

Commune de

NAY



PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 25 mai 2022

Approuvant la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

C - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Agence publique
de gestion locale

Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal

Maison des Communes – rue Renoir C.S 40609-64006 PAU CEDEX

Téléphone 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 – service.urbanisme@apgl64.fr

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	3
INTRODUCTION	5
1 SECTEUR PETIT BOY	6
1.1 Contexte, caractéristiques principales et enjeux d'aménagement	6
1.2 Orientation d'Aménagement et de Programmation.....	7
2 SECTEUR BOURDETTE.....	9
2.1 Contexte, caractéristiques principales et enjeux d'aménagement	9
2.2 Orientation d'Aménagement et de Programmation.....	12
3 SECTEUR TURON	20
3.1 Contexte, caractéristiques principales et enjeux d'aménagement	20
3.2 Orientation d'Aménagement et de Programmation.....	21
4 SECTEUR SAINT ROCH.....	24
4.1 Contexte, caractéristiques principales et enjeux d'aménagement	24
4.2 Orientation d'Aménagement et de Programmation.....	25

INTRODUCTION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nay concernent les zones à urbaniser 1AU et une zone UB délimitées par le PLU.

La volonté communale est d'assurer l'insertion des secteurs d'urbanisation future avec le bâti existant et d'éviter les inconvénients d'une urbanisation inorganisée. Pour chaque secteur à urbaniser, les orientations d'aménagement prennent en considération les caractéristiques physiques, environnementales et urbaines de la zone d'implantation.

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement sont opposables pour : « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan* » ; ceci dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que ces dernières ne doivent pas aller dans le sens contraire des orientations définies mais doivent contribuer à leur façon à les réaliser.

Contenu des orientations d'aménagement et de programmation

Article L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...].

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
 - 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
 - 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
 - 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
 - 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- [...].*

1.1 Contexte, caractéristiques principales et enjeux d'aménagement

La zone concernée est située au nord du bourg, à proximité directe du site de l'ancienne usine petit boy. Ce secteur est bordé au nord par un espace naturel. Le site est en pente et offre une ouverture visuelle collinaire de la commune qualitative.

Sa surface totale est d'environ de 1,17 hectare.



ENJEUX D'AMENAGEMENT

- **Secteur résidentiel** à l'est et parking à l'ouest
- Proposer un **accès unique** pour la desserte de l'ensemble du secteur
- Proposer une forme urbaine et architecturale s'inscrivant dans la pente
- Proposer une **mixité des formes architecturales** (maisons individuelles groupées et maisons individuelles)
- **Préserver les vues sur le paysage**
- **Favoriser une gestion à l'air libre des eaux pluviales**

Schéma graphique



VOIE DE DESSERTE SECTORIELLE A DOUBLE SENS

Accès principal à double sens desservant les opérations de logements groupés et les maisons individuelles. La voie sera bordée d'au moins un trottoir.



PETIT ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE

Petit espace public pour un usage de voisinage. La placette peut accueillir du stationnement limité pour les riverains mais devra privilégier le piéton.

Les aménagements mériteront de s'appuyer sur des principes d'usage polyvalent de l'espace, de simplicité des traitements en cohérence avec les espaces publics de la ville.

Ce secteur offrira un belvédère sur la plaine de Nay et devra offrir des aménagements qualitatifs.



PARKING PUBLIC

Espace dédié préférentiellement au stationnement pour les futurs logements

Programmation



Le schéma ci-dessus indique la programmation exigée sur le secteur.

En outre, la densité brute minimale moyenne recherchée sur le secteur est de 25 logements / hectare.

