

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

GUETHARY

3

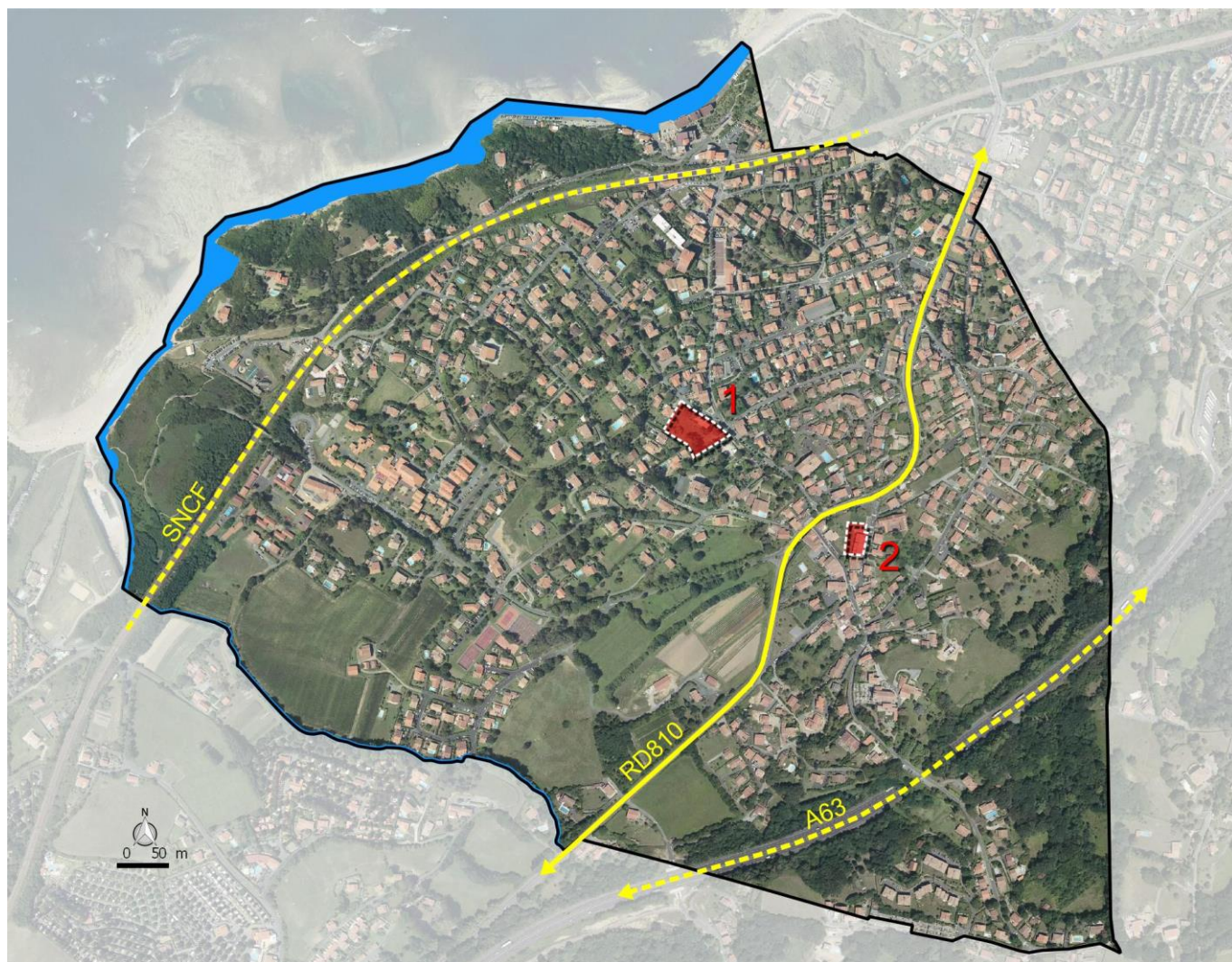
OAP

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Dossier d'Approbation (régularisation)

PRESCRIPTION commune	Débat P.A.D.D. Commune	ARRET CAPB	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION CAPB	ARRET Régularisation CAPB	ENQUETE PUBLIQUE Régularisation	APPROBATION Régularisation CAPB
19/02/2015	05/09/2016	02/02/2019	19/08/2019 au 20/09/2019	22/02/2020	09/12/2023	02/04/2024 au 03/05/2024	15/06/2024

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



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 (boulodrome).









