

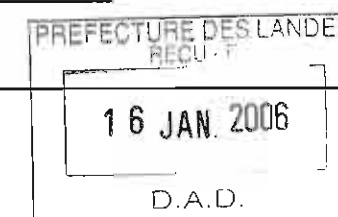
# **COMMUNE D'AIRE-SUR-L'ADOUR**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**



### **REVISION DU P.L.U.**



PROJET DE P.L.U. ARRETE  
LE : 15 Février 2005

PROJET DE P.L.U. soumis à  
ENQUETE PUBLIQUE  
du 06/06/2005 au 08/07/2005

P.L.U. APPROUVE  
LE : 11 Janvier 2006

Affaire n° 02-37

**Architectes D.P.L.G.**

**Urbanistes D.E.S.S.**

**Paysagistes D.P.L.G.**

38, quai de Bacalan  
33300 BORDEAUX

Tél. : 05 56 29 10 70  
Fax : 05 56 43 22 81

E-mail :  
mtph@agencemetaphore.fr



# SOMMAIRE

PREAMBULE	1
1. RAPPEL DES ENJEUX IDENTIFIES	2
2. SCHEMA D'ORGANISATION TERRITORIAL	3
2.1. Les principes de fonctionnement	3
2.2. Les principes de développement et de renouvellement urbains	3
2.3. Les principes de protection et de mise en valeur paysagère	4

## PREAMBULE

Conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 Décembre 2000, modifiée par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement.

Ce document présente ces orientations retenues pour l'ensemble du territoire de la commune, notamment en vue de favoriser le développement, le renouvellement urbain et la préservation de l'environnement.

Ces orientations générales sont traduites sous forme graphique par un schéma qui illustre les principes d'organisation du territoire ; elles ne sont pas opposables aux autorisations de construire.

Dans un souci de clarté, les orientations générales du PADD sont traduites par le règlement et le zonage qui ont une portée réglementaire à caractère obligatoire (dont la lettre doit être respectée), et sont précisées par les orientations d'aménagement qui doivent être respectées dans un souci de compatibilité, et qui sont développées dans la pièce n°3 du dossier de PLU : orientations d'aménagement.

# 1. RAPPEL DES ENJEUX IDENTIFIES

Globalement, les études préliminaires ont permis de dégager un certain nombre d'objectifs. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable va permettre de schématiser et faire apparaître ces éléments dans un projet communal.

Parmi les principaux enjeux, interdépendants les uns des autres, s'était dégagé :

- **Un enjeu de rajeunissement de la population**, qui ne pourra passer à une échelle plus vaste que par l'accueil de populations extérieures ;
- **Un enjeu de réponse sociale au vieillissement** important de la population constatée sur le canton aturin ;
- **Un enjeu de développement économique**, seul à même de renverser les tendances lourdes du territoire et d'assurer à long terme le maintien d'une autonomie par rapport aux bassins d'emplois de Pau ou de Mont-de-Marsan ;
- **Un enjeu de mixité sociale**, dans une ville caractérisée par de forts contrastes actuellement (forte proportion de cadres et de populations à très faibles revenus) ;
- **Un enjeu d'anticipation des impacts des projets de déviation** d'Aire-sur-l'Adour et de Barcelonne-du-Gers ;
- **Un enjeu de maîtrise quantitative et qualitative du développement urbain** au regard notamment du programme d'équipements public que cela génère ;
- **Un enjeu de renouvellement et de résorption de l'habitat vacant et/ou insalubre** dans le centre-ville afin de conforter ce dernier dans sa multifonctionnalité : résidentielle, commerciale et de services, culturelle, patrimoniale et touristique ;
- **Un enjeu d'organisation de l'urbanisation future** qui doit participer à la ville en assurant un maillage structuré et une mixité urbaine, sociale et de l'habitat ;
- **Un enjeu de développement durable** à travers notamment de la prise en compte du PPRI de la Vallée de l'Adour et d'une certaine identité communale.

## 2. SCHEMA D'ORGANISATION TERRITORIAL

Cf. carte page 5

Faisant suite au diagnostic et aux premières réflexions stratégiques qui ont été dégagés, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) présente les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, et se décline en 3 grands volets : les principes de fonctionnement, les principes de développement – renouvellement urbain et les principes de protection et de mise en valeur paysagère.

Afin d'améliorer la lisibilité de ce document, une traduction graphique de ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle de la commune est proposée page 5 sous la forme d'un schéma d'organisation du territoire.

### 2.1. LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT

#### ⇒ Repenser l'aménagement de l'axe Bordeaux-Pau :

La mise en place programmée de la déviation d'Aire-Sur-l'Adour et celle retardée de Barcelonne-du-Gers doit être l'occasion de passer d'une logique d'aménagement routier à une logique d'aménagement urbain, principalement pour l'axe Bordeaux-Pau (RN 124-134).

