

Commune de



PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce C : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
en date du 27 Septembre 2019
Approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU)



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal

Maison des Communes - rue Auguste Renoir - C.S.40609-64006 PAU CEDEX

Téléphone 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 – service.urbanisme@apgl64.fr

TABLE DES MATIERES

LOCALISATION DES SECTEURS.....	5
ORIENTATIONS EN MATIERE DE DENSITE.....	6
ORIENTATIONS EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	7
1 SECTEUR ARROUTIS / CENTRE BOURG	9
2 SECTEUR BOURG NORD	22
3 SECTEUR STADE.....	27
4 SECTEUR BARCANOUS	31
5 PELAGAHE NORD	35
6 PELAGAHE SUD	39
7 EXTENSION DU PAE MONTPLAISIR.....	43

INTRODUCTION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bénéjacq concernent les zones à urbaniser UB et 1AU délimitées par le PLU.

La volonté communale est d'assurer l'insertion des secteurs d'urbanisation future avec le bâti existant et d'éviter les inconvénients d'une urbanisation inorganisée. Pour chaque secteur à urbaniser, les orientations d'aménagement prennent en considération les caractéristiques physiques, environnementales et urbaines de la zone d'implantation. Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement sont opposables pour : « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan* » ; ceci dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que ces dernières ne doivent pas aller dans le sens contraire des orientations définies mais doivent contribuer à leur façon à les réaliser.

Contenu des orientations d'aménagement et de programmation

Article L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme

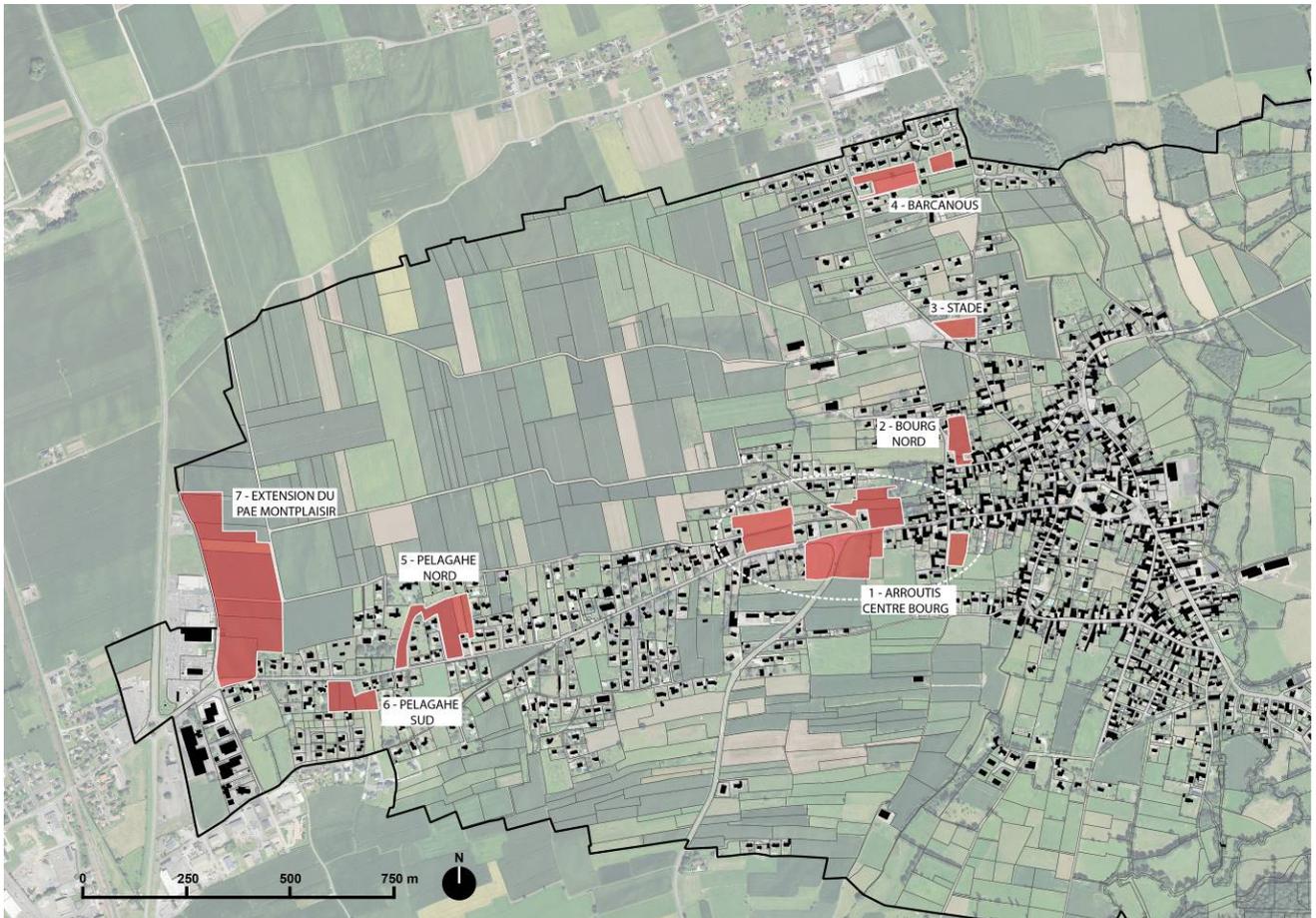
Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...].

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
 - 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
 - 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
 - 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
 - 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- [...].*

LOCALISATION DES SECTEURS

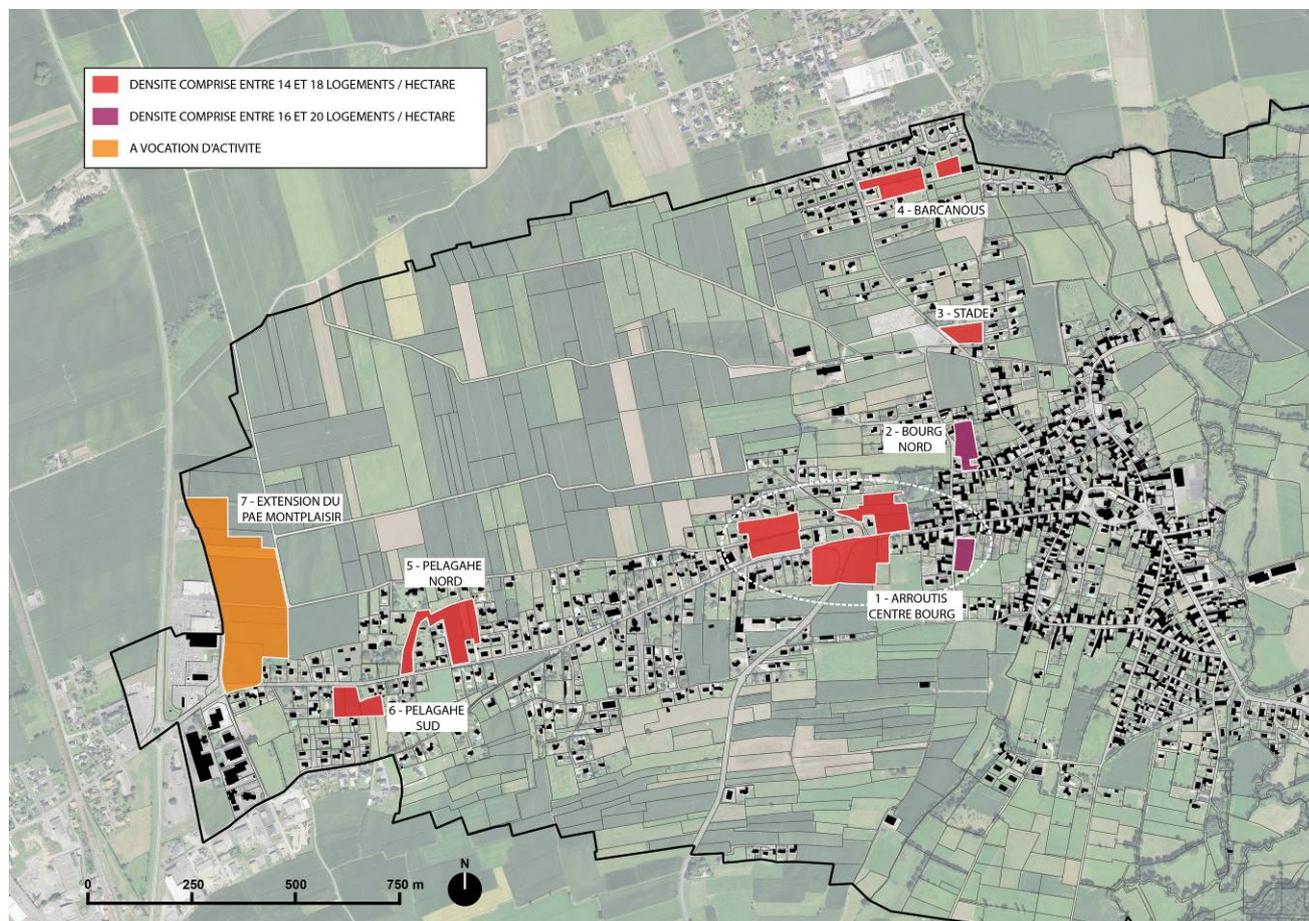
Plan de situation des secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation :



Les différents secteurs des Orientations d'Aménagement et de programmation sont situés essentiellement au Nord et à l'Ouest du centre bourg de Bénéjacq, le long de la RD936 qui est l'axe majeur d'entrée de ville depuis l'Ouest et le long des rues Clémenceau et Barcanous qui relie Bénéjacq à Bordères au Nord. Ils sont classés en UBb, 1 AU et 1AUy dans le projet de zonage.

ORIENTATIONS EN MATIERE DE DENSITE

Plan de situation des secteurs soumis à des OAP et indications réglementaires concernant les niveaux de densités attendus



La densité brute prend en compte la surface utilisée par les équipements publics, la voirie et les espaces publics, dans l'espace considéré, contrairement à la densité nette qui se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot.

Compte tenu de la localisation des différents secteurs, il est attendu des densités différentes.

La partie la plus proche du bourg du secteur 1 - Arroutis / centre Bourg et le secteur 2 - Bourg Nord qui sont à **proximité directe du cœur de bourg** devront présenter une densité brute minimale comprise **entre 16 et 20 logements / hectares**.

Les autres secteurs, **plus éloignées**, pourront avoir un niveau de densité brute minimale moindre compris **entre 14 et 18 logements / hectares**.

Les projets de constructions seront autorisés sous réserve de la bonne intégration dans le quartier et de la possibilité pour le reste de la zone de s'urbaniser conformément aux objectifs de densité fixés : les densités minimales souhaitées s'imposeront à toute opération de construction dans chacun des secteurs.

Si l'opération devait être réalisée par phases, chacune d'elle devrait respecter la densité brute minimale fixée dans le secteur.

ORIENTATIONS EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1.1. INSERTION PAYSAGERE ET URBAINE

La connexion et le traitement de la transition entre le centre bourg et les quartiers pavillonnaires de Bénéjacq doivent être les supports des aménagements sur les secteurs.

L'insertion paysagère et urbaine des aménagements prévus devra **respecter la Charte architecturale et paysagère des pays de Nay.**

Les secteurs doivent proposer une **forme urbaine cohérente avec l'architecture vernaculaire et la forme urbaine traditionnelle** de village de la plaine de Nay.

Les terrains étant relativement plats, les **vues qualitatives sur les Pyrénées** depuis les espaces publics et depuis les parcelles seront **conservées dans la mesure du possible.**

Des cheminements piétons identifiés sur les schémas graphiques devront sécuriser les abords de voirie et mailler les secteurs afin de **favoriser les circulations douces** vers le bourg (piétons et vélo) et vers les tissus alentours. L'objectif est de mener ainsi une approche globale des cheminements de la commune plutôt que sectorielle.

1.2. INSERTION ARCHITECTURALE

Les constructions nouvelles devront **respecter la Charte architecturale et paysagère des pays de Nay.**

L'aspect des bâtiments doit **s'inspirer des constructions traditionnelles du bourg ancien.**

Les architectures étrangères à la région sont interdites. L'accent doit être mis sur une **architecture locale**, reprenant les caractéristiques de l'architecture vernaculaire béarnaise.

L'implantation des volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain du village par la **simplicité du volume**, d'un seul tenant et la **continuité du front bâti** sur la rue. Ce front bâti sera assuré par l'implantation du bâti et/ou des annexes à l'alignement ou en retrait modéré et/ou par le traitement des clotures en bordure de voirie. Les zones d'implantation du bâti seront précisées pour chaque secteur de manière à répondre aux spécificités locales.

1.3. ESPACES PUBLICS ET CHEMINEMENTS DOUX

Les **espaces publics et les cheminements doux sont le socle du projet.**

La plupart des secteurs bénéficient à minima d'un **espace public de proximité structurant** créant ainsi des **espaces de respiration dans le nouveau tissu urbain**. Ces espaces devront être dimensionnés de manière à permettre l'appropriation par les usagers, à offrir un lieu d'échange et de rencontre et à répondre aux usages spécifiques de chaque secteur. Ces espaces seront à **dominante piétonne** et serviront **d'articulation pour les cheminements doux.**

Les cheminements doux seront valorisés. Ils sont traités en bordure de voirie ou en coeur d'îlots et ils devront offrir un **aménagement qualitatif et paysagé.**

1.4. QUALITE ENVIRONNEMENTALE

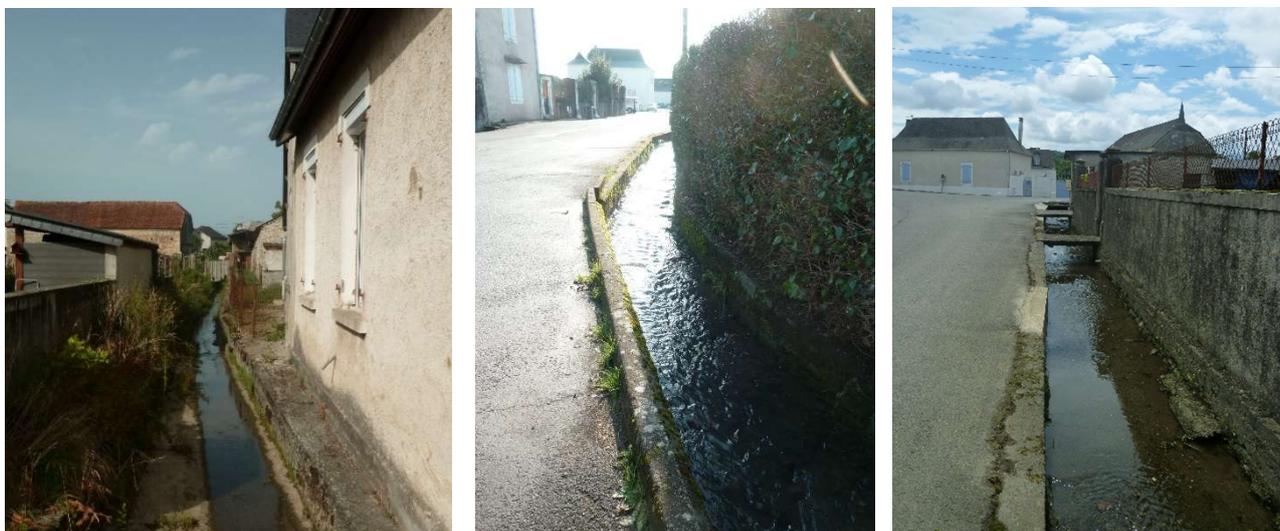
Une attention particulière sera apportée à la **qualité de l'insertion des opérations dans le paysage** (qualité des constructions, traitement des clôtures...).

