

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

GUETHARY

Dossier de Régularisation

OAP

Orientation d'Aménagement et de Programmation
DOSSIER de CONCERTATION

Version n°1 (03/07/2023)

Situation du site dans le quartier

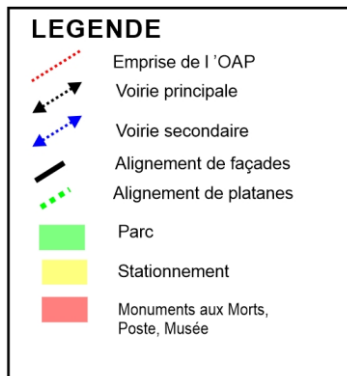


Le site objet de l'orientation d'aménagement et de programmation se situe le long de l'avenue du Général de Gaulle et du chemin d'Haispoure.



Principaux éléments aux abords du site

Le contexte urbain et paysager



Le site de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est situé entre l'entrée de ville depuis la DR810 et le village puis le port, sur un secteur comprenant des éléments importants de vie du village : le musée et son parc, la Poste, le Monument aux Morts,

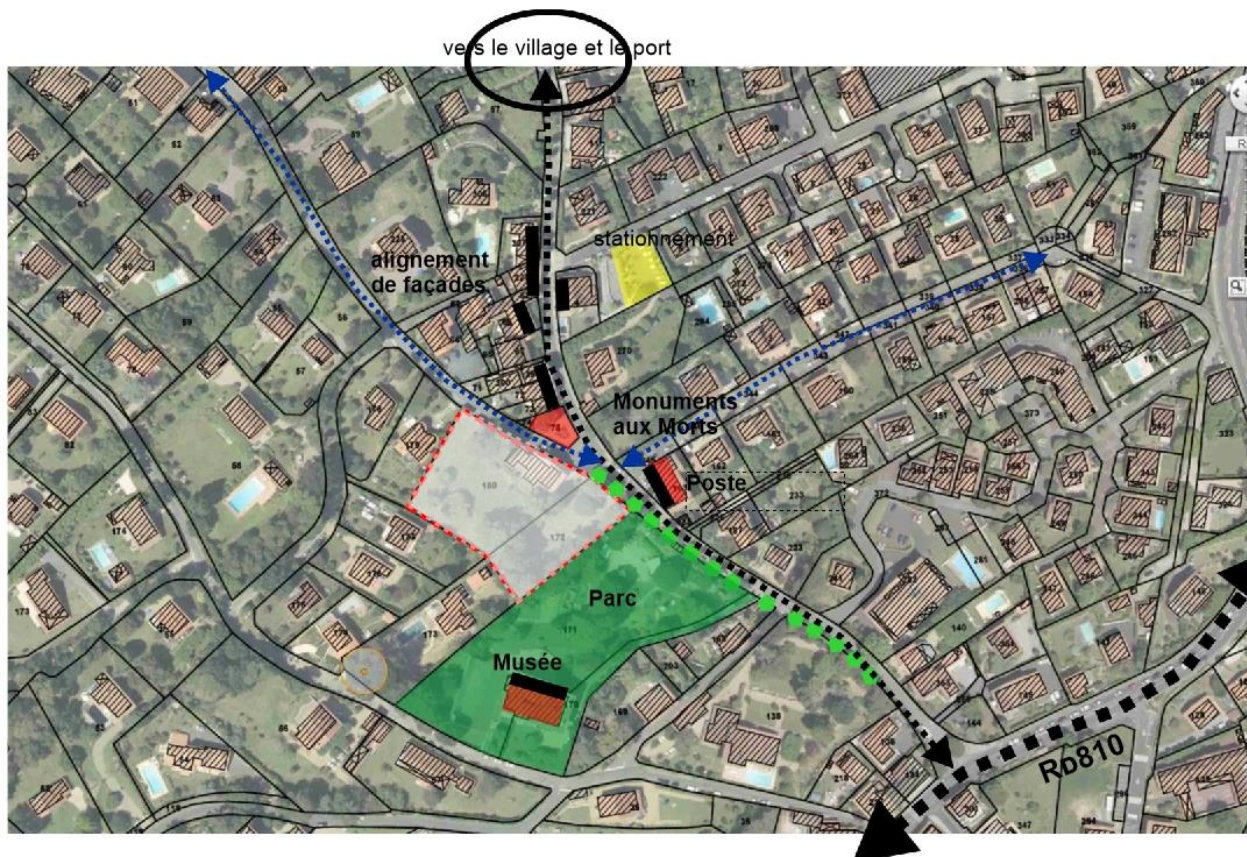
Un espace dédié au stationnement public se situe à proximité accompagnant un espace de quartier (boulevard).

