Maite FOURCADE PAYS PAYSAGES
paysagiste dplg pays.paysages@wanadoo.fr
19 place de la moutète 64300 orthez 0559672621

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE HASPARREN

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil en date de ce jour
BAYONNE, le 20 JUIL. 2019

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION PAYS BASQUE
15, Avenue Foch
CS 66507
64185 BAYONNE
Cedex

Pour le Président et par délégation,
Le Vice-Président,
Pascal JOCOU

ARTELIA REGION SUD-OUEST
AGENCE 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

COMMUNE D'HASPARREN

DATE : JUILLET 2019 **REF : 4 36 1064**

SOMMAIRE

1. SECTEUR 1 : CENTRE BOURG 3
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE 3
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 3
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT 3
1.4. MIXITE SOCIALE 4
1.5. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION 4
2. SECTEUR 2 : ARTEETA (ARTEGIETA) 6
2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE 6
2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 6
2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT 6
2.4. MIXITE SOCIALE 7
2.5. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION 7
3. SECTEUR 3 : YELA 9
3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE 9
3.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 9
3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT 9
3.4. MIXITE SOCIALE 10
3.5. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION 10
4. SECTEUR 4 : ROUTE DE BONLOC 13
4.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE 13
4.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 13
4.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT 13
4.4. MIXITE SOCIALE 14
4.5. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION 14
5. SECTEUR 5 : URCURAY 16
5.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE 16
5.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 16
5.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT 16
5.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION 17
6. OAP THEMATIQUES DENSITES 19
6.1. PRESENTATION DU CONTEXTE 19
6.2. DENSITES IMPOSEES PAR SECTEURS 19

Hasparren s'est implanté aux carrefours de différentes voies, comme en témoigne le réseau viaire en étoile. Au cœur d'un large territoire rural, le centre ancien reflète la centralité, composé de deux voies perpendiculaires, bordées de façades régulières. Aux abords du centre bourg, l'extension urbaine a été contrainte par la topographie, notamment au Nord. Seule la partie Ouest a pu se développer en plaine et reflète un certain étalement.

Fig. 1. Les secteurs à urbaniser, sur le bourg d'Hasparren

Fig. 2. Le secteur à urbaniser, au quartier Urcuray

1. SECTEUR 1 : CENTRE BOURG

1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur concerné se situe au Nord du bourg, à proximité immédiate du centre ancien.

Il est bordé, à l'Ouest, par le lotissement Erdian et à l'Est par le cimetière. Il est desservi, au Sud par la RD622, Rue des Cordonniers ainsi que par la voie d'accès au cimetière. Il représente une surface d'environ 1.5 ha.

1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de proposer des logements à proximité immédiate du bourg et des équipements.

On recherchera un maillage urbain connecté aux voies existantes, en prenant soin de maintenir une liaison vers le Nord pour les extensions à plus long terme.

1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

L'urbanisation du quartier sera organisée autour de la voie interne. On recherchera une densité plus forte en entrée Sud, avec l'implantation d'un bâtiment au volume plus important accueillant des logements collectifs.

Afin de prolonger le caractère des constructions du bourg, on privilégiera :

- L'implantation des constructions parallèles ou perpendiculaires à la voie de desserte,
- La conception de maisons aux formes simples s'inspirant du modèle à deux ou quatre pans de toits.

Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 30 à 40 logements par hectare.

Organisation globale du site

- Accès et desserte

  L'accès se fera par la voie existante menant au cimetière. Une connexion piétonne sera établie avec le lotissement Erdian. Un accès sera maintenu vers le Nord pour les extensions futures, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

  Au Nord, un espace public de type cour, permettra la desserte des lots et le retournement des véhicules.

Un espace de stationnements ombragé sera aménagé, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

- Formes urbaines

  Une diversité des formes urbaines sera recherchée, en intégrant :

  - des logements collectifs, sur le modèle des maisons du bourg
  - du bâti groupé, de type maisons mitoyennes,
  - des lots libres pour la construction de maisons individuelles

- Réseaux

  La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

1.4. MIXITE SOCIALE

Les opérations devront prévoir la réalisation *a minima* de 60% de logements locatifs sociaux (LLS).

