



# 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 21 MAI 2022



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

Pour le Président et par délégation  
Le Vice-Président,

Bruno CARRERE

24 MAI 2022

COMMUNE DE BRISCOUS

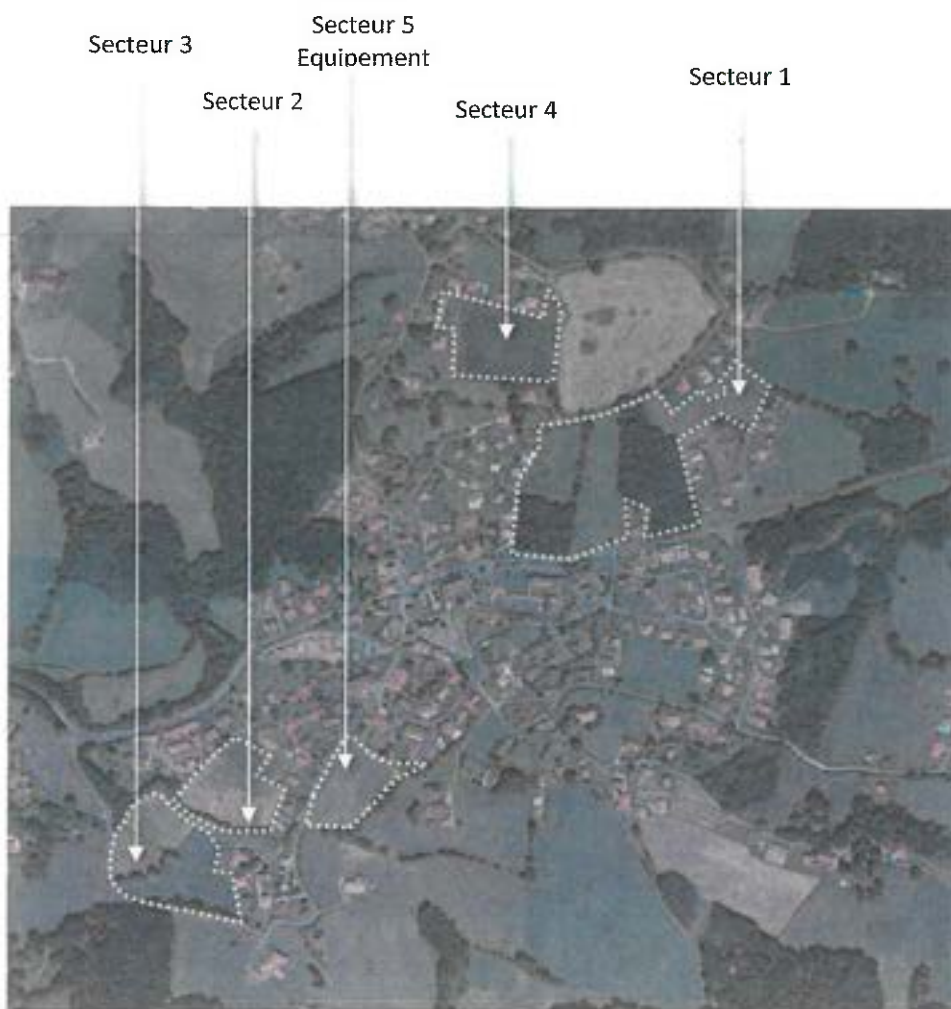
## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>PROGRAMMATION DES SECTEURS 1 A 4</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>SECTEUR 1 : ROUTE DE BARDOS</b>	<b>3</b>
2.1.	PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	3
2.2.	OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	3
2.3.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT	4
2.4.	MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	5
<b>3.</b>	<b>SECTEUR 2 : ERREKALDEA NORD</b>	<b>6</b>
3.1.	PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	6
3.2.	OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	6
3.3.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT	6
3.4.	MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	7
<b>4.</b>	<b>SECTEUR 3 : ERREKALDEA SUD</b>	<b>9</b>
4.1.	PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	9
4.2.	OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	9
4.3.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT	9
4.4.	MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	10
<b>5.</b>	<b>SECTEUR 4 : HARAMBURUA</b>	<b>12</b>
5.1.	PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	12
5.2.	OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	12
5.3.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT	12
5.4.	MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION	13
<b>6.</b>	<b>SECTEUR 5 : ECOLE</b>	<b>15</b>
6.1.	PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE	15
6.2.	OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT	15
6.3.	PRINCIPES D'AMENAGEMENT	15

Le bourg de Briscous est adossé à mi-pente sur le versant Sud des collines de l'Adour. Le bourg est groupé autour de l'église et s'est implanté aux carrefours de deux voies anciennes :

- La Route reliant Bayonne à Bidache traverse le bourg d'Est en Ouest.
- La Route reliant le Port d'Urt à Hasparren traverse Briscous du Nord vers le Sud.

