

COMMUNE D'USTARITZ

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document intégrant les modifications approuvées par délibération du Conseil Municipal en date du 12 mars 2014



PROJET DE P.L.U. ARRÊTÉ
par délibération du Conseil Municipal
LE : 10 Mai 2012

PROJET DE P.L.U.
soumis à ENQUÊTE PUBLIQUE
du : 12 octobre 2012 au 14 novembre 2012

PLU APPROUVÉ
par délibération du Conseil Municipal
LE : 21 février 2013

PLU MODIFIÉ LE 12 MARS 2014
AGENCE PUBLIQUE DE GESTION LOCALE
Service d'Urbanisme Intercommunal
Maison des Communes
Rue Auguste Renoir - CS 40609 - 64000 PAU
05.59.90.18.28 - service.urbanisme@apgl64.fr

Affaire n°08-28e

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70
Fax : 05 56 43 22 81

Email :
contact@agencemetaphore.fr



SOMMAIRE

PREAMBULE	1
QUARTIER D'ARRAUNTZ	2
PHOTO AÉRIENNE.....	2
PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DES ZONES AU.....	3
QUARTIER D'HERAURITZ	4
PHOTO AÉRIENNE.....	4
PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DES ZONES AU.....	5
CENTRE-BOURG	6
PHOTO AÉRIENNE.....	6
PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DES ZONES AU.....	7
PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE 1AUF ST-FRANÇOIS-XAVIER.....	8
PRINCIPES D'ORGANISATION PAR ILOT - ZONE 1AUF ST-FRANÇOIS-XAVIER	9
MODE DE TRAITEMENT DES VOIES - ZONE 1AUF ST-FRANÇOIS-XAVIER	12
QUARTIER ETXEHASIA	14
PHOTO AÉRIENNE.....	14
PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT	15
QUARTIER MUSSUGORIKOBORDA	16
PHOTO AÉRIENNE.....	16
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	17
SCHÉMAS D'AMÉNAGEMENT.....	20

Ce document intitulé «Orientations d'Aménagement» présente les dispositions particulières venant préciser les «orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune» dans le PADD ; elles doivent par conséquent être cohérentes avec ce dernier.

Ces orientations peuvent se décliner à plusieurs échelles, celle du centre-ville ou centre-bourg dans un souci de cohérence de l'ensemble urbain et à une échelle plus fine, celle du quartier ou de la zone.

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme indique que « ces orientations peuvent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

De plus, il précise que les travaux, constructions ou opérations doivent être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement.

PHOTO AÉRIENNE



PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DES ZONES AU

PROGRAMMATION HABITAT ⁽¹⁾

- ⇒ **Zone 1AU de HIRIARTEA (5,5 ha) :**
• 110 logements dont 27 à 28 logements locatifs sociaux
- ⇒ **Zone 1AU de Cottoaenea (2 ha) :**
• 40 logements dont 10 logements locatifs sociaux
- ⇒ **Zone 1AU de Juanitaenea (1,5 ha) :**
• 30 logements dont 7 à 8 logements locatifs sociaux
- ⇒ **Zone 1AU de Matzikoenea (4 ha) :**
• 160 logements dont 48 logements locatifs sociaux sur la base du programme d'aménagement de la ZAC

¹ calcul sur la base d'une densité de 20 logements/ha, en cohérence avec la capacité d'accueil du PLU évaluée au § IV-2-2 «Les besoins en logements» du Rapport de Présentation ; le présent calcul zone par zone ne prend pas en compte le coefficient pondérateur de 35 % appliqué à la capacité globale théorique du PLU

