

SAINT-PEE- SUR-NIVELLE PLAN LOCAL D'URBANISME



C-ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de la
Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 24 septembre 2022
Approuvant le Plan Local d'Urbanisme



Agence Publique de Gestion Locale
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
Maison des Communes - rue Auguste Renoir
B.P.609 - 64006 PAU Cedex
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47
Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr



TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION	2
LOCALISATION DES SECTEURS	3
VOCATION PRINCIPALE DES OAP ETUDIEES	4
ORIENTATIONS EN MATIERE DE DENSITE	5
ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION	7
1. SECTEUR BOURG - LANDABURUA	8
2. SECTEUR BOURG - MOXOENBORDA	15
3. SECTEUR BOURG - ETXEBERTZEA	19
4. SECTEUR BOURG – OLHASSO NORD	22
5. SECTEUR BOURG - OLHASSO SUD	26
6. SECTEUR BOURG - KARRIKARTEA	29
7. SECTEUR LAC - IBANTELLI	33
8. SECTEUR LAC - ARTZAMENDI	37
9. SECTEUR AMOTZ - BIXIENBORDA	40
10. SECTEUR AMOTZ - ORTXIXENIA	44
11. SECTEUR AMOTZ - PONT D'AMOTZ	48
12. SECTEUR IBARRON – ROUTE D'AHETZE	53
13. SECTEUR IBARRON - XOXOTARTEA	61
14. SECTEUR IBARRON - IBARRONDOA	66
15. SECTEUR IBARRON - IHINTZIA	71
16. SECTEUR ZAMARINA	75

INTRODUCTION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Pée-sur-Nivelle concernent les zones 1AU, 1AUy UBa, UCb, UE, UEla et N délimitées par le PLU.

La volonté communale est d'assurer l'insertion des secteurs d'urbanisation future avec le bâti existant et d'éviter les inconvénients d'une urbanisation inorganisée. Pour chaque secteur à urbaniser, les orientations d'aménagement et de programmation prennent en considération les caractéristiques physiques, environnementales et urbaines de la zone d'implantation.

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables pour : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan » ; ceci dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que ces dernières ne doivent pas aller dans le sens contraire des orientations définies mais doivent contribuer à leur façon à les réaliser.

Contenu des orientations d'aménagement et de programmation **Article L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme**

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...].

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

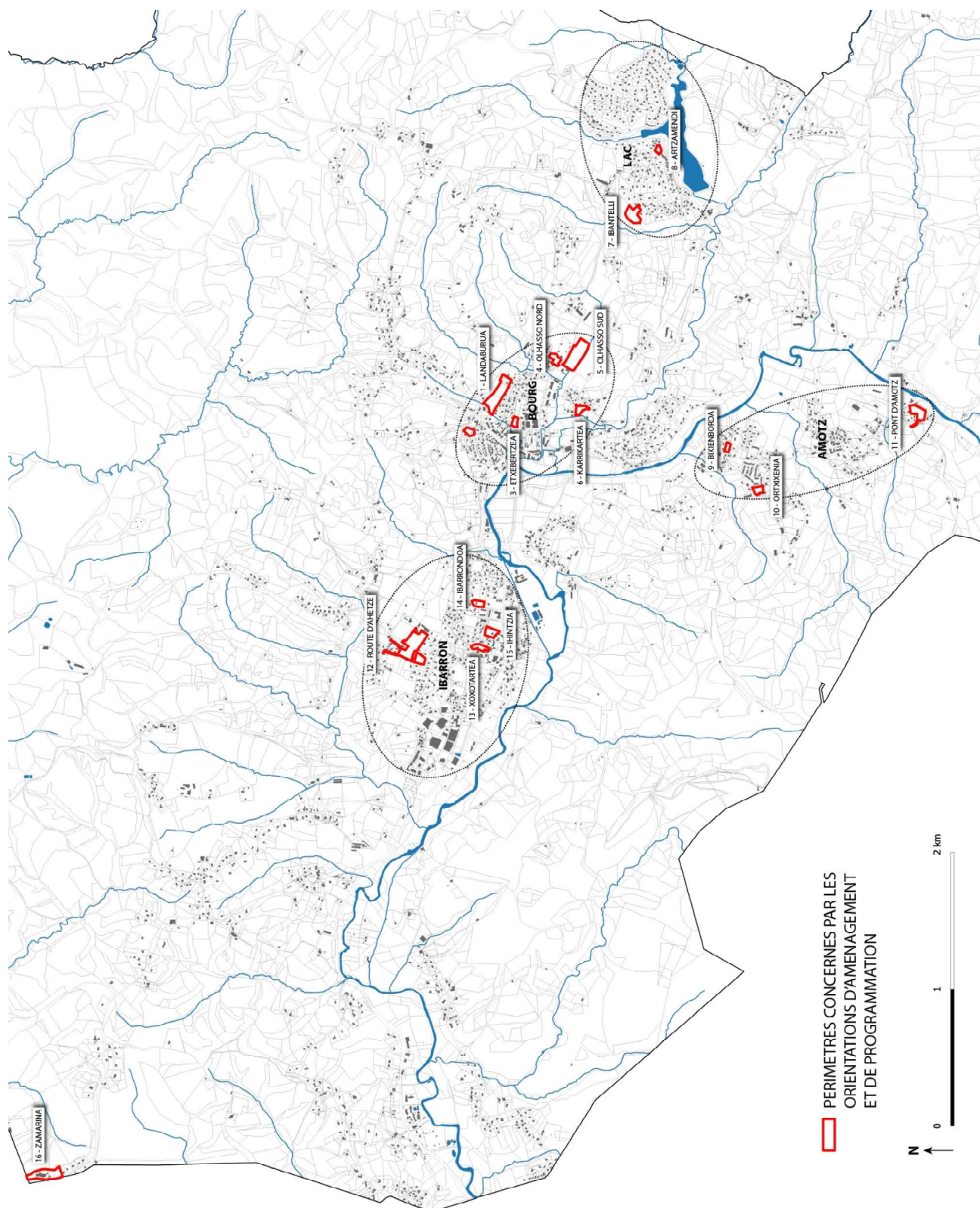
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; [...]

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. [...].

LOCALISATION DES SECTEURS

Plan de situation des secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

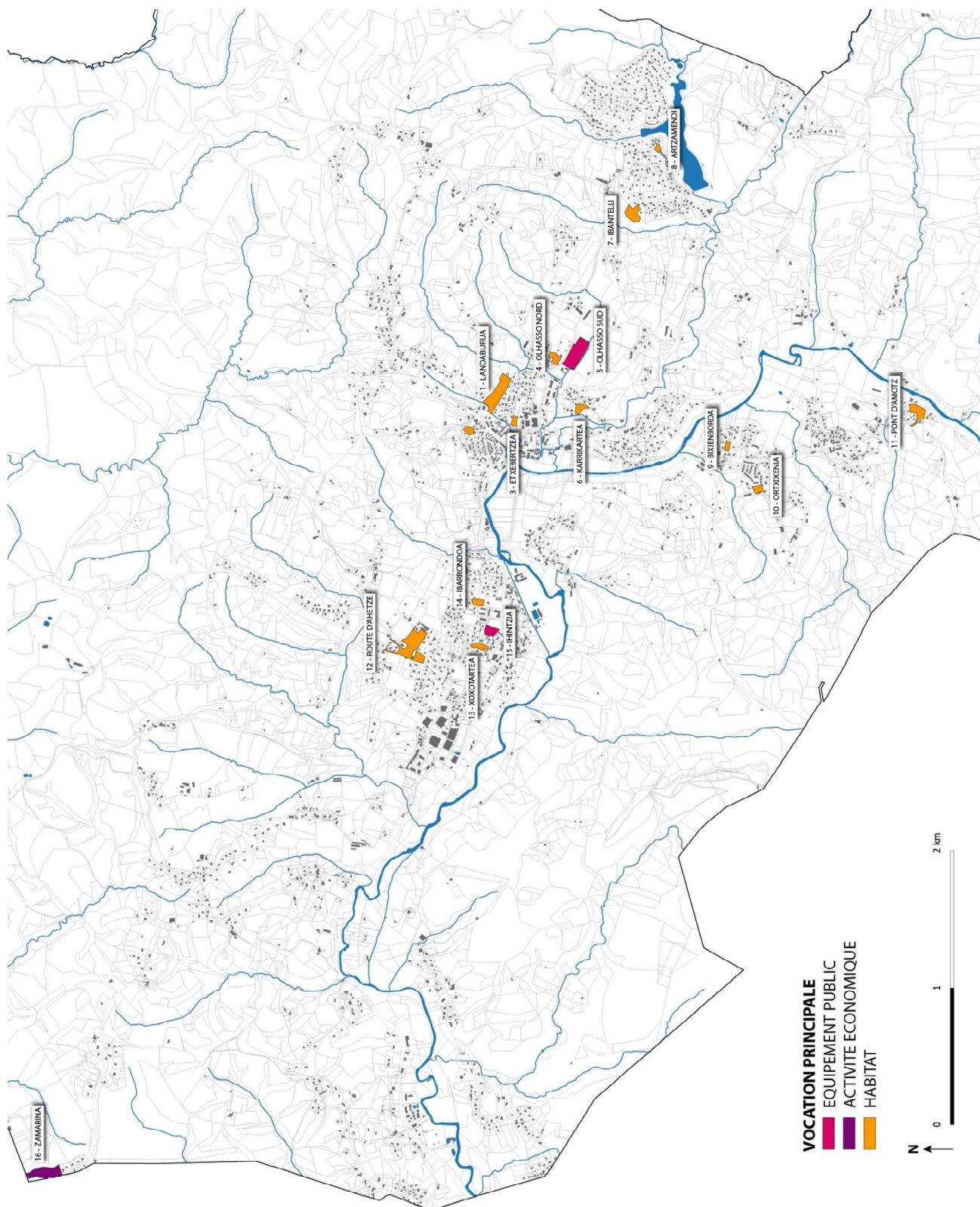


Les différents secteurs des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont situés dans les différents quartiers de Saint-Pée-sur-Nivelle (Bourg, Ibarron, Amotz, Lac...).

Ils sont classés en 1 AU, 1 AUy UBa, UCb, UE, UEla et N dans le projet de zonage.

