



PLAN LOCAL D'URBANISME D'ISESTE

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ARTELIA REGION SUD-OUEST
SITE DE PAU

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

COMMUNE D'ISESTE

DATE : OCTOBRE 2021

REF : 4 36 0893

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
1. LE QUARTIER CAILLOUMAROU	3
1.1. CONTEXTE ET ENJEUX DU SITE	3
1.2. LES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	4
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	4
2. LE QUARTIER SOUNRADES	5
2.1. CONTEXTE ET ENJEUX DU SITE	5
2.2. LES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	7
2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	7
2.3.1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	7
2.3.2. La mixité fonctionnelle et sociale	9
2.3.3. La qualité environnementale et la prévention des risques	9
2.3.4. Les besoins en matière de stationnement	10
2.3.5. La desserte par les transports en commun	11
2.3.6. La desserte des terrains par les voies et réseaux	11
2.4. ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER	12
3. LE CENTRE BOURG	14
3.1. CONTEXTE ET ENJEUX DU SITE	14
3.2. LES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	15
4. LES DEPLACEMENTS	17
4.1. CONSTAT	17
4.2. LE RESEAU DE VIAIRE A CONFORTER ET A CREER	18

INTRODUCTION

A travers l'élaboration de son PLU, la commune d'Iseste s'oriente vers un développement urbain équilibré et maîtrisé en épaisseur du centre bourg ainsi qu'une revalorisation de l'espace public historique.

La définition des limites de la zone à urbaniser a aussi orienté les choix de développement afin d'améliorer la perception du village.

La commune a décidé des choix de développement futur du territoire. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent de préciser les conditions nécessaires à la mise en œuvre de ces choix, notamment les actions et opérations d'aménagement qui assureront la cohérence avec le PADD (Projet d'aménagement et de développement durable) qui prévoit d'assurer l'insertion paysagère des projets, la mise en valeur de l'environnement et le développement de la commune tout en conservant les caractéristiques ossaloises du village.

La mise en place des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) est destinée à :

- Organiser le développement futur en phasant une ouverture à urbanisation en continuité immédiate du bourg,
- Organiser et sécuriser la desserte routière et piétonne en assurant un maillage cohérent en appui des voiries et des cheminements existants (traversée du village, bords du gave),
- Ancrer les zones à urbaniser dans leur environnement naturel et paysager.

GENERALITES SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION D'ISESTE

La commune d'Iseste a souhaité préciser ces orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs qui relèvent d'une nécessité d'organisation en raison des enjeux urbains en termes de fonctionnement et de composition.

4 orientations d'aménagement et de programmation sont déclinées, chacune répondant à des objectifs précis :

1- L'OAP du quartier Cailloumarou

- Comblent une zone interstitielle,
- Assurer une continuité urbaine avec l'existant en s'appuyant sur les éléments paysager au Nord-Est.

2- L'OAP du quartier Las Soundrades

- Donner des limites à l'étalement urbain ; en s'appuyant sur les enjeux paysagers et agricoles ainsi que sur la contrainte topographique,
- Contenir l'urbanisation tant en terme de localisation des zones aménagées que de formes urbaines proposées,
- Maintenir une mixité dans le village en terme de type de logements proposés assurer une dynamique démographique,
- Echelonner l'urbanisation future sur la durée du PLU en cohérence avec les objectifs de développement décidé par la commune et en lien avec la capacité des équipements.

3- L'OAP centre bourg

- Requalifier l'espace public,
- Sécuriser la traversée du village,
- Articuler les différents usages de l'espace public (padouen, place, parvis),
- Maintenir la qualité paysagère et patrimoniale du cœur de village.

4- L'OAP déplacement

- Favoriser les modes de transport doux notamment en connectant les dessertes piétonnes des futures zones à urbaniser à celles déjà aménagées sur le territoire communal (parcours du bord de gaves, carrerot.

1. LE QUARTIER CAILLOUMAROU

1.1. CONTEXTE ET ENJEUX DU SITE



Fig. 1. Localisation de la parcelle constructible de Cailloumarou

La zone interstitielle (0,6 ha environ) accessible depuis la route des Pyrénées par l'Impasse Saint-Michel est plane et n'est aujourd'hui pas cultivée mais entretenue.

Le site est bordé :

- Au nord par l'impasse Saint-Michel et des constructions d'habitation,
- A l'Est par un boisement,
- A l'Ouest et au Sud par des constructions d'habitations.



Fig. 2. Les enjeux sur le secteur

1.2. LES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le développement urbain de la zone permet de combler une zone interstitielle qui par sa localisation et son enclavement au sein du tissu urbain existant ne lui confère plus aucune vocation agricole. Les aménagements devront assurer une continuité urbaine avec l'existant en s'appuyant sur les éléments paysager au Nord-Est.

1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

A vocation principale d'habitation, cette zone est destinée à la réalisation de constructions à vocation d'habitation ou d'activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Son aménagement devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble visant à créer une densité minimale de 8 logts/ha.

Le futur aménagement doit prendre prioritairement en compte :

- La gestion de l'accès à la parcelle,
- La facilitation des cheminements doux,
- L'optimisation des espaces de stationnements (intégrer le stationnement dans l'espace public tout en limitant l'impact visuel),
- Le maintien de la qualité paysagère et patrimoniale environnante.

