



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 D'ISTURITS

SOMMAIRE

1.	SECTEUR 1 : EIHARTZEA	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

Le bourg d'Isturits présente une faible centralité, le long de la RD251, implanté parallèlement à la Vallée de l'Arbéroue, en léger surplomb sur les paysages agricoles.

Le bâti rural est très dispersé et a donné lieu à de petites extensions urbaines isolées, formant un paysage harmonieux.

Le secteur faisant l'objet d'une OAP se situe en zone UB, le long de la voie communale N28.



Fig. 1. Le secteur faisant l'objet d'une OAP, au sein de la zone UB

1. SECTEUR 1 : EIHARTZEA

1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur concerné se situe au sein du Quartier Eihartzea, à l'urbanisation diffuse, au sein d'un paysage boisé (alignement de platanes, vergers, bosquets de chênes, boisements de talwegs).

Il présente une surface d'environ 0.48 ha, en pente vers l'Ouest. Il est bordé. Au Nord et à l'Est, de belles lisières boisées, qu'il s'agira de conserver.



Fig. 2. Photo du site dans un environnement champêtre

1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de proposer une densité intéressante, au sein d'un secteur déjà urbanisé.

Il s'agira de permettre l'urbanisation tout en protégeant les boisements existants. L'image champêtre devra être maintenue par des aménagements faisant référence au paysage rural.

1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

L'insertion urbaine sera assurée par :

- 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,
- Le maintien de la végétation existante,
- 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 entre 10 et 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

Un seul accès sera autorisé depuis le chemin communal N28 pour la création d'une voie de desserte, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

Le long de la voie communale, une bande de 3m sera utilisée pour l'élargissement de cette voie, afin d'améliorer la visibilité. Le talus sera reconstitué et pourra être planté de fruitiers, afin de conserver l'image rurale du quartier.

- 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.

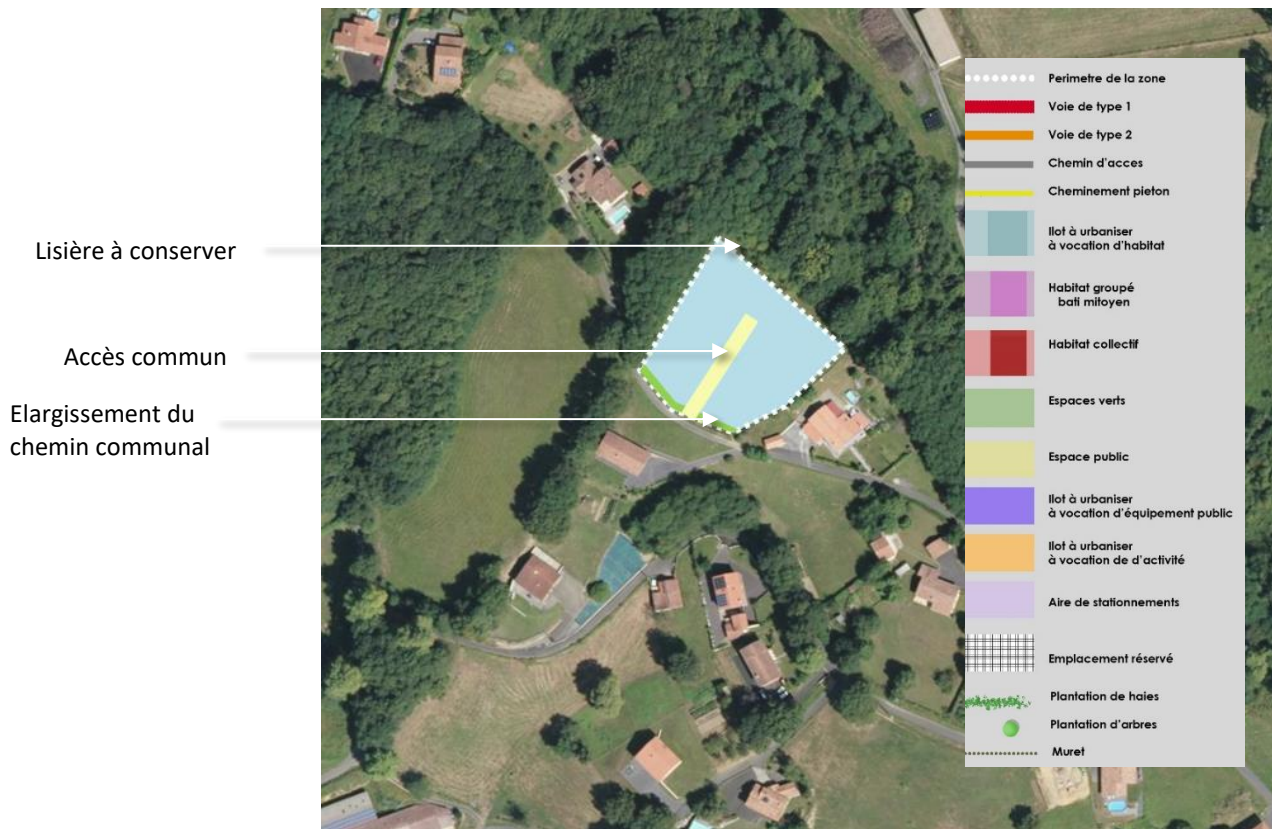


Fig. 3. Schéma d'aménagement du secteur 1