



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 Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 29 mars 2025 approuvant la modification simplifiée n°2 du PLUi du Pays d'Hasparren

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

SOMMAIRE

1. SECTEUR 1 : CENTRE BOURG	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. MIXITE SOCIALE	3
1.5. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	3
2. SECTEUR 2 : ARTEETA (ARTEGIETA)	5
2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	5
2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	5
2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	5
2.4. MIXITE SOCIALE	6
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	12
4.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	12
4.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	12
4.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	12
4.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	13
5. OAP THEMATIQUES DENSITES	15
5.1. PRESENTATION DU CONTEXTE	15
5.2. DENSITES IMPOSEES PAR SECTEURS	15

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE HASPARREN

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

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 1.15 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 future 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.

Un espace public de rencontre sera prévu pour donner une identité de quartier.

Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 40 à 50 logements par hectare.

La répartition par typologie de logements respectera les objectifs suivants :

- Logements collectifs : 50 à 60 logements/ha,
- Logements individuels groupés : 40 à 50 logements/ha,
- Logements individuels purs : 30 à 40 logements/ha.

Organisation globale du site

- Accès et desserte

L'accès se fera par la voie existante menant au cimetière. Un accès sera maintenu vers le Nord pour les extensions futures, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Les platanes situés le long de la route d'accès seront, dans la mesure du possible, préservés.

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 sociaux au sens des 2°, 3°, 4°, 5°, 6° de l'article L.831-1 du Code de la Construction et de l'habitation (social public et conventionné) et de l'article L.255-1 du code de la CH (bail réel solidaire).

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.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE HASPARREN

