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 :

approuvée le :

agence escoffier

Immeuble Pont d'Aquitaine
Rue Cantelaudette
33310 Lormont
t. : +33 (0) 556 777 668
f. : +33 (0) 556 777 510
@ : escoffier.urba@wanadoo.fr

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 du Hameau de Benoît .....P 10

3.1 État des lieux .....P 10

3.2 Principes d'aménagements .....P 12

4. Secteur AUY .....P 13

4.1 État des lieux .....P 13

4.2 Principes d'aménagements .....P 15

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.

Deux secteurs de développement nécessitant des orientations d'aménagement et de programmation sont identifiés sur la commune de Bassussarry :

- -le centre bourg
- -le Hameau de Benoît

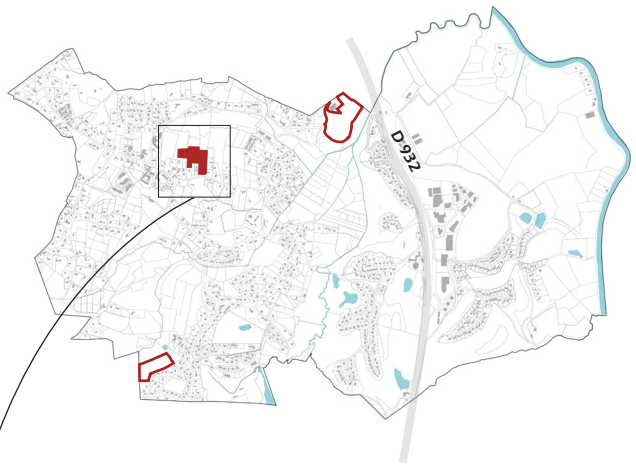
Un troisième secteur destiné au stockage de matériaux est identifié en AUY/AUYi au plan de zonage et fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation

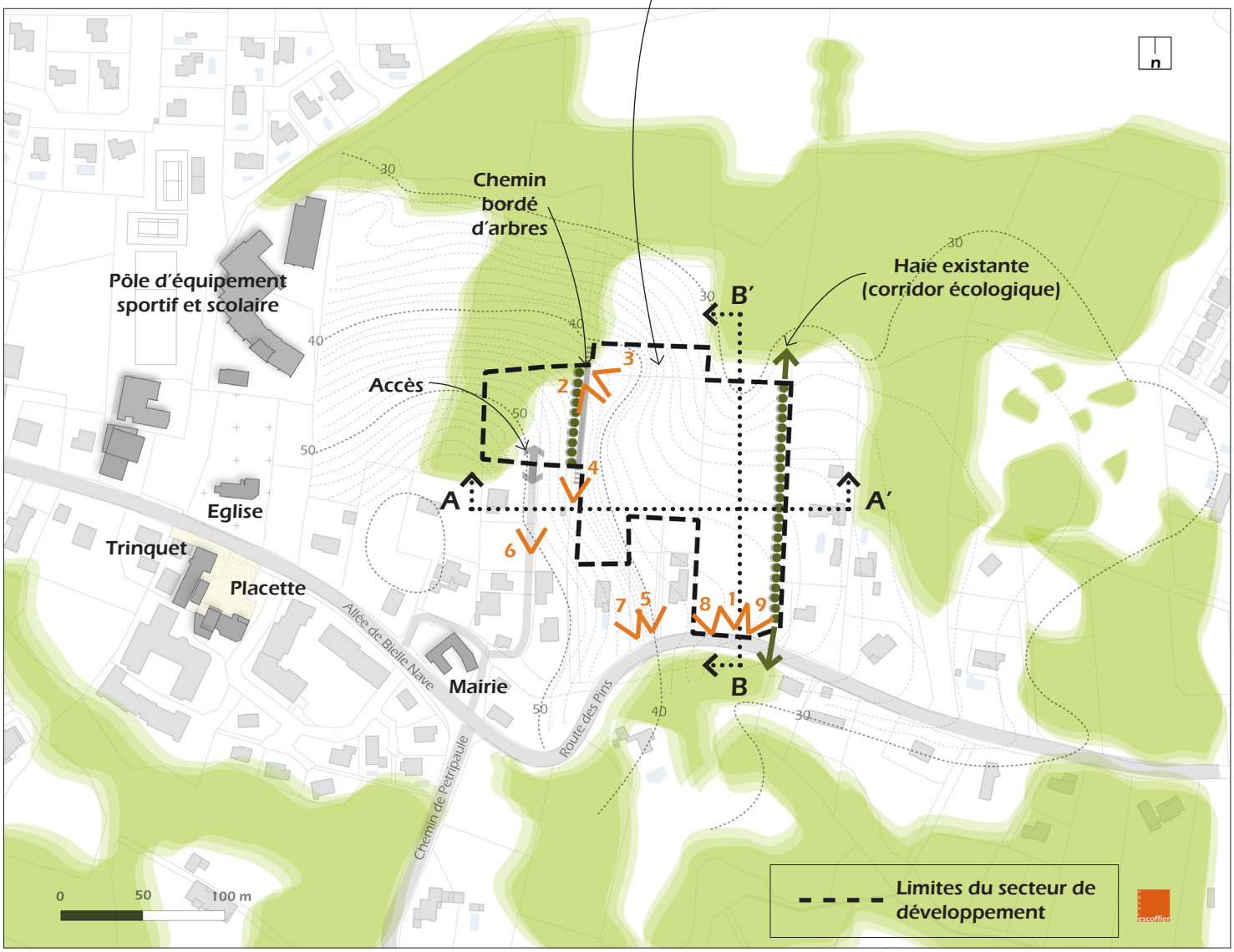
Localisation des secteurs de développement :

