



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

BARDOS

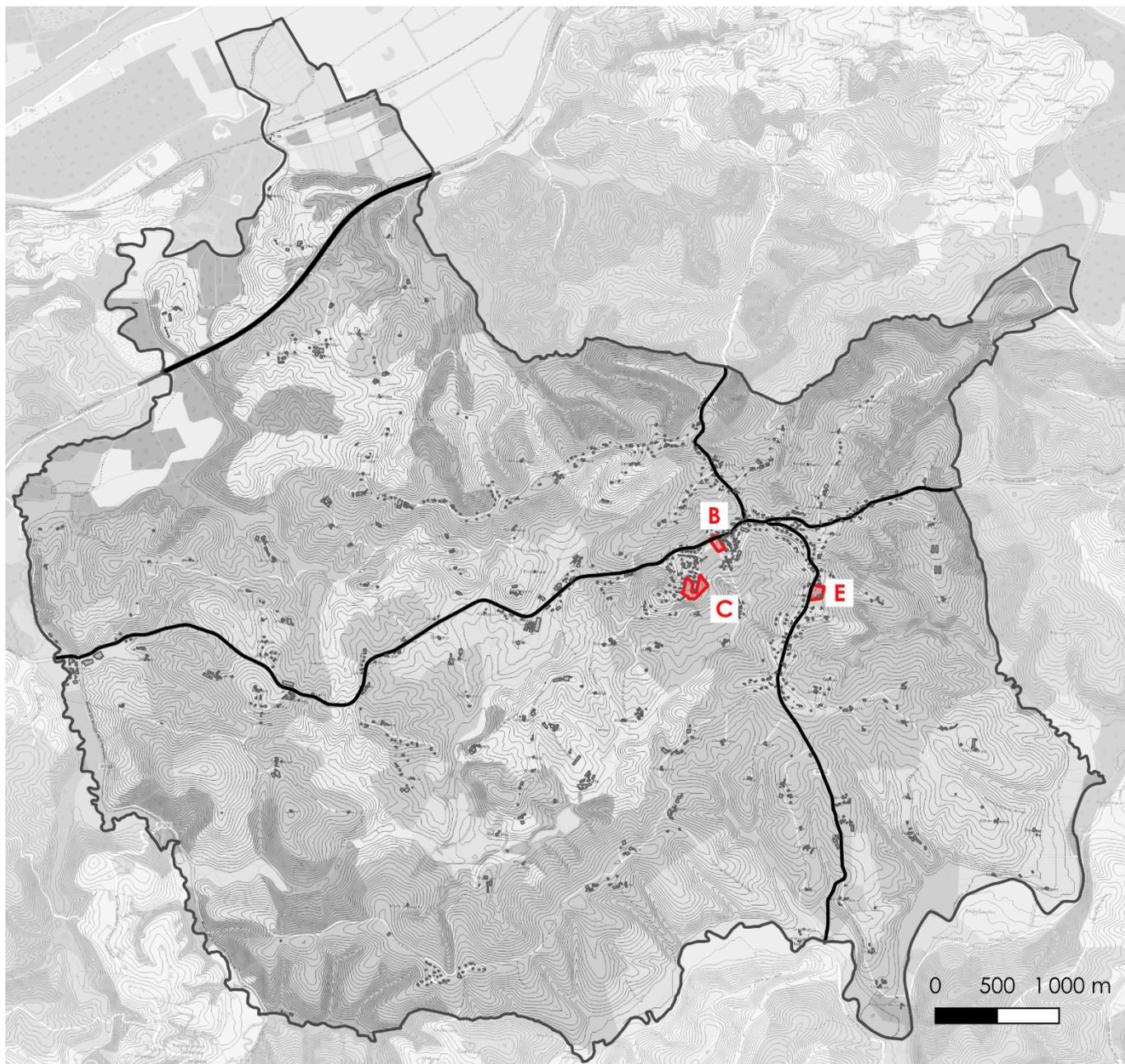
3

O.A.P.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dossier d'Approbation

PRESCRIPTION commune	Compétence CAPB <i>Communauté d'Agglomération Pays Basque</i>	Débat P.A.D.D. CAPB	ARRET CAPB	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION CAPB
06/10/2015	01/01/2017	02/02/2019	29/06/2019	14/10/2019 au 14/11/2019	01/02/2020
PRESCRIPTION Modification n°1 CAPB	ENQUETE PUBLIQUE Modification n°1 CAPB	APPROBATION Modification n°1 CAPB			
04/02/2023	27/03/2024 au 26/04/2024	28/09/2024			



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 :

- Des terrains situés dans et aux abords immédiats du bourg
- Une situation intéressante au regard des logements sociaux dont les locatifs sociaux afin d'obtenir à terme de la mixité sociale
- Des disponibilités foncières permettant d'envisager des programmes relativement importants au plan quantitatif avec pour certains la maîtrise publique du terrain
- Un recours exclusif à l'assainissement collectif



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

La répartition spatiale des orientations d'aménagement sur le bourg permet de proposer des actions sur l'ensemble des secteurs qui constituent le village.

