

## 3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

### 3.1 OAP sectorielles

#### 3.1.3 OAP Communes périurbaines

##### 3.1.3.a OAP Est Vallée de l'Ousse (Artigueloutan, Lee, Ousse, Sendets)



**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**

**Approuvé en conseil communautaire le 19 décembre 2019**

**Dernières évolutions : Modifications n°3 et n°4, le 19 décembre 2024.**



# SOMMAIRE

<b>SECTEUR EST VALLEE DE L'OUSSE</b> .....	1
1. Caractéristiques du secteur .....	4
2. Schéma de secteur et orientations générales .....	5
3. La mise en œuvre des opérations d'aménagement.....	7
4. Les OAP par commune .....	8
<b>4.1. Commune d'Artigueloutan</b> .....	8
a. Secteur du centre-bourg .....	10
b. Secteur de la rue du Ruisseau .....	14
<b>4.2. Commune de Lée</b> .....	15
a. Secteur centre-bourg .....	16
b. Secteur Bedat .....	18
c. Secteur Plateau / Partolles.....	19
d. Secteur Partolles liaison rue des Isards .....	20
<b>4.3. Commune d'Ousse</b> .....	21
a. Secteur du centre-bourg .....	22
b. Secteur dit Las Costes et Partolles.....	24
<b>4.4. Commune de Sendets</b> .....	26
a. Secteur du centre-bourg .....	27
b. Clos Lapeyrade.....	30
c. Plateau.....	31

## 1. Caractéristiques du secteur

Territoire de plaine traversé par l'Ousse, l'un des principaux affluents du gave de Pau et fil conducteur entre les bourgs, hormis Sendets traversé par le ruisseau de l'Ousse des Bois. Il est la porte d'entrée Est, avec Idron comme centralité relais vers le centre d'agglomération et la route de Tarbes comme principal axe routier, l'une des entrées de ville de Pau. Le secteur est passant, avec de nombreux échanges et un trafic important sur la route de Tarbes avec le centre d'agglomération à l'ouest et la Communauté de communes Ousse Gabas (CCOG) à l'est (Soumoulou à 3 km).

L'urbanisation récente ces dernières années s'est principalement développée en extension des bourgs ainsi que le long de la route de Tarbes, impactant fortement cette entrée de ville et amenuisant toujours un peu plus les espaces de respiration entre les bourgs, les vues et panoramas depuis la plaine vers les coteaux et Pyrénées, ainsi que la diversité des paysages au profit de zones commerciales et d'activités banales et peu qualitatives.

Le secteur est desservi par les transports en commun et dispose d'une offre départementale de ligne de bus intéressante. Des pratiques de covoiturage sont observées sur les parkings commerciaux le long de la route de Tarbes.

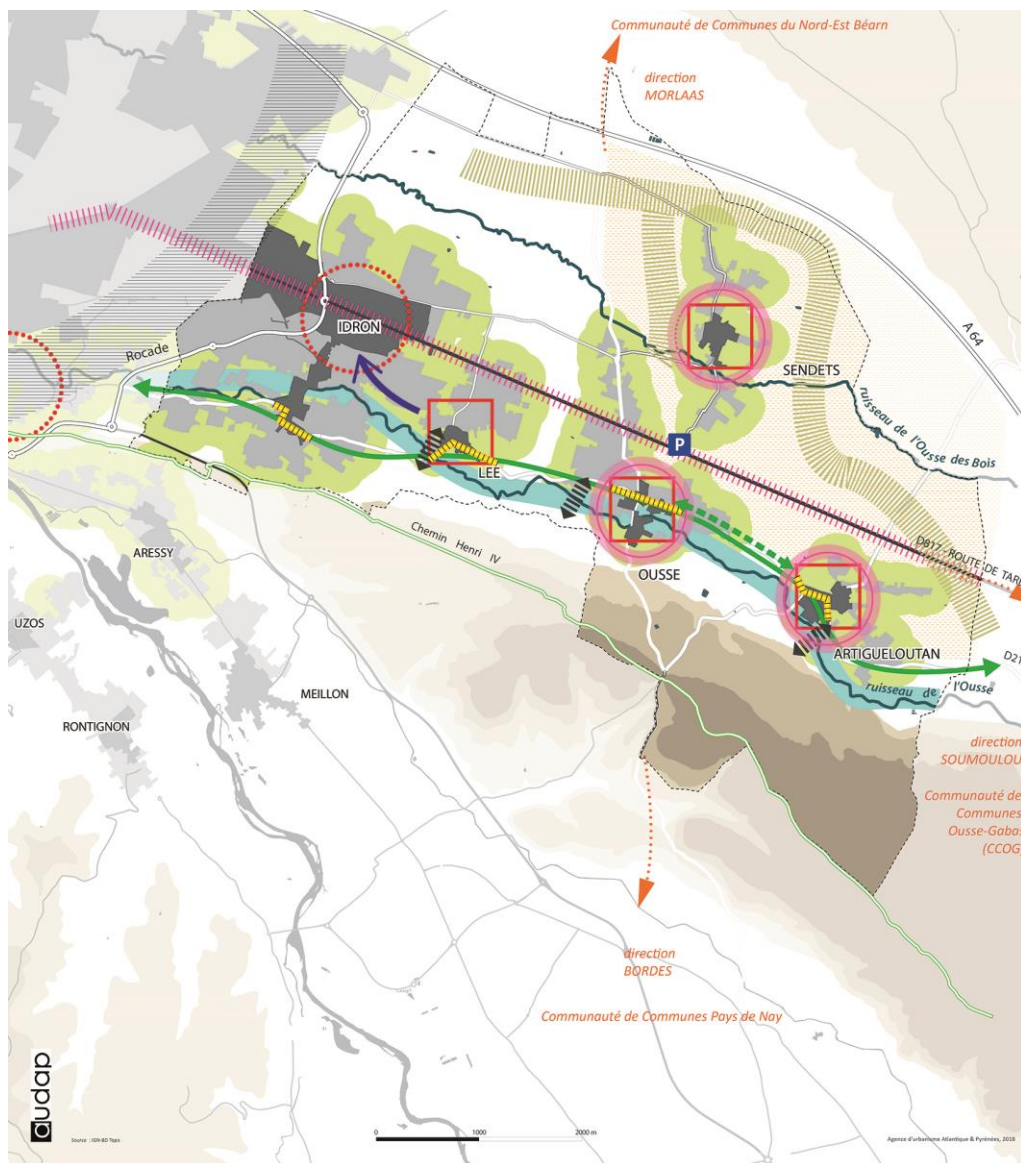
La situation de plaine est favorable aux mobilités douces (10 km Pau centre - Artigueloutan centre), et pourtant un manque de liaisons douces entre les bourgs et des franchissements piétons difficiles, notamment au niveau des départementales. Si les flux Ouest-Est sont importants de part et d'autre de ce secteur avec une desserte en transport en commun, ils sont moins évidents vers le secteur Sud en raison du dénivelé et des accès limités vers les coteaux du Chemin Henri IV.

Sur environ 7 km, l'Ousse représente le trait d'union entre 4 des 5 bourgs du secteur. Les bourgs ont tous des franchissements sur l'Ousse, mais ils n'intègrent pas ou très peu la place des piétons et cycles. La D213 qui traverse également le chapelet de bourgs engendre des flux automobiles conséquents au détriment de la circulation douce en centre bourg. Au Nord de la route de Tarbes, Sendets se détache de cette organisation en chapelet, mais conserve la même ambiance paysagère avec une agriculture en fond plat, avec vues sur les coteaux et les Pyrénées.

Les terres de la plaine du Pont Long, de forte valeur agronomique, sont en concurrence avec l'urbanisation, d'autant plus restreinte sur les zones inondables aux abords des cours d'eau. Suite aux crues importantes du ruisseau de l'Ousse en 2014, le Plan de Prévention des Risques d'inondation a été révisé ou est en cours de révision pour plusieurs communes de l'est (Artigueloutan, Ousse, Lée, Idron, Bizanos).

L'offre commerciale d'Idron, Ousse, Artigueloutan et Sendets est satisfaisante, et il y a une bonne mutualisation des équipements existants entre les bourgs et avec Idron. Les commerces de périphérie implantés récemment ces dernières années, surtout le long de la route de Tarbes, viennent compléter cette offre. Mais malgré cette offre commerciale et d'équipement, il y a de la demande pour des commerces/services en centre bourg notamment à Artigueloutan.

