

COMMUNE DE PIERREFITTE-NESTALAS

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D)

Pièce 2

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

URBADOC
Etienne BADIANE
9, avenue Maurice
Bourges Maunoury
31 200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

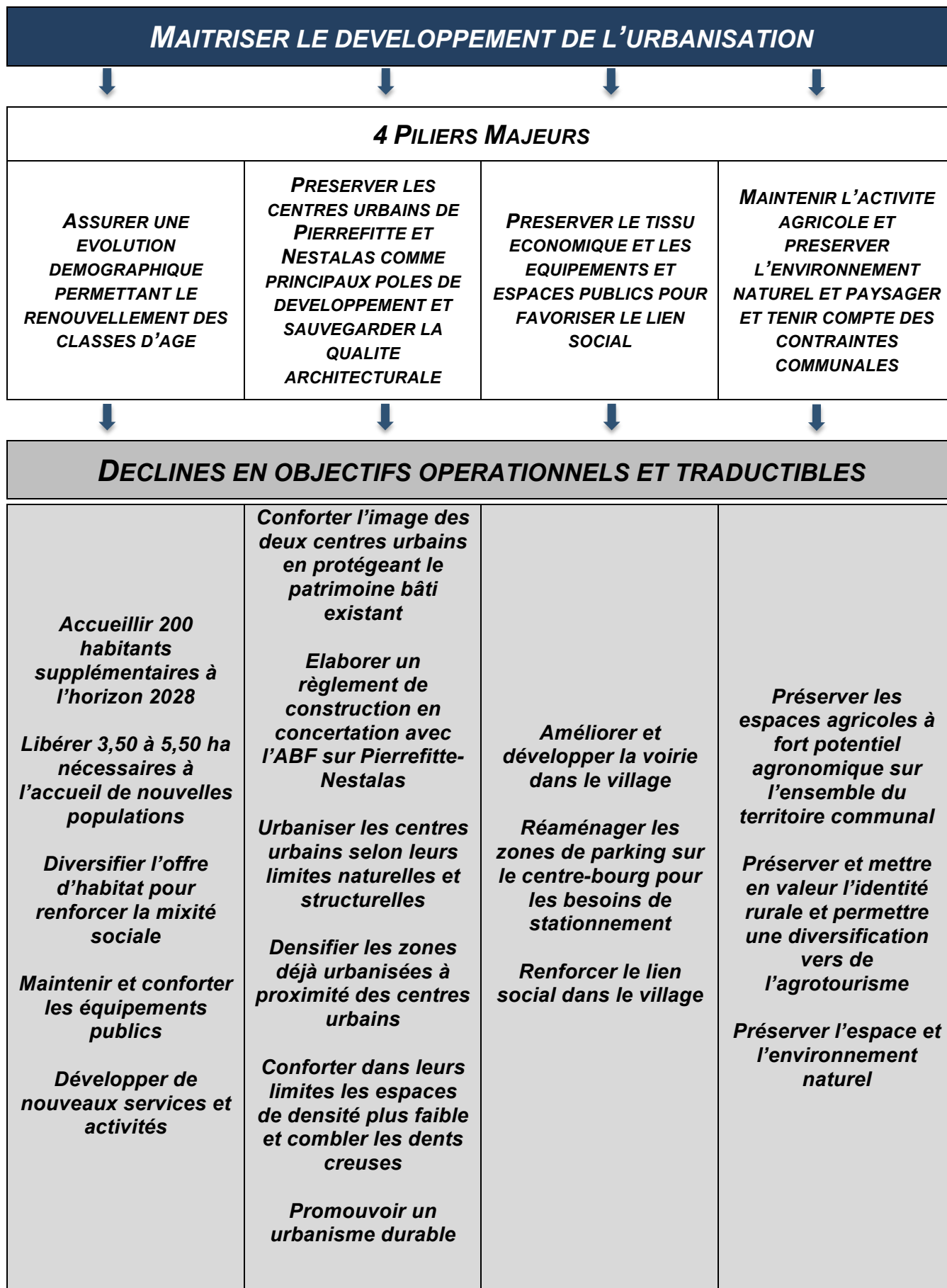
PRESCRIPTION DU PLU	30 septembre 2006
DEBAT SUR LE PADD	18 juillet 2016
ARRET DU PLU	28 mai 2019
ENQUETE PUBLIQUE	Du 11 décembre 2019 au 13 janvier 2020
APPROBATION DU PLU	

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
TABLEAU DE BORD	3
PREAMBULE	4
Rappels du contexte communal	6
TABLEAU DE BORD	7
Rappels du contexte communal	8
TABLEAU DE BORD	9
FICHE ACTION N°1	10
TABLEAU DE BORD	11
FICHE ACTION N°2	12
TABLEAU DE BORD	13
FICHE ACTION N°3	14
TABLEAU DE BORD	15
FICHE ACTION N°4	16
TABLEAU DE BORD	17
TABLE DES MATIERES	18

TABLEAU DE BORD

Synthèse des objectifs et leurs déclinaisons



PREAMBULE

1. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Article L151-5 du code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

3° Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

2. Appliquer la loi et la confronter aux attentes du territoire

Le présent projet décrit à l'échelle communale les orientations de développement retenues par une commission d'élaboration composée d'élus. Dans le respect des lois et de l'article susvisé, il définit le projet urbain retenu pour les années à venir.

3. Le processus de réalisation et de décision

Le PLU est élaboré par une commission d'élaboration composée d'élus. Cette instance s'est réunie à de multiples reprises pour définir et proposer un projet local débattu au sein du conseil municipal. L'appréhension du territoire dans son ensemble, présentée et discutée dans le diagnostic a ainsi précédé la construction d'un projet global et précis à l'horizon 2028.

4. Avertissement

4.1 Forme et lecture du document

Le code de l'urbanisme définit les thématiques et enjeux auxquels le PADD doit apporter une réponse. Par contre, aucun cadre légal ne définit la forme du document.

Pour une meilleure compréhension du projet, celui-ci a été écrit dans une forme permettant de prendre connaissance du projet selon plusieurs lectures :

- Une lecture graphique (cartes, schémas, croquis) ;
- Une lecture narrative.