L'implantation du bâti devra être conçue afin de permettre une **exploitation optimale des énergies naturelles** notamment l'ensoleillement naturel des pièces à vivre. Les matériaux devront **favoriser les économies d'énergie** et présenter un niveau de performances énergétiques au moins égal ou supérieur aux normes en vigueur.

Pour le traitement des eaux pluviales, il est **recommandé de réaliser des ouvrages collectifs de rétention aériens** de type bassins, noues, fossés ou canaux pouvant s'inspirer des ouvrages traditionnels de gestion des eaux pluviales de la plaine de Nay. Ces ouvrages pourront être végétalisés.

Il conviendra également de **limiter l'imperméabilisation des sols**, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement...).

En cas de difficultés techniques, les eaux pluviales pourront également être gérées à la parcelle (type cuve de rétention individuelle équipée d'un ouvrage de régulation calibré permettant un stockage temporaire).



Petits cours d'eau et gestion des eaux pluviales à l'air libre dans le bourg de Bénéjacq

1.5. CLOTURES

Une attention particulière sera apportée au traitement des limites avec l'espace public.

Le linéaire d'alignement sur voie des clôtures sera traité de manière continue et cohérente sur les différentes parcelles (ex : hauteur continue du mur de clôture, harmonie des matériaux et couleurs...)

1.1. CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Les secteurs étudiés sont situés à l'entrée Ouest du bourg de Bénéjacq, entre le quartier des Arroutis et le centre Bourg.

Ces secteurs ont actuellement un usage essentiellement agricole.

Le terrain est plat et offre des vues qualitatives vers les Pyrénées au sud.

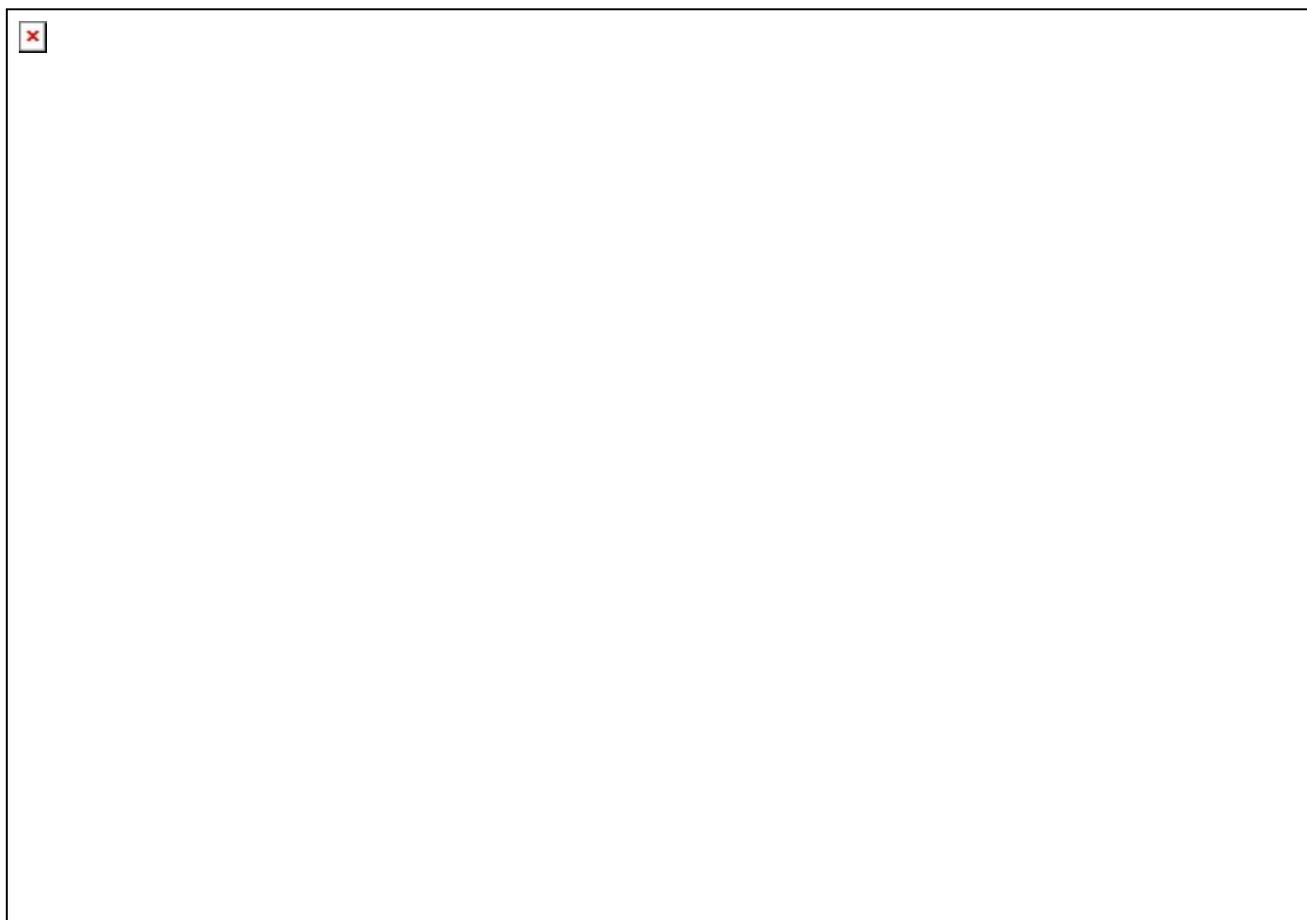
Les 4 zones étudiées sont situées en limite du centre bourg, entre le tissu de bâti ancien assez dense et l'habitat pavillonnaire qui s'est développé le long de la rue des Pyrénées. Ce secteur situé au croisement des routes D936 et D212 marque donc l'entrée de bourg de Bénéjacq depuis l'Ouest



Plan de situation des secteurs soumis à des OAP

1.2. ANALYSE DU SECTEUR ARROUTIS / CENTRE BOURG (extrait du rapport de présentation)

1.2.1. -Analyse de l'évolution du paysage et de la structure urbaine



STRUCTURE PAYSAGERE HISTORIQUE



Cœurs d'îlots végétalisés



Végétation qualitative ou remarquable



Murets traditionnels



Réseau viaire historique



Centralité : cœur de bourg avec bâti à caractère patrimonial, alignement sur voies et cours intérieures

STRUCTURE PAYSAGERE CONTEMPORAINE



Nouvelles voies en impasse



Arrêts de bus scolaire



Ligne haute tension (limiter les constructions à l'aplomb)

Les secteurs étudiés sont situés en franges et en dents creuses des zones urbanisées du centre bourg et du secteur Arroutis.

Le centre Bourg s'organise sous la forme de village-rue. Il est caractérisé par :

- la présence de **bâti ancien implanté à l'alignement** des voiries, souvent autour de cours intérieures,
- des limites public / privé traitées par des murets maçonnés de hauteur environ 1.5m offrant un **paysage urbain assez minéral**,
- des **cœurs d'ilots très végétalisés** avec des jardins, vergers et potagers peu perceptibles depuis la rue,
- un **réseau viaire hiérarchisé** mais laissant peu de place aux déplacements doux notamment sur la D936.

A l'extérieur du bourg ancien on peut noter :

- les **clôtures traditionnelles des espaces agricoles** réalisées en galet de hauteur environ 1m,
- une urbanisation caractérisée par une **juxtaposition d'opérations de lotissements**,
- une desserte des lotissements par des voies en impasses, peu hiérarchisées, qui créent des **ruptures avec le maillage viaire historique**.

Par ailleurs, sur le secteur étudié il est important de relever :

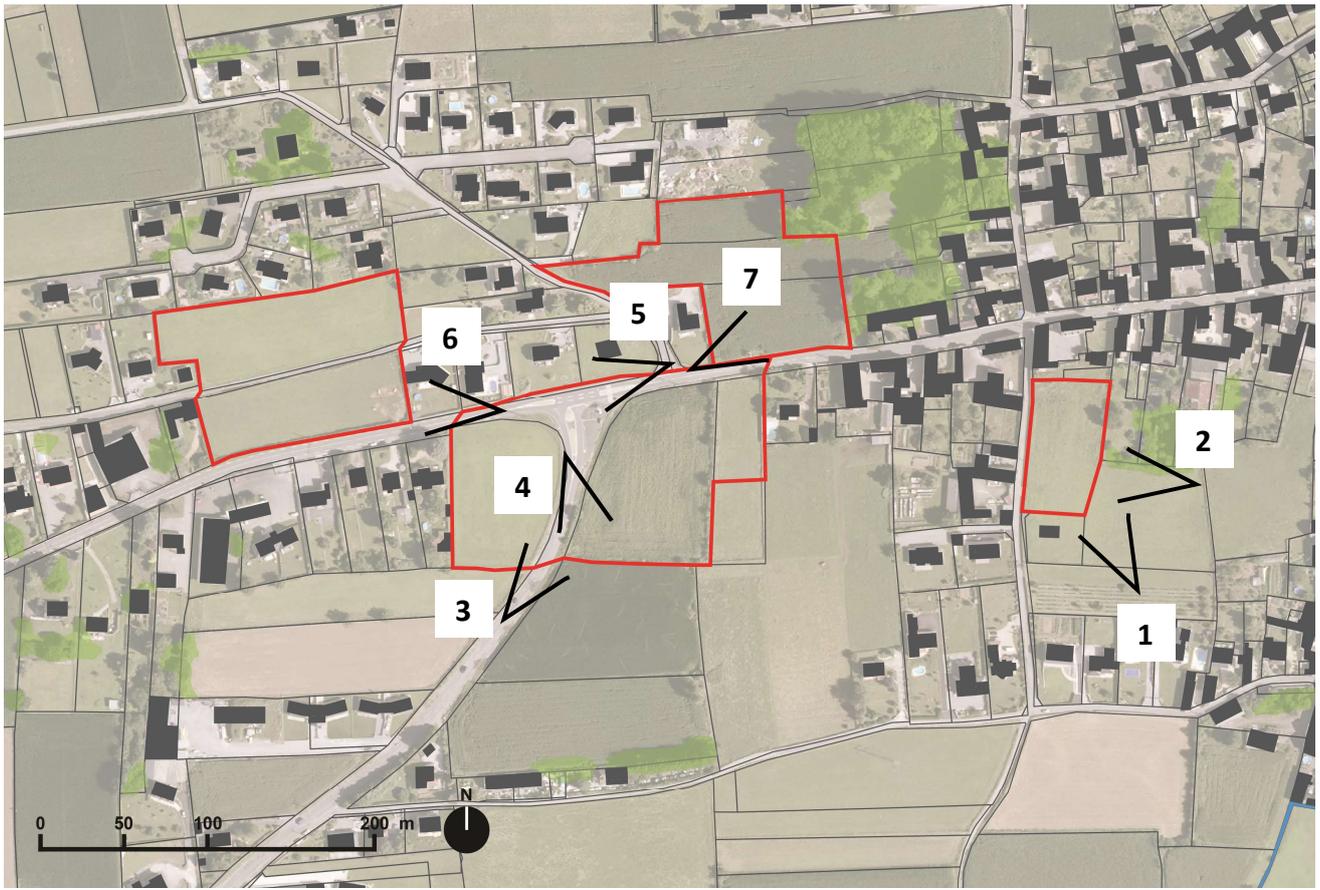
- le passage **d'une ligne haute tension**,
- la présence d'un **carrefour structurant pour la commune** : la jonction de la RD936 reliant Nay à Pontacq et la RD212 ou route de Coarraze, avec un arrêt de bus scolaire, un espace de stationnement et un point de collecte de déchets (verre et point Relais). Cet espace est aujourd'hui résiduel et peu qualifié. L'accès piéton depuis les zones d'habitat qui l'entourent n'est pas sécurisé.

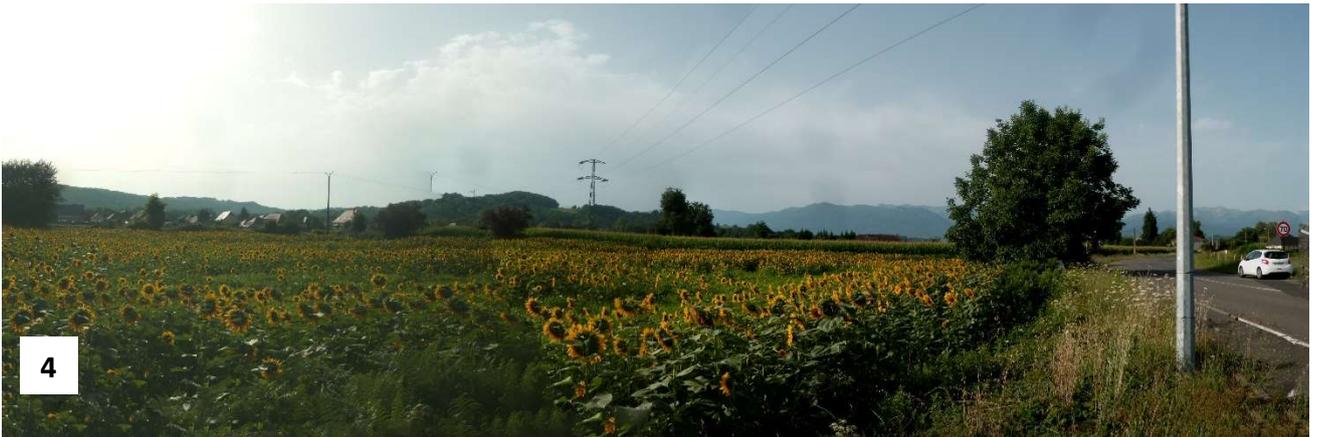
1.2.2. Enjeux d'aménagement

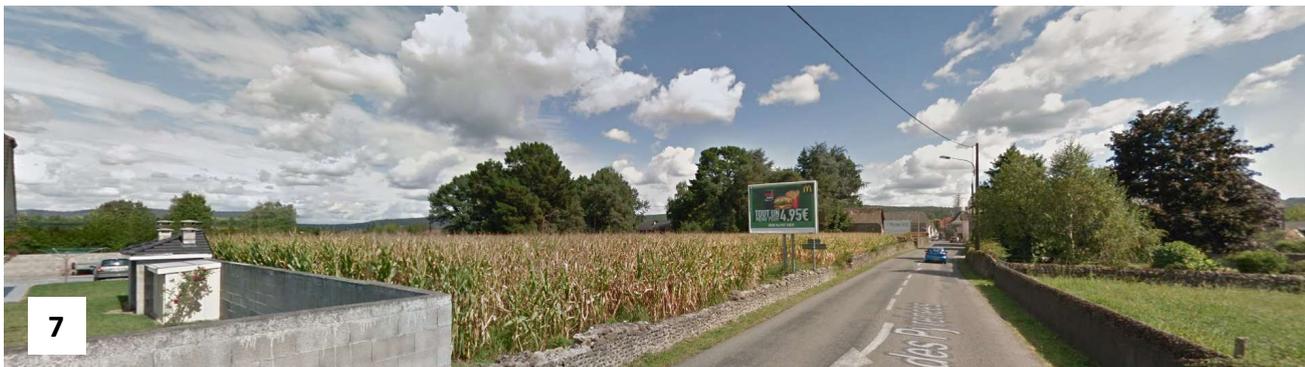
Dans la perspective de l'évolution et la densification du secteur, il est important de s'inscrire en continuité du bourg ancien de Bénéjacq et de faire la transition entre le secteur du bourg dense et le tissu d'habitat pavillonnaire plus récent à l'Ouest. Pour cela il convient de :

- **Préserver et prolonger l'identité paysagère du centre bourg** avec des voiries hiérarchisées et connectées formant un paysage urbain plutôt minéral. Les limites public/ privé pourront être traitées par le bâti à l'alignement ou des clôtures/murets respectant les caractéristiques traditionnelles de ces ouvrages
- **Sauvegarder les cœurs d'ilots végétalisés** qui participent à la biodiversité et à la qualité de vie pour les logements qui les entourent tout en prolongeant ce système pour structurer les nouveaux secteurs urbanisés
- **Qualifier et valoriser le carrefour D936 / D212** qui fait entrée de ville pour Bénéjacq en aménageant et en sécurisant des accès piétons / vélo qu'il conviendra de reconnecter avec un réseau de cheminements doux à l'échelle de la commune.

