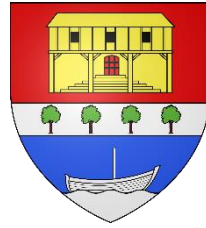


GUICHE



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N° 2

Pièce 5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Document : Créé par modification n°2 du PLU
Approbation du conseil communautaire le 27 septembre 2025



Agence Publique de Gestion Locale
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
Maison des Communes - rue Auguste Renoir
B.P.609 - 64006 PAU Cedex
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47
Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr



TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION

LOCALISATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - MONTAUZER

INTRODUCTION

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guiche concerne des terrains situés en zones 1AUb et 1AUy délimitées par le PLU sur le quartier La Bourgade, au niveau de la friche dite Montauzer.

La volonté de la collectivité est d'assurer l'insertion des secteurs d'urbanisation future avec le bâti existant et d'éviter les inconvénients d'une urbanisation inorganisée sur des terrains en reconversion. Pour chaque secteur à urbaniser, les orientations d'aménagement et de programmation prennent en considération les caractéristiques physiques, environnementales et urbaines de la zone d'implantation.

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables pour : « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan* » ; ceci dans une **relation de compatibilité**, c'est-à-dire que ces dernières ne doivent pas aller dans le sens contraire des orientations définies mais doivent contribuer à leur façon à les réaliser.

Contenu des orientations d'aménagement et de programmation Article L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...].

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° 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 ;

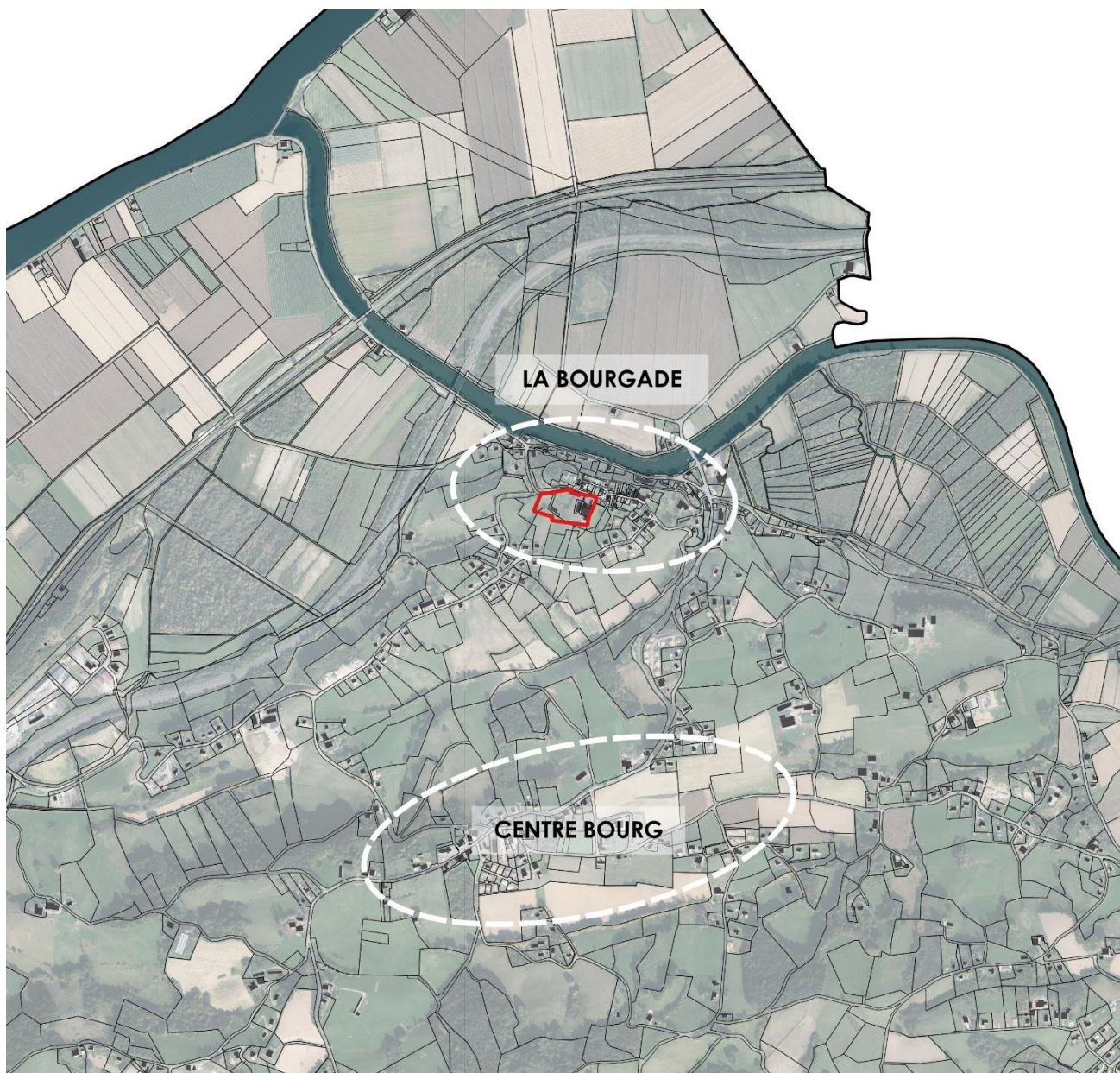
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; [...]

