



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LOUHOSSOA

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ARTELIA REGION SUD-OUEST SITE DE PAU

Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
64053 PAU CEDEX 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax. : +33 (0)5 59 84 30 24

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
PAYS BASQUE
COMMUNE DE LOUHOSSOA**

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
1. SECTEUR LAURENTZENEA	3
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	3
1.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	4
1.3. SCHEMAS D'INTENTIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT	5
1.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION	8
2. SECTEUR BORDETCHEA	9
2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	9
2.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	10
2.3. SCHEMAS D'INTENTIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT	11
3. ROUTE DE MACAYE	13
3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	13
3.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	14
3.3. SCHEMAS D'INTENTIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT	14
3.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION	15
4. ROUTE DE MACAYE-EST	16
4.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	16
4.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	17
4.3. SCHEMAS D'INTENTIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT	17

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LOUHOSSOA

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

INTRODUCTION

A travers l'élaboration de son PLU, la commune de Louhossoa s'oriente vers un développement urbain équilibré et maîtrisé en continuité du bourg, dans les secteurs situés en frange urbaine. La topographie du territoire communal a aussi orienté les choix de développement sur les zones les moins pentues, sur lesquelles l'impact paysager est moindre.

L'orientation d'aménagement et de programmation permet à la commune de préciser les conditions d'aménagement des secteurs stratégiques à structurer et aménager, dans la continuité du tissu urbain existant. Cette orientation, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoit les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, afin d'assurer l'insertion paysagère des projets, la mise en valeur de l'environnement, la continuité des formes urbaines.

La commune a ainsi souhaité préciser des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs qui relèvent d'une nécessité d'organisation en raison des enjeux urbains en termes de de fonctionnement et de composition.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU, à savoir :

- Préserver la cadre de vie, la qualité paysagère et environnementale,
- Gérer l'organisation urbaine de façon à permettre un développement harmonieux de Louhossoa,
- Conforter les activités économiques et pérenniser l'activité agricole.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LOUHOSSOA