Au plan de la composition urbaine, si l'on peut remarquer quelques édifices monumentaux (Musée et Poste en particulier), les édifices situés dans le prolongement de l'avenue du Général de Gaulle attestent par leur implantation les unes contre les autres, et leur proximité de la voie, d'une composition dense qui indique la proximité immédiate du village.

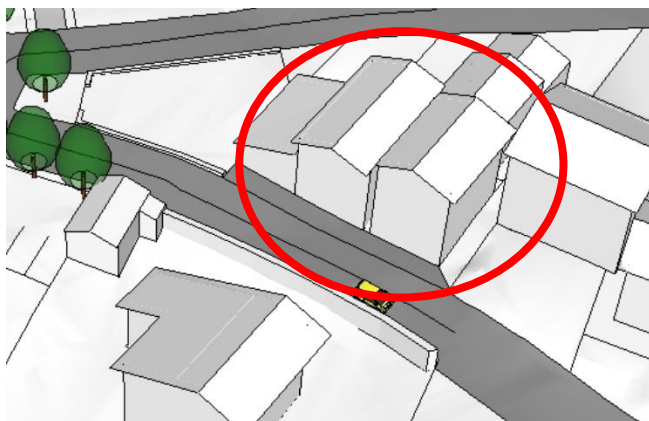
Sur le chemin d'Haispoure, l'urbanisation, plus récente, est composée de maisons individuelles au milieu de jardins.

Au plan de la composition végétale, le parc du Musée est particulièrement important tant dans son emprise que dans la perception des masses végétales. Les arbres d'alignement, constitués de platanes, accompagnent l'avenue depuis la RD810 jusqu'au Monument aux Morts.

Ils participent à l'identité des lieux, le cadre de vie, le rapport d'échelle entre l'espace public et les espaces privés.



Une représentation du site en 3 dimensions permet de mieux appréhender les éléments du site dont en particulier l'alignement de maisons situées le long de l'avenue du Général de Gaulle dont la composition urbaine est intéressante par les éléments comme les sens de toitures perpendiculaires à la voie, les façades en pignons sur rue, les volumétries simples, les alignements des façades, les hauteurs des constructions et les nuances dans les altimétries des toitures.



Dans le secteur, on retrouve également la Poste comme bâti significatif faisant l'objet d'une protection de conservation au titre de l'AVAP/SPR. La maison Ama Baït, située sur la parcelle est également protégée et sa démolition n'est pas possible au titre de l'AVAP/SPR.