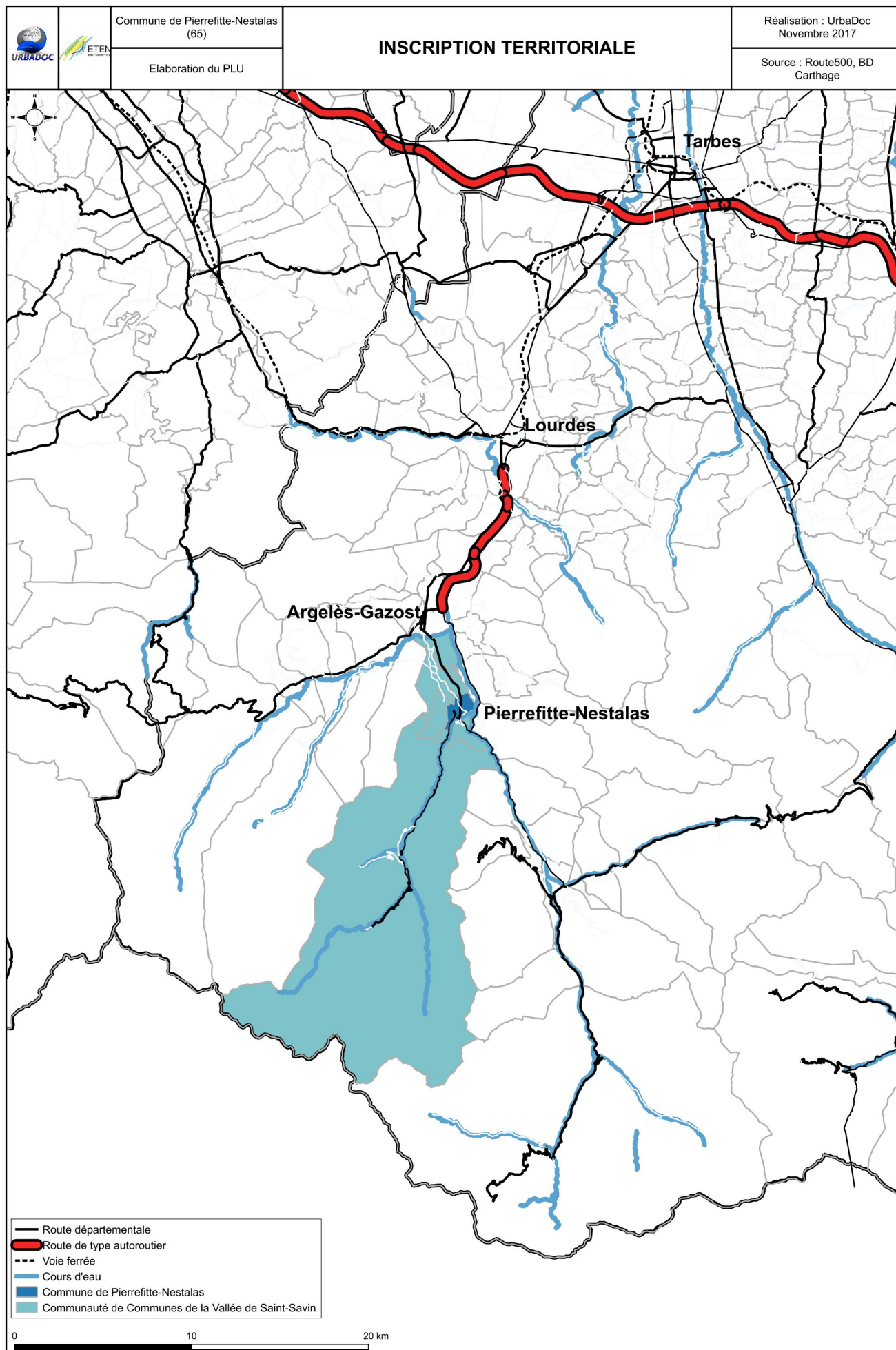
4.2 Niveau d'opposabilité du PADD

Le présent document ne constitue pas une pièce opposable du présent PLU. Cependant, le règlement qui découle de ce projet, qu'il soit graphique ou écrit, est compatible avec les objectifs et orientations contenus dans le PADD.

Les schémas présentés dans ce document ne sont pas des cartes opérationnelles. Ils visent à illustrer spatialement les orientations détaillées. Il faut donc lire et interpréter ce document dans un rapport de compatibilité, mais pas un rapport de conformité.

4.3 Recommandation

Pour une meilleure compréhension du projet, il est conseillé de lire le diagnostic du rapport de présentation qui fait l'état des lieux du territoire et de ses enjeux.



RAPPELS DU CONTEXTE COMMUNAL

1. Localisation

1.1 Constats

Pierrefitte-Nestalas est une commune de montagne implantée à la confluence du Gave de Pau et du Gave de Cauterets, à l'extrémité Sud de la plaine d'Argelès-Gazost et en continuité de la commune de Soulom. Pierrefitte-Nestalas, Soulom et Adast forment une seule unité urbaine. Le territoire communal s'étend sur 176 hectares à 480 mètres d'altitude, en rive gauche du Gave de Pau.

Un tiers de la surface communale est montagneuse.

1.2 Effets à anticiper dans le cadre du PADD

Le territoire communal est soumis à de fortes pressions foncières. Le PADD se doit donc de contenir cette pression foncière naissante en programmant sa gestion et sa programmation dans le temps et l'espace.

2. Urbanisation

2.1 Constats

L'organisation urbaine de la commune est composée d'un bourg à double cœur (Pierrefitte et Nestalas) dont les entrées sont clairement identifiées, de constructions plus récentes et d'un site industriel situé en frange de Gave. On distingue plusieurs entités architecturales :

- Les abords du coteau, à l'Ouest, peu urbanisés et partiellement boisés ;
- Les franges du Gave de Pau, à vocation agricole au Nord-Est ;
- Une zone industrielle conséquente à l'Est au vu de la taille de la commune ;
- La partie urbanisée de la commune se répartit de part et d'autre de la RD 921 ;
- Au Sud-ouest, l'entrée de la vallée de Cauterets est marquée par des gorges de plus en plus étroites.

2.2 Effets à anticiper dans le cadre du PADD

Le PADD se doit de privilégier l'urbanisation en continuité des points existants, particulièrement, là où il y a suffisamment de réseaux. L'urbanisation aux abords du bourg devra être maîtrisée afin de conserver le caractère du lieu.

