

DEPARTEMENT DES HAUTES PYRENEES

COMMUNE DE SALIGOS



Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pièce 4.0



Le Maire,
René NADAI



Projet arrêté le

Approuvé le 22/05/2013

Enquête publique

Du

Au

SOMMAIRE

Préambule	5
Quartier « Bramoun »	7
1 - Enjeux	7
2 - Choix retenus	7
3 - Phasage	8
Quartier « Trepouey »	10
1 - Enjeux	10
2 - Choix retenus	10
3 - Phasage	11

Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent des secteurs géographiques bien délimités de la commune et peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles sont notamment obligatoires dans le cas des zones « à urbaniser (AU) » lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ; dans ce cas « les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone » (art. R. 123-6).

Dans le respect des orientations définies par le P.A.D.D., elles « comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements » et peuvent « prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics », et comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants (art. L. 123-1-4).

Elles peuvent notamment prévoir les actions et les opérations à mettre en œuvre :

- 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 » ;
- pour « répondre aux besoins en logements et en hébergements, favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements » ; elles tiennent alors lieu de programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

Les orientations d'aménagement sont juridiquement opposables : les travaux et opérations qu'elles prévoient doivent être compatibles avec leurs dispositions (art. L. 123-5).

Quartier « Bramoun »

Le quartier « Bramoun » correspond à la zone d'extension du nord du village. La zone couverte par l'O.A.P. est classée pour partie en zone « urbaine (U) » (environ 1920 m²), et pour partie en zone « à urbaniser (AU) » (environ 5680 m²).

1- ENJEUX

Les enjeux relevés pour ce quartier sont les suivants :

- L'impact dans le paysage

Le quartier Bramoun se situe en bas de versant et il est largement visible depuis de nombreux points de vue (village, fond de la vallée, versant opposé).

- Les caractéristiques urbaines pré-existantes

Le quartier Bramoun a déjà été en partie urbanisé au coup par coup avec une densité moindre qu'au village : les constructions ont des vocations différentes (ancienne école, maisons des années 1960, bâtiment agricole récent, anciennes granges) et présentent donc une architecture moins homogène que le vieux village.

- La topographie

Les terrains concernés se situent dans un contexte de pente forte auxquels les aménagements doivent s'adapter afin de limiter les coûts et l'impact dans le paysage.



2- CHOIX RETENUS

Les orientations d'aménagements et de programmation retenues portent sur les points suivants :

- **Principe de création d'une voie nouvelle** qui relie la route départementale n°12 (au niveau de l'ancienne école) et le haut du quartier de Bramoun (insertion au niveau de la section A parcelle 932) ; cette route ouverte à la circulation devra permettre la desserte de l'ensemble des terrains de la zone ;

Cette voie devra être d'une largeur suffisante pour permettre la création d'une place de stationnement « de midi » pour deux lots.

- **Principe de densité des constructions :**

La commune souhaite pouvoir appliquer une densité des logements comprise entre 10 et 13 logements par hectare, ce qui correspond à une capacité d'accueil de 7 à 8 logements supplémentaires pour le quartier Bramoun.

- **Principe de proportion de taille minimum de logements dans les programmes de logements :**

L'article L123-1-5 15 du Code de l'Urbanisme permet d'imposer une taille minimum de logements :

« A ce titre, le règlement peut :

[...]

15° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ; »

