



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 MARTIN D'ARBEROUE

SOMMAIRE

1.	SECTEUR 1 : LOTISSEMENT COMMUNAL	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

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE HASPARREN

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le bourg de Saint-Martin d'Arberoue se compose d'une petite entité bâtie, implantée autour de l'église, de part et d'autre de la RD251. Malgré sa faible emprise, le bourg est fortement présent dans le paysage, du fait de sa position en promontoire sur la Vallée de l'Arberoue. La présence des équipements, du fronton et l'aménagement des espaces publics renforcent sa perception.

Un lotissement communal a récemment été créé en entrée Nord, le long de la RD251. Le secteur à urbaniser compose une deuxième tranche d'aménagement de cette opération.



Fig. 1. Le secteur à urbaniser, en prolongement du lotissement existant

1. SECTEUR 1 : LOTISSEMENT COMMUNAL

1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur concerné se situe en entrée Nord, en prolongement du lotissement communal, sur le versant Est. Il présente une pente importante vers le talweg. Son insertion paysagère constitue un enjeu important, depuis le chemin menant à la ferme Barbaza.

Le choix de l'urbanisation sur le versant Est permet cependant de préserver les paysages de la Vallée de l'Arberoue.



Fig. 2. Photo du site depuis le versant Est

1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de proposer des logements en continuité du lotissement communal.

L'intégration paysagère et urbaine devra prendre en compte l'insertion du bâti dans la pente et le traitement de la transition entre le quartier et l'espace agricole.

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,
- 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 Nord et Est afin d'assurer une limite végétale homogène avec l'espace agricole.

Au contact des haies champêtres, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots

Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 6 à 7 logements par hectare (contraintes liées à l'assainissement).

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 de bouclage depuis la voie de desserte du lotissement existant. On privilégiera une voie en sens unique, d'une largeur de chaussée réduite à environ 3.50m, aux abords enherbés, afin de limiter l'impact des terrassements.

La voie sera positionnée en limite Ouest du secteur afin de réaliser les accès aux lots par la partie haute, favorisant l'intégration du bâti dans la pente.

- 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. 3. Schéma d'aménagement du secteur 1