



**P.L.U.**  
**Plan Local d'Urbanisme**

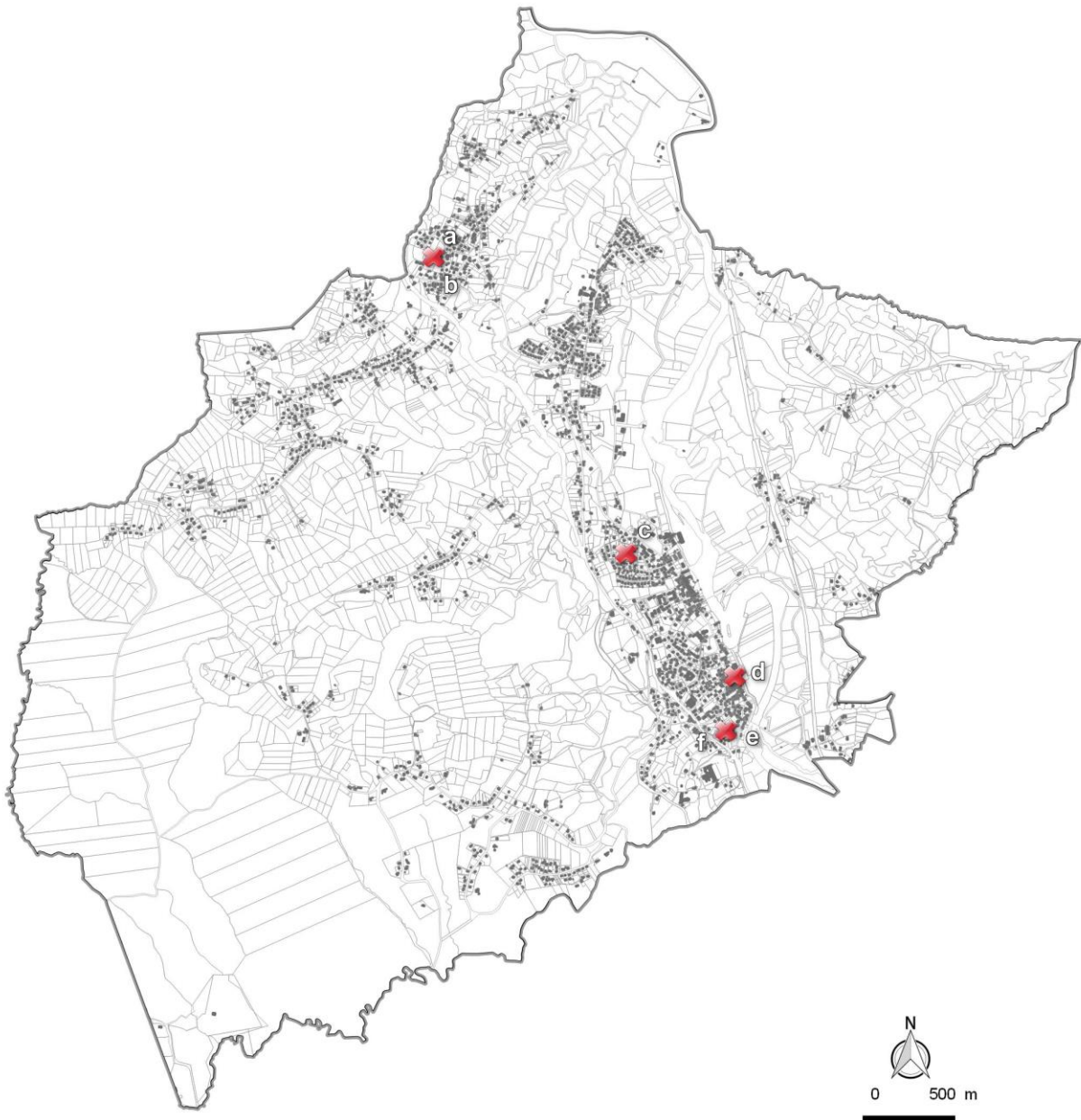
**USTARITZ**

**3**

**O.A.P.**  
**Orientations d'Aménagement et de Programmation**

**Dossier d'Approbation**

PRESCRIPTION commune	Débat P.A.D.D. commune	Débat complémentaire P.A.D.D. Commune	Compétence CAPB <i>Communauté d'Agglomération Pays Basque</i>	Débat complémentaire P.A.D.D. C.A.P.B.	ARRET C.A.P.B.	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION C.A.P.B.
26/06/2014	30/04/2015	31/03/2016	01/01/2017	10/03/2018	29/09/2018	25/06/2019 26/07/2019	22/02/2020
					<b>Modification n°1</b>		<b>23/03/2024</b>
							



