



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE ROQUETTES

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Maite FOURCADE **PAYS PAYSAGES**
paysagiste dplg pays.paysages@wanadoo.fr
19 place de la moutète 64300 orthez 0559672621

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE ROQUETTES

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI(E) PAR	APPROUVÉ(E) PAR	DATE
0	Rédaction OAP	P&P		09/2022
ARTELIA HELIOPARC – 2 AVENUE PIERRE ANGOT – CS 8011 64053 PAU CEDEX 9				

SOMMAIRE

A. PREAMBULE	4
CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	6
LOCALISATION DES OAP	7
B. OAP « SECTORIELLE » A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	10
SECTEUR 1 : BORDE GROSSE.....	12
Présentation du contexte et des enjeux du site.....	12
Objectif recherché	13
Principes d'Aménagement	13
Organisation globale du site	13
Densités et formes urbaines	13
Insertion paysagère et mise en valeur des continuités écologiques	13
Schéma de principe.....	15
Echéancier et Modalités d'ouverture à l'urbanisation	15
SECTEUR 2 : LENSEMEN.....	16
Présentation du contexte et des enjeux du site.....	16
Objectif recherché	16
Principes d'Aménagement	17
Organisation globale du site	17
Densités, formes urbaines et mixité sociale	17
Insertion paysagère et mise en valeur des continuités écologiques	17
Schéma de principe.....	19
SECTEUR 3 : VILLAGE NORD.....	20
Présentation du contexte et des enjeux du site.....	20
Objectif recherché	21
Principes d'Aménagement	21
Organisation globale du site	21

Densités, formes urbaines et mixité sociale	21
Insertion paysagère et mise en valeur des continuités écologiques	22
Schéma de principe.....	22
Echéancier et Modalités d'ouverture à l'urbanisation	22
SECTEUR 4 : RUE CLÉMENT ADER	23
Présentation du contexte et des enjeux du site.....	23
Objectif recherché	24
Principes d'Aménagement	24
Organisation globale du site	24
Densités, formes urbaines et mixité sociale	24
Insertion paysagère et mise en valeur des continuités écologiques	24
Schéma de principe.....	25
SECTEUR 5 : LA CANAL	26
Présentation du contexte et des enjeux du site.....	26
Objectif recherché	26
Principes d'Aménagement	27
Organisation globale du site	27
Densités, formes urbaines et mixité sociale	27
Insertion paysagère et mise en valeur des continuités écologiques	27
Schéma de principe.....	28
Echéancier et Modalités d'ouverture à l'urbanisation	28

A. PREAMBULE

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

Elles définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables :

- Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant,
- Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune,
- 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,
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renauder, restructurer ou aménager,
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics,
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36,
- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

LOCALISATION DES OAP

Cinq secteurs de la commune de Roquettes sont concernés par la mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de conforter l'offre de logements, dans le prolongement du bourg :

- Deux secteurs au Sud, en continuité de l'enveloppe urbaine, les secteurs Borde Grosse et Lensemén,
- Trois secteurs au sein du bourg, insérés dans le tissu urbain existant, les secteurs Village Nord, Rue Clément Ader et La Canal.