La préservation du vallon qui constitue un élément majeur dans le site et la personnalité de la commune reste au centre du développement.

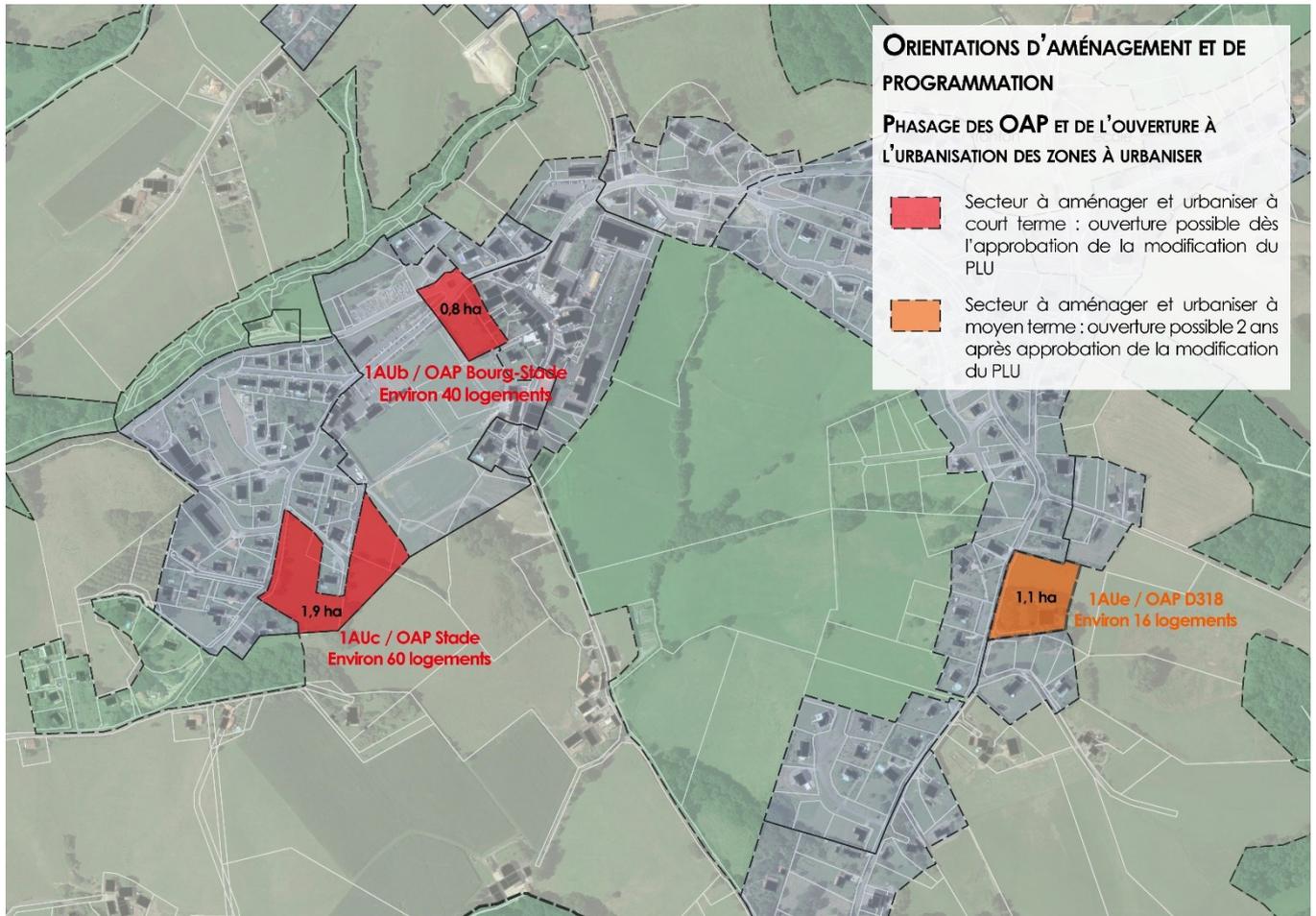
La répartition des opérations permet de conforter le centre bourg dans sa vocation de services et équipements d'intérêts généraux, les opérations de logements, objet des OAP, se déclinant sur les espaces en légère périphérie et venant pour la plupart en traitement des « dents creuses » pour le moins en opération de recomposition urbaine.

Il s'agit de remailler le centre bourg avec des circulations douces, des accès mutualisés, tout en proposant un panel de typologies de logements en lien avec la mixité urbaine du territoire.

L'aspect de logements accessibles au plan de la mixité sociale est également traité au travers d'un certain nombre de ces orientations.

