

**COMMUNE DE BOULIN
(HAUTES PYRENEES)**

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N°5 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Projet de P.L.U. arrêté le 09/04/2018
Enquête publique du 15/11/2018 au 19/12/2018
P.L.U. approuvé le 28/03/2019



PREFECTURE DES
HAUTES-PYRENEES

10 AVR. 2019

ARRIVEE



COMMUNE DE BOULIN (HAUTES PYRENEES)

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N°5 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Projet de P.L.U. arrêté le 09/04/2018
Enquête publique du 15/11/2018 au 19/12/2018
P.L.U. approuvé le 28/03/2019

SOMMAIRE

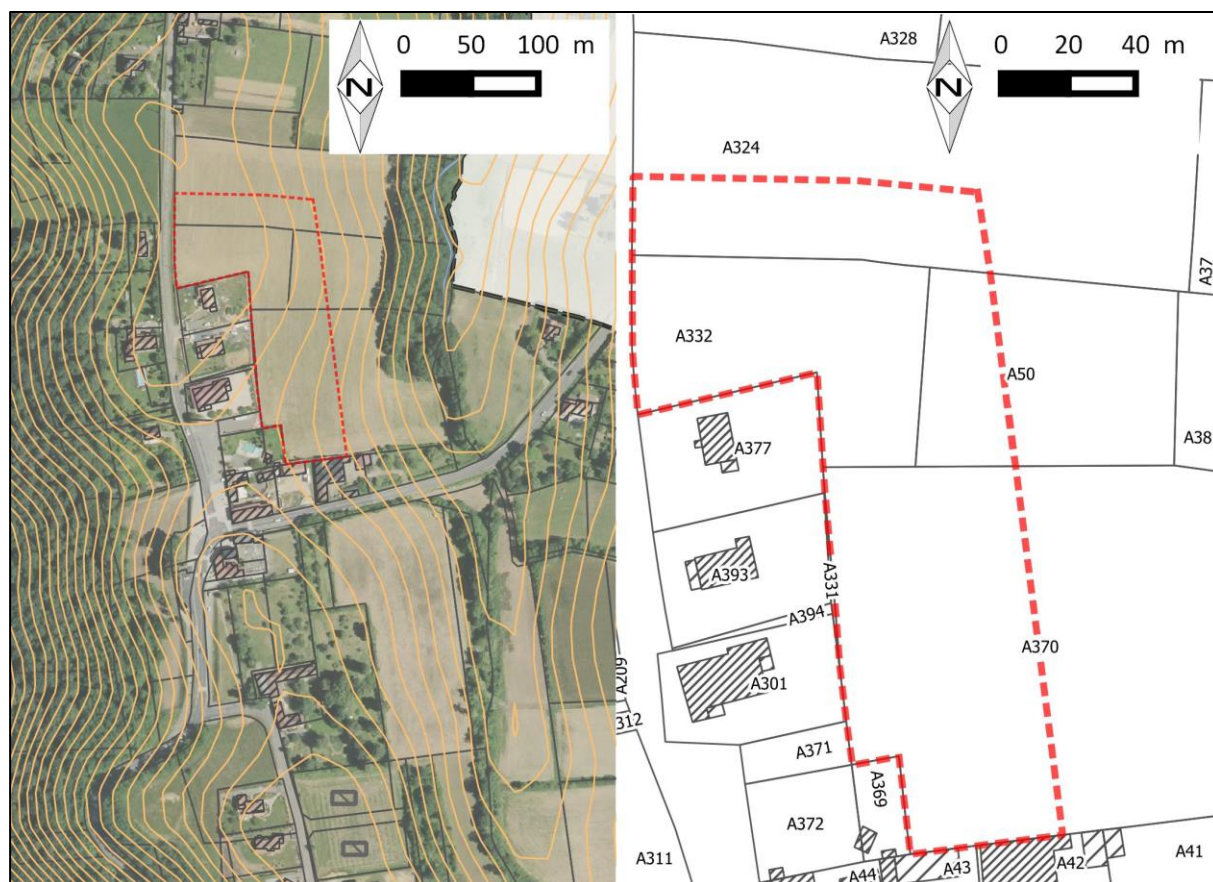
<u>1</u>	<u>O.A.P. N°1 – CENTRE-VILLAGE</u>	<u>4</u>
1.1	ETAT INITIAL	4
1.2	PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT	5
<u>2</u>	<u>O.A.P. N°2 – LES BAGATELLES</u>	<u>7</u>
2.1	ETAT INITIAL	7
2.2	PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT	8
<u>3</u>	<u>O.A.P. N°3 – LE LEVANT</u>	<u>13</u>
3.1	ETAT INITIAL	13
3.2	PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT	14

1 O.A.P. N°1 – CENTRE-VILLAGE

1.1 ETAT INITIAL

Le secteur concerné se situe au nord du bourg et recouvre une partie des parcelles A50, A324, A332 et A370.

Figure 1 – Localisation et références cadastrales



Superficie	1.43 ha
Situation	Nord du bourg de Boulin
Utilisation du sol	Terres labourable
Topographie	Pente quasi nulle à l'ouest qui s'accroît jusqu'à environ 10% à l'est. Orientation est
Contexte	Les parcelles se trouvent en limite du bourg, à l'arrière des habitations et de la salle des fêtes situées en bordure de la RD119. Au sud, les parcelles sont limitées par des hangars et anciens bâtiments agricoles dont les façades sont aveugles. Au nord, un corridor écologique est prévu (zone Aco).

