

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

BUROS

3

O.A.P.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

DOSSIER APPROBATION

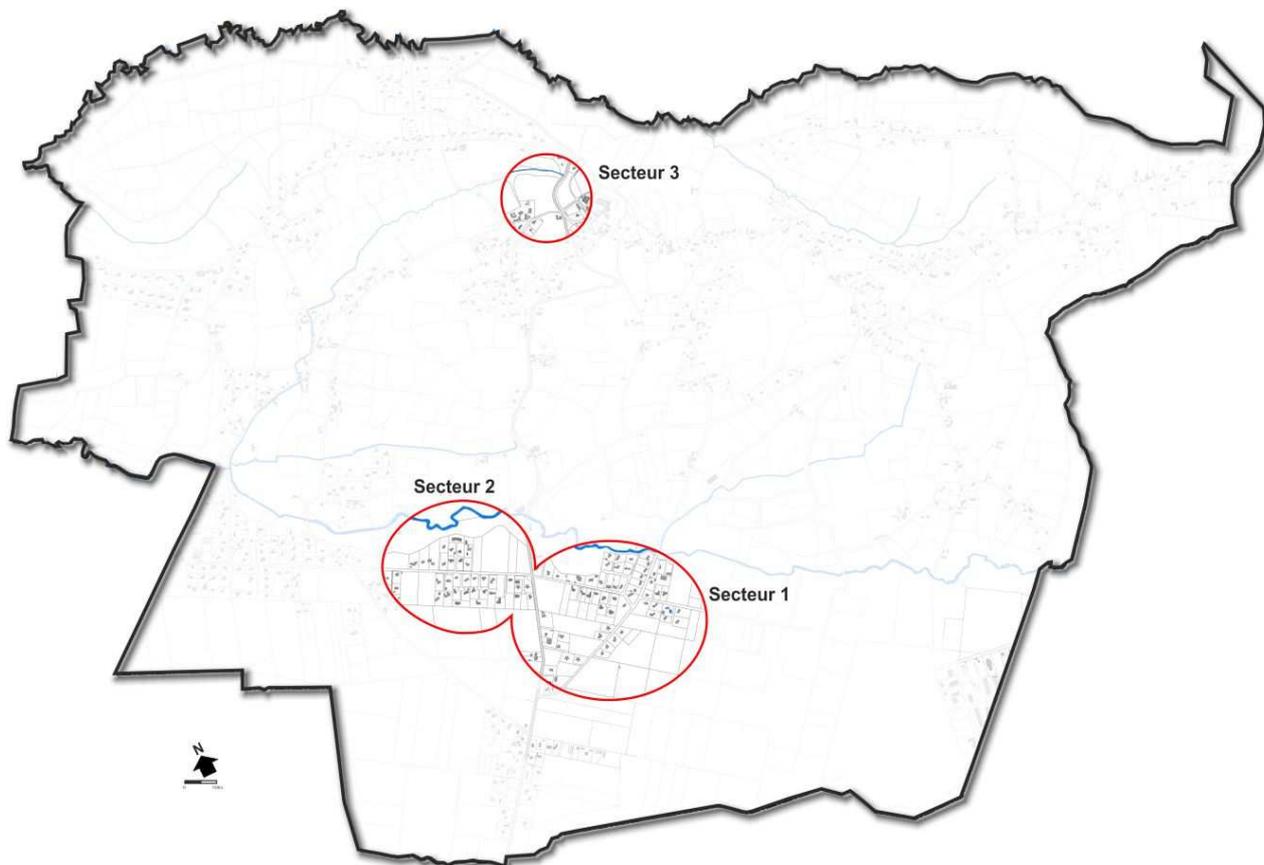
Jun 2017

| P.L.U. | PRESCRIPTION | PADD | ARRET | ENQUETE PUBLIQUE | APPROBATION |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------|
| | 29/03/2006 | 13/05/2015 | 10/02/2016 | 30/12/2016 au 30/01/2017 | |
|  | A. Vanel-Duluc architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine | C. Barroso ingénieur agronome écologue | | | |

Les objectifs énoncés au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, en particulier sur les problématiques du respect de la qualité de l'urbanisme et du logement doivent trouver un écho dans le document d'urbanisme, qui favorise les souhaits émis dans le PADD.

