

PLAN LOCAL D'URBANISME

Département des Hautes-Pyrénées

COMMUNE DE SAINT-PE-DE-BIGORRE



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 2.2

Projet de PLU arrêté le :

Enquête publique le :

Approbation le :

*Le plan d'urbanisme
a été délibéré
le 16 Février 2012
Le Maire*

BE...QUESTE
Jean-Claude



SARL UrbaDoc : société au capital de 1000 € immatriculée au registre du commerce de Toulouse sous le numéro 483 723 722
Siège social : 56, Avenue des Minimes - 31200 TOULOUSE - 05.34.42.02.91
urbadoc@free.fr



Les orientations d'aménagement.....	2
1 Projet d'aménagement du lieu-dit "CAMEBRAC" : zone AU	3
1.1 Situation géographique.....	3
1.2 Etat initial du site	3
1.3 Surface à urbaniser	4
1.4 Les dispositions du schéma d'aménagement.....	4
2 Projet d'aménagement du lieu-dit "BOUT DU PONT / LA FONDERIE : zone AU	5
2.1 Situation géographique.....	6
2.2 Etat initial du site	6
2.3 Surface à urbaniser	7
2.4 Les dispositions du schéma d'aménagement.....	7
3 Projet d'aménagement du lieu-dit "DEVANT-LAURENSOT" : zone AU	9
3.1 Situation géographique.....	9
3.2 Etat initial du site	9
3.3 Surface à urbaniser	10
3.4 Les dispositions du schéma d'aménagement.....	10
Remarques transversales.....	11
▪ Les aires de stationnement	12
▪ L'accès à la défense incendie.....	12
▪ Le ruissellement pluvial.....	12
▪ Les réseaux	12
▪ La pertinence des projets	12

Les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi SRU et précisés par la loi UH. Initialement intégrées au PADD, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier du PLU selon l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Le PLU de SAINT-PE DE BIGORRE comporte des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, ces orientations prévoient, en cohérence avec le PADD, les actions ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Conformément à la loi Urbanisme et Habitat, la Municipalité a souhaité préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Ces orientations facultatives constituent une pièce du PLU indépendante du PADD.

Ce document spécifique présente un ensemble d'orientations particulières d'aménagement, qui détaillent les enjeux et les objectifs de développement liés à certains secteurs particulièrement sensibles.

Les orientations ci-dessous sont présentées sous la forme de schémas couvrant les secteurs destinés à l'urbanisation, notamment les principes de création de voirie. Les orientations d'aménagement portent sur les secteurs suivants :

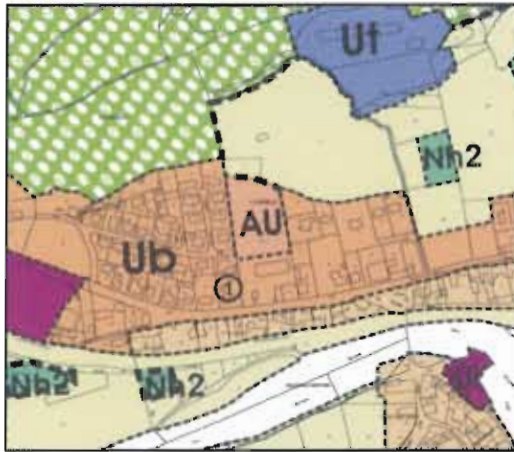
- CAMEBRAC
- BOUT DU PONT / LA FONDERIE
- DEVANT-LAURENSOT

L'ensemble des 3 zones référencées en **AU**, sur lesquelles portent les orientations détaillées ci-dessous, couvre une superficie d'environ **3,4 ha**. Elles s'inscrivent dans la continuité d'entités bâties.

L'aménagement des secteurs étudiés a vocation à créer de nouveaux morceaux de villages sans concurrencer pour autant le noyau originel, lieu historique de cohésion sociale. Il convient ainsi de proposer une forme urbaine permettant de gérer de manière économe le foncier disponible tout en limitant l'impact sur la trame paysagère.

1 Projet d'aménagement du lieu-dit "CAMEBRAC" : zone AU

1.1 Situation géographique



La zone AU "Camebrac" se réfère à un espace interstitiel au sein du secteur Ub qui se caractérise par un développement pavillonnaire. Le site identifié se développe peu avant les premiers mouvements de terrain que l'on observe au nord.

