P.L.U.
Plan Local d'Urbanisme

GUETHARY

3

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

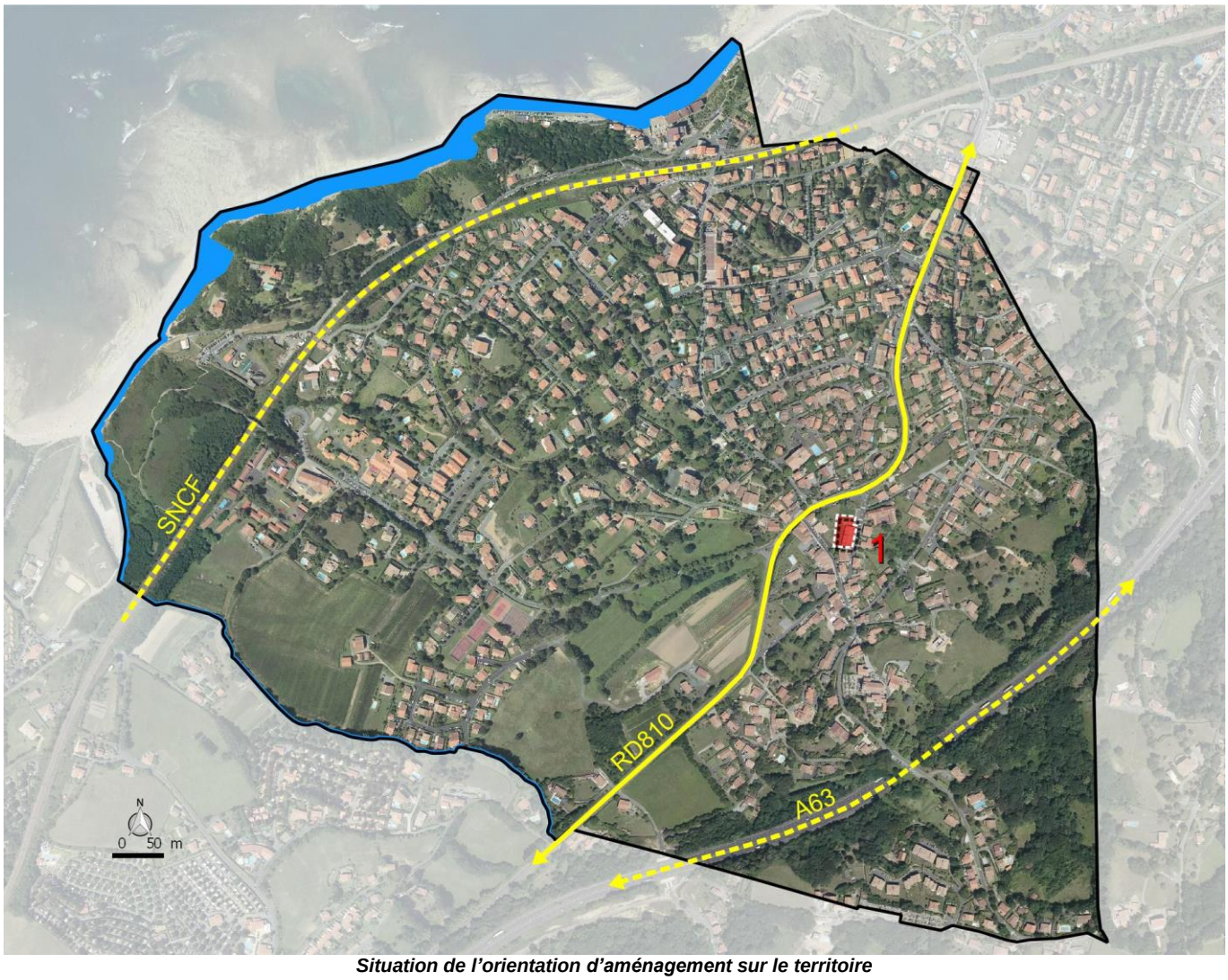
Dossier d'Approbation

PRESCRIPTION commune	Débat P.A.D.D. Commune	Compétence CAPB *Communauté d'Agglomération Pays Basque*	ARRET CAPB	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION CAPB
19/02/2015	*05/09/2016*	*01/01/2017*	*02/02/2019*	*19/08/2019 au 20/09/2019*	*22/02/2020*

a.vanel
c.barroso
architecte d.p.l.g.
urbaniste o.p.q.u.
architecte du patrimoine
ingénieur agronome écologue

