



Communauté  
de communes  
**LACQ ■  
ORTHEZ**



Commune de  
**LABASTIDE  
MONRÉJEAU**



**COMMUNE DE LABASTIDE-MONREJEAU (PYRENEES ATLANTIQUES)**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

### **PIECE 5 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION O.A.P.**

Projet de P.L.U. arrêté le 02/03/2021

Enquête publique du 06/09/2021 au 07/10/2021

P.L.U. approuvé le 28/02/2022.....

Le Maire,  
Jean-Simon Leblanc



**Pour ce dossier, la collectivité a été accompagnée par le groupement :**



**ATELIER SOLS,  
URBANISME ET PAYSAGES**  
12, rue de l'église 65690 ANGOS  
Tél. 09 65 00 57 23  
asup@agretpy.fr  
RCS Tarbes B 798 272 472



**TERRITOIRE D'AVENIR ET  
DEVELOPPEMENT DURABLE**  
35bis, rue de Guindalos 64110 Jurançon  
tél. : +33(0)6 73 36 25 73  
mail : [amandine.raymond@tadd.fr](mailto:amandine.raymond@tadd.fr)  
SIRET 504 648 528 00033



**Pyrénées Cartographie**

3 Rue de la fontaine  
de Crastes - 65200 Asté

Tél : 05.62.91.46.86  
Mobile : 06.72.78.91.55  
[guillaume.arlandes@pyrcarto.fr](mailto:guillaume.arlandes@pyrcarto.fr)

<http://www.pyrcarto.com>

Pyrénées Cartographie

# Contenu

<b><u>1</u></b>	<b><u>LOCALISATION ET PHASAGE DES O.A.P.</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>2</u></b>	<b><u>O.A.P. N°1 : CENTRE VILLAGE</u></b>	<b><u>6</u></b>
2.1	ETAT INITIAL.....	6
2.2	PROPOSITION D'AMENAGEMENT.....	7
2.3	SCHEMA DE PRINCIPE .....	8
2.4	SYNTHESE DES ORIENTATIONS .....	9
<b><u>3</u></b>	<b><u>O.A.P. N°2 : SUD VILLAGE</u></b>	<b><u>10</u></b>
3.1	ETAT INITIAL.....	10
3.2	PROPOSITION D'AMENAGEMENT.....	11
3.3	SCHEMA DE PRINCIPE .....	12
3.4	SYNTHESE DES ORIENTATIONS .....	13
<b><u>4</u></b>	<b><u>O.A.P. N°3 : OUEST VILLAGE</u></b>	<b><u>14</u></b>
4.1	ETAT INITIAL.....	14
4.2	PROPOSITION D'AMENAGEMENT.....	15
4.3	SCHEMA DE PRINCIPE .....	16
4.4	SYNTHESE DES ORIENTATIONS .....	17
<b><u>5</u></b>	<b><u>O.A.P. N°4 : PELIQUE</u></b>	<b><u>18</u></b>
5.1	ETAT INITIAL.....	18
5.2	PROPOSITION D'AMENAGEMENT.....	19
5.3	SCHEMA DE PRINCIPE .....	20
5.4	SYNTHESE DES ORIENTATIONS .....	21
<b><u>6</u></b>	<b><u>SYNTHESE DU POTENTIEL D'ACCUEIL</u></b>	<b><u>22</u></b>

# 1 LOCALISATION ET PHASAGE DES O.A.P.



OAP	Phasage dans le temps	
OAP 1 : Centre Village	Phase 1	Ouverture à l'urbanisation immédiatement
OAP 2 : Sud Village	Phase 1	Ouverture à l'urbanisation immédiatement
OAP 3 : Ouest Village	Phase 2 (Échéance approximative 5 ans)	Ouverture à l'urbanisation différée sous condition de l'arrêt d'activité de l'exploitation agricole présente au sud de la zone.
OAP 4 : Pélique	Phase 2 (Échéance approximative 2 ans)	Ouverture à l'urbanisation différée sous condition de desserte par le réseau d'assainissement collectif.