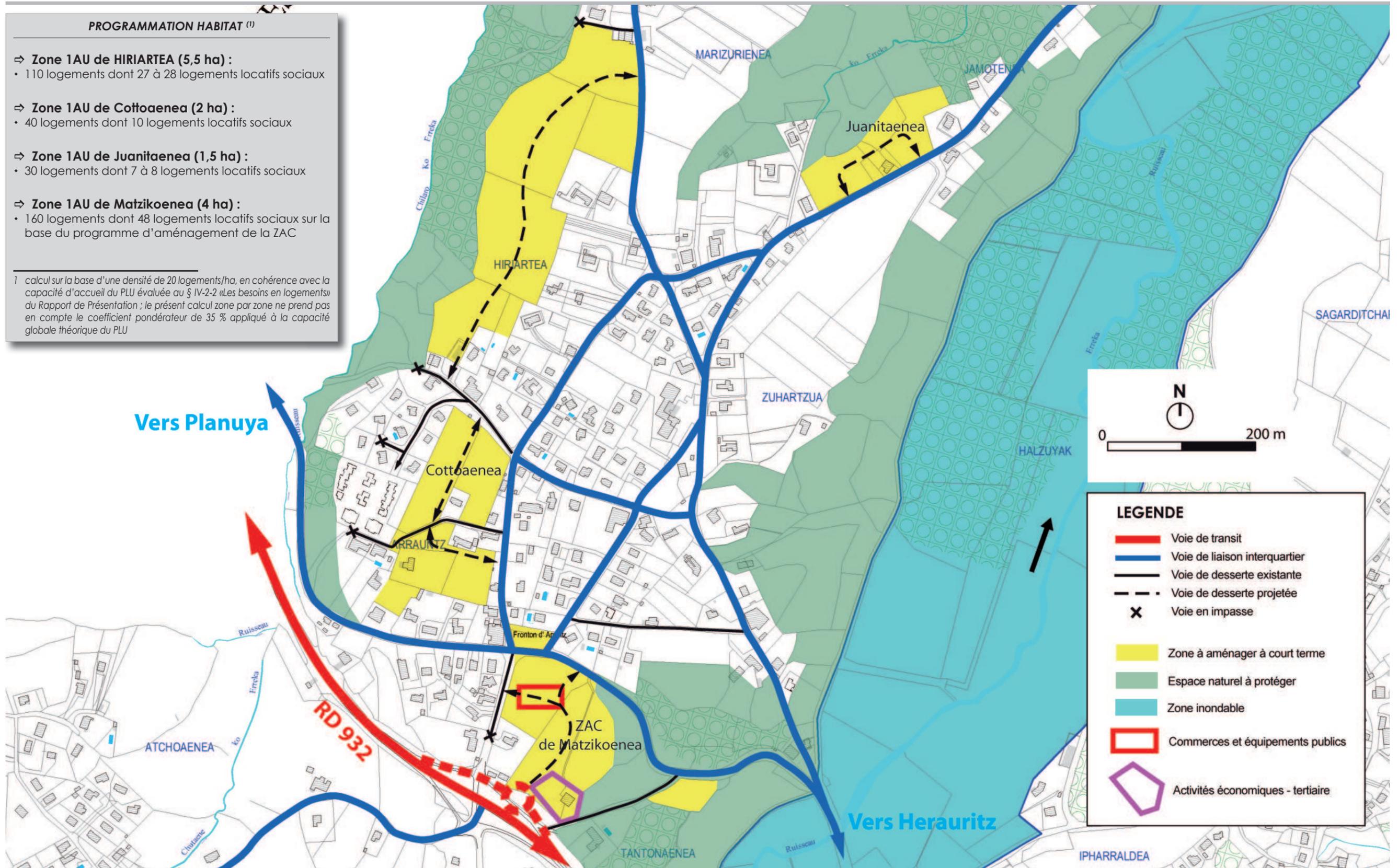


PHOTO AÉRIENNE



PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DES ZONES AU

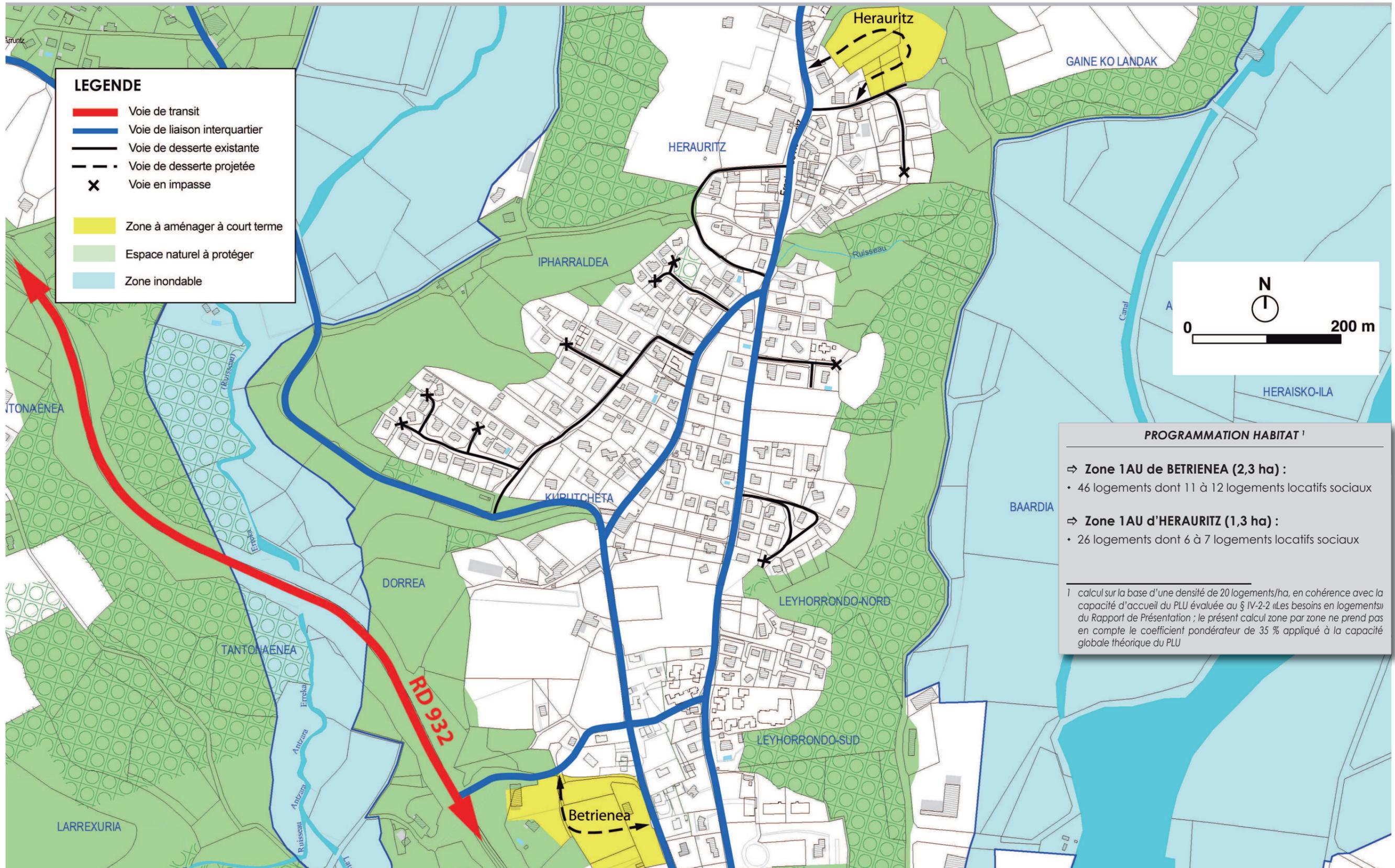
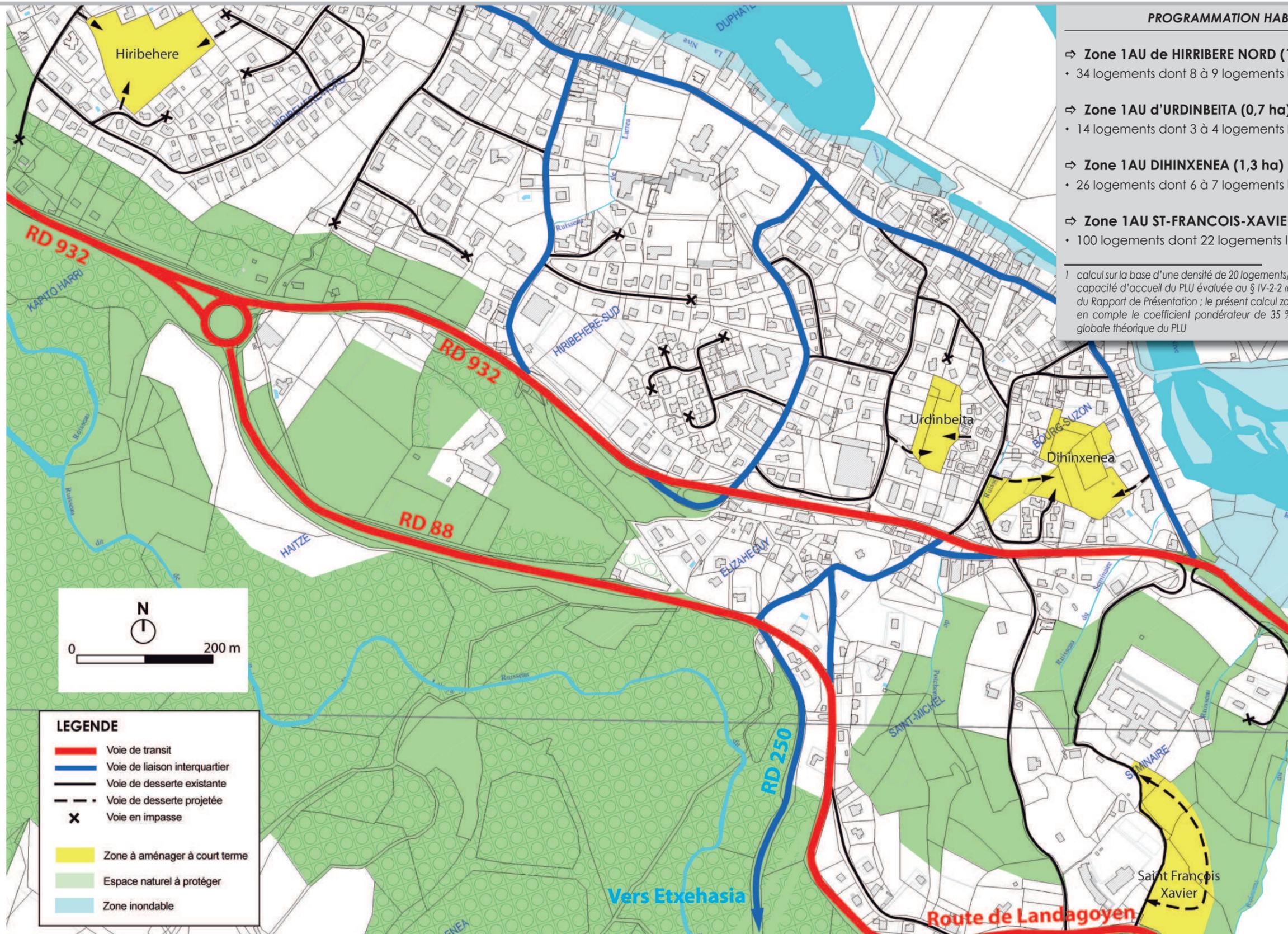


PHOTO AÉRIENNE



PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DES ZONES AU



PROGRAMMATION HABITAT¹

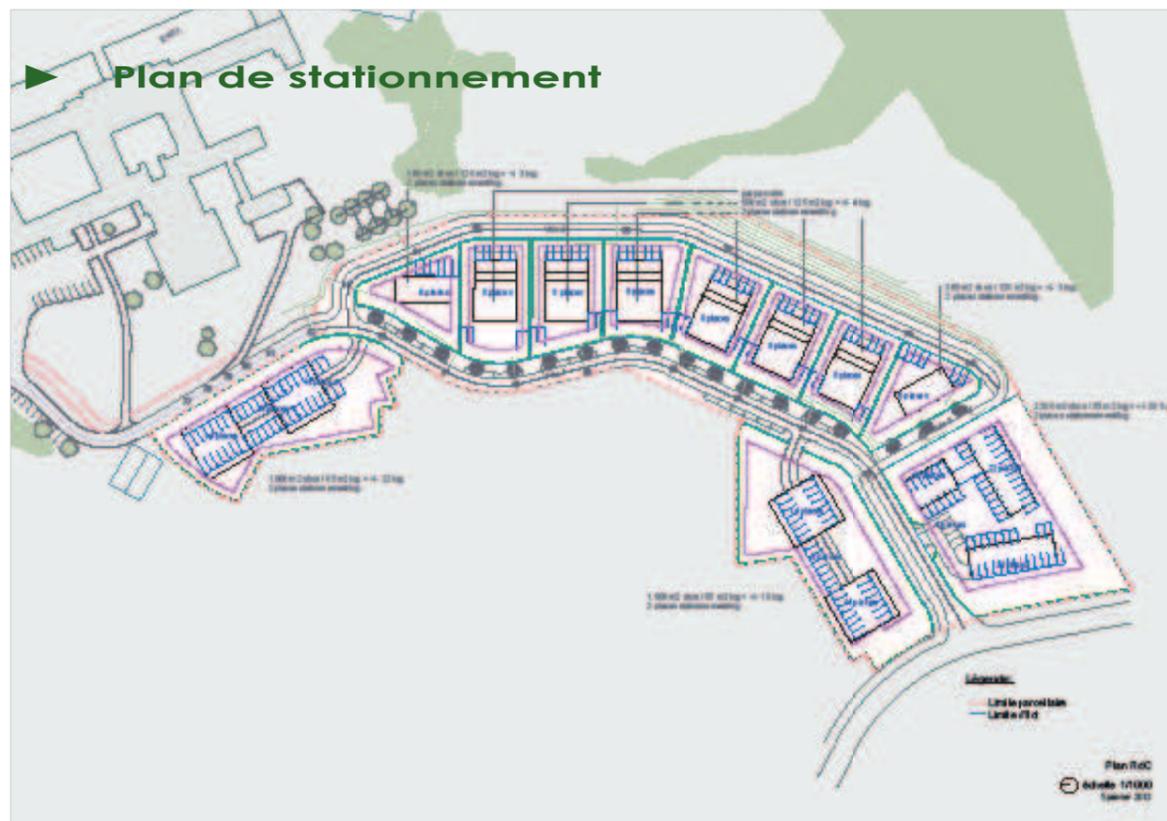
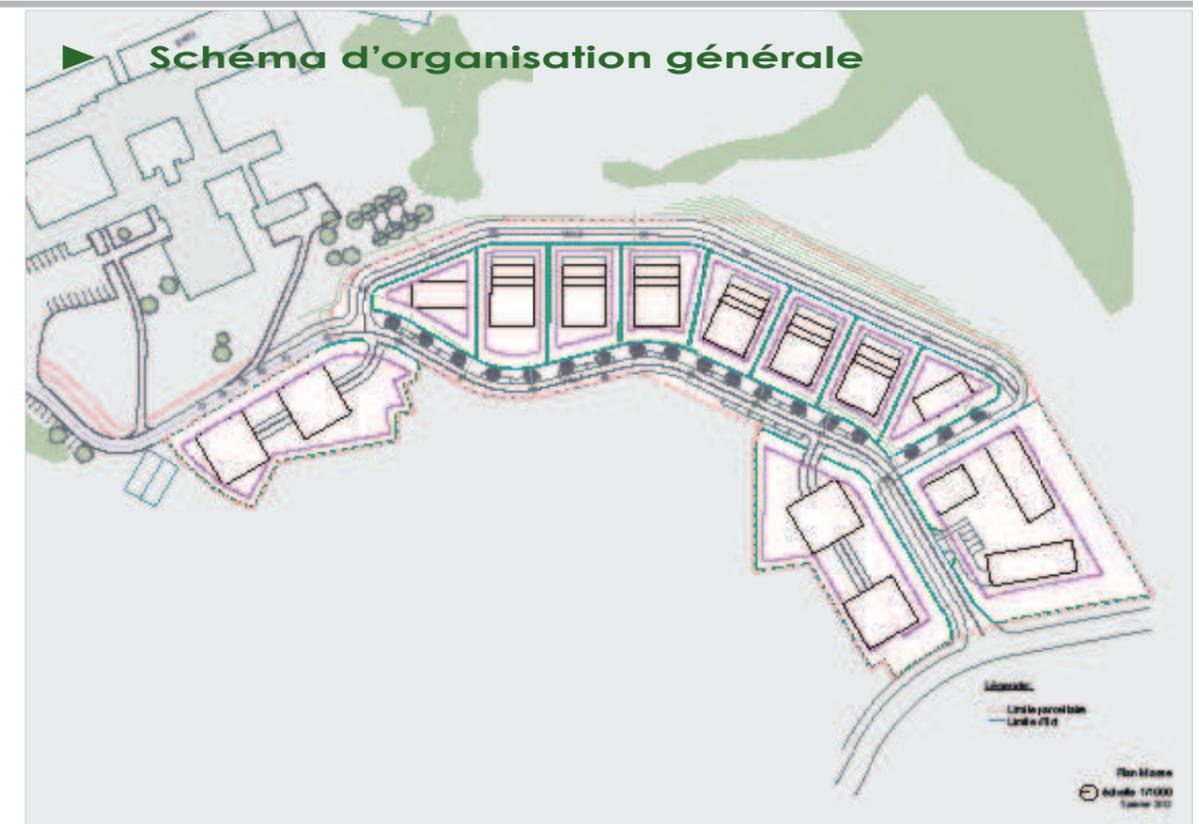
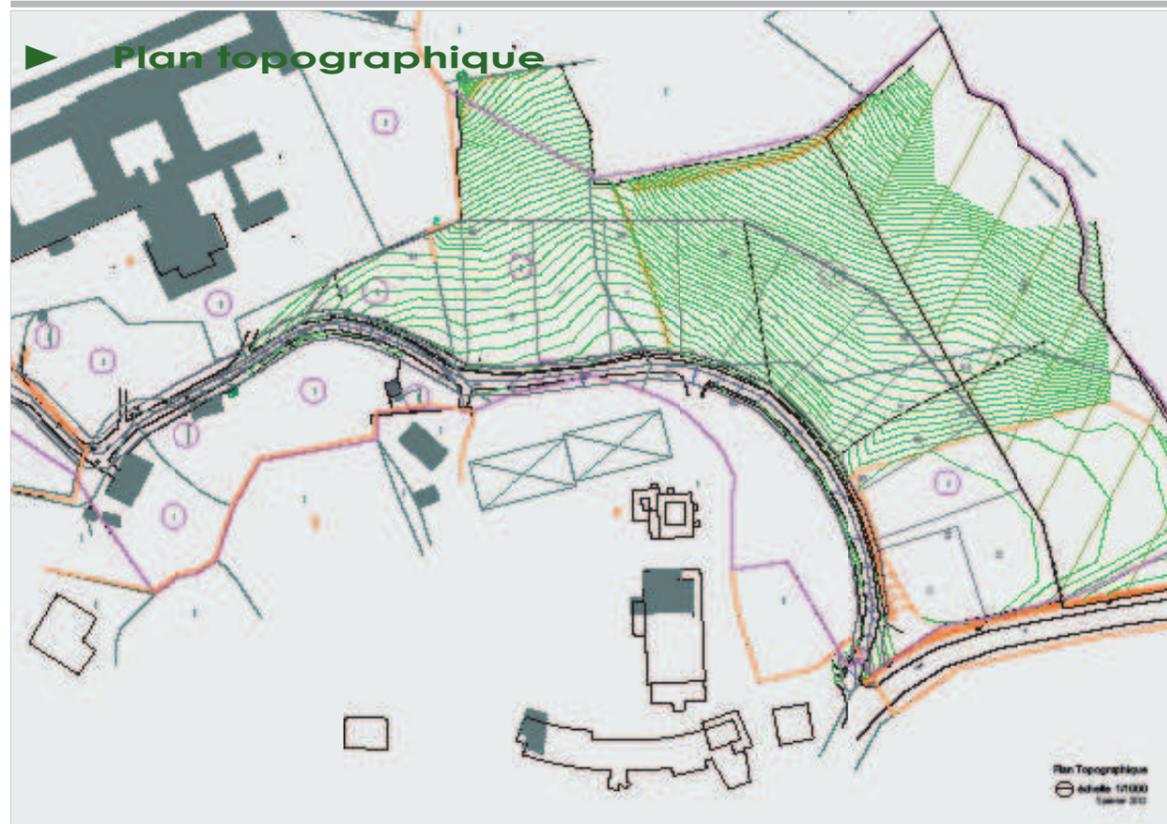
- ⇒ **Zone 1AU de HIRIBERE NORD (1,7 ha) :**
 - 34 logements dont 8 à 9 logements locatifs sociaux
- ⇒ **Zone 1AU d'URDINBEITA (0,7 ha) :**
 - 14 logements dont 3 à 4 logements locatifs sociaux
- ⇒ **Zone 1AU DIHINXENEA (1,3 ha) :**
 - 26 logements dont 6 à 7 logements locatifs sociaux
- ⇒ **Zone 1AU ST-FRANCOIS-XAVIER (2,65 ha) :**
 - 100 logements dont 22 logements locatifs sociaux

