



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE HASPARREN

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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 LA BASTIDE CLAIRENCE

SOMMAIRE

1.	SECTEUR 1 : ESTRAC OUEST	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.	MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	5
2.	SECTEUR 2 : ESTRAC EST	7
2.1.	PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	7
2.2.	OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	7
2.3.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT	7
2.4.	MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	8
3.	SECTEUR 3 : ISCARROT	10
3.1.	PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	10
3.2.	OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	10
3.3.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT	10
3.4.	MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	11
4.	SECTEUR 4 : PESSAROU	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.	MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE HASPARREN

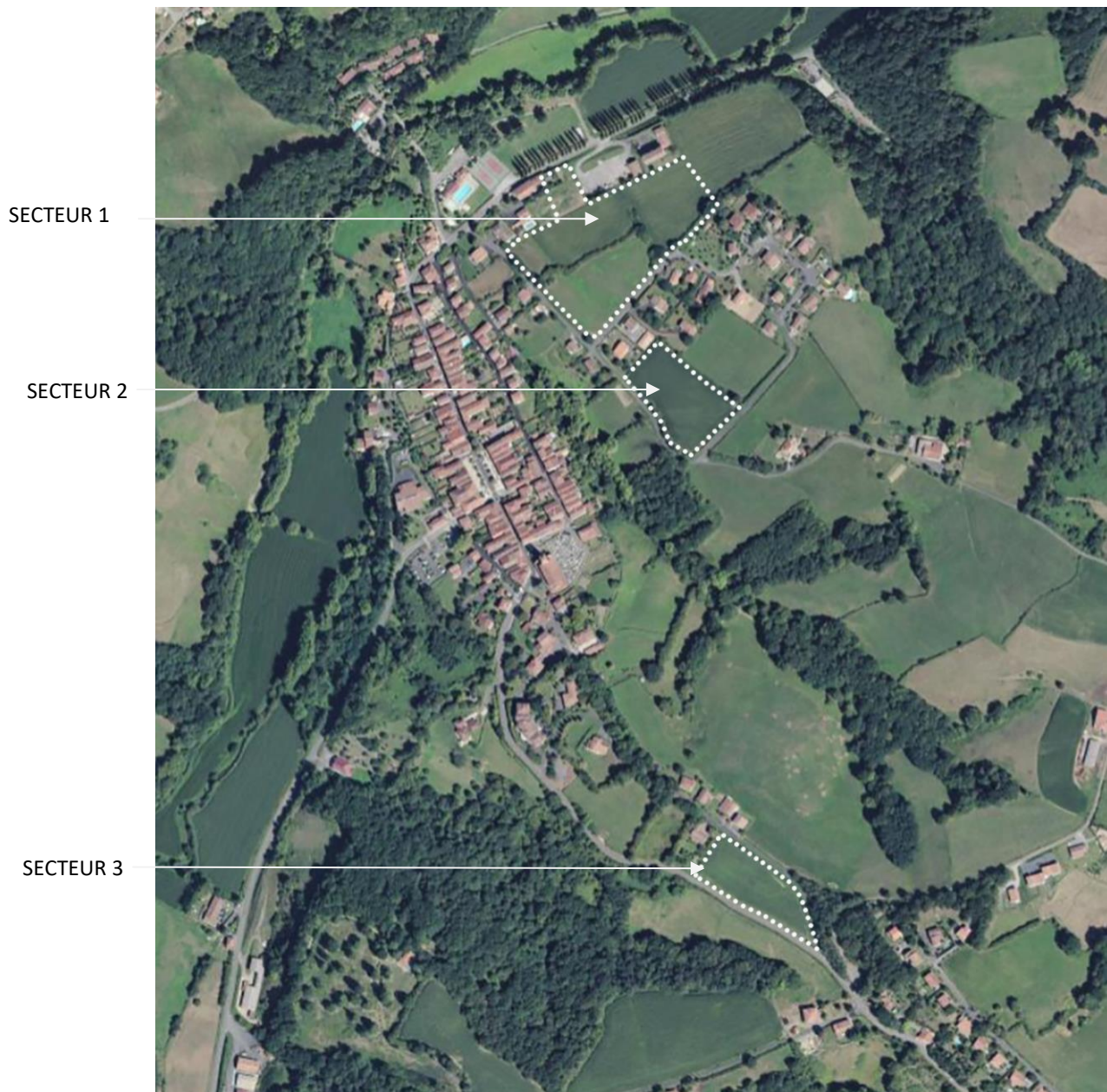
PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le village de La Bastide Clairence est implanté en surplomb de la vallée de la Joyeuse, au cœur du paysage agricole. Bastide du XVe siècle, le bourg apparaît comme un îlot urbain, en proue vers le Nord.

