



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 D'AYHERRE

SOMMAIRE

1.	SECTEUR 1 : ENTREE OUEST	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 : ENTREE EST	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.	MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	7
3.	SECTEUR 3 : AHOUNSBISCARDEGUY	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.	MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	10

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE HASPARREN

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le bourg s'est implanté sur le versant Sud des collines, en surplomb d'une petite vallée d'un affluent de la Joyeuse. Le bourg est groupé autour de l'église, formant de petites terrasses successives, soulignées par des murets. La silhouette du bourg, bien exposé au Sud, est bien délimitée dans le paysage, notamment par des lisières boisées sur les ruptures de pente et les talwegs.

Les extensions urbaines se sont développées le long des routes de crête, en position dominante sur les paysages.



Fig. 1. Les secteurs à urbaniser autour du bourg d'Ayherre

1. SECTEUR 1 : ENTREE OUEST

1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur 1 se situe en entrée Ouest du bourg, le long de la RD251. Il constitue le premier plan de la salle polyvalente (Maison pour Tous et Trinquet), marquant aujourd'hui l'entrée dans le bourg. Il est accessible, à l'Est, par le Chemin de Gellos. Le terrain présente une pente régulière vers le Sud, sur une surface d'environ 1.9 ha.



Fig. 2. Photo du site depuis la RD251, en entrée de bourg

1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de conforter le centre bourg, en entrée de village, tout en proposant des formes urbaines diversifiées et organisées autour d'une rue interne, afin de ne pas créer un développement linéaire le long de la RD251.

1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

Il s'agira de concevoir un quartier favorisant l'implantation du bâti autour d'une rue centrale, rue qui s'élargit ponctuellement en espace public, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

On privilégiera :

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

Le bâtiment abritant les logements collectifs s'inspirera du volume des maisons du bourg.

D'autre part, une haie champêtre (composées d'arbustes d'essences locales : noisetiers, saules, prunelliers, aubépines, houx, fusain d'Europe, nerprun, bourdaine) sera implantée en limite Sud 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.

Le long de la RD251, un alignement d'arbres sera implanté afin de caractériser le paysage de l'entrée de bourg. On pourra, par exemple, planter un alignement d'arbres fruitiers, caractéristiques des paysages basques.

Le ruisseau qui traverse la parcelle à l'Ouest du secteur (direction Nord-Sud) sera préservé (cf. Etat Initial de l'Environnement).

Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 12 à 14 logements par hectare.

La répartition par typologie de logements respectera les objectifs suivants.

Phase A

- Logements collectifs : 18 à 20 logements/ha,
- Logements individuels groupés : 14 à 16 logements/ha,
- Logements individuels purs : 10 à 12 logements/ha.

Phase B

- Logements individuels groupés : 14 à 16 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 création d'une voie reliant la RD251 au Chemin de Gellos, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Aucun autre accès sur la RD251 ne sera autorisé.

En cœur de quartier, un espace public, de type placette sera aménagé en référence aux espaces publics du bourg.

- 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. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation pourra se réaliser à compter du 1^{er} janvier 2024.

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.

Le secteur B sera ouvert à l'urbanisation lorsque le nombre de permis de construire délivrés en secteur A représentera 80% de la superficie du secteur A.



2. SECTEUR 2 : ENTREE EST

2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur 2 se situe en entrée Est du bourg, le long de la RD251. Les parcelles situées de l'autre côté de la Route Départementale sont en cours d'urbanisation. L'entrée du bourg sera ainsi déportée vers l'Est.

Le secteur 2 est aussi accessible par la RD314, qui descend vers la plaine. Le terrain présente une pente régulière vers le Sud, sur une surface d'environ 0.4 ha.



Fig. 4. Photo du secteur 2, en entrée de bourg Est, le long de la RD251

2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de conforter le centre bourg, en entrée de village. Afin de limiter les sorties sur la RD251, la partie Nord étant aussi en cours d'urbanisation, on privilégiera un accès par la RD314.

2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

En limite Sud du secteur, une haie champêtre sera plantée, composée d'arbustes d'essences locales (noisetiers, saules, prunelliers, aubépines, houx, fusain d'Europe, nerprun, bourdaine) afin d'assurer la transition avec l'espace agricole et de prolonger la structure bocagère existante.

En limite Nord, le long de la RD251, la végétation existante pourra être conservée ou remplacée par un alignement d'arbres, par exemple des arbres fruitiers, de manière à caractériser l'entrée de bourg.

Au contact de ces structures végétales, les clôtures légères seront privilégiées.

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

Le secteur sera desservi par la création d'une voie depuis la RD314. Cette nouvelle voie sera prolongée par un espace commun de type cour, permettant le retournement des véhicules. On favorisera un revêtement en référence à l'aménagement des espaces publics, de type de sable stabilisé ou béton.

- 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

3. SECTEUR 3 : AHOUNSBISCARDEGUY

3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur concerné se situe au Nord du bourg, le long du Chemin Ahounbiscardeguy. L'urbanisation de ce chemin a déjà débuté, en balcon sur les paysages. Le secteur étant situé sur le sommet de la colline, il est important de limiter l'épaisseur du périmètre constructible, de manière à ne pas « descendre » sur le versant Nord. Il représente ainsi une surface de 0.4 ha, en pente vers le talweg situé à l'Ouest.