1.2.3. Prises de vues







1.3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les opérations, constructions ou aménagements projetés doivent rendre possible ou, à tout le moins, ne pas compromettre les dispositions indiquées ci-dessous.

• 1.3.1 Programme

- Le programme devra permettre l'aménagement de secteurs d'habitat avec des aménagements piétonniers et espaces publics à usage collectif.
- La forme urbaine proposera des maisons individuelles, de l'habitat individuel groupé et des petits collectifs (10 logements maximum). Une mixité des fonctions pourra être proposée pour favoriser l'implantation d'activités et de commerces en Rez-de-Chaussée le long de la RD 936 et de logements.
- Le nombre de nouveaux accès depuis la RD936 sera limité et les nouvelles voies offriront des bouclages pour densifier la trame viaire existante
- La densité brute sur le secteur sera comprise entre 16 et 20 logements / hectare pour le secteur le plus à l'est et entre 14 et 16 logements / hectare pour les autres secteurs. Le nombre minimum de logements sur l'ensemble du secteur sera de 63.
- Mixité sociale et fonctionnelle (cf. règlement) : pour toute opération comprenant plus de 6 logements, l'opérateur réalisera a minima 40 % de logements aidés (accession sociale à la propriété ou logement locatif social (PLUS, PLAI, PLS))
- **Dans les secteurs 1AU1.1, 1AU1.2 et 1AU1.3, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, pouvant être scindées en une opération par îlots définis dans les OAP. Dans le secteur 1AU1.4, les occupations et utilisations du sol sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone permettant la desserte des constructions qui y sont admises.**

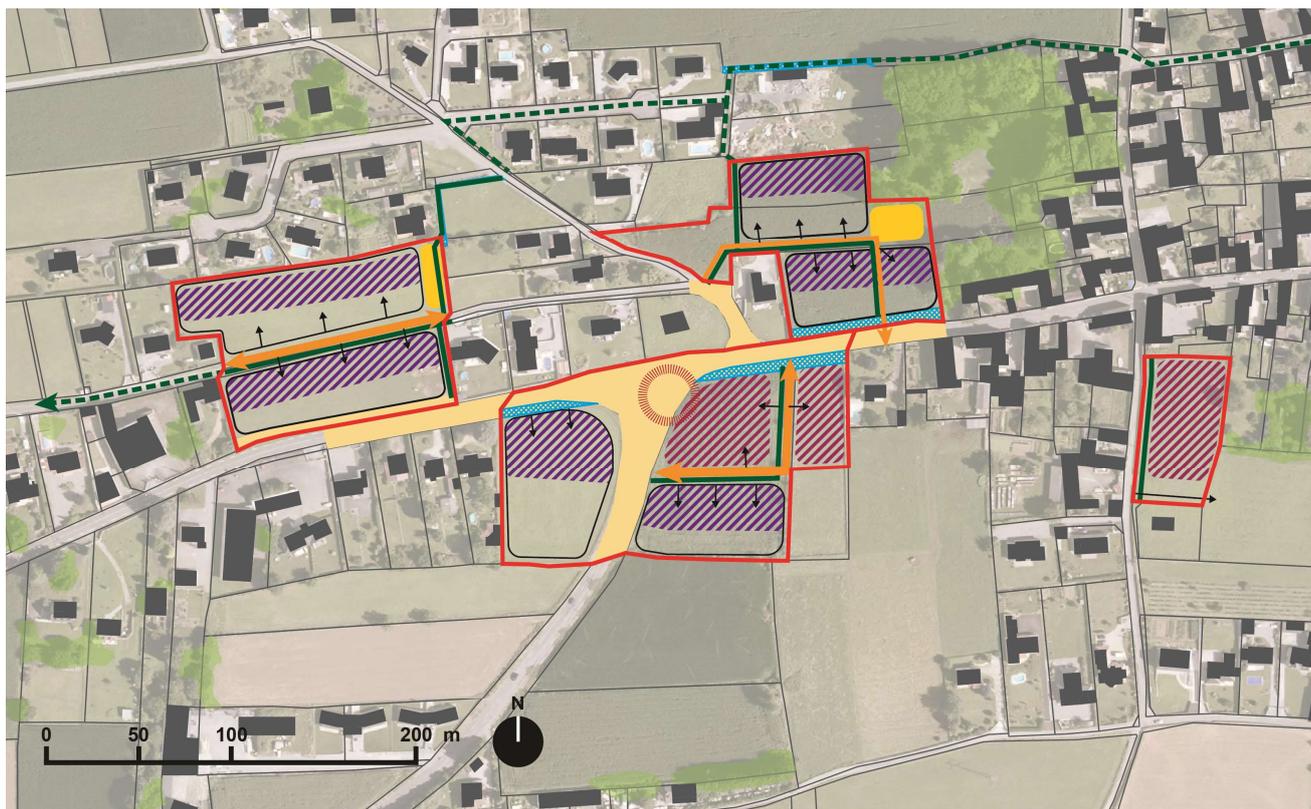
• 1.3.2 Accès et réseaux

Les accès à la zone devront suivre les principes de dessertes identifiées au schéma d'aménagement. Les nouveaux accès depuis la D936 seront limités à :

- Une sortie à sens unique pour le secteur 1AU1.2
- Un accès nouveau pour le secteur 1AU1.3
- La desserte d'un nombre de lots réduit en partie Ouest du secteur 1AU1.3

Les voies en impasse avec raquette de retournement sont interdites. L'aménageur doit prévoir un bouclage. Dans le cas du secteur 1AU1.1, les voies en impasse pourront être tolérées dans la mesure où elles permettent un bouclage futur pouvant desservir de nouveaux aménagements en cœur d'îlot.

• 1.3.3 Orientations graphiques



PERIMETRES DANS LESQUELS S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE LA PRESENTE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



VOIE DE DESERTE PRINCIPALE A DOUBLE SENS (Secteurs 1AU1.3 et 1AU1.4)

Le schéma indique le tracé de principe des voies de desserte des secteurs. Leur usage est destiné à être collectif. L'emprise de la voirie doit permettre une circulation à double sens et être suffisamment large pour permettre d'accueillir un trottoir d'un côté de la voie et d'être longé d'une liaison douce de l'autre côté de la voie (ou d'un trottoir qualitatif à minima). Des stationnements pourront éventuellement être aménagés le long de ces voies. Afin de préserver la hiérarchie du réseau viaire, la largeur de chaussée ne dépassera pas 6 m.



VOIE DE DESERTE SECONDAIRE (Secteur 1AU1.2)

Le schéma indique le tracé de principe de la voie de desserte locale du secteur. Son usage est destiné à être collectif. L'emprise de la voirie devra permettre la circulation automobile de desserte locale ainsi qu'une liaison douce qualitative à minima d'un côté de la voie. Afin de préserver la hiérarchie du réseau viaire, la largeur de chaussée ne dépassera pas 5m et pourra être traitée à sens unique ou en voirie partagée.



ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE AVEC CIRCULATION APAISEE

Le schéma indique un espace public de proximité pour un usage de voisinage. Il s'agit de créer un lieu d'échange et de rencontre dans chaque secteur. La placette devra privilégier le piéton et les espaces plantés et arborés, notamment par l'implantation de dispositifs de gestion des eaux pluviales paysagés à l'air libre (noues, bassins, canaux...). Les espaces devront s'appuyer sur des principes d'usage polyvalent de l'espace, de simplicité des traitements en cohérence avec les espaces publics du village.



LIAISON DOUCE

Le schéma indique le tracé de principe de liaisons douces dont l'usage est destiné à être collectif. Ces voies s'inscrivent à l'intérieur des zones urbanisées ou le long des voiries principales. Lorsqu'elles sont situées en bordure de voirie, ces liaisons devront être traitées qualitativement en sécurisant l'interface avec les véhicules motorisés. Les liaisons douces permettront une utilisation quotidienne par tout temps et de manière sécurisée. Leur largeur devra être supérieure ou égale à 1,40 m et elles bénéficieront d'un traitement paysager



LIAISON DOUCE ALTERNATIVE A LA D936

Le schéma indique le tracé de principe d'un cheminement alternatif à la D936 auquel les liaisons douces créées devront être raccordées.



ZONE D'IMPLANTATION DU BATI (*Précisé pour chaque secteur*)

Le schéma indique les secteurs d'implantation privilégiée de logement individuel et individuel groupé. Cette zone d'implantation du bâti ne s'applique pas dans le cas d'implantation de logements collectifs. La hauteur des constructions ne dépassera pas 9 m au faitage.



PRINCIPE DE DESSERTE DES PARCELLES ET DES BATIMENTS (*Précisé pour chaque secteur*)

Le schéma indique le principe de desserte des îlots et des lots.



ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS COLLECTIFS (Secteurs 1AU1.1 et 1AU1.3)

Le schéma indique les secteurs d'implantation privilégiée de logements collectifs. La hauteur des constructions ne dépassera pas 10 m au faitage et la volumétrie devra être à l'échelle des bâtis traditionnels béarnais.

Une mixité des fonctions pourra être proposée le long de la D936 sur le secteur 1AU1.3 pour favoriser l'implantation d'activités et de commerces en Rez-de-Chaussée des logements. L'implantation à l'alignement des voiries sera privilégiée.



CARREFOUR ENTREE DE VILLE PACIFIE

Le schéma indique le secteur du carrefour D936 / D212 à pacifier et à sécuriser. Un recul le long de ces axes sera aménagé afin de permettre l'implantation de cheminements piétons d'un côté de la voie à minima et des deux côtés lorsque cela est possible (secteur 1AU1.2 et 1AU1.4 en bordure Sud et secteur 1AU1.3 en bordure Nord : retrait de 3 m minimum par rapport à la limite parcellaire existante). Les trottoirs piétons seront sécurisés et des traversées piétonnes aménagées (à minima deux sur la D936 et une sur la D212). Des dispositifs seront mis en place afin de réduire la vitesse des véhicules motorisés sur ce secteur d'entrée de ville (revêtements de sol, plateau surélevé...)



RENFORCEMENT ET VALORISATION DU LIEU D'ECHANGE AUTOUR DE L'ARRET DE BUS

Le schéma indique le secteur devant être valorisé et requalifié, destiné à devenir un espace public accessible depuis tous les secteurs étudiés à l'échelle du quartier. Situé sur le carrefour entrée de ville, ce secteur a pour vocation d'accueillir des usages de courte durée, périodiques ou ponctuels. Les équipements existants (arrêt de bus, point de collecte de déchet, stationnement) doivent être valorisés et peuvent être complétés par de nouveaux services. Cet espace public pourra bénéficier des retraits sur voirie pour être élargi et renforcé. Des plantations et des aménagements paysagers seront prévus pour qualifier ce lieu d'échange.



Informations complémentaires aux orientations d'aménagement :

EMPLACEMENTS RESERVES

SECTEUR 1AU1.1



Sous-secteur 1AU1.1 :

- Un recul de 2 m minimum sera conservé entre la voie et le bornage des lots afin d'aménager le cheminement piéton longeant la rue Bellevue.
- En partie sud du secteur, un accès est à préserver pour la future desserte du secteur 2AU situé à l'arrière.

SECTEUR 1AU1.2



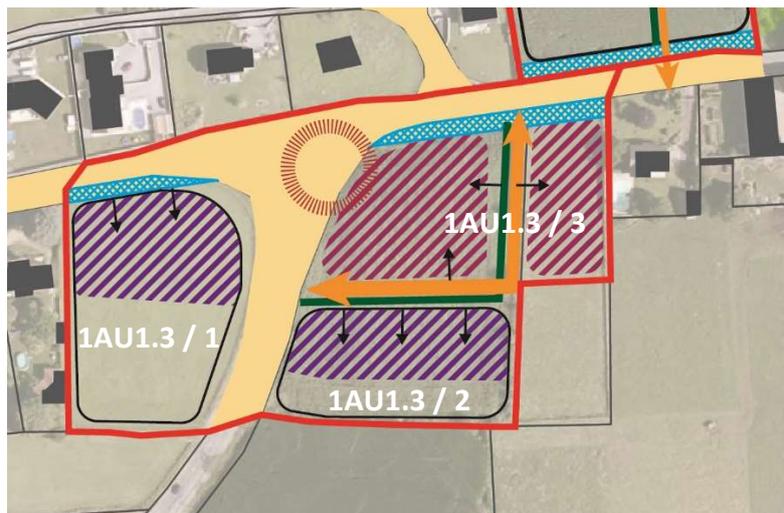
Sous-secteur 1AU1.2 / 1 :

- Le bâti sera implanté le plus au Nord des parcelles afin d'orienter les jardins au Sud.
- L'implantation sera soit en limite Nord de parcelle soit en retrait de 8 m max.
- La desserte des lots se fera par la voie créée en bordure Sud des parcelles.

Sous-secteur 1AU1.2 / 2 :

- Un recul de 3 m minimum sera conservé au sud entre le muret existant en bordure de voie et le bornage des lots afin d'aménager le cheminement piéton longeant la RD936.
- Le bâti sera implanté le plus au Nord des parcelles afin d'orienter les jardins au Sud.
- L'implantation sera soit en limite Nord de parcelle soit en retrait de 5 m max.
- La desserte des lots se fera par la voie créée en bordure Nord des parcelles. Aucun accès direct ne pourra se réaliser sur la RD 936.

SECTEUR 1AU1.3



Sous-secteur 1AU1.3 / 1 :

- Un recul de 3 m minimum sera conservé au Nord entre la voie et le bornage des lots afin d'aménager le cheminement piéton longeant la RD936.
- Le bâti sera implanté le plus au Nord des parcelles afin d'orienter les jardins au Sud vers le cœur d'îlot végétalisé.
- L'implantation sera soit en limite Nord de parcelle soit en retrait de 10m max.
- La desserte des lots se fera par la RD936.

