

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

LAHONCE

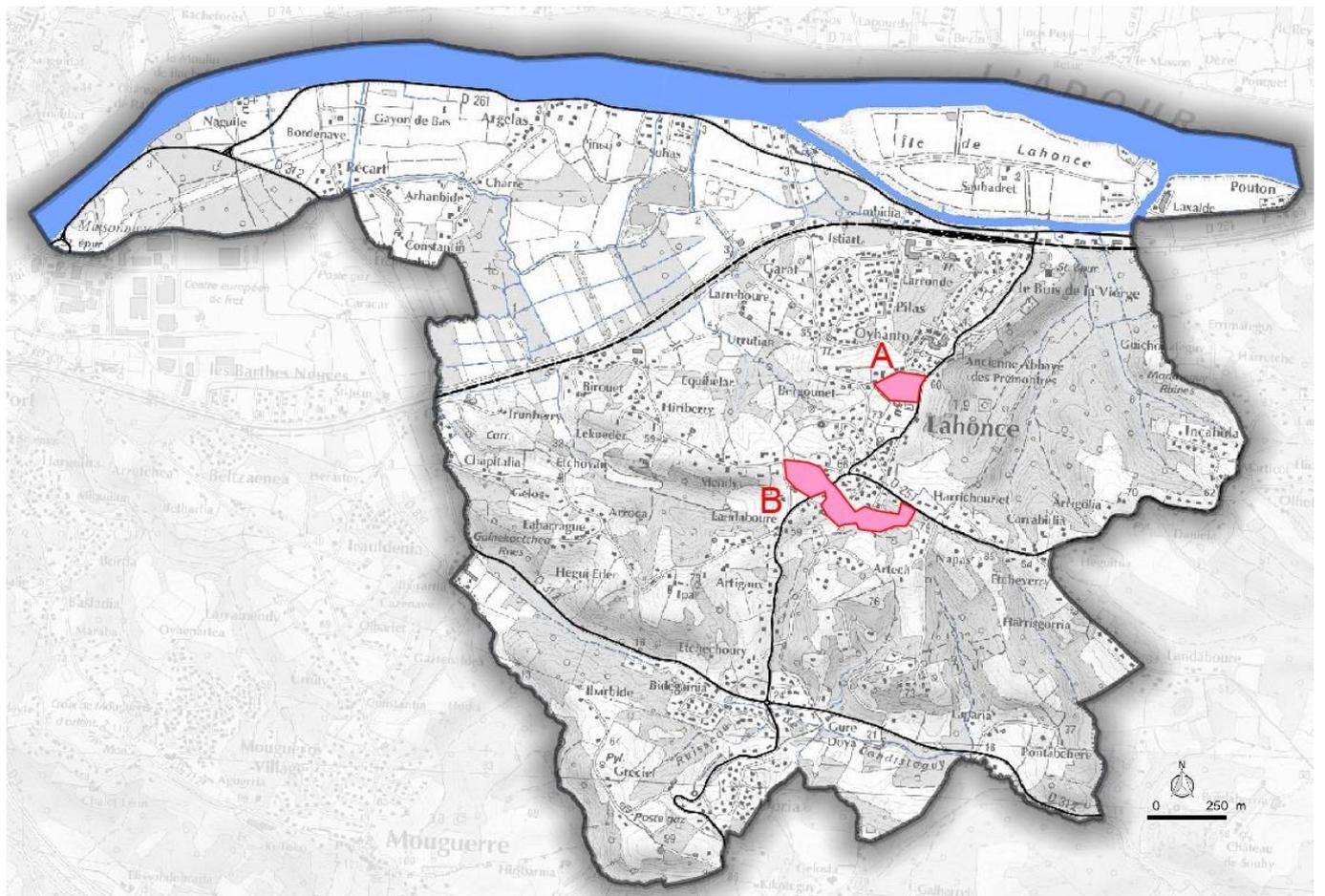
3

O.A.P.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dossier d'Approbation

PRESCRIPTION Commune	Compétence CAPB Communauté d'Agglomération Pays Basque	Débat P.A.D.D. C.A.P.B.	ARRET C.A.P.B.	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION C.A.P.B.
26/07/2016	01/01/2017	23/06/2018	29/06/2019	18/11/2019 au 20/12/2019	22/02/2020
					a.vanel architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine c.barroso ingénieur agronome écologue



Situation des orientations d'aménagement et de programmation OAP sur le territoire

La répartition spatiale des orientations d'aménagement est le résultat de plusieurs éléments croisés :

- La volonté de conforter le centre bourg par des équipements d'intérêt général, des commerces, des services
- La volonté de développer l'habitation sur un secteur de la commune en lien avec le centre bourg



Situation des orientations d'aménagement et de programmation OAP

La répartition spatiale des orientations d'aménagement permet de proposer des actions en lien direct avec la volonté de développer le centre bourg.