VOCATION PRINCIPALE DES OAP ETUDIEES

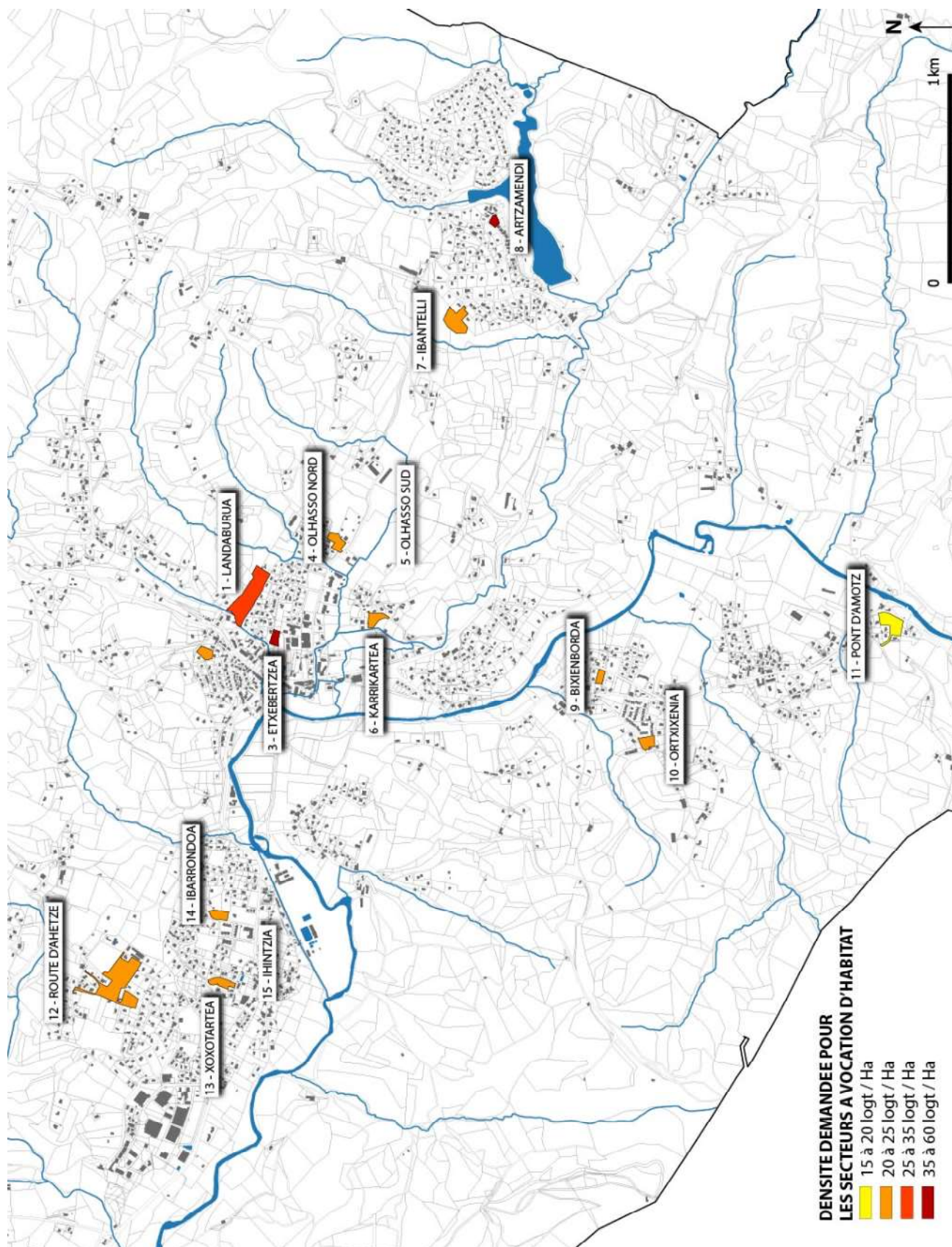
Vocation principale des secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation :



Les secteurs des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont principalement destinés à de l'habitat. On trouve dans le bourg et dans le quartier d'Ibarron deux secteurs destinés à la création d'équipements publics (Olhasso sud et Ihintzia). Le secteur Zamarina au nord-ouest de la commune est quant à lui destiné à l'implantation d'activités économiques.

ORIENTATIONS EN MATIERE DE DENSITE

Plan de situation des secteurs soumis à des OAP à vocation d'habitat et indications réglementaires concernant les niveaux de densités attendus :



La densité brute prend en compte la surface utilisée par les équipements publics, la voirie et les espaces publics, dans l'espace considéré, contrairement à la densité nette qui se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot.

Compte tenu de la localisation des différents secteurs, il est attendu des densités différentes :

- Le secteur Etxebertzea qui est situé en cœur du centre bourg et le secteur Artzamendi situé au cœur du quartier du Lac devront présenter une densité brute élevée qui sera comprise entre 35 et 60 logements / hectare.
- Le secteur Landaburua qui est le secteur de développement urbain le plus important du bourg devra présenter une densité brute soutenue qui sera comprise entre 25 et 35 logements / hectares
- Les autres secteurs, présenteront un niveau de densité brute compris entre 20 et 25 logements / hectare.
- Le secteur Pont d'Amotz qui est le plus éloigné du bourg et des zone urbanisées devra présenter la densité brute la plus faible qui sera comprise entre 15 et 20 logements / hectare.

Les projets de constructions seront autorisés sous réserve de la bonne intégration dans le quartier et de la possibilité pour le reste de la zone de s'urbaniser conformément aux objectifs de densité fixés : les densités minimales souhaitées s'imposeront à toute opération de construction dans chacun des secteurs.

Si l'opération devait être réalisée par phases, chacune d'elle devrait respecter la densité brute minimale fixée dans le secteur.

ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION		ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION
1AU Bourg - Landaburua	Phase C	Court terme (dès l'approbation du PLU)
	Phases A et B	Moyen / long terme : dès lors qu'au moins 80% de la surface de la zone "C" aura été ouverte à l'urbanisation (permis de construire accordés sur une surface correspondant à 80%, surfaces liées aux voiries et espaces publics incluses) Les phases « A » et « B » peuvent être ouvertes à l'urbanisation indépendamment l'une de l'autre.
1AU Ibarron – Route d'Ahetze	Phase C	Court terme (dès l'approbation du PLU)
	Phase A	Moyen / long terme : dès lors qu'au moins 80% de la surface de la zone "C" aura été ouverte à l'urbanisation (permis de construire accordés sur une surface correspondant à 80%, surfaces liées aux voiries et espaces publics incluses)
	Phase B	long terme : dès lors qu'au moins 80% de la surface de la zone "A" aura été ouverte à l'urbanisation (permis de construire accordés sur une surface correspondant à 80%, surfaces liées aux voiries et espaces publics incluses)
1AU Ibantelli		Court terme (dès l'approbation du PLU)
1AUY Zaramina		Court terme (dès l'approbation du PLU)
2AUY Zaramina (non concerné par les présentes OAP)		Après evolution du PLU pour ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

1. SECTEUR BOURG - LANDABURUA

1. CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES (extrait du rapport de présentation)

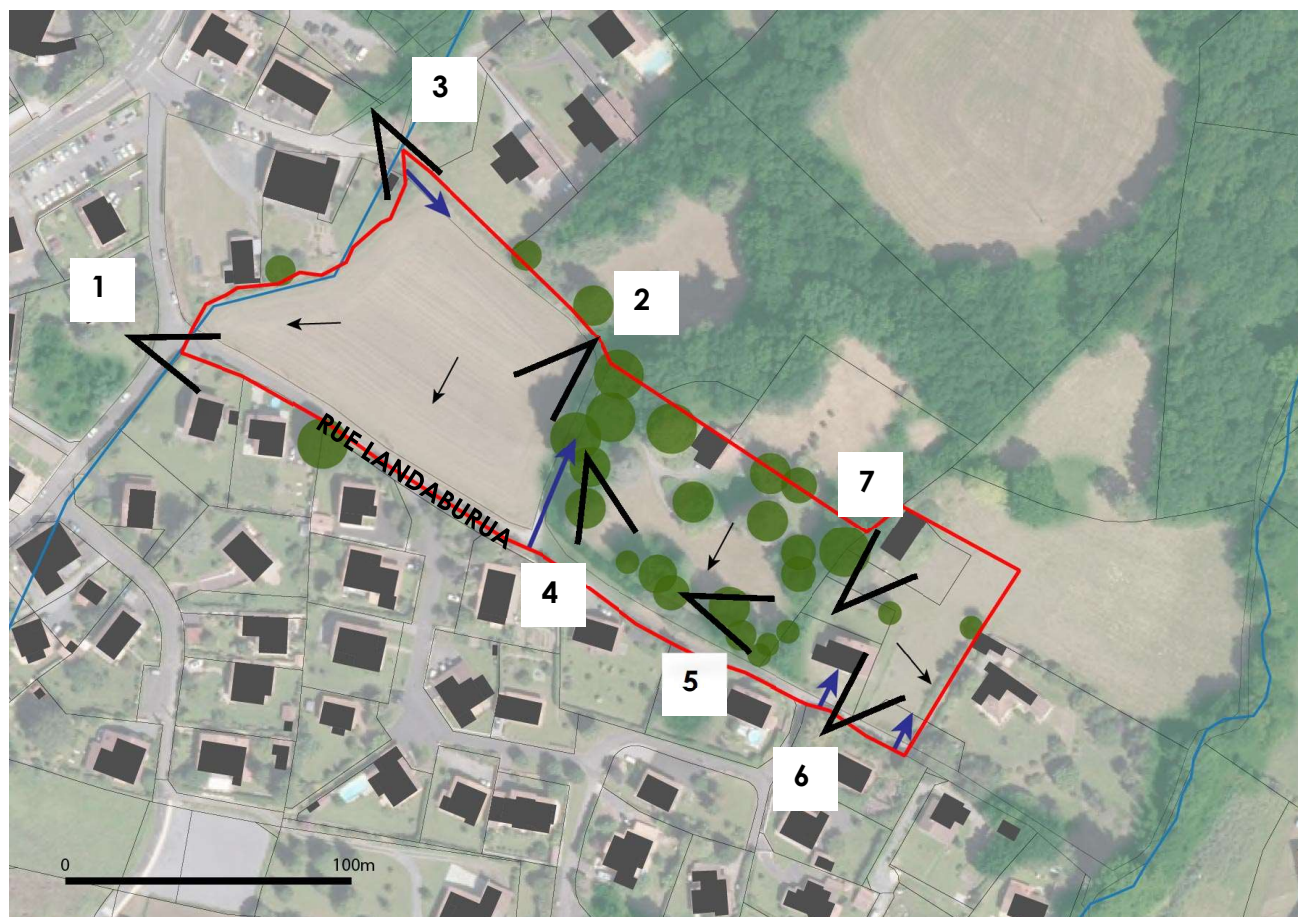
Le secteur Landaburua a une **superficie de 2,09 Ha**.

Le secteur est situé au nord-est du bourg historique, à l'est de la route de Bayonne, le long de la rue Landaburua qui est assez étroite. Le secteur est bordé au nord par un relief boisé qui marque la limite nord-est du bourg.

Le terrain est en légère pente vers le chemin Landaburua au sud, qui est bordé par un fossé qui récupère les eaux de pluie et de ruissellement du secteur.

La partie ouest du secteur est actuellement à usage agricole. Depuis cette parcelle, les vues dégagées s'ouvrent sur les reliefs. En partie centrale, on trouve une maison d'habitation implantée dans un vaste parc arboré. A l'est, une autre construction inoccupée fait face à la rue Landaburua.

Le secteur dispose de différents accès existants et potentiels depuis la rue Landaburua. Au Nord, un accès existant dessert également le terrain en contournant une maison labourdine ancienne. A l'est du secteur, la rue Landaburua se prolonge en un chemin rural qui rejoint le chemin Inarga, permettant ainsi de désenclaver ce secteur pour les piétons et les cyclistes.



-  PERIMETRE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
-  ACCES EXISTANTS AU SECTEUR
-  ARBRES ET VEGETATION REMARQUABLE
-  PENTE NATURELLE DU TERRAIN



2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les opérations, constructions ou aménagements projetés doivent rendre possible ou, à tout le moins, ne pas compromettre les dispositions indiquées ci-dessous.

2.1 ENJEUX D'AMENAGEMENT

L'aménagement du secteur Landaburua en centre bourg de Saint-Pée-sur-Nivelle constitue une opportunité pour le développement du bourg et l'amélioration de son fonctionnement. Pour cela, l'aménagement projeté devra permettre de répondre aux enjeux suivants :

- Prévoir l'élargissement de la rue Landaburua en vue de la réalisation d'un bouclage automobile pour le bourg (emplacement réservé prévu au PLU),
- Connecter le secteur aux lotissements existants situés au sud,
- Préserver les ambiances paysagères et les arbres remarquables du secteur,
- Gérer les eaux pluviales et de ruissellement,
- Conserver les constructions existantes qui peuvent être rénovées.