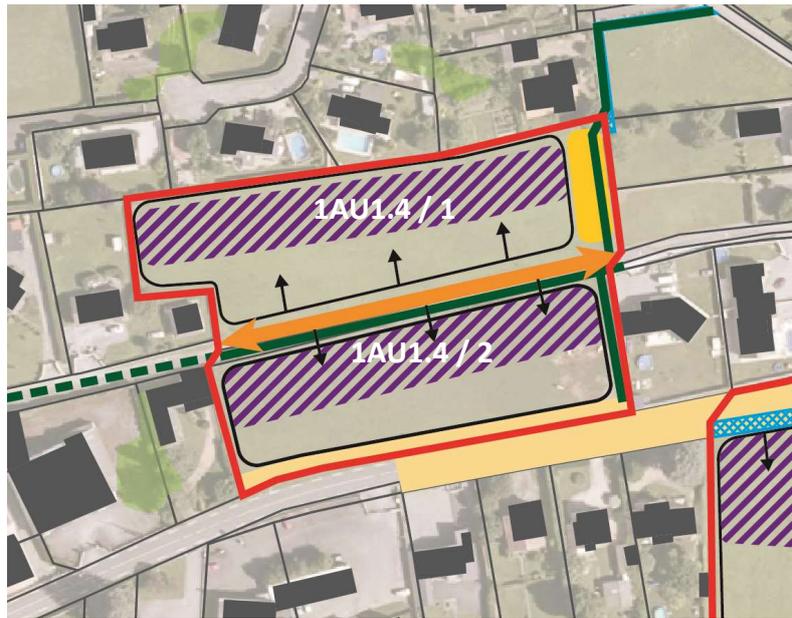
Sous-secteur 1AU1.3 / 2 :

- Un recul de 1,5 m minimum sera conservé à l'Ouest entre la voie et le bornage des lots afin d'aménager le cheminement piéton longeant la RD212.
- Le bâti sera implanté le plus au Nord des parcelles afin d'orienter les jardins au Sud.
- L'implantation sera soit en limite Nord de parcelle soit en retrait de 5 m max.
- La desserte des lots se fera par la voie créée en bordure Nord des parcelles. Aucun accès direct ne pourra se réaliser sur la RD 936.

Sous-secteur 1AU1.3 / 3 :

- Un recul de 3 m minimum sera conservé au Nord entre la voie et le bornage des lots afin d'aménager le cheminement piéton longeant la RD936.

SECTEUR 1AU1.4



Sous-secteur 1AU1.4 / 1 :

- Le bâti sera implanté le plus au Nord des parcelles afin d'orienter les jardins au Sud.
- L'implantation sera à un retrait compris entre 3 et 8 m de la limite Nord de parcelle.
- La desserte des lots se fera en bordure Sud des parcelles par la voie existante élargie.

Sous-secteur 1AU1.4 / 2 :

- Un recul de 3 m minimum sera conservé au sud entre la voie et le bornage des lots afin d'aménager le cheminement piéton longeant la RD936.
- Le bâti sera implanté le plus au Nord des parcelles afin d'orienter les jardins au Sud.
- L'implantation sera soit en limite Nord de parcelle soit en retrait de 5m max.
- La desserte des lots se fera en bordure Nord des parcelles par la voie existante élargie. Aucun accès direct ne pourra se réaliser sur la RD 936.

• 1.3.5 Illustration d'un aménagement réalisable (extrait du rapport de présentation)



L'aménagement illustré prévoit la réalisation de :

- 6 logements collectifs sur le secteur 1AU1.1
- 14 logements individuels et individuels groupés sur le secteur 1AU1.2
- 24 logements collectifs et 5 logements individuels sur le secteur 1AU1.3
- 18 logements individuels et individuels groupés sur le secteur 1AU1.4

Soit un total de 67 logements

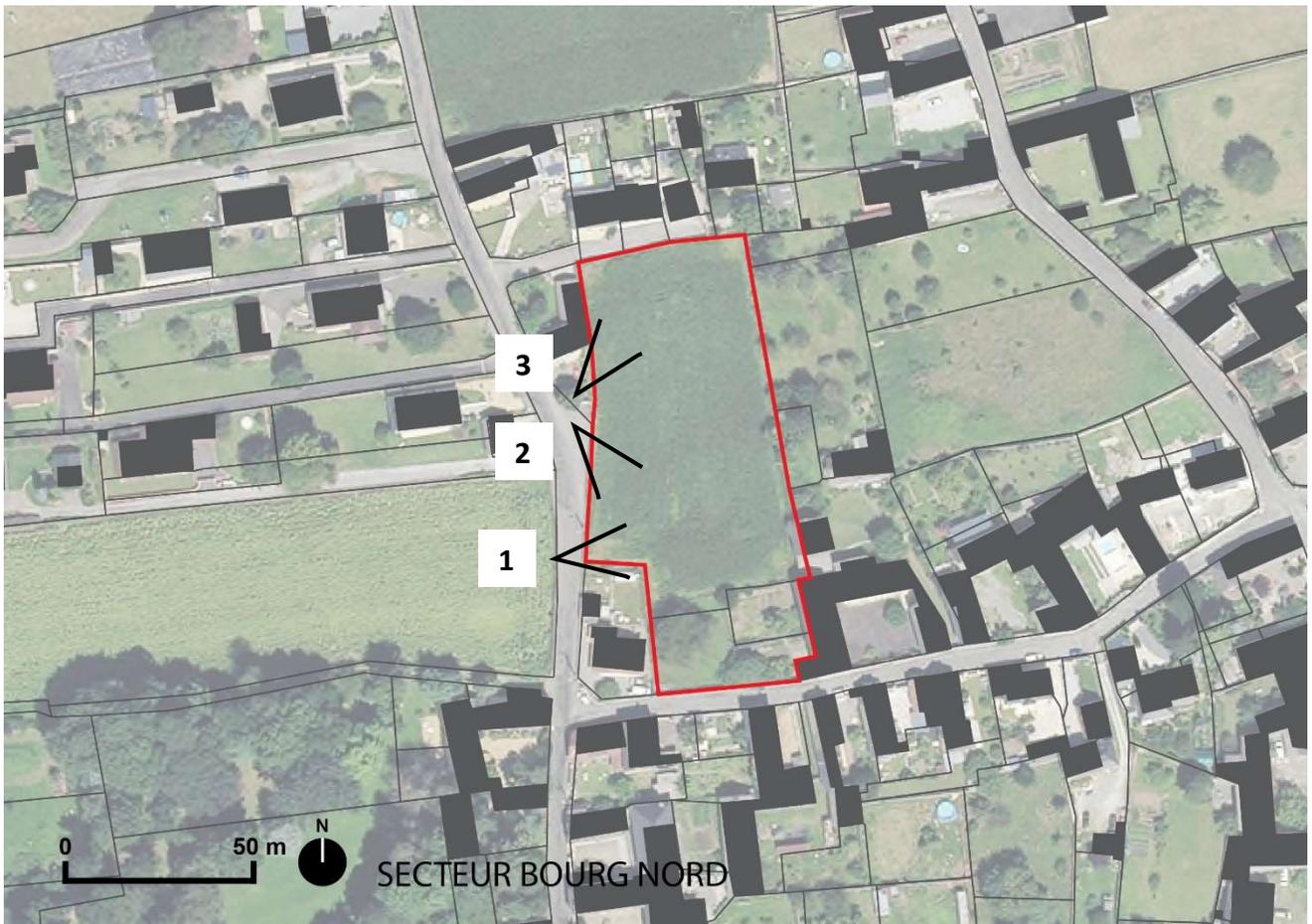
2 - SECTEUR BOURG NORD

2.1. CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Barcanous est relativement plat. Il est situé au Nord du centre bourg et au Sud du stade.

Le secteur fait l'angle entre la rue Pasteur et la rue du stade. Une maison individuelle occupe une parcelle donnant sur ce carrefour. Au nord, le secteur est bordé par des habitations alors qu'il donne à l'Est sur le cœur d'îlot végétal.

Le secteur est bordé de murets traditionnels à préserver qui participent l'identité locale du secteur.





2.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les opérations, constructions ou aménagements projetés doivent rendre possible ou, à tout le moins, ne pas compromettre les dispositions indiquées ci-dessous.

• 2.2.1 Programme

- Le programme devra permettre l'aménagement de secteurs d'habitat avec des aménagements piétonniers et espaces publics à usage collectif.
- La forme urbaine proposera des maisons individuelles, de l'habitat individuel groupé et des petits collectifs (10 logements maximum).
- La nouvelle voie créée offrira un bouclage pour densifier la trame viaire existante.
- Une mixité des fonctions pourra être proposée pour favoriser l'implantation d'activités et de commerces en Rez-de-Chaussée.
- La densité brute sur le secteur sera comprise entre 16 et 20 logements / hectare. Le nombre minimum de logements sur l'ensemble du secteur sera de 9.
- Mixité sociale et fonctionnelle (cf. règlement) : pour toute opération comprenant plus de 6 logements, l'opérateur réalisera a minima 40 % de logements aidés (accession sociale à la propriété ou logement locatif social (PLUS, PLAI, PLS))
- l'ouverture à l'urbanisation est **conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble**.

• 2.2.2 Accès et réseaux

Les accès à la zone devront suivre les principes de dessertes identifiées au schéma d'aménagement.

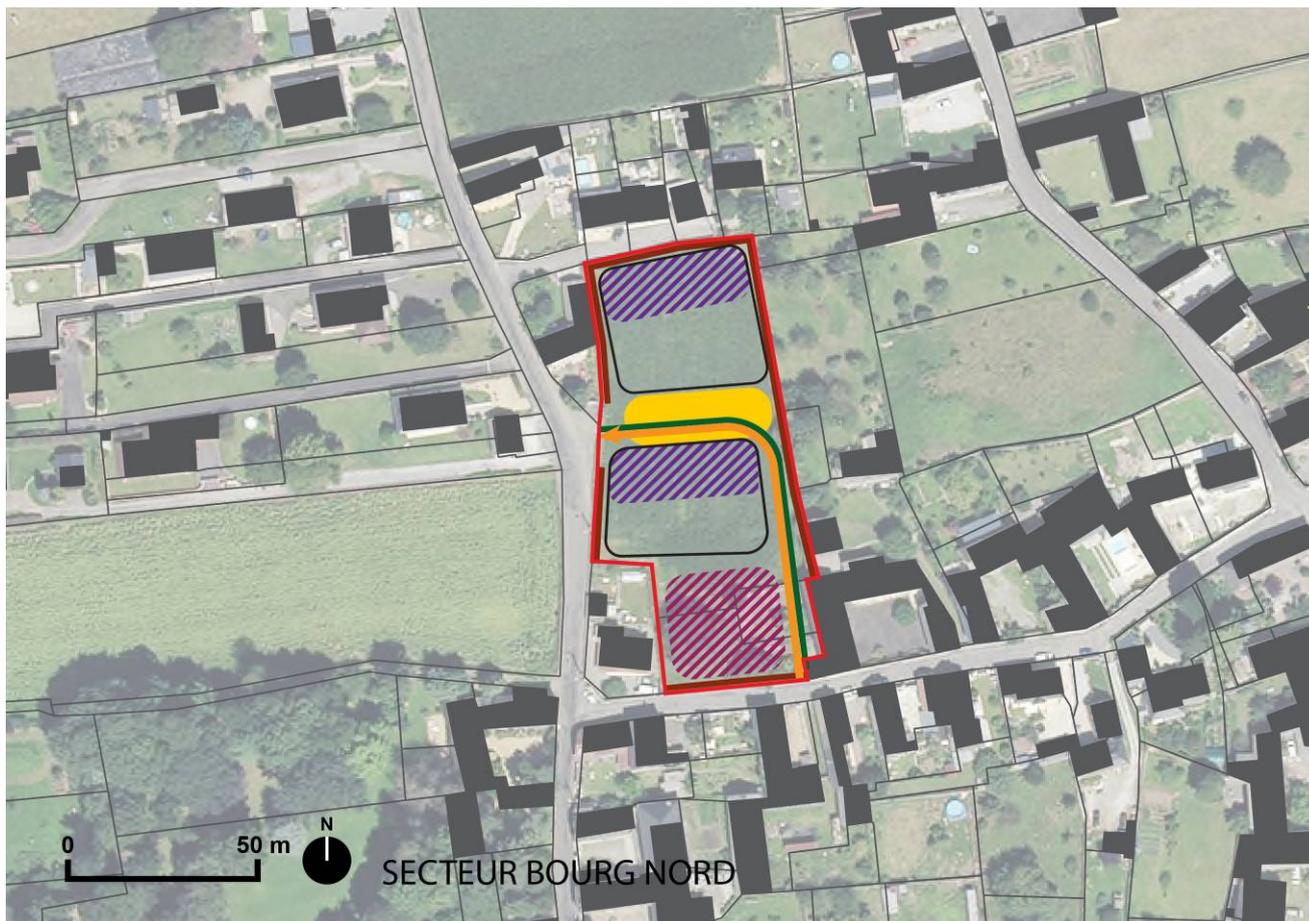
Les nouveaux accès au secteur seront limités à :

- Une accès à sens unique depuis la rue Pasteur.
- Une sortie à sens unique sur la rue du Stade.

Les accès directs des lots créés sur la rue du Stade sont interdits.

Les voies en impasse avec raquette de retournement sont interdites. L'aménageur doit prévoir un bouclage.

• 2.2.3 Orientations graphiques



PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE LA PRESENTE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



VOIE DE DESSERTE SECONDAIRE

Le schéma indique le tracé de principe de la voie de desserte locale du secteur. Son usage est destiné à être collectif. L'emprise de la voirie devra permettre la circulation automobile de desserte locale ainsi qu'une liaison douce qualitative à minima d'un côté de la voie. Afin de préserver la hiérarchie du réseau viaire, la largeur de chaussée ne dépassera pas 5m et pourra être traitée à simple ou double sens ou en voirie partagée.

La voie de desserte sera connectée à la rue Pasteur d'une part et à la rue du Stade d'autre part. Les aménagements de l'espace public devront permettre une circulation apaisée et privilégier le piéton et les espaces plantés et arborés.



ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE AVEC CIRCULATION APAISEE

Le schéma indique un espace public de proximité pour un usage de voisinage. Il s'agit de créer un lieu d'échange et de rencontre dans le secteur. La placette devra privilégier le piéton et les espaces plantés et arborés, notamment par l'implantation de dispositifs de gestion des eaux pluviales paysagés à l'air libre (noues, bassins, canaux..). Les espaces devront s'appuyer sur des principes d'usage polyvalent de l'espace, de simplicité des traitements en cohérence avec les espaces publics du village.



ZONE D'IMPLANTATION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS, INDIVIDUELS GROUPES OU COLLECTIFS

Le schéma indique les secteurs d'implantation privilégiée de logement individuel ou individuel groupé. La hauteur des constructions ne dépassera pas 9 m au faitage et la volumétrie devra être à l'échelle des bâtis traditionnels béarnais. Le bâti principal sera implanté le plus au Nord des parcelles afin d'orienter les jardins au Sud (implantation en limite nord ou en retrait de 10 m maximum). La desserte des logements se fera impérativement par la voie créée.



ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS COLLECTIFS

Le schéma indique les secteurs d'implantation privilégiée de logements collectifs. La hauteur des constructions ne dépassera pas 10 m au faitage et la volumétrie devra être à l'échelle des bâtis traditionnels béarnais. L'organisation des logements collectifs sera inspirée des fermes béarnaises et de leurs annexes qui forment des volumes simples juxtaposés et organisés autour d'une cour centrale. Une mixité des fonctions pourra être proposée pour favoriser l'implantation d'activités et de commerces en Rez-de-Chaussée des logements. La desserte des logements se fera impérativement par la voie créée et l'implantation à l'alignement des voiries sera privilégiée.



