

DOUBLE

**REÇU LE**

25 OCT. 2012

Commune d'

**Pôle Urbanisme Côte Basque**

**ITXASSOU**



---

# Plan Local d'Urbanisme

---

## Révision Simplifiée

---

### B – Pièces révisées

---

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 17 août 2012  
approuvant la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

---



Agence Publique de Gestion Locale -Service d'Urbanisme Intercommunal  
Maison des Communes -rue Auguste Renoir - B.P.609 -64006 PAU CEDEX  
Téléphone 05.59.90.18.28 -----Télécopie 05.59.84.59.47

# Sommaire

---

<b>1. MODIFICATIONS APPORTEES AU RAPPORT DE PRESENTATION.....</b>	<b>2</b>
1.1. Page 97.....	2
1.2. Pages 106 et 107 .....	3
1.3. Page 115.....	5
1.4. Page 122.....	5
<b>2. MODIFICATIONS APPORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES.....</b>	<b>6</b>
2.1. Extrait du document graphique de zonage du PLU approuvé en 2007 .....	6
2.2. Modifications apportées en 2012 .....	7
<b>3. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT .....</b>	<b>8</b>
<b>4. MODIFICATIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>16</b>

# 1.1. Modifications apportées au rapport de présentation

Les indications inscrites en caractères gras italiques sont ajoutées. Les indications barrées sont supprimées.

## 1.1. Page 97

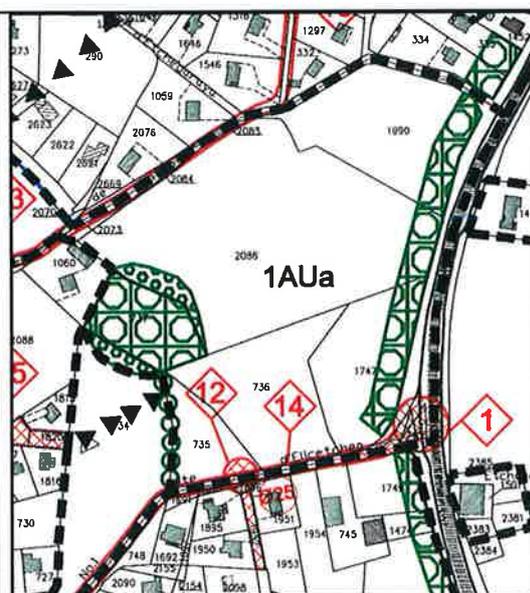
### III.2.1.2 - Les zones à urbaniser

PLU	CARACTERE DE LA ZONE AU PLU
<b>1 AU</b>	<i>La zone 1AU est destinée à satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat principalement, sous forme de petites unités bâties (limitées à des volumes bâtis de 30,00m dans leur plus grande dimension).</i>
<b>1 AUa</b>	<i>Le secteur 1AUa correspond aux terrains destinés à être urbanisés dans le cadre de l'opération dite Ordokia. Ils font l'objet d'orientations d'aménagement.</i>
<b>1 AUy</b>	<i>Le secteur 1AUy est destiné aux activités, aux installations artisanales et commerciales.</i>
<b>2 AU</b>	<i>La zone 2AU est destinée à l'urbanisation à moyen ou long terme, en application de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, 3<sup>ème</sup> alinéa, l'ouverture à l'urbanisation se fera après modification ou révision du PLU.</i>

Les zones 1AU sont des espaces essentiellement destinés à l'habitation, non bâtis ou faiblement occupés, dont l'urbanisation doit se faire par une opération d'ensemble portant sur l'ensemble de chaque zone, ou par parties, à mesure des équipements, sous réserve de dispositions techniques et urbanistiques qui contribuent à l'aménagement d'ensemble.

Ces zones sont desservies par les voiries et le réseau d'eau potable. Elles sont directement constructibles sous réserve :

- de la réalisation des équipements et réseaux internes complémentaires nécessaires
- du respect des orientations d'aménagement inscrits au PLU : principes d'accès, de desserte, d'aménagement cohérent de la zone, **hauteur, destination, type et statut d'occupation ...**



Extrait du document graphique de zonage modifié

## 1.2. Pages 106 et 107

*L'ouverture à l'urbanisation - en dehors de la modification du plan local d'urbanisme après réalisation des équipements notamment d'infrastructure nécessaires, peut se faire par réalisation d'une opération d'ensemble aux conditions fixées par le règlement, qui ont pour objet de garantir la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure que de la qualité du cadre de vie créé (forme urbaine, articulation des opérations entre elles).*

*Il est distingué :*

- *Le secteur 1AUy destiné aux activités, aux installations artisanales et commerciales*
- *Le secteur 1AUa destiné à une opération mixte d'habitat, commerces et services à dominante d'habitat*

