



# 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 MENDIONDE**



---

## SOMMAIRE

<b>1. SECTEUR 1 : LEKORNE</b>	<b>3</b>
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	7
<b>2. SECTEUR 2 : GRECIETTE</b>	<b>8</b>
2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	8
2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	8
2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	8
2.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	9

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE HASPARREN**

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

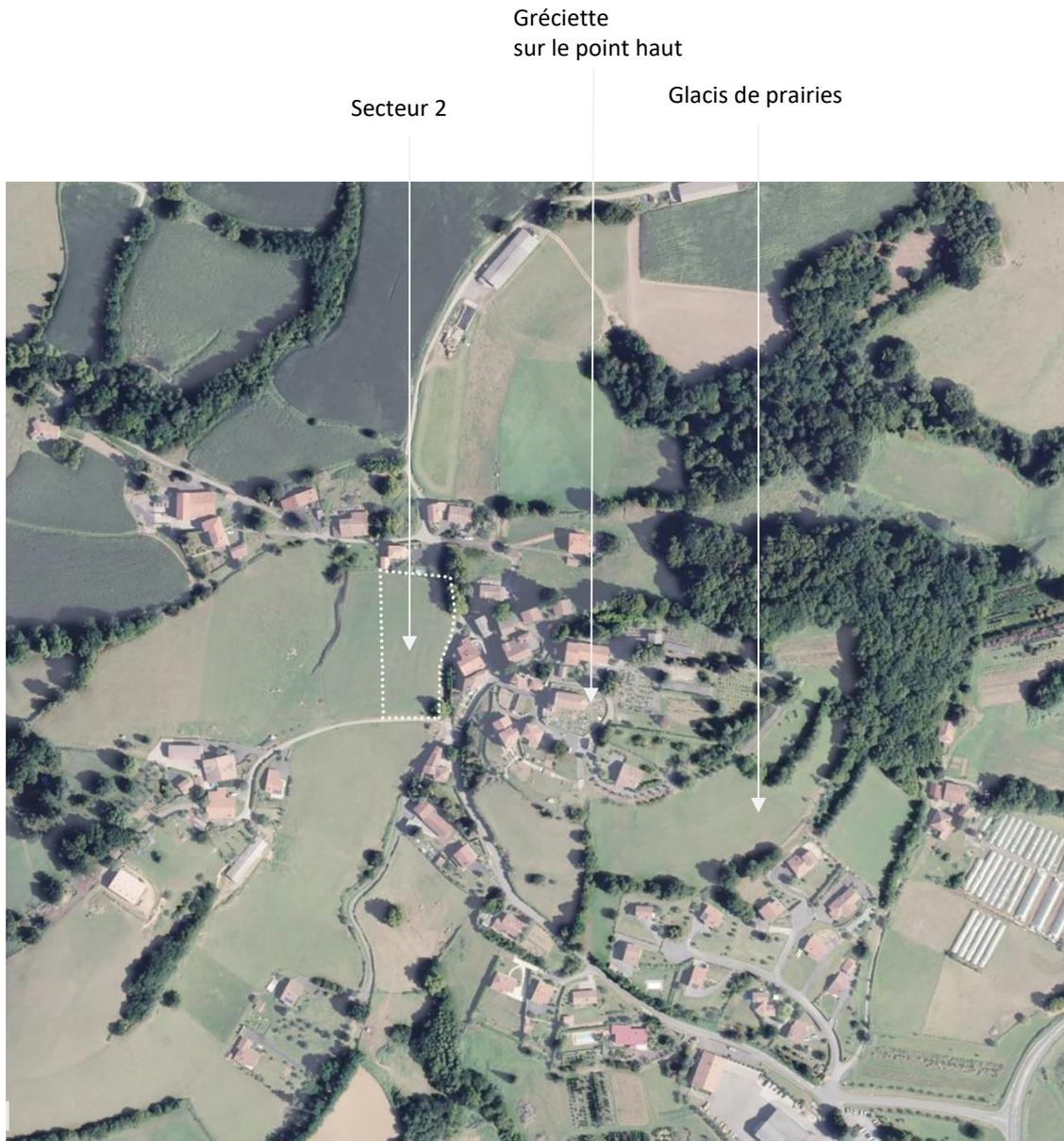
---

Le village de Mendionde est constitué de deux entités :

- Lekorne, bourg au sein duquel s'insèrent les principaux équipements, bourg bien constitué, au bâti dense, organisé autour d'un espace public central. Lekorne est caractéristique des bourgs basques par la répartition du bâti « en tas », sans alignement, où le bâti semble découper l'espace public. La RD251 traverse le village mais elle est elle aussi soumise aux irrégularités d'implantations du bâti. Il en résulte un paysage urbain remarquable, particulièrement préservé.
- Gréciette forme un deuxième bourg, repère dans le paysage par son église en position dominante. Le quartier s'est implanté en hauteur, sur une colline escarpée. Le bâti est groupé et se répartit de manière concentrique sur les replats. Les pentes recouvertes de prairies forment un glacis, particulièrement remarquable au Sud, mettant en valeur la position du bourg. Les extensions récentes se sont développées au pied de la colline, le long de la route d'accès à Gréciette.