Au lieu d'être systématique il a été ciblé dans la perspective d'une faisabilité réelle, en particulier sur les terrains de maîtrise publique, ou sur d'autres dont la situation en cœur de bourg permet de développer une logique sociale.

Les OAP A « Centre-Bourg » et D « Lambert » sont supprimées par la modification n°1 du PLU. La délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Pays basque du 1er février 2020 portant approbation du plan local d'urbanisme de la commune de Bardos, en tant qu'il classe la partie est du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur Centre bourg en zone 1AUa, et le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur Lambert en zone 1AUd, est annulée par le tribunal administratif de Pau.



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION		SURFACE (en ha)		VOCATION PRINCIPALE	PROJET DE ZONAGE	DENSITÉ BRUTE RECHERCHÉE (en logt/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMATIF	ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION
BOURG STADE		0,8		Habitat	1Aub	≈ 50	≈ 40	Court terme : dès l'approbation de la modification du PLU
STADE	Est	1,9	0,5	Habitat	1Auc	≈ 32	≈ 20	Court terme : dès l'approbation de la modification du PLU
	SUD		0,4				≈ 40	
	OUEST		1,1					
D318		1,1		Habitat	1AUe	≈ 15	≈ 16	Moyen terme : 2 ans après approbation de la modification du PLU
TOTAL		3,8 ha concernés par les OAP					≈ 132	

Échéancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP

Secteur 1Aub :

Le site est situé en entrée de village depuis la voie principale venant de l'A64 puis d'Urt.
Il se trouve calé entre les équipements sportifs et le centre du bourg très dense.

Le programme comporte 40 logements sous forme de logements partagés implantés en ordre continu, dont 50% de logements sociaux.

Contexte



Placé en entrée de bourg, le site fait partie d'un îlot qui est intégré au tissu urbain par sa situation en plein centre du bourg, le versant Nord de l'îlot constitue un front bâti qui marque le centre du village à la fois par la hauteur des constructions que par leur rapprochement.

Les équipements, services, sont dans une proximité immédiate.

Les habitations ne sont plus dominantes dans le centre bourg mais se sont créées dans des espaces plus éloignés du centre au fil du temps.

Le site fait face aux aires de sport.

Il les borde avec un effet dominant du fait d'un terrain situé plus haut que le niveau de la rue.

Objectifs recherchés :

La volonté de la collectivité est de permettre la création de logements au plus près de la vie du village.

Les logements pour des familles pourront ainsi disposer d'une habitation individualisée mais faisant partie d'une forme urbaine partagée.

La « croute bâtie », par sa compacité, marquera l'entrée du village.

Les espaces intérieurs de l'îlot permettront aux habitants de profiter d'un jardin dans le village.

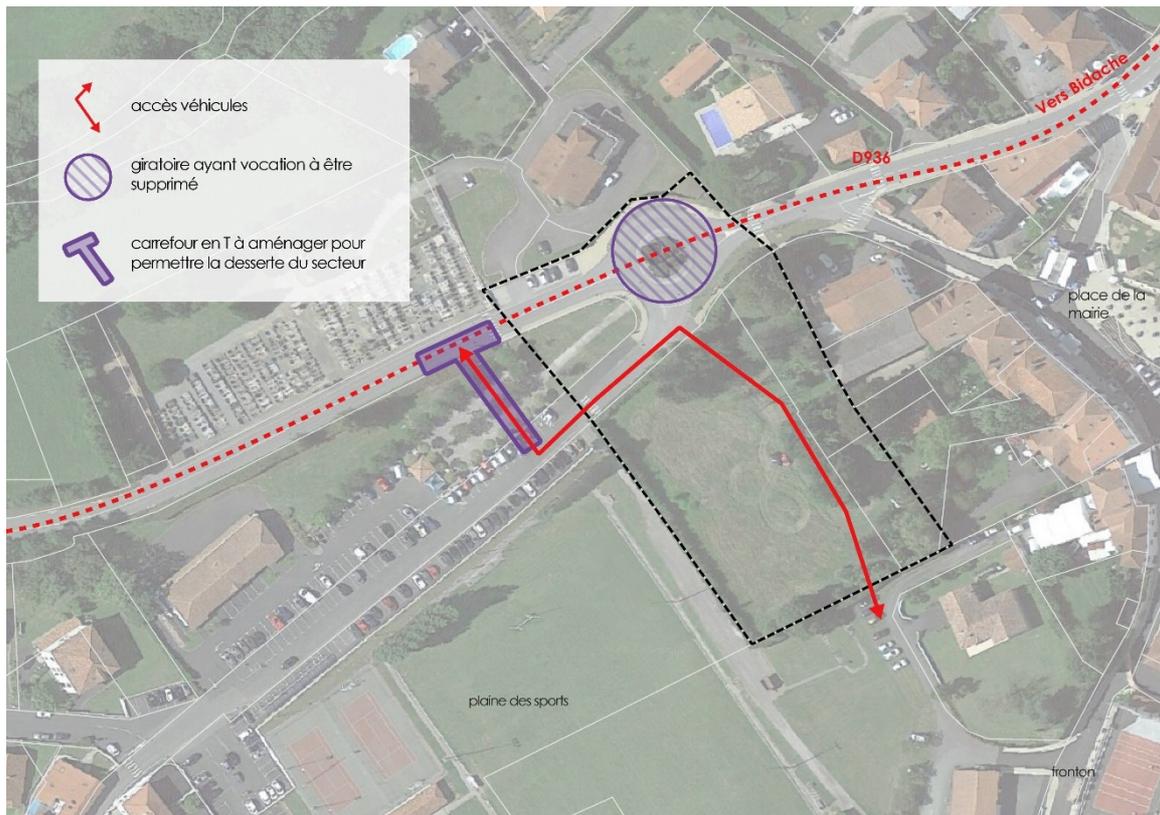
L'utilisation de la topographie permettant une intégration du bâti qui participera de la forme urbaine recherchée, en particulier en hauteur.

