



PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAUBENS

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ARTELIA REGION SUD-OUEST

AGENCE 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 DE SAUBENS

DATE : JANVIER 2017

REF : 8 32 0664

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
1. SECTEUR 1 : CHEMIN DE TARTIBAU	2
1.1. CONTEXTE ET ENJEUX	2
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	3
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	3
1.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION	5
2. SECTEUR 2 : CHEMIN DE CHAUPIS	6
2.1. CONTEXTE ET ENJEUX	6
2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	7
2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	7
2.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION	8
3. SECTEUR 3 : CHEMIN DES GAROSSES	9
3.1. CONTEXTE ET ENJEUX	9
3.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	10
3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	10
3.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET ELEMENTS DE PROGRAMMATION	11

INTRODUCTION

A travers l'élaboration de son PLU, la commune de Saubens s'oriente vers un comblement des espaces interstitiels du village, en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (pièce 2 : PADD).

La commune a ainsi défini des secteurs de développement dans l'enveloppe urbaine sur lesquels elle souhaite mettre en place des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ces orientations sont prévues afin d'assurer une bonne intégration de ces zones au village et au site dans lequel elles s'inscrivent.

Les orientations d'aménagement et de programmation définies permettent ainsi à la commune de :

- préciser les conditions d'aménagement des zones étudiées. Ces orientations prendront la forme d'un schéma d'aménagement comprenant des dispositions sur l'organisation des déplacements, l'intégration paysagère, ... ,
- organiser le développement futur de la zone à urbaniser en phaseant l'ouverture à l'urbanisation dans le temps en cohérence avec les prescriptions du SCOT.

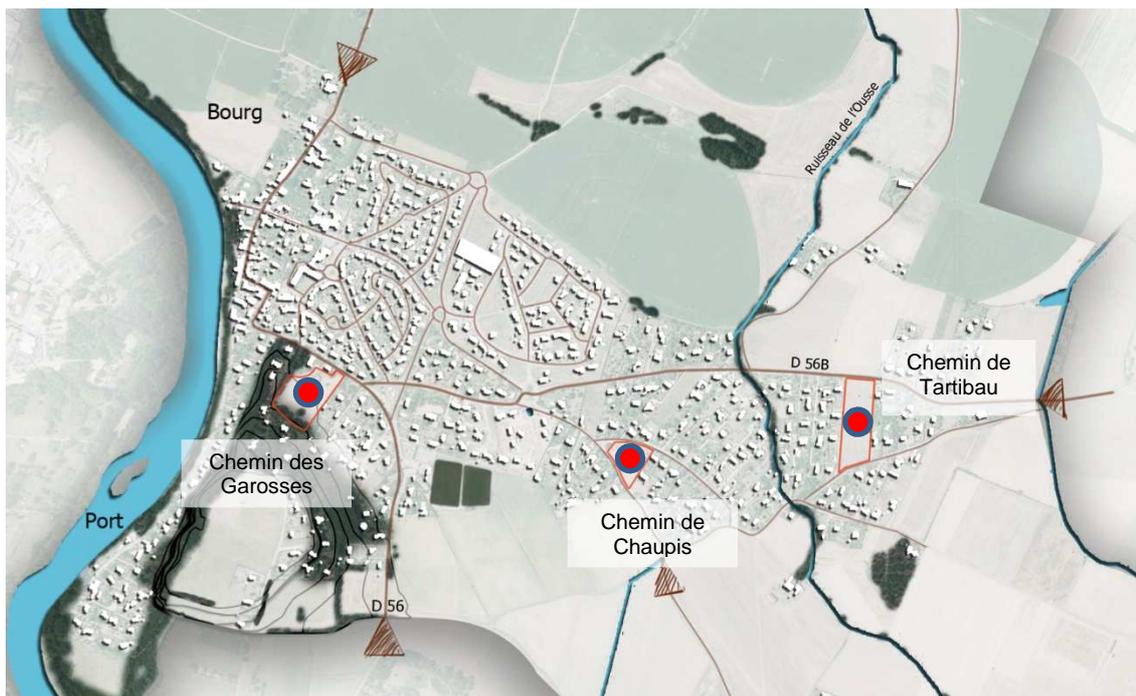


Fig. 1. Localisation des zones concernées

1. SECTEUR 1 : CHEMIN DE TARTIBAU

1.1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur concerné se situe à l'est du village et bénéficie de la proximité immédiate de la route départementale 56B et du chemin de Tartibau. Il présente une longue surface plane en dent creuse, bordé de maisons individuelles bâties sur de grandes parcelles.