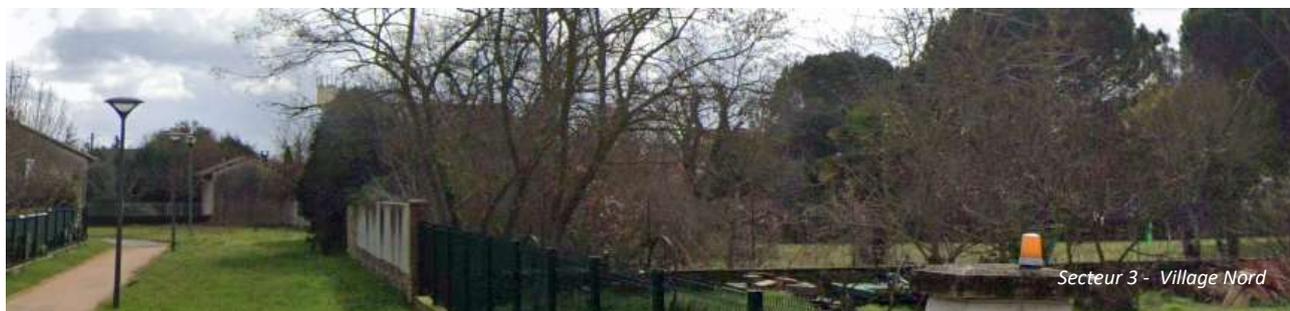




Figure 1- Localisation des secteurs faisant l'objet d'une OAP

B. OAP « SECTORIELLE » A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

SECTEUR 1 : BORDE GROSSE

PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur identifié se situe au Sud du bourg, entre le ruisseau de Lousse et la rue d'Aquitaine. Ancien champ cultivé, il prend place dans un ensemble d'équipements, face au centre Jean Ferrat et à l'EHPAD Bellegardel, tous deux situés de l'autre côté de Lousse. Le terrain, actuellement nu de toute végétation, se situe à proximité d'un paysage relativement végétalisé du fait de la présence de grands arbres de l'autre côté de Lousse ainsi que de la végétation du Lac de La Canal.

Ce secteur participe à l'entrée de ville secondaire depuis la Rue d'Aquitaine. Son urbanisation devra participer à la structuration de l'entrée de ville.

Enfin, le périmètre du secteur tient compte d'un large espace de recul (10 m) par rapport aux berges de Lousse qui s'appuie notamment sur le talus aménagé sur la partie Nord.



Figure 2- Etat des lieux du secteur Borde Grosse

OBJECTIF RECHERCHE

Ce secteur est destiné à recevoir une opération mixte comprenant à la fois des logements et des places d'hébergements et ce, dans une logique de renforcement de la mixité sociale et générationnelle sur la commune.

Le projet envisagé vise ainsi à favoriser une diversification de l'offre de logements tout en prenant en compte le contexte paysager et environnemental. Ainsi le périmètre de la zone est écarté de l'espace naturel du cours d'eau dans le prolongement du talus aménagé sur la zone. Enfin, l'urbanisation devra participer à la structuration de l'entrée de ville depuis la Rue d'Aquitaine.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Organisation globale du site

■ Accès et desserte

Un accès unique sera créé le long de la Rue d'Aquitaine, au droit de l'entrée de la ferme voisine, de manière à éloigner les flux de circulation du virage. Un aménagement spécifique sera créé sur la Rue d'Aquitaine de manière à sécuriser les entrées / sorties sur le secteur.

La largeur de la chaussée sera réduite et s'implantera au sein de larges espaces arborés et enherbés de manière à renforcer la perception végétale du site.

Chaque voie de desserte aboutira sur une placette, permettant le retournement des véhicules. Les espaces de retournement seront conçus comme des placettes, en privilégiant des revêtements perméables.

■ Espaces communs

Un espace commun central et ombragé devra permettre de favoriser les échanges entre les résidents et les habitants de ce quartier.

■ La gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet. De larges espaces enherbés en bordure des voies et aux abords des ilots bâtis pourront servir à l'infiltration des eaux pluviales, sous la forme de noues par exemple. De plus, afin de limiter l'imperméabilisation de la zone, les espaces de stationnement seront végétalisés.

Densités et formes urbaines

Le secteur s'étend sur une surface d'environ 1.25 ha. La densité projetée est d'environ 70 logements et/ou places d'hébergement par hectare. A noter que ce secteur est destiné à accueillir majoritairement des hébergements.

Le règlement écrit applicable sur le secteur précise la part de logements sociaux attendue sur la zone.

Insertion paysagère et mise en valeur des continuités écologiques

Pour rappel, le périmètre du secteur tient compte d'un espace de recul par rapport aux berges de Lousse (10m des berges), identifié comme constituant un corridor bleu. De plus, afin de limiter les incidences sur le cours d'eau, les espaces de circulations et aires de stationnement sont implantés au plus près de la rue d'Aquitaine.

