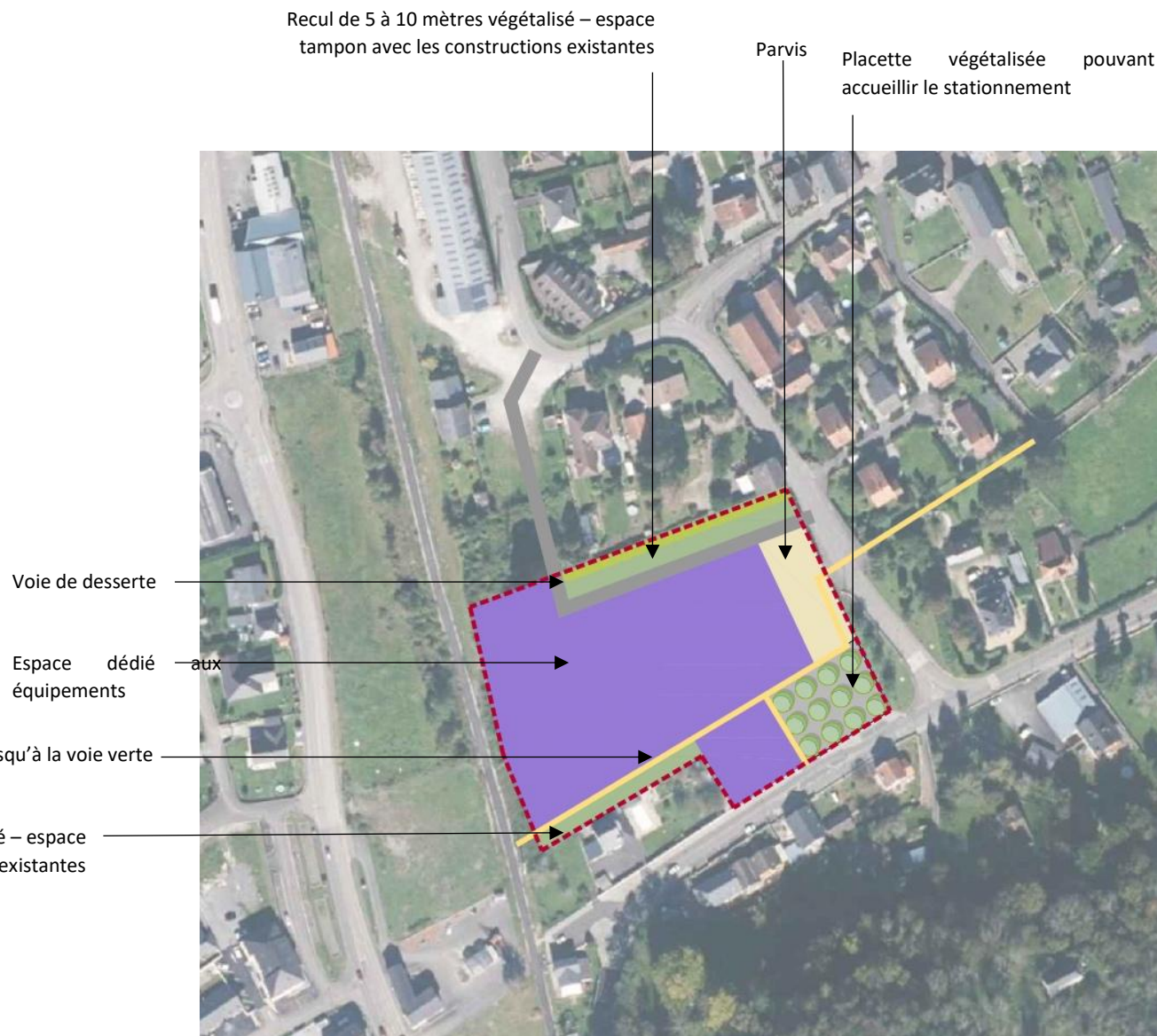
- Périimètre de l'OAP
- Végétation existante à conserver

Principes de composition urbaine et paysagère

- Voie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Exemple d'implantation du bâti

Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif
- Lots à vocation d'activités économiques
- Lots à vocation d'équipements



PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ARUDY

6- SECTEUR DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : ZAE DU TOUYA

6.1- ORGANISATION DU SITE

■ Accès et desserte

Une voie sera créée entre la Rue du Touya et le Chemin de Boredela, permettant la desserte interne des lots, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Trois aires de stationnements ombragés seront aménagées, au droit des deux entrées et en fin de la voie de desserte, permettant aussi le retournement des véhicules. Sur ces espaces de stationnement, on privilégiera les revêtements perméables.

■ Insertion paysagère et urbaine

Afin d'intégrer les nouvelles constructions dans le paysage, il s'agira :

- De préserver les lisières boisées, avec un recul des constructions de 5 mètres,
- De préserver la trame bocagère existante identifiée sur le schéma d'aménagement sur une largeur de 20 mètres,
- De planter les aires de stationnement avec des arbres d'essences locales.

■ Collecte des déchets

Des échanges devront avoir lieu avec les services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte des déchets. L'aire de collecte sera soumise à validation par la commune.

Afin de mettre en place la gestion des déchets verts, on privilégiera l'implantation de composteurs collectifs. La réflexion se fera en partenariat avec les services gestionnaires.

■ Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet. On privilégiera une gestion intégrée des eaux pluviales, favorisant l'infiltration vers l'espace vert central ainsi que le long des voies.

6.2- MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation de la zone se fera par phase. La partie 1 de la zone AUY sera ouverte à l'approbation du PLU. Le secteur 2 s'ouvrira dans un second temps, une fois que 50% des lots de la phase 1 seront construits (PC déposé avec déclaration d'ouverture de chantier).

Schéma d'aménagement du secteur Economique

LEGENDE

Eléments de contexte

- Périmètre de l'OAP
- Végétation existante à conserver

Principes de composition urbaine et paysagère

- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Espaces communs
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Exemple d'implantation du bâti

Formes urbaines

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat groupé
- Lots à vocation d'habitat collectif
- Lots à vocation d'activités économiques
- Lots à vocation d'équipements

Desserte par voie interne, avec de larges bas-côtés végétalisés, favorisant l'infiltration des eaux pluviales