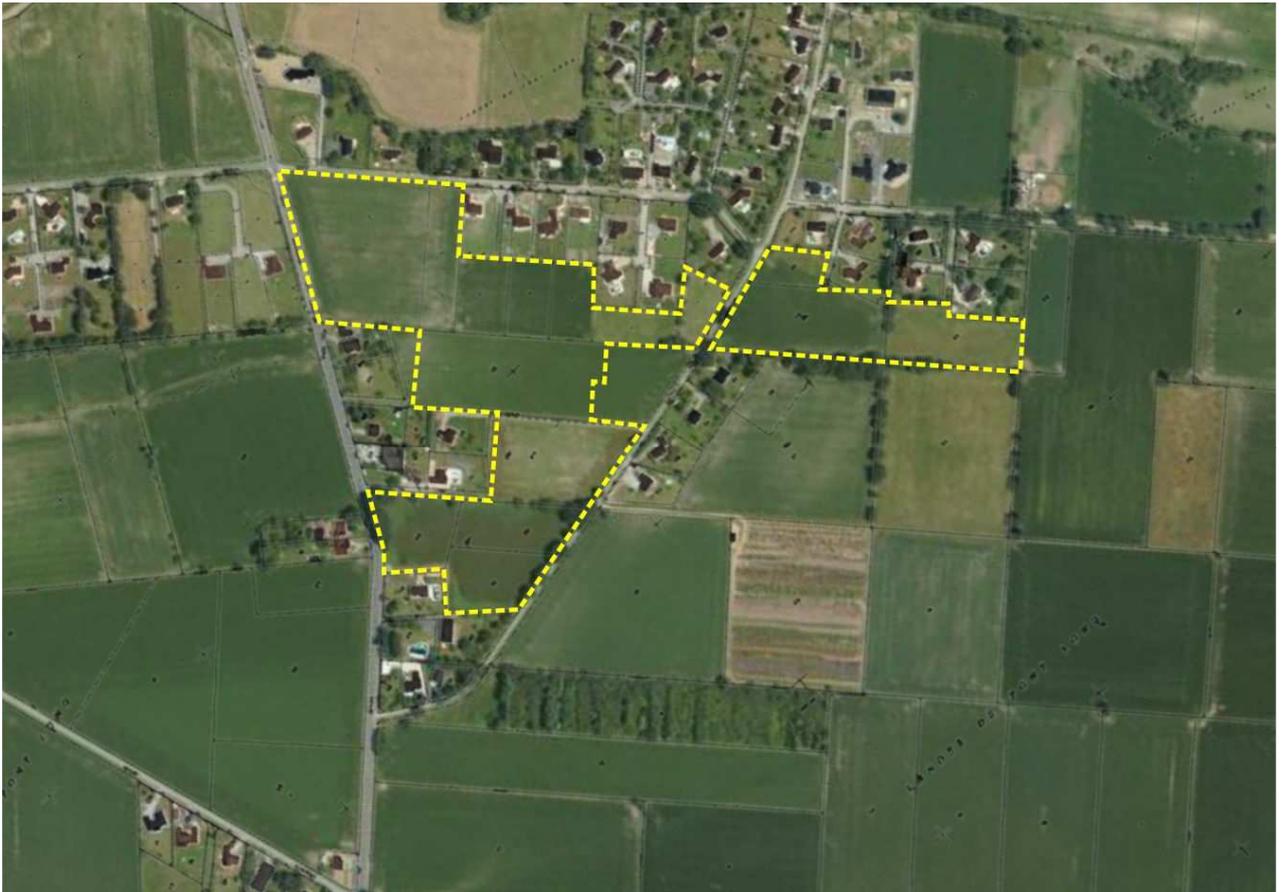
Pour cela la commune a identifié quatre sites sur lesquels ces questions trouvent un écho et qui font l'objet d'**orientations d'aménagement** :