## 2 O.A.P. N°1 : CENTRE VILLAGE

### 2.1 ETAT INITIAL

---

Parcelles concernées	A423 (partie), A356, A357 (partie), A404, A635 et A637
Surface totale de l'O.A.P.	1.58 ha environ
Contexte	Cette zone se situe au centre du village, dans un contexte d'habitat pavillonnaire. L'ensemble des bordures de l'O.A.P. est urbanisé. Les terrains sont actuellement en friche et boisés en bordure sud-est.
Réseaux	Le réseau AEP et électricité est disponible à proximité immédiate. La desserte en assainissement collectif est en projet à court terme.
Déplacements	Située au cœur du village, cette zone est localisée à moins de 200 mètres du centre administratif (mairie, école, salle des fêtes). Il n'existe pas de transport collectif sur la commune excepté le transport scolaire (collège, lycée). Le transport à la demande est proposé par l'intercommunalité.

*Vue du site depuis l'impasse d'Ossau :*



## 2.2 PROPOSITION D'AMENAGEMENT

---

L'urbanisation est prévue en phase 1 (court terme).

La zone doit s'urbaniser selon 3 secteurs ; chacun devant faire l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble :

<i>Secteurs</i>	<i>Parcelles concernées</i>
Secteur 1	A637, A635
Secteur 2	A404, A357 (partie)
Secteur 3	A356, A423 (partie)

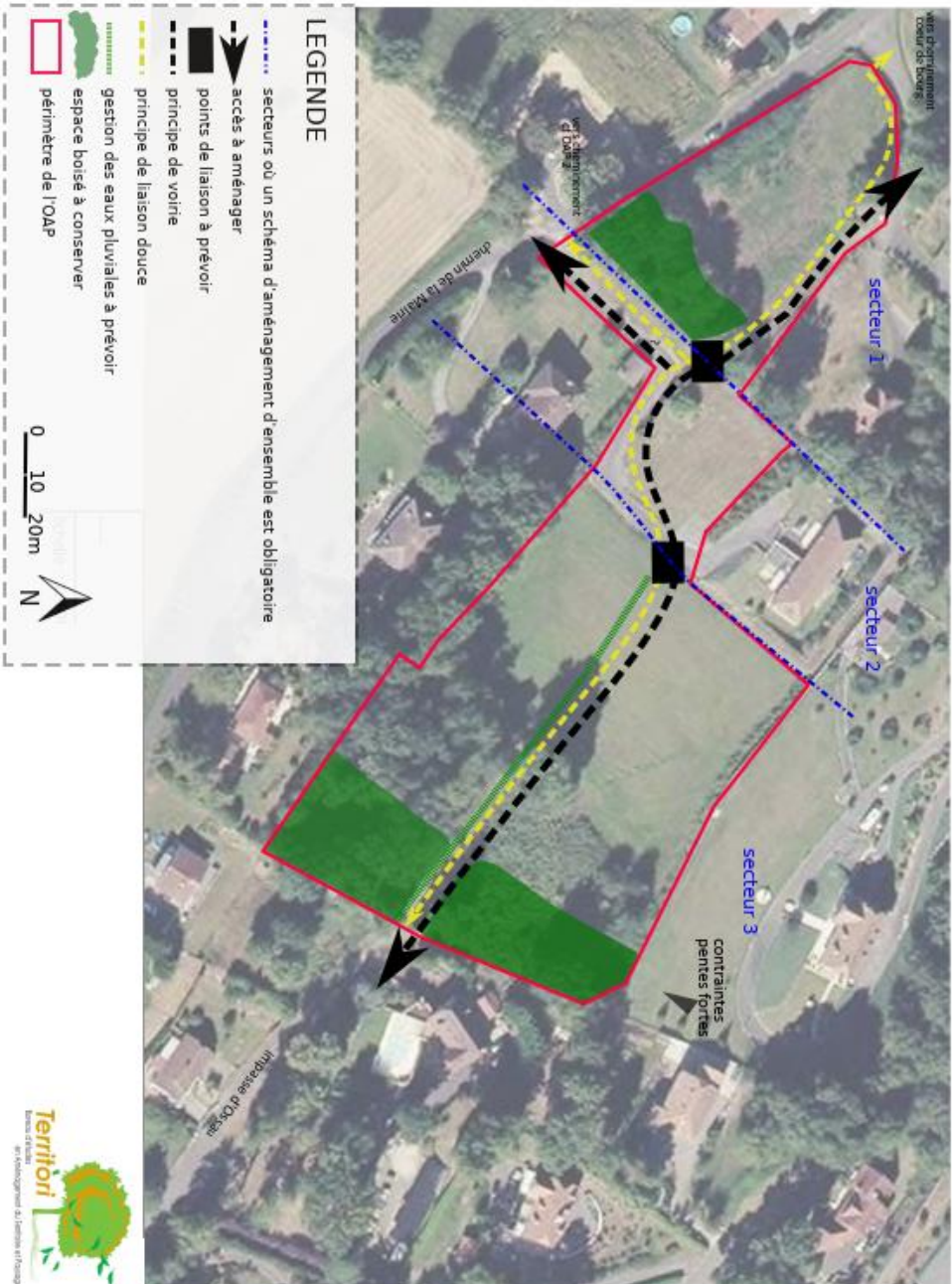
Les objectifs recherchés sont de poursuivre l'aménagement du quartier en proposant :