2 SECTEUR BOURDETTE

2.1 Contexte, caractéristiques principales et enjeux d'aménagement

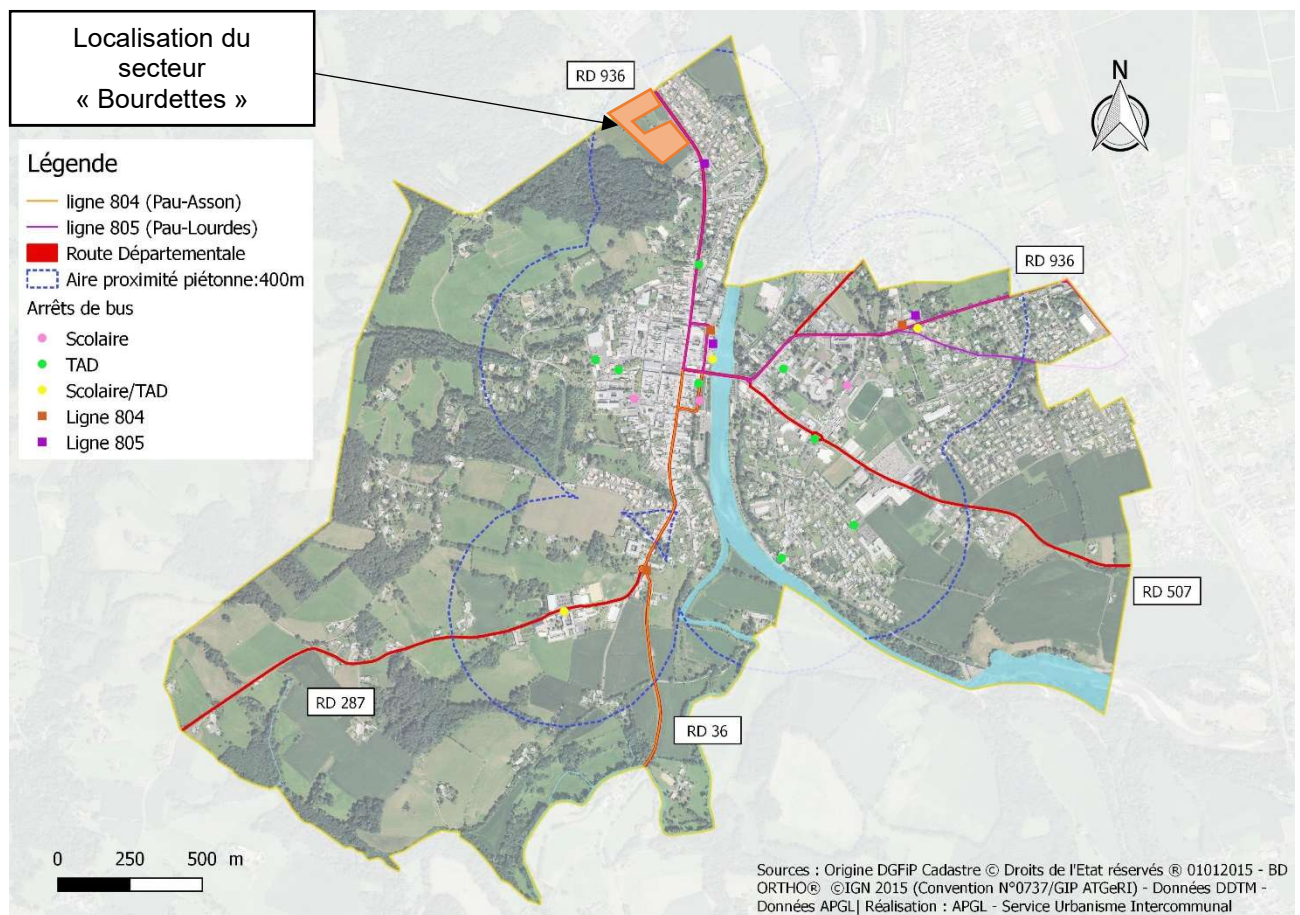
La zone concernée, d'une **surface de 3,78 hectares** est située en entrée de bourg au nord en bordure de la route départementale RD 936.

Ce secteur est bordé à l'ouest par un espace naturel et à l'est par un quartier pavillonnaire. Le site est en pente douce et offre une ouverture visuelle collinaire de la commune.

Ce secteur est situé à moins de 500 mètres de l'entrée de la bastide de Nay et donc des équipements publics à vocation scolaire, administrative, culturelle qui y sont présents.

Il bénéficie également de la présence d'un arrêt de bus en entrée du secteur (ligne 805 reliant Pau à Lourdes).

Il est donc idéalement situé pour s'y voir développer une opération d'habitat, en cohérence avec les orientations du PADD, qui visent à développer une offre en habitat pavillonnaire dans le secteur Bourdettes, à proximité de la Bastide et dans les aires de proximité des transports en commun.





Vue sur l'entrée de la zone 1AUa, en sortie du bourg, depuis la RD 936

Vue sur le secteur 1AUa



ENJEUX D'AMENAGEMENT

- Phaser l'urbanisation du secteur
- **Créer un bouclage voirie** sur le secteur
- Proposer une **entrée et une sortie différenciées sur le secteur sur la RD 936**
- Proposer des petits espaces publics de proximité
- Proposer une forme urbaine et architecturale s'inscrivant dans le paysage du secteur,
- **Préserver les vues sur le paysage collinaire situé à l'arrière** en offrant des percées visuelles depuis la RD 936,
- **Favoriser une gestion des eaux pluviales à l'air libre**

2.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.2.1 PROGRAMMATION : PHASAGE DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DU SECTEUR



Le secteur devra être urbanisé selon un principe de **deux opérations d'aménagement d'ensemble** définies selon le schéma ci-dessus. Ce schéma prend en considération les unités foncières du secteur global pour permettre un aménagement concerté entre les propriétaires et cohérent avec le schéma graphique.