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. [...].

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle de Guiche est située sur le quartier de La Bourgade, plus précisément sur la friche dite Montauzer, dont une partie est classée en zone 1AUy pour de l'activité économique, et l'autre partie en zone 1AUb pour de l'habitat.



Plan de localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le quartier La Bourgade

Par la définition de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation, la commune de Guiche souhaite ainsi :



Assurer un développement du territoire maîtrisé dans le temps, en lien avec l'offre de services et d'équipements de la commune



Promouvoir une mixité fonctionnelle ainsi qu'une mixité de formes architecturales et de typologies bâties (habitat individuel / groupé / collectif)



Permettre la création de tissus bâti aux ambiances urbaines en continuité avec La Bourgade



Ancrer les secteurs à OAP dans leur environnement naturel et paysager en traitant les franges de ces secteurs de manière plantée



Privilégier les revêtements perméables, le végétal et les espaces paysagers dans les aménagements ; favoriser les continuités écologiques à l'intérieur et entre les secteurs

1.1. ANALYSE DU CONTEXTE TERRITORIAL DU SECTEUR MONTAUZER

1.1.1. CONTEXTE URBAIN / TYPO MORPHOLOGIE

Le secteur Montauzer couvre une **surface totale de 1,45 Ha.**

Le site concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est situé en frange sud du quartier de La Bourgade sur l'ancien site de transformation de charcuterie Montauzer, face au château de Guiche.

Le quartier présente un caractère patrimonial fort avec la présence du château et de bâti ancien organisé en village rue à l'est du monument.

La partie est du secteur étudié est actuellement bâtie avec les bâtiments du site Montauzer.

1.1.2. ENVIRONNEMENT / PAYSAGE / AGRICULTURE

Le secteur est situé contrebas du château, dans un creux du relief.