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

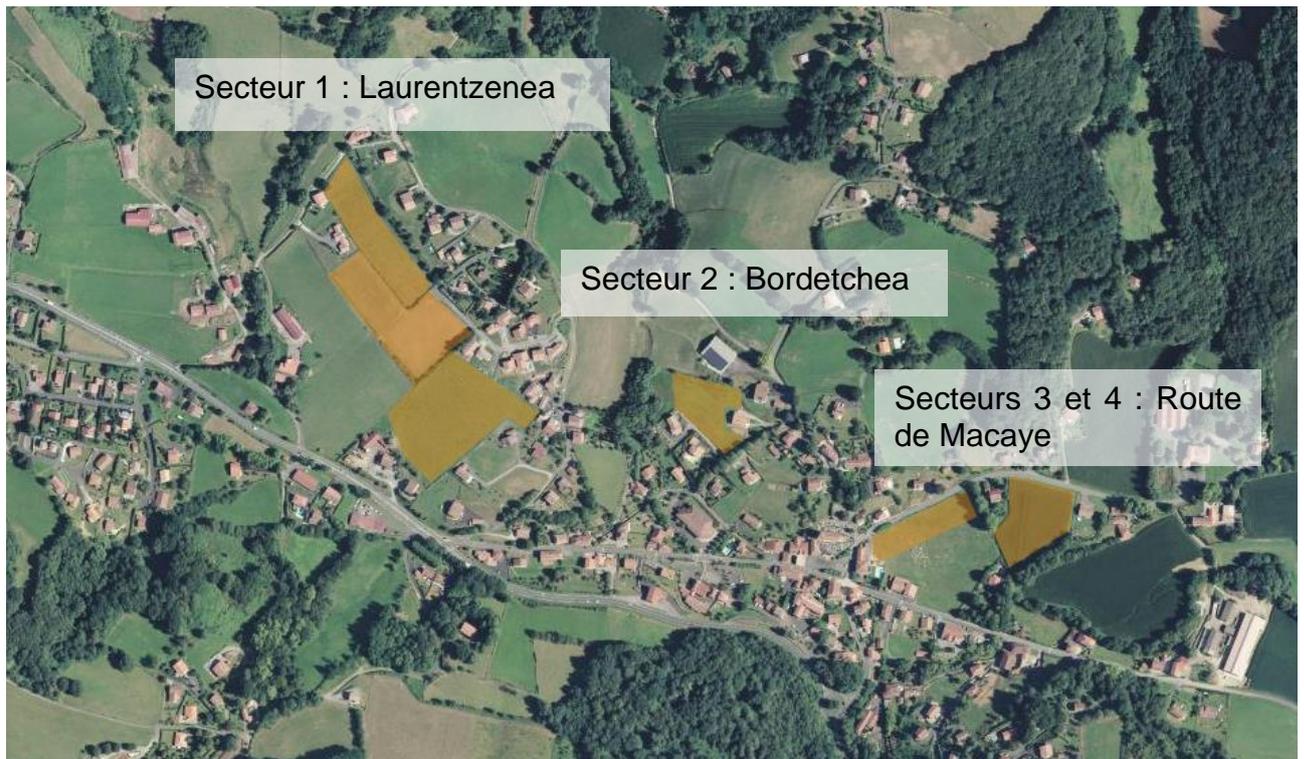


Fig. 1. Localisation des zones concernées

1. SECTEUR LAURENTZENEA

1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le site, localisé à l'Ouest de la commune s'implante dans le prolongement du lotissement communal. Cette position lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier à dominante résidentielle.

L'enjeu majeur réside dans l'intégration paysagère de ce nouveau quartier, fortement perceptible depuis la route départementale en entrée de bourg. Cette sensibilité est renforcée par la topographie en versant. Les structures plantées, de type haie bocagère, présentes sur le site permettront de garantir l'insertion paysagère du quartier, tout en maintenant son image champêtre.

Le deuxième enjeu concerne la forme urbaine, qui devra tenir compte des particularités du village basque, notamment l'orientation des façades à l'Est, l'implantation en front de rue et la qualité architecturale.