Figure 2 – Vue générale du site



1.2 PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

1.2.1 OBJECTIFS GENERAUX

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

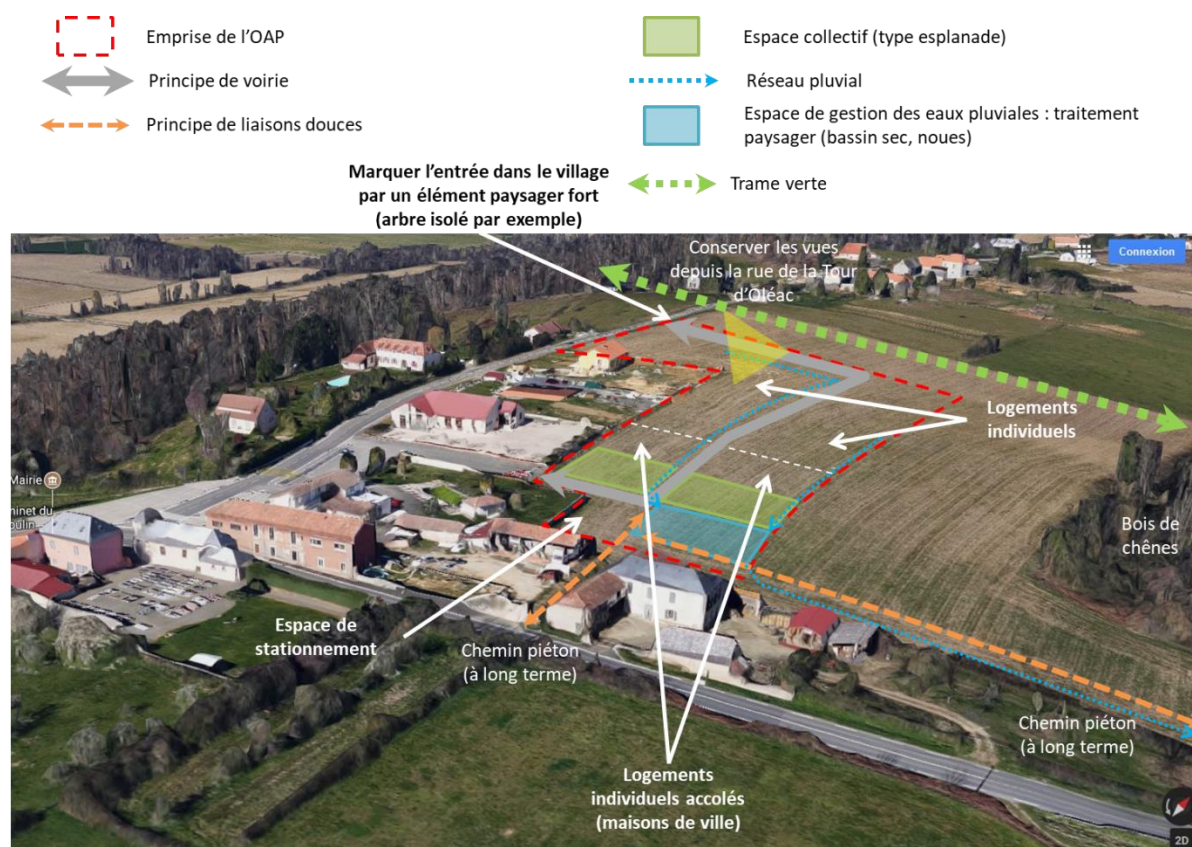
- Renforcer le centre du bourg en proposant un aménagement urbain en continuité de l'existant ;
- Permettre la densification de l'habitat par la construction de logements individuels et accolés.

1.2.2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'aménagement se fera dans le cadre d'un projet d'ensemble relatif à l'ensemble du secteur. La commune souhaite s'impliquer dans l'aménagement de ce quartier, situé en centre bourg et jugé stratégique. Pour cela, elle identifie dans le PLU des emplacements réservés permettant la réalisation d'équipements publics.

La figure suivante (Figure 3) présente l'organisation et les aménagements proposés.

Figure 3 – Principe des aménagements projetés



ACCES - DEPLACEMENTS

Le quartier est desservi par la rue de la Tour d'Oléac et par une voie de desserte interne avec double accès depuis de la Tour d'Oléac.

La voie interne doit avoir une emprise suffisante pour permettre la circulation des véhicules à moteur, cycles et piétons ; il conviendra de prévoir par ailleurs un espace suffisant pour la création d'un réseau pluvial jusqu'à l'espace prévu pour la gestion des eaux pluviales.

A long terme, un maillage piétonnier est prévu vers la RD632 au sud et vers la RD632 à l'est, au niveau des berges du Riou de Loulès, permettant de rejoindre au-delà la rue du Pic du Midi.

Un espace de stationnement est prévu dans le coin sud-ouest de la zone, en complément des espaces de stationnement qui existent à proximité de la salle des fêtes.

PAYSAGE, ENVIRONNEMENT ET BIODIVERSITE

L'organisation du secteur soumis aux présentes OAP s'appuie sur un principe de continuité des espaces publics dans le centre de Boulín. A l'échelle du quartier, il est prévu la création d'un espace collectif dans le prolongement de l'esplanade de la salle des fêtes ; compte tenu de la topographie, cet espace collectif pourra s'organiser en terrasses, permettant de mettre en valeur la vue sur le paysage.

A l'est, les clôtures seront constituées de haies, éventuellement doublées de grillage.

