

# P.L.U.

## Plan Local d'Urbanisme

ASCAIN - AZKAINE

# ASCAIN

# 3

## Orientations d'aménagement et de programmation

Dossier d'Approbation

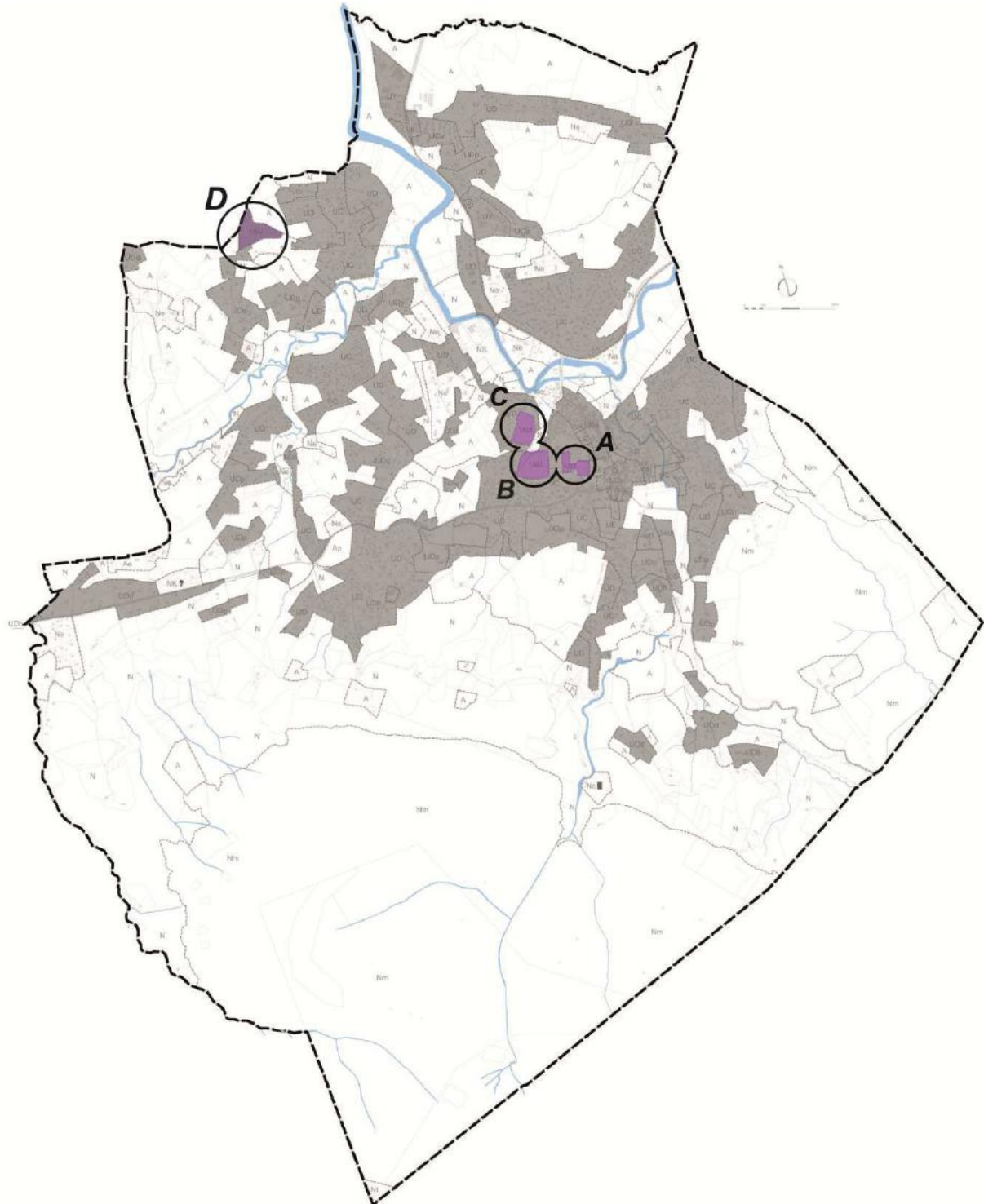
PLU à contenance POS approuvé le 31 décembre 2000

Révision simplifiée n°1, Révision simplifiée n°2 et Modification n°1 en date de Février 2008

P.L.U.	PRESCRIPTION	PADD	ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION
	26 janvier 2007	08 novembre 2012	26 Juillet 20013	26 Décembre 2013 au 27 Janvier 2014	
	A. Vanel-Duluc architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine C. Barroso ingénieur agronome écologue				

Les objectifs énoncés au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, en particulier sur les problématiques du respect de la qualité de l'urbanisme et du logement doivent trouver un écho dans le document d'urbanisme, qui favorise les souhaits émis dans le PADD.

Pour cela la commune a identifié différents sites qui font l'objet d'**orientations d'aménagement** :