Aire de stationnements ombragée en entrée de ZAE

Possibilité de créer un espace commun sous les arbres conservés

Recul de 5 m de la lisière

Coupure végétale de 20 m de large avec végétation conservée

Desserte par voie interne

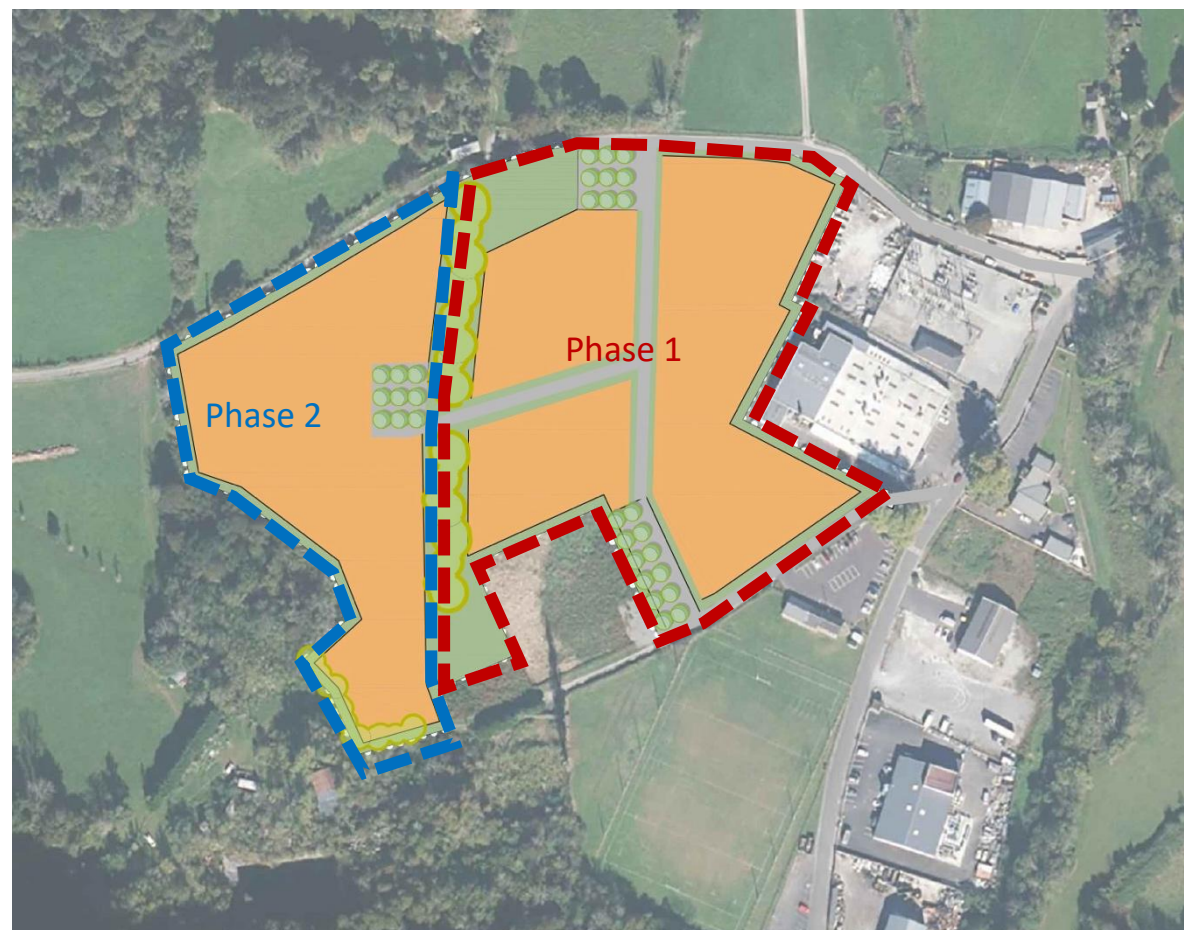
Aire de stationnements ombragée

Aire de stationnements ombragée en entrée de ZAE

Recul de 5 m de la lisière végétale conservée



Schéma d'aménagement du secteur Economique - Phase 2



OAP THEMATIQUE EQUIPEMENT COMMERCIAL, ARTISANAL ET LOGISTIQUE

1- PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont un élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme (PLU), régies par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme. Elles définissent des priorités stratégiques pour le développement territorial, notamment en matière d'activités économiques, tout en assurant une gestion raisonnée de l'espace.

Les OAP sont juridiquement opposables. Ainsi, tout projet doit être compatible avec leurs orientations afin de ne pas compromettre les objectifs définis.

ENJEUX ET OBJECTIFS :

Le territoire accueille de nombreuses activités économiques qui font l'identité de la commune mais également de la Vallée d'Ossau. Arudy apparaît comme un pôle structurant à l'échelle de la Vallée d'Ossau d'un point de vue démographique, accueil de population mais également économique.

La Communauté de Communes est en train de définir des orientations en matière de stratégie commerciale dans le cadre d'une réflexion globale intégrant à la fois les différents atouts et contraintes d'un territoire touristique montagnard (pôles commerciaux de proximité identifiés, flux touristiques, évasion commerciale en direction des territoires limitrophes, offre de locaux commerciaux limitée et à moderniser, ...). Ce travail est réalisé à l'échelle du SCoT de la Vallée d'Ossau qui est en cours d'élaboration.

Elle prévoit ainsi de prioriser un maintien de l'armature commerciale de proximité et la consolidation de l'offre sur les polarités urbaines et dans les centres-bourgs. Cela passera à la fois par :

- Le maintien des activités commerciales existantes.
- L'installation de nouveaux commerces prioritairement dans les centres-bourgs et dans les polarités.
- La pérennisation et le développement des zones d'activités économiques sur Arudy et Laruns en priorité.

En termes de zones d'activités et d'immobilier d'entreprise, si le territoire compte des zones d'activités (vocation artisanale et industrielle) bien desservies et situées stratégiquement à proximité des pôles d'équipements et services publics, il doit faire face à un nombre limité de surfaces.

L'objectif est un confortement du tissu artisanal existant sur toutes les communes de la Vallée d'Ossau en conciliant une offre en zone d'activités (accessibilité au foncier ou à des locaux artisanaux, commerciaux et industriels) et une mixité des fonctions permettant les activités intégrées dans le tissu urbain (prise en compte nuisances, rejets, déchets, circulation...).

1.1- LE RÔLE DE L'OAP COMMERCIALE A ARUDY

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « commerciale » définit la stratégie de développement économique sur le territoire de la commune d'Arudy. Elle vise à structurer le développement des zones artisanales, commerciales et industrielles tout en répondant aux enjeux spécifiques du territoire, comme la préservation de l'environnement, la gestion du foncier et l'amélioration de l'attractivité du territoire. L'OAP vise également à offrir des infrastructures adaptées aux besoins des entreprises locales, tout en assurant une intégration harmonieuse dans le paysage naturel et bâti. Cette orientation prend en compte les dynamiques économiques locales, notamment les secteurs comme l'agriculture, la filière bois, les services de proximité etc.

1.2- LE CADRE REGLEMENTAIRE APPLICABLE (REGLEMENT D'URBANISME ET LOIS EN VIGUEUR)

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé (article L.151-6 du CU), le PLU de la commune d'Arudy doit contenir une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprenant les dispositions mentionnées aux articles L.141-5 et L.141-6 du code de l'urbanisme.

Article L141-5 - code de l'urbanisme : « dans un principe de gestion économe du sol, le document d'orientation et d'objectifs fixe les orientations et les objectifs en matière de :

1° Développement économique et d'activités, en intégrant les enjeux d'économie circulaire et en visant une répartition équilibrée entre les territoires ;

2° Préservation et développement d'une activité agricole respectant les sols ainsi que l'environnement et tenant compte des besoins alimentaires ; »

Article L141-6 - code de l'urbanisme : « le document d'orientation et d'objectifs comprend un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Il détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux, notamment au regard du développement du commerce de proximité, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises. Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et des friches et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement.

Pour les équipements commerciaux, ces conditions portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au 3° de l'article L. 141-5. Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

Pour les équipements logistiques commerciaux, il localise les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire, au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs mentionnés au second alinéa de l'article L. 141-3.

Il peut également :

1° Définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques ;

2° Prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines ;

La révision ou l'annulation du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale. »

Article L151-6 – code de l'urbanisme : « en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »

Article L141-16 du code de l'urbanisme : « le document d'orientation et d'objectifs précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal. Il définit les localisations préférentielles des centres commerciaux, des zones d'activités commerciales, des zones de commerce de proximité, des zones de commerce de proximité de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture. »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Commerciale » est opposable, selon le principe de compatibilité, aux autorisations du droit des sols.

1.3- LES AUTORISATIONS COMMERCIALES : ROLE DE LA CDAC

Les implantations commerciales suivantes (cf. article L. 752-1 du code de commerce) sont soumises à autorisation d'exploitation commerciale par la (AEC) de la Commission Départementale d'Aménagement Commerciale (CDAC). Cette autorisation est délivrée après étude de l'impact du projet sur le territoire, notamment en termes de concurrence avec les commerces existants, d'accessibilité, et de respect des enjeux environnementaux :

- Les créations ou extensions de magasin de commerce de détail de plus de 1 000 m² de surface de vente,
- Les changements de secteurs d'activité d'un magasin de plus de 2000 m² de surface de vente (1000 m² pour un commerce à prédominance alimentaire),
- Les créations ou les extensions d'ensembles commerciaux d'une surface de vente supérieure à 1000 m²,
- La réouverture d'un commerce ou d'un ensemble commercial, d'une surface de vente supérieure à 1000 m², et ayant perdu sa « commercialité » (c'est-à-dire qui a fermé ses portes pendant une période supérieure à 3 ans),
- La création ou l'extension d'un « drive ».