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.

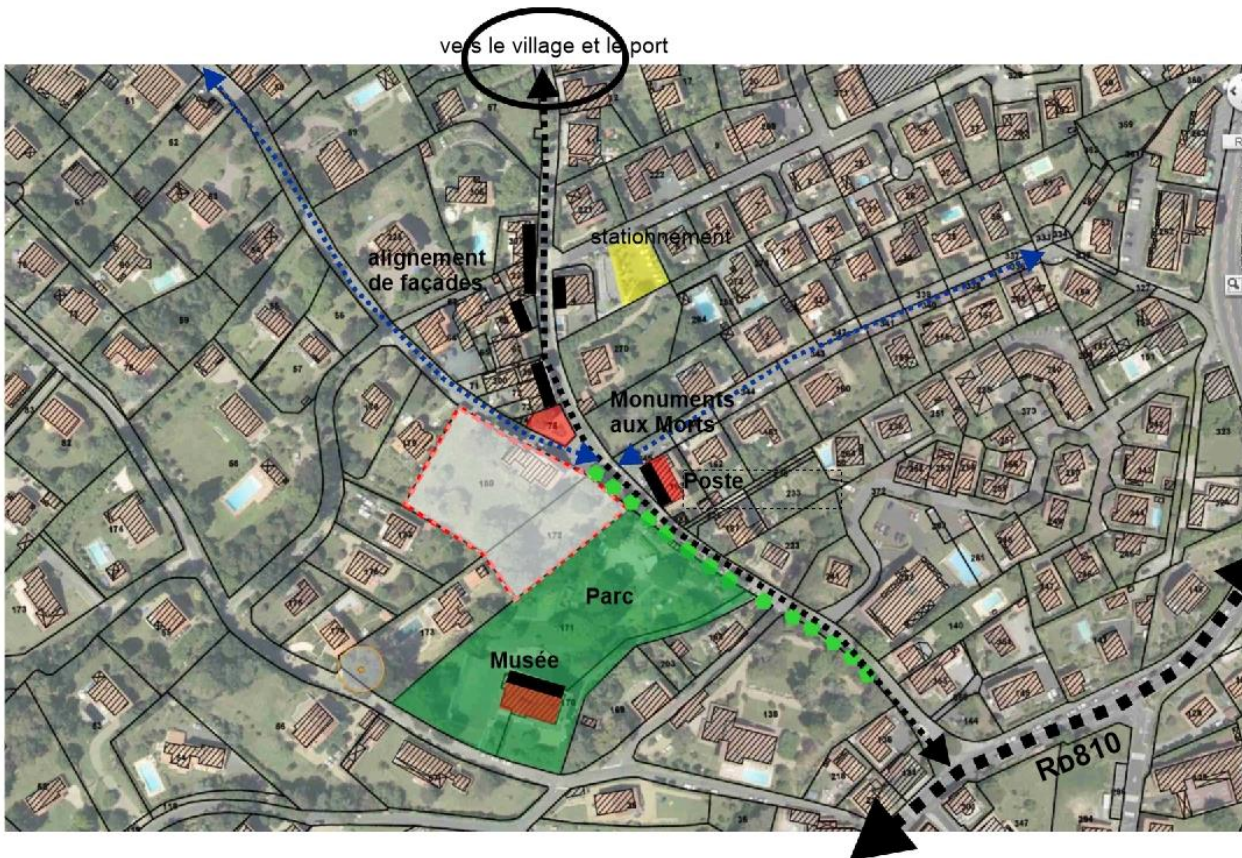
Sur le chemin d'Haispoure, l'urbanisation, plus récente, est composée de maisons individuelles au milieu de jardins.

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'alignements, constitués de platanes, accompagnent l'avenue depuis la RD810 jusqu'au Monument aux Morts.