## 2. Schéma de secteur et orientations générales



### Schéma de secteur Est Vallée de l'Ousse PLUi Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées



- Centre d'agglomération
- Centralités relais vers le centre d'agglomération
- Centralités
- Tissu Urbain Constitué (TUC)

#### VIVRE LE TERRITOIRE AU QUOTIDIEN








- Recentrer le développement dans / à proximité des centralités historiques villageoises
- Réhabiliter le patrimoine intéressant en priorité :
  - dans les centralités / TUC / autres espaces urbains
  - dans les espaces contraints (coteaux) et les hameaux
- Valoriser les lisières et maintenir les coupures d'urbanisation (proposer de nouvelles cultures...)
- Optimiser les parkings existants : parkings route de Tarbes pour le covoiturage
- S'appuyer sur le transport à la demande (TAD) / Flexibus pour les liaisons avec Idron
- Organiser les conséquences du futur diffuseur autoroutier de Berlanne sur le développement du pôle
- Favoriser les itinéraires de modes doux sur la RD 213
- Développer particulièrement les modes doux entre Ousse et Artigueloutan pour les trajets quotidiens
- Apaiser la circulation automobile de la RD213 en centre bourg
- Relier les rives de l'Ousse (franchissements piétons et cyclables)
- Conforter la vallée de l'Ousse comme un espace de qualité de vie pour relier toutes les communes

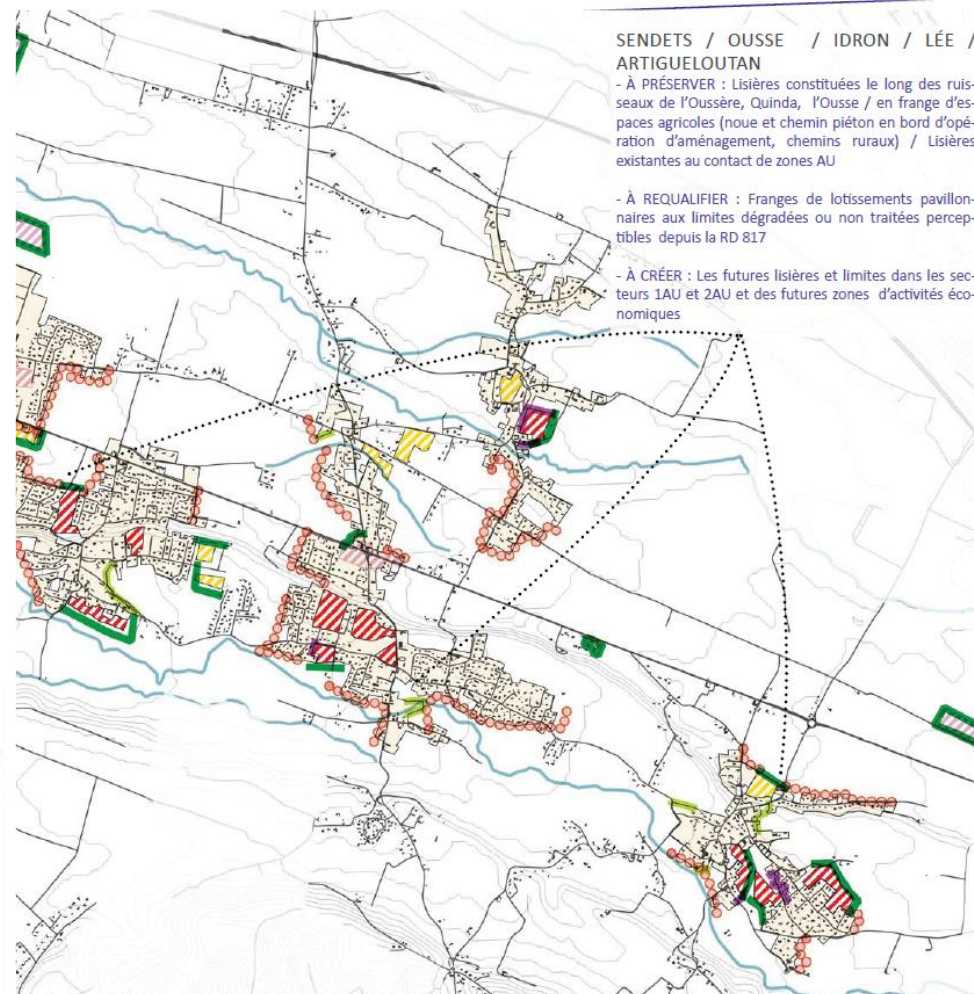
#### TRAVAILLER ET PRODUIRE - TRANSMETTRE ET INNOVER

- Maintenir l'offre commerciale existante
- Arrêter le développement commercial linéaire
- Préserver les terres d'épandage pour l'élevage et les projets d'énergie renouvelable liés
- Protéger l'agriculture

## La protection des paysages

**ZOOM sur les lisières<sup>1</sup> et les limites<sup>2</sup> à protéger, à requalifier ou à créer dans le secteur**

-  Lisières existantes à protéger
-  Lisières existantes au bord des zones AU / à protéger
-  Limites urbaines à requalifier
-  Futures lisières et limites à créer
-  Zones potentiellement urbanisables
-  Zones potentiellement urbanisables
-  Tissu Urbain Constitué



<sup>1</sup> Lisière : Les lisières sont des espaces de transition entre deux milieux (urbain/non urbain). Elles forment une transition physique et/ou visuelle des espaces urbains vers les espaces agricoles ou naturels. Une lisière est dite « constituée » lorsque l'espace de transition est accessible aux habitants et support d'interactions et d'usages. Elles ont une épaisseur qui permet d'aménager des espaces partagés de qualité, qui peuvent être des espaces d'agrément, de loisirs, de liaison, de passage, ou encore des fenêtres sur les paysages agricoles ou naturels environnants. Elles constituent par ailleurs des espaces de conciliation entre des usages destinés aux habitants, un lieu de travail pour les agriculteurs ou un sanctuaire de nature.

<sup>2</sup> Limite : Les limites ne présentent pas ou peu d'épaisseur et ne sont pas accessibles. Linéaires, elles marquent une délimitation, voire une séparation, entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels. Lorsqu'elles sont pensées et traitées, les limites constituent une enveloppe de qualité pour l'urbanisation : mur, haie, fossé, ...

### **3. La mise en œuvre des opérations d'aménagement**

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné afin de garantir un développement cohérent des quartiers à enjeux de la commune. L'ensemble des OAP s'appuie sur le guide transversal 3.1.1 pour favoriser un urbanisme de qualité.

Le développement des zones faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation sera organisé dans le temps. En effet, les zones situées les plus près du centre-bourg ou du centre-ville de chaque commune seront urbanisées de manière prioritaire.

En compatibilité avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH), la diversification de l'offre de logements sera appréciée à l'échelle du secteur Est dans une logique de mutualisation de l'offre et de complémentarité des projets. La déclinaison de la mixité sociale (15% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession abordable) s'appréciera à l'échelle globale du secteur. A l'échelle du secteur Est, les objectifs de production sur 10 ans s'élèvent à environ 40 logements locatifs sociaux et 40 logements en accession abordable. Le développement de cette offre abordable s'inscrira dans une géographie préférentielle marquée par les cœurs de bourgs, ou centres-villes, une desserte en transport en commun, la proximité des équipements et services. Le bilan du PLH permettra d'actualiser et d'ajuster les zones à développer et de définir de nouvelles priorités.

De plus, le développement de ces zones dépendra des capacités de traitement des effluents par les systèmes d'assainissement et s'inscrira dans le calendrier de mise en œuvre programmée des systèmes d'assainissement validé dans le schéma d'assainissement de la CAPBP.

## 4. Les OAP par commune

### 4.1. Commune d'Artigueloutan

#### *Les secteurs d'OAP*

Le village d'Artigueloutan est implanté au bord du ruisseau de l'Ousse. Des coteaux boisés au nord-est et au sud-ouest marquent les limites de la vallée de l'Ousse. Cultures et prairies entourent le village et participent à son caractère rural. De nombreuses haies champêtres délimitent les parcelles agricoles. Plusieurs chemins ruraux et sentiers permettent les déplacements piétons au sein du village et en direction de chemins de randonnées (Chemin Henri IV au sud). La centralité villageoise regroupe école, mairie, salle des fêtes, bibliothèque, église, cimetière, équipements sportifs, espaces d'agrément, quelques commerces et services. Cette centralité villageoise est par ailleurs caractérisée par un tissu bâti rural préservé et de qualité composé de nombreuses fermes béarnaises organisées autour d'une cour, avec une ou plusieurs façades alignées sur la rue, et regroupant habitations et constructions à vocation agricole (grange, porcherie, ...). Murs en galets et bâtisses anciennes confèrent un véritable caractère patrimonial au village. Il est important de prendre en compte le ruisseau de l'Ousse et ses affluents dans le développement urbain du village. Les cours d'eau peuvent en effet être à l'origine de crues et d'inondations. Le PPRi de l'Ousse définit des zones vertes où les constructions sont autorisées avec une élévation du seuil de construction supérieure ou égale à la côte de référence indiquée dans le PPRi.





### Enjeux paysagers, environnementaux et urbains

- Préservation des cours d'eau et de leurs berges, des arbres isolés, haies et bosquets existants situés dans les zones à urbaniser
- Préservation et valorisation des points de vues remarquables
- Prise en compte du caractère inondable des prairies et champs destinés à être urbanisés
- Traitement des lisières existantes et futures
- Prise en compte du caractère patrimonial et rural du village
- Encouragement à la diversification des formes urbaines produites
- Accroche des futurs quartiers au tissu bâti existant, à la centralité villageoise, aux commerces et aux liaisons piétonnes existantes
- Respect de l'objectif de densité brute minimale moyenne de 8 logements/ha.

