P.L.U.
Plan Local d'Urbanisme

URT

3

O.A.P.
Orientations d'Aménagement et de Programmation

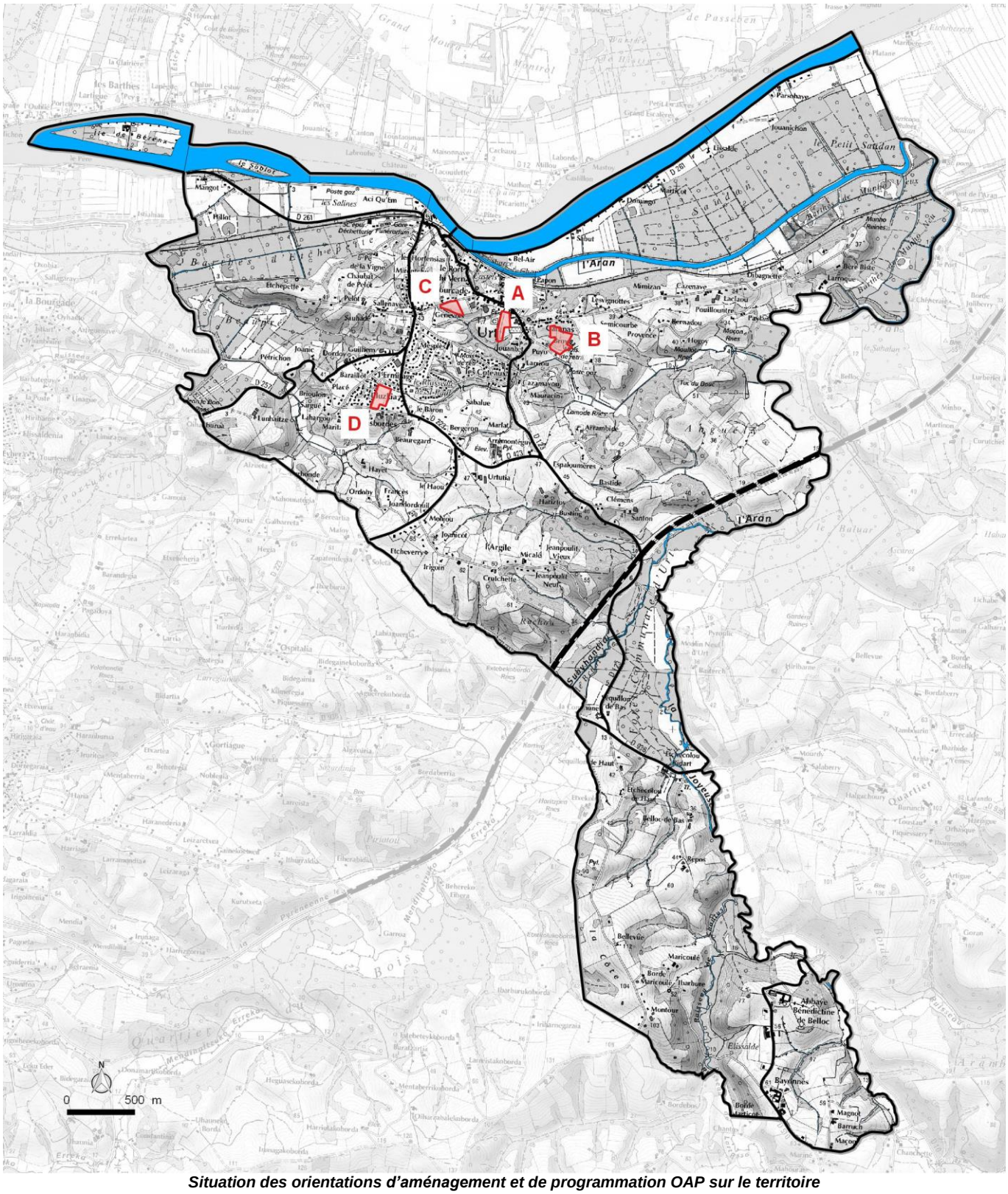
Dossier de Modification Simplifiée n°1

DOSSIER DE NOTIFICATION DU PROJET

Les modifications sont indiquées en rouge

PRESCRIPTION commune	Compétence CAPB *Communauté d'Agglomération Pays Basque*	**Débat P.A.D.D.** C.A.P.B.	**ARRET** C.A.P.B.	**ENQUETE PUBLIQUE**	**APPROBATION** C.A.P.B.
16/11/2015	***01/01/2017***	***15/12/2018***	***20/07/2019***	***18/11/2019 au 20/12/2019***	***22/02/2020***

