

Département des Pyrénées Atlantiques

Commune de GURMENÇON

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Orientations
d'aménagement
et de
programmation**

Projet arrêté le : 26 juillet 2016

Document approuvé le : 12 juillet 2017

REÇU

Le 25 JUL. 2017

SOUS - PREFECTURE
OLORON Ste MARIE

PAYS D'OLORON et des
VALLÉES du HAUT-BÉARN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



Pôle Urbanisme
Communauté de communes
du Pays d'Oloron et des Vallées du Haut-Béarn



Sommaire

	PAGES
1. CONTEXTE JURIDIQUE	3
2. PORTEE JURIDIQUE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
3. CONTEXTE COMMUNAL	4
4. ORIENTATIONS D'ENSEMBLE (SECTEUR D'EXTENSION NORD DU BOURG - VOIR AUSSI OAP 1 - 2 ET 5)	6
5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	12
OAP n°1 : Secteur Lazères	13
OAP n°2 : Secteur Caillabets	14
OAP n°3 : Secteur Lotissement des Pyrénées	15
OAP n°4 : Secteur Centre Bourg	16
OAP n°5 : Secteur Porte d'Aspe	17

1. CONTEXTE JURIDIQUE :

Article L.151-2 du Code de l'Urbanisme :

Le plan local comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développements durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques [...].

Article R.151-20 :

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Article L.151-7 :

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 ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

2. PORTEE JURIDIQUE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

Article L.152-1 du Code de l'Urbanisme :

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 sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ainsi que les déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme devront les mentionner.

Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en terme de compatibilité.

3. CONTEXTE COMMUNAL :

Sur Gurmençon 5 secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation :

- 1/ Secteur Lazères.
- 2/ Secteur Caillabets.
- 3/ Secteur lotissement des Pyrénées.
- 4/ Secteur centre bourg.
- 5/ Secteur porte d'Aspe.

Ces OAP ont été établies soit sur des secteurs en zone urbaine (zone UAb) ou des secteurs d'urbanisation future (zone 1AU). Elles respectent les principes développés au niveau du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Objectifs :

Desserte et espaces publics :

- ⇒ Consolider le rôle de voies "frontières" de l'urbanisation des voies communales du Chemin Vieux et de la rue de Lazères (OAP 1-2 et 5) ;
- ⇒ Densifier le Bourg centre et le lotissement des Pyrénées (OAP 3-4) ;
- ⇒ Compléter le maillage transversal inachevé entre la RN134 et la rue de Lazères, en reprenant l'idée de desserte en U ou en "agrafes" initié par l'ancien POS (OAP 1-2 et 5) ;
- ⇒ Privilégier la création d'entrées/sorties sur la rue de Lazères plutôt que sur la RN 134 (OAP 1-2 et 5) ;
- ⇒ Revoir l'aménagement de la rue de Lazères pour permettre de nouveaux usages (double-sens, desserte des lotissements, voie verte, etc.), sans dénaturer son aspect rural (OAP 1-2-4 et 5) ;
- ⇒ Créer davantage d'espaces collectifs au sein des quartiers d'habitat : espaces tampons en bord de la RN134, espaces verts d'agrément, placettes ou parkings "visiteurs" notamment au contact de la rue de Lazères, etc. (*ensemble des OAP*) ;
- ⇒ Permettre une circulation Nord-Sud (privilégiant les déplacements doux) au sein du lotissement des Pyrénées et ainsi permettre un raccordement au chemin Vieux (OAP 3).

Paysage et trame végétales

- ⇒ Souligner et mettre en valeur la ligne de relief entre partie haute et partie basse des quartiers Porte d'Aspe, Lazères et Caillabets (OAP 1-2 et 5) :
 - protéger les traces restantes de la végétation d'accompagnement du talus (haie bocagère, arbres isolés) et recréer une végétation d'accompagnement aux endroits où elle a été effacée ;
 - créer une promenade piétonne s'appuyant sur la ligne de relief, reliant les différentes opérations de lotissements et articulant la transition entre partie haute et partie basse ;
 - offrir des vues privilégiées vers l'Est sur le paysage de la vallée d'Aspe.
- ⇒ Reprendre l'orientation générale Est-Ouest de la trame des parcelles agricoles et parcelles bâties existantes, perpendiculaires à la ligne de relief et aux voies de circulation, pour le découpage des nouveaux lotissements ;

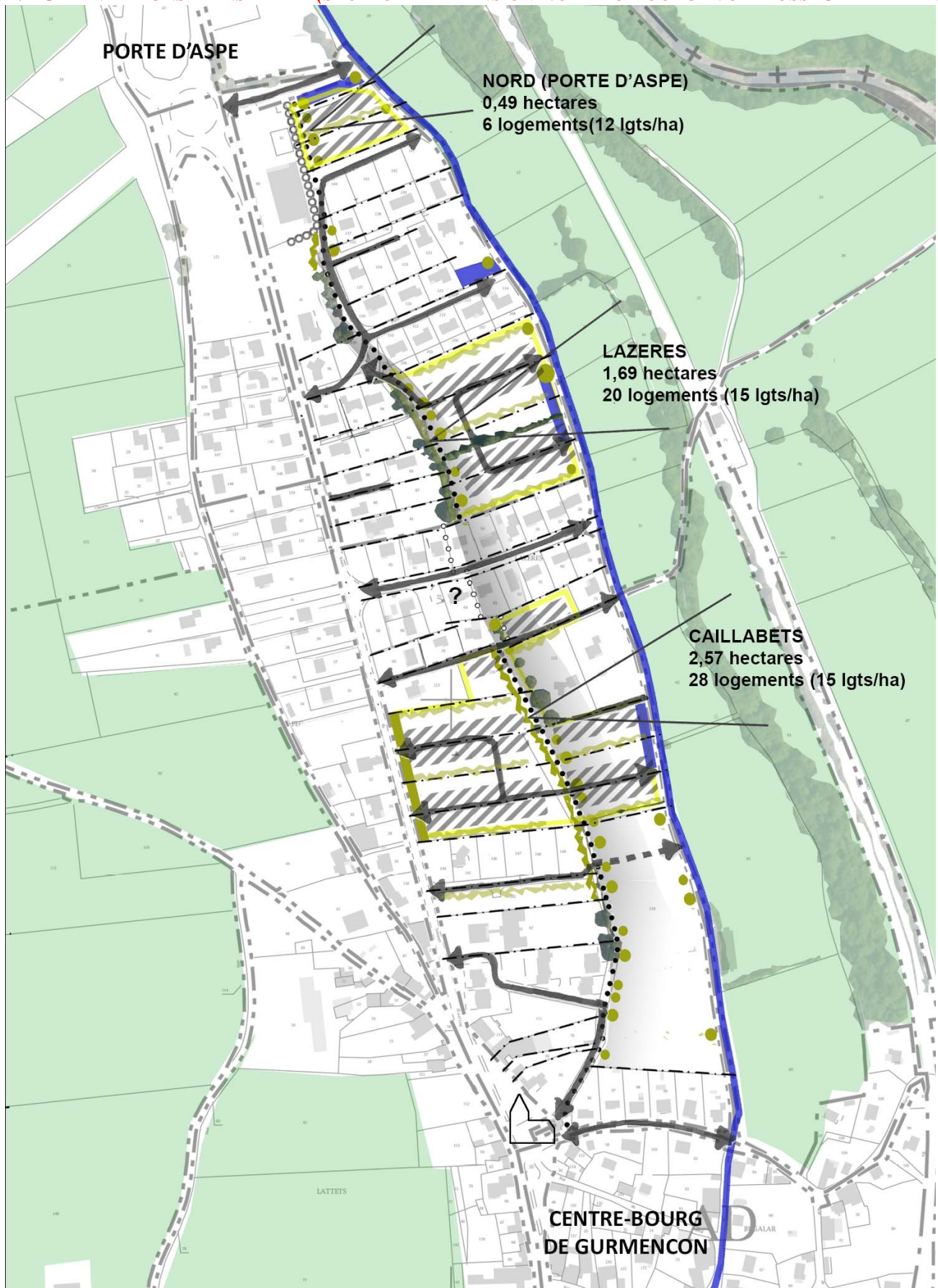
Mettre en relief cette trame par l'orientation des ruelles de desserte interne des lotissements, des noues de récupération des eaux pluviales, des haies et de la végétation en fond de parcelles (*ensemble des OAP*).