2.2 PROGRAMME

- Le programme devra permettre l'aménagement de secteurs d'habitat avec des aménagements piétonniers et espaces publics à usage collectif.
- La forme urbaine proposera de l'habitat individuel groupé ou des petits collectifs (10 logements maximum).
- La densité brute moyenne recherchée sur le secteur est de 25 à 35 logements / hectare.
- Mixité sociale et fonctionnelle (cf. règlement) : chaque opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au minimum 40% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) et 60% de logements en accession sociale via un dispositif de bail réel solidaire.
- Dans ce secteur 1AU, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, pouvant être scindées en une opération pour chaque phase définie dans l'OAP.

2.3 ACCES ET RESEAUX

Les accès à la zone devront suivre les principes de dessertes identifiées au schéma d'aménagement de l'orientation d'aménagement et de programmation.

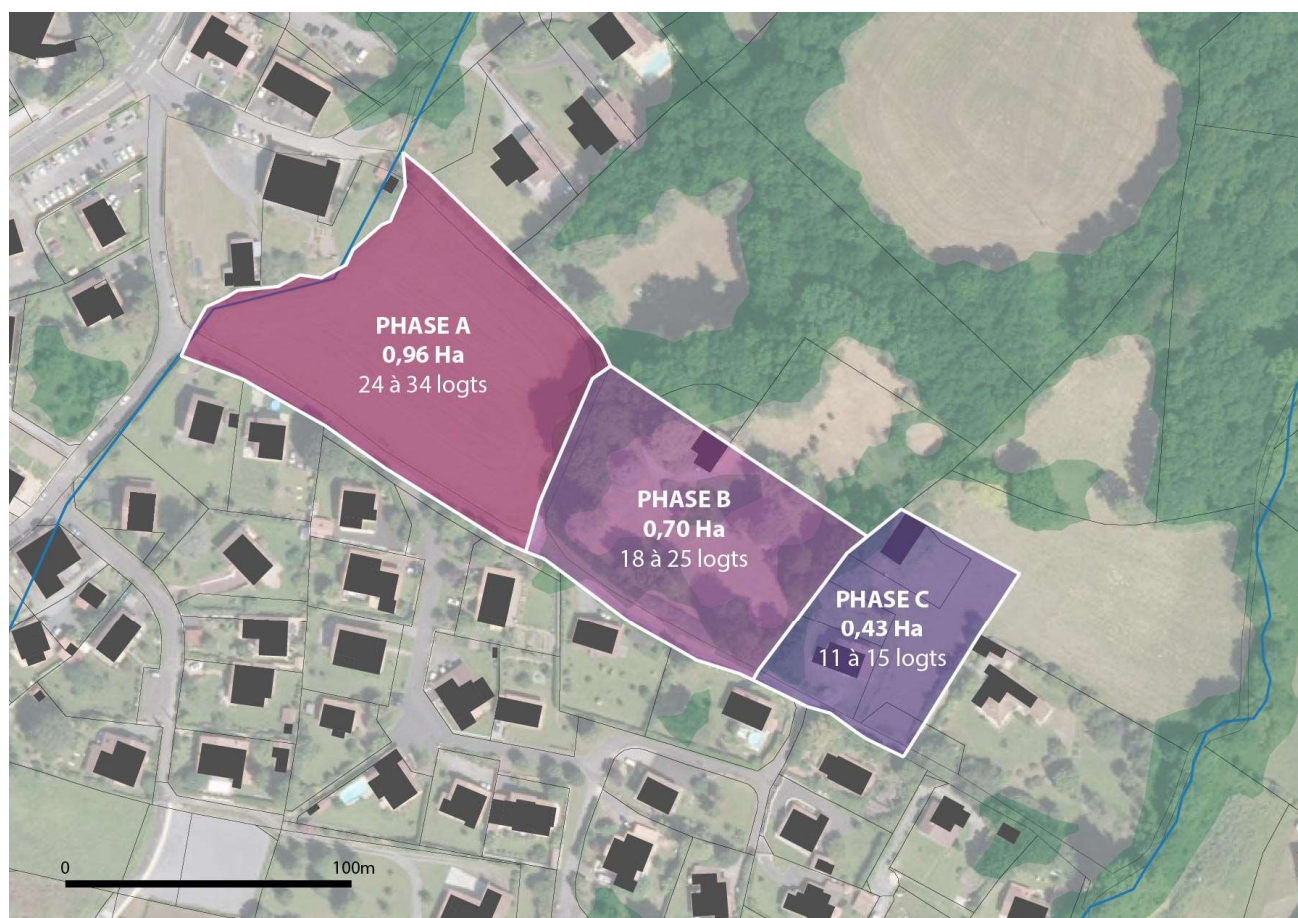
Les accès au secteur seront limités à :

- Pour la phase A :
 - un accès depuis le Nord du secteur, à l'arrière de la ferme existante
 - un accès direct depuis la phase B
- Pour la phase B :
 - un accès en limite entre la phase A et la phase B, au niveau du chemin existant qui rejoint le chemin Landaburua
 - un accès depuis la phase C
- Pour la phase C :
 - un accès en limite est du secteur, à proximité de la construction à réhabiliter
 - un accès depuis la phase B

Depuis ces accès, les voies offriront des bouclages automobiles pour créer un maillage viaire sur le secteur. Les voies de desserte en impasse avec raquette de retournement sont interdites. Elles pourront être autorisées à titre temporaire dans le cas d'un aménagement du secteur en phases successives. La rue Landaburua requalifiée devra être aménagée et élargie. Un emplacement réservé est prévu à cet effet.

Des accès piétons et cycles supplémentaires pourront être prévus de manière à offrir une trame de liaisons douces sur le secteur et en lien avec les aménagements existants ou projetés en dehors du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation.

2.4 PHASAGE



Le secteur devra être urbanisé selon un principe d'opérations d'aménagement d'ensemble, pouvant être scindées en une opération par phase définie dans les OAP.

Le phasage du secteur est défini selon le schéma ci-dessus. Ce schéma prend en considération les unités foncières du secteur global pour permettre un aménagement concerté entre les propriétaires et cohérent avec le schéma graphique.

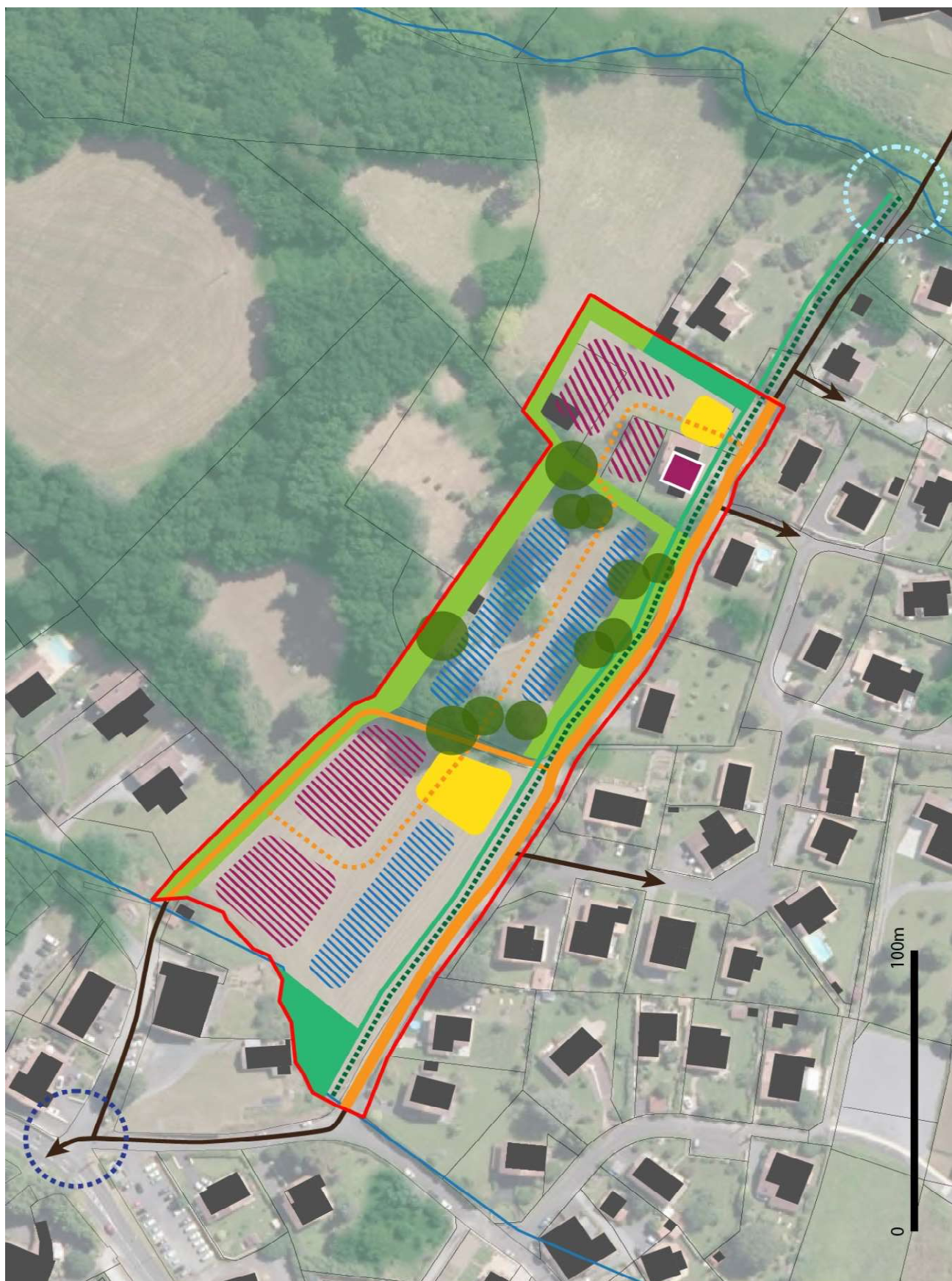
L'ouverture à l'urbanisation se réalisera avec le phasage suivant :

- Phase C : ouverture possible dès l'approbation du PLU
- Phase A et B : ouverture lorsqu'au moins 80% de la surface de la phase « C » aura été ouverte (permis de construire accordés sur une surface correspondant à 80%, surfaces liées aux voiries et espaces publics incluses) ; Les phases « A » et « B » peuvent être ouvertes à l'urbanisation indépendamment l'une de l'autre.

Les constructions seront autorisées à l'intérieur de chacune des phases après réalisation des équipements nécessaires (voirie, réseaux).

Les orientations en matière de densité s'appliquent à l'intérieur de chaque phase.

2.5 ORIENTATIONS GRAPHIQUES



PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE LA PRESENTE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- 

VOIE DE DESSERTE PRINCIPALE A ELARGIR (RUE LANDABURUA)
 Le schéma indique le tracé de principe de la voie de desserte du secteur. Son usage est destiné à être collectif. L'emprise de la voirie devra permettre la circulation automobile ainsi qu'une liaison douce qualitative à minima d'un côté de la voie. Un emplacement réservé est prévu au PLU pour l'aménagement et l'élargissement de cette voie.

- 

VOIE DE DESSERTE INTERNE
 Le schéma indique le tracé de principe de la voie de desserte interne du secteur. Son usage est destiné à être collectif. L'emprise de la voirie devra permettre la circulation automobile ainsi qu'une liaison douce qualitative à minima d'un côté de la voie. Afin de préserver la hiérarchie du réseau viaire, la largeur de chaussée ne dépassera pas 6 m et pourra être traitée à double sens, ou en voirie partagée.

- 

VOIE APAISEE
 Le schéma indique le tracé de principe de la voie de desserte interne du secteur. Son usage est destiné à être collectif. L'emprise de la voirie devra permettre la circulation automobile ainsi qu'une liaison douce qualitative à minima d'un côté de la voie. Afin de préserver la hiérarchie du réseau viaire, la largeur de chaussée ne dépassera pas 5 m et la circulation à sens unique sera privilégiée.