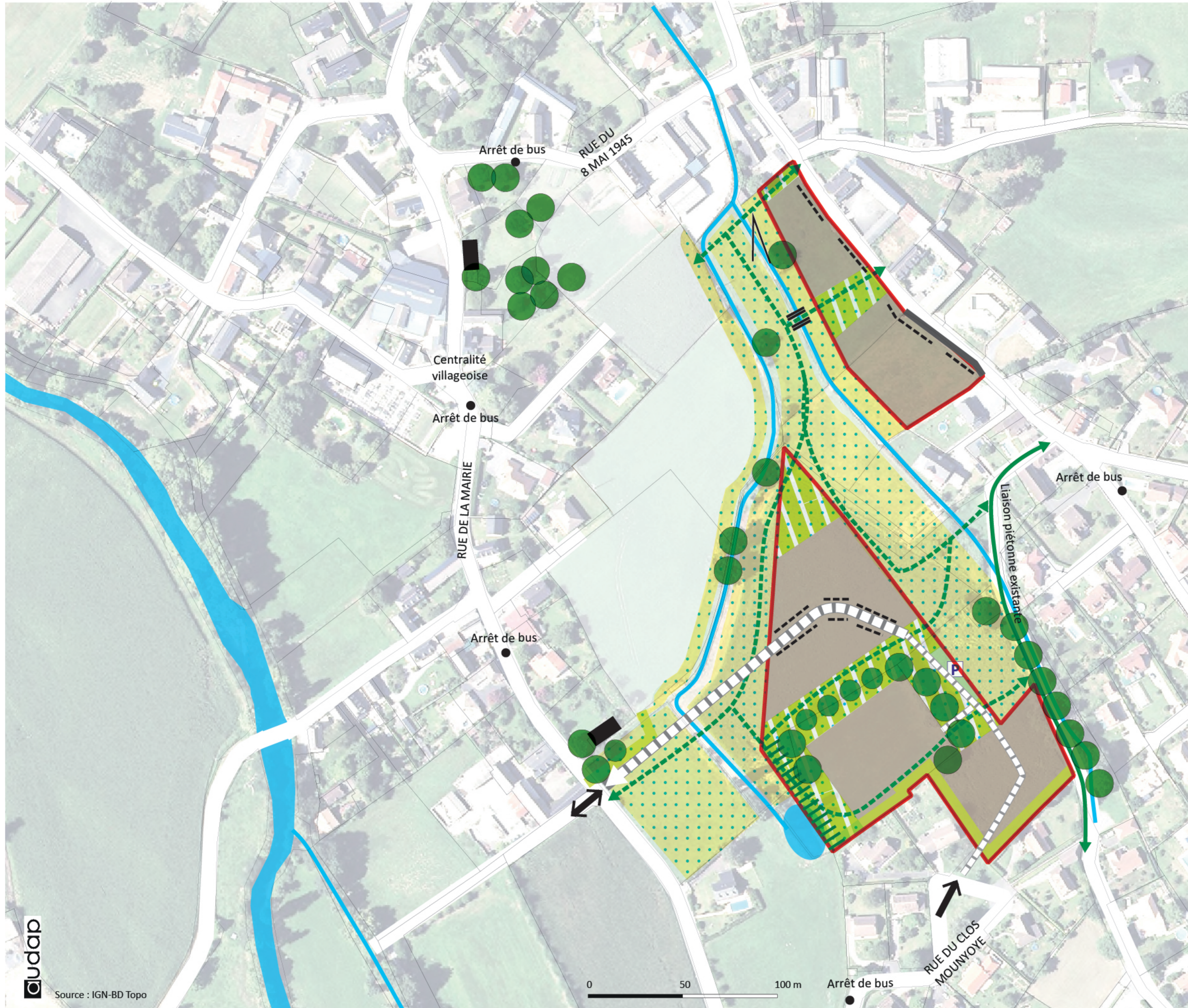
### Organisation du développement urbain

- Recentrer le développement à proximité de la centralité villageoise et urbaniser en priorité le secteur situé à proximité immédiate. Urbaniser à moyen terme les dents creuses.
- Réserver :
  - les secteurs 2AU pour une urbanisation à long terme
  - les parcelles situées à proximité du quartier du Moulin de Courège et du ruisseau du Cazalé pour une urbanisation à très long terme.

### Principes généraux d'aménagement

- Poursuivre la requalification des rues de la centralité villageoise / Favoriser les déplacements piétons & apaiser la circulation automobile le long de la RD213
- Créer de nouvelles liaisons piétonnes le long de l'Ousse, entre les différents quartiers et la centralité villageoise, et en direction d'Ousse à l'Ouest, de Nousty à l'Est, et des sentiers existants (Chemin Henri IV)
- Préserver les bosquets, haies champêtres et arbres isolés remarquables présents au sein et à proximité des secteurs à urbaniser
- Valoriser l'entrée dans la commune par le traitement végétal des limites urbaines perçues depuis la RD213 et la RD 817
- Valoriser les vues existantes sur le paysage environnant (Pyrénées, coteaux boisés, silhouette villageoise) à travers des parcours et préserver des cônes de vue dans les espaces à urbaniser





**PRINCIPES DE TRAME PAYSAGÈRE**

**A préserver**

- Espace paysager partagé
- Arbre isolé à conserver ou à replanter
- Mare / Fossé / cours d'eau
- Élément de patrimoine bâti (corps de ferme, muret, ...)
- Vue
- Franchissement existant à valoriser

**A créer**

- Porosités paysagères (visuelles et physiques) en lien avec l'espace partagé
- Gestion des eaux de pluie à ciel ouvert par infiltration naturelle (prairie, bassins, noues, fossés)
- Lisière avec les bords de la mare

- Bosquet / alignement d'arbres
- Espace paysager collectif et de gestion de l'eau
- 

**PRINCIPES DE COMPOSITION URBAINE**

**Desserte, accessibilité et stationnement**

- Accès privilégié et sens de la circulation
- Liaison tous modes (voiture + 2 roues + marche)
- Espace de stationnement paysager commun (public ou privé)
- Liaison piétonne et/ou cyclable

**Programme et fonctions urbaines**

- Habitat (individuel ou groupé ou collectif)
- Espace paysager partagé

- Dominante habitat individuel
- Dominante habitat groupé / collectif

**Implantation et volumes**

- Alignement sur rue privilégié
- Retrait par rapport aux limites séparatives



Périmètre de l'OAP

- Emplacement réservé à prévoir

## Orientations générales

- Intégrer la présence de l'eau dans le projet (Ruisseau Cazalé affluent de l'Ousse) pour renforcer le développement de la centralité villageoise.
- Respecter l'objectif de densité brute minimale moyenne de 8 logements/ha
- Décliner une forme urbaine économe en foncier et intégrée au contexte local.
- Prévoir une gestion naturelle des eaux de pluies participant à la qualité paysagère du nouveau quartier
- Améliorer la sécurité des déplacements piétons entre le nouveau quartier, la centralité villageoise, les équipements et les arrêts de bus.

## Périmètre et phasage

- Un « échancier » d'ouverture à l'urbanisation, est prévu sous forme de phasage. Les objectifs de la commune sont ainsi déployés dans le temps et mis en adéquation avec l'accueil de population et les offres de services et d'équipements. Les aménagements sont conditionnés à la réalisation des réseaux : eau, assainissement, électricité.
- L'offre résidentielle : l'échéancier permet d'engager la mixité sociale attendue.



## Rappels du PPRI



Les secteurs à urbaniser sont implantés le long du ruisseau Cazalé et son affluent qui se jettent dans l'Ousse (ruisseau Cazalé). La zone est concernée par le PPRI de l'Ousse.

## **Principes de valorisation environnementale et de trame paysagère :**

### **À préserver**

- Les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, les arbres de haut jet, les fossés et la trame bocagère sont préservés ; l'espace agricole situé entre les deux secteurs urbanisés devient un espace paysager partagé (comprenant les arbres remarquables)
- Les aménagements et constructions doivent être implantés de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible. Lorsque –après justification – il est constaté que les arbres ne peuvent pas être préservés, ils sont replantés dans un environnement proche en respectant à minima le même nombre et des essences locales.
- Les constructions sont réalisées de manière à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols
- Les éléments de patrimoine bâti, tels que corps de ferme et murets, sont préservés, valorisés voire réhabilités
- Une attention particulière est portée sur la préservation des vues vers le village, la plaine et la chaîne des Pyrénées

### **À créer**

- Une attention toute particulière est portée aux questions d'inondabilité et de respect des écoulements naturels. Des porosités paysagères (visuelles et physiques) sont aménagées vers les cours d'eau et l'espace paysager partagé (Ces espaces font l'objet d'une gestion différenciée). Les clôtures et muret de séparation sont ajourés de manière à ne pas constituer d'obstacles au bon écoulements de l'eau en cas de crue.
- La gestion des eaux pluviales est assurée par des dispositifs d'infiltration à ciel ouvert dans le milieu naturel : fossés enherbés, noues d'infiltration, ou baissières (partie basse d'un champ où l'eau de pluie séjourne). Ces ouvrages sont considérés comme des éléments paysagers qualitatifs structurant du quartier. Des systèmes de gestion de l'eau plus techniques (réservoir sous chaussée, etc.) pourront être envisagés si des études l'imposent. Toutefois la création de bassins de rétention bâchés et/ou imperméabilisés sera proscrite.
- Des noues ou fossés sont aménagés aux abords des voiries.
- Un recul de 20 m est observé depuis les bords de la mare.
- Les ouvrages de franchissement des cours d'eau (piétons, cycles, automobiles) ne portent pas atteinte au bon fonctionnement hydraulique et au milieu naturel humide.

