



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



22 FEV. 2020

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 DE SAINT ESTEBEN

SOMMAIRE

1. SECTEUR 1 : BETI XUTIK	2
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	2
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	2
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	2
1.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	4
2. SECTEUR 2 : FRONTON	6
2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	6
2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	6
2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	7
2.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	8

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE HASPARREN

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le village de Saint-Esteben est composé de multiples quartiers, relativement proches les uns des autres, de part et d'autre de la RD14. Le bourg se différencie peu des autres quartiers, si ce n'est par sa position au carrefour des RD14 et RD151, ainsi que par la présence de l'école. Il en résulte un paysage harmonieux, constitué de petites entités urbanisées, séparées par des prairies. La Vallée de l'Arberoue présente un petit vallonnement, offrant aux quartiers une position légèrement dominante, adossée au massif de l'Eltzarruze.

Les extensions urbaines se sont principalement développées au sein des différents quartiers. Un groupement plus important d'habitations récentes se répartit à l'Ouest, en point haut, au sein du quartier Kurutxeta.

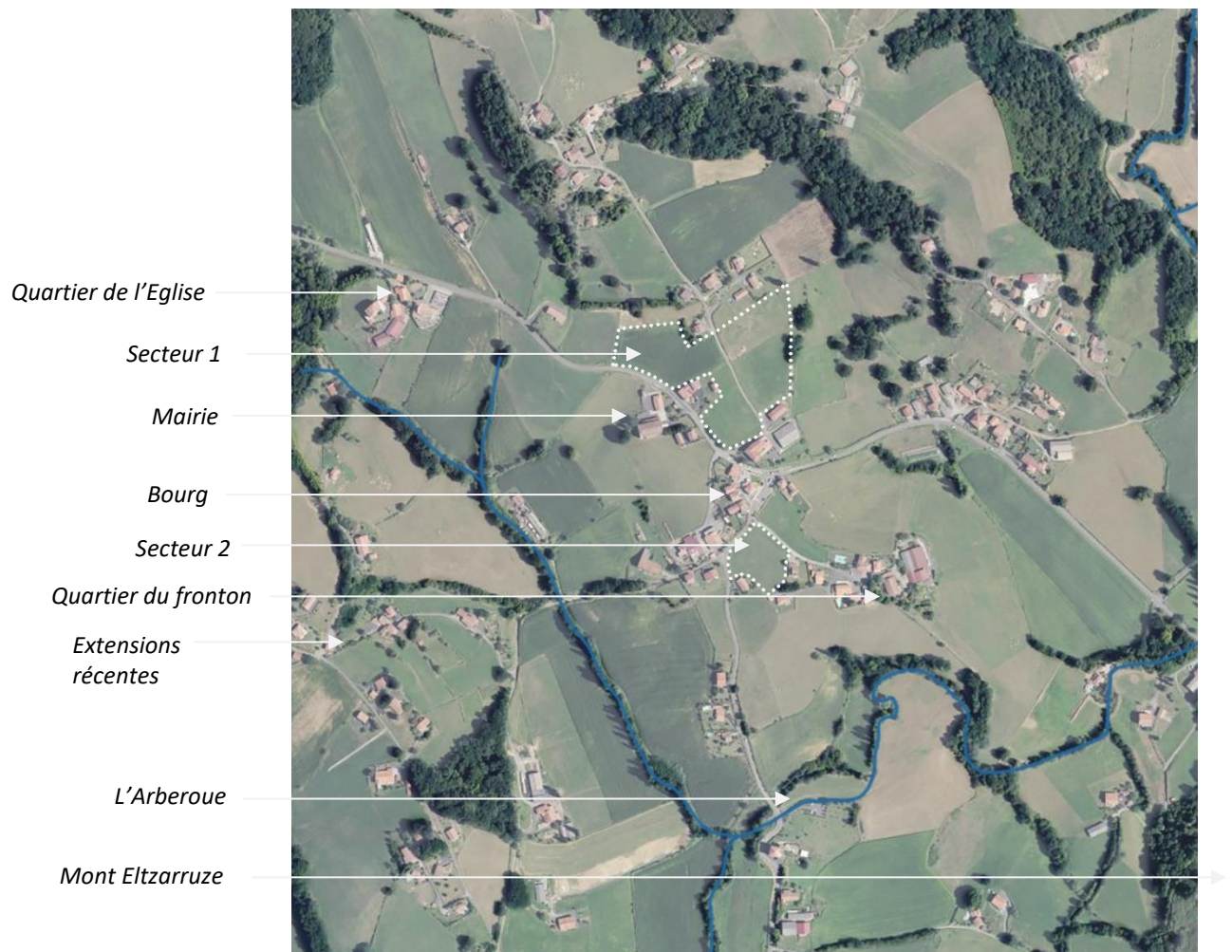


Fig. 1. Les secteurs à urbaniser, en prolongement du bourg

1. SECTEUR 1 : BETI XUTIK

1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur concerné se situe en entrée Nord du bourg, le long de la RD14 face à la Mairie.

Il est bordé, au Nord, par un petit groupement de constructions récentes, au Sud, par le bourg ancien. Au Sud-Est, la construction de la salle communale Beti Xutik, renforce la centralité du bourg. D'une surface d'environ 2.9 ha, le site est en légère pente vers le Sud et la Vallée de l'Arbéroue. Un chemin existant traverse le secteur et dessert le quartier Argainea.



Fig. 2. Photo du site depuis la voie de desserte du quartier Argainea depuis la Mairie, le long de la RD14

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.

L'intégration paysagère et urbaine devra tenir compte de la position du secteur en entrée de bourg, ménageant une transition entre le paysage rural et le centre bourg.