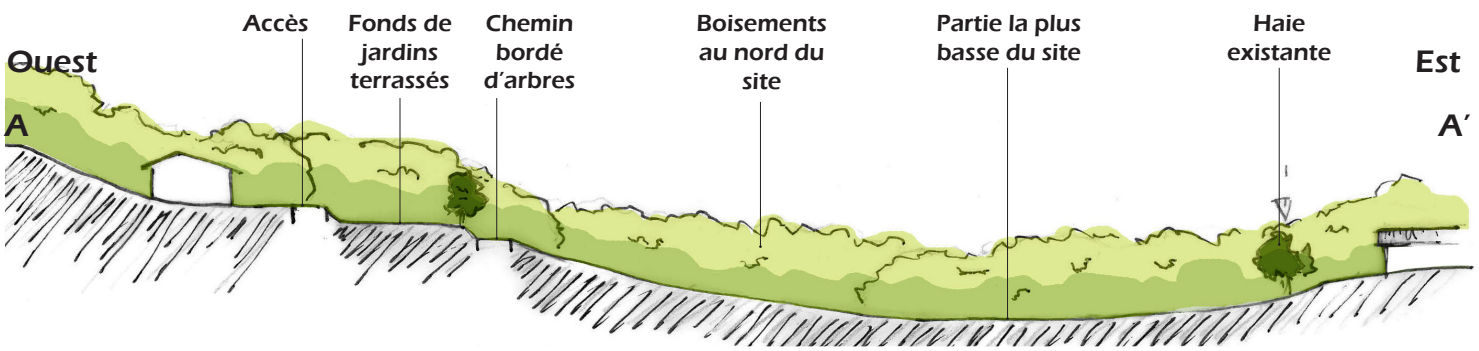
2. Secteur du centre bourg

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

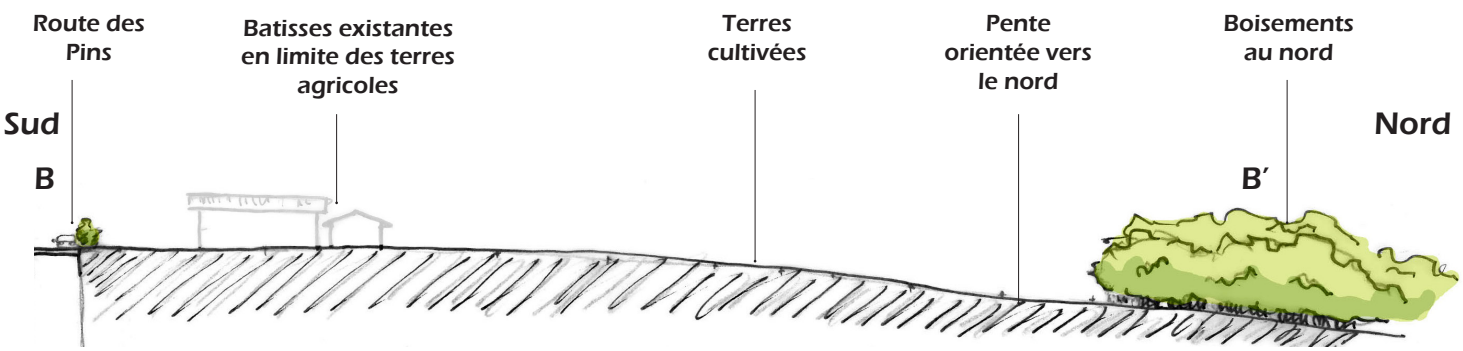
5
Parcelles agricoles en lisière de bois