## **Principes de composition urbaine :**

### **Desserte, accessibilité et stationnement**

- L'organisation générale du projet se fait par rapport à l'espace paysager partagé central.
- Les nouvelles voiries se raccrochent à la rue de la Mairie et à la rue du Clos Mounyoye.
- L'emprise de la rue principale est de 4,5 m maximum. Cette nouvelle voie constitue une zone de rencontre (sans trottoir) permettant la cohabitation de tous les modes de déplacement (piétons, cycles, motorisés). Des accotements enherbés ponctuellement plantés accompagnent un côté de la voie et permettent la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (Cf. Guide transversal des OAP).
- Les aménagements viaires, cheminements et sentiers de promenade aménagés, permettent le bouclage ou la connexion aux voies existantes et assurent des liaisons sécurisées vers la centralité villageoise (Cf Schéma de secteur Est).
- Les stationnements collectifs extérieurs sont perméables et paysagers (plantation d'essences locales).
- 2 sites de stationnement permettent une accessibilité aisée au nouveau quartier en tout point ; un maximum de stationnements privés sera intégré en Rdc des logements et de préférence sur les façades nord.

### **Programme et fonctions urbaines**

- Le programme réalisé devra accueillir une offre de logements diversifiée se traduisant par le développement d'une offre de logements abordables (accession ou locatif) conformément aux définitions du Programme Local de l'Habitat en vigueur.

- Des maisons individuelles en lots libres sont privilégiées dans la continuité du tissu pavillonnaire existant. Le projet accueille une composition plus diversifiée (habitat individuel et groupé) le long de l'espace paysager partagé.
- L'espace paysager central est destiné à être ouvert au public. Il participe pleinement à la qualité du cadre de vie du nouveau quartier.

### **Implantation et volumes**

- Le nouveau quartier s'inscrit dans les caractéristiques urbaines et patrimoniales du village. Les bâtiments s'implantent préférentiellement à l'alignement de la nouvelle rue créée. Cette composition est une réinterprétation contemporaine de la rue de village structurée par les façades de bâtisses et les murs en galets. (Cf. Guide transversal des OAP)
- La hauteur des constructions n'excède pas 2 niveaux superposés (Rdc + 1 + combles)
- Les constructions observent un retrait de 5m par rapport aux limites des parcelles existantes
- Les typologies d'habitats individuels, groupés ou collectifs peuvent s'appuyer sur une réinterprétation de la ferme béarnaise (Cf. Guide transversal des OAP)
- Des porosités paysagères non construites et préservées entre les lots bâtis permettent l'écoulement des eaux et des liaisons douces vers l'espace partagé (Cf. Guide transversal des OAP)
- Le rez-de-chaussée des constructions est à une hauteur supérieure ou égale à la côte de référence indiquée dans le PPRi ; tout niveau de plancher inférieur à la côte de référence est interdit (caves enterrées, sous-sols, ...) ; pour les annexes (garages, abris de jardin) liées et nécessaires aux constructions existantes sans changement de destination, le rez-de-chaussée des constructions peut être autorisé au niveau de la côte de référence moins 0,30 mètre sans creusement de sol.

b. Secteur de la rue du Ruisseau

**CONTEXTE**

Situé dans la continuité du bâti, le secteur de la rue du Ruisseau constitue le secteur sur lequel l'ouverture à l'urbanisation est la plus importante. Il se trouve à proximité de zones pavillonnaires telles que les impasses des Sources, de la Hound, du Ruisseau et de la Châtaigneraie.

**ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**

***Périmètre et phasage***

Dans un double objectif de maîtrise de l'urbanisation et d'aménagement réfléchi de ce secteur, la commune prévoit d'accueillir progressivement les nouvelles constructions sans mettre en péril l'équilibre et la nature du secteur.

L'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par la réalisation des équipements (réseaux d'eau et d'électricité, système d'assainissement adapté) ou par la réalisation d'une opération d'ensemble garantissant la cohérence de l'aménagement.

Surface totale : 3.28 ha

***Accès et desserte***

- Un schéma de voirie cohérent permettant d'éviter les impasses.
- Des accès sécurisés.
- La réalisation de cheminements piétons.

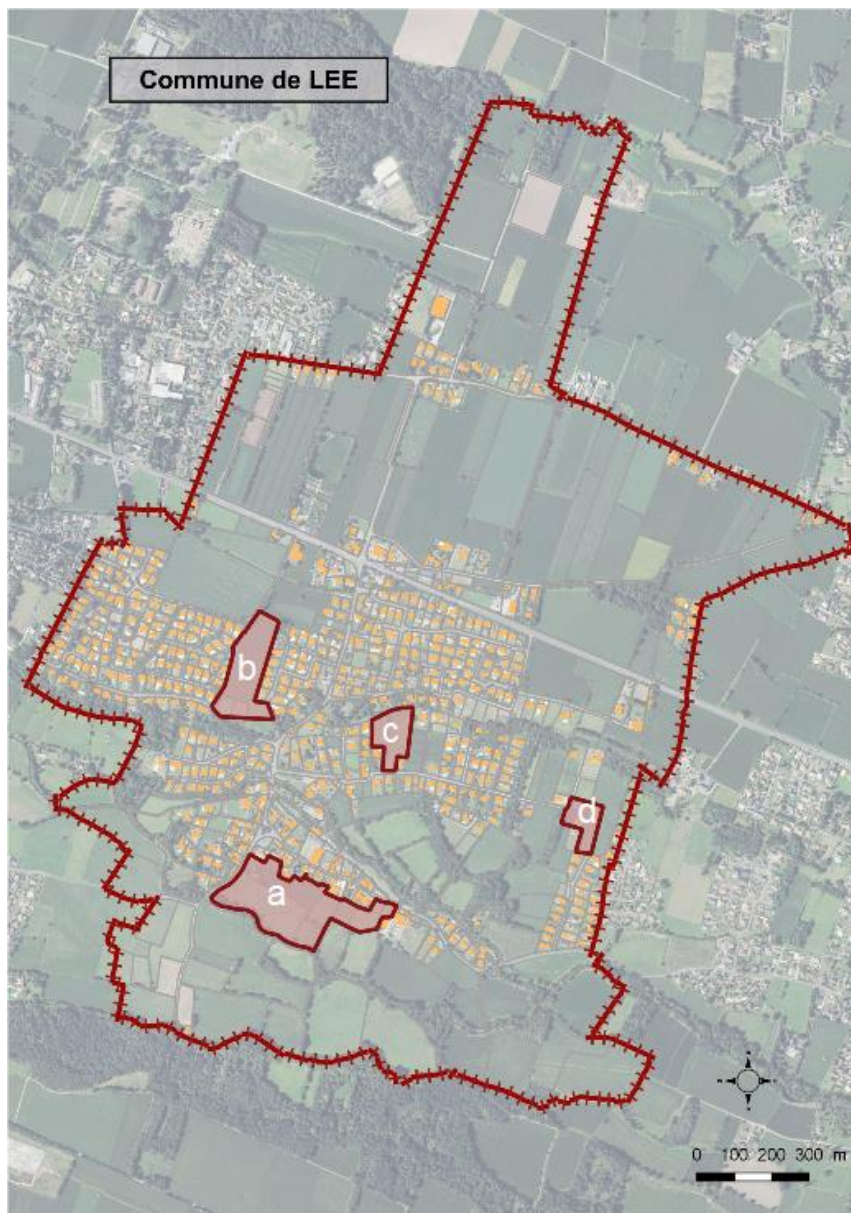
***Qualité environnementale et prévention des risques***

Concernant les orientations sur la récupération et la gestion des eaux pluviales, il s'agira de se reporter aux dispositions contenues dans le document 3.1.1. Guide Transversal OAP.



## 4.2. Commune de Lée

*Les secteurs d'OAP*



## a. Secteur centre-bourg

### **CONTEXTE**

Les enjeux d'aménagement sont les suivants sur ce secteur :

- Redynamiser le centre-bourg et diversifier les types d'habitat

Le centre-bourg n'a plus tout à fait sa place de lieu de centralité, de vie principale de la commune.

Augmenter la densité d'habitants afin de pérenniser les équipements publics et peut-être, dans quelques années, envisager l'installation de commerces de proximité.

Varié la typologie de l'habitat en sortant du modèle du tout pavillonnaire et créer de la mixité sociale.

- Insertion des éléments paysagers :

Le centre-bourg est en situation insulaire, entre deux méandres de l'Ousse. Ce cadre de vie doit être préservé et mis en valeur et servir de support au développement d'espaces de loisirs, récréatifs sur lesquels la vie locale s'appuie.