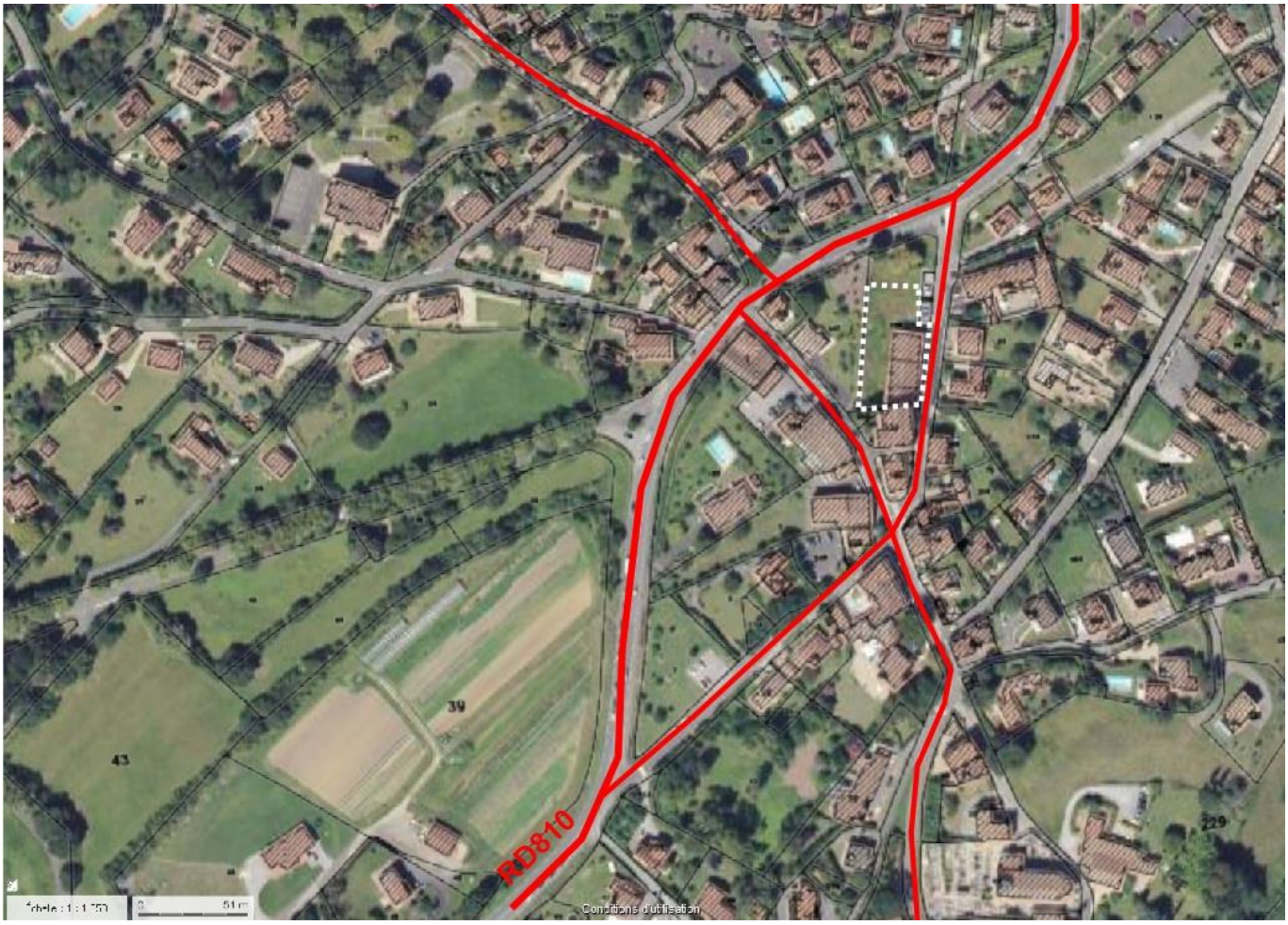
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur un secteur de la commune.