La volonté communale est de programmer l'ouverture à l'urbanisation pour permettre un développement urbain durable et cohérent.

Pour cela, le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Nay prévoit **un ordre d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs d'urbanisation future** : la numérotation portée sur le schéma ci-dessus indique l'ordre d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat définies par le PLU.

Cet échancier vise à prioriser le développement du bourg progressivement vers le nord, en programmant en premier lieu l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser au plus proche du bourg.

Ainsi les constructions nouvelles seront autorisées dans la zone "B" lorsqu'au moins 80% de la surface de la zone "A" aura été ouverte à l'urbanisation (permis de construire accordés sur une surface correspondant à 80%, surfaces liées aux voiries et espaces publics incluses).

Les constructions y seront autorisées après réalisation des équipements nécessaires (voirie, réseaux).

L'urbanisation de la phase « A » se réalisera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble qui respectera les principes suivants :



LIAISON DOUCE

Le schéma indique le tracé de principe de liaisons douces dont l'usage est destiné à être collectif le long de la route départementale RD 936 ainsi qu'au sein de la zone à urbaniser. Ces derniers permettront de créer des percées visuelles sur les collines boisées ceinturant la zone.

L'emprise de ces liaisons douces fera entre 1,80 m et 2.50 m. Le revêtement de ces voies doit permettre une utilisation quotidienne par tout temps et permettre un déplacement sécurisé (enrobé, béton teinté, ...).

Un aménagement paysagé bordera le cheminement en limite de la route départementale d'une largeur minimale de 3 mètres afin de sécuriser la circulation des piétons et des cyclistes (cf référence indiquée au § suivant).



OUVRAGE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le schéma indique le principe d'un bassin de rétention destiné à accueillir les eaux pluviales. Cet aménagement devra être végétalisé avec des espèces locales et non invasives.



VOIE DE DESSERTE PRINCIPALE A DOUBLE SENS

Le schéma indique le tracé de principe d'une voie de desserte principale de quartier à réaménager. Son usage est destiné à être collectif. L'emprise de la voirie doit permettre une circulation à double sens et être suffisamment large pour permettre d'accueillir un trottoir et des stationnements d'un côté de la voie et longé d'une liaison douce (ou d'un trottoir à minima) de l'autre côté de la voie (cf coupe de principe indiquée au § suivant).



VOIES DE DESSERTE SECONDAIRE A SENS UNIQUE

Le schéma indique le tracé d'une voie de desserte à sens unique.



PETITS ESPACES PUBLICS DE PROXIMITE

Petits espaces interstitiels pour un usage de voisinage. Les placettes peuvent accueillir du stationnement limité pour les riverains mais devra privilégier le piéton. Les aménagements mériteront de s'appuyer sur des principes d'usage polyvalent de l'espace, de simplicité des traitements en cohérence avec les espaces publics de la ville.



BANDE D'IMPLANTATION DU BATI

Bande d'implantation du bâti principal.

Pour les secteurs dans lesquels il n'est pas précisé de bande d'implantation du bâti principal, les constructions pourront s'implanter indifféremment à l'alignement ou en retrait.

Dans tous les cas, sur l'ensemble de la zone, l'alignement de la voie ou de l'emprise publique doit être occupé soit par une façade d'un bâtiment (habitation et/ou annexes), soit par un mur de clôture.

Dès lors qu'au moins 80% de la phase « A » aura été ouverte à l'urbanisation, la phase « B » se réalisera sous les principes qui suivent, amenant à réfléchir l'ouverture globale de la zone 1AUa de la manière suivante :



2.2.3 ORIENTATIONS EN MATIERE DE FORME ET QUALITE URBAINE

Une attention sera portée à l'aménagement et à la qualité urbaine créée sur le nouveau quartier d'habitation. Cette partie fait référence à la **charte architecturale et paysagère du Pays de Nay**.

Densité :

Il est fixé une **densité de logements minimale brute moyenne de 18 logements/ha**.