- Déplacements : Répartition des fonctions et des usages

Le tracé des voies doit permettre d'assurer des déplacements sécurisés pour tous les usagers. Les voies en impasse sont proscrites. Le maillage du centre-bourg doit être amélioré, notamment avec la rue des Moulins. Les déplacements doux doivent être assurés et permettre de connecter l'extension du centre-bourg avec les équipements existants.

### **ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**

#### ***Périmètre***

Les parcelles concernées se trouvent entre l'Ousse et l'avenue du Moulin. Elles sont desservies par la Rue des Ecoles, l'impasse Lapule et la rue des Moulins.

Surface totale du Nord-ouest au sud-est : environ 5,4 ha

#### ***Insertion architecturale, urbaine et paysagère***

Il est demandé à l'aménageur de produire un habitat varié, composé de logements individuels (maisons accolées et pavillons) et de logements intermédiaires et/ou du petit collectif. La forme des bâtiments collectifs devra rechercher une forme traditionnelle, à savoir en U sur cours.

L'objectif de densité brute minimale moyenne doit atteindre 8 logements/ha. Pour tenir compte de la forme urbaine du bourg, les nouvelles constructions dépasseront pas deux niveaux (un RDC et un étage), les combles pouvant être aménagés.

#### ***Mixité fonctionnelle et sociale***

Ce secteur est destiné à une mixité de fonction, en accueillant à la fois de l'habitat, des équipements publics (zone réservée pour le groupe scolaire, l'extension des services) et une zone de loisirs de plein air. Le programme réalisé devra accueillir une offre de logements diversifiée se traduisant par le développement d'une offre de logements abordables (accession ou locatif) conformément aux définitions du Programme Local de l'Habitat en vigueur.

#### ***Qualité environnementale et prévention des risques***

Le secteur du centre-bourg est celui de la vallée de l'Ousse, une partie du foncier de cette OAP est réservée pour la réalisation d'une zone de loisirs de plein air. Il s'agira d'en préserver l'aspect naturel, dans le respect de la réglementation liée au PPRI, notamment dans le choix du mobilier urbain et de l'éclairage de la zone.

Une vaste zone sera conservée en espace naturel, avec un entretien différencié de manière à préserver la biodiversité.

Des haies bocagères seront plantées de manière à reconstituer la trame des haies qui permet à la faune de se diriger vers la trame verte et bleue du ruisseau de l'Ousse.



### **Accès et desserte**

Les voies en impasse sont interdites.

Les aménagements de voirie devront permettre d'assurer tous les types de déplacements (doux et motorisés) de manière apaisée et sécurisée.

Les gabarits de voirie devront être adaptés aux types de circulation que celles-ci accueilleront.



## b. Secteur Bedat

### CONTEXTE

Les enjeux d'aménagement sont les suivants sur ce secteur :

- Gestion et répartition des constructions
- Insertion des éléments de biodiversité
- Déplacements : répartition des fonctions et des usages

### ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

#### *Périmètre*

Les parcelles concernées se trouvent sur la partie « plateau » de la commune. Surface totale du Nord au Sud : environ 3 ha

#### *Insertion architecturale, urbaine et paysagère*

Il est demandé à l'aménageur de produire un habitat individuel (maisons accolées et pavillons) et de logements intermédiaires et/ou du petit collectif. La forme des bâtiments collectifs devra rechercher une forme traditionnelle, à savoir en U sur cours. L'objectif de densité brute minimale moyenne doit atteindre 8 logements/ha.

#### *Mixité fonctionnelle et sociale*

Ce secteur est destiné à l'habitat en priorité.

#### *Qualité environnementale et prévention des risques*

Dans un objectif de maintien de la biodiversité et la mise en valeur paysagère, cette zone comporte un enjeu de stabilisation du talus et de gestion des eaux de ruissellement.

#### *Accès et desserte*

La zone est desservie par plusieurs accès, que les futurs aménageurs veilleront à aménager.

La création d'impasse ne sera pas autorisée. Les voies créées devront permettre des déplacements motorisés apaisés et sécurisés. Par ailleurs, les déplacements doux seront aussi pris en compte au travers de l'aménagement proposé.



c. Secteur Plateau / Partolles

### CONTEXTE

Actuellement, des opérations isolées, sans logique d'aménagement semblent se faire dans le cadre de divisions foncières.

La partie haute dispose d'atouts paysagers importants : la parcelle est le support d'éléments végétaux de plus ou moins bonne qualité, mais qui participent au cadre paysager. Par ailleurs, c'est une des entrées de la commune où la vue sur les Pyrénées y est remarquable. Actuellement, ces parcelles n'ont aucun lien ou passages entre elles (Nord/sud). De fait, il n'existe pas de desserte directe entre les lotissements du Nord et le centre bourg : tous sont irrigués par des voiries routières et engendrent des problèmes de perméabilité dans les opérations.

### ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

#### *Périmètre et phasage*

Les parcelles concernées se trouvent entre la rue du Plateau et la rue des Partolles.

Surface totale du Nord-Ouest au Sud-Est : environ 1,2 ha

#### *Insertion architecturale, urbaine et paysagère*

Il sera demandé à l'aménageur une diversification des « produits » immobiliers (pavillonnaires individuels, accolés ou maisons mitoyennes). L'objectif de densité brute minimale moyenne doit atteindre 8 logements/ha.

#### *Mixité fonctionnelle et sociale*

Ce secteur est destiné à l'habitat en priorité.

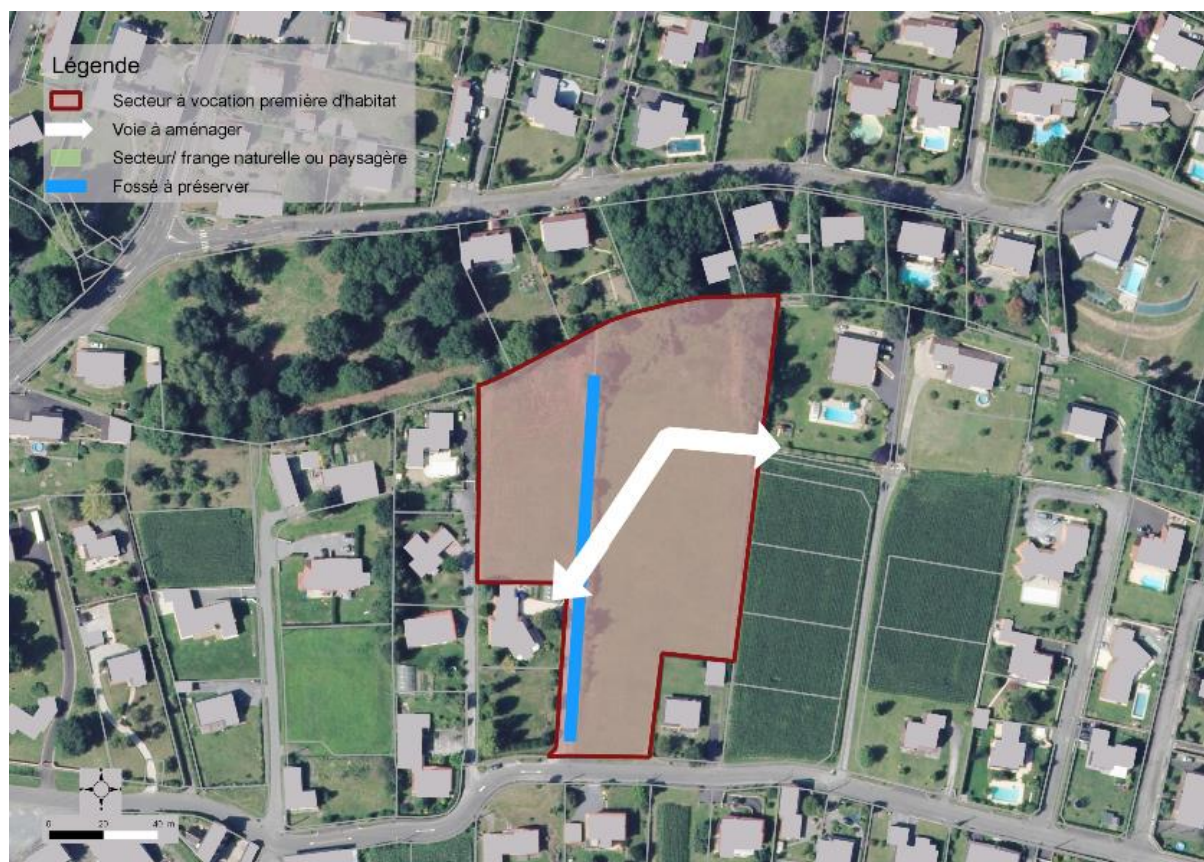
#### *Qualité environnementale et prévention des risques*

Les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'objectif de préservation du fossé.

#### *Accès et desserte*

La zone est desservie par plusieurs accès, que les futurs aménageurs veilleront à aménager.