Un réseau de collecte des eaux pluviales et des eaux usées traitées sera réalisé en limite basse des parcelles et jusqu'à l'espace prévu pour la gestion des eaux pluviales (dispositifs de ralentissement des écoulements ou de rétention des eaux). Les eaux pluviales et des eaux usées traitées seront ensuite rejetées vers le Riou de Loulès

ORGANISATION DES PARCELLES ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La densité de logements est différenciée entre la partie nord du secteur (habitat individuel, densité de l'ordre de 10 à 15 logements par hectare, après déduction des espaces collectifs) et la partie sud plus dense (objectif de 4 logements accolés de type maison de village s'ouvrant sur l'espace collectif). En conséquence le nombre de logements attendus pour ce secteur est de 14 à 20.

1.2.3 RECOMMANDATIONS



Exemple de stationnement enherbé

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les places de stationnement pourront être revêtues de matériaux perméables : surfaces engazonnées, mélange terre/pierre par exemple.

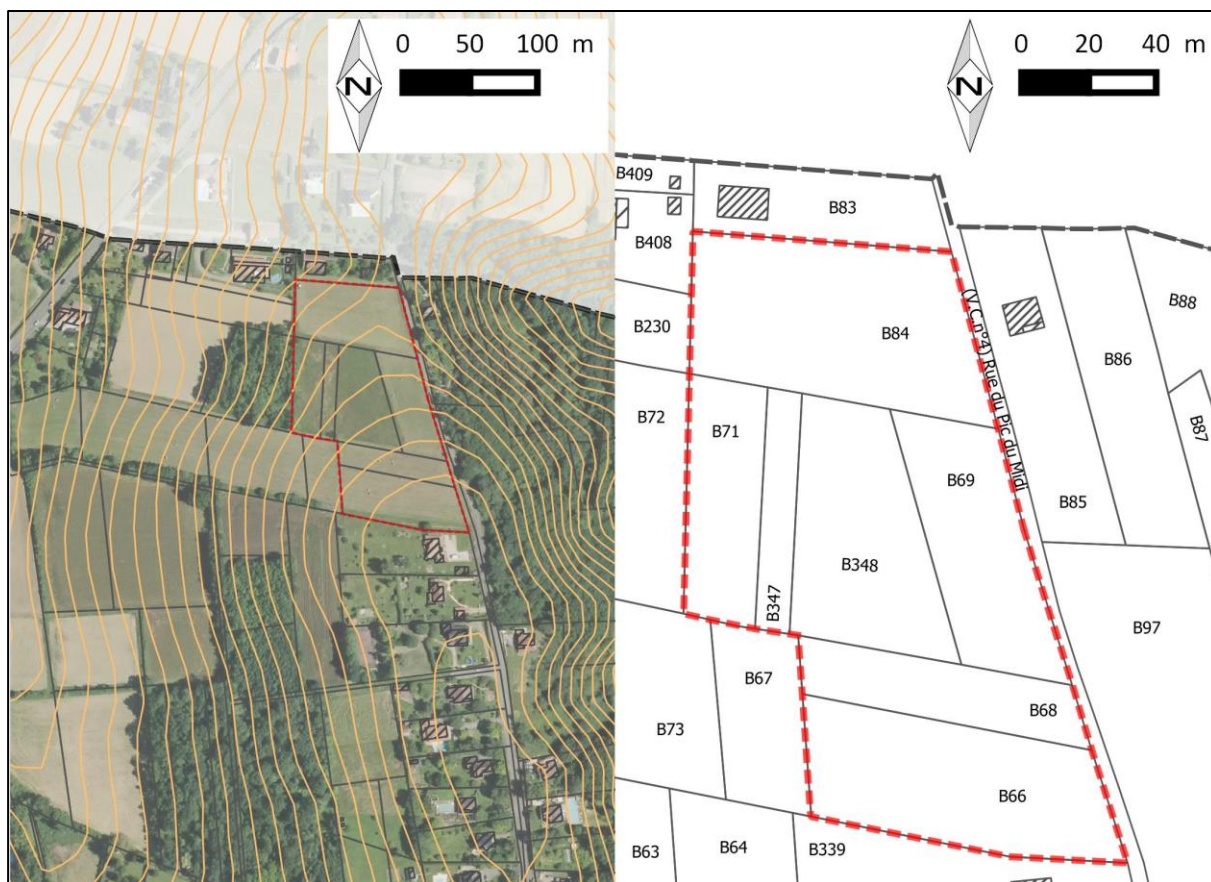
La création de haies entre parcelles est recommandée afin de conforter la trame verte.

2 O.A.P. N°2 – LES BAGATELLES

2.1 ETAT INITIAL

Le secteur concerné se situe en limite nord de la commune et recouvre les parcelles B66, B68, B69, B71, B347, B348 et B84.

Figure 4 – Localisation et références cadastrales



Superficie	1.61 ha
Situation	Est de la commune en limite de Lizos, en bordure de la rue du Pic du Midi
Utilisation du sol	Prairies
Topographie	Parcelle en légère pente (environ 8%) orientée vers le nord-ouest
Contexte	Le secteur se situe entre les zones urbanisées de la rue du Pic du Midi et le quartier de Lascrouts à Lizos

Figure 5 –Vue du site



2.2 PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

2.2.1 OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif est :

- de créer un aménagement de quartier dans un contexte global d'urbanisation linéaire sur cette partie de la rue du Pic du Midi ;
- de favoriser une densification des quartiers résidentiels en visant la construction d'environ 10 logements tout en laissant une large part aux voiries et espaces collectifs et en favorisant la biodiversité.