Les maisons anciennes sont mitoyennes et forment la rue, succession remarquable de pignons, marqués par la présence des arcades en rez-de-chaussée. Le parcellaire étroit et les différences de couleurs renforcent l'alternance des façades. Il en résulte un paysage urbain particulièrement remarquable.

Les extensions urbaines se sont principalement développées vers l'Est, sous la forme de lotissements, séparées de la bastide par un talweg boisé.

Fig. 1. Les secteurs à urbaniser 1, 2 et 3 sur la commune de La Bastide Clairence



Le secteur 4 est situé à l'entrée du quartier de Pessarou, à l'Est de la commune.



Fig. 2. Le secteur à urbaniser n°4 à Pessarou

Fig. 3.

1. SECTEUR 1 : ESTRAC OUEST

1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur concerné se situe à l'Est de la Bastide, entre la RD10 (Route de Bardos) et le chemin Estrac, voie d'accès au lotissement. Il est séparé de la bastide par un talweg relativement profond et bordé d'arbres, assurant la limite et la lisibilité de la structure ancienne.

Le secteur, d'une surface d'environ 2.8 ha, présente une pente vers le Nord, versant vers le ruisseau de la Joyeuse. Le site est traversé par de belles structures bocagères, qu'il s'agira de conserver.



Fig. 4. Photo du site depuis le chemin Estrac

1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de proposer des logements à proximité immédiate du bourg ancien. Il s'agira aussi de maintenir une coupure entre la bastide et les extensions urbaines, tout en s'inspirant de la forme urbaine ancienne, notamment l'orientation des constructions.

A proximité du bourg, on recherchera une diversité des formes urbaines.

1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

La forme urbaine du bourg sera prolongée par l'implantation des constructions respectant les caractères du centre bourg :

- Orientation des parcelles Est/Ouest, identique à celle de la bastide,
- Implantation des constructions perpendiculaires aux voies de desserte,

- Implantation du bâti proche de la voie avec muret en limite sur l'espace public,
- Maisons aux formes simples s'inspirant du modèle à deux pans de toits avec pignons orientés sur la nouvelle voie ; on privilégiera le bâti en R+1,
- Muret de hauteur 1.20m en limite avec les espaces publics.

D'autre part, des placettes permettront de desservir les logements groupés.

Les lisières bocagères et la haie qui traverse le site seront conservées, complétées par la plantation d'arbres et de haies champêtres, comme représenté sur le schéma d'aménagement :

- Haie champêtre composée d'arbustes d'essences locales (noisetiers, saules, prunelliers, aubépines, houx, fusain d'Europe, nerprun, bourdaine) en limite Ouest, Nord et Est.
- Plantation d'arbres d'essences locales (de type chêne commun, charme, châtaignier, érable champêtre, frênes) selon un axe Nord-Sud pour compléter les structures plantées conservées.
- Au contact des structures plantées, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots.

Les structures végétales permettront d'accueillir les circulations douces.

Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 14 à 18 logements par hectare.

La répartition par typologie de logements respectera les objectifs suivants.

Phase A

- Logements individuels groupés : 15 à 18 logements/ha,
- Logements individuels purs : 10 à 14 logements/ha.

Phase B

- Logements collectifs : 18 à 20 logements/ha,
- Logements individuels groupés : 15 à 18 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 de deux voies structurantes, comme représenté sur le schéma d'aménagement :

- La première reliera, à terme, le chemin Borde de Labour à la RD10.
- La deuxième relie cette nouvelle voie au chemin Estrac.

On recherchera le profil de voirie du bourg : largeur de chaussée d'environ 5 m, caniveau central, absence de bordure haute, traitement minéral des surlargeurs.

Des voies secondaires permettront de desservir les placettes de desserte des logements groupés. Pour les voies secondaires, on recherchera une ambiance rurale avec une largeur de chaussée d'environ 4.50 m et des bas-côtés enherbés. La voie secondaire devra pouvoir se prolonger vers l'Est pour la desserte future des parcelles.