Ce secteur se situe sur l'axe majeur de la commune qui relie l'église située sur le point culminant du territoire au village.



Situation de l'orientation d'aménagement sur le territoire

Situation du site dans le quartier



Le site objet de l'orientation d'aménagement se situe le long de la rue Adrien Lahourcade à proximité de la RD810.

Entrée de ville depuis la RD810, le rue Adrien Lahourcade sur la gauche.

Principaux éléments aux abords du site

Le site de l'orientation d'aménagement est situé entre l'entrée de ville depuis la RD810 et l'église, sur un secteur comprenant des éléments importants au plan de l'activité économique et sociale.
Ce secteur a connu une évolution importante, avec l'arrivée de l'entreprise locale « 64 » le long de la RD810, la création d'un restaurant, d'un hôtel à la place de l'école communale qui a été délocalisée dans le quartier d'Haispoure en face du VVF, réhabilitation du cinéma en cours.

Une particularité de ce site réside dans son occupation par une construction inachevée. Un bâtiment à destination de logements a été commencé depuis plus de 10 ans sans être achevé, en raison de malfaçons et de contentieux. Il présente des dégradations importantes et sera amené à être démoli.

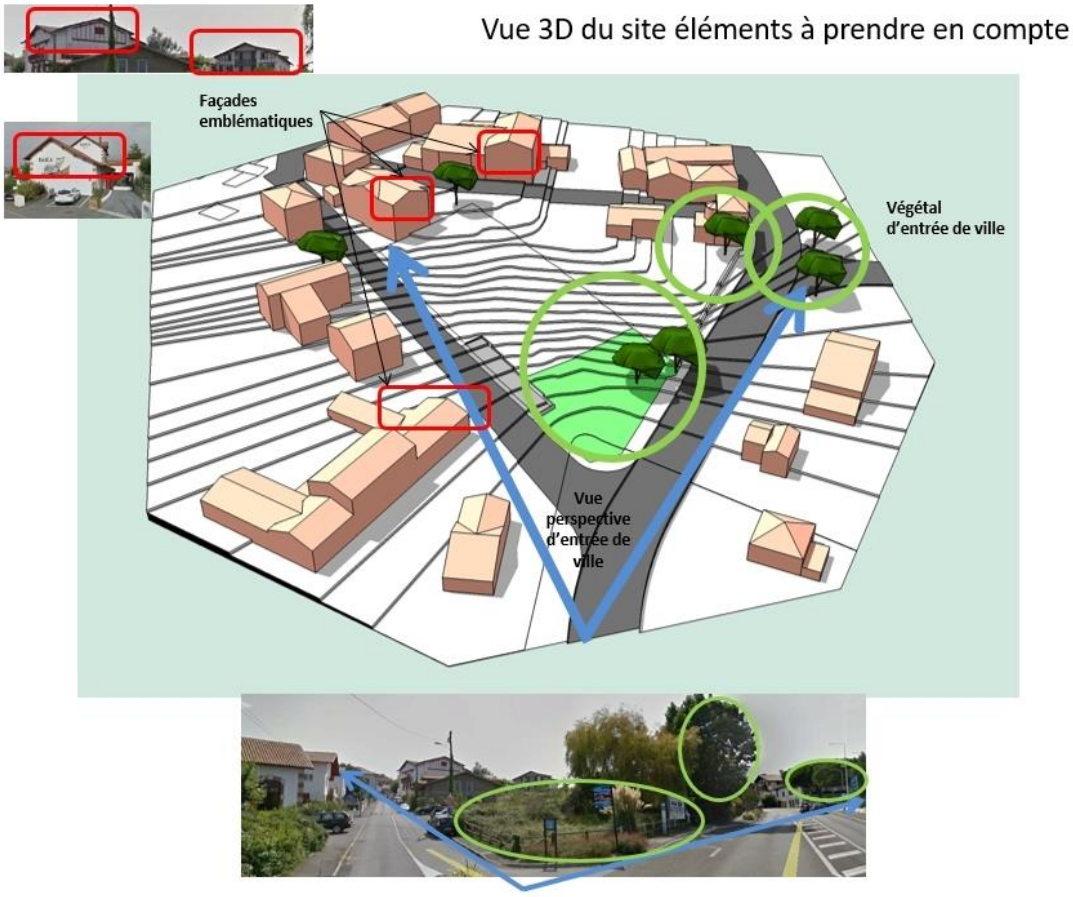
La collectivité souhaite repenser ce quartier et les constructions qui y sont implantées dans une volonté de prise en compte de son évolution et de l'impulsion qui sera donnée en privilégiant les activités et services à la population compte tenu de la récente évolution de ce secteur.

