

Commune d'
ITXASSOU



Plan Local d'Urbanisme

Révision Simplifiée

A – Rapport de présentation

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

Table des matières

1	OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE.....	3
2	LE CONTENU DE LA REVISION SIMPLIFIEE	4
2.1	Modifications des pièces réglementaires écrites et graphiques.....	4
2.1.1	Changement de zonage de N en 1AUa et suppression d'un espace vert protégé	4
2.1.2	Synthèse.....	6
2.2	Définition d'orientations d'aménagement.....	6
2.3	Modifications du rapport de présentation du PLU.....	7
3	LES INCIDENCES DE LA REVISION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT	8
3.1	Des incidences limitées sur l'environnement.....	8
3.1.1	Incidences sur les sols.....	8
3.1.2	Incidences sur l'eau.....	8
3.1.3	Incidences sur la faune et la flore.....	8
3.1.4	Incidences sur les sites Natura 2000 de la Nive et du Massif du Mondarrain et de l'Artzamendi	9
3.1.5	Incidences sur les paysages.....	10
3.1.6	Autres incidences.....	10
3.2	Les mesures de préservation et de mise en valeur	10
3.2.1	Sur la faune et la flore.....	10
3.2.2	Sur la protection des sites et des paysages.....	10
3.2.3	Sur la gestion des eaux pluviales	10
3.2.4	Autres dispositions visant au développement durable	11

1 OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE

La Commune d'Itxassou dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération en date du 22 décembre 2007. Ce document a, depuis son approbation, fait l'objet de trois modifications par délibération du Conseil Municipal :

- la première en date du 28 février 2009,
- la deuxième en date du 8 février 2010,
- la troisième en date du 11 octobre 2010.

Il a également fait l'objet d'une modification simplifiée en date du 18 avril 2011. Celle-ci avait pour objet la réduction de la superficie minimale des terrains constructibles dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement collectif en vue de favoriser la densité.

Le PLU comprend à l'entrée du village un secteur de prairie dit Ordokia, d'une superficie de 5,7 hectares, comprenant :

- une zone 1AU de 3,7 hectares, comportant des orientations d'aménagement destinées à organiser la future desserte interne ;
- une zone N de 2 hectares sur une largeur de 75 mètres en bordure de la RD 918, cette dernière supportant une prescription paysagère visant à valoriser l'entrée de ville et les perspectives offertes depuis la voie.

La Commune souhaite aujourd'hui permettre la réalisation d'un projet urbain présentant un intérêt général consistant en la création de logements et de quelques locaux d'activités sur ce secteur. Il s'agit d'une part de conserver les principes forts affirmés par le PLU tels que la prise en compte de la thématique d'entrée de ville et l'organisation interne du secteur, et d'autre part de gérer la forme urbaine afin de concilier une certaine densité au regard de la gestion économe de l'espace et le caractère rural du territoire d'Itxassou. Si une partie des terrains du secteur Ordokia est située sur des terrains classés dans la zone à urbaniser du PLU, une autre partie d'entre eux est classée dans une zone naturelle dont le règlement ne permet pas la réalisation du projet. Il s'agit de donc modifier le classement de ces terrains.

Les changements envisagés ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et ne comportent pas de graves risques de nuisances. Ils peuvent donc être effectués dans le cadre d'une procédure de révision simplifiée du PLU telle qu'elle est définie par le Code de l'urbanisme.

Par délibération en date du 27 septembre 2011 le Conseil Municipal a donné un avis favorable à la mise en révision simplifiée du PLU et a ainsi défini les objectifs poursuivis. Il s'agit d'une part de permettre une croissance démographique maîtrisée tout en assurant une diversité des formes d'habitat à même de répondre à l'ensemble des besoins, d'autre part de traiter l'entrée de ville par un projet d'ensemble.

Outre ce rapport de présentation (document A), le présent dossier de révision simplifiée comprend un document montrant les changements qu'il est nécessaire d'apporter à certaines pièces du PLU en vigueur, en l'occurrence au rapport de présentation et aux documents graphiques (document B).