Le quartier résidentiel au sein duquel s'insère le site d'étude était un ancien parcellaire agricole en lanières, dont découle aujourd'hui une urbanisation en peigne.



Fig. 2. Photo du site représentant la large ouverture entre deux îlots bâtis sur de grandes parcelles

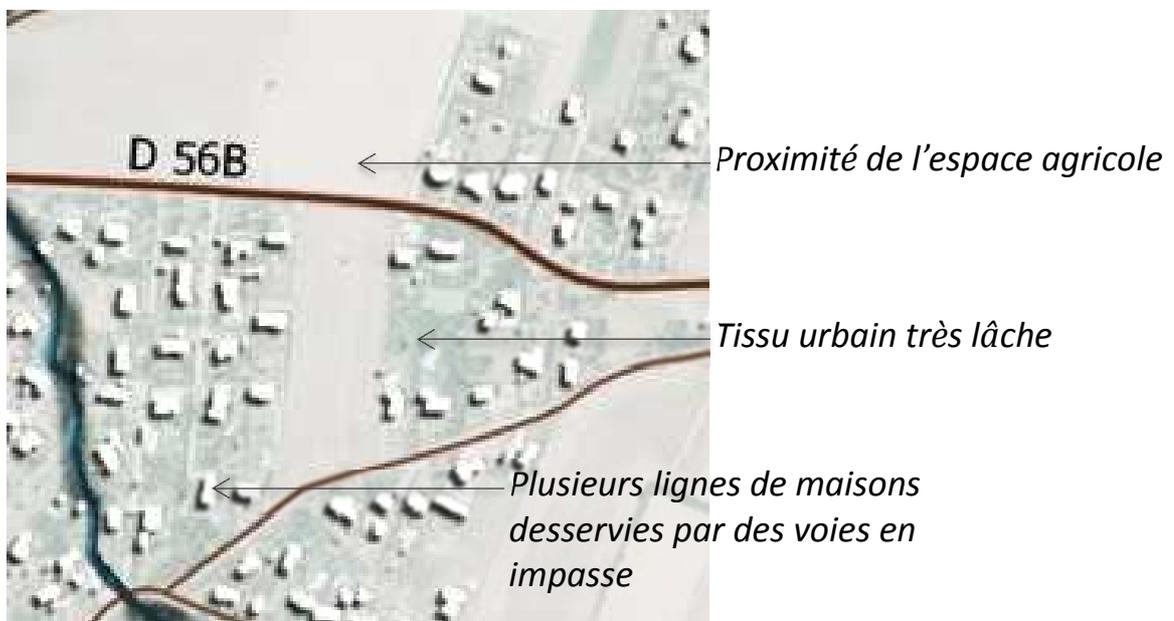


Fig. 3. Site dans lequel s'inscrit le secteur che de Tartibau

1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement de la parcelle aura pour objectif de s'inscrire dans le tissu résidentiel existant (maisons individuelles sur lots libres), tout en proposant un maillage urbain continu. Il s'agira aussi de profiter d'un ancien parcellaire en lanière pour proposer une forme urbaine adaptée, et permettre l'émergence de bâti en bande.

1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Voie continue qui dessert, d'un côté des lots libres, de l'autre côté des maisons en bandes