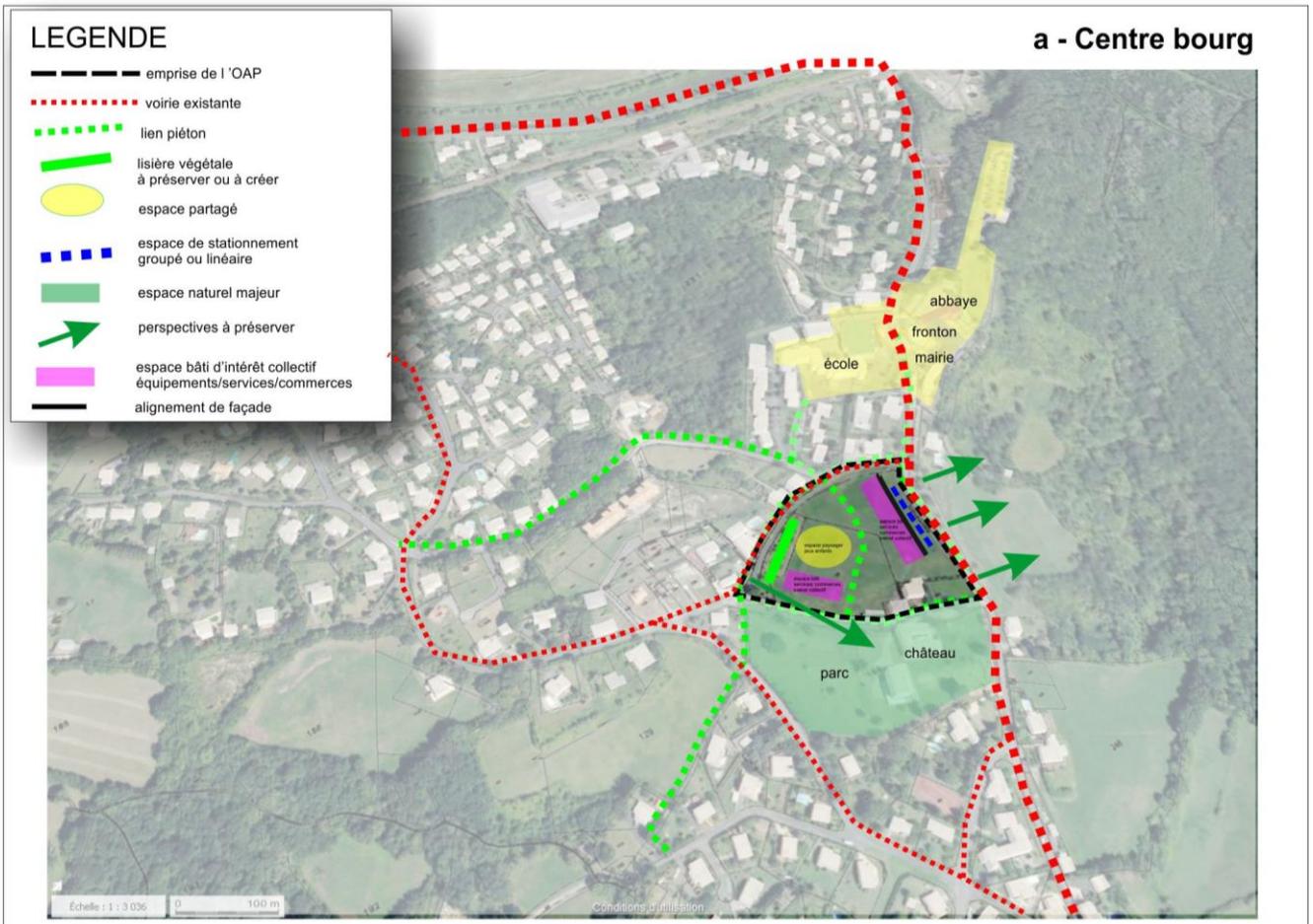
La présence des services actuels et des équipements existants sur le village, la préservation des espaces naturels et agricoles, dont on voit ici la présence aux abords de ces opérations participent du choix de ces espaces de développement.

L'orientation a est en lien directe avec les équipements existants de sorte à les étendre et les confirmer dans le centre bourg. Les logements se situent sur une couronne périphérique, en lien avec des secteurs bâtis et destinés aux logements. Ils participent à confirmer la vocation résidentielle de ces quartiers, et par leur situation permettront de créer encore davantage de liens entre eux, et entre eux et le centre bourg.