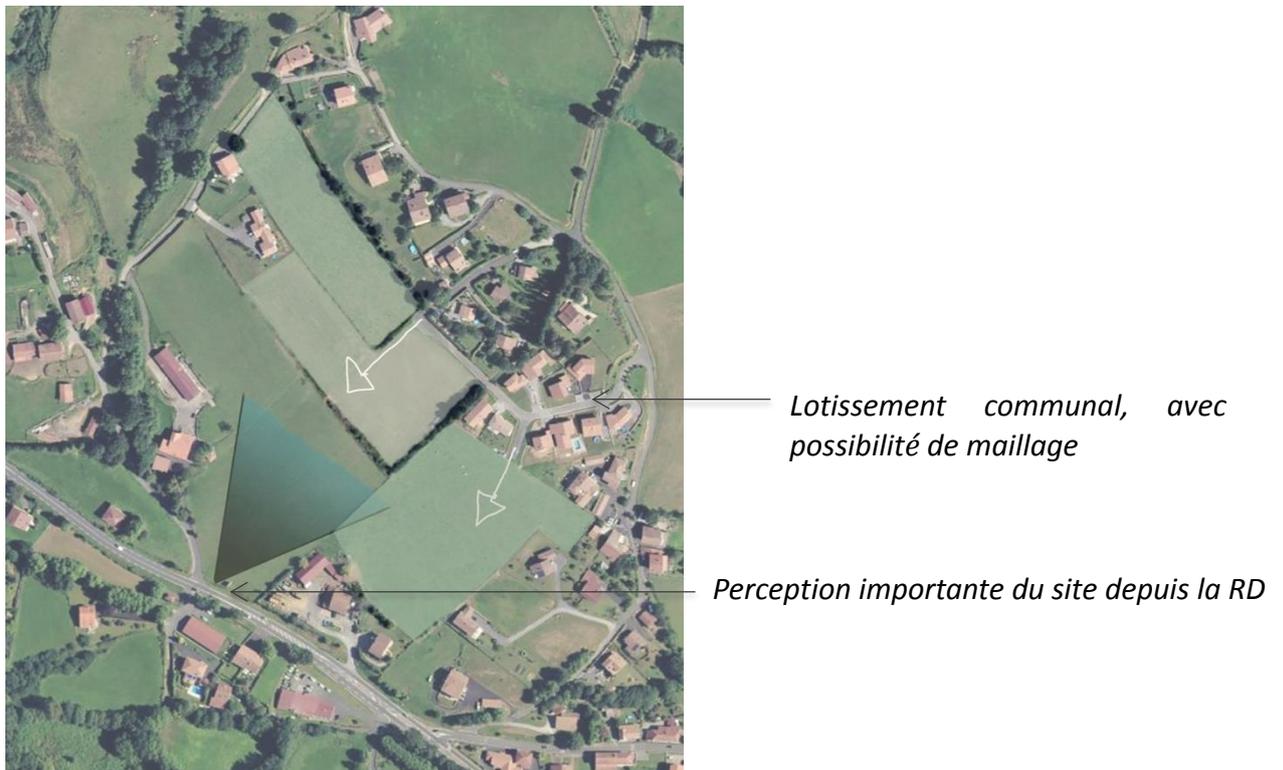


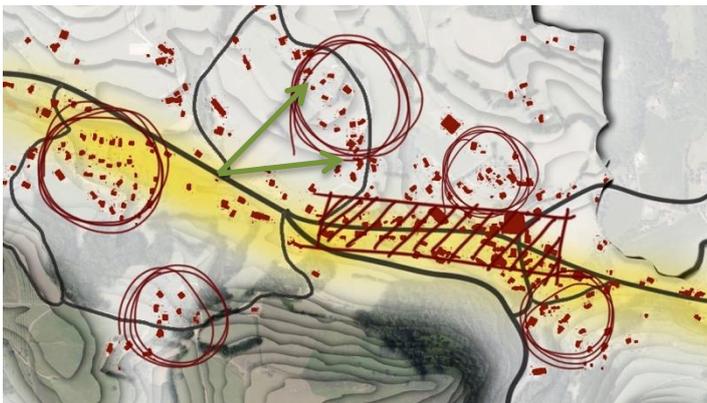
Fig. 2. Le site dans son environnement



Une vue importante dans la perception du bourg depuis la route départementale



Un environnement très rural qui doit servir de référence aux extensions futures



L'extension du lotissement communal pourrait permettre de renforcer la présence du village depuis la route départementale. Cependant, les formes urbaines et les limites devront être maîtrisées afin de prolonger les caractères du paysage rural.



L'orientation et la hauteur du bâti sont deux facteurs essentiels pour l'intégration du bâti dans le paysage.



Liaison piétonne entre le quartier et le centre bourg

1.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le quartier devra prolonger les structures existantes du lotissement communal en prolongeant le maillage des voies et en favorisant une perméabilité pour les déplacements doux, notamment vers le bourg (liaison vers le cheminement existant). La composition générale du nouveau quartier s'établira autour d'une nouvelle voie est/ouest, entre le lotissement et le chemin Haramboure.

Le quartier devra proposer une mixité de formes urbaines favorisant une densité moyenne d'environ 15 logts/ha, mais aussi articuler les espaces autour de « petits » espaces publics. On retrouvera ainsi :

- Une zone d'habitat collectif,
- Une zone de lots libres pour maisons individuelles.