1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

L'urbanisation du quartier sera organisée autour de la voie interne existante. On recherchera une densité plus forte aux abords de la salle communale, avec l'implantation de bâtiments aux volumes plus importants accueillant des logements collectifs. L'articulation entre la salle communale et les logements collectifs prendra la forme d'espace public intégrant du stationnement. Sa conception devra faire référence aux espaces publics du village avec des revêtements non routiers (de type béton ou sable stabilisé) et la plantation d'arbres d'essences locales (de type chêne commun, charme, châtaignier, érable champêtre, merisiers, frênes, ...).

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

- L'orientation des constructions avec les façades principales vers l'Est,
- 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 pans de toits.

D'autre part, des haies champêtres (composées d'arbustes d'essences locales (noisetiers, saules, prunelliers, aubépines, houx, fusain d'Europe, nerprun, bourdaine) seront implantées en limite Ouest et Est afin d'assurer une limite végétale homogène avec l'espace agricole.

Au contact des structures plantées, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots

Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 10 à 14 logements par hectare.

La répartition par typologie de logements respectera les objectifs suivants.

Phase A

- Logements individuels purs : 10 à 12 logements/ha.

Phase B

- Logements collectifs : 18 à 20 logements/ha,
- Logements individuels purs : 10 à 12 logements/ha.

Rappel du règlement en matière de production de logements sociaux

Dans les opérations comportant la réalisation de 5 à 11 logements, les règles suivantes sont imposées en matière de construction de logements sociaux :

- Dans les opérations comportant la réalisation de 5 à 8 logements, au moins 2 logements locatifs sociaux ou en accession sociale seront réalisés,
- Dans les opérations comportant la réalisation de 9 à 11 logements, seront réalisés à *minima* 3 logements locatifs sociaux ou en accession sociale.

Dans les opérations comportant la réalisation de plus de 12 logements :

- Au moins 10% d'entre eux seront réservés à des logements locatifs sociaux,
- Au moins 10% d'entre eux seront réservés à des logements sociaux en accession à la propriété.

Les futures autorisations d'urbanisme (Permis de Construire, Permis d'Aménager, etc.) devront détailler cette production de logements sociaux.

