

Commune de

REBENACQ



PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du.....
approuvant le PLU.

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal
Maison des Communes – rue Auguste Renoir – CS 40609-64006 PAU CEDEX

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

Sommaire

1. LOCALISATION DES SECTEURS ET ILLUSTRATION DE PROJETS POSSIBLES (RAPPORT DE PRESENTATION)	3
2. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR 1	10
3. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR 2	13
4. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR 3	15
5. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR 4	17
6. ANNEXES	19

1. LOCALISATION DES SECTEURS ET ILLUSTRATION DE PROJETS POSSIBLES (RAPPORT DE PRESENTATION)

1.1 Secteurs identifiés



Les secteurs identifiés se trouvent à l'entrée Ouest du bourg pour les trois premiers et le 4^{ème} périmètre est situé au sud-est du lotissement communal rue Saint-Esteben.

Le périmètre 1 représente une surface de 3,5 hectares.

Le périmètre 2 représente une surface de 0,8 hectare.

Le périmètre 3 représente une surface de 0,5 hectare.

Le périmètre 4 représente une surface de 2,1 hectares.

Ces secteurs classés en 1AU sont voués à être densifiés par de de l'habitat individuel.



Cette simulation en trois dimensions offre un visuel d'un potentiel aménagement pour les trois premiers périmètres. La densité proposée reste en cohérence avec la densité existante sur le secteur.

Le principe de ces propositions de développement est d'anticiper sur le développement urbain de ces zones, d'éviter la création de voies en impasse supplémentaires dans le secteur et de réduire le nombre d'accès depuis la Départementale D936 (un accès pour plusieurs habitations), voie structurante de la commune et de maintenir ainsi un maillage continu.

1.2 Secteur 1 : illustration par deux scénarios



Ce secteur nécessite un aménagement qui respecte la pente importante du site surtout la partie Nord-Ouest.

Le premier scénario offre une possibilité de connexion de la voie à la départementale et au chemin Peyre.

Une liaison piétonne est prévue au Sud afin de connecter le futur quartier au réseau piéton en développement sur la commune et offrir une zone plantée et paysagée qui aura le rôle d'un espace tampon avec les habitations existantes sur le secteur.

Ce premier scénario propose la construction d'environ une vingtaine de logements. Ce chiffre est purement indicatif, il n'a pas de valeur réglementaire.

Les six maisons situées au Nord-Ouest sont implantées à proximité de la voie afin de libérer le haut des parcelles et maintenir le paysage sur la ligne de crête.



Le second scénario diffère du premier dans l'implantation de la voie.

Une voie en double sens connecte la tranche connectant la départementale et le chemin de Peyre. La voie secondaire aura une emprise moins importante car elle ne dessert que les sept maisons situées au sud-ouest.

Ce second scénario propose également la construction de 20 logements (ici également le chiffre est indicatif). L'on maintient la liaison piétonne du secteur vers le centre bourg.

1.3 Secteur 2



Ce secteur est implanté dans la continuité des tissus avoisinant le périmètre.

La proposition privilégie le tracé d'une seule voie connectée au chemin de Las Bignes par deux endroits. Cela permet d'avoir une emprise à sens unique induisant un lieu d'entrée et un lieu de sortie sur le chemin qui n'est pas large. Cela évitera la multiplicité d'entrées/sorties sur un même accès et permettra ainsi de pacifier les déplacements des véhicules sur le chemin.

Ce scénario évite les entrées sorties directes sur la départementale comme le préconise le gestionnaire de la voirie départementale.

Ce scénario propose 8 habitations (ici également le chiffre est indicatif).

1.4 Secteur 3



Ce secteur se trouve au sud du secteur 2 et est également situé le long de la départementale et en entrée de bourg. De la même manière une voie à sens unique est préconisée afin d'éviter les entrée/sorties du lotissement sur la départementale.

Dans ce scénario les maisons sont implantées à proximité de la voie au nord afin d'offrir une continuité avec le bâti traditionnel qui existe en entrée de bourg.

Ce scénario propose 7 habitations (ici également le chiffre est indicatif).

