

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMATION (OAP)**

*Projet arrêté le 28 juin 2011*

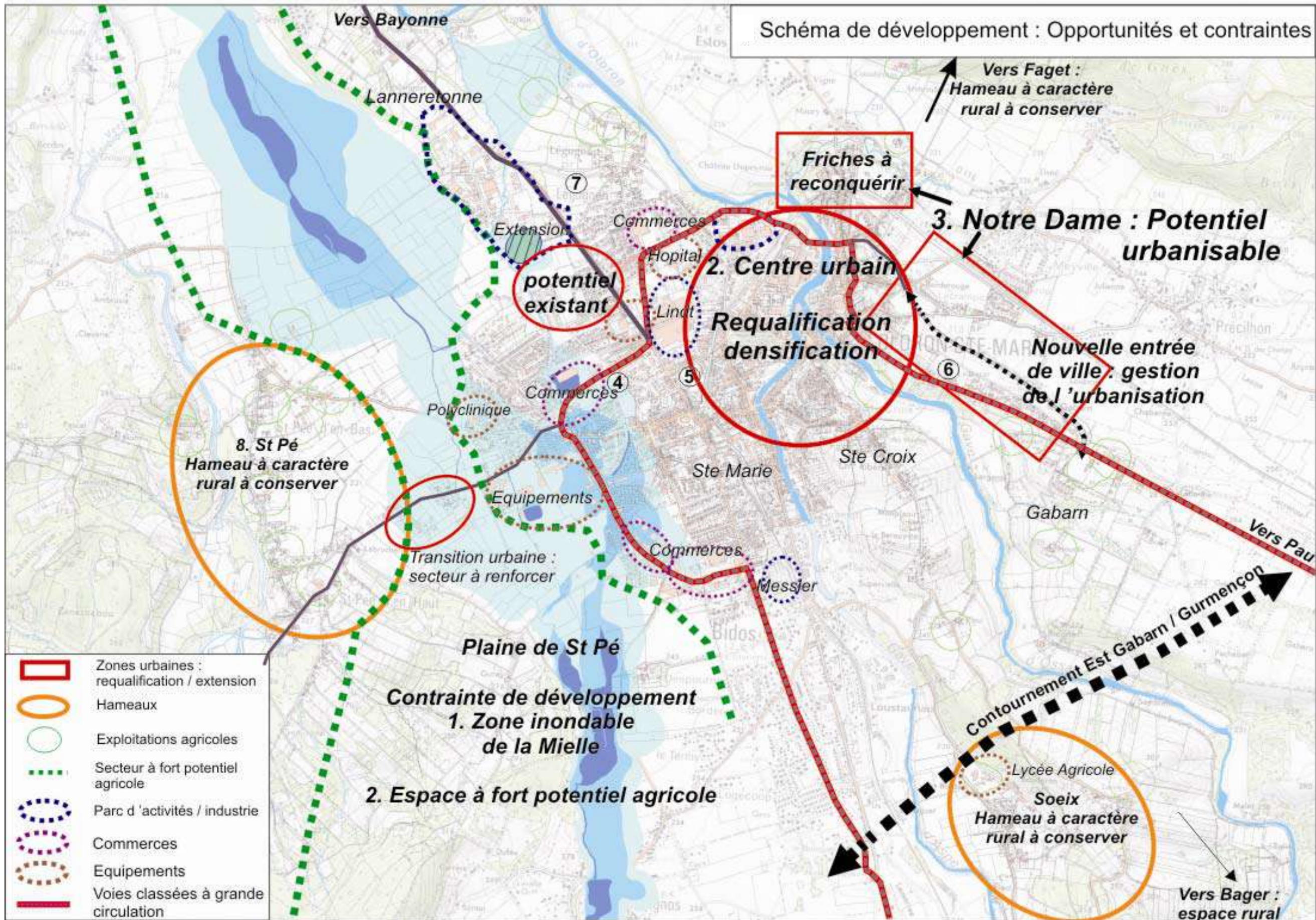
*Document approuvé le 26 juin 2012*

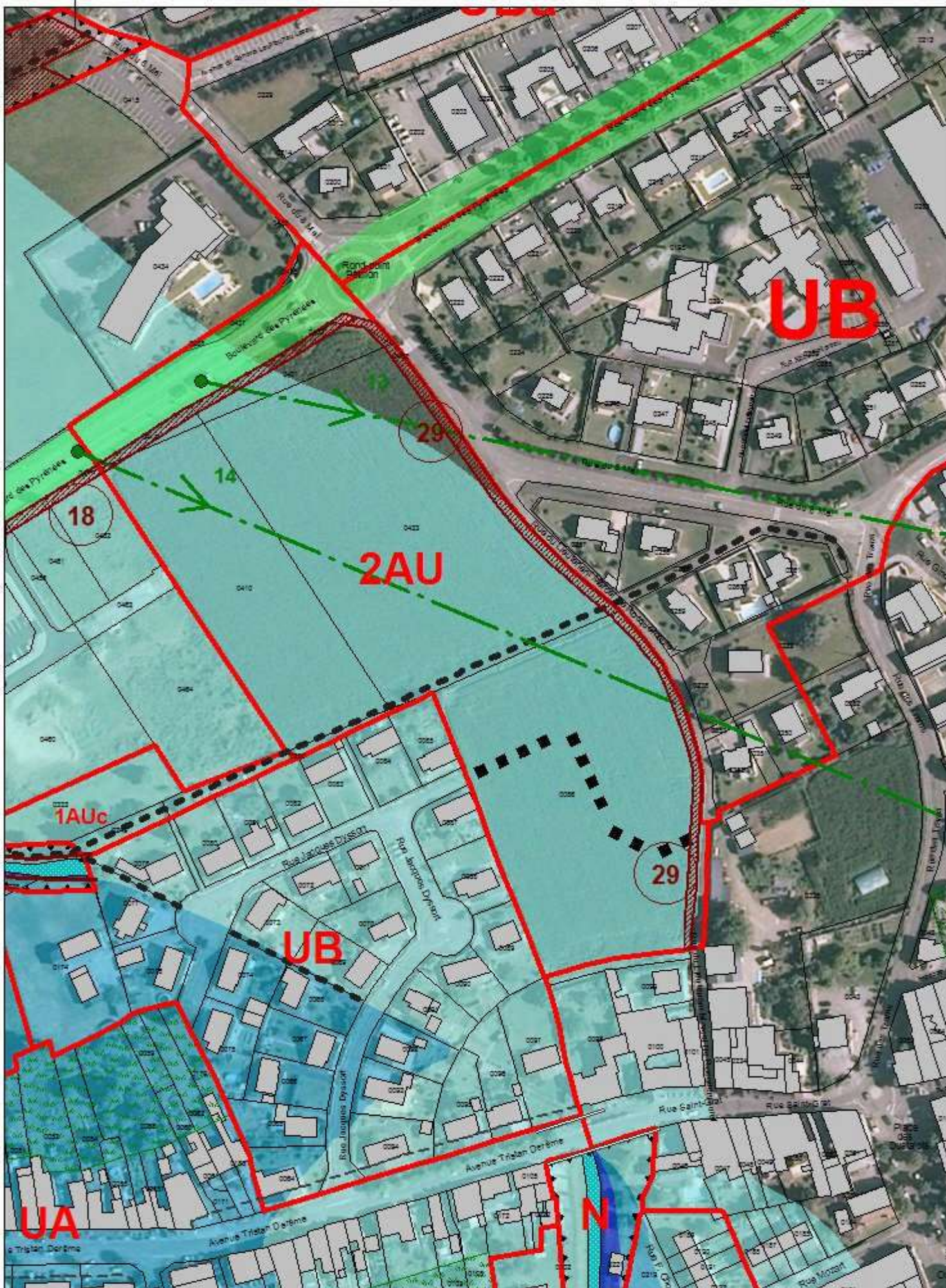
*PLU modifié le 5 novembre 2013*

*PLU mis en compatibilité (déclaration de projet) le 23 novembre 2016*

*PLU modifié et mis en compatibilité (déclaration de projet) le 8 novembre 2018*

**Département des Pyrénées-Atlantiques**





## Quartier Sainte Marie

### Orientations d'aménagement :

Il est essentiel de conserver sur ces parcelles les cônes de vue vers la Cathédrale Sainte Marie.

La densité du bâti aura une moyenne minimale de 40 logements / ha, et 40 % de logements sociaux.

Les aménagements devront introduire un parc d'agrément pour le quartier qui pourrait avoir une place préférentielle en bordure de boulevard et ce pour préserver les vues.

Des liaisons devront être créées avec les lotissements déjà existants.

Le quartier Sainte Marie sera irrigué par des cheminements doux (piétons, deux roues) depuis la RD6, les centres de vie (Ecoles, commerces, etc.), quartier existant...