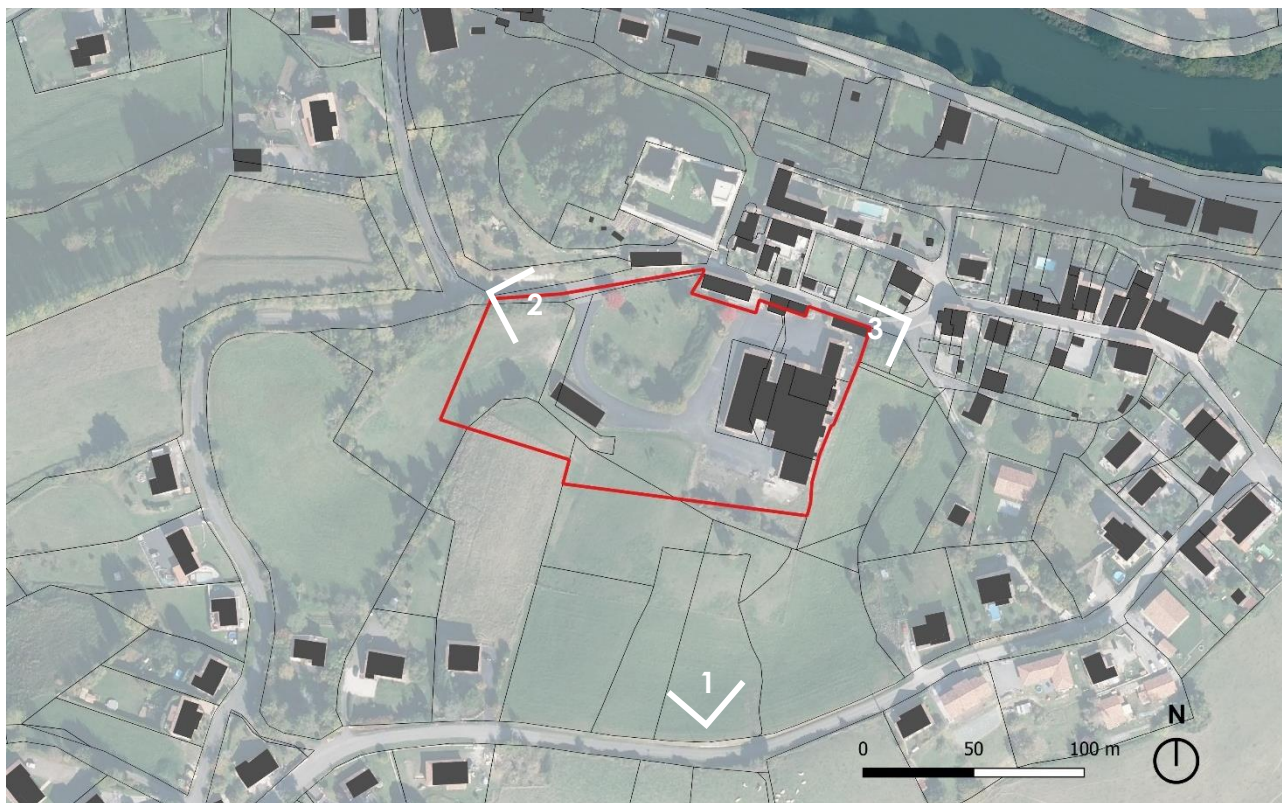
L'ensemble du site n'est visible que du Sud, depuis le chemin des Dames. Le long de la route de la Bourgade qui traverse le quartier, les vues sur le site ne sont que partielles de par le relief et la présence des constructions existantes.

La partie Ouest du terrain est occupée par des espaces verts et prairies avec quelques plantations en partie centrale et en franges du secteur.

1.1.3. ACCES / DESSERTE

Le terrain est longé sur sa limite nord par la route de la Bourgade qui dessert et traverse le quartier. Une voie interne existante permet la desserte actuelle des bâtiments.

La route de la Bourgade est assez étroite et ne dispose pas d'aménagements sécurisés pour la circulation des piétons et des cyclistes.





1.2. ENJEUX D'AMENAGEMENT

Il s'agit pour le secteur Montauzer d'aménager un secteur mixte permettant :

- la création d'un secteur à vocation artisanale et commerciale à l'ouest
- l'aménagement d'un secteur d'habitat à la typologie diversifiée à l'est, à proximité directe du cœur de quartier « la Bourgade »
- la préservation des qualités paysagères et environnementales du secteur et le traitement des franges et lisières entre espace urbain et espaces naturel/agricole.