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

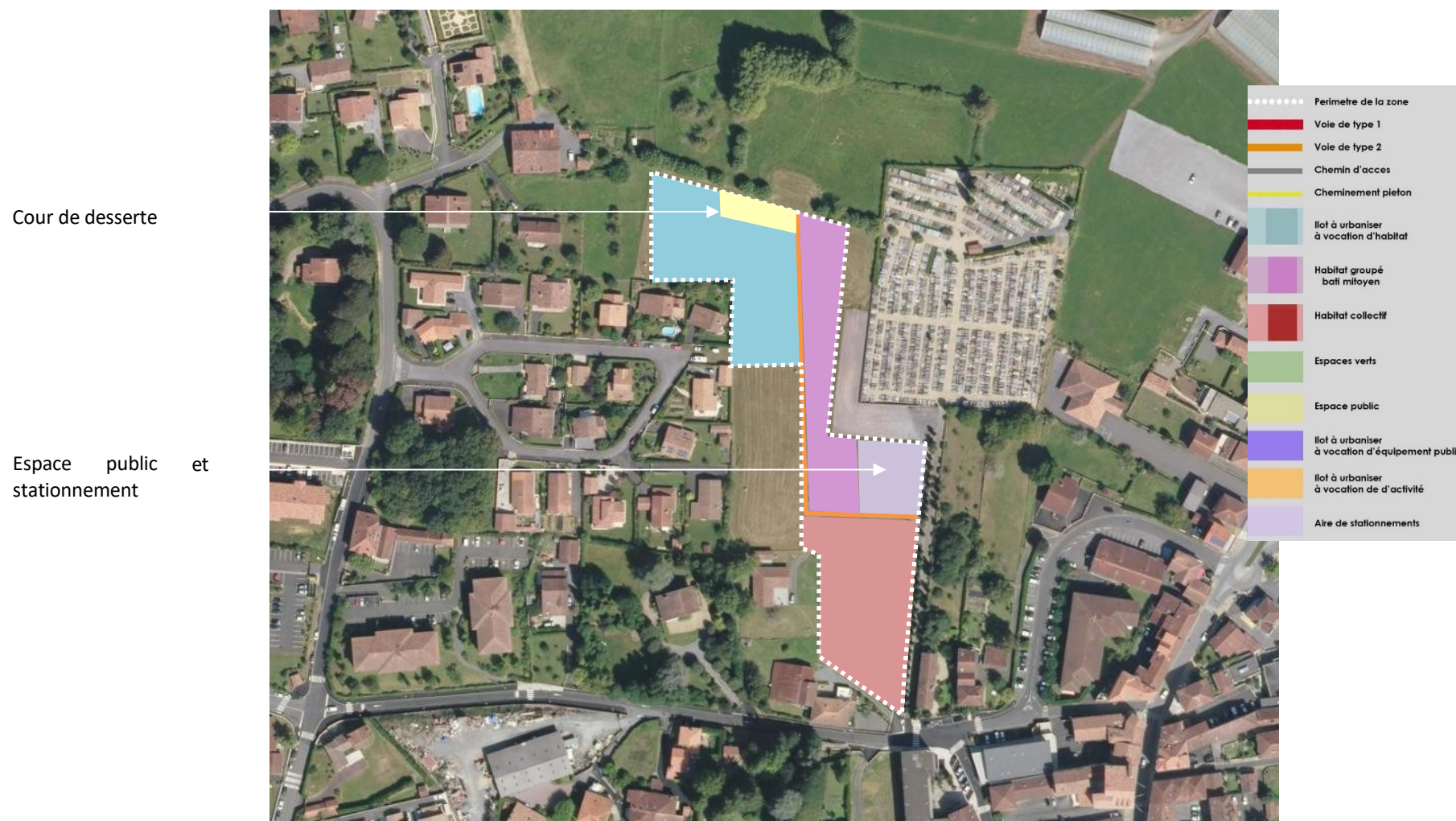


Fig. 2. Schéma d'aménagement du secteur 1

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 1,8 ha. Il est accessible par un chemin existant menant à la ferme Artegieta, qui n'est pas incluse dans le périmètre de l'OAP.



Fig. 3. 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 secteur sera aménagé de sorte à créer de grandes toitures végétalisées collectives, en dessous desquelles des volumes à construire seront mis à disposition. L'aménagement du secteur et des constructions viseront à atteindre une performance énergétique environnementale accrue.

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 (habitat collectif) et avec des équipements publics, et la partie Ouest (habitat collectif et individuel groupé), afin d'assurer la transition avec l'espace agricole. À 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).

Des espaces publics seront aménagés au sein du secteur.

Les constructions seront organisées en îlots, au cœur desquels seront aménagés des espaces publics ou des espaces verts et maillés de cheminements doux. Les îlots seront aménagés de sorte que de grandes toitures végétalisées collectives soient bâties, en dessous desquelles les volumes à construire seront mis à disposition.

Les voies et les espaces de stationnement nouvellement créés seront contraints et regroupés au nord du secteur.

Qualité architecturale et environnementale

Les toitures collectives seront végétalisées. Des puits de jours pourront être aménagés. L'aménagement de toitures multiformes cherchera à favoriser la création d'interstices.

Le site disposera de plusieurs espaces collectifs (coworking, laverie, atelier de construction, etc.) et de services communs (jardins, barbecue, four à pain, fronton, etc.)

L'aménagement du site visera la réduction et l'optimisation de la surface habitable par habitant. En outre, l'agencement et l'organisation des volumes chercheront à assurer des possibilités d'aménagement diverses et une certaine réversibilité.

Le projet encouragera les constructions fortement isolées ne nécessitant pas de système de chauffage ni de refroidissement. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et/ou de récupération est encouragée. Les méthodes et techniques de construction low-tech et naturelles seront à favoriser.

Les résidents n'auront pas de contrainte architecturale pour construire et aménager les volumes situés sous les toitures collectives.

Il sera recommandé de disposer d'un vide sanitaire sous les constructions, favorisant les transformations à long terme et l'infiltration des eaux pluviales, et limitant les risques liés aux problèmes d'humidité ou de fuite du réseau d'eau.

La création d'équipements, d'espaces publics et espaces verts qualitatifs (fronton, places publiques, espaces verts et parcs), accessibles qui bénéficieront aux futurs habitants du quartier comme du Pays d'Hasparren est encouragée sur le secteur. Ils feront l'objet d'une attention particulière et seront au cœur de l'aménagement du secteur.

Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 40 à 60 logements par hectare. Seuls les secteurs à destination de logements devront respecter cette densité : les unités foncières concernées par des équipements publics ne seront pas concernées par le calcul de la densité.

La répartition par typologie de logements respectera les objectifs suivants :

- Logements collectifs et individuels groupés : 50 à 60 logements/ha,
- Logements individuels purs : 40 à 50 logements/ha.

Organisation globale du site

- Accès et desserte

L'accès principal se fera par une voie à créer au nord du site, donnant sur la ZA Zaliendoa.

- Formes urbaines

Une diversité des formes urbaines sera recherchée, en intégrant sous les toitures

collectives :

- Des logements collectifs
- Du bâti groupé, de type maisons mitoyennes
- Des lots libres pour la construction de maisons individuelles

Les résidents n'auront pas de contrainte architecturale pour construire et aménager les volumes situés sous les toitures collectives.