### Orientations d'aménagement :

L'accès de cette parcelle devra être réalisé par le RD9 au niveau indiqué sur le plan, avec la création d'une voie permettant le désenclavement du quartier de Sègues.

La rue Sophie d'Arrêt ne pourra être utilisée qu'à titre de circulation douce (vélo, piétons...).

Les aménagements devront prendre en compte l'allée arborée desservant la demeure existante. Cette allée sera conservée et mise en valeur.

Les bords de l'Escou devront être préservés de toute urbanisation. Des circuits doux pourront être aménagés en continuité de la rivière.

Les constructions devront être densifiées (20 logts / ha mini en moyenne) et diversifiées dans sa forme (habitat groupé, maisons jumelées, petits collectifs, etc.) et sa destination (mixité sociale : 20 % minimum de logements sociaux par différents dispositifs : accession à la propriété, PLS, PLUS ou autres dispositifs existants au jour de la réalisation de l'opération).

Il sera possible de réaliser des constructions de maisons groupées laissant une large part du terrain en jardins privés ou communs.

La typologie du bâti à prendre en compte : il sera conçu en R+1 minimum, laissant des possibilités dans la constitution de la forme urbaine.



## Quartier Notre Dame

### Orientations d'aménagements :

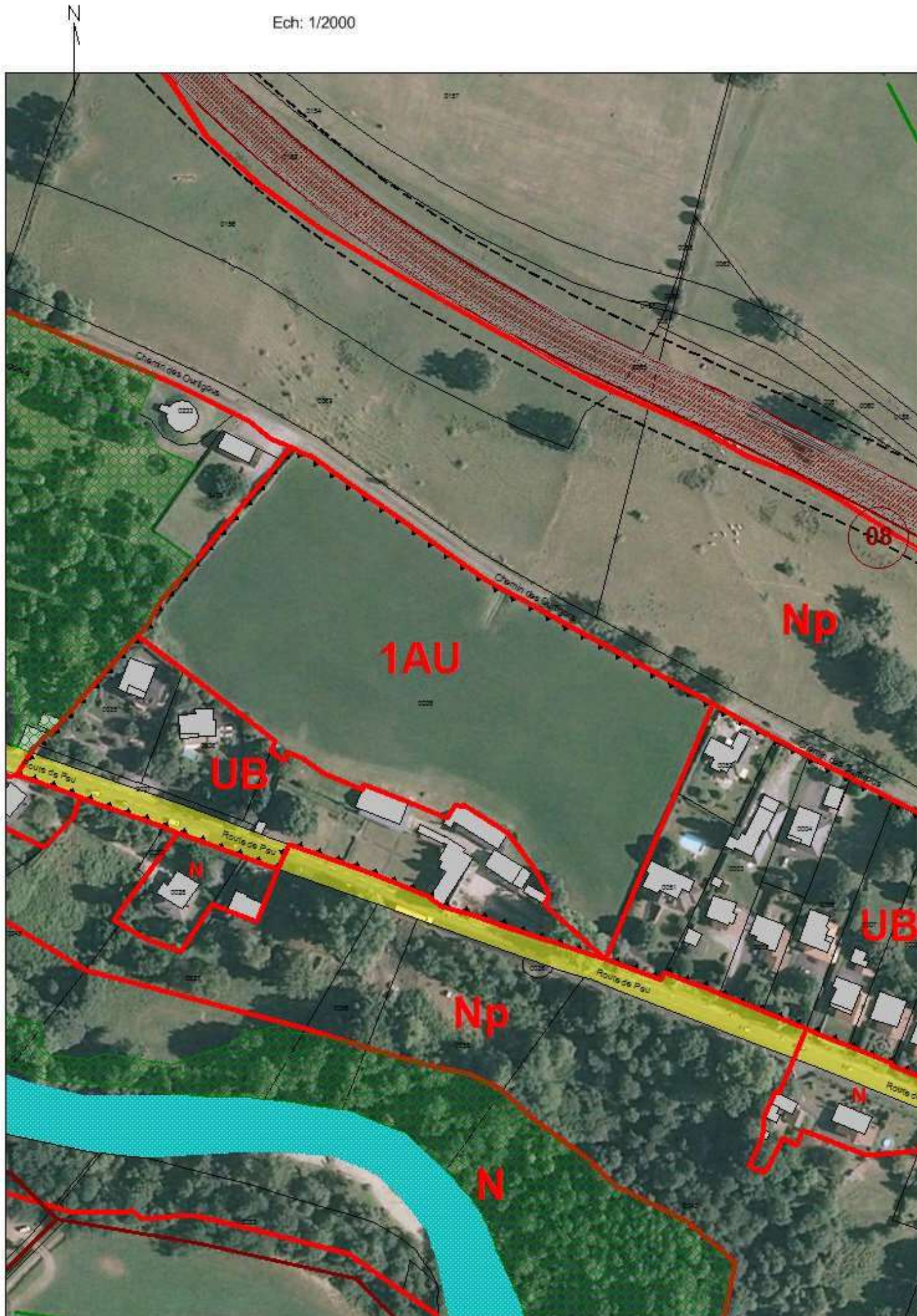
**enjeux :** L'enjeu d'aménagement de ces friches industrielles est de permettre de réhabiliter tout un secteur en sommeil en requalifiant le site :

