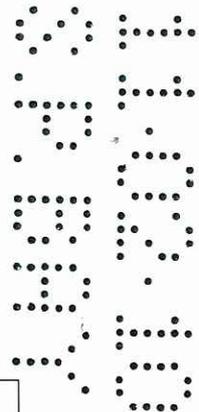




Mairie d'Itxassou
Département des Pyrénées Atlantiques

Commune de
ITXASSOU

Modification n°2
du
Plan Local d'Urbanisme



DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Novembre 2009

A. VANEL-DULUC, architecte d.p.l.g./urbaniste - 64100 BAYONNE

Modification n°2 du P.L.U. de ITXASSOU
-Novembre 2009- Dossier d'Enquête Publique

1

Modification apportées au P.L.U. de ITXASSOU

Les modifications portent sur le point suivant :

- *Modification du zonage UB et de règlement de la zone UB*



Situation de la modification n°2

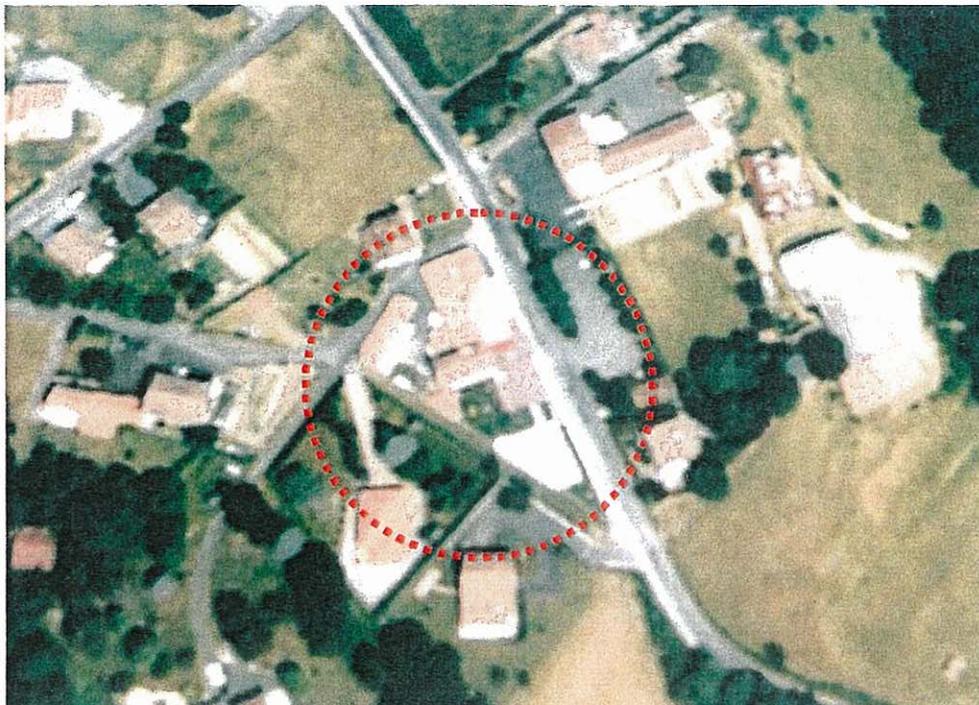
Rapport de présentation

La parcelle n°438 située secteur E3, en zone UBb du P.L.U. est occupée par une activité économique : hôtel restaurant.
Cette parcelle est portée sur la cadastre pour une superficie de 4504m² contre réellement 2058m².

Cette activité souhaite se développer sur cette parcelle et ne peut le faire en l'état actuel du règlement, d'autant que l'erreur très ancienne du cadastre a faussé les réflexions en amont du projet. La commune est favorable au maintien dans le village de cette structure qui est importante au plan économique, au plan touristique ainsi qu'au plan social.