- Secteur 1
- Secteur 2
- Secteur 3



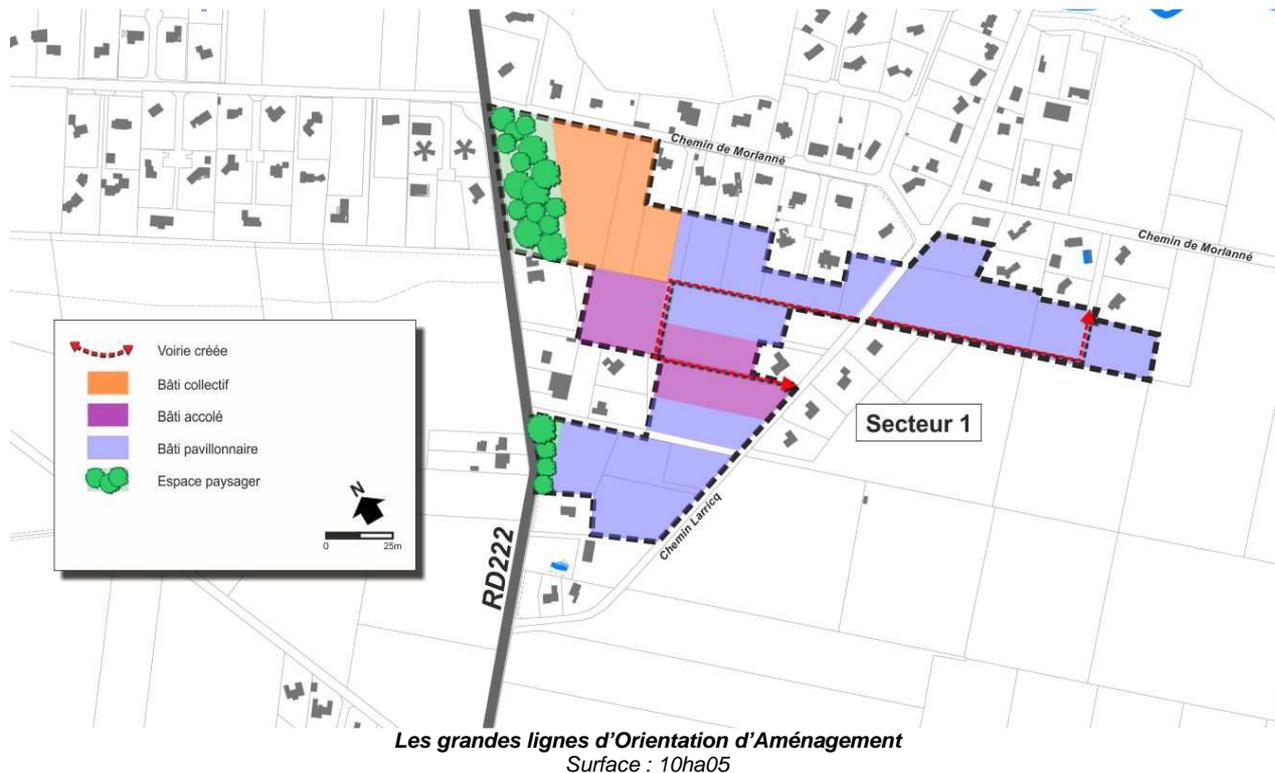
Situation des orientations d'aménagements sur le territoire

Au plan de **la programmation**, ces différentes orientations font l'objet de zonages qui indiquent leur rythme de développement, c'est à dire en zone U, d'urbanisation immédiate, AU urbanisation différée



Situé vers le Sud Est de la commune, ce secteur correspond aux derniers espaces périphériques avant les grandes entités agricoles qui séparent les territoires de Pau et Buros.

Ces terrains sont en effet déjà contraints par la présence de maisons, et la commune préfère préserver de vastes espaces agricoles et urbaniser les terrains déjà impactés directement ou indirectement par la présence effective de l'habitat.



Dans la perspective d'un assainissement collectif reliant Buros à Berlanne, ces terrains seront les premiers à être équipés et à profiter ainsi des possibilités de développement.

L'urbanisation est ici envisagée sous plusieurs formes urbaines différentes.

Par des **bâtiments collectifs** qui prennent place à proximité de la route principale qui relie Buros à la ville de PAU,

Par des **maisons accolées**, qui permettent de densifier les cœurs d'îlots.

Par des **maisons individuelles** qui permettent de respecter l'identité du quartier, sa forme urbaine.

Ces dernières assurent un espace de transition entre les maisons existantes et l'urbanisation plus dense proposée avec des maisons accolées et des bâtiments collectifs.

