

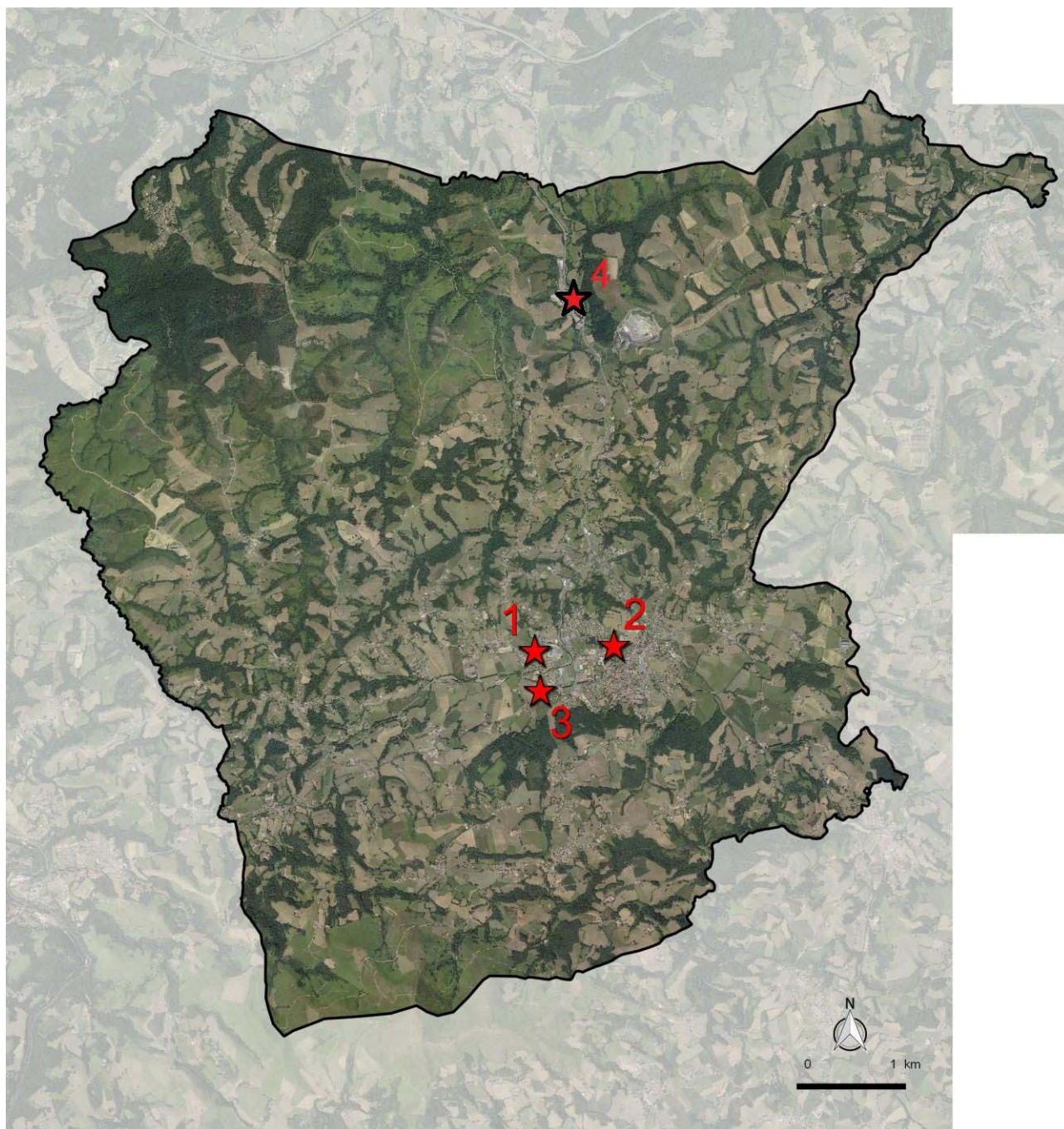
# P.L.U. Plan Local d'Urbanisme **HASPARREN**