### ARTICLE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour la zone 1AU on trouve les restrictions liées aux quartiers d'habitat résidentiels, proches des règles de la zone UD,

Le secteur 1AUy, la vocation d'activités est nettement affirmée par les restrictions à la création de logements et à l'interdiction de l'hôtellerie ~~et en 1AUy des commerces.~~

*Le secteur 1AUa est destiné à une opération mixte habitat, commerces et services. Le règlement permet l'implantation de maisons individuelles mais aussi de petits collectifs en R+1 et R+2 conformément aux orientations d'aménagement.*

### ARTICLE 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En application de l'article R.123-6, premier alinéa, les zones 1AU, à urbaniser, sont ouvertes à l'urbanisation soit lors d'opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

### ARTICLE 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dispositions à prévoir quant à la sécurité, la desserte et les accès sont mentionnées.

### ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les obligations en termes de raccordements aux réseaux sont énoncées.

### ARTICLE 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il est fixé de règles de superficies minimales pour le secteur 1AUy afin d'assurer une viabilité sanitaire des parcelles (pluvial) et un minimum de plantations.

### ARTICLE 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A titre général, le recul imposé est de 5,00m.

*Dans le secteur 1AUa, les constructions et installations peuvent être implantées à l'alignement par rapport à la voie structurante nord-sud à créer ainsi que par rapport à la voie communale bordant le secteur au sud.*

*Un recul minimum de 3 mètres est imposé, sauf exceptions précisées dans le règlement, pour les constructions qui ne seront pas alignés le long de ces deux voies ainsi que sur le reste du secteur.*

### ARTICLE 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES

Le règlement apporte une certaine latitude pour faciliter un choix d'organisation d'ensemble.

*Dans le secteur 1AU, les construction et installations sont implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives, sauf exceptions précisées dans le règlement pour lesquelles un retrait moindre est autorisé.*

## ARTICLE 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A titre général, le recul imposé est de 3,00m.

*Il n'est pas fixé de règle dans le secteur 1AUa.*

## ARTICLE 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale est fixée à 30%, sauf dans les secteurs 1AUa et 1AUy.

Dans le secteur 1AUy, l'emprise au sol maximale est fixée à 50%.

*Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale dans le secteur 1AUa.*

## ARTICLE 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à l'équivalent d'un R+1 en 1AU et à 8,00 m à l'égout en 1AUy.

*Dans le secteur 1AUa, la hauteur des constructions est limitée à l'équivalent d'un R+2, soit 9 mètres à l'égout et 11 mètres au faitage.*

## ARTICLE 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

S'agissant de zones de quartiers neufs, les règles d'architecture sont énoncées pour ce qui relève de l'essentiel : les murs blancs, les toits de tuile canal.

*Dans le secteur 1AUa, les constructions et installations doivent s'inscrire en harmonie avec celles implantées dans le village.*

## ARTICLE 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La faible densité du bâti permet d'imposer le stationnement sur la parcelle.

*Dans le secteur 1AUa, les places de stationnement privées sont installées sur le terrain d'assiette de l'opération. Il est imposé la réalisation de deux places de parking par logement et un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de l'opération pour les activités économiques.*

## ARTICLE 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

L'article 13 impose certaines dispositions aux constructeurs pour la préservation des espaces verts et des plantations.

*Dans le secteur 1AUa, les orientations d'aménagement fixent les obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.*

## ARTICLE 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

*Il n'est pas fixé de COS maximum dans le secteur 1AUa.*

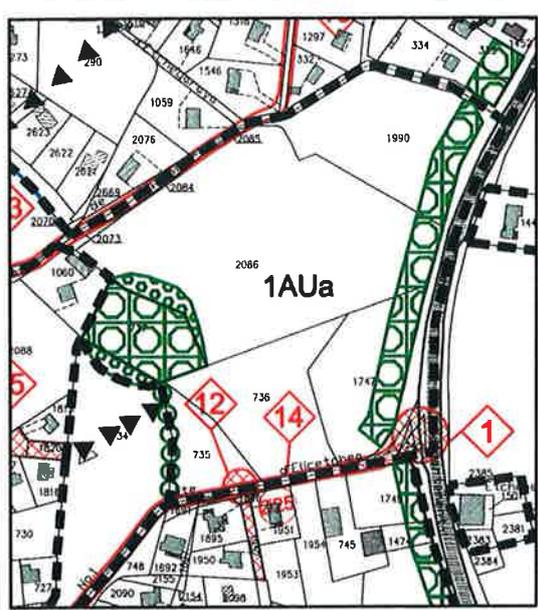
### 1.3. Page 115

#### IV.1.4 – Les entrées de ville RD 932 et RD 918 / Application de la loi Barnier

La RD 918 en direction de Saint-Jean-Pied-de-Port et la RD 932 en provenance de Cambo-les-Bains traversent actuellement des zones « naturelles » et agricoles de la commune d'Ixassou. La RD 918 offre un panorama remarquable sur le piémont Pyrénéen.