Afin d'intégrer le secteur dans le paysage végétalisé du quartier et pour créer des connexions avec la végétation riveraine du cours d'eau, des coupures enherbées et plantées seront aménagées, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

Les essences champêtres locales (chêne commun, chêne pubescent, érable champêtre, érable plane, alisier torminal, cormier, merisier, orme champêtre, tilleul) seront privilégiées. Ces espaces pourront être le support de circulations douces et participer à l'infiltration des eaux pluviales.

En limite Nord une haie champêtre sera plantée de manière à filtrer les vues et à intégrer le projet dans une trame bocagère (composition d'une haie champêtre composée d'essences locales : aubépine, cornouiller, fusain d'Europe, lilas, noisetier, prunellier, troène des bois, viorne lantane).

Des plantations d'alignement d'arbres de haut jet seront réalisées en limite Est, le long de la Rue d'Aquitaine, de manière à renforcer la structuration de l'entrée de ville.

Enfin, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'acrotère afin de s'intégrer dans le tissu urbain existant.

SCHEMA DE PRINCIPE



Figure 3- Schéma d'aménagement du secteur Borde Grosse

ECHEANCIER ET MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Ce secteur pourra être urbanisé dès l'approbation du PLU. Toutefois, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

SECTEUR 2 : LENSEMEN

PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur identifié prend place en extension du bourg, en continuité de quartiers résidentiels relativement denses. Actuellement occupé par des parcelles agricoles, il présente un paysage totalement ouvert, sans végétation. Au Sud et à l'Est, le secteur est au contact des espaces agricoles.

Le secteur est accessible par les rues Eric Tabarly, Colette Besson et Jean Prat en limite Nord du site, qui permettent ensuite de rejoindre l'Avenue des Pyrénées. Les continuités viaries avec le lotissement situé au Nord-Ouest ne sont pas possibles.



Figure 4- Etat des lieux du secteur Borde Grosse

OBJECTIF RECHERCHE

L'urbanisation envisagée vise à poursuivre le développement du secteur Lensemen qui apparait stratégique au regard de son niveau de desserte et de la proximité qu'il offre aux équipements de la commune (arrêt de bus, équipements scolaires et sportifs, collège).

En cohérence avec les formes urbaines et architecturales existantes et au regard de la situation de la zone, le développement de ce secteur vise ainsi à la fois à proposer des formes urbaines diversifiées (collectif, mitoyen, ...) ainsi qu'à renforcer la mixité sociale sur la commune.

En parallèle, une attention particulière sera portée dans la gestion de l'interface entre zone agricole et zone urbaine afin d'adoucir la transition entre ces deux espaces.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Organisation globale du site

■ Accès et desserte

Le secteur sera desservi par les rues Eric Tabarly, Colette Besson et Jean Prat. Des connexions seront rendues possibles vers le Sud, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Le quartier sera aussi desservi par la création de voies douces, au contact de la Rue Eric Tabarly et de la Rue Colette Besson.

L'aménagement des voies se basera sur le profil des trois voies de desserte, afin de favoriser la perception d'une continuité urbaine.

■ La gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet. Le schéma d'aménagement présente de larges espaces végétalisés en partie Ouest, qui participeront à limiter l'imperméabilisation de la zone et qui pourront servir à l'infiltration des eaux pluviales.

Densités, formes urbaines et mixité sociale

Le secteur représente une surface d'environ 3.60 ha. La densité projetée sera comprise en 30 et 34 logements par hectare.

A l'image du tissu urbain environnant, une diversité des formes urbaines sera recherchée :

- Un secteur préférentiel pour l'implantation de bâti collectif, en partie centrale,
- Un secteur préférentiel pour l'implantation de bâti individuel groupé, en partie centrale et au Nord-Ouest,
- Un secteur préférentiel pour l'implantation de bâti individuel sur les limites Est et Sud, en transition avec les espaces agricoles.

Ce secteur stratégique constituant une opération structurante au regard de sa taille et de sa situation, ce dernier proposera également de la mixité sociale. Le règlement graphique précise la part de logements sociaux attendue sur la zone.

Insertion paysagère et mise en valeur des continuités écologiques

Deux larges espaces verts sont projetés en limite Ouest et en partie centrale, support de circulations douces et propices à l'infiltration des eaux pluviales.