Une desserte interne sera créée en accroche avec les rues des Mésanges, du Colibri. De même, à l'intérieur de l'opération, un principe de desserte routière sera défini afin de ne pas créer de voies en impasses, gênantes pour les services d'intervention quels qu'ils soient.



d. Secteur Partolles liaison rue des Isards

**CONTEXTE**

Actuellement, ces parcelles sont desservies par les rues des Partolles, sur la commune de Ousse. Les aménagements de voirie dans ce secteur devront être réalisés en vue de fonction de desserte et non de transit, afin de ne pas être facteur d'insécurité routière. Des opérations isolées sans logique d'aménagement semblent se faire dans le cadre de divisions foncières. Les aménagements de voirie dans ce secteur devront être réalisés en vue de fonction de desserte et non de transit, afin de ne pas être facteur d'insécurité routière.

**ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**

***Périmètre et phasage***

Surface totale : environ 1ha

***Insertion architecturale, urbaine et paysagère***

Ce secteur est destiné à l'habitat individuel en priorité. L'objectif de densité brute minimale moyenne doit atteindre 8 logements/ha.

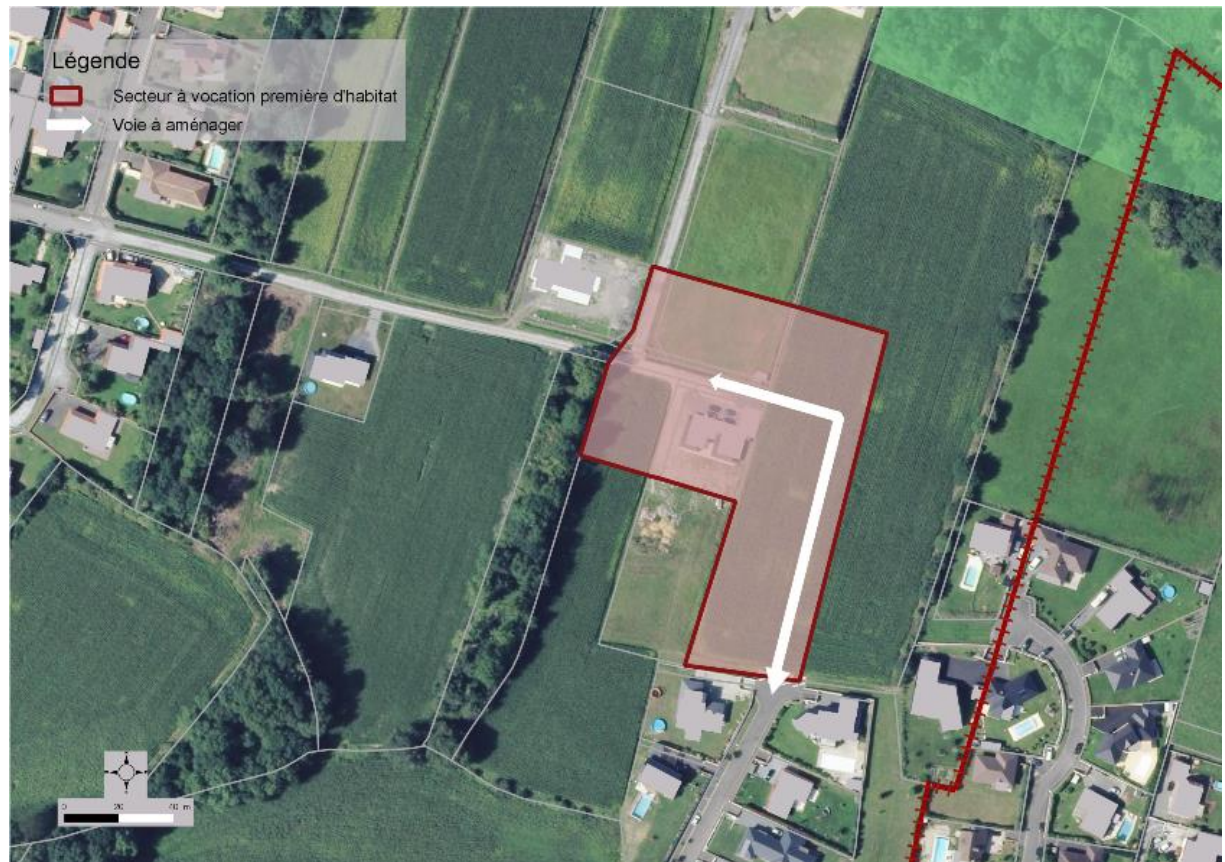
***Qualité environnementale et prévention des risques***

Au-delà de la préservation des haies et îlots boisés, une réglementation spécifique sur les clôtures doit être instaurée. Ainsi, pour les parcelles situées en limite de zones A ou N :

- les clôtures composées de murs, de soubassement et de cloisonnement opaques sont interdites,
- les haies mono-spécifiques sont interdites,
- seules les clôtures perméables permettant la libre circulation de la faune sont autorisées : clôtures de type grillage ( à grande maille 10 à 15 cm), barbelé, en bois, ou végétales présentant un espace minimum de 20 cm entre le sol et le bas de la clôture et une hauteur maximum de 1,30 mètre. Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie qui sera alors de type champêtre, composée d'essences locales.

***Accès et desserte***

A l'intérieur de l'opération, un principe de desserte routière est défini afin d'éviter les voies en impasses, gênantes pour les services d'intervention quel qu'ils soient. Concernant les modes doux, ils doivent être pris en compte dans des espaces sécurisés : trottoirs, cheminements enherbés si possibles, qui pourront aussi avoir des fonctions écologiques.

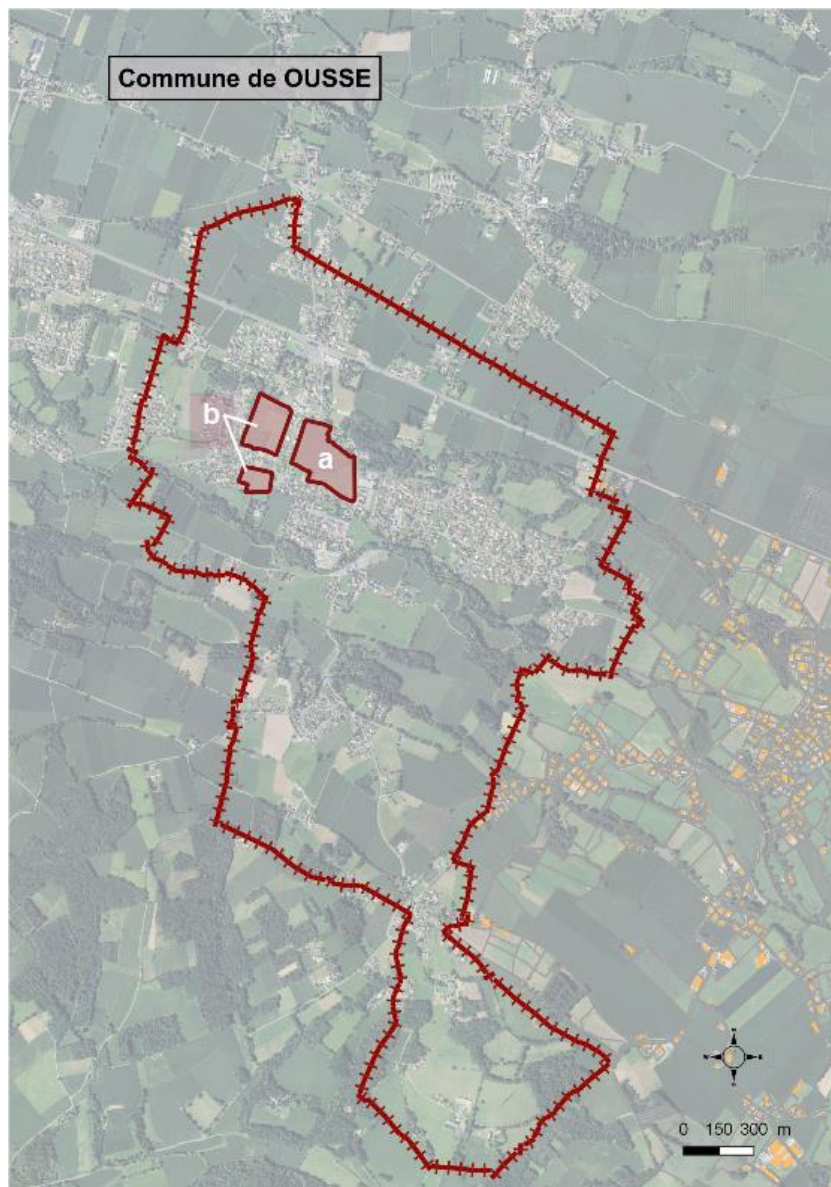


### 4.3. Commune d'Ousse

Dans un souci de gestion vertueuse de l'espace, les opérations seront phasées de la manière suivante :

- en phase 1 : urbanisation de la zone 1AU dit secteur centre-bourg ;
- en phase 2 : urbanisation de la zone 1AU dit secteur Las Costes et Partolles.

Les secteurs d'OAP



a. Secteur du centre-bourg

**CONTEXTE**

Les espaces fonciers non construits situés à proximité des principaux lieux de vie (commerces, école, ...) doivent faire l'objet d'une attention particulière. L'intérêt de ces terrains devra être regardé au vu des besoins de la commune en matière de création de logements notamment à coût abordable.