Traitement des franges de l'opération :

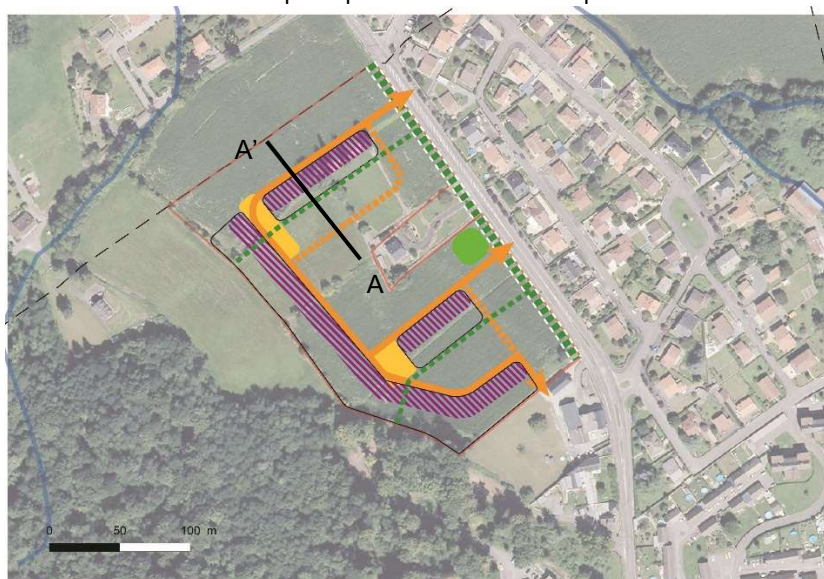
- Utiliser les réseaux de haies, bosquets existants lorsque cela est possible (les haies bordant la limite ouest du secteur sont classées sur le plan de zonage en éléments de paysage identifiés à préserver).
- Prévoir des espaces plantés en bordure de l'opération, notamment en bordure de la RD 936 où une liaison douce devra être aménagée en cohérence avec le schéma graphique.

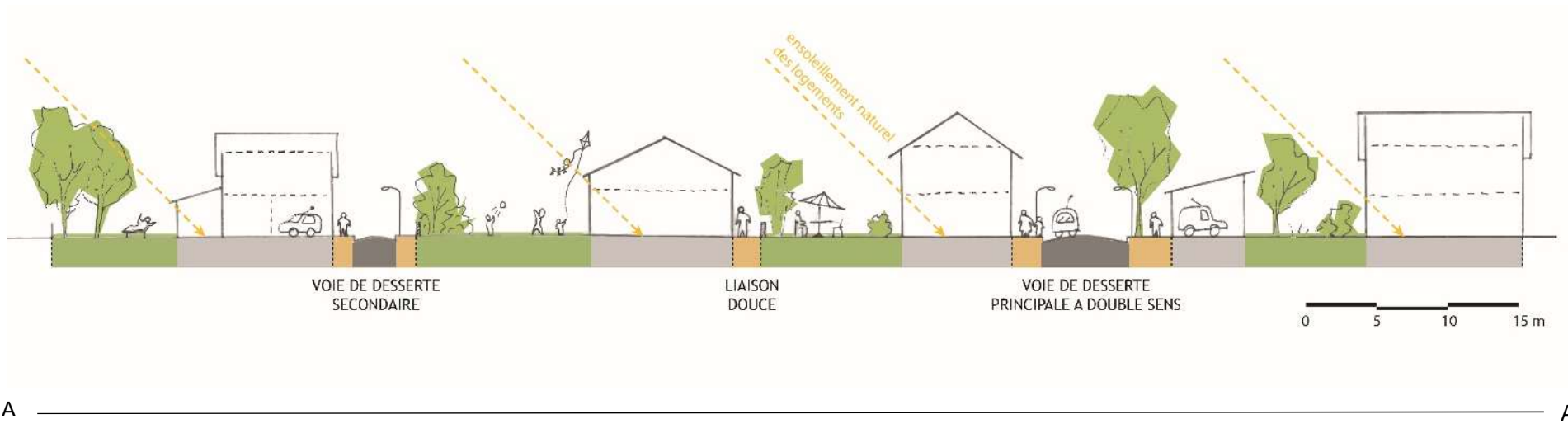


Principes d'aménagement de la liaison douce à prévoir en bordure de la RD 936

Traitement des voiries et espaces publics :

