



Bassussarry

Département des Pyrénées Atlantiques

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)



1- Rapport de présentation

2- Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

3-Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

4- Règlement écrit

5- Document graphique

6- Annexes

Révision du PLU

prescrite le : 9 avril 2013

arrêtée le : 28 septembre 2016

approuvée le : 21 juillet 2017

PLU :

Modification n°1 approuvée le :
29 juin 2019

Modification n°2 approuvée le :
19 juin 2021

Modification simplifiée n°1
approuvée le : 29 mars 2025

Sommaire

1. Préambule et localisation des secteurs de développement.....	P 4
2. Secteur du centre bourg.....	P 6
2.1 État des lieux	P 6
2.2 Principes d'aménagements	P 8
3. Secteur AUY	P 10
3.1 État des lieux	P 10
3.2 Principes d'aménagements	P 12

1. Préambule et localisation des secteurs de développement

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, qui a institué les plans locaux d'urbanisme (PLU) en remplacement des plans d'occupation des sols (POS), a permis de spatialiser des orientations d'aménagement traduisant les intentions affichées par la collectivité dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite loi Grenelle 2) a remanié de façon substantielle le contenu des PLU, en imposant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui cadrent l'aménagement des nouveaux secteur de développement urbain, les secteurs à réhabiliter, à restructurer.

Le Code de l'Urbanisme précise que les OAP, dans le respect du PADD, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, 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 favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent également comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Les données prescriptives accompagnant les schémas ont une portée réglementaire et sont traduites dans le règlement du PLU. Les données indicatives accompagnant les schémas sont à titre informatif pour la collectivité et lui permettent de se positionner lors d'échanges avec des porteurs de projet. Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Un secteur de développement nécessitant des orientations d'aménagement et de programmation est identifié sur la commune de Bassussarry. Il s'agit du centre bourg.

Un deuxième secteur destiné au stockage de matériaux est identifié en AUY/AUYi au plan de zonage et fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation

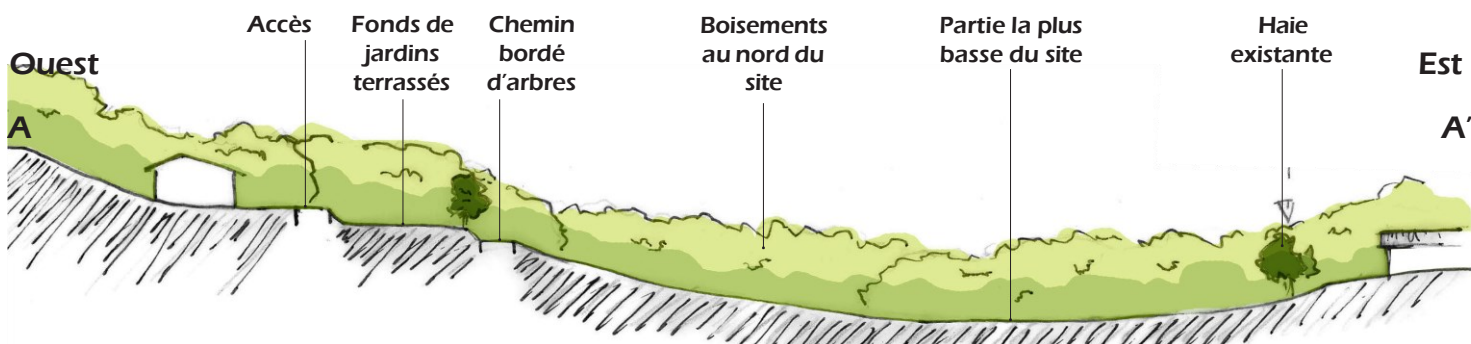
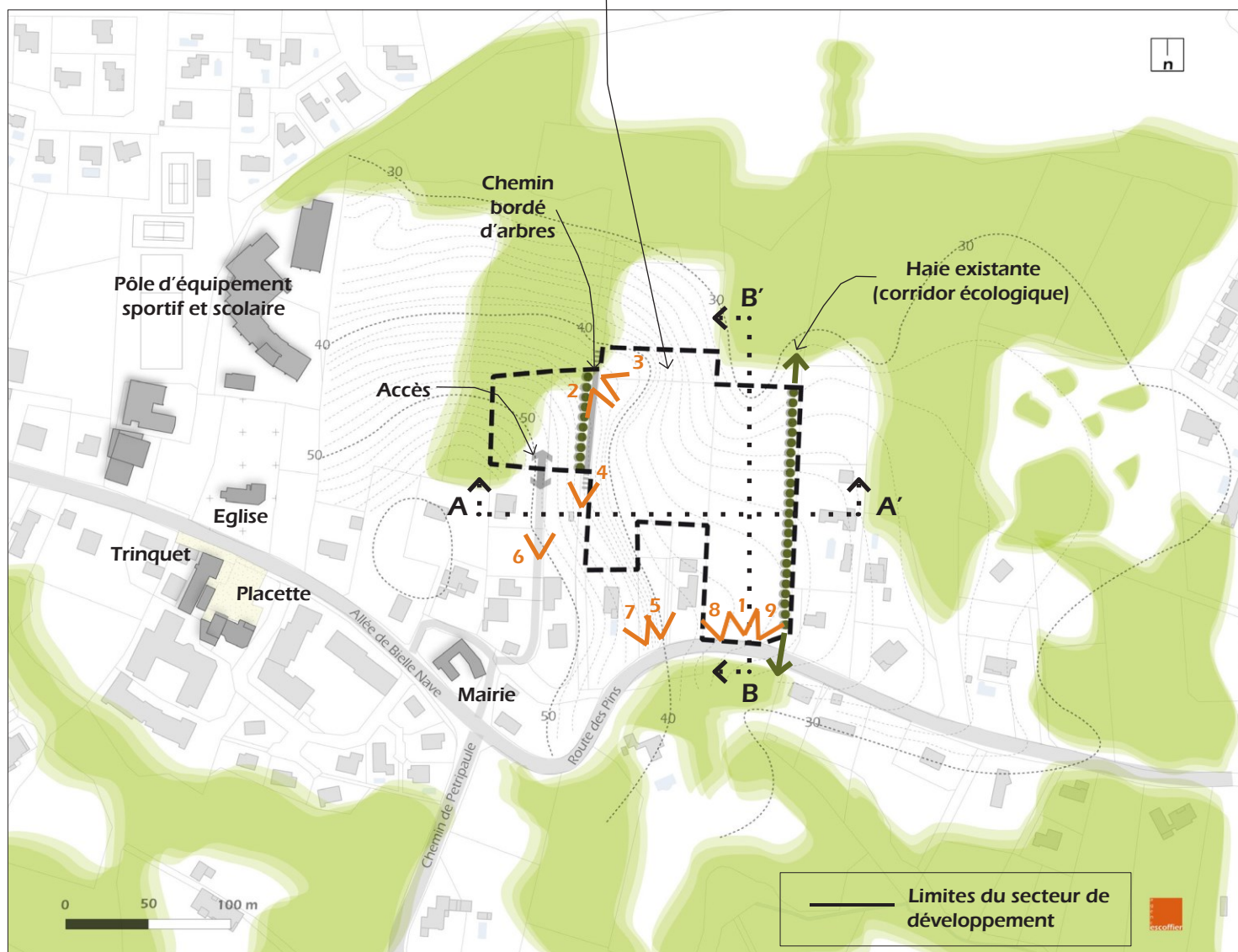
Localisation des secteurs de développement :



2. Secteur du centre bourg

2.1 État des lieux

Surface de la zone : 2,02 ha



Ce secteur de développement urbain se situe à quelques centaines de mètres du centre bourg, à proximité du pôle d'équipements sportifs et scolaires, du trinquet, des espaces publics majeurs du village, de la mairie et de l'église.

La zone est bordée dans sa partie sud par la route des Pins qui mène au centre bourg. Quelques habitations bordent par ailleurs le secteur.

De grandes parcelles de cultures céréalières constituent le site. Ce dernier, situé en lisière de forêt, est marqué par une topographie assez importante. La pente est orientée vers les bois au Nord-Est. La partie Ouest du secteur est constituée d'arrière de jardins dont le terrain a été remanié en terrasses, situés en hauteur par rapport aux parcelles agricoles. Des chemins privés permettent l'accès à cette zone. En contre-bas des jardins, un chemin de terre bordé d'arbres longe les parcelles agricoles. La limite Est du site est bordée d'une haie en bon état.



