

Commune de BASSUSSARRY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'aménagement et de développement durable
Orientations d'aménagement

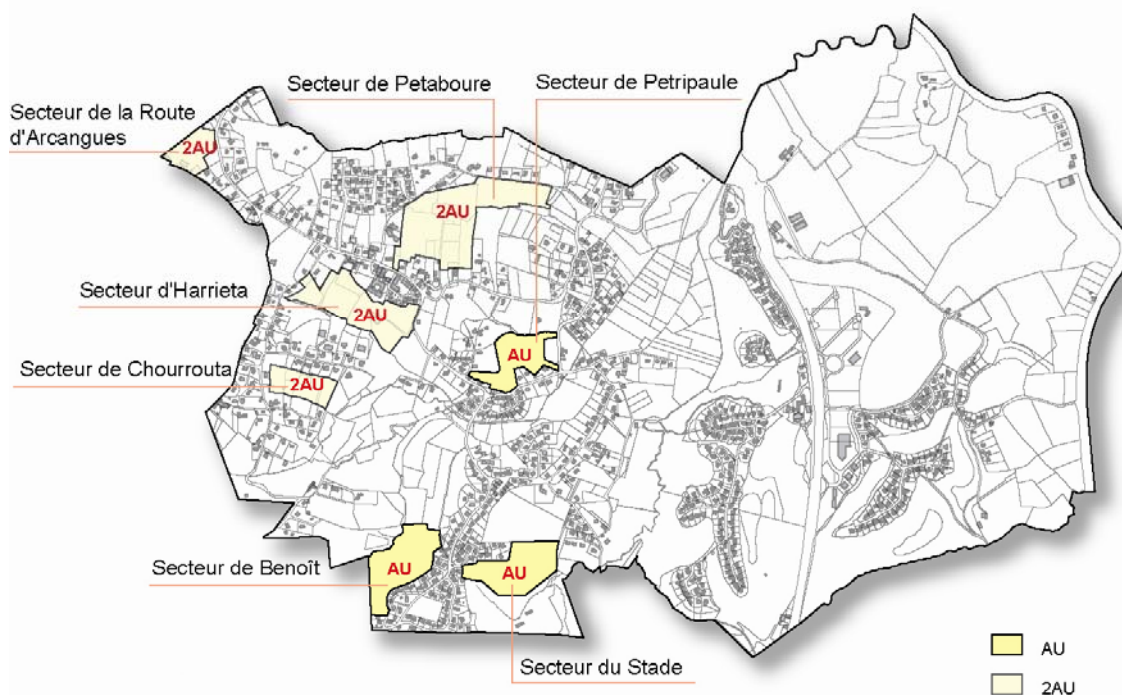


Révision prescrite le	05 février 2003
PLU arrêté le	22 juin 2006
PLU approuvé le	13 juin 2007

INTRODUCTION : LES ORIENTATIONS PARTICULIERES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

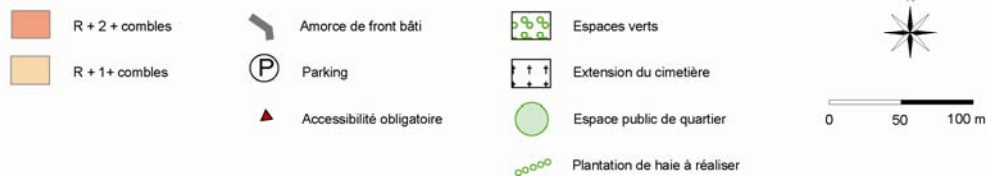
Ce document vient préciser les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable en définissant les valeurs et les principes selon lesquels la commune entend orienter l'aménagement de territoires porteurs d'enjeux et qu'elle souhaite ouvrir à l'urbanisation à court ou moyen terme.

Les schémas ci-après sont présentés à titre d'illustration des orientations d'aménagement. Le tracé et les limites d'emprise sont donnés de manière indicative compte tenu des échelles utilisées.