Enfin, une attention particulière sera portée au confortement des haies champêtres, notamment en limite Sud, haies qui permettront de créer un filtre végétal entre les espaces agricoles et les espaces bâtis. Les haies perpendiculaires seront aussi conservées afin de limiter les vis à vis entre les différents ensembles bâtis.

1.3. SCHEMAS D'INTENTIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Organisation urbaine du site, accès et desserte interne

Le développement urbain de cette zone devra participer à prolonger les caractères urbains du village. On veillera ainsi à respecter les principes suivants :

- organiser le bâti autour d'une rue (entre le lotissement communal et le chemin Haramboure) aux contours irréguliers, créant des placettes,
- privilégier une implantation du bâti en limite de propriété ou proche de la rue,
- privilégier l'orientation des maisons à l'Est ainsi que des volumes simples,
- intégrer du bâti collectif, évoquant le volume de la ferme basque.

Le traitement des voies et les liaisons douces

Afin de ne pas renforcer la perception urbaine du quartier, la voie principale sera de type voie partagée, privilégiant ainsi une perception plus « rurale » du quartier. On préférera ainsi une voie avec caniveau central et des surlargeurs permettant les circulations douces. Des arbres d'essence locale pourront agrémenter et ombrager les circulations, sans pour autant créant d'alignement trop régulier.

D'autre part, une circulation douce sera intégrée le long de la haie champêtre Nord/Sud, reliant le quartier à la route départementale. Cette circulation ne sera pas imperméabilisée et la haie sera confortée par des essences similaires.

