



COMMUNE D'ESTERRE (HAUTES-PYRENEES)

PLAN LOCAL D'URBANISME

OAP – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Projet de P.L.U. arrêté le 27/07/2025
Enquête publique du 15/12/2025 au 15/01/2026
P.L.U. approuvé le 05/03/2026

Pour ce dossier, la collectivité a été accompagnée par le groupement :



**TERRITOIRE D'AVENIR ET
DEVELOPPEMENT DURABLE**
35bis, rue de Guindalos 64110 Jurançon
tél. : +33(0)6 73 36 25 73
mail : amandine.raymond@tadd.fr
SIRET 504 648 528 00033



ASUP
SOLS & URBANISME

12, rue de l'église
65 690 Angos
☎ +33(0)9 65 00 57 23
✉ asup@asup-territoires.com
<https://asup-territoires.com>



Pyrénées Cartographie

3 Rue de la fontaine
de Crastes - 65200 Asté

Tél : 05.62.91.46.86
Mobile : 06.72.78.91.55
guillaume.arlandes@pyrcarto.fr
<http://www.pyrcarto.com>

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	4
Cadre général.....	4
Cadre supra-communal / SCoT Pyrénées Vallées des Gaves	5
OAP THEMATIQUE « TRAME VERTE ET BLEUE » (TVB).....	8
Principes généraux.....	8
Orientations	8
OAP THEMATIQUE « CHEMINEMENTS DOUX ».....	10
Principes généraux.....	10
Orientations	10
OAP « VILLAGE ».....	12
Principes généraux.....	12
Orientations graphiques	13
OAP SECTORIELLE	17
Principes généraux.....	17
Localisation	17
SECTEUR « VILLAGE ».....	18
SECTEUR « SOULA »	20

DISPOSITIONS GENERALES

CADRE GENERAL

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) sont complémentaires du règlement ; elles visent à traduire le projet communal en indiquant les grands principes d'aménagement en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, et d'insertion dans le cadre existant.

Alors que le règlement du P.L.U. s'impose aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité, les principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent dans un rapport de compatibilité qui laisse une plus grande souplesse aux porteurs de projet.

Leur contenu est encadré par les articles L151-6, L151-7, R151-6 à R151-8 du code de l'urbanisme.

Article L151-6 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...] »

Article R151-6 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. [...] »

Article L151-7 du code de l'urbanisme :

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. [...] »

Article R151-7 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots,

immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

CADRE SUPRA-COMMUNAL / SCOT PYRENEES VALLEES DES GAVES

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) a été approuvé le 2 février 2023.

Plusieurs prescriptions et recommandations guident les rédacteurs des PLU pour la construction des O.A.P., et notamment :

- **Prescription 17 : Assurer le lien physique avec l'armature urbaine existante, par un maillage routier et des cheminements doux efficaces**

Lors des opérations d'aménagement en extension urbaine et/ou dans les OAP, le développement urbain projeté assurera le lien physique avec le tissu urbain existant, en particulier avec la centralité de la commune, par un maillage routier et des cheminements doux efficaces. Ce maillage routier et de cheminements doux devra notamment prévoir une hiérarchie des voies à l'intérieur de chaque opération d'aménagement d'ensemble et au regard du contexte existant (voies existantes) et en projet. Les cheminements doux projetés favoriseront le lien physique avec les équipements, les services (en particulier scolaires) et les commerces situés à proximité.

- **Prescription 18 : Elaborer des plans de cheminements doux à différentes échelles**

Les PLU/PLUi détermineront des plans de cheminements doux à une ou plusieurs échelles du territoire : liaisons inter-quartiers, OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), liaisons intercommunales, etc. Ces plans de cheminements doux prendront la forme d'OAP thématiques ou sectorielles.

Les PLU/PLUi et les aménagements prendront en compte le schéma directeur « vélo » afin de favoriser le cycle dans les déplacements quotidiens.

- **Prescription 34 : Articuler l'aménagement commercial et le développement urbain**

Les documents d'urbanisme prévoient une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative aux commerces traitant de :

- L'identification du centre-bourg, ou secteur du centre-bourg dans lequel est privilégiée l'implantation des commerces de proximité. Les PLU/PLUi délimiteront le centre-bourg dans le cadre de cette OAP thématique.
- L'identification des périmètres d'implantation des commerces (en dehors des centres bourgs) en se basant notamment sur l'Observatoire des commerces. L'implantation des nouveaux commerces sera privilégiée à l'intérieur de ces périmètres.
- L'identification des surfaces commerciales vacantes afin de donner la priorité à l'utilisation de ces surfaces
- L'optimisation des surfaces dédiées au stationnement
- La desserte des équipements commerciaux et de leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes
- La qualité architecturale des commerces

- Des quartiers, ilots et voies dans lesquels doit être préservée la diversité commerciale (R151-37 CU) dans les pôles urbains, en y interdisant le changement de destination des commerces existants.