## 3

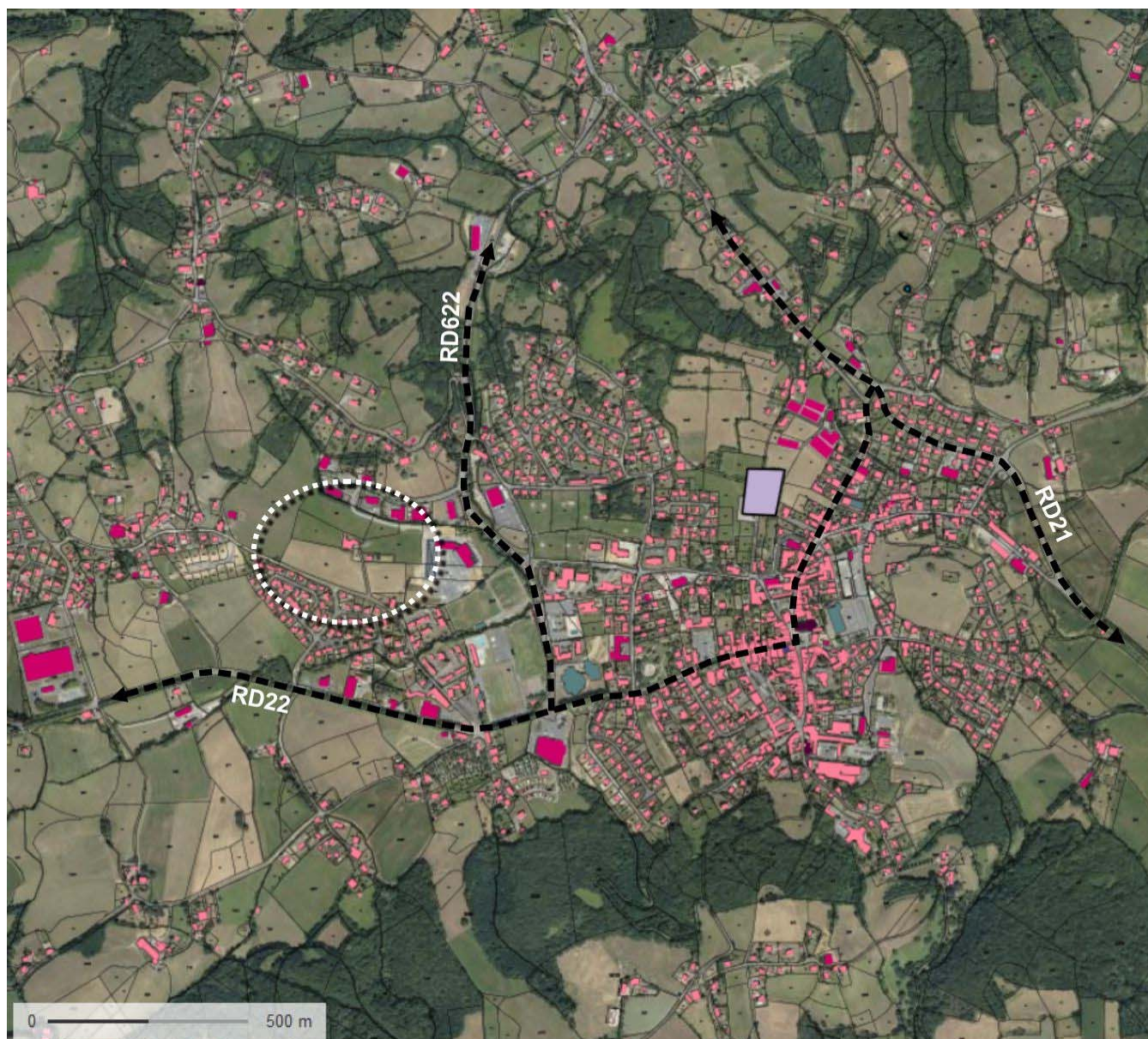
### O.A.P. Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Dossier d'Approbation