1.3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR MONTAUZER

Les opérations, constructions ou aménagements projetés doivent rendre possible ou, à tout le moins, ne pas compromettre ou rendre plus onéreuses la réalisation des dispositions indiquées ci-dessous et dans la légende du schéma d'aménagement :

1.3.1. PROGRAMME

- Le programme devra permettre l'aménagement d'un secteur mixte sur la commune avec des activités artisanales, ainsi que des logements, agrémentés d'aménagements piétonniers et d'espaces à usage collectif.
- Afin de diversifier l'offre de logements sur la commune et de valoriser la situation stratégique de ce secteur, la forme urbaine proposera une mixité de formes architecturales et de typologies de logements.
- Les accès à la zone devront suivre les principes de desserte identifiés au schéma et dans la légende de l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Les aménagements et les constructions devront s'insérer de manière harmonieuse dans le quartier et dans le grand paysage (gabarits et architecture inspirés des styles vernaculaires locaux, implantation des constructions, traitement des limites avec l'espace public, exploitation optimale des énergies naturelles, espaces libres plantés et paysagers...), en compatibilité avec le schéma et la légende de l'orientation d'aménagement et de programmation.

1.3.2. OBJECTIFS EN MATIERE DE DENSITE

La densité brute prend en compte la surface utilisée par les équipements publics, la voirie et les espaces publics dans l'espace considéré, contrairement à la densité nette qui se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot.

Les orientations en matière de densité s'appliquent à l'intérieur de la phase 2 destinée à accueillir de l'habitat.
La densité brute moyenne recherchée sera comprise entre 40 et 45 logements à l'hectare.

La phase 1, à l'ouest est quant à elle destinée à accueillir des activités commerciales et artisanales


1.3.3. ECHEANCIER PREVISIONNEL ET CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation selon **un principe d'opération d'aménagement d'ensemble**, pouvant être scindée en plusieurs opérations suivant le phasage interne défini ci-dessous avec :


- **Phase 1 (activités, zone 1AUy à l'ouest) à court terme** (dès approbation de la modification du PLU)
- **Phase 2 (habitat, zone 1AUb à l'est) après achèvement de la phase 1**

1.3.4. SCHEMA GRAPHIQUE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



 **Périmètre dans lequel s'appliquent les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation**

DEPLACEMENTS ET MOBILITE


 **Voie de desserte locale** : Emplacement de principe de voies à créer, ouvertes à la circulation publique. Les voies créées permettront la circulation sécurisée des piétons et des cycles. Les accès directs aux lots depuis la route de la Bourgade sont interdits.


 **Aire de retournement** : Emplacement de principe d'une aire de retournement pour la partie ouest du secteur

FORME URBAINE ET TYPOLOGIES BATIES

 **Dominante d'habitat individuel** : Secteur d'implantation privilégié d'habitat individuel pavillonnaire.

 **Dominante d'habitat individuel groupé** : Secteur d'implantation privilégié d'habitat individuel groupé (logements accolés : maisons jumelées, maisons en bande, superposées...)

 **Dominante d'habitat petit collectif** : Secteur d'implantation privilégié d'habitat en petit collectif caractérisé par la présence de plusieurs logements au sein d'un même bâtiment et possédant une entrée commune

 **Dominante d'activités économiques** : Secteur d'implantation privilégié d'activités économiques artisanales.

TRAME PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE



Espace libre paysagé : Emplacement de principe d'espaces plantés et arborés qui participeront à l'insertion paysagère du secteur



Haie paysagère à préserver ou à planter : Localisation de haies de type bocagères existantes à préserver ou à planter. Ces haies seront constituées d'essences locales mélangées non invasives comprenant des arbres de haut jet, des arbres en cépée et des essences buissonnantes. Une largeur suffisante sera réservée à ces plantations qui offriront un écran végétal paysager en franges du secteur et entre les zones 1AUb et 1AUy.