2 LE CONTENU DE LA REVISION SIMPLIFIEE

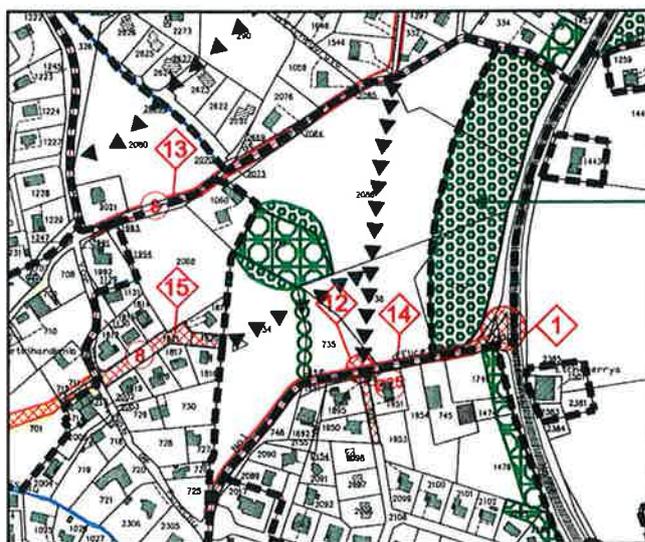
La présente révision simplifiée a pour objet l'aménagement du secteur Ordokia dont une partie est classée dans la zone 1AU du PLU et l'autre partie dans la zone N. Il s'agit de permettre une extension du village compatible avec les orientations du PADD du PLU.

Elle contient des modifications à apporter aux pièces réglementaires écrites et graphiques, aux orientations d'aménagements ainsi qu'au rapport de présentation du PLU.

2.1 Modifications des pièces réglementaires écrites et graphiques

2.1.1 Changement de zonage de N en 1AUa et suppression d'un espace vert protégé

La RD 918 était classée route à grande circulation a la date d'approbation du PLU d'Ixassou. Il avait ainsi été estimé que ce classement génèrait l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme sur le secteur Ordokia. Ceci s'est traduit par le classement d'une bande de 75 mètres en zone N afin d'afficher son inconstructibilité. Ce zonage est accompagné par une prescription paysagère au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme (anciennement article L. 123-1-7).



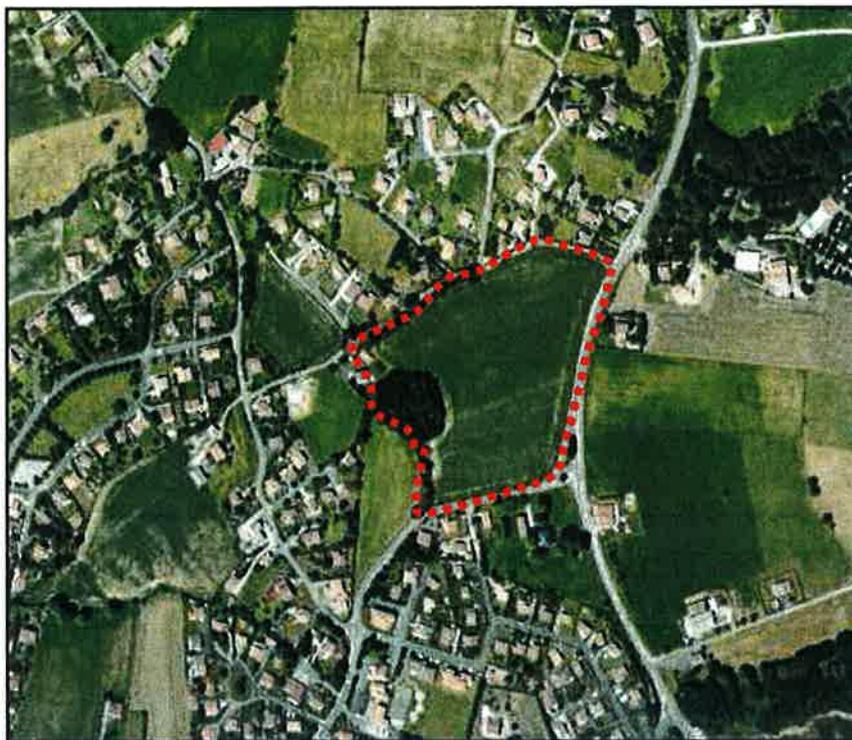
Zone N et Espace Vert Protégé à créer au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme

Extrait du document graphique de zonage du PLU en vigueur

Cette analyse a été jugée infondée par le Tribunal Administratif de Pau, qui a considéré que ce lieu ne se situait pas en dehors d'un espace urbanisé et qu'il n'y avait donc pas lieu d'appliquer l'article L.111-1-4. Par ailleurs, le projet évoqué en liminaire porte sur l'ensemble de l'unité foncière, et une partie est comprise dans cette zone N.

Il s'agit donc de supprimer ces dispositions réglementaires et de classer la partie du terrain initialement classée dans la zone naturelle et forestière (zone N) du PLU dans la zone 1AU du PLU. Cependant, la commune souhaite conserver des prescriptions relatives à la thématique de l'entrée de ville, la situation géographique du secteur étant stratégique. Le dossier de révision simplifiée comprend donc des dispositions en ce sens, à travers les orientations d'aménagement évoquées plus loin et la conservation d'une mesure de protection.

La présence de l'ensemble des réseaux publics en périphérie de la zone rend cette modification possible.



Vue aérienne et localisation du secteur Ordokia concerné par la révision simplifiée du PLU

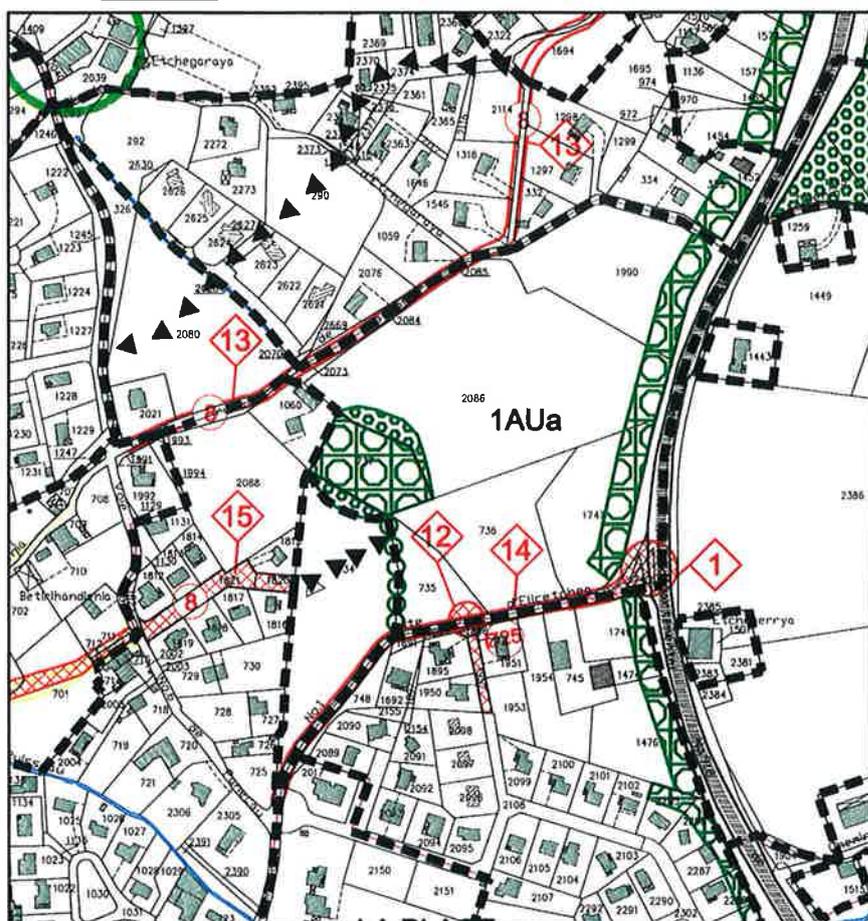
Afin de permettre l'aménagement du secteur en harmonie avec le village, outre des orientations d'aménagement, il est nécessaire de prévoir des dispositions réglementaires spécifiques et adaptées.