LIAISON DOUCE

Le schéma indique le tracé de principe des liaisons douces dont l'usage est destiné à être collectif. Les liaisons douces permettront une utilisation quotidienne par tout temps et de manière sécurisée. Leur largeur devra être supérieure ou égale à 1,40 m et elles bénéficieront d'un traitement paysager.



MURETS A PRESERVER

Le schéma indique l'emplacement des murets en pierre à préserver / entretenir / rénover. Ces murets participeront ainsi à la qualité paysagère sur les secteurs. Des percements pourront être réalisés pour aménager les accès au secteur (piétons et véhicules). Ces percements devront être limités en nombre et en largeur afin de préserver le caractère traditionnel de ces clôtures.

• 2.2.4 Illustration d'un aménagement réalisable (extrait du rapport de présentation)



L'aménagement illustré prévoit la réalisation de :

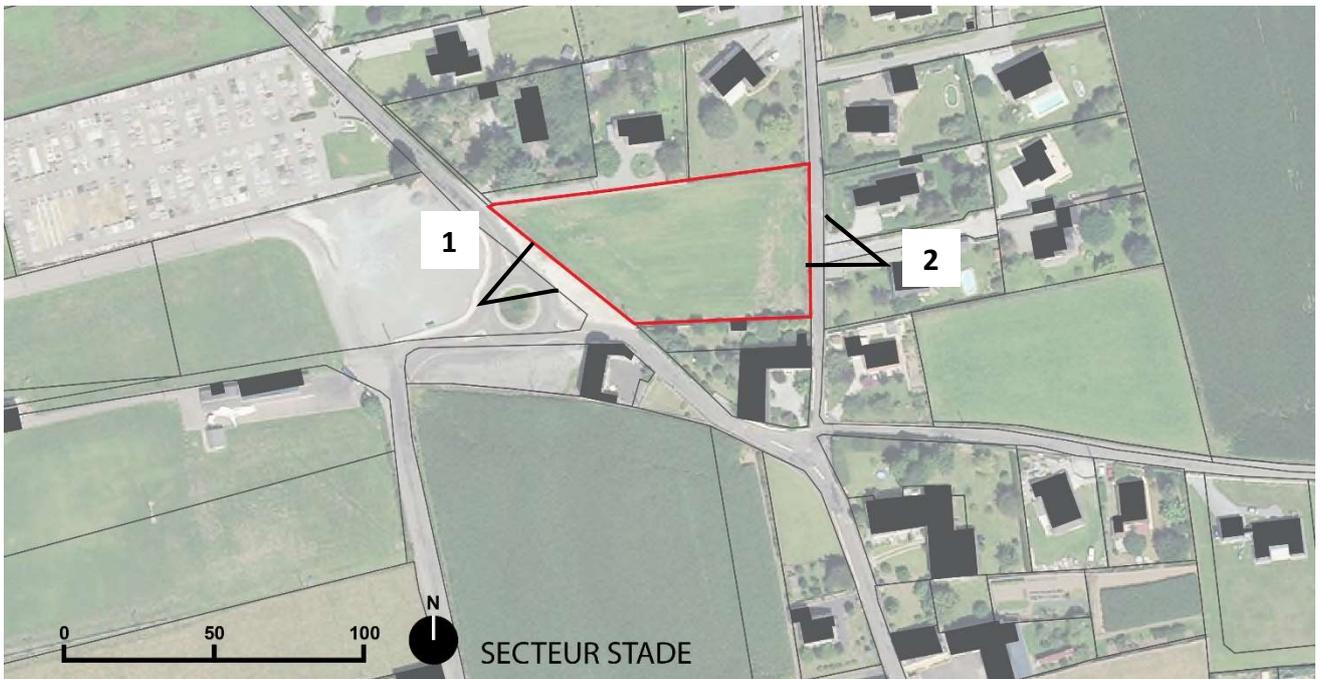
- 4 logements collectifs
- 5 logements individuels et individuels groupés

Soit un total de 9 logements

3. SECTEUR STADE

3.1. CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES (extrait du rapport de présentation)

Le secteur stade est situé au nord du bourg, à proximité du stade et du cimetière de Bénéjacq. Le secteur est bordé à l'Ouest par la rue Georges Clémenceau et le rond point du stade (avec de grandes zones de stationnement). A l'Est le secteur donne sur le chemin Barcanous.



3.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les opérations, constructions ou aménagements projetés doivent rendre possible ou, à tout le moins, ne pas compromettre les dispositions indiquées ci-dessous.

• 3.2.1 Programme

- Le programme devra permettre l'aménagement de secteurs d'habitat avec des aménagements piétonniers et espaces publics à usage collectif.
- La forme urbaine proposera des maisons individuelles, de l'habitat individuel groupé ou des petits collectifs (10 logements maximum).
- La nouvelle voie créée offrira un bouclage pour densifier la trame viaire existante
- La densité brute sur le secteur sera comprise entre 14 et 18 logements / hectare. Le nombre minimum de logements sur l'ensemble du secteur sera de 6.

• 3.2.2 Accès et réseaux

Les accès à la zone devront suivre les principes de dessertes identifiées au schéma d'aménagement.

Les nouveaux accès au secteur seront limités à :

- Une accès/sortie depuis le rond point existant rue Georges Clémentceau / RD 212
- Une accès/sortie sur le chemin Barcanous

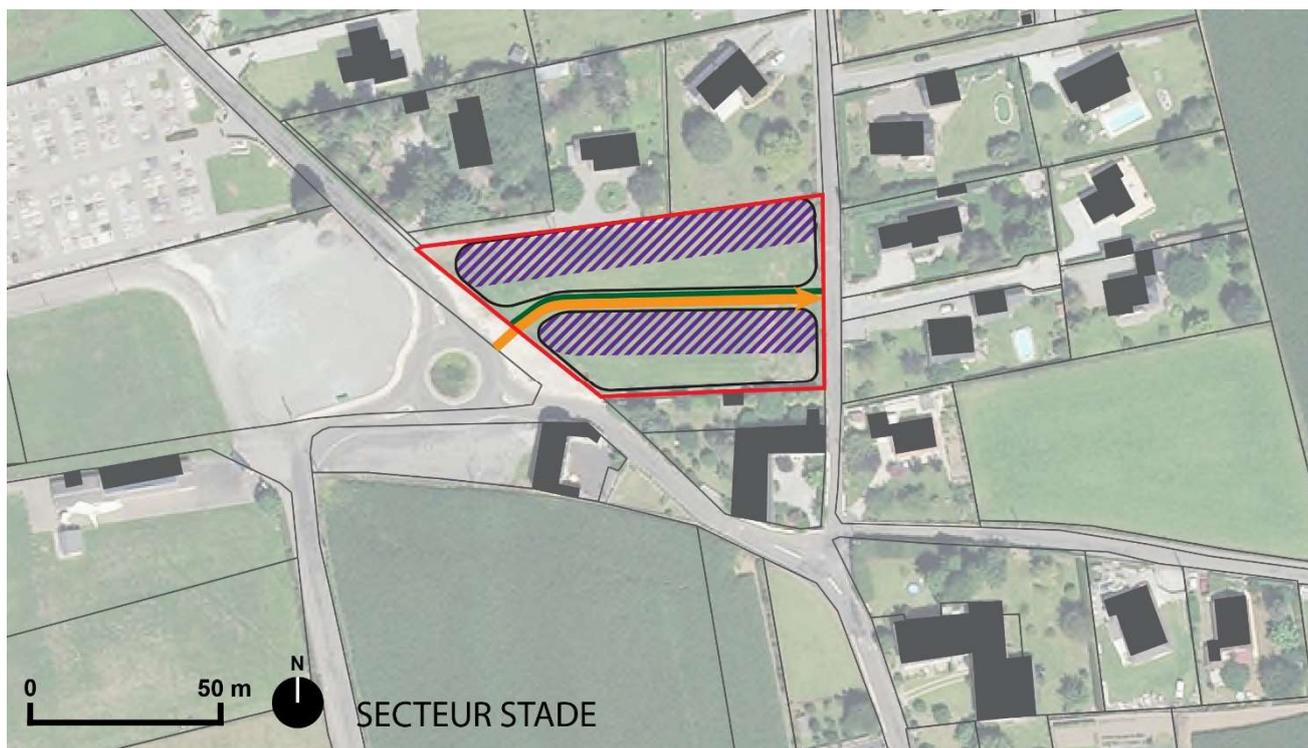
Les accès directs des lots créés sur la RD 212 et sur le chemin Barcanous sont interdits.

Les voies en impasse avec raquette de retournement sont interdites. L'aménageur doit prévoir un bouclage.

• 3.2.3 Espace public et cheminements doux

Etant donné l'emprise du secteur, l'aménagement d'un espace public de proximité structurant pourra être remplacé par un traitement qualitatif de l'espace public accompagnant la voirie créée. Le réseau viaire devra assurer la fonction d'espace public, d'espace de respiration dans le nouveau tissu urbain et de support d'aménagement de cheminement doux. Cet espace devra être dimensionné de manière à permettre l'appropriation par les usagers, à offrir un lieu d'échange et de rencontre et à répondre aux usages spécifiques du secteur (stationnement visiteurs...). Cet espace laissera une large place au piétons et aux cheminements doux qui seront valorisés. Il devra offrir un aménagement qualitatif et paysagé.

• 3.2.4 Orientations graphiques



PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE LA PRESENTE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



VOIE DE DESSERTE SECONDAIRE

Le schéma indique le tracé de principe de la voie de desserte locale du secteur. Son usage est destiné à être collectif. L'emprise de la voirie devra permettre la circulation automobile de desserte locale ainsi qu'une liaison douce qualitative à minima d'un côté de la voie. Afin de préserver la hiérarchie du réseau viaire, la largeur de chaussée ne dépassera pas 5m et pourra être traitée à simple ou double sens ou en voirie partagée.

La voie de desserte sera connectée à la rue Clémenceau d'une part et au chemin Barcanous d'autre part. Les aménagements de l'espace public devront permettre une circulation apaisée et privilégier le piéton et les espaces plantés et arborés.



LIAISON DOUCE

Le schéma indique le tracé de principe d'une liaison douce dont l'usage est destiné à être collectif. La liaison douce permettra une utilisation quotidienne par tout temps et de manière sécurisée. Sa largeur devra être supérieure ou égale à 1,40 m et elle bénéficiera d'un traitement paysager.



ZONE D'IMPLANTATION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS, INDIVIDUELS GROUPES OU COLLECTIFS

Le schéma indique les secteurs d'implantation privilégiée de logement individuel ou individuel groupé. La hauteur des constructions ne dépassera pas 9 m au faitage et la volumétrie devra être à l'échelle des bâtis traditionnels béarnais. Le bâti principal sera implanté le plus au Nord des parcelles afin d'orienter les jardins au Sud (implantation en limite nord ou en retrait de 10 m maximum). La desserte des logements se fera impérativement par la voie créée.

- 3.2.5 Illustration d'un aménagement réalisable (extrait du rapport de présentation)



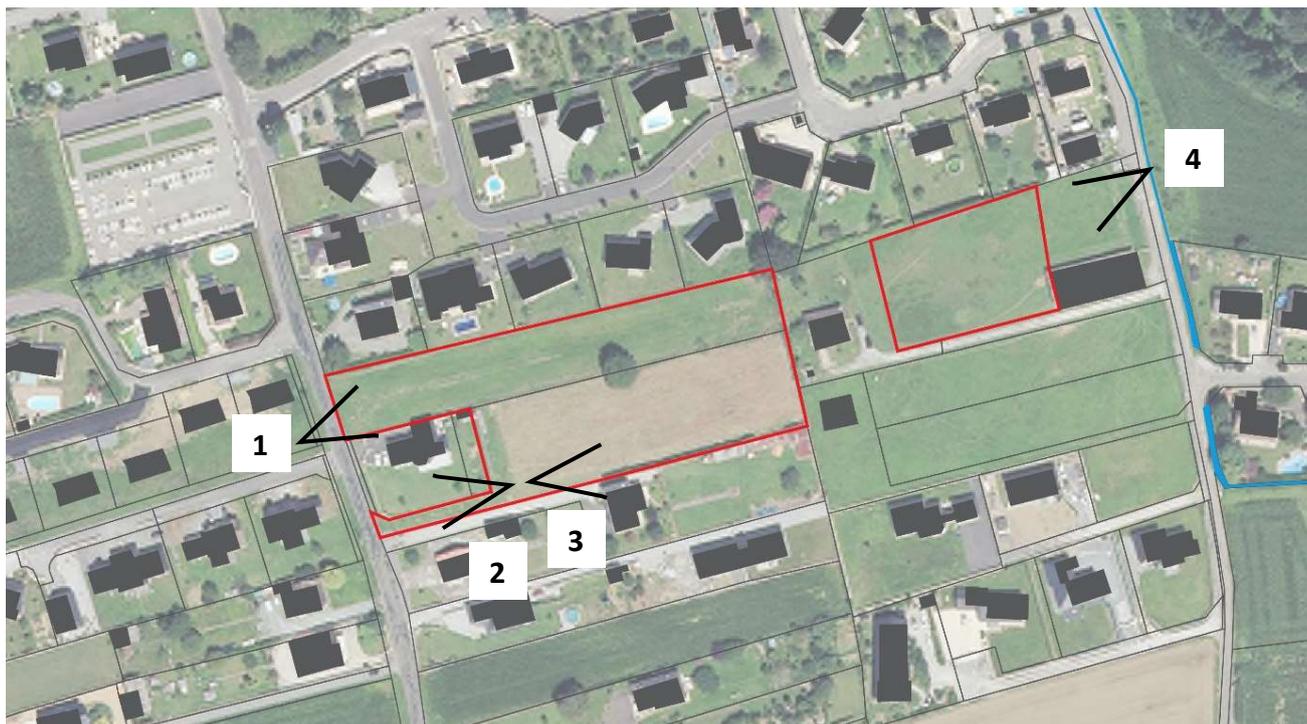
L'illustration prévoit l'implantation de 6 logements individuels. La voie de desserte est traitée en sens unique et de manière apaisée et végétalisée pour devenir un espace de rencontre et de partage entre les habitants du secteur.

4. SECTEUR BARCANOUS

4.1. CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Barcanous est relativement plat. Il est situé au nord du Bourg dans un tissu essentiellement pavillonnaire.

Il est composé de deux parties : l'Ouest situé à l'arrière d'une maison individuelle avec deux accès possibles sur la rue Georges Clémenceau, et la partie Est située sur un terrain qui s'inscrit entre un hangar et une maison individuelle.





4.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les opérations, constructions ou aménagements projetés doivent rendre possible ou, à tout le moins, ne pas compromettre les dispositions indiquées ci-dessous.

• 4.2.1 Programme

- Le programme devra permettre l'aménagement de secteurs d'habitat avec des aménagements piétonniers et espaces publics à usage collectif.
- La forme urbaine proposera des maisons individuelles, de l'habitat individuel groupé ou des petits collectifs (10 logements maximum).
- La densité brute sur le secteur sera comprise entre 14 et 18 logements / hectare. Le nombre minimum de logements sur l'ensemble du secteur sera de 14.