2.2.2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'aménagement se fera dans le cadre d'un projet d'ensemble relatif à l'ensemble du secteur.

L'organisation générale prend en compte la topographie et l'implantation des constructions devra permettre la préservation des vues.

Les premières constructions ne pourront être autorisées qu'après réalisation des travaux prévus pour l'amélioration du réseau pluvial qui longe la rue du Pic du Midi au nord du secteur soumis aux présentes OAP : l'exutoire actuel (situé au nord de la parcelle B83) doit être dévié vers l'est en récupérant le thalweg qui marque la limite entre les communes de Boulin et Lizos.

Enfin, la commune identifie dans le PLU un emplacement réservé permettant la réalisation du cheminement piétonnier vers le village.

La figure suivante (Figure 6) présente l'organisation et les aménagements proposés.

ACCES - DEPLACEMENTS

Le quartier est desservi par la rue du Pic du Midi et par une voie de desserte interne avec double accès depuis la rue du Pic du Midi.

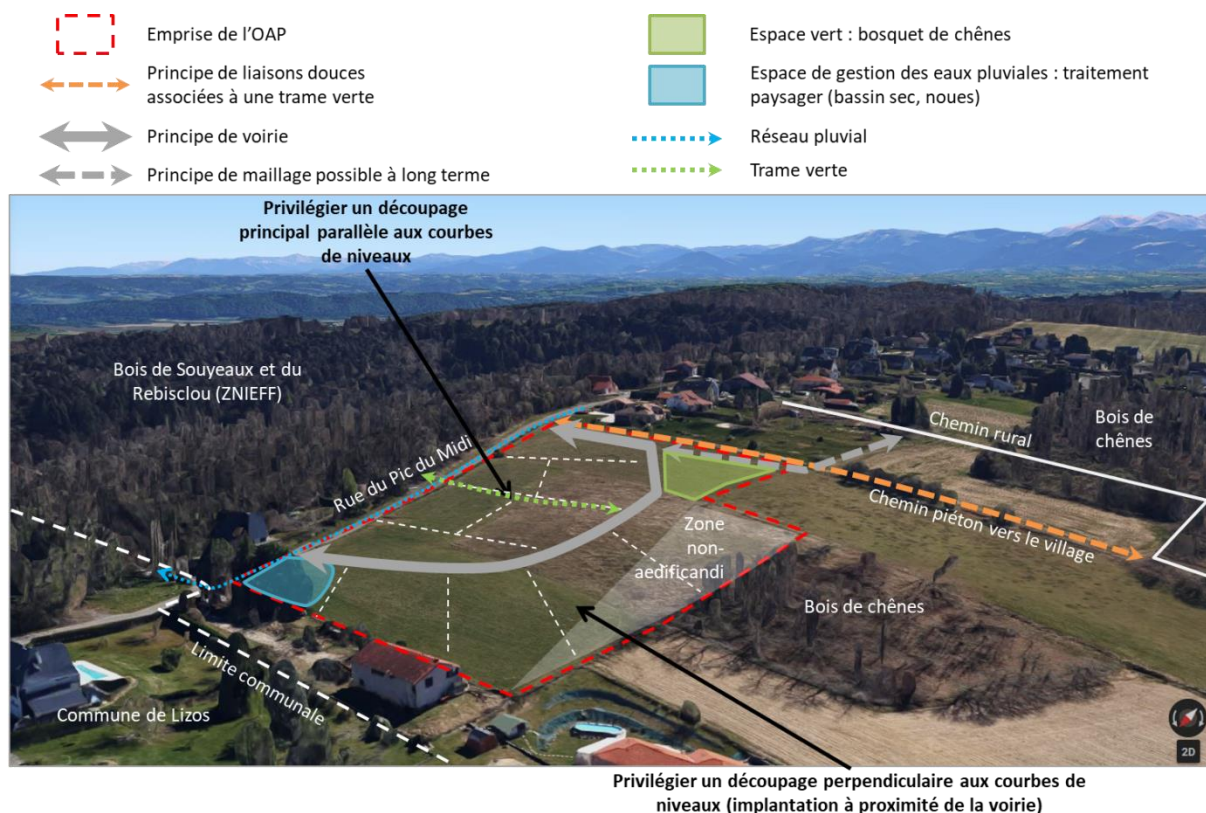
La voie interne fonctionne selon un principe d'espace partagé entre véhicules à moteur, cycles et piétons : l'emprise de la chaussée sera de l'ordre de 4.50m à 5 m de largeur, à laquelle il conviendra d'ajouter l'espace nécessaire à la création d'un réseau pluvial.

L'espace collectif doit intégrer au moins un emplacement de stationnement par logement, répartis en plusieurs groupes.

Le quartier est relié au village de Boulin par un cheminement doux (à créer) jusqu'au chemin rural présent à l'ouest du secteur.

A long terme un maillage vers le sud jusqu'au chemin rural pourra être envisagé de façon à permettre la densification du quartier.