6
Accès à l'ouest / Arrière de jardins terrassés

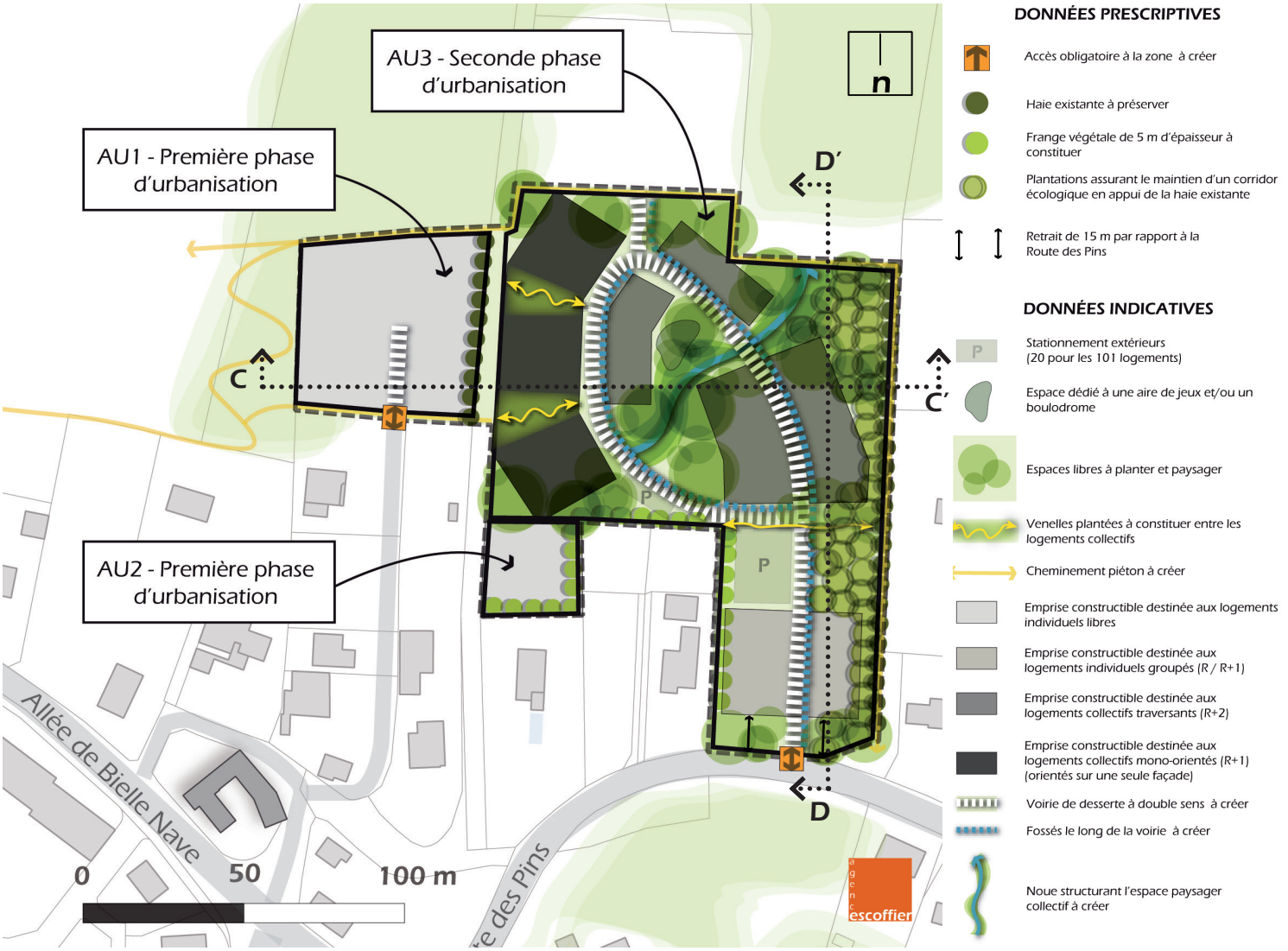
7
Pente très marquée en partie ouest

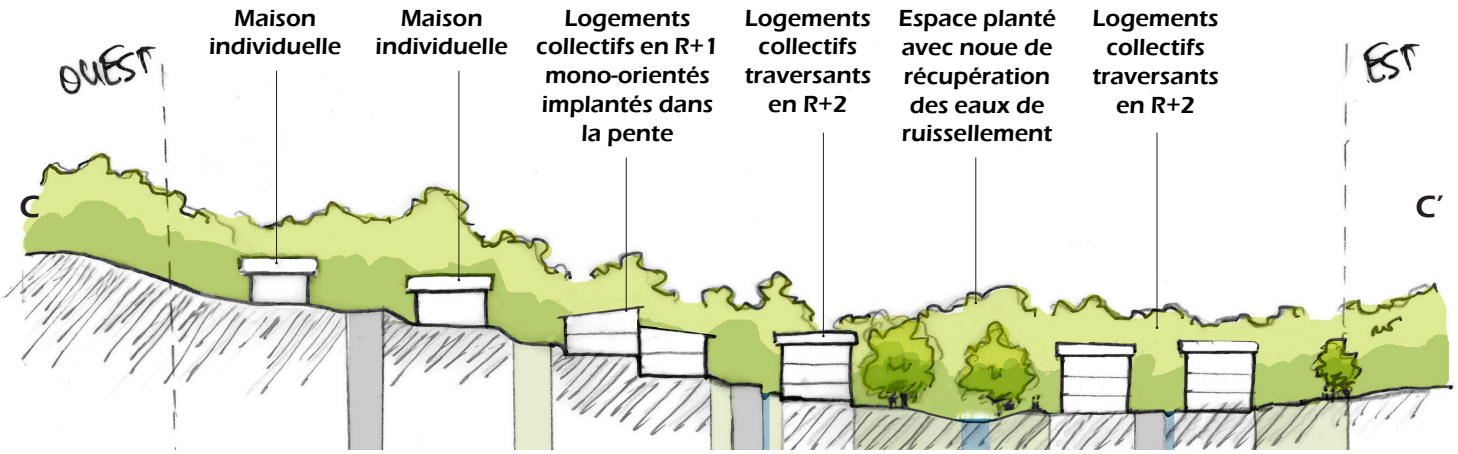
8
Vue vers le nord

9
Haie située à l'est



2.2 Principes d'aménagement





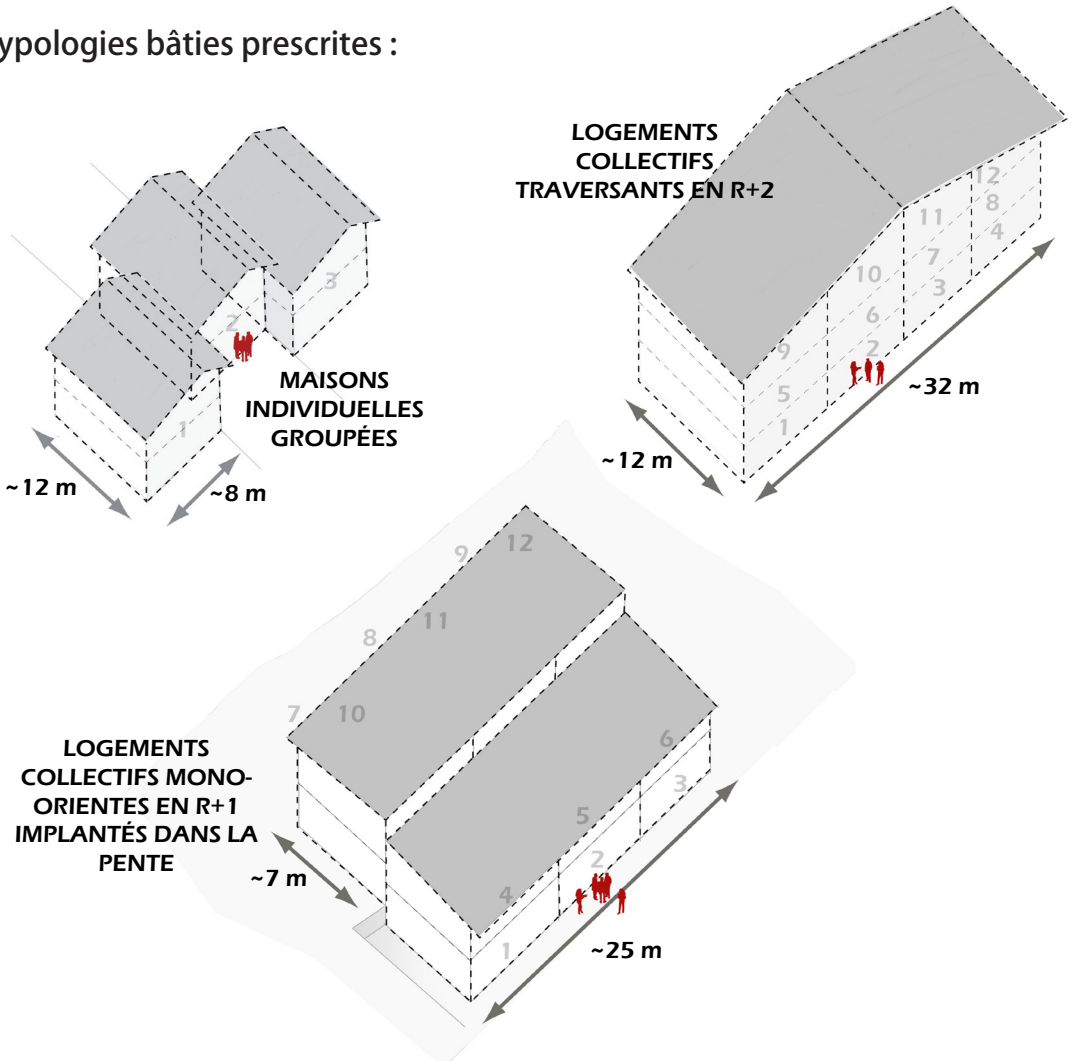
- Aménager le secteur suivant un phasage : d'abord AU1 et AU2 réservés à l'aménagement des parcelles de logements individuels, puis AU3 réservé à l'aménagement des autres typologies.
- Préserver les éléments de paysage préexistants en prenant en compte la topographie et en maintenant les haies existantes 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 coeur du centre bourg.
- Diversifier l'offre en logements sur la commune, tant en matière d'offre sociale (25% de logements sociaux pour les opérations de 4 à 9 logements et 50% pour les opérations de minimum 10 logements et/ou 600 m² minimum de surface de plancher), que de taille des logements (éléments programmatiques de l'OAP).

