

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LEMBEYE

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ARTELIA REGION SUD-OUEST

SITE DE PAU

Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
64053 PAU CEDEX 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24



SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
1. PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE DEDIE AU DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL	2
1.1. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	4
1.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	4
2. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION	5
3. PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	7
3.1. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	8
3.2. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION	8

INTRODUCTION

Dans le cadre de son projet, la commune a défini un secteur principal de développement résidentiel ainsi qu'un secteur principal de développement économique au nord du village sur lesquels elle souhaite mettre en place des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Ces dernières sont prévues afin d'assurer la bonne intégration de ces secteurs de développement au fonctionnement du territoire et au site dans lequel ils s'inscrivent.

Les orientations d'aménagement et de programmation définies permettent ainsi à la commune de préciser les conditions d'aménagement de chaque zone. Ces orientations prennent la forme d'un schéma d'aménagement comprenant notamment des dispositions sur l'organisation des déplacements et l'intégration paysagère.

1. PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE DEDIE AU DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

A travers l'élaboration de son PLU, la commune de Lembeye s'oriente vers un développement dans le prolongement du village et ce, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (pièce 2 : PADD).

Le secteur concerné qui s'étend sur 1,82 ha est un secteur stratégique qui se situe à l'entrée nord du bourg ancien et bénéficie de la proximité immédiate de ce dernier et de ses équipements (environ 500m).