Figure 6 – Principe des aménagements projetés



PAYSAGE, ENVIRONNEMENT ET BIODIVERSITE



Exemple de chemin piétonnier assurant également une fonction de corridor écologique (source : www.visorando.com)

La préservation de la biodiversité est prise en compte en assurant la connexion entre le bois de Souyeaux et les bosquets de chênes existants au moyen (Figure 10) :

- de la création d'un bosquet de chênes au sud-ouest du secteur soumis aux présentes OAP ; ce bosquet assurera un rôle d'espace relais entre les différents bois de chênes présents dans le secteur, notamment en ce qui concerne les oiseaux ou les chiroptères ;
- d'un traitement adapté de la limite sud du secteur et du cheminement piétonnier menant au village, de façon à ce qu'il assure une fonction de corridor permettant la circulation de la faune (mammifères) ; une emprise de 10m de large est à prévoir ;
- de la préservation d'une zone non aedificandi (bande de l'ordre de 25 m de large) à proximité du bois situé sur la parcelle B72, de façon à assurer une transition entre espace urbain et espace naturel ; dans cette zone non aedificandi, ne sont autorisées que la construction d'une annexe par unité foncière, la superficie de l'annexe étant limitée à 30m² (les piscines et leur local technique ne sont pas pris en compte dans ce calcul) ;

- d'un maillage est-ouest de la trame verte (haies permettant le passage de la faune sur la partie est) du quartier, éventuellement accompagné d'un passage pour les piétons.

La trame verte et bleue s'adresse :

- à la petite et grande faune (chevreuils, sangliers, blaireaux, renards) afin de conserver les possibilités de se déplacer depuis le Bois de Souyeaux et du Rebisclo vers la branche nord du ruisseau de Loulès et le petit bois situé au sud-ouest de l'OAP (utilisé en particulier comme reposoir par les sangliers) ;
- à l'avifaune et aux chiroptères, en lien avec la présence du Bois de Souyeaux et du Rebisclo situés à proximité (intégration dans un corridor de type « pas japonais » vers le versant boisé en rive droite de l'Ousse) : préservation des bosquets, la création d'une haie est-ouest et plus largement la recommandation de planter des haies entre parcelles ;
- aux insectes par le maintien de pieds de haie enherbés.

La rue du Pic du Midi ne constitue pas un obstacle à la circulation de la faune compte tenu de son faible trafic.

L'aménagement prévoit un corridor de 10 m de large minimum, en limite sud de l'OAP sur une cinquantaine de mètres de longueur depuis la rue du Pic du Midi jusqu'au bosquet à créer. Il englobe la future voie d'accès et le sentier piétonnier, qui est également destiné à permettre la circulation de la faune dans la mesure où il est séparé de la future voie par une haie qui assure la tranquillité de cet espace. Au-delà, le corridor se prolonge en longeant les haies existantes.

Au-delà du bosquet, le corridor traverse des espaces agricoles et où sont présentes des haies identifiées comme éléments à préserver (art. L151.23 CU).

Figure 7 - Continuité du corridor au niveau de l'OAP n°2

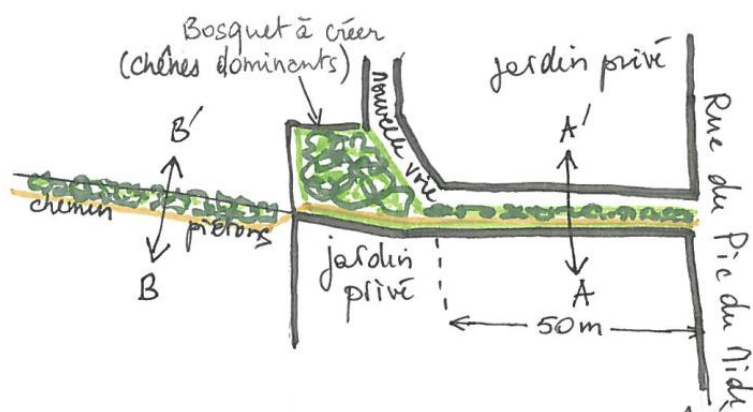


Figure 8 - Profil en travers du corridor au niveau de l'OAP n°2 (coupe AA' sur la figure 7)