Une pré étude effectuée par le CAUE64 a permis aux élus de se positionner sur des pistes de réflexions.

Eléments pratiques « faire avec » :

Le site est bordé par une voirie existante sous forme d'impasse pour les véhicules.

Les liens avec le village se feront à pied. Le site sera desservi par une nouvelle voie qui le traverse de part en part. Celle-ci permettra de réaliser le bouclage entre la D936 et le bourg, grâce à un nouveau carrefour en T à aménager, envisagé à long terme.

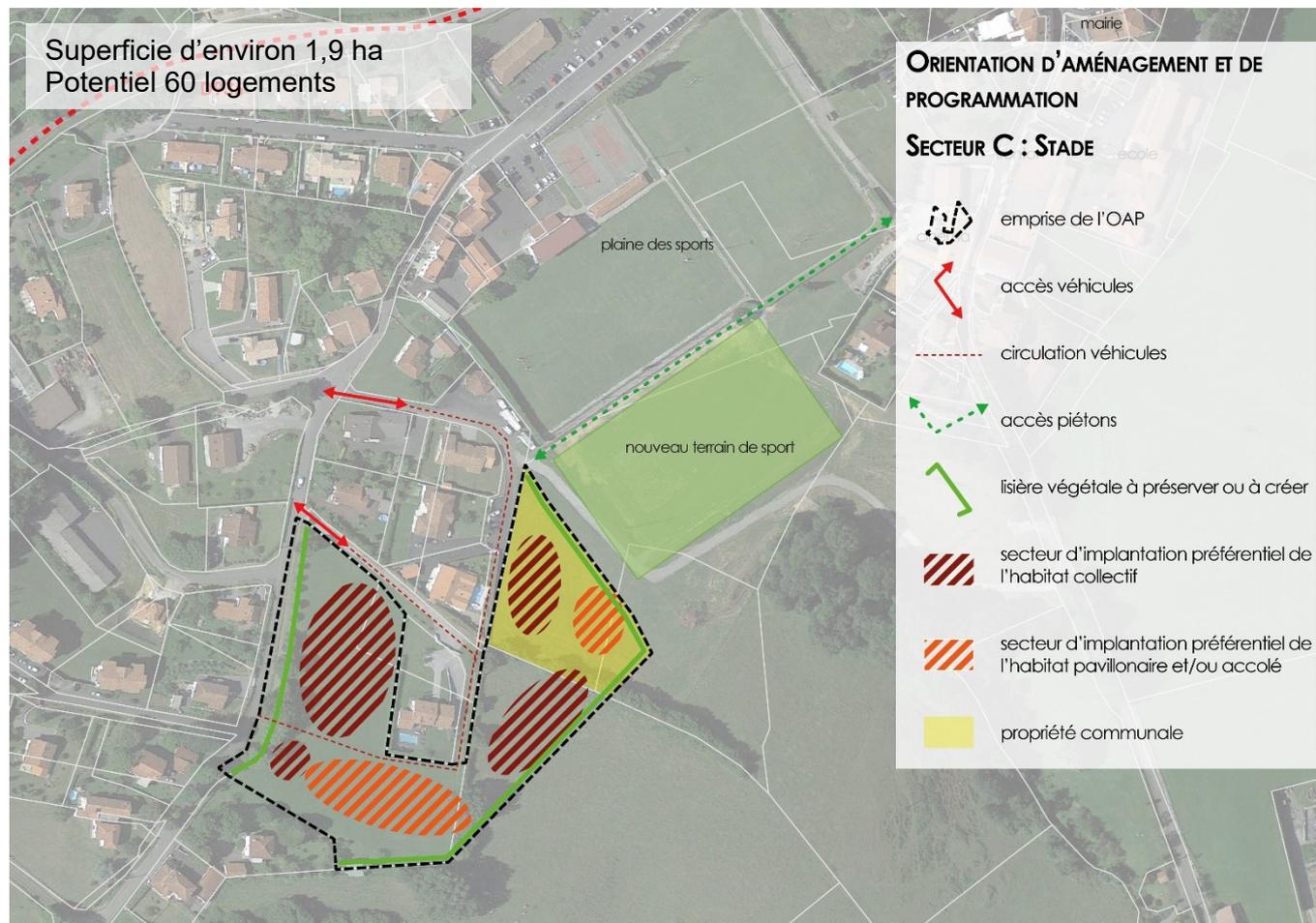


Principes généraux de l'aménagement :

	Principes de compatibilité stricts	Principes de compatibilité souples
Habitat <i>et autres destinations</i>	<p>40 logements sous forme de logements partagés implantés en ordre continu, dont à minima 50% de logements sociaux, parmi lesquels au moins la moitié sont des logements locatifs sociaux.</p> <p>Des logements implantés en ordre continu disposant en cœur d'îlot d'espaces verts, de jardins. Le cœur d'îlot est volontairement maintenu végétalisé, les habitations implantées en alignement de la voie afin de créer cette croute urbaine caractérisant le centre bourg.</p>	<p>Les logements peuvent également être utilisés sous forme groupée, pour deux logements par exemple dans le cadre de la mixité sociale de manière à accueillir des personnes seules (âgées par exemple, pouvant ainsi habiter dans le bourg, à proximité des services.</p>
Accès Déplacements Stationnements	<p>La voirie de desserte traverse le site du nord au sud et sert également à la circulation en lien avec les équipements sportifs et publics à proximité.</p> <p>Des aires de stationnement à proximité pourront bénéficier aux habitants (parking de midi, visiteurs) dès lors que cette utilisation se situera en dehors des moments d'usage par les équipements sportifs. Ce qui permet de les mutualiser.</p>	<p>Le giratoire ayant vocation à être supprimé à moyen terme, un nouvel accès sur la D936 à l'ouest du secteur sera aménagé. Des traversées piétonnes et cyclables seront aménagées conformément aux dispositions de l'article L.228-2 du Code de l'environnement.