- Bords de l'Escou à préserver, à mettre en valeur
- Gestion d'un accès relativement compliqué ==> accès possible pour la 1ère parcelle / impossible directement pour la seconde.
- un talus boisé qui limite les accès par les arrières
- une typologie de l'habitat à prendre en compte (lanières avec constructions en R + 1 / R + 2 / implantation en limite du domaine public)

### Objectifs :

L'ouverture à l'urbanisation d'une friche industrielle d'1 ha environ. Les terrains, en continuité du faubourg construit, présentent deux sites aux enjeux différenciés :

- à l'Est, une parcelle de 2400 m<sup>2</sup> environ (1ère tranche) prise dans la continuité du faubourg où l'intégration suppose des constructions dans le prolongement de l'existant : constructions continues ou groupées, implantées à l'alignement des voies avec une hauteur semblable aux constructions voisines.
- à l'Ouest, une parcelle de 7700 m<sup>2</sup> environ ouverte vers des talus boisés : constructions discontinues sur un plan d'ensemble préservant la totalité des plantations existantes ou prévoyant leur remplacement par des arbres hautes tiges identiques aux essences du bois voisin.
- Création de voies de déserte de l'ensemble du quartier avec aménagement de circulations douces (piétons, deux roues) depuis la rue Navarrot et en requalifiant la rue des Fontaines.
- Aménagement des espaces publics, créer un habitat dense, diversifié, reprenant les codes existants (implantation en limite de voie publique, etc.)
- Création d'au moins 40 % de logements sociaux dans les programmes neufs créés (Accession à la propriété, PLS, ....)