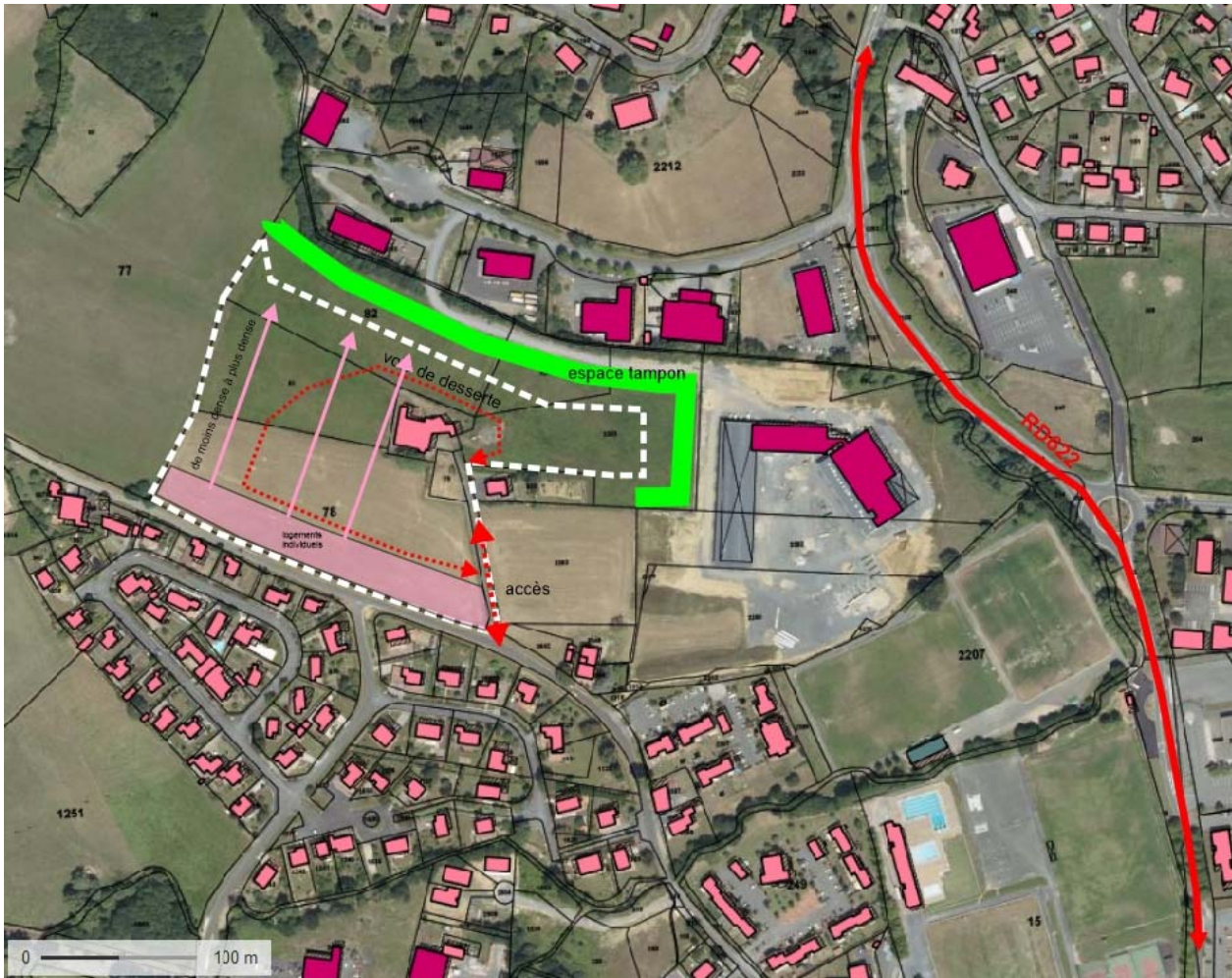
PRESCRIPTION COMMUNE	Compétence CdC <i>Communauté de Communes Urbanisme</i>	PRESCRIPTION CdC	Débat PADD <i>Commune</i> <b>07/07/2016</b>	ARRET CdC	Compétence CAPB <i>Communauté d'Agglomération Pays Basque</i>	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION CAPB
<b>17/11/2014</b>	<b>29/09/2015</b>	<b>23/06/2016</b>	CdC <b>15/09/2016</b>	<b>22/12/2016</b>	<b>01/01/2017</b>	<b>du 06/08/2017 au 19/09/2017</b>	



*Situation des orientations d'aménagement sur le territoire*



Situation en partie Ouest du centre-ville, secteur destiné à l'habitat.



**Superficie zone 1AU : 3ha80**

#### **Programmation habitat**

**Avec une densité minimale de 40logts/ha le secteur doit recevoir à minima 152 logements**

Sur la parcelle F78 d'une surface de 1ha64, le long de la voie donnant sur le lotissement St Martin Harriague, il sera mis en œuvre un système pavillonnaire de manière à conserver ce type de paysage urbain. La densification se fera au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la route principale pour aboutir à des logements sous forme de petits collectifs et ainsi obtenir à minima une densité de 30 logts à l'hectare sur ce terrain et 60 % de LLS

Sur le reste de la zone AU, environ 2ha16, il sera demandé des logements sous forme d'habitat collectif, s'agissant d'une partie en relation plus directe avec les édifices de grandes dimensions de la zone d'activité. Ce programme devra comporter une densité de 50 logts à l'hectare et 60 % de LLS

**L'ensemble de la zone AU obtiendra ainsi une densité de 40 logts/ha. et 60 % de LLS.**

#### **Circulation / Voirie**

L'accès est réalisé sur la voie principale avec un double sens sur l'ensemble du projet, en utilisant le tracé chemin existant qui sera adapté à la circulation future et aux déplacements des piétons.

La voirie interne qui dessert l'ensemble de la zone comportera une largeur de 6 mètres minimum avec une liaison piétonne de 1.40 m de largeur.