**Fig. 1. Le secteur 1, au Sud de Lekorne**



**Fig. 2. Le secteur 2, à l'Ouest du Quartier Gréciette**

## 1. SECTEUR 1 : LEKORNE

### 1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur concerné se situe au Sud du bourg, sur un replat du versant de la Vallée de la Joyeuse. Il est accessible par la RD252 et par un chemin à l'Ouest, menant à Lerdoynia.

Le secteur, d'une surface d'environ 2.3 ha, est constitué de prairies et présente peu de végétation.



**Fig. 3.** 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, notamment dans sa répartition en tas, autour d'un espace public.

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 :

- Implantation des constructions autour d'un espace public, avec un dessin irrégulier des limites parcellaires, comme représenté sur le schéma d'aménagement,
- Implantation des constructions en limite sur l'espace public ou limite bâtie d'un muret (hauteur 1.20m),

- Maisons aux formes simples s'inspirant du modèle à deux pans de toits avec pignons orientés sur l'espace public ; on privilégiera le bâti en R+1.

D'autre part, la limite Sud du secteur sera composée d'une haie champêtre composée d'arbustes d'essences locales (noisetiers, saules, prunelliers, aubépines, houx, fusain d'Europe, nerprun, bourdaine) afin d'établir une transition avec l'espace agricole.

### **Densité et nombre de logements**

La densité sera d'environ 12 à 14 logements par hectare.

La répartition par typologie de logements respectera les objectifs suivants.

#### Phase A, B

- Logements individuels purs : 10 à 12 logements/ha.

#### Phase C

- Logements collectifs : 18 à 20 logements/ha,
- Logements individuels groupés : 14 à 16 logements/ha,
- 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

Un accès sera réalisé depuis le chemin menant à Lerdoynia, à l'Ouest du secteur.

Un espace public sera aménagé au cœur du secteur, au traitement non routier (effacement de la chaussée, au profit d'un revêtement unique, évoquant le statut de place, plantation d'arbres au droit des surlargeurs)

- 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.



**Fig. 4. Schéma d'aménagement du secteur 1**

## 1.4. MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Chaque zone à urbaniser (A, B, C) 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.



*Fig. 5. Programmation du secteur 1*

## 2. SECTEUR 2 : GRECIETTE

### 2.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur à aménager se situe au pied de la colline accueillant le Quartier Gréciette. Il est accessible par le chemin menant à Etxemendia.

Le secteur, d'une surface d'environ 0.6 ha, est constitué de prairies et bordé de talus, planté sur la partie Nord-Est.



*Fig. 6. Photo du site, depuis le chemin menant à Etxemendia*

### 2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de proposer des logements à proximité immédiate du bourg ancien.

En entrée du quartier, on cherchera à prolonger la forme traditionnelle des implantations ainsi qu'une diversité des formes urbaines.

### 2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### Insertion paysagère et urbaine

La forme urbaine ancienne sera prolongée par l'implantation d'un volume bâti évoquant les maisons du bourg, accueillant des logements collectifs, au Sud du secteur.

En partie Nord, on privilégiera l'orientation des maisons avec façades principales orientés vers l'Est.

L'insertion paysagère sera assurée par le maintien des fossés.

Les plantations existantes en lisière seront conservées, et pourront être prolongées par des essences de même nature.

**Densité et nombre de logements**

La densité sera d'environ 12 à 14 logements par hectare.

La répartition par typologie de logements respectera les objectifs suivants :

- Logements collectifs : 18 à 20 logements/ha,
- 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 à l'Est du secteur (cf. plan).

- Formes urbaines

Une diversité des formes urbaines sera recherchée, en intégrant :

- Des logements collectifs, sur le modèle des maisons du bourg,
- 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**

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

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE HASPARREN**

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



**Fig. 7. Schéma d'aménagement du secteur 2**

Limites à conserver (talus+végétation)

Lots libres avec orientation du bâti à l'Est

Accès unique

Implantation d'un immeuble collectif pour retrouver un volume bâti en entrée

.....	Perimetre de la zone
■	Voie de type 1
■	Voie de type 2
—	Chemin d'accès
—	Cheminement piéton
■	Ilot à urbaniser à vocation d'habitat
■	Habitat groupé bati milieu
■	Habitat collectif
■	Espaces verts
■	Espace public
■	Ilot à urbaniser à vocation d'équipement public
■	Ilot à urbaniser à vocation de d'activité
■	Aire de stationnements
■	Emplacement réservé
■	Plantation de haies
■	Plantation d'arbres
.....	Muret