- **Prescription 42 : Préserver les paysages agricoles**

Les PLU/PLUi et les projets d'aménagement doivent préserver les espaces agropastoraux :

- En permettant les aménagements et équipements nécessaires aux activités agricoles (pistes d'accès aux espaces agricoles, bâtiments agricoles...) et en veillant à la qualité des constructions et aménagements dans les zones agricoles et naturelles ainsi qu'à leur bonne insertion paysagère
- En limitant l'urbanisation de ces espaces, en particulier en favorisant la densification et le renouvellement urbain des espaces déjà urbanisés
- Par un traitement qualitatif des franges entre zones agricoles et secteurs urbanisés dans les OAP
- En limitant l'urbanisation des secteurs identifiés comme nécessaires à la préservation des vues sur le paysage depuis l'espace urbain et sur les grands panoramas (cf « points de vue »)
- En assurant la préservation du patrimoine bâti agricole et vernaculaire (granges foraines, canaux d'irrigation, laytès...)

- **Prescription 50 : Concevoir des OAP au service de la préservation de l'identité des villages**

Les OAP « villages » (sont concernés l'ensemble des villages du territoire) :

Ces OAP ont pour vocation de conforter et de protéger le noyau villageois et d'apporter des références qualitatives à tout nouveau projet réalisé dans ce périmètre (construction et/ou aménagement). Pour leur conception, les communes/communauté de communes pourront utilement s'appuyer sur les plans de référence urbains existants ou à élaborer. Il s'agira de :

- Identifier les motifs paysagers (murets, bosquets, ...) et le petit patrimoine qui composent l'identité de chaque village, et veiller à leur continuité dans les extensions pour une bonne intégration,
- Définir le traitement des limites/transitions entre espaces bâtis et les zones agricoles et/ou naturelles, notamment dans la zone cœur du Parc National où la prise en compte des réservoirs de biodiversité sera explicitement démontrée,
- Détailler et hiérarchiser le maillage de voiries (voies piétonnes, voies de dessertes, herrades, poches de stationnement, ...) existantes et à créer,
- Préciser le traitement paysager de « l'entrée de village » (gestion de la publicité, les vues sur le village, sécurisation, ...),
- Tenir compte des co-visibilités entre villages de manière à soigner l'intégration paysagère des extensions urbaines et comblement de dents creuses,
- Repérer les bâtiments en ruines ou impropres à l'habitat et destinés à être démolis, ainsi que les éléments ou secteurs à requalifier,
- Identifier les dents creuses et espaces publics à préserver ou à créer pour des motifs de préservation de vue, patrimoines, espaces de lien social, etc...

Les OAP « de secteurs » (sont concernés les secteurs en extension urbaine zones AU et projets de plus de 4 constructions en zones U des PLU) :

Ces OAP, outre leur contenu obligatoire, précisé dans les articles R.151-6 et R.151-7 du Code de l'Urbanisme devront comporter des principes portant sur :

- L'implantation des bâtiments (alignements, orientation des façades, modalités d'insertion dans la pente...)
- Le tracé de la voirie (différentes mobilités) et leur connexion au réseau existant,
- La prise en compte des vues lointaines et co-visibilités.
- Veiller à ne pas obstruer les vues sur le paysage depuis l'espace public
- Identifier les types clôture, s'il y a lieu, cohérents avec le site
- Justifier d'une implantation du bâti cohérente avec la structure du village ou quartier (Alignement sur l'espace public, insertion dans la pente...)
- Utiliser les codes de l'architecture traditionnelle du village ou du quartier (matériaux, couleurs, volumétrie...), qui peuvent être mis œuvre y compris dans des projets contemporains

• **Prescription 68 : Limiter l'imperméabilisation des sols**

Le SCoT vise à améliorer la gestion des eaux pluviales à l'échelle des bassins versants et du tissu urbain existant ou à venir, notamment en favorisant l'infiltration et en préservant les zones humides.

Le développement urbain porté par les PLU/PLUi doit être planifié en cohérence avec les zonages de gestion des eaux pluviales ou les schémas directeurs des eaux pluviales

Les PLU/PLUi imposeront des outils de récupération et d'infiltration des eaux de pluie (bassins à ciel ouvert, ouvrages enterrés, noues, etc.) dans les constructions neuves, à la parcelle ou par opération d'aménagement, lorsque les sols sont aptes à l'infiltration.

Dans les secteurs à risques et hors secteurs très denses, afin de limiter l'imperméabilisation, les PLU/PLUi définiront des outils pour limiter l'imperméabilisation (coefficient de pleine terre, surface éco-aménageable, etc.).

L'ouverture à l'urbanisation se fera préférentiellement dans les secteurs où le risque de ruissellement est le plus faible. Le cas échéant, des mesures de réduction du phénomène de ruissellement seront imposées au travers d'OAP et du règlement écrit des PLU/PLUi : implantation du bâti parallèle à l'écoulement principal, dispositifs de rétention et/ou d'infiltration des eaux imposés, etc.