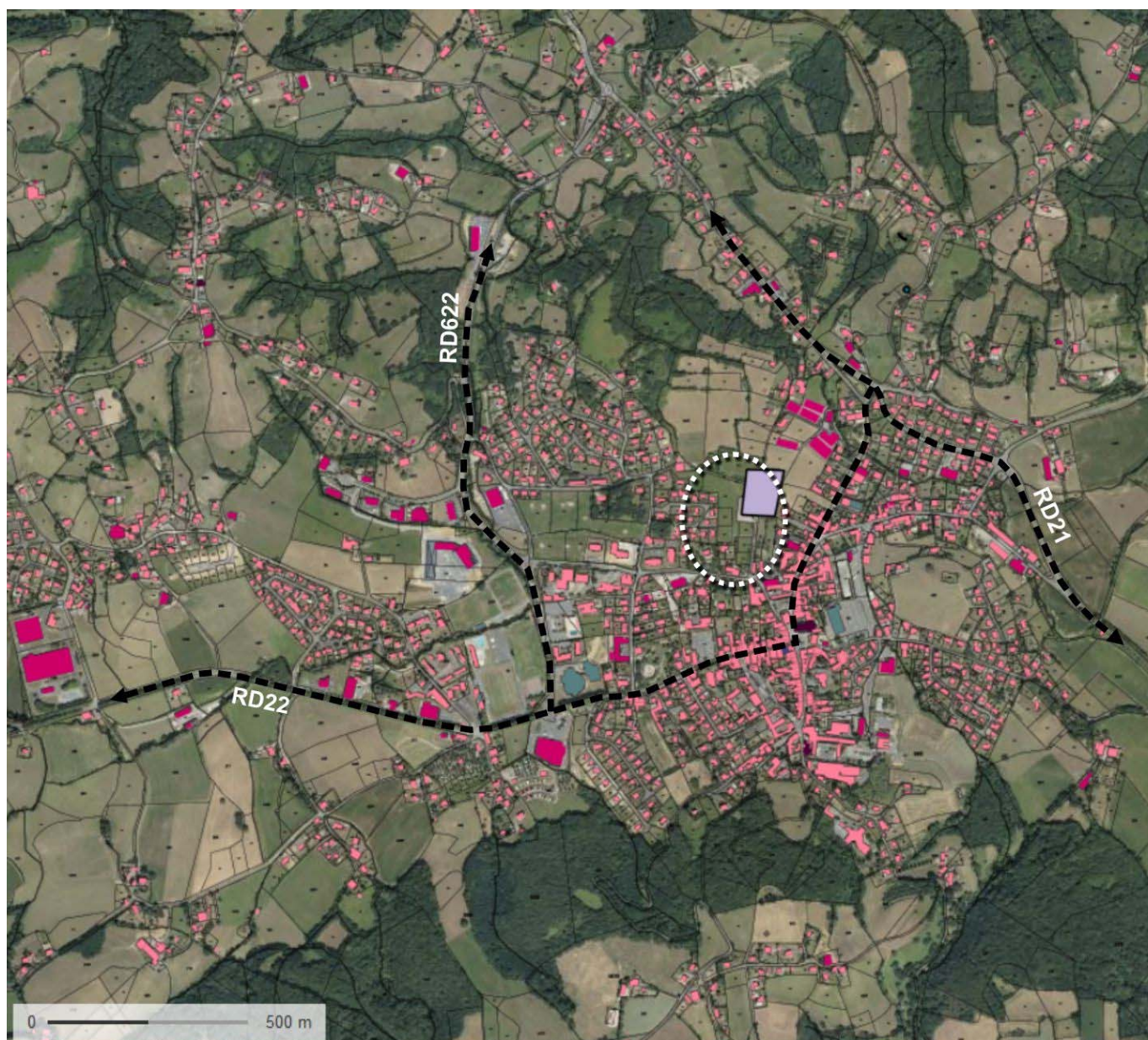
En fonction des programmes immobiliers présentés, une voirie reliant les différents projets pourra être imposée.