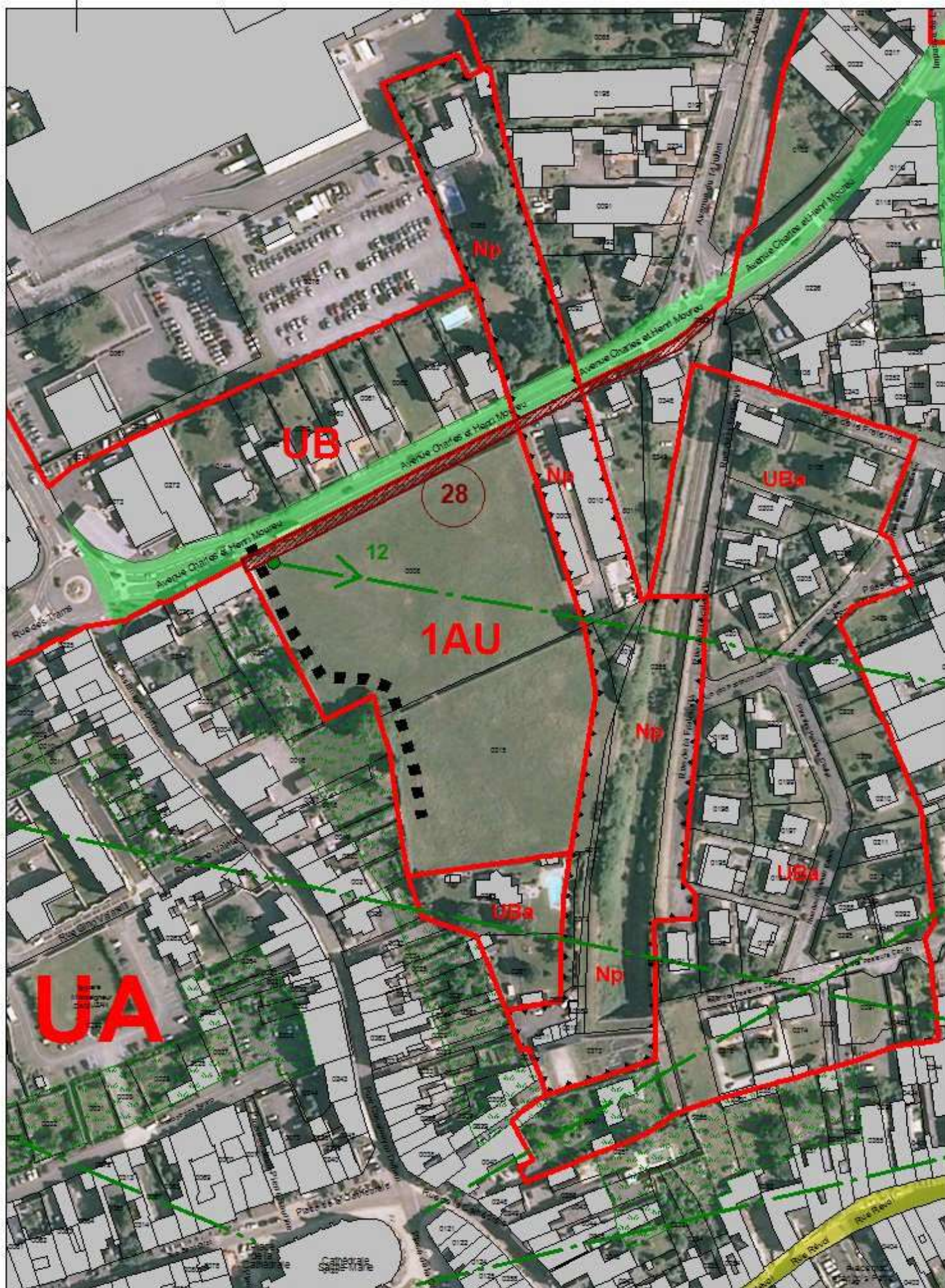


## Quartier du Gabarn

### Orientations d'aménagement :

Pour cette parcelle située chemin des Ourtigous, les enjeux seront de préserver et de mettre en valeur, en tous point des futures constructions, les vues sur l'église de Sainte Croix, de son quartier ainsi que sur l'entrée de la vallée d'Aspe. L'urbanisation devra prendre