En partie Ouest, les plantations seront limitées à la strate arbustive du fait de la présence de la ligne électrique.

Des plantations d'arbres d'essences champêtres (chêne commun, chêne pubescent, érable champêtre, érable plane, alisier torminal, cormier, merisier, orme champêtre, tilleul) seront réalisées dans la partie centrale entre les ilots bâtis, de manière à créer une structure paysagère à l'intérieur du quartier mais aussi afin de proposer un espace ombragé.

En limite Est et Sud, une haie champêtre sera plantée en transition avec l'espace agricole (composition d'une haie champêtre composée d'essences locales : aubépine, cornouiller, fusain d'Europe, lilas, noisetier, prunellier, troène des bois, viorne lantane).

SCHEMA DE PRINCIPE

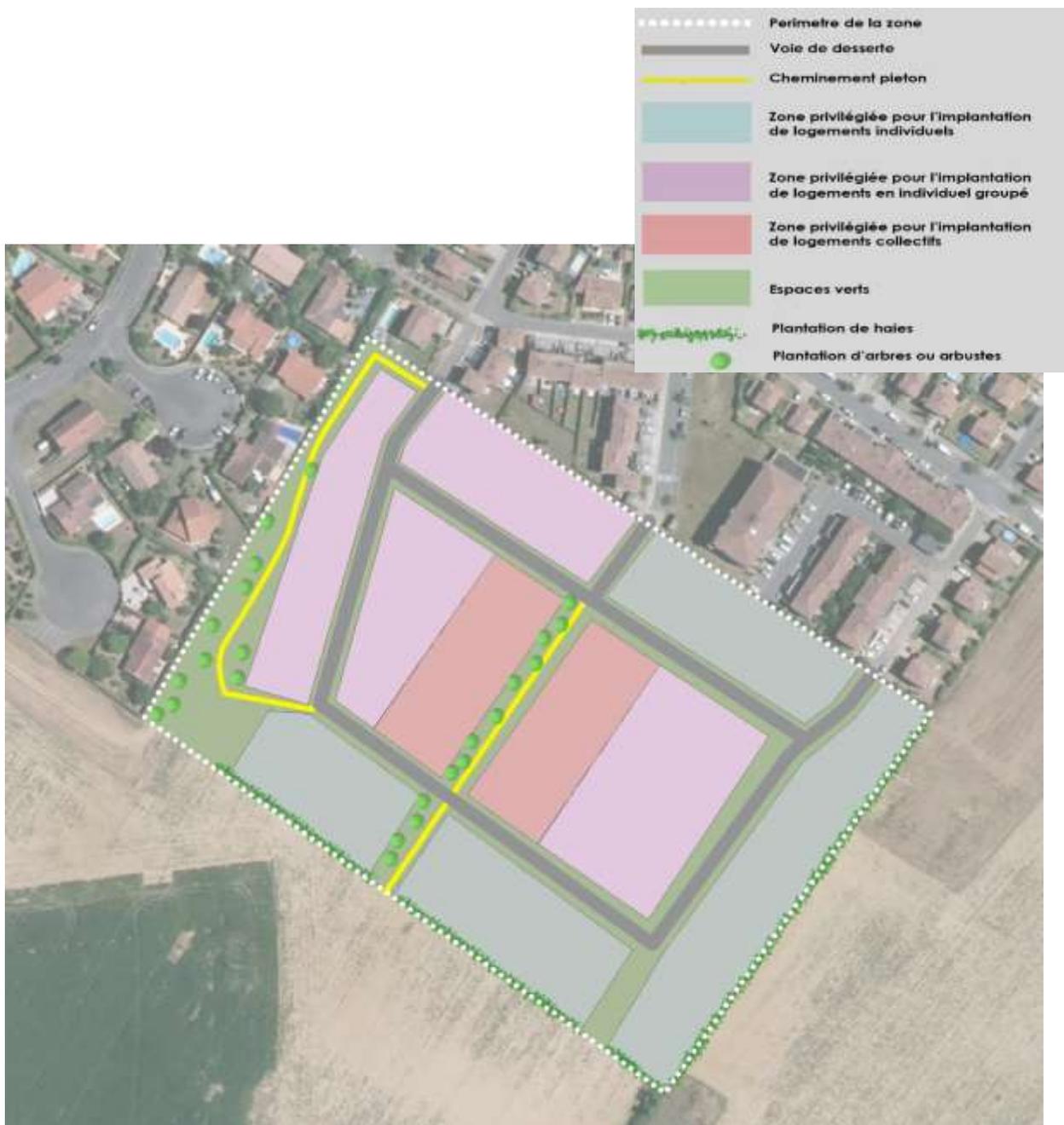


Figure 5- Schéma d'aménagement du secteur Lensemen

SECTEUR 3 : VILLAGE NORD

PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur identifié prend place au cœur du bourg ancien dans un espace de jardins, à l'arrière du front bâti de la rue Clément Ader. Au Nord, plusieurs opérations d'urbanisation se sont développées, regroupant plusieurs formes urbaines (logements collectifs, logements en bandes et maisons individuelles). Le secteur comprend aussi un bâti vacant en front de rue ; il s'agit d'une ancienne grange qui pourra être conservée et restaurée.

Ce secteur est actuellement enclavé, il n'est accessible que depuis la Rue Clément Ader. L'accès devra se faire depuis cette rue, par la création d'une ouverture dans la façade de la grange. De plus, le chemin piéton existant en limite Nord du secteur devra être connecté à l'opération.