#### **Protection/ Valorisation paysagère**

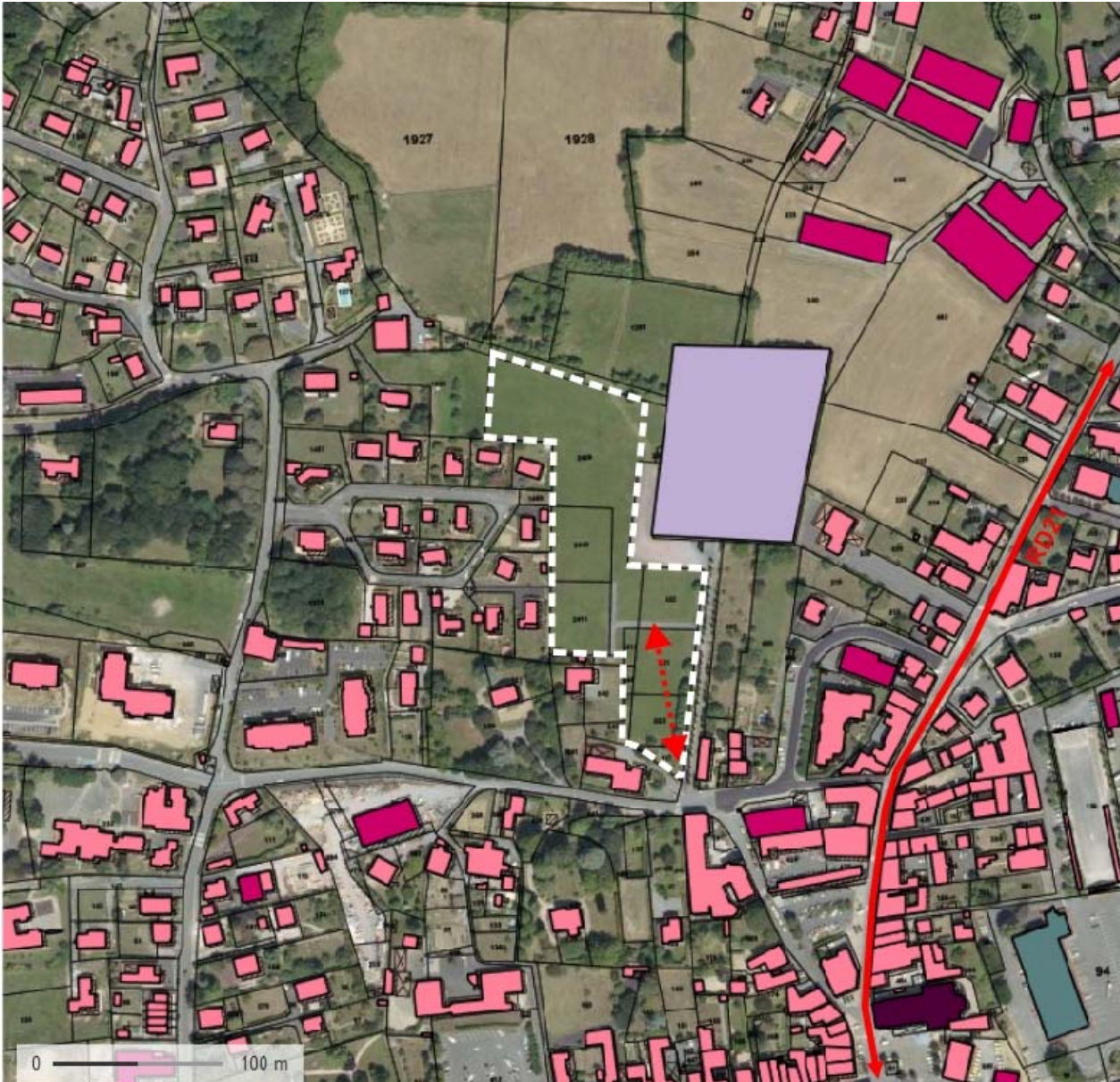
Ce secteur est bordé par une zone agricole qui constitue un « espace tampon » avec la zone d'activité Zaliendoa au Nord et l'établissement Batiland à l'Est. Il conviendra de maintenir cet espace (de 40m de large minimum) inconstructible. Aucune liaison ne avec le secteur économique ne sera autorisée. Seul le stationnement des programmes immobiliers pourra être envisagé sur les 15 premiers mètres aux abords de la zone AU à condition qu'il soit engazonné.

#### **Le règlement prévoit :**

- Les aires de stationnement des programmes collectifs doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.
- Dans les opérations à usage d'habitation 30 % de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).



Situation en partie Nord du centre-ville, secteur destiné à l'habitat.



Superficie zone 1AU : 1ha40

**Programmation habitat**

Le programme d'habitat devra porter sur l'ensemble de la zone afin de présenter un projet cohérent compte tenu de la forme du terrain.

Le programme immobilier sera principalement destiné à du collectif, avec une emprise au sol de chaque bâti ne dépassant pas 400 m<sup>2</sup> •

**L'ensemble de la zone 1AU obtiendra ainsi une densité de 40 logts/ha. et 60 % de LLS.**

**Avec une densité minimale de 40logts/ha le secteur doit recevoir à minima 56logements**

**Circulation / Voirie**

Un emplacement réservé au Sud est destiné à améliorer et sécuriser le carrefour, l'accès et la sortie de cette zone se faisant à ce niveau.

La voirie interne devra être calibrée de sorte à intégrer un cheminement piétons. Ce cheminement piéton devra également être en liaison avec le lotissement Erdian.