Zonage UE :

Le terrain est situé dans le cœur du bourg.

Le programme comporte la création de constructions et d'aménagements d'intérêt collectif.



Contexte

Cette OAP s'inscrit dans l'orientation 1/ objectif 2 du PADD visant à affirmer le rôle structurant de la centralité du bourg autour des équipements existants en renforçant le panel existant (équipements publics, espaces verts, services, commerces...) pour l'accueil à moyen et long terme des nouvelles populations. Il s'agit d'assurer un niveau d'équipement qui pourra évoluer au regard de développement de la commune.

Le site jouxte le centre bourg dans lequel se trouve la mairie, le fronton, l'abbaye, l'école, quelques commerces et services.

En partie Sud, il est bordé par le parc d'une demeure privée dans lequel prennent place des œuvres d'art contemporaines. Un chemin piéton longe le parc d'Est en Ouest, séparant ainsi ces deux sites.

Au-delà ce sont les secteurs dédiés aux habitations, ces dernières n'occupant pratiquement pas le centre bourg.



Le terrain vu depuis la D161



Le parc situé au Sud du terrain

Objectifs recherchés :

Objectifs généraux

La volonté de la collectivité est de permettre l'extension du centre bourg sur ce site d'origine du village dont les édifices emblématiques comme l'abbaye et la mairie attestent d'une présence ancienne.

A partir de ces noyaux bâtis se sont peu à peu implantés l'école, la salle polyvalente. Des commerces et des services complètent ponctuellement l'offre de services.

Certains édifices sont devenus trop petits et des services comme infirmiers, kiné, ont besoin de se développer. Un projet d'installation de pharmacie est également porté par la commune.

L'école de son côté occupe une place centrale dans le bourg.

Il s'agit de permettre le maintien et le développement à long terme de tous ces équipements de manière à affirmer le centre bourg et éviter de délocaliser ou de dissocier certains de ces équipements.

La situation du terrain le long de l'axe principal est un élément important qui a participé de ces choix.

Objectifs spécifiques à la zone

L'espace offre une surface conséquente mais non totalement exploitable du fait de deux contraintes majeures plus ou moins liées :

- La topographie marquée, notamment sur la partie basse
- La présence de risques signalés et avérés : cavité souterraine et effondrement

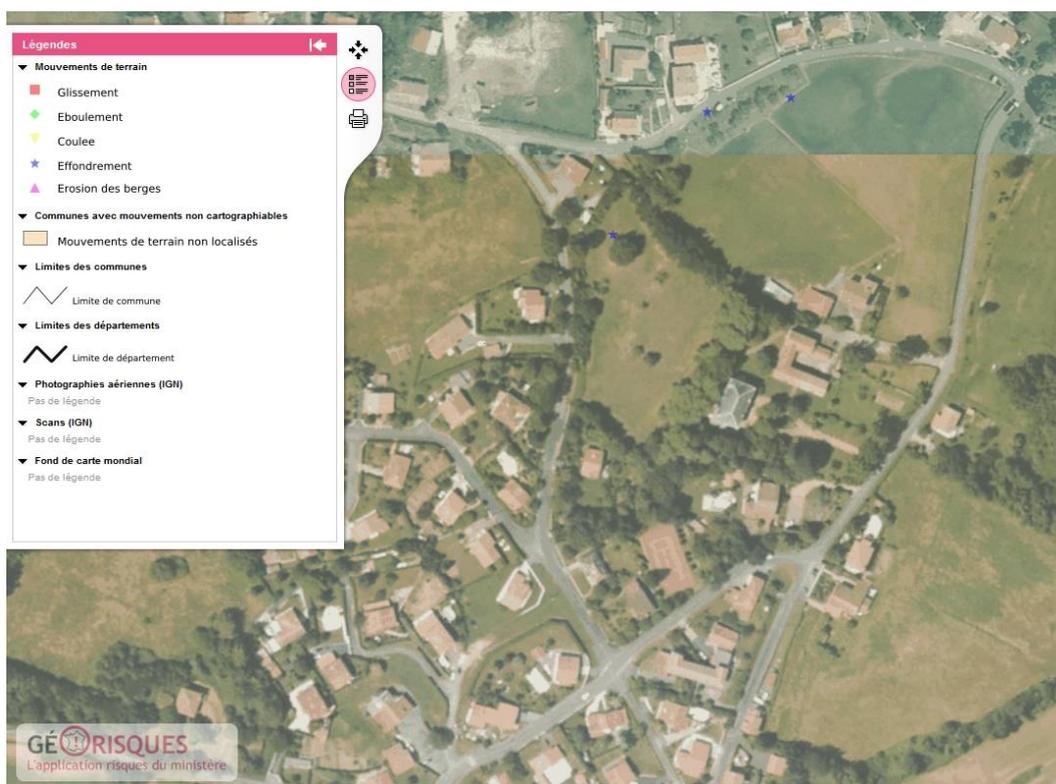
L'aménagement doit répondre aux objectifs suivants :