• **Prescription 69 : Améliorer en amont la gestion des eaux pluviales et favoriser les techniques alternatives de gestion**

Préserver les zones d'expansion des crues ; ne pas aggraver l'aléa d'inondation à l'occasion des travaux et aménagements.

Les PLU/PLUi, notamment dans les OAP, favoriseront les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales : infiltration (tranchées drainantes, noues, fossés), rétention (bassins à ciel ouvert, ouvrages enterrés), etc.

• **Prescription 79 : Favoriser des formes urbaines compactes**

En cohérence avec le PCAET, le SCoT vise à optimiser la sobriété énergétique de l'habitat, par l'amélioration des performances énergétiques du bâti existant et futur.

Les PLU/PLUi, notamment au travers des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), favoriseront les formes urbaines compactes (logements mitoyens, logements collectifs) et adaptées au contexte local.

OAP THEMATIQUE « TRAME VERTE ET BLEUE » (TVB)

PRINCIPES GENERAUX

Les O.A.P. relatives à la trame verte et bleue (TVB) visent à conforter les dispositions règlementaires du P.L.U. relatives à la préservation des espaces naturels. Elles doivent permettre d'avoir une vision globale des actions pouvant être mises en œuvre pour parvenir à un maintien et une amélioration des fonctionnalités écologiques à l'échelle des corridors écologiques présents sur le territoire communal.

Les O.A.P. TVB identifient (source : PNP) :

- La Trame Bleue relative aux cours d'eau et zones humides ;
- La Trame Verte relative aux boisements de feuillus et forêts mixtes ;
- La Trame Verte relative aux landes ;
- La Trame Verte relative aux milieux rocheux ;
- La Trame Verte relative aux pelouses et prairies de piémont et d'altitude ;
- La Trame Verte relative aux systèmes bocagers.

ORIENTATIONS

Orientations pour la trame bleue :

- Préserver et renforcer les boisements linéaires le long des cours d'eau

Les boisements rivulaires et la ripisylve des principaux cours d'eau sont identifiés en tant qu'éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique et font l'objet de prescriptions règlementaires.

Cette orientation concerne donc les autres cours d'eau pour lesquels sont proposés le maintien et le renforcement des haies qui les bordent de manière à consolider les berges et contribuer au développement de la biodiversité.

- Garantir les écoulements des cours d'eau

Les aménagements projetés devront prendre en compte la continuité des écoulements en évitant la création de seuils ou barrages.

- Garantir le fonctionnement et le maintien des zones humides

Les aménagements projetés devront prendre en compte la présence des zones humides et garantir leur protection. En particulier, les opérations de drainage des zones humides seront évitées.

Orientations pour la trame verte :

- Préserver l'intégrité des trames identifiées

Dans chacun de ces espaces, les aménagements veilleront à préserver les équilibres existants en termes de types d'occupation du sol. Les aménagements conduisant à une fragmentation (création de nouvelles routes par exemple) seront évités.

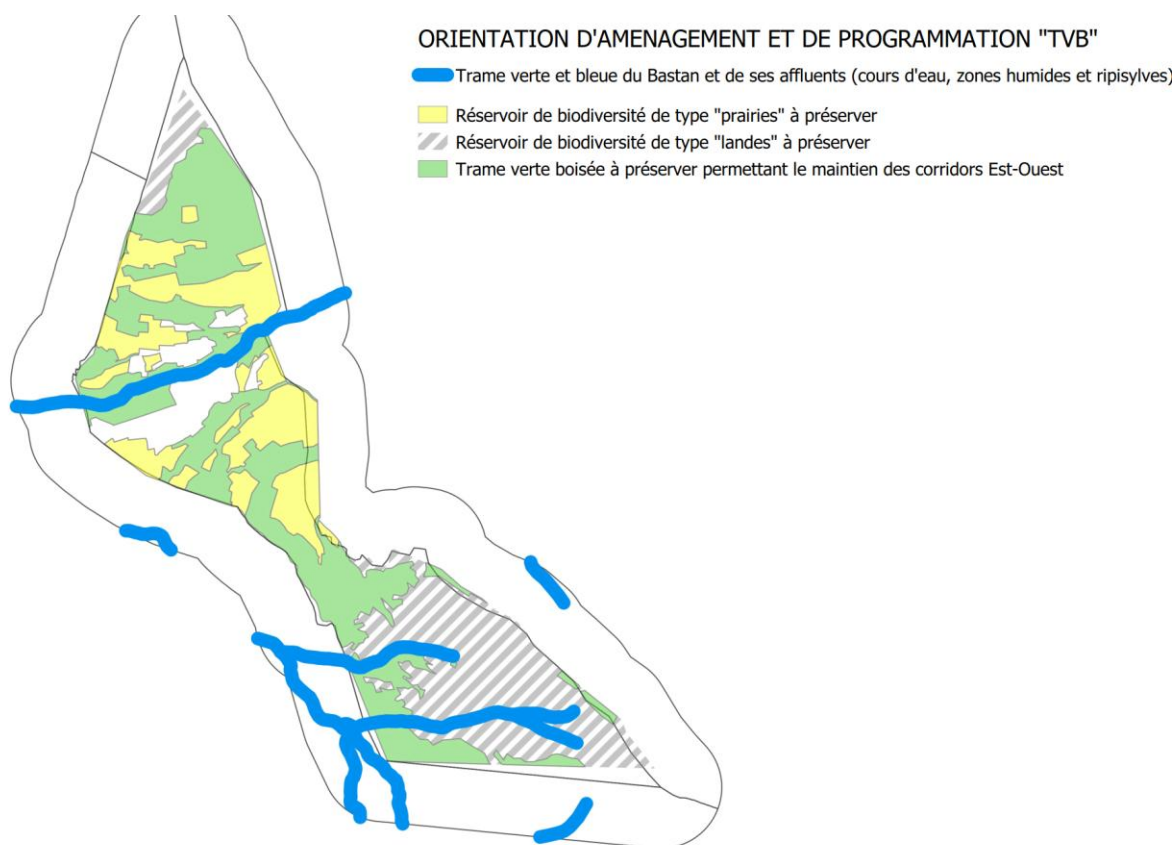
- Gérer les interfaces et les intégrer dans la trame paysagère proche