La Poste

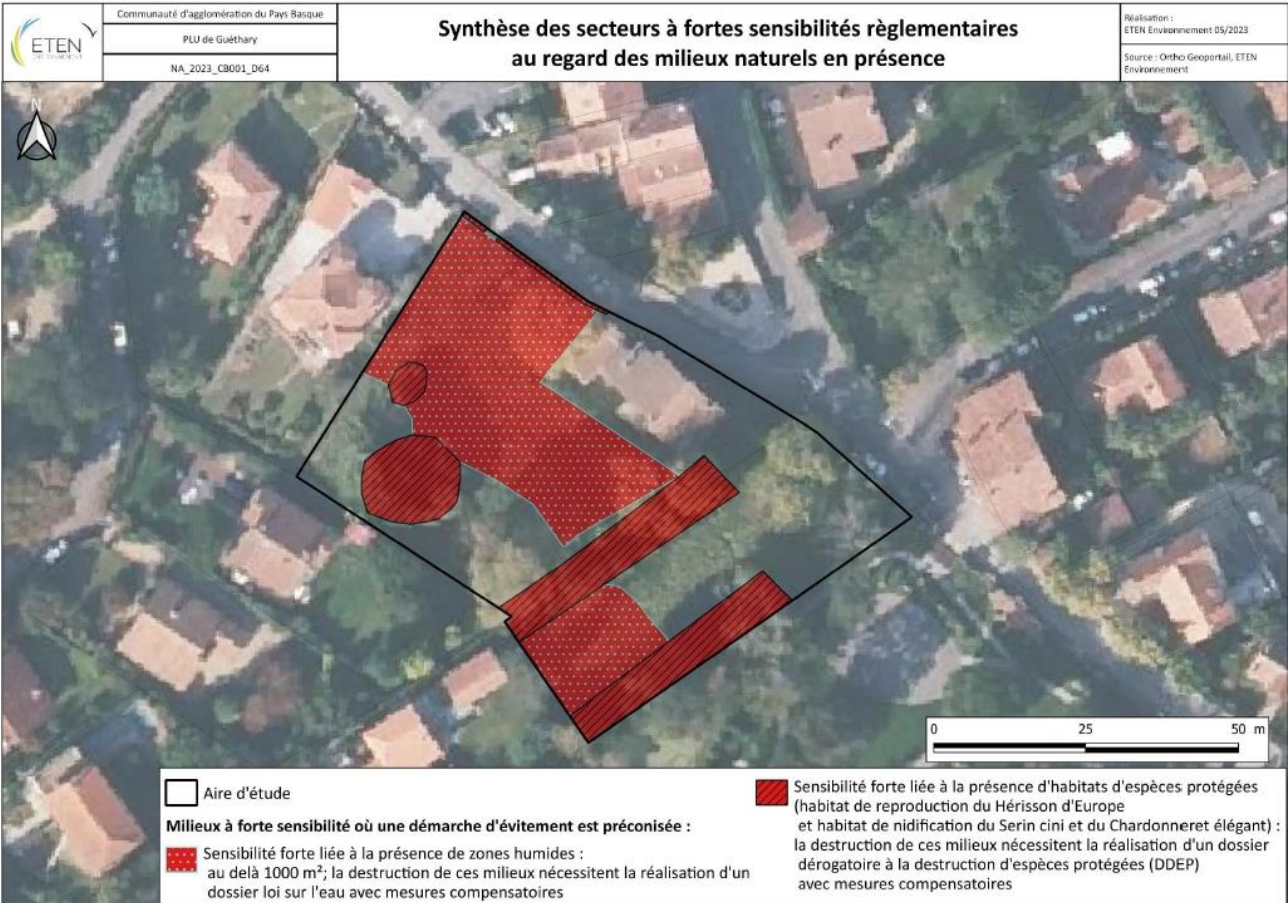


La maison Ama Baïta protégée sur le site

Le contexte environnemental

Le site a fait l'objet d'investigations de terrain et d'expertises écologiques faunes, flores et zones humides (cf.étude jointe). Un certain nombre d'éléments ont été repérés dans le cadre de cette expertise écologique sommaire.

L'OAP vise à protéger ces espaces par principe de précaution.
L'urbanisation de ces espaces à forte sensibilité n'est pas envisagée car le secteur de l'OAP étant très limité dans sa superficie et très contraint par l'AVAP (cf. page 4) ne permet pas de compenser à l'échelle du secteur les zones impactées.



(cf.étude jointe).

Le contexte réglementaire : l'AVAP

Sur ce secteur l'AVAP indique plusieurs points :

- **Maison repérée** comme patrimoine intéressant : constructions à conserver

Espace d'accompagnement architectural : les constructions nouvelles y sont interdites à l'exception des extensions et annexes des bâtiments existants



Extrait plan de zonage dossier AVAP

En jaune la situation des parcelles concernées par la régularisation

Programme de l'orientation d'aménagement et de programmation

L'OAP respectera les dispositions du Code de l'urbanisme actuellement en vigueur, et notamment en termes d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation et la mise en valeur des continuités écologiques, conformément à l'article L. 151-6-1 du Code de l'urbanisme.

Le terrain (superficie 0ha42) est occupé par un édifice dont la conservation est indiquée dans le cadre de la servitude de l'AVAP / SPR.