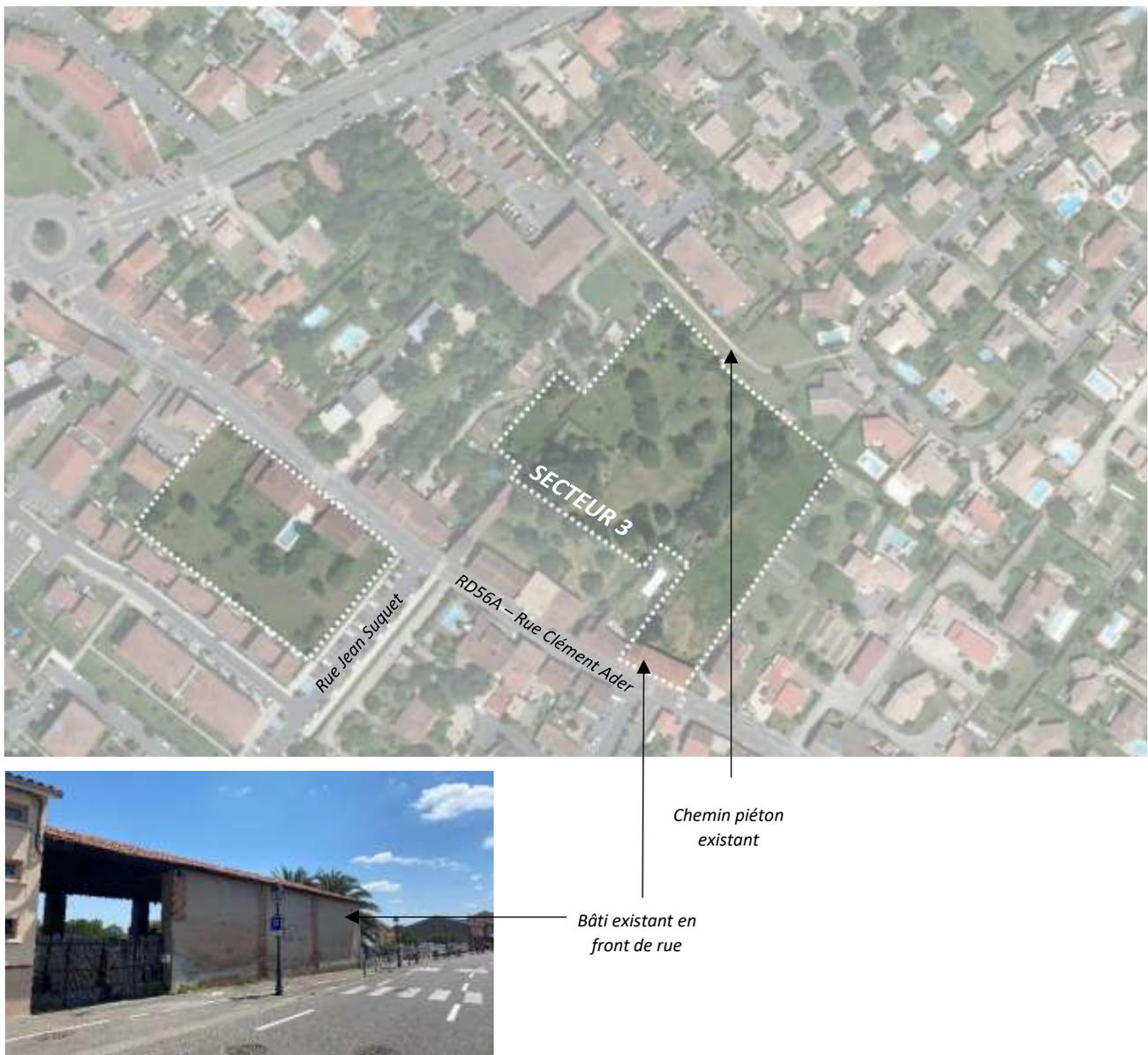


Figure 6- Etat des lieux du secteur 3

OBJECTIF RECHERCHE

Le projet envisagé vise à favoriser une densification du tissu urbain existant tout en prenant en compte les particularités de ce secteur (maintien de la grange en front de rue, caractère paysager du cœur d'îlot, liaison piétonne vers le Nord).

L'urbanisation envisagée vise à permettre le renforcement de la centralité du bourg via le développement d'un secteur stratégique situé à proximité immédiate des équipements, commerces et services du cœur du village.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Organisation globale du site

■ Accès et desserte

Le secteur sera desservi par un accès unique depuis la Rue Clément Ader.

Une voie sera créée au droit de la grange tout en conservant une partie du bâtiment, par exemple par la création d'un porche avec accès couvert. A l'intérieur du secteur, la largeur de la chaussée sera réduite et s'implantera au sein de larges espaces arborés et enherbés. Un cheminement piéton/cycle d'une largeur minimum de 2m bordera la route de desserte et rejoindra le cheminement doux existant au Nord. Pour la réalisation des cheminements doux, on privilégiera les revêtements perméables, de type sable stabilisé.

■ Espaces communs

Un espace commun sera prévu comme représenté sur le schéma d'aménagement. Il sera conçu comme une placette et permettra d'accueillir des stationnements, en privilégiant des revêtements perméables. Des arbres seront plantés afin d'ombrager les espaces communs.