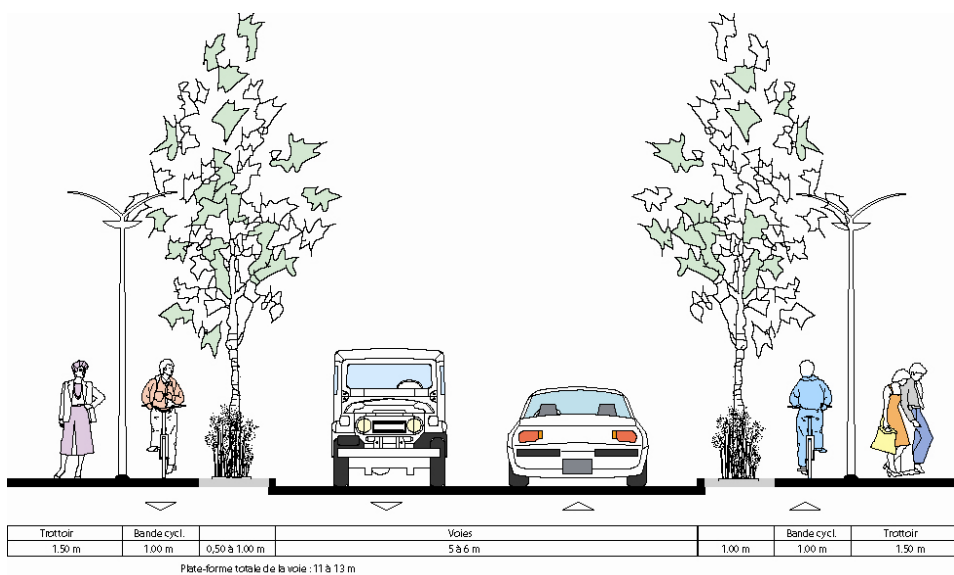


Les terrains classés en Zone AU sont tous des propriétés communales dont la collectivité gèrera l'ouverture à l'urbanisation de manière progressive, en lien avec le niveau général d'équipement de la commune.

ORIENTATION N° 1 : LE SECTEUR DE PETABOURE



COUPE DE PRINCIPE DE LA VOIE PRINCIPALE DE DESSERTE



Cette coupe constitue un principe d'aménagement qui prévoit la mise en sécurité des circulations douces ainsi que des aménagements paysagers de qualité.

Le cadre stratégique

L'aménagement de ce secteur de 11,7 ha s'inscrit dans une stratégie de développement urbain économe en espace, dans la continuité du bourg. L'ouverture à l'urbanisation de ces terrains principalement privés sera conditionnée par la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble et ne pourra intervenir qu'une fois accrues les capacités de la station d'épuration. Néanmoins, eut égard aux potentiels de construction des zones à urbaniser du centre-bourg, la Collectivité portera une attention particulière au phasage de l'aménagement de cette zone, afin de coordonner développement urbain et niveau global d'équipement de la commune.

Les enjeux / La vocation du site

Au regard de la localisation stratégique de ce secteur, il s'agit de :

- Penser dans son ensemble l'aménagement d'un secteur central dans une logique de renforcement du centre bourg ;
- Permettre l'extension des équipements et services actuels : école, cimetière, commerces ;
- Favoriser la composition d'un tissu mixte en terme de fonctions (habitat, équipements, commerces et services de proximité) et de formes urbaines (typologie de logements, espace public structurant).