- ⇒ Préserver et réutiliser les petits éléments de paysage rural dans l'aménagement des lotissements (*ensemble des OAP*) :
 - haies végétales basses délimitant latéralement les parcelles, clôtures simples de piquets de bois et fil de fer ("ganivelles" plus ou moins serrées) ;
 - haies bocagères en fond de parcelles ;
 - murets bas (1m à 1m 20) en maçonnerie de galets le long de la rue de Lazères ;
 - arbres isolés à conserver en bordure de l'avenue de Lazères et nouveaux sujets à planter sur des espaces collectifs ponctuels de "respiration" le long de la rue.

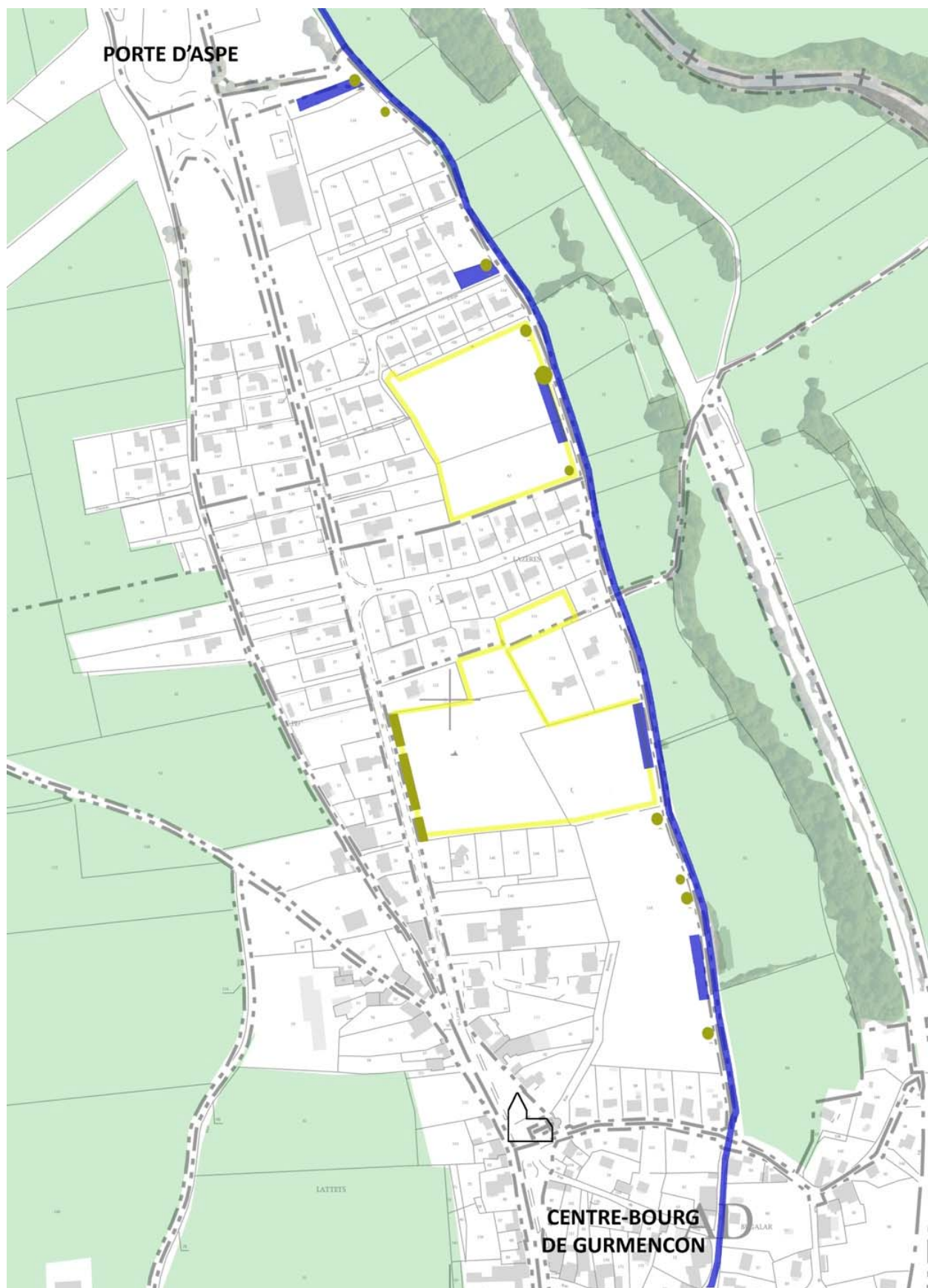
Densités et formes d'habitat

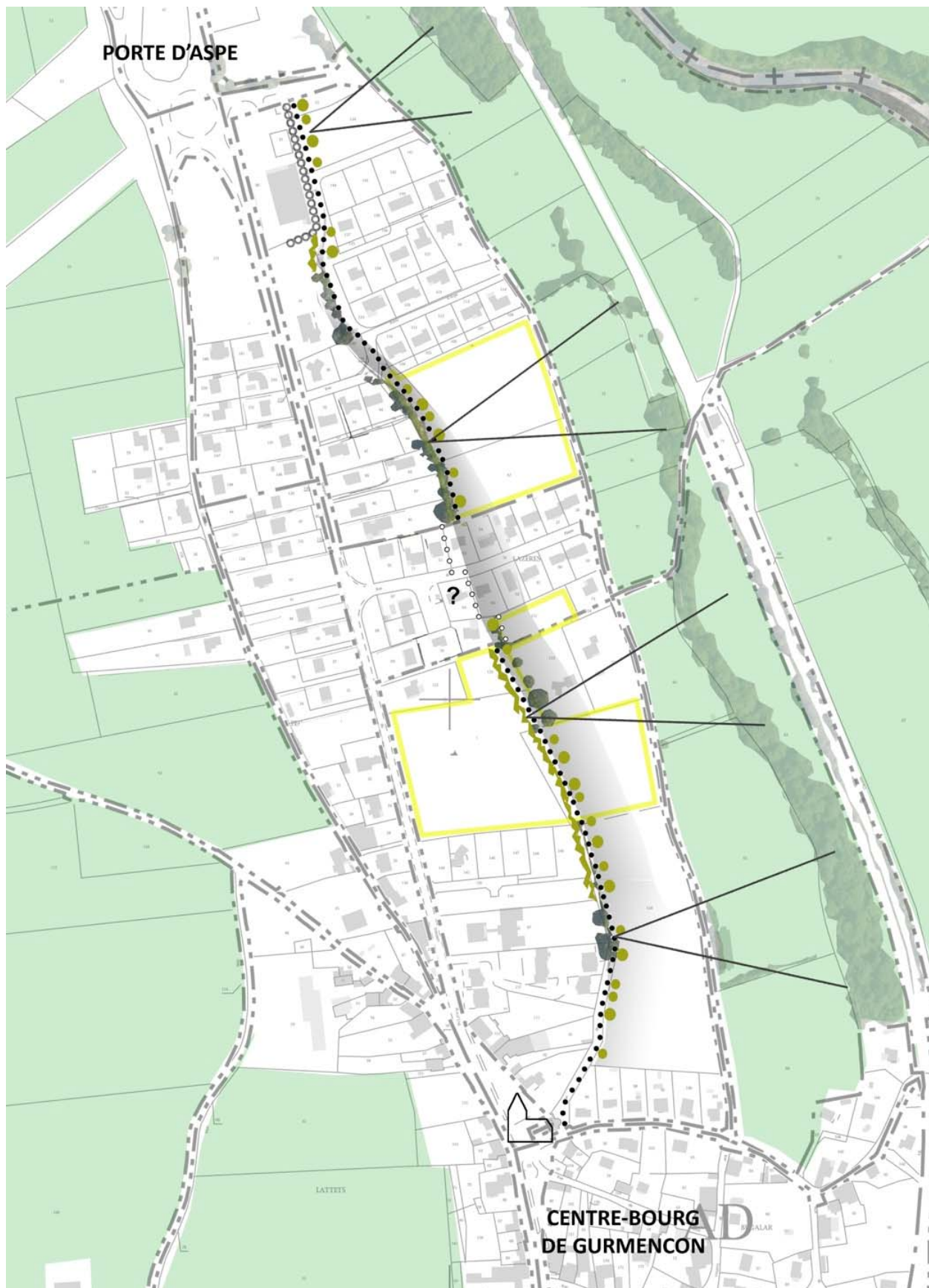
- ⇒ Respecter les objectifs de densité bâtie du PADD dans le but d'économiser et d'optimiser l'espace constructible disponible (*ensemble des OAP*).
- ⇒ Favoriser des formes urbaines en adéquation avec la typologie d'habitat dominante et avec la demande sur la commune de Gurmençon : maison individuelle en ordre discontinu, semi-continu, voire l'habitat groupé (*ensemble des OAP*).