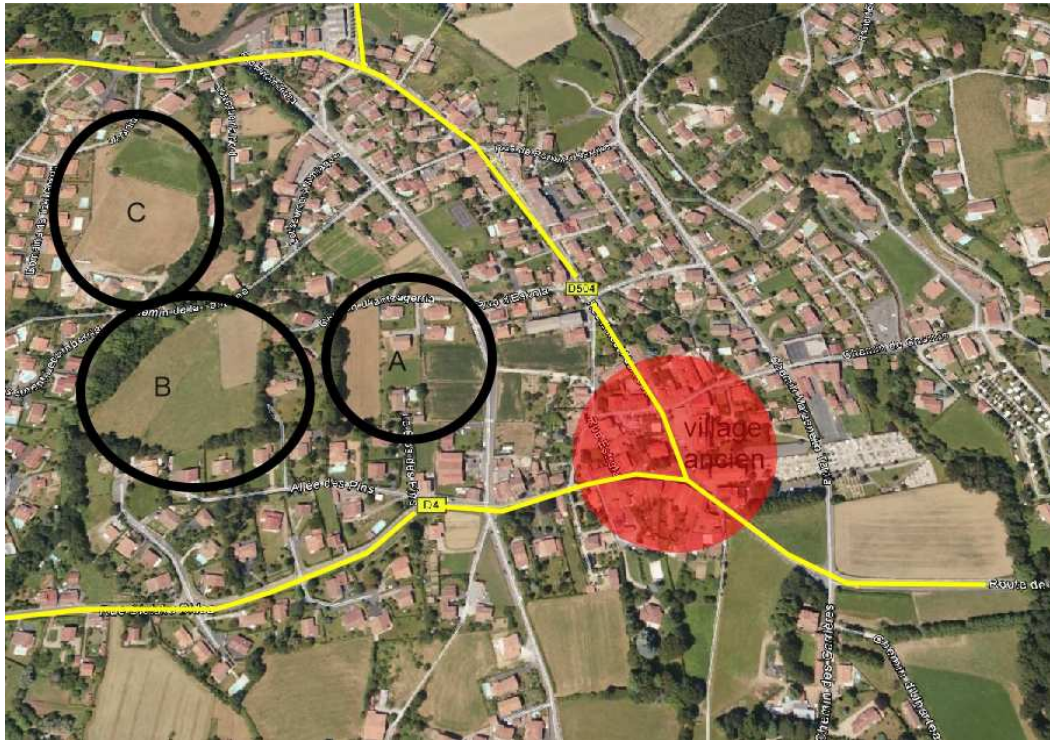


**Situation des orientations d'aménagements sur le territoire  
(en gris les zones urbaines du PLU°)**

Au plan de **la programmation**, ces différentes orientations font l'objet de zonages qui indiquent leur rythme de développement, c'est à dire en zone 1AU à urbanisation différée

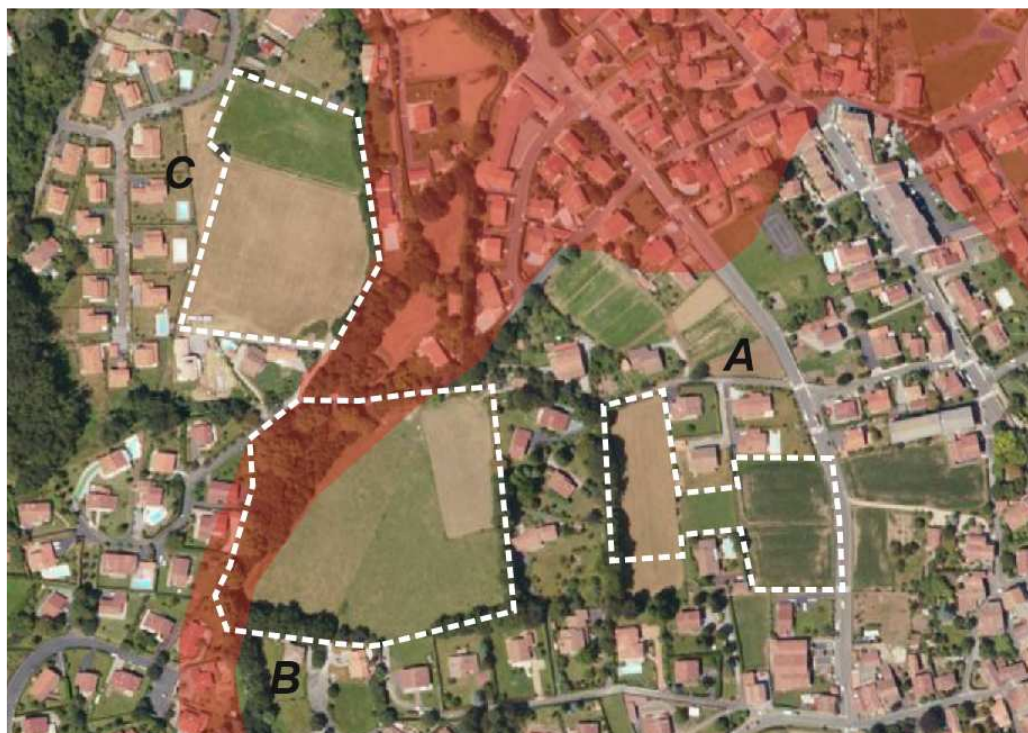
Ces orientations d'aménagement visent des terrains situés à proximité du village ancien, sur des espaces bien placés au plan des infrastructures routières, pour lesquels il existe un véritable enjeu en termes de développement

La collectivité se doit d'indiquer à minima des éléments de développement afin d'une part d'éviter un éventuel gaspillage de l'espace, d'autre part de permettre ainsi la mise en place de programmes correspondant aux actions qu'elle souhaite soutenir au travers du PADD.