¹ calcul sur la base d'une densité de 20 logements/ha, en cohérence avec la capacité d'accueil du PLU évaluée au § IV-2-2 «Les besoins en logements» du Rapport de Présentation ; le présent calcul zone par zone ne prend pas en compte le coefficient pondérateur de 35 % appliqué à la capacité globale théorique du PLU

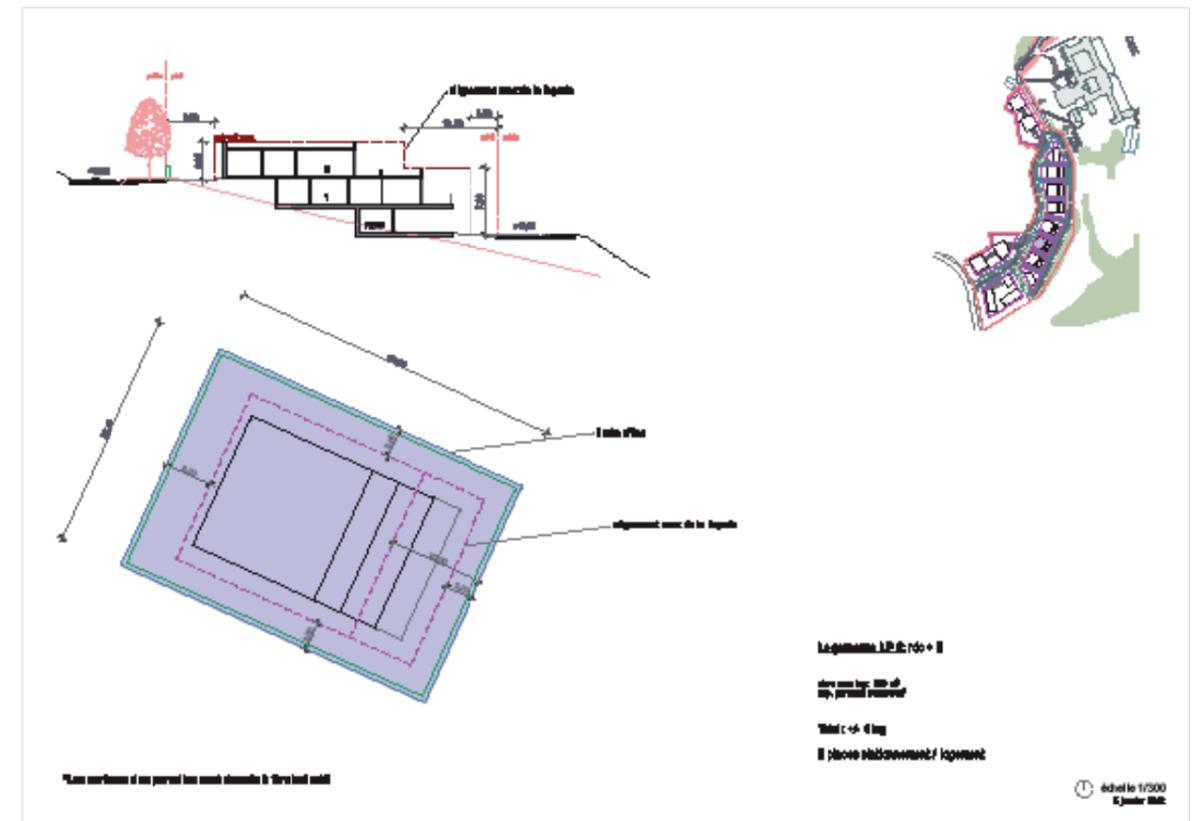
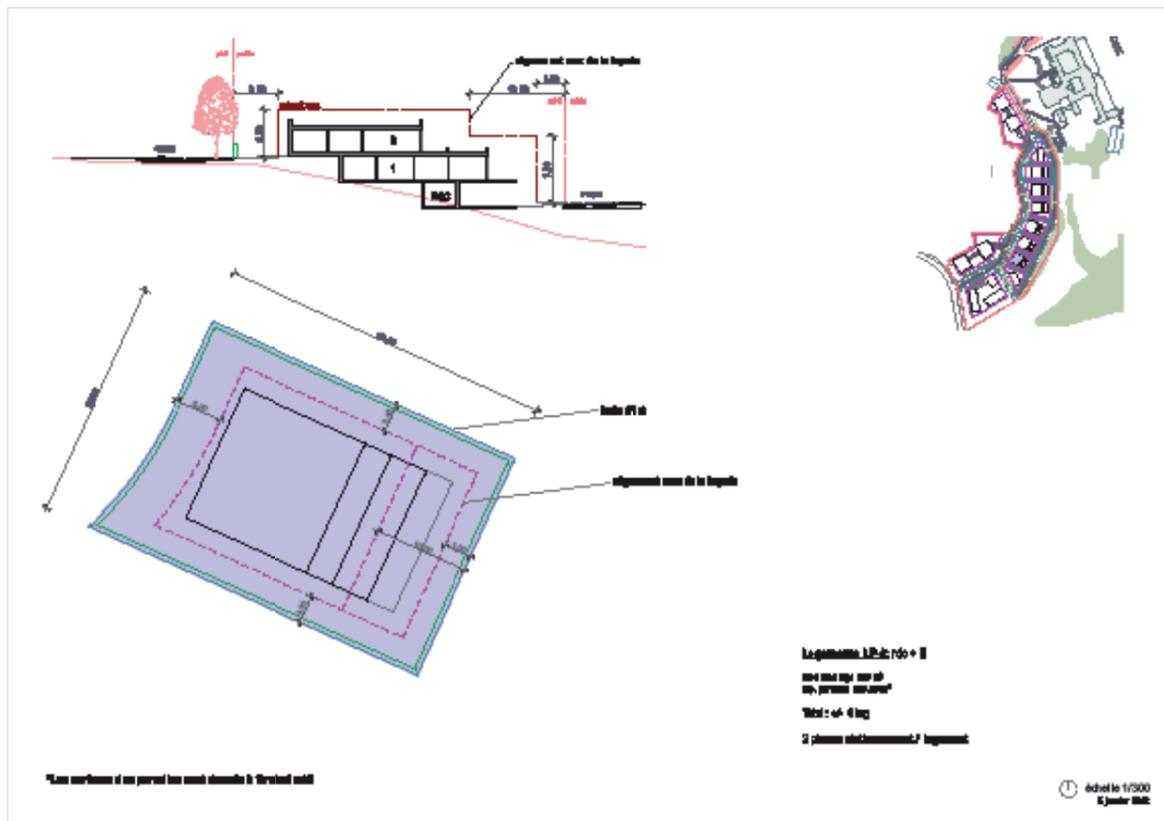
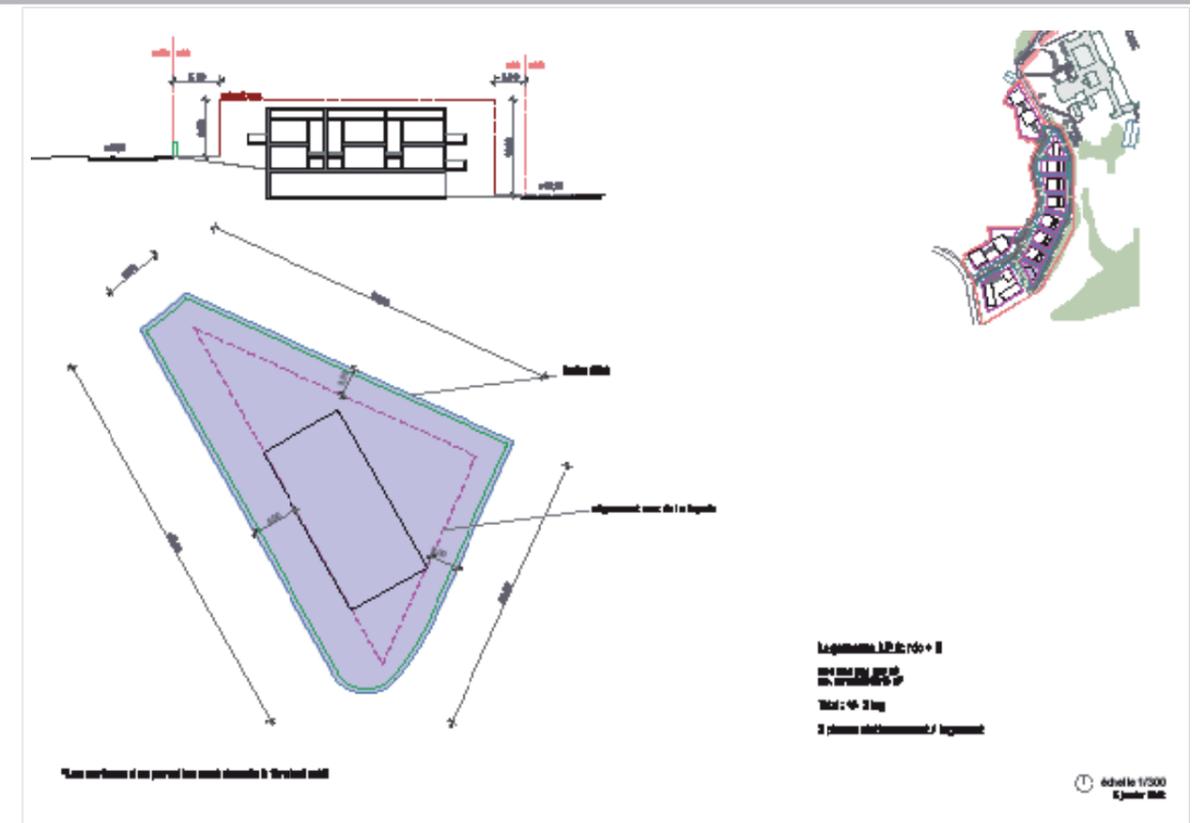
LEGENDE