- ⇒ Proposer des densités d'habitat plus élevées que les modèles proposés par les opérations de lotissements récentes ou en cours – lotissement de la Porte d'Aspe par exemple - : un nombre moyen de 15 logements par hectare (parcelles de 600 à 700 m² maximum) et d'une hauteur d'un étage complet ou partiel (*ensemble des OAP*).
- ⇒ Proposer un principe d'implantation de la maison sur la parcelle qui libère davantage le cœur d'îlot de jardin (bande construite proche de la rue) et laisse des possibilités d'extension futures des constructions (*ensemble des OAP*).
- ⇒ Favoriser l'intégration de ces nouvelles formes urbaines aux quartiers d'habitat existants, tout en ouvrant la possibilité à d'autres architectures que celles de la maison du catalogue constructeur (rôle du règlement de PLU sur l'aspect des constructions), par exemple (*ensemble des OAP*) :
 - envisager l'expression du matériau bois en façade ;
 - réglementer spécifiquement les annexes à la construction (abris de jardin, garages, vérandas).

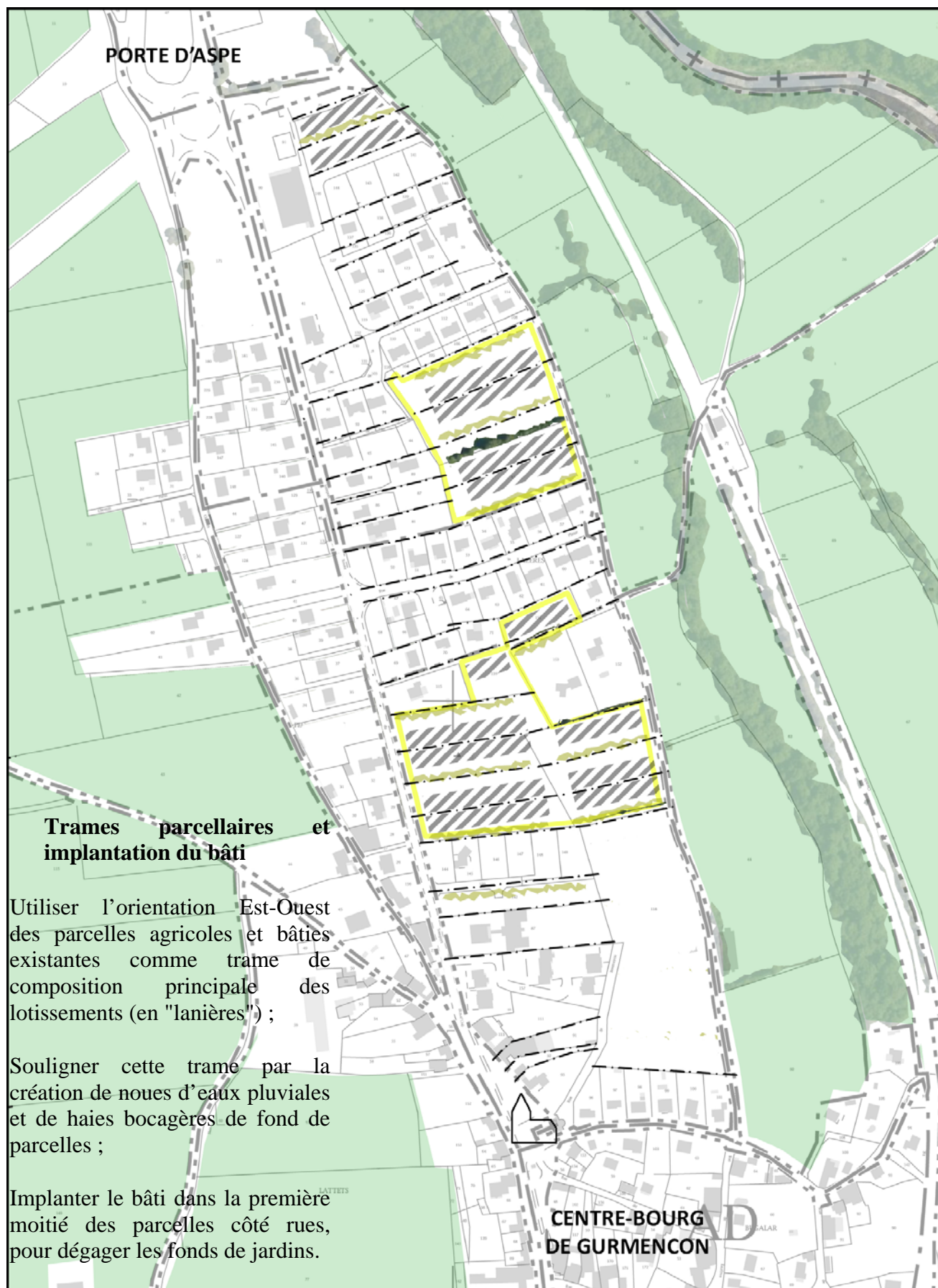
4. ORIENTATIONS D'ENSEMBLE (SECTEUR D'EXTENSION NORD DU BOURG - VOIR AUSSI OAP 1-2 ET 5) :