Les orientations et principes d'aménagement

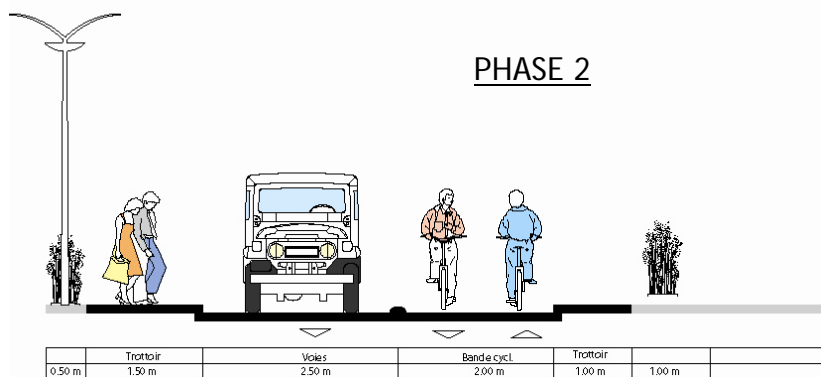
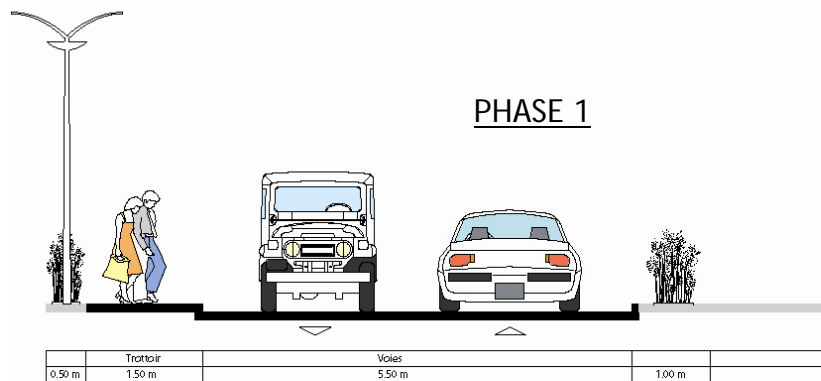
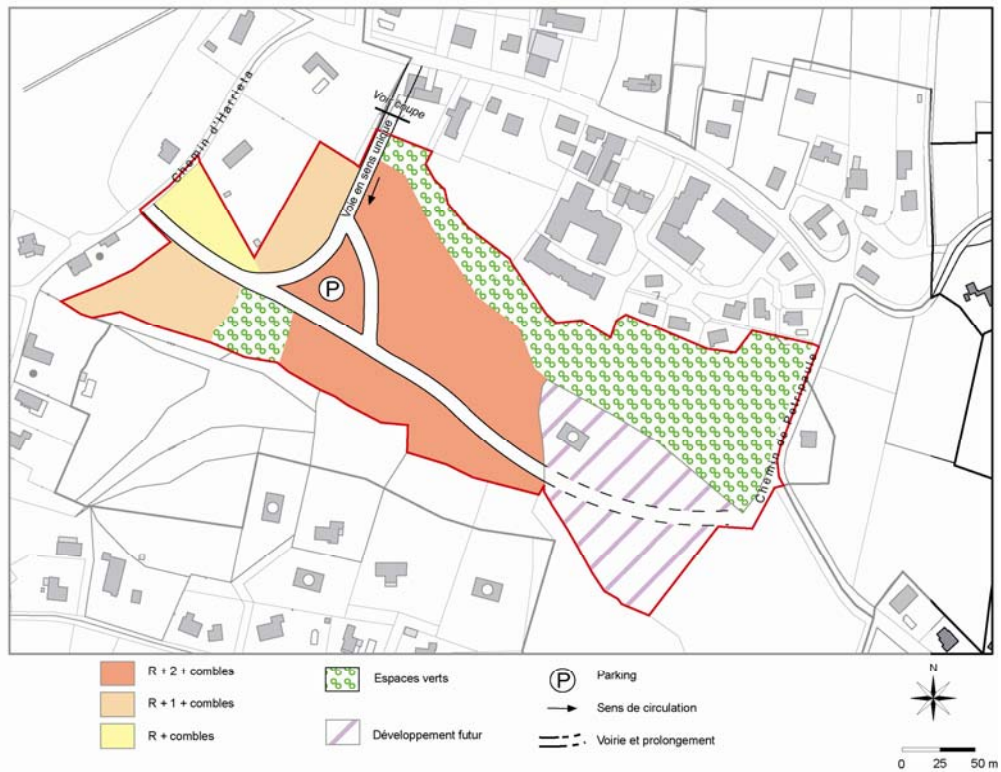
Le secteur sera desservi par une voie nouvelle d'une largeur d'emprise de 15m, comprenant des trottoirs confortables, du stationnement et/ou des alignements d'arbres, qui permettra de joindre la place Saint Barthélemy au chemin de Petaboure. Une voie secondaire permettra la desserte du secteur Sud Est suivant un principe de bouclage (et non d'impasse). Elle sera accessible, à sens unique (sens entrant), depuis la RD 254 en amont de la traversée du bourg.

La frange Ouest du secteur accueillera l'extension de l'école, dans la continuité de l'équipement existant, ainsi que le nouveau cimetière.

Le secteur offrira une typologie diversifiée de logements, à destination de publics plus larges. Il sera composé de formes urbaines plus compactes en termes de taille de parcelles et/ou de logement (petits collectifs, maisons individuelles en bande ou jumelées...). Le gabarit maximal autorisé variera en fonction de la topographie du secteur, afin de favoriser l'insertion paysagère des bâtiments : R+1+combles en point haut, R+2+combles en point bas. Le logement social sera favorisé et le secteur comptera une moyenne de 30% de logements locatifs, ainsi que des logements d'accession à la propriété à caractère social.