- Voie de transit
- Voie de liaison interquartier
- Voie de desserte existante
- - - Voie de desserte projetée
- X Voie en impasse
- Zone à aménager à court terme
- Espace naturel à protéger
- Zone inondable

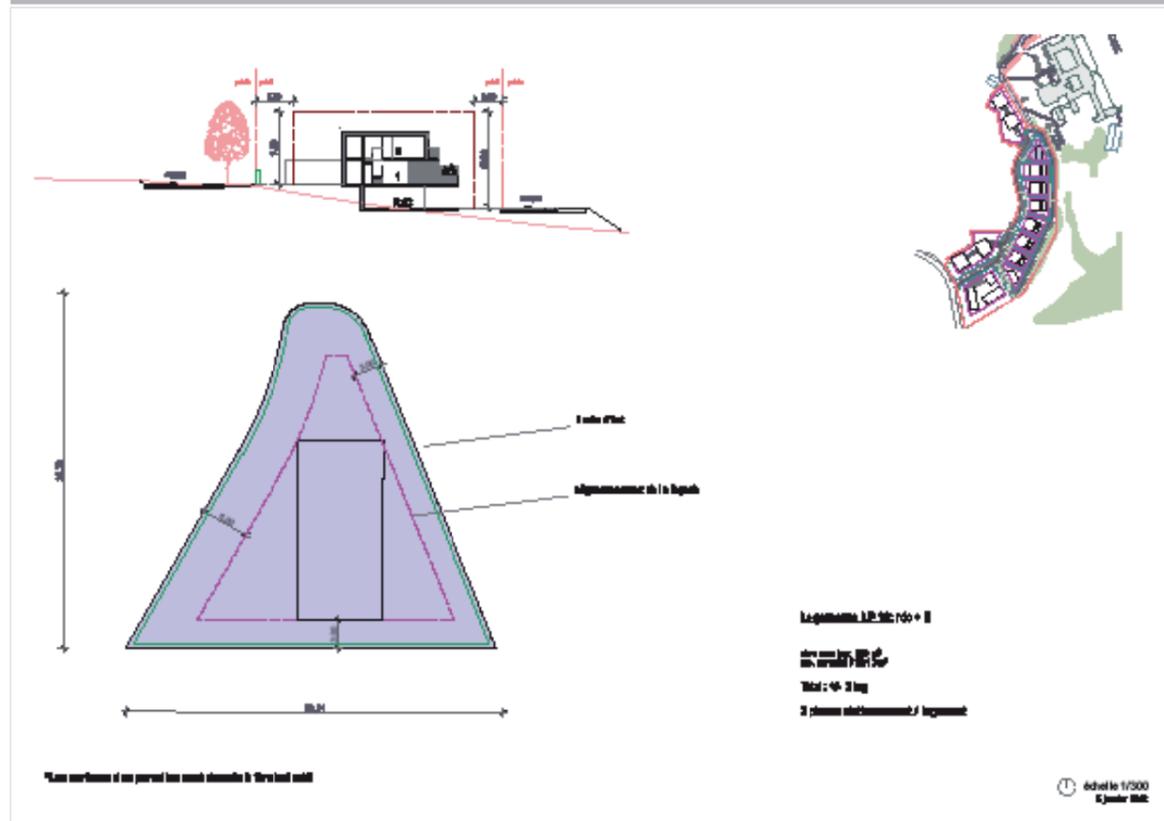
PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE 1AUF ST-FRANÇOIS-XAVIER