Sont exclues de la demande d'autorisation :

- Les commerces automobiles ou de motocycles, les pharmacies, les stations-services ou commerces de carburants, les halles et marchés, les établissements de prestations de services à caractère immatériel ou intellectuel (banque, assurance...), de service ou de location de matériel (laverie automatique, location de vidéo, station de lavage automatique automobile), les magasins de moins de 2 500 m², accessibles avec un billet de transport situés dans les aéroports et les gares.
- Les regroupements de surface de vente de magasins voisins, sans création de surface de vente supplémentaire, ne sont pas soumis à autorisation dans la limite du seuil de 2 500 m². Ce seuil est réduit à 1000 m² lorsque l'activité nouvelle est à prédominance alimentaire.

1.4- CHAMP D'APPLICATION DE L'OAP COMMERCIALE

Conformément aux articles **R.151-6 à R.151-8 du Code de l'Urbanisme**, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols, en tenant compte de leur vocation économique, notamment pour le développement artisanal et commercial.

L'OAP « Commerciale » d'Arudy vise à structurer l'implantation des activités compatibles avec les objectifs définis dans le **PLU**, tout en limitant la consommation d'espace et en valorisant les ressources locales.

1.4.1 Les activités et destinations entrant dans le champ d'application de l'OAP Commerciale

Artisanat et commerce de détail

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 répertoire national des entreprises), 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 de préférence implantées dans l'un des secteurs de localisation préférentielle délimités au paragraphe 3.1, et en compatibilité avec les vocations admises dans ce secteur (OAP et règlement du PLU). Cela n'interdit pas l'implantation commerciale à l'extérieur de ces secteurs de localisation préférentielle, conformément au règlement du PLU.

Industrie, Restauration, Commerce de gros, exploitation agricole

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 la condition suivante : **elles représentent 100 m² 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 PLU.

1.4.2 Les activités et destinations exclues du champ d'application de l'OAP Commerciale

Les dispositions des présentes OAP ne s'appliquent pas aux activités et destinations suivantes :

- Les activités des sous-destinations « 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 », « restauration », « commerce de gros » ou « exploitation agricole » qui ne répondent pas aux critères de surfaces de vente définis au paragraphe 1.4.1 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 ».

2- LA STRATEGIE D'AMENAGEMENT COMMERCIALE A ARUDY

2.1- RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

Le PADD du PLU de la commune d'Arudy a été débattu une première fois le 11 décembre 2023 en conseil municipal puis re débattu une seconde fois le 23 septembre 2024 pour ajuster certains chiffres.

L'axe 1 du PADD s'intitule : « Promouvoir un développement urbain raisonné », avec comme sous partie : MIXER LES DESTINATIONS : HABITAT, SERVICES, COMMERCE, BUREAUX, ARTISANAT

L'axe 2 du PADD s'intitule : « Développer le caractère dynamique et vivant de la commune d'Arudy », avec comme sous partie : DES ACTIVITES COMMERCIALES DE PROXIMITE QUI PERMETTENT DE MAINTENIR LA VIE DU VILLAGE, une seconde CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES, une troisième ACCOMPAGNER LES STRUCTURES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

La commune d'Arudy, mais de manière plus large la communauté de communes de la Vallée d'Ossau s'engage à promouvoir un développement commercial maîtrisé, centré sur les besoins des habitants et des entreprises locales existantes et à venir.

2.2- LES OBJECTIFS SPECIFIQUES POUR LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL LOCAL

Arudy s'engage à promouvoir un développement commercial maîtrisé, centré sur les besoins des habitants et des entreprises locales existantes et à venir. Les objectifs sont :

- **Maintenir et développer l'offre de commerces de proximité** pour éviter la désertification des centres-bourgs et des villages.
- **Promouvoir les circuits courts** en soutenant les commerces locaux et en facilitant l'approvisionnement des produits régionaux.
- **Réduire l'impact environnemental** des projets commerciaux en favorisant des constructions durables et des implantations qui respectent le paysage naturel.

Les enjeux territoriaux en matière de commerce issus du re questionnement des politiques communautaires sont :

- Améliorer le fonctionnement, l'environnement bâti et paysager dans lesquels s'inscrivent les commerces, les activités artisanales et industrielles (qualité architecturale, desserte, aire de stationnement mutualisée...),
- Diversifier l'offre commerciale et l'adapter aux spécificités du territoire (temps d'accès aux commerces, vieillissement de la population) en cohérence avec les offres présentes sur Arudy, sur la Vallée d'Ossau mais également sur les territoires limitrophes,
- Maintenir et renforcer l'armature commerciale existante notamment en préservant et en valorisant le tissu artisanal et de services pour renforcer leur rayonnement,
- Mettre en place des outils afin de pérenniser le commerce de proximité et favoriser l'installation de nouveaux commerces (droit de préemption commercial, animation du réseau, soutien pour la rénovation des locaux commerciaux...) prioritairement sur les polarités.

2.3- VALORISER DES COMMERCE DE PROXIMITE ET DES CIRCUITS COURTS

La commune d'Arudy l'affiche également dans son projet d'aménagement et de développement durables, le fait de valoriser les circuits courts à l'échelle de sa commune mais également de sa Vallée. Au sein de l'axe 2 du PADD : VALORISER LE CIRCUIT-COURT/ LE LOCAL.

Extrait du PADD :

« Arudy se situe au sein du territoire de la Vallée d'Ossau qui est fortement marqué par l'agriculture, le pastoralisme qui sont des éléments pouvant être valorisés à l'échelle de la commune d'Arudy. Sa position de polarité au sein du territoire peut lui permettre de mettre en avant certaines filières locales.

Une diversification des activités agricoles (maraichage, etc...) permettrait aussi de mettre en avant les filières de circuit court et le « consommer local ». L'approvisionnement des services de restauration pour les équipements collectifs est aussi un enjeu majeur de développement durable. Le cœur de son centre-bourg pourrait proposer des linéaires commerciaux qui permettraient l'implantation et la conservation de commerce en rez-de-chaussée. Cette disposition pourrait servir de support pour déployer des points de vente en circuit-court.

La mise en avant de savoir-faire locaux en artisanat et industrie intègre aussi le circuit court fabricant/consommateur.

La réutilisation, le réemploi, le recyclage entrent dans l'esprit du consommer local et d'une gestion intégrée au territoire des filières de consommation. »

La commune d'Arudy mise sur ses richesses locales pour renforcer son attractivité économique. Les commerces de proximité, les artisans et les producteurs locaux jouent un rôle central dans l'économie du territoire de la commune mais également de la Vallée d'Ossau jusqu'à rayonner sur les territoires limitrophes comme l'agglomération paloise par exemple.

La stratégie consiste à favoriser l'implantation de magasins, de marchés et de plateformes de vente en ligne qui soutiennent la production locale. Le développement des circuits courts, en particulier dans le secteur alimentaire, est un axe majeur de la politique commerciale locale.