3. Activités et paysages

3.1 Constats

Le village occupe essentiellement le fond de vallée, il est constitué d'un double noyau ancien dense complété par des extensions plus récentes et plus aérées vers la périphérie sur les premières pentes du flanc de montagne et vers l'Est le long du Gave de Cauterets. La commune de Pierrefitte-Nestalas possède quelques terres en plaine, et s'étend également sur une zone de coteaux qui s'engouffre dans la vallée de Cauterets. Les granges de ces coteaux sont desservies par des chemins sylvo-pastoraux. L'image industrielle de Pierrefitte et de Soulom laisse peu d'emprise à la vie touristique. Pierrefitte est un relais, une cité de passage, que l'on franchissait rapidement avant d'aborder la célèbre route des gorges de Luz.

3.2 Effets à anticiper dans le cadre du PADD

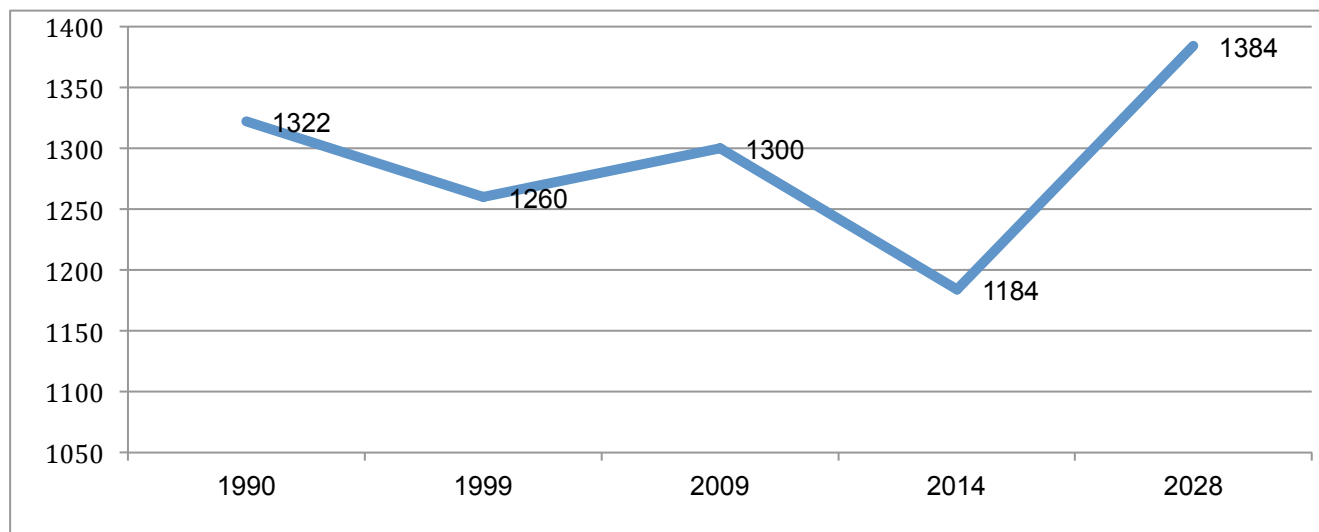
Une urbanisation massive et non maîtrisée entraînerait de fait une détérioration du cadre de vie et des paysages.

Le PADD et ses traductions graphiques et réglementaires se doivent donc de contrôler l'expansion communale et ses modalités.