Les nouveaux îlots définiront une place, espace public de quartier. Les rez-de-chaussée des bâtiments donnant sur la place accueilleront des commerces et services de proximité, dans une logique de renforcement de l'offre commerciale du bourg. Une partie de la place, à proximité de l'école et des commerces, sera dévolue au stationnement.

ORIENTATION N° 2 : LE SECTEUR D'HARRIETA



L'aménagement progressif de la zone pourra donner lieu à la réalisation provisoire d'une voie à double sens vers le centre-bourg.

Le cadre stratégique

L'aménagement de ce secteur de 7,2 ha, situé entre le chemin d'Harrieta et le chemin de Petripaule, en arrière de la RD 254 dans sa traversée du bourg, s'inscrit dans la même logique que le secteur de Petaboure : celle d'un développement urbain dans la continuité du centre bourg.

L'ouverture à l'urbanisation de ces terrains privés sera conditionnée par la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble et ne pourra intervenir qu'une fois accrues les capacités de la station d'épuration. Néanmoins, eut égard aux potentiels de construction des zones à urbaniser du centre-bourg, la Collectivité portera une attention particulière au phasage de l'aménagement de cette zone, afin de coordonner développement urbain et niveau global d'équipement de la commune.

Les enjeux / La vocation du site

- Accueillir un développement résidentiel mixte dans une logique de renforcement du centre bourg ;
- Configurer des formes urbaines en adéquation avec le caractère de centre-bourg que souhaite se donner la commune ;
- Offrir une typologie diversifiée de logement, à destination de publics plus larges.

Les orientations et principes d'aménagement

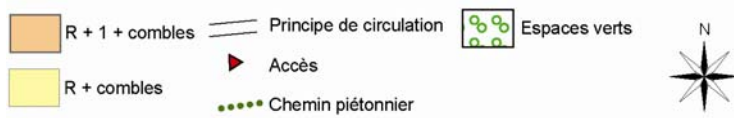
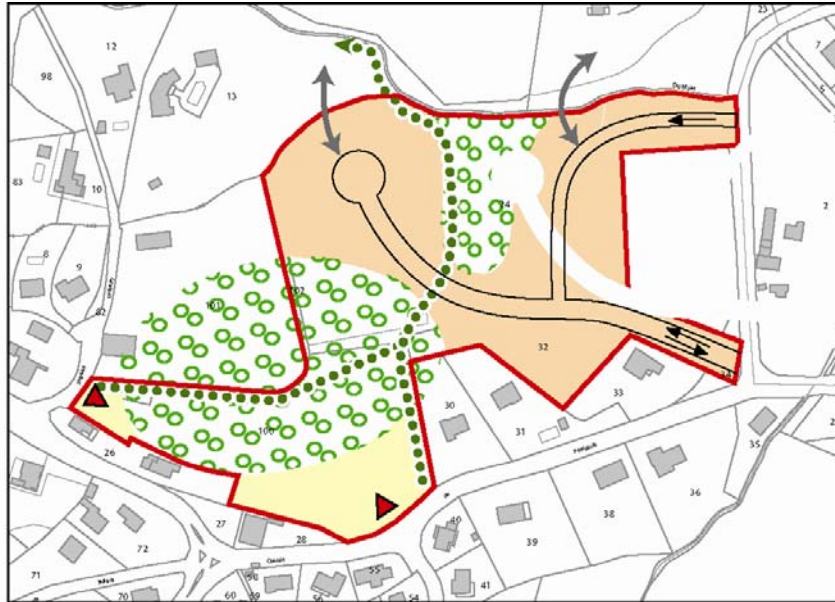
Le secteur sera desservi par une voie nouvelle entre la RD 254 au chemin d'Harrieta, dont l'emprise (10m) permet de concilier desserte automobile et circulations douces. Un principe de boucle permettra d'éviter le fonctionnement en impasse tout en limitant le flux sur la route principale, la sortie directe étant interdite. Un prolongement de voirie sera inscrit pour le long terme.

Un espace public de quartier sera ménagé dans la continuité de l'espace vert à protéger.