2. LE QUARTIER SOUNRADES

2.1. CONTEXTE ET ENJEUX DU SITE

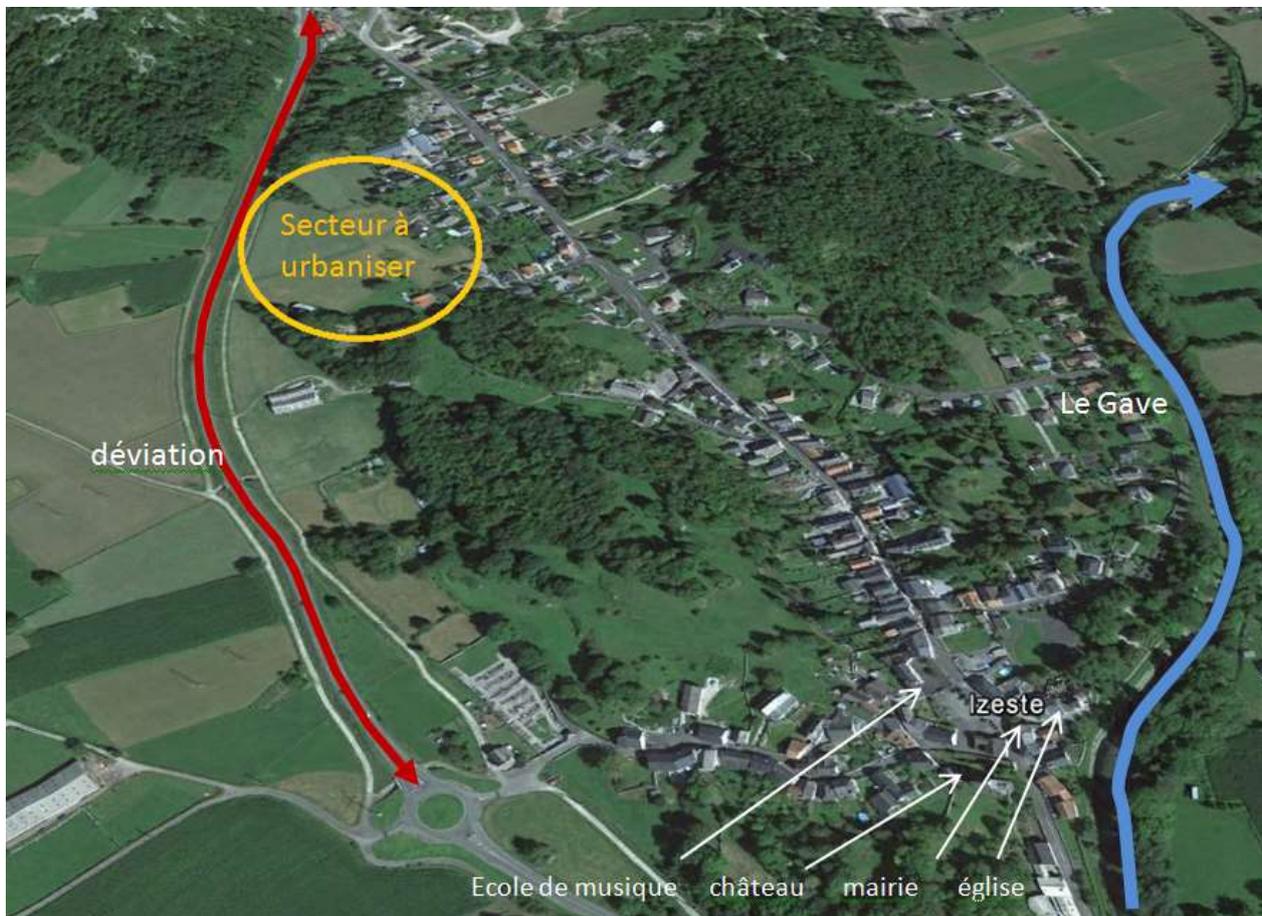


Fig. 3. Localisation de la zone de développement projetée



Fig. 4. Photos du site : photos gauche et centre : vues depuis l'impasse Laroun, photo droite vue depuis la déviation

La zone de développement projeté (2,9 ha environ) est relativement plane et est aujourd'hui pour partie cultivée. Le site est bordé :

- À l'Ouest par un chemin communal parallèle à la déviation (D920),
- Sur ses limites Nord et Sud, par des reliefs boisés,
- À l'Est, par un secteur récemment urbanisé (maisons individuelles).

Le site est desservi par 2 voies aujourd'hui en impasses (rue Larroun et la rue des Abeillots).