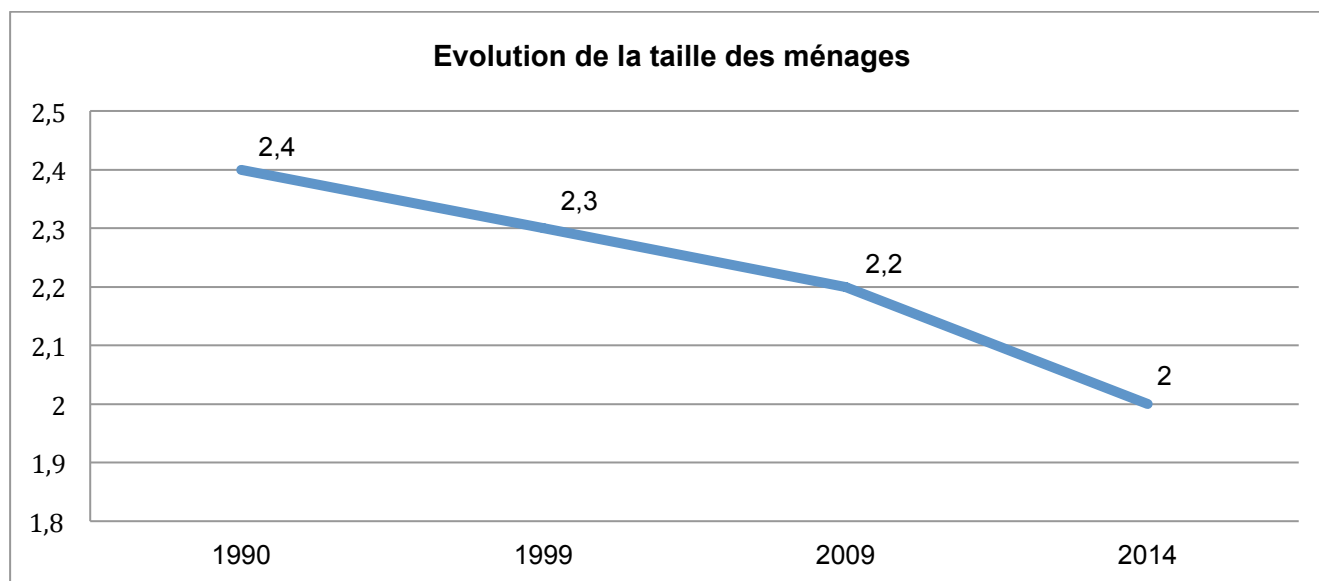
TABLEAU DE BORD

Evolution démographique et prospective

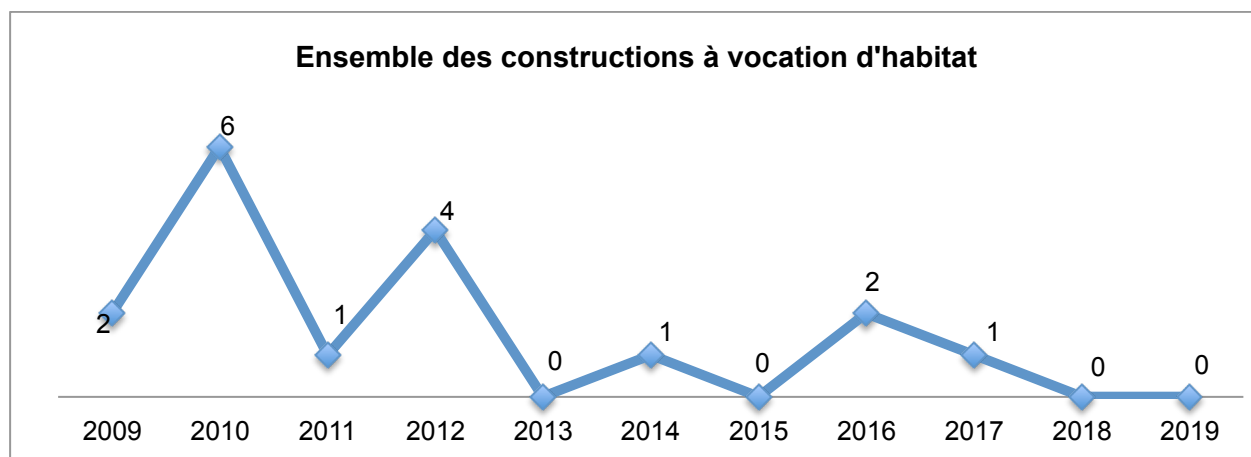
Années	1990	1999	2009	2014	Souhait en 2028
Population	1 322	1 260	1 300	1 184	+ 200 habitants
Evolution intercensitaire	+ 3,2 %			+24 %	
	- 4,7 %		- 8,9 %		



Evolution démographique récente et taille des ménages



Dynamique de la construction de maisons individuelles



RAPPELS DU CONTEXTE COMMUNAL

1. Démographie

1.1 Constats

La population recensée en 2015 est de 1171 habitants. L'analyse de l'évolution démographique indique que la population communale a évolué en dents-de-scie au cours des dernières décennies, oscillant entre 1 200 et 1 300 habitants.

1.2 Effets à anticiper dans le cadre du PADD

Afin de permettre le renouvellement de la population et d'assurer le maintien des services de proximité, le Conseil Municipal souhaite pouvoir accueillir 200 habitants supplémentaires à l'horizon 2028.

2. Logement

2.1 Constats

Les données relatives aux permis de construire accordés pour les nouvelles constructions à vocation d'habitation indiquent un marché relativement dynamique qui atteint en moyenne presque de 2 habitations par an soit 17 habitations en 10 ans dont : 8 maisons individuelles, 9 logement et 0 gites.

2.1 Effets à anticiper dans le cadre du PADD

L'évolution des modes de vie et en particulier le desserrement des ménages doit être appréhendé comme un moteur principal de l'évolution du nombre de logements.

Afin de garantir un renouvellement des générations par apport migratoire, et de compenser le desserrement des ménages, le PADD devra permettre des possibilités de construction de nouveaux logements. Ainsi, le projet municipal s'articule autour des orientations suivantes :

- Densifier les secteurs déjà bâtis en comblant les dents creuses et en restructurant les potentiels identifiés ;
- Redéfinir et étendre les zones constructibles en intégrant les problématiques relatives aux risques et réseaux ;
- Densifier le tissu bâti ;
- Favoriser la réhabilitation des bâtiments anciens ;
- Préserver le bâti ancien des deux noyaux originels de Pierrefitte et Nestalas.

Le développement devra se poursuivre car l'accueil de population extérieure est nécessaire au renouvellement des générations. Le développement urbain devra donc s'étaler dans le temps au travers de zones immédiatement constructibles, de zones à urbaniser et de zones à urbaniser dont l'ouverture sera conditionnée à une évolution du PLU.

3. Orientations générales du projet communal

Le projet communal a été élaboré à la suite du diagnostic et sur la base d'une identification des enjeux d'aménagement dans la commune. Le PADD se présente comme le document-cadre du PLU. Le développement démographique de la commune s'inscrit dans une dynamique décroissante. Entre 2009 et 2014, la population communale a baissé de 116 habitants, correspondant à une diminution de près de 9%.

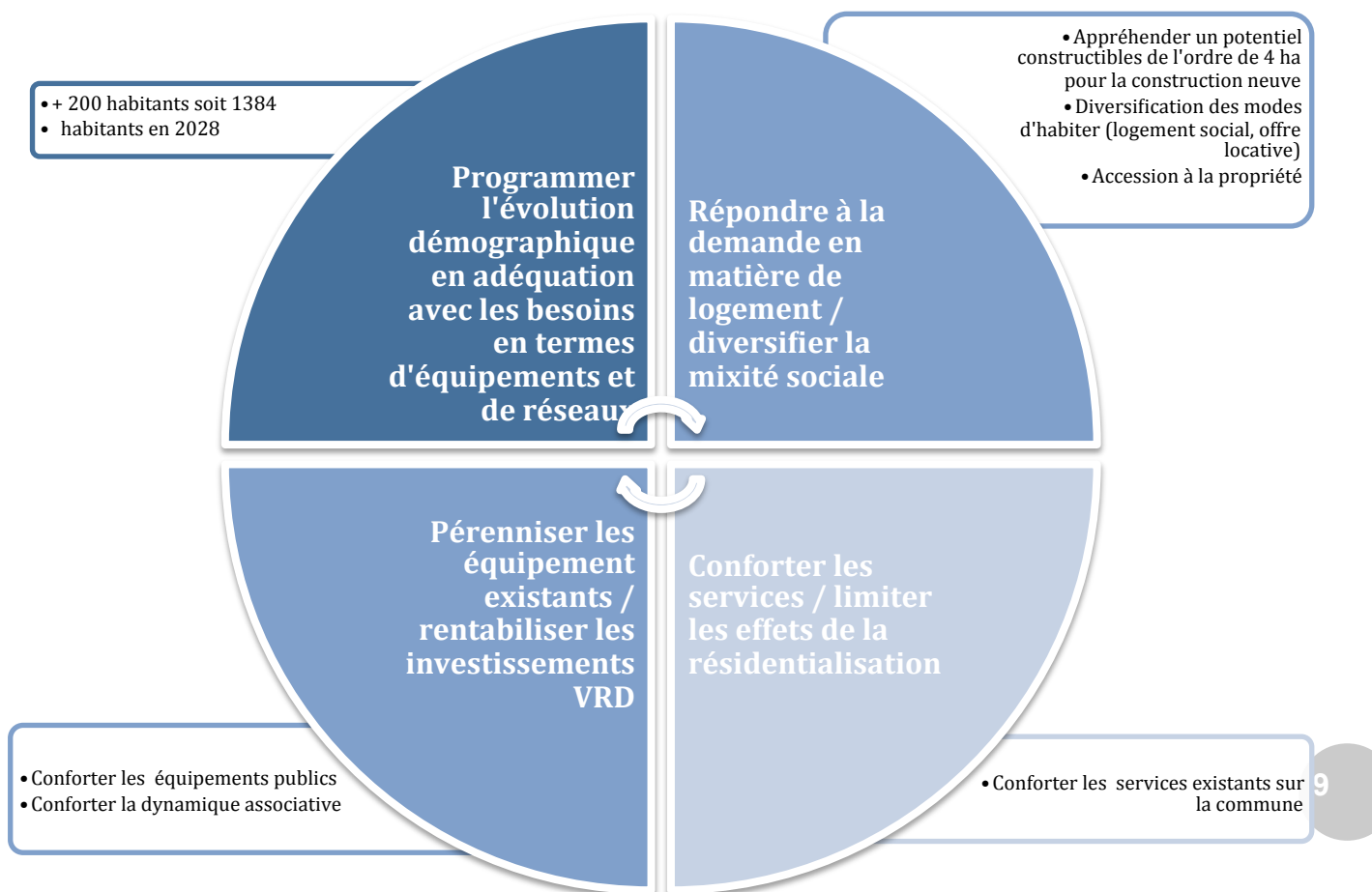
Le projet communal a pour objectif de maîtriser le développement de l'urbanisation dans les conditions suivantes :