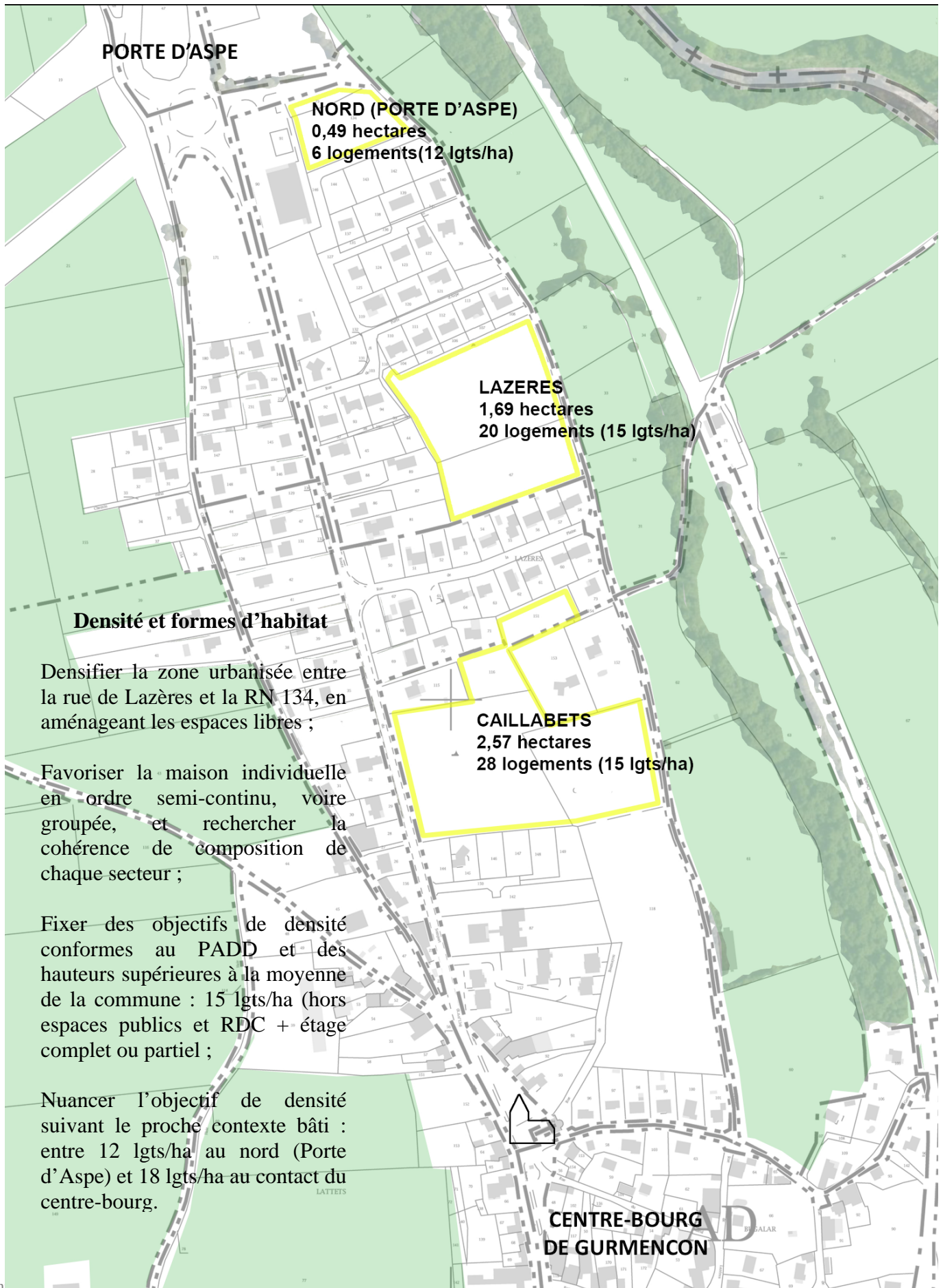






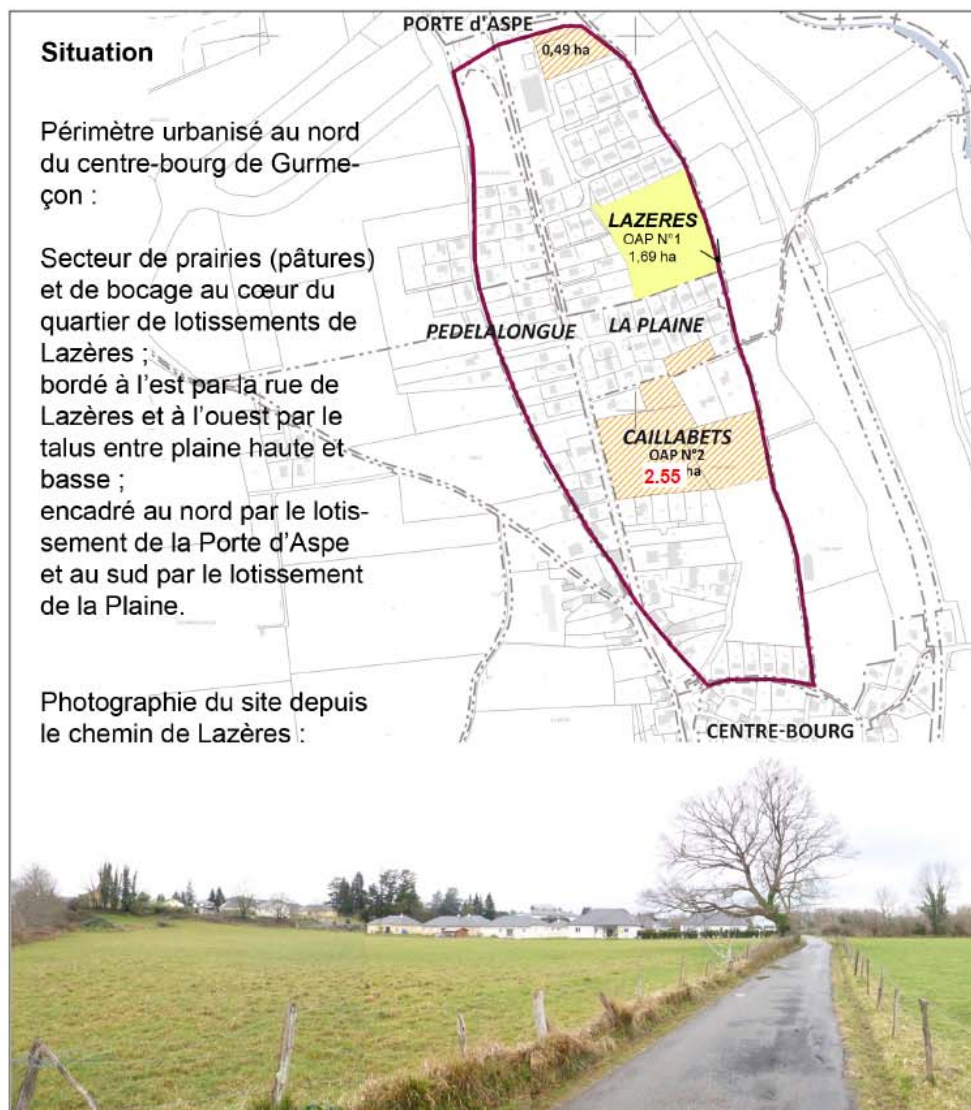






5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