On cherchera à assurer une transition progressive entre zones urbaines et zones agricoles et naturelles, par exemple :

- ✓ En privilégiant des clôtures végétalisées par des haies composées d'essences locales,
- ✓ En maintenant ou en créant une bande non bâtie et végétalisée (jardin, verger) en lisière des espaces agricoles et naturels.

- Conforter les connexions entre les différents réservoirs de biodiversité

Les aménagements projetés devront prendre en compte les continuités écologiques existantes ou en devenir sur le territoire.



OAP THEMATIQUE « CHEMINEMENTS DOUX »

PRINCIPES GENERAUX

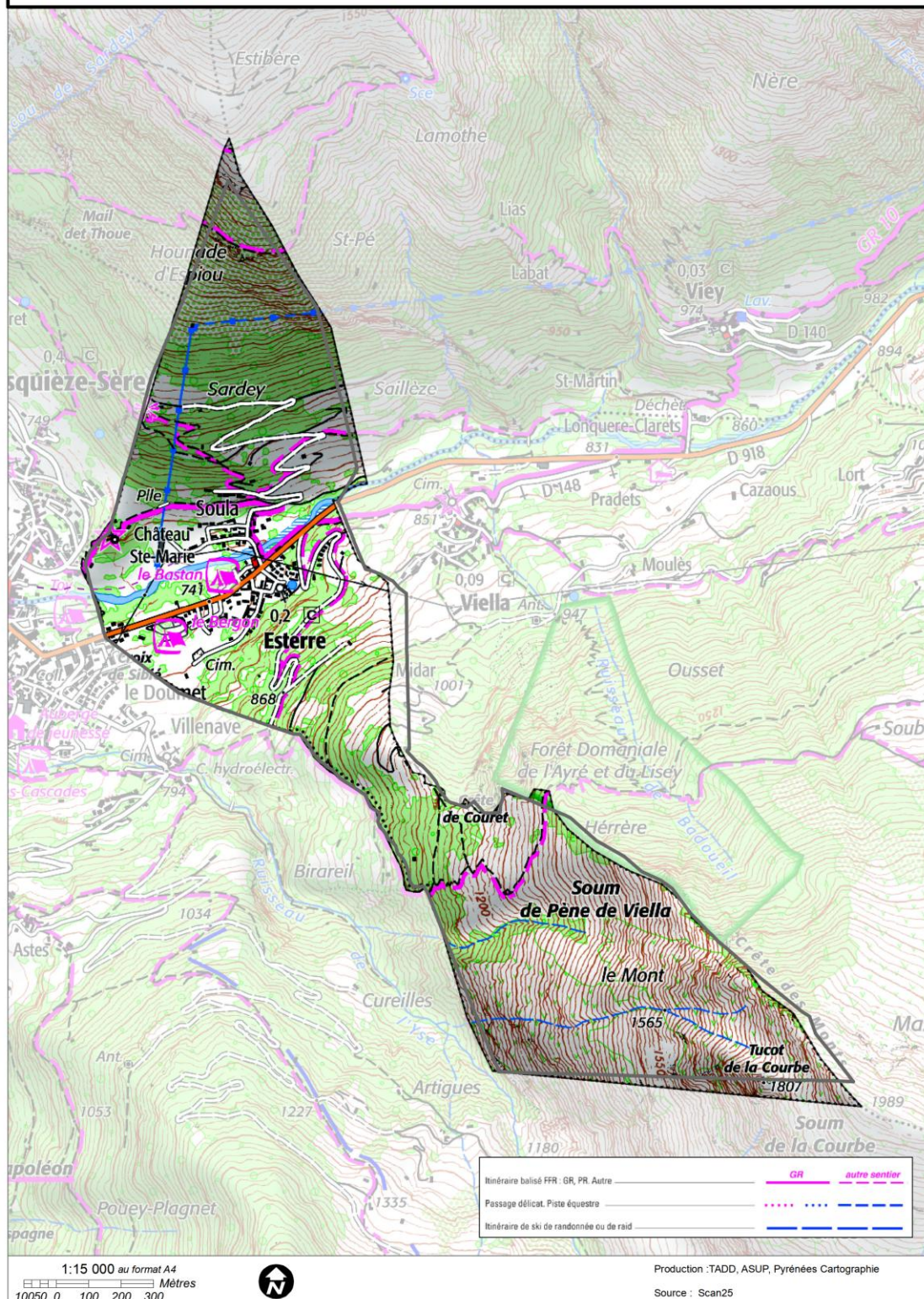
Les O.A.P. relatives à aux déplacements doux visent à compléter les dispositions règlementaires du P.L.U. relatives à la préservation des espaces naturels. Elles doivent permettre d’avoir une vision globale des actions pouvant être mises en œuvre pour parvenir à un maintien et une amélioration des cheminements doux sur le territoire.