- 

CHEMINEMENT PIETON / CYCLE A AMENAGER
 Le schéma indique le tracé de principe d'une liaison douce d'accompagnement de la rue Landaburua. La liaison douce permettra une utilisation quotidienne par tout temps et de manière sécurisée. Son usage est destiné à être collectif. Sa largeur devra être supérieure ou égale à 1,40 m et elle bénéficiera d'un traitement paysager. Elle sera connectée au réseau de liaisons douces inter quartiers de la commune.

- 

ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE
 Le schéma indique l'emplacement de principe d'un espace public de proximité pour un usage de voisinage. Il s'agit de créer un lieu d'échange et de rencontre. La placette peut accueillir du stationnement limité pour les riverains et visiteurs mais devra privilégier le piéton et les espaces plantés et arborés. Les espaces devront s'appuyer sur des principes d'usage polyvalent de l'espace, de simplicité des traitements en cohérence avec les espaces publics du centre bourg.

- 

GESTION PAYSAGEE DES EAUX PLUVIALES
 Le schéma indique l'emplacement de principe d'espaces non constructibles dédié à des espaces verts et à la réalisation d'ouvrages collectifs de rétention aériens paysagers de type bassin de rétention, noues, fossés...

- 

FRANGE PLANTEE ET PAYSAGEE
 Le schéma indique l'emplacement de principe d'aménagements paysagers en frange des espaces urbanisés. Les plantations des limites (massifs, haies mélangées, arbres de haute tige) contribueront à créer un écran végétal et à gérer l'interface entre le secteur et son environnement immédiat.

- 

ARBRES REMARQUABLES A PRESERVER
 Le schéma indique la présence d'arbres existants en limite ouest du secteur. Les arbres et la végétation remarquable devront être préservés et maintenus dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la faisabilité des aménagements et si leur état sanitaire est satisfaisant. La végétation préservée participera aux aménagements paysagers sur le secteur et à la constitution de la frange plantée et paysagée.

- 

ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS COLLECTIFS
 Le schéma indique le secteur d'implantation privilégiée de logements collectifs. La hauteur des constructions ne dépassera pas 10 m au faitage et la volumétrie devra être à l'échelle des bâtis traditionnels du Pays Basque. L'implantation à l'alignement des voiries sera privilégiée.



ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS INDIVIDUELS OU GROUPES

Le schéma indique le secteur d'implantation privilégiée de logements individuels ou groupés (habitat intermédiaire, maisons en bande...). La hauteur des constructions ne dépassera pas 8 m au faitage et la volumétrie devra être à l'échelle des bâtis traditionnels du Pays Basque. L'implantation à l'alignement des voiries sera privilégiée.



CONSTRUCTION A REHABILITER EN LOGEMENTS COLLECTIFS

Le schéma indique l'emplacement d'un bâtiment existant à réhabiliter en vue de l'aménagement de logements collectifs.

INDICATIONS HORS PERIMETRE DE L'OAP :



CARREFOUR A SECURISER



TRAVERSEE DU RUISSEAU A AMENAGER



VOIES DE DESSERTE A AMENAGER OU A SECURISER

2.6 ILLUSTRATION D'UN AMENAGEMENT REALISABLE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)



L'aménagement illustré prévoit la réalisation de 16 logements individuels et individuels groupés et de 47 logements collectifs pour un total de 63 logements.

La densité brute sur le secteur est donc de 31 logements/hectare.

2. SECTEUR BOURG - MOXOENBORDA

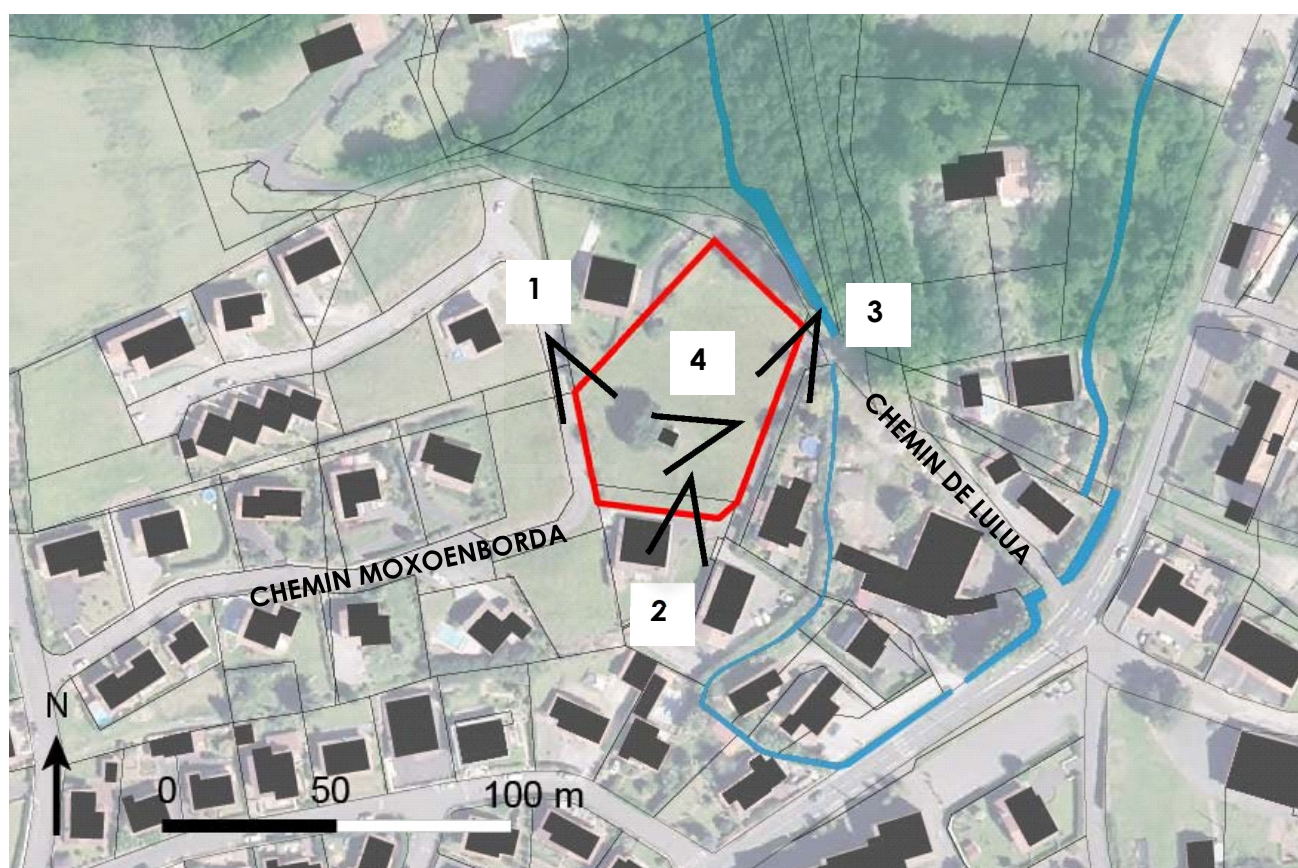
1. CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Moxoenborda a une **superficie de 0,32 Ha.**

Le secteur est situé au nord du centre bourg, en surplomb du lotissement Hiruak Bat. Ce secteur est implanté sur un point haut du bourg, Il offre des vues qualitatives remarquables au sud sur le centre bourg, le château, et le grand paysage en arrière-plan.

Le secteur est accessible depuis le chemin de Lulua qui le borde au Nord et le chemin Moxoenborda qui dessert le lotissement à l'ouest.

En partie centrale du terrain, une petite construction en pierre témoigne du caractère agropastoral historique du secteur, qui accueille encore quelques ovins actuellement.





2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les opérations, constructions ou aménagements projetés doivent rendre possible ou, à tout le moins, ne pas compromettre les dispositions indiquées ci-dessous.

2.1 PROGRAMME

- Le programme devra permettre l'aménagement de secteurs d'habitat avec des aménagements piétonniers et espaces publics à usage collectif.
- La forme urbaine proposera des maisons individuelles, de l'habitat individuel groupé ou des petits collectifs (10 logements maximum).
- La densité brute moyenne recherchée sur le secteur est de 20 à 25 logements / hectare.
- Mixité sociale et fonctionnelle (cf. règlement) : Emplacement réservé en vue du programme de logement suivant : 100 % de logements sociaux

2.2 ACCES ET RESEAUX

Les accès à la zone devront suivre les principes de desserte identifiés au schéma d'aménagement.

Les nouveaux accès au secteur seront limités à :

- un accès depuis la voie communale située à l'est du secteur
- un accès depuis le chemin Moxoenborda situé à l'ouest du secteur
- un nombre d'accès direct aux parcelles limité depuis le chemin de Lulua ou depuis la voie communale.

Depuis ces accès, une nouvelle voie offrira un bouclage pour densifier la trame viaire existante.

Les voies en impasse avec raquette de retournement sont interdites sur le secteur.

2.3 ORIENTATIONS GRAPHIQUES



 PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE LA PRESENTE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

 VOIE DE DESSERTE LOCALE
Le schéma indique le tracé de principe de la voie de desserte du secteur. Son usage est destiné à être collectif. L'emprise de la voirie devra permettre la circulation automobile ainsi qu'une liaison douce qualitative à minima d'un côté de la voie. Afin de préserver la hiérarchie du réseau viaire, la largeur de chaussée ne dépassera pas 5 m et pourra être traitée à double sens, à sens unique ou en voirie partagée.

 ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE AVEC PATRIMOINE A PRESERVER
Le schéma indique un espace public de proximité pour un usage de voisinage. Il s'agit de créer un lieu d'échange et de rencontre. La placette peut accueillir du stationnement limité pour les riverains et visiteurs mais devra privilégier le piéton et les espaces plantés et arborés. Les espaces devront s'appuyer sur des principes d'usage polyvalent de l'espace, de simplicité des traitements en cohérence avec les espaces publics du centre bourg. Depuis l'espace public, des vues sur le centre bourg seront maintenues. La construction existante sur le secteur sera conservée, préservée et mise en valeur dans les aménagements de l'espace public.

 ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS COLLECTIFS.
Le schéma indique les secteurs d'implantation privilégiée de logements collectifs. La hauteur des constructions ne dépassera pas 8 m au faitage et la volumétrie devra être à l'échelle des bâtis traditionnels du Pays Basque. L'implantation à l'alignement des voiries sera privilégiée. La volumétrie et l'implantation des constructions devront permettre de maintenir des vues sur le centre bourg depuis l'espace public.

INDICATIONS HORS PERIMETRE DE L'OAP :

— VOIES DE DESSERTE EXISTANTES A SECURISER

2.4 ILLUSTRATION D'UN AMENAGEMENT REALISABLE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)



L'aménagement illustré prévoit la réalisation de :

- 4 logements individuels
- 3 logements en bande

Soit un total de 7 logements.