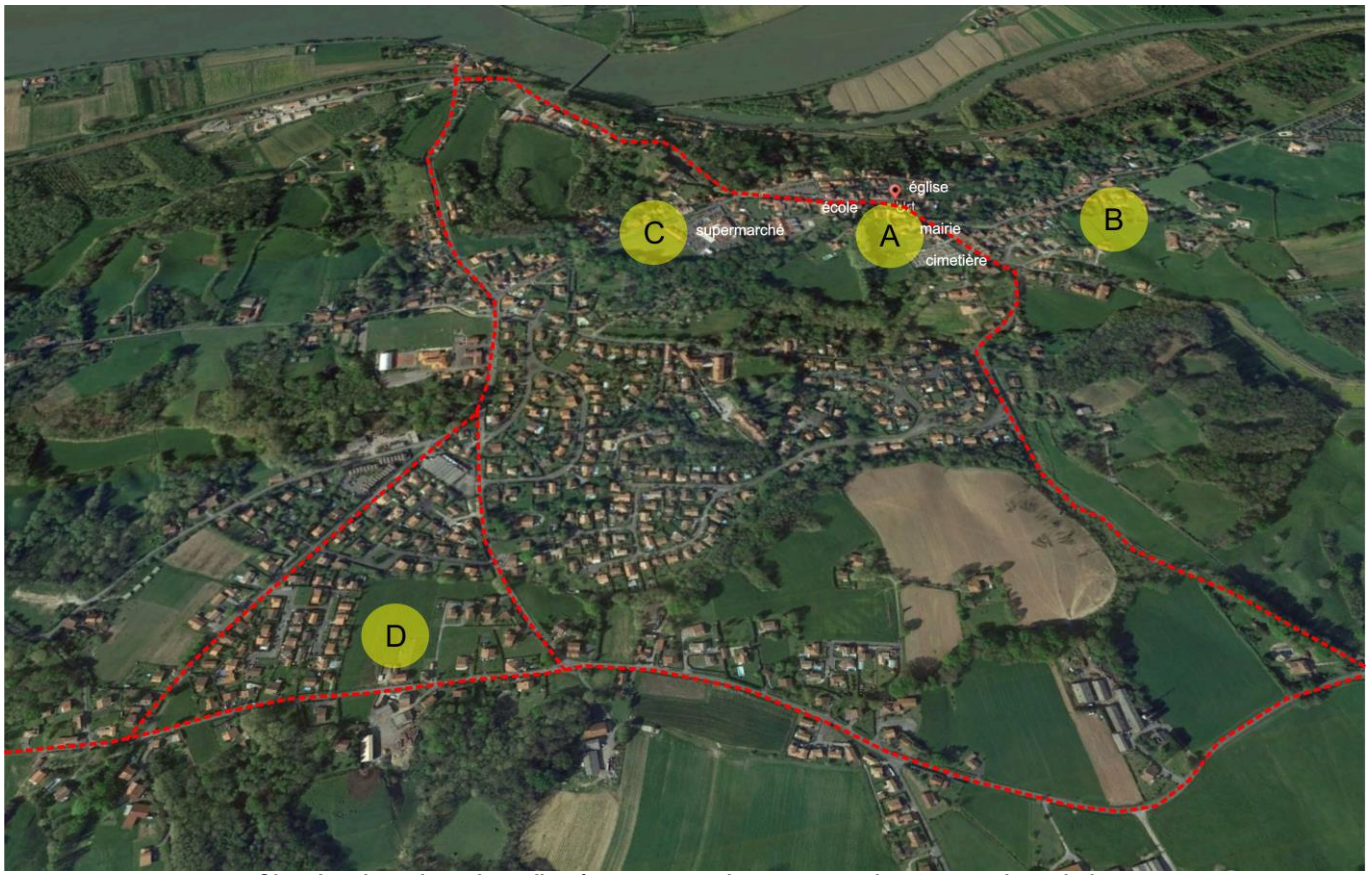
a.vanel
architecte d.p.l.g.
urbaniste o.p.q.u.
architecte du patrimoine



Situation des orientations d'aménagement et de programmation OAP sur le territoire

La répartition spatiale des orientations d'aménagement est le résultat de plusieurs éléments croisés :

- Des terrains situés dans et aux abords immédiats du bourg
- Une situation intéressante au regard des logements sociaux dont les locatifs sociaux d'obtenir à terme de la mixité sociale
- Des disponibilités foncières permettant d'envisager des programmes relativement importants au plan quantitatif avec pour certains la maitrise publique du terrain
- Un recours exclusif à l'assainissement collectif



Situation des orientations d'aménagement et de programmation OAP sur le territoire

La répartition spatiale des orientations d'aménagement permet de proposer des actions sur l'ensemble des secteurs qui constituent le bourg.