- Organiser l'urbanisation en continuité de l'existant,
- Maintenir et mettre à niveau des équipements publics,
- Développer les fonctions compatibles avec la vie résidentielle,
- Maintenir et permettre le développement de l'activité agricole,
- Prendre en compte les richesses et contraintes du territoire.

Les objectifs définis par la commune répondent à l'enjeu d'aménagement principal :

« Assurer un développement urbain maîtrisé : préserver le cadre de vie et respecter les traditions locales ».

TABLEAU DE BORD



	Densité	Nombre de logements à produire à l'horizon 2028	Surfaces à libérer à l'horizon 2028
Hypothèse basse	350 m ²	100	3,50 ha
Hypothèse haute	550 m ²		5,50 ha

FICHE ACTION N°1

Assurer une évolution démographique permettant le renouvellement des classes d'âge

Accueillir 200 habitants supplémentaires à l'horizon 2028

Libérer 3,50 à 5,5 ha nécessaires à l'accueil de nouvelles populations

Programmer une évolution démographique maîtrisée conforme aux objectifs du conseil municipal

Permettre l'accueil de cette nouvelle population par la réhabilitation du parc de logements vacants : 28 logements vacants à réhabiliter, soit 56% du parc de logements (50 en 2015)

Programmer l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles surfaces à bâtir : prévoir les possibilités de construction de 100 logements

Echelonner dans le temps le développement démographique afin de gérer les besoins en réseaux et équipements publics

Libérer du foncier permettant la construction neuve : fixer un rythme de 10 constructions par an.

Préconiser une forme urbaine conforme aux réalités du territoire

Prévoir une densité de 20 maisons à l'hectare environ en moyenne

Prévoir une augmentation de la densité bâtie observée

Intégrer au dimensionnement du projet une rétention foncière de 20% des terrains urbanisables

10

Diversifier l'offre d'habitat pour renforcer la mixité sociale

Maintenir et conforter les équipements publics

Développer de nouveaux services et activités

Offrir les conditions de trajectoires résidentielles diversifiées

Conforter la mixité sociale dans les projets d'habitat

Conforter les différents modes d'accessibilité au logement en proposant de l'habitat locatif

