



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'HELETTE

SOMMAIRE

1. SECTEUR 1 : VERSANT EST	4
1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	4
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	4
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	4
1.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	6
2. SECTEUR 2 : VERSANT OUEST	9
2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	9
2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	9
2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	9
2.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	10
3. SECTEUR 3 : AGUERRIA	13
3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	13
3.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	13
3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	13
3.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	14
4. SECTEUR 4 : LARREA	16
4.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	16
4.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	16
4.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	16
4.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	17

Le village d'Helette est un bourg bien constitué, au bâti dense, organisé autour d'un espace public central. En ce sens, il est caractéristique des bourgs basques par la répartition du bâti « en tas », sans alignement, où le bâti semble découper l'espace public.

Le bourg s'est implanté sur une crête étroite, en surplomb de deux affluents de la Joyeuse. Ils offrent des talwegs aux formes arrondis, soulignés par la végétation riveraine des cours d'eau.

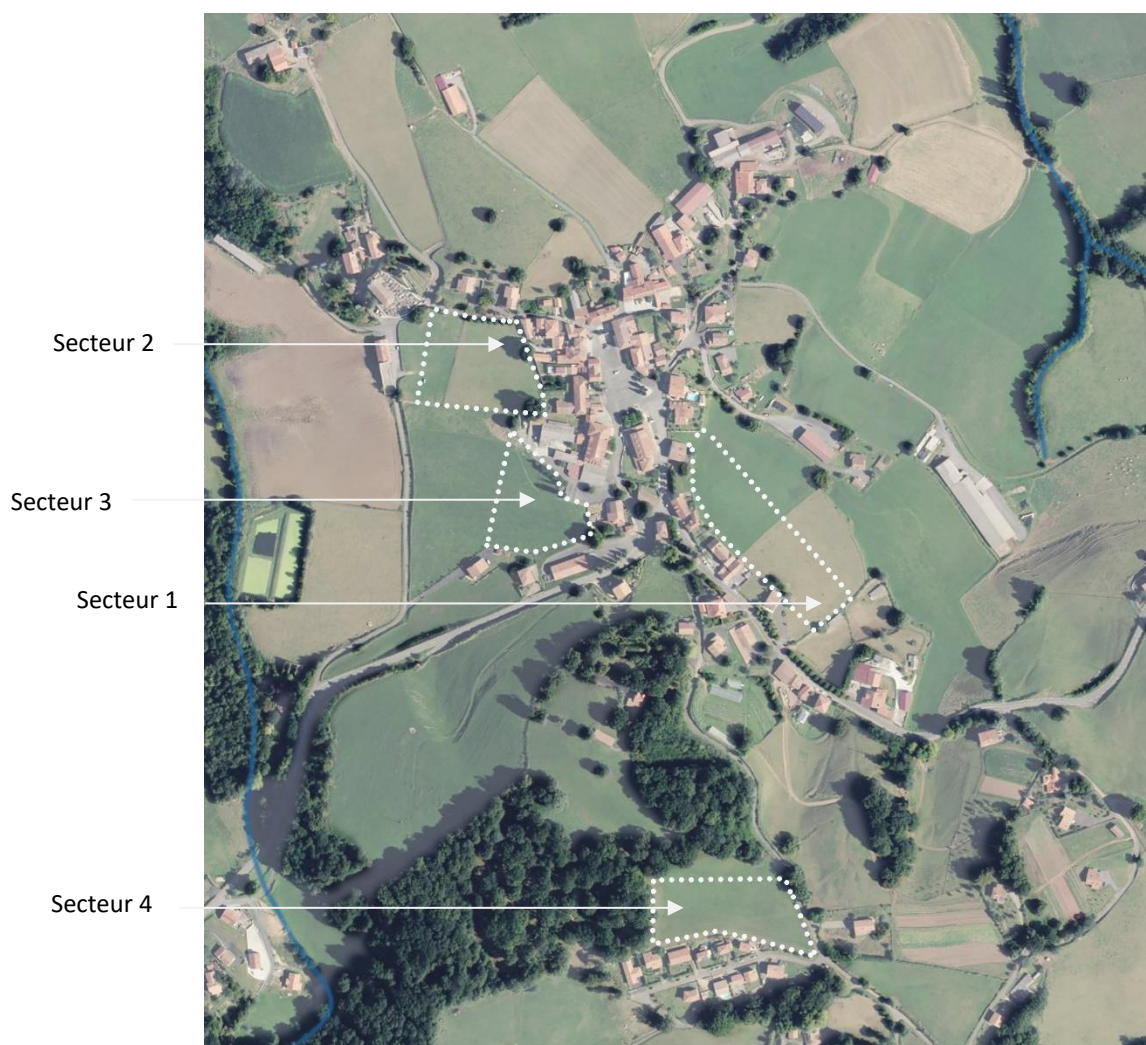


Fig. 1. Les secteurs à urbaniser, autour du bourg d'Helette

1. SECTEUR 1 : VERSANT EST

1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur concerné se situe à l'Est du bourg, en élargissement de la ligne bâtie existante. Il est accessible par la RD245.

Le secteur, d'une surface d'environ 1 ha, est constitué de prairies et présente peu de végétation. Le dessin du périmètre de la zone à urbaniser a pour objectif de prolonger la silhouette du village, notamment depuis les vues lointaines.

Secteur à urbaniser



Fig. 2. Photo du site dans le paysage lointain

1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de proposer des logements à proximité immédiate du bourg et des équipements. Il s'agira de prolonger la forme urbaine ancienne, et la silhouette du village dans le paysage.

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 :