3 actions prioritaires permettraient d'engager cette mutation :

- l'aménagement de la séquence Nord de l'axe Bordeaux-Pau caractérisée par un linéaire d'activités hybrides bénéficiant de l'effet vitrine où un travail sur le paysage et la sécurité apparaît primordial ;
- la requalification de l'Avenue de Verdun en centre-ville en parallèle avec une politique de transfert de certaines enseignes en zones d'activités économiques ;
- la maîtrise de la vitesse sur la séquence Sud entre le Crédit Agricole et le carrefour du lycée Gaston Crampe par une action de marquage d'entrée de ville (rétrécissement de la chaussée, plantations d'alignements, matérialisation de nouveaux carrefours).

#### ⇒ Rompre avec l'urbanisme de repli :

- L'urbanisation contemporaine, en présentant une voirie assez uniforme, plutôt large, avec de nombreuses impasses (tous les lotissements postérieurs aux années 60 fonctionnent en effet avec au moins une ou plusieurs impasses : lotissements de Biroy, Bellevue, Prentigarde, Puchieu, Laclabère et Lariou) met en exergue l'enjeu d'améliorer les liaisons inter quartiers dans le cadre de schémas d'organisation des quartiers Nord ou Sud. Cette réponse apparaît dès lors prioritaire si l'on souhaite retrouver une certaine ambition en matière de composition urbaine.

#### ⇒ Engager une politique de déplacements alternative à l'automobile :

Le déclassement de la RN 124-134 et le développement / confortement des futurs quartiers Sud doit-être l'occasion de réfléchir à l'intégration de liaisons douces (piétons ou cyclistes) dans les secteurs qui souffrent de carences en ce domaine.

Les liaisons douces se devaient à terme de relier les différents pôles d'attractivité de la commune, à savoir :

- le centre-ville ;
- le lycée Gaston Crampe et le LEP ;
- le Crédit Agricole ;
- la plaine des sports ;
- les ZAE situés le long de la RN 124.

### 2.2. LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS

#### ⇒ Affirmation d'un pôle urbain autour du complexe scolaire Gaston Crampe :

- Les contraintes, présentes ou futures, identifiées au centre-ville (contraintes liées à la zone inondable de l'Adour) et sur la plaine agricole (projet de déviation de Barcelonne-du-Gers) conduit à cibler prioritairement le développement urbain autour du Lycée Gaston Crampe.

Ce dernier, principal employeur de la commune, constitue le point d'appui idéal pour organiser un véritable quartier en liaison et dans la suite logique du quartier du Mas.

Les nombreuses disponibilités foncières autour du lycée doivent permettre :

- d'intégrer aux endroits stratégiques une mixité fonctionnelle et/ou de l'habitat afin d'éviter un développement mono-spécifique d'habitat, susceptible de "figer" les évolutions. Ainsi, l'urbanisation du secteur de Boué comprendra une opération intégrant de l'habitat collectif et des commerces et services de proximité. Cette opération située au cœur du Quartier du Mas participera à la diversification des fonctions urbaines du quartier. Par ailleurs, l'aménagement du quartier de Lariou constitue une opportunité pour renforcer la mixité de l'habitat. Des logements individuels ou collectifs, en accession à la propriété ou en location pourront être réalisés dans le cadre d'un aménagement global du quartier ;
- de favoriser un maillage cohérent de ces zones avec le tissu existant ;
- de réfléchir à la matérialisation de liaisons douces vers le lycée et le centre-ville ;
- de fixer des limites d'urbanisation nettes.

#### ⇒ Confortement du centre historique :

L'affirmation du développement prioritaire des quartiers Sud autour du complexe scolaire Gaston Crampe doit se conjuguer avec le confortement du pôle historique par diverses actions :

- la poursuite de la mise en valeur des espaces publics ;
- la résorption de la vacance dans le parc de logements existant ;
- le renforcement du pôle social autour de la maison de retraite ;
- des actions de renouvellement urbain, notamment le long de l'Avenue de Verdun où certaines activités seraient susceptibles de rejoindre des espaces spécialisés.
- l'urbanisation du quartier de Mestade dont l'objectif est d'achever l'urbanisation du quartier Sud-Est du centre-ville en créant un secteur d'habitat diversifié, composé de logements collectifs et individuels. Ce secteur sera relié d'une part à la RD 39 et d'autre part à la rue du stade. Il sera accompagné d'espaces publics de qualité et de liaisons douces.





## 2. SCHEMA D'ORGANISATION TERRITORIAL (suite)

### ⇒ Maîtriser le développement sur le reste du territoire sous la forme de "noyaux habités" :

L'affirmation du développement prioritaire des quartiers Sud doit s'accompagner d'une politique de maîtrise rigoureuse sur le reste du territoire en repensant complètement l'offre foncière tant surdimensionnée qu'éclatée du POS. Il s'agit par là de ne privilégier qu'un développement modéré (comblement de dents creuses) et de rompre avec les stratégies anciennes d'extensions linéaires.

Ce développement modéré concernera les quartiers des Arrats, de Saubadine, de Lamarque, de Pistole / Cap de la Coste, de Laouillé, de Lapersonne, des Arrigabats, des Arribaouts, de Pellane, de Lourine, de Larquéat et de Brécat.