3- MODALITES D'APPLICATION DE L'OAP

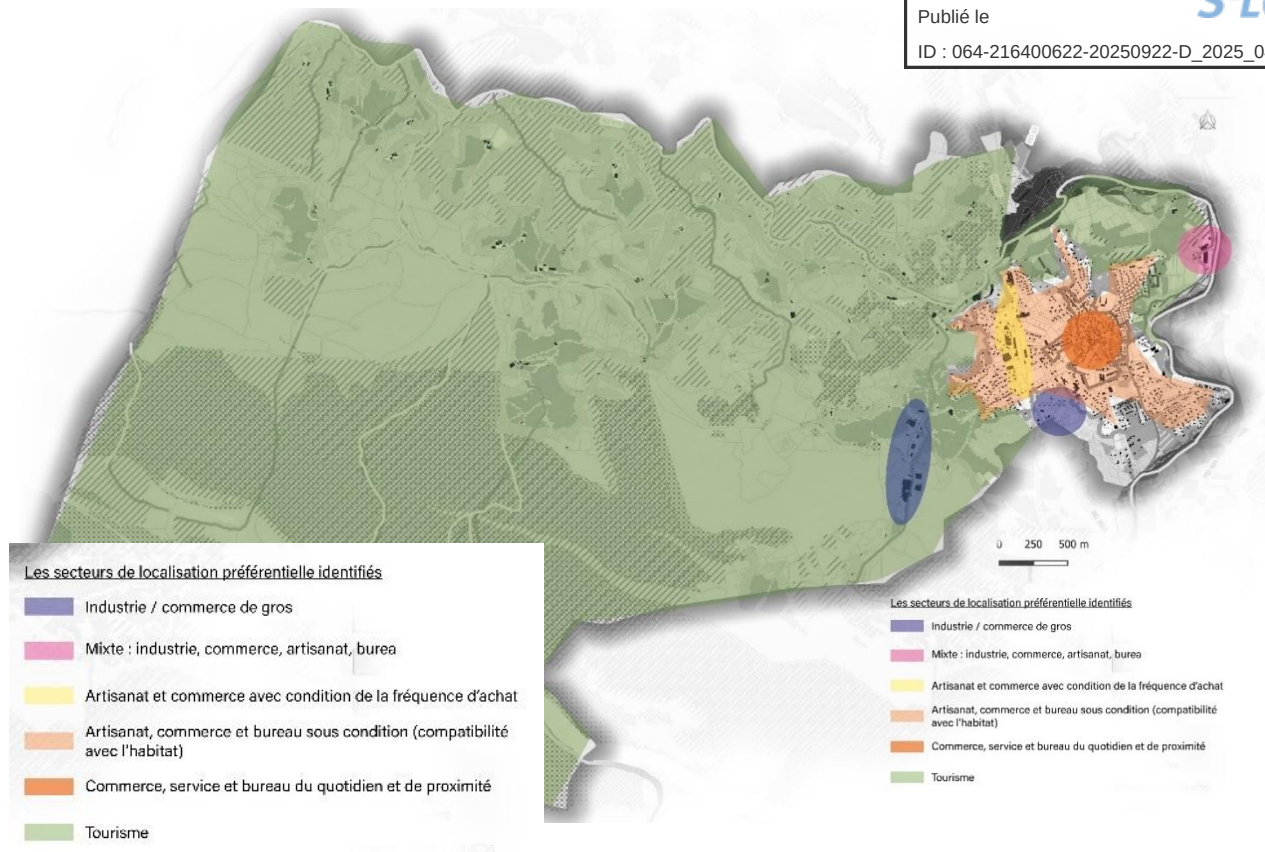
3.1- LES SECTEURS DE LOCALISATION PREFERENTIELLE IDENTIFIES

En cohérence avec les orientations du PADD, l'OAP définit 5 types de secteurs de localisation préférentielle pour les différents types d'activités entrant dans le champ d'application de l'OAP :

- L'industrie et le commerce de gros,
- L'artisanat, le commerce y compris le commerce de bouche, la restauration,
- Le tourisme,
- Les bureaux,
- La mixité de toutes ces destinations y compris habitat.

Le PLU entend conforter les lieux déjà existants avec leur vocation. Ces secteurs présentent d'ores et déjà soit une mixité, soit une destination majeure qui se dégage et qui participe à l'animation du centre-bourg et permet de répondre à une partie des besoins de la population du territoire.

Les centres-bourgs constituent à ce titre les zones préférentielles d'implantation de commerces de détail sous réserve que leur fonctionnement soit compatible avec les caractéristiques urbaines des secteurs concernés (flux générés, compatibilité avec la vocation résidentielle de la zone, emprise foncière, ...).



3.2- LES VOCATIONS COMMERCIALES ET LES MODES DE CREATION

Dans les différents types de localisations préférentielles, les OAP 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 (surfaces de plancher pour l'artisanat).

Les dispositions de la présente OAP concernent :

- La création d'un nouveau commerce :
 - Soit par construction d'un bâtiment, relevant entièrement ou partiellement de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail »,
 - Soit par changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne relevant pas de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » à la date d'approbation du PLU.
- L'installation d'un nouveau commerce par modification d'enseigne,

- Les opérations de réhabilitation ou d'extension menées sur des commerces existants (augmentation d'au moins 10% de la surface de vente),
- Les subdivisions de commerces existants.

3.3- L'ARTICULATION DE L'OAP AVEC LE REGLEMENT DU PLU D'ARUDY

Le règlement écrit favorise la mixité fonctionnelle des secteurs résidentiels en autorisant notamment en zone urbaine (UA, UB, UC et sous-secteurs) le commerce de détail et l'artisanat mais en y interdisant les activités nuisantes (commerce de gros, industrie).

Le règlement identifie un type de zones d'activité :

Les zones industrielles UY où s'implantent les activités susceptibles d'être nuisantes (industrie, commerce de gros, entrepôts, activité commerciale et artisanale).

L'OAP vient en complémentarité de ces différentes règles pour préciser et guider certaines implantations.

Le règlement et l'OAP commerciale sont complémentaires afin que les zones préférentielles soient étudiées en fonction du projet et de sa définition.

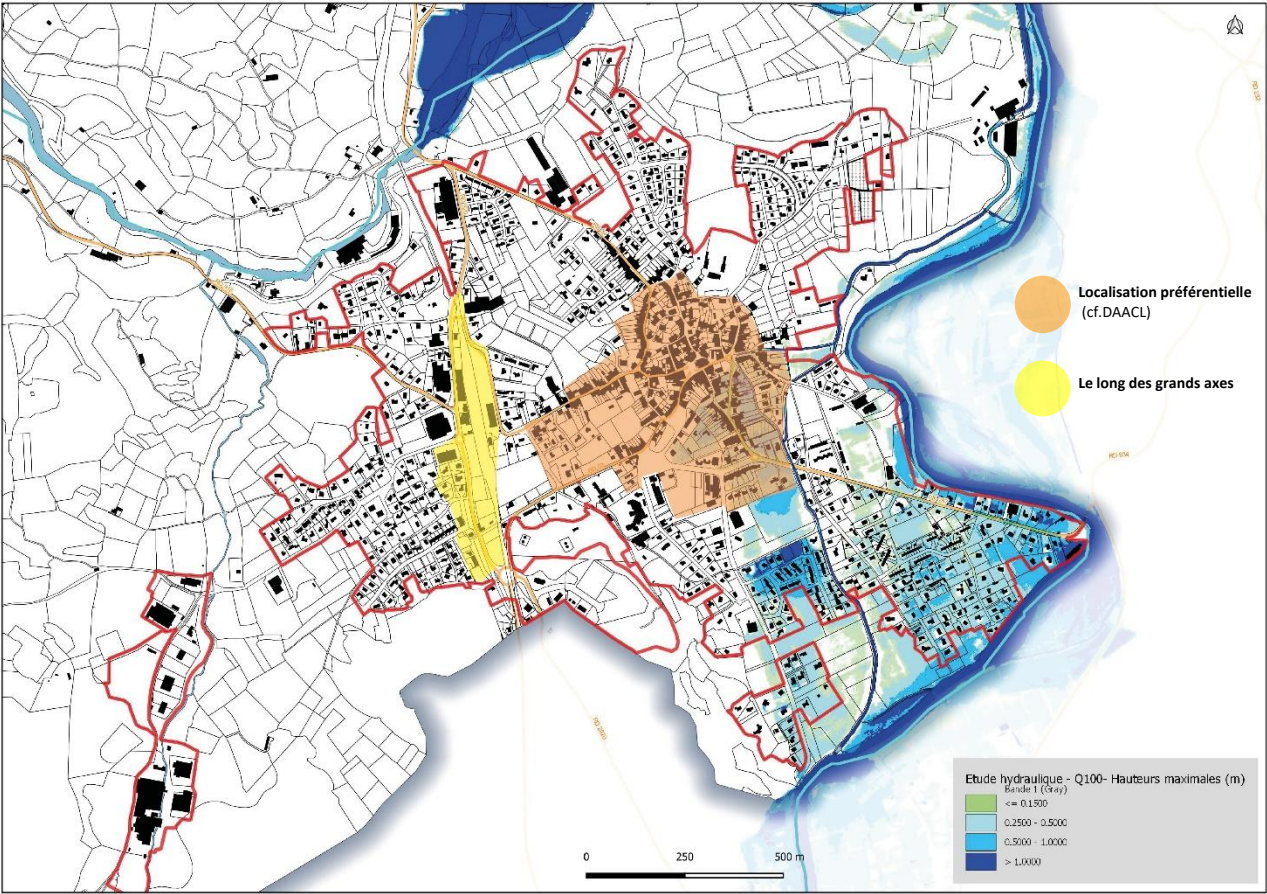
4-

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT COMMERCIAL : LOCALISATION PREFERENTIELLE

4.1-

PERIMETRES DES SECTEURS DE LOCALISATION PREFERENTIELLE AVEC GRILLE DES VOCATIONS COMMERCIALES DANS LES SECTEURS POINTES

	Types de localisation	Localisation préférentielle	Le long des grands axes	Au sein des zones UB et UC	Au sein des zones d'activités UY et AUY
Vocation commerciale	Achats du quotidiens et services de proximité	oui		oui mais en priorité sur le secteur préférentiel	
	Achats hebdomadaires	oui		oui	
	Achats occasionnels	oui	oui	oui	oui
	Achats exceptionnels	non	oui	oui	oui