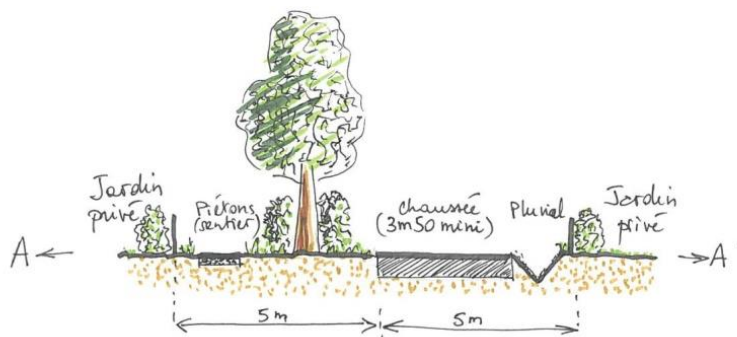
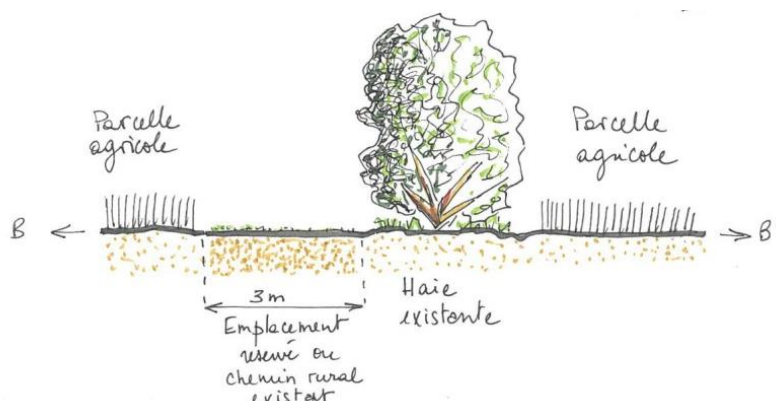
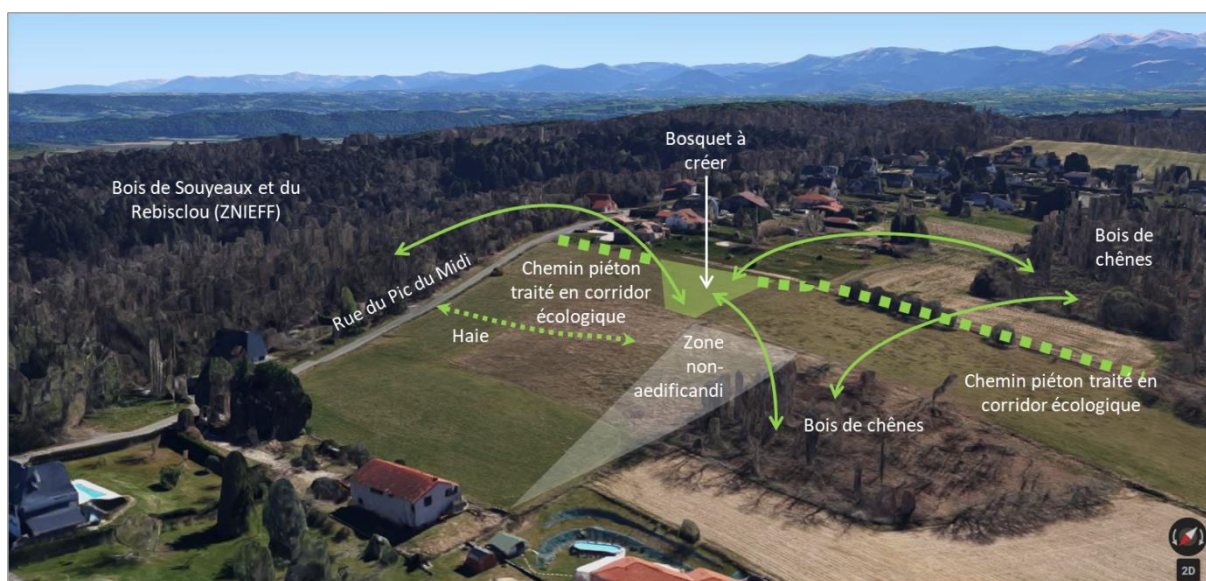


Figure 9 - Profil en travers du corridor à l'est de l'OAP n°2 (coupe BB' sur la figure 7)



La création du bosquet, au point le plus haut du secteur concerné soumis aux présentes OAP et à proximité du chemin piétonnier joignant le village et la rue du Pic du Midi, doit également permettre l'aménagement d'un espace permettant de profiter du point de vue vers le village de Boulin et les coteaux.

Figure 10 – La trame verte et bleue à l'échelle du quartier



Les eaux pluviales et les eaux usées traitées seront rejetées vers la rue du Pic du Midi. Les dispositifs de ralentissement des écoulements et/ou de rétention devront être faire l'objet d'une intégration paysagère. A noter que l'exutoire actuel (situé au nord de la parcelle B83) doit être dévié vers l'est en récupérant le thalweg qui marque la limite entre les communes de Boulin et Lizos.

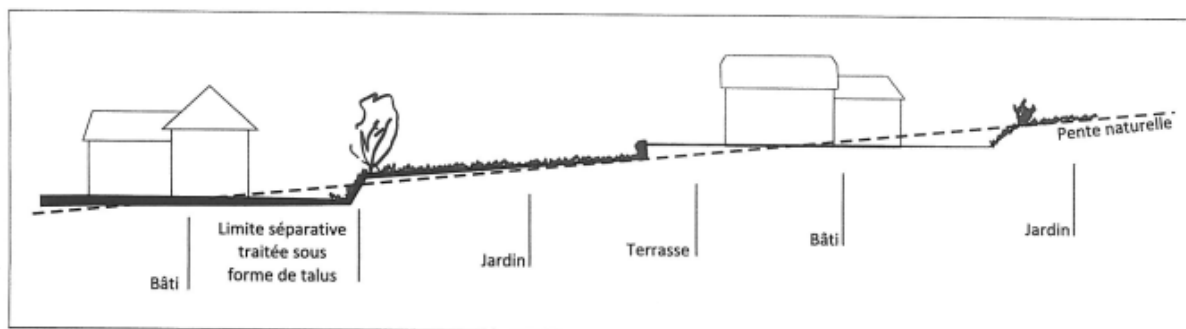
ORGANISATION DES PARCELLES ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La voie de desserte interne permet un découpage parcellaire qui s'appuie sur la topographie du secteur :

- Entre la rue du Pic du Midi et la voie interne, on privilégiera le découpage principal des futurs lots parallèlement aux courbes de niveaux de façon à favoriser l'intégration du bâti dans la pente ; le traitement des limites séparatives pourra être réalisé au moyen de talus séparant des niveaux de terrasses tels qu'on le rencontre dans les coteaux ou par des murets de soutènement à proximité