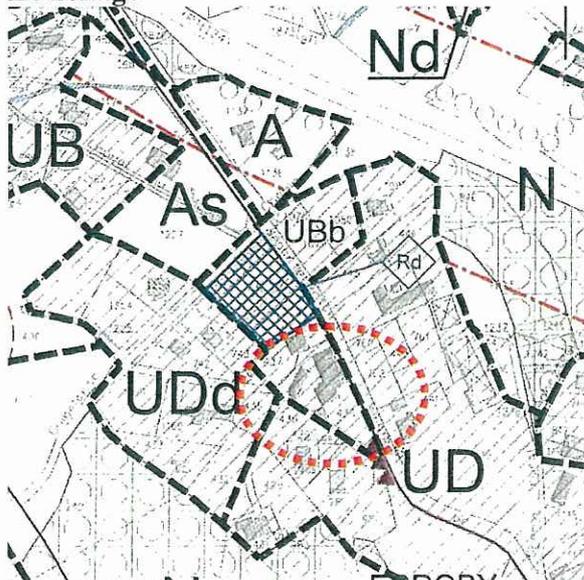
En conséquence, la zone UBb est transformée en zone UBa sur la parcelle concernée. Le règlement est adapté de façon à rendre possible le projet d'extension de ce commerce. L'emprise au sol ainsi que le COS ne font pas l'objet de prescriptions de sorte à permettre le projet d'extension de cette activité économique qui visera à densifier un peu plus ce site à la fois restreint et délimité. L'article UB6 sur l'implantation des constructions devra autoriser l'implantation à l'alignement en secteur UBa et l'article UB2 ne limitera pas la longueur du bâti autorisé.

Zonage
Modification de zonage UBb en UBa

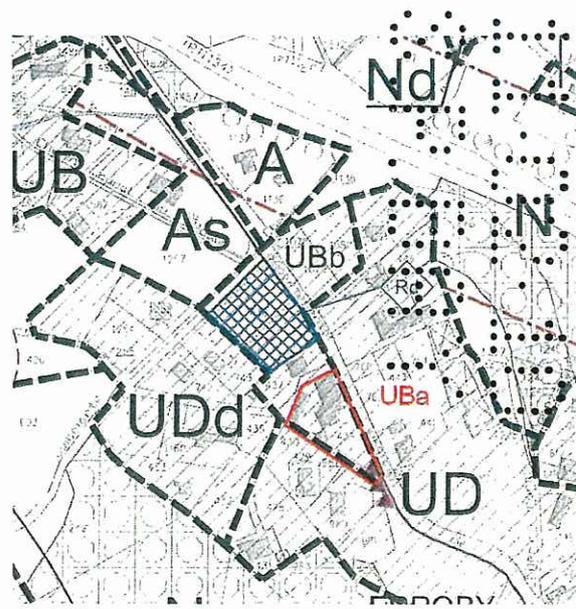


Situation de la parcelle concernée par la modification N°2

Le zonage



Le zonage actuel



Le zonage proposé

Superficie concernée 2 268m²(parcelle E438 et voirie)

En rouge ce qui est modifié dans le règlement

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Cette zone qui recouvre les parties agglomérées est principalement destinée à la construction en ordre continu ou semi-continu pour les logements, commerces et bureaux.

Il est distingué :

- un secteur UBb sur deux sites :
 - Le premier correspondant au noyau du nouveau centre administratif (mairie, poste) ainsi qu'aux collectifs existants et à créer,
 - Le second correspondant au noyau du secteur hôtelier et résidentiel situé de part et d'autre de la RD918 au quartier « ERROBI ».

- un secteur UBa
 - **correspondant à une activité économique du village**

Rappel :

- les démolitions sont soumises à autorisation dans le périmètre des monuments historiques et dans les sites inscrits ou classés ainsi que celles des bâtiments répertoriés en application de l'article L. 123-17.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au document graphique
- les demandes de défrichement présentées en application des articles L311.1 et L312.1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
les constructions, à destination de :

- industrie
 - exploitation agricole ou forestière
 - fonction d'entrepôt
 - le stationnement isolé des caravanes
- les carrières

- les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.421-19 et 23 du Code de l'Urbanisme, non liés à la construction
- les terrains de camping, de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature

Dans les zones inondables, teintées en bleu au plan, sont interdits :

- Tous travaux, bâtiments, remblais, quelle que soit leur hauteur, et activités de quelques natures qu'ils soient, faisant obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation.
- La création de terrains de camping ou de caravanage et les parcs résidentiels de loisir.
- La démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations à l'exception des ouvrages nécessaires à la sécurité publique.
- Les installations classées pour l'environnement susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique

Article UB 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1) Les travaux, installations et aménagements définis aux articles R.421-19 et 23 du Code de l'Urbanisme sont admis s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,
- 2) les installations classées sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage
- 3) L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales; si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.
- 4) Les bâtiments autorisés, à condition que la dimension du volume bâti (hors sol et hors débordis de toitures et balcons) soit inférieure ou égale à 30,00 mètres (mesure prise dans la plus grande dimension) **sauf en secteur UBa**

SECTION II - CONDITIONS DE L' OCCUPATION DU SOL –

Article UB 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d' accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Article UB 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les installations intérieures ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomène de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

Dans les lotissements et les groupes de logements, les réseaux sont enterrés. A cette fin les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Article UB 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Pour des raisons paysagères,

En zone UB, sauf en secteur UBb, les unités foncières issues de divisions réalisées après l'approbation du P.L.U. sont constructibles si elles ont une superficie minimale de 100 m².

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies -

Les constructions devront s'implanter à 5 m au moins de l'alignement, **excepté en secteur UBa pour lequel une implantation à l'alignement est autorisée.**

Une implantation différente peut être acceptée :

- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date de publication du P.O.S.
- pour les annexes
- pour les installations techniques des services publics.

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou à au moins 3 m de celles-ci.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devra être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents, peut être acceptée pour les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

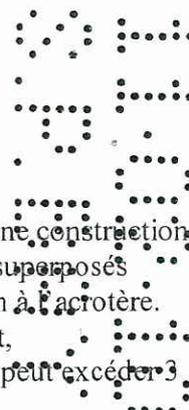
Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière -

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à 2 m, sauf en ce qui concerne les constructions de piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

Article UB 9 - Emprise au sol - des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 0,50.

En secteur UBa il n'est pas fixé d'emprise au sol



Article UB 10 - hauteur des constructions

- 1) La hauteur par rapport au sol naturel ou du sol fini s'il est plus bas d'une construction ne peut excéder 11,00m au faitage et 9,00 m à l'égout, soit 3 niveaux superposés (R+2). Pour les toitures terrasse, la hauteur maximale est fixée à 9,50 m à l'acrotère.
- 2) Dans l'ensemble de la zone, au-delà de 30,00m à partir de l'alignement,
 - la hauteur des constructions implantées en limite séparative ne peut excéder 3 m.
 - un dépassement de 1 m peut être accepté pour les pignons implantés en limite.
- 3) Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1 m au dessus du sol naturel ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Est également considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur est calculée à partir de la face interne de la toiture.

N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking

La hauteur maximale ne s'applique pas aux ouvrages techniques tels que cheminées, extracteurs, antennes.

Article UB 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

De même, l'aménagement peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si par l'implantation, l'architecture, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

1°) les immeubles anciens

On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles, notamment les grandes maisons d'architecture traditionnelle constitutives du village, des hameaux ou les anciennes fermes isolées dont certaines d'entre elles datent au moins du XVIIème siècle.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

La démolition totale ou partielle des constructions anciennes mentionnées au plan par une teinte rouge portée sur l'immeuble, en application des articles L.123-1-7 et R 123-1-1-1 du Code de l'Urbanisme, pourra être refusée pour des raisons de cohérence par rapport au bâti existant et au patrimoine architectural local.

la maçonnerie, (aspect extérieur des matériaux de façade),

Les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre doivent être exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle. Sauf dispositions particulières, les enduits sont blancs, d'aspect chaulé

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront les proportions traditionnelles.

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) pourra être interdite.

les couvertures,

Les couvertures doivent être réalisées en tuile canal et doivent être entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. Les tuiles «

mécaniques » (tuiles à emboîtement dites « de Marseille ») sont admises si elles ont été conçues à cet effet par leur forme (la pente de toit).

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, terre-cuite naturelle.

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives.