- Réseaux

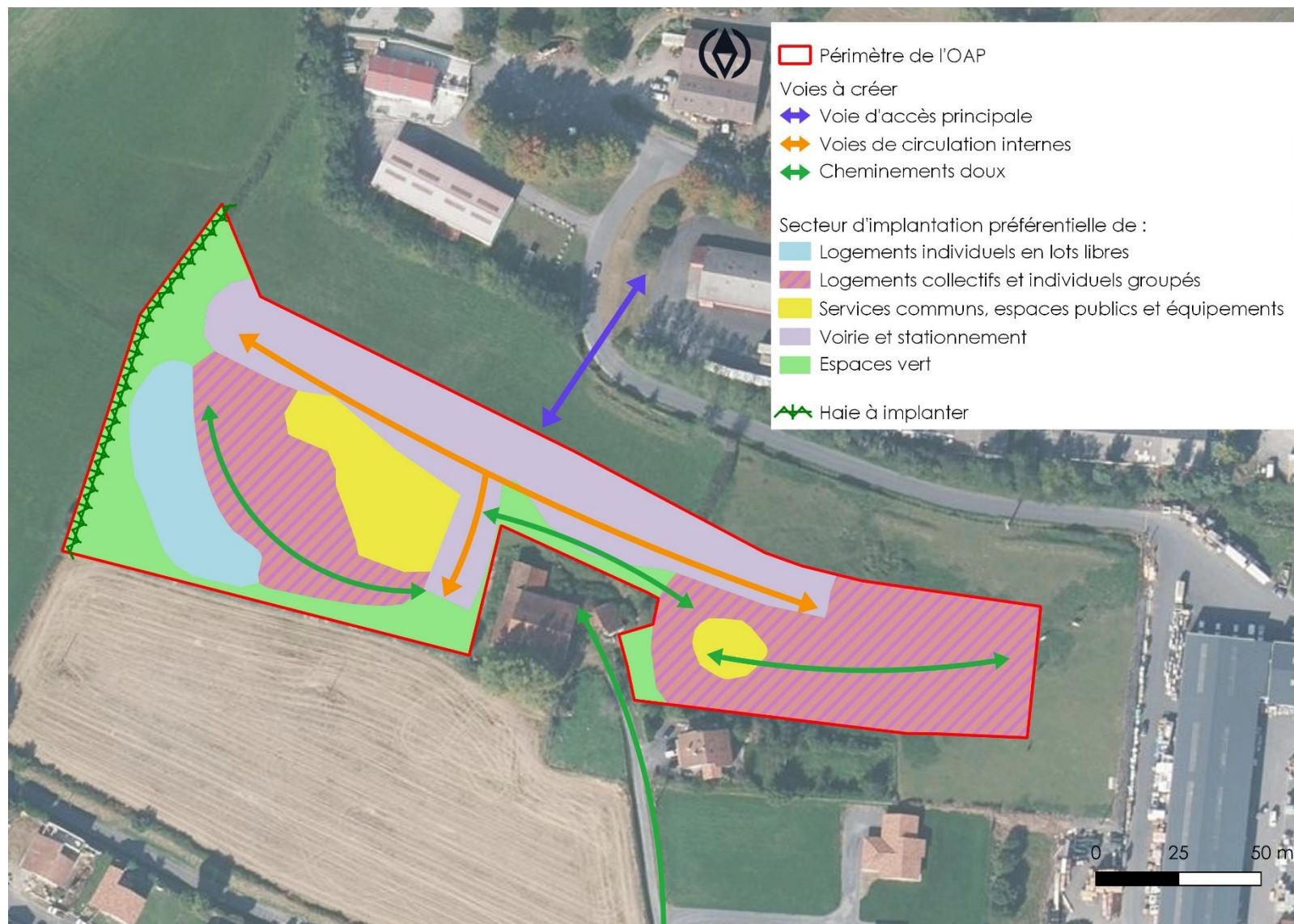
La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

2.4. MIXITE SOCIALE

Les opérations devront prévoir la réalisation a minima de 60% de logements sociaux au sens des 2°, 3°, 4°, 5°, 6° de l'article L.831-1 du Code de la Construction et de l'habitation (social public et conventionné) et de l'article L.255-1 du code de la CH (bail réel solidaire).

2.5. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Chacun des deux secteurs, Est et Ouest, fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE HASPARREN**PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION****Fig. 4. 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 prolonge 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. Au Nord, 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.

En limite Est, 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 40 à 50 logements par hectare.

La répartition par typologie de logements respectera les objectifs suivants :

- Logements collectifs : 50 à 60 logements/ha,
- Logements individuels purs : 30 à 40 logements/ha.

Organisation globale du site

- Accès et desserte

L'accès se fera par la voie bordant le site au Sud. Elle se prolongera par un espace public permettant la desserte des logements collectifs, tout en maintenant la possibilité d'un prolongement de la voie vers l'Ouest pour la desserte future des terrains.