• 4.2.2 Accès et réseaux

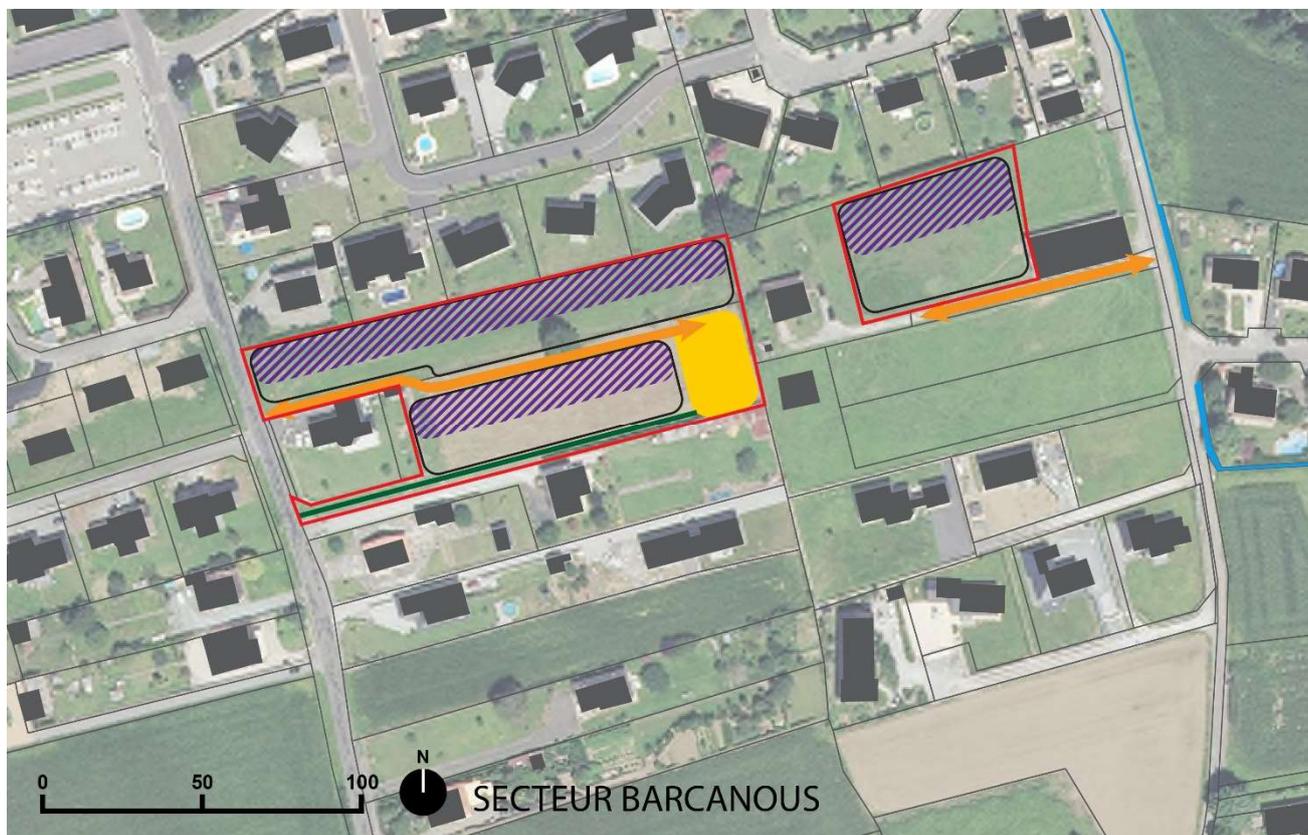
Les accès à la zone devront suivre les principes de dessertes identifiées au schéma d'aménagement.

Les nouveaux accès au secteur seront limités à :

- Un accès depuis la rue du Pré du Roy / RD 212 pour le secteur Ouest
- Un accès depuis le chemin des moulins pour le secteur Est

Les accès directs des lots créés sur la RD 212 sont interdits.

• 4.2.3 Orientations graphiques





PERIMETRES DANS LESQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE LA PRESENTE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



VOIE DE DESERTE SECONDAIRE

Le schéma indique le tracé de principe des voies de desserte locale du secteur. Leur usage est destiné à être collectif. L'emprise de la voirie devra permettre la circulation automobile de desserte locale ainsi qu'une liaison douce qualitative à minima d'un côté de la voie. Afin de préserver la hiérarchie du réseau viaire, la largeur de chaussée ne dépassera pas 6m.



ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE AVEC CIRCULATION APAISEE

Le schéma indique un espace public de proximité pour un usage de voisinage. Il s'agit de créer un lieu d'échange et de rencontre dans le secteur. La placette devra privilégier le piéton et les espaces plantés et arborés, notamment par l'implantation de dispositifs de gestion des eaux pluviales paysagés à l'air libre (noues, bassins, canaux...). Les espaces devront s'appuyer sur des principes d'usage polyvalent de l'espace, de simplicité des traitements en cohérence avec les espaces publics du village.



LIAISON DOUCE

Le schéma indique le tracé de principe d'une liaison douce dont l'usage est destiné à être collectif. La liaison douce permettra une utilisation quotidienne par tout temps et de manière sécurisée. Sa largeur devra être supérieure ou égale à 1,40 m et elle bénéficiera d'un traitement paysager.



ZONE D'IMPLANTATION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS, INDIVIDUELS GROUPES OU COLLECTIFS

Le schéma indique les secteurs d'implantation privilégiée de logement individuel ou individuel groupé. La hauteur des constructions ne dépassera pas 9 m au faîtage et la volumétrie devra être à l'échelle des bâtis traditionnels béarnais. Le bâti principal sera implanté le plus au Nord des parcelles afin d'orienter les jardins au Sud (implantation en limite nord ou en retrait de 8 m maximum). La desserte des logements se fera impérativement par la voie créée.

• 4.2.4 Illustration d'un aménagement réalisable (extrait du rapport de présentation)

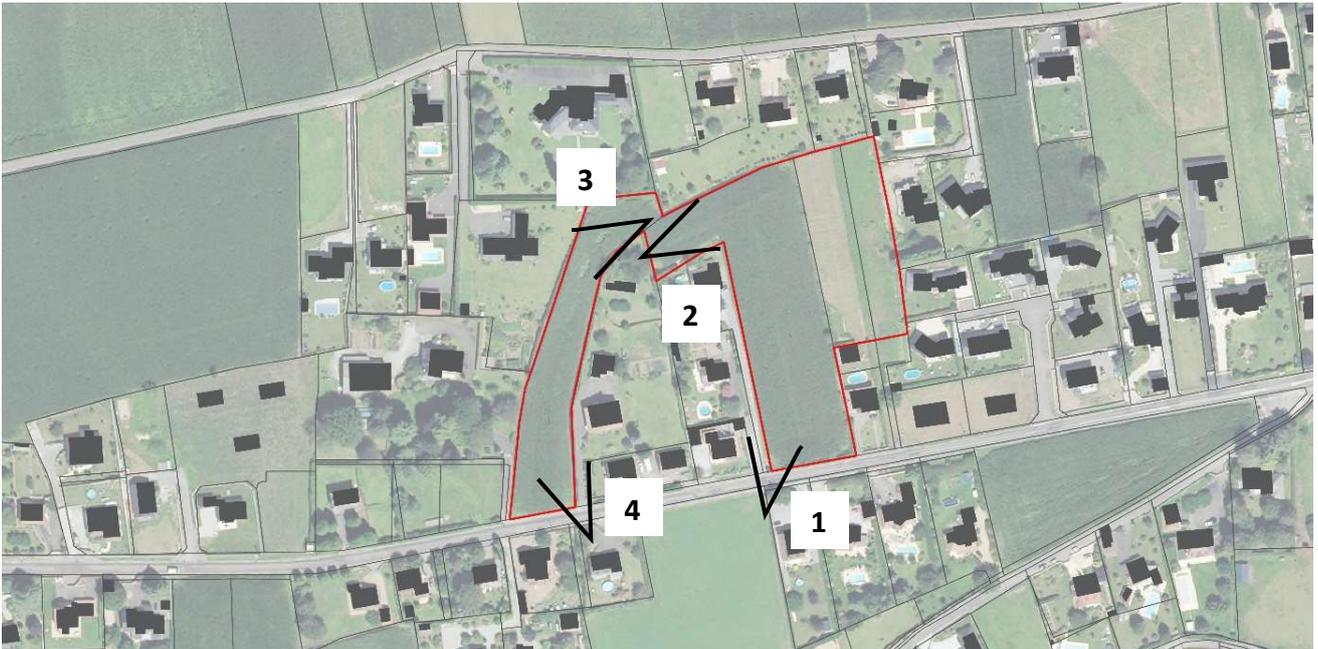


L'illustration prévoit l'implantation de 14 logements individuels et individuels groupés.

5. PELAGAHE NORD

5.1. CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES (extrait du rapport de présentation)

Le secteur de Pelagahe Nord est un terrain relativement plat. Le terrain a une forme de « U » avec deux « entrées / sorties » sur la RD 936. Le secteur est situé à l'intérieur d'un tissu pavillonnaire mixte avec quelques très grandes parcelles (notamment au Nord et à l'Ouest) et des parcelles de taille plus réduite.





5.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les opérations, constructions ou aménagements projetés doivent rendre possible ou, à tout le moins, ne pas compromettre les dispositions indiquées ci-dessous.

• 5.2.1 Programme

- Le programme devra permettre l'aménagement de secteurs d'habitat avec des aménagements piétonniers et espaces publics à usage collectif.
- La forme urbaine proposera des maisons individuelles, de l'habitat individuel groupé ou des petits collectifs (10 logements maximum).
- Sur la partie Ouest du secteur, un emplacement réservé au bénéfice de la commune permettra la création de logements en accession sociale à la propriété.
- La densité brute sur le secteur sera comprise entre 14 et 18 logements / hectare. Le nombre minimum de logements sur l'ensemble du secteur sera de 20.

• 5.2.2 Accès et réseaux

Les accès à la zone devront suivre les principes de dessertes identifiées au schéma d'aménagement.

Les nouveaux accès au secteur depuis la RD 936 seront limités à :

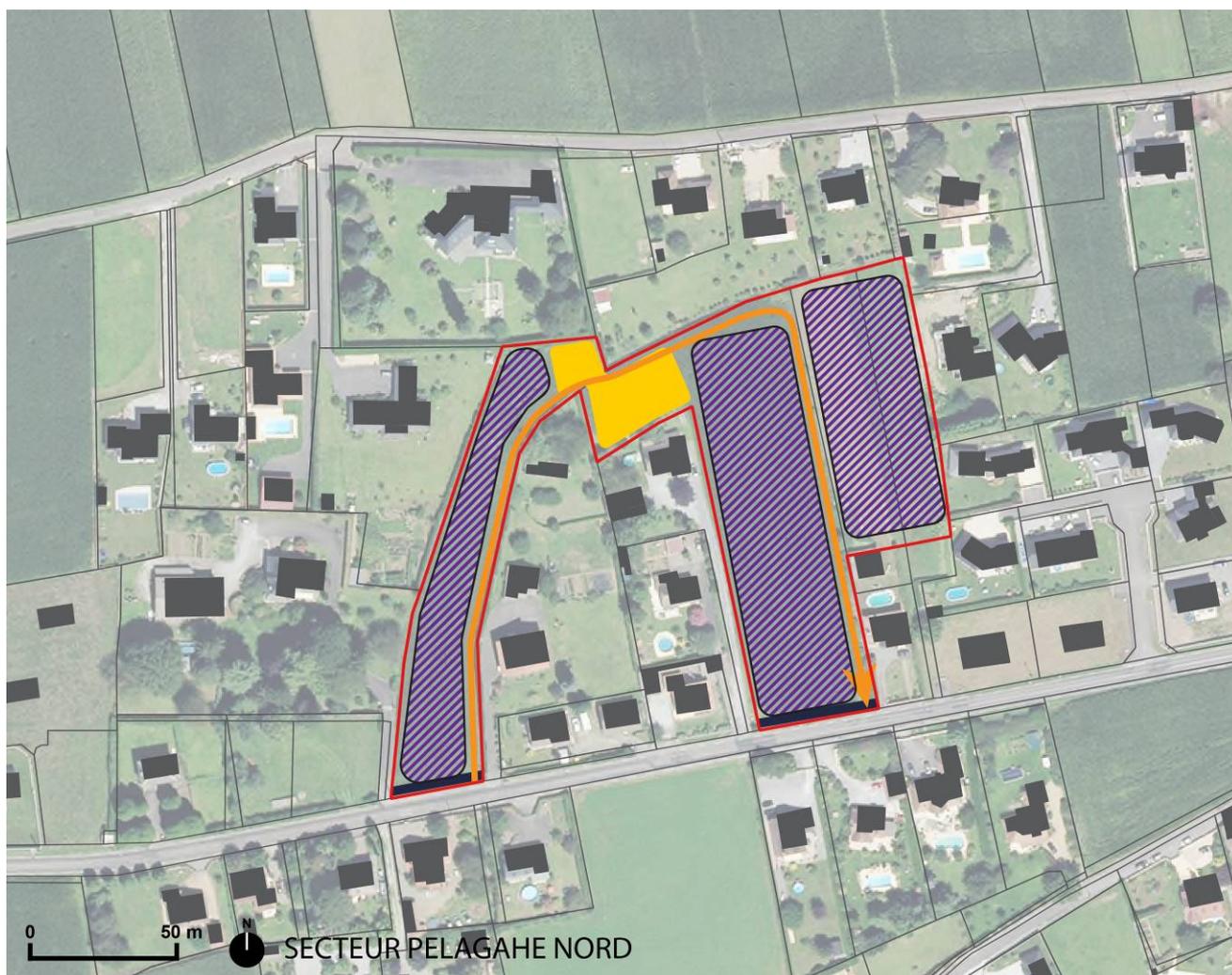
- Un accès nouveau à sens unique depuis la RD 936
- Une sortie à sens unique sur la RD 936

Les accès directs des lots créés sur la RD 936 sont interdits.

Le bouclage du secteur est impératif .

Des venelles en impasse pourront être tolérées dans la mesure où elles permettent la desserte de 2 à 4 logements maximum et uniquement en partie Est du secteur. La largeur de chaussée ne dépassera pas 5 m sur ces voies. Au vu de leur faible longueur, ces venelles ne comporteront pas d'aires de retournement. L'accès aux véhicules de secours devra se faire depuis la voie de desserte principale.

• 5.2.3 Orientations graphiques



PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE LA PRESENTE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



VOIE DE DESSERTE SECONDAIRE

Le schéma indique le tracé de principe de la voie de desserte locale du secteur. Son usage est destiné à être collectif. L'emprise de la voirie devra permettre la circulation automobile de desserte locale ainsi qu'une liaison douce qualitative à minima d'un côté de la voie. Afin de préserver la hiérarchie du réseau viaire et au vu de la géométrie du secteur, la largeur de chaussée ne dépassera pas 5m et pourra être traitée sens unique ou en voirie partagée.



ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE AVEC CIRCULATION APAISEE

Le schéma indique un espace public de proximité pour un usage de voisinage. Il s'agit de créer un lieu d'échange et de rencontre dans le secteur. La placette devra privilégier le piéton et les espaces plantés et arborés, notamment par l'implantation de dispositifs de gestion des eaux pluviales paysagés à l'air libre (noues, bassins, canaux...). Les espaces devront s'appuyer sur des principes d'usage polyvalent de l'espace, de simplicité des traitements en cohérence avec les espaces publics du village.



ZONE D'IMPLANTATION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS, INDIVIDUELS GROUPES OU COLLECTIFS

Le schéma indique les secteurs d'implantation privilégiée de logement individuel ou individuel groupé. La hauteur des constructions ne dépassera pas 9 m au faitage et la volumétrie devra être à l'échelle des bâtis traditionnels béarnais. Le bâti principal sera implanté le plus au Nord des parcelles afin d'orienter les jardins au Sud. La desserte des logements se fera impérativement par la voie créée.