4.2- LE LIEN AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DE LA VALLEE D'OSSAU EN COURS D'ELABORATION

Extrait du DAACL

« Le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL), intégré au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT, a pour objectif de fixer les orientations en matière de développement commercial, artisanal et logistique à l'échelle du territoire. Il encadre l'implantation des commerces de détail et des activités artisanales, notamment par la définition de localisations préférentielles et par des prescriptions visant à renforcer la vitalité des centralités, la mixité fonctionnelle et à limiter l'étalement commercial.

Le DAACL est opposable aux documents d'urbanisme (PLU, PLUi, cartes communales) dans un lien de compatibilité, et s'impose aux projets commerciaux soumis à autorisation d'exploitation commerciale (AEC). Il ne régit pas le fonctionnement économique des activités, ni les implantations de commerces de gros ou de logistique de grande envergure, qui relèvent d'autres cadres réglementaires.

Prescription B.1 : La construction de locaux commerciaux d'une surface de vente inférieure à 200 m² (et activités artisanales) que ces locaux soient isolés ou intégrés à un ensemble commercial (à l'exemple d'une galerie marchande), est autorisée uniquement dans les centres-villes, centres-bourgs, la station de Gourette et Fabrèges.

Prescription B.2 : La construction de locaux commerciaux d'une surface de vente supérieure à 1000 m² est interdite dans les centralités, sauf en renouvellement urbain.

Les commerces supérieurs à 200 m² s'implanteront de façon préférentielle dans les secteurs d'implantation périphérique, sauf en cas de renouvellement urbain, mutation ou réhabilitation de friches au sein des enveloppes urbaines des polarités.

Les nouveaux secteurs d'implantation périphérique sont interdits. »

Arudy : localisation préférentielle

5- LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT ARTISANAL

5.1- RAPPEL DES PRIORITES DU PADD

Le PADD souligne l'importance du développement d'une offre artisanale et industrielle qui font l'image de la commune d'Arudy en lien avec les spécificités du territoire :

Dans l'axe 2 : Développer le caractère dynamique et vivant de la commune d'Arudy une sous-partie aborde l'aménagement artisanal et industriel.

D : Permettre la création, le maintien et le développement des activités en place : industrielles, artisanales, agricoles, touristiques et de loisirs.

D1 : Conforter les activités économiques

« La commune compte des zones artisanales, commerciales et industrielles : ZA des Fours à Chaux, ZA du Touya et ZAC Saint-Michel et des espaces à vocation économique : Laprade, Pélecq... Il convient d'accompagner et pérenniser les activités en place au sein du tissu urbain existant.

Les activités au sein du tissu urbain existant seront conservées, les nouvelles implantations seront encadrées afin de limiter les nuisances avec l'habitat.

Les activités liées à un savoir-faire et une ressource locale, telle que l'exploitation des carrières sera encouragée (IGP de la Pierre d'Arudy par exemple).

Les possibilités de développement se situent uniquement à la ZA du Touya. L'idée est de favoriser le développement de cette zone par l'accueil de nouvelles activités, tout en ayant à l'esprit une consommation raisonnée de l'espace et une optimisation du parcellaire (implantation du bâti sur la parcelle, aire de stationnement mutualisée, réduction des surfaces de parcelle en adéquation avec le besoin, etc...). »

5.2- L'OBJECTIF POUR LES ZONES D'ACTIVITE ECONOMIQUES INTERCOMMUNALES

La Communauté de Communes de la Vallée d'Ossau possède 3 Zones d'Activités Économiques (ZAE) communautaires :

- La ZAE du Touya à Arudy,
- La ZAE des Fours à Chaux à Arudy,
- La ZAE de Soupon à Laruns.

Deux se situent sur le territoire d'Arudy.

La communauté de communes possède également du foncier bâti à visée économique :

- L'hôtel d'entreprise Laprade à Arudy,
- L'abattoir d'Ossau à Louvie-Soubiron.

Dans le cadre de l'élaboration du SCoT, les élus communautaires ont affirmé dans le Projet d'Aménagement Stratégique leur volonté de développer les zones d'activités économiques dans un contexte de limitation de l'artificialisation. Les objectifs sont les suivants :

- Identifier les zones d'activités stratégiques où de l'extension urbaine sera autorisée et conserver les autres zones dans leur enveloppes actuelles, tout en prenant en compte les spécificités actuelles ou futures de chaque zone (atouts, contraintes, entreprises existantes),
- Favoriser la densification et/ou la requalification à l'intérieur des autres zones d'activités avant l'ouverture en extension urbaine,
- Proposer un aménagement qualitatif des zones économiques pour attirer des nouvelles entreprises sur le territoire,
- Adopter une stratégie d'accueil des entreprises en lien avec les atouts du territoire (industrie, industrie agro-alimentaire, tourisme 4 saisons, sports de pleine nature, paysages, etc.),
- Pérenniser les industries existantes qui constituent un atout indéniable dans l'attractivité du territoire, notamment dans le bassin de vie d'Arudy.
- Identifier et favoriser la reconquête des friches.

L'extension de la ZAE du Touya répond donc aux objectifs précédemment cités.

5.3- ZONES PREFERENTIELLES D'IMPLANTATION DES ACTIVITES DITES « NUISANTES, IMPOSANTES »

Les activités artisanales nuisantes (bruit, odeur, etc.) et les activités industrielles dont la production est suffisamment importante, doivent être implantées de manière préférentielle dans les ZAE sus-mentionnées (deux sur Arudy : zones UY et une zone AUY).

L'accueil des entreprises au sein des zones d'activités devra se faire dans une logique d'optimisation du foncier avec :

- Un découpage parcellaire sur-mesure et maîtrisé,
- Un dialogue en continu avec les entreprises locales et extérieures pour connaître leurs besoins,
- Une mutualisation des aires de stationnement autant que possible,
- Une végétalisation importante pour minimiser l'impact sur le contexte paysager,
- Une non-concurrence avec les activités des zones préférentielles de commerces, du cœur-de-bourg en particulier pour favoriser la revitalisation du cœur d'Arudy,

Une complémentarité des zones.

OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGE

Envoyé en préfecture le 24/09/2025

Reçu en préfecture le 24/09/2025

Publié le



ID : 064-216400622-20250922-D_2025_044-DE

ENJEUX ET OBJECTIFS :

La définition et la protection de la Trame Verte et Bleue (TVB) est une mesure phare du Grenelle de l'environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Véritable clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Arudy, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe des orientations générales du projet politique souhaité par les élus de la commune à l'horizon 2035 en matière d'aménagement du territoire et de développement durable.

En réponse aux opportunités et aux enjeux identifiés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement, le PADD s'articule autour de 3 axes d'interventions transversaux ;

- Axe 1 – Promouvoir un développement urbain raisonné,
- Axe 2 – Développer le caractère dynamique et vivant de la commune d'Arudy,
- Axe 3 – Assurer la protection de l'environnement Arudyen et des paysages.