- Définir l'implantation des aménagements et constructions au regard des emprises de risque et de leur conséquence opérationnelle
- Assurer un maillage avec les liaisons douces existantes ou à venir en limite du site
- Maintenir l'effet de silhouette du château en préservant une perspective
- Structurer un maillage de plantations dans le registre végétal du parc du château notamment pour lier l'espace du parc au cœur du village
- Prévoir une éventuelle restauration/reconversion de la maison d'habitation existante sous réserve de l'acquisition possible
- Assurer une gestion des eaux de ruissellement compatible avec les risques existants
- Définir un ou plusieurs espaces de stationnements arborés,
- Maintenir le verger en lisière de l'opération

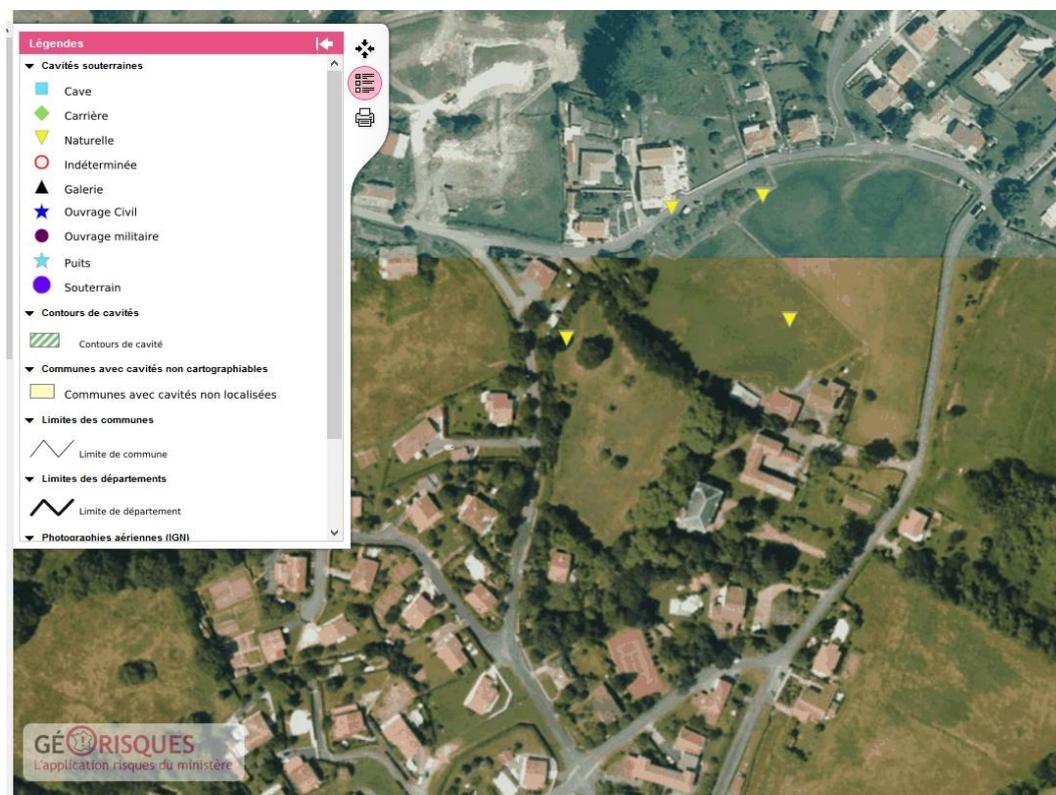
Éléments pratiques « faire avec » :

Le site Georisque signale des risque mouvement de terrain de type effondrement ainsi que la présence de cavités souterraines qui corroborent ce risque.

La cartographie du portail georisques.gouv.fr devra faire l'objet d'investigations complémentaires afin de les localiser très exactement et prévoir les dispositions constructives nécessaires. Ils se situeraient particulièrement en point bas du terrain.