Le secteur sera composé de formes urbaines plus compactes en termes de taille de parcelles et/ou de logement (petits collectifs, maisons individuelles en bande ou jumelées...). Le gabarit maximal autorisé variera en fonction de la topographie du secteur et des types d'habitat au voisinage de la zone, afin de favoriser l'insertion paysagère des bâtiments : R+combles en point haut, R+2+combles en point bas.

Le logement social sera favorisé et le secteur comptera une moyenne de 30% de logements locatifs, ainsi que des logements d'accession à la propriété à caractère social.

ORIENTATION N° 3 : LE SECTEUR DE PETRIPAULE



Le cadre stratégique

Ce secteur de 4 ha composé de terrains communaux est situé non loin du centre bourg de Bassussarry.

Les terrains en hauteur surplombent le chemin de Pétripaule, axe structurant de la commune ; certains disposent d'une très bonne orientation Sud et Est et bénéficient de larges dégagements visuels.

La maîtrise communale de ces terrains permettra la mise œuvre d'un programme ambitieux sur le plan de la qualité architecturale et de l'intégration paysagère du bâti, et sur le plan de la mixité sociale.

L'aménagement de ce secteur pourra faire l'objet d'un phasage, afin de favoriser l'échelonnement du développement urbain communal.

Les enjeux/ la vocation du site

- Le site est destiné à l'accueil résidentiel ;
- Le logement social sera favorisé et le secteur comptera une moyenne de 30% de logements locatifs, ainsi que des logements d'accession à la propriété à caractère social ;
- L'intégration paysagère devra être soignée et les espaces verts maintenus et développés, surtout sur les parties hautes et sur les parties les plus visibles.

Les orientations et principes d'aménagement

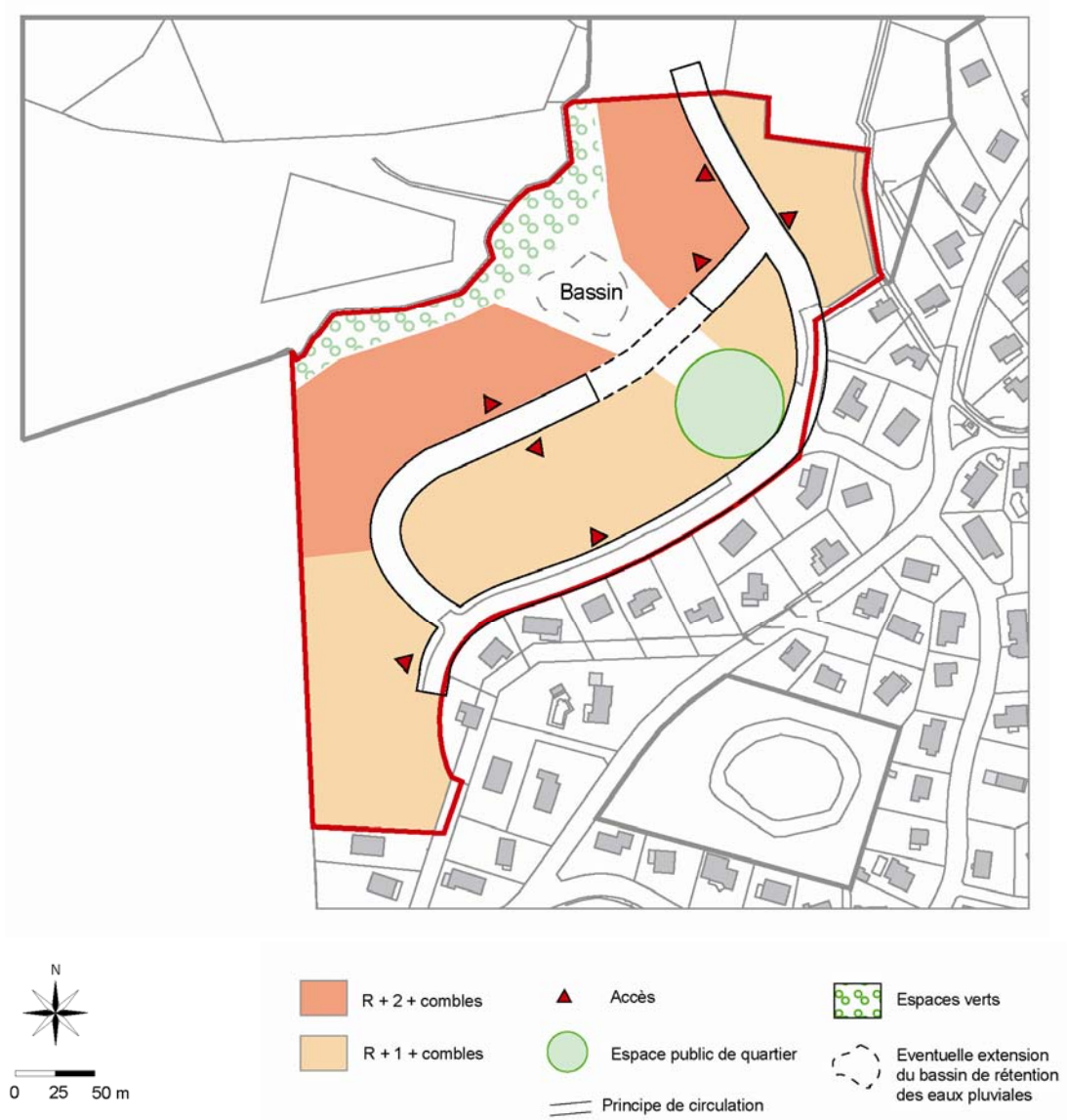
Le secteur est desservi par une voie principale raccordée au chemin de Pétripaule au droit du carrefour avec les chemins d'Errecartia et Juantipy. Pour la sécurité de la zone (et éviter l'organisation en cul de sac) ainsi que sa correcte intégration au site, la desserte pourra être complétée, à long terme, par de nouvelles connexions avec les secteurs contigus.

