



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 MACAYE

SOMMAIRE

1. SECTEUR 1 : COUHOURTIA	2
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	2
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	2
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	3
1.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	4
2. SECTEUR 2 ET 3 : IRIGOINIA	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	7
3. SECTEUR 4 : FRONTON	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 village de Macaye est composé de plusieurs entités :

- Le bourg est marqué par la présence de la mairie et du fronton, ainsi que par les aménagements d'espaces publics. S'il présente une superficie réduite, sa présence est forte dans le paysage, notamment du fait de la répartition du bâti autour du carrefour. Les extensions récentes vers l'Est, ainsi que l'alignement d'arbres, renforcent la traversée de La Place par la RD252. La partie Nord de la route constitue une entité agricole importante dans le paysage, qui met en valeur la perception du village et agit comme une coupure paysagère entre le bourg et Couhourtia.
- Le Quartier Couhourtia implanté en entrée Est de village, de part et d'autre de la RD252, a pris de l'importance avec la présence d'équipements (école, salle communale) et d'activités (garage).
- Le Quartier de l'église, en promontoire, adossé au versant Sud de l'Ursuya.



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

1. SECTEUR 1 : COUHOURTIA

1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur concerné se situe au sein du Quartier Couhourtia, le long de la RD252, face au garage.

Le périmètre de la zone à urbaniser est défini de manière à conserver une coupure paysagère entre le bourg et le quartier.



Fig. 2. Photo du site depuis la RD252 et depuis les hauteurs du village

1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de proposer des logements à proximité immédiate des équipements, notamment de l'école, renforçant, dans le paysage, la présence du Quartier Couhourtia.

Le secteur étant implanté le long de la RD252, une mutualisation des entrées devra être envisagée afin de sécuriser l'accès.

1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

L'urbanisation sera organisée autour de l'espace public de desserte. Afin de prolonger le caractère des constructions du bourg, on privilégiera :

- L'implantation des constructions parallèles ou perpendiculaires à l'espace public de desserte,
- L'implantation de murets (hauteur 1.20m) en limite des emprises publiques (espace de desserte et RD252),
- 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 Ouest et Nord afin d'assurer la transition 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 minimale sera de 11 à 14 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 la création d'une contre-allée, avec entrée/sortie unique sur la RD252, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Cet espace sera conçu comme un espace public au traitement non routier (effacement de la chaussée au profit d'un revêtement unique, évoquant le statut de place, plantation d'arbres d'essences locales).

Aucune autre sortie sur la RD252 ne sera autorisée.

- 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.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de travaux sur la station d'épuration et les réseaux permettant de gérer les effluents issus de l'aménagement.



Fig. 3. Schéma d'aménagement du secteur 1

2. SECTEUR 2 ET 3 : IRIGOINIA

2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Les secteurs s'implantent sur les versants menant au Quartier de l'Eglise, versant entrecoupé de talwegs, à l'origine d'une topographie chahutée et de lignes plantées dans le paysage. Le site est ainsi en pente vers le Sud, mais aussi vers l'Est et l'Ouest. De nombreuses constructions récentes bordent les deux secteurs, au Nord avec un développement au fur et à mesure, et à l'Est, sous la forme d'un lotissement.

On notera que le secteur 2 est bordé de murets ou de talus à conserver. De la même manière, la végétation existante devra être conservée. Le secteur 2 et le secteur 3 représentent chacun une surface de 0.7 ha.



Fig. 4. Photo des deux secteurs depuis le chemin d'Irigoitia

2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de conforter le quartier résidentiel existant tout en maîtrisant l'urbanisation des pentes avec des formes urbaines adaptées.

Il s'agira aussi de préserver les bords des cours d'eau et leur végétation riveraine.

2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

L'insertion paysagère sera assurée par :

- Le maintien des murets existants,
- Le maintien de la végétation existante (arbres isolés, lisières plantées, notamment la haie champêtre au Sud du secteur 2, ripisylves des cours d'eau),
- Le maintien du talus en limite Est du secteur 2.

Au contact des structures végétales conservées, les clôtures légères seront privilégiées en limite des lots.

Densité et nombre de logements

La densité minimale sera de 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 2 sera desservi par la création d'une voie de bouclage depuis le chemin Irigoitia. Il s'agira de réutiliser les accès existants afin de préserver les talus, les murets et la végétation, comme représenté sur le schéma d'aménagement :

- Au Sud, à l'endroit où l'accès à la parcelle est à niveau,
- Au Nord-Est, en amont du muret.

La voie créée devra pouvoir se prolonger vers l'Ouest afin de desservir les terrains voisins, à plus long terme.

Le secteur 3 sera desservi par la création d'une voie de bouclage depuis le chemin Irigoitia. La voie créée s'implantera en limite Ouest du secteur, comme représenté sur le schéma d'aménagement afin de desservir les parcelles par le haut, limitant les terrassements et préservant ainsi les bords du cours d'eau.

- 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

Les secteurs feront l'objet de deux opérations d'aménagement d'ensemble.

Le secteur 2 sera ouvert à l'urbanisation lorsque 70% des permis de construire du secteur 1 seront délivrés.