Présence signalée d'un risque mouvement de terrain de type effondrement (source Georisque)



Présence signalée de cavités souterraines (source Georisque)

Principes généraux de l'aménagement :

	Principes de compatibilité stricts	Principes de compatibilité souples
Habitat <i>et autres destinations</i>	L'habitation n'est pas la destination retenue compte tenu de la localisation de ces terrains et de leur contexte. Ce sont des locaux d'intérêt général, des services, des commerces qui pourront venir compléter l'offre existante et ainsi participer à créer un centre bourg attractif et fonctionnel	La création de commerces, de services pourra se réaliser préférentiellement le long de la RD profitant ainsi de la possibilité de stationner momentanément le long de la voie Des salles associatives ou autres pourront se situer davantage en arrière-plan en lien par exemple avec l'école.
Accès Déplacements Stationnements	Le terrain est entouré de voies de circulation. Deux voies destinées à la circulation automobile, et un chemin au Sud qui doit rester piéton proposant ainsi une liaison douce le long du parc. Le bourg comporte des stationnements publics qui participent de l'offre en lien avec les équipements et les commerces, ainsi que du stationnement en lien avec l'abbaye. La situation du terrain le long de la départementale permet d'envisager des stationnements longitudinaux de type stationnement minute permettant la desserte des futurs commerces et/ou services.	Des liens piétons traversants permettront de rejoindre directement les espaces de l'école/ commerces sans passer par la voie automobile A des poches importantes de stationnements seront préférés des stationnements par petits groupes en périphérie du terrain dissociant ainsi les fonctions et l'usage des places.
Réseaux	Raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif	La présence de canalisations publiques est effective en partie Ouest du terrain
Patrimoine Paysage Environnement	Le paysage végétal du parc situé à côté participe de l'attractivité de ce secteur de la commune. La forme du terrain en vallon rend la partie Nord-Ouest invisible depuis la départementale et inversement, ce qui favorisera la mise en place des stationnements et du bâti dans un souci de d'intégration. Le verger situé en lisière sera conservé.	Des risques sont signalés sur le site Georisque mais la localisation de cet effondrement reste à définir avec précision de manière à les éviter et à ne pas les aggraver. La proximité de l'école est un élément de la réflexion qui se tourne vers un aménagement intérieur du terrain visant à partager cet espace entre les habitants. Des jeux pour enfants sont envisageables sur ce lieu.

Zonage 1AU1 – 1AU2 – 1AU3 :

Le site est situé en couronne périphérique du bourg.

Il se trouve calé entre les quartiers périphériques et le centre du bourg plus dense.

1AU1 de l'ordre de 1ha67 – 1AU2 de l'ordre de 1ha60 – 1AU3 de l'ordre de 1ha80

Les chiffres 1/2/3 correspondent à l'ordre de l'urbanisation envisagée. Il peut être modifié dans un ordre différent, le principe étant d'éviter une ouverture concomitante des zones, mais progressive dans le temps afin d'absorber l'apport de population sur le territoire (équipements)

Le programme comporte de l'ordre d'environ 160 logements répartis sur l'ensemble des zones sous forme de logements individuels, partagés et collectifs