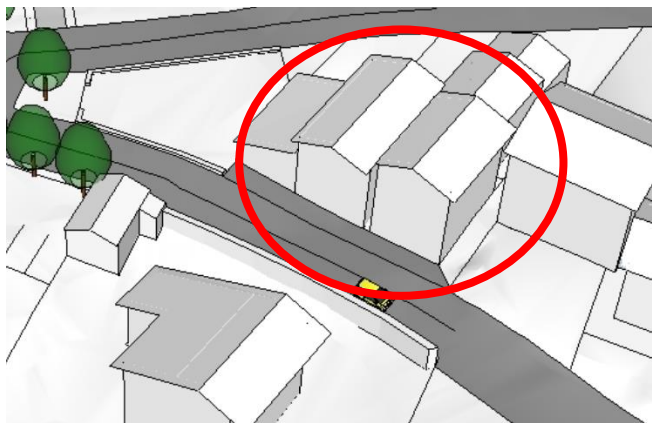
Ils participent à l'identité des lieux, le cadre de vie, le rapport d'échelle entre l'espace public et les espaces privés.

LEGENDE

-  Emprise de l'OAP
-  Voirie principale
-  Voirie secondaire
-  Alignement de façades
-  Alignement de platanes
-  Parc
-  Stationnement
-  Monuments aux Morts, Poste, Musée



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



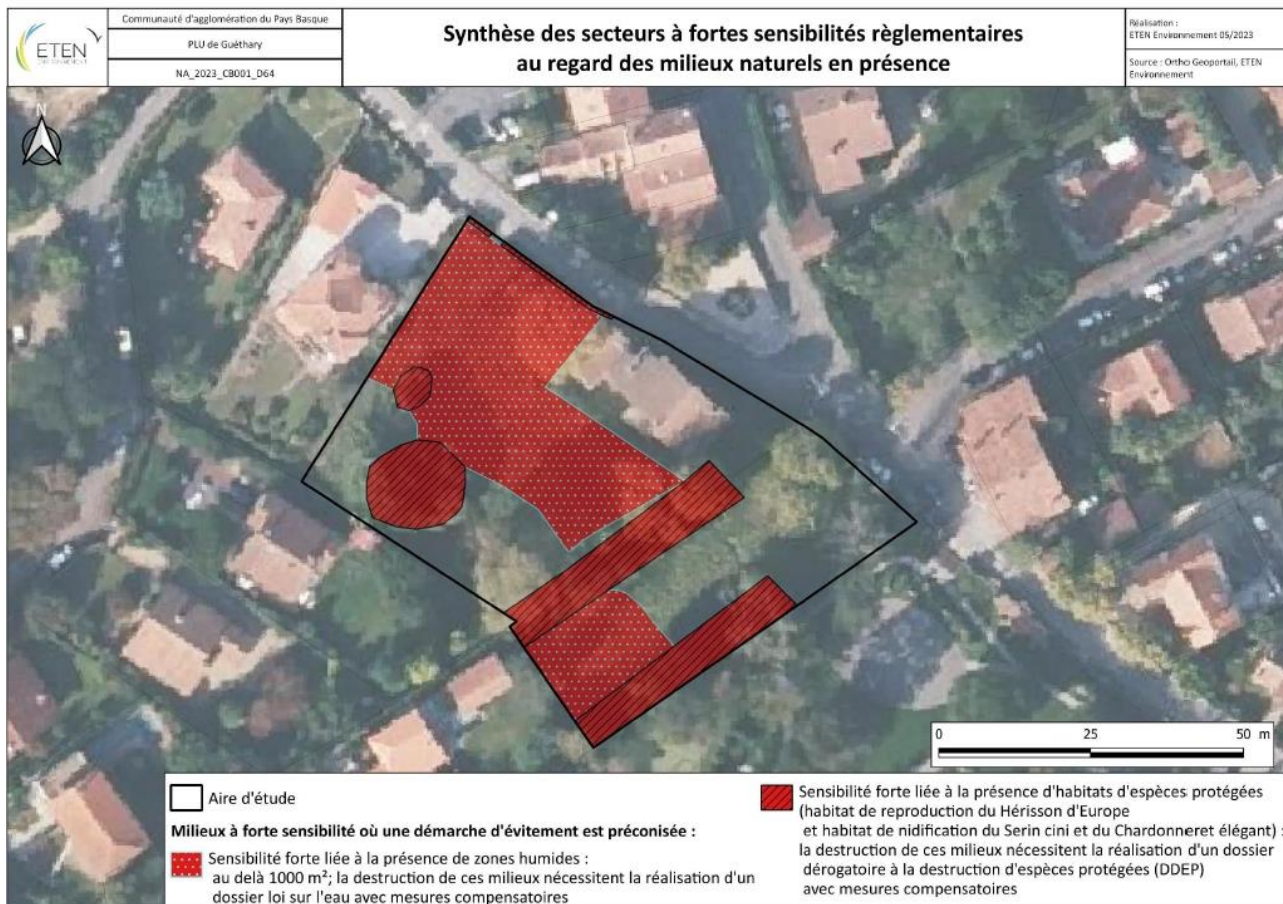
La maison Ama Baïta protégée sur le site