Le bâti s'est implanté sur les pentes le long des nombreux chemins qui parcourent le village. Récemment, le bourg s'est étoffé par la construction d'immeubles collectifs et par l'aménagement des espaces publics qui renforcent sa présence. La silhouette du bourg, bien exposé au Sud, est bien délimitée dans le paysage, notamment par des lisières boisées.



**Fig. 1. Les secteurs à urbaniser autour du bourg de Briscous**

## **1. PROGRAMMATION DES SECTEURS 1 A 4**

---

Chaque secteur sera ouvert à l'urbanisation dès lors que 80% du secteur précédent (exprimés en nombre de logements) est aménagé.

L'ouverture à l'urbanisation se fera dans l'ordre chronologique suivant :

- Secteur 1
- Puis le secteur 2
- Puis le secteur 3
- Puis le secteur 4 en dernier

Le secteur 5 (école) est ouvert immédiatement à l'urbanisation.

---



## **2. SECTEUR 1 : ROUTE DE BARDOS**

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

Le secteur concerné se situe à l'Est du bourg, entre la Route de Bardos et le Chemin Haramburua. Il est constitué de prairies et de boisements, sur une surface d'environ 5.4 ha. Le terrain présente une forte pente orientée vers le Sud, offrant un point de vue remarquable sur les paysages. Il constitue aussi l'arrière-plan du bourg. A ce titre, l'insertion paysagère des constructions constitue un enjeu fort.

Secteur 1



*Fig. 2. Photo du site, en arrière-plan du village*

### **2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT**

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de proposer des logements dans le prolongement du bourg, renforçant ainsi la centralité du village.

Le secteur étant situé à proximité immédiate des équipements, il s'agira de proposer une diversité des formes urbaines mais aussi une diversité fonctionnelle et sociale.

Enfin, le site occupe le versant tourné vers le village, au sein d'un cadre boisé. Son urbanisation constitue à ce titre un enjeu paysager important.

## 2.3. 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 aux voies,
- L'implantation des constructions proche la Route de Bardos afin de participer à la perception de l'entrée de bourg,
- La conception de maisons aux formes simples s'inspirant du modèle à deux pans de toits.

D'autre part, une partie des boisements devra être conservée, notamment les structures plantées linéaires qui participent au grand paysage et pourront animer l'ambiance paysagère à l'intérieur du quartier ; le boisement identifié au cœur de l'opération devra également être conservé. De la même manière, les lisières seront conservées et renforcées sur les limites du secteur afin d'améliorer les vis-à-vis avec les parcelles voisines.

### Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ 25 à 30 logements par hectare.

### Rappel du règlement en matière de production de logements sociaux

Dans les opérations comportant la réalisation de 6 logements ou plus :

- Au moins 40% d'entre eux seront réservés à des logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété, dans un rapport de 2/3 de logements locatifs sociaux et de 1/3 en accession à la propriété ou bail réel solidaire.

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 reliant la Route de Bardos et le Chemin Haramburua. Le maillage devra être assuré vers le lotissement Hego Alde à l'Ouest et vers le Chemin Iruritea à l'Est.

- 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

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

Structures paysagères  
à conserver

Maillage urbain à assurer

Maillage urbain à assurer

Espace boisé à préserver



*Fig. 3. Schéma d'aménagement du secteur 1*



### 3. SECTEUR 2 : ERREKALDEA NORD

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

Le secteur concerné se situe en entrée Sud du bourg, le long du Chemin du Village (RD351). Cependant il n'est pas accessible par la RD351, bâtie sur l'ensemble du linéaire mais seulement par le Chemin Plaza Ondoa, en limite Nord du site. Le terrain présente une pente régulière vers le Sud, jusqu'au ruisseau Elizadeko Erreka, présent en limite de périmètre, affluent de l'Urhandia.



*Fig. 4. Photo du site depuis la partie Nord du secteur*

#### 3.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de proposer des logements dans la continuité du centre bourg.