1.5 Secteur 4



Ce secteur, situé au sud-est du lotissement communal est aménagé dans le même esprit.

Le terrain très pentu est desservi par une voie à double sens qui utilise la pente comme support d'implantation et offre des possibilités d'aménagement en terrasse de chaque maison.

Des espaces verts plantés et arborés sont proposés afin d'offrir des retraits d'implantation avec les tissus alentours mais aussi pour préserver et renforcer la végétation d'accompagnement du ruisseau qui passe au nord du secteur.

Ce scénario propose 11 logements (ici également le chiffre est indicatif).

2. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR 1



1.6 2.1 Caractéristiques du site

Le secteur fait 3,5 hectares. Situé en entrée de ville, il offre un potentiel d'urbanisation important.

La partie nord-ouest du secteur est très pentue. Il existe deux accès possibles :

- Le premier depuis la départementale
- Le second sur le chemin de Peyre

1.7 2.2 Objectifs généraux

- proscrire les voies en impasse,
- prendre en considération la pente pour une implantation qualitative du bâti (voir annexe 1),
- proposer et encourager les circulations douces pour relier le secteur au bourg, la largeur des cheminements doux sera comprise entre 3 et 5 mètres,
- afin de ne bloquer aucune opération sur une propriété, **des voies mitoyennes sont à prévoir**,
- le bassin de rétention des eaux pluviales sera enterré et couvert,
- proposer une densité proche de 6 logements / hectare,

1.8 2.3 Orientation d'Aménagement et de Programmation

Proposition 1



LEGENDE



NOUVELLE VOIE DE DESSERTE DE QUARTIER, A DOUBLE SENS

Le schéma indique le tracé de principe de nouvelles voies de desserte principale du secteur à aménager. Leur usage est destiné à être collectif. L'emprise de la voirie doit permettre une circulation à double sens. La chaussée doit être accompagnée de trottoirs et éventuellement, d'arbres à haute tige.



NOUVELLE VOIE DE DESSERTE A SENS UNIQUE

Ces voies sont destinées à être des voies de dessertes qui viennent distribuer les unités d'habitation dans un second front bâti. La chaussée doit être accompagnée au moins d'un trottoir.



LIAISON DOUCE

Le schéma indique le tracé de principe de liaisons douces dont l'usage est destiné à être collectif. Le revêtement de ces voies doit être stabilisé et l'emprise doit être suffisamment large (entre 3 et 5 mètres) pour permettre aisément les déplacements et le croisement de piétons et cyclistes.



ALIGNEMENTS ET RETRAITS A LA LIMITE SUR VOIE

Il s'agit ici d'imposer un retrait entre 3 et 10 mètres de la limite de l'emprise de la voie pour l'implantation du bâti. Le terrain étant très pentu il faut éviter d'implanter les maisons tout en haut de la parcelle. On préconise ici une implantation parallèle ou perpendiculaire à la pente et l'on proscriera les gros talus. (Voir document en annexe 1)



BASSIN EAU PLUVIALES / STATIONNEMENT

Il s'agit de lié au besoin d'espace pour le traitement des eaux pluviales, des emplacements de stationnement. A cet effet le bassin sera couvert.

Proposition 2



LEGENDE



NOUVELLE VOIE DE DESSERTE DE QUARTIER, A DOUBLE SENS

Le schéma indique le tracé de principe de nouvelles voies de desserte principale du secteur à aménager. Leur usage est destiné à être collectif. L'emprise de la voirie doit permettre une circulation à double sens. La chaussée doit être accompagnée de trottoirs et éventuellement, d'arbres à haute tige.



NOUVELLE VOIE DE DESSERTE A SENS UNIQUE

Ces voies sont destinées à être des voies de dessertes qui viennent distribuer les unités d'habitation dans un second front bâti. La chaussée doit être accompagnée au moins d'un trottoir.



LIAISON DOUCE

Le schéma indique le tracé de principe de liaisons douces dont l'usage est destiné à être collectif. Le revêtement de ces voies doit être stabilisé et l'emprise doit être suffisamment large (entre 3 et 5 mètres) pour permettre aisément les déplacements et le croisement de piétons et cyclistes.