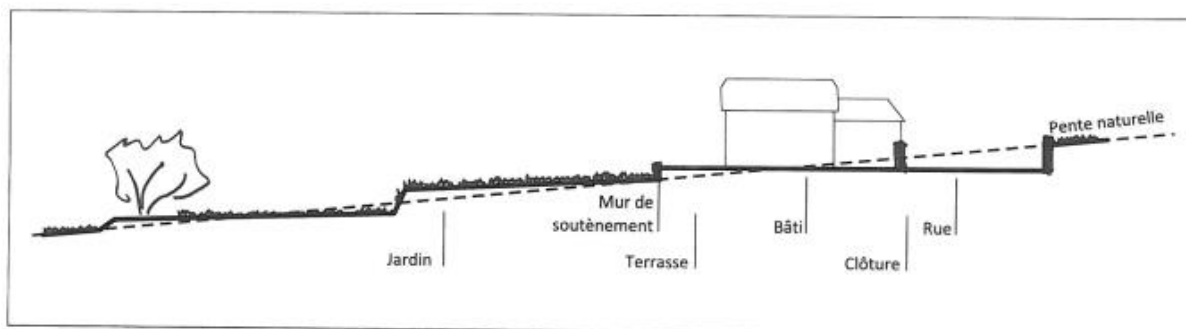
du bâti (Figure 11) ; un découpage secondaire pourra être réalisé perpendiculairement aux courbes de niveaux de façon à atteindre les objectifs de densité fixés ;

Figure 11 – Principe d'implantation des constructions dans la pente, entre la rue du Pic du Midi et la voie interne



- A l'ouest de la voie de desserte interne, on privilégiera le découpage principal des futurs lots perpendiculairement aux courbes de niveaux et on favorisera une implantation des constructions à proximité de la rue suivant le principe d'organisation « rue / cour / jardin », de façon à prendre en compte la zone non aedificandi à proximité du bois de chênes (Figure 12).

Figure 12 – Principe d'implantation des constructions dans la pente, à l'ouest de la voie interne



2.2.3 RECOMMANDATIONS

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les places de stationnement pourront être revêtues de matériaux perméables : surfaces engazonnées, mélange terre/pierre par exemple.

La création de haies entre parcelles est recommandée afin de conforter la trame verte.

3 O.A.P. N°3 – LE LEVANT

3.1 ETAT INITIAL

Le secteur concerné se situe au nord de la commune et recouvre les parcelles A354, A356 et une partie de la parcelle A70.

Figure 13 – Localisation et références cadastrales



Superficie	0.61 ha
Situation	Nord de la commune, position de crête et haut de versant
Utilisation du sol	Prairie et terre labourable
Topographie	Parcelle en légère pente (environ 10%) orientée vers l'est/nord-est
Contexte	La parcelle se situe dans la continuité de secteurs bâtis.

Figure 14 –Vue du site



3.2 PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

3.2.1 OBJECTIFS GENERAUX

L'objectif poursuivi est de permettre la construction de 4 logements individuels en cohérence avec le bâti existant à proximité.

3.2.2 PRINCIPES D'AMENAGEMENT

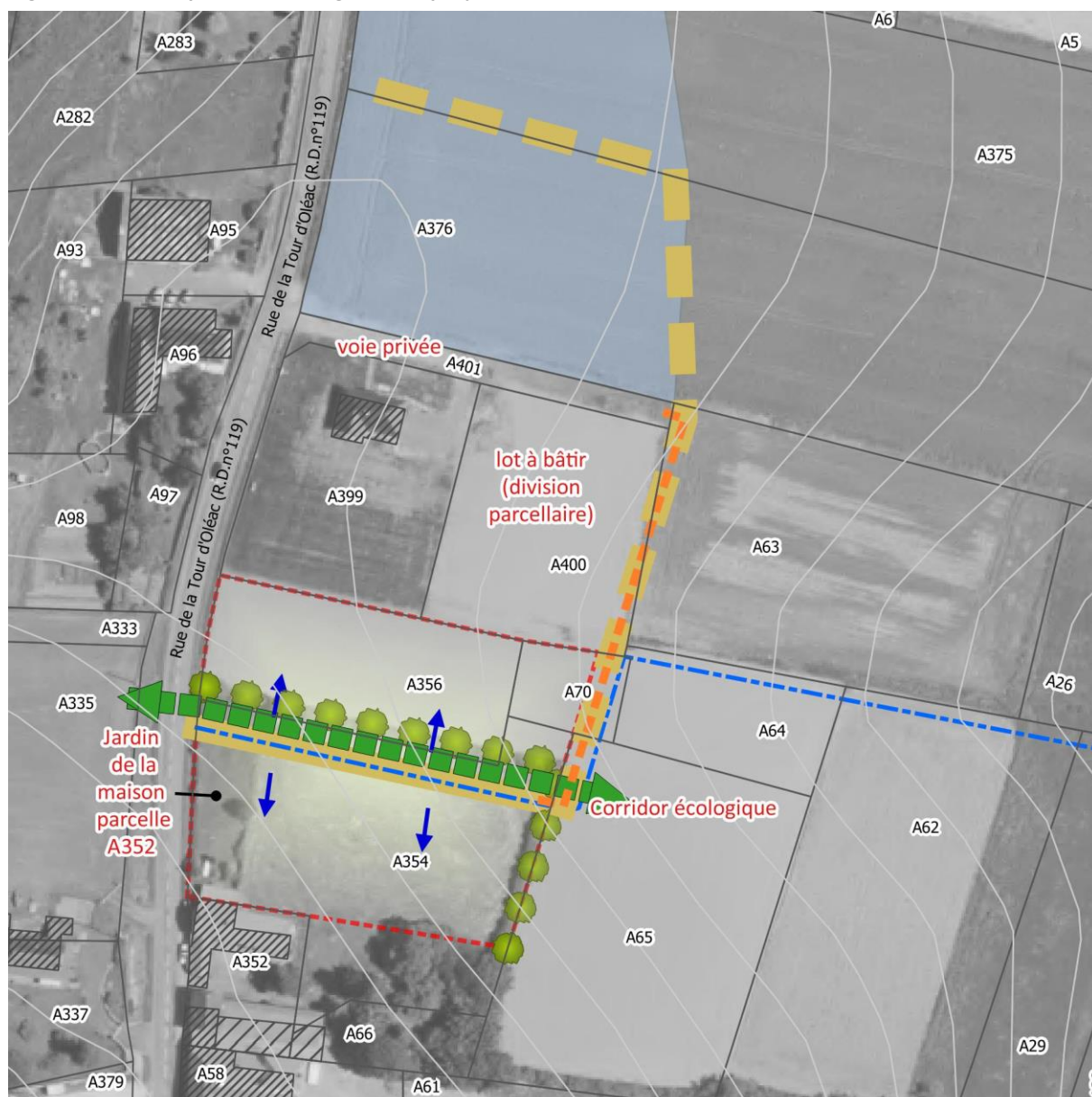
La figure suivante (Figure 15) présente l'organisation et les aménagements proposés.

