

Département des Pyrénées-Atlantiques

COMMUNE DE MESPLEDE

Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER APPROUVE

**Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de
Programmation**

• Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du

• Le Maire,

• Bureau d'études : CREHAM
 202 rue d'Ornano
 33000 Bordeaux
 Tél : 05 56 44 00 25

 Atelier BKM
 8 place Amédée Larrieu
 33000 Bordeaux
 Tel : 05 56 24 20 94

SOMMAIRE

Pages

A. Orientations générales d'aménagement et d'équipement des sites classés en zone AU à vocation d'habitat	1
B. Orientations pour l'intégration des modes de déplacements alternatifs	3
C. Orientations d'aménagement des zones à urbaniser	4

A. Orientations générales d'aménagement et d'équipement des secteurs classés en zone AU à vocation d'habitat

1. Champ d'application

Les orientations suivantes s'appliquent principalement aux zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation du PLU, qui sont prévues à vocation principale d'habitat (zones 1AU) et éventuellement aux zones limitrophes non ouvertes du PLU.

2. Modalités d'aménagement et d'équipement des sites

Dans chaque zone 1AU, les opérations et constructions doivent s'inscrire dans une perspective d'urbanisation globale organisée, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains et assurant la poursuite future du développement du secteur considéré.

Pour l'ensemble des zones AU, il est prescrit une **urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissement ou ensemble de constructions)**, afin d'assurer une mise en œuvre cohérente de l'urbanisation et des équipements.

Par conséquent, dans les zones concernées, et conformément à l'article 2 du règlement de la zone 1AU, les constructions nouvelles doivent faire partie d'opérations d'ensemble réalisées ou en cours de réalisation.

Cette obligation ne s'applique plus une fois que toutes les opérations d'ensemble possibles ont été réalisées, au vu de la configuration et de la superficie du solde de terrains non encore aménagés. Ce solde de terrains pourra alors faire l'objet d'opérations individuelles.

Ces opérations doivent ainsi garantir les possibilités :

- de **raccordement des opérations ultérieures** dans l'unité de zone considérée en termes de voiries et de réseaux divers,
- de **réalisation des principes d'accès, de liaisons et d'aménagements paysagers** définis aux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (titre C du présent document).

3. Objectifs d'intégration au contexte urbain, paysager et climatique

- **Les opérations d'ensemble et les constructions nouvelles réalisées dans les zones AU doivent s'intégrer au contexte urbain, rural et paysager existant.**

Dans leur conception et leur aspect architectural, elles doivent tenir compte des éléments marquants du site dans lequel elles s'insèrent, concernant notamment :

- la **topographie naturelle** lorsqu'elle présente un profil marqué,
- les **structures végétales existantes** sur le terrain ou en limite immédiate,
- les **perspectives** paysagères ou urbaines structurantes,
- les éléments de **patrimoine** protégés par le PLU ou par une autre réglementation,
- les **façades de terrains libres ou bâtis**, perçues depuis les voies principales extérieures.

- En outre, les opérations d'ensemble d'habitat doivent prendre en compte, dans leurs plans de composition, leurs plans masse, leurs choix de plantations et/ou leurs éventuels règlements particuliers, **les préoccupations en matière de performances énergétiques et de confort climatique.**

Les choix d'organisation et d'éventuelle réglementation particulière de l'opération doivent notamment faciliter la mise en œuvre des normes de performances énergétiques des bâtiments introduites par la RT2012.

De manière générale, **les enjeux énergétiques et climatiques à prendre en compte** sont notamment :

- la possibilité de valoriser les apports solaires, grâce notamment à l'orientation générale du parcellaire, à l'exposition des façades principales des constructions, en réponse aux besoins de production d'énergie renouvelable, de conception bioclimatique et d'ensoleillement de l'intérieur des constructions,
 - la protection contre les rayonnements solaires les plus forts et les risques de surchauffe estivale, des espaces collectifs et de l'intérieur des constructions,
 - la prise en compte des vents dominants et de la nécessité éventuelle de protéger les espaces extérieurs d'agrément, privés ou collectifs, contre les axes de vents les plus forts et les plus froids,
 - la limitation des déperditions et des consommations énergétiques dans l'habitat en favorisant la mitoyenneté des constructions, que cette mitoyenneté soit prescrite, prévue ou au moins permise par l'opération.
- **Toutefois, la mise en œuvre des enjeux climatiques rappelés ci-dessus ne doit pas compromettre l'objectif de bonne intégration de l'urbanisation dans son contexte** (cf. paragraphe précédent), lequel demeure prioritaire.

B. Orientations pour l'intégration des modes de déplacements alternatifs

- Dans les zones de développement résidentielles ou d'équipement les opérations d'aménagement et les projets d'implantation devront prévoir les accès et les principes de desserte compatibles avec les indications portées sur les schémas de secteurs.
- Les sites de développement résidentiel et d'équipement devront prendre les dispositions nécessaires pour faciliter, développer et **intégrer les modes de déplacements collectifs terrestres, les modes de déplacements doux** (piétons - cycles), ainsi que les normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Pour assurer la **continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables** dans les zones d'urbanisation, chaque opération devra se raccorder au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus.

Ces cheminements et pistes devront être laissés en libre accès à tous les usagers.

Les projets d'infrastructures routières devront prendre en compte, dès leur conception, le confort et la sécurité des piétons, des cyclistes, et des personnes à mobilité réduite. Les **dimensions minimales indicatives à prendre en compte** sont de :

- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé ...)
- 2,50 mètres pour les emprises cyclistes (piste ou bande cyclable bidirectionnelle),
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons – cycles.