RECU SUR VOIE

Le schéma indique le recul à prévoir entre la voie et le bornage des lots le long de la RD936. Le recul de 3 mètres minimum permettra l'implantation d'un cheminement piéton en bordure de la route départementale.

- 5.2.4 Illustration d'un aménagement réalisable (extrait du rapport de présentation)

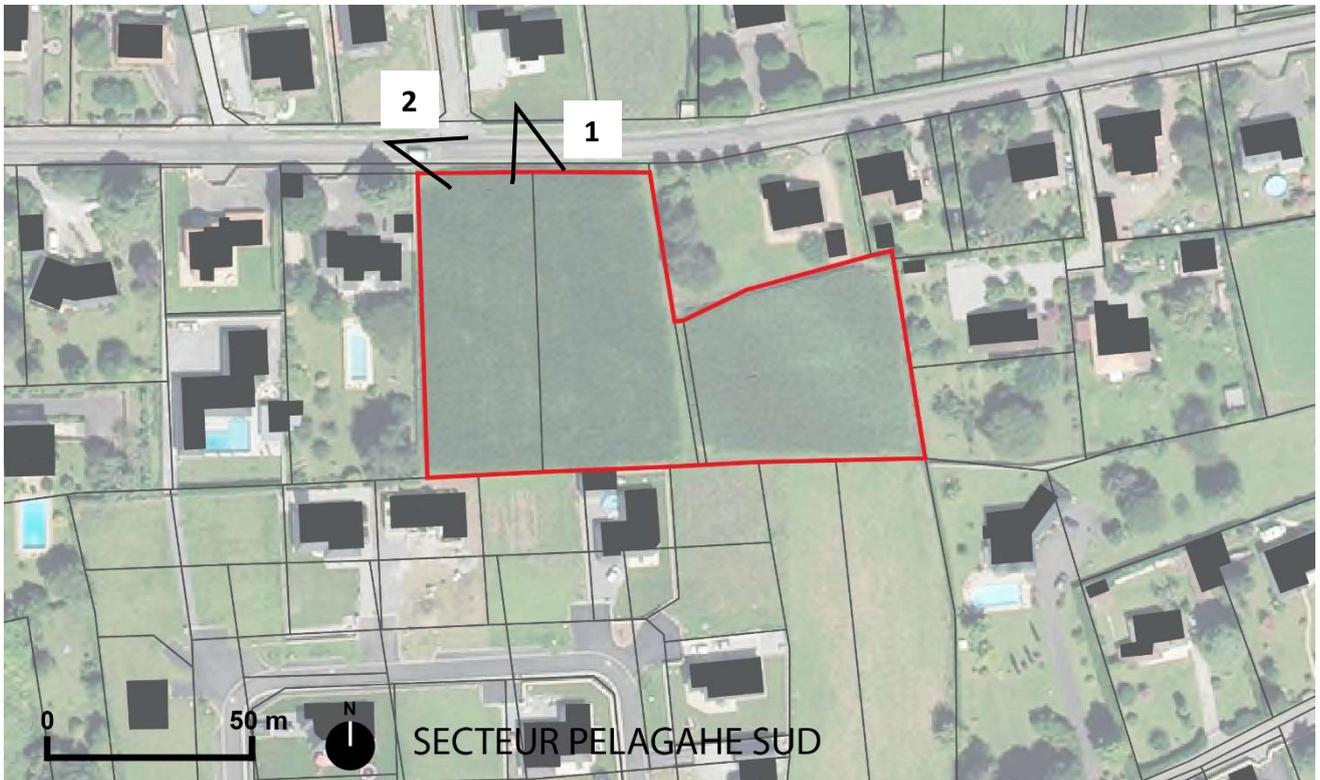


L'illustration prévoit l'implantation de 7 logements en accession sociale en partie Ouest et de 13 logements individuels et individuels groupés en partie Est pour un total de 20 logements.

6.PELAGAHE SUD

6.1. CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Pelagahe Sud est un terrain relativement plat situé au sud de la route départementale 936, à l'ouest de la commune de Bénéjacq



6.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les opérations, constructions ou aménagements projetés doivent rendre possible ou, à tout le moins, ne pas compromettre les dispositions indiquées ci-dessous.

• 6.2.1 Programme

- Le programme devra permettre l'aménagement de secteurs d'habitat avec des aménagements piétonniers et espaces publics à usage collectif.
- La forme urbaine proposera des maisons individuelles, de l'habitat individuel groupé ou des petits collectifs (10 logements maximum).
- La densité brute sur le secteur sera comprise entre 14 et 18 logements / hectare. Le nombre minimum de logements sur l'ensemble du secteur sera de 10.

• 6.2.2 Accès et réseaux

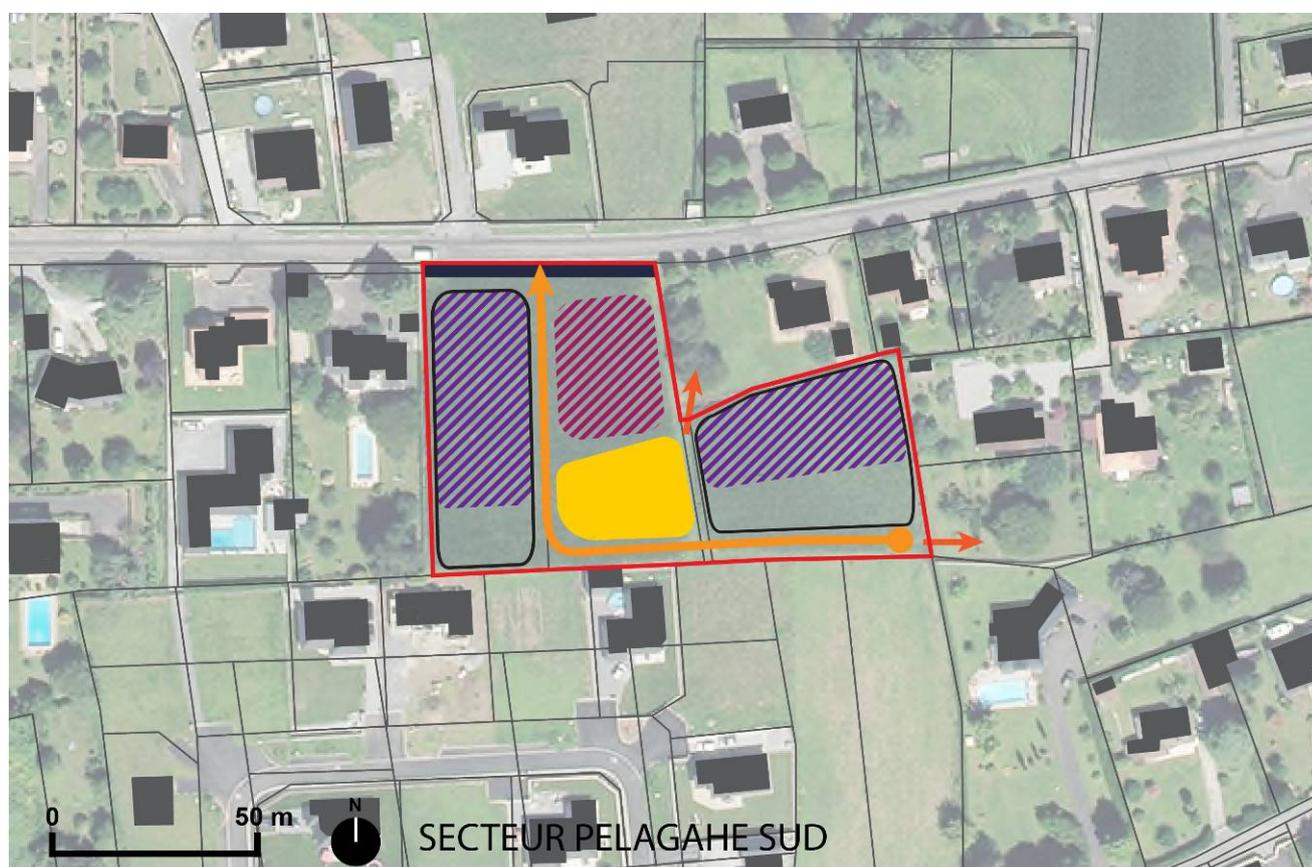
Les accès à la zone devront suivre les principes de dessertes identifiées au schéma d'aménagement.

Les nouveaux accès au secteur depuis la RD 936 seront limités à une entrée/sortie.

Les accès directs des lots créés sur la RD 936 sont interdits.

Les circulations sur le secteur devront permettre de maintenir la desserte des parcelles 786 au Nord et 794 à l'Est.

• 6.2.3 Orientations graphiques





PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE LA PRESENTE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



VOIE DE DESSERTE SECONDAIRE

Le schéma indique le tracé de principe de la voie de desserte locale du secteur. Son usage est destiné à être collectif. L'emprise de la voirie devra permettre la circulation automobile de desserte locale ainsi qu'une liaison douce qualitative à minima d'un côté de la voie. Des stationnements pourront éventuellement être aménagés le long de cette voie. Afin de préserver la hiérarchie du réseau viaire, la largeur de chaussée ne dépassera pas 6 m. La voie de desserte sera connectée à la RD936 d'une part et présentera une aire de retournement d'autre part.



ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE AVEC CIRCULATION APAISEE

Le schéma indique un espace public de proximité pour un usage de voisinage. Il s'agit de créer un lieu d'échange et de rencontre dans le secteur. La placette devra privilégier le piéton et les espaces plantés et arborés, notamment par l'implantation de dispositifs de gestion des eaux pluviales paysagés à l'air libre (noues, bassins, canaux..). Les espaces devront s'appuyer sur des principes d'usage polyvalent de l'espace, de simplicité des traitements en cohérence avec les espaces publics du village.



ACCES A MAINTENIR

Le schéma indique l'implantation de principe des accès à maintenir pour la desserte des parcelles 786 au Nord et 794 à l'Est. Les aménagements prévus sur le secteur ne devront pas compromettre la faisabilité de ces connexions viaires



ZONE D'IMPLANTATION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS, INDIVIDUELS GROUPES OU COLLECTIFS

Le schéma indique les secteurs d'implantation privilégiée de logement individuel ou individuel groupé. La hauteur des constructions ne dépassera pas 9 m au faitage et la volumétrie devra être à l'échelle des bâtis traditionnels béarnais. Le bâti principal sera implanté le plus au Nord des parcelles afin d'orienter les jardins au Sud. La desserte des logements se fera impérativement par la voie créée.



ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS COLLECTIFS

Le schéma indique les secteurs d'implantation privilégiée de logements collectifs. La hauteur des constructions ne dépassera pas 10 m au faitage et la volumétrie devra être à l'échelle des bâtis traditionnels béarnais. La desserte des logements se fera impérativement par la voie créée et l'implantation à l'alignement des voiries sera privilégiée.



RECUK SUR VOIE

Le schéma indique le recul à prévoir entre la voie et le bornage des lots le long de la RD936. Le recul de 3 mètres minimum permettra l'implantation d'un cheminement piéton en bordure de la route départementale.

• 6.2.4 Illustration d'un aménagement réalisable (extrait du rapport de présentation)



L'aménagement illustré prévoit la réalisation de :

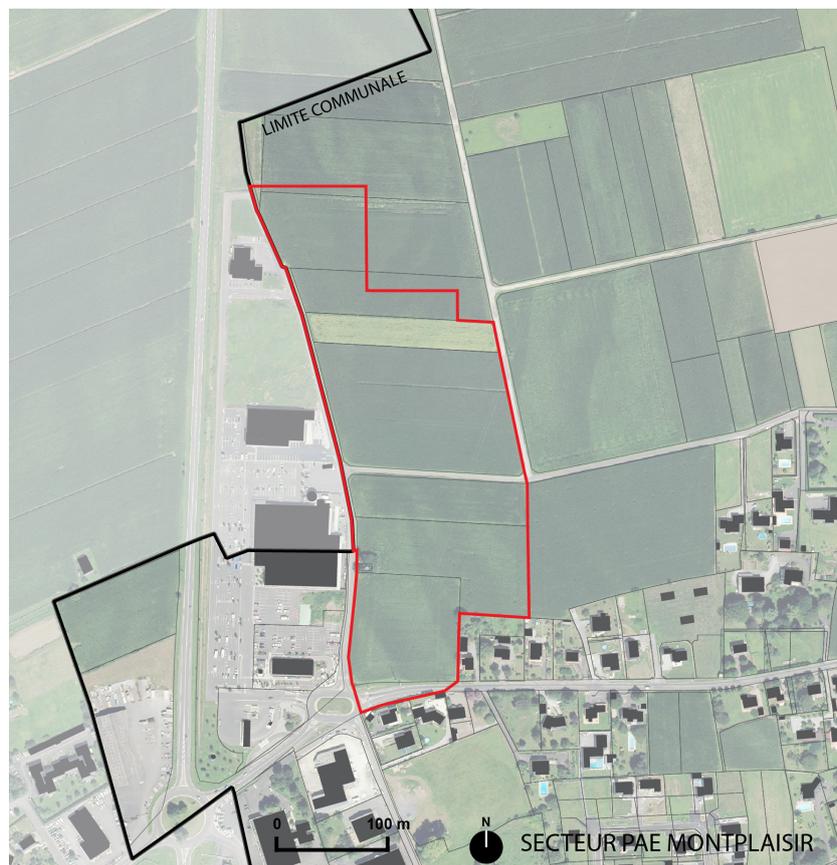
- 5 logements collectifs
- 5 logements individuels et individuels groupés

Soit un total de 10 logements.

7. EXTENSION DU PAE MONTPLAISIR

7.1. CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES (extrait du rapport de présentation)

D'une superficie de 6,3 hectares, ce secteur est situé à l'extrémité ouest du territoire communal de Bénéjacq, dans le prolongement de la zone d'activités Monplaisir s'organisant autour du rond-point aménagé sur la RD 938. Il couvre des espaces agricoles plats, actuellement occupés par de la maïsiculture.



Source APGL – Février 2020

7.2. ENJEUX D'AMENAGEMENT

Source : notice de présentation projet d'extension du PAE Monplaisir, CCPN, cabinet Artésite, décembre 2018

L'aménagement de ces terrains s'inscrit dans la qualification de l'entrée du territoire communautaire depuis la RD 938 et le développement des activités économiques sur ce secteur.

Le PAE Monplaisir fait l'objet d'un projet d'extension s'inscrivant sur les communes de Coarrazé et Bénéjacq.

Ce projet consiste à développer un projet d'aménagement économique permettant de redonner une image attractive (compétitive) à un site, pour conforter les implantations existantes, en attirer de nouvelles et rassurer le marché.

Dans ce cadre, plusieurs objectifs sont poursuivis pour l'ensemble du PAE Monplaisir :

- Gérer le foncier en créant un parc d'activités dense et en valorisant les dents creuses et friches existantes (sur la commune de Coarrazé),
- Sur le territoire de Bénéjacq, dans le prolongement est du site existant, dégager du foncier économique à vocation commerciale et tertiaire, en lien avec les activités existantes et en se laissant la possibilité d'accueillir de nouvelles activités artisanales au nord du site ;

- Requalifier le parc d'activités en concevant des espaces publics de qualité et en ayant une exigence renforcée sur les espaces privés ;
- Créer un maillage cyclable sur l'ensemble du parc ;
- Recréer une trame verte et bleue.