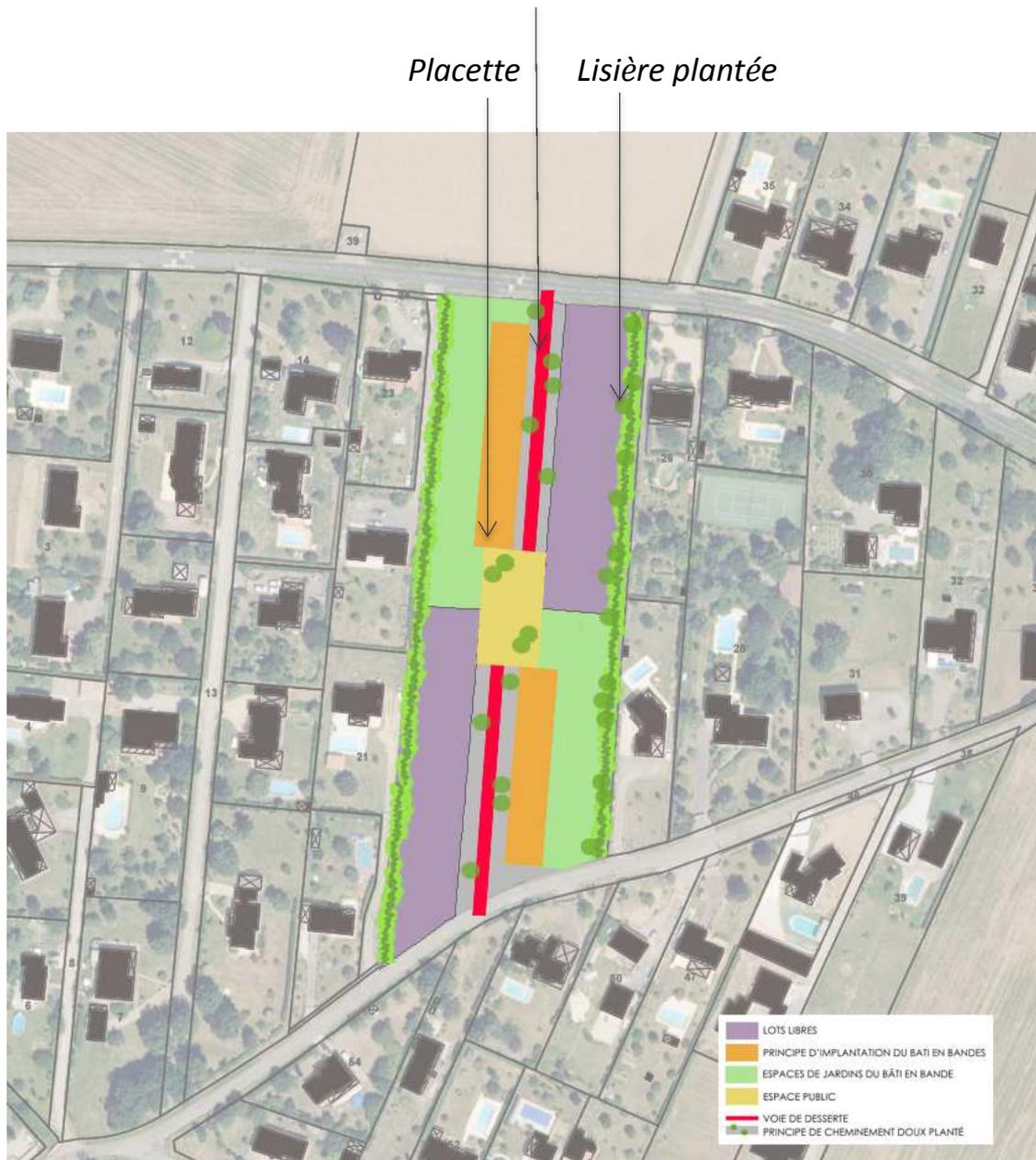


Fig. 4. Le schéma d'aménagement du secteur de Tartibau

Organisation globale du site, accès et desserte

La parcelle s'organise autour d'une voie Nord / Sud reliant les deux voies existantes (RD56b et chemin de Tartibau). Elle permet de desservir :

- des lots libres d'un côté, pour la construction de maisons individuelles (en violet sur le schéma),
- deux ensembles de bâti en bande sur rue, avec jardins à l'arrière (en orange sur le schéma).

Des circulations réservées aux piétons seront aménagées de façon à créer des parcours continus le long de la voie traversante.

Espaces collectifs

Au centre de l'opération, un espace public de type placette permet de fédérer ce nouvel espace habité mais aussi de percevoir la voirie comme un lieu de desserte, à l'inverse d'une voie à la circulation rapide.