A proximité des équipements, on recherchera une diversité des formes urbaines.

#### 3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

##### Insertion paysagère et urbaine

Le long du Chemin Plaza Ondoa, plusieurs opérations de bâti groupé ont été aménagées. Il s'agira ainsi de maintenir une certaine densité de bâti sur le Nord du secteur, alors que la partie basse devra être consacrée aux jardins afin de préserver les abords du cours d'eau.

Afin de prolonger le caractère des constructions du bourg, les logements collectifs devront reprendre la volumétrie du bâti ancien, avec pignon orienté vers l'Est.

Pour les lots libres, une zone d'implantation du bâti est représentée sur le schéma d'aménagement afin de préserver les parties basses en jardin et établir ainsi une transition avec l'espace naturel du cours d'eau.



En limite Sud, une bande de 10 mètres de large sera maintenue ouverte le long du cours d'eau. La limite des lots sur cet espace, les clôtures légères seront privilégiées.

#### 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 6 logements ou plus :

- Au moins 40% d'entre eux seront réservés à des logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété, dans un rapport de 2/3 de logements locatifs sociaux et de 1/3 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 depuis le Chemin Plaza Ondoa, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Les lots libres seront desservis par le Nord, en point haut, afin de limiter l'impact des terrassements.

- 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.

### **3.4. 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.

Zone d'implantation du bâti

Espace ouvert en bordure  
de cours d'eau

Implantation de logements  
collectifs en partie haute

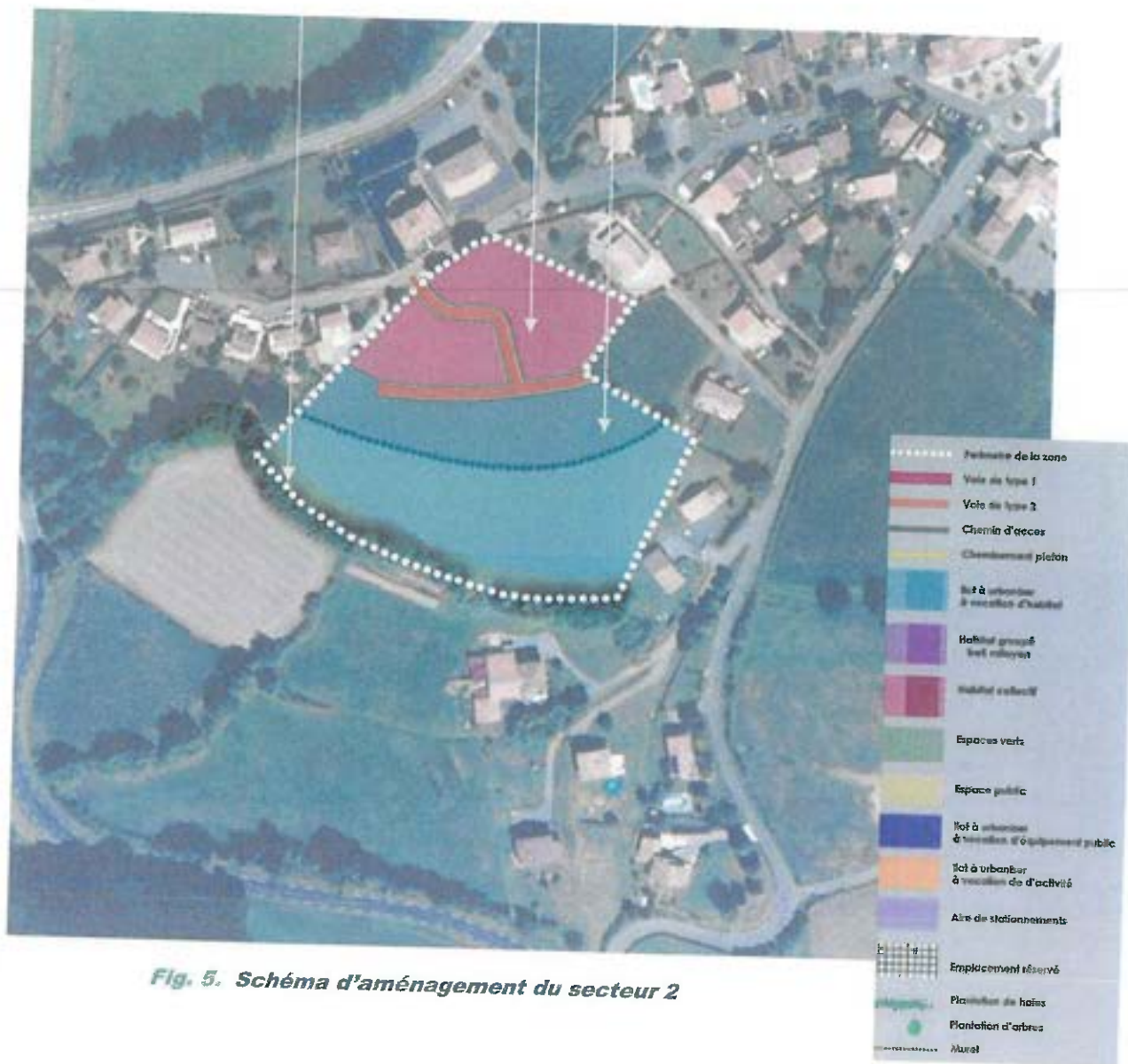


Fig. 5. Schéma d'aménagement du secteur 2