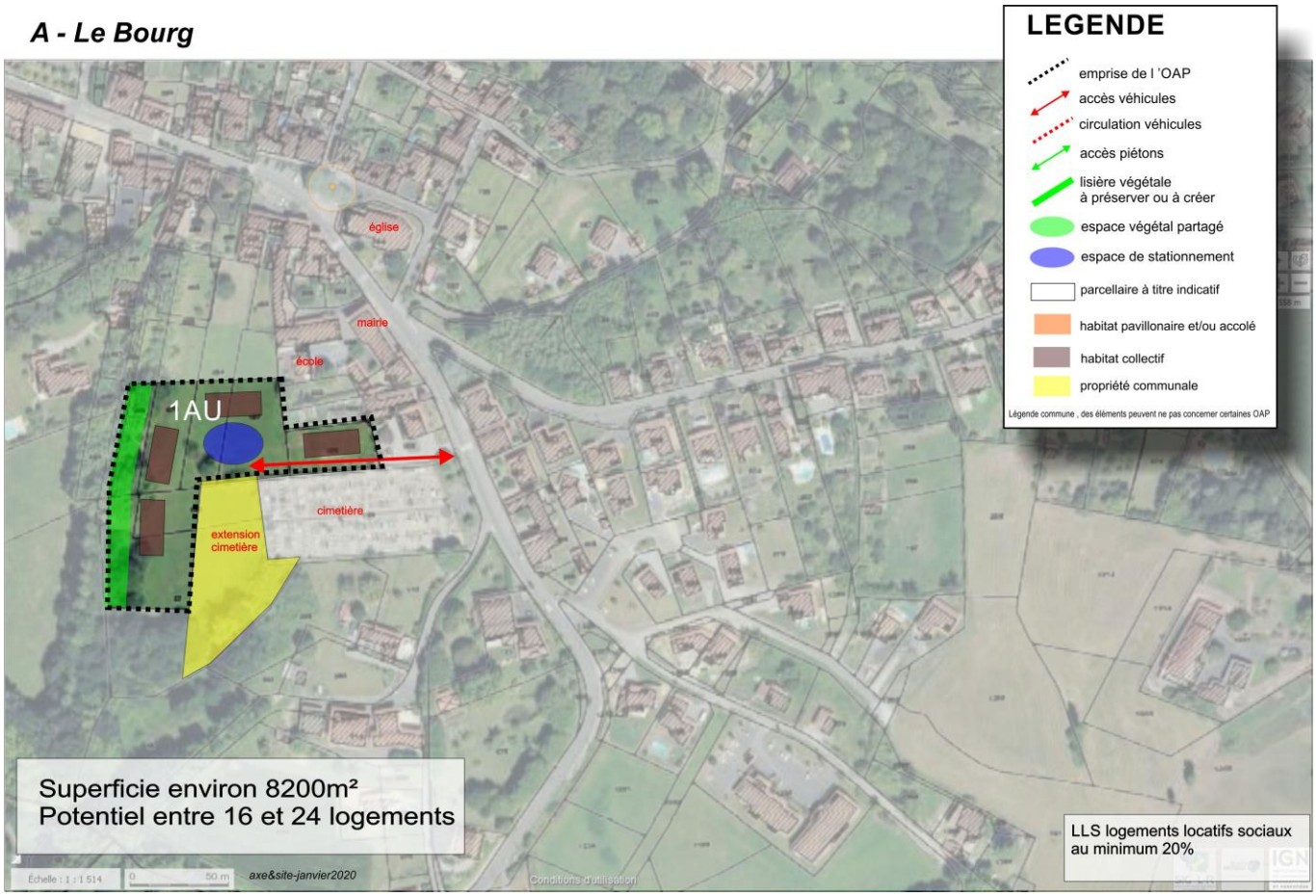
La répartition des opérations permet de conforter le centre bourg de façon importante dans sa vocation de services et équipements d'intérêts généraux, mais également en lien avec les commerces, par des opérations de logements, objet des OAP, se déclinant sur les espaces majeurs du village.
Il s'agit de remailler le centre bourg en proposant un panel de typologies de logements (A, B, C) en lien avec la mixité urbaine du territoire.
Parallèlement le quartier plus récent (D) est complété en termes de propositions de logements.

Les liaisons douces, autant que faire se peut, sont des éléments traités conjointement de sorte à compléter le maillage viaire existant.

Les aspects de logements accessibles au plan de la mixité sociale est également traité au travers d'un certain nombre de ces orientations.
Au lieu d'être systématique il a été ciblé dans la perspective d'une faisabilité réelle, en particulier sur les terrains de maitrise publique, ou sur d'autres dont la situation en cœur de bourg permet de développer une logique sociale.

Secteur 2AU

Il n'y a pas de terrain davantage situé en cœur de bourg.
Le programme comporte 16 à 24 logements, sous forme de collectifs, dont à minima 20% de logements locatifs sociaux (LLS) soit 3 à 5 LLS à minima



Contexte

Le site est intégré au tissu urbain par sa situation en plein centre du bourg.
Les équipements, services, commerces sont dans une proximité immédiate.
Il y a peu d'espaces dans le centre bourg pouvant accueillir de nouvelles habitations. Ce site se situe en retrait des principales voies de circulation, dans l'épaisseur du centre bourg, avec des accès limités sur les voies existantes, qui conditionnent l'opération,

Vue depuis la route principale en venant de la Mairie vers le cimetière : à droite l'accès envisagé
Source GeoPortail

Objectifs recherchés :