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.

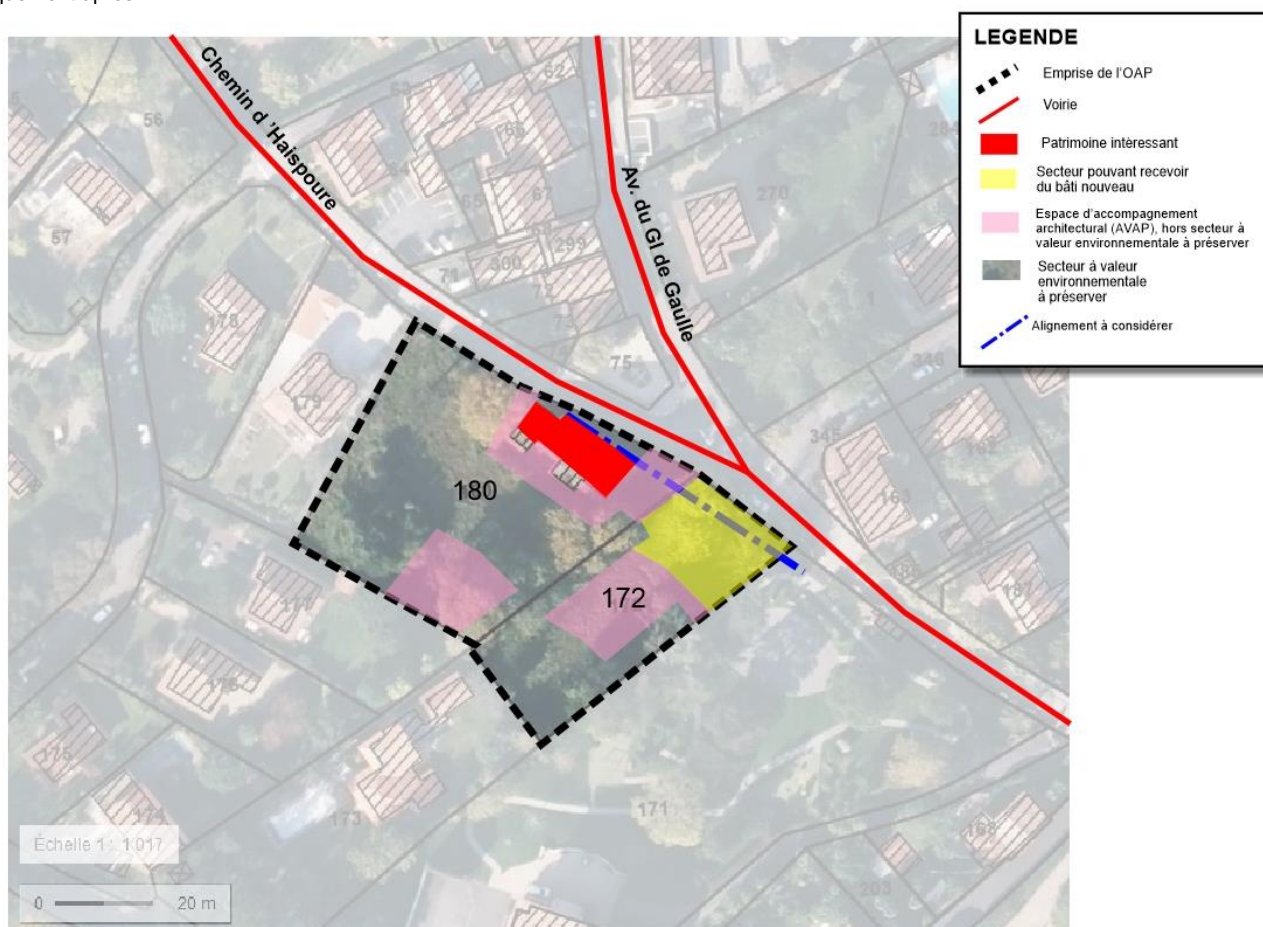
Sa rénovation pourra être envisagée, éventuellement son extension dans les limites du règlement du SPR.

