



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 JOUCOU

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 BONLOC

SOMMAIRE

1.	SECTEUR 1 : MIZPIRA NORD	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	3
2.	SECTEUR 2 : INTXAURMENDI	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.	MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	6

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE HASPARREN

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le village de Bonloc est enserré entre plusieurs monts aux pentes escarpées, en léger surplomb de la Vallée de la Joyeuse. Le bourg est ainsi confiné entre terres basses inondables et versants pentus. De petite taille, il se démarque cependant dans le paysage, notamment du fait de l'implantation de l'église en point haut.

Les extensions urbaines n'ont pu se développer que dans les quartiers, sur les espaces les moins pentus, notamment au Nord avec le Quartier Mizpira, et au Sud sur les premières pentes de l'Intxaurmendi.

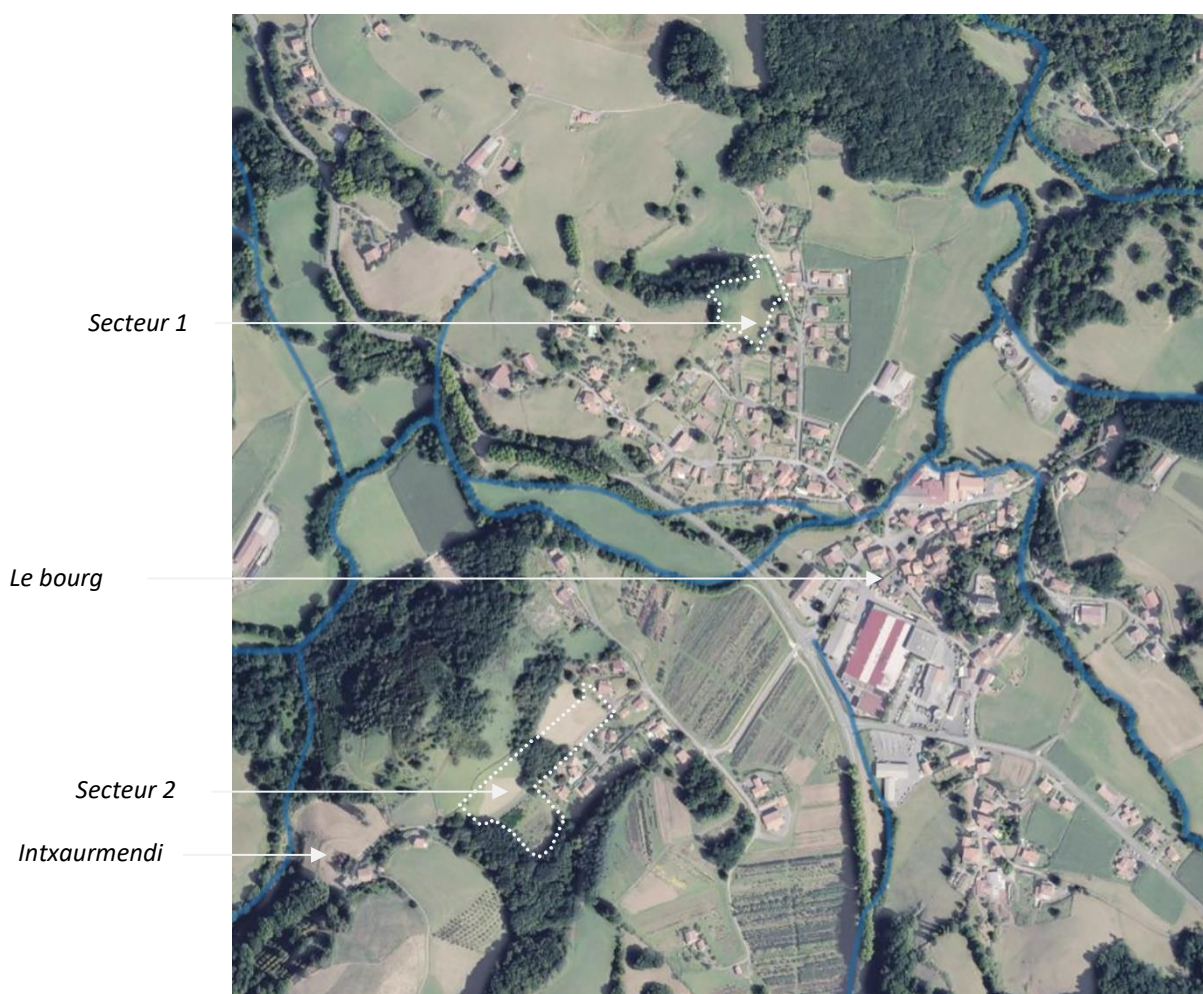


Fig. 1. Les secteurs à urbaniser sur la commune de Bonloc

1. SECTEUR 1 : MIZPIRA NORD

1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur concerné se situe au Nord du bourg, en prolongement de l'urbanisation du Quartier Mizpira. Il est accessible par le Chemin du Bois d'Ibarra mais bordé par un très fort talus. D'une surface d'environ 0.6 ha, le site est en légère pente vers l'Est et présente une belle végétation en lisière.