Menuiseries extérieures:

Les menuiseries des ouvertures de demeures anciennes seront maintenues, entretenues ou créées par des menuiseries d'aspect identiques aux menuiseries originelles:

- fenêtres
 - Les fenêtres sont du type fenêtres à carreaux (6 ou 8 carreaux par baie classique). Les couleurs sont le gris, le blanc cassé, le blanc) ou pour le pan de bois le ton de celui-ci.
 - Menuiseries de fenêtre à 6 ou 8 carreaux, ou à petits carreaux pour des maisons à pan de bois ; les menuiseries doivent être peintes.
- volets
 - Menuiseries de volets sont réalisées en planches et sont peintes. L'aspect bois naturel apparent ou vernis est proscrit.
 - Les volets sont -rouge, vert. Des tons gris peuvent être imposés pour les maisons du XIXème ou postérieures.
 - Les volets et portails roulants extérieurs sont interdits.

Les murs de clôture

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur de mur. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.

les détails.

Les détails architecturaux des façades, tels que pan de bois, saillie de refends, balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc. doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.

Les marquises, en façade sur l'espace public, sont interdites.

2°) les immeubles neufs ou l'extension des immeubles existants:

Sont considérées comme constructions neuves: la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Volumes :

Outre l'application des articles UB6, UB7, UB8 et UB10, le mode d'implantation des volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain du village, notamment, par la simplicité du volume, d'un seul tenant et la continuité du front bâti sur rue du village, toutefois la décomposition du volume en plusieurs volumes apparents continus ou non pourra

être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Matériaux :

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect maçonné. L'aspect bardage apparent de bois peut être admis pour des parties de constructions, pour des installations artisanales et des annexes ; dans ce cas le bois sera traité de ton sombre ou peint.

Murs des constructions, (aspect extérieur des matériaux de façade),

- les murs
 - Ils seront réalisés essentiellement en maçonnerie enduite; l'enduit sera plat (taloché ou lissé), de ton blanc à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs". Les finissages d'enduits seront talochés.
 - Les constructions en pierres de taille peuvent être autorisées, notamment si la pierre de taille s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches et à condition que la pierre utilisée soit de même nature que celle des constructions anciennes (couleur, grain) et soit utilisée en pleine masse.
 - Les joints seront de ton clair arasés au nu de la pierre
- Ouvertures dans les murs : les appuis des baies ne doivent pas être saillants.
 - Les encadrements, lorsqu'ils sont en pierre doivent être réalisés en pierre de taille, avec parement au même nu que l'enduit.
 - Les encadrements pourront être réalisés par un cadre en bois.

Couvertures :

Les toitures sont à deux pentes (30 à 40 %), par unité de volume, si celui-ci est décomposé, ou éventuellement avec croupe sur l'un des pignons.

Les toitures terrasses sont interdites, sauf des volumes intermédiaires construits comme liens entre immeubles à toitures.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

L'altération de l'unité de pan de toiture par des terrasses en creux (type tropéziennes) est interdite.

La couverture sera réalisée en tuiles canal ou « romane », de couleur traditionnelle (tuiles de récupération ou de couleur imitation ancienne, de ton terre-cuite).

Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,20m de haut.

Le métal est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

Menuiseries extérieures :

- Menuiseries de fenêtre

Elles doivent être peintes dans les tons clairs (blancs cassés ou gris clair **ou le blanc**).

L'aspect bois naturel, ou bois vernis est proscrit.

- Menuiseries de volets et portes

Elles doivent être en bois. Elles doivent être peintes dans les tons traditionnels rouge basque ou vert foncé Les volets roulants extérieurs sont interdits.

Clôtures :

Les prescriptions ci-dessus sur les matériaux et les murs de constructions sont applicables aux clôtures.

Sur rue :

La hauteur des clôtures maçonnées ne doit pas dépasser 1,20 m, sauf si le mur fait soutènement. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

sur les limites séparatives,

Les clôtures sur les limites séparatives, ne doivent pas dépasser 1,60 m.

Les portails de clôtures

Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.

Façades commerciales :

Leur composition, limitée au rez-de-chaussée et à 3 m. de haut au maximum, doit respecter l'échelle et la trame des immeubles. Les matériaux brillants (tel que l'acier chromé, la miroiterie en miroir) en grandes surfaces sont interdits.