La proximité de ces espaces « naturels » contribue à la qualité de la route et de ces deux entrées de ville (nord-ouest et sud-est).

La qualité de ces entrées de ville doit être préservée. Elles sont soumises à l'application de la loi Barnier (article 52) et à l'article L.111.1.4 du CU ce qui implique une bande inconstructible de 75 m depuis l'axe de la voie reportée à titre indicatif sur les plans de zonage du PLU.



*Extrait du document graphique de zonage modifié*

### 1.4. Page 122

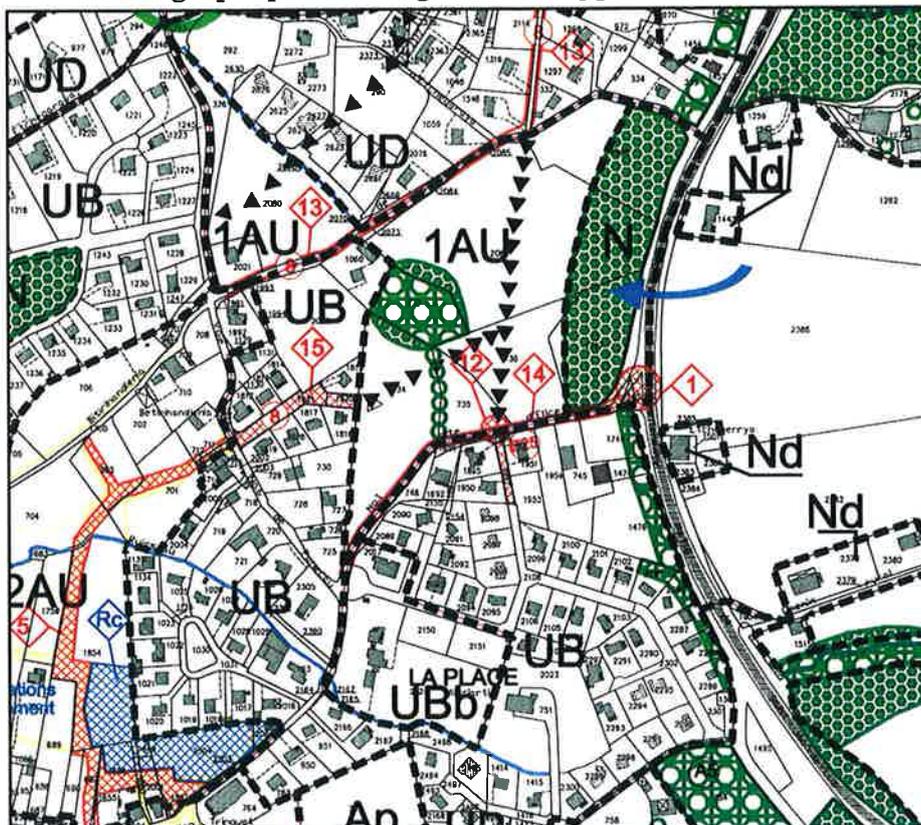
TABLEAU DES SURFACES (en ha)

Zonage PLU	Surface PLU (ha)
UA	4,38
UB	37,27
UBa	1,05
UBb	1,87
UD	27,08
UDd	35,28
UY	26,44
1AU	8,54
1AU	4,94
1AUa	5,20
1AUy	1,69
2AU	14,03
A	490,72
As	203,46
N	2077,88
N	2076,28
Na	6,97
Nc	3,80
Nd	22,50
Ne	0,63
Nh	8,35
Nh	3,46
Nl	0,40
Ns	934,20
Total zones	3945,82

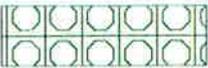
## 2. Modifications apportées aux documents graphiques

Le présent dossier contient des plans spécifiques pour appréhender les changements apportés au document graphique du règlement.