Fig. 6. Photo du site, en arrière-plan du village, sur la crête

3.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de prolonger les constructions existantes le long du Chemin Ahounbiscardeguy.

3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

Afin d'améliorer la perception du bâti dans le paysage, on privilégiera :

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

- L'implantation de clôtures légères, de type piquets d'acacias avec grillage à moutons, pouvant être doublées de haies libres.

En limite Nord du secteur, une haie champêtre sera plantée, composée d'arbustes d'essences locales (noisetiers, saules, prunelliers, aubépines, houx, fusain d'Europe, nerprun, bourdaine) afin d'assurer la transition avec l'espace agricole.

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

On privilégiera une mutualisation des accès par la création d'une voie de desserte, comme représenté sur le schéma d'aménagement. La largeur de la chaussée sera réduite avec bas-côtés enherbés. La voie devra pouvoir se prolonger vers le Nord afin de prévoir, à plus long terme, un maillage vers le chemin existant à l'Ouest.

- 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.

3.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

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

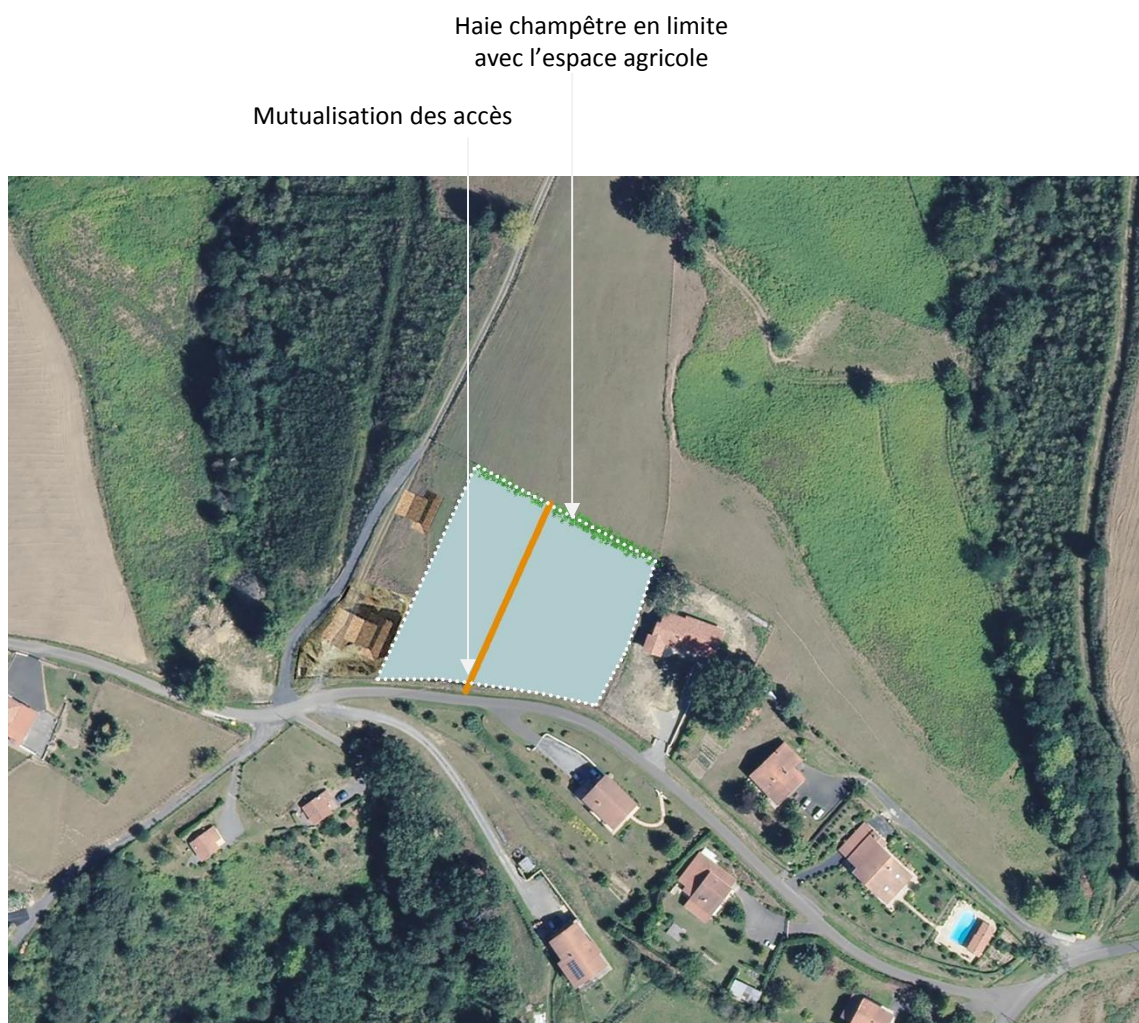


Fig. 7. Schéma d'aménagement du secteur 3