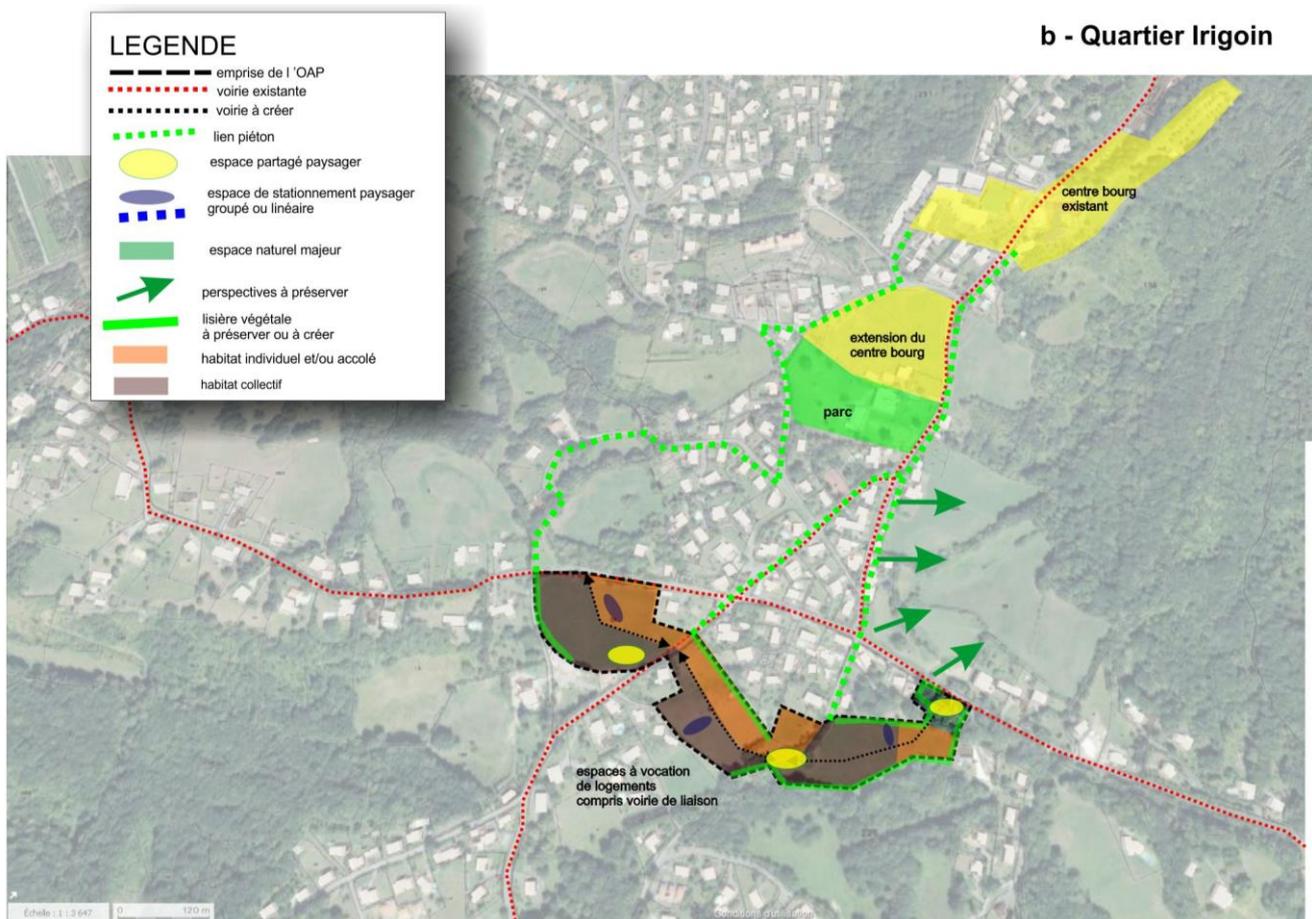
Contexte

Cette OAP s'inscrit dans l'orientation 1/ objectif 3 du PADD visant à affirmer le rôle structurant de la centralité du bourg et définir une offre en logements diversifiée et adaptée aux populations

Les habitations ne sont pas dominantes dans le centre bourg qui est consacré aux équipements, services, commerces. La collectivité a fait le choix de conforter le centre bourg sur ces thèmes. Le logement va se développer en lien avec le bourg sur des espaces périphériques immédiats, en seconde couronne.

Ce développement, reliant de fait les espaces urbains les plus denses aux espaces plus récents permet d'une part de développer un programme important en terme quantitatif tout en portant attention aux éléments complémentaires indissociables comme les liaisons, douces, les espaces partagés de quartier.

Ils permettent également, du fait de l'importance du projet, de préserver le reste du territoire sur les thèmes majeurs comme les milieux naturels, l'environnement, l'agriculture.



Objectifs recherchés :