- Une préservation de la trame verte existante (biodiversité, cadre de vie, gestion des eaux pluviales, ...).
- Un maillage routier et des liaisons douces cohérentes, avec des points de liaisons à prévoir dans le but, à long terme d'un maillage continu Est-Ouest.
- Une densité de logements à atteindre permettant une insertion optimale dans le tissu urbain existant tout en modérant la consommation de l'espace.

## 2.3 SCHEMA DE PRINCIPE

### LABASTIDE MONREJEAU

#### OAP 1 - centre village





## 2.4 SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS

	<i>Secteur 1</i>	<i>Secteur 2</i>	<i>Secteur 3</i>
Surface totale de l'O.A.P. (m <sup>2</sup> environ)	3079 m <sup>2</sup>	2046 m <sup>2</sup>	10 675 m <sup>2</sup>
Trame Verte et Bleue à préserver (m <sup>2</sup> environ)	500 m <sup>2</sup> boisés à préserver	-	2500 m <sup>2</sup> boisés à préserver
Espaces collectifs à créer	Non	Non	Non
Espaces dédiés au VRD (20%) : voiries, liaisons douces, réseaux, pluviales, ... (m <sup>2</sup> environ)	616 m <sup>2</sup>	410 m <sup>2</sup> – 615 m <sup>2</sup> classés en « emplacement réservé »	2135 m <sup>2</sup>
Surface nette potentiellement constructible (m <sup>2</sup> environ)	1963 m <sup>2</sup>	1431 m <sup>2</sup>	6040 m <sup>2</sup>
Densité nette minimum à atteindre	15 log/ha	7 log/ha	12 log/ha
Nombre de logements minimum attendus	3	1	7
Formes urbaines attendues	Logement individuel	Logement individuel	Logement individuel
Voirie	A court terme : une voirie en impasse au nord de la zone. A long terme : un maillage vers l'est à aménager.	A court terme : un accès en impasse par la Sud (chemin existant) permettant également le passage des réseaux pour l'ensemble des 2 secteurs (secteurs 2 et 3). A long terme : maillage Est-Ouest.	A court terme ; une voirie en impasse depuis l'impasse d'Ossau. A long terme : un maillage vers l'ouest à aménager.
Liaisons douces	Cheminement doux à prévoir en parallèle de l'ensemble des voiries d'accès		
Eaux pluviales	Réflexion à mener sur la gestion des eaux pluviales.		

### 3 O.A.P. N°2 : SUD VILLAGE

#### 3.1 ETAT INITIAL

---

Parcelles concernées	ZB 108, ZB 122 (partie)
Surface totale de l'O.A.P.	0.74 ha
Contexte	<p>Cette zone se situe au centre du village, en continuité des équipements collectifs (mairie, école, terrains de sport, cantine) dans un contexte d'équipements publics et d'habitats individuels anciens. La bordure sud du secteur fait face à des terres agricoles.</p> <p>Actuellement, il s'agit d'une prairie.</p>
Réseaux	<p>Le réseau AEP et électricité est disponible à proximité immédiate.</p> <p>La desserte en assainissement collectif est en projet à court terme.</p>
Déplacements	<p>Au cœur du village, cette zone est située en continuité du centre administratif (mairie, école, salle des fêtes). Il n'existe pas de transport collectif sur la commune excepté le transport scolaire (collège, lycée). Le transport à la demande est proposé par l'intercommunalité.</p>

*Vue du site depuis le Chemin Balaqué :*



## 3.2 PROPOSITION D'AMENAGEMENT

---

L'urbanisation est prévue en phase 1 (court terme).