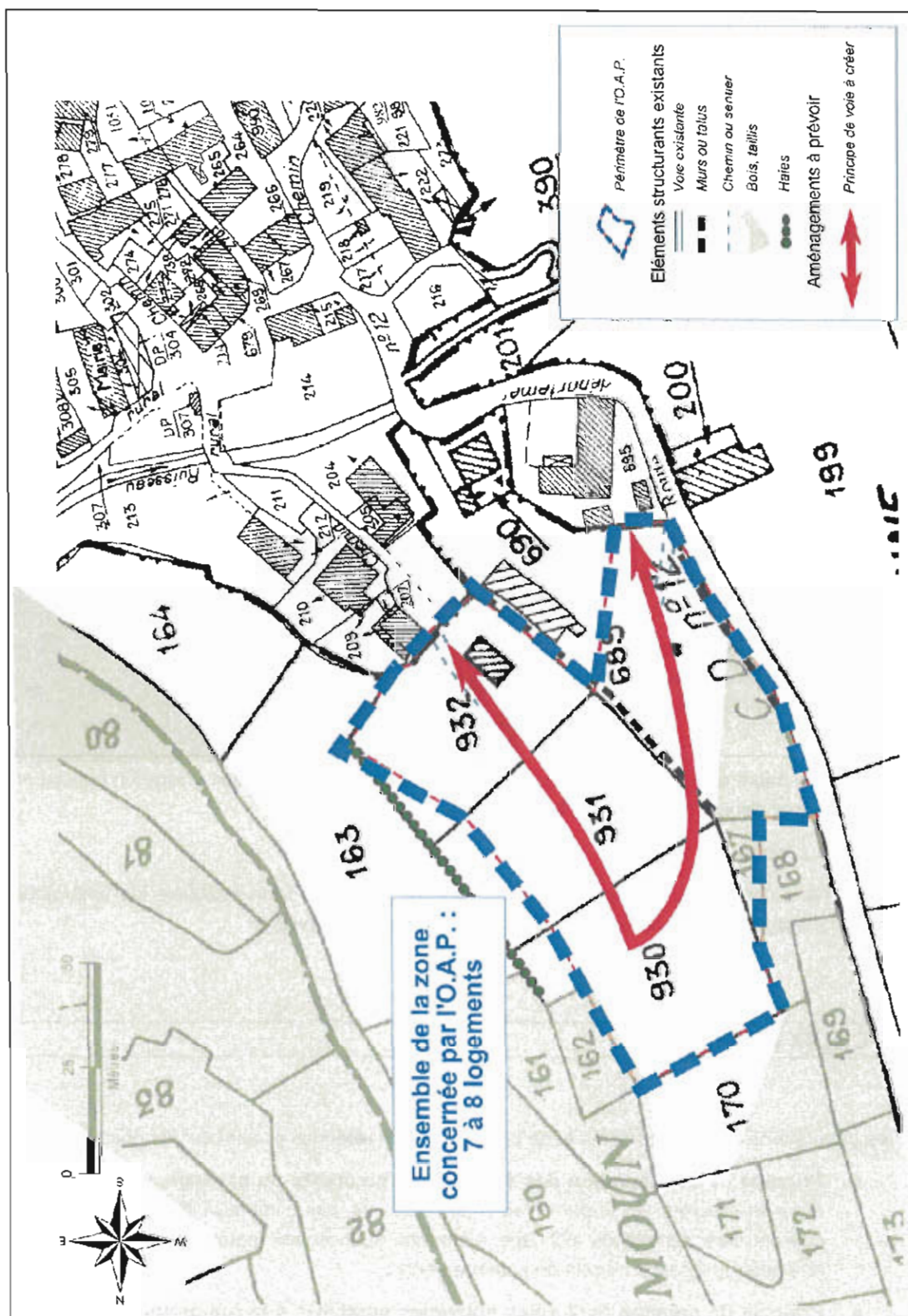
La commune de Saligos souhaite favoriser l'installation de familles dans la commune en imposant une proportion de logements d'une taille adaptée dans les opérations d'ensemble.

Pour cela, les opérations comportant 5 logements ou plus, ou prévoyant la création de plus de 250 m² de surface de plancher devront prévoir la construction d'un logement au moins ayant une SHON supérieure à 100 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher créée ;

- **Principe d'implantation des constructions :** au delà des règles en vigueur dans la zone (cf. règlement du P.L.U.), les constructions devront être implantées de façon à respecter l'une ou l'autre des règles suivantes :
 - le faitage du bâtiment principal sera perpendiculaire à la ligne de plus forte pente ;
 - le faitage du bâtiment principal sera parallèle à l'une des voies qui bordent le terrain sur lequel est implantée la construction.