Les hauteurs de bâti autorisées par souci d'intégration paysagère sont limitées à R + comble et R + 1 + comble. L'habitat sera de type individuel (pavillonnaire) ou intermédiaire (maisons en bande).

Le couvert végétal sera en partie conservé, voire développé. L'ouverture de fenêtres urbaines dégagant des vues sur le paysage environnant depuis l'espace public (voirie) sera toutefois permise.

Des cheminements piétons permettront la traversée aisée du quartier et sa jonction au bourg de Bassussarry.

ORIENTATION N° 4 : LE SECTEUR DE BENOIT



Le cadre stratégique

Ce secteur de 5,8 ha est composé de terrains communaux. Il jouxte le lotissement communal, réalisé en accession à la propriété. Il s'agit de tirer parti de la maîtrise foncière communale pour mettre en œuvre l'objectif de diversification de l'offre de logements. Son aménagement constituera un aboutissement de la démarche qui a guidé le projet communal.

L'aménagement de ce secteur pourra faire l'objet d'un phasage, afin de favoriser l'échelonnement du développement urbain communal.

Les enjeux / La vocation du site

- Permettre l'accueil de populations nouvelles dans la commune.
- Réaliser des logements accessibles au plus grand nombre : logement social et intermédiaire, part importante de logements locatifs.
- Offrir une typologie diversifiée de logement, à destination de publics plus larges.

Les orientations et principes d'aménagement

Le principe de circulation s'appuiera sur les amorces de l'actuel chemin de Benoît. Un bouclage permettra de limiter le fonctionnement en impasse. Le principe d'un prolongement à plus long terme vers le Nord sera pris en compte dans la configuration de la voie.