Le maintien de la structure paysagère du site

De façon à assurer la transition entre le nouveau quartier bâti et l'espace agricole, mais aussi pour réduire l'impact du quartier depuis la route départementale, la lisière plantée sera confortée sur la frange Sud du site. Cette structure plantée sera de type haie bocagère, composée d'essences locales.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LOUHOSSOA

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

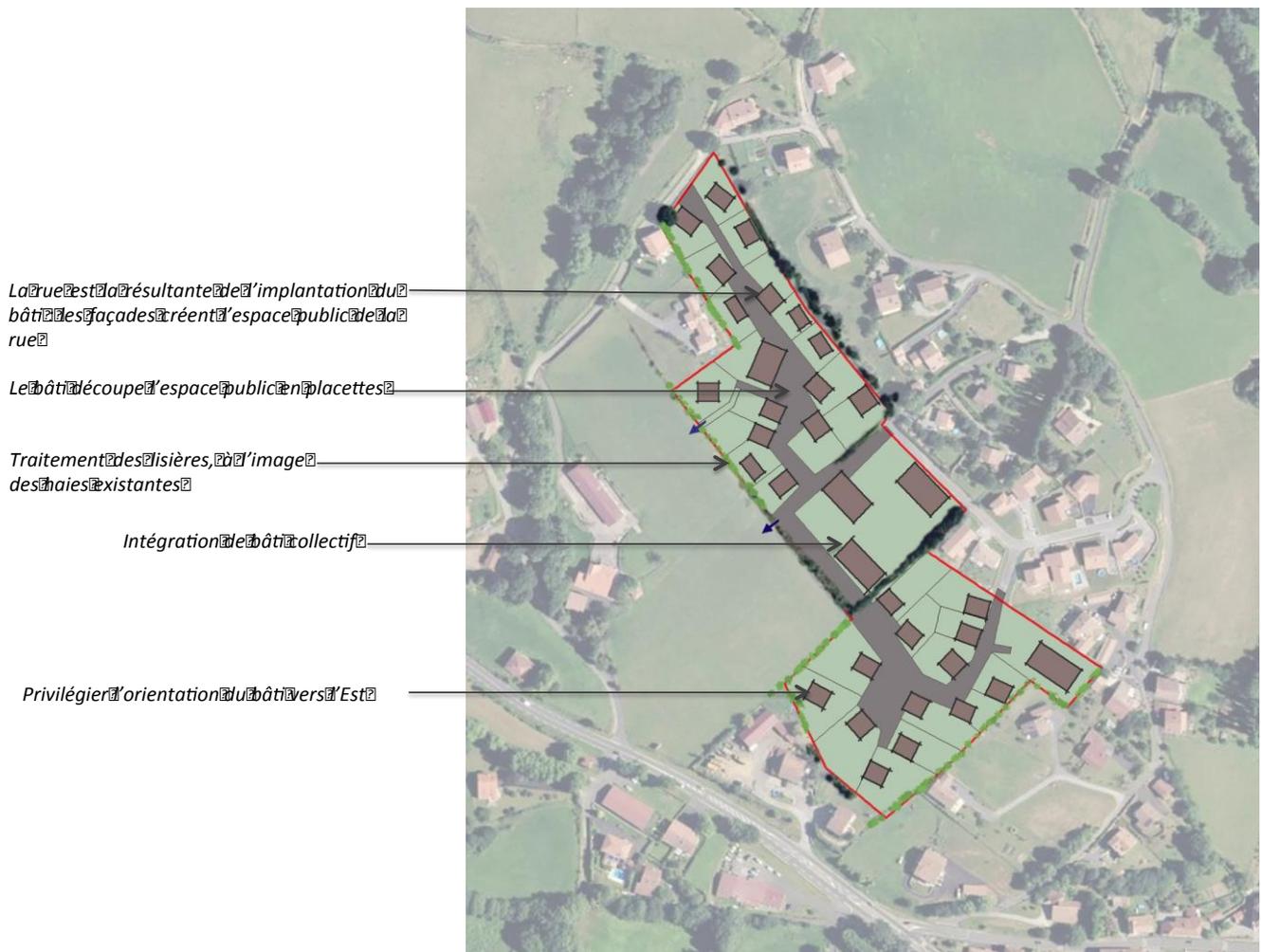


Fig. 3. Exemple d'implantation du bâti autour de la voie

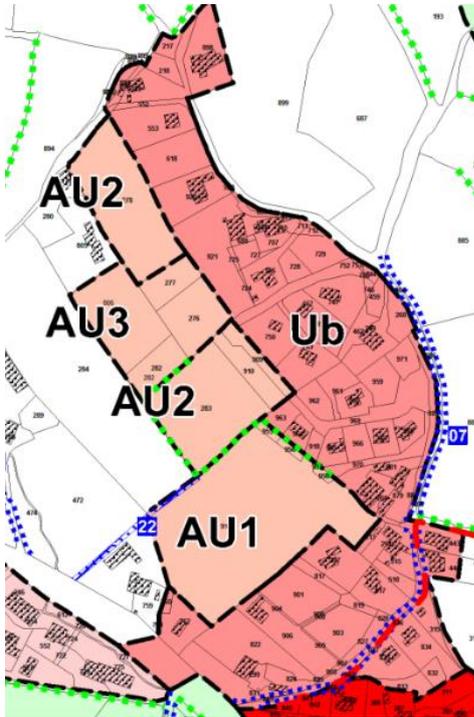
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LOUHOSSOA

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Fig. 4. Schéma d'aménagement du secteur Laurentzenea

1.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION



Dans une volonté de programmation du développement de son bourg en cohérence avec les équipements existants ou à créer :

- l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser AU2 ne pourra être possible qu'à partir du 1^{er} janvier 2021,
- l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser AU3 ne pourra être possible qu'à partir du 1^{er} janvier 2025 et à la condition que 70% minimum des permis de construire des lots prévus dans la zone AU2 soient délivrés.

2. SECTEUR BORDETCHEA

2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le site, localisé au Nord de la commune, s'implante le long du chemin qui monte à l'arrière de l'église. Cette rue, à proximité de la place du village, est bordée de beaux chênes. Plusieurs maisons récentes bordent cette voie. Une grosse ferme labourdine, au volume important et surplombant le terrain, a récemment fait l'objet d'une réhabilitation avec la création de 3 logements. La présence d'un bâtiment d'élevage impose un recul des habitations de 50 mètres.

Le terrain est en pente douce vers le talweg et présente un versant régulier vers le bourg.

Un chemin d'accès aux deux maisons situées au Sud de la parcelle permet de desservir le site, sans toutefois proposer un maillage.

L'enjeu d'aménagement de ce secteur repose sur l'intégration du bâti dans le paysage du versant ; à l'image de la ferme existante l'implantation de bâti au volume simple, au pignon orienté à l'Est, permettra de prolonger les caractères existants.