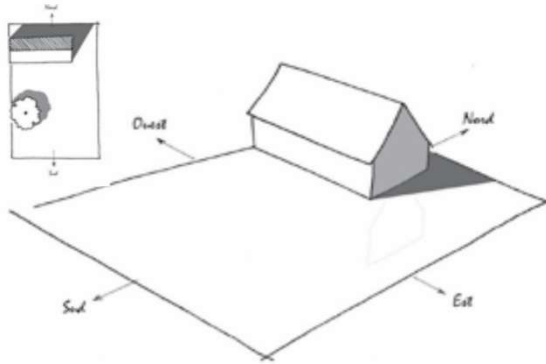
Le traitement des voiries se réalisera selon les principes illustrés sur la coupe ci-dessous :





Parcellaire

- Diversifier le parcellaire : proposer des tailles et des formes de parcelles différentes.
- Privilégier les parcelles de faible largeur pour économiser le linéaire de voirie de desserte.
- Privilégier un parcellaire nord/sud lorsque cela est possible (avec le jardin au sud), en s'adaptant toutefois au site et à ses caractéristiques.



Composer avec l'orientation

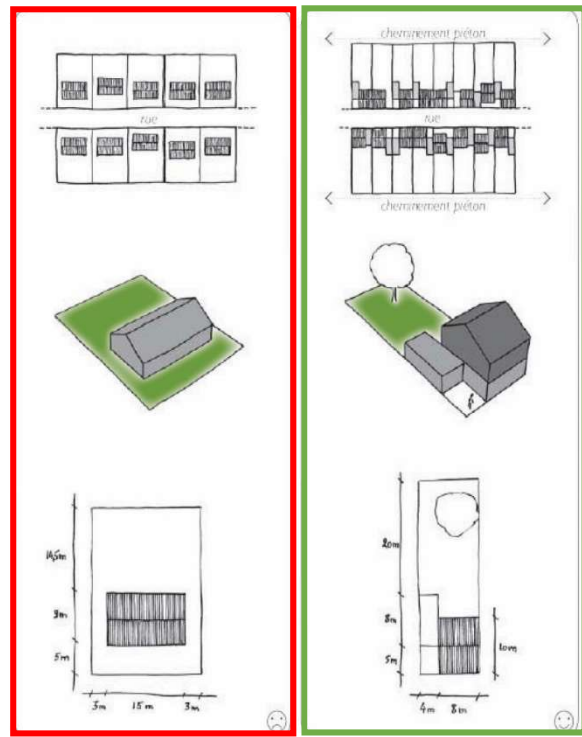
Source : charte architecturale et paysagère du pays de Nay

Implantation du bâti sur la parcelle

- L'implantation du bâtiment doit tenir compte des lignes de force du paysage : les voies d'accès, les sens d'implantation des bâtiments existants à proximité, les courbes de niveau du terrain naturel, les éléments paysagers structurants : haies, alignements bosquets, massifs boisés...
- L'implantation du bâti doit tenir compte de la pente du terrain afin de réduire au maximum les déplacements de terrain et les talus.
- Orienter la façade principale de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal.
- Eviter l'implantation libre au milieu de la parcelle qui crée des espaces résiduels.

On pourra prévoir par exemple :

- une implantation à l'alignement pour créer un effet rue
- une implantation en recul (5 mètres) pour créer une cour intérieure pouvant accueillir le stationnement des véhicules sur parcelle
- une implantation sur limite séparative au moins
- une mitoyenneté
- un groupement de bâtiments autour des espaces publics



Source : charte architecturale et paysagère du pays de Nay

A gauche : Une implantation du bâti au milieu de la parcelle créant des espaces résiduels peu qualitatifs et peu exploitables

A droite : Des parcelles en lanières avec le bâti à l'alignement avec la voie, créant un effet rue structurant à l'échelle du quartier et offrant des jardins qualitatifs.

Volumétrie

- S'inspirer des volumes des bâtiments traditionnels à proximité.
- Privilégier les volumes simples : économie des matériaux, compacité énergétique, volumes traditionnels compacts