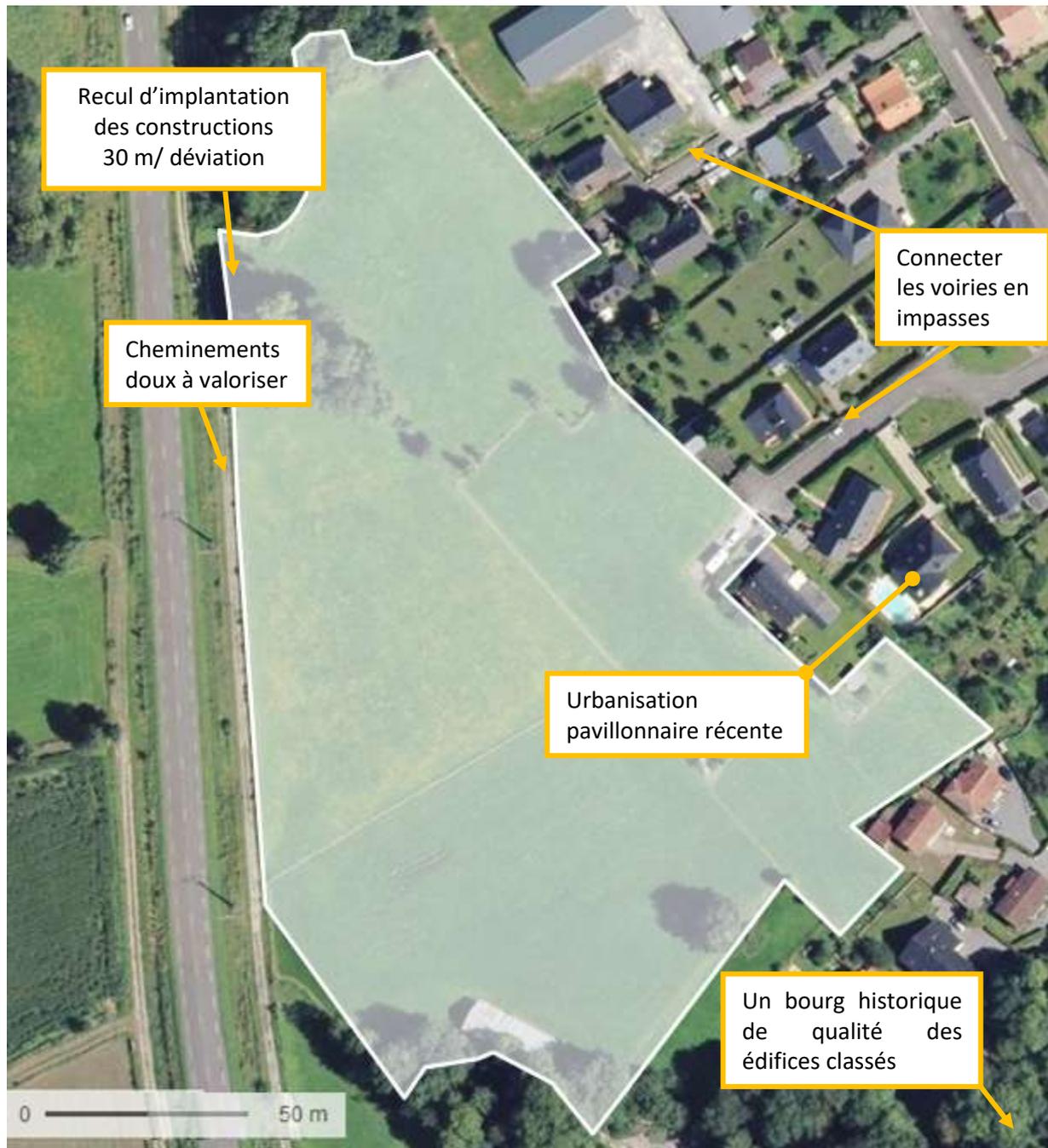


Fig. 5. Les enjeux sur le secteur de développement projeté

2.2. LES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le développement urbain de la zone permet d'agrandir l'espace bâti mais aussi de structurer l'espace aggloméré. Les aménagements devront assurer une continuité urbaine avec l'existant en terme de paysage, et également, une perméabilité des espaces par la connexion du réseau de déplacement (cheminements doux et voirie).

Une voie structurante plantée constituera l'ossature du quartier (mail planté). Dans le but de respecter la silhouette initiale du village d'Iseste, les préconisations en matière d'organisation et d'implantation du bâti reprendront les caractéristiques paysagères et urbaines édictées dans la charte architecturale paysagère des Pyrénées béarnaises.

2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

2.3.1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

A vocation principale d'habitation, les zones à urbaniser (AU) sont destinées à la réalisation de constructions à vocation d'habitation ou d'activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

➤ Formes urbaines

La diversité des formes de logements doit être encouragée (maisons de villes mitoyennes et maisons individuelles sur lots libres) afin de favoriser au mieux le parcours résidentiel.

Sur une bande située en bordure de la RD920, on préférera un habitat plus dense de type individuel mitoyen groupé deux par deux. Pour le reste du site, il sera proposé un découpage parcellaire plus irrégulier qui permettra de dégager une série de lots libres.

L'opération comportera une densité moyenne de 12 logts/ha (tranche 1 et tranche 2).