Surface de la zone : 2,02 ha

Nombre de logements : 101 logements

Densité brute : 50 logements / hectare
(5 logements individuels
6 logements individuels groupés
54 logements collectifs traversants
36 logements collectifs mono-orientés)

Typologies bâties prescrites :



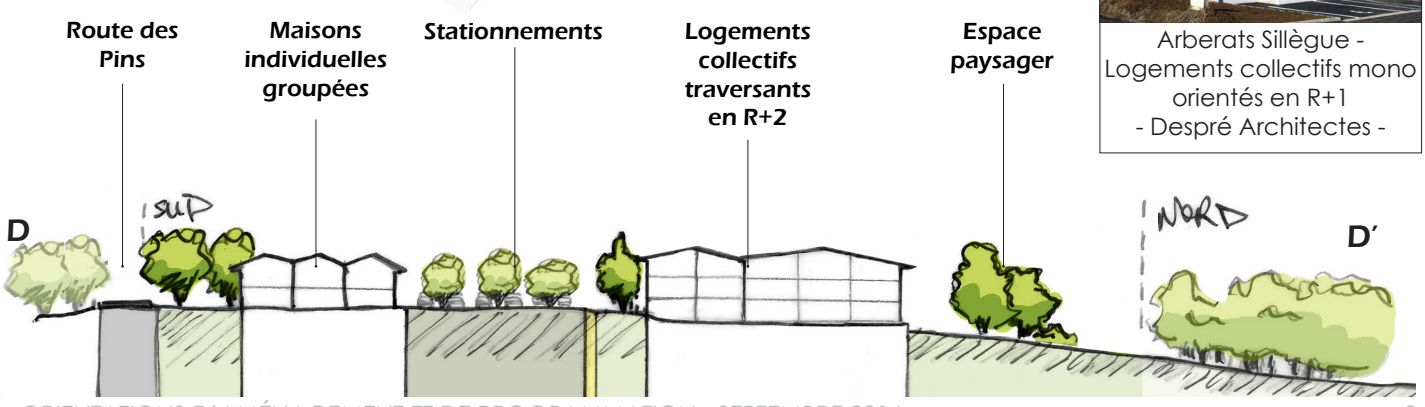
Images de référence

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

Villefranque - Logements individuels groupés
- Agence Adéquation -

Bassussarry - Logements individuels groupés
- Hameau de Benoît -

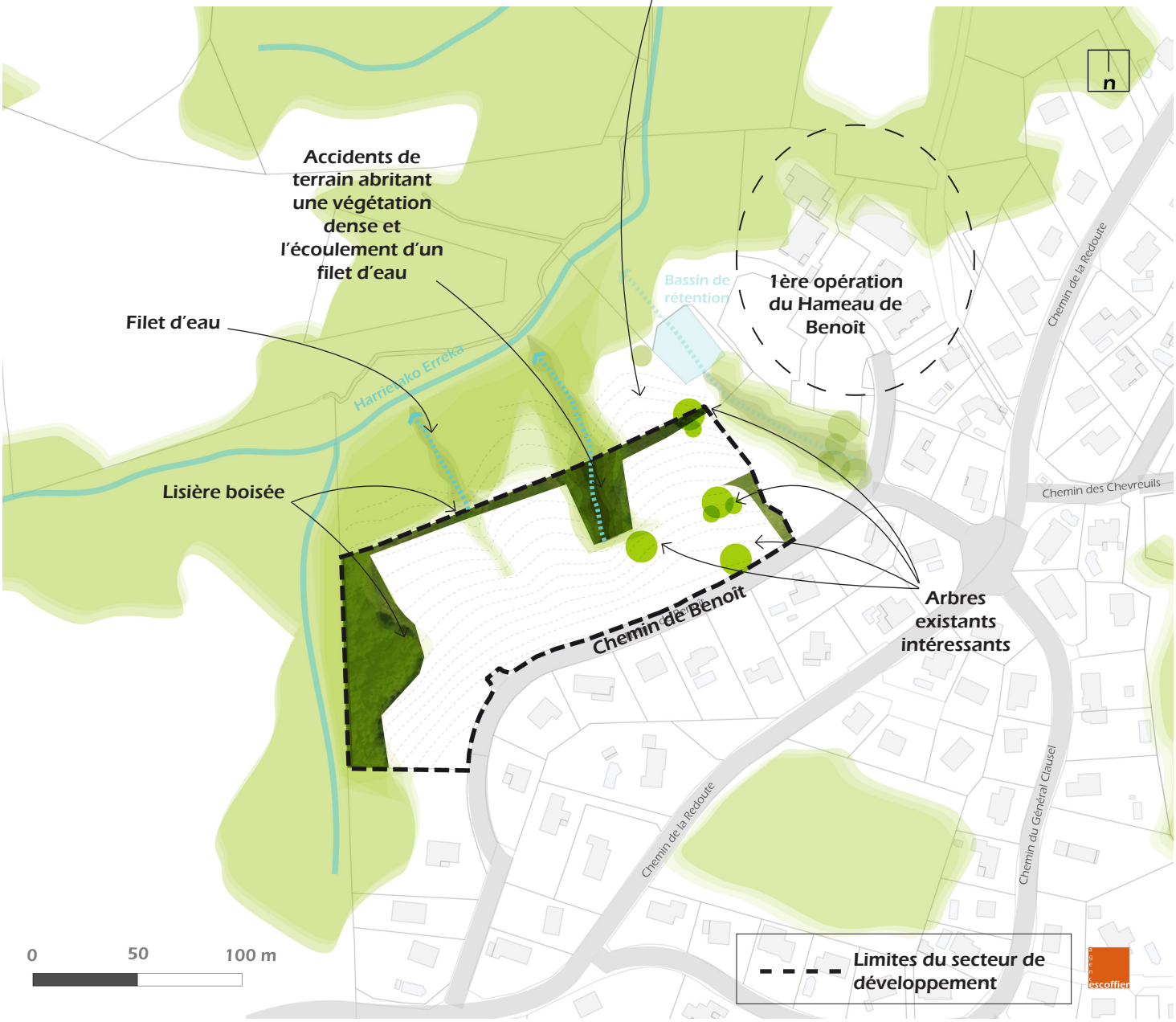
Arberats Sillègue - Logements collectifs mono orientés en R+1
- Despré Architectes -