</p> <p>Les déplacements doux pourront utiliser les cheminements internes au bourg pour rejoindre le fronton, le cinéma notamment, en dehors des voies réservées aux véhicules.</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 qui, si elles peuvent être supportées au niveau de la Place, nuiraient ici à la perception générale.</p> <p>Les liaisons piétonnes à créer connecteront le secteur à l'aire de covoiturage existante « Bardos Stade. »</p>
Réseaux	Raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif	
Patrimoine Paysage Environnement	<p>L'esprit du bourg s'exprime ici par un bâti pratiquement continu dans l'esprit de la face opposée du même îlot face à l'église</p> <p>Le paysage végétal de l'intérieur de l'îlot doit être préservé. Il confère un effet végétal perceptible depuis l'espace public et un cadre de vie à valoriser.</p> <p>Il s'agit d'une opération de logements permettant de retrouver des gabarits, des volumes, en continuité afin de marquer l'entrée de ville par une forme urbaine dense, complétant ainsi celle existant sur la Place devant la Mairie.</p> <p>L'attention est attirée sur le fait que le terrain se situe dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable lthurriagua, indiqué sur le plan de zonage.</p> <p>Le terrain est impacté sur sa frange Nord par la zone de bruit de la RD936 (catégorie 4).</p>	<p>La situation du terrain du fait de la topographie permet également de créer des stationnements invisibles pour la plupart, intégrés dans le terrain, tout en favorisant ainsi la hauteur plutôt que l'étalement d'une construction.</p>

Secteur 1AUc :

Le programme comporte une soixantaine de logements, sous forme de collectifs, mais également de maisons individuelles, dont à minima 50% de logements sociaux. La moitié des logements sociaux sont locatifs (LLS). Le terrain communal sera à 100% en logements sociaux (LS).