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

La répartition spatiale des orientations d'aménagement sont le résultats de plusieurs éléments croisés :

- Des terrains situés dans des quartiers importants de la commune, reconnus comme des centralités (le bourg, Hiribehere et Arrauntz)
- Des disponibilités foncières permettant d'envisager des programmes relativement importants au plan quantitatif
- Une situation intéressante au regard des logements locatifs sociaux existants ou actés sur le territoire permettant d'obtenir à terme de la mixité sociale bien répartie sur le territoire



**Deux secteurs :**

- **1AUa au Nord,**
- **1AUb au Sud.**

La répartition spatiale des logements entre individuel et collectif est donné à titre indicatif. Le parti proposé consiste à regrouper les logements collectifs entre eux en particulier avec l'opération voisine, et proposer des logements individuels en lien avec le tissu urbain plus modeste du site.

Le nombre de cercles symbolisant les logements collectifs est donné à titre indicatif et non prescriptif. Le principe est de réaliser de petites unités avec un étage dans des proportions acceptables pour le quartier et d'éviter des bâtiments trop unitaires qui viendraient en rupture de l'urbanisation du quartier.

**Secteur 1AUa :**

Une opération récente du COL juxte le secteur 1AUa. Le programme voisin comporte 49 logements dont 39 collectifs et 10 individuels (proportion 80/20),

Les principes généraux de l'aménagement :

- Une voirie (préférentiellement à sens unique) reliant la voie Sud à celle d'e l'opération voisine : un seul débouché sur la voie Nord
- Un espace de vie central paysager (distinct du stationnement)
- Une mixité d'habitations : collectifs, individuel et/ou accolé
- Une hauteur R+1
- le programme sur cette zone prévoira une proportion de l'ordre de 40% individuel /60% collectif
- Programme sur une densité d'environ 40logts/ha soit 28 logements dont 12 en collectif et 16 en individuel et/ou accolés

Ces proportions sont indicatives et peuvent varier à +/- 10%

- Logements locatif social LLS répartis de la manière suivante :
  - Secteur 1AUa : 70%

Les logements collectifs sont constitués à 100% de LLS.

- Les liaisons douces seront assurées par les trottoirs accompagnant les voies.

*La constructibilité est conditionnée à la réalisation des travaux de mise en conformité des équipements de collecte et de traitement situés en aval de ces secteurs.*

**Secteur 1AUb:**

Les principes généraux de l'aménagement :

- Une voirie (préférentiellement à sens unique) reliant les voies Est et Ouest
- Un espace public central paysager
- Une mixité d'habitations: collectifs, individuel et/ou accolé
- Une hauteur R+1
- le programme sur cette zone prévoira une proportion de l'ordre de 20% individuel et/ou accolé 80% collectif une densité d'environ 40logts/ha
- Programme sur une densité d'environ 40logts/ha soit environ 30 logements dont 24 en collectif et 6 en individuel et/ou accolés

Ces proportions sont indicatives et peuvent varier à +/- 10%

- Logements locatif social LLS répartis de la manière suivante :
  - Secteur 1AUb : 80% de Logements locatif social LLS dont l'intégralité des logements collectifs en LLS

- Les liaisons douces seront assurées par les trottoirs accompagnant les voies.

*La constructibilité est conditionnée à la réalisation des travaux de mise en conformité des équipements de collecte et de traitement situés en aval de ces secteurs.*



La répartition spatiale des logements entre individuel et collectif est donnée à titre indicatif. Le parti proposé consiste à regrouper les logements collectifs et à les isoler du secteur pavillonnaire avec des éléments végétaux.

Le nombre de cercles symbolisant les logements collectifs est donné à titre indicatif et non prescriptif. Le principe est de réaliser de petites unités avec un étage dans des proportions acceptables pour le quartier et d'éviter des bâtiments trop unitaires qui viendraient en rupture de l'urbanisation du quartier.