Celles-ci sont intégrées dans le règlement de la zone 1AU sous forme de dispositions spécifiques au secteur 1AUa qu'il convient de délimiter dans le document graphique de zonage.

Outre le secteur initialement classé dans la zone N du PLU, le secteur 1AUa intègre tout ou partie des terrains initialement classés dans la zone 1AU du PLU situés entre la RD 918 à l'est, les voies communales interquartiers au nord et au sud, les boisements existants à conserver et la limite de la zone UB à l'ouest.

L'espace vert protégé à créer au titre de l'article L. 123-1-5-7° est remplacé par un Espace Boisé Classé (EBC) dans une superficie moindre.

2.1.2 Synthèse



Extrait du document graphique de zonage modifié

Ces modifications amènent à la création d'un secteur 1AUa intégrant un nouvel espace boisé classé et présentant des dispositions réglementaires spécifiques et des orientations d'aménagement.

2.2 Définition d'orientations d'aménagement

La révision simplifiée du PLU doit permettre la réalisation des constructions prévues à court terme dans le secteur Ordokia. 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 et à l'artisanat. Pour ce faire, elle a étudié les modifications à apporter aux pièces réglementaires du PLU ainsi que les orientations d'aménagement (OA) nécessaires en concertation avec l'architecte représentant les propriétaires du terrain concerné.

Celles-ci doivent permettre un fonctionnement du quartier Ordokia en cohérence avec le reste du village. Elles concernent la voirie, les accès, les espaces verts et espaces publics, la morphologie urbaine, les hauteurs, le stationnement et la destination des constructions. Elles sont présentées dans le document B présentant les pièces modifiées du PLU.

2.3 Modifications du rapport de présentation du PLU

Le rapport de présentation du PLU est modifié de manière à intégrer les modifications apportées aux pièces réglementaires (document graphique de zonage et règlement) et aux orientations d'aménagement. Celles-ci interviennent au niveau de l'état initial du site et des justifications.

3 LES INCIDENCES DE LA REVISION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT

3.1 Des incidences limitées sur l'environnement

Le secteur d'extension de l'urbanisation définis par la présente révision simplifiée rend possible la transformation immédiate d'environ 2 hectares de terrains jusqu'ici naturels en sites bâtis ou aménagés.

3.1.1 Incidences sur les sols

L'artificialisation des sols résultant de l'urbanisation et de l'expansion des infrastructures concernera environ 2 hectares. Il faut toutefois souligner que ces disponibilités foncières sont insérées dans l'agglomération urbaine actuelle. Leur usage d'espaces agricoles destinés à être boisés est désormais compromise par cet environnement urbain (mitage progressif des terres, problèmes d'accessibilité, de voisinage...). La pérennité de l'état naturel ou agricole des terrains est difficilement envisageable, d'autant plus que la prescription de plantations à créer au titre de l'article L. 123-1-5-7° (anciennement article L. 123-1-7) du code de l'urbanisme n'a pas été suivie d'effet depuis l'approbation du PLU en 2007.

Les terrains initialement classés dans la zone N et dont le projet de révision simplifiée prévoit le classement dans la zone à urbaniser 1AU correspondent à 0,04% du territoire communal. Les autres terrains classés dans le secteur 1AUa faisaient déjà l'objet d'un classement dans la zone 1AU. Leur urbanisation était programmée lors de l'approbation du PLU en 2007.

3.1.2 Incidences sur l'eau

En ce qui concerne les ressources en eau, aucun captage faisant l'objet d'une servitude d'utilité publique n'est présent sur le site d'Ordokia. Ce secteur n'est pas non plus concerné par un quelconque risque d'inondation identifié.

L'ensemble des terrains classés dans le secteur 1AUa sont desservis par le réseau public d'assainissement collectif dont le bon fonctionnement a été démontré dans le PLU approuvé en 2007. La station d'épuration est en mesure d'accueillir les nouvelles constructions prévues par l'étude de révision simplifiée. Les rejets ne seront pas polluants.