1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de prolonger les extensions récentes du quartier, en prenant soin de respecter les structures paysagères existantes, notamment le talus et la végétation qui assureront l'insertion paysagère des constructions.

1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

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

- L'orientation des constructions avec les façades principales vers l'Est,
- La conception de maisons aux formes simples s'inspirant du modèle à deux pans de toits.

D'autre part, la végétation existante sur les limites du site, ainsi que le talus devront être conservés.

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 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 le Chemin du Bois d'Ibarria, en limite Nord, au droit de l'accès existant, afin de préserver le talus.

Aucune autre sortie sur le Chemin du Bois d'Ibarria ne sera autorisée.

Cette nouvelle voie aura profil évoquant le paysage rural : une largeur de chaussée réduite avec bas-côtés enherbés. La voie se prolongera par un espace public de type cour permettant de desservir les différents lots.

- 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.

1.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

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

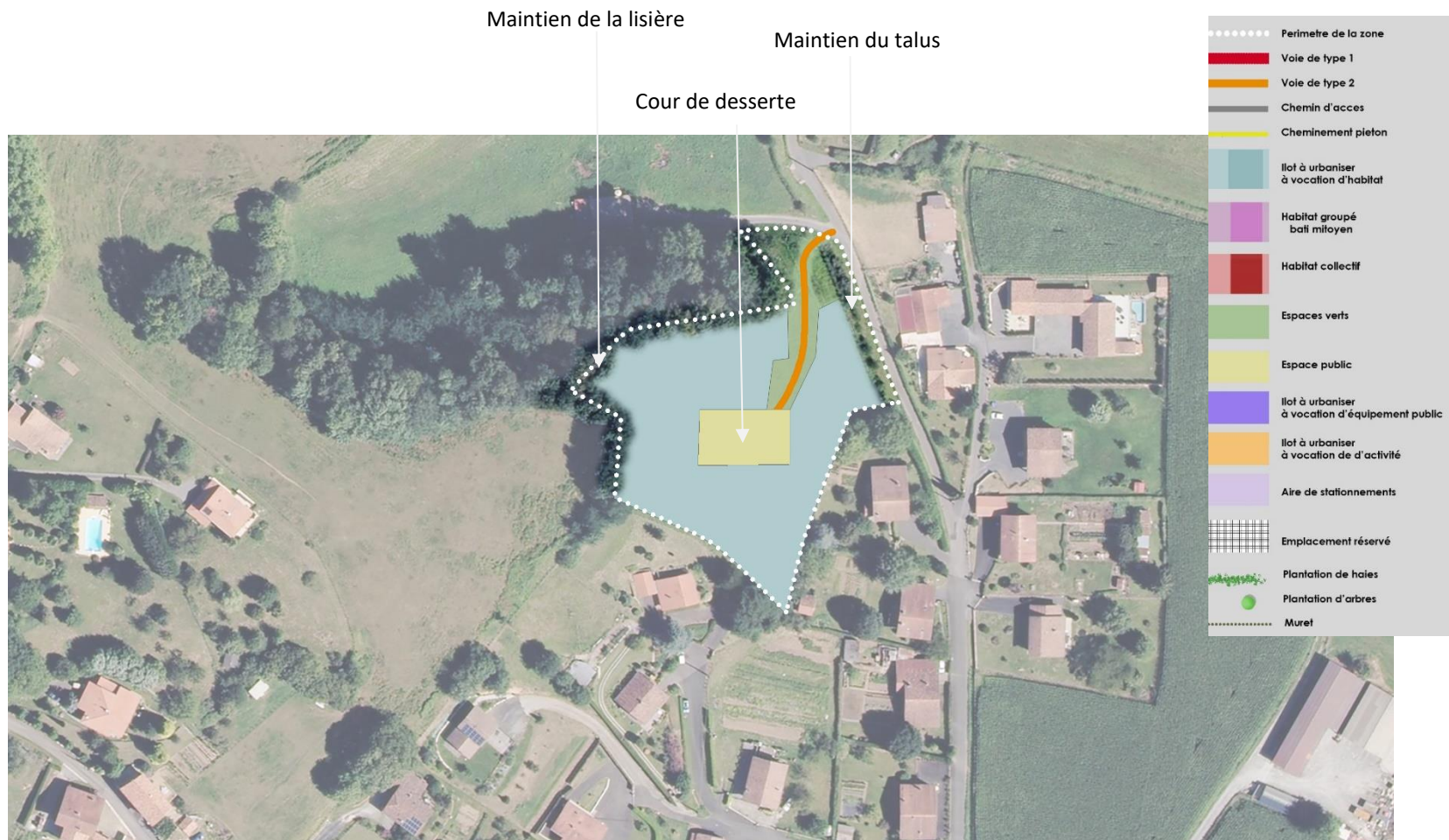


Fig. 2. Schéma d'aménagement du secteur 1

2. SECTEUR 2 : INTXAURMENDI

2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur s'implante au Sud du village, sur le versant de l'Intxaurmendi, en prolongement du lotissement existant. Il est desservi par le Chemin d'Intxaurmendi et représente une surface d'environ 1.3 ha, en forte pente vers l'Est. Une partie du site est boisée. Il s'agira de conserver une majorité d'arbres, notamment sur les lisières du site.