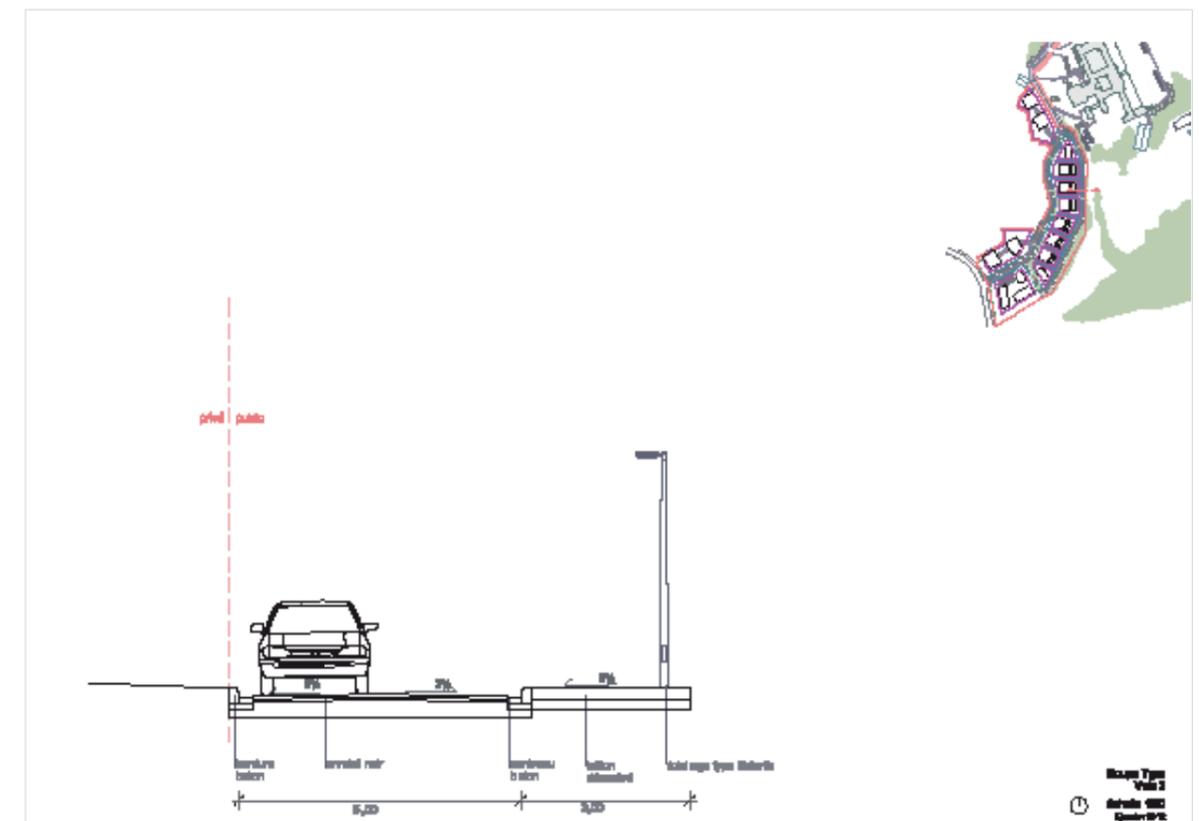
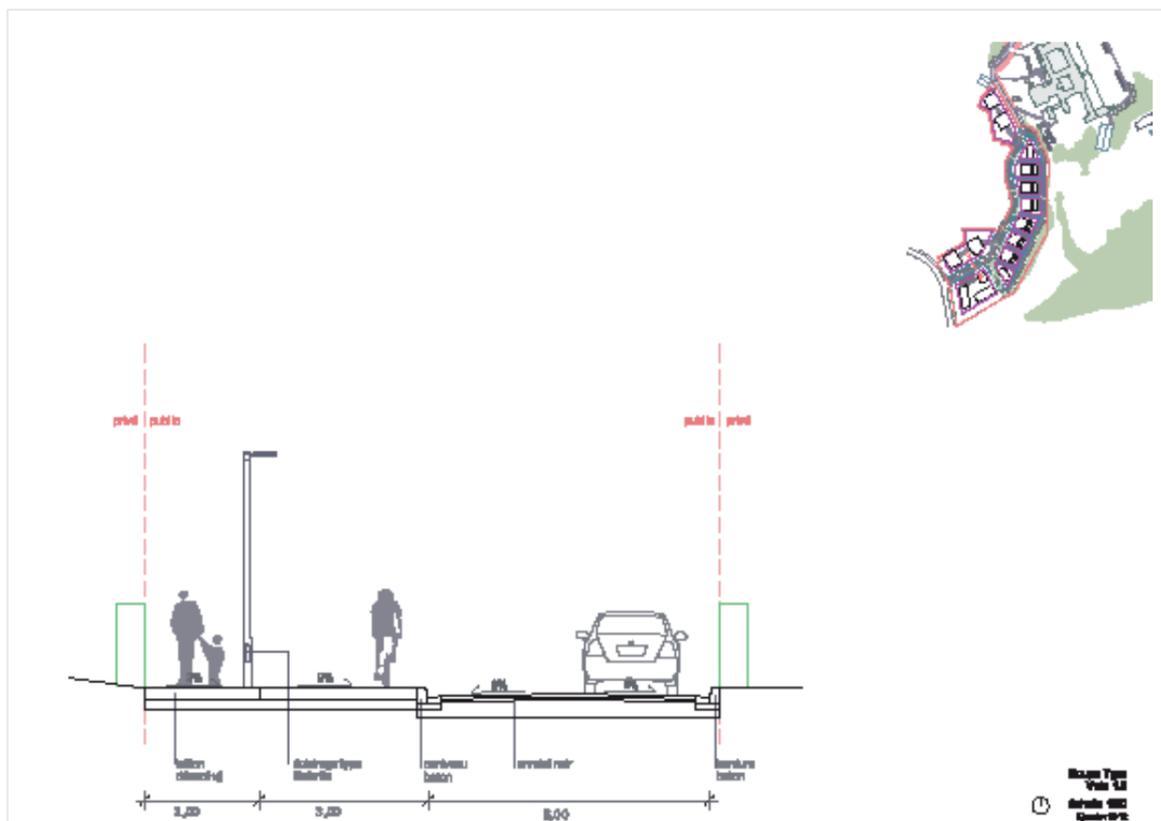
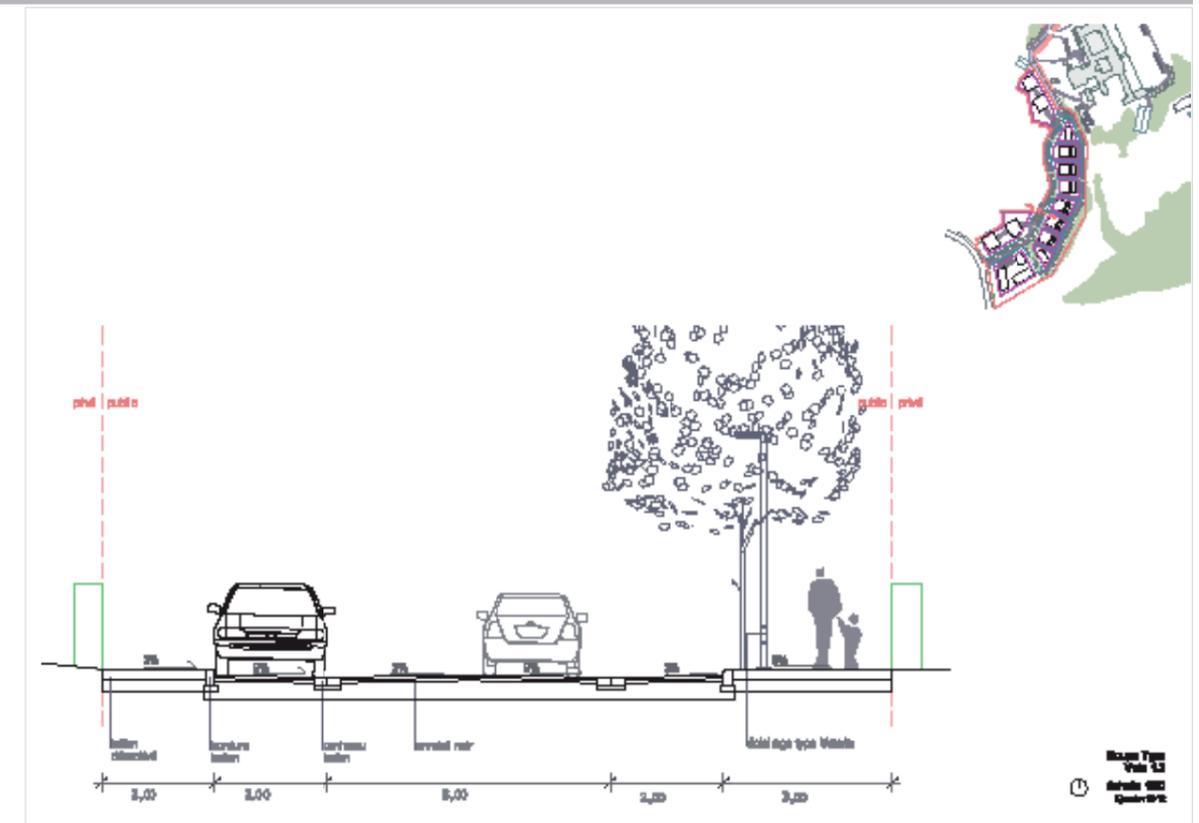
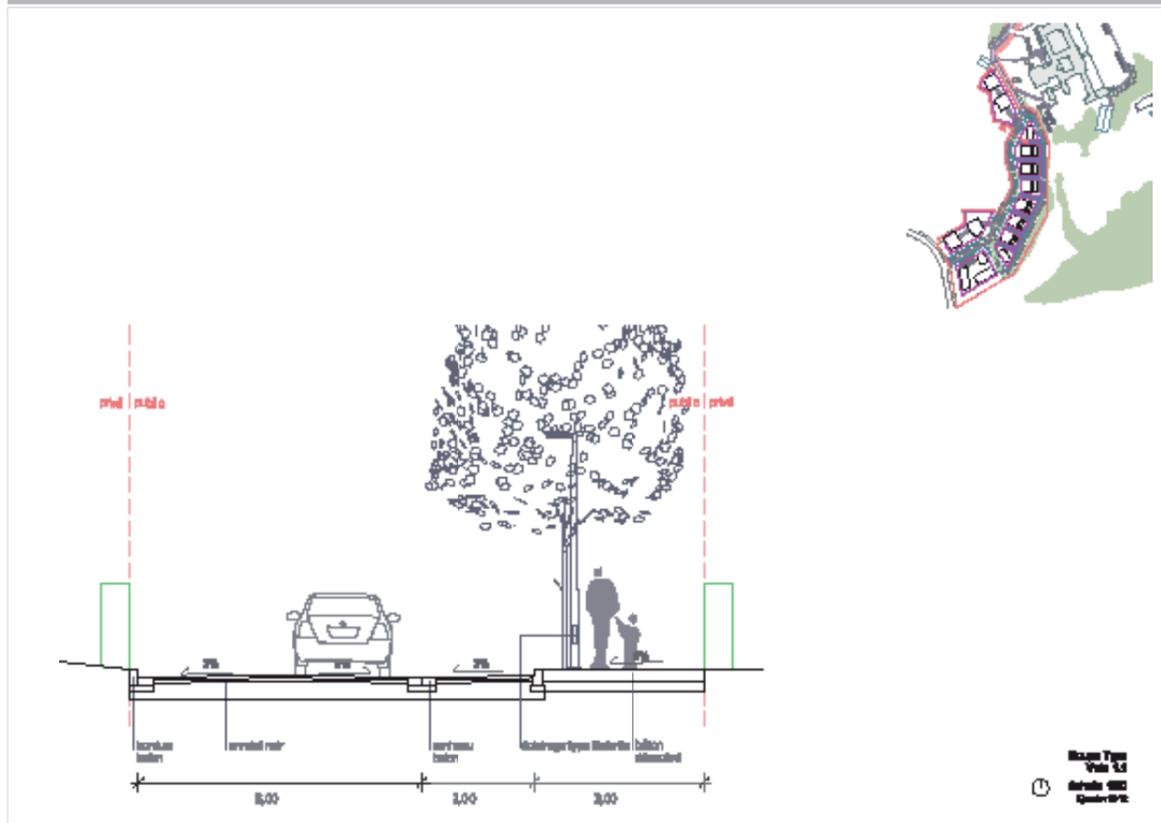
PRINCIPES D'ORGANISATION PAR ILOT - ZONE 1AUF ST-FRANÇOIS-XAVIER