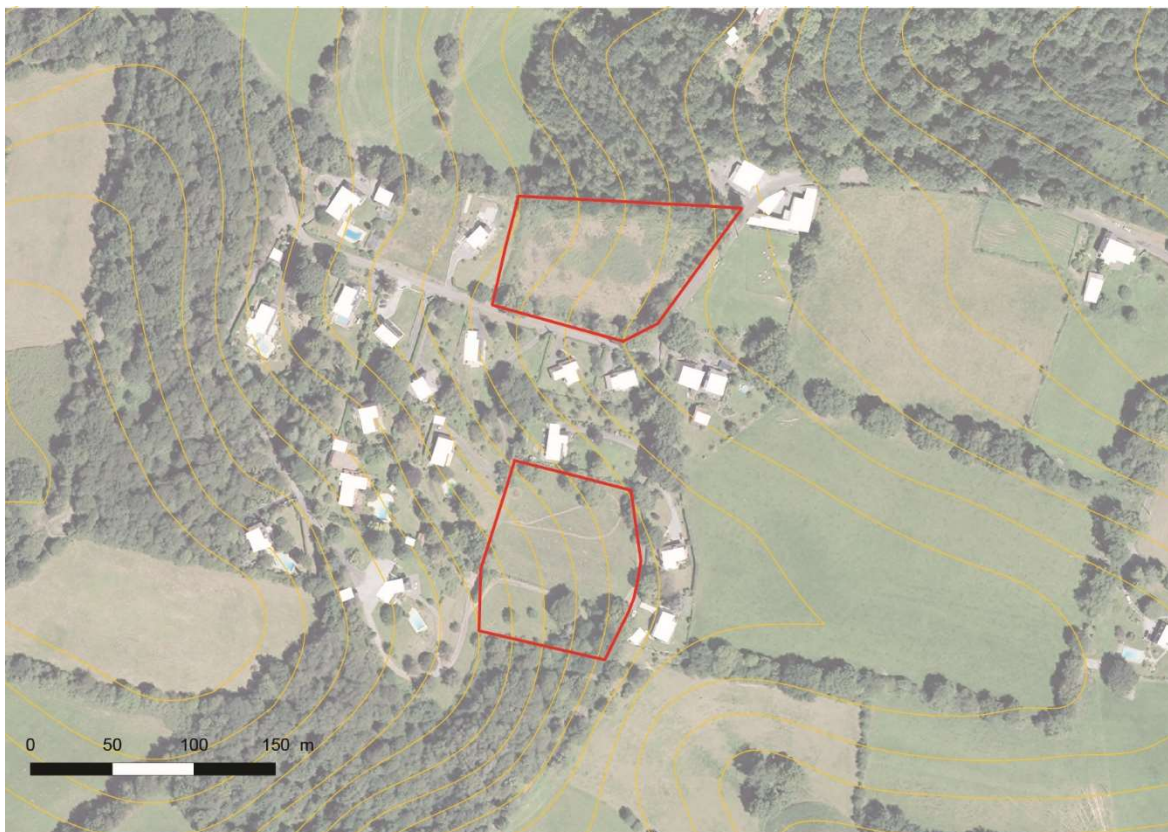
2.3 Illustration de l'OAP à titre d'exemple, à l'issue de la réalisation des deux phases « A » et « B »



3.1 Contexte, caractéristiques principales et enjeux d'aménagement

Le secteur Turon est situé à l'ouest de la commune dans un quartier à dominante paysagère et inscrit dans une pente.