Faire vivre les équipements communaux

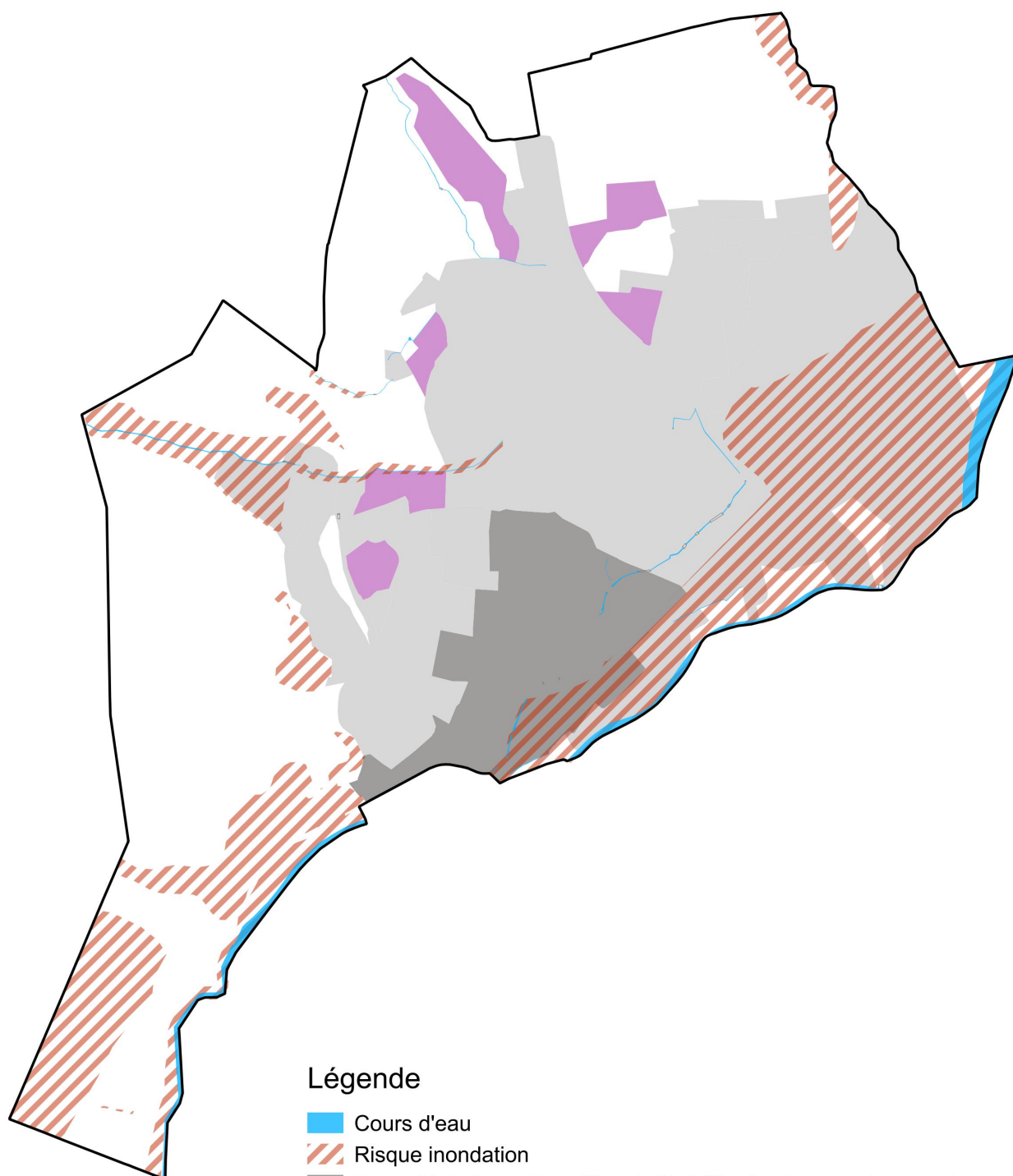
Maintenir les activités de loisirs

Rentabiliser les investissements réseaux en accueillant de nouvelles populations

Elargir le panel de services proposés en appui du développement urbain

TABLEAU DE BORD

LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE, CONSEQUENCE ET MOYEN D'UN
DEVELOPPEMENT EQUILIBRE



Légende

-  Cours d'eau
-  Risque inondation
-  Bourg historique : Densifier et réhabiliter les logements vacants
-  Secteur urbanisé : Densifier en restructurant les espaces urbanisés
-  Secteur à urbaniser : Prévoir les conditions d'aménagement

FICHE ACTION N°2

Préserver les centres urbains de Pierrefitte et Nestalas comme principaux pôles de développement et sauvegarder la qualité architecturale

Conforter l'image des deux centres urbains en protégeant le patrimoine bâti existant

Garder l'esprit des deux centres urbains en préservant la cohérence et la qualité et le patrimoine architectural et paysager des ensembles urbains remarquables

Encourager la réhabilitation et la mutation du bâti ancien ainsi que du bâti vacant

Valoriser le petit patrimoine remarquable

Elaborer un règlement de construction en concertation avec l'ABF

Prévoir une réglementation adaptée aux divers secteurs d'urbanisation

Maintenir une implantation en accroche de voirie dans le bourg centre

Maintenir les volumétries observées, la colorimétrie, les matériaux, la pente des toits, l'égagement

Conserver les éléments de construction traditionnels

Développer et aménager les édifices anciens pour favoriser l'offre de logement dans la commune

Veiller au respect de l'unité architecturale au niveau du patrimoine bâti

Urbaniser les centres urbains selon leurs limites naturelles et structurelles

Urbaniser prioritairement les centres urbains de Pierrefitte-Nestalas et leurs environs proches, notamment les secteurs qui répondent à une logique d'urbanisation immédiate

Densifier les secteurs desservis par les réseaux

Rapprocher la population des services et des équipements structurants

Densifier les zones déjà urbanisées à proximité des centres urbains

Qualifier de manière prioritaire les secteurs déjà urbanisés à proximité des centres urbains

Favoriser un maillage entre les constructions existantes et les futures zones à urbaniser

Mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Limiter au maximum la consommation des espaces agricoles sur ces secteurs

Conforter dans leurs limites les espaces de densité plus faible et combler les dents creuses

Limiter l'étalement urbain et le grignotage agricole

Favoriser de façon raisonnée le comblement des dents creuses

Inventorier le bâti diffus en zone agricole et naturelle pour lui permettre d'évoluer

Promouvoir un urbanisme durable

Valoriser le foncier dans les projets d'urbanisation en fixant un objectif de modération de la consommation foncière

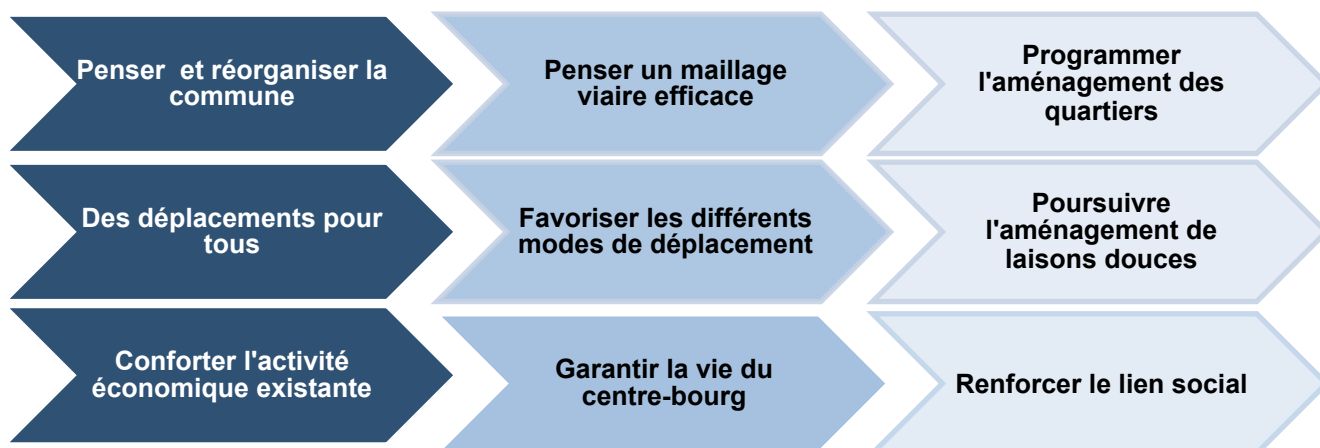
Eviter l'urbanisation linéaire le long des axes de circulation

Marquer les limites franches entre zones urbaines et espaces agricoles

Favoriser l'implantation de formes urbaines propices à une gestion durable

Favoriser et encourager le développement du numérique

TABLEAU DE BORD



Des équipements, commerces et services à conforter



Une économie secondaire et tertiaire à conforter



FICHE ACTION N°3

Préserver le tissu économique et les équipements et espaces publics pour favoriser le lien social