Le centre de la commune est délimité par une zone 30. Ce secteur doit faire l'objet de traitements complémentaires visant à conforter la sécurité des piétons et vélos.

Les terrains libres de toutes constructions et idéalement placés (proximité des commerces, des écoles, des bâtiments de loisirs et administratifs) doivent permettre de densifier le centre de la commune et d'assurer la mixité sociale. Cette densification se fera en respectant les caractéristiques de la commune : les volumes et les hauteurs des bâtiments reprendront les dominantes du bâti traditionnel.

**ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**

***Périmètre***

Surface totale : environ 5 ha

***Insertion architecturale, urbaine et paysagère***

L'opération pourrait se caractériser par :

- La création de petits ensembles collectifs permettant de marquer l'entrée de bourg.
- La réalisation de pavillons individuels pouvant intégrer différents statuts d'occupation, avec une recherche d'économie foncière.

Pour tenir compte de la forme urbaine du bourg, les nouvelles constructions ne dépasseront pas deux niveaux (un RDC et un étage), les combles pouvant être aménagés.

Une large place sera accordée à l'aménagement d'espaces verts de proximité

L'objectif de densité brute minimale moyenne doit atteindre 8 logements/ha.

***Mixité fonctionnelle et sociale***

Ce secteur est destiné à l'habitat en priorité. Le programme de logements doit être conçu de façon globale, afin d'aboutir à une cohérence d'aménagement. En effet, la situation géographique des terrains apparaît stratégique, puisque ceux-ci sont situés à l'entrée du bourg, le long d'une voie passante.

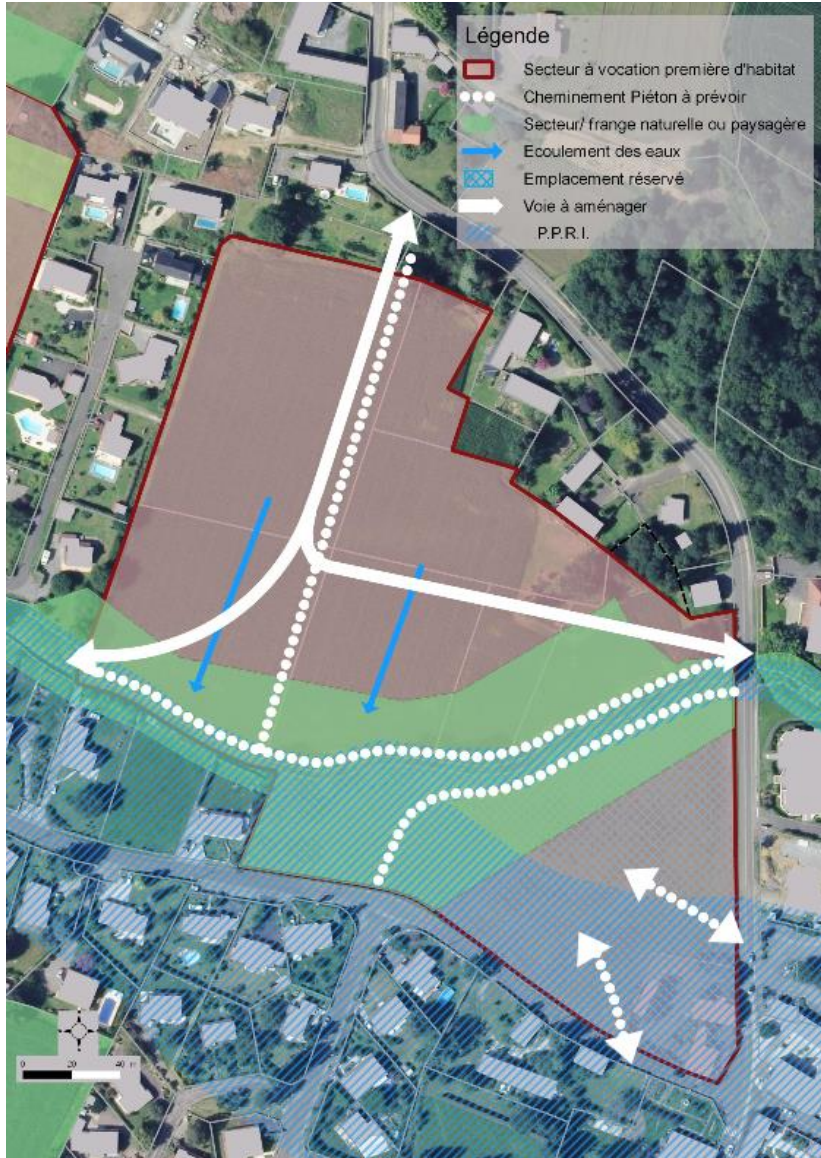
Le programme réalisé devra accueillir une offre de logements diversifiée se traduisant par le développement d'une offre de logements abordables (accession ou locatif) conformément aux définitions du Programme Local de l'Habitat en vigueur.

***Qualité environnementale et prévention des risques***

Ce secteur est concerné par le risque d'inondation, des aménagements devront être prévus pour assurer l'écoulement des eaux.

***Accès et dessertes***

- Limiter les voies internes à l'îlot,
- Favoriser les circulations douces en cœur d'îlot,
- S'appuyer sur la présence du ruisseau pour créer un parcours piétonnier,
- Végétaliser les espaces dédiés au stationnement



b. Secteur dit Las Costes et Partolles

**Périmètre et phasage**

Surface totale : environ 3,3 ha

**Insertion architecturale, urbaine et paysagère**

La réalisation de pavillons individuels pouvant intégrer différents statuts d'occupation, avec une recherche d'économie foncière.

**Mixité fonctionnelle et sociale**

Ce secteur est destiné à l'habitat en priorité.

**Qualité environnementale et prévention des risques**

Dans ce secteur, des aménagements devront être prévus pour assurer l'écoulement des eaux.

**Accès et dessertes**

- Limiter les voies internes à l'îlot et en favorisant les dessertes directes des pavillons à partir de la voirie existante,
- S'appuyer sur la présence du ruisseau pour créer un parcours piétonnier,
- Végétaliser les espaces dédiés au stationnement





***Périmètre et phasage***

Surface totale : environ 1 ha

***Insertion architecturale, urbaine et paysagère***

La réalisation de pavillons individuels pouvant intégrer différents statuts d'occupation, avec une recherche d'économie foncière.

***Mixité fonctionnelle et sociale***

Ce secteur est destiné à l'habitat en priorité.

***Accès et dessertes***

- Limiter les voies internes à l'îlot et en favorisant les dessertes directes des pavillons à partir de la voirie existante,
- Végétaliser les espaces dédiés au stationnement



#### 4.4. Commune de Sendets

*Le secteur d'OAP*



a. Secteur du centre-bourg

**CONTEXTE**

Le centre bourg constitue le cœur du développement de la commune de Sendets.

**ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**

***Périmètre et phasage***

Surface totale : environ 3 ha

***Insertion architecturale, urbaine et paysagère***

Préserver les caractéristiques architecturales locales afin, non pas d'uniformiser mais d'homogénéiser le bâti :

- o Les pentes des toitures des constructions à usage d'habitation et des constructions annexes, auront un aspect et des couleurs conformes au bâti traditionnel.
  - o Les peintures et les enduits seront dans les tons qui s'harmonisent avec l'environnement urbain existant.
  - o Les volumes seront limités afin que les constructions soient mieux intégrées dans le paysage.
- Les clôtures devront éviter tout effet « bunker ».

Respecter des règles de formes urbaines diversifiées : habitat collectif, habitat groupé, et lots simples pour un total minimum de 8 logements à l'hectare.

Des logements du T2 au T4, R + 1 + combles d'architecture locale (en volumétrie légèrement plus basse), avec des portiques de liaison (pergola, tonnelles), avec possibilité de bureaux en RDC (notaire, infirmière, médecin) peuvent être réalisés.

L'objectif de densité brute minimale moyenne doit atteindre 8 logements/ha.

Lieu de rassemblement et de petite cérémonie, la place permet de se réunir devant les bâtiments publics principaux (de l'église à la mairie), sans être confrontée à la circulation automobile. Elle permet ensuite d'ordonner l'espace pour créer si nécessaire des locaux commerciaux en face du foyer rural :

- Boulangerie, pâtisserie,
- Bar, tabac, journaux, restaurant (placette ombragée et paisible)

En matérialisant la voie, les voitures pourront se garer de part et d'autre de la rue du Centre.

Pour des raisons techniques, un passage est conservé pour accéder sur la face avant de la mairie et du foyer (passage pompier).

Les arbres existants pourront être conservés.

***Mixité fonctionnelle et sociale***

Le programme réalisé devra accueillir une offre de logements diversifiée se traduisant par le développement d'une offre de logements abordables (accession ou locatif) conformément aux définitions du Programme Local de l'Habitat en vigueur.

L'ancienne école pourra être affectée à de nouvelles fonctions (ex : accueil des associations) et le presbytère pourrait devenir un lieu d'accueil pour le troisième âge.