Extrait de la charte architecturale et paysagère des Pyrénées béarnaises

➤ Qualité architecturale

Une attention particulière devra être portée à l'implantation, la volumétrie et à l'aspect du bâti. Il s'agira :

- De concevoir les constructions nouvelles à partir de volumes simples sur plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumétries plus élaborées ou plus complexes que le simple parallélepède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la Vallée d'Ossau.
- De respecter l'aspect extérieur des constructions en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains. Les façades et couvertures devront présenter un traitement harmonieux et devront s'inspirer de l'architecture locale. Les volets et menuiseries, partie intégrante des constructions devront être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.
Il est recommandé de suivre le Charte architecturale et paysagère des Pyrénées béarnaise.
- De privilégier une implantation du bâti selon une orientation Nord/Sud et de privilégier les espaces de jardins au Sud.
- De limiter à 7 mètres la hauteur maximale sous sablière (ou à l'acrotère si toiture terrasse) des constructions, par rapport au terrain naturel ou au sol fini extérieur si celui-ci est plus bas.

➤ La structuration paysagère

Les entités boisées existantes sur les reliefs situés en limite nord et sud de la zone seront préservées.

L'interface entre ce nouveau quartier et la RD 920 se fera avec l'implantation d'une haie bocagère composée d'essences locales (cf. essences identifiées charte architecturale et paysagère des Pyrénées béarnaises).

➤ Le mail central, espace collectif du quartier

Cet espace en cœur d'îlot fera l'objet d'un aménagement soigné car il constitue l'armature du nouveau quartier sur laquelle s'appuiera la trame bâtie.

Cet espace conditionnant la qualité globale du quartier, il s'agit de constituer un mail planté véritable espace public et lieu partagé.

Un soin particulier sera apporté à la plantation d'arbres et aux espaces en pleine terre. Par ailleurs, ce mail comprendra une série de places de stationnement sous couvert végétal. L'espace planté accompagnera le cheminement piéton.

➤ L'insertion paysagère du quartier

La densité de bâti permet de laisser une large part aux espaces plantés, notamment aux jardins privatifs qui créent des transitions paysagères en périphérie du secteur.

Pour les plantations, les essences végétales seront choisies dans la palette des essences locales définies dans la charte architecturale et paysagère des Pyrénées béarnaises.

2.3.2. La mixité fonctionnelle et sociale

Le projet a pour objectif de créer un quartier accueillant une mixité de fonctions de manière à intégrer le quartier dans une centralité agrandie. Il s'agit d'intégrer la nouvelle population en favorisant une vie de village équivalente à celle du noyau villageois.

Dans ce but, l'opération devra permettre une densification et une diversification de l'habitat et offrira la possibilité à des artisans de s'implanter si leur activité est compatible avec la vocation habitation de la zone.

La zone sera à dominante de maisons individuelles sur des lots libres. Elle accueillera également des maisons jumelées, des maisons en bande ou petits collectifs de type R+1. Il s'agira de reproduire les formes urbaines typiques du village tout en favorisant l'innovation architecturale.

2.3.3. La qualité environnementale et la prévention des risques

➤ Les eaux pluviales

20% minimum de l'unité foncière doit être maintenue en « pleine terre »¹ afin de privilégier la présence des jardins et de limiter l'imperméabilisation des sols.

¹ Une surface est définie comme étant de « pleine terre » si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales).

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau, la réalisation de toute nouvelle opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre.

➤ **Les performances énergétiques et environnementales des constructions**

Le plan d'ensemble du quartier doit permettre aux constructions de bénéficier du meilleur apport solaire passif, en facilitant l'ouverture des constructions au sud et en évitant les effets de masque (ombre portée d'un bâtiment ou d'un arbre) ou les vis-à-vis.

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

➤ **La prévention des risques et nuisances**

Les principales nuisances sont liées à la circulation routière sur la RD920. Les aménagements proposés devront permettre de réduire ces nuisances. Il s'agira notamment :

- De créer une végétalisation en façade de la RD920 afin de filtrer les nuisances sonores et visuelles occasionnées par la circulation routière,
- D'implanter les constructions à au moins 30 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD920,
- D'isoler de manière phonique le bâti proche de la RD920 afin de limiter les nuisances sonores occasionnées par la circulation.

Par ailleurs, une gestion alternative des eaux pluviales par des dispositifs de type noues, fossés, ou bassin tampon par exemple, sera privilégiée sous réserve d'une étude détaillée. Ce type de gestion fera l'objet d'une insertion paysagère.

2.3.4. Les besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics et correspondre aux besoins de la construction.

Il est exigé un minimum de 2 places de stationnements par logement à réaliser sur la parcelle (lots libres) et 1 place pour chaque logement édifié en bande.