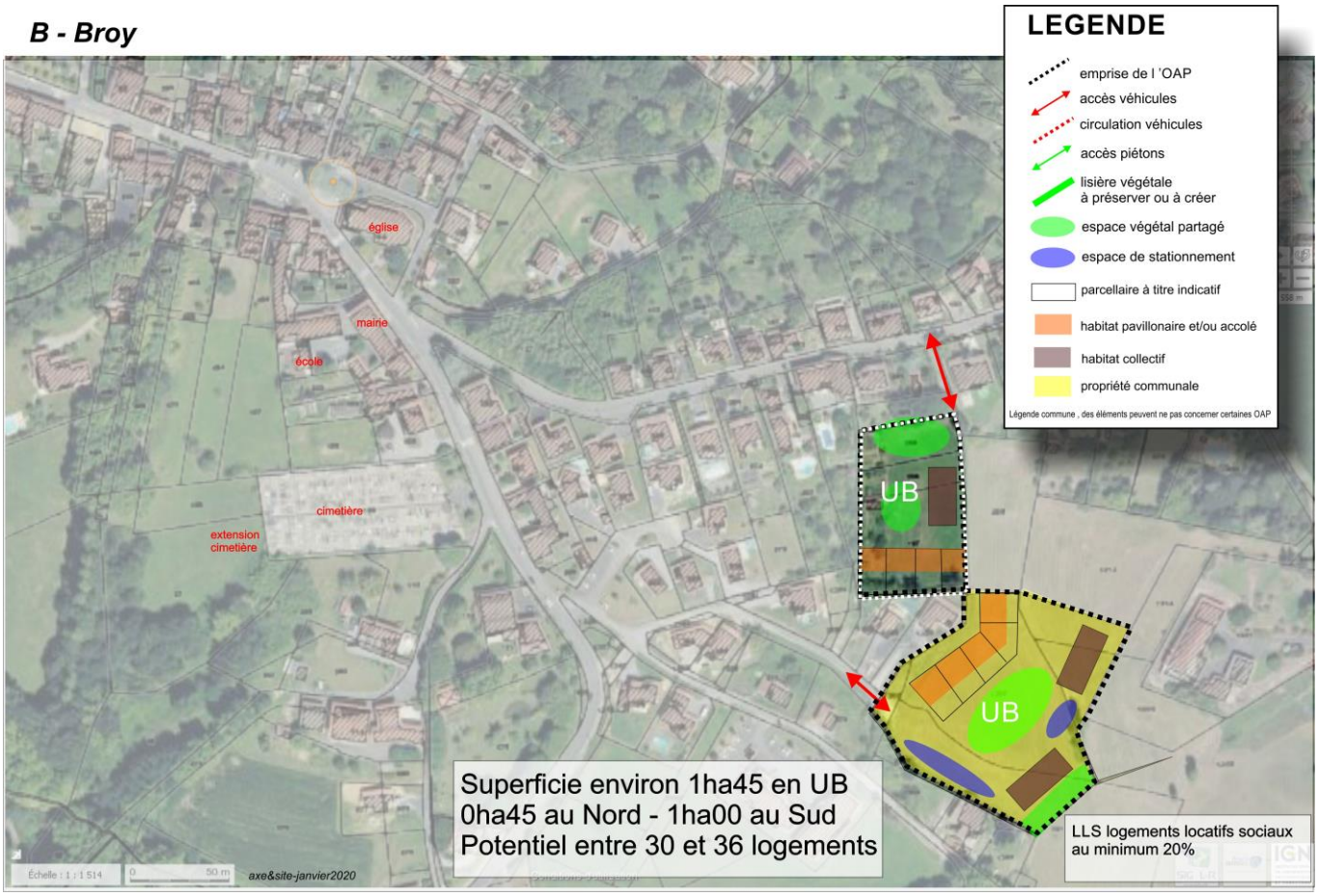
La volonté de la collectivité est de permettre la création de logements au plus près de la vie du village.
Les logements sociaux sont plébiscités du fait de la situation en plein cœur de bourg, permettant parallèlement la réalisation de volumétries à échelle du village et donc favorisant une certaine densité et une mixité sociale.
Une réflexion en lien avec le cœur de village permet d'envisager une voie destinée aux véhicules longeant le mur du cimetière.
La préservation et la création de certains espaces végétaux permet de conserver un cœur d'ilot fortement paysager avec des zones naturelles de part et d'autre de l'opération (au Nord et au Sud)

Principes généraux de l'aménagement :

	Principes stricts	***Principes de compatibilité***
Habitat	**16 à 24 logements, sous forme de collectifs dont à minima 20% de locatifs soit entre 5 et 7 LLS**	La création de logements collectifs est envisagée en relation étroite avec le bâti existant du bourg.
Accès ***Déplacements*** ***Stationnements***	Une voirie de desserte permettant un accès dans l'opération le long du cimetière. La partie centrale comporte des stationnements. Les bâtiments devront respecter le règlement qui impose d'intégrer une partie des stationnements dans le volume du bâti pour en réduire l'impact sur les espaces extérieurs.	
Réseaux	Raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif **La constructibilité est conditionnée à la réalisation des travaux de mise en conformité des équipements de collecte et de traitement situés en aval de ces secteurs.**	
Patrimoine ***Paysage*** ***Environnement***	Le paysage végétal existant en lisière Ouest et le massif Sud sont à préserver. ainsi que les fronts Nord et Sud de l'opération Il s'agit d'une opération de logements collectifs permettant de retrouver des gabarits, des volumes sous forme de pleins/vides dans l'esprit des volumétries du bourg, dont en particulier à proximité : la mairie, l'église, le bâti du village.	La situation du site permet également de créer des espaces partagés pour les habitants (placette, bancs, jeux d'enfants, etc…), qui pourront faire l'objet d'un traitement paysager.