Les O.A.P. « cheminements doux » identifient les itinéraires balisés FFR (GR, PR, autres) et les sentiers existants et à venir.

ORIENTATIONS

- Garantir l'accès et la continuité des itinéraires de déplacements doux identifiés
- Au village, préserver et développer les cheminements sous forme de herrades.

O.A.P. - Cheminement doux



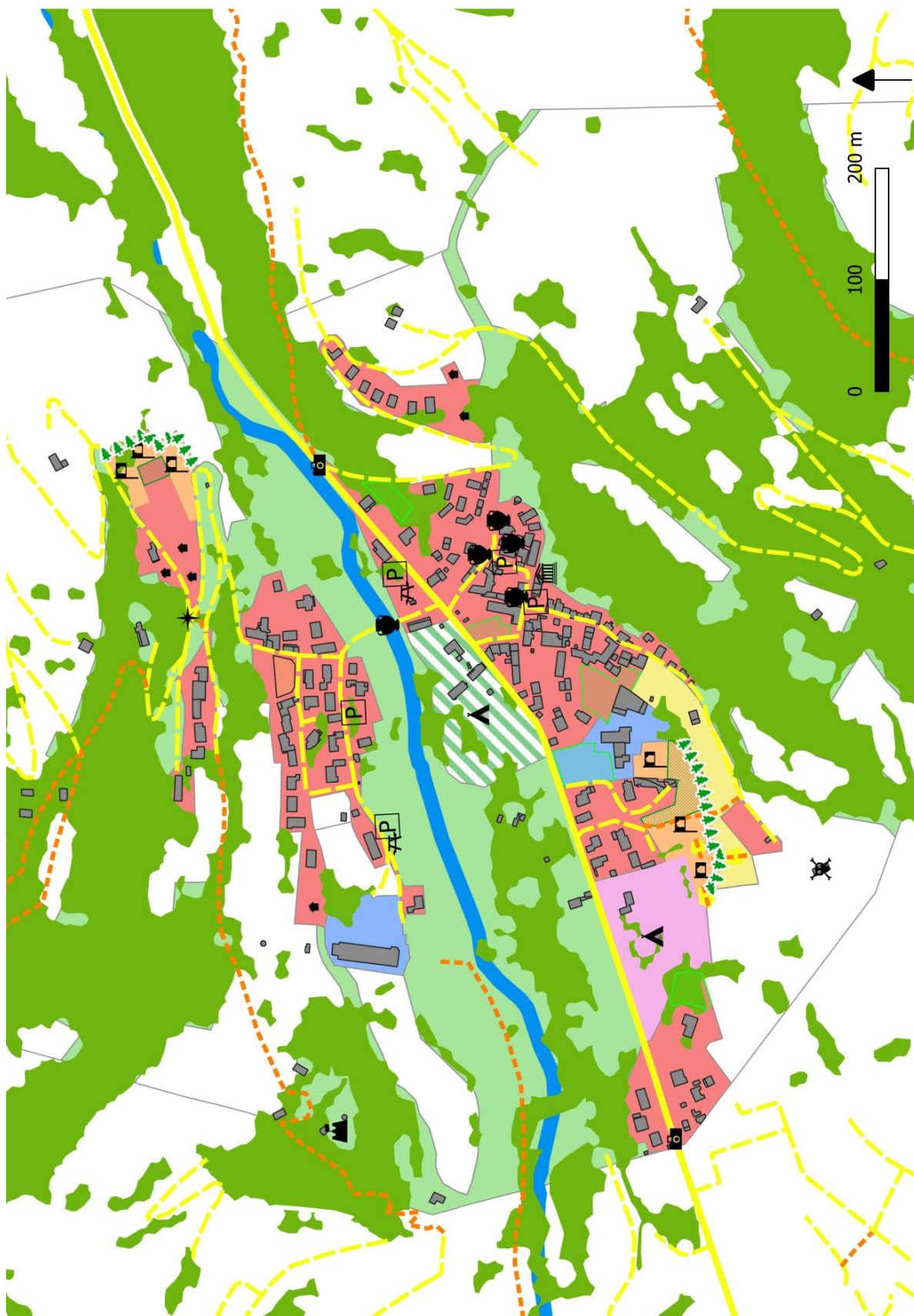
OAP « VILLAGE » ET « COMMERCE »