Objectifs généraux

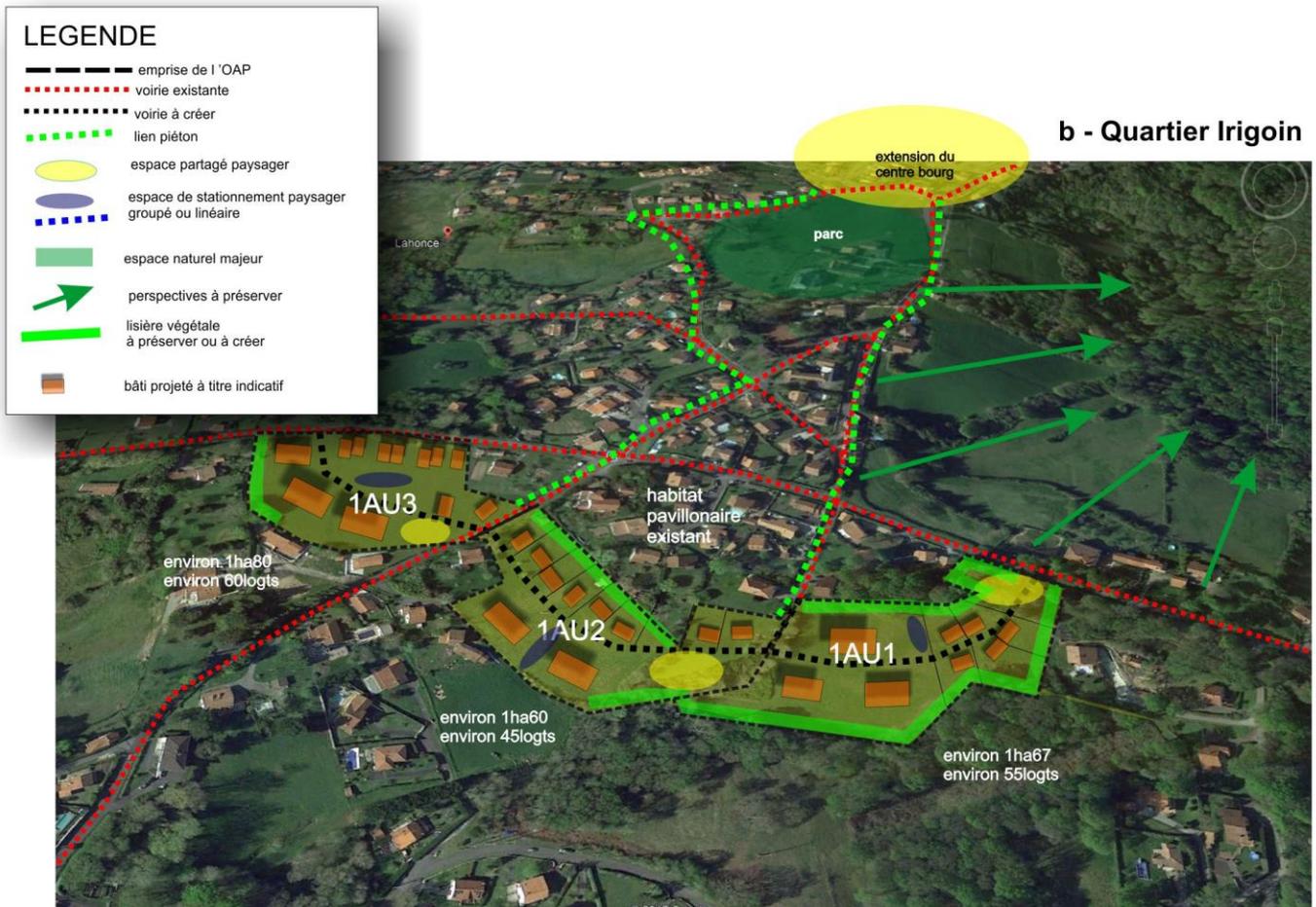
La volonté de la collectivité est de permettre l'extension du centre bourg sur un secteur périphérique en lien direct avec le village (liaison piétonne le long de la départementale reliant au centre bourg ancien).

La préservation du parc mitoyen de l'espace du centre bourg dédiés aux équipements, la préservation des perspectives et paysages, la topographie et la volonté de proximité ont permis de cerner ces espaces comme ceux dédiés au développement futur et à l'accueil de population. Ainsi cette première couronne de foncier d'un seul tenant venant en épaisseur des zones résidentielles est apparue comme le site le plus proche d'accueil des espaces résidentiels de développement. L'idée étant de concevoir cet espace en lien avec son environnement résidentiel existant, par son statut d'interface entre le bourg ancien et les quartiers. L'extension du maillage des liaisons douces dans une logique de parcours entre les zones résidentielles et le cœur de bourg, le respect des ambiances végétales sont deux des principaux objectifs.

Objectifs spécifiques à la zone

L'aménagement doit répondre aux objectifs suivants :

- Définir l'implantation des aménagements et la localisation des constructions au regard de la topographie et de ses conséquences opérationnelles
- Assurer un maillage piéton continu sur les 3 zones 1AU, avec les liaisons douces existantes ou à venir en limite du site
- Maintenir ou reconstituer la haie en partie Ouest de la zone 1AU3 pour conforter le corridor écologique avec des essences feuillues locales et avec plusieurs strates (arborée haute/moyenne et arbustive)
- Maintenir la physionomie boisée de la chênaie en limite Nord de la zone 1AU1 ce qui n'empêche pas la création d'une voirie. L'objectif est de conserver un caractère arboré et/ou de le conforter selon les aménagements réalisés
- Maintenir et respecter les formations arborées en lien avec le passage d'un ruisseau temporaire de la zone 1AU1 et en partie, sur la zone 1AU2
- Réaliser une voie de circulation traversante sur les 3 secteurs 1AU permettant de se connecter aux voies principales sans venir créer des accès sur les impasses et les voies internes des secteurs résidentiels existants
- Proposer des implantations bâties et des architectures permettant l'intégration à la pente
- Maintenir le boisement en bas fond boisé entre la zone 1AU1 et 1AU2
- Structurer un maillage de plantations dans le registre végétal d'essences feuillues locales et arbres fruitiers locaux
- Définir des ilots de stationnements arborés, de préférence, plutôt qu'un seul site de stationnement important