PRINCIPES D'ORGANISATION PAR ILOT - ZONE 1AUF ST-FRANÇOIS-XAVIER



MODE DE TRAITEMENT DES VOIES - ZONE 1AUF ST-FRANÇOIS-XAVIER



MODE DE TRAITEMENT DES VOIES - ZONE 1AUF ST-FRANÇOIS-XAVIER

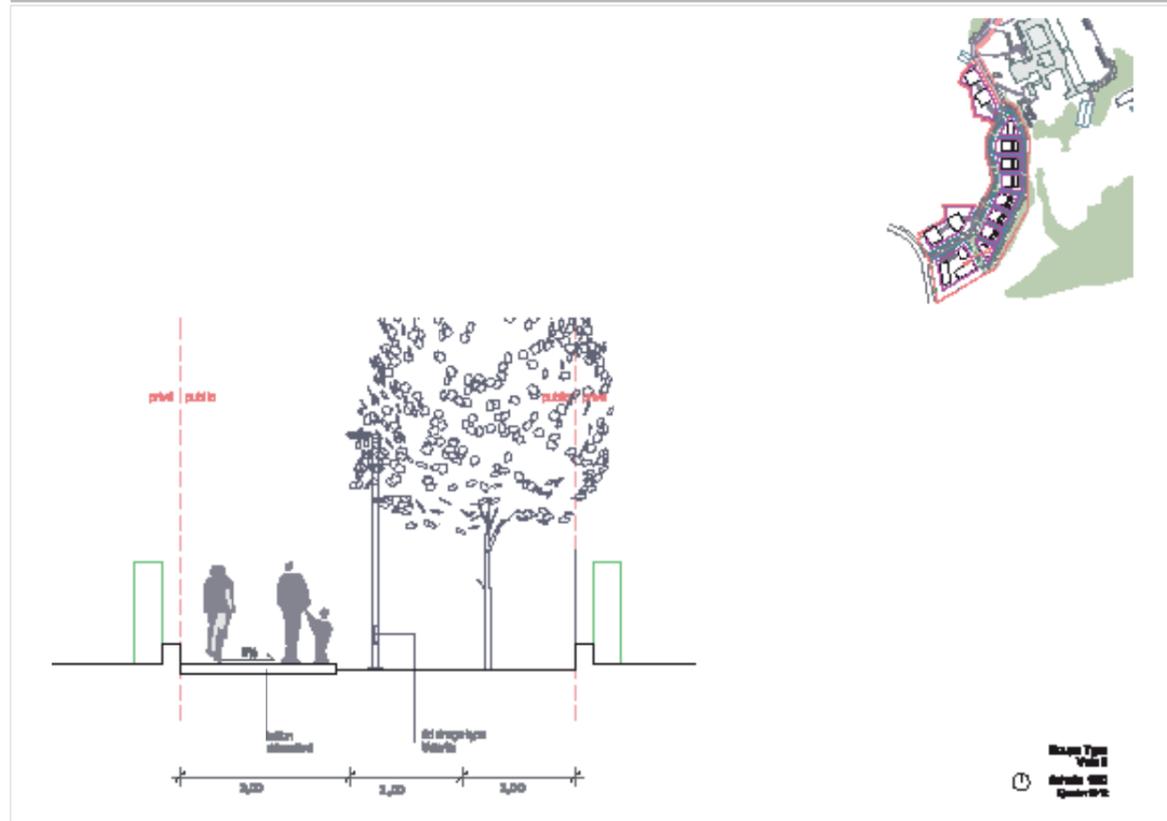
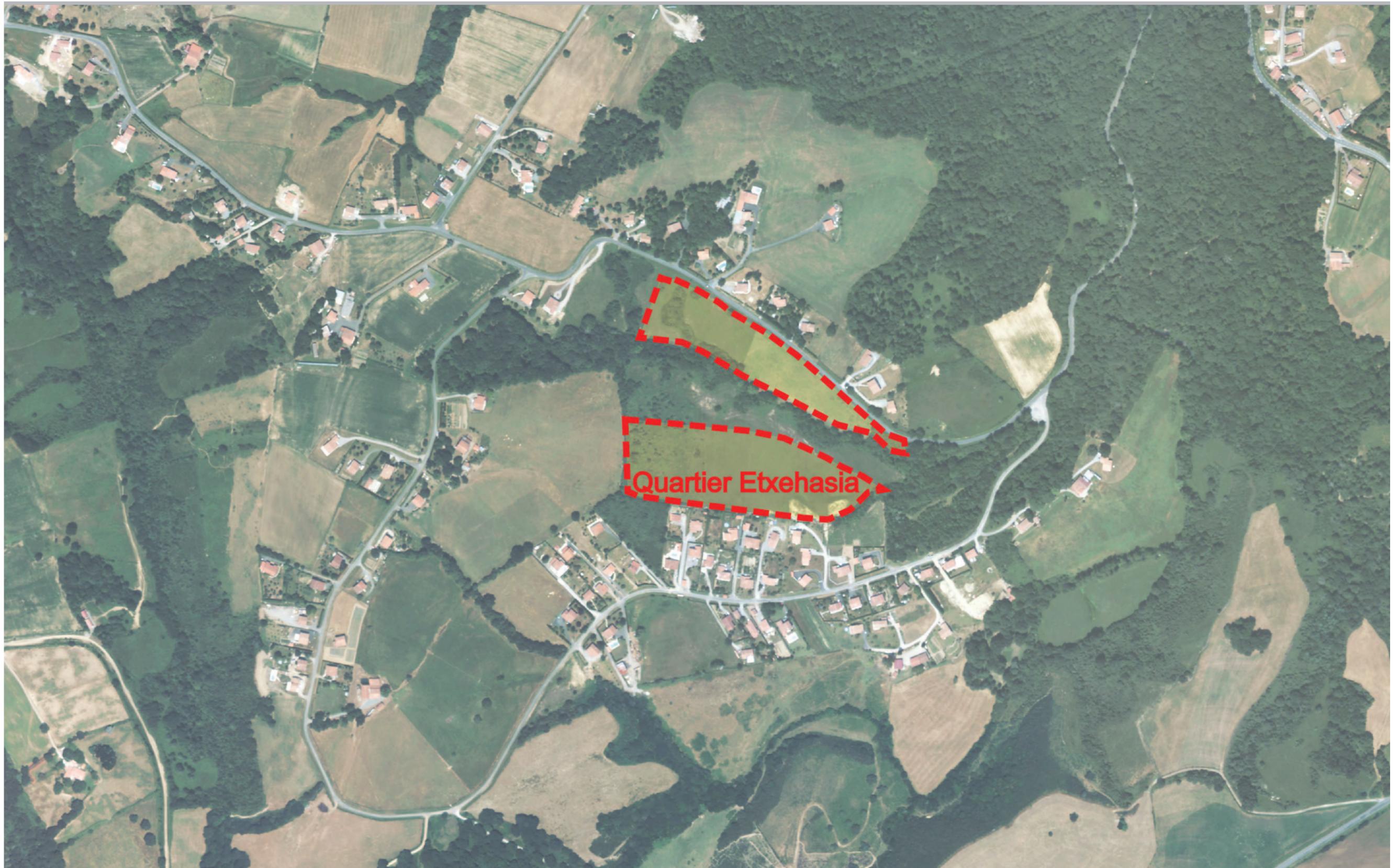


PHOTO AÉRIENNE



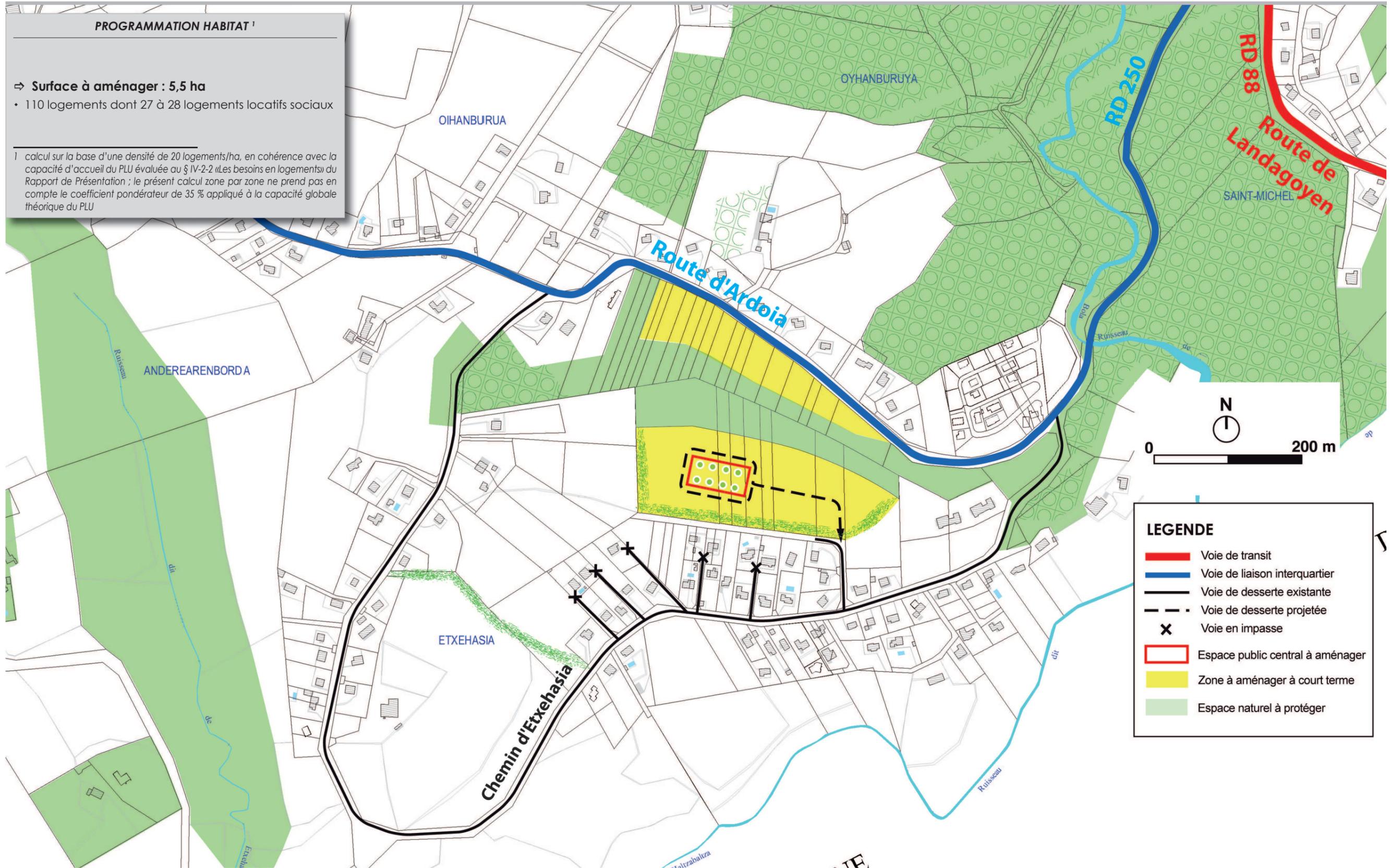
PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