en compte ces critères ainsi que l'intégration paysagère par rapport au site exceptionnel (Hauteur, vue, etc.).

Le mur d'enceinte sera conservé et l'ensemble de la parcelle sera desservi par une voie intérieure qui pourra être parallèle au chemin des Ourtigous.



## Quartier Sainte Marie

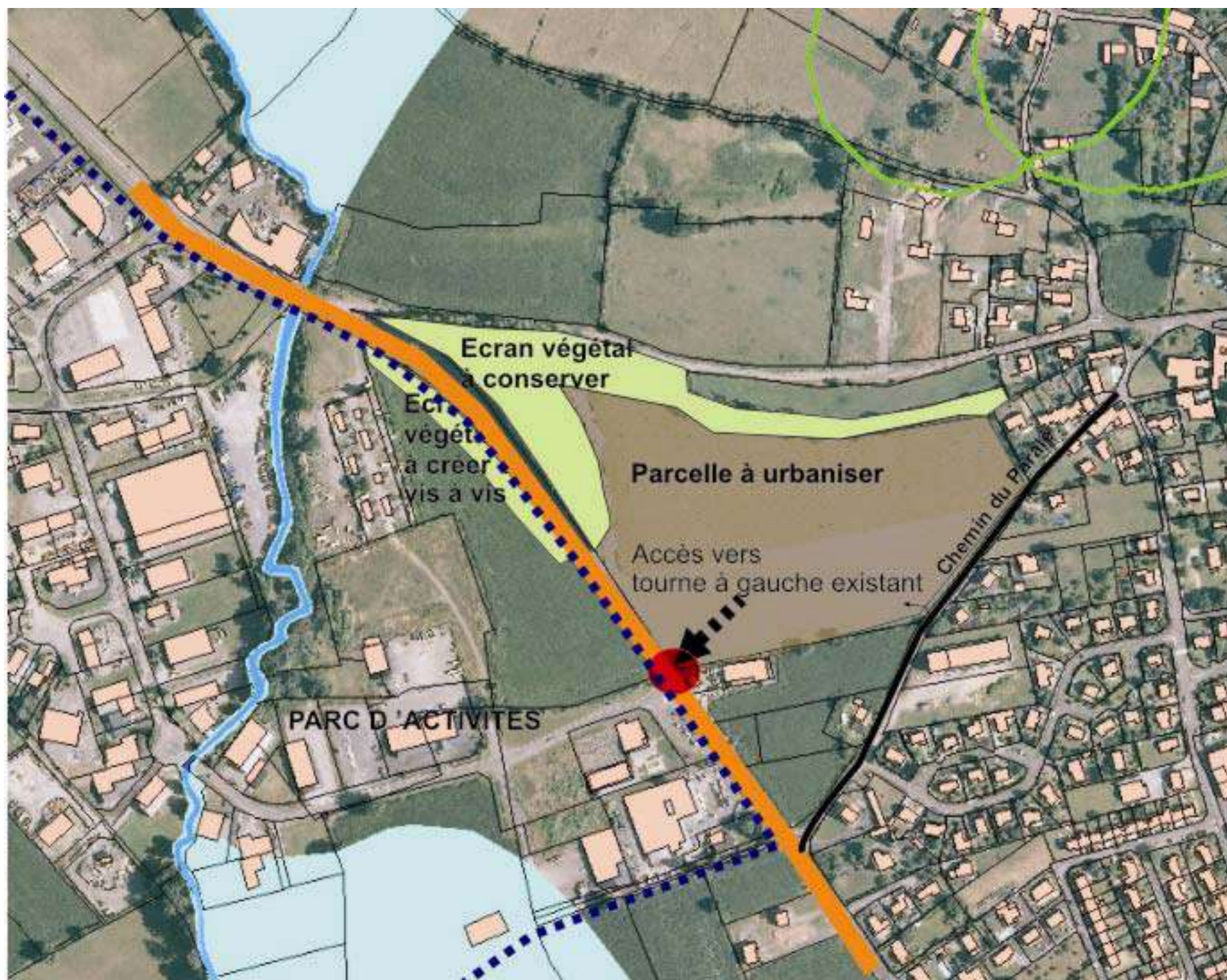
### Orientations d'aménagement :