Le secteur AU est référencé dans la ZPPAUP en zone ZP3 dite zone d'Accompagnement du village.

1.2 Etat initial du site

- Vocation actuelle du site

Aucune construction ne vient grever l'aménagement du site qui se présente sous la forme d'une prairie en frange d'une masse boisée conséquente qu'il convient de préserver.

- Forme bâtie à proximité immédiate

Le site est adjacent de constructions pavillonnaires relativement récentes. Sur la partie Sud Ouest, on note la présence d'un bâtiment aux volumétries plus imposantes à usage d'activité ou bien d'entreposage.

Sur la partie Nord, en léger retrait, se développent les infrastructures touristiques, culturelles et sportives.

- Cadre naturel

Le site bénéficie d'une inscription paysagère de qualité, avec sur sa partie Nord, la proximité d'un massif boisé dont la préservation a motivé son classement en espace boisé classé.

- Accessibilité / Equipements

La zone AU bénéficie des équipements réseaux présents sur les lotissements adjacents. Le prolongement des voiries existantes – rue du Lupy – couplée à la création de voie de désenclavement permettra également de drainer l'ensemble de la zone.



1.3 Surface à urbaniser

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
79 a (en partie)	0	36	97

TOTAL : 0 hectare 36 a 97 ca

- L'intégration au reste du bourg

L'implantation des constructions répond aux règles édictées pour la zone ZP3 de la ZPPAUP : Les constructions dans les parcelles seront implantées soit à l'alignement de la voie principale, soit en retrait dans une bande de 10 m pour la façade la plus proche.

Les emplacements et les accès schématisés ci-dessous sont donnés à titre indicatif.

1.4 Les dispositions du schéma d'aménagement

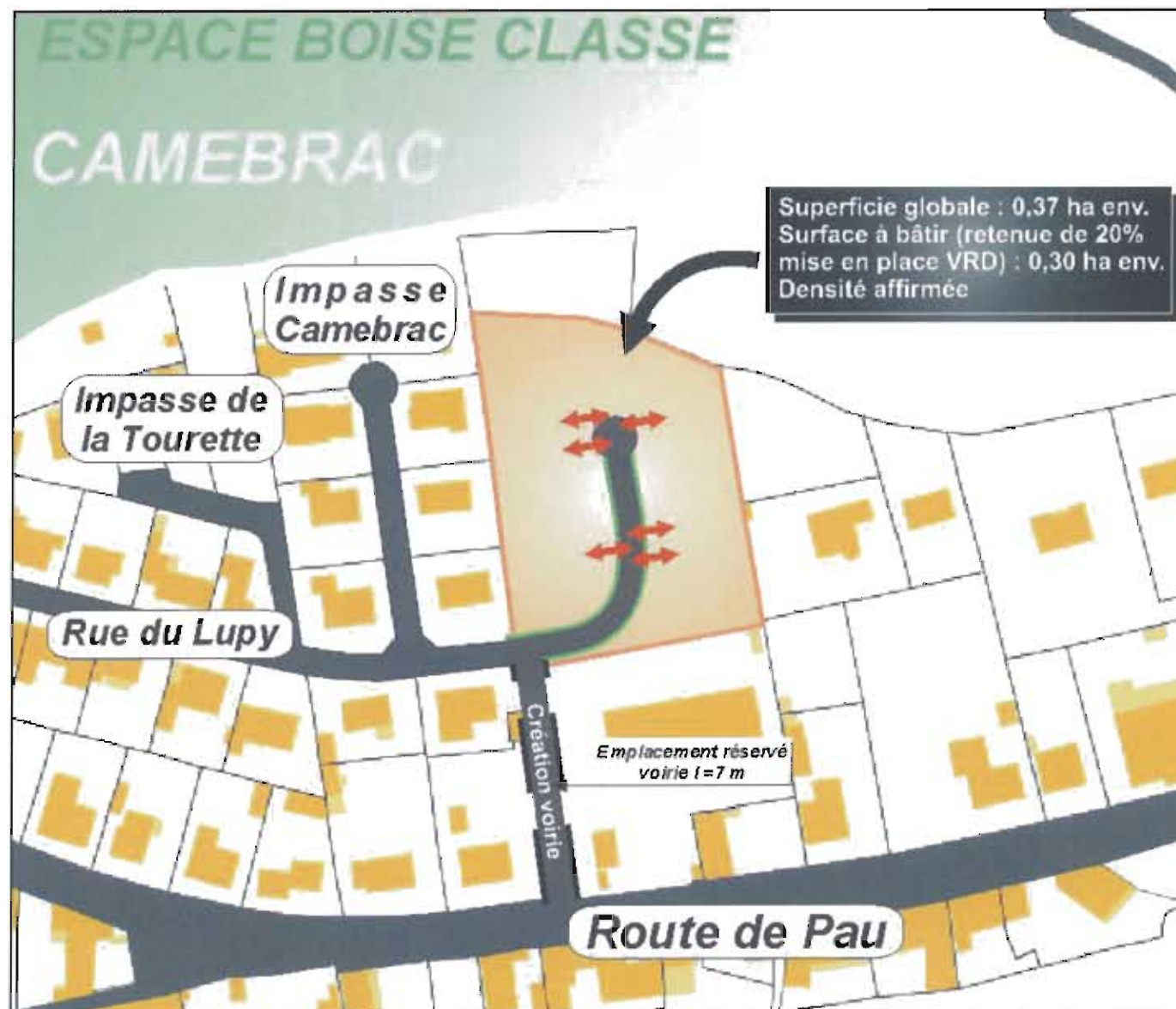
L'objectif général de la Zone d'accompagnement du village est de veiller à la qualité architecturale des implantations nouvelles en périphérie d'un noyau urbain ou au voisinage de paysage de qualité.