1.5. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.

Fig. 3. Schéma d'aménagement du secteur 1

2. SECTEUR 2 : ARTEETA (ARTEGIETA)

2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur s'implante à l'Ouest du bourg, le long du Chemin Antsoenia. Il est bordé par la zone d'activités Zaliondoa au Nord et par un bâtiment commercial à l'Est. Au Sud, le lotissement Xapitalea constitue une entité urbaine importante, composée de maisons individuelles.

Le site est en légère pente vers l'Est et représente une surface d'environ 3.6 ha. Il est accessible par un chemin existant menant à la ferme Artegieta, située au cœur du secteur à urbaniser.

Fig. 4. Photo du site dans le prolongement du quartier résidentiel au Sud

2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de prolonger le quartier Xapitalea, tout en proposant des formes urbaines diversifiées.

Le découpage de la zone à urbaniser ménage un espace tampon entre le futur quartier et la zone d'activités.

2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

On recherchera une gradation de la densité entre la partie Est, plus dense, et la partie Ouest, afin d'assurer la transition avec l'espace agricole. A ce titre, une haie champêtre sera implantée en limite Ouest du secteur (composées d'arbustes d'essences locales de type noisetiers, saules, prunelliers, aubépines, houx, fusain d'Europe, nerprun, bourdaine).

Un espace public pourra être aménagé au sein du secteur.

Les constructions s'organiseront autour du réseau viaire créé ; on privilégiera ainsi :

- Une implantation des constructions parallèles ou perpendiculaires aux voies
- La conception de maisons aux formes simples s'inspirant du modèle à deux pans de toits

Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 30 à 40 logements par hectare.

Organisation globale du site

- Accès et desserte

  L'accès se fera par le chemin existant, prolongé de manière à créer une voie de bouclage.

- Formes urbaines

  Une diversité des formes urbaines sera recherchée, en intégrant :

  - des logements collectifs, sur le modèle des maisons du bourg
  - du bâti groupé, de type maisons mitoyennes,
  - des lots libres pour la construction de maisons individuelles

- Réseaux

  La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

2.4. MIXITE SOCIALE

Les opérations devront prévoir la réalisation *a minima* de 60% de logements locatifs sociaux (LLS).

2.5. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Chaque zone à urbaniser (A, B) sera aménagée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour assurer une cohérence dans l'aménagement de chaque secteur. Chaque zone pourra être aménagée en une ou plusieurs tranches.

Fig. 5. Schéma d'aménagement du secteur 2

3. SECTEUR 3 : YELA

3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur se situe en entrée Ouest du bourg, le long de la RD22, Route de Cambo. Il est accessible depuis l'opération de logements collectifs Haritz Mendi située à l'Est.

Le site est en pente vers le Nord et représente une surface d'environ 0.6 ha. La limite Nord, constituée par la Route de Cambo, est bordée d'un alignement de platanes.

3.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de conforter l'entrée de ville et de prolonger l'urbanisation du Quartier Haritz Mendi, constituée de logements collectifs.

3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

Afin de conforter l'entrée de bourg depuis la Route de Cambo, on privilégiera l'implantation d'un bâtiment au volume plus important accueillant des logements collectifs en partie Nord du secteur.

La voie de desserte constituera la limite Ouest du secteur. Des plantations d'alignement permettront de créer la transition avec l'espace agricole. On privilégiera la plantation d'essences locales de type chêne commun, charme, châtaignier, érable champêtre, merisiers, frênes ou arbres fruitiers.

Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 30 à 40 logements par hectare.

Organisation globale du site

- Accès et desserte

  L'accès se fera par la voie attente qui dessert le quartier Haritz Mendi. Elle se prolongera vers le Sud, en limite Ouest du secteur, de manière à permettre la desserte future des terrains, tout en constituant la limite avec l'espace agricole. A ce titre, la voie sera bordée d'un alignement d'arbres d'essences locales.

- Formes urbaines

  Une diversité des formes urbaines sera recherchée, en intégrant :
  - des logements collectifs, sur le modèle des maisons du bourg
  - du bâti groupé, de type maisons mitoyennes,
  - des lots libres pour la construction de maisons individuelles
- Réseaux

  La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

3.4. MIXITE SOCIALE

Les opérations devront prévoir la réalisation *a minima* de 50% de logements locatifs sociaux (LLS).