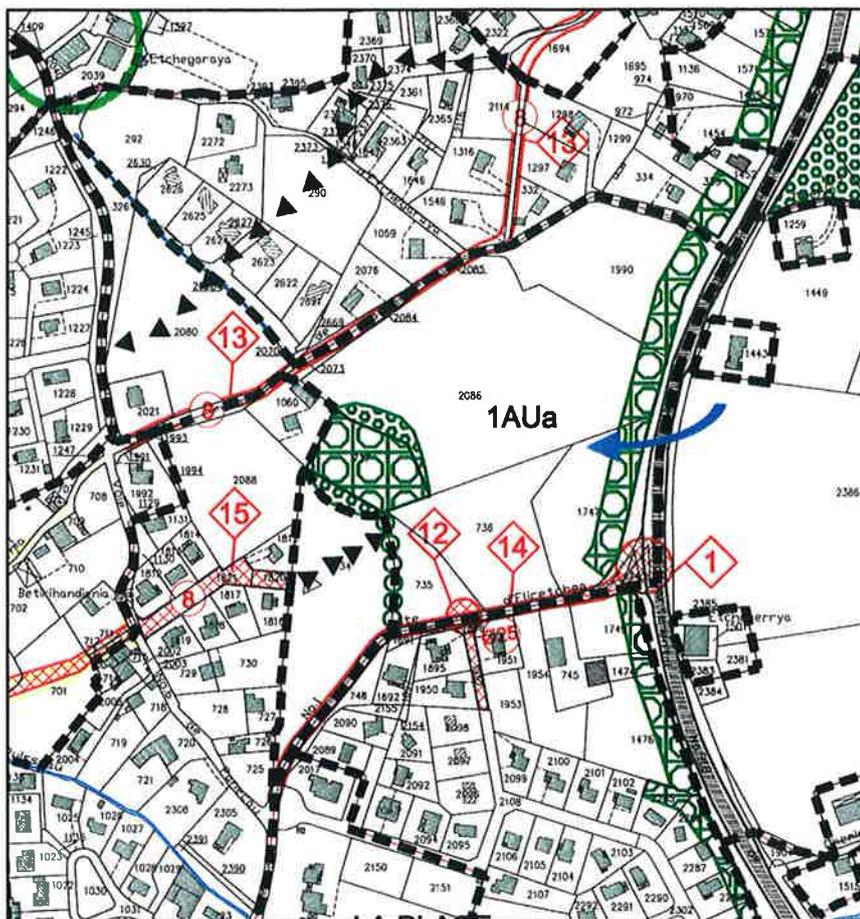
### 2.1. Extrait du document graphique de zonage du PLU approuvé en 2007



Extrait du document graphique de zonage actuellement en vigueur

--- ---	Limite de zone ou de secteur
	Espace boisé classé
	Espace vert protégé (article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme)
	Arbres d'alignement existant à maintenir ou à créer (article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme)
	Schéma d'intention de voirie
	Emplacement réservé aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, et espaces verts

## 2.2. Modifications apportées en 2012



Vue des modifications apportées

### 3. Modifications apportées au règlement

Des dispositions spécifiques au secteur 1AUa sont intégrées le règlement du P.L.U (pages 31 à 36). Les indications inscrites en caractères gras italiques sont ajoutées. Les indications barrées sont supprimées.

#### **CARACTERE DE LA ZONE -1AU**

*La zone IAU est destinée à satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat principalement, sous forme de petites unités bâties (limitées à des volumes bâtis de 30,00m dans leur plus grande dimension).*

*L'ouverture à l'urbanisation peut se faire en dehors de la modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), en application de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, 2<sup>ème</sup> alinéa ; elle est subordonnée :*

- *soit à la réalisation des équipements, notamment d'infrastructure, nécessaires ;*
- *soit à la réalisation d'une opération d'ensemble garantissant la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure que de la qualité du cadre de vie créé (composition urbaine, articulation des opérations entre elles ...) ,*
- *soit à la réalisation par tranches opérationnelles, par unité foncière existante à la date d'approbation du P.L.U. en préservant la cohérence de l'aménagement d'ensemble pour les équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) ; dans ce cas, les voiries projetées structurantes portées au plan, doivent être réalisées à l'emplacement déterminé par le document graphique*

*Il est distingué :*

- *Le secteur 1AUy, destiné aux activités, aux installations artisanales et commerciales,*
- ***Le secteur 1AUa, destiné à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble mixte (habitat, commerce, artisanat, bureaux, espaces verts) en entrée de ville.***

## Article IAU 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

Les modes d'occupations et d'utilisations du sol suivants sont interdits en ~~zone IAU~~ ~~et en secteur IAUy~~ **dans l'ensemble de la zone** :

- les constructions, à destination :
  - industrielle, sauf en IAUy
  - d'exploitation agricole ou forestière
- le stationnement isolé des caravanes
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme non liés à la construction
- les terrains de camping, de caravanage
- les habitations légères de loisirs

De plus, **sauf dans le secteur IAUy**, les modes d'occupations et d'utilisations du sol suivants sont interdits ~~en secteurs IAU~~,

- les constructions, à destination de :
  - industrie
  - fonction d'entrepôt, sauf dans le secteur IAUa
- Les discothèques

en secteurs IAUy, sont interdites :

- les constructions, à destination de :
  - - habitation, à l'exception du logement lié au gardiennage ;
  - - hébergement hôtelier ;
- les exploitations agricoles ou forestières.