Pour autant il ne s'agit pas de créer une « cité » mais un espace venant compléter et terminer l'urbanisation du quartier, que ce soit avec l'utilisation de la voie existante aussi bien que par la disposition du bâti sur la parcelle. Une réflexion sur les voiries internes sera nécessaire afin d'éviter les effets d'impasses, mais au contraire permettre de créer du lien entre les espaces. De la circulation douce pourra utilement venir compléter ce maillage.

A noter la présence de **l'assainissement collectif** qui permettra de répondre à des préoccupations environnementales.

Programmation

Une zone 2AU est proposée sur ce secteur de façon à rendre cette urbanisation compatible avec la mise en place du réseau d'assainissement collectif venant de Berlanne sur la commune voisine de Morlaàs.

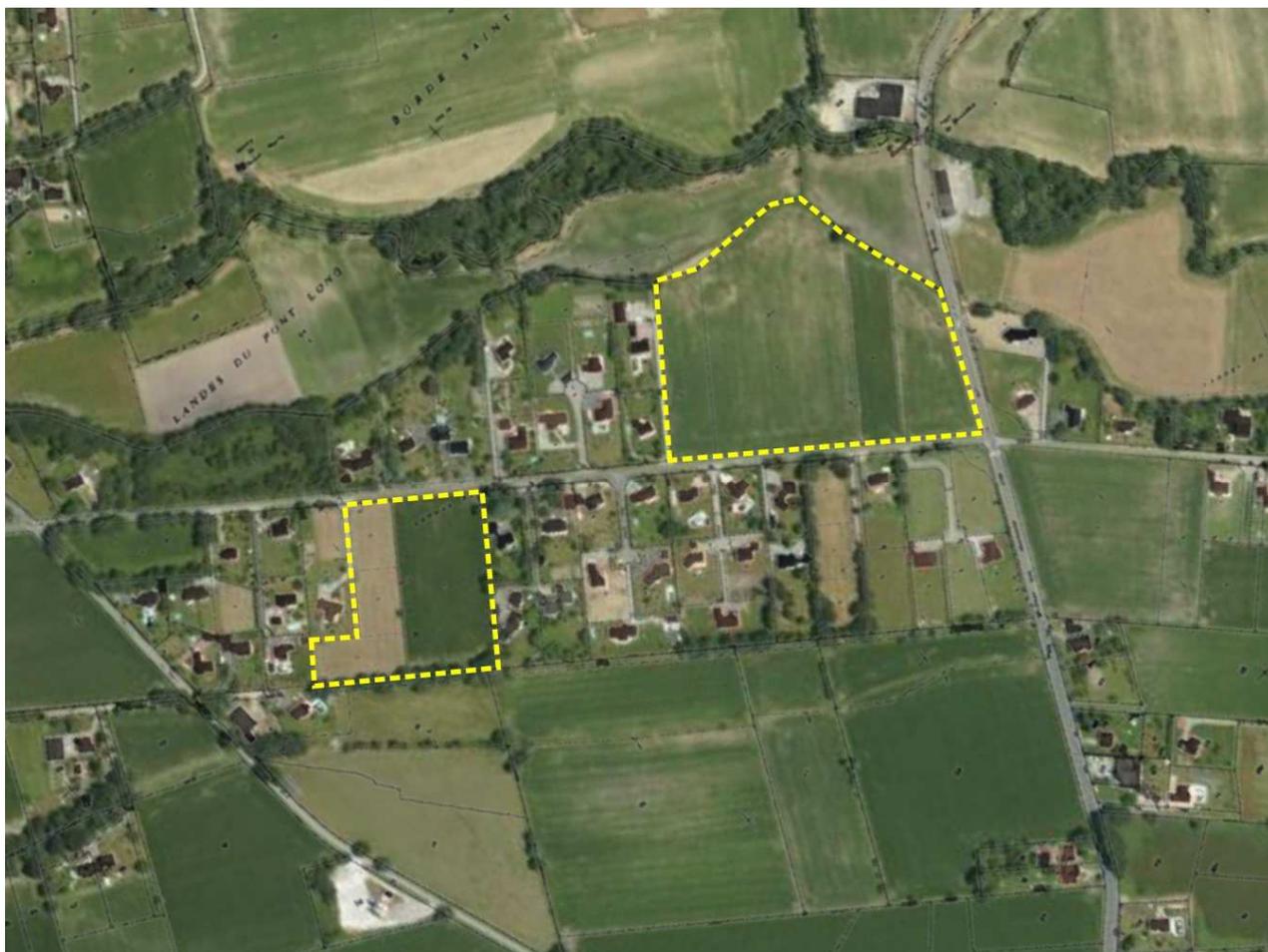
La zone 2AUb est ici soumise à modification du PLU. Elle devrait logiquement être parmi les premières zones 2AU à être ouvertes l'urbanisation.