## **4. SECTEUR 3 : ERREKALDEA SUD**

### **4.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE**

Le secteur 2 se situe en entrée Sud du bourg, le long de la Route d'Hasparren (RD21). Il est bordé, au Nord, par le ruisseau Elizadeko Erreka. Un petit affluent traverse aussi le site du Sud au Nord, perpendiculairement à la route départementale. Dans sa partie Est, le terrain est en contrebas de la RD21. De beaux boisements délimitent le secteur et soulignent le passage des cours d'eau, composés de chênes et de platanes.



*Fig. 6. Photo du site depuis la RD21*

### **4.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT**

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de conforter le quartier résidentiel existant, tout en préservant les trames vertes bleues qui traversent le site.

### **4.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

#### **Insertion paysagère et urbaine**

La végétation existante en lisière et le long des cours d'eau sera conservée et permettra d'intégrer les nouvelles constructions dans la trame boisée existante.

Le long des cours d'eau, une bande de 10m sera maintenue naturelle (revêtement végétal) et ouverte. En limite des lots sur ces espaces, les clôtures légères seront privilégiées.

**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 6 logements ou plus :

- Au moins 40% d'entre eux seront réservés à des logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété, dans un rapport de 2/3 de logements locatifs sociaux et de 1/3 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

Deux accès pourront être créés depuis la RD21, de part et d'autre du cours d'eau, afin de préserver la trame bleue. Une placette de retournement sera mise en œuvre sur la partie Ouest. En partie Est, une liaison pourra être établie avec le chemin menant à l'habitation existante, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Les arbres en bon état phytosanitaire le long du cours d'eau seront préservés.