### Accès et desserte

Améliorer la qualité des espaces publics, espaces à vivre

La consolidation du centre passe par la déviation de la rue du Centre pour permettre la création d'une place devant la mairie, pour sécuriser et "séréniser" l'ensemble "mairie / foyer" et essayer de définir une configuration de place à « l'ancienne » structurée par des arbres pour donner un côté ombragé.



## LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU QUARTIER

### Les éléments structurants du projet

Créer une continuité de voie de type voie partagée (zone 20) permettant de limiter les flux véhicules et de prioriser le piéton: une véritable rue

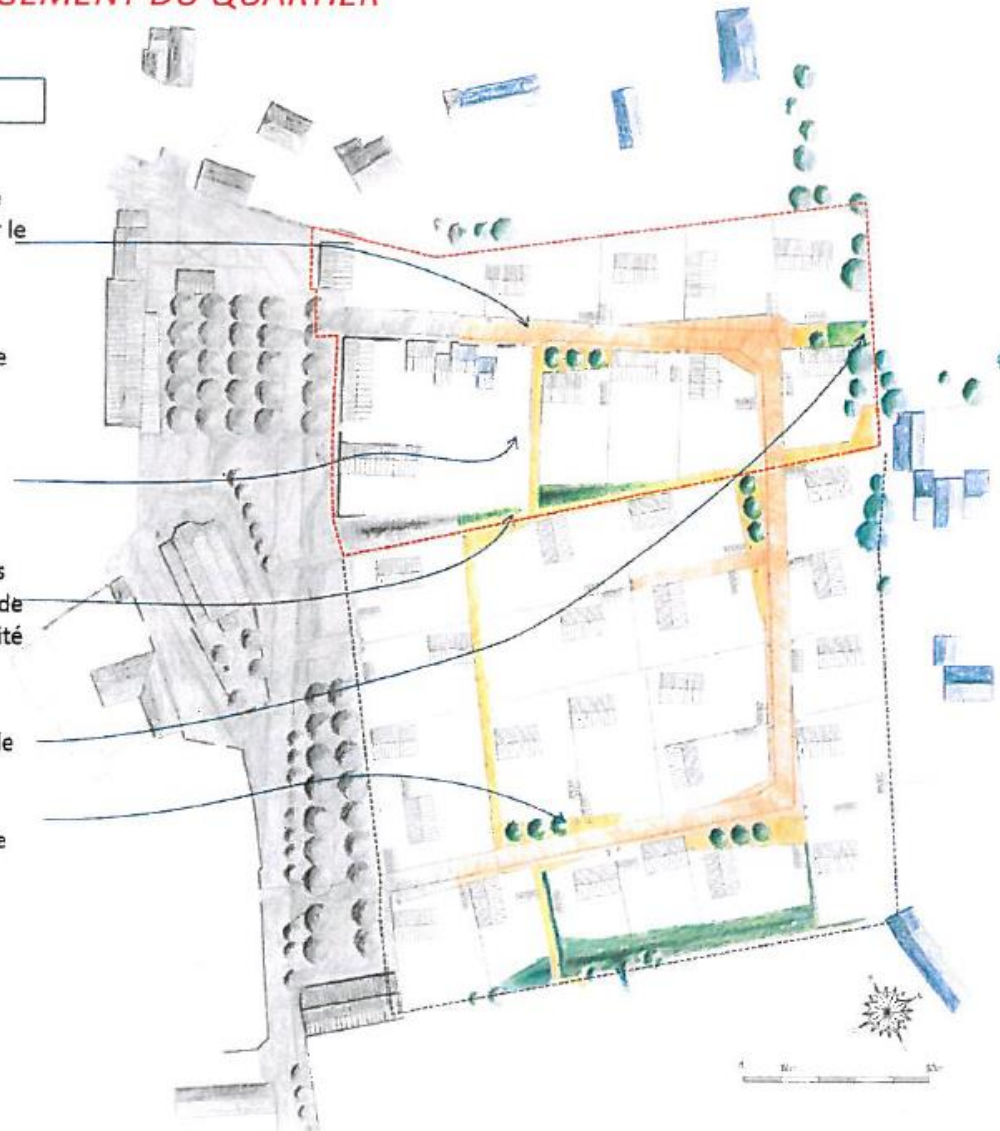
Composer un bâti à l'alignement de l'espace public pour organiser le centre du village

Respecter la composition en deux tranches d'aménagement

Composer un réseau de cheminements piétons, support également d'espaces de rétention (noues); Prévoir une continuité vers le Cami Dou Bos

Prévoir une possibilité de continuité de la voie vers les terrains adjacents

Organiser des «dilatations» de l'espace public, qui accueillent des espaces de stationnement



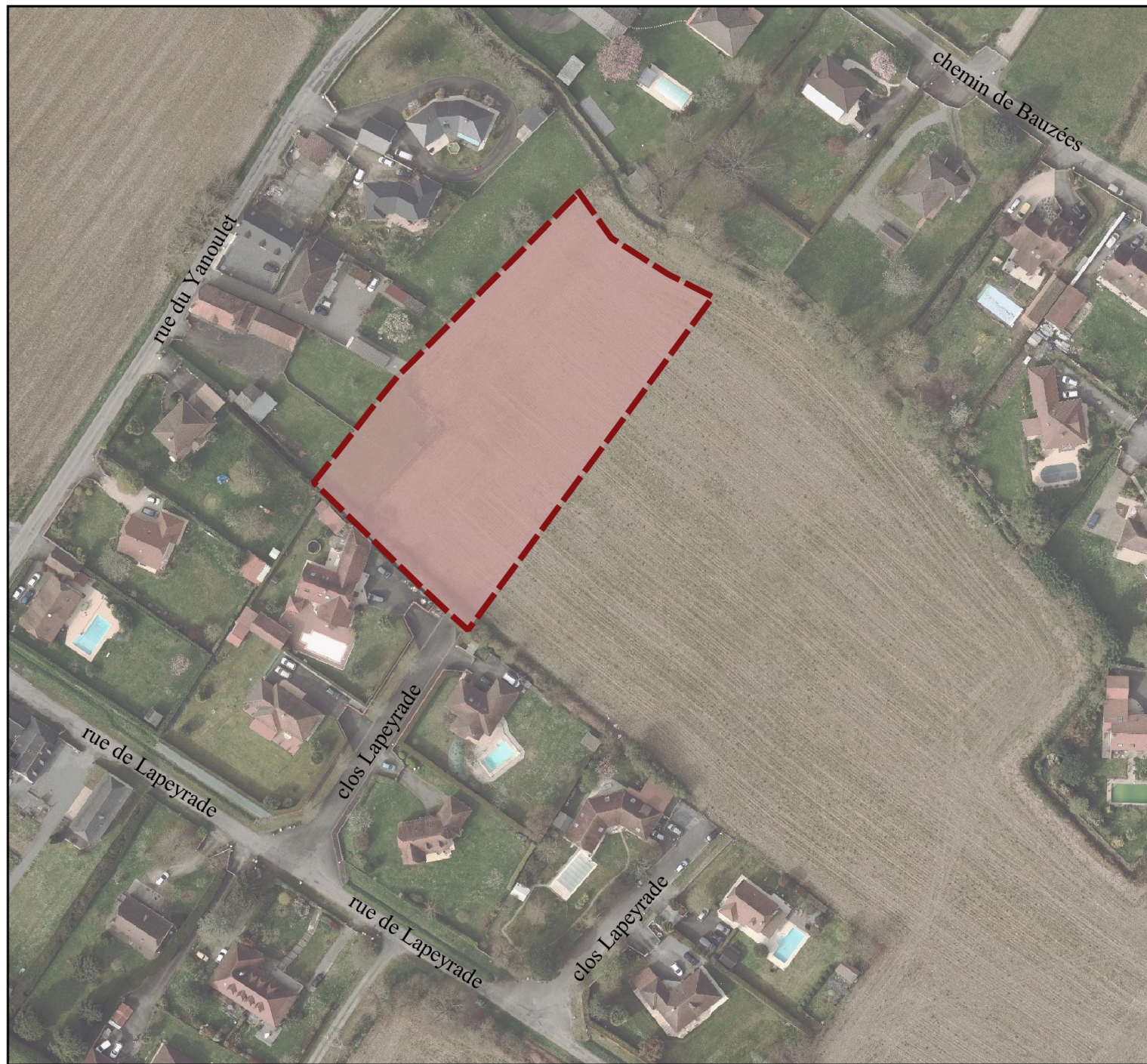
Atelier Lavigne- Architectes associés  
CETRA – Bureau d'études techniques

Etude d'aménagement du centre-bourg de Sendets

## Sendets - OAP Clos Lapeyrade

Superficie : 0.5 ha

Phasage : Ce secteur identifié fera l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2028. Cette ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation d'une étude qui définira le parti d'aménagement du secteur.



20 40 m



## Sendets - OAP Plateau

Superficie : 0.5 ha

Phasage : Ce secteur identifié fera l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2028. Cette ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation d'une étude qui définira le parti d'aménagement du secteur.



20 40 m