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 :

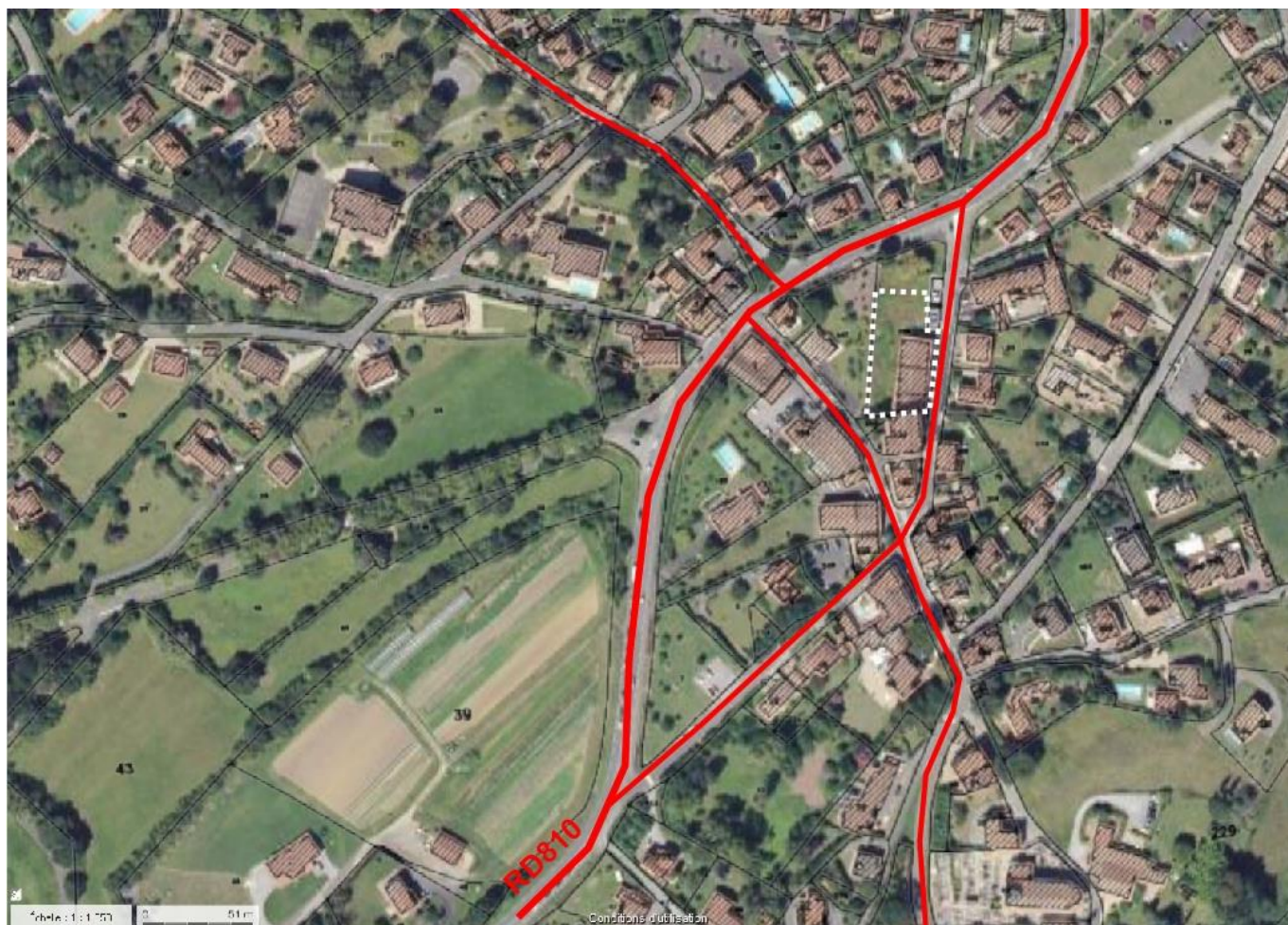
- Le maintien **d'espaces à valeur environnementale**
- **Le maintien du bâti protégé** au titre de l'AVAP/SPR avec possibilité d'extension
- La création **de logements** pour des résidences principales en **100% de logements sociaux** de type BRS, avec un **minimum 6 logements** sur l'OAP
- Des **services et commerce** pourront occuper le rez de chaussée de tout ou partie des constructions
- Concernant l'implantation des constructions sur l'avenue du GI 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