La zone doit s'urbaniser selon un schéma d'aménagement d'ensemble.

Les objectifs recherchés sont de poursuivre l'aménagement du quartier en proposant :

- Une mixité intergénérationnelle en cohérence avec le pôle d'équipements publics attenants (projet accueil jeune enfant de type MAM – Maison d'Assistante maternelle et logements séniors, ...).
- Un maillage routier et des liaisons douces cohérentes avec liaisons vers l'Est pour le futur.
- Une densité à atteindre permettant une insertion optimale dans le tissu urbain existant tout en modérant la consommation de l'espace.

### 3.3 SCHEMA DE PRINCIPE

## LABASTIDE MONREJEAU OAP 2 - Sud village



### 3.4 SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS

Surface totale de l'O.A.P. (m <sup>2</sup> environ)	7 427 m <sup>2</sup>
Renforcement du secteur d'équipements publics et d'intérêt collectif (m <sup>2</sup> environ)	Environ 1000 m <sup>2</sup>
Espaces collectifs à créer (m <sup>2</sup> environ)	Espace collectif (stationnement, espaces verts, ...) à prévoir en bordure du chemin de la mairie. Environ 350 m <sup>2</sup>
Espaces dédiés au VRD (20%) : voiries, liaisons douces, réseaux, pluviales, ... (m <sup>2</sup> environ)	1486 m <sup>2</sup>
Surface nette potentiellement constructible (m <sup>2</sup> environ)	4 591 m <sup>2</sup>
Densité nette minimum à atteindre	13 log/ha
Nombre de logements minimum attendus	6
Formes urbaines attendues	Logement individuel – hors équipements publics et d'intérêt collectif
Voiries	Voirie à créer pour permettre une liaison entre le secteur dédié aux équipements collectifs et le chemin de la mairie. A long terme, nécessité de prévoir une liaison vers le sud-est (aujourd'hui en espace agricole).
Liaisons douces	Cheminement doux à prévoir en parallèle de l'ensemble des voiries d'accès
Eaux pluviales	Réflexion à mener sur la gestion des eaux pluviales.
Trame Verte et bleue	Gérer via le règlement écrit : haies d'essences variées prévues en limite avec l'espace agricole et naturel.

## 4 O.A.P. N°3 : OUEST VILLAGE

### 4.1 ETAT INITIAL

---

Parcelles concernées	ZA 64
Surface totale de l'O.A.P.	0.83 ha
Contexte	<p>Cette zone se situe au centre du village, face à l'église et à moins de 150 mètres des équipements collectifs (mairie, école, terrains de sport, cantine) dans un contexte d'habitats individuels anciens et d'exploitation agricole. La bordure nord du secteur fait face à des terres agricoles.</p> <p>Actuellement, il s'agit d'une terre mise en culture.</p>
Réseaux	<p>Le réseau AEP et électricité est disponible à proximité immédiate.</p> <p>La desserte en assainissement collectif est en projet à court terme.</p>
Déplacements	<p>Au cœur du village, cette zone est située à proximité immédiate du centre administratif (mairie, école, salle des fêtes). Il n'existe pas de transport collectif sur la commune excepté le transport scolaire (collège, lycée). Le transport à la demande est proposé par l'intercommunalité.</p>