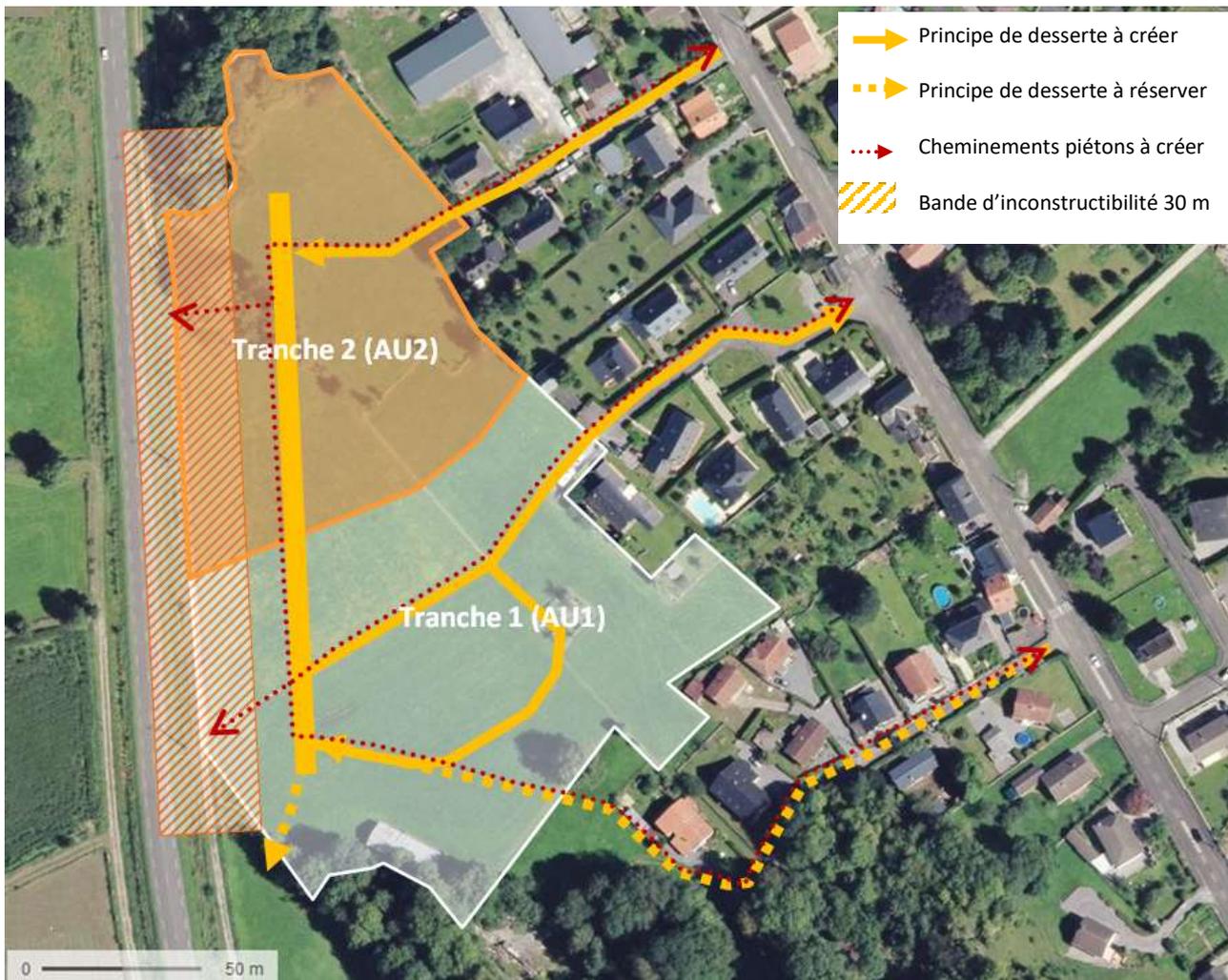
En appui sur l'espace public ou le long des voies de communication, les opérations d'aménagement d'ensemble devront également prévoir des places de stationnement visiteur. L'aménageur devra respecter au minimum une place de stationnement visiteur pour 3 logements créés.

En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

2.3.5. La desserte par les transports en commun

Le choix d'urbanisation en continuité immédiate de zones actuellement urbanisées et l'orientation visant à favoriser la création de cheminements doux, vise à valoriser la proximité entre la zone d'urbanisation future et les arrêts de transports interurbains de la Région Nouvelle Aquitaine.

2.3.6. La desserte des terrains par les voies et réseaux



L'ensemble du quartier sera desservi par des voies créées en continuité d'impasses existantes de manière à créer des « boucles » de circulation une voie interne appelée le mail.

Chacune des voies sera assortie d'un cheminement piétonnier amené à relier le chemin rural bordant la déviation.

L'aménagement du secteur étant réalisé en 2 temps, la 1^{ère} phase devra comprendre un bouclage complet de la voirie. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés. Les choix de plantation devront se faire dans une palette végétale locale (cf. charte architecturale et paysagère des Pyrénées béarnaises).

Le projet sera raccordé aux réseaux publics d'assainissement collectif et d'eau potable.

2.4. ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER

➤ Tranche 1 (Zone AU1)

Les constructions nouvelles sont autorisées, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

➤ Tranche 2 (Zone AU2)

Les constructions nouvelles seront autorisées, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à partir du 1^{er} janvier 2026, à la condition que 75% minimum des permis de construire des lots prévus dans la tranche 1 soient délivrés.