Au sein de ces trois axes, on retrouve dans l'axe 3 des notions qui seront détaillées au sein de cette OAP trame verte et bleu et paysage :

A- PROTEGER LES ESPACES NATURELS ET LA BIODIVERSITE EN LIEN AVEC LA TRAME VERTE ET BLEUE

- -Accompagner les projets de renaturation,
- -Préserver le cadre paysager et agricole,
- -Gérer et préserver la forêt.

B- LIMITER L'IMPACT URBAIN SUR LES RESSOURCES EN EAU

- -Prendre en compte les interfaces entre l'urbanisation et la question de l'eau au sein du bourg,
- -Traiter et prévenir les problèmes de gestion des eaux.

AXE 1 : Promouvoir un développement urbain raisonné

Définir une organisation fonctionnelle

-  Partie actuellement urbanisée
-  Centre-bourg historique
-  Favoriser le maillage
-  Emplacement d'un équipement public
-  Secteurs de développement habitat
-  Secteurs de développement habitat incluant une mixité des fonctions ou une mixité des formes bâties

Prendre en compte les risques présents sur la commune

- Etude hydrologique** Q 100 - Hauteurs maximales (m)
Bande 1 (Gray)
-  ≤ 0,1500
 -  0,5000 - 1,0000
 -  > 1,0000

Eviter les nuisances

-  Périmètre lié au bâtiment d'élevage

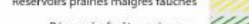
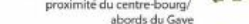
AXE 2 : Développer le caractère dynamique et vivant de la commune d'Arudy

Permettre la création, le maintien et le développement des activités industrielles, artisanales, agricoles, touristiques et de loisirs

-  Zone mixte existante et à conserver (activités / habitat)
-  Secteur de développement économique
-  Carrières
-  Structures touristiques

AXE 3 : Assurer la protection de l'environnement arudyen et des paysages

Protéger les espaces naturels et la biodiversité en lien avec la TVB

-  Réservoirs zones humides
-  Réservoirs prairies maigres fauchées
-  Réservoirs forêts anciennes
-  Milieux prairies pelouses réservoirs
-  Forêts corridors réalistes assemblés
-  TVB à l'échelle du fond de vallée
-  Préserver et réintroduire la TVB à proximité du centre-bourg/abords du Gave
-  Protéger les espaces intermédiaires

0 250 500 m

Carte issue du PADD

La biodiversité et la trame verte et bleue, au sein du territoire sont particulièrement riches.

Dans ce contexte rural à forte naturalité, il convient donc de préserver la bonne santé de la biodiversité locale et les continuités écologiques existantes à travers des orientations complémentaires au règlement. La commune d'Arudy concentre son urbanisation à l'Est de la commune en conservant la partie Ouest globalement naturelle, forestière et agricole.

De manière générale, le règlement prévoit deux types de prescriptions spatialisées opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme (notion de conformité à respecter) :

- Les réservoirs de biodiversité à enjeu et principaux corridors écologiques sont classés en zones naturelles (N) ou agricoles (A) au règlement graphique. Des sous-secteurs permettent de traduire les objectifs de préservation et de valorisation de la trame verte et bleue et les réservoirs à enjeux fort (Nce, Ace, ...).
- Les boisements anciens, les linéaires boisés structurants associés ou non aux cours d'eau ainsi que les zones humides sont identifiées en élément à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151- 23 du code de l'urbanisme et des dispositions réglementaires visant à leur préservation sont mises en place dans le règlement écrit.

Au sein de la Vallée d'Ossau mais également dans le territoire communal d'Arudy, la commune bénéficie de la présence d'entités paysagères marquées qui lui confèrent une identité forte à préserver. Les structures naturelles et agricoles, le relief, l'implantation du village, etc. sont autant de choses à prendre en compte dans les projets d'aménagement et de construction.

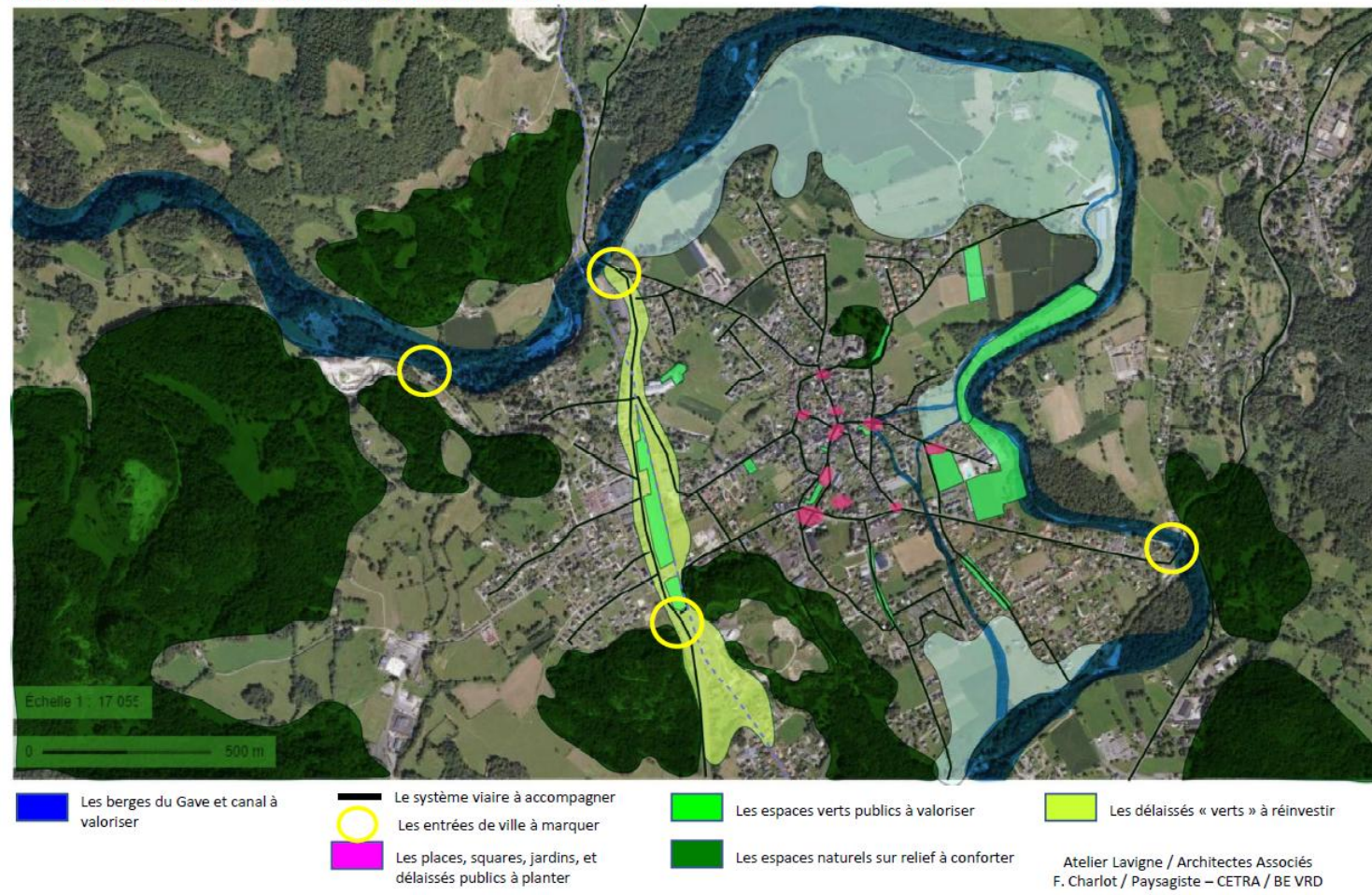
La commune d'Arudy est en majorité constituée d'un couvert forestier important avec 1 145,33 ha de forêt anciennes classées en Nce et 669,08 ha de forêt classée en N. La préservation de ces milieux est primordiale et passe par un zonage spécifique, au même titre que pour l'espace agricole.

La commune a aussi engagé une réflexion sur la trame verte et bleue à l'échelle du bourg qui se retrouve morcelée en parallèle par l'urbanisation. Des actions ont été réfléchies au sein de l'étude centre-bourg, il s'agit au travers cette OAP thématique de sensibiliser le plus grand nombre pour réintégrer une trame verte fine à toute échelle.