### **Secteur 1AUc :**

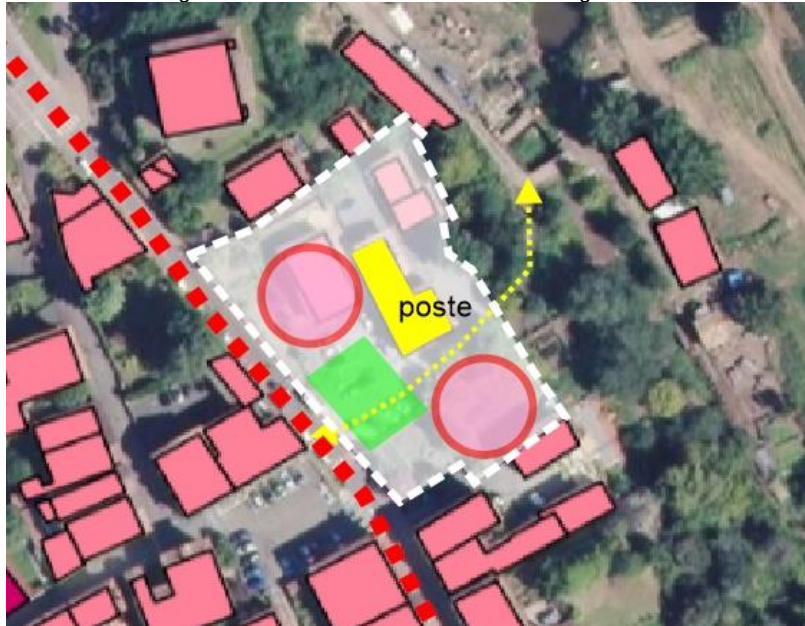
Les principes généraux de l'aménagement :

- Un accès avec voirie (préférentiellement à sens unique) reliant les voiries existantes d'environ 10m d'emprise pouvant être doublé par une voirie piétonne
- Des liaisons douces piétonnes qui participent de la vie du quartier
- Un espace de vie central paysager
- Une mixité d'habitations : collectifs, et/ou accolé
- Une hauteur R+1
- Programme sur une densité d'environ 40logts/ha soit 58 logements
- Logement locatif social à 100%

*La constructibilité est conditionnée à la réalisation des travaux de mise en conformité des équipements de collecte et de traitement situés en aval de ces secteurs.*



Situé dans le bourg d'Ustaritz ce secteur est à vocation de logements et de commerces.



**Secteur 1AUd :**

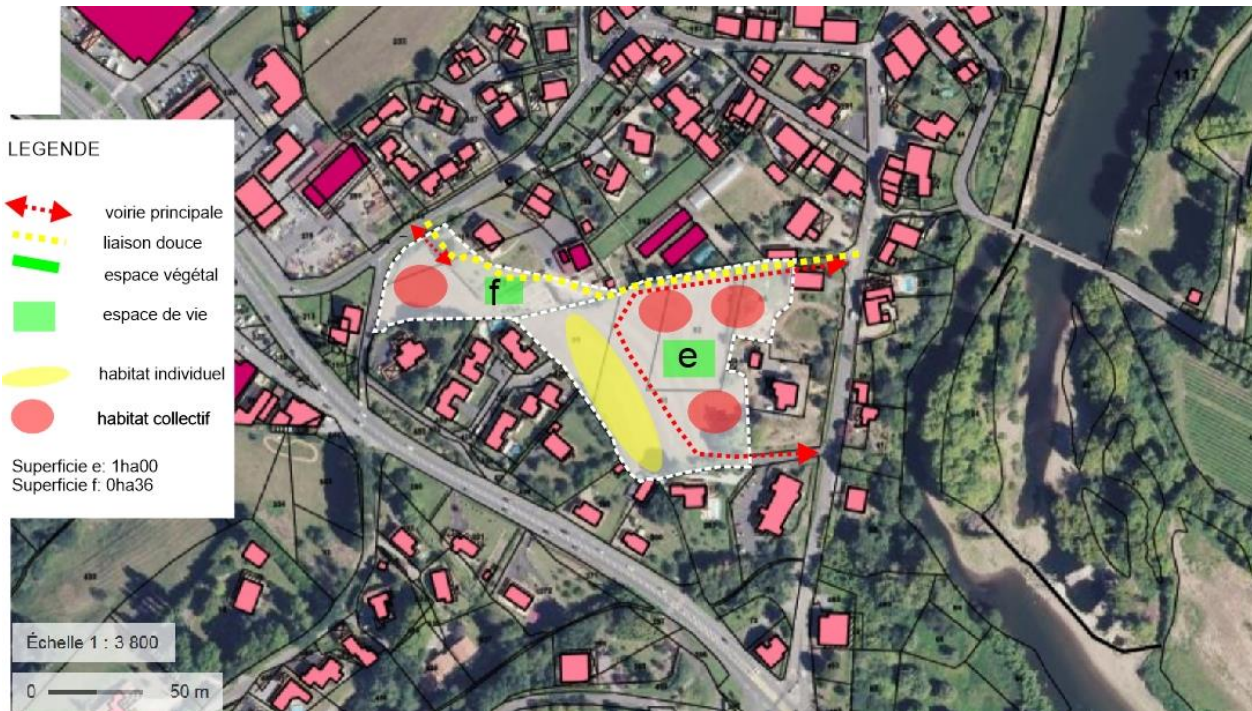
Les principes généraux de l'aménagement :