- Densité recherchée

La densité devra répondre à la forme urbaine observée sur les secteurs adjacents et caractérisée par un développement pavillonnaire formant des lotissements avec un découpage parcellaire oscillant entre 500 et 750 m².

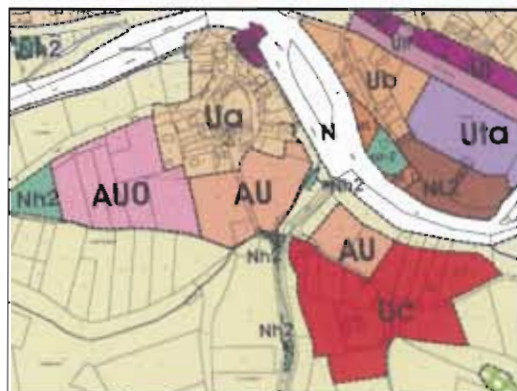
- Principe de desserte

La création d'une trame viaire dans le prolongement des voiries existantes (rue du Lupy) permettra d'assurer un maillage viaire cohérent avec les programmations adjacentes. Un barreau de liaison, créé entre la rue du Lupy et la route de Pau, complètera ce dispositif de desserte et d'accessibilité : un emplacement ayant été réservé par la commune à cet effet.



2 Projet d'aménagement du lieu-dit "BOUT DU PONT / LA FONDERIE : zone AU

2.1 Situation géographique



Les zones AU se localisent au Sud du Gave de Pau.

Les zones identifiées sur les secteurs Bout du Pont et Fonderie sont propices à une urbanisation plus soutenue de par sa localisation en continuité immédiate d'entités d'ores et déjà bâties, à savoir un noyau urbain ancien dit du Bout du Pont et des extensions pavillonnaires récentes (Uc).

Au lieu-dit "Bout du Pont", la zone AU correspond à une première phase dans l'intensification de l'urbanisation sur ce secteur, avec à plus long terme l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0, située dans son prolongement.

2.2 Etat initial du site

- Vocation actuelle du site

Les zones AU sont dévolues à l'activité agricole et se présentent sous la forme de prairie. Aucune construction ne vient grever l'urbanisation des zones identifiées.

- Forme bâtie à proximité immédiate

Le secteur du Bout du Pont se caractérise par un bâti ancien de qualité révélant une forme urbaine compacte avec une densité affirmée. Sur le secteur de la Fonderie, le tissu urbain présente une moindre densité, propice à une certaine structuration de la forme urbaine.