PRINCIPES GENERAUX

Conformément au SCoT, cette OAP a pour vocation de conforter et de protéger le noyau villageois et d'apporter des références qualitatives à tout nouveau projet réalisé dans ce périmètre (construction et/ou aménagement). Pour leur conception, les communes/communauté de communes pourront utilement s'appuyer sur les plans de référence urbains existants ou à élaborer. Il s'agira de :

- Identifier les motifs paysagers (murets, bosquets, ...) et le petit patrimoine qui composent l'identité de chaque village, et veiller à leur continuité dans les extensions pour une bonne intégration,
- Définir le traitement des limites/transitions entre espaces bâtis et les zones agricoles et/ou naturelles, notamment dans la zone cœur du Parc National où la prise en compte des réservoirs de biodiversité sera explicitement démontrée,
- Détailler et hiérarchiser le maillage de voiries (voies piétonnes, voies de dessertes, herrades, poches de stationnement, ...) existantes et à créer,
- Préciser le traitement paysager de « l'entrée de village » (gestion de la publicité, les vues sur le village, sécurisation, ...),
- Tenir compte des co-visibilités entre villages de manière à soigner l'intégration paysagère des extensions urbaines et comblement de dents creuses,
- Repérer les bâtiments en ruines ou impropres à l'habitat et destinés à être démolis, ainsi que les éléments ou secteurs à requalifier,
- Identifier les dents creuses et éventuellement les espaces publics à préserver ou à créer pour des motifs de préservation de vue, patrimoines, espaces de lien social, etc...

ORIENTATIONS GRAPHIQUES



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION "VILLAGE"

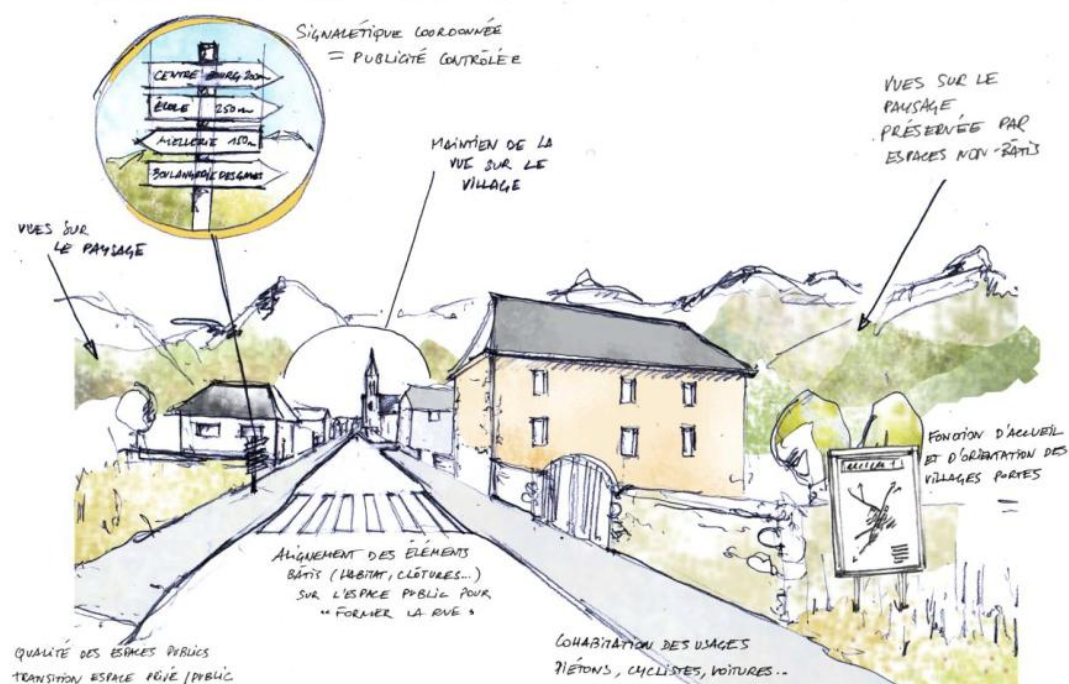
	Bâti non cadastré 2025		Encourager la nature en ville en préservant ou créant des espaces de jardins
	Petit patrimoine composant l'identité du village		Espaces collectifs de type jardins à créer
	Assurer le traitement payagé des entrées de village		Jardins à préserver
	Points de vues à préserver	Dents creuses identifiées	
	Encadrer le traitement des espaces de transition entre zones urbaines, à urbaniser et agricoles et forestières		Parcelle vide
	Poches de stationnement		Trame verte encadrant le village à préserver
	Reperage des bâtiments en ruine	Vocation des différents secteurs villageois	
	Mairie		Secteurs d'extensions souhaités
	Château de Sainte-Marie (MH)		Zone agricole à enjeux forts
	Aire de jeux et de pique nique		Espace agricole à protéger / enjeux paysagers / risque de conflits d'usage
	Veiller à l'intégration paysagère des nouveaux quartiers et gérer les co-visibilités		Trame naturelle à préserver
	Accompagner le développement des campings		Campings
			Zone urbanisée
			Campings
			Zone dédiée aux activités artisanales et/ou commerciales