ALIGNEMENTS ET RETRAITS A LA LIMITE SUR VOIE

Il s'agit ici d'imposer un retrait entre 3 et 10 mètres de la limite de l'emprise de la voie pour l'implantation du bâti. Le terrain étant très pentu il faut éviter d'implanter les maisons tout en haut de la parcelle. On préconise ici une implantation parallèle ou perpendiculaire à la pente et l'on proscriera les gros talus. (Voir document en annexe 1)



BASSIN EAU PLUVIALES / STATIONNEMENT

Il s'agit de lié au besoin d'espace pour le traitement des eaux pluviales, des emplacements de stationnement. A cet effet le bassin sera couvert.

3. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR 2

1.9 3.1 Caractéristiques du site



Le secteur d'une surface de 8.000 m² est situé en entrée de bourg, au Sud, le long de la départementale. Il est bordé au nord par le chemin de Las Bignes.

1.10 3.2 Objectifs généraux

Limiter les accès sur la départementale en créant un accès au secteur en sens unique donnant sur le chemin de Las Bignes.

Proposer une densité d'environ 8 à 10 logements/hectare

1.11 Orientation d'Aménagement et de Programmation



LEGENDE

- — — — — NOUVELLE VOIE DE DESSERTE A SENS UNIQUE
Ces voies sont destinées à être des voies de dessertes qui viennent distribuer les unités d'habitation dans un second front bâti. La chaussée doit être accompagnée au moins d'un trottoir.

4 L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR 3

1.12 Caractéristiques du site



Le secteur d'une surface de 5.000 m² en bande est situé en entrée de bourg, le long de la départementale D936. Il est bordé par un fossé et d'une végétation d'accompagnement au sud.

1.13 Objectifs généraux

Limiter les accès sur la départementale en créant un accès au secteur.

Proposer une densité entre 8 et 10 logements/hectare.

Proposer une implantation du bâti en cohérence avec le bâti traditionnel (alignement sur la départementale).

1.14 Orientation d'Aménagement et de Programmation



LEGENDE



NOUVELLE VOIE DE DESSERTE A SENS UNIQUE

Ces voies sont destinées à être des voies de dessertes qui viennent distribuer les unités d'habitation dans un second front bâti. La chaussée doit être accompagnée au moins d'un trottoir.



LIAISON DOUCE

Le schéma indique le tracé de principe de liaisons douces dont l'usage est destiné à être collectif. Le revêtement de ces voies doit être stabilisé et l'emprise doit être suffisamment large (entre 3 et 5 mètres) pour permettre aisément les déplacements et le croisement de piétons et cyclistes.

5 L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR 4

1.15 Caractéristiques du site



Ce secteur de 2,1 hectares est situé au sud-est du lotissement communal. Offrant des vues sur le paysage et le village, il offre un contexte qualitatif de lieu de vie.

Il est bordé au nord par un ruisseau. Il offre deux accès possibles, un au sud sur le chemin de Couloumat et un au nord-ouest rue Saint-Esteben.

1.16 Objectifs généraux

Implanter la voirie sur le secteur en respectant la topographie du site.

Proposer des espaces verts de type urbain pour offrir un espace tampon entre le lotissement communal et le secteur et préserver les abords du ruisseau au nord.

Proposer une densité entre 5 et 6 logements/hectare.

1.17 5.3 Orientation d'Aménagement et de Programmation



LEGENDE



NOUVELLE VOIE DE DESSERTE DE QUARTIER, A DOUBLE SENS

Le schéma indique le tracé de principe de nouvelles voies de desserte principale du secteur à aménager. Leur usage est destiné à être collectif. L'emprise de la voirie doit permettre une circulation à double sens. La chaussée doit être accompagnée de trottoirs et éventuellement, d'arbres à haute tige.



ESPACES VERTS DE TYPE URBAIN

Le schéma indique la localisation de principe d'espaces verts aux abords du secteur à urbaniser, notamment en limite séparative avec l'habitat existant permettant ainsi la végétalisation de ces abords et d'arborer le secteur. Ces espaces peuvent participer aux aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales. (Noue, bassin paysager...).



