



P.L.U. Plan Local d'Urbanisme

HALSOU

3

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

Dossier d' APPROBATION

PRESCRIPTION commune	Débat P.A.D.D. commune	Compétence CAPB <i>Communauté d'Agglomération Pays Basque</i>	ARRET CAPB	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION CAPB
13/04/2015	15/12/2016	01/01/2017	15/12/2018	26/06/2019 au 26/07/2019	14/12/2019
<div>   <div> A. Vanel-Duluc architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine ingénieur agronome écologue C. Barroso </div> </div>					



Situation des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le territoire

Les orientations d'aménagement sont issues du travail mené par la collectivité depuis plusieurs années, qui a vu la mise en place dans un premier temps d'une Z.A.D. (zone d'aménagement différée) puis d'une Z.A.C. Zone d'aménagement concertée, sur le centre bourg (délibération en date du 10 avril 2017).

Le PLU reprend les éléments du **projet Karrika** déclinés dans le dossier d'aménagement de la ZAC en date de juin 2016 intitulé dossier de création).

A cette ZAC est ajouté un secteur destiné à la création d'une zone d'activité située en dehors de la ZAC mais en lien directe avec elle.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à indiquer les grandes lignes d'aménagement dans les zones, que ce soit des zones U ou AU sur le PLU..

Le dossier de ZAC est indiqué comme éléments référents de ces orientations, qu'il vient compléter avec prévisions.

Au moment de la réalisation du dossier de PLU (mars 2018), la Z.A.C. a fait l'objet d'une délibération concernant sa création (en date du 10 avril 2017) et des acquisitions foncières ont été réalisées soit directement par la commune soit au travers de conventions de portage de l'E.P.F.L. (5)



Périmètre de la ZAC sur photographie aérienne - en blanc ce qui est exclus de la ZAC



Les propriétés publiques

Le dossier de création de la Z.A.C. permet de décliner les principaux éléments de composition du projet :

- Une voirie et un maillage reprenant en partie l'existant et également mise en place en créant des cheminements de façon à mailler le territoire
- La création d'au moins un bassin de rétention des eaux de pluie, en contre bas de l'opération
- Des logements répartis selon les secteurs : individuels, intermédiaires et collectifs
- Des équipements d'intérêt général intégrés au projet : l'extension de l'école, l'EHPAD
- La prise en compte et le maintien, sur les secteurs non bâtis, d'éléments environnementaux et de paysage

En dehors de la Z.A.C. la zone d'activité s'inscrit dans une volonté de proximité avec le centre bourg, avec une desserte indépendante des voiries dédiées aux principaux logements créés.

Le zone d'activité future (aplat mauve) est complétée du projet de stationnement du Syndicat des Mobilités et indique également la localisation à titre indicatif d'un secteur sensible au plan environnemental, en tant que zone humide dont les projets devront tenir compte. Des études plus précises seront à produire au moment des projets



ZAC Centre-bourg de Halsou - Dossier de création - Juin 2016

27

**Le projet global (sur la base du dossier de création de la ZAC) Schema corrigé avec ajout de la zone humide
La ZAC n'a pas retenu dans son emprise la zone d'activité (Nord Ouest)**