Action issue de l'étude centre-bourg

Action transversale 3 => Développer une trame paysagère

Les espaces paysagers identifiés et leur hiérarchisation à l'échelle du bourg



Les éléments cités ci-après sont des actions à mener afin de préserver la trame verte et bleue ainsi que la biodiversité sur l'ensemble du territoire communal d'Arudy et à n'importe quelle échelle de projet.

Préserver les milieux prairiaux qui constituent des réservoirs de biodiversité à enjeu fort (zone humide, forêt ancienne, espace intermédiaire etc.).

Pour cela, il s'agit, pour tout projet pouvant émerger sur ces espaces au regard de ce qui est autorisé dans les zones concernées :

- De ne pas porter atteinte à la fonctionnalité de ces milieux,
- D'implanter les constructions à proximité des voies de communication existantes,
- De limiter les covisibilités,
- De respecter le sens naturel de l'écoulement des eaux,
- De construire aux distances réglementaires des cours d'eau (cf. règle du règlement écrit).

Intégrer des formes paysagères déjà visibles dans le paysage local

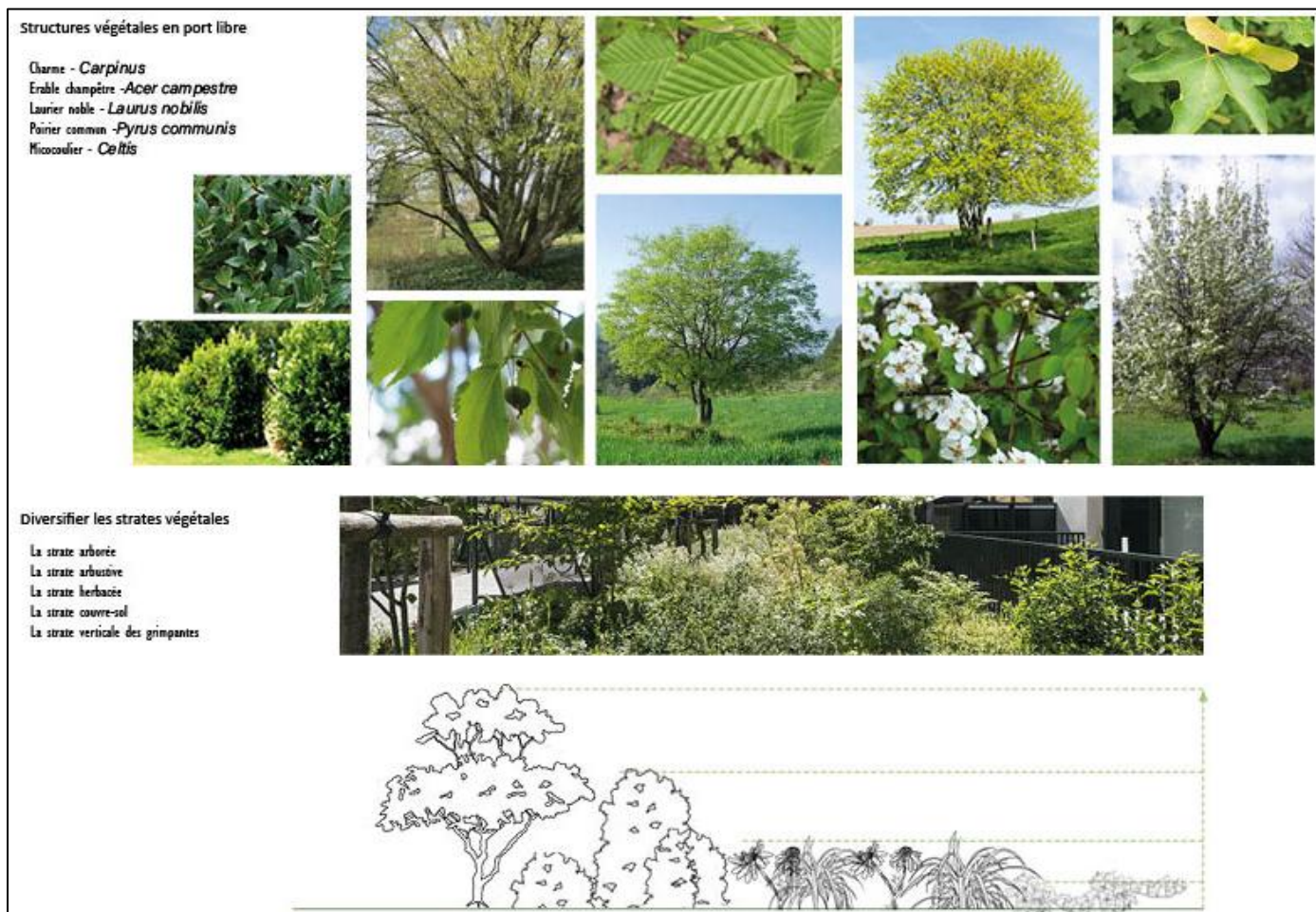
Les haies bocagères jouent de multiples rôles. Outre leur intérêt paysager dans un contexte agricole affirmé, elles ont un intérêt reconnu dans la protection des sols contre l'érosion, la lutte contre les pollutions diffuses d'origine agricole, la régulation du climat en constituant un effet « brise-vent » et apportant des zones d'ombres, mais elles ont également une valeur écologique importante. En effet, elles constituent des habitats naturels pour de nombreuses espèces et contribuent à assurer la continuité écologique à différentes échelles. Dès lors, il apparaît important de :

- Maintenir la trame bocagère existante au-delà des haies qui ont été identifiées au règlement graphique,
- Favoriser sa consolidation entre les espaces urbains et les espaces naturels et agricoles (clôture végétalisées en fond de parcelle, etc...),
- Privilégier la plantation de haies en multi strates (arbres tiges, arbres en cépées, arbustes, vivaces, couvre-sol),
- Privilégier la plantation de plants et arbres provenant du label « végétal local ».

Favoriser les îlots de fraîcheurs au sein de l'ensemble des projets

Dans les futurs projets d'aménagements mais également dans une réflexion d'ensemble au sein de la commune d'Arudy, il s'agira d'intégrer la présence de la nature à chaque échelle. Pour cela :

- Proposer une palette végétale locale (label végétal local),
- S'appuyer sur la végétation existante,
- Choisir des essences en tenant compte des caractéristiques de l'espace et du changement climatique (dimension, vocation, environnement, fosse de plantation, etc.),
- Favoriser la plantation de haies à multi strates et hétérogènes à essences.



Intégrer une palette végétale qui se dessine en fonction des espaces et des usages :

- Le végétal des rues plantées de centre bourg (pied de façade, grimpantes, etc.),
- Le végétal des places, soit en alignement soit en arbres seuls,
- Le végétal des parcs et jardins,
- Le végétal de mise en scène de bâtiment (aux abords du musée par exemple),
- Le végétal des rues périphériques existantes ou à créer, les entrées de ville,
- Le végétal des espaces verts « extensifs » coulée verte de lotissement, espaces naturels, abords de la voie ferrée,
- Le végétal des périphéries et bords de rivières.

Action transversale 3 => Développer une trame paysagère

Les formes végétales au regard des typologies d'espaces rencontrés

Le traitement des sols urbains participe à valoriser le cadre urbain et patrimonial du cœur de ville.

=> Proposer le végétal au développement adapté à l'espace disponible

Port érigé / arbre tige

- Place
- Espace urbain
- Parking
- Rue / avenue
- Coulée verte

Forme fastigiée (élancée)

- Trottoirs en pavés pierre ou en béton désactivé avec bandes structurantes en pierre
- Entrée de ville
- Trottoirs étroits

Port en cépée

- Délaissé large
- Square, parc, coulée verte

Haie taillée

- Espace public « noble »
- Abord de bâtiment public

Haies (taillées ou champêtres / haie libres)

- Espace public « noble »
- Abord de bâtiment public

Massifs ornementaux arbustifs bas

- Espace public de périphérie / en contact avec des zones naturelles ou agricoles
- Haie pédagogique (écoles...)