- Cadre naturel

Les sites identifiés bénéficient pour partie de la proximité du Gave de Pau. La ripisylve de ce dernier participe pleinement à la qualité intrinsèque des sites retenus en jouant le rôle d'écran végétalisé.

Les secteurs plus en retrait du Gave de Pau s'inscrivent dans un secteur de replat et se présentent le plus souvent sous la forme de prairie naturelle.



- Accessibilité / Equipements

Les sites étudiés sont pour partie (Bout du Pont) directement accessibles à partir des chemins vicinaux ou voie de calibre plus important. La création de nouvelles voies de desserte venant se brancher sur les axes d'ores et déjà établis, permettra une accessibilité de l'ensemble des zones AU, sur le secteur du Bout du Pont. L'articulation par la mise en place d'un maillage viaire efficace avec les secteurs à urbaniser à plus long terme (AU0) sera également recherchée. Sur le secteur Fonderie, l'importance des talus et

fossés, sur la partie ouest de la zone AU nécessitera des aménagements voirie spécifiques avec tout particulièrement la mise en place d'une contre allée.

2.3 Surface à urbaniser

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
261	0	38	61
263	0	33	43
135	0	09	71
136	0	69	59
126b (en partie)	0	07	27
128 (en partie)	0	07	09
133	0	02	03
134	0	82	56

TOTAL : 2 hectares 50 a 29 ca

2.4 Les dispositions du schéma d'aménagement

- Densité recherchée

Elle sera similaire aux densités observées dans chacun des sous-secteurs observées à proximité. La forme urbaine se caractérise ainsi par une densité modérée avec des superficies parcellaires oscillant entre 1500 et 2000 m² en zone Uc et une densité plus affirmée sur le secteur du Bout du Pont.

Des aménagements paysagers sous la forme de haies non obstruantes permettront de limiter l'impact des constructions dans le cadre paysager.

- Principe de desserte

Pour l'ensemble des zones AU identifiées, la desserte de chacun des lots résultant du découpage parcellaire sera assurée en accès direct à partir des voies existantes ou bien en fonction de la mise en place de voie de desserte secondaire venant se brancher sur les axes précités.

L'aménagement d'une contre-allée permettra, sur le site de la Fonderie, de pallier aux difficultés d'accessibilité relatives à la présence de fossé et de talus.