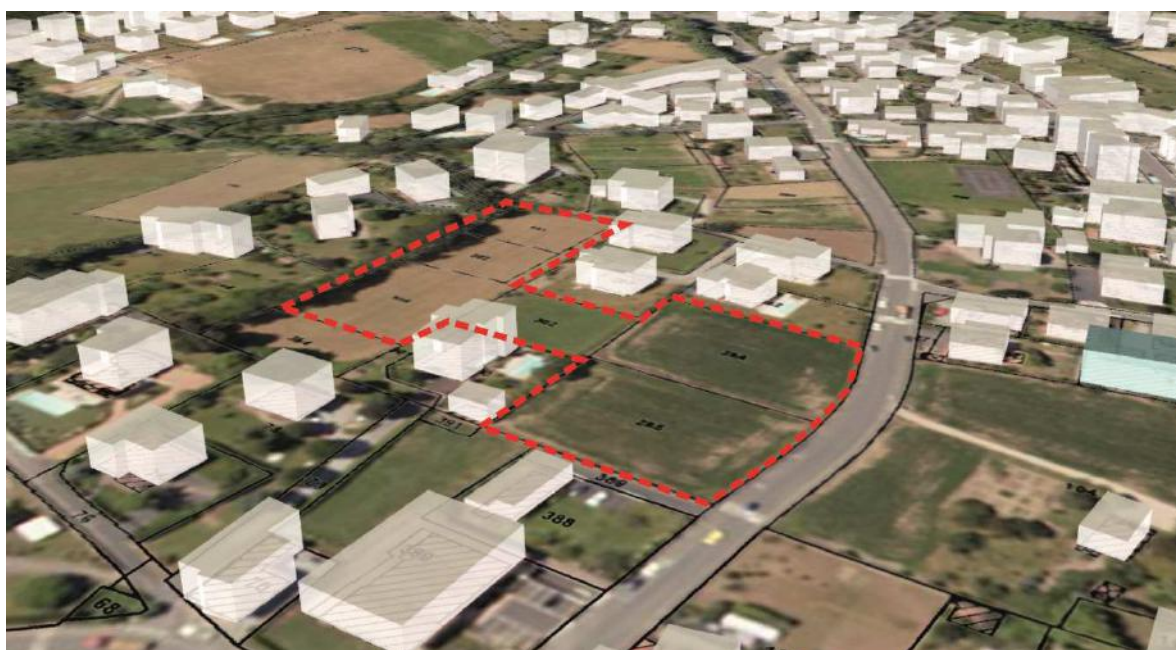


Leur situation est également importante en regard du tracé de la zone rouge du PPRI.

Le Plan de prévention des Risques Inondations, impacte en partie ces espaces, sur lesquels la réflexion porte



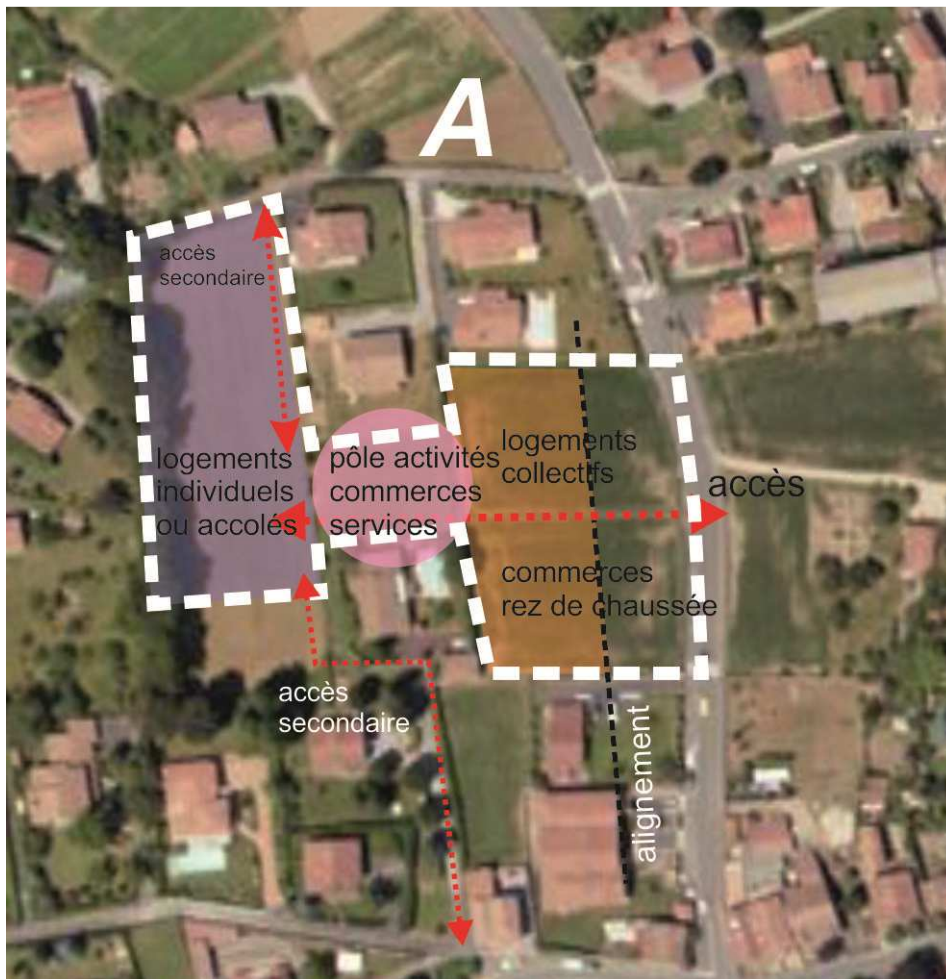
## Secteur A



Situé au Nord-Ouest du village ancien, le quartier est essentiellement constitué d'un habitat pavillonnaire et collectif.

La zone est bordée sur sa partie Est par une voie importante de circulation.

L'intérêt de ce secteur de la commune tient également dans sa proximité avec le centre du village, ses équipements collectifs, ses commerces, ses services.



### **Les grandes lignes d'Orientation d'Aménagement**

Surface : 1ha14

La commune affiche une urbanisation qui fait une place importante aux services et commerces, en lien avec le village.

Compte tenu de la dimension des édifices existants à proximité, la partie située le long de la voie principale adopte une volumétrie de logements collectifs, avec commerces au rez de chaussée. Un alignement du bâti en retrait de la voirie, de la même manière que le bâtiment existant voisin est préconisé de manière à conserver un rapport d'échelle important avec l'espace public .