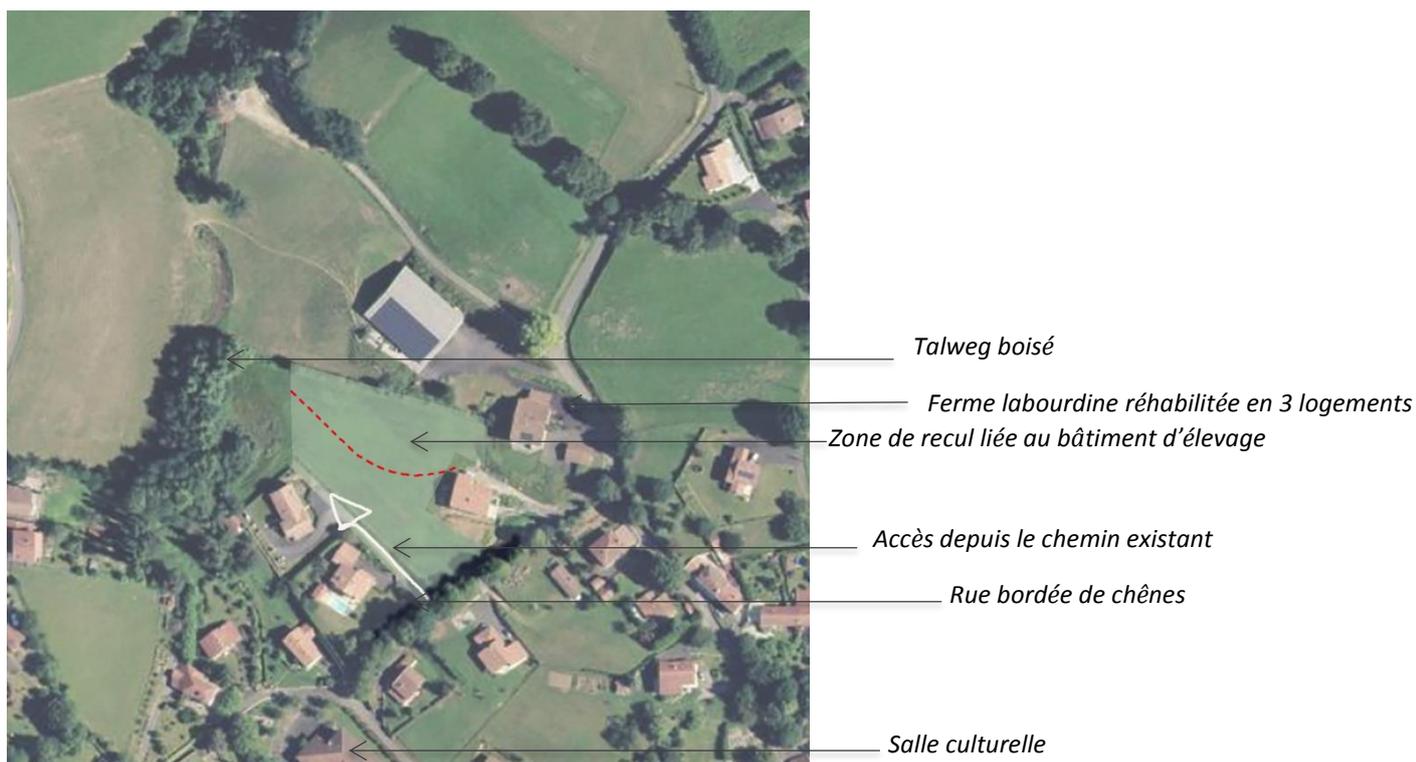


Fig. 5. Le site dans son environnement



La vue vers le Sud, depuis le chemin, permet d'observer l'orientation du bâti vers l'Est, sans alignement sur la rue.



Le volume de la ferme, une référence intéressante pour du bâti collectif

2.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'ensemble à bâtir ne pourra pas bénéficier d'un maillage des voies, cependant, le chemin existant pourra être mutualisé afin de ne proposer qu'une entrée/sortie. Les aires de stationnements serviront aussi au retournement des véhicules.

Afin de s'insérer au mieux dans le paysage et de proposer une densité intéressante aux abords du bourg, on privilégiera l'implantation de bâtiments collectifs, dont les volumes rappelleront celui de

la ferme. On retrouve ainsi sur le secteur une zone d'habitat collectif (densité moyenne d'environ 25 à 28 logements à l'hectare).

Enfin, une attention particulière sera portée au confortement des haies champêtres, notamment en limite Nord, haies qui permettront de créer un filtre végétal entre les espaces agricoles et les espaces bâtis. Enfin, une attention particulière sera portée aux aires de stationnements, qui devront être ombragées par des essences locales.

2.3. SCHEMAS D'INTENTIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Organisation urbaine du site, accès et desserte interne

Le développement urbain de cette zone devra participer à prolonger les caractères urbains du village. On veillera ainsi à respecter les principes suivants :

- Accès depuis la voie existante,
- Implantation des aires de stationnements à l'arrière du bâti,
- Implantation de bâti au volume simple avec pignon orienté à l'Est.

Le maintien de la structure paysagère du site

De façon à assurer la transition entre le nouveau quartier bâti et l'espace agricole, la lisière plantée sera confortée au Nord du site. Cette structure plantée sera de type haie bocagère, composée d'essences locales.

Afin de limiter le vis à vis avec les habitations voisines, de telles haies seront plantées en limite Est. Le chemin sera planté d'arbres d'alignement, d'essences locales.



Fig. 6. Schéma d'aménagement du secteur Bordetechea

3. ROUTE DE MACAYE

3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le site, localisé à l'Est de la commune, s'implante le long de la Route de Macaye, RD252, en entrée de bourg. Il est en légère pente vers le cours d'eau de *la Moulina*. Une belle ripisylve marque sa présence et souligne l'orientation de la vallée.

Au nord de la route départementale, plusieurs maisons sont implantées en surplomb de la voie et en recul, ne participant pas à créer une perspective urbaine. L'entrée dans le bourg ne se ressent qu'en arrivant devant l'église avec un resserrement de la voirie. Récemment, la commune a aménagé les abords de la route départementale avec l'implantation d'un cheminement piéton, favorisant les déplacements doux.

La parcelle située à l'Est, séparée de la zone étudiée par une maison, fait l'objet d'un projet d'urbanisation par la commune.

L'enjeu d'aménagement de ce secteur repose sur l'aménagement d'un quartier en entrée de bourg, à proximité immédiate de la place et des implantations urbaines anciennes.