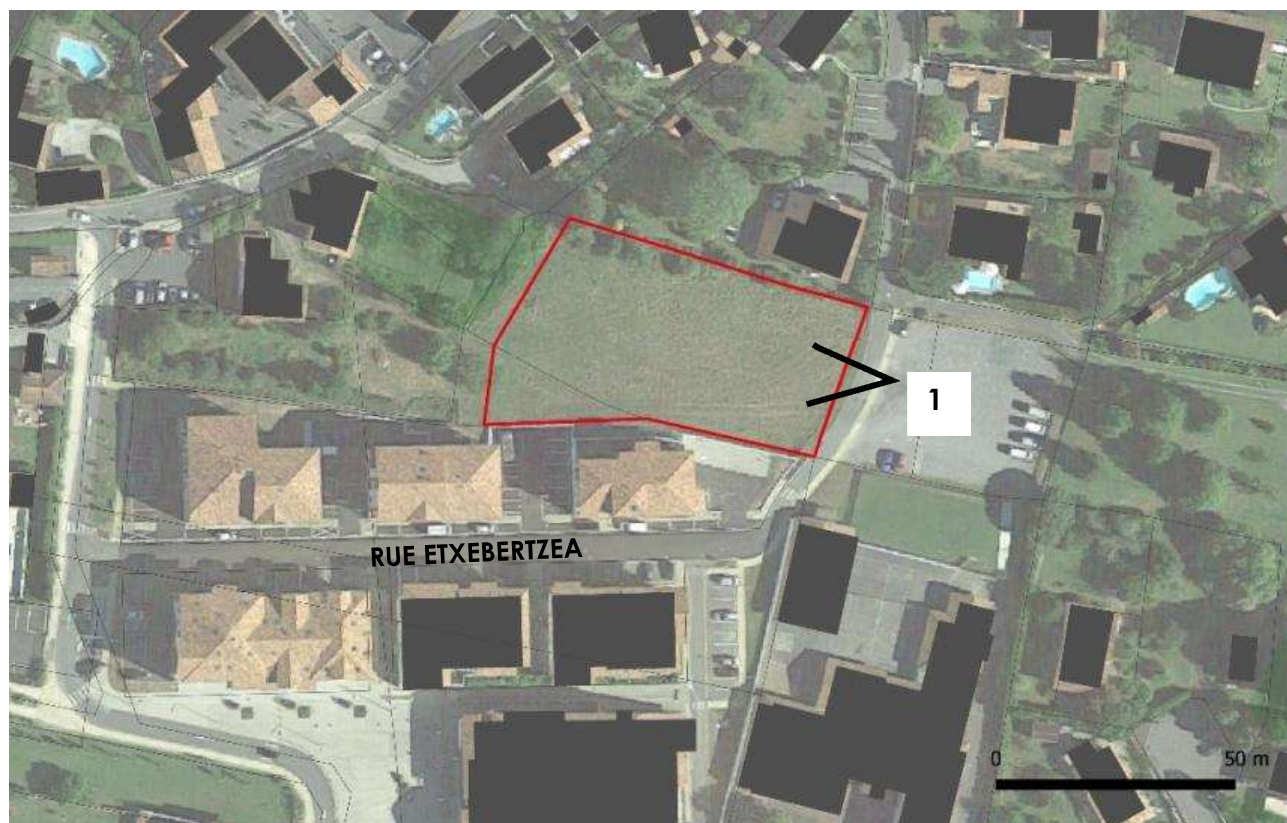
La densité brute sur le secteur est donc de 22 logements/hectare.

3. SECTEUR BOURG - ETXEBERTZEA

1. CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Etxebertzea a une **superficie de 0,26 Ha.**

Le secteur est situé en centre bourg, derrière la ZAC en cours de construction. Le terrain est relativement plat, il est bordé au nord par un jardin privatif qui offre une limite plantée et végétalisée. Le secteur est desservi à l'est par la rue Etxebertzea.



2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les opérations, constructions ou aménagements projetés doivent rendre possible ou, à tout le moins, ne pas compromettre les dispositions indiquées ci-dessous.

2.1 PROGRAMME

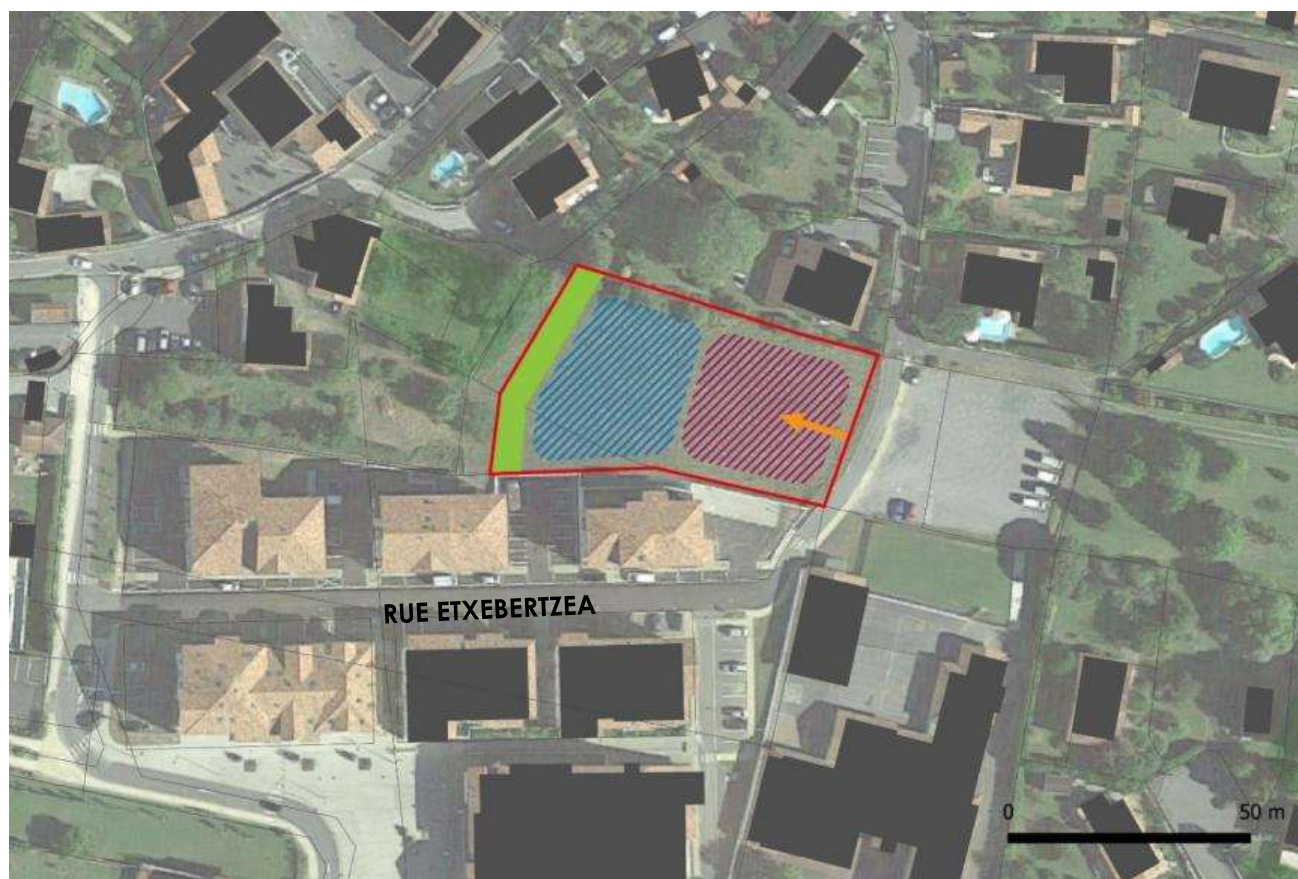
- Le programme devra permettre l'aménagement de secteurs d'habitat avec des aménagements piétonniers et espaces publics à usage collectif.
- La forme urbaine proposera de l'habitat individuel groupé ou des petits collectifs (10 logements maximum).
- La densité brute moyenne recherchée sur le secteur est de 35 à 60 logements / hectare.
- Mixité sociale et fonctionnelle (cf. règlement) :
 - pour toute opération de 4 logements à 10 logements, l'opérateur réalisera a minima 50 % de logements sociaux (en accession ou en locatif) du nombre total de logements produits
 - pour toute opération comprenant entre 11 logements à 29 logements, ou de plus de 700 m² de surface de plancher affectés à l'habitation, l'opérateur réalisera a minima 60% de logements sociaux, dont minimum 40% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) ;

2.2 ACCES ET RESEAUX

Les accès à la zone devront suivre les principes de dessertes identifiées au schéma d'aménagement.

Les nouveaux accès au secteur seront limités à une entrée sortie depuis la rue Etxebertzea.

2.3 ORIENTATIONS GRAPHIQUES



PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE LA PRESENTE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PRINCIPE D'ACCES AU SECTEUR

Le schéma indique l'emplacement de principe de la voie d'accès au secteur. Afin de préserver la hiérarchie du réseau viaire, la largeur de chaussée ne dépassera pas 5 m et pourra être traitée à double sens, ou en voirie partagée.



ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS COLLECTIFS.

Le schéma indique le secteur d'implantation privilégiée de logements collectifs. La hauteur des constructions ne dépassera pas 10 m au faitage et la volumétrie devra être à l'échelle des bâtis traditionnels du Pays Basque.



ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS INDIVIDUELS GROUPES.

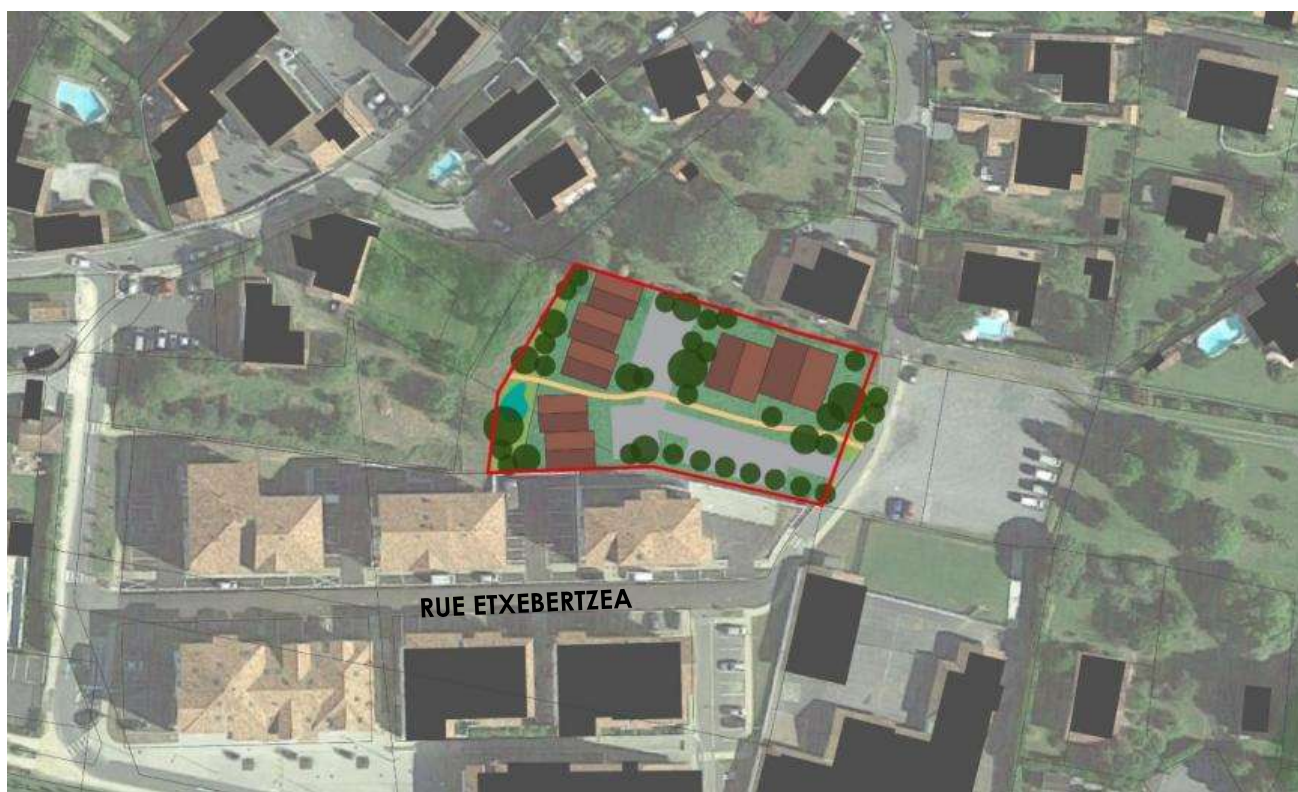
Le schéma indique le secteur d'implantation privilégiée de logements individuels groupés, intermédiaires ou d'habitat en bande. La hauteur des constructions ne dépassera pas 10 m au faitage et la volumétrie devra être à l'échelle des bâtis traditionnels du Pays Basque.