Le secteur 3 sera ouvert à l'urbanisation lorsque 70% des permis de construire du secteur 2 seront délivrés.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de travaux sur la station d'épuration et les réseaux permettant de gérer les effluents issus de l'aménagement.

Fig. 5. Schéma d'aménagement des secteurs 2 et 3



3. SECTEUR 4 : FRONTON

3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur concerné se situe au Sud du bourg, à l'arrière du fronton. Il est desservi par une voie communale en limite Nord et est bordé, à l'Est par la voie communale menant à la station d'épuration. Il représente une surface plane d'environ 0.4 ha.



Fig. 6. Photo du site depuis la voie communale à l'arrière du fronton

3.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de proposer des logements à proximité immédiate du bourg, dans le prolongement des équipements, notamment du fronton.

3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

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

- L'implantation des constructions parallèles ou perpendiculaires à la voie communale,
- L'implantation des constructions proche de la voie communale, en partie Nord des parcelles,
- La conception de maisons aux formes simples s'inspirant du modèle à deux pans de toits.

D'autre part, la limite Sud devra être plantée d'une haie champêtre, 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 11 à 14 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 directement depuis la voie communale.

Afin d'élargir la voie communale menant à la station d'épuration (en limite est du secteur), une bande de 3m sera exclue de la zone constructible.

- 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 est conditionnée à la réalisation de travaux sur la station d'épuration et les réseaux permettant de gérer les effluents issus de l'aménagement.

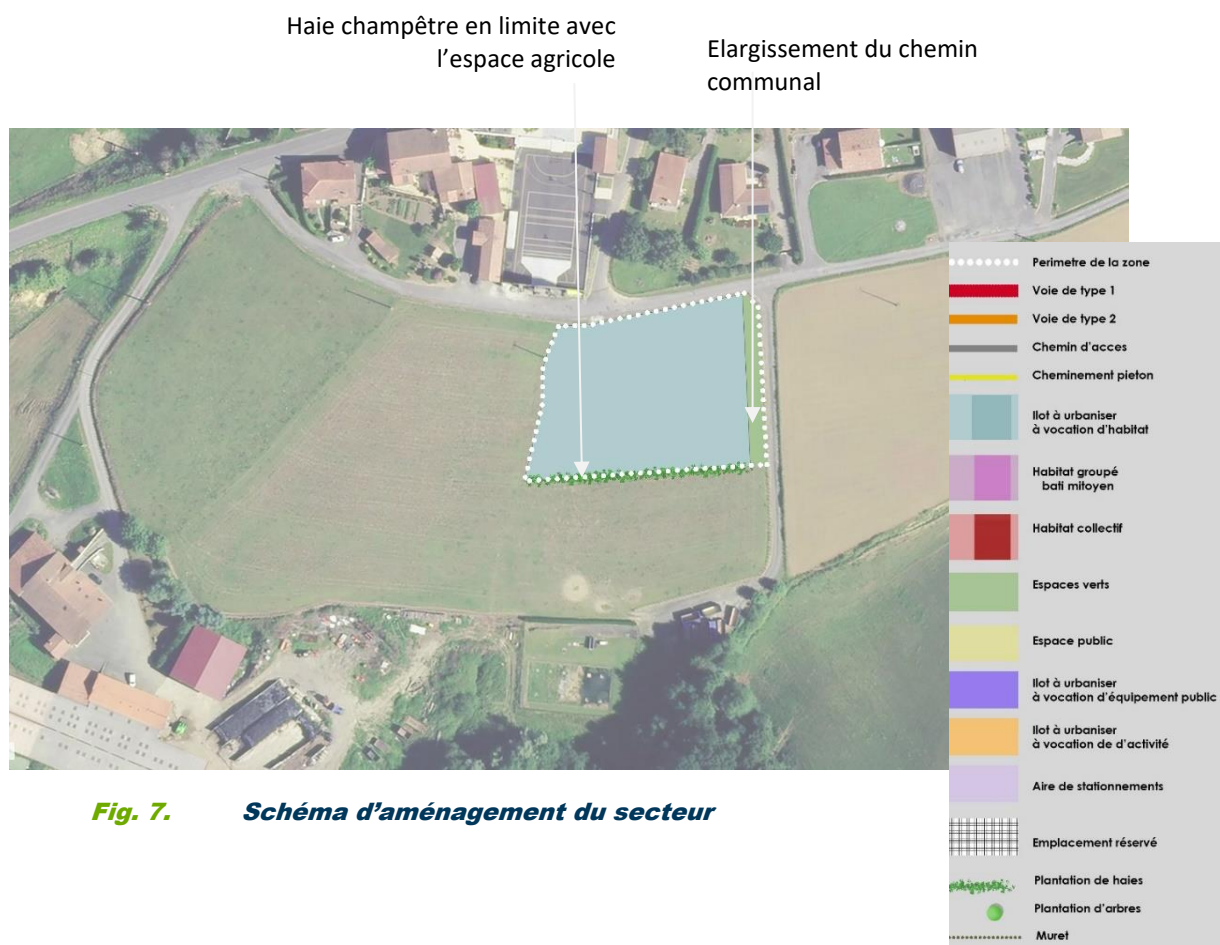


Fig. 7. *Schéma d'aménagement du secteur*