*Simulation d'implantations de bâtis
Document d'étude à caractère indicatif, n'a pas valeur de plan de masse d'aménagement*

Principes généraux de l'aménagement :

	Principes de compatibilité stricts	Principes de compatibilité souples
Habitat et autres destinations	<p>Environ 160 logements sous forme de logements individuels, partagés (20%) et collectifs (80%) Répartition indicative : 1AU1= 55, 1AU2= 45, 1AU3= 60</p> <p>Secteur 1AU1 : au moins 50% de logements sociaux dont 20LLS mini (Logement Locatif Social)</p> <p>Secteurs 1AU2 et 1AU3 : au moins 25% de logements sociaux dont la moitié LLS mini (Logement Locatif Social) soit 26LLS environ</p> <p>Les habitations individuelles permettent majoritairement de créer un espace de transition entre les maisons existantes et l'aération nouvelle.</p> <p>Les collectifs sont implantés dans un second temps en relation avec les espaces plus éloignés du bourg, disposant de volumétries bâties plus importantes et en relation avec certains espaces naturels conservés en zone N ou espaces agricoles en zone A.</p> <p>Des espaces partagés arborés viendront apporter une vie de quartier par les espaces verts, jeux pour enfants, bancs, qui pourront être mis à disposition de la population au cœur même du quartier.</p> <p>L'entrée Est est actuellement boisée et le maintien d'une partie de la végétation participera de la qualité environnementale de ce secteur, en lien direct avec la départementale.</p>	<p>Les logements peuvent également être envisagés sous forme groupées, par deux logements par exemple dans le cadre de la mixité sociale de manière, pouvant ainsi habiter près bourg, à proximité des services, tout en proposant des terrains de dimension réduite.</p>
Accès Déplacements Stationnements	<p>La voirie de desserte traverse le site en reliant les différentes opérations avec les voiries existantes. Créant ainsi un maillage connecté au réseau existant.</p> <p>Des aires de stationnement de proximité, par petites unités, pourront bénéficier aux habitants (parking de midi, visiteurs)</p>	<p>Les déplacements doux pourront utiliser les cheminements existants pour rejoindre centre bourg notamment, en dehors des voies réservées aux véhicules.</p>
Réseaux	<p>Raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif</p>	
Patrimoine Paysage Environnement	<p>Le site est un lieu de transition entre une urbanisation pavillonnaire et de plus grands volumes bâtis en lien avec l'usage agricole du territoire.</p> <p>Le paysage végétal de l'intérieur de l'îlot doit être un élément de lien et de mise en valeur des différents espaces, en particulier sur les espaces dédiés au stationnement et les espaces partagés. Il confère un effet végétal perceptible depuis l'espace public et un cadre de vie valorisé.</p> <p>La présence notamment sur le flanc Sud Est d'espaces naturel est un élément à prendre en compte et à préserver. Il constitue l'écrin des futures constructions.</p> <p>L'accès côté Est veillera à préserver un aspect paysager important tant dans la perception depuis la voirie principale que vis-à-vis des espaces environnants.</p>	<p>Les constructions devront présenter un aspect de façade plus haut que large permettant de visualiser les unités bâties individuellement pour éviter des effets de barres de sorte à rappeler les formes architecturales traditionnelles.</p>
Programmation	<p>Volonté de ne pas ouvrir toutes les zones en même temps mais les unes après les autres.</p> <p>La zone 1AU est une zone peu équipée dont l'ouverture à l'urbanisation est différée. Les numéros 1AU1, 1AU2, 1AU3 n'indiquent pas l'ordre dans lequel les opérations doivent se réaliser préférentiellement. Notamment pour la zone 1AU1 et la zone 1AU2 cet ordre pourra être permuté. Dans tous les cas, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone sera conditionnée à la réalisation d'au moins 80% des logements prévus de l'opération précédente. L'ouverture à l'urbanisation se fera, sur l'ensemble de la zone, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux nécessaires à son urbanisation.</p>	<p>Les chiffres 1, 2 et 3 indiquent un ordre de passage en urbanisation au fur et à mesure de sorte à permettre une adaptation du territoire aux nouveaux arrivants tant au plan social que des équipements. Cet ordre de passage peut être adapté selon l'ordre d'arrivée des projets et des équipements nécessaires 1 puis 2 puis 3 ou 3 puis 2 puis 1 etc....).</p>