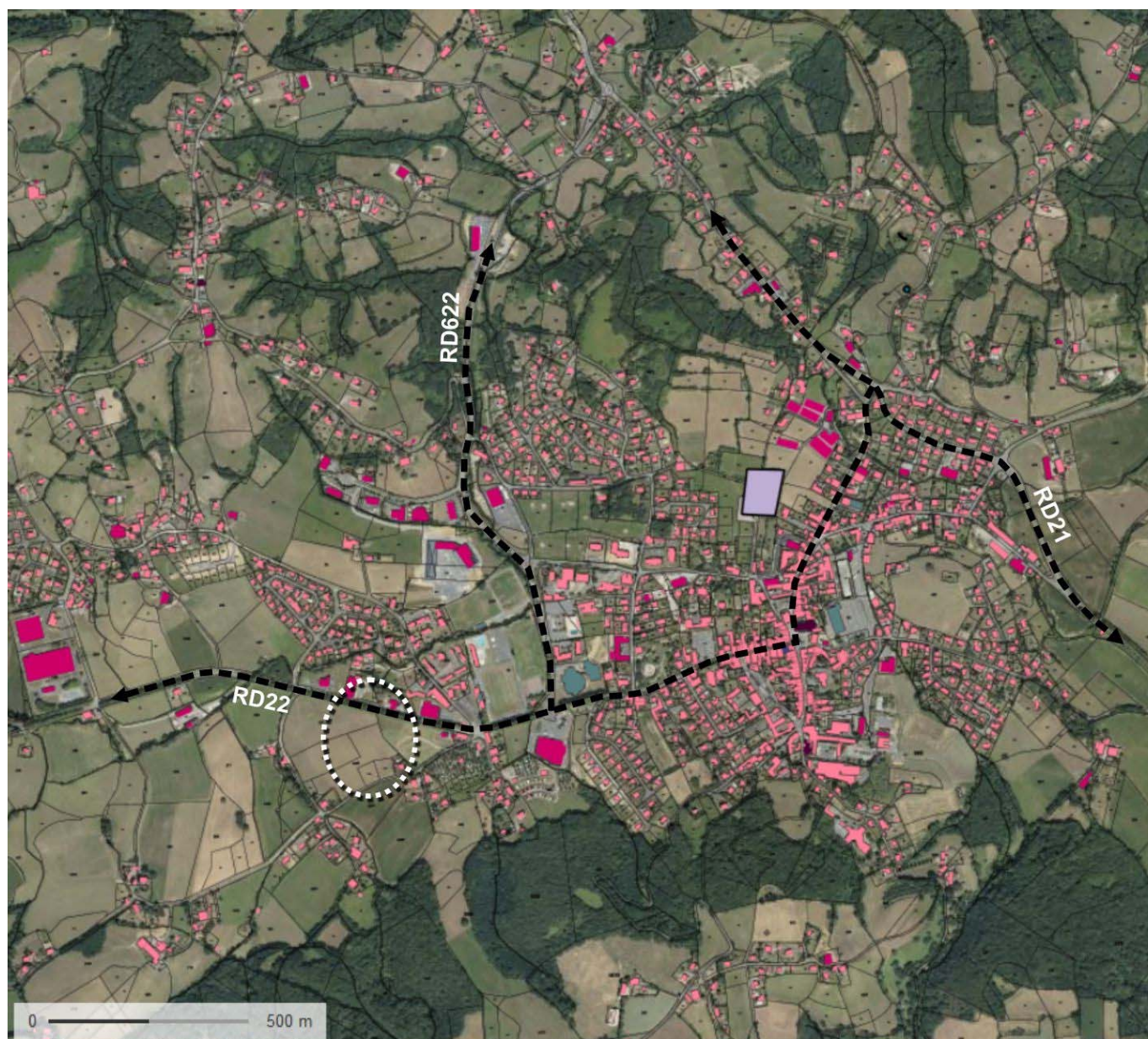
**Protection/ Valorisation paysagère**

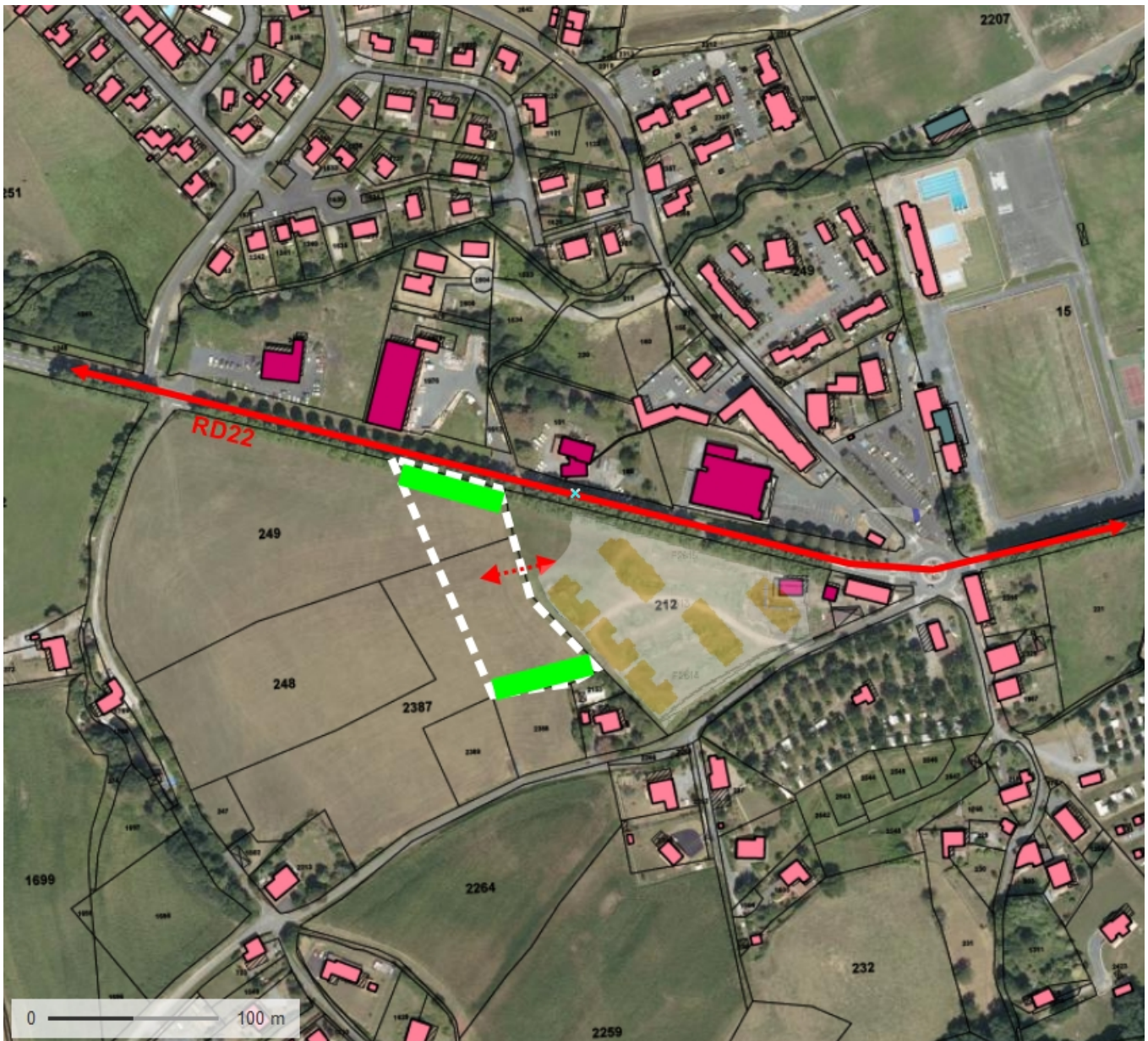
La zone a défini un recul par rapport au cimetière situé en aplat mauve au Nord Est.

Un effort paysager devra être réalisé pour favoriser l'intégration des collectifs par rapport au lotissement Erdian.

**Le règlement prévoit :**

- Les aires de stationnement des programmes collectifs doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.
- Dans les opérations à usage d'habitation 30 % de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).





Superficie zone 1AU : 0ha63

#### **Programmation habitat**

Le programme d'habitat devra porter sur l'ensemble de la zone afin de présenter un projet cohérent.

Le programme immobilier sera principalement destiné à du collectif, avec une emprise au sol de chaque bâti ne dépassant pas 400 m<sup>2</sup> •

**L'ensemble de la zone IAU obtiendra ainsi une densité de 40 logts/ha. et 60 % de LLS.**

**Avec une densité minimale de 40logts/ha le secteur doit recevoir à minima 25logements**

#### **Circulation / Voirie**

L'accès est réalisé à partir de l'opération voisine, déjà prévu dans le programme immobilier aucun d'accès sur la RD22.

La voirie interne devra être calibrée de sorte à intégrer un cheminement piétons en liaison avec l'ensemble immobilier précité soit environ 6.50 m.

#### **Protection/ Valorisation paysagère**

Une bande d'isolement paysager sera prévue de part et d'autre de l'opération en particulier par rapport à la voirie départementale.