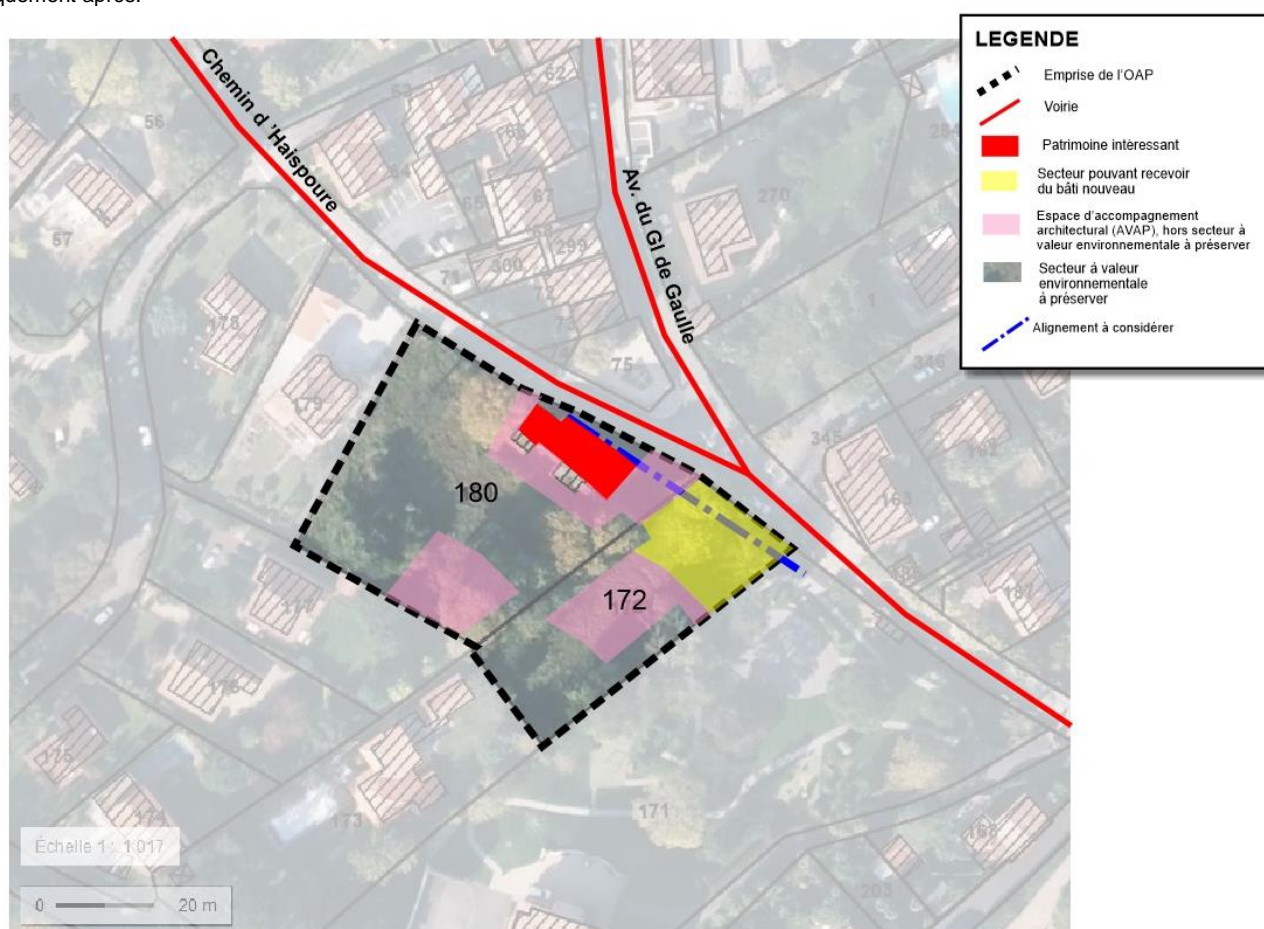
Sa rénovation pourra être envisagée, éventuellement son extension dans les limites du règlement du SPR.

La situation du terrain dans le village permet de créer ainsi un **pôle de logements / services / commerce** sur ce lieu stratégique.

Plusieurs éléments sont à considérer dans le cadre de ce projet :

- Le maintien **d'espaces à valeur environnementale**
- **Le maintien du bâti protégé** au titre de l'AVAP/SPR avec possibilité d'extension
- La création **de logements** pour des résidences principales en **100% de logements sociaux** de type BRS, avec **un minimum 6 logements** sur l'OAP
- Des **services et commerce** pourront occuper le rez de chaussée de tout ou partie des constructions
- Concernant l'implantation des constructions sur l'avenue du Gl de Gaulle / Chemin d'Haispoure, l'alignement de la maison Ama Baïta sera à considérer. Le bâti devra se situer en continuité de cette maison afin de maintenir un recul par rapport à l'alignement de la voie. Le tracé de ce recul sera à préciser avec le projet envisagé. Un recul en biseau est parfaitement envisageable à l'instar de la Poste située en face.

La programmation vise à la réalisation d'une opération d'ensemble, sur l'ensemble du secteur. Le phasage de l'opération d'ensemble est possible uniquement s'il est réalisé en priorité sur l'ensemble de l'OAP à terme, avec en priorité la réhabilitation de la maison existante repérée au titre de l'AVAP comme patrimoine intéressant (maison Ama Baïta). Dans ce cas, la construction du bâtiment neuf devra intervenir uniquement après.



Les grandes lignes d'Orientation d'Aménagement et de Programmation