3. Secteur du Hameau de Benoît

3.1 État des lieux

Surface du secteur de développement : 2,06 ha



Ce secteur de développement urbain se situe dans la continuité du Hameau de Benoît, secteur récemment aménagé.

Le secteur, très marqué par une topographie dont la pente descend vers le Nord-Ouest, est bordé par un boisement dense. La première opération du Hameau de Benoît se situe au Nord-Est.

Outre une topographie marquée, des accidents de terrain caractérise le secteur. Un accident de terrain particulièrement marqué dans la partie Nord du secteur abrite une végétation dense. Un filet d'eau s'écoule au fond.

Le secteur est constitué par une ancienne prairie. Quelques arbres remarquables (chênes pédonculés, pins) ponctuent le site dans sa partie Est.

Le secteur est bordé dans sa partie Sud par le chemin de Benoît qui est un axe carrossable. Le tissu bâti alentour est composé de maisons individuelles sur de grandes parcelles. L'opération récente du Hameau de Benoît qui vient d'être achevée est composée de plusieurs typologies bâties amenant une diversité dans le quartier : maisons individuelles groupées et logements collectifs avec stationnement en rez-de-chaussée.

Ancienne prairie bordée d'une lisière boisée

Une topographie marquée

Chemin de Benoît bordant le secteur

Chêne existant

Pins existants

Accident de terrain

Petit collectif construit à l'issu de la 1ère opération du Hameau de Benoît

Habitat individuel groupé construit à l'issu de la 1ère opération

Tissu bâti présent de l'autre côté du chemin de Benoît

3.2 Principes d'aménagement

- Préserver les éléments de paysage préexistants en prenant en compte la topographie et en maintenant l'accident de terrain, la végétation et le filet d'eau qui l'accompagnent.
- Préserver la lisière boisée présente au bord de la prairie, notamment celle présente à l'ouest du secteur.
- Préserver les chênes et les pins existants.
- Développer des typologies bâties variées.
- Implanter les bâtis de manière à limiter l'impact visuel des nouvelles constructions.
- Récupérer et favoriser l'écoulement des eaux de ruissellement vers une noue aménagée le long de la limite nord du secteur d'aménagement.