Préserver la compétitivité du secteur secondaire et du tourisme

Conforter les zones d'activité existantes

Préserver les activités et les commerces du centre du village

Fédérer les commerçants et les accompagner vers de la promotion collective

Renforcer le marché hebdomadaire

Accompagner et développer l'artisanat local

Améliorer et développer la voirie dans le village

Aménager le chemin Saint-Vincent qui mène à la station d'épuration

Développer la voie verte vers Soulom portée par la communauté de communes

Renforcer le lien social dans le village

Conforter les activités de loisirs existantes

Enrichir le calendrier des animations annuelles

Favoriser le développement de chemins piétonniers

Favoriser le développement du covoiturage

Renforcer les modes de transport doux dans le but de retrouver la culture du vélo à Pierrefitte

Programmer la réalisation du plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics

Continuer de soutenir la dynamique associative

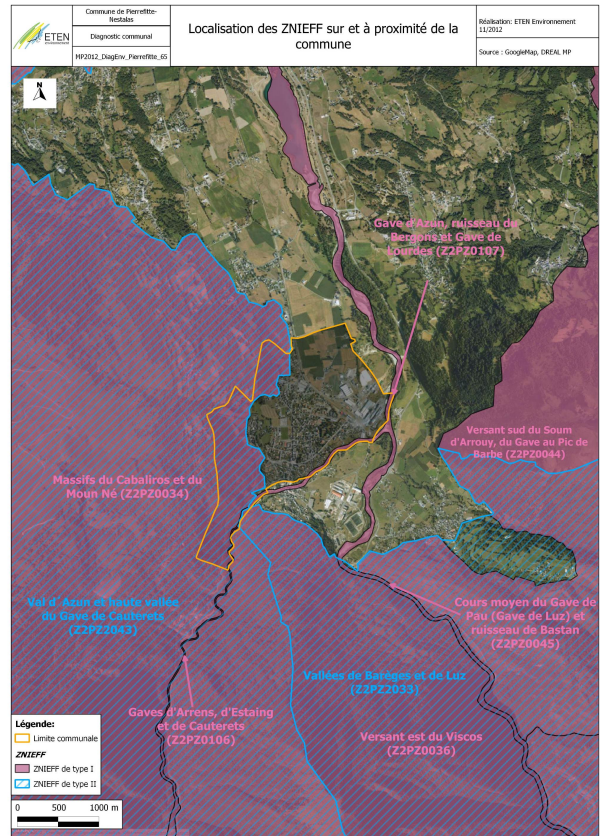
Conforter l'activité économique



TABLEAU DE BORD

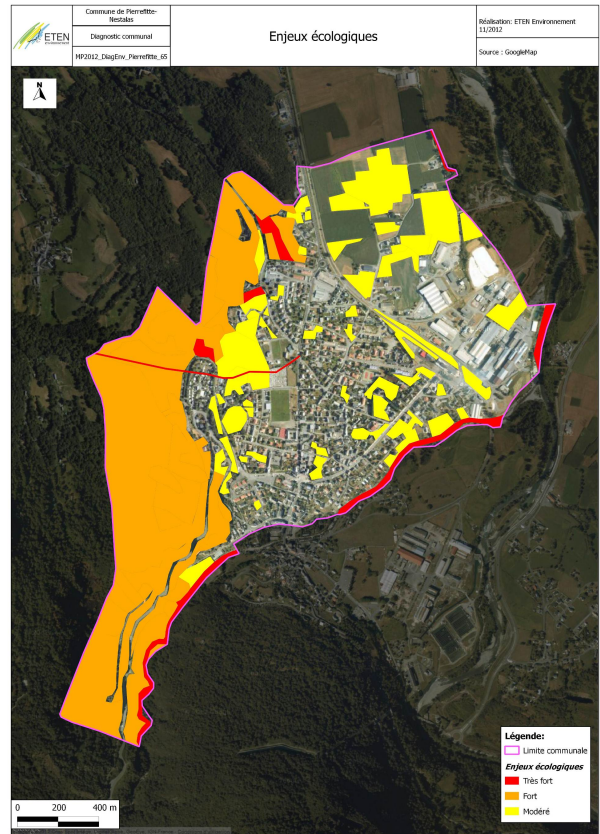
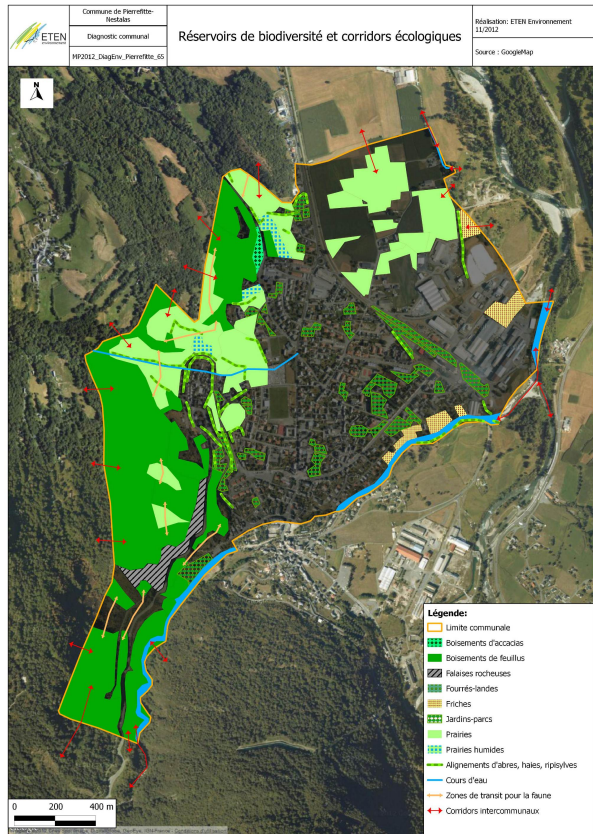
Des espaces agricoles à préserver

Des richesses environnementales reconnues



Un territoire fonctionnel sur le plan écologique

Des enjeux à intégrer aux stratégies de développement



FICHE ACTION N°4

Maintenir l'activité agricole et préserver l'environnement naturel et paysager et tenir compte des contraintes communales

Préserver les espaces agricoles à fort potentiel agronomique

Reconnaître l'espace agricole et en garantir la pérennité

Encourager le développement des activités agricoles dans des zones vouées et réservées à l'agriculture

Permettre l'installation des jeunes agriculteurs en limitant la consommation d'espaces agricoles au profit de l'urbanisation

Mener une sensibilisation pour faire respecter les périodes d'irrigation

Tracer des limites claires et durables à l'extension des parties urbanisées de la commune