3.5. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.

Fig. 6. Schéma d'aménagement du secteur 3

Fig. 7. Schéma d'aménagement du secteur 3

4. SECTEUR 4 : ROUTE DE BONLOC

4.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur se situe le long de la RD21E, Route de Bonloc, en entrée de bourg Est, à proximité du carrefour avec la RD10. Le site est bordé par un petit cours d'eau, souligné par des boisements. Il présente une pente vers l'Ouest et représente une surface d'environ 0.7 ha.

Fig. 8. Photo du site depuis la Route Départementale

4.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de prolonger le tissu urbain existant de la Rue de Belzunce, tout en préservant la végétation des bords du cours d'eau.

4.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

Afin d'harmoniser l'entrée de bourg depuis la Route de Bonloc, on privilégiera l'implantation des constructions à 10m du bord de la chaussée départementale. La limite devra être plantée d'arbres d'essences locales de type chêne commun, charme, châtaignier, érable champêtre, merisiers, frênes ou de platanes.

En limite Sud, une haie champêtre constituera la limite entre l'espace urbanisé et l'espace agricole (haie composée d'arbustes d'essences locales de type noisetiers, saules, prunelliers, aubépines, houx, fusain d'Europe, nerprun, bourdaine).

Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 30 à 40 logements par hectare.

Organisation globale du site

- Accès et desserte

  L'accès se fera par la création d'une voie depuis la RD21E. Elle devra pouvoir se prolonger vers le Sud, de manière à permettre la desserte future des terrains voisins. Un espace public permettra le retournement des véhicules.

- Formes urbaines

  Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres

- Réseaux

  La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet. Un emplacement réservé est prévu dans ce sens.

4.4. MIXITE SOCIALE

Les opérations devront prévoir la réalisation *a minima* de 50% de logements locatifs sociaux (LLS).

4.5. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.