- Implantation des constructions autour d'une rue, avec un dessin irrégulier des limites parcellaires, permettant la création de micro-espaces publics (pouvant accueillir un banc, un arbre, une place de stationnement) comme représenté sur le schéma d'aménagement.
- Implantation des constructions en limite sur la rue (minimum 2/3 du linéaire de la façade), à l'exception du lot situé à l'extrême Nord du secteur.
- Orientation des constructions parallèlement ou perpendiculairement à la voie.
- Maisons aux formes simples s'inspirant du modèle à deux pans de toits.

D'autre part, la limite Est du secteur sera composée d'une clôture légère (piquets d'acacias et grillage à moutons), pouvant être doublée d'une haie.

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

Le site sera desservi par la création d'une voie de bouclage depuis la RD245, présentant des élargissements ponctuels.

Afin de privilégier son caractère d'espace public, on privilégiera l'effacement de la chaussée, au profit d'un revêtement unique, avec plantation d'arbres et mobilier urbain au droit des surlargeurs.

- 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

Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur A pourra se réaliser à compter de l'approbation du PLUi.

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

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

Bâti en limite sur
l'emprise publique



Fig. 4. Exemple d'implantation du bâti sur le secteur 1

2. SECTEUR 2 : VERSANT OUEST

2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur à aménager se situe à l'Ouest du bourg, en élargissement du village. Depuis ce versant, la silhouette du village apparaît moins et la topographie est moins prononcée.

Le secteur, d'une surface d'environ 0.8 ha, est constitué de prairies, bordé d'un muret et d'un alignement d'arbres, en limite Nord.



Fig. 6. Photo du site, depuis le bas du versant

2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de proposer des logements à proximité immédiate du bourg tout en prolongeant la forme urbaine du village.

L'urbanisation de ce secteur permettra de relier le bourg au Quartier de l'Eglise.

A terme, les secteurs 2 et 3 pourront se rejoindre. Des connexions devront être possibles.

2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

La forme urbaine ancienne sera prolongée par l'implantation de volumes bâtis évoquant les maisons du bourg, créant des façades autour des voies et des espaces publics créés.