1
Parcelles cultivées



2
Une topographie marquée



3
Une pente marquée vers le nord-est



4
Chemin de terre bordé d'arbres



5
Parcelles agricoles en lisière de bois



6
Accès à l'ouest / Arrière de jardins terrassés



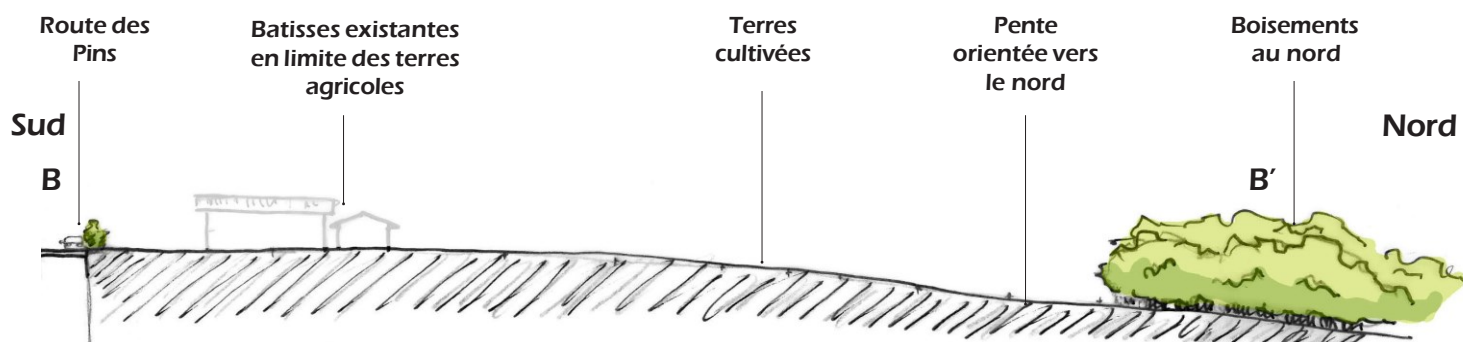
7
Pente très marquée en partie ouest



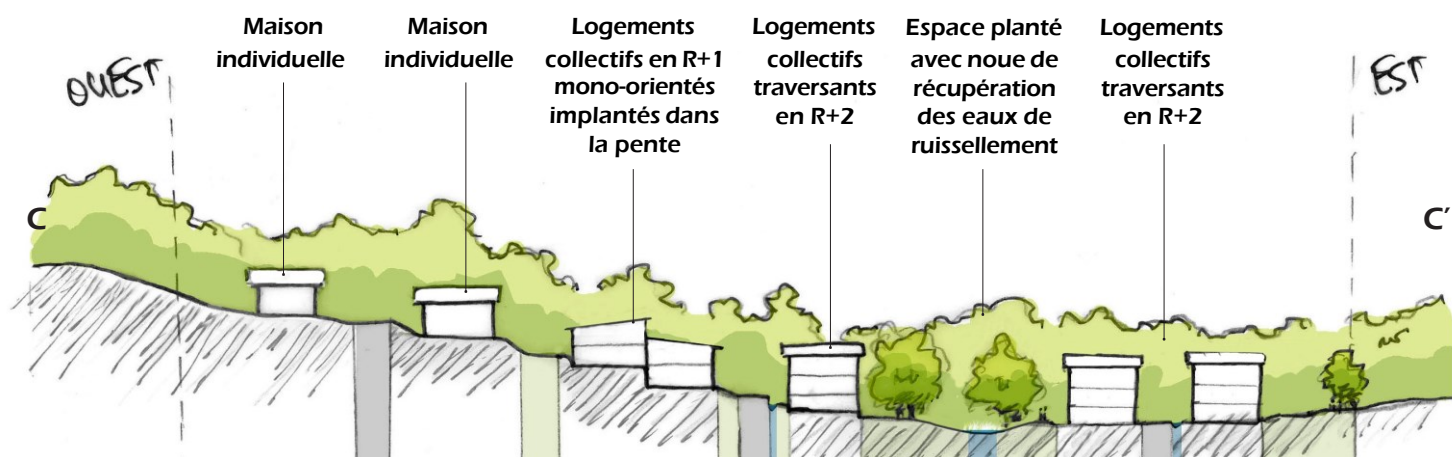
8
Vue vers le nord



9
Haie située à l'est



2.2 Principes d'aménagement



Rappel des objectifs généraux :