Organisation globale du site

- Accès et desserte

L'accès se fera par la voie existante menant à la salle communale. Afin de desservir la partie Ouest du secteur, un nouvel accès sera créé depuis la RD14, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Ces voies principales auront une largeur d'environ 5m, doublées d'un cheminement piéton d'une largeur minimale d'1.50m. Le cheminement piéton sera planté d'un alignement d'arbres d'essences locales (de type chêne commun, charme, châtaignier, érable champêtre, merisiers, frênes...).

Aucune autre sortie sur la RD14 ne sera autorisée.

Des voies secondaires permettront de desservir les lots, d'une largeur réduite avec bas-côtés enherbés. La voie desservant la partie Ouest du secteur devra pouvoir se prolonger pour la desserte future des terrains voisins.

- Formes urbaines

On recherchera une diversité des formes urbaines, avec :

- Des lots libres pour la construction de maisons individuelles
- Des logements collectifs à proximité de la salle communale.

- Réseaux

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

1.4. 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.

Haie champêtre en limite
avec l'espace agricole

Cheminement piéton avec plantation
d'arbres le long des voies principales

Accès unique sur RD14

Espace public et stationnements aux
abords de la salle communale

Maintien de l'accès existant

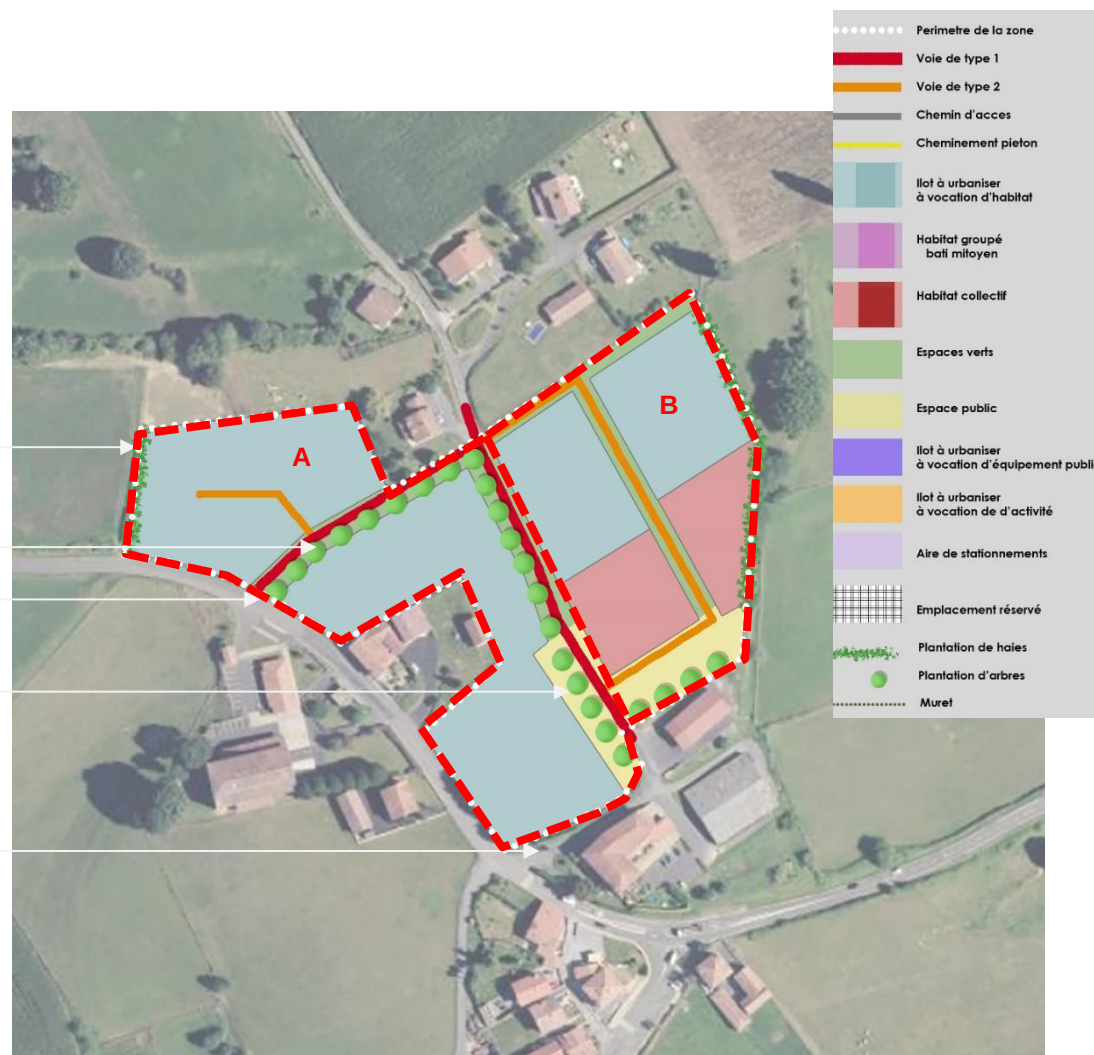


Fig. 3. Schéma d'aménagement du secteur 1

2. SECTEUR 2 : FRONTON

2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur s'implante au Sud du bourg, sur la partie Ouest du chemin menant au Quartier du fronton. Son urbanisation permettra de relier ces deux quartiers, tout en ménageant la vue sur le Massif de l'Eltzarruze.

Le site est relativement plat et représente une surface d'environ 0.6 ha. Il est accessible par la rue qui mène au fronton et par la RD251.



Fig. 4. Photo du site : le quartier du Fronton, adossé à l'Eltzarruze
L'ouverture sur la montagne sera ménagée avec une urbanisation à l'Ouest
du chemin et un classement en zone agricole de la partie Est

2.2. 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.