3.1.3 Incidences sur la faune et la flore

A l'échelle du secteur Ordokia, les effets induits par l'aménagement des terrains inscrits en zone à urbaniser sur la flore et la faune, bien que permanents, seront modérés. Si cette urbanisation entraînera la disparition d'espaces de culture et de pâture, il faut souligner qu'il ne s'agit pas là des biotopes les plus intéressants de la commune rencontrés plutôt aux abords de la Nive et de ses affluents ainsi que sur le massif de l'Artzamendi.

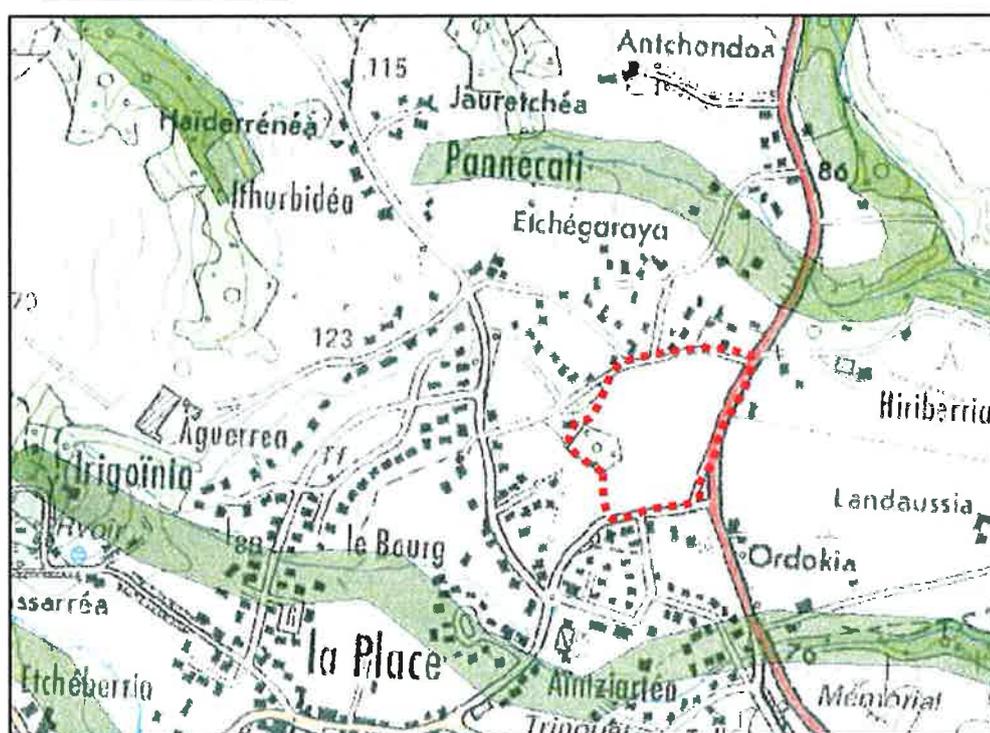
Le secteur Ordokia est localisé au sein de la partie agglomérée, sur un site qui n'est pas référencé comme révélant une richesse écologique particulière (il n'est pas concerné par une ZNIEFF, un site Natura 2000 ou un arrêté de biotope).

S'agissant du potentiel agronomique et économique des terres classées en zone à urbaniser, l'environnement urbain conduit à une dépréciation inéluctable de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Leur fragmentation progressive conduit à une dépréciation de leur valeur économique. De plus, les conditions d'exploitation, en particulier les difficultés croissantes d'accès pour les engins agricoles et les conflits d'usages liés au voisinage urbain,

ne permettront plus, à terme, l'exploitation des terres qui est une condition essentielle à la pérennité de la production agricole.