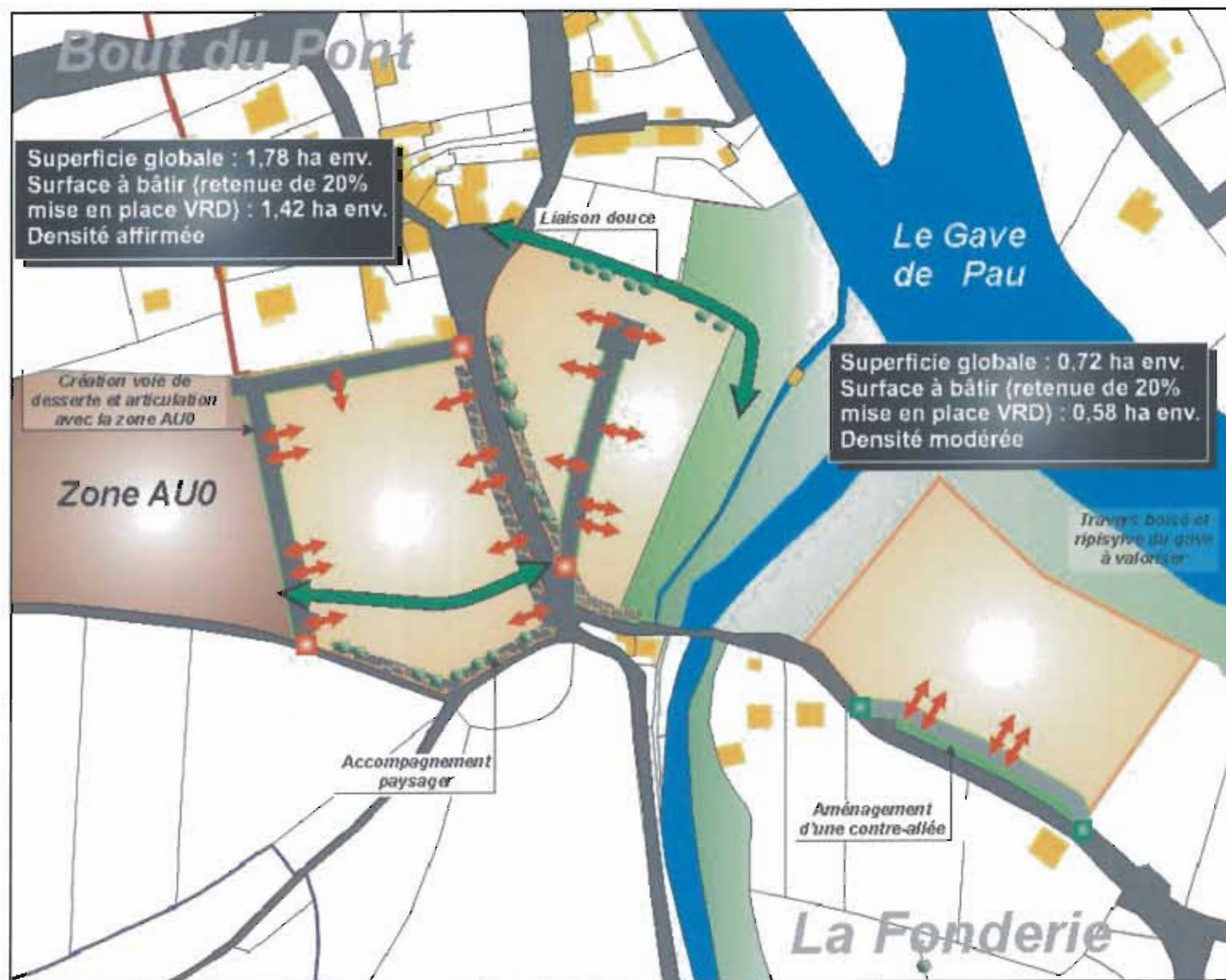
- L'intégration au reste du bourg

L'implantation des constructions, sur le secteur du Bout du Pont, vise à conférer une forme urbaine caractérisée par une densité affirmée ; L'attachement aux caractéristiques des îlots bâtis adjacents avec l'implantation des bâtiments en accroche à l'espace public, la présence de cours et murs enclos, l'aménagement de places, etc., servira de ligne directrice pour une organisation et une intégration urbaine réussie, y compris sur le secteur de la Fonderie qui amorce l'entrée dans le hameau du Bout du Pont.

L'aménagement d'un cheminement piétonnier menant aux berges du gave permettra de rendre traversant ce secteur.

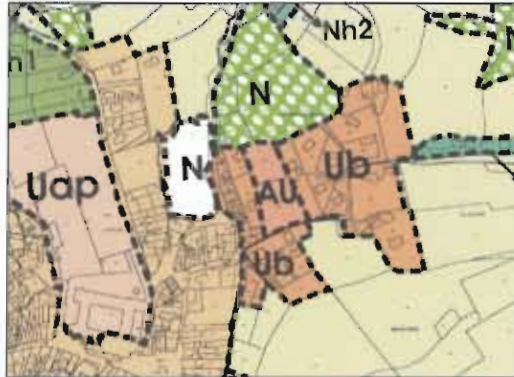
Aussi une attention toute particulière sera portée en ce qui concerne l'articulation de la zone AU « Bout Du Pont » avec la zone AU0 dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à plus long terme.

Les emplacements et les accès schématisés ci-dessous sont donnés à titre indicatif.



3 Projet d'aménagement du lieu-dit "DEVANT-LAURENSOT" : zone AU

3.1 Situation géographique



La zone à urbaniser identifiée sur le secteur Devant-Laurensot est inscrite au sein de la zone Ub qui se caractérise par un développement pavillonnaire. Le secteur AU occupe un espace interstitiel et se développe sur près de 5 000 m².

La zone AU recoupe le périmètre de la ZPPAUP, au

sein de la zone de protection 3, identifiée en tant que zone d'accompagnement du village.

3.2 Etat initial du site

- Vocation actuelle du site

Le site est utilisé à des fins agricoles, laissé sous formes de prairie naturelle. Aucune construction ne vient entraver l'urbanisation de ce secteur.