Pour ces parcelles, il y a lieu de les urbaniser en respectant le cône de vue du quartier Sainte Croix, les prescription de la ZPPAUP, mais aussi en aménageant l'accès sur la partie haute des parcelles.

L'urbanisation devra prendre en compte la mixité sociale en incorporant 20% de logements sociaux (Accession à la propriété, etc.), l'implantation de commerces, la création de petits espaces publics de quartier...

La liaison inter quartier devra être prise en compte pour la rue Charles et Henri Moureu pour la gestion des déplacements doux (piétons, deux roues) ainsi que la gestion des talus.

Quartier Légugnon, (zone 1AU du PLU)

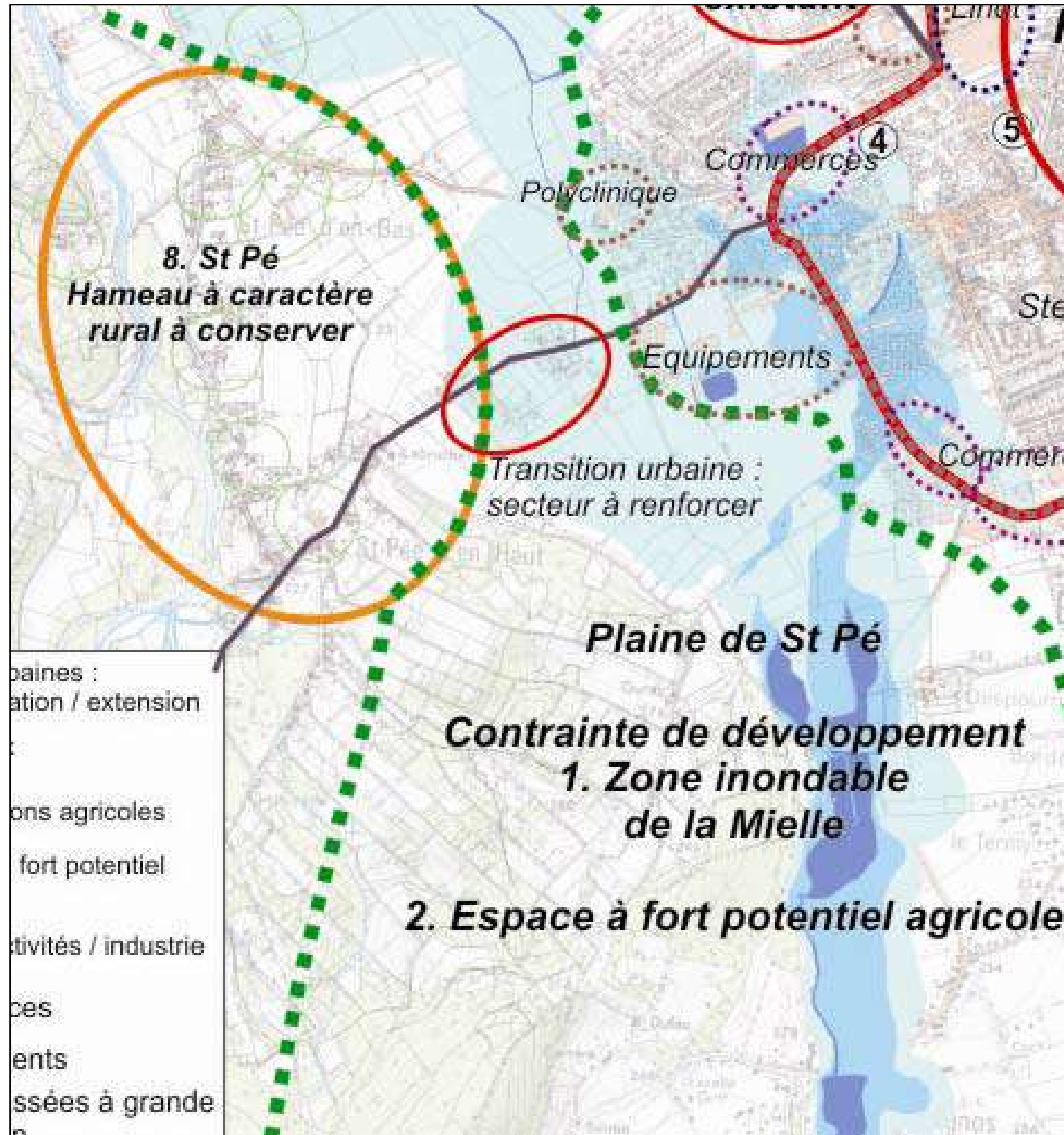


objectifs :

- ouverture à l'urbanisation avec une forme urbaine moins dense puisque le projet se trouve dans la zone périurbaine (env 15 logements / ha)
- Utilisation des accès existants du parc d'activités (tourne à gauche existant / sécurisation du carrefour routier)
- Accès possible par le chemin de parallé
- Prévoir une part de 40 % de logements à accession sociale dans les programmes neufs.
- Prendre en compte les considérations environnementales lors des constructions : orientation, gestions des eaux pluviales, dispositifs d'économies d'énergie ...)



## En dehors du centre urbain :



Limiter l'urbanisation de la plaine de St Pé au hameau existant par la prise en compte:

- de la zone inondable
- de la valeur et du potentiel des terres agricoles
- de la présence de nombreuses exploitations dans le secteur

Les nouvelles constructions devront prendre en considération les éléments architecturaux (formes urbaines, implantations, éléments de patrimoine, etc...)

## St Pée / Mirande



## - Enjeux :

- Dans cette partie de la commune, l'enjeu est d'éviter des opérations d'ouverture à l'urbanisation qui pourraient déséquilibrer le tissu économique que représente l'agriculture.
- il existe un enjeu d'intégration d'une opération d'urbanisation dans un quartier existant, avec son mode de fonctionnement déjà acquis (habitudes, cheminements existants.)
- l'étude des risques d'inondation de la Mielle (2011) indique qu'une partie de la parcelle est concernée par un risque faible.
- Des problématiques de sécurisation pour la sortie sur la voie départementale
- Mais aussi pour la défense incendie pour d'éventuelles opérations.

De fait, cette parcelle est classée en zone 2 AU du PLU, qui nécessitera une modification du document.

## - Objectifs :

- Renforcer un secteur bâti existant en entrée du quartier St Pée
- Privilégier des formes d'habitat économe en foncier
- Intégrer dans la construction les préoccupations environnementales dès l'amont du projet (orientation, matériaux, gestion des réseaux et des eaux pluviales)