La partie de terrain située vers l'Ouest est quant à elle en lien direct avec un habitat pavillonnaire existant. La collectivité souhaite maintenir un habitat de ce type, éventuellement accolé afin de permettre un peu plus de densification.

La partie centrale qui est un point d'articulation entre les deux types d'urbanisation se veut dédiée aux commerces et services afin d'apporter aux habitants la proximité de ces activités indispensables à une vie de village ou de quartier.

Des accès sont indiqués afin :

- de n'avoir qu'un seul accès sur la voie principale.
- de permettre des accès secondaires à vocation des habitants par exemple par des liaisons douces de type cheminement piétons, vélos.
- Afin d'éviter les voies en impasse il pourra être étudié un système à sens unique pour éviter de sur dimensionner inutilement les voiries.

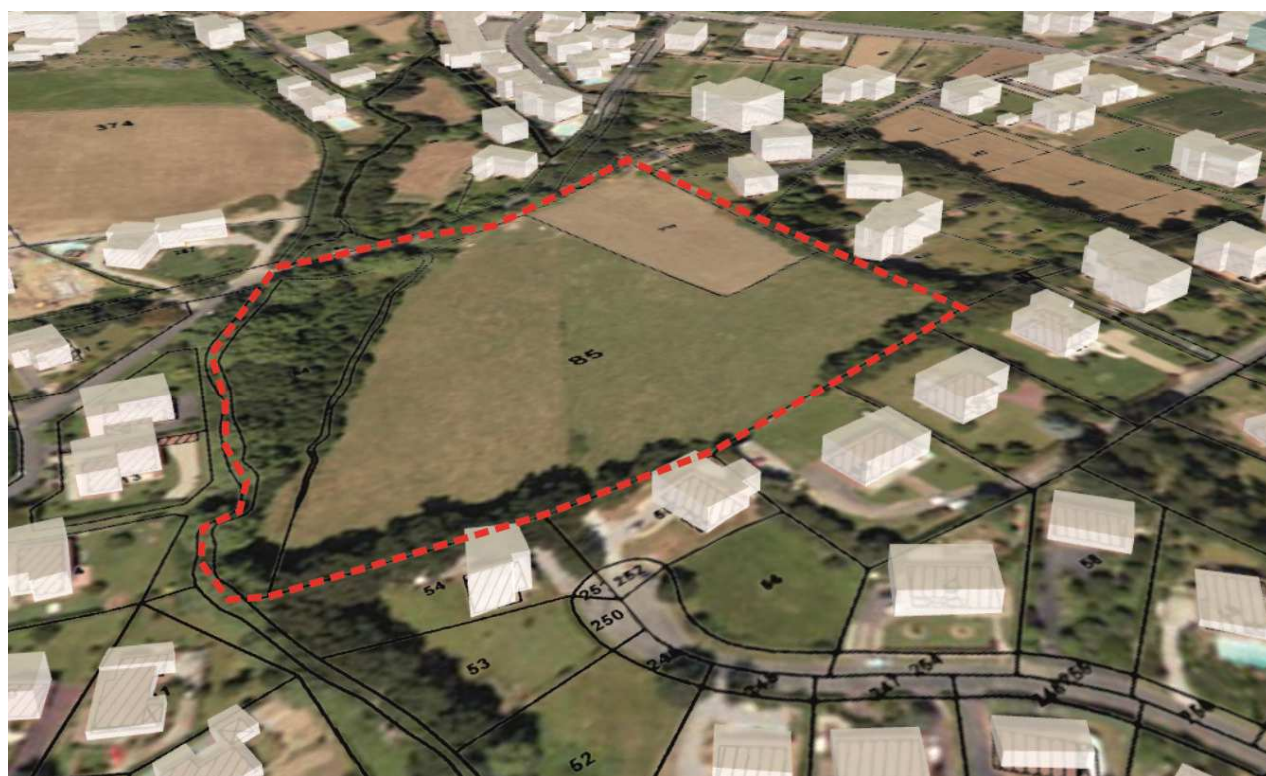
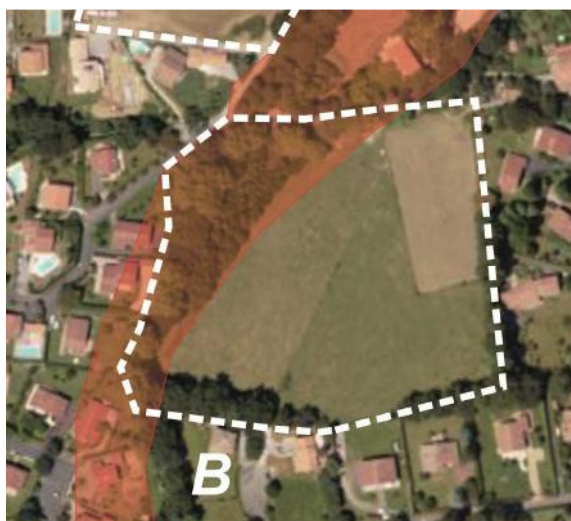
A noter la présence de **l'assainissement collectif** qui permet d'envisager une certaine densification urbaine et de répondre à des préoccupations environnementales.

Conformément au Scot qui indique une densité de 20logements à l'hectare sur les opérations de plus d'un hectare, et eu égard au caractère de mixité fonctionnelle de cette zone, la collectivité envisage la création d'un minimum d'une douzaine de logements du ce site.