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

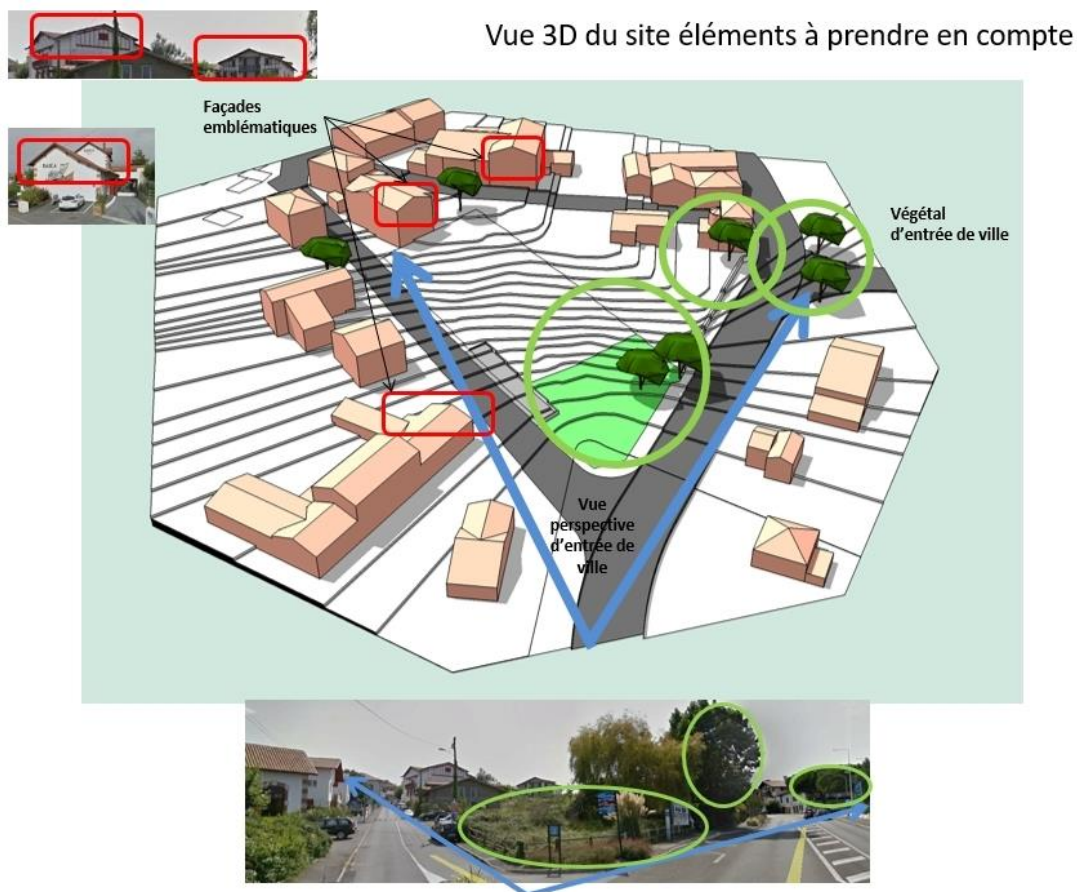


Cinéma, hôtel, restaurant et ancienne école transformée en hôtel

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 publics, 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