Dans les espaces verts protégés, espaces verts remarquables au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de points, les constructions sont interdites, sauf :

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des constructions existantes,
- aires de sports et loisirs,
- piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m<sup>2</sup>),
- les aménagements précaires s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation.
- la construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

***Dans le secteur IAUa sont interdits les constructions et aménagements susceptibles d'empêcher ou de rendre plus onéreuses la réalisation des opérations d'aménagement***

## ARTICLE IAU 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- a. Les opérations d'aménagement, sous réserve
  - ~~En secteur IAU~~ **Sauf dans le secteur IAUy**, de s'inscrire dans un plan d'aménagement sur l'ensemble de la zone ou du secteur ou de la tranche opérationnelle, en tenant compte, dans ce cas **des orientations d'aménagement** ou du tracé d'intention de voirie porté au plan et à condition que cette tranche porte sur l'ensemble de l'unité foncière.
- b. ~~Les bâtiments autorisés, en application de l'article 1~~ **Sauf dans le secteur IAUa**, les constructions et à condition que la dimension du volume bâti (hors sol et hors débords de toitures et balcons) soit inférieure ou égale à 30,00 mètres (mesure prise dans la plus grande dimension).
- c. Un logement par installation d'activité peut être admis en zone IAUy, sous condition d'être incorporé dans le bâtiment d'activités ou d'y être accolé.
- d. 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,
- e. Les installations classées sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage
- f. L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique

## ARTICLE IAU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES 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...

Intentions de voirie portées au plan, **sauf dans le secteur IAUa** :

- Dans le cas opération d'ensemble sur l'ensemble de la zone IAU, le tracé structurant d'intention de voirie porté au plan est imposé dans son principe et peut être adapté, à condition d'assurer la totalité du transit de l'îlot (sans cul-de-sac).
- Dans le cas de mise en œuvre d'une tranche opérationnelle sur une unité foncière, le tracé structurant d'intention de voirie porté au plan est imposé tel que porté au plan et doit être conçu pour être prolongé sans cul-de-sac à terme.

Les accès et la voirie 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 ou voirie.

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

**Dans le secteur IAUa, les accès et voies publiques doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement du secteur Ordokia.**

#### ARTICLE IAU 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet, *hors secteur 1AUy*, pour la zone 1AU soumise à la condition d'équipements en réseaux, dont l'assainissement.

En secteur 1AUy, dans les divisions foncières, les nouvelles unités foncières sont constructibles si elles ont une superficie moyenne d'au moins 1000 m<sup>2</sup> avec un minimum de 800 m<sup>2</sup>.

#### ARTICLE IAU 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Sauf dans le secteur 1AUa*, en l'absence de mention aux documents graphiques, le long des voies et espaces collectifs, la marge de reculement des constructions nouvelles est d'au moins 5 m à partir de la limite de propriété.

Une réduction ou la suppression de la marge de reculement peut être autorisée si elle contribue à une meilleure architecture, ainsi que pour les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies.

Pour les autres, la marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement.

*Dans le secteur 1AUa, les constructions et installations sont implantées comme suit :*

- *à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum le long de l'axe structurant nord-sud à créer et le long de la voie communale bordant le secteur au sud,*
- *en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques dans le reste du secteur.*

*Une implantation différente de celle prévue à l'alinéa précédent pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour :*

- *les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des considérations techniques le justifient ;*
- *les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m.*
- *les annexes.*

*Ces dispositions sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

#### **ARTICLE IAU 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Sauf dans le secteur 1AUa*, les constructions doivent être implantées en limites ou à 3 m au moins des limites.

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3,00 mètres

Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

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 bande de 3 m à partir de la limite séparative.

Une implantation différente peut être acceptée

- - pour les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif.
- - En cas d'opération groupée, sauf pour les bâtiments situés en limites séparatives avec des parcelles non concernées par l'opération.

Le long des cours d'eau, une marge de reculement d'au moins 4 m à partir des berges est imposée.

*Dans le secteur 1AUa, les constructions sont implantées en retrait de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Un retrait moindre est autorisé pour :*

- *les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des considérations techniques le justifient ;*
- *les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m ;*
- *les annexes.*

*Ces dispositions sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

#### **ARTICLE IAU 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

*Sauf dans le secteur 1AUa*, les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute avec minimum de 2 m.

*Non règlementé dans le secteur 1AUa.*

#### **ARTICLE IAU 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sauf dans les secteurs 1AUa et 1AUy, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière.

Elle est limitée à 50% en secteur 1AUy.

*Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale dans le secteur 1AUa.*

## ARTICLE IAU 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

~~En zone IAU~~ *Hors secteurs IAUy et IAUA*, la hauteur d'une construction par rapport au terrain naturel ou au sol fini s'il est plus bas ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures, soit l'équivalent de deux niveaux superposés.

En secteur IAUy, la hauteur des constructions à l'égout de toiture est limitée à 8,00m. Cette hauteur est portée à 12,00 m pour les ouvrages techniques, tels que silos, tours réfrigérantes, etc...)

Le parc de stationnement entièrement souterrain n'est pas compté dans le nombre de niveaux.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m.

Des hauteurs supérieures peuvent être acceptées pour les ouvrages publics.

*Dans le secteur IAUA, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout de toit et à 11 mètres au faitage, soit l'équivalent d'une construction en R+2.*

## ARTICLE IAU 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

**Sauf dans le secteur IAUA :**

1 - 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, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - 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 la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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 :

Pour l'application du présent alinéa, il sera fait référence aux recommandations suivantes :

° Les toitures seront de tuiles « canal » ou « romane » ou méridionales, de terre cuite et à dominante rouge. Elles seront posées suivant la technique dite de pose brouillée.

° Les toitures terrasses sont interdites.

° Les murs seront de couleur blanche.

° Les menuiseries seront peintes en rouge basque ou vert foncé. Les menuiseries ouvrantes en gris clair.

3 - L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation des prescriptions spéciales, si les clôtures par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont 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.

Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques, doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, d'une hauteur maximum de 0,60 m, ne doit pas dépasser 1,20 m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Les clôtures sur les limites séparatives, ne pourront dépasser 1,50m.

4 – **En secteur IAUy**, Les clôtures doivent être constituées d'un grillage inoxydable doublé d'une haie vive ou d'une grille. La hauteur des clôtures doit être comprise entre 1,20 m et 2,00 m.

5 – **En secteur IAUy**, aucun dépôt extérieur de matériaux ne pourra être effectué sur la parcelle entre le bâtiment et l'alignement.

6 – Coloration : en **secteur IAUy** les couleurs de bardages de tons vifs ou métallisés sont interdites. Les couleurs vives peuvent être autorisées en petites quantités (enseigne, liserés d'encadrement de baie ou de couvre-joints).

***Dans le Secteur 1AUa :***

***1 - 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, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.***

***2 - 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 la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.***

***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.***

**Façades :**

- ***Les murs de construction seront essentiellement réalisés en maçonnerie enduite (enduits talochés) de couleur blanche.***
- ***Les menuiseries des volets et portes seront peintes dans les tons traditionnels à savoir rouge basque ou vert foncé.***
- ***Les volets roulants extérieurs pourront quant à eux être de couleur blanche.***

**Couvertures :**

***Les toitures seront réalisées en tuiles de terre cuite à dominante rouge et posées suivant la technique dite de pose brouillée.***

***Les installations photovoltaïques sont autorisées en toiture ; elles sont intégrées à la pente du toit.***

***Les toitures terrasses peuvent être autorisées notamment pour des volumes intermédiaires.***

**Clôtures :**

***Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques, doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.***

***Leur aspect extérieur ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain.***

***Sur les voies et emprises publiques leur hauteur est limitée à 1,20 mètre.***

***Sur les limites séparatives leur hauteur est limitée à 1,60 mètre.***

## 4. Modifications apportées aux orientations d'aménagement

La révision simplifiée du P.L.U. crée des orientations d'aménagement (OA) dans le secteur Ordokia. Celles-ci se substituent au schéma d'intention de voirie et à l'espace vert protégé définis dans le document graphique du règlement actuellement en vigueur.

Sont ainsi ajoutés les éléments correspondant à l'OA du secteur Ordokia, dans le secteur 1AUa.

### 5. Orientation d'aménagement Ordokia

#### 5.1 Contexte

Le secteur Ordokia est situé en entrée de ville nord-est du village. Il s'agit de la principale entrée de ville en provenance de Cambo-les-Bains. Il est longé par la RD 918 reliant Cambo à Saint-Jean-Pied-de-Port à l'est et par la voie communale reliant le bourg au sud.

Ce secteur est classé pour partie dans la zone 1AU du PLU approuvé en 2007 et pour partie dans la zone N. Il fait l'objet de servitudes (espace vert protégé, espace boisé classé, emplacements réservés au bénéfice de la Commune et du Département pour l'aménagement et l'extension de voies et intersections).

Il s'agit d'accueillir de nouveaux habitants dans un cadre de vie agréable tout en respectant les enjeux du développement durable et en intégrant l'opération de manière harmonieuse dans le fonctionnement du village. La Commune souhaite également dynamiser le fonctionnement du village en prévoyant des locaux destinés aux commerces, à l'artisanat et aux bureaux.