- 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**

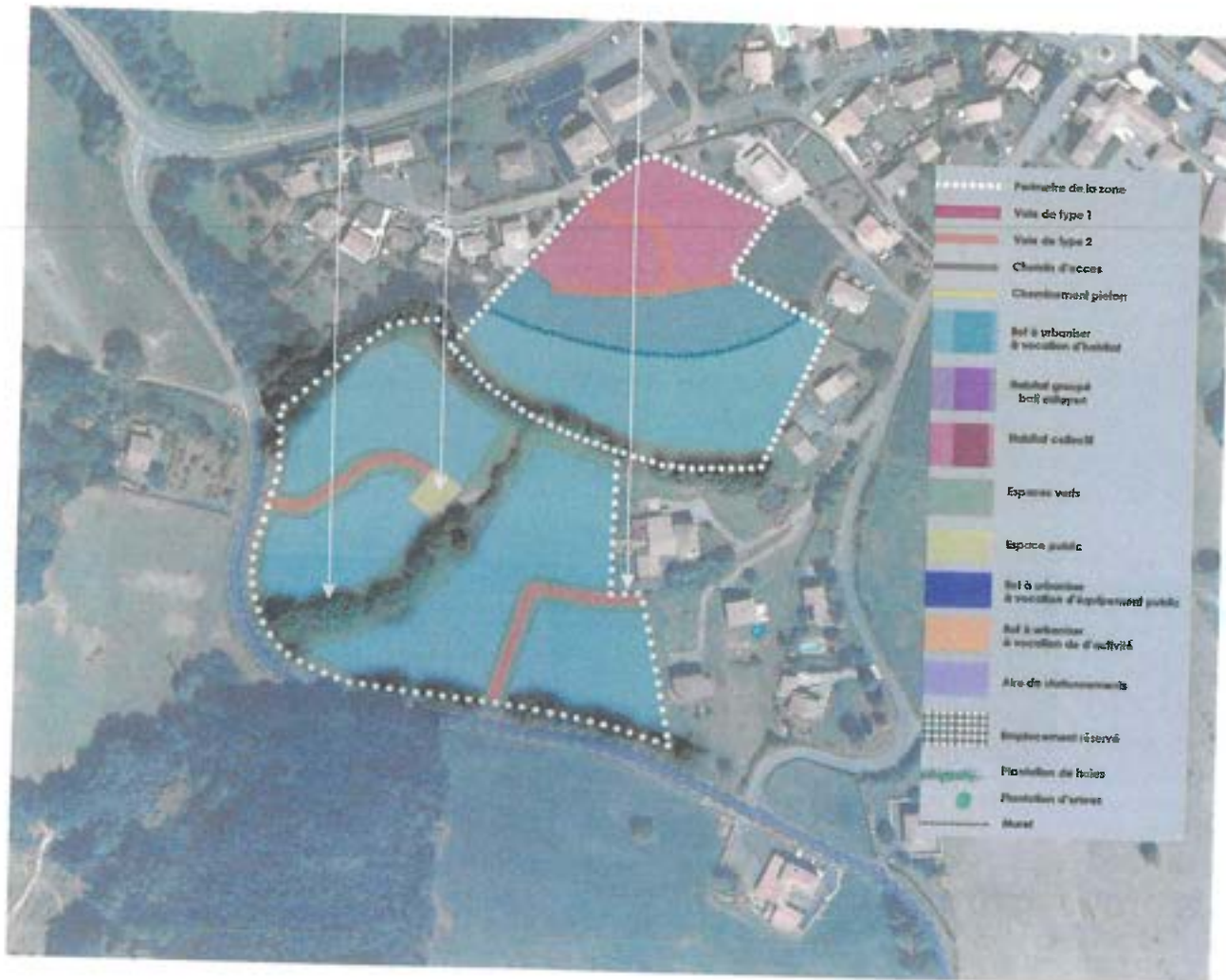
Le secteur fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être découpée en tranches.



Possibilité de liaison

Espace ouvert en bordure  
 de cours d'eau (10m de  
 recul)

Placette de  
 retournement



**Fig. 7. Schéma d'aménagement du secteur 3**

## 5. SECTEUR 4 : HARAMBURUA

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

Le secteur s'implante sur la crête, en position dominante, à l'Ouest du château d'eau. Le site est relativement plat, sur une surface d'environ 1.8ha. De nombreuses constructions récentes bordent le secteur au Nord, à l'Ouest et au Sud. Les parcelles Est, sur lesquelles s'implante le château d'eau constituent le point haut de la colline et seront protégées. On notera que les extensions récentes ne permettent pas de maillage urbain continu.

Secteur 3



*Fig. 8. Photo des deux secteurs depuis le chemin d'Irigoinia*

### 5.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de conforter le quartier résidentiel existant.

### 5.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### Insertion paysagère et urbaine

En limite Est du secteur, une haie champêtre sera plantée, 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.

Au contact de cette structure végétale, les clôtures légères seront privilégiées.

Afin de préserver des vues vers le Sud, on privilégiera des implantations de bâti en limite séparative. Par ailleurs, pour limiter l'impact des constructions sur ce point haut, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage.

#### **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 6 logements ou plus :

- Au moins 40% d'entre eux seront réservés à des logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété, dans un rapport de 2/3 de logements locatifs sociaux et de 1/3 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 sera desservi par la création d'une voie depuis le chemin Haramburua. Cette nouvelle voie sera prolongée par un espace commun de type cour, permettant le retournement des véhicules. On favorisera un revêtement en référence à l'aménagement des espaces publics, de type de sable stabilisé.

- 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.