Massifs ornementaux de vivaces / annuelles

- Espace public « noble »
- Marquage ponctuel (entrée de ville, bâtiment public)

Fleurissement

- Espace public « noble »
- Marquage ponctuel (entrée de ville, bâtiment public)
- Espace minéral sur support (mât, mur, mobilier urbain...)

Gazon

- Tout espace fréquenté

Prairie libre / fleurie

- Espace public moins fréquenté, avec enjeux environnemental

Port érigé / arbre tige



Forme fastigiée



Port en cépée



Haie taillée



Haie champêtre / haie libre



Massifs ornementaux arbustifs bas



Massifs ornementaux de vivaces / annuelles



Fleurissement



Gazon



Prairie libre / fleurie



Atelier Lavigne / Architectes Associés
 F. Charlot / Paysagiste – CETRA / BE VRD

88

Action issue de l'étude centre-bourg

Privilégier une gestion différenciée/raisonnée des espaces verts et des jardins

Afin de favoriser la biodiversité, il est recommandé de mettre en œuvre une gestion différenciée et moins polluante des espaces verts et des jardins, privilégiant :

- Une tonte espacée dans le temps de certaines surfaces enherbées (comme alternative au gazon coupé court).
- La suppression de l'usage de pesticides, en privilégiant le désherbage thermique, manuel ou mécanique, à l'eau bouillante, ou en optant pour des traitements écologiques : savon noir, pièges à phéromones,
- La mise en place de plantations diversifiées autant par leur forme que par leur caractéristique (différentes strates : arbres tiges, en cépées, massifs arbustifs, vivaces, prairies fleuries, couvre-sol, rampante) qui deviennent de véritables refuges pour de nombreuses espèces
- L'acceptation du développement de la végétation spontanée comme alternative au désherbage chimique, ou bien le recours au paillage, à la mise en place de plantes couvre-sol,
- Le maintien voire confortement des plantations de hautes tiges qui permettent un apport d'ombre donc l'entretien moins soutenu d'un espace ouvert. En privilégiant les plants et végétaux provenant du label « Végétal local »



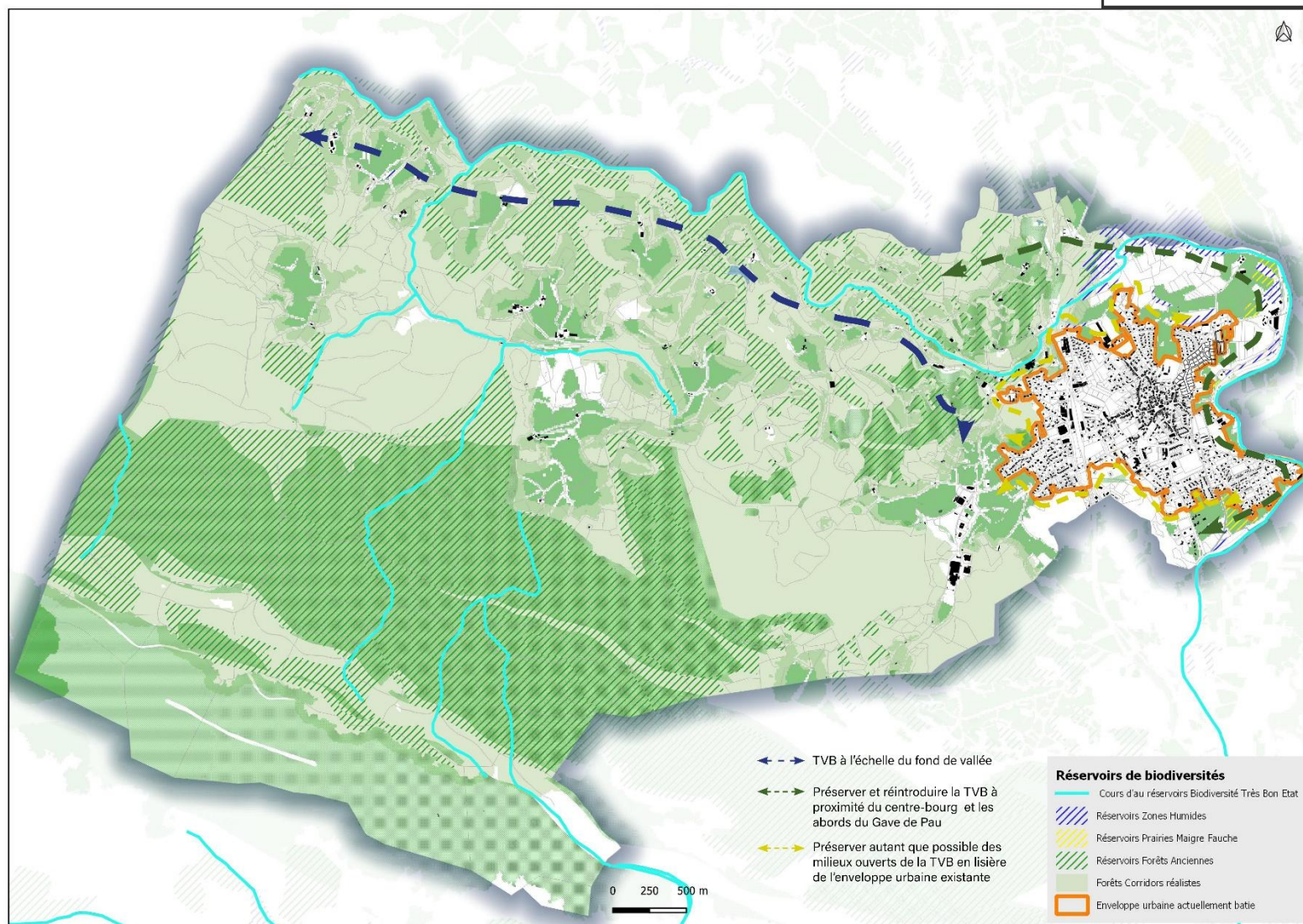
L'intégration paysagère des constructions

Pour les projets futurs, il s'agira de veiller à l'intégration paysagère en :

- Respectant la topographie des terrains :
 - Adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain : éviter au maximum les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement),
 - Prendre en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain et les situer au même niveau que la voie d'accès,
- Conservant au maximum la végétation arborée existante,
- Plantant des arbres participant à l'intégration paysagère du bâti et la constitution de la trame verte (arbre-habitat)
- Privilégiant les clôtures végétales à essences variées,
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, tout projet de construction ou aménagement veillera à préserver au mieux les formations arborées et/ou arbustives existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés).

Pour les bâtiments agricoles et forestiers, il s'agira de :

- Regrouper les constructions en les implantant dans la continuité des sièges d'exploitation existants (sauf normes sanitaires ou contraintes topographiques imposant une implantation différente),
- Mutualiser les bâtiments d'exploitations,
- Planter les abords afin de créer des filtres végétaux.



Trame verte et bleue à valoriser dans les projets

OAP THEMATIQUE PHASAGE

L’OAP « phasage » vient détailler le calendrier d’ouverture à l’urbanisation des OAP sectorielles prévues sur le PLU de la Commune d’Arudy.

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

L’article L. 151-6 du code de l’urbanisme modifié par la Loi climat et résilience incite désormais à une réflexion sur le phasage de l’ouverture à l’urbanisation des zones à urbaniser en fonction des orientations du projet d’aménagement et de développement durables et de la capacité de la collectivité à financer les équipements éventuellement nécessaires à l’urbanisation des zones.

Les secteurs	Date d’ouverture	Surface en ha
Secteur 1 Martouré : AU	À l’approbation	1,50 ha
Secteur 2 Saint-Michel : AUm Secteur 3 Pourtalet : AU Secteur 4 Ossau : AU	L’ouverture à l’urbanisation des zones se fera à partir de 2031	2,28 ha en totalité
Secteur AUY	À l’approbation avec un phasage au sein de l’OAP NB : Le secteur 2 s’ouvrira dans un second temps, une fois que 50% des lots de la phase 1 seront construits (PC déposé avec déclaration d’ouverture de chantier).	4,5 ha