Les cheminements doux traverseront le quartier, comme représenté sur le schéma d'aménagement. On privilégiera des revêtements perméables de type sable stabilisé avec une largeur minimale de 1.50 m.

- **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

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.

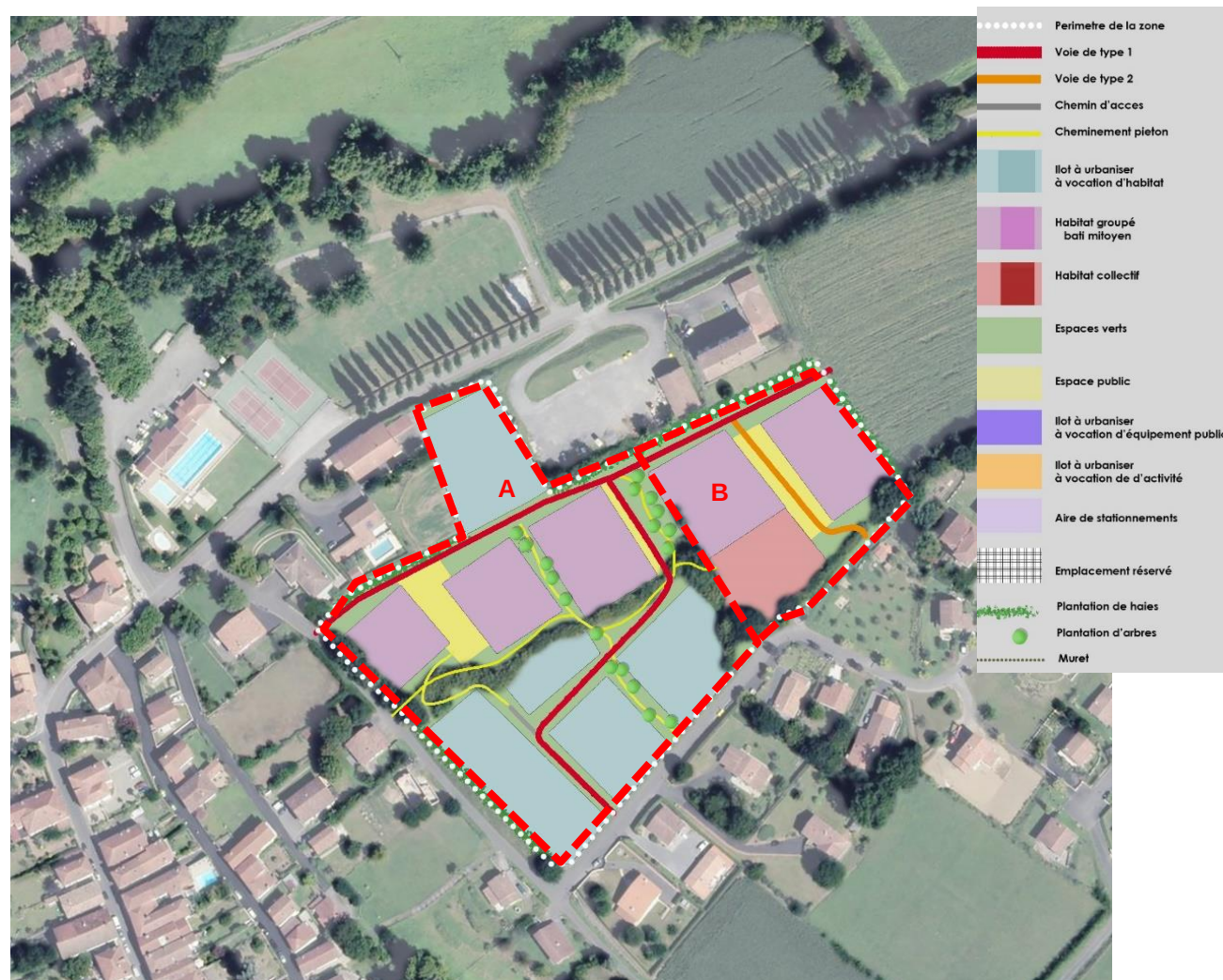


Schéma d'aménagement du secteur 1

2. SECTEUR 2 : ESTRAC EST

2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur s'implante à l'Est de la bastide, dans la continuité des quartiers résidentiels. Il offre une vue remarquable sur les arrières de la bastide. Il présente une pente vers le Nord-Ouest, à l'image du bourg qui descend vers la Vallée de la Joyeuse. Il est accessible par le chemin d'Estrac et constitue une surface d'environ 0.6 ha.