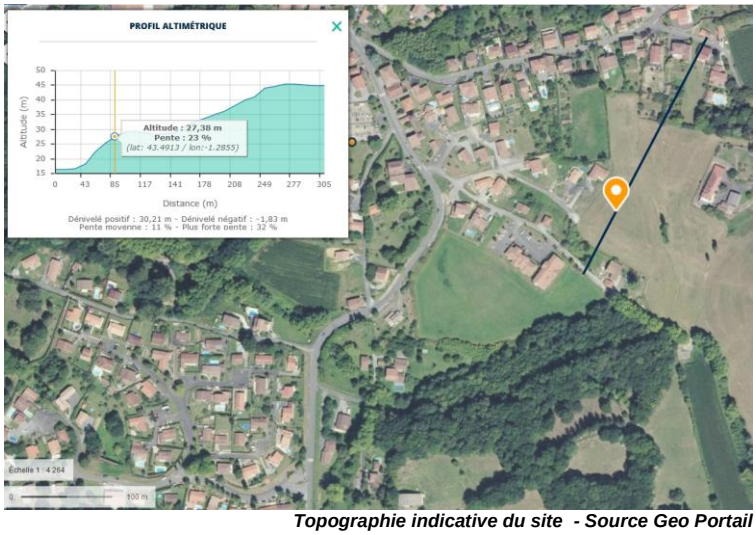
Secteur UB et 2AU

Le site est situé en entrée de village depuis la voie principale venant de l'A64.
Il se trouve calé entre les constructions récentes et des espaces plus agricoles.
Une partie du site est devenue propriété communale. Seule la partie la plus proche du bourg fait l'objet d'un aménagement.
Le programme comporte un potentiel de 30à36 logements sous forme de logements collectifs, ou accolés.
Dont à minima 20% de LLS soit de 6 à 7 LLS



Contexte

Placé en entrée de bourg, le site fait partie d'un ilot qui est intégré au tissu urbain par sa situation en proximité immédiate du centre du bourg.
Les équipements, services, sont dans une proximité immédiate.
Les habitations y sont dominantes.
Une partie du site est propriété communale.
Le terrain est en déclivité la partie basse se trouve au niveau de la voie Sud.



Topographie indicative du site - Source Geo Portail

Objectifs recherchés :

La volonté de la collectivité est de permettre la création de logements au plus près de la vie du village.
Les logements pour des familles qui pourront ainsi disposer une habitation individualisée dans l'esprit des maisons situées alentour mais faisant partie d'une forme urbaine partagée.
L'utilisation de la topographie permettant une intégration du bâti qui participera de la forme urbaine recherchée, dans le cadre d'une mixité de formes déjà existante sur le quartier.