PLU de Gurmençon - Orientations d'aménagement et de programmation OAP n°1 secteur Lazères



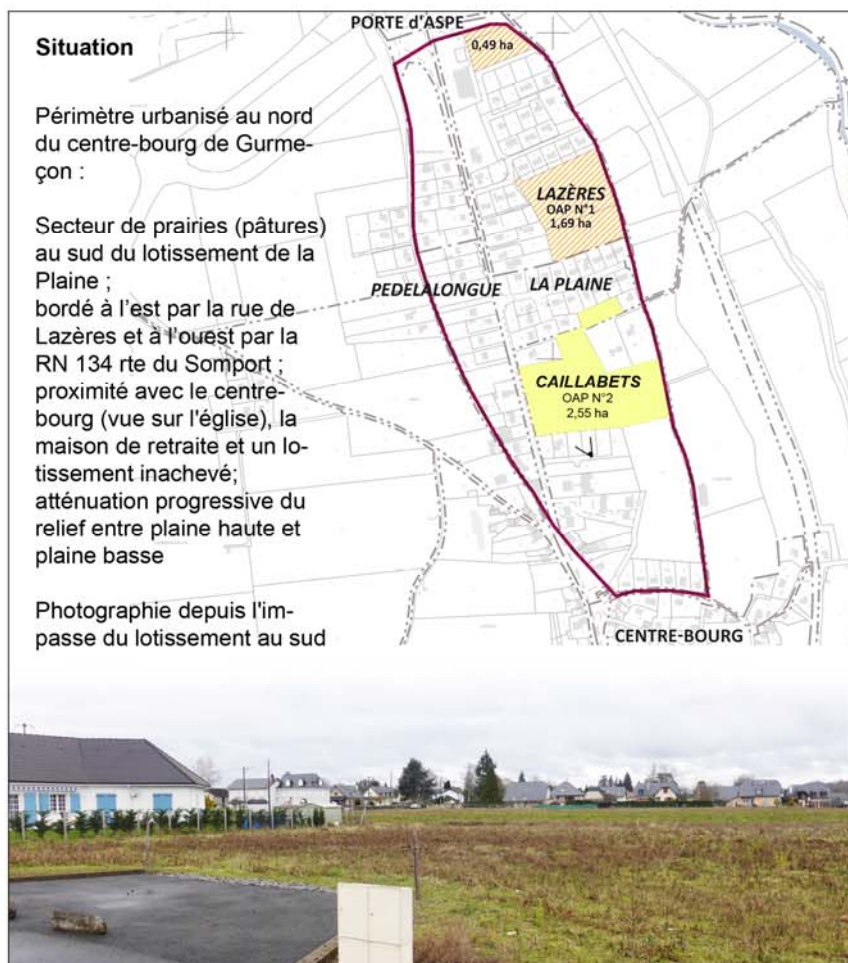
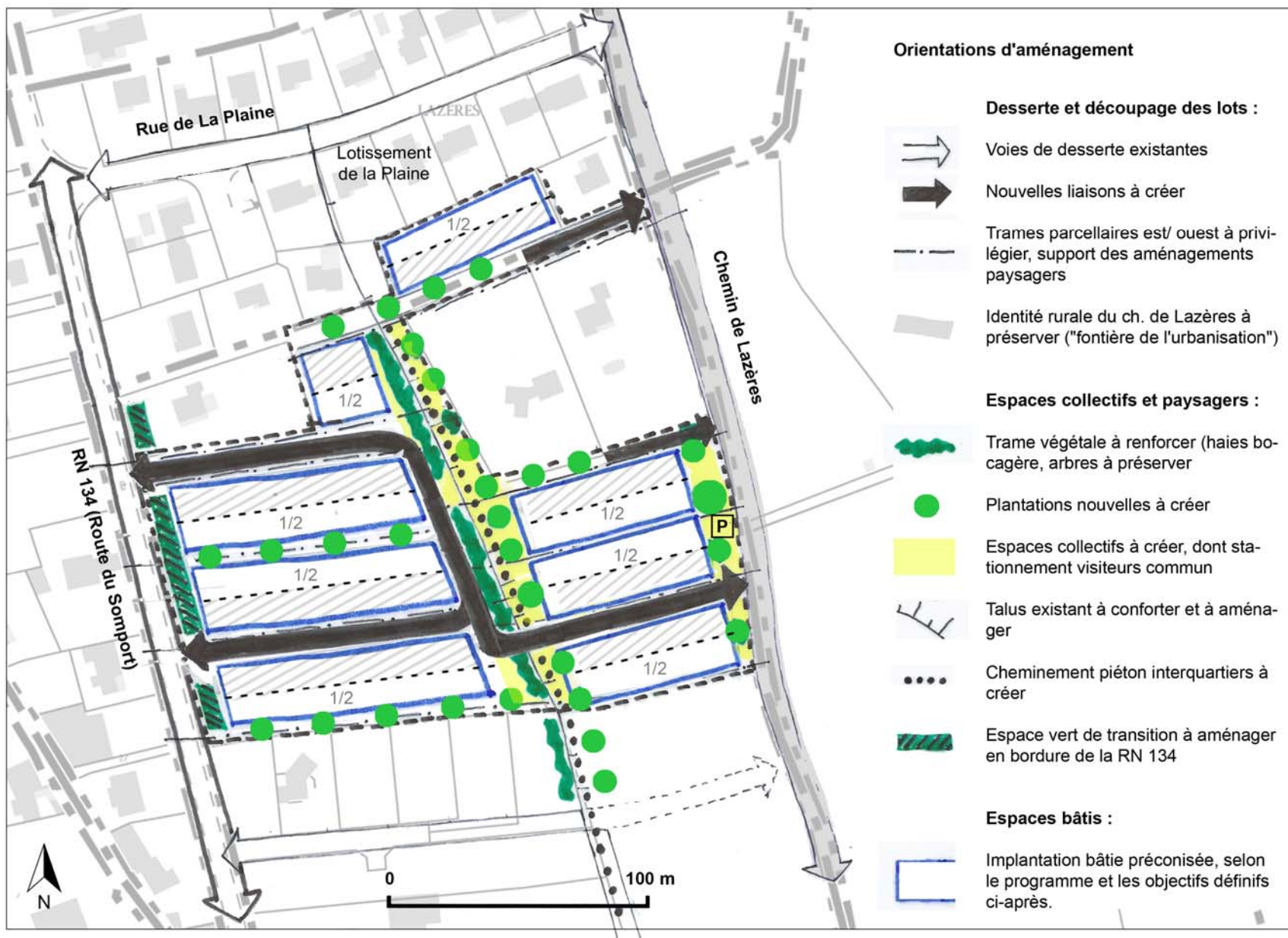
Programme