Fig. 5. Photo du secteur depuis le chemin Estrac, en limite l'Est

2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de prolonger le quartier résidentiel existant.

2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

Afin de préserver le talus planté en limite Sud-Ouest, l'accès sera implanté au droit de l'accès agricole existant. En limite Nord-Est, une haie champêtre sera implantée, composée d'arbustes d'essences locales (noisetiers, saules, prunelliers, aubépines, houx, fusain d'Europe, nerprun, bourdaïne).

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

Une voie sera créée, au droit de l'accès existant, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Elle permettra de desservir les lots de part et d'autre. Elle devra pouvoir se prolonger vers l'Est.

- 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

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 2

3. SECTEUR 3 : ISCARROT

3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur s'implante sur la crête, en position dominante, à l'extrémité Sud du bourg. Il s'insère entre la Route de Pessarou (RD123) et le Chemin de Biscarrot, sur une surface d'environ 0.8 ha. Il présente un versant vers le Sud, face au paysage très ouvert, avec un talus important le long de la RD123.

En amont de la bastide, un paysage au tissu lâche constitue une séquence d'approche de bourg ancien. Le secteur à urbaniser va constituer une transition entre ce quartier de pré-entrée de bourg et le paysage rural. De plus, la partie Sud de la RD123 étant toujours agricole, il s'agira de conserver, au sein de la zone à urbaniser, un « vocabulaire rural », permettant une meilleure insertion paysagère du quartier.



Fig. 7. Photo du secteur depuis le chemin de Biscarrot

3.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de prolonger le quartier résidentiel existant, au Sud.

3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

Afin de préserver le paysage et les séquences d'entrée vers le bourg depuis la RD123, les accès devront se faire depuis le Chemin De Biscarrot. Le long de la Route de Pessarou, une haie champêtre sera implantée afin de présenter un paysage homogène en amont de la bastide. La haie sera composée d'arbustes d'essences locales (noisetiers, saules, prunelliers, aubépines, houx, fusain d'Europe, nerprun, bourdaine).

Au contact de cette structure végétale, les clôtures légères seront privilégiées.

Afin de limiter l'impact des terrassements, on privilégiera une implantation du bâti sur la partie haute du secteur, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

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

Chaque lot sera directement desservi depuis le Chemin de Biscarrot.

- 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.

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



Fig. 8. Schéma d'aménagement du secteur 3

4. SECTEUR 4 : PESSAROU

4.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur est situé à l'entrée du quartier Pessarou, entre la route départementale n°1232 et le chemin de Pessarou plus au Sud.

Le paysage est marqué par la présence d'habitat diffus en amont du quartier et par un relief marqué, même si le secteur de l'OAP présente une pente moins forte que le versant Nord de la route d'accès.

Le secteur de l'OAP est situé juste à l'entrée du quartier, au niveau du panneau d'indication. La pente est légèrement descendante, depuis la route départementale jusqu'au chemin de Pessarou en aval du secteur.



Fig. 9. Photo du secteur à l'entrée du quartier de Pessarou

4.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est une urbanisation en épaisseur du quartier, avec un habitat diffus en cohérence avec l'existant.

4.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

L'insertion urbaine sera assurée par :

- Le respect des courbes naturelles du terrain (courbes de niveau d'orientation Ouest-Est) ;
- La conception de maisons aux formes simples s'inspirant du modèle à deux pans de toits,
- Le maintien voire le confortement de la haie végétale située en limite de la route départementale,
- Le traitement des limites des lots avec des clôtures agricoles, de type piquets d'acacias et grillage à moutons, pouvant être doublé de haies d'essences locales.

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, depuis le chemin formant la limite Sud du secteur d'aménagement. La voie devra pouvoir se prolonger vers l'Ouest afin de prévoir, à plus long terme, l'urbanisation future en épaisseur.

- 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.

4.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

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

**Fig. 10. Schéma d'aménagement du secteur 4**