Stationnement

Il sera prévu un minimum de deux places de stationnement par logement. Dans le cas des zones « d'habitat intermédiaire », ces deux places pourront être réparties de la façon qui suit : une place sur la parcelle faisant l'objet de la construction et l'autre le long de la voirie interne. Dans ce secteur, il devra également être prévu 1 place visiteur pour 2 logements.

Le maintien / création de la structure paysagère du site

Le maintien des paysages champêtres en bordure de bourg est indispensable à la qualité de l'entrée du village. Dans ce but, deux lisières plantées seront mises en place sur les limites est et ouest de la parcelle. Elles permettront aussi d'éviter des vis à vis trop importants avec les habitations voisines.

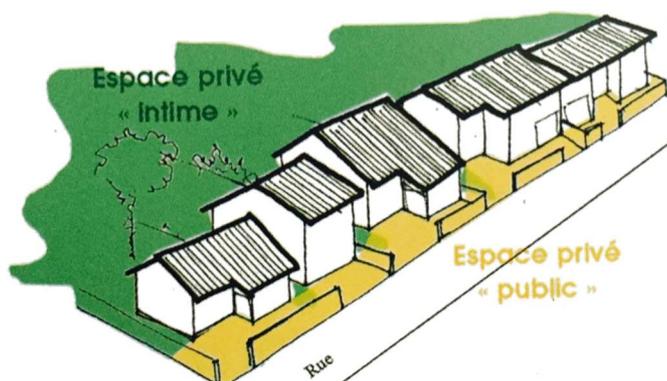


Fig. 5. Principe d'implantation des maisons en bande – illustration CAUE 40

Densité recherchée :

La densité brute recherchée (voirie et espaces verts compris) sur cette opération est de 10 à 15 logement/ha.

1.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Cette zone sera aménagée sous la forme d'une **opération d'aménagement d'ensemble** pour assurer une cohérence dans son aménagement. A noter que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne pourra se faire qu'à partir de 2020.

2. SECTEUR 2 : CHEMIN DE CHAUPIS

2.1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur à aménager se situe au sud du village, au sein d'un quartier résidentiel au tissu urbain très lâche. Il résulte, lui aussi d'un découpage progressif du parcellaire agricole et s'organise le long des anciens chemins ruraux. La topographie plane et le peu de végétation arborée ne participent pas à structurer le paysage. Deux voies bordent cette parcelle d'angle.

La pointe ouest du site accueille un arrêt de bus et représente un lieu important du quartier.



Fig. 6. Photos du secteur de Chaupis :
un tissu urbain lâche organisé autour de voies à l'image rurale



← Peu de végétation présente sur le site

← Tissu urbain très lâche

← Des ouvertures sur les champs cultivés – le secteur à aménager est proche des espaces agricoles

Fig. 7. Site dans lequel s'inscrit le secteur Chaupis

2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de l'aménagement de cette parcelle est de proposer des lots libres pour la construction de maisons individuelles, insérées dans le quartier existant. Il s'agira cependant de ne pas prolonger l'urbanisation linéaire, au sein de laquelle les constructions forment un couloir bâti entre route et champs cultivés. Il s'agira aussi de ne pas multiplier les accès et sorties sur le chemin de Chauvais afin de privilégier la sécurité des automobilistes.

2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Organisation globale du site, accès et desserte

L'aménagement de ce secteur repose sur la création d'une cour de desserte des lots, plantée d'arbres d'essences champêtres. Cet espace public sera accessible par une voie reliée au chemin des Graouettes et sera reliée à l'abri bus par un cheminement doux.

Le maintien / création de la structure paysagère du site

Une lisière plantée, de type haie champêtre, sera mise en place en limite Est afin de limiter les vis à vis avec les constructions existantes.

Densité recherchée :

La densité brute recherchée (voirie et espaces verts compris) sur cette opération est de 10 à 15 logement/ha.

*Des lots libres desservis par
une cour intérieure plantée*



Fig. 8. Schéma d'aménagement du secteur de Chaupis

2.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Cette zone sera aménagée sous la forme d'une **opération d'aménagement d'ensemble** pour assurer une cohérence dans son aménagement. A noter que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne pourra se faire qu'à partir de 2020.