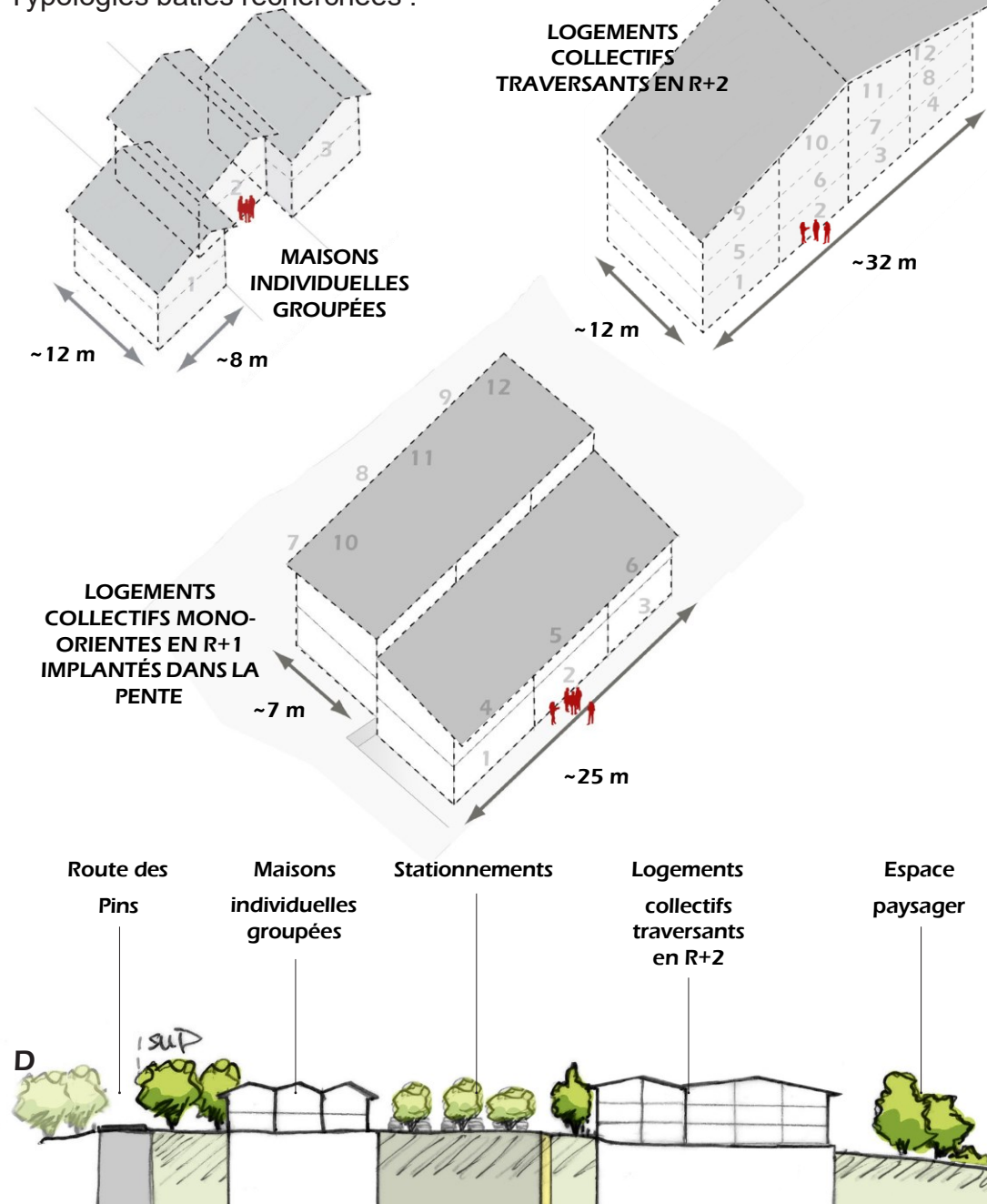
- Aménager le secteur suivant un phasage : d'abord AU1 et AU2 réservés à l'aménagement des parcelles de logements individuels, puis AU3 réservé à l'aménagement des autres typologies.
- Préserver les éléments de paysage préexistants en prenant en compte la topographie et en maintenant les haies existantes en place.
- Développer des typologies bâties variées.
- Implanter les bâtis les plus hauts dans la partie la plus basse du secteur de manière à limiter l'impact visuel des nouvelles constructions.
- Planter les espaces extérieurs et prendre en compte l'écoulement des eaux de pluies en aménageant une noue centrale qui récolte les eaux de ruissellement et en aménageant des fossés le long de la voirie créée.
- Traiter les limites du secteur de développement, notamment les zones bâties au sud en plantant des franges végétales.
- Développer des liaisons piétonnes au sein du secteur de développement et les étirer jusqu'au cœur du centre bourg.
- Diversifier l'offre en logements sur la commune :

En matière d'offre sociale :

- 25% de logements sociaux pour les opérations de 4 à 9 logements,
- 60% pour les opérations de 10 logements minimum et/ou 600 m² minimum de surface de plancher, répartis comme suit : 50% de logements locatifs sociaux et 10% d'accession sociale. L'opération devra être complétée par 10 % de logements locatifs intermédiaires.