## **5.4. 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.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE HASPARREN

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

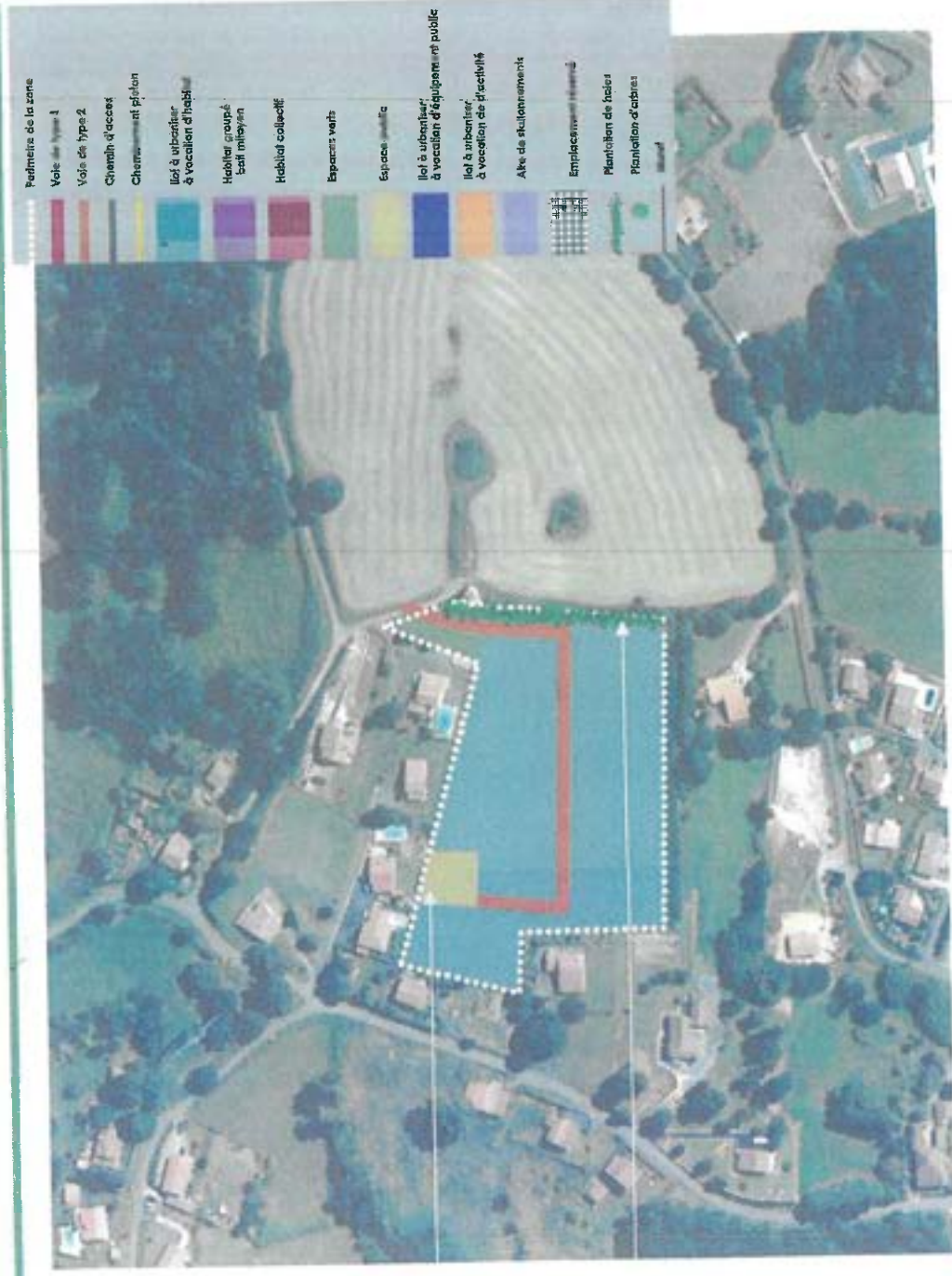


Fig. 9. Schéma d'aménagement du secteur 4



## 6. SECTEUR 5 : ECOLE

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

Le secteur s'implante en entrée de bourg de Sud, en prolongement du groupe scolaire. Il est bordé par la RD351 à l'Ouest et par un petit cours d'eau à l'Est, bordé de sa végétation riveraine.

### 6.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'objectif de l'aménagement est l'extension du groupe scolaire, dans le prolongement de l'équipement existant.

### 6.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### *Insertion paysagère et urbaine*

La végétation riveraine du cours d'eau sera maintenue en limite Ouest et Sud. Une zone de recul des constructions de 10 m sera préservée en bordure du cours d'eau.

La qualité d'intégration des constructions dans le paysage champêtre, en entrée de bourg, sera recherchée.