Un volume de logements correspondant à 20% des possibilités de l'ensemble des zones 2AU pourra faire l'objet d'une première ouverture à l'urbanisation. Cette modification devra ainsi justifier des besoins en logements et éventuellement recalculer ces pourcentages en fonction de l'évolution de la construction constatée sur le territoire depuis l'approbation du PLU.

La commune a indiqué sa volonté de réaliser des logements locatifs sociaux (à hauteur de 10%) dans ses orientations d'aménagement et de programmation dans les zones 2AUb.

Elle pourra préciser un pourcentage en accord avec le SCOT lors de la procédure de modification ou de révision des zones 2AU, le PLH étant terminé en 2017 sans qu'un bilan n'ait été réalisé au moment de l'approbation du PLU

La mixité logements / services/ commerces sera assurée dans la mesure de leur compatibilité avec les habitations envisagées.

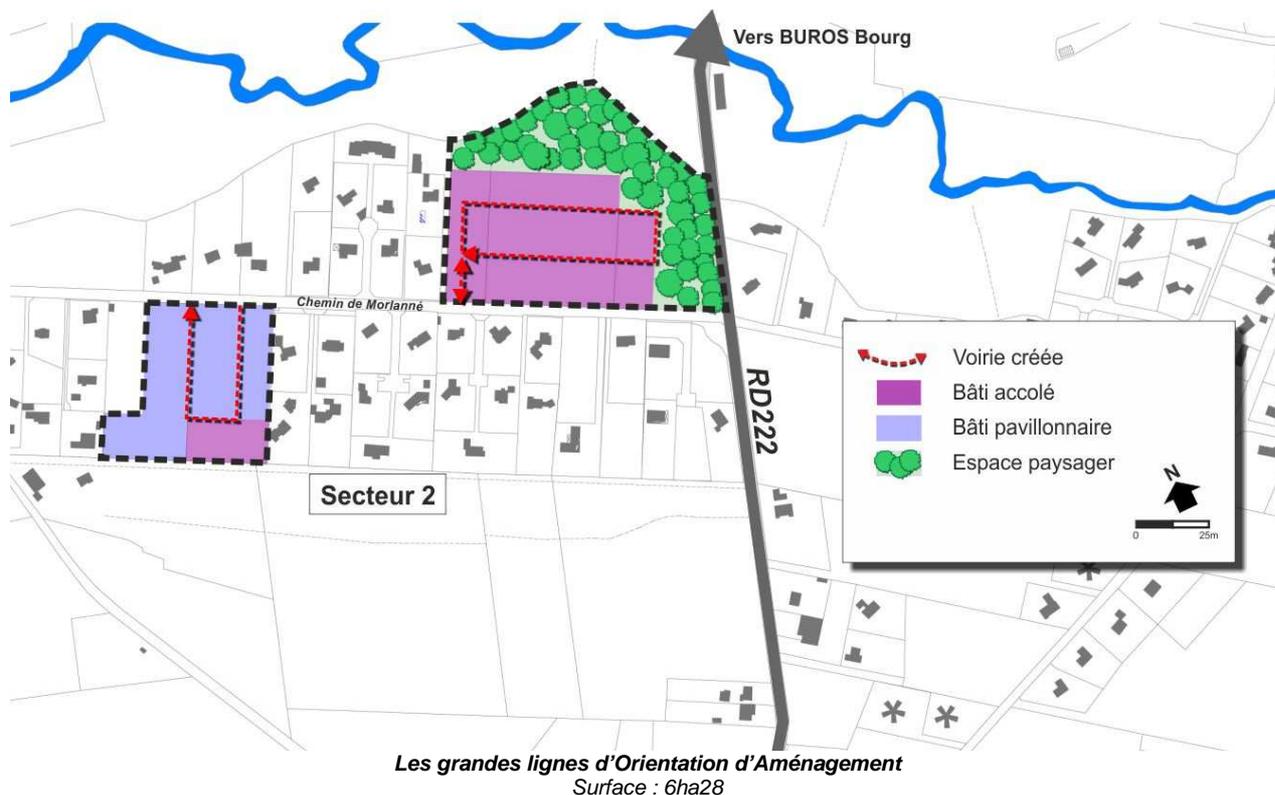


Situé au Sud de la commune, ce secteur jouxte l'habitat pavillonnaire « existant ».