S'agissant de la faune, les effets de l'aménagement des zones à urbaniser sur les populations animales seront limités. Le cloisonnement des espaces naturels par les aménagements urbains et les infrastructures a d'ores et déjà conduit à un effondrement de la biodiversité dû à la disparition des continuités écologiques. Outre les organismes du sol, les espèces subsistantes sont principalement des oiseaux et des insectes qui pourront aisément migrer dans les espaces environnants qui présentent des écosystèmes similaires, en l'occurrence les prairies et les espaces agricoles et naturels situés en périphérie du bourg. De plus, les orientations d'aménagement et les espaces boisés classés permettent le maintien de corridors biologiques à proximité du secteur Ordokia.

3.1.4 Incidences sur les sites Natura 2000 de la Nive et du Massif du Mondarrain et de l'Artzamendi



Localisation du secteur Ordokia par rapport au site Natura 2000 de la Nive

3.1.4.1 La révision simplifiée ne crée pas d'impact direct sur Natura 2000

Le secteur 1AUa dit Ordokia et principalement les terrains initialement classés dans la zone N du PLU ne sont pas situés sur l'enveloppe d'un site Natura 2000 présent sur le territoire d'Ixassou. La révision simplifiée du PLU ne crée donc pas d'impact direct sur Natura 2000.

3.1.4.2 Des impacts indirects non significatifs

Les impacts indirects pourraient être issus du ruissellement des eaux de pluie transportant des effluents susceptibles de dégrader les habitats remarquables présents aux abords de la Nive et de ses affluents les plus proches. La topographie du site et les prescriptions réglementaires en matière de gestion des eaux pluviales dans le secteur 1AUa minimisent le risque. De plus, les constructions et installations à venir seront branchées sur le réseau public d'assainissement collectif. Elles ne généreront pas d'effluents polluants.

Le site du massif du Mondarrain et de l'Artzamendi est quant à lui trop éloigné géographiquement pour que d'éventuels impacts indirects puissent être ressentis.

L'impact indirect des nouvelles constructions sur les sites Natura 2000 de la Nive n'est pas significatif. Il est nul sur le site du Massif du Mondarrain et de l'Artzamendi.

3.1.5 Incidences sur les paysages

Les effets du développement urbain au regard de la perception générale des différentes entités paysagères seront limités dans la mesure où il concerne une faible superficie et où il s'effectuera en densification des sites déjà bâtis ou à leurs abords immédiats. L'intégration du bourg dans son environnement naturel ne sera pas affectée dans la mesure où les terrains rendus constructibles s'inscrivent dans les parties actuellement urbanisées ou en continuité immédiate de secteurs déjà bâtis.

S'agissant des caractéristiques du cadre bâti, la réglementation des zones urbaines et à urbaniser vise à en préserver les principales composantes, en particulier en ce qui concerne la volumétrie des constructions et l'aspect des toitures qui jouent un rôle prépondérant dans l'appréciation des paysages, tant au sein de l'agglomération qu'à l'échelle des grandes perspectives d'ensemble.

3.1.6 Autres incidences

La révision simplifiée du PLU ne génère pas de risques ou de nuisance prévisible particulier en matière de risques naturels et technologiques, de pollutions atmosphériques, d'émissions sonores et de gestion des déchets.

3.2 Les mesures de préservation et de mise en valeur

Le développement des constructions, des aménagements urbains et des équipements de toute sorte induit inévitablement une artificialisation du secteur Ordokia et notamment des terrains initialement classés dans la zone N du PLU. Les éléments suivants mettent en avant les principales dispositions ou mesures compensatoires visant une limitation des impacts sur l'environnement de l'aménagement et du développement du territoire rendus possibles par la présente révision simplifiée.

3.2.1 Sur la faune et la flore

A l'échelle du secteur 1AUa, la proximité avec les zones urbaines limite les incidences sur l'environnement en évitant de fragmenter les habitats naturels et d'entraver les déplacements de la faune par une artificialisation éparse des sols et une dissémination des infrastructures.

Les aménagements paysagers qui doivent accompagner les aménagements et les constructions comme prévu dans les OA et les pièces réglementaires de la révision simplifiée compenseront dans une certaine mesure l'artificialisation des sols engendrée par les futures installations.