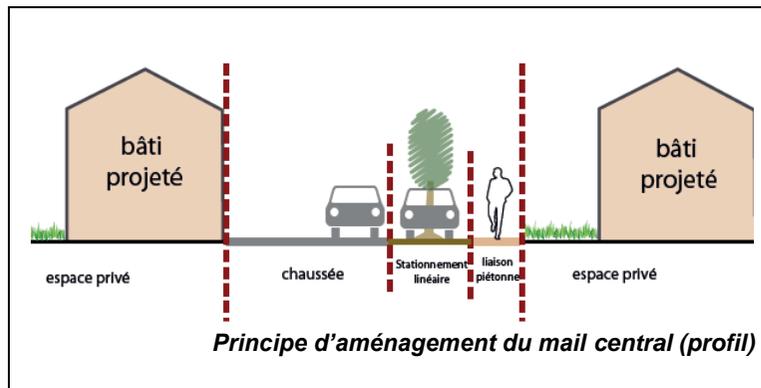
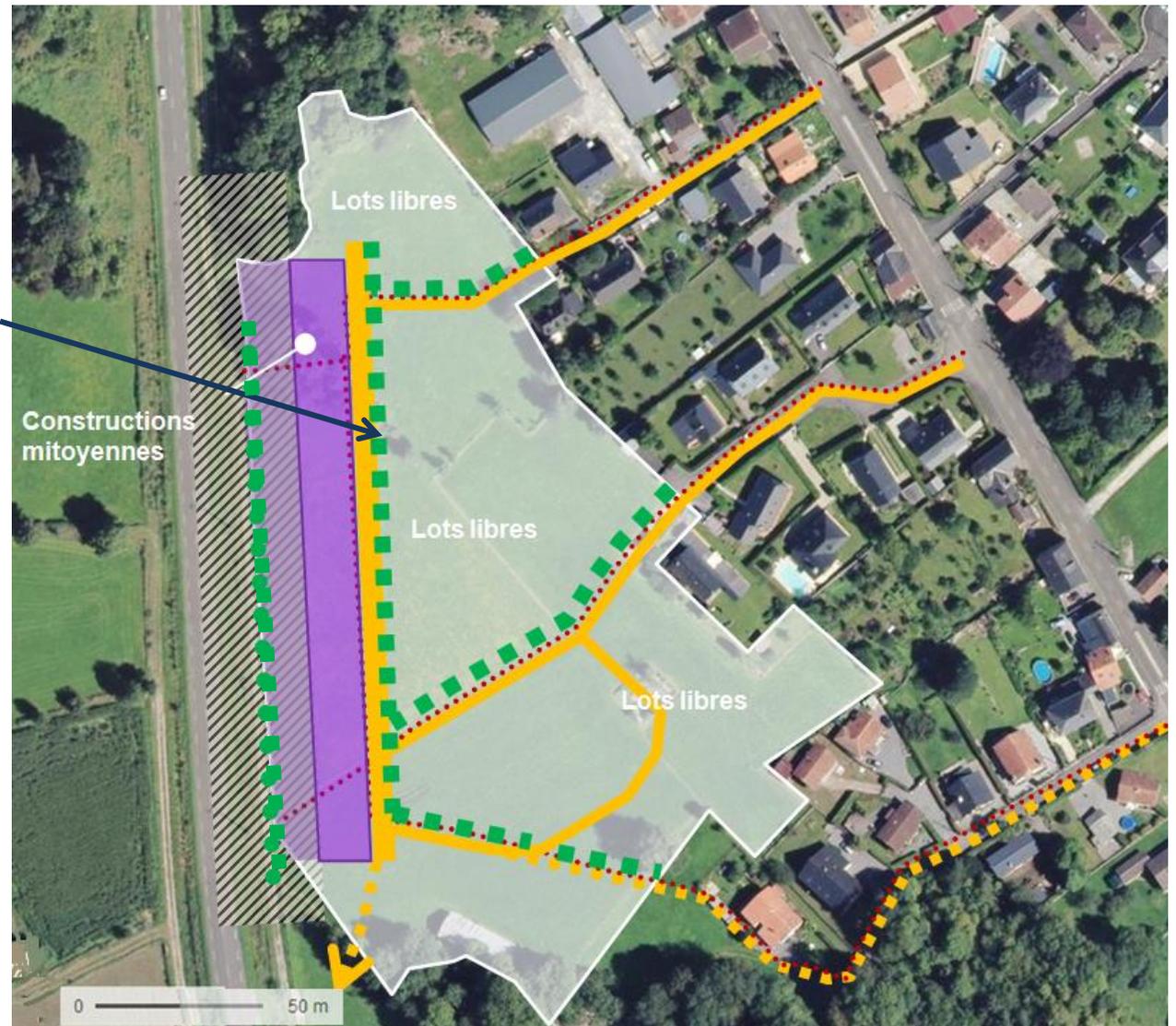


Fig. 1. Schéma d'aménagement de la zone de développement projetée

- Principe de desserte à créer
- Principe de desserte à réserver
- Cheminements piétons à créer
- Bande d'inconstructibilité 30 m
- Maisons mitoyennes/ parcelles en lanières
- Bande d'implantation du bâti
- Alignements végétalisés à créer
- Lots libres



3. LE CENTRE BOURG

3.1. CONTEXTE ET ENJEUX DU SITE

Espace de gravité de l'organisation urbaine, la place et ses abords concentrent les fonctions de la vie communautaire. A Iseste, les espaces publics sont morcelés et éclatés autour des bâtiments et équipements publics.

- La place est uniquement dédiée à la voiture (son parking est très consommateur d'espace puisqu'il ne contient que 16 places) De plus, l'aspect « routier » de la place limite le flux piéton,
- Le Padouen (pré communal), espace planté d'arbres de hautes tiges ouvert sur le Gave est dissocié de l'espace public par une parcelle privée nue,
- La RD 2920, voie structurante du bourg, aujourd'hui allégée d'une grande partie du flux grâce à la déviation, maintient une grosse emprise de la voiture sur l'espace public, cet axe contribue à la lecture éclatée de l'espace public.