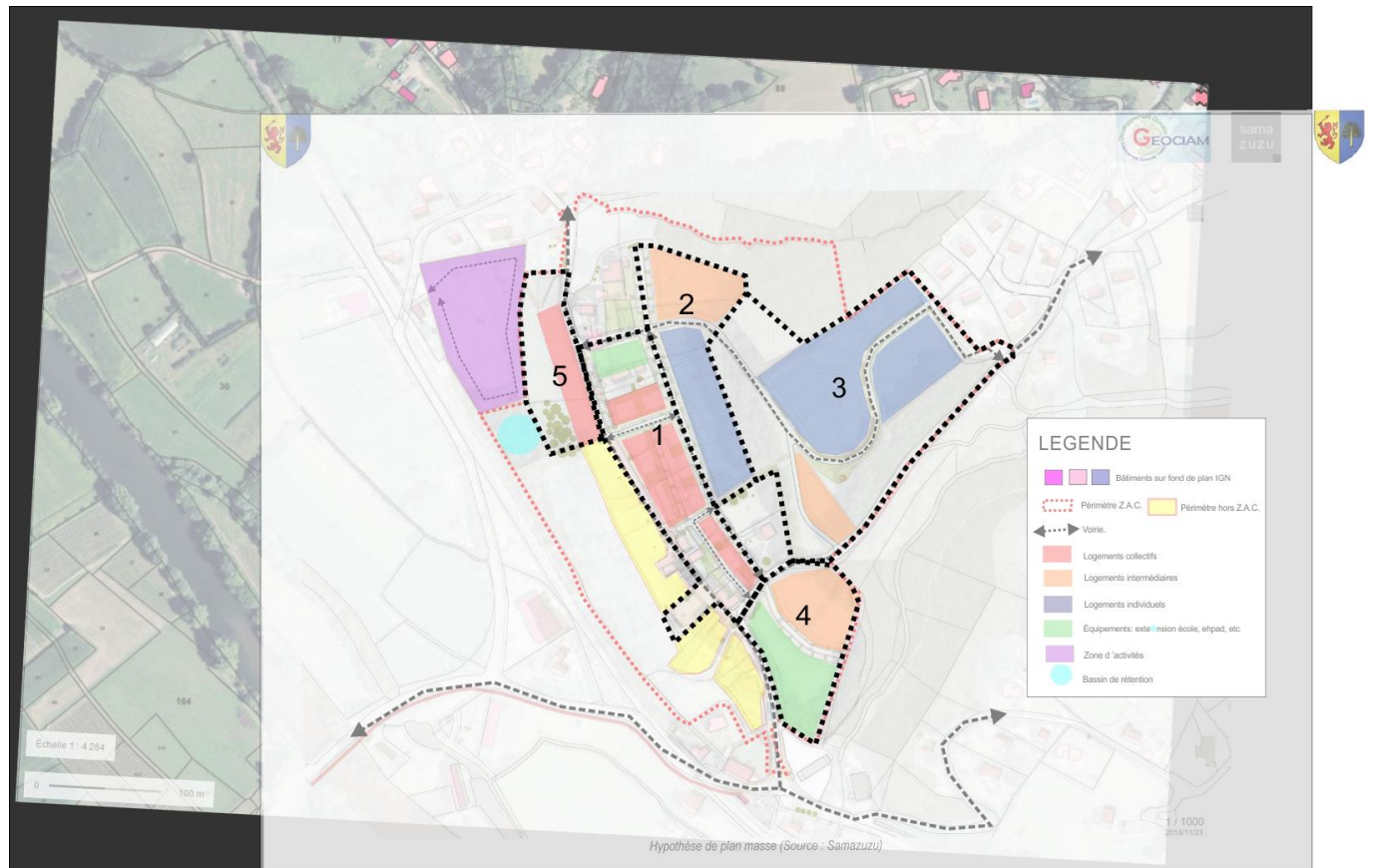
Le phasage des aménagements s'effectue en commençant au plus près de la place de la mairie

En commençant également par les logements collectifs, suivi d'une partie des logements intermédiaires puis des logements sous forme individuelle.

Les phases sont indiquées de la première en numéro 1 à la dernière en numéro 5, chaque tranche pouvant se réaliser en plusieurs phases conformément au dossier de ZAC :

Les équipements se feront en fonction de l'évolution de la situation sur le territoire, sur le moyen long terme, en fonction également du rythme d'apport de population.

La zone d'activité est également prévue sur le court / moyen termes.



ZAC Centre-bourg de Halsou - Dossier de création - Juin 2016

27

Le phasage du projet global (sur la base du dossier de création de la ZAC)

Production de logements dont locatif

Localisation	Type d'occupation	Nombre de logements à minima
Phase 1	Logements collectifs	67 dont 6 locatifs (secteur 1G projet Karrika)
Phase 2	Logements intermédiaires et individuels	24
Phase 3	Logements individuels	24
Phase 4	Logements intermédiaires (non compris ehpad)	16 logements locatifs sociaux (secteur 6A projet Karrika)
Phase 5	Logements collectifs	15
		146

Dans le cadre du projet Karrika, et afin de développer l'offre locative, la commune a prévu un emplacement réservé n°13 pour le développement de programmes de logements locatifs sociaux sur la phase 4 et des locatifs sur la phase 1 (16 LLS prévus correspondant aux phases 1 et 4 des OAP et 1B et 6A du projet Karrika).

Extraits du dossier de ZAC permettant de préciser les intentions

La composition urbaine

Le développement urbain s'organise grâce à la mise en place d'un réseau viaire structurant et à la création d'équipements publics et des espaces publics.

La centralité de l'opération prend assise dans le bourg. La place de la Mairie et du fronton sont requalifiées et une artère centrale en belvédère est proposée générant un nouveau pôle de vie pour le quartier (commerces de proximité, places publiques...), et mettant en valeur les vues existantes sur la vallée et les Pyrénées.