FRANGE PLANTEE A AMENAGER

Le schéma indique l'emplacement de principe d'aménagements paysagers plantés en frange du secteur. Les plantations des limites (massifs, haies mélangées, arbres de haute tige) contribueront à créer un écran végétal et à gérer l'interface entre le secteur et son environnement immédiat. La frange paysagée devra avoir une largeur supérieure ou égale à 5 m.

2.4 ILLUSTRATION D'UN AMENAGEMENT REALISABLE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)



L'aménagement illustré prévoit la réalisation de 10 logements collectifs et de 5 logements en bande pour un total de 15 logements.

La densité brute sur le secteur est donc de 52 logements/hectare.

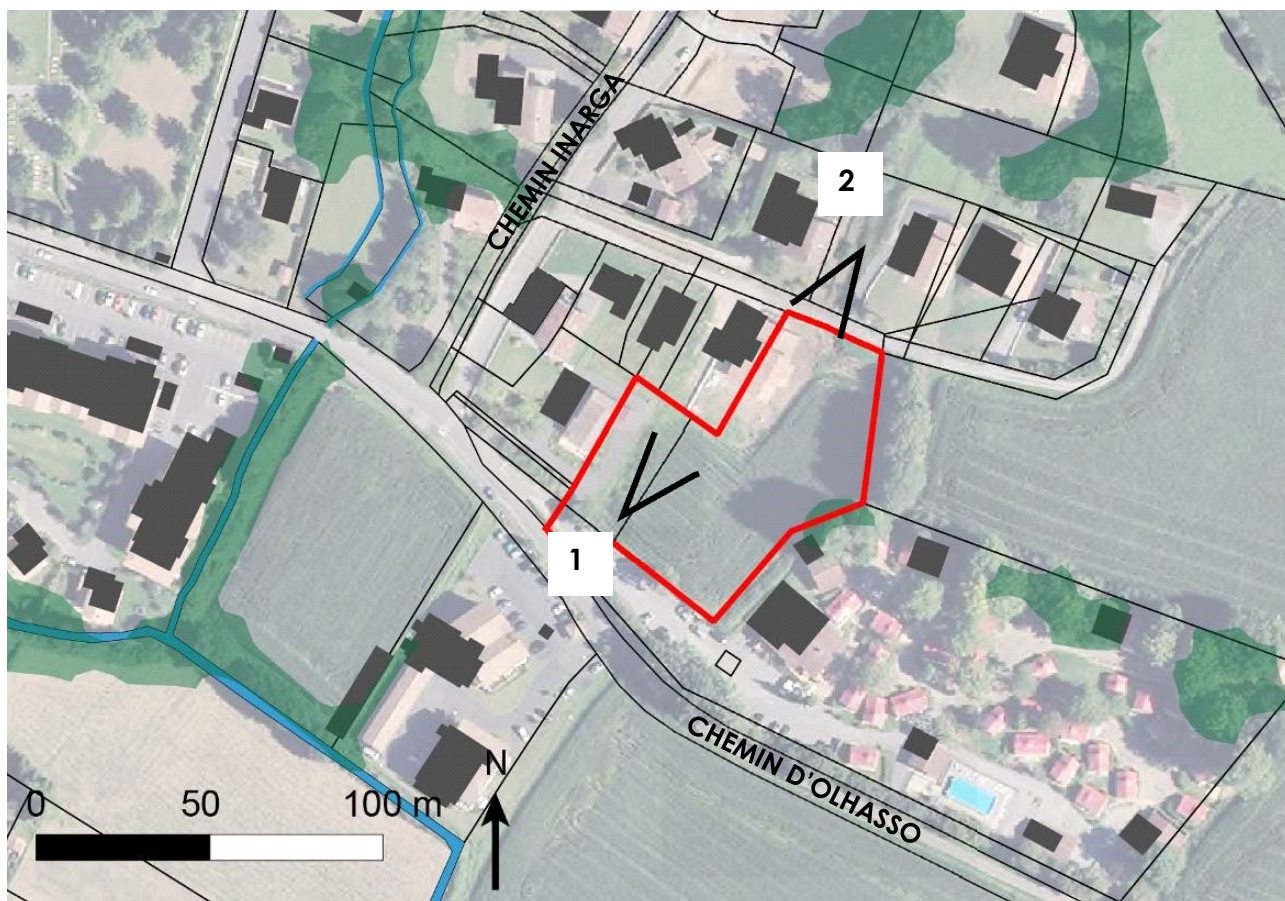
4. SECTEUR BOURG – OLHASO NORD

1. CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Olhaso Nord a une **superficie de 0,45 Ha**.

Le secteur est situé à l'est du centre bourg, le long du chemin d'Olhaso, en limite de la zone urbanisée et à proximité du camping Campéole Arotxa. Le secteur est accessible au sud par la voie d'accès du camping et il est bordé au nord par la voie de desserte d'un lotissement connectée au chemin Inarga.

Le secteur est en pente vers le sud et des vues dégagées s'ouvrent sur le grand paysage.
En limite Est du secteur, une haie végétale arborée traite l'interface avec la parcelle agricole avoisinante.





2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les opérations, constructions ou aménagements projetés doivent rendre possible ou, à tout le moins, ne pas compromettre les dispositions indiquées ci-dessous.

2.1 PROGRAMME

- Le programme devra permettre l'aménagement de secteurs d'habitat avec des aménagements piétonniers et espaces publics à usage collectif.
- La forme urbaine proposera des maisons individuelles, de l'habitat individuel groupé ou des petits collectifs (10 logements maximum).
- La densité brute moyenne recherchée sur le secteur est de 20 à 25 logements / hectare.
- Mixité sociale et fonctionnelle (cf. règlement) : Emplacement réservé en vue du programme de logement suivant : 100 % de logements sociaux

2.2 ACCES ET RESEAUX

Les accès à la zone devront suivre les principes de dessertes identifiées au schéma d'aménagement.

Les nouveaux accès au secteur seront limités à :

- Un accès depuis la voie d'accès au camping
- Un accès depuis la voie de desserte du lotissement Motxoberria située au nord
- Depuis ces accès, une nouvelle voie offrira un bouclage pour densifier la trame viaire existante.

Les voies en impasse avec raquette de retournement sont interdites sur le secteur.

2.3 ORIENTATIONS GRAPHIQUES



PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE LA PRESENTE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



VOIE DE DESSERTE LOCALE

Le schéma indique le tracé de principe de la voie de desserte du secteur. Son usage est destiné à être collectif. L'emprise de la voirie devra permettre la circulation automobile ainsi qu'une liaison douce qualitative à minima d'un côté de la voie. Afin de préserver la hiérarchie du réseau viaire, la largeur de chaussée ne dépassera pas 5 m et pourra être traitée à double sens, à sens unique ou en voirie partagée.



ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS COLLECTIFS.

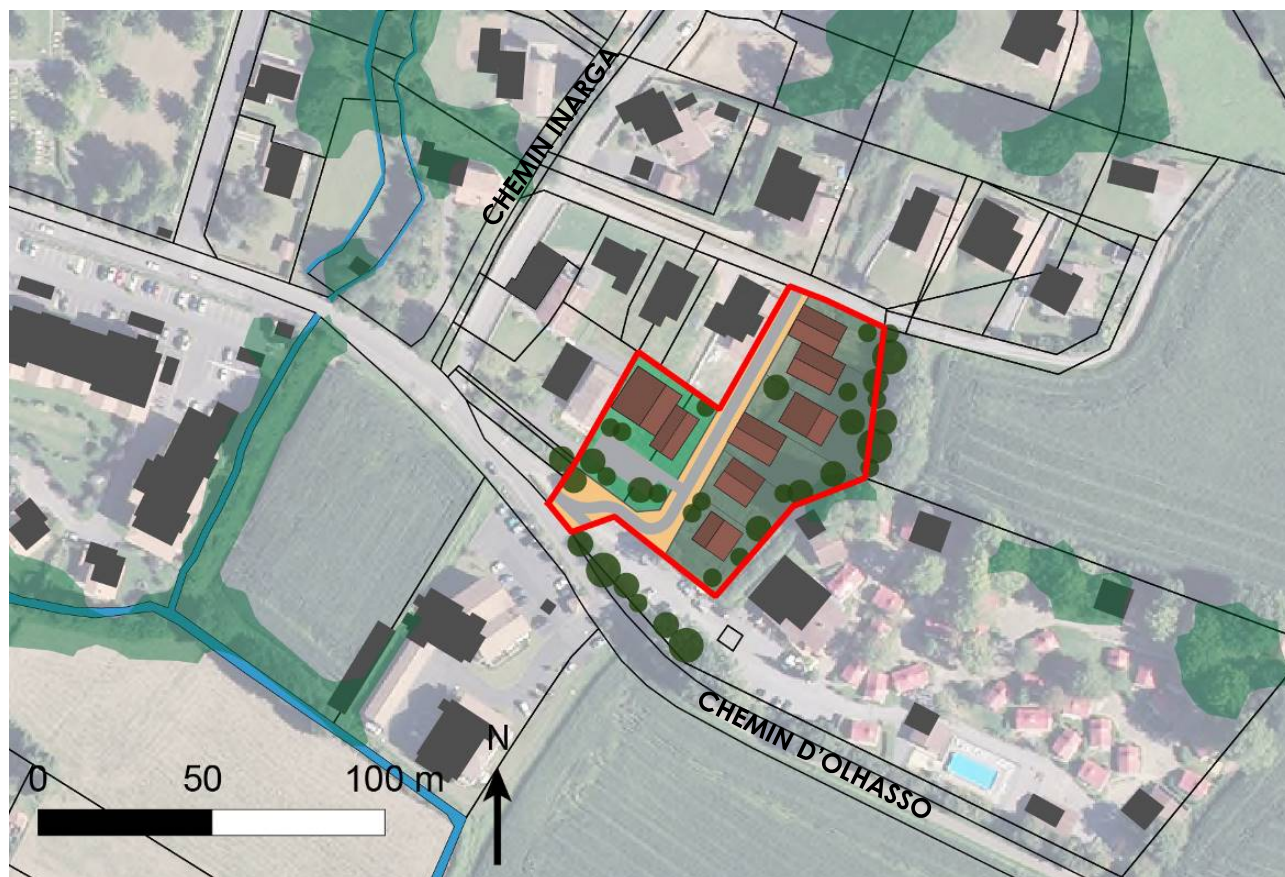
Le schéma indique les secteurs d'implantation privilégiée de logements collectifs. La hauteur des constructions ne dépassera pas 8 m au faitage et la volumétrie devra être à l'échelle des bâtis traditionnels du Pays Basque. L'implantation à l'alignement des voiries sera privilégiée.



VEGETATION REMARQUABLE A PRESERVER

Le schéma indique la présence de haies, d'arbres et de végétation qualitative en limite du secteur. Les arbres et la végétation remarquable devront être préservés et maintenus dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la faisabilité des aménagements et si leur état sanitaire est satisfaisant. La végétation préservée participera aux aménagements paysagers sur le secteur.

2.4 ILLUSTRATION D'UN AMENAGEMENT REALISABLE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)



L'aménagement illustré prévoit la réalisation de :

- 6 logements individuels
- 4 logements en petit collectif

Soit un total de 10 logements.