surface de la zone : 1,69 ha
densité moyenne inscrite dans le PADD : 15 lgts/ ha (hors espaces publics)
nombre de logements préconisé : 20 lgts
hauteur des logements préconisée : RDC + étage (complet ou partiel)

Enjeux et objectifs

- Créer un ensemble cohérent de maisons individuelles en ordre semi-continu, en retenant un objectif de densité de 15 lgts/ha et un objectif de hauteur rez-de-chaussée + étage (complet ou partiel). Respecter un principe d'implantation du bâti dans la 1ère moitié de la parcelle côté rue, de manière à libérer les fonds de jardins.
- Créer une desserte raccordant le lotissement à la rue de Lazères, sur le principe de desserte en U ou en « agrappe », et permettre une continuité de liaison transversale vers la RN 134.
- Soigner le traitement de la limite avec la rue de Lazères, en reprenant les petits éléments de paysage rural (haies basses, fossés, arbres isolés); aménager un espace de « respiration » au contact de la rue : placette plantée, stationnement visiteurs, refuge ponctuels pour véhicules, etc.
- Utiliser l'orientation est/ouest des parcelles agricoles comme trame de composition paysagère ("lannières" de jardins) et l'accentuer par des fossés d'eaux pluviales et des haies bocagères.
- Souligner la ligne de relief nord/sud (talus) par un projet paysager, accompagné d'une promenade piétonne articulant partie haute et basse et offrant des vues vers la Vallée d'Aspe.

PLU de Gurmençon - Orientations d'aménagement et de programmation OAP n°2 secteur Caillabets



Programme

surface de la zone : 2,55 ha
densité moyenne donnée par le PADD : 15 lgts/ha (hors espaces collectifs)
nombre de logements préconisé : 24 à 26 lgts
hauteur des logements préconisée : RDC + étage (complet ou partiel)

Enjeux et objectifs

- Créer un ensemble cohérent de maisons individuelles en ordre semi-continu, en retenant un objectif de densité de 15 logts/ha (hors espaces publics et collectifs) et un objectif de hauteur rez-de-chaussée + étage (complet ou partiel). Respecter un principe d'implantation du bâti dans la 1ère moitié de la parcelle côté rue, de manière à libérer les fonds de jardins.
- Créer un barreau de liaison transversal entre la RN134 et la rue de Lazères, tout en aménageant une desserte en U ou en « agraphe », pour le lotissement. Limiter les voies en impasse aux parcelles qui ne peuvent pas être désenclavées et pour un nombre de logements minimum.
- Soigner le traitement de la limite avec la rue de Lazères, en reprenant les petits éléments de paysage rural (haies basses, fossés, arbres isolés); aménager des espaces de « respiration » au contact de la rue : placettes plantées, stationnements visiteurs, refuges ponctuels pour véhicules, etc.
- Utiliser l'orientation est/ouest comme trame de composition et l'accentuer par les haies, les fossés d'eaux pluviales et les continuités de jardins.
- Créer une promenade paysagée nord/sud, support de cheminements doux reliant les lotissements au centre-bourg et articulant partie haute et basse; accompagner cette promenade en recréant une silhouette bocagère.

PLU de Gurmençon- Orientations d'aménagement et de programmation

OAP n°3 secteur Lotissement des Pyrénées



Programme

surface de la zone: 0,78 ha
densité moyenne inscrite dans le PADD: **15 lgts/ha** (hors espace public)
nombre de logements préconisé: 8 à 10 logements
hauteur des logements préconisée: R+1+combles

Enjeux et objectifs

Créer un ensemble cohérent de maisons individuelles, en retenant un objectif de densité de 15 lgts/ha et un objectif de hauteur rez-de-chaussée + étage + combles.
Respecter un principe d'implantation du bâti dans la première moitié de la parcelle côté rue, de manière à libérer les fonds de jardin.

Créer une voirie traversante permettant de relier la rue d'Asabère au Chemin Vieux. Cela aura pour objectif également de créer un du lien avec la place d'Anchet.

Un espace collectif sera présent au centre des parcelles urbanisées.