La commune souhaite se projeter dans un aménagement global en mesure de structurer les usages de l'espace public avec une liaison entre le bord du gave aménagé et la place.



Fig. 6. Les enjeux sur l'aménagement du centre-bourg

3.2. LES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le futur aménagement doit prendre prioritairement en compte :

- La requalification de l'espace public (structuration de l'espace public, valorisation des éléments du patrimoine),
- L'articulation des différents usages de l'espace public (padouen, place, équipements, voie),
- L'aménagement de la traversée du village :
 - Sécuriser, protéger, favoriser et connecter les réseaux de cheminements piétonniers,
 - Faciliter les cheminements pour les PMR,
 - Limiter le caractère routier des aménagements),
- L'optimisation des espaces de stationnements (intégrer le stationnement dans l'espace public tout en limitant l'impact visuel),
- Le maintien de la qualité paysagère et patrimoniale du cœur de village (valorisation des monuments et édifices de caractère, prise en compte des aménagements liés au Gave).



Fig. 7. Principes d'aménagement du centre bourg

4. LES DEPLACEMENTS

La qualité du réseau viaire (typologie des voies, diversité des cheminements, maillage) est un élément indissociable de la qualité de vie de la commune.

4.1. CONSTAT

- 1- La traversée d'Iseste bien qu'améliorée par la réalisation de la déviation reste compliquée, notamment sur la partie basse de la rue Bourdeu (repéré en 1 fig. 6) où la chaussée est particulièrement étroite.
- 2- La place Bertrou Cantou est traversée par la RD2920. Bien que classée en zone 30 la circulation reste dense et parfois rapide sur la place bordée d'équipements publics destinés à accueillir davantage de publics (centre polyculturel). Il devient donc nécessaire pour la commune de sécuriser les différents modes de déplacements en limitant la vitesse. Les aménagements prévus dans le cadre de la revalorisation des espaces publics du centre-bourg traitent de cet enjeu (cf. OAP n°2).
- 3- Le territoire de la CCVO est traversé par de nombreux chemins de randonnées balisés (dont celui bordant le gave). La commune d'Iseste souhaite relier ces sentiers au village par un maillage de liaisons douces. Il s'agit également de relier les futures zones à urbaniser au réseau existant.