Située entre deux quartiers anciens du village, l'urbanisation de ce secteur devra respecter les caractères traditionnels des implantations urbaines.

2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

A l'image des implantations de bâti autour du fronton, les constructions devront s'implanter sur une cour urbaine, comme représenté sur le schéma d'aménagement. On privilégiera ainsi :

- Une implantation du bâti sur l'espace public,
- Une implantation des constructions parallèles ou perpendiculaires à la cour de desserte,
- La conception de maisons aux formes simples s'inspirant du modèle à deux pans de toits,
- L'implantation de murets en limite sur les emprises publiques (hauteur 1.20m) pouvant être doublés d'une haie.

Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 10 à 12 logements par hectare.

Rappel du règlement en matière de production de logements sociaux

Dans les opérations comportant la réalisation de 5 à 11 logements, les règles suivantes sont imposées en matière de construction de logements sociaux :

- Dans les opérations comportant la réalisation de 5 à 8 logements, au moins 2 logements locatifs sociaux ou en accession sociale seront réalisés,
- Dans les opérations comportant la réalisation de 9 à 11 logements, seront réalisés à minima 3 logements locatifs sociaux ou en accession sociale.

Dans les opérations comportant la réalisation de plus de 12 logements :

- Au moins 10% d'entre eux seront réservés à des logements locatifs sociaux,
- Au moins 10% d'entre eux seront réservés à des logements sociaux en accession à la propriété.

Les futures autorisations d'urbanisme (Permis de Construire, Permis d'Aménager, etc.) devront détailler cette production de logements sociaux.

Organisation globale du site

- Accès et desserte

L'accès se fera par un espace public de type cour urbaine (espace partagé) reliant la rue menant au fronton à la RD251, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

Cet espace de desserte sera conçu comme un espace public : sa conception devra faire référence. Aux espaces publics du village avec des revêtements non routiers (de type béton ou sable stabilisé) et la plantation d'arbres d'essences locales (de type chêne commun, charme, châtaignier, érable champêtre, merisiers, frênes, ...).