Hierarchisation et maillage des voiries

	Axe primaire
	Axe tertiaire
	Liaison douce (piéton / cycliste)
	Maillage à long terme

Zoom sur le traitement paysager des « entrée de village » (extrait du SCOT Pyrénées Vallée des Gaves) :

Le traitement paysager de « l'entrée de village » et de son axe structurant



Zoom sur le traitement des co-visibilités (extrait du SCOT Pyrénées Vallée des Gaves) :

La prise en compte des vues lointaines et co-visibilités



Zoom sur l'articulation de l'aménagement commercial et le développement urbain (prescription 34 du SCOT Pyrénées Vallée des Gaves) :

La commune d'Esterre compte actuellement un seul commerce (débit boissons) et un restaurant (la grange du château). L'objectif est de permettre l'installation de commerces de proximité :

- Dans la zone UY dédiée, notamment en cas de nuisances pour le voisinage,
- Dans les zones urbaines du village pour les commerces sans risques de nuisances pour le voisinage.

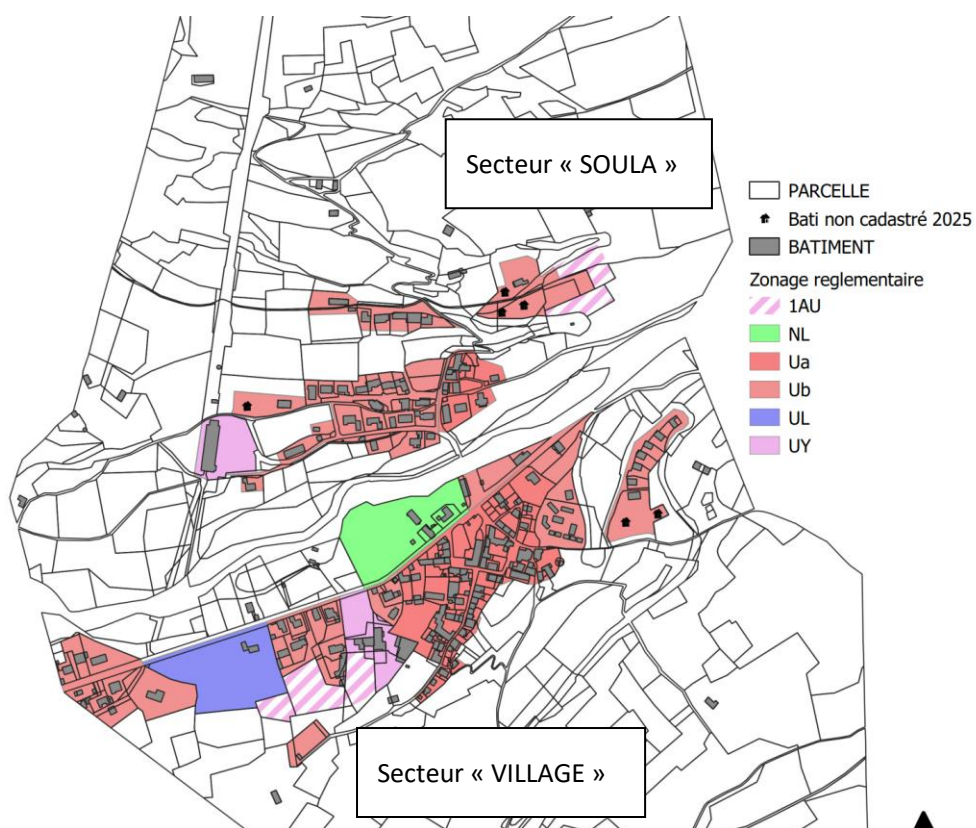
Le stationnement est géré via les parkings existants.

OAP SECTORIELLE

PRINCIPES GENERAUX

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles concernent les secteurs destinés à accueillir de nouvelles habitations et identifier en zones « 1AU » sur le plan de zonage.