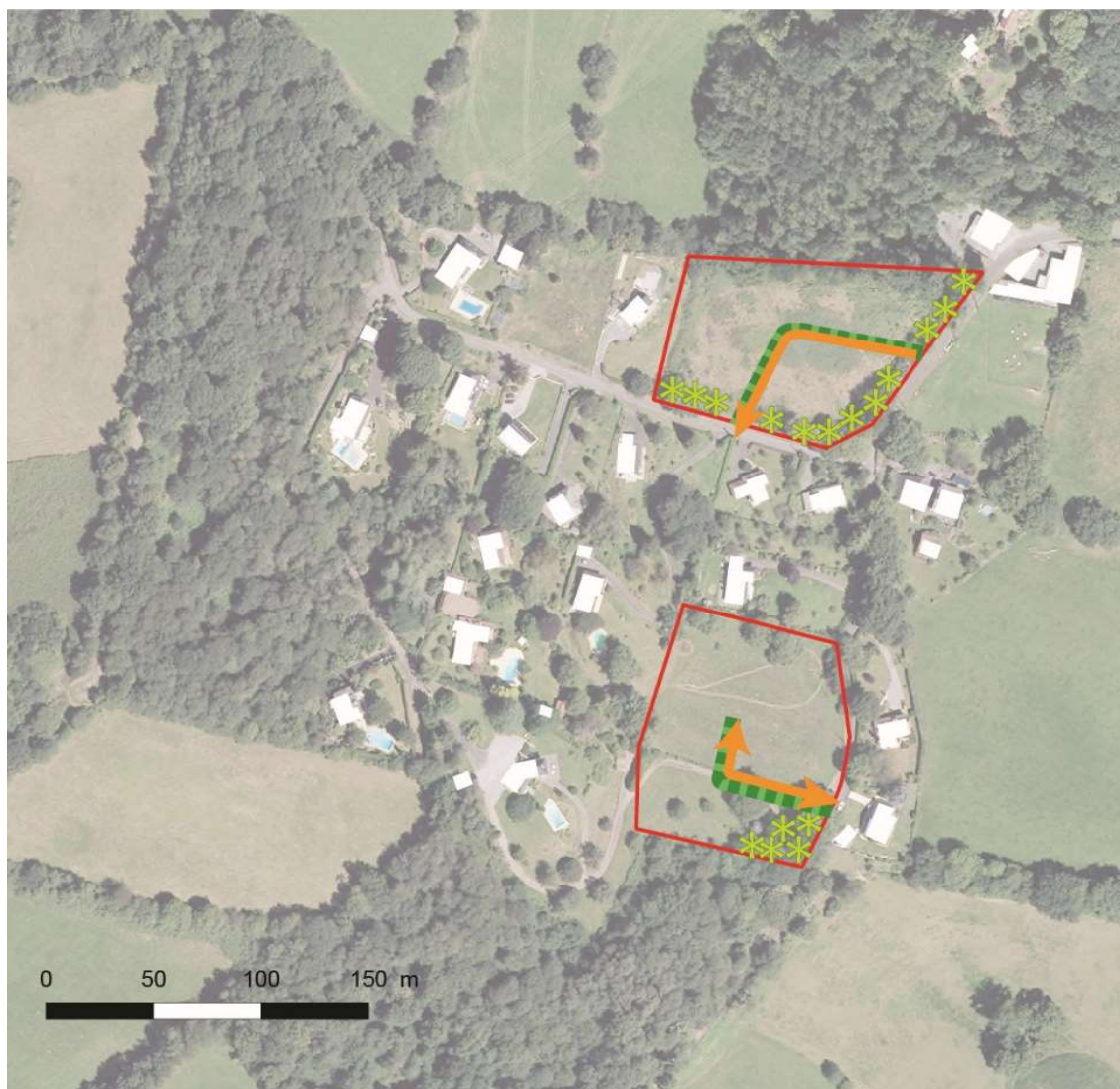
Sa surface est d'environ de 1,8 hectare (deux secteurs d'environ 0,9 hectare chacun).







ENJEUX D'AMENAGEMENT

- **Secteur résidentiel**
- **Préserver les boisements** présents sur le secteur
- Inscrire le bâti dans la pente pour une meilleure insertion paysagère
- Ne pas créer de voie en impasse et proposer un bouclage sur les deux secteurs
- Favoriser une gestion à l'air libre des eaux pluviales

Schéma graphique



-  **VOIE DE DESSERTE PRINCIPALE A DOUBLE SENS**
Le schéma indique le tracé de principe de voie de desserte principale à double sens sur le secteur sud.
-  **VOIE DE DESSERTE PRINCIPALE A SENS UNIQUE**
Le schéma indique le tracé de principe de voies de desserte principale à sens unique sur le secteur nord.
-  **TROTTOIRS**
La voie sera bordée d'un trottoir d'un larguer minimal de 1,40 m.
-  **BOISEMENT A PRESERVER**
Boisements qualitatifs en bordure de voie à préserver.

Aménagement du secteur et forme urbaine

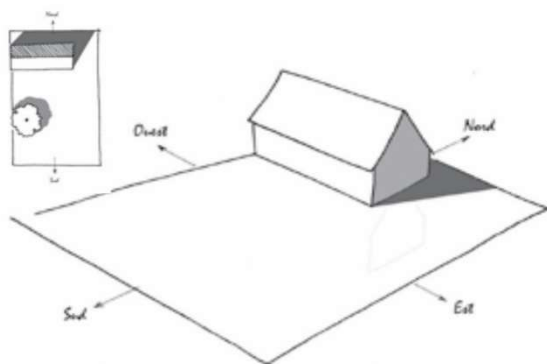
Une attention sera portée à l'aménagement et à la qualité urbaine créée sur le nouveau quartier d'habitation. Cette partie fait référence à la **charte architecturale et paysagère du Pays de Nay**.

Traitement des franges de l'opération

- Utiliser les réseaux de haies, bosquets existants lorsque cela est possible.
- Prévoir des espaces plantés en bordure de l'opération, notamment en bordure de la RD 936 où une liaison douce devra être aménagée en cohérence avec le schéma graphique.

Parcellaire

- Diversifier le parcellaire : proposer des tailles et des formes de parcelles différentes.
- Privilégier les parcelles de faible largeur pour économiser le linéaire de voirie de desserte.
- Privilégier un parcellaire nord/sud lorsque cela est possible (avec le jardin au sud), en s'adaptant toutefois au site et à ses caractéristiques.