### ⇒ Engager un développement ambitieux des pôles d'activités économiques :

- La question du développement économique présente un intérêt majeur dans l'optique d'assurer à long terme une certaine autonomie par rapport aux besoins d'emplois de Pau et de Mont-de-Marsan.

La mise en place de la déviation d'Aire-S/l'Adour doit être l'occasion de :

- Planifier un développement ambitieux des pôles d'activités économiques existants, en privilégiant désormais une extension en profondeur. L'optimisation du foncier stratégique au droit des carrefours les plus importants, devant être prioritaire afin d'éviter un éparpillement de l'offre.

## 2.3. LES PRINCIPES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGERE

### • Protection stricte des grands espaces naturels sensibles

La présence à Aire-s/l'Adour de plusieurs milieux reconnus comme des espaces de fort intérêt écologique doit se traduire par une politique de protection stricte dans le PLU.

- **La vallée de l'Adour**, abritant une richesse floristique et faunistique d'intérêt communautaire est à préserver de toutes atteintes supplémentaires. Ripisylve, boisements et prairies humides des saligues encore présent doivent être protégés par une politique d'Espaces Boisés Classés.

- **Les boisements des coteaux au Sud de l'Adour**, méritent également une politique de sauvegarde stricte afin notamment de compenser les impacts du futur tracé de la déviation d'Aire-s/l'Adour qui passe par la vallée du Broussau.

Les coteaux boisés du Léas abritent notamment l'aigle botté, considéré comme une espèce rare à l'échelle communautaire.

### • Sauvegarde de la diversité paysagère et biologique du territoire agricole

Largement dominant à l'échelle du territoire communal, les espaces agricoles voient disparaître peu à peu les petites exploitations au profit de macro-exploitations spécialisées.

Les incidences environnementales et paysagères de grandes exploitations sont multiples et la plus patente reste la disparition inexorable des haies traditionnelles et des boisements résiduels de plaine ou de plateau.

Ce constat devrait amener à étendre la politique de protection des boisements à ces différents secteurs.

### • Prise en compte intégrale des risques naturels d'inondation

Les risques naturels liés essentiellement aux inondations du fleuve Adour impose une politique très restrictive dans le champ d'expansion des crues. L'approbation du PPRI le 29 Juin 2000 qui vaut servitude d'utilité publique permet une traduction précise des risques et des marges de manœuvres en matière d'urbanisme.

### • Poursuite de la politique de mise en valeur et de protection de la ville historique

Les efforts concernant l'embellissement et la requalification du centre ancien doivent être maintenus. Aux actions en cours ou prévues relatives à la Rue Carnot et ses rues adjacentes (Alaric, Lourties, Duprat et Labeyrie), à la Place du Commerce et au marché couvert, peuvent s'ajouter :

- l'aménagement des quais des Graverots,
- la requalification de l'Avenue de Verdun en privilégiant également le départ de certaines activités nuisantes,
- le traitement de la Place de la Liberté (entre l'Avenue du 13 Juin et l'Adour).

En outre, un certain nombre d'éléments d'identité remarquables sont à préserver et en particulier :

- la bordure Est boisée de l'hypercentre (parc du Carmel et la mairie notamment),
- les façades arborées rive droite comme rive gauche de l'Adour,
- le parc de la clinique Jean Sarrailh.

### • Création d'un espace à vocation récréative et de loisirs au Nord du plan d'eau du Broussau

Ce secteur situé à proximité du lycée et visible depuis la future déviation correspond à un espace paysager destiné aux loisirs. Il permet de participer au développement des quartiers Sud de la commune. Cet aménagement pourrait s'accompagner de cheminements doux permettant de relier ce secteur au centre-ville.

### • Organiser la future urbanisation dans le respect du paysage

La composition des futurs quartiers doit respecter un certain nombre de règles comme :

- La définition de limites d'urbanisation nettes :

Sur le plateau, la limite Sud ne devra pas dépasser la RD 456 (Route de Latrille) et au Nord le hameau de Laclabère pendant que les limites latérales sont constituées par les boisements de coteaux.

Sur la plaine, il convient de limiter l'urbanisation linéaire de la RD2 (Route du Houga) et de fortement maîtriser l'urbanisation au Nord et à l'Ouest de la route de Subéargues.

En outre, la qualité de l'entrée de ville Sud-Ouest par la RD 39 doit être préservée (alignements de platanes) et prise en compte dans l'aménagement du secteur de Mestade.

Enfin, les limites Ouest des zones d'activités actuelles ou futures perceptibles depuis la prochaine déviation d'Aire-s/l'Adour devront être particulièrement soignées.

- La conservation du rapport au paysage et à la géographie :

Sur le plateau ou la plaine, la préservation de percées visuelles depuis les voies existantes ou futures jusqu'aux boisements de coteaux apparaît prioritaire.

Sur la plaine, permettre un développement en épaisseur et une faible densité afin de privilégier le végétal (type lotissement Bellevue).

Privilégier dans le traitement des espaces publics de larges emprises plantées d'essences locales (chênes notamment) ou adaptées au site.