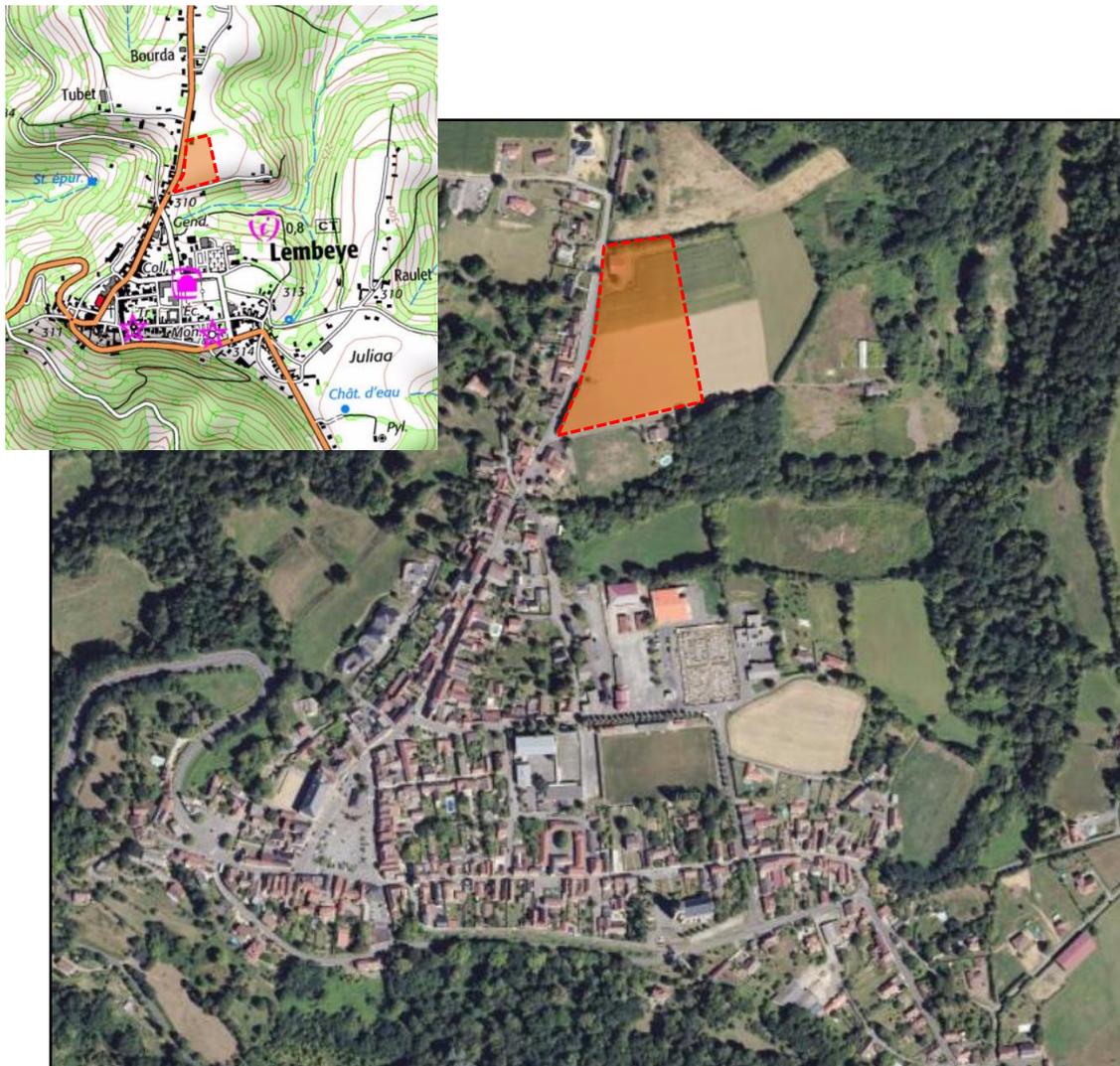


Fig. 1. Localisation de la zone concernée

En outre, il présente une topographie relativement plane et est facilement accessible ce qui le distingue des autres secteurs encadrant le bourg au relief plus marqué et essentiellement boisés.

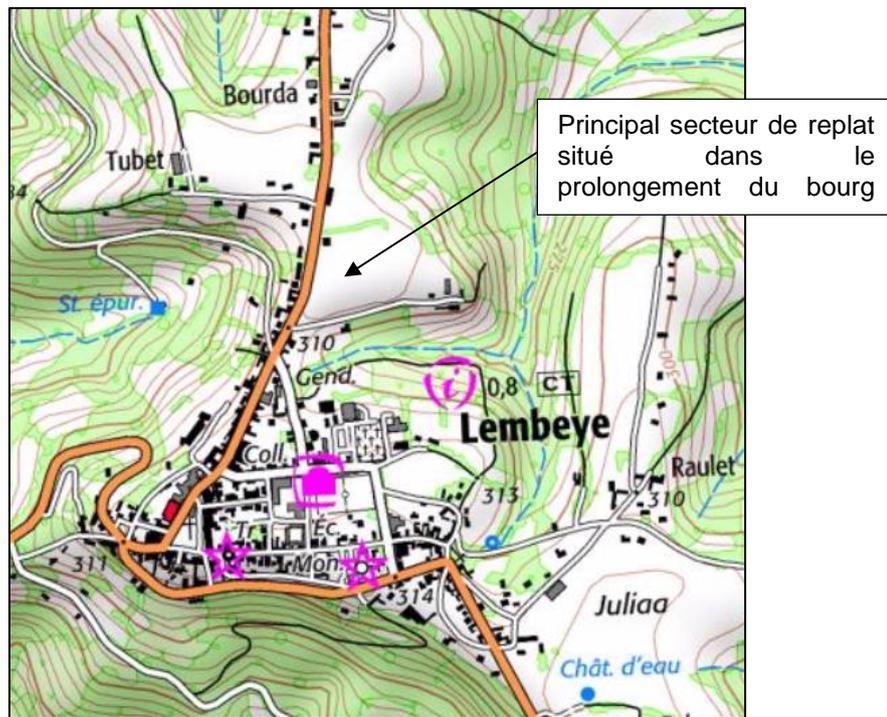


Fig. 2. Topographie aux abords du bourg

A noter que ce secteur comprend deux marqueurs paysagers importants : une vue sur l'église et un puits.



Fig. 3. Principaux marqueurs paysagers

1.1. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le développement urbain de cette zone permettra de proposer une urbanisation en épaisseur dans le prolongement du village en entrée nord de ce dernier, le long de la rue Joseph Peyre (RD13).

La composition générale de cette zone visera également à prendre en compte les éléments patrimoniaux (puits) et paysagers (alignements boisés et cônes de vue sur l'église) de façon à proposer une entrée de bourg qualitative.