LEGENDE	
	voirie existante
	stationnement
	bati
	haie végétale
	sens de toiture
	accès

Illustration de référence

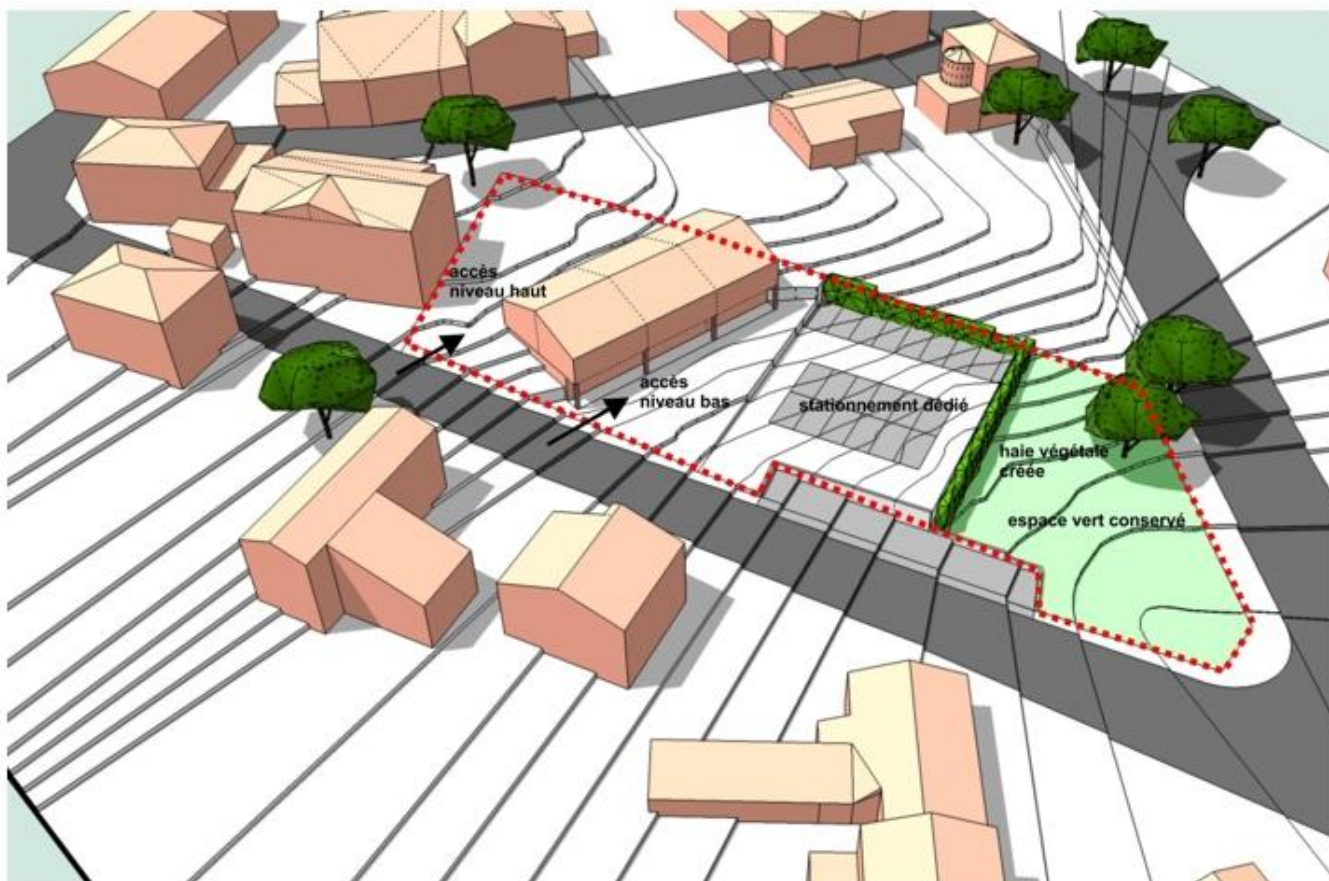
Cette représentation en 3 dimensions illustre les attendus en termes de formes urbaines.

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