Vue depuis l'entrée vers le bourg

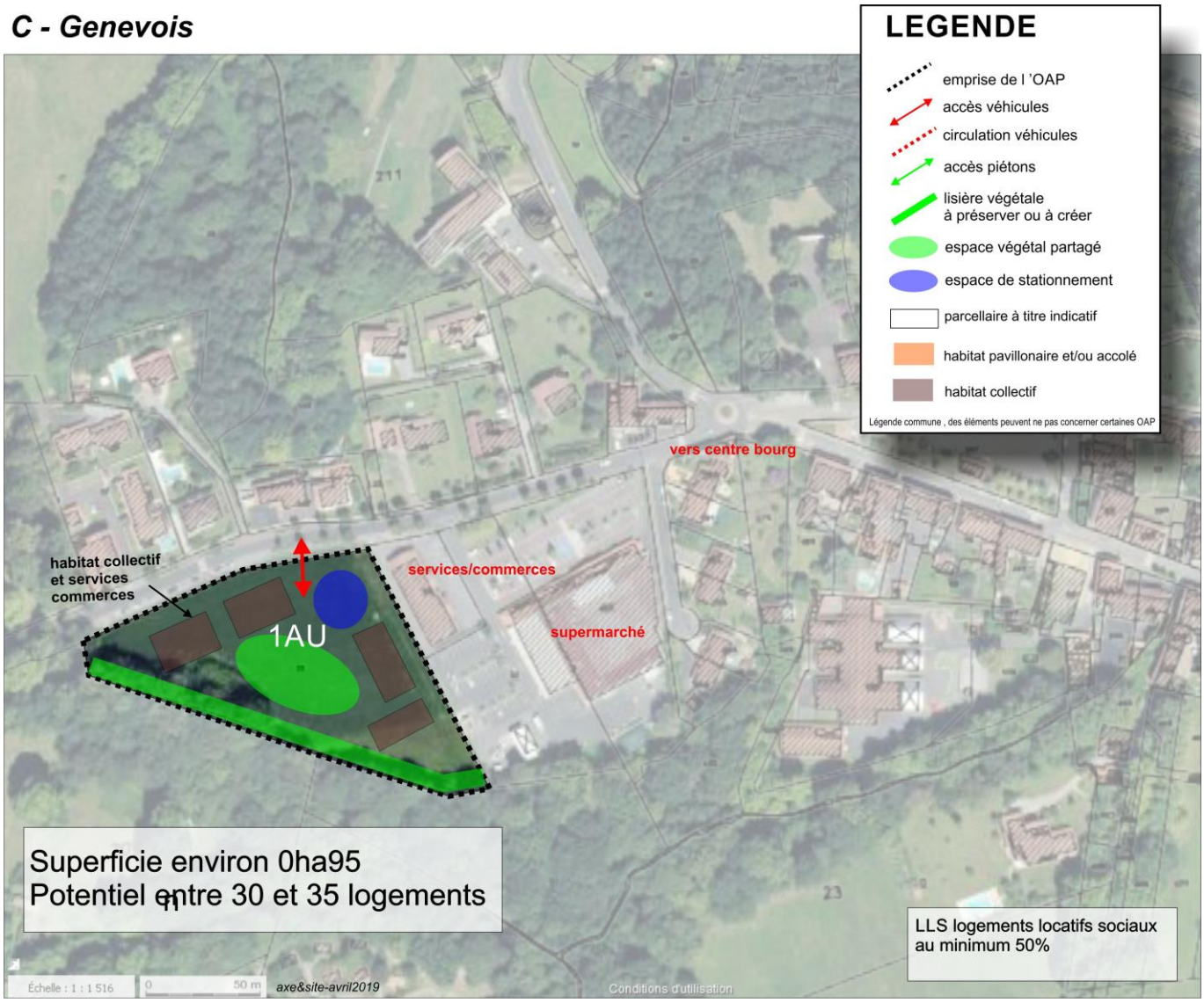
Vue depuis l'intérieur du quartier vers le site

Principes généraux de l'aménagement :

	Principes stricts	***Principes de compatibilité***
Habitat	**30 à 40 logements sous forme de logements collectifs et partagés type « maisons de ville »** Des logements principalement sous forme de grandes maisons ou accolées Les habitations accolées en contact direct avec celles existantes sur le quartier alors que les logements collectifs se situent plus loin, de sorte à affirmer une gradation et une intégration des volumes à la topographie.	Les logements peuvent être traités sous forme accolée, pour deux logements par exemple dans le cadre de la mixité sociale de manière à accueillir des personnes seules (âgées par exemple), pouvant ainsi habiter dans le bourg, à proximité des services.
Accès ***Déplacements*** ***Stationnements***	La voirie de desserte se trouve dans la continuité de celle existante au Sud et se repique sur celle du Nord. Une ou des aires de stationnement à proximité pourront bénéficier aux habitants (parking de midi, visiteurs). Les habitations auront des stationnements personnels situés au niveau de la voie d'accès, pouvant profiter de la topographie pour s'y intégrer.	Les déplacements doux pourront utiliser les cheminements internes au bourg pour rejoindre le centre bourg. Les constructions devront présenter un aspect de façade plus haut que large permettant de visualiser les unités bâties individuellement pour éviter des effets de barres qui, si elles peuvent être supportées au niveau du bourg, nuiraient ici à la perception générale.
Réseaux	Raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif **La constructibilité est conditionnée à la réalisation des travaux de mise en conformité des équipements de collecte et de traitement situés en aval de ces secteurs.**	
Patrimoine ***Paysage*** ***Environnement***	L'esprit du quartier s'exprime ici par un bâti varié dans une mixité de formes et de volumes. Le paysage végétal de l'intérieur de l'ilot doit être privilégié, ainsi que sur la périphérie sous forme de lisière végétalisée, en particulier en interface avec les espaces agricoles. Il s'agit d'une opération de logements permettant de retrouver des gabarits, des volumes, en continuité afin de marquer l'entrée de ville par une forme urbaine dense	La situation du terrain du fait de la topographie permet également de créer des stationnements discrets pour la plupart, intégrés dans le terrain, tout en favorisant ainsi la hauteur plutôt que l'étalement d'une construction.

Secteur 1AU:

Le programme comporte 30 à 35 logements, sous forme de collectifs, dont 50% de logements locatifs sociaux (LLS).



Contexte

Le terrain se situe à proximité immédiate du centre bourg dans la continuité de l'espace occupé par un supermarché et un pôle médical, face aux maisons d'habitations.
Il marque l'entrée de ville, bordée sur la partie Sud par un boisement et une zone naturelle qui sont préservés dans le PLU.