LIAISON DOUCE

Le schéma indique le tracé de principe de liaisons douces dont l'usage est destiné à être collectif. Le revêtement de ces voies doit être stabilisé et l'emprise doit être suffisamment large (entre 3 et 5 mètres) pour permettre aisément les déplacements et le croisement de piétons et cyclistes.



ALIGNEMENTS ET RETRAITS A LA LIMITE SUR VOIE

Il s'agit ici d'imposer un retrait entre 3 et 6 mètres de la limite de l'emprise de la voie pour l'implantation du bâti. Le terrain étant très pentu il faut éviter d'implanter les maisons tout en bas de la parcelle. On préconise ici une implantation parallèle ou perpendiculaire à la pente et l'on proscriera les gros talus. (Voir document en annexe 1)



BASSIN EAU PLUVIALES / ESPACE VERT

Il s'agit de lié au besoin d'espace pour le traitement des eaux pluviales et la présence d'un cours d'eau temporaire en espace vert.



ACCES SUR LA VOIE EXISTANTE INTERDIT

6 ANNEXES

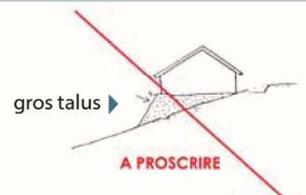
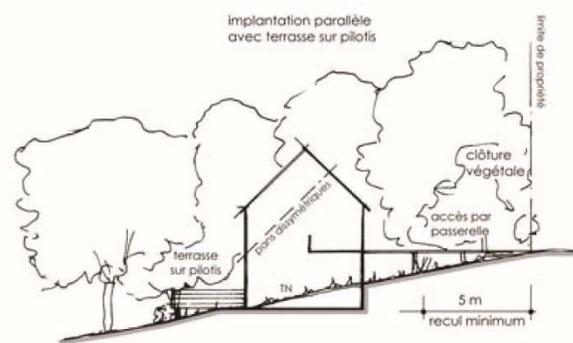
Annexe 1 - Règles d'implantation du bâti sur un terrain en pente

Implantation

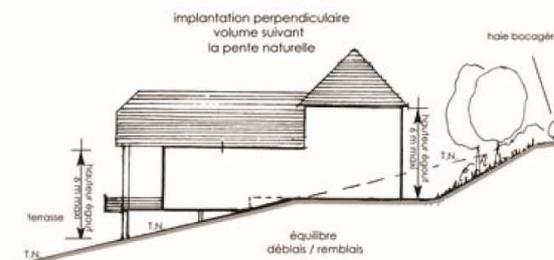
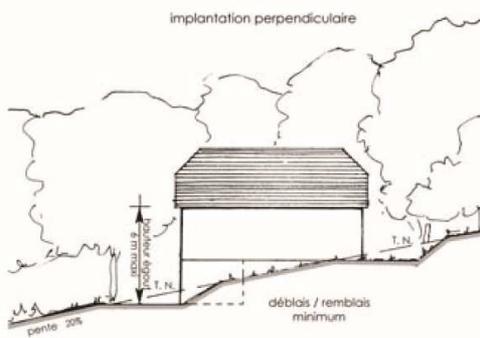
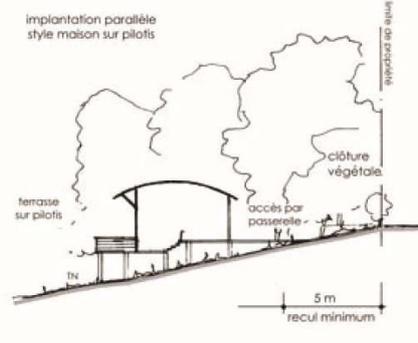
Préalable n°4 : adapter le projet au relief existant

Respecter le terrain naturel, sans déblais, sans talus, ni remblais. Il faut adapter la maison au terrain et non l'inverse. Les parties d'habitations, garages ou autres volumes enterrés générant des effets de buttes sont à éviter.

Exemples d'adaptations du bâti sur une pente



aujourd'hui : type de construction habituellement utilisé



Source : *Prescriptions architecturales et paysagères, Communauté d'Agglomération Pau Pyrénées*