- Formes urbaines

Une diversité des formes urbaines sera recherchée, en intégrant :

- Des logements collectifs, sur le modèle des maisons du bourg
- Des lots libres pour la construction de maisons individuelles ou groupées

- 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 sociaux au sens des 2°, 3°, 4°, 5°, 6° de l'article L.831-1 du Code de la Construction et de l'habitation (social public et conventionné) et de l'article L.255-1 du code de la CH (bail réel solidaire).

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.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE HASPARREN

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Fig. 5. 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. 6. Photo du site depuis la Route Départementale

4.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est d'accueillir des équipements publics, 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 minimum du bord de la chaussée départementale.

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).

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.

- 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. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

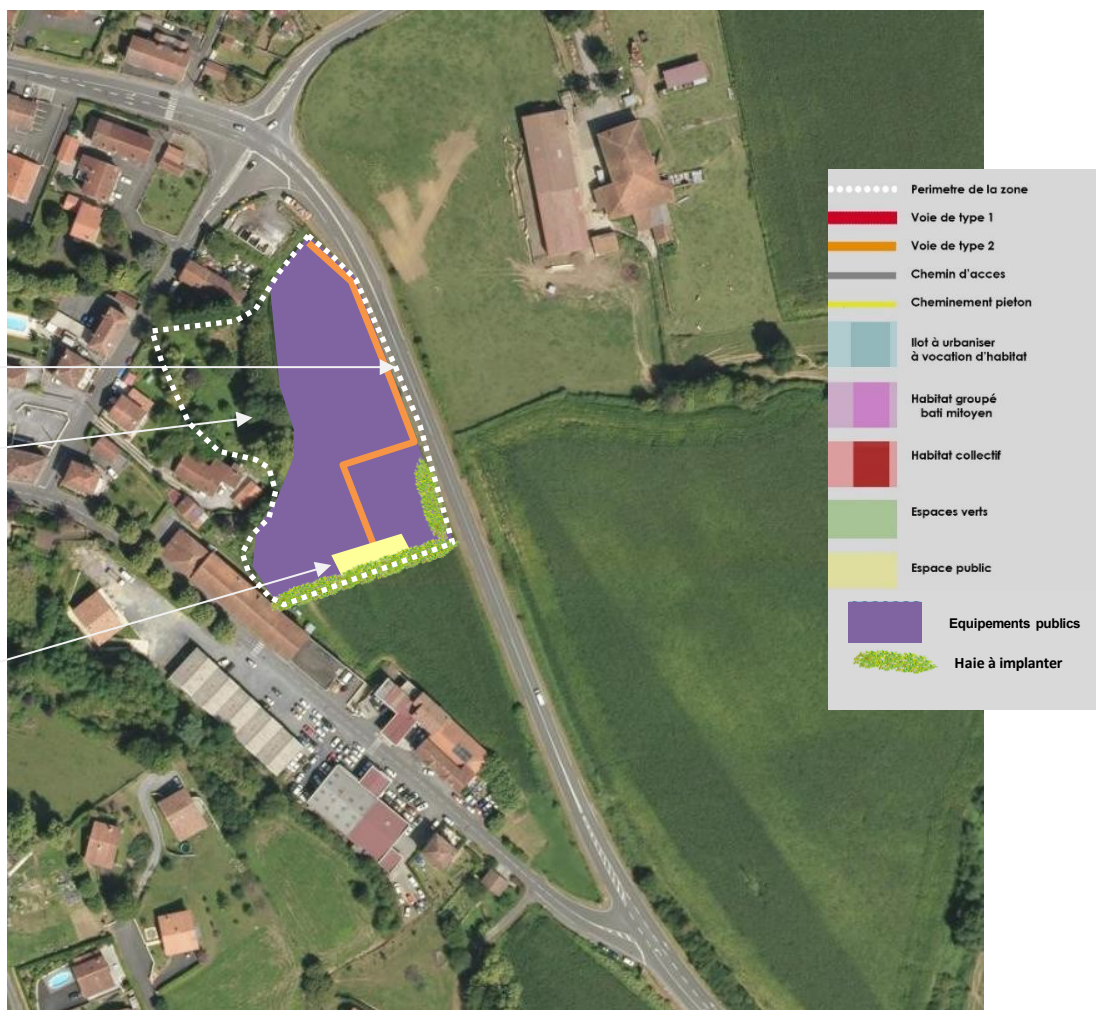
Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.

Schéma

Recul des constructions
de 10m minimum par
rapport au bord de la
chaussée

Végétation à conserver

Placette de retournement
avec possibilité de
prolonger la voie vers le Sud



5. OAP THEMATIQUES DENSITES

5.1. 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.

5.2. DENSITES IMPOSEES PAR SECTEURS

Secteur OAP densités « d1 »

Dans le secteur d1 (UAh, UBh), 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 m² à la date d'approbation du PLUi, la densité sera comprise entre 30 et 50 logements/ha.