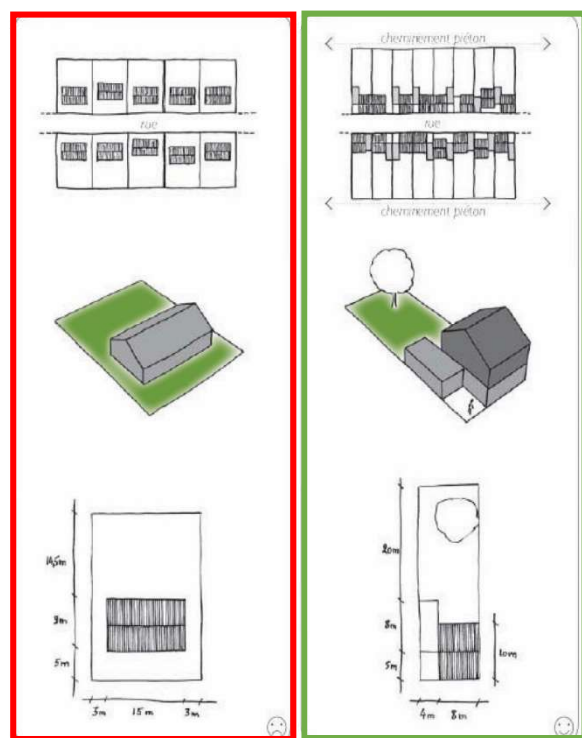
Composer avec l'orientation

Source : charte architecturale et paysagère du pays de Nay

Implantation du bâti sur la parcelle

- L'implantation du bâtiment doit tenir compte des lignes de force du paysage : les voies d'accès, les sens d'implantation des bâtiments existants à proximité, les courbes de niveau du terrain naturel, les éléments paysagers structurants : haies, alignements bosquets, massifs boisés...
- L'implantation du bâti doit tenir compte de la pente du terrain afin de réduire au maximum les déplacements de terrain et les talus.
- Orienter la façade principale de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal.
- Eviter l'implantation libre au milieu de la parcelle qui crée des espaces résiduels.
- On pourra prévoir par exemple :
 - une implantation à l'alignement pour créer un effet rue

- une implantation en recul (5 mètres) pour créer une cour intérieure pouvant accueillir le stationnement des véhicules sur parcelle
- une implantation sur limite séparative au moins
- une mitoyenneté
- un groupement de bâtiments autour des espaces publics



Source : charte architecturale et paysagère du pays de Nay

A gauche : Une implantation du bâti au milieu de la parcelle créant des espaces résiduels peu qualitatifs et peu exploitables

A droite : Des parcelles en lanières avec le bâti à l'alignement avec la voie, créant un effet rue structurant à l'échelle du quartier et offrant des jardins qualitatifs.

Volumétrie

- S'inspirer des volumes des bâtiments traditionnels à proximité.
- Privilégier les volumes simples : économie des matériaux, compacité énergétique, volumes traditionnels compacts

4.1 Contexte, caractéristiques principales et enjeux d'aménagement

La zone concernée est située en contre-bas du château de Baàs le long de la RD 936.
Sa surface est d'environ de 3000 m².



ENJEUX D'AMENAGEMENT

- **Secteur résidentiel**
- **Accès unique** à double sens par le nord, le long de la RD 936 avec un enjeu de préservation du muret
- **Cheminement piéton** le long de la nouvelle voie
- **Préserver les vues sur le château** depuis l'espace public
- Inscrire l'implantation du bâti dans la **penne**, afin d'éviter une **co-visibilité avec le château de Baàs**
- **Favoriser une gestion à l'air libre des eaux pluviales**

Schéma graphique



VOIE DE DESERTE SECTORIELLE A DOUBLE SENS

Accès principal à double sens desservant le secteur.



MURET A PRESERVER

Le muret longeant la RD 936 et faisant la séparation entre la parcelle et l'espace public doit être préservé.



CHEMINEMENT PIETON

Cheminement piéton à créer le long de la voie de desserte sectorielle.



PETIT ESPACE PUBLIC CENTRAL

Petit espace public pour un usage de proximité. La placette peut accueillir du stationnement limité pour les riverains mais devra privilégier le piéton et aura un usage principal de retournement pour rejoindre la RD 936 par la voie d'accès.

Les aménagements mériteront de s'appuyer sur des principes d'usage polyvalent de l'espace, de simplicité des traitements en cohérence avec les espaces publics de la ville.