Fig. 3. Photo du site

2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de prolonger le lotissement, en prenant soin de conserver la végétation existante qui participera à l'insertion paysagère des constructions.

2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

Afin d'intégrer le bâti dans la pente, il s'agira de concevoir :

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

De plus, une partie du boisement devra être conservée, à minima comme représenté sur le schéma d'aménagement, afin de conserver une frange boisée entre les constructions et le Chemin d'Intxaurmendi ainsi qu'une ligne boisée perpendiculaire au Chemin. Au contact des structures plantées, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots

Une bande végétalisée sera conservée le long du Chemin d'Intxaurmendi afin de conserver le caractère rural de la voie.

Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 8 à 10 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 depuis le Chemin d'Intxaurmendi. Sur la partie Sud du secteur, une voie sera créée, en conservant une ambiance champêtre (chaussée réduite et bas-côtés enherbés). Cette voie devra pouvoir se prolonger pour l'accès au bois.

- Formes urbaines

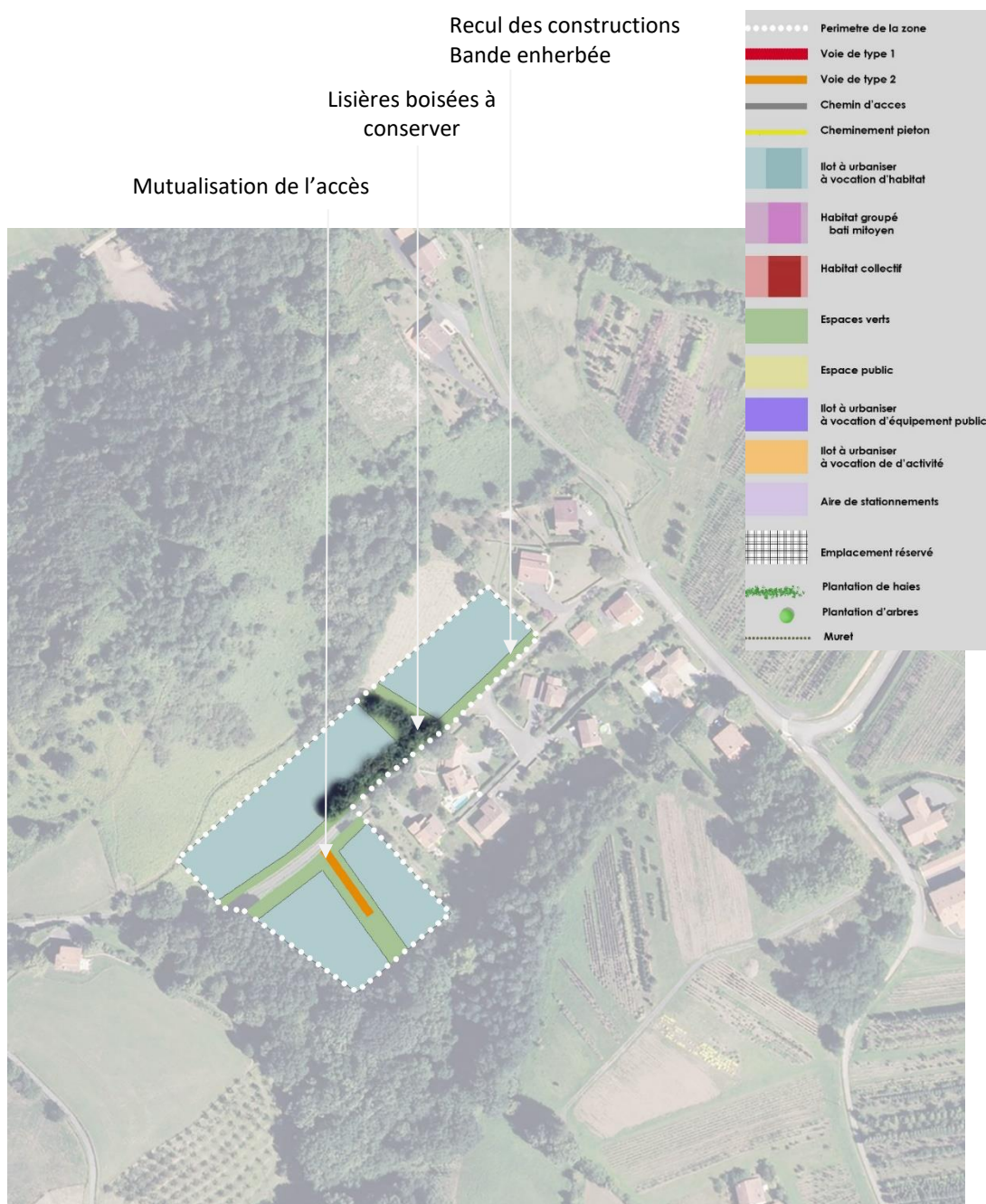
Afin de prolonger le tissu urbain existant, le secteur sera bâti principalement sous la forme de lots libres.

- 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. 4. Schéma d'aménagement du secteur 2**