#### 5.2 Objectifs de l'orientation d'aménagement

##### 5.2.1 Favoriser la Mixité

- *Mixité fonctionnelle* : dans ce secteur, la Commune souhaite favoriser la production de logements mais aussi celle de locaux destinés au commerce et à l'artisanat compatible avec la proximité de l'habitat, notamment dans des petits collectifs situés à proximité du village, à l'entrée sud du secteur. Cette mixité est garante d'un fonctionnement dynamique de la vie locale. Il s'agit d'éviter le phénomène de « cité dortoir ».
- *Mixité des formes urbaines* : la mixité des formes urbaines constitue également un objectif de la présente OA. Ainsi, outre des maisons individuelles, elle souhaite inciter à la construction de petits collectifs en R+1 et R+2. Il s'agit de favoriser une gestion économe de l'espace et des réseaux et infrastructures publics en favorisant une typologie bâtie moins consommatrice d'espace.
- *Mixité sociale* : afin de favoriser la mixité sociale, le programme de logement peut prévoir de l'accession à la propriété mais aussi des logements locatifs.

##### 5.2.2 Caractériser l'entrée de ville d'Itxassou

- *Un traitement paysager de qualité*, à l'intérieur du quartier Ordokia où l'interface entre les espaces publics et privés doit être envisagée de manière fine et adaptée au niveau des espaces verts ou des espaces de transition, d'une part, et dans la gestion des interfaces avec le reste du village où il s'agit de gérer de façon pertinente les espaces situés en bordure des principales voies de circulation à l'est et au sud, d'autre part.
- *Des liaisons internes harmonieuses et externes* : la liaison avec le reste du village est essentielle dans la mesure où elle permettra de limiter l'effet « cité dortoir ». Conformément à l'intention de voirie prévue dans le PLU approuvé en 2007, elle doit prendre la forme d'un axe nord-sud parallèle à la RD 918 et d'échelle communale. Les accès au secteur ne doivent être possibles qu'aux intersections entre cet axe et les voies communales qu'il rejoint. Les liaisons avec le village prennent aussi la forme de cheminements doux, le long des voies principales qui longent le secteur mais aussi le long de l'axe principal. Les liaisons de desserte internes sont à organiser autour de l'axe principal sans créer d'impasses. Des liaisons douces doivent aussi permettre de relier les constructions aux liaisons d'échelle communale.