## - Les principes d'aménagement sont les suivant :

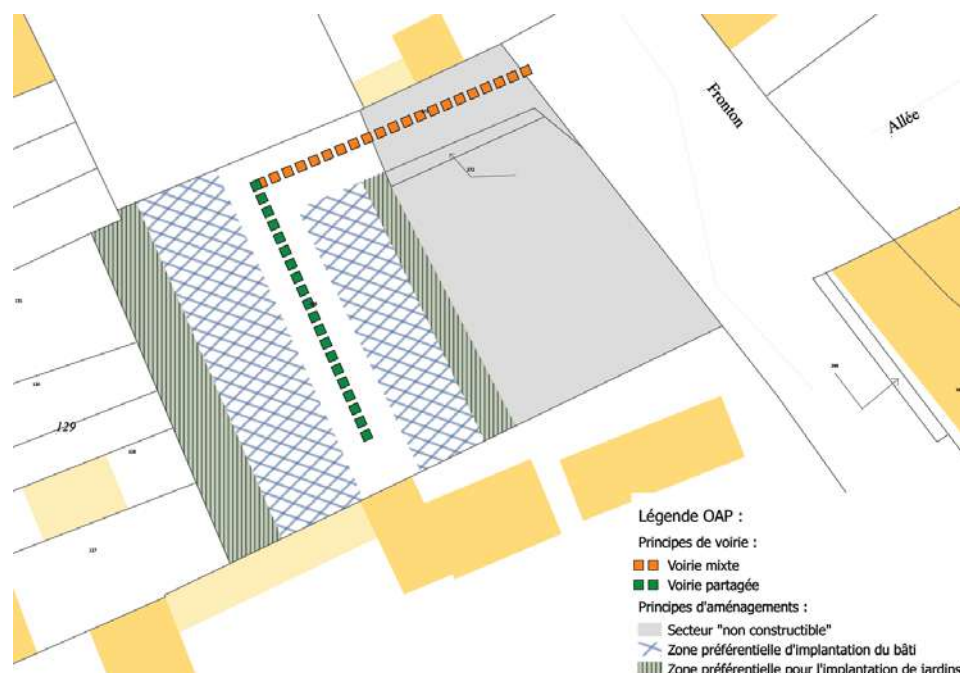
- Constructions :
  - L'opération comprendra nécessairement 15 à 20 logements / ha soit entre 30 et 40 logements (parcelle d'environ 2 ha)
  - Principes de mixité dans la forme urbaine : constructions individuelles accolées, individuelles classiques
  - Hauteur minimale : R+1+C pour permettre la présence d'espace vert sur la parcelle de construction (rôle d'agrément et dans la gestion des eaux pluviales)
  - Orientation des constructions N/S afin de mettre en œuvre les principes du bâti bioclimatique.
- Aménagement de voirie :
  - Accès groupé à l'opération avec un aménagement identifié sur la RD 936 pour sécuriser les déplacements des résidents actuels et futurs, des usagers empruntant la voie départementale.
- Aménagement paysager :
  - Création d'une noue paysagère entre les constructions existantes et la future opération : elle entrera dans la gestion du risque d'inondation liée à l'écoulement des eaux de la Mielle. Par temps sec, elle servira de cheminement interne à l'opération pour les piétons et les cyclistes et sera plantée. Au sein de l'opération, il sera obligatoire de réaliser un espace commun (placette, parc, aire de jeux) et qui sera déterminé selon les demandes des riverains.
  - Un front planté (noisetiers par exemple) permettra d'intégrer l'opération au site en reprenant le principe de la haie bocagère et de créer un développement harmonieux à l'interface rural / urbain

## Orientation d'aménagement du secteur 1AUs

### Grands principes d'aménagements :

Ce secteur "privilegié pour la mixité sociale" devra accueillir au minimum 30 % de logements sociaux.  
Les murets et murs en pierre existants en limites de parcelles devront être conservés.

### Schéma d'aménagement :



### Au niveau de la voirie :

L'accès se fera par la voirie existante sur la rue du Fronton et parcelle AR373 :



Cette voirie sera prolongée sur la parcelle AR373 et AR369 (voir schéma d'aménagement : principe de voirie partagée puis cheminements doux entre les secteurs d'implantations du bâti).

### Au niveau de l'aménagement de la parcelle :

Le bâti sera préférentiellement implanté de part et d'autres des voies, en parallèle de la "voirie partagée" (nb : voirie piétonnière préférentiellement pouvant si nécessaire être utilisé par des véhicules motorisés) et en limite séparative au niveau de la zone préférentielle d'implantation du bâti (schéma d'aménagement). L'arrière du bâti sera composé de jardins (zone préférentielle pour l'implantation de jardins).

### Le secteur "non constructible" :

En compatibilité avec l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR), ce secteur pourra accueillir des aires de stationnements, jardins, plantations, chemins...

Il sera veillé à éviter les matériaux perméables.

Les pentes (hors voiries) seront végétalisées.

*Toute construction ou aménagement non conforme au règlement du SPR valant AVAP devra recevoir l'avis favorable de la Commission Locale de suivi de l'AVAP.*