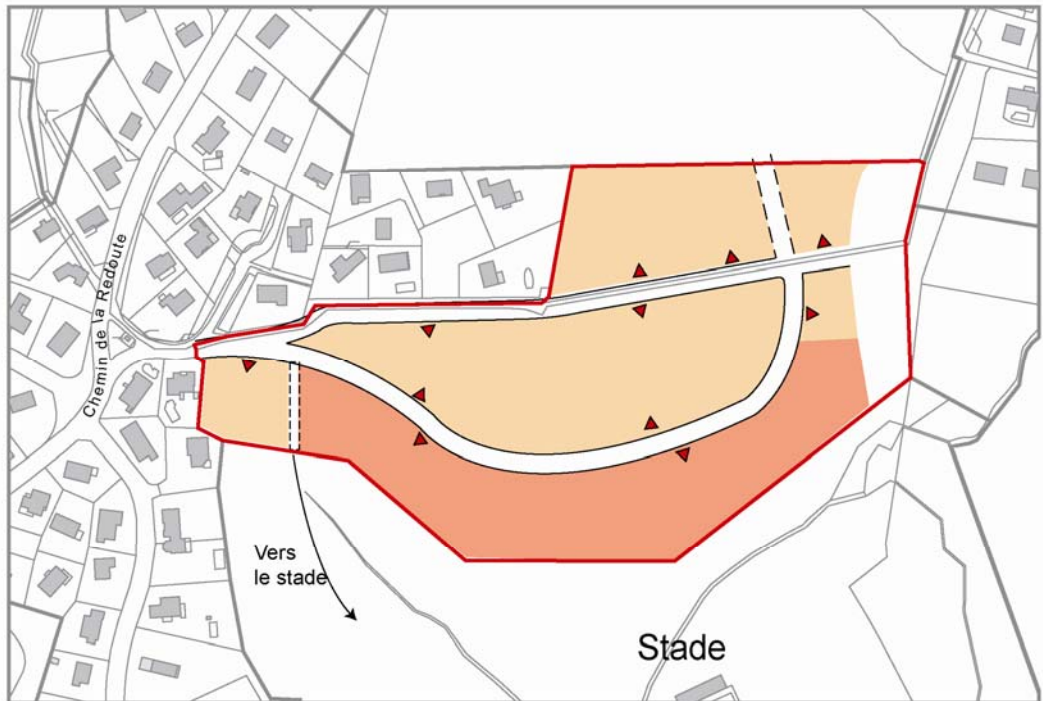
Le secteur sera composé de formes urbaines plus compactes en termes de taille de parcelles et/ou de logement (petits collectifs, maisons individuelles en bande ou jumelées...). Le gabarit maximal autorisé variera en fonction de la topographie du secteur et des types d'habitat au voisinage de la zone, afin de favoriser l'insertion paysagère des bâtiments : R+1+combles en point haut, R+2+combles en point bas.

L'intégration paysagère des opérations sera un critère déterminant, en particulier :


- au niveau de la gestion des limites des opérations et des voisinages,
- de l'aspect général du paysage urbain réalisé. A ce titre, les opérations privilégieront le respect du contexte urbain par rapport à l'utilisation maximale de droits à construire tels que définis au règlement.

Le logement social sera favorisé et le secteur comptera une moyenne de 30% de logements locatifs, et des logements d'accession à la propriété à caractère social.

ORIENTATION N° 5 : LE SECTEUR DU STADE



 R + 2 + combles

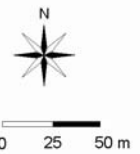
 R + 1 + combles

 Cheminement piéton

 Prolongement de voirie à long terme

 Principe de circulation

 Accès



Le cadre stratégique

Ce secteur de 5,3 ha est composé de terrains communaux. Il s'agit de tirer parti de la maîtrise foncière communale pour mettre en œuvre le projet communal.

L'aménagement de ce secteur pourra faire l'objet d'un phasage, afin de favoriser l'échelonnement du développement urbain communal.

Les enjeux / La vocation du site

- Favoriser la mixité des produits de logement en permettant une diversification par rapport à la zone précédente.
- Maîtriser le développement par une ouverture progressive à l'urbanisation du secteur, pour une urbanisation de l'ensemble à long terme.

Les orientations et principes d'aménagement

Le secteur est desservi par le Chemin de la Redoute. Un principe de bouclage est mis en place afin d'éviter le fonctionnement en impasse. Les hauteurs de bâti autorisé varient en fonction de la topographie du secteur, afin de favoriser l'insertion paysagère des bâtiments : R+1+combles en point haut, R+2+combles en point bas.

L'intégration paysagère des opérations sera un critère déterminant, en particulier :

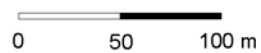
- au niveau de la gestion des limites des opérations et des voisinages,
- de l'aspect général du paysage urbain réalisé. A ce titre, les opérations privilégieront le respect du contexte urbain par rapport à l'utilisation maximale de droits à construire tels que définis au règlement.

ORIENTATION N° 6 : LE SECTEUR DE CHOURROUTA



 Principe de circulation



 0 50 100 m

Le cadre stratégique

Ce secteur de 2,8 ha est constitué de terrains privés.