La densité brute sur le secteur est donc de 22 logements/hectare.

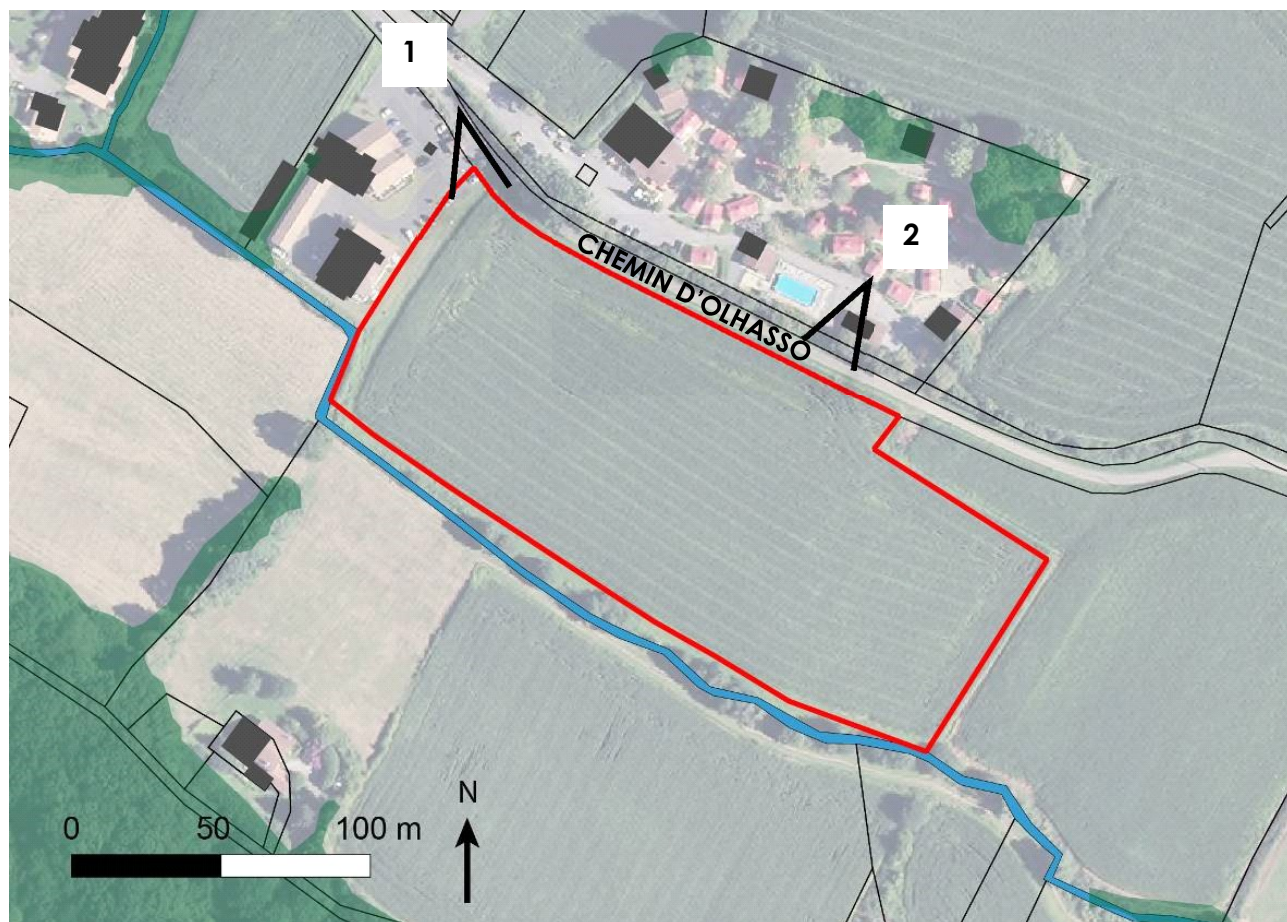
5. SECTEUR BOURG - OLHASO SUD

1. CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Olhaso Sud a une **superficie de 2,11 Ha**.

Le secteur est situé à l'est du centre bourg, le long du chemin d'Olhaso, en limite de la zone urbanisée. Le secteur est relativement plat et il est bordé au sud par un petit cours d'eau, le ruisseau Churienbehereko Erreka. Derrière le ruisseau, une colline boisée limite les vues sur le grand paysage.

Le secteur est bordé à l'ouest par une opération de logements collectifs alors qu'il est entouré à l'est et au sud par des parcelles agricoles.





2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les opérations, constructions ou aménagements projetés doivent rendre possible ou, à tout le moins, ne pas compromettre les dispositions indiquées ci-dessous.

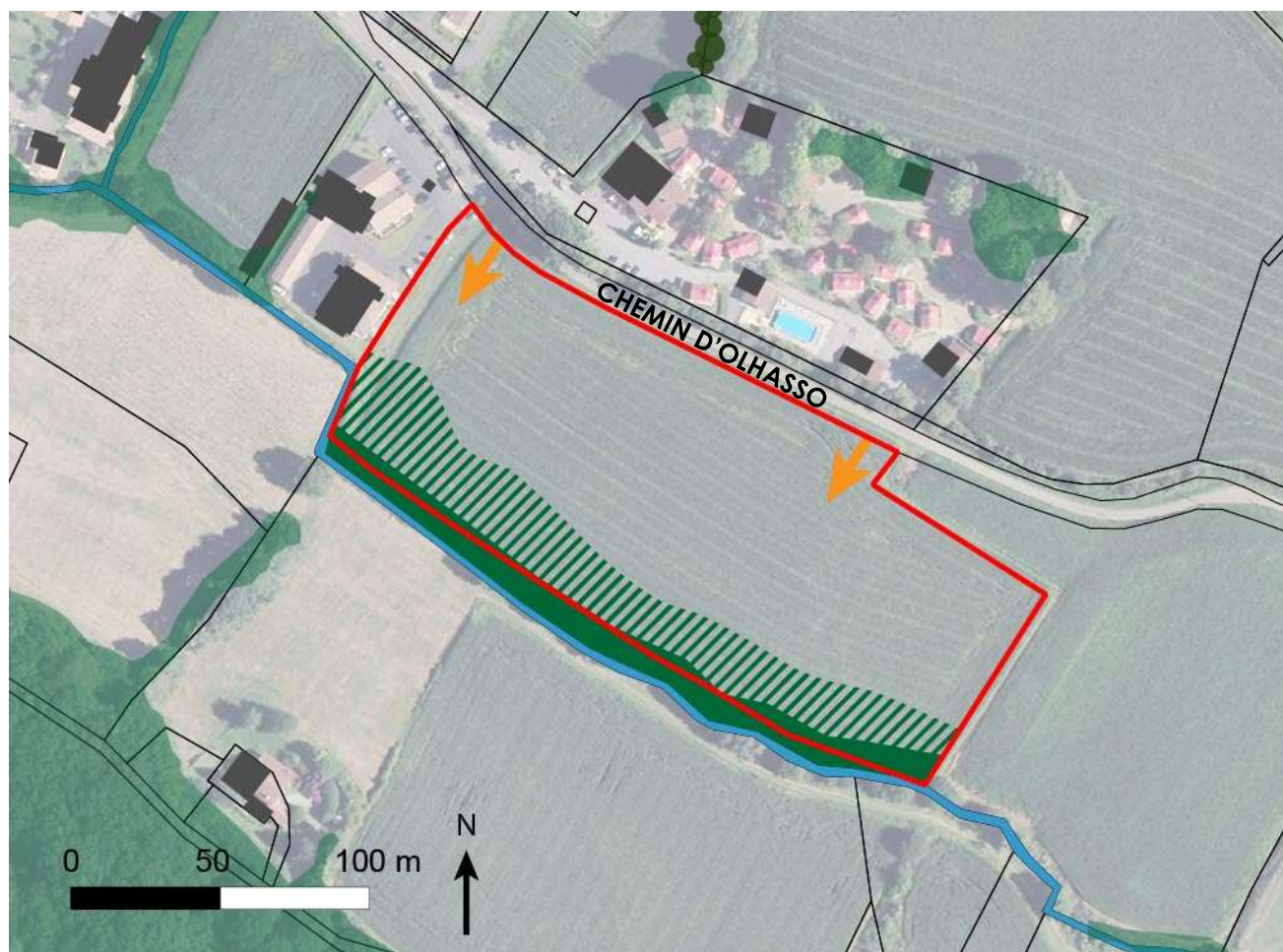
2.1 PROGRAMME

- Le programme devra permettre l'aménagement d'un secteur d'équipements publics à vocation sportive avec des aménagements piétonniers et espaces publics à usage collectif.

2.2 ACCES ET RESEAUX

Les accès à la zone devront suivre les principes de desserte identifiés au schéma d'aménagement. Les nouveaux accès au secteur seront limités à 2 entrées/sorties depuis le chemin d'Olhasso.

2.3 ORIENTATIONS GRAPHIQUES



PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE LA PRESENTE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



BANDE NON AEDIFICANDI : 10m à partir de la berge haute.



ZONE INONDABLE

Le schéma indique la limite indicative de la zone inondable. L'emprise de la zone inondable est définie dans l'étude hydraulique jointe en annexe du présent PLU.



PRINCIPE D'ACCES AU SECTEUR

Le schéma indique l'emplacement de principe des voies d'accès au secteur. Leur usage est destiné à être collectif. Afin de préserver la hiérarchie du réseau viaire, la largeur de chaussée ne dépassera pas 5 m et pourra être traitée à double sens, à sens unique ou en voirie partagée.

2.4 ILLUSTRATION D'UN AMENAGEMENT REALISABLE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)



L'aménagement illustré prévoit la construction d'un terrain de sport et d'équipements publics avec des aires de stationnement, une salle omnisport et un espace public.

6. SECTEUR BOURG - KARRIKARTEA

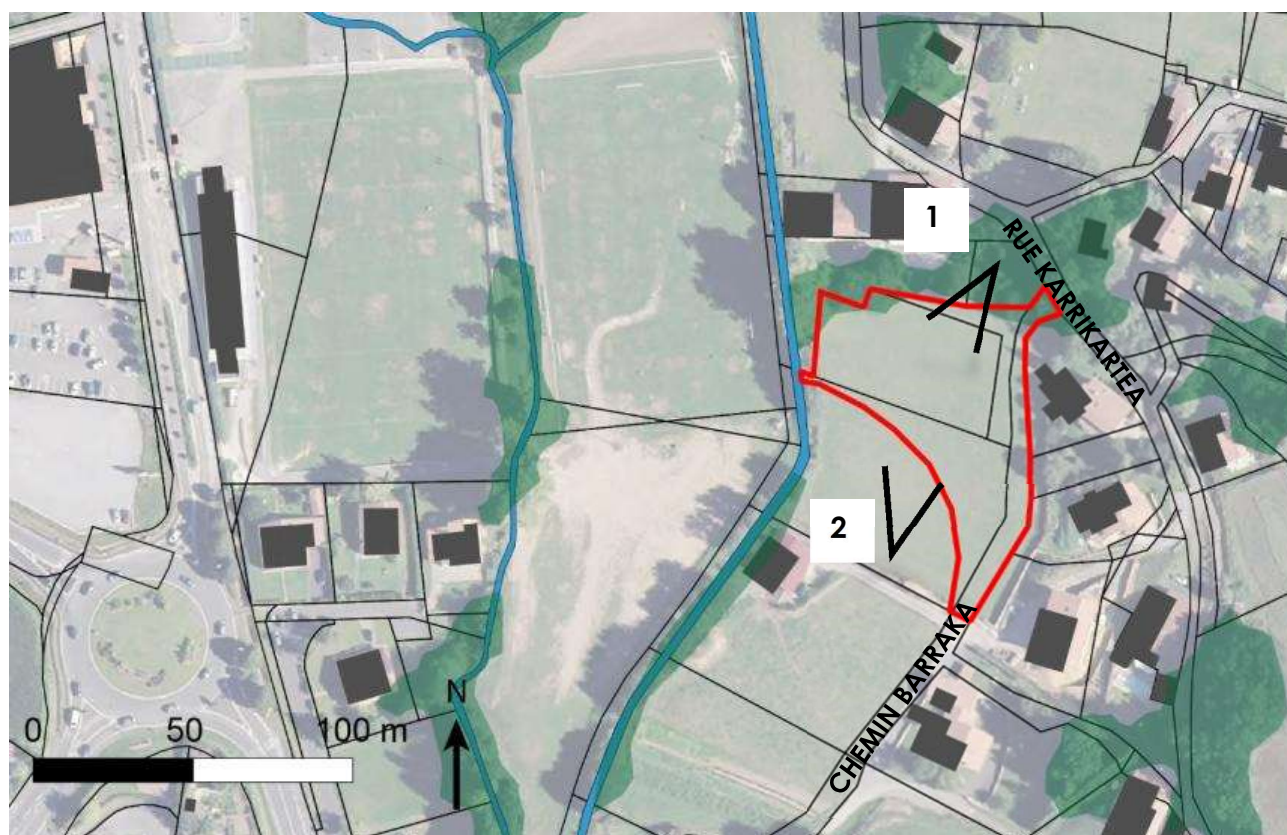
1. CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Karrikarteia a une **superficie de 0,39 Ha.**