PROGRAMMATION HABITAT ¹

⇒ Surface à aménager : 5,5 ha

- 110 logements dont 27 à 28 logements locatifs sociaux

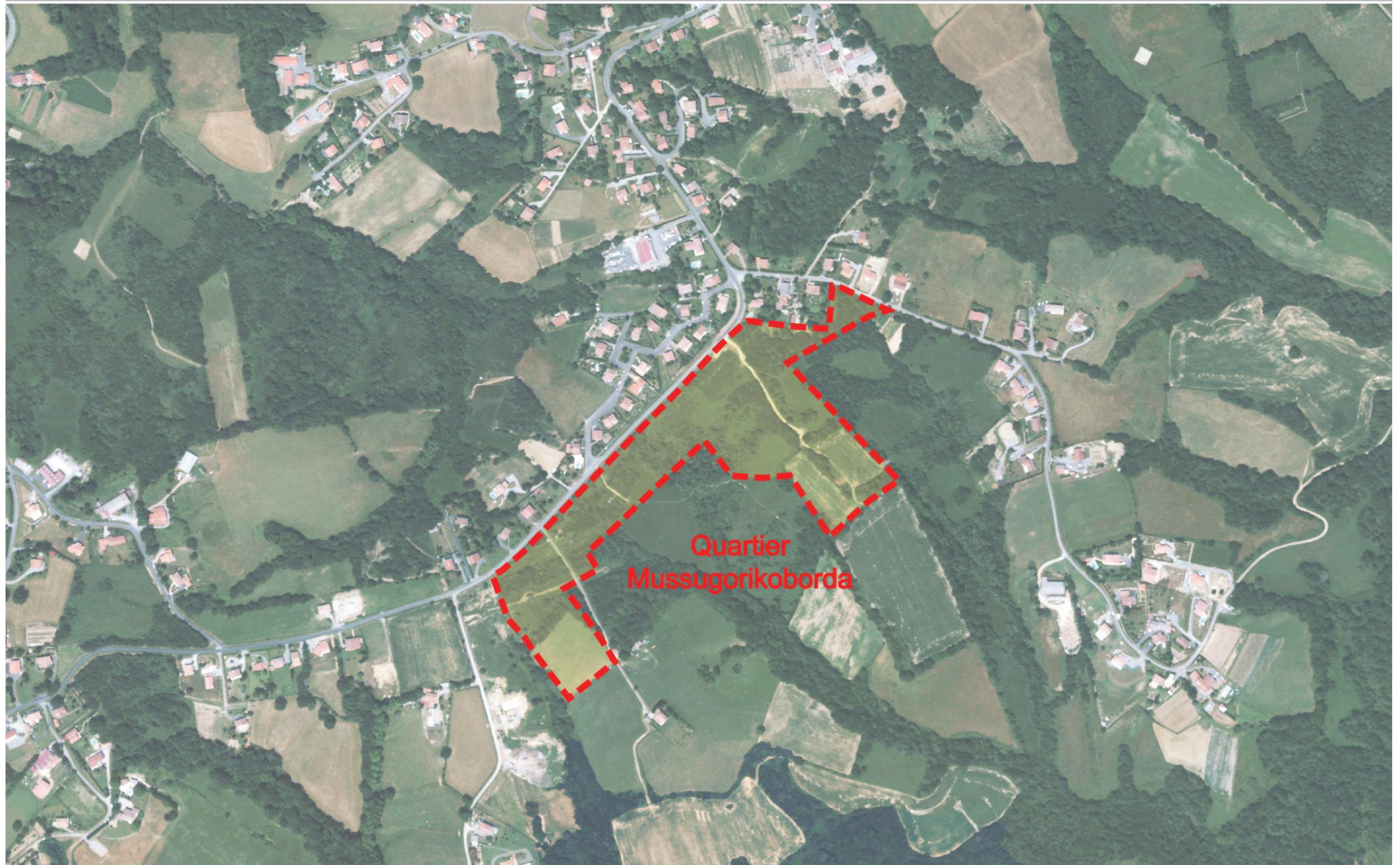
¹ calcul sur la base d'une densité de 20 logements/ha, en cohérence avec la capacité d'accueil du PLU évaluée au § IV-2-2 «Les besoins en logements» du Rapport de Présentation ; le présent calcul zone par zone ne prend pas en compte le coefficient pondérateur de 35 % appliqué à la capacité globale théorique du PLU



LEGENDE

- Voie de transit
- Voie de liaison interquartier
- Voie de desserte existante
- Voie de desserte projetée
- x Voie en impasse
- Espace public central à aménager
- Zone à aménager à court terme
- Espace naturel à protéger

PHOTO AÉRIENNE



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

ORGANISATION DE LA TRAME URBAINE

⇒ Créer une nouvelle centralité

- Une centralité urbaine rassemble espaces publics, équipements, services et/ou commerces de qualité. Une maison associative et des commerces de proximité seront installés autour d'une place centrale, le long de la route, dans la partie Nord du périmètre d'étude. Cet espace de rencontre favorise la qualité du cadre de vie des habitants du secteur.
- De par son emplacement, cette centralité est visible en arrivant par le Nord, depuis la route.

⇒ Mixité de logements et de formes urbaines

- La typologie des logements s'adapte à l'existant: les constructions existantes environnantes, la topographie, et les espaces naturels au Sud. Ainsi, le projet présente une gradation de l'habitat, en fonction des différents niveaux de pente: plateau, pente douce, pente moyenne, et pente forte.
- Le secteur 1, correspondant à une première phase de projet, se place autour de l'espace central. Situé sur le plateau, il comprendra des logements collectifs en R+2 et R+1.
- Les constructions en R+2 sont disposés directement autour de l'espace public central. De par leur densité, ils créent un coeur urbain structuré et vivant. À l'arrière, plus au Sud, les logements collectifs sont en R+1. De l'autre côté de la route, les habitations placées dans la pente s'adaptent à la topographie; elles sont en R+1.
- Le secteur 2 (phase 2), se place dans la continuité du secteur 1, plus au Sud, toujours le long de la route. Ici, seront installées des maisons individuelles, en R+1 si nécessaire, sous forme de lot à bâtir.
- Ainsi, les hauteurs des constructions et leur densité diminuent progressivement plus on s'éloigne du centre du quartier. Cette transition urbaine devra être pensée de façon à assurer une continuité urbaine.
- De l'autre côté des lignes électriques à Haute Tension, les deux espaces constructibles correspondent au secteur 3. Ils accueilleront des bâtiments en collectif (R+2) et des maisons individuelles mitoyennes (R+1). Ces nouvelles habitations s'adapteront à la topographie du site et jouiront d'une orientation favorable (orientations Sud).

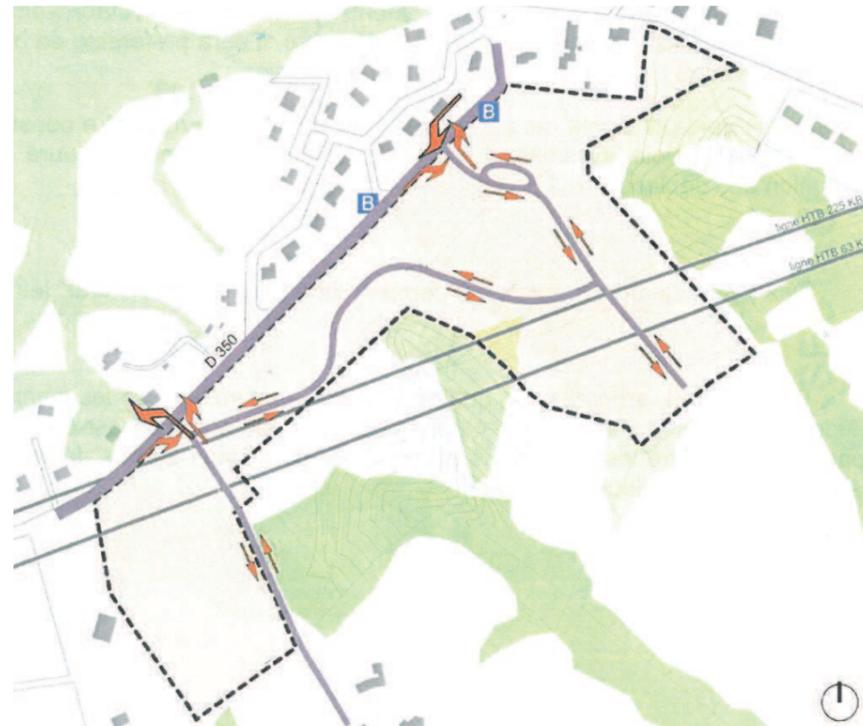
⇒ Jardins familiaux potagers

- Au niveau des lignes électriques, les terrains ne sont pas constructibles pour des raisons de sécurité. Toutefois, les terrains pourront accueillir des jardins familiaux. Les parcelles potagères participent à la mise en valeur du site. En fonction de leur superficie, il serait possible d'installer environ 22 parcelles de jardins dans la partie Nord-Est, et 17 au Sud-Ouest (Pour des surfaces de parcelles étudiées d'environ 180 m²)

VOIRIE, INFRASTRUCTURES ET DÉPLACEMENTS

⇒ Accès automobiles

- L'accès principal au nouveau quartier depuis la route d'Arrantz se situera dans la partie Nord du périmètre d'étude. Il passera toutefois au Sud du futur espace public central, afin d'assurer une sécurité routière (il ne peut être situé au niveau du virage, au nord du site). Ainsi, la centralité est directement accessible, mais reste piétonne, ce qui renforce sa qualité. Cette voirie permet de desservir les secteurs 1 et 3 directement.
- Une bifurcation permettra de desservir ensuite le secteur 2, jusqu'au deuxième accès, au Sud de la Rue d'Arrantz. Cette voirie s'adapte à la topographie, elle est placée sur le plateau.
- Une autre route, perpendiculaire à la route d'Arrantz, existante actuellement, au niveau de la 2^{ème} sortie du secteur, permet de desservir le secteur 3 et les maisons existantes au Sud, ainsi que les quartiers d'Astobizkar et Etxehasia plus au Sud.
- De manière à assurer la sécurité des automobilistes au niveau des deux carrefours placés sur la Route d'Arrantz pour l'accès au site, la circulation sera organisée de la façon suivante:
 - Accès 1, au Nord: Entrée possible depuis les deux côtés (Nord et Sud) - sortie possible seulement à droite, en direction de la RD
 - Accès 2, au Sud: Entrée possible depuis le Sud de la Route d'Arrantz - sortie possible des deux côtés (Nord et Sud)



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

MOBILITE DURABLE

⇒ Liaisons douces

- Un chemin permet d'accéder au nouveau centre du quartier par modes doux.
- D'autres chemins offrant une continuité des déplacements doux devront s'insérer entre les nouvelles habitations collectives et le long de la route d'Arrautz. Ils permettront aux habitants du secteur de rejoindre le centre-bourg.