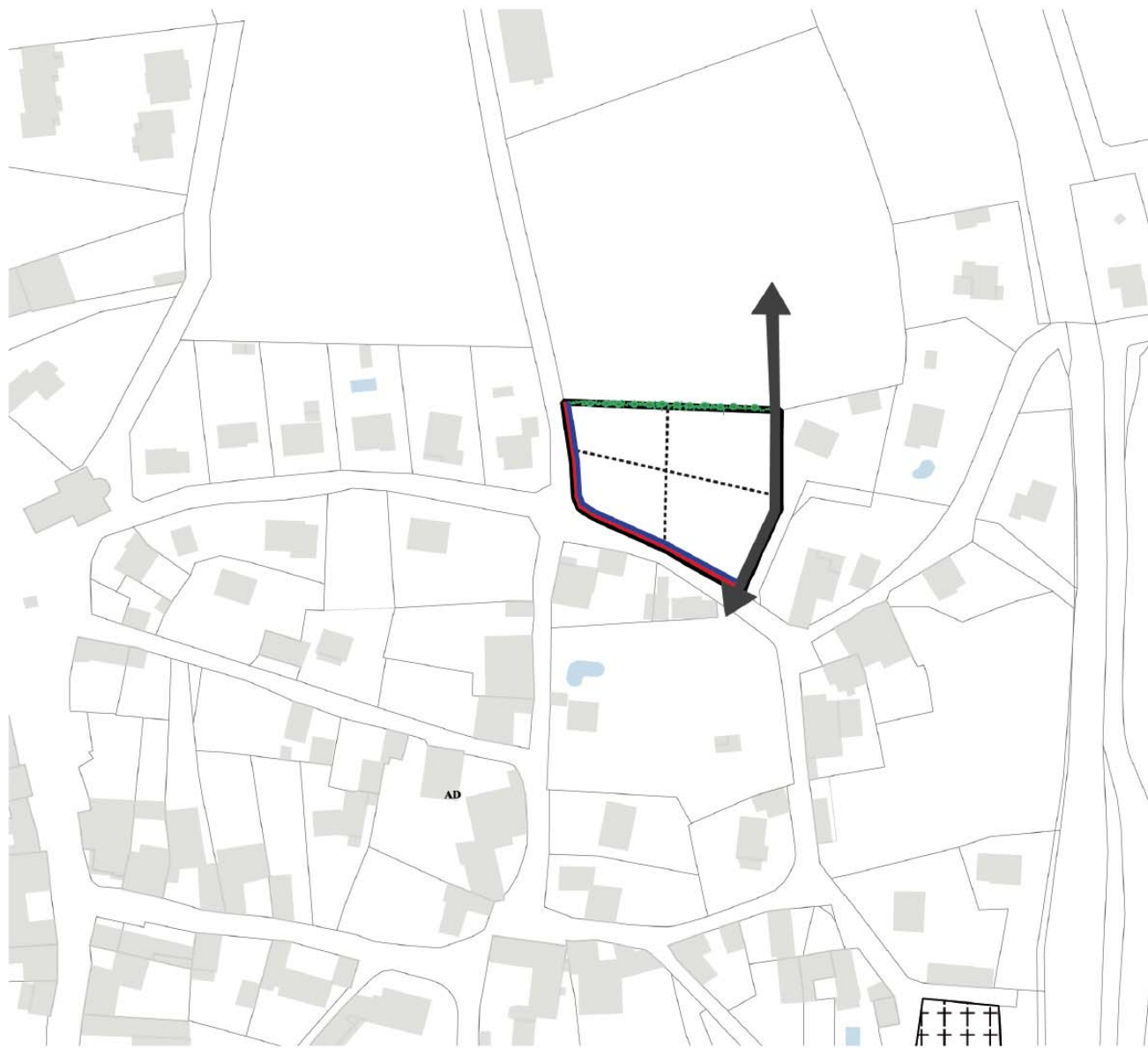
Situation

Périmètre urbanisé situé au nord de la commune de Gurmençon:
Secteur de culture en plein coeur du lotissement des Pyrénées;
Encadré par des parcelles urbanisées.

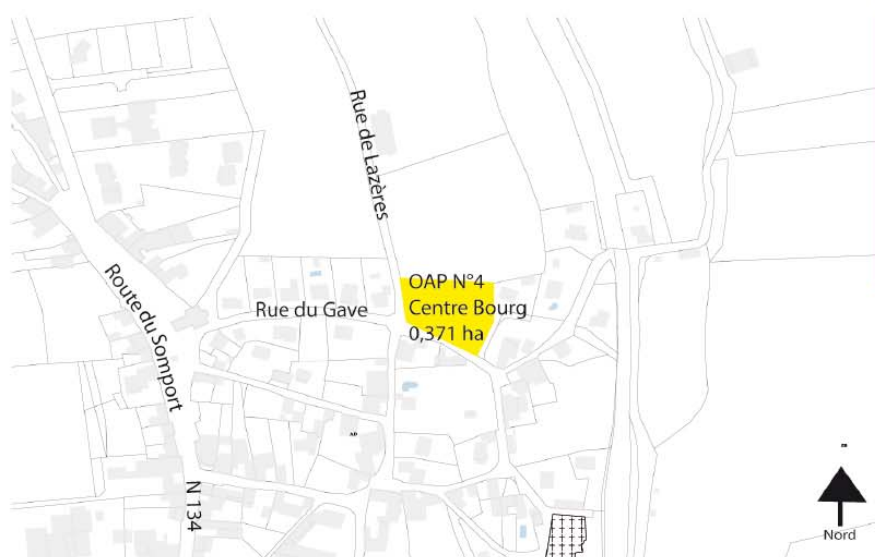
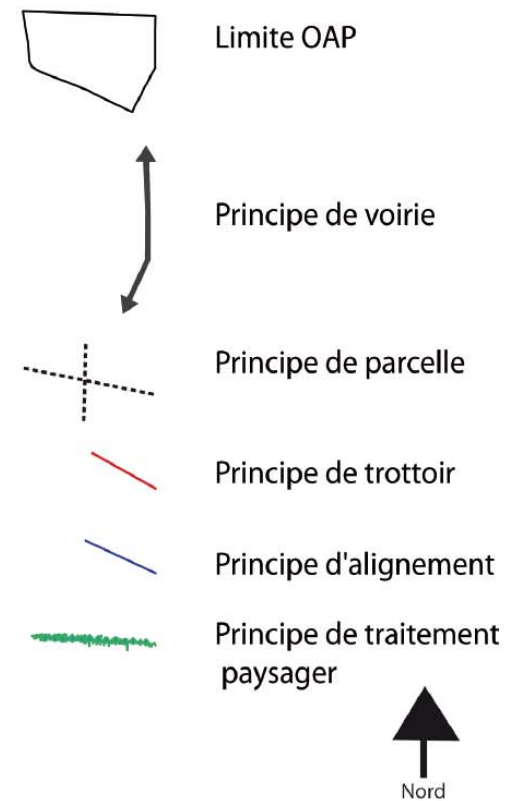
Photographie du site depuis l'entrée de la parcelle par la rue d'Asabère.



PLU de Gurmençon- Orientations d'aménagement et de programmation OAP n°4 secteur Centre Bourg



Orientations d'aménagement



Programme

surface de la zone: **0,31 ha**
densité moyenne inscrite dans le PADD: **15lgts/ha** (hors espace public)
nombre de logements préconisé: 4 logements
Hauteur des logements préconisée: **R+1+combles**

Enjeux et objectifs

Créer un ensemble cohérent de maisons individuelles avec du bâti aligné sur rue et faisant face à des trottoirs. En retenant un objectif de densité de 15 lgts/ha et un objectif de hauteur de rez-de-chaussée + étage + combles.

Mais également création d'une voirie de desserte avec un chemin piétonnier.

Un traitement paysager sera réalisé en fond de parcelle.

Situation

Périmètre situé au nord du centre bourg de Gurmençon. Secteur de culture au coeur du centre bourg. Ce périmètre est bordé par la rue de Lazères ainsi que par la rue du Gave.