ACCES - DEPLACEMENTS

L'accès aux parcelles est prévu à partir d'une voie centrale à créer, selon un principe d'espace partagé entre véhicules à moteur, cycles et piétons : l'emprise de la chaussée sera limitée à 4.5 à 5 m de largeur, à laquelle il conviendra d'ajouter l'espace nécessaire à la création d'un réseau pluvial ;

Un maillage vers le nord est à prévoir : liaisons douces et principe de voirie à long terme à l'arrière des parcelles.

Figure 15 – Principe des aménagements projetés



O.A.P. "Le Levant"

- | | |
|--|--|
| — Courbes de niveaux (equidistance 2m) | OAP_Polygones |
| — Principe de liaisons douces | Emprise de l'O.A.P. |
| — Principe de voirie | Développement futur projeté (long terme) |
| — Principe d'accès | Constructions non cadastrées |
| ● Principe de haies à créer ou à conserver | |
| — Principe de rejets à prévoir | |
| — Maillage de voirie envisagé à long terme | |



0 25 50 m



PAYSAGE, ENVIRONNEMENT ET BIODIVERSITE

Le secteur est séparé en 2 parties par une haie à conserver et à conforter en tant que corridor écologique.

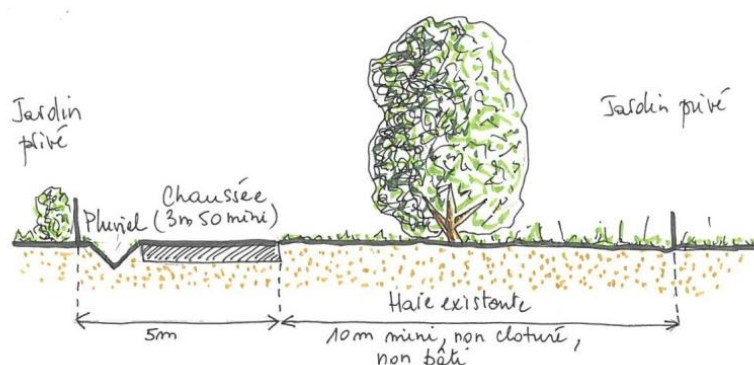
La trame verte et bleue s'adresse :

- à la petite et grande faune (chevreuils, sangliers, blaireaux, renards) afin de conserver les possibilités de se déplacer entre la vallée du ruisseau de Loulès et la vallée de l'Ousse ;
- à l'avifaune, aux petits mammifères et aux insectes, en lien avec la composition de la haie existante (strate arbustive et herbacée) qu'il convient de préserver.

La rue de la Tour d'Oléac ne constitue pas un obstacle à la circulation de la faune compte tenu de son faible trafic.

L'aménagement prévoit un corridor de 10 m de large minimum englobant la haie, la future voie d'accès se situant au sud. Ce corridor peut être traité de façon collective ou être rattaché à une parcelle privée, sous réserve qu'il n'y ait aucune clôture non perméable à la faune, ni aucune construction (zone non aedificandi) dans cette emprise de 10m de large.

Figure 16 - Profil en travers du corridor au niveau de l'OAP n°3



Si la réalisation des travaux d'aménagement n'est pas possible sans détériorer la haie, un arrachage limité au strict nécessaire pourra être admis sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- remplacement de la haie par replantation dans l'année qui suit la fin des travaux d'accès aux parcelles ;
- replantation par des essences locales (par exemple : cornouiller sanguin, noisetier, sureau, aubépine, houx, etc.) ; l'utilisation d'espèces identifiées comme envahissantes pour la région est proscrite.

La haie présente en limite est devra également être préservée.

Les eaux pluviales et les eaux usées traitées seront collectées et rejetées dans le Riou de Loulès, après éventuelle mise en place de dispositifs de ralentissement des écoulements ou de rétention à l'échelle de chaque parcelle.

ORGANISATION DES PARCELLES ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Compte tenu des formes urbaines présentes dans le quartier (habitat pavillonnaire dominant), il n'est pas prévu de règles particulières d'implantation des constructions.