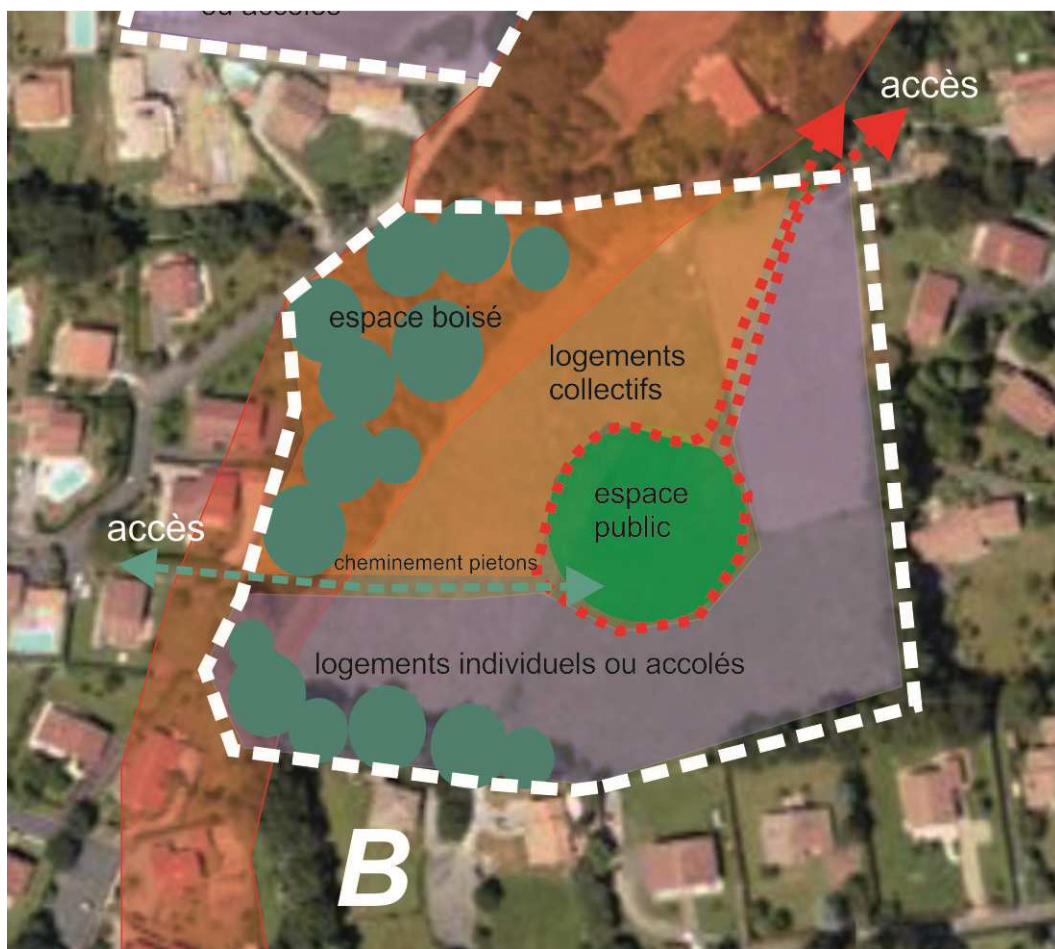
### **Programmation**

Une zone 1AU est proposée sur ce secteur de façon à rendre cette urbanisation quasi immédiate, en particulier compte tenu de sa proximité avec le village ancien.

## Secteur B



Ce grand terrain de près de 2ha et demi constitue un potentiel important pour la commune.  
Une partie se situe n zone inondable rouge du PPRI ce qui constitue une contrainte à prendre en, compte.



**Les grandes lignes d'Orientation d'Aménagement**  
Surface : 2ha40

L'urbanisation par des **maisons individuelles et/ou des maisons accolées** permet de respecter l'identité du quartier, sa forme urbaine. Pour autant il ne s'agit pas de créer une « cité » mais un espace venant « participer » à l'urbanisation du quartier.

Un espace est également consacré à des logements collectifs dans un souci de mixité, de formes urbaines, sociale (locatif/ accession), générationnelle, ces logements sont disposés en centre de l'îlot à proximité de l'accès à la parcelle en interface également entre l'espace public central et l'espace boisé conservé.

La zone inondable borde la partie Nord Ouest du terrain et permet d'allier la prise en compte du risque avec le maintien d'une biodiversité et d'espaces verts.

Des espaces verts sont préconisés en partie Sud, comme interface avec l'urbanisation existante.

Un espace public central permet d'apporter un lien de partage entre les habitants, tout en évitant un effet d'impasse à la voirie qui, compte tenu de la zone inondable ne peut traverser la parcelle. Pour autant, un cheminement piéton est prévu afin de relier les autres quartiers de la commune situés vers l'ouest.

A noter la présence de **l'assainissement collectif** qui permet de répondre à des préoccupations environnementales.

Conformément au Scot qui indique une densité de 20 logements à l'hectare sur les opérations de plus d'un hectare, et eu égard au caractère de préservation des espaces boisés et de la zone inondable qu'il convient d'intégrer à la réflexion, la collectivité envisage la création d'un minimum d'une quarantaine de logements sur ce site.

### **Programmation**

Une zone 1AU est proposée sur ce secteur de façon à rendre cette urbanisation possible à moyen terme compte tenu des possibilités existantes déjà en zones U et 1AU..