*Vue du site depuis le Chemin Balaqué :*



## 4.2 PROPOSITION D'AMENAGEMENT

---

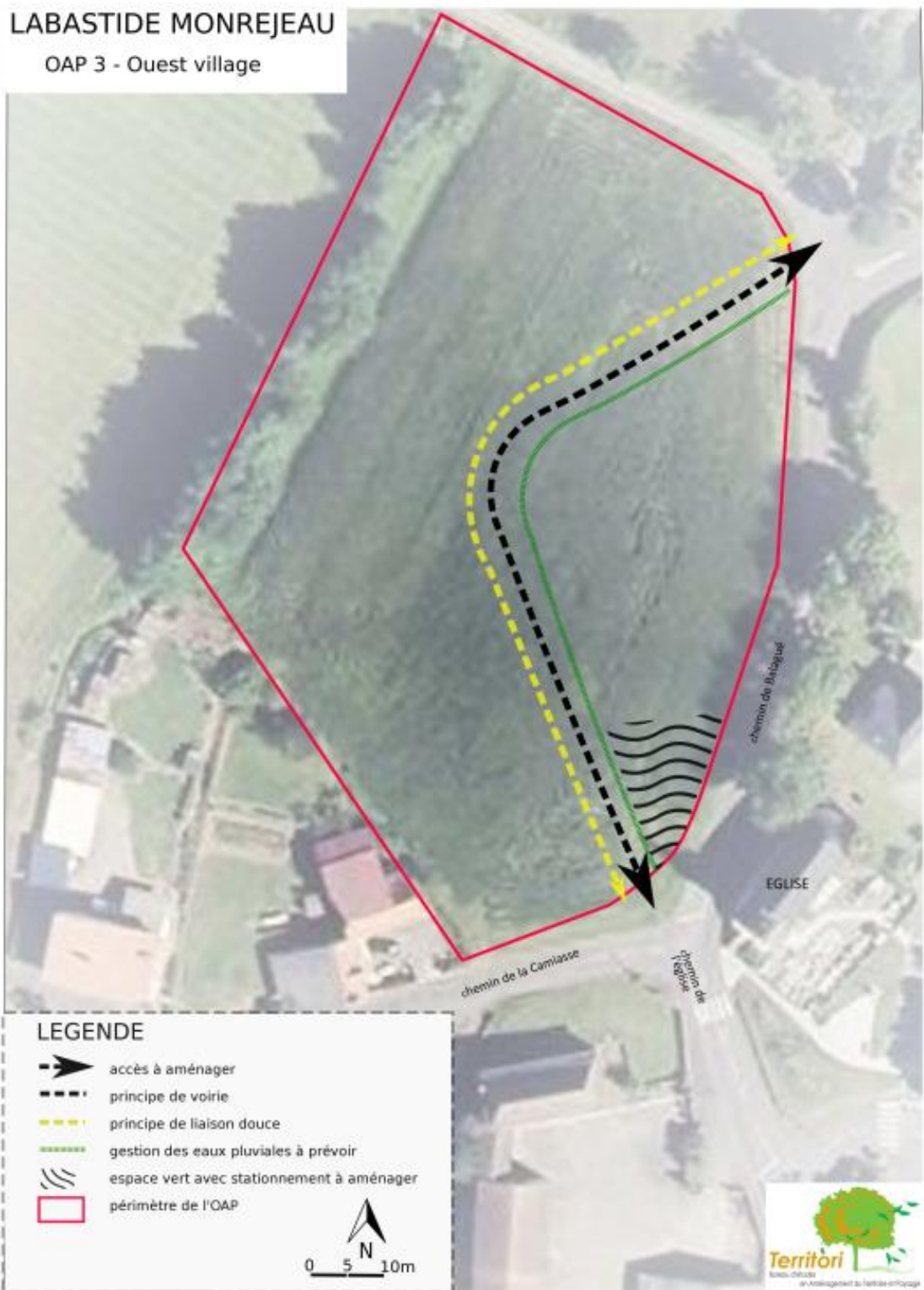
L'urbanisation est prévue en phase 2 (moyen terme lié à l'arrêt de l'activité agricole à proximité – parcelle ZB59-ZB60).

Cette zone doit s'urbaniser selon un schéma d'aménagement d'ensemble.

Les objectifs recherchés sont de poursuivre l'aménagement du quartier en proposant :

- L'aménagement d'un espace public cohérent avec l'église située en face.
- Un maillage routier et des liaisons douces.
- Une densité à atteindre permettant une insertion optimale dans le tissu urbain existant tout en modérant la consommation de l'espace.