3.2.2 Sur la protection des sites et des paysages

Le secteur 1AUa de développement urbain, localisé en continuité de l'agglomération actuelle n'affecte pas les caractéristiques majeures du paysage communal.

3.2.3 Sur la gestion des eaux pluviales

Le règlement du secteur 1AUa prévoit la prise en compte de l'évacuation des eaux pluviales à l'échelle de chaque projet de construction ou d'installation. La commune ne souhaite pas développer un réseau de collecte en raison des problèmes liés à la concentration et à

l'accélération des flux, à la pollution des rivières, et en raison de son coût. Elle préfère privilégier les techniques dites compensatrices visant à compenser les effets de l'imperméabilisation des sols. Il s'agit de favoriser la mise en place de dispositifs visant à retarder au maximum le transfert et la concentration de l'eau vers les exutoires naturels en favorisant tous les modes de gestion qui prennent en charge l'eau pluviale à " la source", au plus près de l'endroit où elle tombe en favorisant son infiltration ou sa rétention sur le terrain à aménager.

Cette gestion des eaux pluviales à la source permet non seulement de se rapprocher le plus possible du cycle naturel de l'eau et de favoriser une recharge des nappes phréatiques mais est aussi une manière de lutter contre les inondations et les pollutions. Cette gestion incite aussi à la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales pour leur réutilisation à des usages extérieurs comme l'arrosage des espaces verts, voire à des usages domestiques.

S'agissant des dispositifs de rétention superficielle et l'infiltration dans le sol, les techniques qui peuvent être préconisées sont les suivantes :

- Les tranchées drainantes qui mettent en œuvre des matériaux comportant un pourcentage de vide important. L'évacuation se fait par infiltration directe ou par drainage en fond de tranchée.
- Les puits d'infiltration si la nature du sol et du sous-sol le permet.
- Les aménagements par modelage du terrain tels que des noues (fossés très évasés qui permettent de récupérer l'eau de ruissellement sur des sols enherbés). Ces dispositifs favorisent une réduction des pollutions, l'évaporation par les plantes et l'infiltration.
- Les bassins de rétention aménagés comme espaces communs ou lieux publics (aire de jeux, espaces paysagers).
- Les chaussées réservoirs (des structures alvéolaires permettent un stockage souterrain et une régulation des eaux pluviales).

Ces techniques, qui peuvent être combinées, doivent être intégrées des les études préalables et être un élément essentiel de la conception des projets.

Dans la mesure où ces ouvrages de gestion des eaux pluviales ne pourront, dans la plupart des cas, répondre à des événements pluvieux de caractère exceptionnel, le dispositif mis en place devra prévoir le parcours des eaux de ruissellement sur le terrain dès lors qu'il y aurait débordement. L'implantation sur le terrain et la configuration du sol joueront à cet égard un rôle important.

Les dispositions concernent aussi bien le particulier souhaitant réaliser son habitation que les lotisseurs ou aménageurs publics et privés, maîtres d'ouvrage de lotissements ou d'opérations d'aménagement.

3.2.4 Autres dispositions visant au développement durable

La situation du secteur 1AUa en continuité de l'actuel centre urbain favorise une gestion économe des espaces et, par une limitation de l'étalement urbain, réduit indirectement les déplacements et les besoins en équipement (réseaux divers) et en services (ramassage scolaire, collecte des ordures ménagères etc.).

Par ailleurs, ce secteur se situe dans des espaces présentant un intérêt limité au regard de la productivité agricole. La majeure partie des terrains concernés étaient d'ailleurs classés dans la zone 1AU du PLU et l'autre partie dans la zone N.

Bien que les règles relatives à l'aspect des constructions aient pour objet principal la préservation des caractéristiques traditionnelles (en particulier pour ce qui concerne les

toitures) par souci de protection des paysages, la mise en place de panneaux solaires est autorisée sur les toitures. Cette mesure s'inscrit dans le cadre des orientations de la politique énergétique nationale visant la diversification énergétique dans le secteur électrique en assurant le développement des énergies renouvelables. Toutefois, le règlement du PLU restreint cette possibilité aux dispositifs assurant une bonne intégration au bâtiment.