■ La gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet. Le schéma d'aménagement présente de larges espaces enherbés en bordure des voies et aux abords des îlots bâtis, qui participeront à limiter l'imperméabilisation de la zone et qui pourront servir à l'infiltration des eaux pluviales, sous la forme de noues par exemple.

Densités, formes urbaines et mixité sociale

Le secteur représente une surface d'environ 1 ha. La densité projetée est d'environ 20 logements par hectare. Une diversité des formes urbaines sera recherchée sur ce secteur :

- Un secteur préférentiel pour l'implantation de bâti collectif, situé dans le prolongement des opérations collectives présentes en limite Nord-Ouest de la zone,
- Un secteur préférentiel pour l'implantation de bâti individuel groupé, afin d'assurer une transition entre les logements collectifs et le tissu plus pavillonnaire,
- Un secteur préférentiel pour l'implantation de bâti individuel en cœur d'îlot et en interface avec les maisons rues Clément Ader.

Ce secteur stratégique constituant une opération structurante au regard de sa situation, proposera également de la mixité sociale. Le règlement écrit applicable sur le secteur précise ainsi la part de logements sociaux attendue sur la zone.

Insertion paysagère et mise en valeur des continuités écologiques

Les voies créées seront bordées de larges espaces verts qui pourront servir à l'infiltration des eaux pluviales. Ils seront ombragés par la plantation d'arbres, en privilégiant les essences locales (chêne commun, chêne pubescent, érable champêtre, érable plane, alisier torminal, cormier, merisier, orme champêtre, tilleul).

L'espace commun sera aussi planté d'arbres, qui permettront d'ombrager les stationnements.