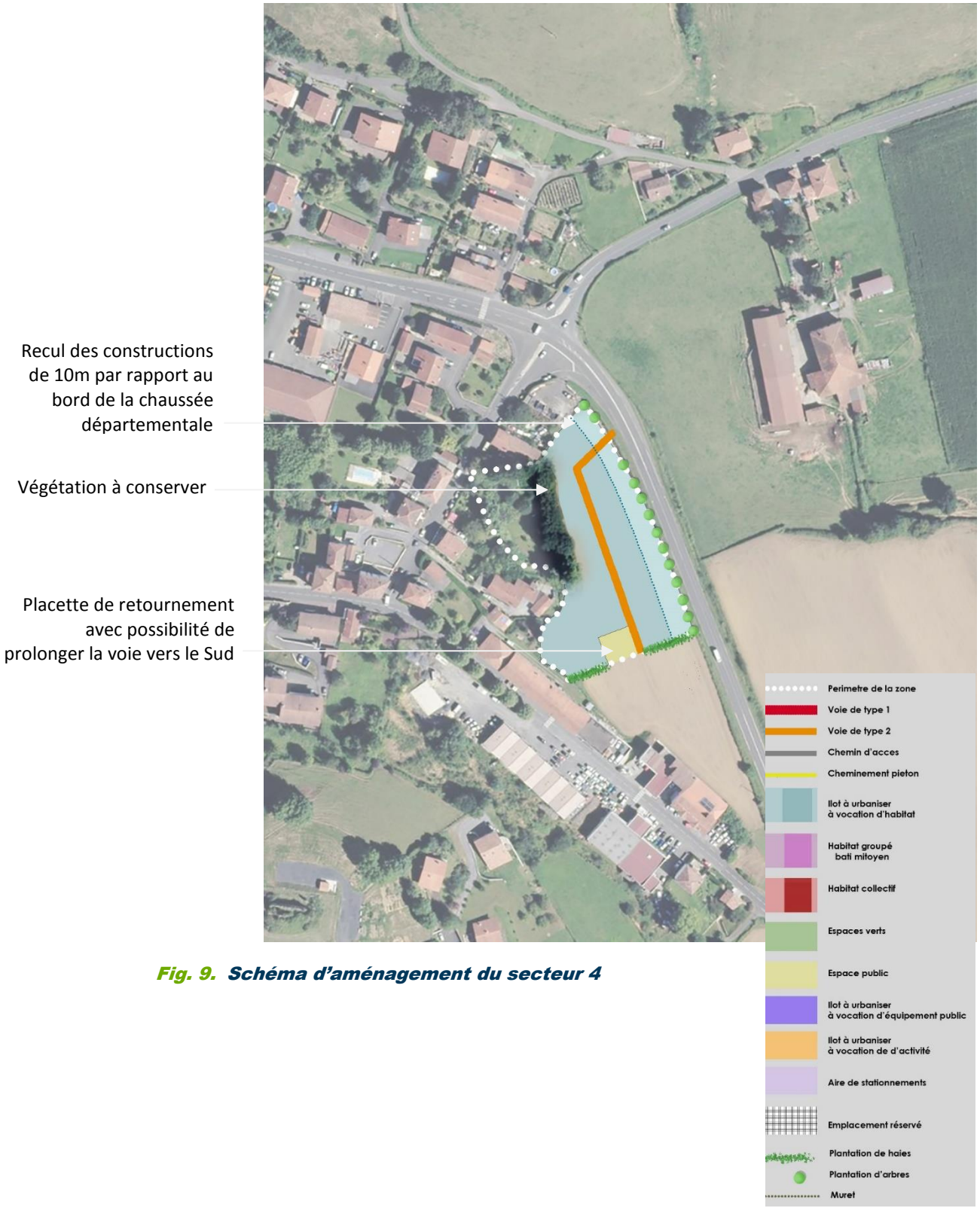

Fig. 9. Schéma d'aménagement du secteur 4

5. SECTEUR 5 : URCURAY

5.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur se situe au quartier Urcuray, légèrement en amont de la route de Cambo, en épaississement de l'enveloppe urbaine existante.

Le site est en pente vers le Nord et représente une surface d'environ 1.9 ha. La limite Sud, constituée par la Route de Cambo, est caractérisée par la présence d'un talus renforcé par un mur de soutènement.

Fig. 10. Secteur OAP à Urcuray

5.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de venir urbaniser en épaississement du centre d'Urcuray, tout en aménageant la transition avec les espaces agricoles situés plus à l'Ouest.

5.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

Afin de conforter l'entrée du quartier, on privilégiera l'implantation d'un bâtiment au volume plus important accueillant des logements collectifs en limite Sud-Est du secteur, en lien avec le centre historique d'Urcuray.

L'accès principal se fera depuis l'Est, par la route perpendiculaire à la route de Cambo.

Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 30 à 40 logements par hectare.

Organisation globale du site

- Accès et desserte

  L'accès se fera par la route perpendiculaire à route de Cambo. Une voie principale Est/Ouest permettra de desservir l'ensemble du secteur, avec des accès sur les secteurs Ouest et Nord pour une urbanisation à plus long terme (hors PLUi).

- Formes urbaines

  Une diversité des formes urbaines sera recherchée, en intégrant :

  - des logements collectifs, sur le modèle des maisons du centre historique du quartier
  - du bâti groupé, de type maisons mitoyennes,
  - des lots libres pour la construction de maisons individuelles

- Réseaux

  La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

5.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.