LOCALISATION

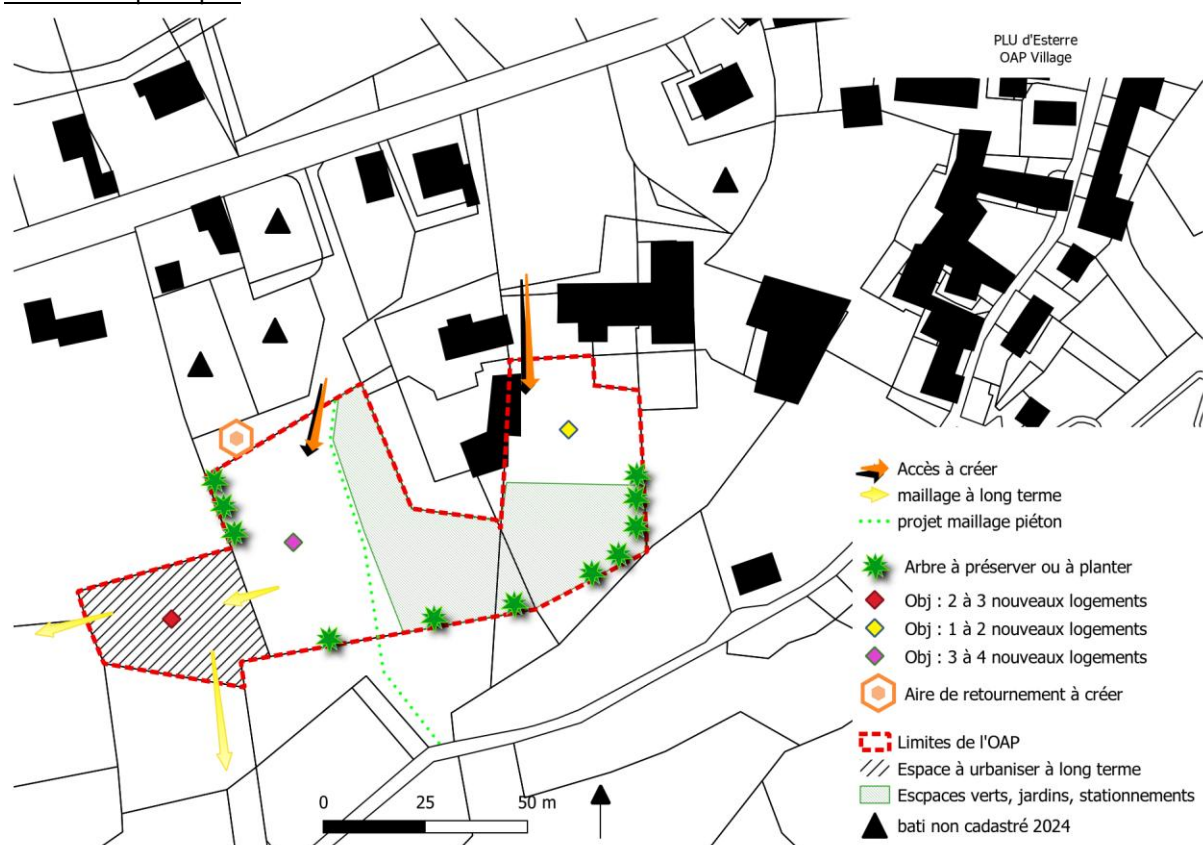


SECTEUR « VILLAGE »

Contexte	5792 m² En continuité immédiate des extensions récentes du village. L'accès se fait par une voirie communale créée pour desservir un lotissement récent construit après la crue de 2013 (afin de reconstruire les maisons détruites par la crue).
Objectifs d'accueil et densité	Densité préconisée par le SCoT : 18 log/ha Schéma d'aménagement d'ensemble non obligatoire. Il est attendu les densités suivantes : - Parcelle A772 : 1 à 2 nouveaux logements - Parcelles A802 et A609 : 3 à 4 nouveaux logements - Parcelle A397 pour 2 à 3 nouveaux logements
Cadre de vie et espaces verts	Le cœur de la zone devra être conservé en espaces verts, jardins, et éventuellement stationnement sous réserve d'un accompagnement paysager de qualité. Cela peut se traduire par un espace vert collectif ou des espaces de jardins individuels.
Voirie et accès Cheminements doux	Une voirie d'accès devra être créée depuis le lotissement existant. Aire de retournement obligatoire. Une réflexion sur le cheminement piéton devra être menée, avec liaison possible vers le cimetière et Luz-Saint-Sauveur.
Interface zones urbaines / agricoles / forestière	Il est demandé aux porteurs de projets de végétaliser les bordures de parcelles en limite avec l'espace agricole et naturel.
Phasage	La parcelle A397 sera urbanisable dans un 2^{ème} temps, une fois la parcelle A802 aménagée.



Schéma de principe :



SECTEUR « SOULA »

Contexte	3149 m² En continuité immédiate des extensions récentes du hameau du Soula. L'accès se fait par une voirie communale existante puis un accès privé en cœur de zone.
Objectifs d'accueil et densité	Densité préconisée par le SCoT : 18 log/ha Schéma d'aménagement d'ensemble non obligatoire. Entre 4 et 6 logements attendus.
Cadre de vie et espaces verts	Un espace mutualisé en cœur de zone est à créer afin de permettre l'accès et le stationnement aux parcelles du haut.
Interface zones urbaines / agricoles / forestière	Il est demandé aux porteurs de projets de végétaliser les bordures de parcelles en limite avec l'espace agricole et naturel.
Phasage	Les parcelles du haut ne seront urbanisables qu'une fois l'aménagement commun au centre de la zone réalisé.





Schéma de principe :