Le projet de développement se cale sur les espaces agricoles au Sud et la rivière au Nord.

Il anticipe la venue de l'assainissement collectif sur ce secteur.

Canalisation de transport de gaz a prendre en compte lors des projets



Sur le secteur Sud-Ouest, l'urbanisation par des **maisons individuelles et des maisons accolées** permet de respecter l'identité du quartier, par sa forme urbaine, qui se trouve en contact direct avec le secteur pavillonnaire. Le long du chemin de Morlanne, des **maisons accolées** peuvent venir occuper l'espace, en mien avec les bâtiments collectifs projetés dans le secteur 1.

Les **végétaux** peuvent participer à la fois de l'entrée de ville par un mail planté de part et d'autre de la voie principale (en lien avec le secteur 1), ainsi que dans une fonction d'espace de transition entre l'urbanisation existante et celle à venir.

Les **voies de circulations** internes évitent les impasses pour privilégier des déplacements reliant les différents secteurs, par des sens uniques ou des doubles sens.

A noter la présence de **l'assainissement collectif** qui permet d'envisager une certaine densification urbaine et de répondre à des préoccupations environnementales.

Programmation

Une zone 2AU est proposée sur chacun de ces secteurs de façon à rendre cette urbanisation envisageable dans le long terme.

Les zones 2AUc sont soumises à révision du PLU. Elle devrait logiquement être parmi les dernières zones 2AU à être ouvertes à l'urbanisation.



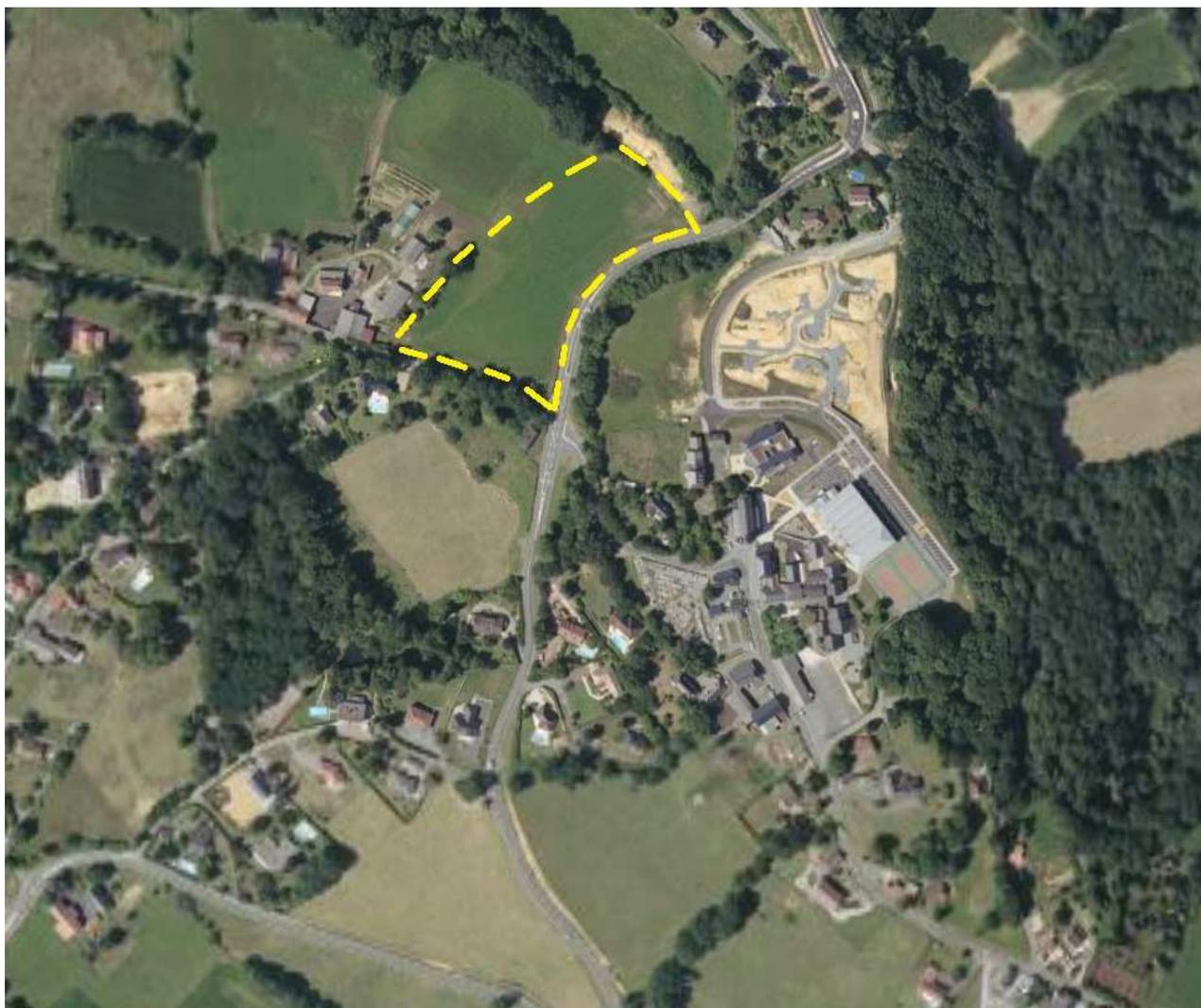
Au final, le Sud de la commune devient un quartier à part entière, offrant à la fois des activités économiques par le biais de commerces et services proches, mais également un espace de co-voiturage pour ceux qui font des déplacements pouvant être mutualisés.