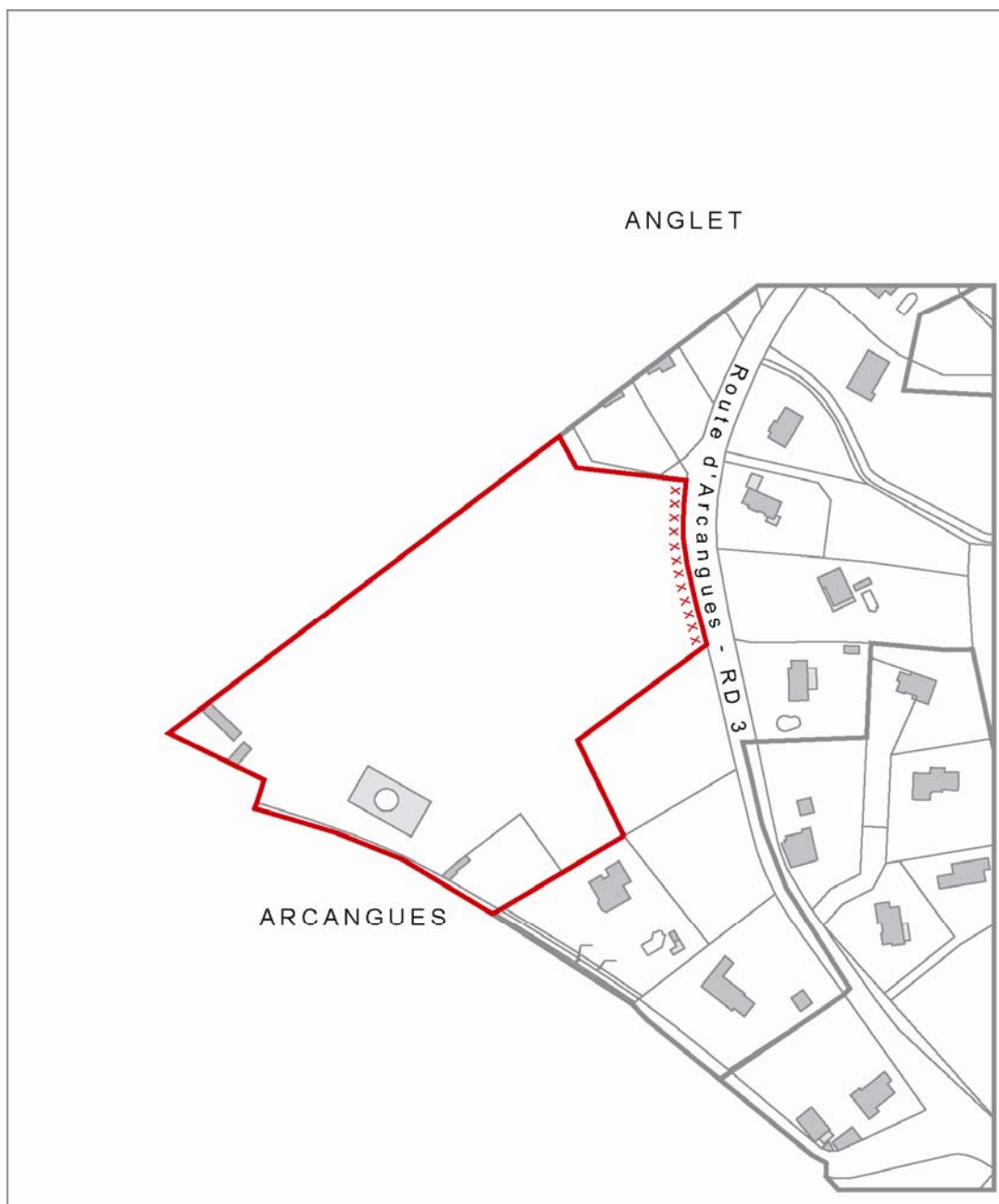
Les enjeux / La vocation du site

Il s'agit d'un secteur prévu pour une urbanisation à long terme.

Les orientations et principes d'aménagement

Des emplacements réservés situés sur les voies existantes dégagent pour le long terme l'accès à la zone.

ORIENTATION N° 7 : LE SECTEUR DE LA ROUTE D'ARCANGUES



xxxxx Pas d'accès nouveau sur la RD 3

0 25 50 m



Le cadre stratégique

Un secteur de 2,4 ha

Les enjeux / La vocation du site

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future située pour une part sur la commune d'Arcangues et pour une part sur la commune de Bassussarry.

Les orientations et principes d'aménagement

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD3. Le secteur sera desservi via la commune d'Arcangues.