1.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Organisation de la voirie et des accès

La zone sera desservie par la création de deux accès depuis la rue Joseph Peyre (RD13). Lors de la 2^e phase d'aménagement, un accès supplémentaire pourra être créé au niveau de l'impasse de la faisanderie.

De plus, il devra être prévu le maintien d'un accès agricole sur les parcelles arrières.

Les liaisons douces

Pour favoriser les déplacements doux, un cheminement piéton devra être créé afin de relier la nouvelle zone aménagée à la rue Joseph Peyre (RD13).

Densité recherchée (hors voirie et espaces verts)

La densité recherchée sur cette zone se situe entre 10 et 12 logements/ha.

Le maintien / création de la structure paysagère du site

Au regard de la sensibilité paysagère du site, il devra être prévu :

- Le maintien des linéaires boisés situés le long de la rue Joseph Peyre (RD13) et au nord de la zone,
- La préservation du puits présent sur la partie sud,
- Le maintien du cône de vue sur l'église depuis de la rue Joseph Peyre (RD13).

Afin de préserver ce cône de vue, il s'agira :

- *Sur la partie nord (phase 1)*, de créer un espace vert afin de maintenir les perspectives sur l'église,
- *Sur la partie sud (phase 2)*, d'appliquer une zone de recul de 10m minimum le long de la voie interne afin de maintenir un espace ouvert de part et d'autres de cette voie et maintenir une visibilité sur l'église.

En outre, afin de traiter qualitativement l'interface entre la nouvelle zone aménagée et les espaces agricoles situé à l'est, des clôtures végétalisées composées d'essences locales devront être réalisées.

2. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION

La partie nord (phase 1) et la partie sud (phase 2) définies dans le schéma ci-après seront chacune réalisées sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour assurer une cohérence dans l'aménagement.

L'ouverture à l'urbanisation de la partie sud (phase 2) est ainsi subordonnée à la délivrance de 50% minimum des permis de construire des lots prévus dans la partie nord (phase 1).

Principe de voirie et desserte

-  Schéma de principe de la voie de desserte
-  Accès supplémentaire éventuel à la zone
-  Maintien d'un accès agricole sur les parcelles arrières de 5m de large

Principe d'implantation du bâti

-  Zone de recul minimum d'implantation du bâti

Traitement paysager et environnemental

-  Maintien du cône de vue sur l'église depuis la RD13
-  Conservation du pigeonnier
-  Maintien des linéaires boisés existants
-  Création de clôtures végétalisées composées d'essences locales
-  Création d'un espace vert

Modalité d'ouverture à l'urbanisation

-  Opérations d'aménagement d'ensemble
-  Phasage de l'ouverture à l'urbanisation

Densité minimum sur l'opération d'aménagement d'ensemble (hors voirie et espace vert)

entre 10 et 12 logements/ha



3. PRINCIPAUX ENJEUX DU SITE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le secteur concerné qui s'étend sur 1,30 ha se situe au nord du village dans le prolongement du projet de création d'un magasin de bricolage, jardinage, ... La définition de secteur vise à renforcer la vocation économique de la zone tout en structurant le développement envisagé en cohérence avec le projet en cours.