⇒ Transports en commun

- Deux arrêt de bus seront installés le long de la route d'Arrautz, afin de desservir tout le secteur. L'un sera situé au niveau du nouvel espace public, l'autre plus au Sud se place à l'entrée d'un chemin piéton desservant le quartier.

TRAITEMENT PAYSAGER

- Une attention particulière doit être portée au traitement paysager du nouveau quartier.
- Un traitement des franges urbaines par des aménagements paysagers devra être envisagé afin de limiter l'impact des constructions dans leur environnement naturel.
- Un traitement paysager de qualité le long de la rue d'Arrautz, devra permettre une mise en valeur et une sécurisation des déplacements doux, ainsi que l'établissement d'une certaine intimité des nouvelles maisons du secteur 2. En effet, il sera préférable de privilégier les «murs verts» que les murs hauts «en dur» pour fermer le quartier.
- De même, la voie principale qui traverse le futur quartier pourrait être constituée d'une frange plantée séparant voie cyclable et voie automobile, pour une meilleure protection et une valorisation des déplacements doux.
- Des aménagements paysagers permettront également à «clôturer» les jardins potagers.
- Des masses arborées de qualité existent aujourd'hui sur les pentes bordant le site d'étude. Ces masses vertes devront être conservées autant que possible; elles constituent un espace tampon entre les habitations et les espaces naturels en bas de pente, et favorisent la qualité paysagère du lieu.

PLAN DE SECTORISATION

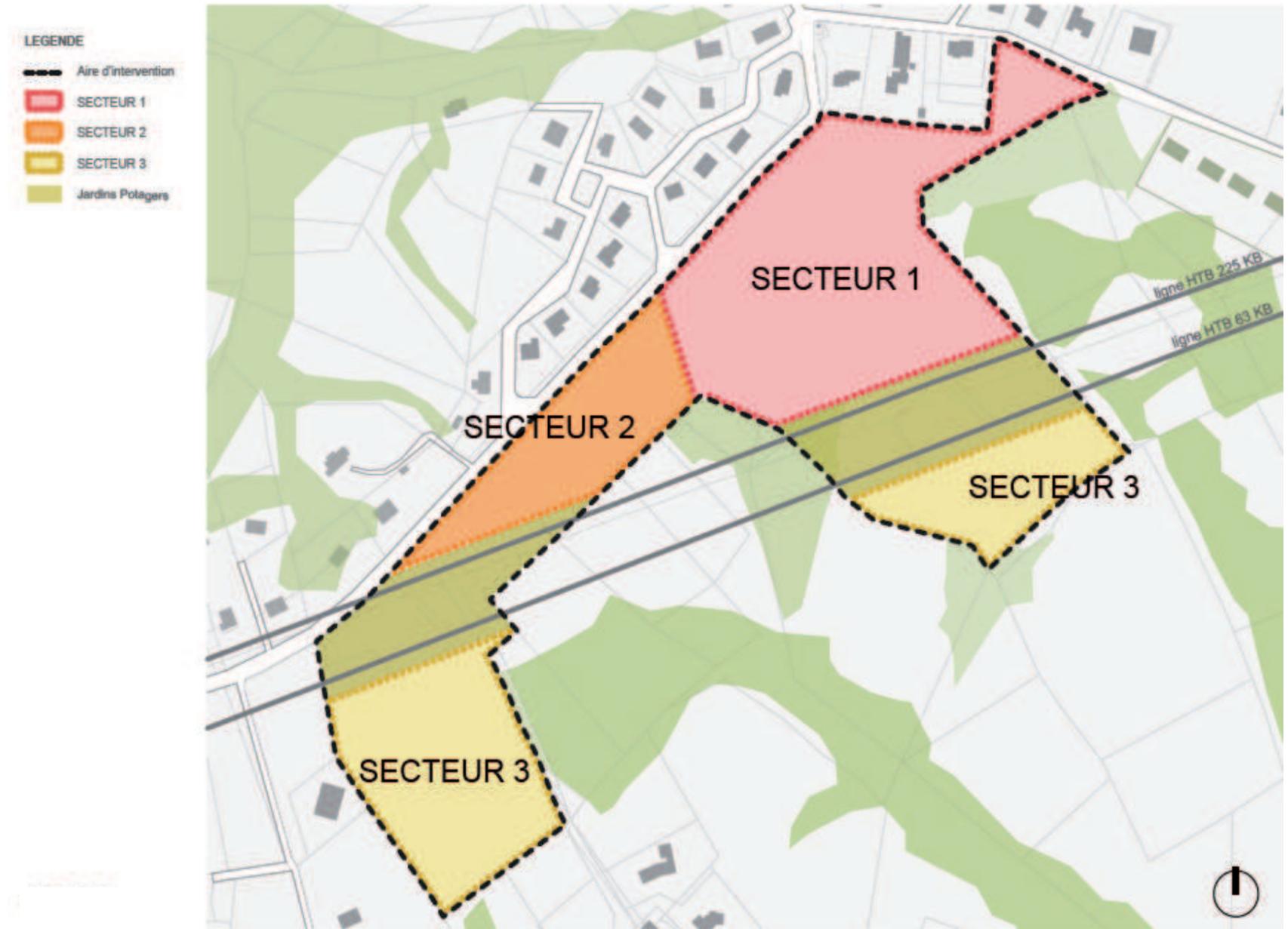


SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

LEGENDE

-  Aire d'intervention
-  SECTEUR 1
-  SECTEUR 2
-  SECTEUR 3
-  Jardins Potagers
-  Espace public
-  Equipement social et services à développer
-  Zone d'habitat - R+2
-  Zone d'habitat - R+2 programme de logs à caractère social
-  Zone d'habitat - R+1
-  Zone d'habitat - lotissement
-  Jardins Potagers
-  Continuité urbaine
-  Masse arborée à préserver
-  Bassins de rétention des eaux pluviales et jardins potagers

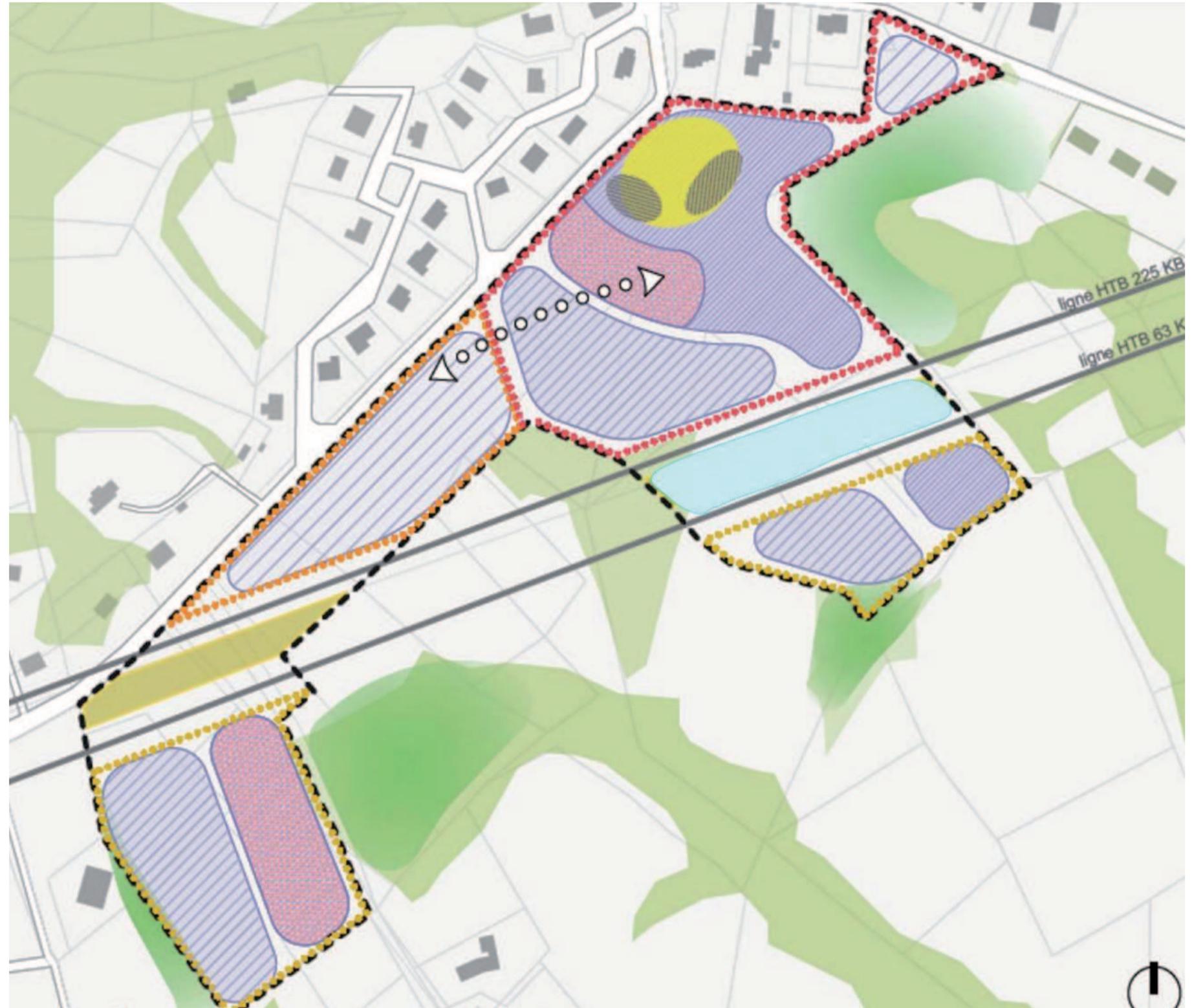


SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

LEGENDE

-  Aire d'intervention
-  Voie D350 existante à conforter
-  Liaison viaire existante à renforcer
-  Liaison viaire à créer
-  Liaisons douces
-  Traitement visuel de la frange
-  Accès à conforter
-  Arrêt de bus à créer
-  Forte pente



URBANISME

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