- Forme bâtie à proximité immédiate

Les constructions présentes à proximités reflètent les dynamiques d'extension pavillonnaire initiées à partir des années 70'-80', sur le territoire communal. Pour autant les programmations observées diffèrent en fonction de l'âge d'achèvement des constructions, avec des réalisations

contemporaines sur les secteurs les plus excentrées à l'Est du noyau urbain primitif.

- Cadre naturel

Le site bénéficie d'un environnement paysager remarquable de part sa proximité sur la partie Nord d'un boisement de qualité inventorié comme espace boisé classé.

Les données topographiques mettent en évidence une qualification de la zone aisée du fait d'un terrain assez plat dans son ensemble.



- **Accessibilité / Equipements**

La zone AU est circonscrite au Sud par le tracé du chemin vicinal établi en continuité de la rue de Labadie qui garantit une certaine accessibilité ; la création d'une voie de desserte interne légère permettra de desservir les parcelles situées les plus en profondeur de cet axe.

- **L'intégration au reste du bourg**

Le secteur Devant-Laurensot, classé en zone ZP3 de la ZPPAUP, est identifié comme zone d'accompagnement du village. L'aménagement de la zone AU s'attache à répondre au règlement défini pour cette zone, cela en vue d'assurer une bonne intégration architecturale et paysagère quant à l'implantation des constructions.

3.3 Surface à urbaniser

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
452	0	30	12
503 (en partie)	0	20	46

TOTAL : 0 hectare 50 a 58 ca

Les emplacements et les accès schématisés ci-dessous sont donnés à titre indicatif.