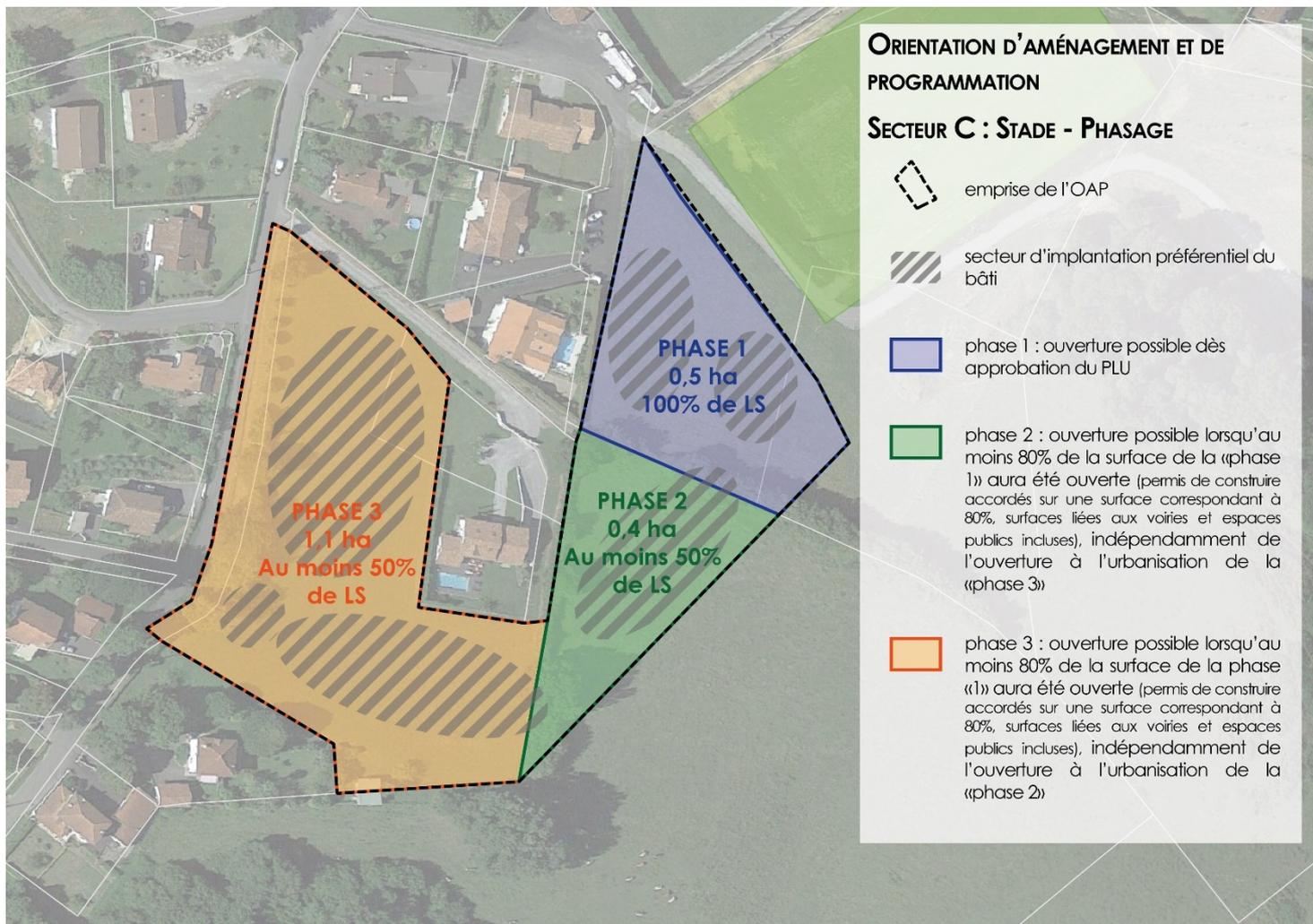
L'implantations des pylônes et de la ligne HTA est donnée à titre indicatif et devra faire l'objet de relevés précis pour prise en compte.

Contexte

Plusieurs espaces de développement récents se sont réalisés aux environs immédiats du centre bourg. Le secteur des aires de sports a été augmenté récemment d'une nouvelle aire visant à conforter l'offre à la fois quantitativement mais également qualitativement dans le sens d'un maintien et d'un développement de ces activités sur ce secteur de la commune. Le quartier dispose encore de terrains situés dans des espaces urbanisés qui, de par leurs dimensions importantes, posent la question de la forme et du contenu de leur urbanisation. La commune possède un terrain à la jonction entre le nouveau terrain de sport et les habitations du quartier.



Sur la gauche le terrain vu depuis la route avec son accès existant
De l'autre côté de la voie les maisons individuelles et à droite les collectifs



Phasage d'ouverture à l'urbanisation des différentes zones du projet

Le secteur devra être urbanisé selon un principe d'opération d'aménagement d'ensemble, pouvant être scindée en une opération par phase définie dans les OAP.