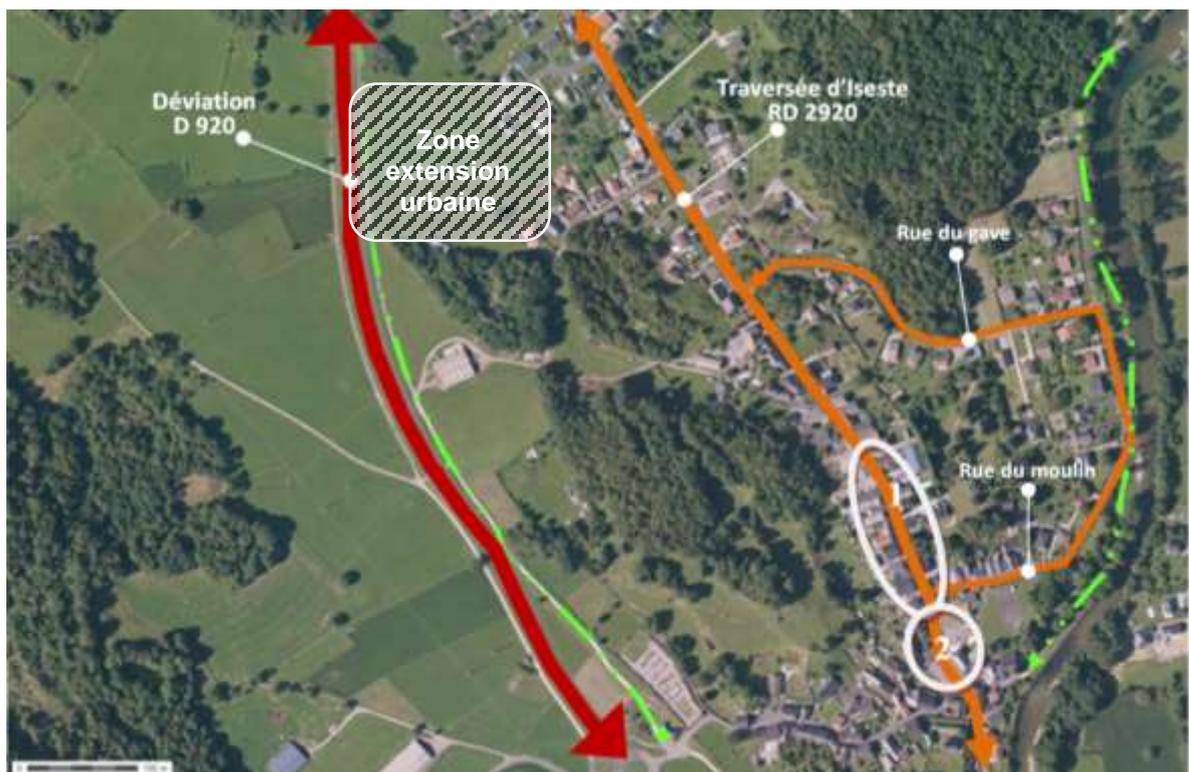


Fig. 8. Les enjeux sur l'aménagement du centre-bourg

4.2. LE RESEAU DE VIAIRE A CONFORTER ET A CREER

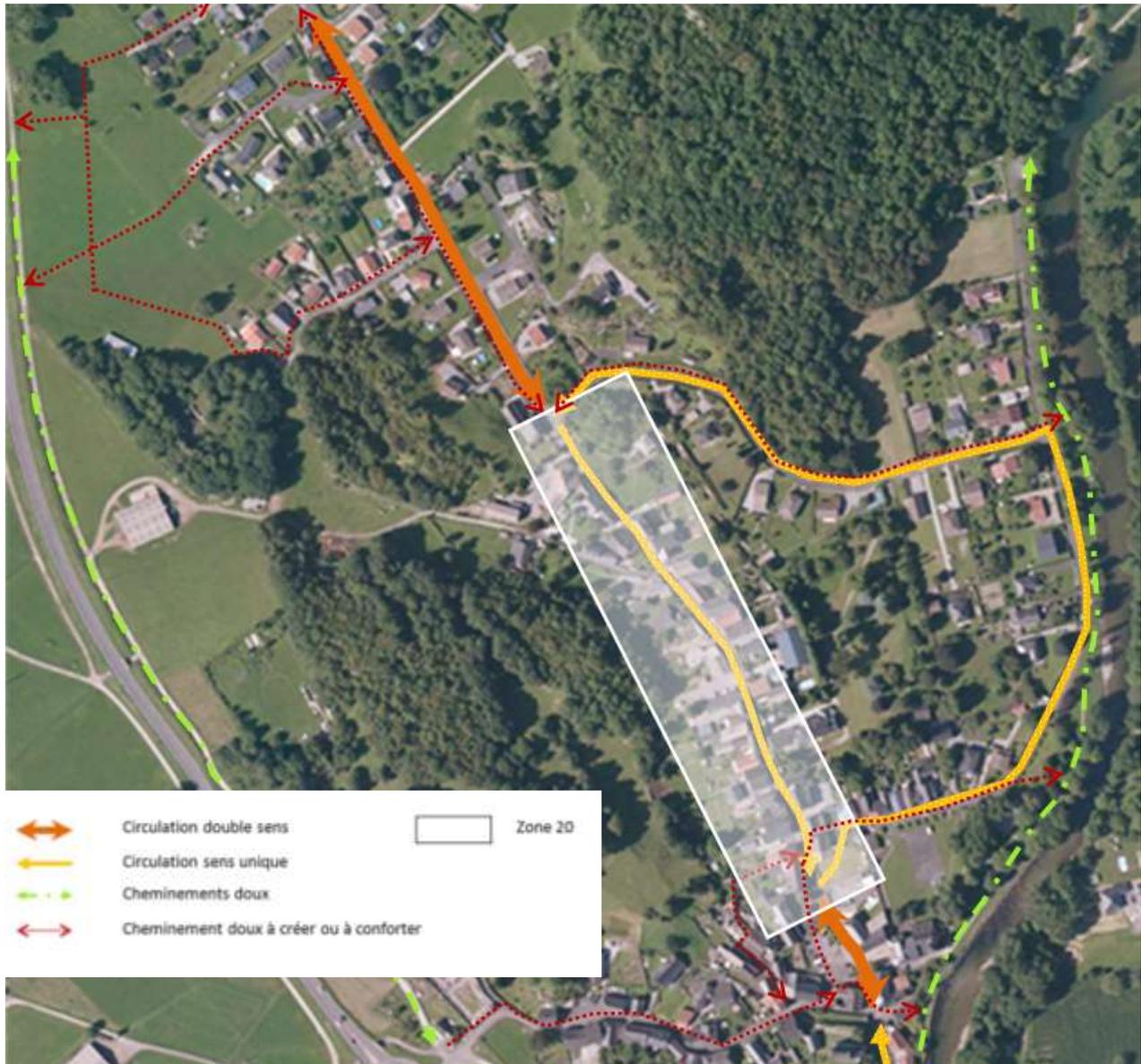


Fig. 9. Les principes de développement du maillage communal

Cheminements doux :

Chaque création/restructuration de voie recevra des aménagements qualitatifs permettant toutes formes de cheminement doux.

Voies de circulation:

Mise en place d'une boucle en sens unique sur 2 séquences :

- Sens ascendant rue du Moulin / rue du Gave,
- Sens descendant rue de Bourdeu vers la place Bertou Cantou.

La rue de Bourdeu nécessite un aménagement prenant en compte la faible largeur de la voie et le statut privé d'une partie de la voie (parquilles).

Ainsi la rue Bourdeu et la place Bertou Cantou pourraient recevoir un aménagement type « zone de rencontre » (vitesse limitée à 20 km/h pour tous les véhicules et piétons prioritaires) sur la longueur de la séquence. Cette classification permet de sécuriser le piéton lorsqu'il n'est pas possible de mettre en place des trottoirs.