- Formes urbaines

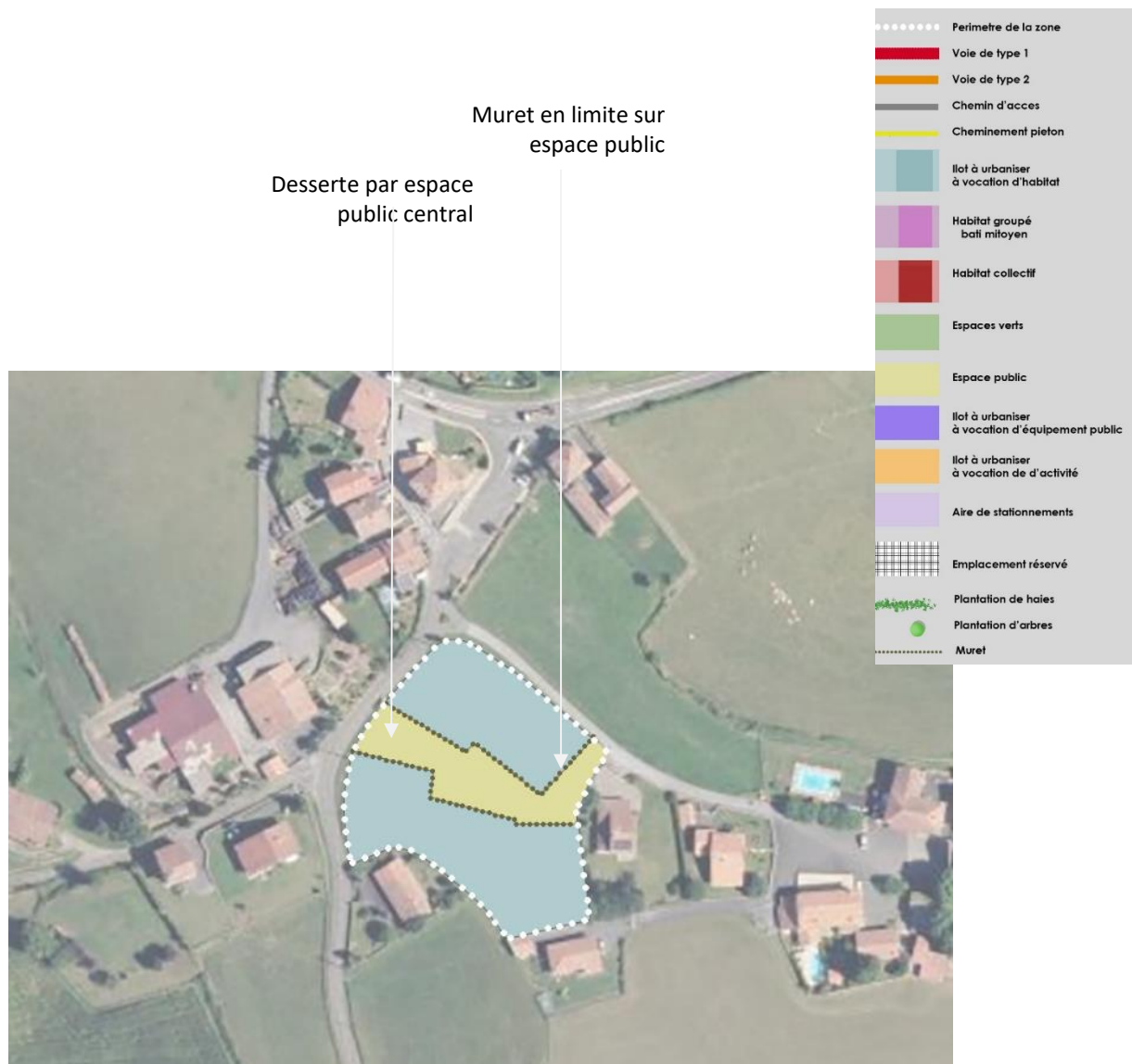
Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres

- Réseaux

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

2.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'ensemble du secteur sera aménagé au fur et à mesure du développement urbain.

**Fig. 5. Schéma d'aménagement du secteur 2**