Le bâtiment commencé mais non achevé

Cinéma, hôtel, restaurant et ancienne école transformée en hôtel

Au plan de la composition urbaine, si l'on peut remarquer quelques édifices monumentaux (ancien Hôtel devenu des logements et cinéma par exemple), les édifices situés à proximité sont implantés de façon individuelle avec un sens de la topographie par exemple avec l'orientation de leurs faitages.
Les édifices présentent une volumétrie simple avec des toitures généralement à deux pentes et pignon. Les façades participent du dessin des espaces publiques, en particulier les rues.

Au plan de la composition végétale, l'angle de la RD810 et de la rue Adrien Lahourcade présente une végétalisation importante dans la perception du site. Des arbres ponctuent également le quartier et dominent en offrant des silhouettes reconnaissables.
Ils participent à l'identité des lieux, le cadre de vie, le rapport d'échelle entre l'espace public et les espaces privés.



Principaux éléments de l'orientation d'aménagement

Le terrain est occupé par un édifice qui est destiné à être démoli.

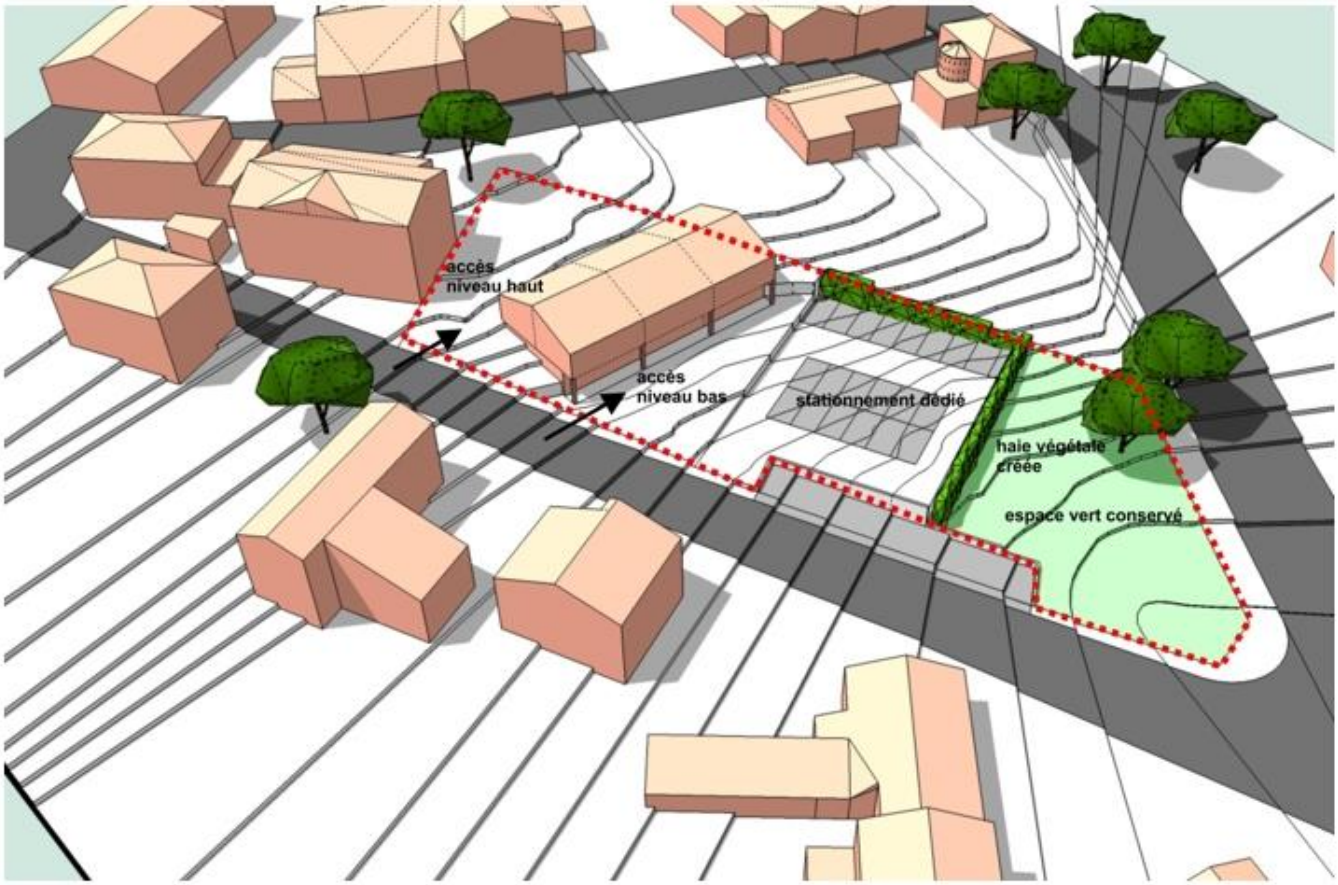
Plusieurs éléments sont à considérer dans le cadre de ce projet :