Gérer les espaces de transition entre les zones d'habitat et les zones agricoles

Préserver et mettre en valeur l'identité rurale l'agrotourisme

Favoriser l'évolution du bâti agricole et permettre une diversification de l'activité agricole

Protéger le petit patrimoine rural

Réglementer le traitement des clôtures

Permettre une diversification des activités agricoles (gîtes, camping à la ferme, vente directe)

Etudier les possibilités de changement de destination

Préserver l'environnement naturel

Préserver l'ensemble des espaces boisés

Préserver les éléments structuraux vernaculaires des paysages (haies, alignements d'arbres et ripisylves, cours d'eau)

Préserver les espaces reconnus (ZNIEFFs de type 1 et 2)

Assurer le maintien du fonctionnement écologique du territoire

Eviter l'urbanisation le long des routes qui constituent des barrières anthropiques

Garantir la préservation de la ressource en eau

Protéger les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés



TABLEAU DE BORD

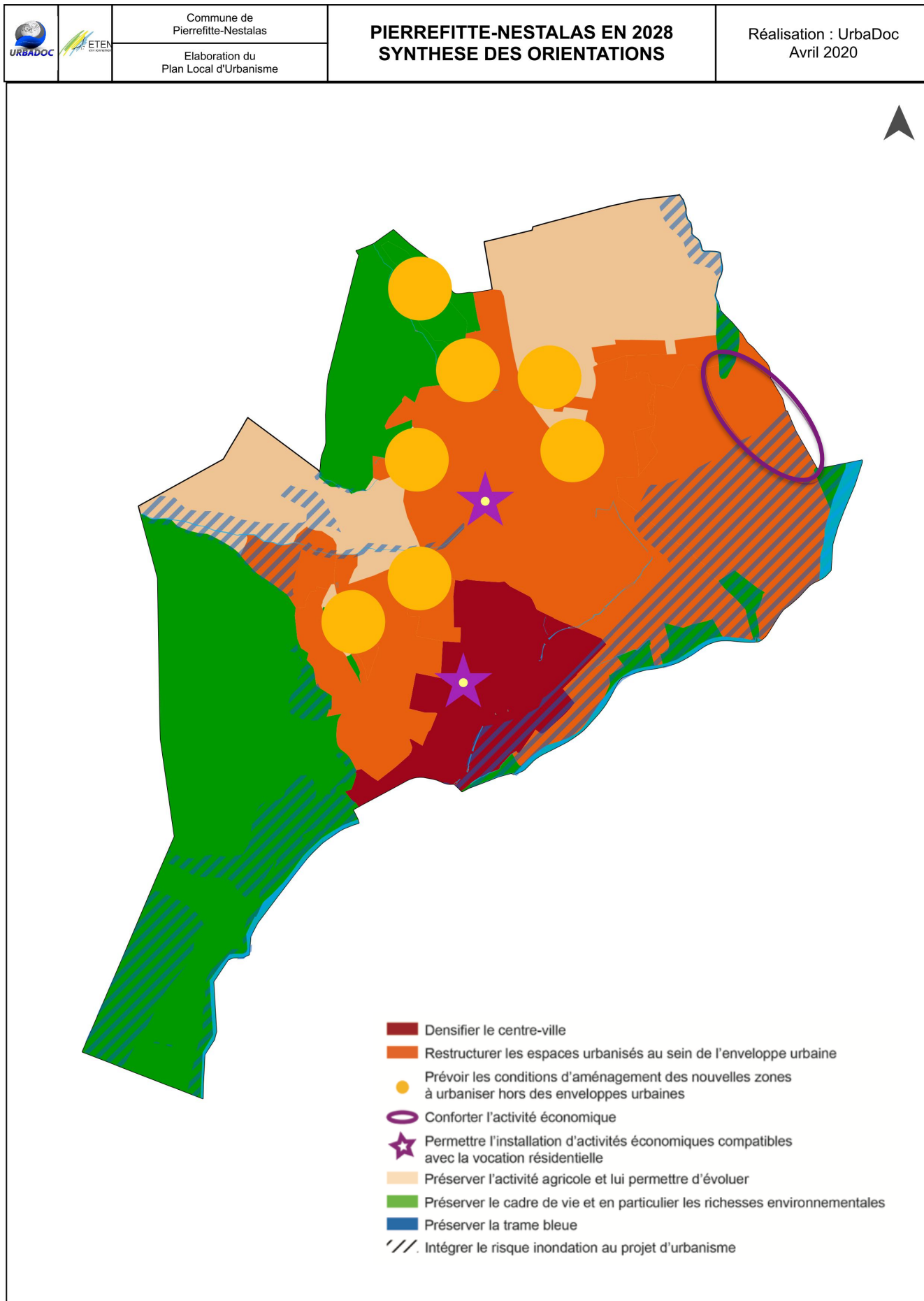


TABLE DES MATIERES

<i>SOMMAIRE</i>	2
<i>TABLEAU DE BORD</i>	3
<i>PREAMBULE</i>	4
1. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	4
2. Appliquer la loi et la confronter aux attentes du territoire	4
3. Le processus de réalisation et de décision	4
4. Avertissement	4
4.1 Forme et lecture du document	4
4.2 Niveau d'opposabilité du PADD	4
4.3 Recommandation	4
<i>Rappels du contexte communal</i>	6
1. Localisation	6
1.1 Constats	6
1.2 Effets à anticiper dans le cadre du PADD	6
2. Urbanisation	6
2.1 Constats	6
2.2 Effets à anticiper dans le cadre du PADD	6
3. Activités et paysages	6
3.1 Constats	6
3.2 Effets à anticiper dans le cadre du PADD	6
<i>TABLEAU DE BORD</i>	7
<i>Rappels du contexte communal</i>	8
1. Démographie	8
1.1 Constats	8
1.2 Effets à anticiper dans le cadre du PADD	8
2. Logement	8
2.1 Constats	8
2.1 Effets à anticiper dans le cadre du PADD	8
3. Orientations générales du projet communal	8
<i>TABLEAU DE BORD</i>	9
<i>FICHE ACTION N°1</i>	10
<i>TABLEAU DE BORD</i>	11
<i>FICHE ACTION N°2</i>	12
<i>TABLEAU DE BORD</i>	13
<i>FICHE ACTION N°3</i>	14
<i>TABLEAU DE BORD</i>	15
<i>FICHE ACTION N°4</i>	16
<i>TABLEAU DE BORD</i>	17
<i>TABLE DES MATIERES</i>	18