Surface de la zone : 2,06 ha

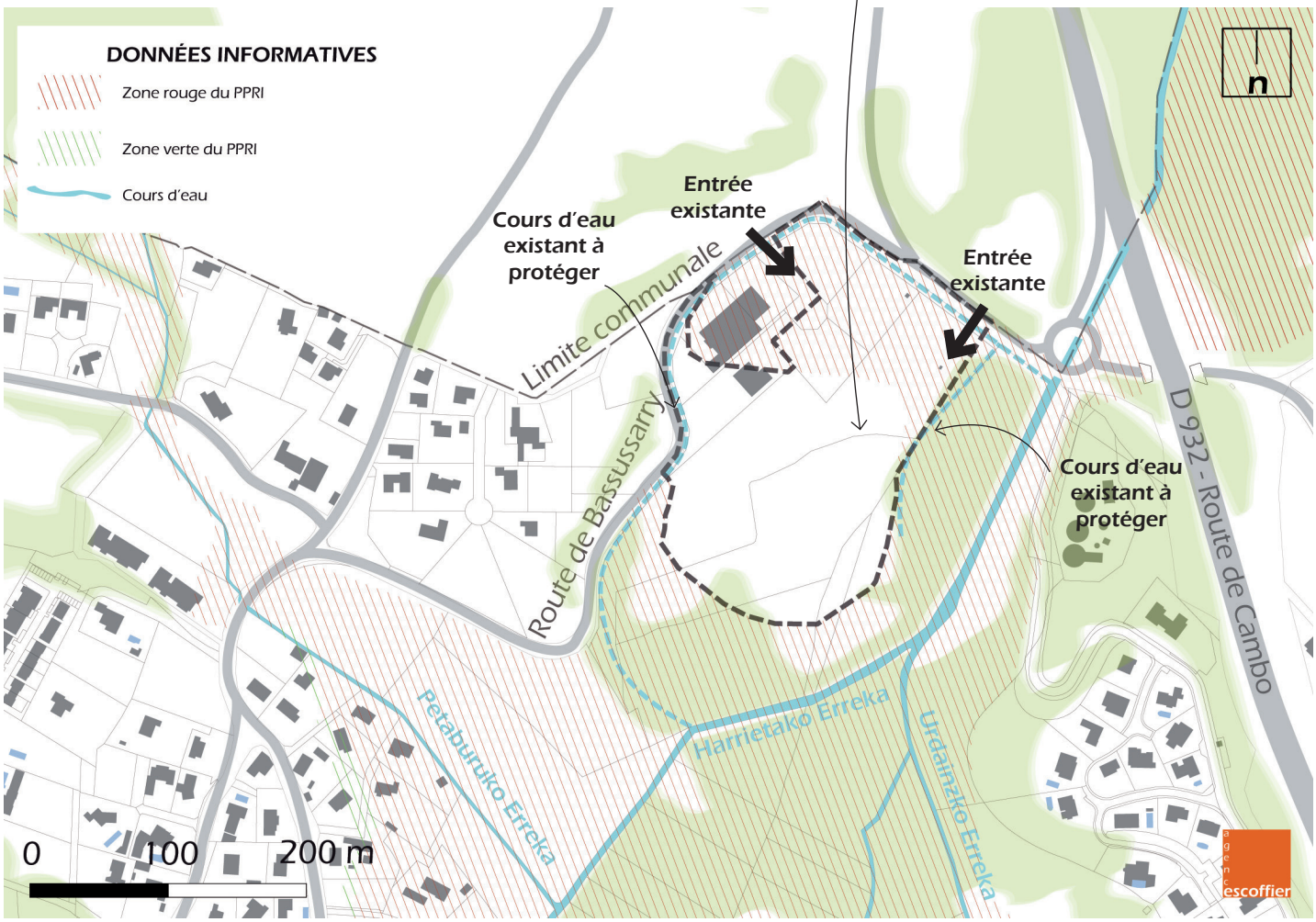
Surface constructible : 1,63 ha
Nombre de logements :
28 logements

Densité brute :
~17 logements / hectare
(16 logements individuels
12 logements collectifs)

4. Secteur AUY/AUYi

4.1 État des lieux

Surface de la zone : 4,19 ha



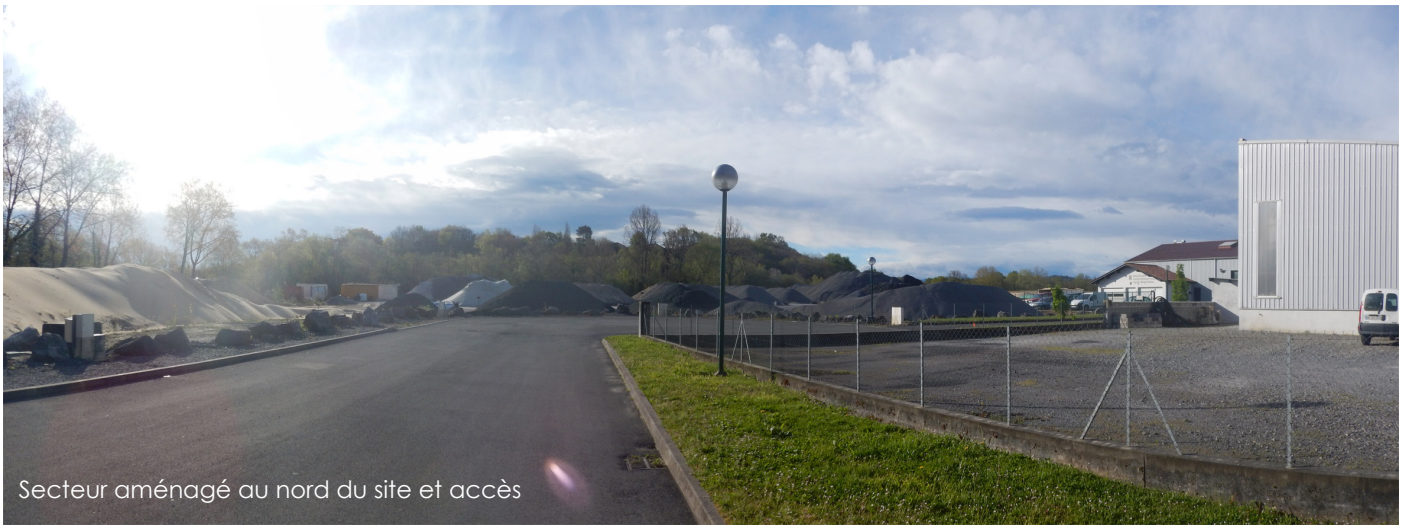
Localisée au nord de la commune, cette zone est destinée au développement d'une zone artisanale et économique et aura pour vocation essentielle d'entreposer des produits de carrière, sables et graviers. Ce site accueillera également les nouveaux bâtiments techniques de la commune. Des accès existent 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