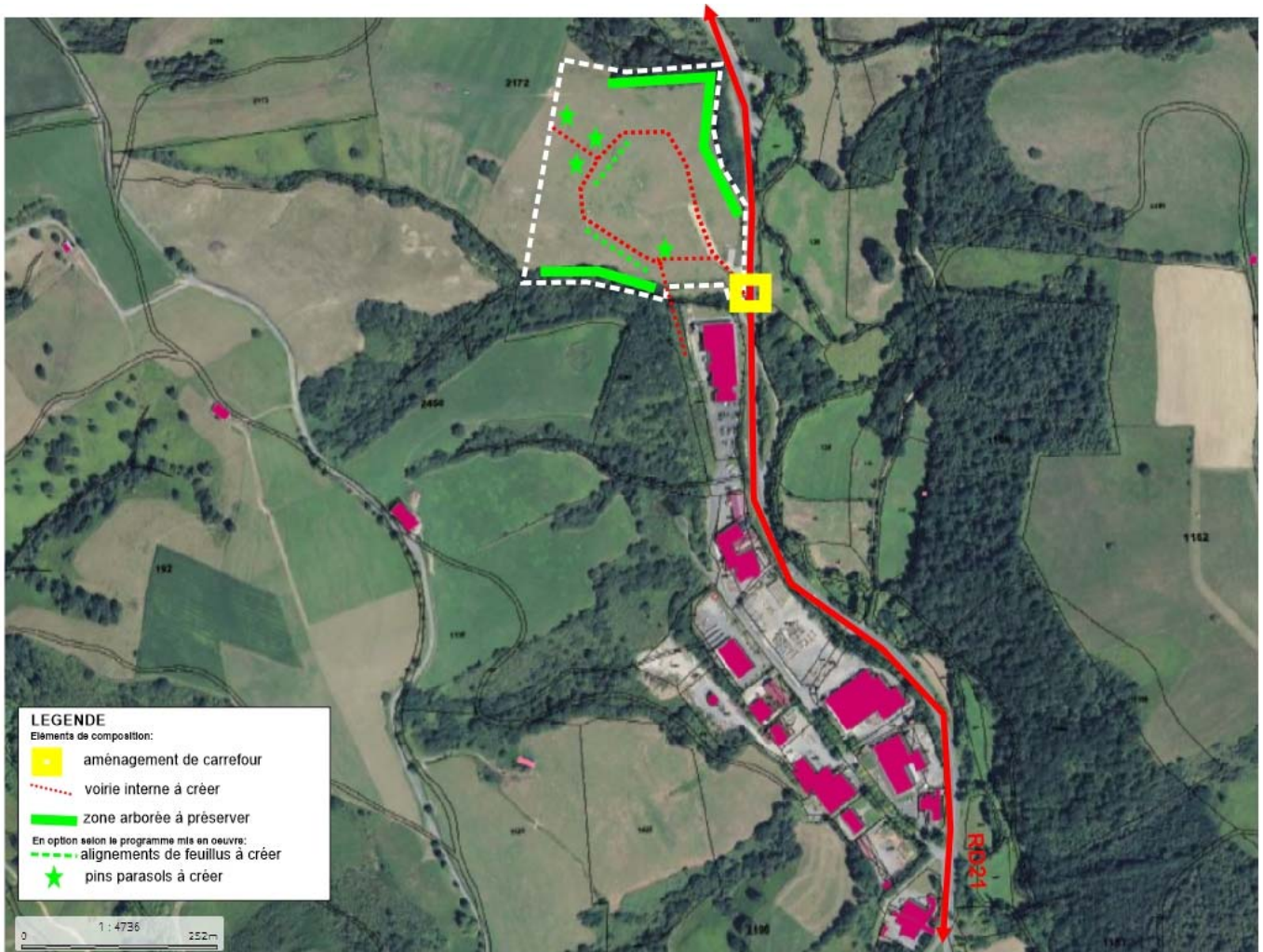
Zone inconstructible de 10 mètres par rapport à la route départementale

#### **Le règlement prévoit :**

- Les aires de stationnement des programmes collectifs doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.
- Dans les opérations à usage d'habitation **30 %** de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).



## Les grandes lignes d'Orientation d'Aménagement



Superficie zone 1AUy : 6ha80

### **Circulation / Voirie**

L'accès principal est réalisé à partir d'un aménagement de carrefour réalisé au Nord de l'actuelle zone d'activité sur la RD21. Ce carrefour sera positionné de façon optimale par rapport aux contraintes techniques et environnementales.

Un accès secondaire est prévu dans la continuité de la voirie interne existante de la zone.

Il sera prévu une possibilité de raccordement vers le Nord-Ouest pour le long terme dans le cas d'une éventuelle extension de la zone vers ce secteur.

### **Programmation bâti**

La volonté est de réaliser un bâti adapté à la pente du terrain naturel par des sens de faitages parallèles dans leur plus grande longueur aux courbes de niveaux.

### **Protection/ Valorisation paysagère**

Les zones arborées existantes seront à préserver sur les flancs Nord et Sud de la zone.

Des alignements de feuillus et des pins parasols ponctuels pourront accompagner la voirie et marquer les intersections.

Ces intentions sont données à titre optionnel. S'ils peuvent être mis en œuvre pour l'implantation de petites structures, ils peuvent être incompatibles avec la mise en place de bâtiments de grandes dimensions que l'orientation d'aménagement ne peut anticiper.

Ce qu'il faut en retenir : un accompagnement végétal à minima des voiries.

*Ce schéma est donné à titre indicatif et dépendra de la dimension et des contraintes des structures susceptibles de s'implanter.*