## 5.3 Parti d'aménagement

### 5.3.1 Déplacements

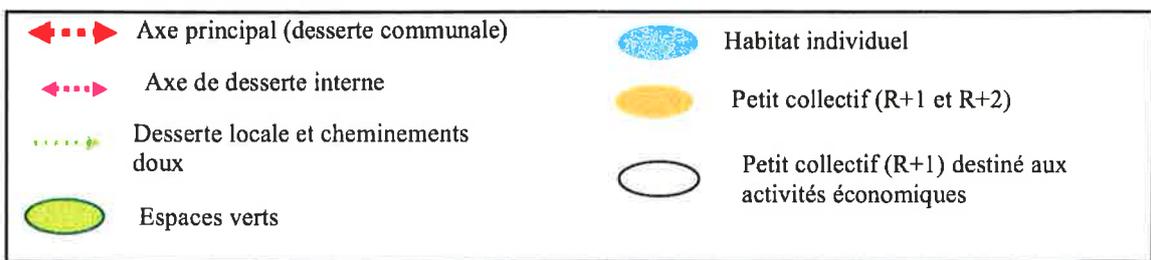
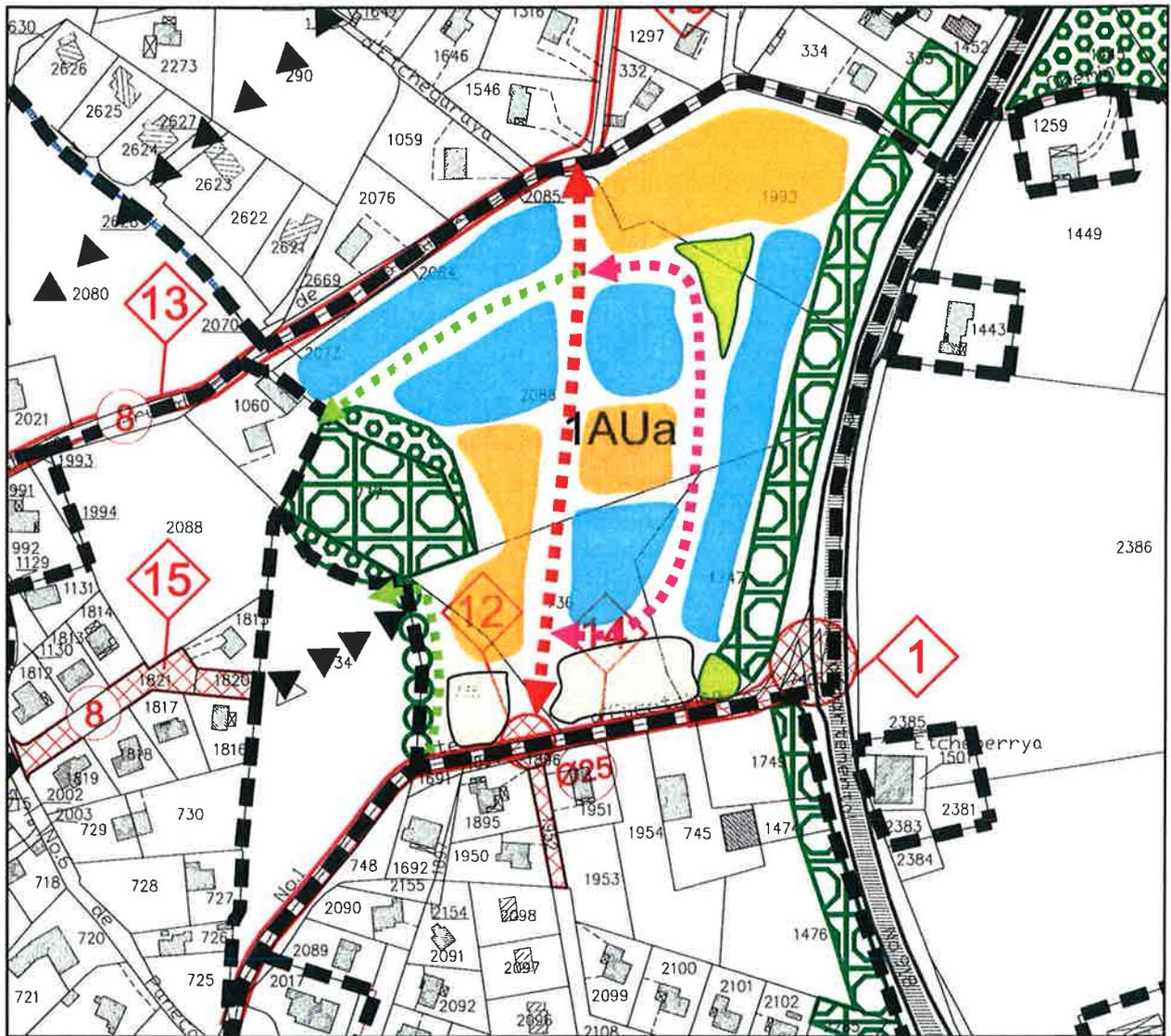
- *Axe structurant d'échelle communale* : celui-ci se caractérise par un double sens de circulation automobile, des places de stationnement pour les visiteurs positionnées de manière irrégulière de part et d'autre de la voie et des cheminements doux en site propre (trottoir et piste cyclable). Aucun accès directs aux nouvelles constructions ne se fera sur cet axe.
- *Voie de desserte interne et de desserte locale* : celle-ci se caractérise par double sens de circulation automobile, des places de stationnement pour les visiteurs positionnées de manière irrégulière de part et d'autre de la voie, des cheminements doux en site propre (trottoir et piste cyclable) en bordure de la voie ou suivant un tracé parallèle. Les accès directs aux nouvelles constructions se font sur ces voies d'échelle secondaire.

### 5.3.2 Paysage

- *Gestion des interfaces* :
  - aménagement d'une haie arbustive d'essences locales le long de la RD 918 afin de limiter les nuisances (atmosphériques, sonores et visuelles) pour les riverains ;
  - création d'un espace de jeu au sud-est du secteur, à proximité de l'intersection entre la RD 918 et la voie communale longeant le secteur au sud ;
  - création de pistes cyclables sécurisées le long des voies communales bordant le secteur Ordokia ;
- *Espaces verts, aires de jeux et de loisirs, haies* : Les espaces verts dont la localisation est identifiée sur le schéma sont bordés de haies (essences locales).

### 5.3.3 Programme de constructions

- *Commerces, services, bureaux, artisanat* : les locaux situés dans des petits collectifs en R+1 le long de la voie communale longeant le secteur au sud sont réservés aux activités (commerce, services ou artisanat ne générant pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat). La mixité fonctionnelle est une priorité de la Commune.
- *Habitat et forme urbaine* :
  - maisons individuelles sur des parcelles d'environ 800m<sup>2</sup>,
  - logement collectifs dans des constructions en R+1 et R+2,
  - petits collectifs destinés aux activités économiques en R+1 le long de la voie communale longeant le secteur Ordokia au sud.



*Schéma d'aménagement du quartier Ordokia (orientation d'aménagement dans le secteur 1AUa)*