Les ouvrages techniques apparents:

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade est autorisée s'ils ne sont pas visibles de l'espace public. L'installation pourra être refusée en toiture si

par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les coffrets techniques tels que les armoires électriques ou téléphoniques seront dissimulés derrière un portillon de bois peint.

Les installations solaires doivent être réalisées au sol, en dehors des vues directes, depuis l'espace public ; toutefois, elles peuvent être réalisées en toiture si les panneaux sont posés suivant la pente traditionnelle des toitures de tuile canal et si les cadres des panneaux ne font pas une saillie supérieure à 15 cm du nu supérieur des tuiles.

Article UB 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- **Habitations et hôtels :**

Une place pour 60 m² de plancher hors œuvre nets, avec un minimum de deux places par logement et une par chambre d'hôtel,

- **Commerces, bureaux :**

Une place pour 30 m² de plancher hors œuvre nets,

- **Artisanat, dépôts :**

Une place pour 100 m² de plancher hors œuvre nets,

- **ERP :** une place pour 10 personnes

Article UB 13 - Espaces libres et plantations

La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres.

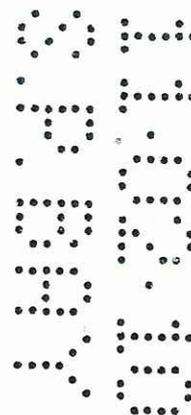
Les espaces boisés classés figurés au document graphique, sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL -

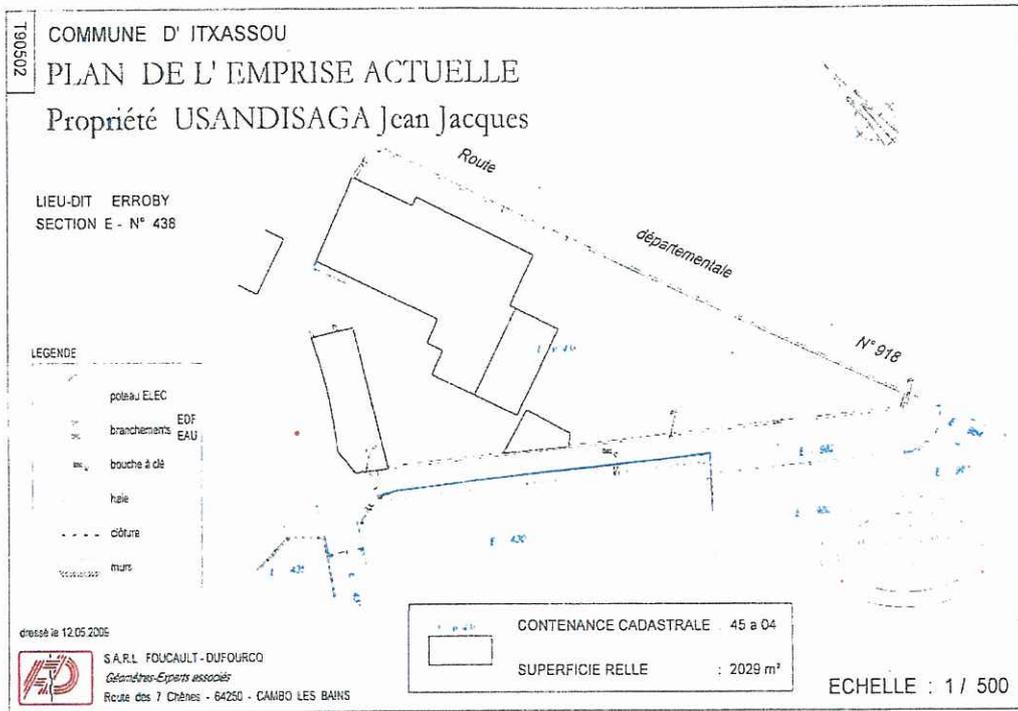
Article UB 14 - coefficient d' occupation du sol -

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30 en UB et 0,60 en UBb.

En secteur UBa il n'est pas fixé de C.O.S.



ANNEXE



Plan parcellaire visant au calcul exact de la surface cadastrale