Il s'agira aussi de proposer un maillage intégrant le développement futur de l'ensemble de la zone, entre le centre ancien et l'urbanisation à venir à l'Est



Impact de l'urbanisation future sur la perception de l'entrée de bourg – RD252

Parcelle à urbaniser - projet communal

Ruisseau et ripisylve

Fig. 7. Le site dans son environnement



Le site s'implante le long de la route départementale, qui ne témoigne pas de l'approche du bourg et ne présente pas d'alignement urbain.

3.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le quartier devra présenter une première urbanisation de l'entrée de bourg depuis la route de Macaye, en tenant compte des évolutions futures et de l'urbanisation de l'ensemble de cette zone, pour rejoindre la route d'Helette.

A l'image du village, la route départementale ne jouera pas un rôle structurant dans l'urbanisation du quartier, qui s'organisera autour d'une voie interne de desserte, permettant aussi de limiter les entrées et sorties sur la RD 252. Une attention particulière sera portée à l'homogénéité du traitement de la limite des lots sur la route départementale. On recherchera alors une harmonie dans le traitement de la clôture sur rue.

Le quartier sera composé de lots libres pour maisons individuelles avec une densité moyenne d'environ 15 logts/ha.

3.3. SCHEMAS D'INTENTIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Organisation urbaine du site, accès et desserte interne

Le site sera desservi par une rue interne, sur laquelle viendront s'implanter les maisons. Cela permettra de renforcer la convivialité des espaces publics à l'intérieur du quartier.

Le développement urbain de cette zone devra participer à prolonger les caractères urbains du village. On veillera ainsi à respecter les principes suivants :

- organiser le bâti autour d'une rue,
- privilégier une implantation du bâti en limite de propriété ou proche de la rue,
- privilégier l'orientation des maisons à l'Est ainsi que des volumes simples.

Le traitement des voies et les liaisons douces

Afin de ne pas renforcer la perception urbaine du quartier, la voie principale sera de type voie partagée, privilégiant ainsi une perception plus « rurale » du quartier. On préférera ainsi une voie avec caniveau central et des surlargeurs permettant les circulations douces. Des arbres d'essence locale pourront agrémenter et ombrager les circulations, sans pour autant créant d'alignement trop régulier.

Le maintien de la structure paysagère du site

De façon à assurer la transition entre le nouveau quartier bâti et l'espace agricole, mais aussi pour réduire l'impact du quartier depuis la route d'Helette, une lisière plantée sera mise en œuvre sur la frange Sud du site. Cette structure plantée sera de type haie bocagère, composée d'essences locales.