C. Orientations d'aménagement et de programmation des zones à urbaniser

L'aménagement des sites présentés ci-après est soumis au respect d'orientations d'aménagement et de programmation particulières, décrites et illustrées dans les pages suivantes.

Ces orientations peuvent indiquer notamment :

- les objectifs de création de voies destinées à assurer la desserte interne des sites et le raccordement avec les voies existantes,
- les modalités générales d'accès depuis les voies existantes ou créées,
- les objectifs de création et/ou de continuité de liaisons douces (piétons/cycles),
- les objectifs d'aménagement ou de réaménagement de voies publiques,
- les localisations générales d'espaces verts inconstructibles et de trames plantées à créer ou à préserver,

Sauf indication contraire, ces schémas et les éléments descriptifs qui les accompagnent ont valeur juridique : **les opérations de constructions ou d'aménagement autorisés dans ces secteurs devront être compatibles avec leurs orientations.**

En application de ce principe de compatibilité, les indications des schémas d'aménagement pourront faire l'objet d'ajustements dans le cadre des futures opérations, dès lors que ces ajustements ne remettent pas en cause les choix essentiels et le parti d'aménagement recherchés.

1. Secteur Route de Condou

Contexte

L'aménagement de ce secteur s'inscrit en continuité du quartier résidentiel développé de part et d'autre de la Route de Condou, en prolongement du Bourg de Mesplède. Ce site a connu un développement urbain récent et plutôt spontané, créant des poches ou des lignes d'habitations, chacune desservie par un point d'accès privé.

L'aménagement de ce site a pour but de conforter ce quartier d'habitat dans le respect des paysages et du cadre naturel de qualité (route de crête, perspectives sur village et coteaux).

Éléments de cadrage

La superficie indicative de la zone est de 0.51 ha.

La densité prescrite pour les logements est estimée à **6 logements minimum par hectare** (la superficie de référence prise en compte pour le calcul des densités sera la superficie potentielle à destination de logement, déduction faite des espaces verts communs, des voiries et réseaux divers et des terrains affectés à des usages de constructions autres que les logements).

Schéma d'intention d'aménagement

- **Trame verte interne**

Il s'agit de traiter en espaces verts plantés les franges du site de façon à intégrer la limite bâtie au paysage rural environnant et à former un filtre paysager vis-à-vis des constructions limitrophes. Les aménagements paysagers proposés pourront utiliser le vocabulaire végétal des maillages bocagers locaux.

Les limites d'espaces verts sur le schéma sont indicatives. Les opérations et aménagements futurs devront toutefois veiller à conserver des espaces d'emprises suffisantes pour répondre aux objectifs paysagers et de protection recherchés.

- **Point d'accès voirie**

Il s'agit de créer deux accroches sur la voie existante (Route de Condou). Ces points de raccordement de voirie devront être aménagés de façon à assurer la sécurité d'accès des usagers.



2. Secteur de Joulieu

Eléments de cadrage

L'aménagement du secteur de Joulieu vient s'inscrire dans la continuité du hameau existant, regroupant une dizaine de constructions établies à proximité de la RD946. Ce secteur regroupe des habitations et des fermes anciennes, et a connu un développement récent et spontané, accueillant des maisons individuelles supplémentaires, desservies par le chemin communal Lapassade.

L'aménagement de ce secteur a pour but d'assurer le développement du hameau dans le respect du paysage de coteau, et à l'abri des nuisances éventuelles de la RD946.

Eléments de cadrage

La superficie indicative de la zone est de 1.57 ha, dont :

- 525 m² environ affecté à un emplacement réservé destiné à l'aménagement de voirie et d'une aire de stationnement.
- 3000 m² environ, destiné au maintien d'une continuité écologique entre les grands espaces boisés de part et d'autre de la ligne de crête.

La densité prescrite pour les logements est estimée à **6 logements minimum par hectare** (la superficie de référence prise en compte pour le calcul des densités sera la superficie potentielle à destination de logement, déduction faite des emplacements réservés, des espaces dédiés au maintien des continuités écologiques, des espaces verts communs, des voiries et réseaux divers et des terrains affectés à des usages de constructions autres que les logements).

Schéma d'intention d'aménagement

- **Trame verte interne**

- Il s'agit d'aménager une bande plantée comme espace tampon le long de la RD946, afin de préserver les futures habitations contre les nuisances éventuelles, et d'intégrer les futures constructions dans leur environnement grâce à un filtre paysager.

Les limites d'espaces verts sur le schéma sont indicatives. Les opérations et aménagements futurs devront toutefois veiller à conserver des espaces d'emprises suffisantes pour répondre aux objectifs paysagers et de protections recherchés.

- Il s'agit aussi de préserver les continuités biologiques terrestres identifiées sur la zone. Il convient de maintenir cet espace ouvert, non bâti et non clos, pour permettre le libre déplacement des espèces le long de l'axe identifié comme continuité écologique.

- **Accès des lots**

Les lots pourront être desservis directement par le Chemin Lapassade, sauf impossibilité d'ordre technique. Les accès des lots pourront être organisés soit individuellement, soit deux à deux de façon à rationaliser les sorties sur le chemin communal.

- **Principe d'implantation des constructions**

Il convient d'implanter les constructions de façon à créer une organisation des façades parallèles au Chemin Lapassade, sauf impossibilité d'ordre technique ou liée à la configuration de la parcelle.