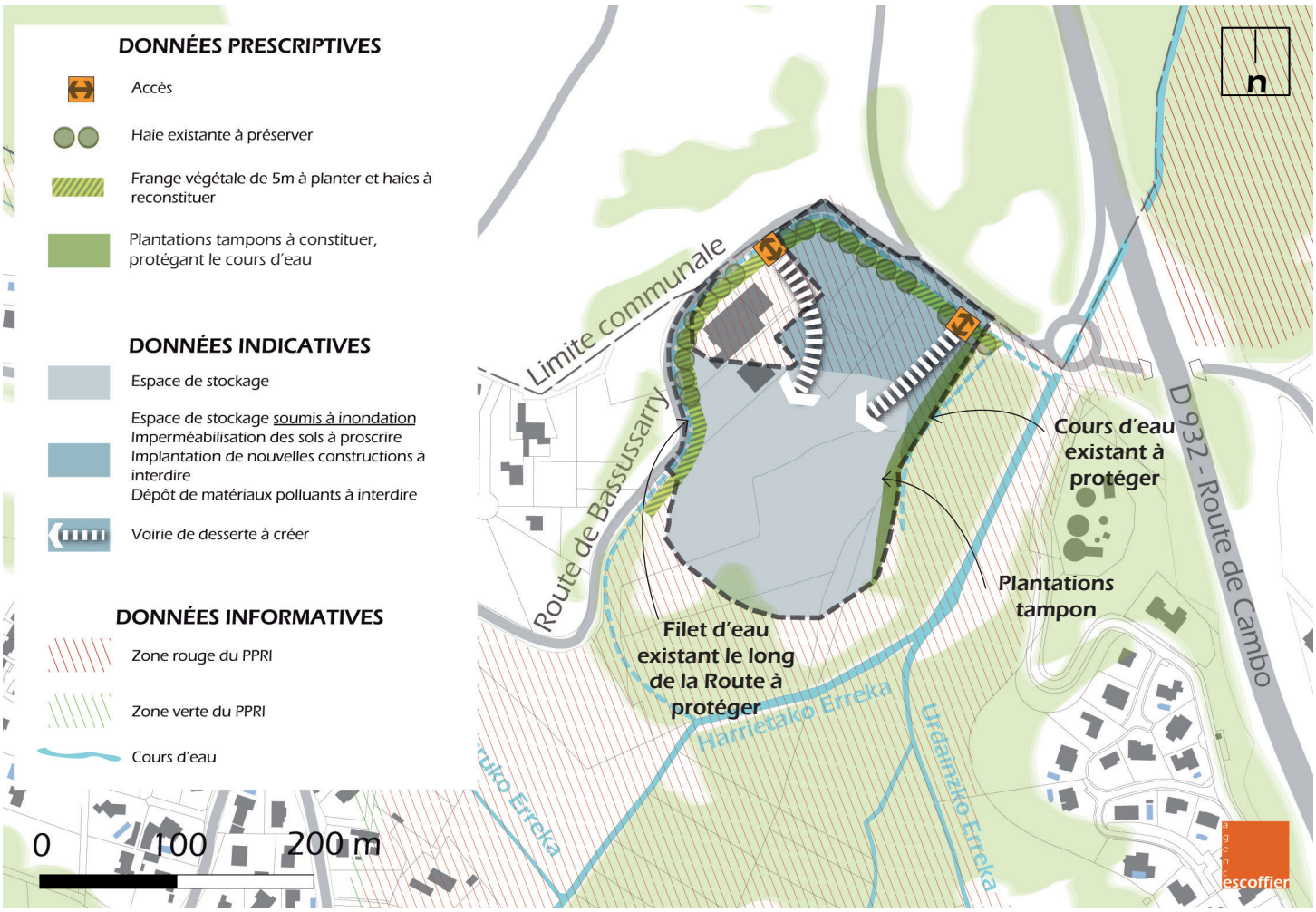
Ruisseau de Harrieta à proximité

Limite du site le long de la route de Bassussarry - Présence d'un cours d'eau

Entrée nord est


Secteur aménagé au nord du site et accès

4.2 Principes d'aménagement

- 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 : 4,19 ha