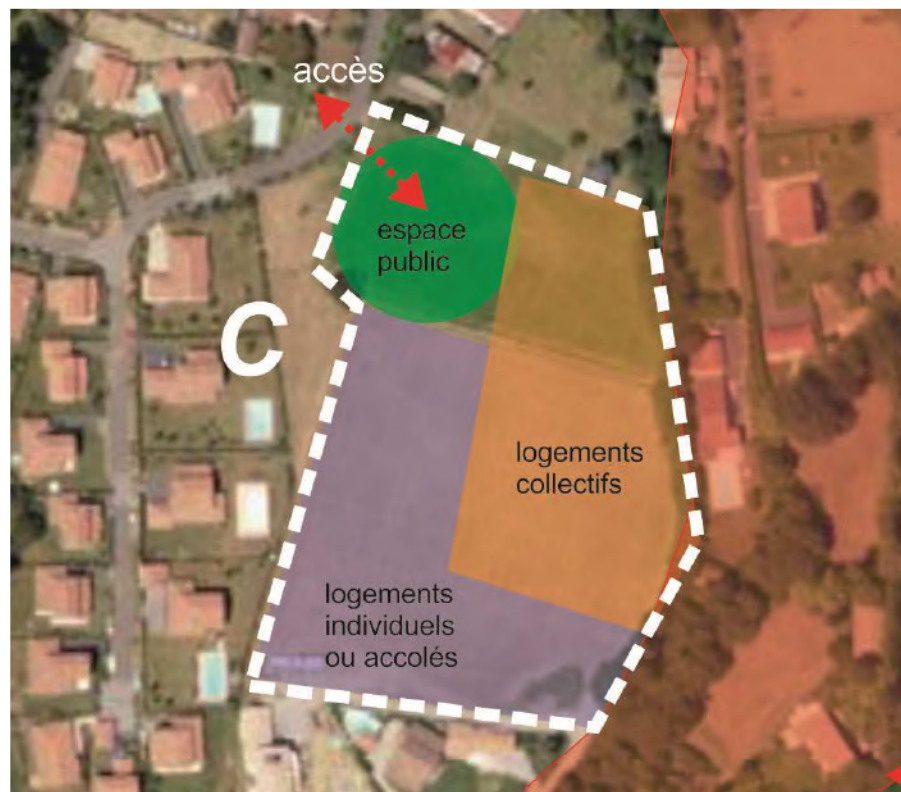
## Secteur C



Situé vers l'Ouest de la partie la plus urbanisée de la commune, ce secteur est en plein milieu du tissu urbain.

Sa superficie de plus de 1ha et demi , le place comme dans le cas B , dans une situation pour laquelle la commune se doit de guider le développement .





**Les grandes lignes d'Orientation d'Aménagement**  
 Surface d'étude : 1ha72

L'urbanisation par des **maisons individuelles ou accolées** permet de densifier tout en restant dans le modèle pavillonnaire du reste du quartier.

Des logements collectifs permettent de proposer des logements tout en répondant aux préoccupations des élus sur la diversité urbaine et sociale.

Un espace public permet de créer le lien avec le quartier existant.

L'accès est réalisable par la voirie existante.

A noter la présence de **l'assainissement collectif** qui permet d'envisager une certaine densification urbaine et de répondre à des préoccupations environnementales.

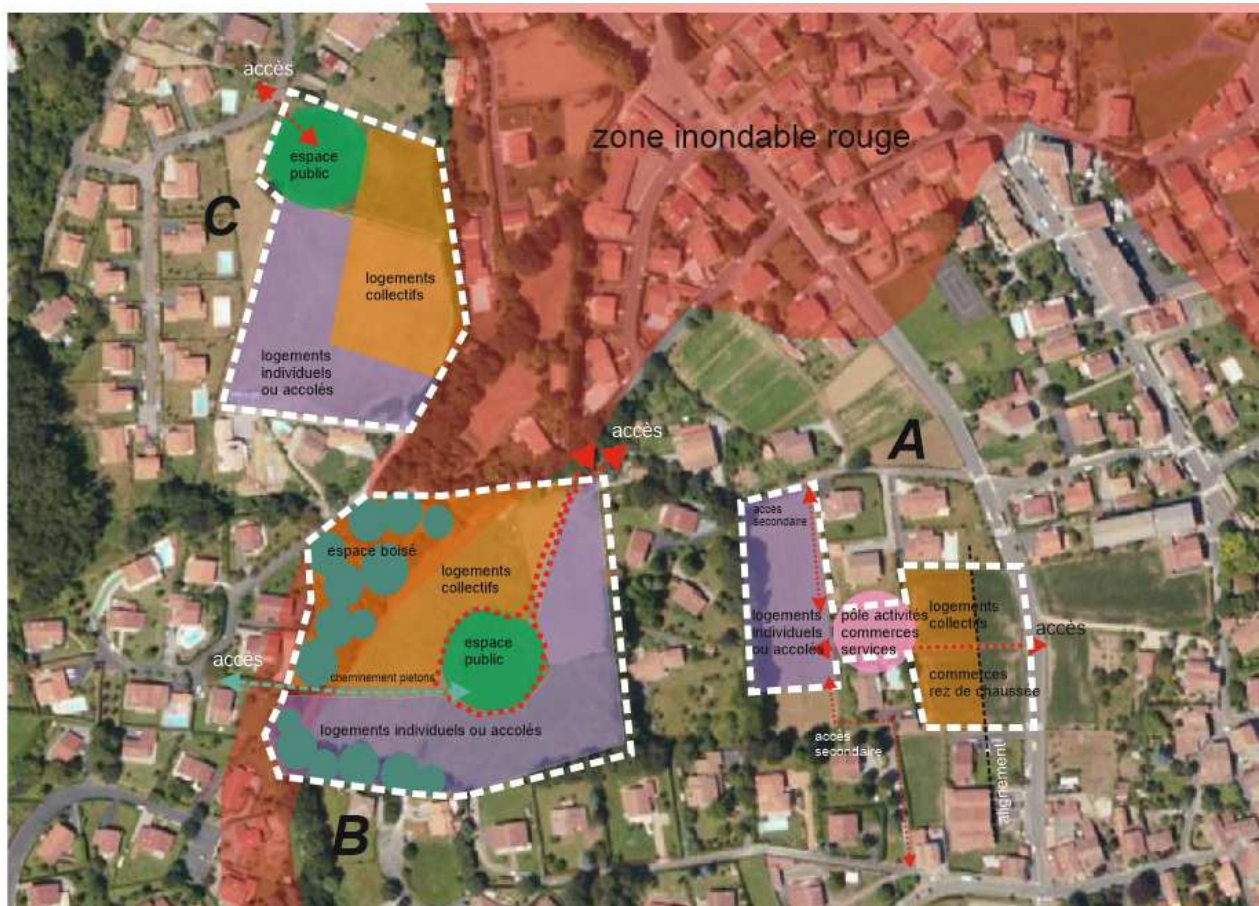
Conformément au Scot qui indique une densité de 20logements à l'hectare sur les opérations de plus d'un hectare, la collectivité envisage la création d'un minimum d'une trentaine logements du ce site.