Au fond le site objet de l'OAP

Objectifs recherchés :

La volonté de la commune consiste à favoriser les logements dans ce secteur de la commune proche du centre bourg, des commerces et services, sur un axe important qui mène via le port vers l'agglomération.

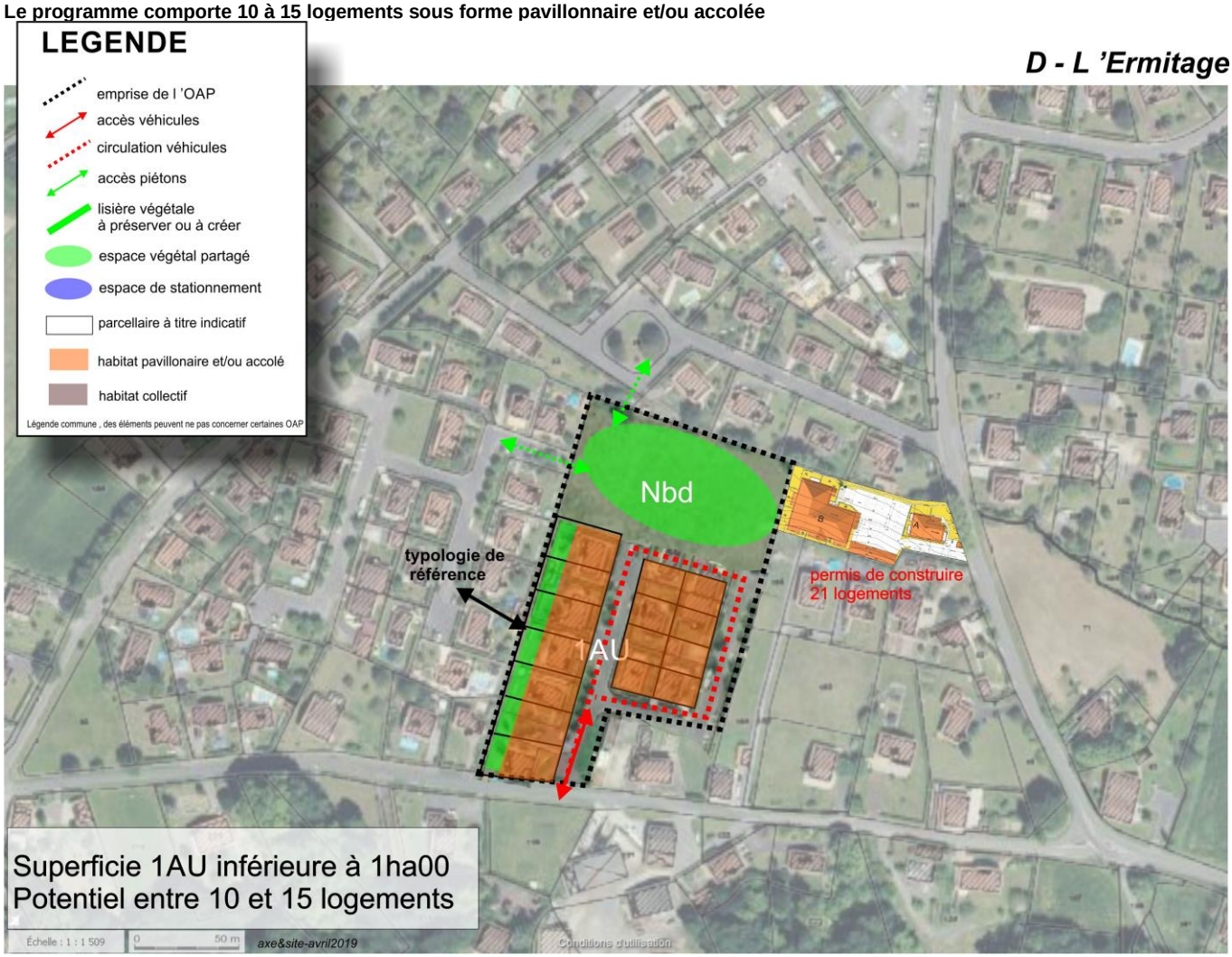
Les volumétries environnantes et la situation du terrain permettent d'y envisager des constructions de collectifs que d'autres secteurs de la commune auraient plus de difficultés à voir s'intégrer.