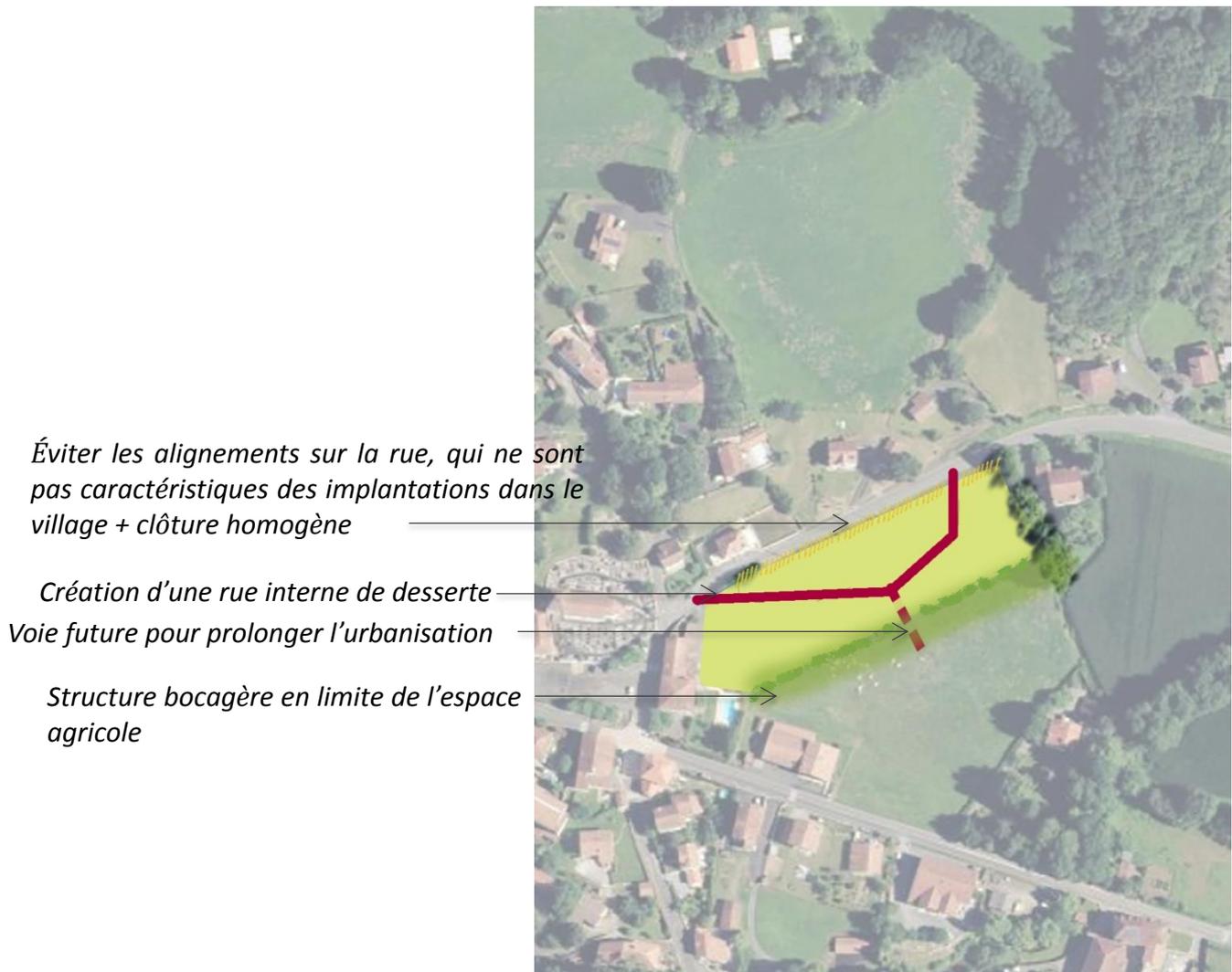


Fig. 8. Schéma d'aménagement du secteur Route de Macaye

3.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Dans une volonté de programmation du développement de son bourg dans le temps en cohérence avec le tissu urbain existant et les équipements existants ou à créer l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser AU4 ne pourra être possible qu'à partir du 1^{er} janvier 2027.

4. ROUTE DE MACAYE-EST

4.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le site, localisé à l'Est de la commune, s'implante le long de la Route de Macaye, RD252, en entrée de bourg. Il est en légère pente vers le cours d'eau de *la Moulène*. Une belle ripisylve marque sa présence et souligne l'orientation de la vallée.

La parcelle est située dans le prolongement du secteur 3.

Il s'agira d'améliorer la perception de la séquence d'entrée dans le bourg mais aussi de proposer une continuité entre les secteurs 3, 4 et le centre du village.



Impact de l'urbanisation future sur la perception de l'entrée de bourg – RD252

Parcelle à urbaniser - secteur 4

Parcelle à urbaniser - secteur 3

Ruisseau et ripisylve

environnement



Le site s'implante le long de la route départementale, ponctuée de maisons isolées. Il est bordé d'une belle ripisylve.

4.2. PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le quartier devra marquer l'entrée du bourg depuis la route de Macaye.

A l'image du village, la route départementale ne jouera pas un rôle structurant dans l'urbanisation du quartier, qui s'organisera autour d'une cour de desserte, permettant aussi de limiter les entrées et sorties sur la RD 252.

Afin de protéger les abords de la ripisylve, une frange naturelle sera maintenue au Sud de la parcelle.

L'implantation de logements collectifs et de maisons groupées permettront de marquer l'entrée dans le village, grâce une volumétrie proche du bâti traditionnel du bourg. On prévoira ainsi une densité aux alentours de 18 logements/ha, dont 50% de logement social.

4.3. SCHEMAS D'INTENTIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Organisation urbaine du site, accès et desserte interne

Le site sera desservi par une cour, sur laquelle viendront s'implanter les maisons groupées et les logements collectifs. Une attention particulière sera portée au traitement de cet espace public, en référence à une placette, et non une simple zone de stationnements.

Les liaisons douces

Une liaison douce sera aménagée vers le secteur 3. Sa largeur sera de 3 m minimum pour permettre l'accès et l'entretien de la partie naturelle au Sud.

Le maintien de la structure paysagère du site

Conformément au schéma, un espace naturel sera maintenu aux abords de la ripisylve.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LOUHOSSOA

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Fig. 10. Schéma d'aménagement du secteur Route de Macaye-EST