### **Programmation**

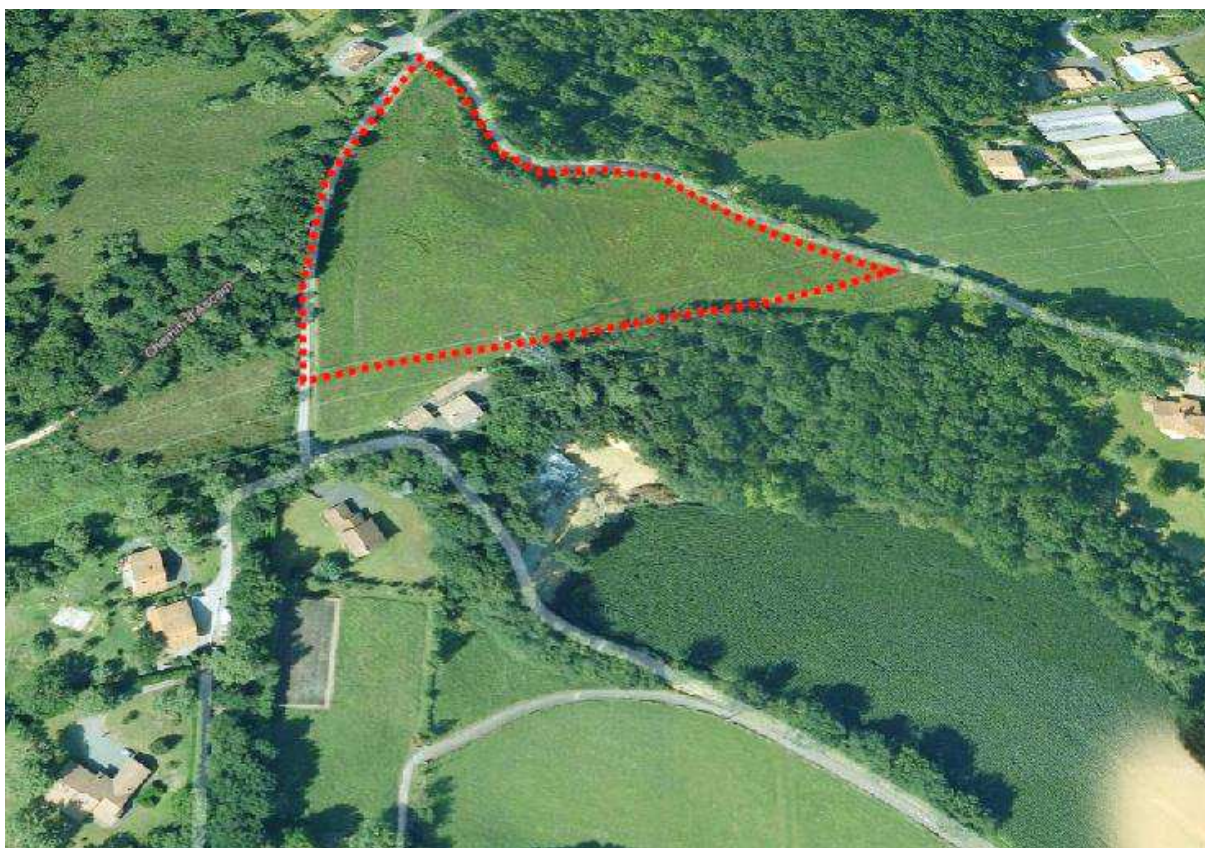
Une zone 1AU est proposée sur ce secteur de façon à rendre cette urbanisation possible à moyen terme.

Au final, la commune, dans le cadre de ses orientations d'aménagement permet de donner à son village une évolution dans le respect de ses objectifs du PADD.

A terme, ces projets trouvent aussi leurs logiques les uns envers les autres dans un développement global du centre d'Ascain.