Principes généraux de l'aménagement :

	Principes stricts	***Principes de compatibilité***
Habitat *et autres destinations*	**30 à 35 logements, sous forme de collectifs, dont 50% en logements locatifs (LLS)** Les logements collectifs, de par leur volumétrie, viennent accompagner la voie principale avec leurs façades disposées parallèlement à elle. Ils contribuent à faire le lien entre le site commerçant et le terrain en bordant la limite séparative.	Les logements peuvent également être accompagnés de services à la population et de commerces de sorte à compléter l'offre existante.
Accès ***Déplacements*** ***Stationnements***	La voirie de desserte utilise un seul accès sur la voie principale de manière à ne pas les multiplier. Les déplacements doux pourront utiliser les trottoirs existants pour se rendre dans le bourg.	Une aire de stationnements pour les logements collectifs pourrait se situer à l'entrée de manière à éviter au maximum les circulations de véhicules dans le cœur du projet.
Réseaux	Raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif **La constructibilité est conditionnée à la réalisation des travaux de mise en conformité des équipements de collecte et de traitement situés en aval de ces secteurs.**	
Patrimoine ***Paysage*** ***Environnement***	Une lisière végétale est à créer sur l'interface entre l'opération et les espaces naturels situés au Sud.	La forme du terrain permet de créer en son centre un espace végétal partagé, éloignés des voies de circulation, de manière à favoriser les espaces de jeux pour enfants, bancs, espaces végétalisés pour les habitants.

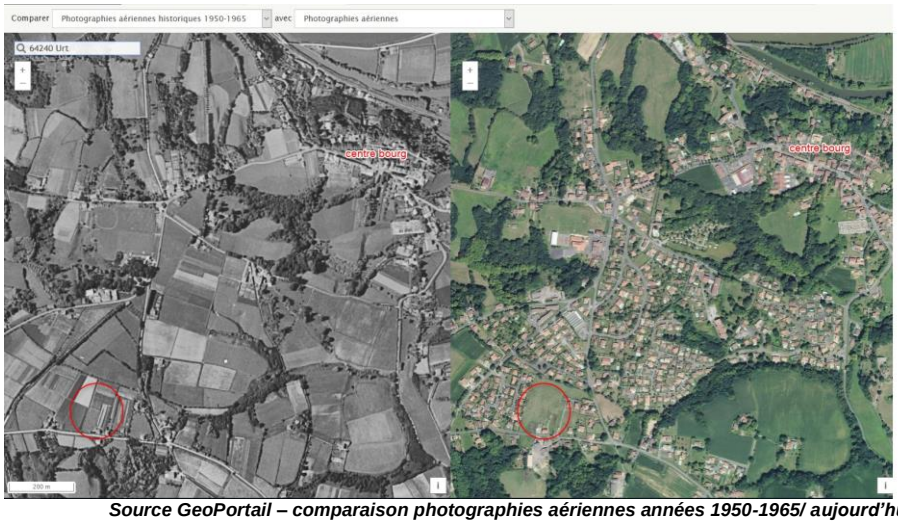
Secteur 1AU:

Le programme comporte 10 à 15 logements sous forme pavillonnaire et/ou accolée



Contexte

Dans ce secteur de la commune l'urbanisation peut être qualifiée de récente.
Elle s'est développée principalement sous forme de lotissements de maisons individuelles qui ont petit à petit occupé l'espace et façonné ce secteur de la commune au plan urbain, paysager et social. La vie s'est organisée dans ces quartiers au fils du temps.



Source GeoPortail – comparaison photographies aériennes années 1950-1965/ aujourd'hui
Localisation de la zone par un cercle rouge

Objectifs recherchés :

Sur la frange immédiate du site objet de cette OAP, un permis de construire a été accordé pour une opération de collectifs visant la réalisation de 21 logements.
Les élus souhaitent conserver un équilibre dans ce quartier et ne pas multiplier ce type d'opérations, tant du point de vue de la forme urbaine, architecturale que de l'usage des voiries calibrées sur la base d'une urbanisation plus diffuse.
Ils prévoient de réaliser des opérations denses sur d'autres sites dans le cadre de ces OAP. Ceci permettant de créer une mixité urbaine et sociale à échelle des zones urbanisées du bourg.

Environnement immédiat du site

Principes généraux de l'aménagement :

	Principes stricts	***Principes de compatibilité***
Habitat	**10 à 15 logements sous forme d'habitat pavillonnaire et /ou accolé.** Des logements dont la typologie de référence est celle des habitations voisines, de manière à conserver une harmonie dans le quartier.	Les logements peuvent être étudiés sous forme de logements accolée de manière à permettre l'utilisation de jardins de façon plus raisonnée et créer ainsi des parcelles de dimensions modestes et donc plus abordables pour les jeunes familles.
Accès ***Déplacements*** ***Stationnements***	La voirie de desserte utilise un seul accès sur la voie principale au Sud, avec une desserte en boucle de manière à éviter les effets de cul de sac.	Un lien piéton est possible en utilisant des espaces existants entre les maisons afin d'éviter aux usagers de passer par la voie principale et permettre notamment aux enfants de cheminer en plus grande sécurité.
Réseaux	Raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif **La constructibilité est conditionnée à la réalisation des travaux de mise en conformité des équipements de collecte et de traitement situés en aval de ces secteurs.**	
Patrimoine ***Paysage*** ***Environnement***	La partie Ouest du site en contact direct avec les maisons existantes prévoira un espace de transition sous forme de lisière végétale, sans adosser directement les constructions aux limites arrière La partie Nord du site sera maintenue végétale du fait de la présence de zones humides à préserver.	