En taille des logements (éléments programmatiques de l'OAP) :

Typologies bâties recherchées :



Surface de la zone : 2,02 ha

**Nombre de logements :
au maximum 101 logements**

Densité brute :

50 logements / hectare

(5 logements individuels

6 logements individuels groupés

54 logements collectifs

traversants

36 logements collectifs mono-orientés)

Images de référence



Bassussarry - Petits collectifs implantés dans la pente
- Xb architectes -



Villefranche - Logements individuels groupés
- Agence Adéquation -



Bassussarry - Logements individuels groupés
- Hameau de Benoît -

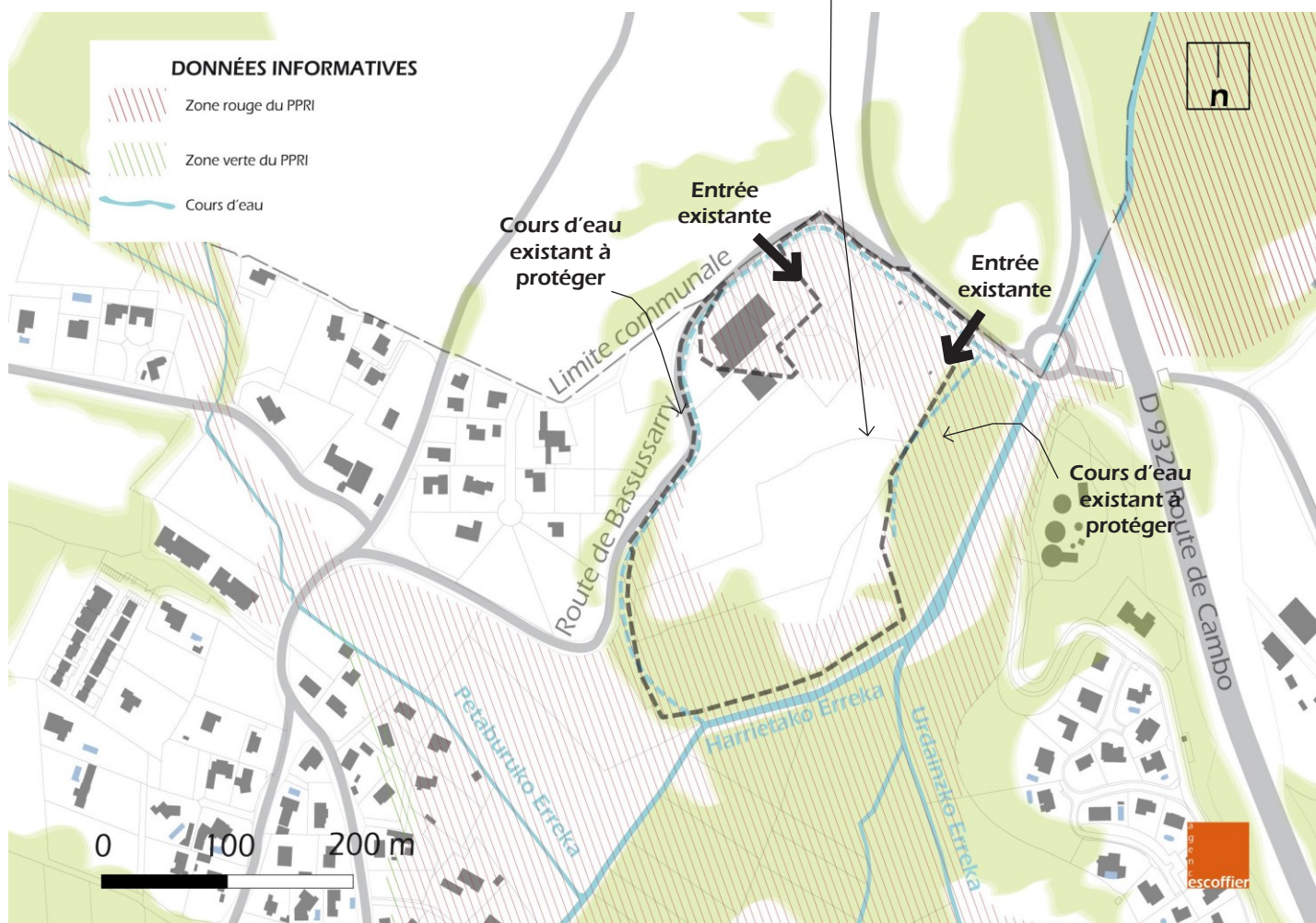


Arberats Sillègue - Logements collectifs mono orientés en R+1
- Despré Architectes -