3- PHASAGE

La construction est possible dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, mais aussi d'opérations individuelles sous réserve de compatibilité avec les orientations d'aménagement fixées et sous réserve de réalisation des équipements internes à la zone (voirie, réseaux).



Quartier « Trepoueys »

Le quartier « Trépoueys » correspond à la zone d'extension du sud du village, classée en zone « Urbaine (U) » et en zone « A Urbaniser (2AU) ».

1- ENJEUX

Les enjeux relevés pour ce quartier sont les suivants :

- L'impact dans le paysage

Le quartier Trépoueys se situe en bas de versant et il est largement visible depuis le versant opposé de la vallée.

- Les caractéristiques urbaines pré-existantes

Il existe 2 constructions assez récentes (années 1960 environ) dans le périmètre de l'O.A.P.



Il est souhaitable de créer une continuité urbaine plus forte avec le vieux village en privilégiant des formes assez denses, notamment dans la partie haute de la zone.

- La topographie

Les terrains concernés se situent dans un contexte de pente forte auxquels les aménagements doivent s'adapter afin de limiter les coûts et l'impact dans le paysage.

2- CHOIX RETENUS

Les orientations d'aménagements et de programmation retenues portent sur les points suivants :

- **Principe de conservation des éléments structurants du paysage** que sont les murets et haies reportés sur le plan d'aménagement ; en cas d'impossibilité de leur maintien, ils devront être remplacés par des éléments équivalents (haies constituées d'essences champêtres locales, murets de soutènement) ;
- **Principe de création de 2 voies nouvelles parallèles à la rue principale** existante afin de desservir l'ensemble des terrains ;

Ces voies devront être d'une largeur suffisante pour permettre la création d'une place de stationnement « de midi » pour deux lots.

- **Principe de desserte des terrains les plus hauts par des voies en impasse perpendiculaires à la pente** (desserte limitée à une ou deux maisons) si aucune autre solution n'est envisageable ;
- **Principe de densité des constructions :**

La commune souhaite pouvoir appliquer une densité des logements comprise entre 10 et 13 logements par hectare, ce qui correspond à une capacité d'accueil de :

- 8 à 9 logements supplémentaires pour la partie classée en zone AU située au dessus de la voie communale ;
- 6 à 7 logements supplémentaires pour la partie classée en zone AU située au dessous de la voie communale ;
- 5 à 6 logements supplémentaires pour la partie classée en zone 2AU.
- **Principe de proportion de taille minimum de logement dans les programmes de logements (article L123-1-5 15 du Code de l'Urbanisme) :** les opérations comportant 5 logements ou plus, ou prévoyant la création de plus de 250m² de surface de plancher devront prévoir la construction d'un logement au moins ayant une SHON supérieure à 100 m² par tranche de 250m² de surface de plancher créée ;
- **Principe d'implantation des constructions :** au delà des règles en vigueur dans la zone (cf. règlement du P.L.U.), les constructions seront implantées dans un souci de cohérence avec la structure urbaine existant dans le bourg :
 - elles seront groupées par 2 ou 3 parallèlement aux voies lorsque celles-ci présentent une longueur suffisante, de façon à créer des fronts bâtis en réponse à ceux qui existent dans le vieux village ; en cas de création d'un front bâti perpendiculaire à la pente, des niveaux décalés seront créés de façon à limiter les mouvements de terrain ;
 - elles seront implantées de façon à respecter l'une ou l'autre des règles suivantes : le faitage du bâtiment principal sera perpendiculaire à la ligne de plus forte pente ou le faitage du bâtiment principal sera parallèle à l'une des voies qui bordent le terrain sur lequel est implantée la construction.

3- PHASAGE

La construction est possible dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, mais aussi d'opérations individuelles sous réserve de compatibilité avec les orientations d'aménagement fixées et sous réserve de réalisation des équipements internes à la zone (voirie, réseaux).

Le quartier Trepouëys n'est actuellement accessible que par la rue qui traverse le village (avec un étranglement au niveau de l'église) et se termine en impasse.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU interviendra à l'occasion d'une modification ou d'une révision de P.L.U. Elle est soumise à la réalisation d'une voie parallèle supplémentaire.