Croquis à titre indicatif (Source: Tricaud&Chapellere)

Le projet prévoit la création de places publiques, chemins piétons et voies douces. Un second espace public se situe entre l'école et la zone d'Hiriartia, mettant en valeur la maison Hiriartia.



Croquis à titre indicatif (Source: Tricaud&Chapellere) et Image 3D à titre indicatif (Source: Samazuzu)

L'implantation et volumétrie des bâtiments

En ce qui concerne le développement de l'habitat, celui-ci devra être de qualité, collectif ou individuel selon sa position dans le village et en privilégiant la diversité des produits (logements privés, logements en accession sociale à la propriété, et logements locatifs sociaux, commerces, services), la diversité des typologies (petits collectifs, maisons individuelles, services et équipements de superficies et hauteurs variables).

Le projet prévoit un aménagement cohérent et global en tenant compte les contraintes propres au site par :

- Un phasage de son aménagement, étendu dans le temps,
- La mise en place d'un tissu urbain en tenant compte des caractéristiques architecturales de la commune.

Les coulées vertes, voies plantées et cheminements piétons sont préservés ou créés de sorte à :

- Conserver des respirations naturelles et un rempart végétal et paysager,
- Assurer une régulation de l'écoulement naturel des eaux pluviales,
- Proposer un paysage urbain assurant l'intégration du bâti dans un cadre attractif.

Ces coulées vertes suivent et marquent la topographie naturelle du site. Les nouvelles constructions s'intègrent dans le paysage grâce à une végétation importante des voiries et espaces publics.

Les stationnements sont placés à l'arrière, au cœur des îlots de logements collectifs, pour limiter leur impact visuel dans le paysage et limiter leur passage dans la rue Karrika.

Le site d'étude présente un paysage relativement naturel constitué de zones boisées et ouvertes. Le bâti existant est installé le long de la voie communale VC 1 dite de Karrika. Le projet se situant en flanc de coteau, il est visible depuis la vallée de la Nive et depuis les communes faisant face, notamment Larressore.

Les transformations urbaines liées au projet d'aménagement vont impacter la physionomie du centre-bourg de la commune de Halsou. L'aménagement du secteur signifie en effet le développement du centre bourg principalement sur des terres utilisées à des fins agricoles.

La création de la ZAC modifiera le paysage par son urbanisation (voies de circulations, bâtiments, stationnement, ...), et ceci d'autant plus que le site est très exposé et visible depuis divers endroits, notamment des communes faisant face.

C'est pourquoi une attention particulière a été portée à son intégration paysagère. Les nouveaux aménagements s'insèrent de manière à conserver la lecture horizontale du paysage. L'ensemble des boisements présents sera conservé (mis à part un linéaire destiné à accueillir une voie de circulation). L'implantation des bâtis est adaptée à la pente actuelle du site et leur hauteur sera limitée.

L'implantation des nouvelles constructions respecte le terrain naturel et s'adapte aux lignes de force du paysage. Ces constructions s'intègrent à la silhouette, à l'ordre et au rythme du paysage naturel ou urbain. Ainsi, le bâti s'adapte au terrain et non l'inverse.

Le projet cherche à diminuer l'impact visuel de la construction dans le paysage et favorise son intégration dans son contexte environnant.

Les bâtiments sont à R+2 ou R+1, et s'adaptent à la topographie existante.

Il s'agit de ne pas rompre totalement avec les gabarits des constructions proches existantes, éviter des hauteurs de façades trop importantes et des volumes de bâtiment trop massifs, qui paraîtraient démesurées dans une commune comme Halsou, et à ne pas compromettre l'ensoleillement de l'espace public.

Les bâtiments en lien direct avec le centre-bourg sont plus volumineux. Ils constituent la façade urbaine principale, la corniche vue depuis la vallée.



Image 3D de l'état actuel, vue depuis la vallée de la Nive (Source: Samazuzu)



Image 3D de l'insertion du projet à titre indicatif, vue depuis la vallée de la Nive (Source: Samazuzu)

Des aménagements paysagers sont prévus sur le site afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage. Les espaces boisés sont conservés et d'autres espaces verts ou plantations d'arbres seront prévus dans les espaces publics.

La conception paysagère du projet

Le projet veillera à la relation avec les espaces publics et proposera un traitement des espaces extérieurs en cohérence avec l'environnement. Les espaces libres dédiés au développement d'une trame végétale feront l'objet d'une attention particulière et mettront en œuvre des espèces botaniques adaptées au climat et demandant peu d'entretien.