- Un aménagement urbain de l'ensemble qui tient compte des espaces publics environnants (stationnement en face par exemple)
- Des liaisons douces piétonnes qui participent de la vie du quartier
- Une mixité d'habitations en étages et de commerces en rez de chaussée au travers de l'utilisation de bâtiments existants et de la création d'un autre bâti vers le Sud Est
- La Poste est maintenue en lieu et place
- Un espace public participant à la structuration du quartier (stationnement arboré et paysager)
- Le nombre de logements envisagés de l'ordre de 6 à 10

Ces proportions sont indicatives et peuvent varier à +/- 10%

- Logements locatif social LLS à 100%

*La constructibilité est conditionnée à la réalisation des travaux de mise en conformité des équipements de collecte et de traitement situés en aval de ces secteurs.*



**Deux secteurs :**

- **1AUe vers l'Est,**
- **1AUf vers l'Ouest**

La répartition spatiale des logements entre individuel et collectif est donné à titre indicatif.

Le parti proposé consiste à créer des logements dans un secteur situé à proximité des services (supermarché, commerces et services, axe principal de circulation) et de proposer quelques constructions individuelles et/ou accolées afin de créer une forme de mixité sociale et urbaine. Le nombre de cercles symbolisant les logements collectifs est donné à titre indicatif et non prescriptif. Le principe est de réaliser de petites unités avec un étage dans des proportions acceptables pour le quartier et d'éviter des bâtiments trop unitaires qui viendraient en rupture de l'urbanisation du quartier.

Les deux secteurs sont indépendants en particulier au niveau de leurs accès et peuvent donc être réalisés séparément.

**Secteur 1AUe :**

(Proportion 80/20),

Les principes généraux de l'aménagement :

- Une voirie (préférentiellement à sens unique) reliant la voie située vers l'Est
- Un espace public central paysager
- Une mixité d'habitations: collectifs, individuel et/ou accolé
- Une hauteur R+1
- le programme sur cette zone prévoira une proportion de l'ordre de 20% individuel et/ou accolé 80% collectif
- Programme sur une densité d'environ 40logts/ha soit environ 40 logements dont 32en collectif et 8 en individuel et/ou accolés

Ces proportions sont indicatives et peuvent varier à +/- 10%

- Logement social à 100% répartis de la manière suivante :
  - 80% de Logements locatif social LLS dont l'intégralité des logements collectifs en LLS
  - 20% en Accession sociale à la propriété de type PSLA

*La constructibilité est conditionnée à la réalisation des travaux de mise en conformité des équipements de collecte et de traitement situés en aval de ces secteurs.*

**Secteur 1AUf:**

Les principes généraux de l'aménagement :

- Une voirie qui dessert directement le terrain
- Des habitations en collectif compte tenu de la configuration de la parcelle et de la proximité des services et commerces qui permet de bénéficier au plus grand nombre
- Une hauteur R+1
- le programme sur cette zone prévoira une proportion de l'ordre de 100% collectif
- Programme sur une densité d'environ 40logts/ha soit environ 14 logements

Ces proportions sont indicatives et peuvent varier à +/- 10%

- Logements locatif social LLS à 100%

*La constructibilité est conditionnée à la réalisation des travaux de mise en conformité des équipements de collecte et de traitement situés en aval de ces secteurs.*

**LOGEMENTS**

<b>SECTEURS</b>	<b>collectifs</b>	<b>individuels</b>	<b>Total</b>	<b>LLS</b>	<b>%</b>
1AUa	12	16	28	20	70%
1AUb	24	6	30	24	80%
1AUc	58		58	58	100%
1AUd	10		10	10	100%
1AUe	32	8	40	32	80%
1AUf	14		14	14	100%
<b>total</b>	<b>150</b>	<b>30</b>	<b>180</b>	<b>158</b>	<b>88%</b>