SCHEMA DE PRINCIPE



Figure 7- Schéma d'aménagement du secteur 3

ECHEANCIER ET MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est prévue à partir de 2028. En outre, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

SECTEUR 4 : RUE CLEMENT ADER

PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur s'étend sur un espace de jardin d'une construction en centre bourg, à l'angle des rues Clément Ader et Jean Suquet. Elle comprend une grande bâtisse ancienne implantée en front de rue, à l'architecture intéressante, et un grand jardin planté. La façade bâtie est prolongée par des murs. Au Sud du secteur, un quartier a été aménagé avec une densité relativement élevée et des façades implantées en limite du secteur.

Le secteur est accessible par un portail situé au Nord-Est. Il n'y a pas d'accès possible par la rue Jean Suquet, cette voie

Accès actuel



Figure 8- Etat des lieux du secteur 4



Photo du bâti depuis la rue Clément Ader

OBJECTIF RECHERCHE

Le projet envisagé vise à favoriser une densification urbaine qualitative qui prolonge les caractéristiques du tissu urbain du bourg ancien (village-rue avec bâti en front de rue et jardins à l'arrière).

L'orientation d'aménagement vise ainsi à maîtriser l'urbanisation d'un secteur situé en cœur de bourg, en maîtrisant la densité de l'ilot. Les caractères urbains et architecturaux du bâti existant ainsi que la présence du parc à l'arrière nécessitent de maintenir une respiration végétale dans le village.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Organisation globale du site

- Accès et desserte

Le secteur sera desservi par un accès unique depuis la Rue Clément Ader.

- La gestion des eaux pluviales :

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

Densités, formes urbaines et mixité sociale

Le secteur représente une surface d'environ 0.48 ha. La densité projetée se situe entre 15 et 17 logements par hectare. Ce secteur sera privilégié pour l'implantation de bâti collectif. Le bâti viendra s'implanter en front de rue, participant ainsi à la façade urbaine de la Rue Clément Ader.

Insertion paysagère et mise en valeur des continuités écologiques

La partie Sud du secteur sera dédiée à des espaces de jardins. La végétation existante sur le secteur devra être préservée.

SCHEMA DE PRINCIPE



Figure 9- Schéma d'aménagement du secteur 4

SECTEUR 5 : LA CANAL

PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur identifié prend place au Sud du bourg ancien dans un secteur mixte regroupant des maisons individuelles, des ensembles bâtis denses et des équipements. La parcelle accueille aujourd'hui une petite exploitation de maraichage, dans l'ancien jardin de la maison située au Nord. Elle résulte du découpage d'anciennes grandes parcelles de bâti résidentiel.

Le secteur est accessible par la rue La Canal.



Figure 10- Etat des lieux du secteur 5

OBJECTIF RECHERCHE

Inséré dans un tissu urbain résidentiel, avec une ambiance végétale, le projet devra permettre une densification urbaine, tout en favorisant l'intégration paysagère du bâti.

L'orientation d'aménagement vise ainsi à maîtriser l'urbanisation d'un secteur situé au sein de l'enveloppe urbaine, en maîtrisant la densité de l'îlot.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Organisation globale du site

- Accès et desserte

Le secteur sera desservi par un accès unique depuis la Rue La Canal.

- La gestion des eaux pluviales

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

Densités, formes urbaines et mixité sociale

Le secteur représente une surface d'environ 0.5 ha. La densité projetée sera comprise entre 18 et 20 logements par hectare. Une diversité des formes urbaines sera recherchée sur ce secteur :

- Un secteur préférentiel pour l'implantation de bâti collectif ou de bâti individuel groupé,
- Un secteur préférentiel pour l'implantation de bâti individuel.

Insertion paysagère et mise en valeur des continuités écologiques

Les limites Nord et Sud du secteur devront être plantées de haies d'essences variées, caractéristiques des jardins (viorne obier, osmanthe, laurier sauce, aubépine, oranger du Mexique...).

SCHEMA DE PRINCIPE



Figure 11- Schéma d'aménagement du secteur 5

ECHEANCIER ET MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est prévue à partir de 2028. En outre, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.