3. SECTEUR 3 : CHEMIN DES GAROSSES

3.1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur à aménager se situe à proximité du centre bourg ancien, à flanc d'un relief marqué. Le coteau s'élève brusquement, parallèlement à la Garonne et forme une structure paysagère importante à l'échelle de la commune de Saubens. Cette position dominante offre au site des vues dégagées vers le nord et l'est. Une lisière boisée présente un fort intérêt en limite sud du terrain et marque une limite « naturelle » à l'urbanisation. Le quartier s'appuiera ainsi sur ce contour paysager, renforçant son intégration dans le paysage.

Le secteur est bordé par le chemin des Garosses, voie étroite sous un beau couvert boisé, dont le caractère champêtre devra être maintenu.



Fig. 9. Photos du secteur des Garosses, caractérisé par sa position dominante, en balcon sur les paysages



Zone de lotissements

Le chemin des Garosses, une voie étroite sous couvert boisé

Lisière boisée

Un relief marqué

Fig. 10. Site dans lequel s'inscrit le secteur des Garosses

3.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de l'aménagement de cette parcelle est de proposer des lots libres pour la construction de maisons individuelles, insérées dans le paysage existant. Trois éléments de composition apparaissent importants :

- conserver les structures plantées et renforcer leur présence sur le site,
- intégrer le bâti dans la pente,
- ne pas augmenter le trafic sur le chemin des Garosses afin de ne pas dénaturer son caractère boisé.

3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Organisation globale du site, accès et desserte

Ainsi, le quartier est desservi depuis la RD56, par la création d'une voie plantée. Pour des raisons de sécurité, elle se termine par une placette de retournement afin de ne pas relier le chemin des Garosses, trop étroit. De plus, la sortie du chemin des Garosses sur la RD56 est dangereuse et il n'est pas souhaitable d'augmenter le trafic sur ce chemin. Un accès piéton sur ce chemin devra toutefois être prévu. Le profil de cette voie de desserte, intégrant une circulation réservée aux piétons, présente de larges espaces plantés d'arbres d'essences champêtres. Ces plantations d'arbres créent une deuxième ligne, parallèle à la lisière boisée de la limite sud qui permet d'intégrer le bâti dans la pente.

*Une nouvelle voie plantée en double sens –
conserver et renforcer la végétation sur le
talus*

Végétation du chemin à conserver

*Placette de retournement et liaison
piétonne*

*Lots libres organisés autour de la voie plantée
Lignes de maisons parallèles aux courbes de
niveau*

Conserver la lisière boisée au sud

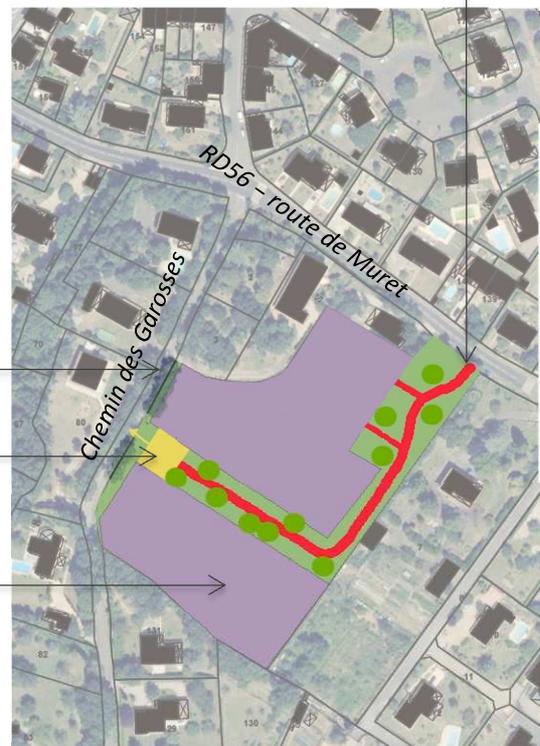


Fig. 11. Schéma d'aménagement du secteur des Garosses

Densité recherchée :

La densité brute recherchée (voirie et espaces verts compris) sur cette opération est de 10 à 12 logement/ha.

3.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET ELEMENTS DE PROGRAMMATION

La zone sera aménagée sous la forme d'une **opération d'aménagement d'ensemble** pour assurer une cohérence dans l'aménagement du secteur. A noter que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne pourra se faire qu'à partir de 2020.