L'urbanisation s'organisera autour des espaces publics. On distinguera :

- Des façades bâties au Nord et à l'Ouest du secteur
- Un volume évoquant les maisons de bourg au Sud-Est du secteur, accueillant des logements collectifs.

En limite Nord, le muret et l'alignement d'arbres seront conservés.

Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 14 à 16 logements par hectare.

La répartition par typologie de logements respectera les objectifs suivants.

Phase A

- Logements collectifs : 18 à 20 logements/ha,
- Logements individuels groupés : 14 à 16 logements/ha,
- Logements individuels purs : 10 à 12 logements/ha.

Phase B

- Logements individuels purs : 10 à 12 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 sera réalisé depuis la voie existante en limite Est du secteur. Cette voie sera prolongée par des espaces publics, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Une liaison devra être maintenue vers les parcelles situées à l'Ouest.

- 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.

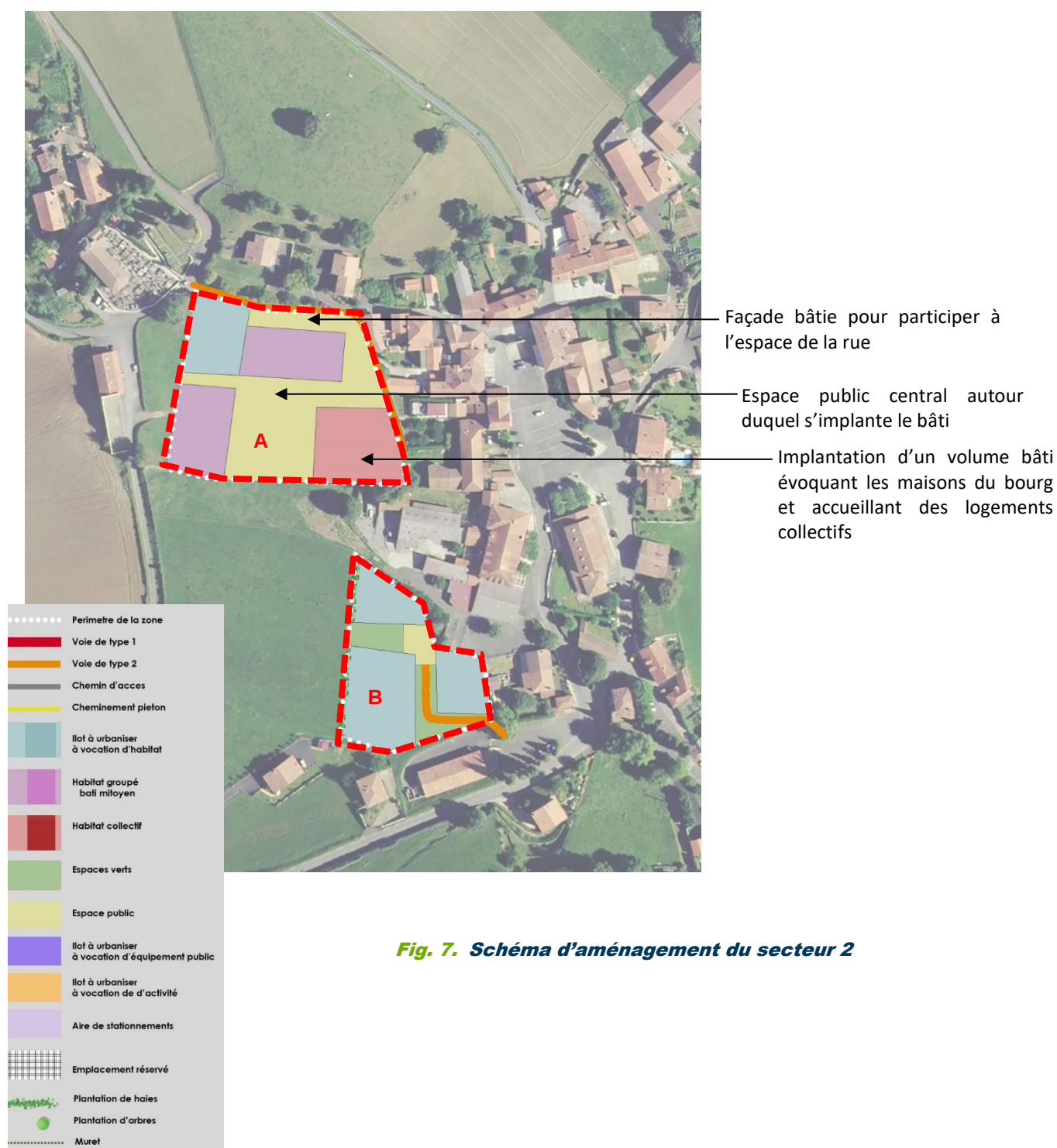
- Réseaux

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

2.4. 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.

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 2**

3. SECTEUR 3 : AGUERRIA

3.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur concerné se situe au Sud-Ouest du bourg, en élargissement de la ligne bâtie du village. Il est accessible par un espace public existant et se développe sur le versant de Garraldako Ereka.

D'une surface d'environ 0.5 ha, il est aujourd'hui constitué de prairies et présente peu de végétation.



Fig. 8. Photo du site depuis le Sud

3.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de proposer des logements à proximité immédiate du bourg et des équipements. Il s'agira de prolonger la forme urbaine ancienne, et la silhouette du village dans le paysage.

A terme, les secteurs 2 et 3 pourront se rejoindre. Des connexions devront être possibles.

3.3. 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 constructions parallèlement ou perpendiculairement à la voie,
- Maisons aux formes simples s'inspirant du modèle à deux pans de toits.

D'autre part, la limite Ouest du secteur sera composée d'une haie champêtre composée d'arbustes d'essences locales (noisetiers, saules, prunelliers, aubépines, houx, fusain d'Europe, nerprun, bourdaine).

Au droit de la haie champêtre, 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

Le site sera desservi par la création d'une voie depuis l'espace public existant au Sud-Est de la zone. Cette devra conserver un caractère champêtre (largeur de chaussée réduite et bas-côtés enherbés). Elle se prolongera par un espace public de type cour qui permettra le retournement des véhicules. Une connexion sera maintenue vers l'Ouest, comme représenté sur le schéma d'aménagement.