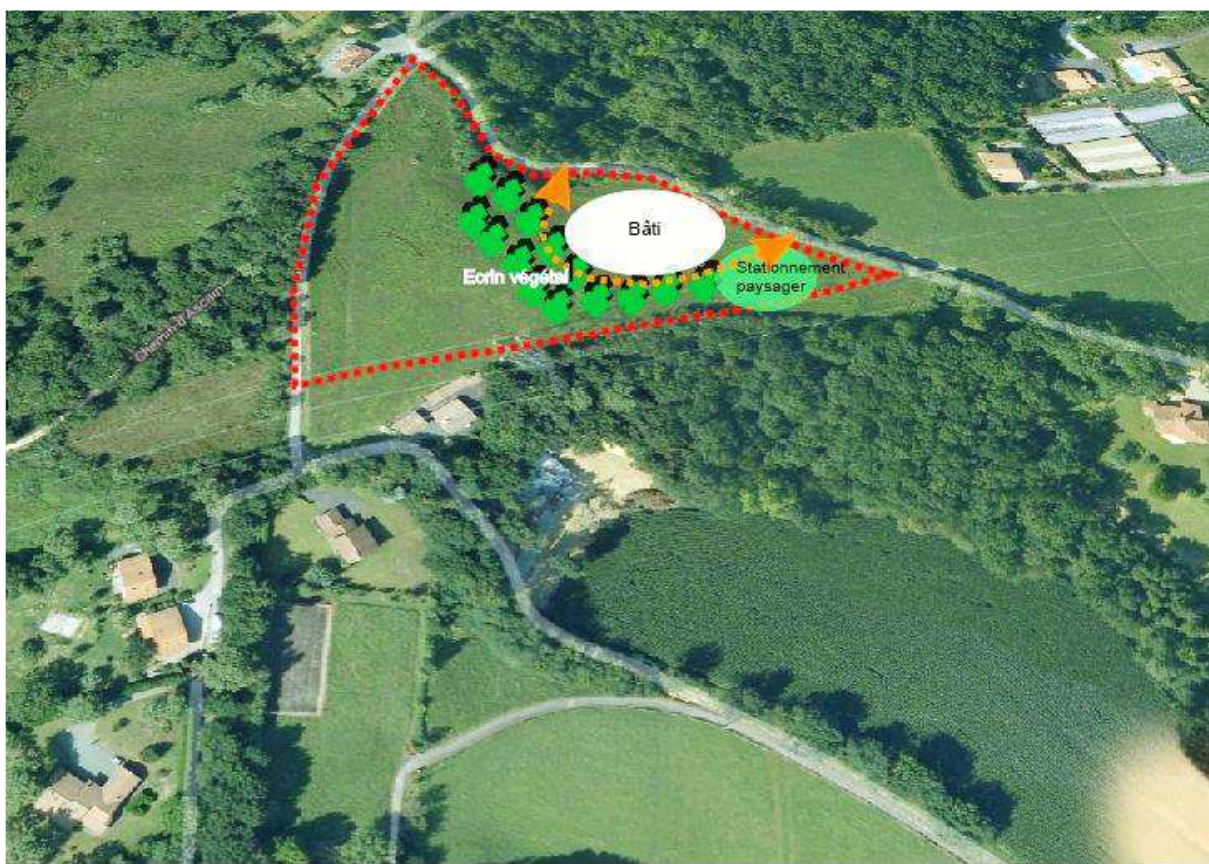
**Les grandes lignes d'Orientation d'Aménagement  
Vision globale**



Situé au Nord Ouest du territoire, ce terrain est une propriété communale.

Ce lieu est privilégié pour mettre en œuvre conjointement un projet économique et touristique prenant appui sur des activités majeures de la commune que constituent l'activité agricole et l'activité du tourisme, tout en relayant les préoccupations environnementales et de développement durable.

Par la réalisation d'une opération architecturale intégrée à l'environnement et aux paysages, par la présentation et la mise en valeur des produits locaux, par l'accueil des visiteurs (touristes et habitants du pays), par la mise en place de liens avec les équipements scolaires en vue de sensibiliser les enfants à ces thématiques, la collectivité entend valoriser et promouvoir ses (ces) valeurs fondamentales.



**Les grandes lignes d'Orientation d'Aménagement**  
*Surface d'étude : 1ha80*

La situation du terrain et sa desserte (qui sera élargie par un emplacement réservé prévu dans le PLU) permettent d'envisager une implantation de bâtiment en partie haute du terrain favorisant une orientation Sud / Sud-Ouest intéressante au plan environnementale.

La voirie de desserte contournerait le bâti afin de rendre plus fluide la circulation.

Le stationnement paysager permettra d'apporter de la fraîcheur en été et d'éviter un impact visuel des véhicules sur le paysage, corolairement à la partie intermédiaire du terrain, qui, en étant boisée permettrait de réaliser un écrin végétal de façon à bien intégrer les équipements au site, aussi bien dans les vues rapprochées que dans les perspectives plus lointaines.

Plus généralement, le site pourra accueillir des espaces végétaux en lien avec la volonté de communications sur les atouts de l'agriculture locales (vergers, piments, etc...) de façon à donner une dimension encore plus pédagogique et démonstrative à ce projet.

Une Maison de l'Environnement, pouvant accueillir dans un volume unique afin d'éviter un morcellement de bâtis qui nuiraient à une bonne intégration paysagère, des points de présentation et de vente de produits régionaux, mais également un point de restauration permettant aux visiteurs d'y passer une partie de la journée.

Au plan architectural, le bâti doit être unitaire, et privilégier l'emploi de matériaux et techniques respectueuses de l'environnement, qui s'intègrent au mieux dans le paysage: toiture végétalisée, encastrement dans le terrain, transparence et vitrage, recours à l'énergie solaire, récupération des eaux de pluie, imperméabilisation limitée des sols, etc...

La présence de l'assainissement collectif permet également de répondre à des préoccupations environnementales importantes.

A noter le caractère indicatif de ces éléments de programme pour lesquels une étude fine doit être menée. Le projet final doit permettre d'apprécier la compatibilité du projet sur les points évoqués.

### Programmation

Une **zone Nte** (tourisme, économie) est proposée sur ce secteur de façon à rendre ce projet possible à court terme, en partenariat avec la Communauté d'Agglomération Sud Pays Basque.

Ce site représente une opportunité pour la commune de proposer la réalisation d'une opération d'intérêt communautaire sur un secteur stratégiquement bien placé au plan intercommunal.

La communauté d'agglomération Sud Pays Basque est compétente en matière de tourisme et d'activité économique.

Ce site pourrait faire partie d'un circuit proposé dans le cadre touristique comme la continuité de visites effectuées aux Grottes de Sare, au petit train de la Rhune notamment, tout en proposant aux producteurs locaux un point de vente de leurs produits.