Les logements envisagés répondent à une diversité de demandes et s'inscrivent dans le cadre de la diversité sociale. Les zones 2AU sont bloquées et ne pourront être ouvertes à l'urbanisation à minima que par modification du PLU, ce qui laisse le temps à la collectivité d'affiner son projet, en particulier dans le dialogue avec les bailleurs sociaux.

Le caractère de la commune en général et de la plaine en particulier doit permettre de retrouver ici les éléments fondateurs du cadre de vie de Buras, par l'apport de végétal accompagnant l'évolution du quartier et le respect d'une agriculture qui se concentre sur de grandes entités homogènes.

Le rapport entre les secteurs d'habitat et d'activités est ainsi clarifié et rendu plus aisé par l'occupation qui est ainsi faite des sols au regard des contraintes inhérentes à chaque type d'occupation.

Canalisation de transport de gaz à prendre en compte lors des projets



Situé à proximité du village de Buros, ce secteur dispose d'un espace d'un hectare et demi calé contre la départementale, sur les pentes du coteau. Le bourg s'est récemment développé au Nord (sur la photographie, le chantier en cours), ce qui repousse d'autant les limites physique de l'urbanisation et met ce terrain aux portes du village.

Au plan paysager, ce secteur est sensible et la collectivité souhaite y apporter une forme urbaine de qualité.





Les grandes lignes d'Orientation d'Aménagement
Surface : 1ha44

Compte tenu de la topographie, un secteur a vocation plus dense est dessiné en partie haute du terrain, le long de la départementale, séparée de cette dernière par un mail planté, véritable interface végétale entre le bâti et la voirie. Des **habitations accolées** viennent former un front urbain continu.

L'habitat individuel occupe des espaces situés plus en contre bas du terrain.

Cette gradation dans l'occupation du sol permet de passer d'une voirie urbaine à un espace agricole.

La voirie intérieure, pour des raisons de sécurité et d'urbanité, propose un sens unique entrant depuis la RD et sortant sur une route secondaire. Il s'agit de créer un quartier qui participe également au maillage existant .

A noter la présence de **l'assainissement collectif** qui permet d'envisager une certaine densification urbaine et de répondre à des préoccupations environnementales.

Programmation

Une zone U est proposée sur ce secteur de façon à permettre rapidement cette urbanisation, proche du village et des services existants (école, équipements, services).