Croquis à titre indicatif (Source: Tricaud & Chapellière) et Image 3D à titre indicatif (Source: Samazuzu)



Si un arrosage s'avère nécessaire il devra être prévu à partir de la récupération des eaux pluviales et non pas à partir de l'eau potable. L'entretien favorisera une gestion alternative (gestion différenciée, fauche tardive, désherbage thermique, paillage, etc.).

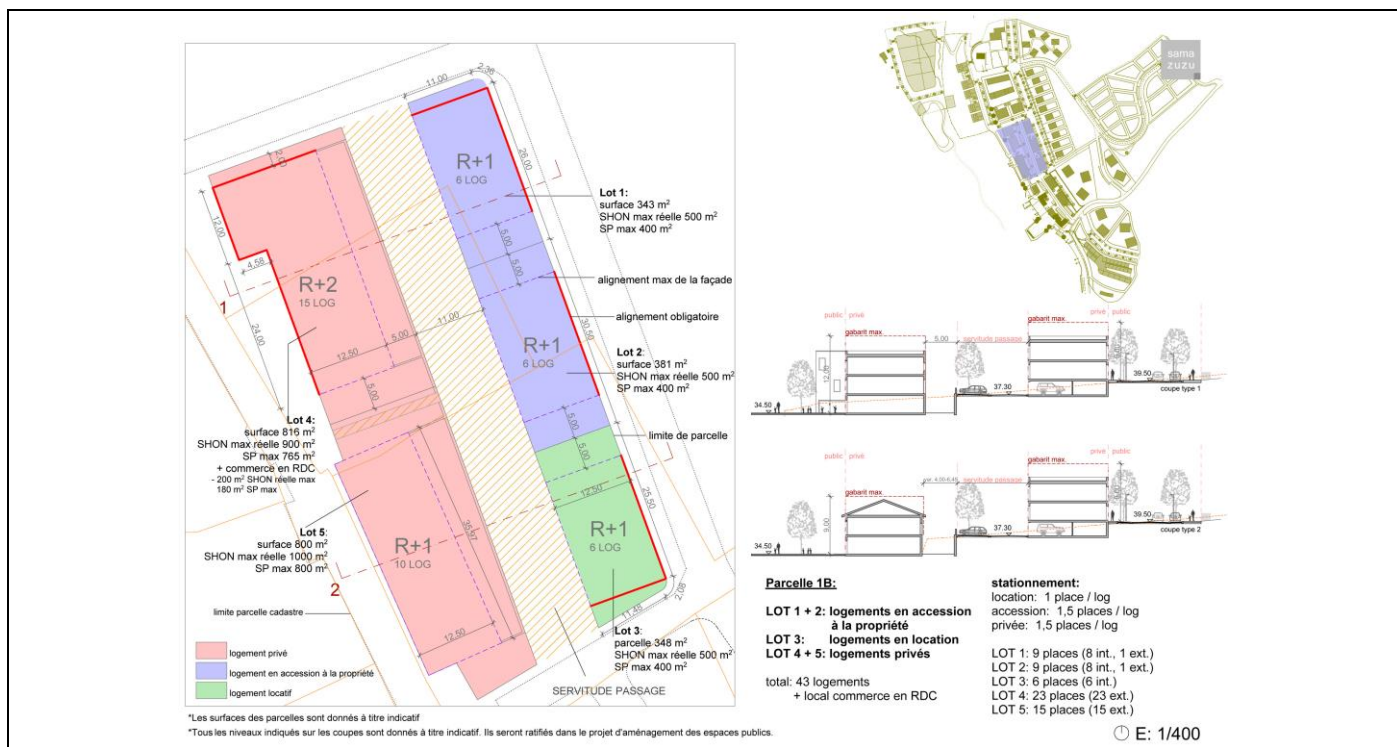
L'un des points forts de l'Halsou actuel est sans doute son environnement. La construction et imperméabilisation des zones actuellement destinées à l'agriculture et élevage de bétail enlève aussi de la place à une biodiversité existante dans la commune. Pour donner réponse à ce problème, tout en développant l'occupation du sol au centre du village, nous avons visé sur l'implantation de haies gourmandes toute au long de la zone à aménager qui permettra également de compenser l'aménagement en terme de biodiversité.

Ce type de haie se différencie de la « haie écran » par sa fonction principale, qui n'est pas de s'isoler du regard extérieur, mais de créer un décor et une ambiance végétale. Ainsi les haies ont des vocations un peu différentes : elles donnent de l'alimentation (baies) et protègent les oiseaux des prédateurs.



Projet global

Les secteurs concernés par les logements locatifs sont les secteurs 1B et 6A.
(Numérotation spécifique au projet sans rapport avec la numérotation des OAP)



Secteur 1B



Secteur 6A