- La création d'un bâti d'un seul tenant faisant face à l'entrée de ville et implanté parallèlement aux courbes de niveaux.de volumétrie simple.
- Profiter de la déclivité du terrain pour envisager deux accès au bâtiment, en partie haute et en partie basse.
- La façade face à l'entrée de ville pourra être traitée comme une façade plus commerciale à condition de réaliser un rez de chaussée en retrait du niveau supérieur permettant d'atténuer l'effet de vitrine
- Les stationnements se situent dans un espace dédié, derrière ceux appartenant à l'hôtel, et sont bordés par des végétaux permettant de les intégrer au terrain et d'en diminuer l'impact visuel depuis l'entrée de ville sur le RD810

Les grandes lignes d'Orientation d'Aménagement

Illustration de référence

Cette représentation en 3 dimensions illustre les attendus en termes de formes urbaines.
La volonté est de créer un volume simple, adapté à la topographie du terrain et utilisant cette déclivité pour intégrer le bâti, créer des accès différents.
L'intégration dans le terrain permet de conserver des perspectives vers les façades des immeubles situés en arrière-plan à l'architecture emblématique (le cinéma, les logements en partie haute).
Le rez de chaussée pourra être en retrait afin d'atténuer les effets des vitrines.
Le végétal assurera l'intégration des stationnements en calant des différences de niveaux ainsi qu'en masquant en partie les surfaces dédiées vues depuis la RD810. En entrée de ville.



Les grandes lignes d'Orientation d'Aménagement traduites à titre d'illustration informative

Programme de l'orientation d'aménagement

Le programme consiste en la création de locaux destinés aux services, commerces, bureaux.

Le bâti est implanté dans sa plus grande longueur parallèlement aux courbes de niveau.
Le rez de chaussée se situe en léger retrait de manière à atténuer l'impact visuel des vitrines, de manière à privilégier la perception du volume bâti dans son ensemble
La hauteur du bâti devra permettre de distinguer depuis l'entrée de ville les façades emblématiques dont le cinéma et l'immeuble de logements (ancien hôtel). Vraisemblablement sans dépasser deux niveaux superposés.

Les accès au bâti pourront à la fois se réaliser en partie haute et basse.

Les stationnements seront situés en partie basse du site, intégrés au terrain et accompagnés par une haie végétalisée