- Formes urbaines

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

- Réseaux

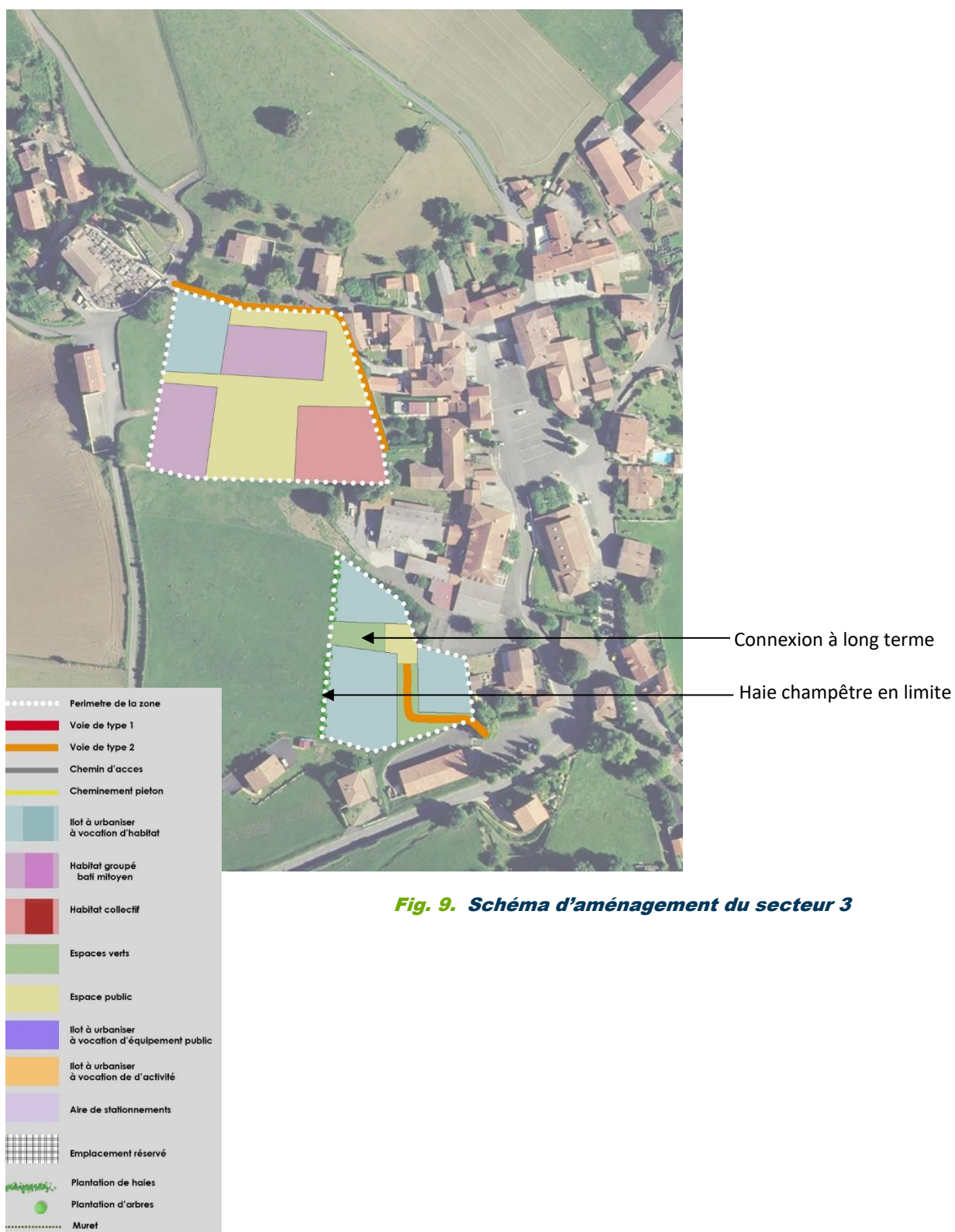
La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

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.

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. 9. Schéma d'aménagement du secteur 3**

4. SECTEUR 4 : LARREA

4.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur concerné se situe au Sud du village, en prolongement du lotissement existant. Il est bordé d'une lisière de chênes, marquant fortement le paysage.

D'une surface d'environ 1.3 ha, il est aujourd'hui constitué de prairies sur le sommet de la colline. En bordure de la voie, un talus constitue la limite Est du secteur.



Fig. 10. Photo du site depuis le Sud

4.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de prolonger l'urbanisation du lotissement, en reprenant l'orientation Est-Ouest des façades bâties.

Le maintien des structures paysagères (talus et boisements en lisière) permettra d'intégrer les constructions dans le paysage.

4.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

La forme urbaine du lotissement sera prolongée par l'implantation des constructions :

- Orientation des constructions parallèlement ou perpendiculairement à la voie créée,
- Maisons aux formes simples s'inspirant du modèle à deux pans de toits.

D'autre part, les lisières plantées seront conservées. Au droit de la placette de retournement, un maximum d'arbres sera maintenu.

En limite Est, le talus sera conservé. La végétation existante pourra être renforcée par des essences champêtres locales (noisetiers, saules, prunelliers, aubépines, houx, fusain d'Europe, nerprun, bourdaine).

Des structures végétales, 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

Le site sera desservi par la création d'une voie depuis la voie d'accès au lotissement. Cette devra conserver un caractère champêtre (largeur de chaussée réduite et bas-côtés enherbés). Elle se prolongera par un espace public de type cour qui permettra le retournement des véhicules.

- 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.

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.