### 4.3 SCHEMA DE PRINCIPE





#### 4.4 SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS

---

Surface totale de l'O.A.P. (m <sup>2</sup> environ)	8300 m <sup>2</sup>
Espaces collectifs à créer (m <sup>2</sup> environ)	Espace collectif (stationnement, espaces verts, ...) à prévoir face à l'Eglise. Environ 350 m <sup>2</sup>
Espaces dédiés au VRD (20%) : voiries, liaisons douces, réseaux, pluviales, ... (m <sup>2</sup> environ)	1660 m <sup>2</sup>
Surface nette potentiellement constructible (m <sup>2</sup> environ)	6 290 m <sup>2</sup>
Densité nette minimum à atteindre	16 log/ha
Nombre de logements minimum attendus	10
Formes urbaines attendues	Logement individuel et/ou groupés
Voirie	Voirie à créer pour permettre une liaison entre le chemin de l'église au sud et le chemin de Balagué au nord.
Liaisons douces	Cheminement doux à prévoir en parallèle de l'ensemble des voiries d'accès
Eaux pluviales	Réflexion à mener sur la gestion des eaux pluviales.
Trame Verte et bleue	Gérer via le règlement écrit : haies d'essences variées prévues en limite avec l'espace agricole et naturel.

## 5 O.A.P. N°4 : PELIQUE

### 5.1 ETAT INITIAL

---

Parcelles concernées	ZB 119 (partie)
Surface totale de l'O.A.P.	0.64 ha
Contexte	Cette zone se situe au cœur du hameau de Pélique, composé de 17 habitations de type pavillonnaire. Actuellement, il s'agit d'une prairie.
Réseaux	Le réseau AEP et électricité est disponible à proximité immédiate. La desserte en assainissement collectif est en projet à moyen terme.
Déplacements	Il n'existe pas de transport collectif sur la commune excepté le transport scolaire (collèges, lycées). Le transport à la demande est proposé par l'intercommunalité.

*Vue du site depuis l'impasse Pélique :*



## 5.2 PROPOSITION D'AMENAGEMENT

---

L'urbanisation est prévue en phase 2 (moyen terme lié à la desserte par le réseau d'assainissement collectif).

La zone doit s'urbaniser selon un schéma d'aménagement d'ensemble.

Les objectifs recherchés sont de poursuivre l'aménagement du quartier en proposant :

- Un accès commun pour l'ensemble des nouvelles constructions.
- Une densité à atteindre permettant une insertion optimale dans le tissu urbain existant tout en modérant la consommation de l'espace.

## 5.3 SCHEMA DE PRINCIPE

### LABASTIDE MONREJEAU

OAP 4 - Pelique



## 5.4 SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS

---

Surface totale de l'O.A.P. (m <sup>2</sup> environ)	6400 m <sup>2</sup>
Espaces collectifs à créer (m <sup>2</sup> environ)	Non
Espaces dédiés au VRD (20%) : voiries, liaisons douces, réseaux, pluviales, ... (m <sup>2</sup> environ)	1280 m <sup>2</sup>
Surface nette potentiellement constructible (m <sup>2</sup> environ)	5 120 m <sup>2</sup>
Densité nette minimum à atteindre	12 log/ha
Nombre de logements minimum attendus	6
Formes urbaines attendues	Logement individuel
Voirie	Une seule voirie de desserte pour l'ensemble des lots ; possibilité en impasse.
Liaisons douces	Non
Eaux pluviales	Réflexion à mener sur la gestion des eaux pluviales.

## 6 SYNTHÈSE DU POTENTIEL D'ACCUEIL

*Potentiel d'accueil à court terme :*

OAP	Nombre de logement minimum attendus
OAP 1 : Centre Village	11
OAP 2 : Sud Village	6
<b>TOTAL</b>	<b>17 logements</b>

*Potentiel d'accueil à moyen et long terme :*

OAP	Nombre de logement minimum attendus
OAP 3 : Ouest Village	10
OAP 4 : Pélique	6
<b>TOTAL</b>	<b>16 logements</b>