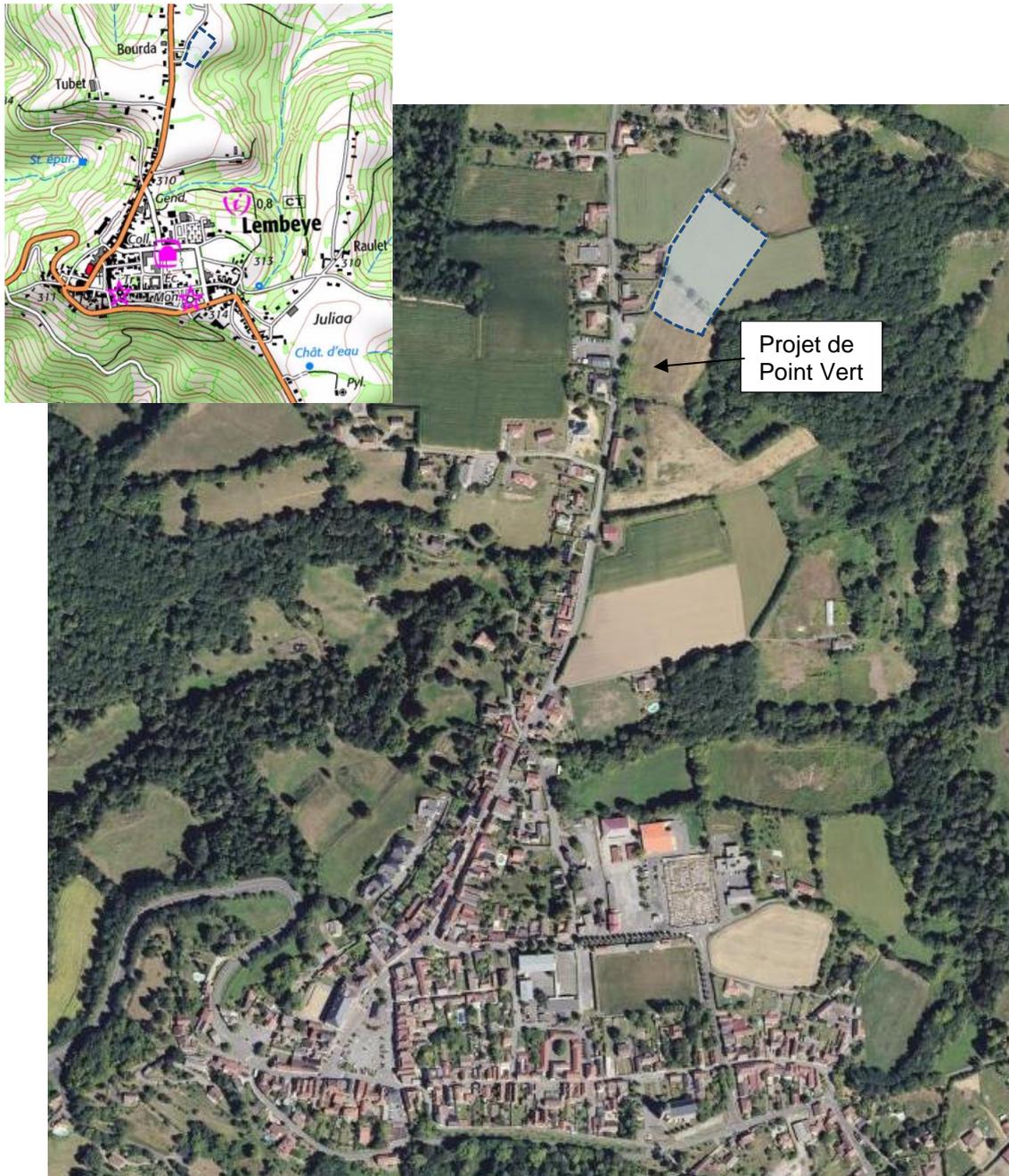


Fig. 4. Localisation de la zone concernée

3.1. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le développement de cette zone permettra ainsi de renforcer la vocation économique de ce secteur en cours de mutation tout en adaptant le projet urbain aux caractéristiques du site. Il est ainsi prévu :

- Une organisation de la desserte en cohérence avec le projet en cours,
- Un traitement paysager des abords de la zone au regard de sa situation en frange de l'espace rural.

Organisation de la voirie existante et des accès

La zone sera accessible depuis la voie interne envisagée au niveau du Point Vert de sorte que l'ensemble du secteur soit desservi depuis le carrefour aménagé sur la rue Joseph Peyre.

Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur le chemin de l'Estanguet.

Le maintien / création de la structure paysagère du site

Afin de traiter qualitativement l'interface entre la nouvelle zone aménagée, les espaces agricoles situés en périphérie et le chemin de l'Estanguet qui constitue un lieu de balade, les clôtures seront végétalisées et composées d'essences locales.

3.2. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Principe de voirie et desserte



Schéma de principe de la
voie de desserte

Traitement paysager et environnemental



Création de clôtures végétalisées
composées d'essences locales