Photographie du site depuis le Chemin de Lazères:

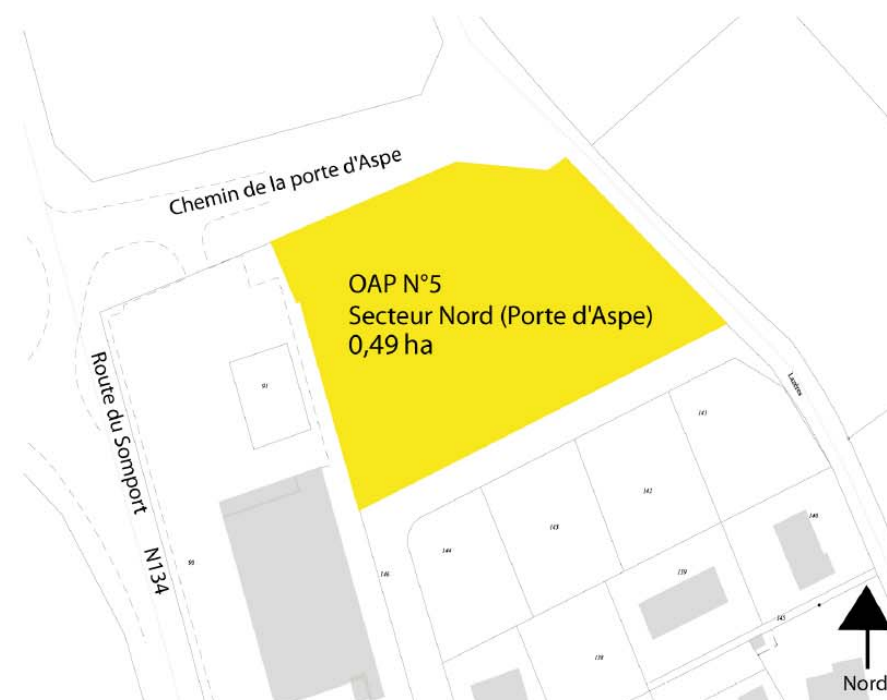
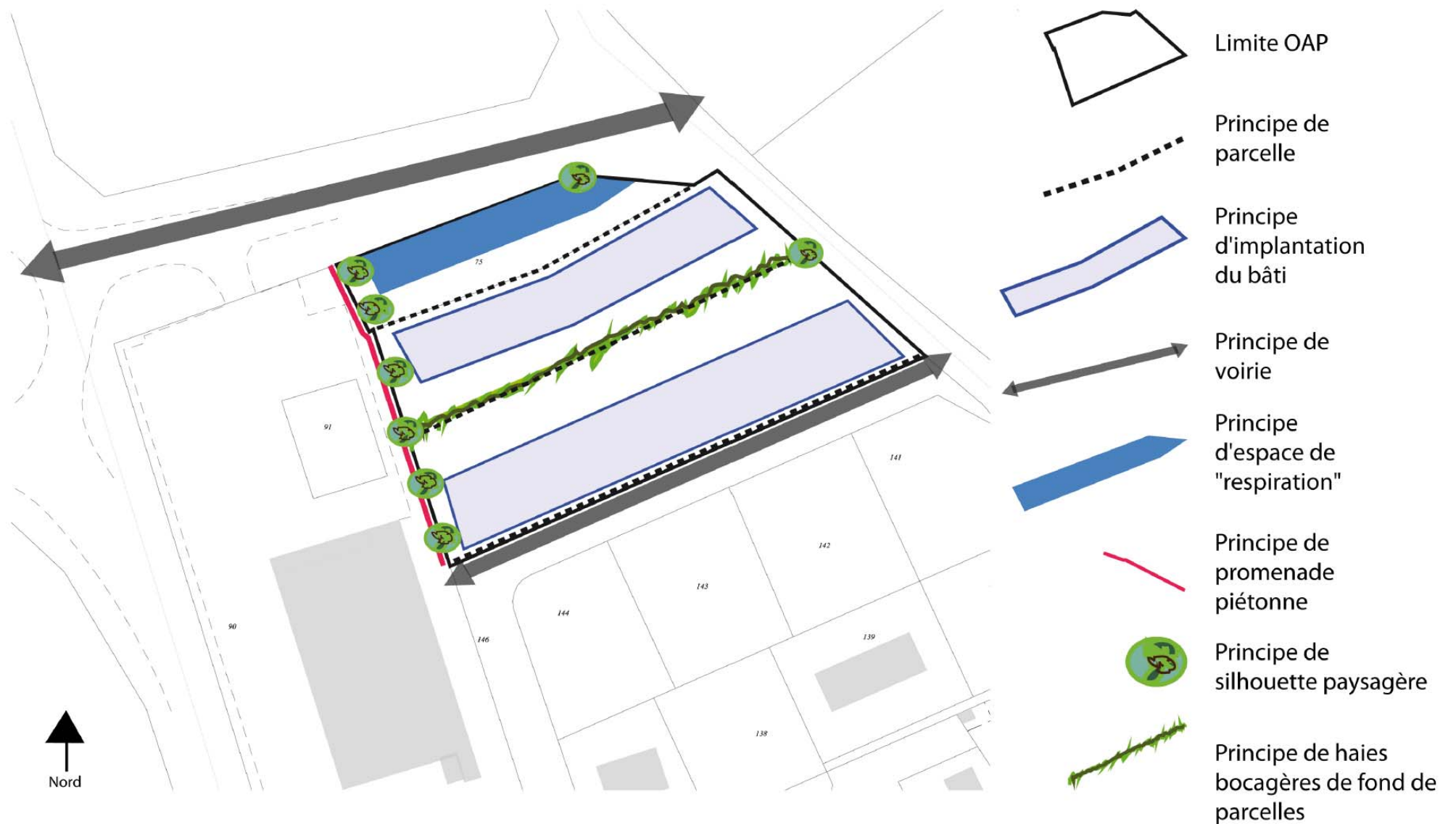




PLU de Gurmençon- Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP n°5 secteur Nord (Porte d'Aspe)

Orientations d'aménagement



Programme

surface de la zone: 0,49 ha
 densité moyenne inscrite dans le PADD: **15lgts/ha** (hors espace public)
nombre de logements préconisé: 6 logements
 Hauteur des logements préconisée: R+1+combles

Situation
 Périmètre situé au nord de la commune de Gurmençon. Secteur actuellement en friche, il est bordé par la rue de Lazères et le Chemin de la Porte d'Aspe.



Photographie du site depuis le Chemin de la Porte d'Aspe:

- Densifier la zone urbanisée entre la rue de Lazères et la RN 134, en aménageant les espaces libres. Tout en favorisant la maison individuelle respectueuse des objectifs de densité conformes au PADD.
- Compléter le maillage transversal entre la RN134 et la rue de Lazères.
- Soigner le traitement des limites avec la rue de Lazères en reprenant les petits éléments de paysage rural (haies basses, murets de galets, fossés, arbres isolés).
- Aménager des espaces de "respiration" au contact de la rue de Lazères: placettes, stationnements visiteurs, refuges ponctuels pour véhicules, etc.
- Souligner la ligne de relief entre partie haute et basse des quartiers d'habitat, par un projet de silhouette paysagère (conservation et création de la végétation d'accompagnement).
- Tracer une promenade piétonne reliant les quartiers du nord au sud.
- Implanter le bâti dans la première moitié des parcelles côté rues, pour dégager les fonds de jardin et créer des haies bocagères de fond de parcelle.