Le phasage du secteur est défini selon le schéma ci-dessus. Ce schéma prend en considération les unités foncières du secteur global pour permettre un aménagement concerté entre les propriétaires et cohérent avec le schéma graphique

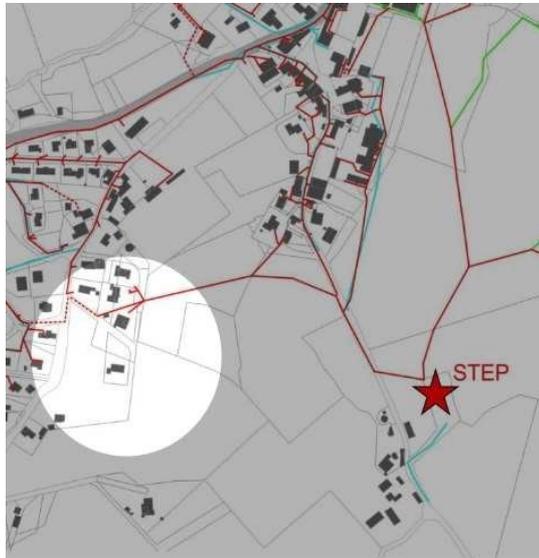
L'ouverture à l'urbanisation se réalisera selon le phasage suivant :

- Phase 1 : ouverture possible dès l'approbation du PLU
- Phase 2 et 3 : ouverture lorsqu'au moins 80% de la surface de la phase « 1 » aura été ouverte (permis de construire accordés sur une surface correspondant à 80% surfaces liées aux voiries et espaces publics incluses) ; les phases « 2 » et « 3 » peuvent être ouvertes à l'urbanisation indépendamment l'une de l'autre. Sur chacune d'entre elles devront être produits au moins 50% de logements sociaux.

Objectifs recherchés :

La volonté de la commune consiste à mener une réflexion globale et raisonnée sur un ensemble plus vaste que sa propriété et incluant en particulier, mais pas seulement, les questions en lien avec les déplacements, le logement social, la mixité sociale. Il s'agit d'intégrer au quartier la création du terrain de sport actuellement en excroissance par rapport au tissu urbain de manière à ce qu'il y soit intégré. La forme urbaine doit composer avec un quartier sur lequel existent déjà des logements de type individuel, des logements de type collectif. La collectivité souhaite maintenir cet équilibre et permettre des formes urbaines variées.

Eléments pratiques « faire avec » :



Une canalisation d'assainissement collectif passerait sur le terrain communal en partie Nord. Des investigations détaillées permettront de la localiser précisément et de prendre les dispositions permettant de ne pas l'impacter. Dans tous les cas une bande inconstructible de part et d'autre de la canalisation publique EP et EU devra être respectée.



Eclairage sur le site

Principes généraux de l'aménagement :

	Principes de compatibilité stricts	Principes de compatibilité souples
Habitat <i>et autres destinations</i>	<p>Une soixantaine de logements, sous forme de collectifs, mais également de maisons individuelles, dont à minima 50% de logements sociaux. La moitié des logements sociaux sont locatifs (LLS). Le terrain communal sera à 100% en logements sociaux (LS). Chaque unité foncière devra compter au moins 50% de LS.</p> <p>Des logements sous forme de maisons individuelles et de collectifs.</p> <p>Les logements collectifs, de par leur volumétrie plus importante sont indiqués en lien avec les espaces de sports, ou le long de la voie principale d'accès, non loin des collectifs existants. Les habitations individuelles étant placées sur la frange Sud /Est et au nord-est là où les constructions formeront la limite de l'urbain.</p> <p>Le terrain communal est destiné à une opération de logements collectifs constituée en totalité de logements locatifs sociaux.</p>	<p>Les logements peuvent également être utilisés sous forme groupées, accolées, pour deux logements par exemple dans le cadre de la mixité sociale de manière à accueillir des personnes seules (âgées par exemple, pouvant ainsi habiter dans le bourg, à proximité des services.</p>
Accès Déplacements Stationnements	<p>La voirie de desserte utilise un accès dans l'angle du terrain ainsi que par la voirie existante interne au quartier.</p> <p>Des aires de stationnements pour les logements collectifs en dehors de ceux réalisés dans les édifices pourront permettre de réaliser de petites poches de stationnements plutôt qu'une seule importante afin de conserver une échelle de quartier.</p> <p>Des liens piétons pourront être prévus en lien avec les équipements de sports, en direction du village.</p>	<p>Deux accès qui peuvent être traités en sens unique mais sans obligation</p> <p>Il y a volonté de bouclage de la voie pour éviter les effets d'impasses.</p> <p>Les liaisons piétonnes à créer connecteront le secteur à l'aire de covoiturage existante « Bardos Stade. »</p>
Réseaux	Raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif	Une attention particulière sera portée au réseau d'assainissement passant sur le terrain communal.
Patrimoine Paysage Environnement	<p>Une lisière végétale est à créer sur l'interface entre l'opération et les espaces agricoles au Sud, ainsi que les espaces de sport au Nord dans l'esprit des haies bocagères existantes à proximité.</p> <p>L'attention est attirée sur le fait que le terrain se situe dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable lthurriagua, indiqué sur le plan de zonage.</p> <p>Des pylônes se situent à proximité ainsi qu'une ligne HTA. Une attention particulière sera portée à cette contrainte.</p>	La situation du terrain permet également de créer des stationnements internes au site plutôt que périphériques, pour en diminuer l'impact dans les perspectives éloignées.