3.4 Les dispositions du schéma d'aménagement

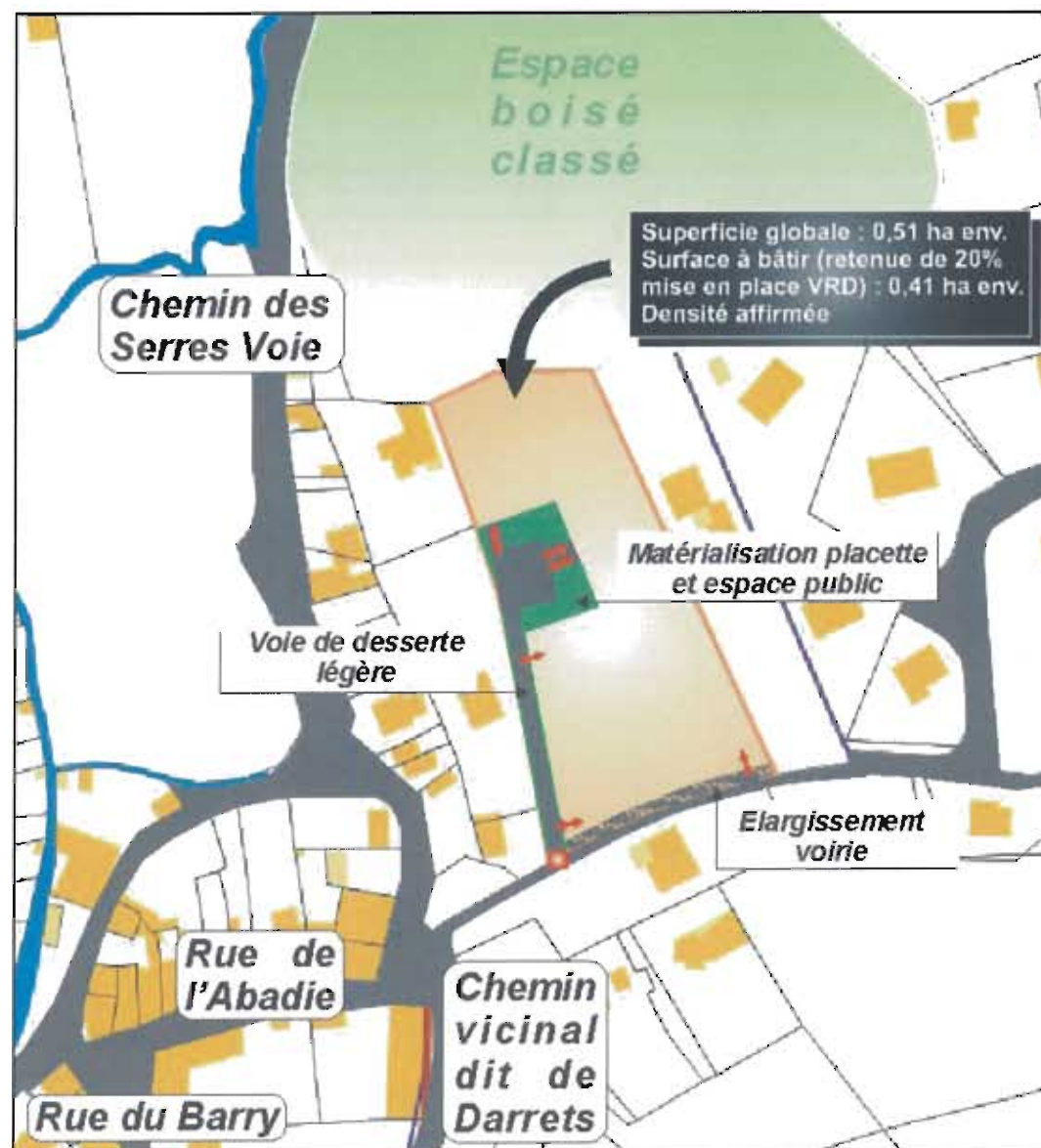
- **Densité recherchée**

La forme bâtie recherchée se rapprochera de celle observée en marge de la rue des Serres, dans le prolongement de la rue de l'Abadie, sur la partie Ouest du site. L'objectif consiste à conforter en le densifiant ce secteur en limite proche du cœur de bourg et de limiter ainsi l'implantation d'un bâti épars tel qu'on l'observe sur la partie Est de la zone AU.

Principe de desserte

L'exigüité de la zone AU qui se développe sur une bande d'une profondeur de 75 mètres sur environ 35 mètres en linéaire du chemin vicinal, rend difficile la recherche d'un maillage avec les voiries d'ores et déjà établies sur ce secteur.

La création d'un chemin d'accès léger assurera la desserte des lots situés les plus en retrait du chemin communal.



Remarques transversales

▪ Les aires de stationnement

Les zones d'urbanisation envisagées pourraient à long terme accueillir un bon nombre de constructions. Il faudrait par conséquent envisager un nombre suffisant de stationnement. Un minimum étant représenté par une place par lot plus un arrêt midi.

▪ L'accès à la défense incendie

Dans toutes les zones nouvellement ouvertes à la construction, la défense contre l'incendie devra être assurée :

☛ Soit par un réseau de distribution remplissant les conditions suivantes :

- réservoir permettant de disposer d'une réserve d'eau suffisante ;
- canalisations pouvant fournir un débit minimal de 17 litres par seconde ;
- prises d'incendies réparties, en fonction des risques à défendre, à une distance de 200 mètres les unes des autres.

☛ Soit par des réserves naturelles d'accès facile, comportant des points d'aspiration aménagés. Les installations telles que fontaines, lavoirs ou piscines peuvent aussi être complétées par des dispositifs spéciaux.

A défaut de ressources suffisantes, il est indispensable de prévoir la construction de bassins ou de citernes d'une capacité compatible avec les besoins de service incendie.

Les accès à venir devront par ailleurs être d'un gabarit permettant aux véhicules de défense incendie de circuler et de se retourner.

▪ Le ruissellement pluvial

Il faudra prévoir des fossés pour le ruissellement des eaux pluviales qui constituent un préalable indispensable au développement de l'urbanisation.

▪ Les réseaux

Le secteur pourra être desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité situés à proximité. Les réseaux électriques devront tout de même être enterrés et terminés.

▪ La pertinence des projets

Les zones d'urbanisation envisagées (AU et AU0) sont pertinentes dans la mesure où elles se situent en continuité des zones déjà bâties. L'urbanisation de ces zones sera réalisée progressivement, c'est pourquoi, certaines sont bloquées (AU0), elles nécessiteront obligatoirement une modification du PLU.

Si toutes les zones sont urbanisées, elles entraîneront une progression démographique sur la commune. L'urbanisation de toutes ces zones nécessitera cependant des coûts conséquents en terme de défense incendie, de voirie etc.

Concernant les sites choisis, la présence des réseaux à proximité et la situation géographique des lieux en font une opportunité première.