Requalifier et qualifier le site :

L'objectif est de replacer le site dans sa géographie et son paysage. Dans ce cadre, au moins deux objectifs d'aménagement sont poursuivis, à savoir :

- Le renforcement et la mise en valeur des réseaux hydrographique (le canal de la plaine, sur Coarrazze) et pluviaux (concernant les noues du système de gestion alternative des eaux de ruissellement) ;
- Le renforcement des liens entre les deux versants de la plaine.

D'un versant à l'autre :

Ancrer le site dans son fonctionnement géographique consiste à souligner les liens est-ouest qui mènent d'un versant à un autre en traversant l'extension du parc de part en part. Il s'agit ainsi de reconnaître le réseau et les continuités hydrauliques et végétales qui l'accompagnent et ouvrent des perspectives vers les horizons lointains (les versants de la plaine).

Cette perméabilité entre les deux versants, et les deux rives de la RD 938 sera favorisée également en travaillant sur un maillage de cheminements doux, le long de la RD 938 mais aussi à l'intérieur du PAE Monplaisir.

Vers une appropriation du grand paysage :

La RD938 joue un double rôle de mise en relation de la ville avec le parc et d'entrée de ville.

Elle longe la limite ouest des sites de requalification et d'extension, et sa qualification, associée à celles des franges du parc, permettront de mettre en valeur à la fois le parc d'activités et l'entrée du territoire communautaire.

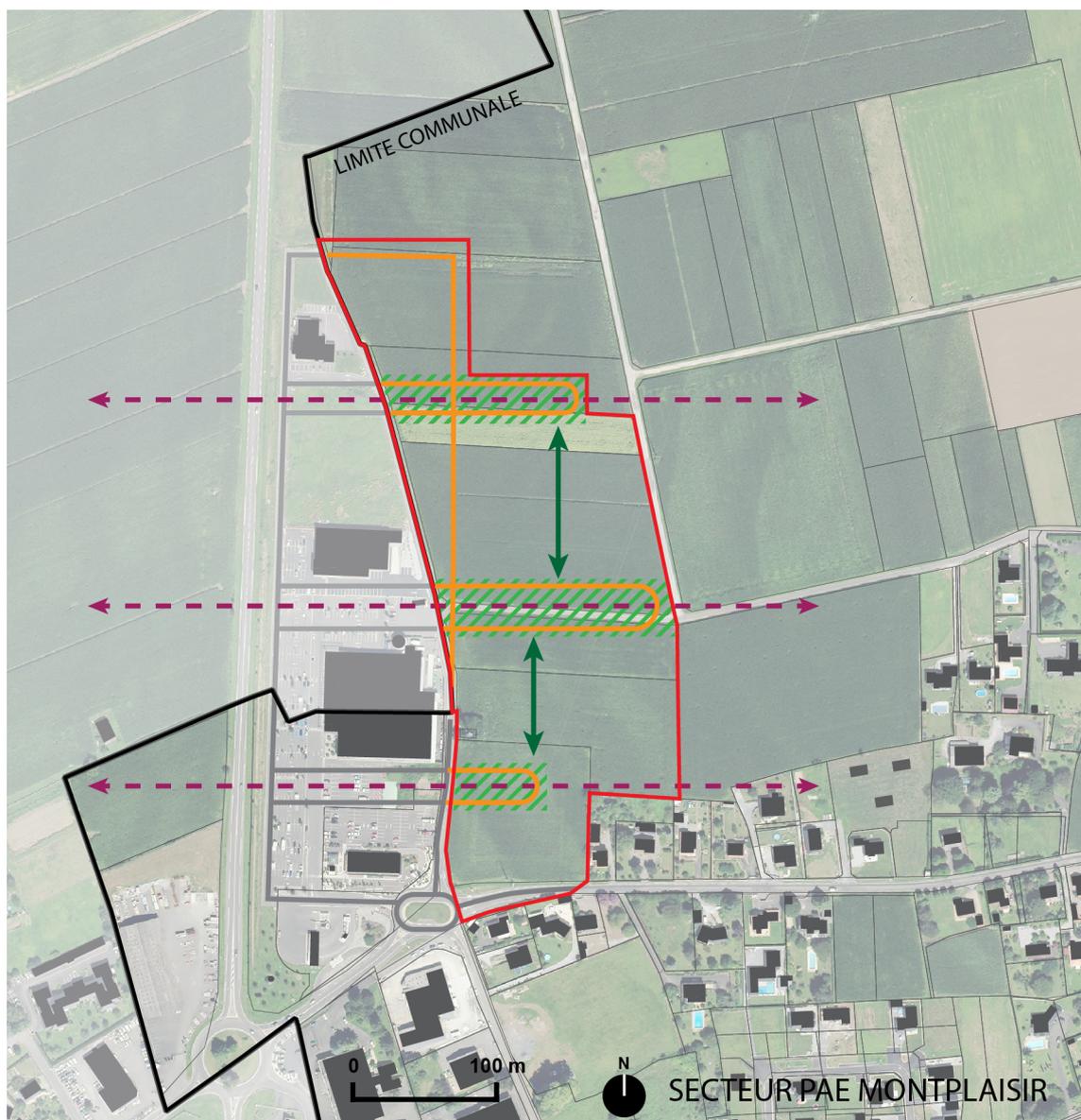
7.3. Orientations d'aménagement

Les opérations, constructions ou aménagements projetés doivent rendre possible ou, à tout le moins, ne pas compromettre les dispositions indiquées ci-dessous.

• 7.3.1. Programme

La mise en œuvre du projet d'extension sur la zone 1AUJ inscrite sur le territoire communal de Bénéjacq devra prévoir :

- L'aménagement d'une voie de desserte commune à la partie déjà urbanisée et à la partie d'extension, avec notamment une relocalisation des réseaux existants ;
- L'axe en plan de la voie de desserte nord/sud existante sera déplacé : il sera réaligné parallèlement à la voie de désenclavement le long de la RD 938. Ce réalignement permet d'optimiser le foncier. Des boucles secondaires intersectent ce nouvel axe ; elles délimitent des cours urbaines logistiques traversant le PAE d'est en ouest. Cette dernière intention devra prendre en compte les projets de développement autour du Super U ;
- L'absence de nouvel accès sur la RD 938 ;
- L'aménagement de cheminements doux (piétons, cycles) le long des voiries routières, selon les profils indiqués ci-dessous ;
- L'intégration de la gestion des eaux pluviales sous formes de noues paysagères en bordure de voirie, ou sous voirie, ou avec création d'un bassin de gestion des eaux de ruissellement ;
- Le maintien des perspectives visuelles sur le grand paysage, en maintenant des ouvertures visuelles perpendiculaires à la voie de desserte principale



Source APGL – Février 2020



PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE LA PRESENTE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



VOIE DE DESSERTE INTERNE

Le schéma indique le tracé de principe des voies de desserte interne du secteur. Leur usage est destiné à être collectif. L'emprise des voiries devra permettre la circulation automobile de desserte locale, les accès livraisons ainsi que l'aménagement à minima d'un trottoir ou d'un cheminement doux (piétons, cycles) le long des voiries routières. Afin de préserver la hiérarchie du réseau viaire, la largeur de chaussée ne dépassera pas 6 m. La voie de desserte nord/sud sera réalignée parallèlement à la voie de désenclavement le long de la RD 938. Les boucles secondaires intersecteront ce nouvel axe. Aucun nouvel accès ne sera créé sur la RD 938. La gestion des eaux pluviales pourra être traitée sous voirie.



LIAISON DOUCE

Le schéma indique le tracé de principe d'une liaison douce dont l'usage est destiné à être collectif. La liaison douce permettra une utilisation quotidienne par tout temps et de manière sécurisée. Sa largeur devra être supérieure ou égale à 1,40 m et elle bénéficiera d'un traitement paysager.



ESPACES PAYSAGERS DE PROXIMITE

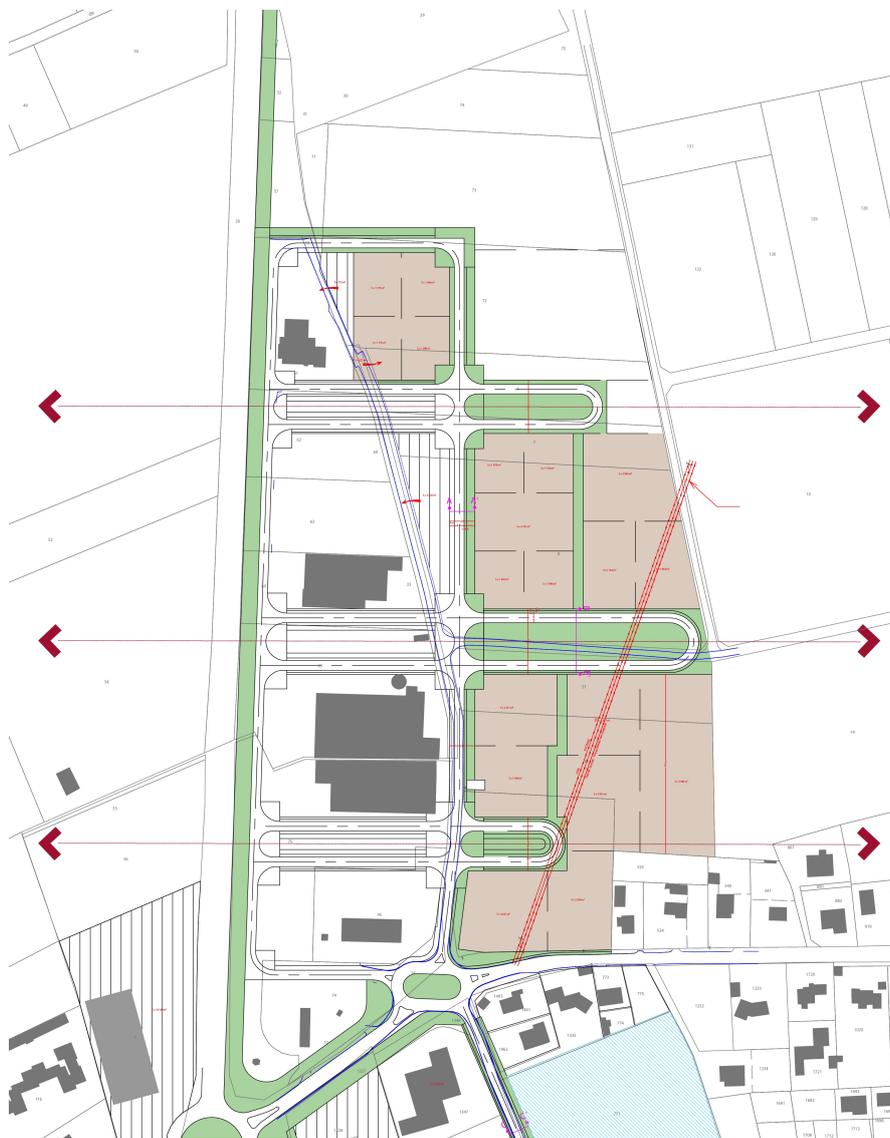
Le schéma indique l'emplacement de principe d'espaces paysagers de proximité participant à l'ambiance du secteur. Ces espaces pourront être plantés et arborés et pourront accueillir des dispositifs de gestion des eaux pluviales enterrés ou paysagés à l'air libre (noues, bassins, canaux..). Ils devront privilégier le piéton et les espaces végétalisés en s'appuyant sur des principes d'usage polyvalent de l'espace et de simplicité des traitements.



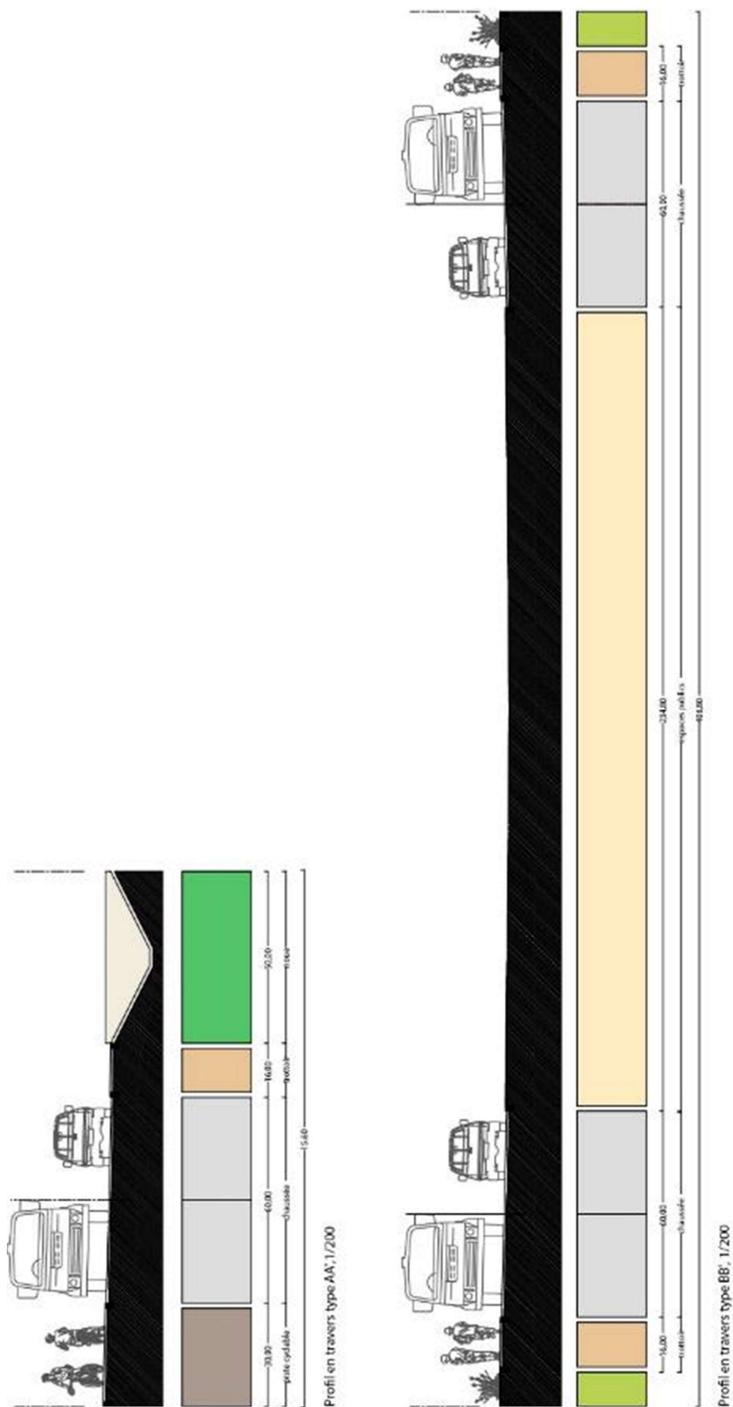
PERSPECTIVE VISUELLES

Le schéma indique le tracé de principe de perspectives visuelles sur le grand paysage à maintenir. Le long de ces axes l'implantation des constructions devra permettre la conservation d'une percée visuelle directe. Des plantations pourront être réalisées.

• 7.3.3 Illustration d'un aménagement réalisable (extrait du rapport de présentation)



Source : CCPN, Artésite, décembre 2018



Source : CCPN, Artésite, décembre 2018