Secteur 1AUe :

Face au centre bourg l'urbanisation a été faite au fur et à mesure des constructions sans projet global. En résulte des « dents creuses », des voies en impasses notamment.

Le programme comporte 16 à 20 logements sous forme de collectifs, dont 50% de logements sociaux.

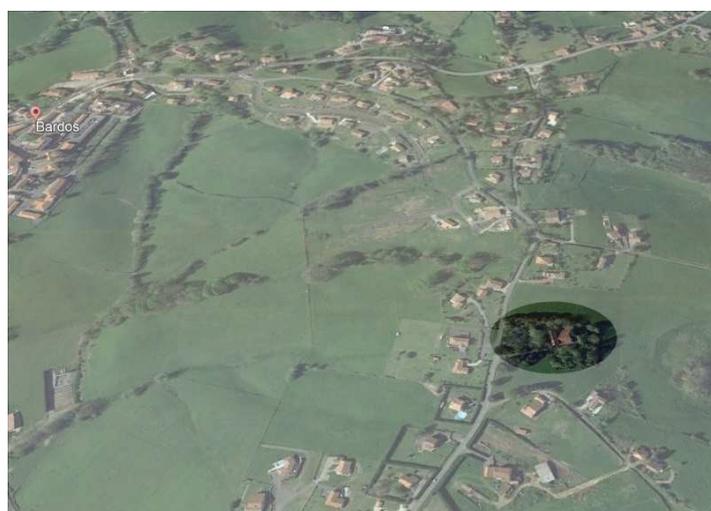


Contexte

Plusieurs espaces de développement récents se sont réalisés aux environs immédiats du centre bourg.

Le vallon est un espace autour duquel, au travers des documents de planification précédents, des constructions nouvelles se sont réalisées, sous la forme de grandes maisons individuelles.

Il reste dans ce secteur de la commune une grande propriété boisée sur laquelle se trouve une maison ancienne. Cette propriété a déjà fait l'objet de divisions parcellaires (partie Est de la parcelle), raison pour laquelle l'OAP ne concerne que la partie restante.



Objectifs recherchés :

La collectivité a souhaité préserver le parc existant en partie, permettre la réutilisation de la maison existante tout en favorisant une optimisation de l'aménagement du parc permettant d'accueillir plusieurs familles.

Éléments pratiques « faire avec » :



Une canalisation d'assainissement collectif doit être amenée au droit de l'unité foncière.

Eclairage sur le site

Principes généraux de l'aménagement :

	Principes de compatibilité stricts	Principes de compatibilité souples
Habitat <i>et autres destinations</i>	16 à 20 logements sous forme de collectifs, dont a minima 50% de logements sociaux (LS). La moitié des logements sociaux sont locatifs. Des logements sous forme de collectifs, d'une part en lien avec la volumétrie existante de la maison (qui est à conserver), et ainsi favoriser une certaine densité, tout en conservant une partie essentielle du parc au plan végétal.	Les logements peuvent également être utilisés sous forme de logements partagés horizontalement ou verticalement de manière à permettre l'utilisation de jardins tout autour du bâtiment par exemple.
Accès Déplacements Stationnements	Un accès existe au Sud, il sera conservé pour desservir la maison existante Un autre accès sera créé au Nord pour accéder aux logements. L'idée est de ne pas créer de voie de bouclage interne afin de préserver au maximum le parc dans son intégrité. Une aire de stationnement placée dans l'angle Nord, en relation directe avec la voirie à créer est proposée. Elle pourra servir aux visiteurs ou au stationnement de midi. Les autres stationnements seront en partie réalisés dans l'emprise des bâtiments en travaillant et dans les extérieurs sous condition de créer un espace végétal d'intégration paysagère. Les cheminements piétons internes à la propriété ainsi que l'utilisation du parc boisé (pour les enfants, les promenades) doivent être favorisés.	L'arrière de la parcelle pourra être desservi indifféremment par l'une ou l'autre entrée, la perspective est de réduire au maximum l'emprise des voies.
Réseaux	Raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif	Une attention particulière sera portée au réseau d'assainissement qui doit être amené au droit de la parcelle
Patrimoine Paysage Environnement	Au plan paysager cet espace boisé se doit d'être préservé, constituant de plus un des rares espaces aussi bien paysager actuellement. Il constituera un espace partagé par les résidents. Sur la partie Ouest qui sera obligatoirement défrichée, une lisière végétale doit être recréée.	La perception depuis l'espace public préférentiellement d'un rideau végétal, ne laissant même pas percevoir la maison existante est un élément à privilégier dans le traitement à venir de l'opération qui utilisera la partie du parc complétée de lisières boisées comme une sorte d'écran aux bâtis qui y seront créés.