3. Secteur AUY/AUYi

3.1 État des lieux

Surface de la zone : 5,8 ha



Localisée au nord de la commune, cette zone est destinée au développement d'une zone artisanale et économique et aura pour vocation essentielle d'entreposer des produits de carrière, sables et graviers. Ce site accueillera également les nouveaux bâtiments techniques de la commune. Des accès existent déjà au nord et au Nord Est et desservent une entreprise de plomberie-chauffage, une entreprise de charpente-menuiserie, ainsi que le dépôt des matériaux de l'entreprise Durruty. Le site est en partie concerné par des zones rouges du Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Il est cerné par des cours d'eau et des masses boisées à préserver.



Masses boisées présentes autour du site



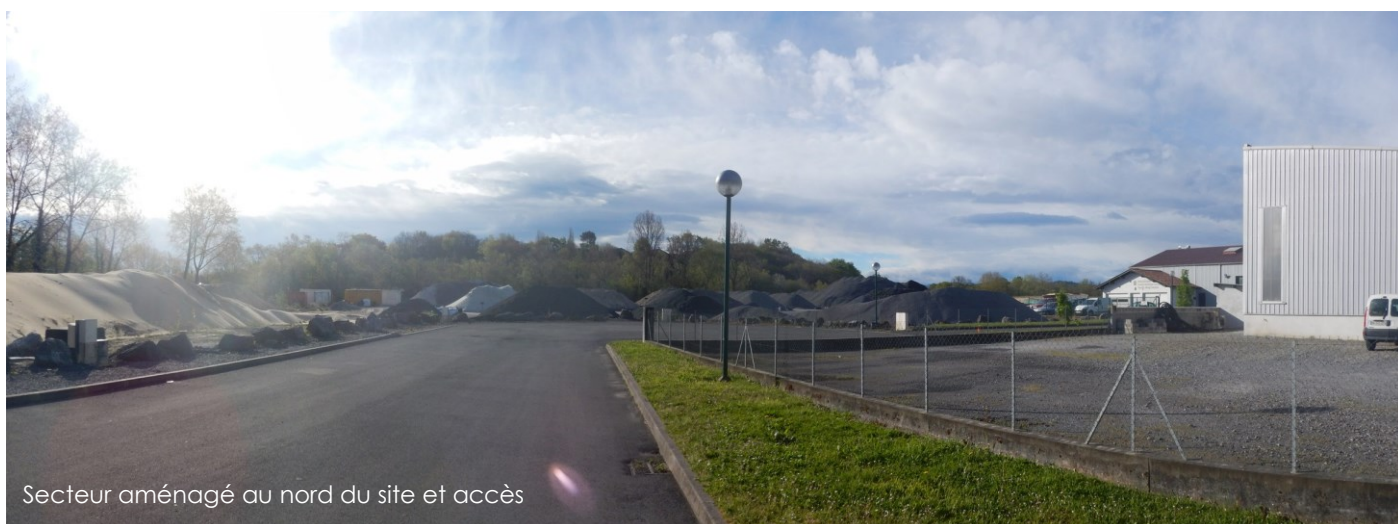
Ruisseau de Harrieta à proximité



Limite du site le long de la route de Bassussarry



Entrée nord est



Secteur aménagé au nord du site et accès

3.2 Principes d'aménagement

Rappel des objectifs généraux :

- Préserver les haies existantes et consolider les masses végétales présentes le long de la route de Bassussarry par des plantations.
- Préserver le filet d'eau qui coule le long de la route de Bassussarry.
- Planter des masses végétales à l'est du secteur de manière à établir une zone tampon avec le ruisseau existant.
- Renforcer les accès existants.
- Proscrire l'imperméabilisation des sols dans le secteur rouge du plan de prévention des risques d'inondation.

Surface de la zone : 5,8 ha