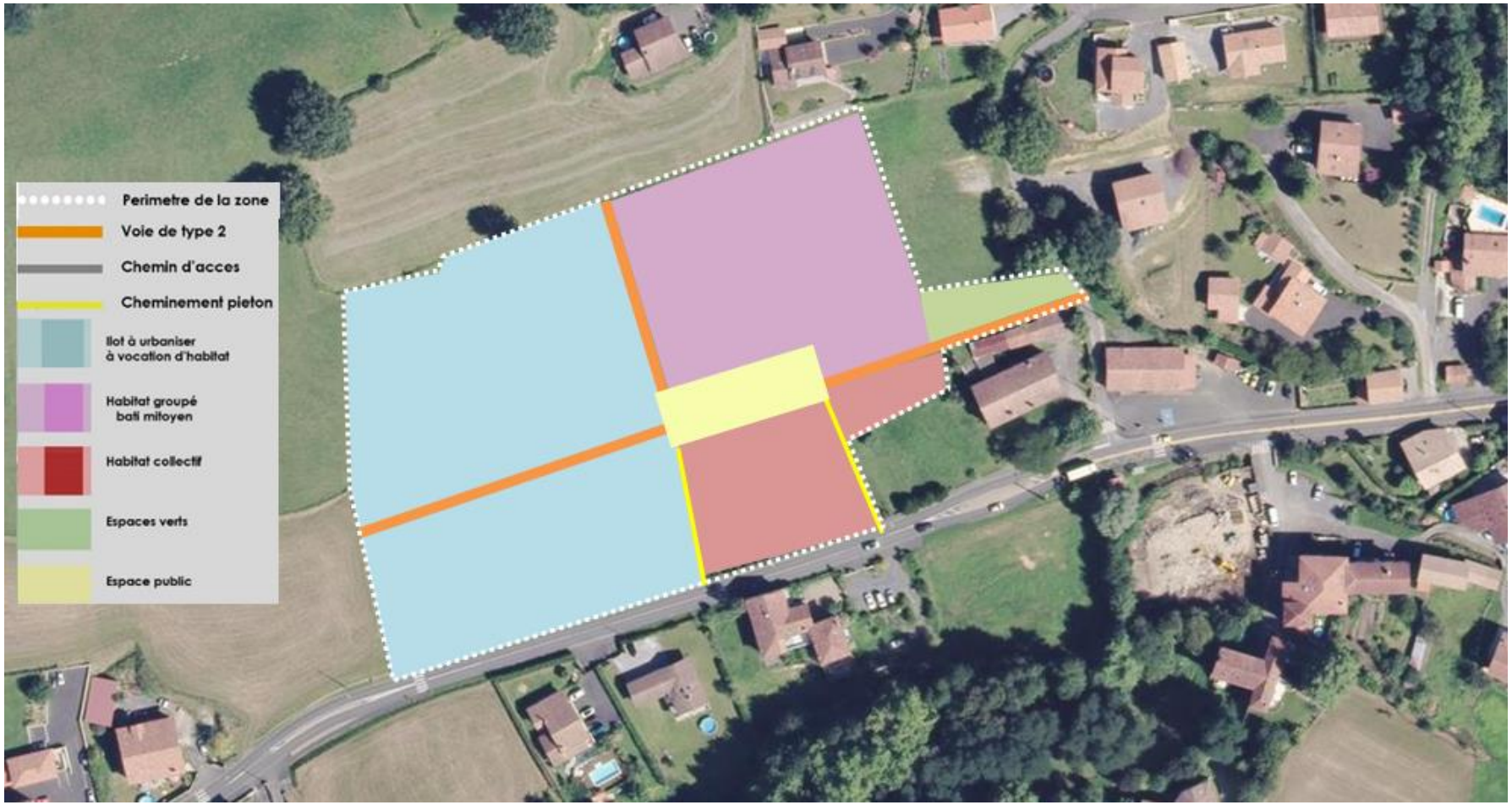

Fig. 11. Schéma d'aménagement du secteur Urcuray

6. OAP THEMATIQUES DENSITES

6.1. PRESENTATION DU CONTEXTE

La commune d'Hasparren présente un nombre important de dents creuses et espaces interstitiels dans son enveloppe urbaine existante. Dans l'objectif d'une densification optimale de ces secteurs, des fourchettes de densité sont imposées.

La densité est exprimée en logements par hectare. La superficie prise en compte pour le calcul de la densité est celle du terrain d'assiette du projet, hors bâti existant à la date d'approbation du PLUi. Le nombre de logements demandé sera arrondi à l'entier inférieur.

6.2. DENSITES IMPOSEES PAR SECTEURS

Secteur OAP densités « d1 »

Dans le secteur d1 (UAh, UBh, 1AUh), la densité sera comprise entre 40 et 60 logements/ha.

Secteur OAP densité « d2 »

Dans le secteur d2 (UCh), pour toute opération de logements neufs sur des unités foncières de superficie supérieure à 1500 m^2 à la date d'approbation du PLUi, la densité sera comprise entre 30 et 50 logements/ha.