Le secteur est situé au sud du centre bourg. Il est desservi au nord-est par la rue Karrikarteia. A l'extrémité sud du secteur, le chemin Barraka dessert plusieurs habitations et rejoint la RD918 au niveau du quartier d'Olha.

Le terrain est relativement plat et bordé au nord par des boisements qui participent à l'ambiance paysagée. A l'ouest, un petit cours d'eau (Amezpetuko Erreka) sépare le terrain des équipements sportifs de la commune (stades situés le long de la RD918).

Les abords du secteur ne présentent pas de densité bâtie importante mais on y trouve des constructions anciennes, assez imposantes dont certaines ont été transformées en logements collectifs.





2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les opérations, constructions ou aménagements projetés doivent rendre possible ou, à tout le moins, ne pas compromettre les dispositions indiquées ci-dessous.

2.1 PROGRAMME

- Le programme devra permettre l'aménagement de secteurs d'habitat avec des aménagements piétonniers et espaces publics à usage collectif.
- La forme urbaine proposera de l'habitat individuel groupé ou des petits collectifs (10 logements maximum).
- La densité brute moyenne recherchée sur le secteur est de 20 à 25 logements / hectare.
- Mixité sociale et fonctionnelle (cf. règlement) :
- pour toute opération de 4 logements à 10 logements, l'opérateur réalisera a minima 50 % de logements sociaux (en accession ou en locatif) du nombre total de logements produits

2.2 ACCES ET RESEAUX

Les accès à la zone devront suivre les principes de desserte identifiés au schéma d'aménagement.

Les nouveaux accès au secteur seront limités à :

- Un accès au nord depuis la rue Karrikartea
- Un accès au sud depuis le chemin Barraka qui sera prolongé

La liaison entre la rue Karrikartea et le chemin Barraka permettra de créer un bouclage automobile et de densifier ainsi le maillage viaire existant. Un emplacement réservé est prévu à cet effet.

2.3 ORIENTATIONS GRAPHIQUES



PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE LA PRESENTE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



VOIE DE DESSERTE LOCALE

Le schéma indique le tracé de principe de la voie de desserte du secteur. Son usage est destiné à être collectif. L'emprise de la voirie devra permettre la circulation automobile ainsi qu'une liaison douce qualitative à minima d'un côté de la voie. Afin de préserver la hiérarchie du réseau viaire, la largeur de chaussée ne dépassera pas 6 m et pourra être traitée à double sens, à sens unique ou en voirie partagée.



ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS COLLECTIFS.

Le schéma indique le secteur d'implantation privilégiée de logements collectifs. La hauteur des constructions ne dépassera pas 8 m au faitage et la volumétrie devra être à l'échelle des bâtis traditionnels du Pays Basque. L'implantation à l'alignement des voiries sera privilégiée.



VEGETATION REMARQUABLE A PRESERVER

Le schéma indique la présence de haies, d'arbres et de végétation qualitative en limite du secteur. Les arbres et la végétation remarquable devront être préservés et maintenus dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la faisabilité des aménagements et si leur état sanitaire est satisfaisant. La végétation préservée participera aux aménagements paysagers sur le secteur.



LIAISON DOUCE

Le schéma indique le tracé de principe d'une liaison douce dont l'usage est destiné à être collectif. La liaison douce permettra une utilisation quotidienne par tout temps et de manière sécurisée. Sa largeur devra être supérieure ou égale à 1,40 m et elle bénéficiera d'un traitement paysager. Elle sera connectée au réseau de liaisons douces interquartiers de la commune.

2.4 ILLUSTRATION D'UN AMENAGEMENT REALISABLE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)



L'aménagement illustré prévoit la réalisation de 8 logements collectifs.
La densité brute sur le secteur est donc de 20 logements/hectare.

7. SECTEUR LAC - IBANTELLI

1. CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Ibantelli a une **superficie de 0,98 Ha**.

Le secteur est situé à l'ouest du quartier du Lac. Il est accessible depuis le lotissement Ibantelli. Le secteur est composé d'un lot non bâti de ce lotissement et d'un terrain situé derrière ce lot.

Le terrain présente un relief assez marqué, en pente vers le nord-ouest. Sur les limites du terrain, des franges boisées et la présence d'arbres remarquables apportent une qualité paysagère au secteur.





2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les opérations, constructions ou aménagements projetés doivent rendre possible ou, à tout le moins, ne pas compromettre les dispositions indiquées ci-dessous.

2.1 PROGRAMME

- Le programme devra permettre l'aménagement de secteurs d'habitat avec des aménagements piétonniers et espaces publics à usage collectif.
- La forme urbaine proposera de l'habitat individuel groupé ou des petits collectifs (10 logements maximum).
- La densité brute moyenne recherchée sur le secteur est de 20 à 25 logements / hectare.
- Mixité sociale et fonctionnelle (cf. règlement) : l'opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au minimum 40% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) et 60% de logements en accession sociale via un dispositif de bail réel solidaire.
- Dans ce secteur 1AU, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Phasage : l'ouverture à l'urbanisation est possible dès approbation du PLU

2.2 ACCES ET RESEAUX

Les accès à la zone devront suivre les principes de desserte identifiés au schéma d'aménagement. Les nouveaux accès au secteur seront limités à une entrée / sortie depuis le lotissement Ibantelli. Un emplacement réservé est prévu à cet effet.

2.3 ORIENTATIONS GRAPHIQUES



PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE LA PRESENTE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



VOIE DE DESSERTE DU SECTEUR

Le schéma indique le tracé de principe de la voie de desserte du secteur. Son usage est destiné à être collectif. Afin de préserver la hiérarchie du réseau viaire, la largeur de chaussée ne dépassera pas 6 m et pourra être traitée à double sens ou en voirie partagée.



CHEMINEMENT PIETON / CYCLE A AMENAGER

Le schéma indique le tracé de principe d'une liaison douce d'accompagnement de la voie de desserte du secteur. La liaison douce permettra une utilisation quotidienne par tout temps et de manière sécurisée. Son usage est destiné à être collectif. Sa largeur devra être supérieure ou égale à 1,40 m et elle bénéficiera d'un traitement paysager. Elle sera connectée au réseau de liaisons douces inter quartiers de la commune.



ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS COLLECTIFS OU GROUPES

Le schéma indique le secteur d'implantation privilégiée de logements collectifs ou groupés (habitat intermédiaire, maisons en bande...). La hauteur des constructions ne dépassera pas 10 m au faitage et la volumétrie devra être à l'échelle des bâtis traditionnels du Pays Basque. L'implantation à l'alignement des voiries sera privilégiée.



ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS INDIVIDUELS

Le schéma indique le secteur d'implantation privilégiée de logements individuels. La hauteur des constructions ne dépassera pas 8 m au faitage et la volumétrie devra être à l'échelle des bâtis traditionnels du Pays Basque.



VEGETATION REMARQUABLE A PRESERVER

Le schéma indique la présence de haies, d'arbres et de végétation qualitative sur le secteur. Les arbres et la végétation remarquable devront être préservés et maintenus dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la faisabilité des aménagements et si leur état sanitaire est satisfaisant. La végétation préservée participera aux aménagements paysagers sur le secteur.



ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE

Le schéma indique l'emplacement de principe d'un espace public de proximité pour un usage de voisinage. Il s'agit de créer un lieu d'échange et de rencontre. La placette peut accueillir du stationnement limité pour les riverains et visiteurs mais devra privilégier le piéton et les espaces plantés et arborés. Les espaces devront s'appuyer sur des principes d'usage polyvalent de l'espace, de simplicité des traitements en cohérence avec les espaces publics du centre bourg.



FRANGE PLANTEE ET PAYSAGEE POUVANT SERVIR A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le schéma indique l'emplacement de principe d'un espace non constructible dédié à des aménagements paysagers et à la réalisation d'ouvrages collectifs de rétention aériens paysagers de type bassin de rétention, noues, fossés... Les plantations des limites (massifs, haies mélangées, arbres de haute tige) et la préservation des arbres existants contribueront à créer un écran végétal et à gérer l'interface entre le secteur et son environnement boisé immédiat.

2.4 ILLUSTRATION D'UN AMENAGEMENT REALISABLE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)



L'aménagement illustré prévoit la réalisation de 19 logements en petits collectifs et de 3 logements individuels, pour un total de 22 logements.

La densité brute sur le secteur est donc de 22 logements/hectare.

8. SECTEUR LAC - ARTZAMENDI

1. CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Artzamendi a une **superficie de 0,18 Ha**.

Le secteur est situé dans le quartier du Lac. Il est bordé au nord par la rue Charles Cami et au sud par la rue Artzamendi. Le terrain est situé dans un contexte assez urbain avec la présence de commerces aux rez-de-chaussée des constructions avoisinantes qui forment un front bâti face au lac.

Le terrain étudié est en pente vers le lac. Sur le terrain, on trouve plusieurs chênes remarquables qui participent à l'ambiance du secteur.



2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les opérations, constructions ou aménagements projetés doivent rendre possible ou, à tout le moins, ne pas compromettre les dispositions indiquées ci-dessous.

2.1 PROGRAMME

- Le programme devra permettre l'aménagement de secteurs d'habitat avec des aménagements piétonniers et espaces publics à usage collectif.
- Le programme permettra l'implantation de commerces au RdC des constructions.
- La forme urbaine proposera de l'habitat individuel groupé ou des petits collectifs (10 logements maximum).
- La densité brute moyenne recherchée sur le secteur est de 35 à 60 logements / hectare.
- Mixité sociale et fonctionnelle (cf. règlement) :
 - pour toute opération de 4 logements à 10 logements, l'opérateur réalisera a minima 50 % de logements sociaux (en accession ou en locatif) du nombre total de logements produits
 - pour toute opération comprenant entre 11 logements à 29 logements, ou de plus de 700 m² de surface de plancher affectés à l'habitation, l'opérateur réalisera a minima 60% de logements sociaux, dont minimum 40% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) ;

2.2 ACCES ET RESEAUX

Les accès à la zone devront suivre les principes de desserte identifiés au schéma d'aménagement. Les nouveaux accès au secteur seront limités à une entrée / sortie depuis la rue Artzamendi.

Des accès piétons et cycles supplémentaires pourront être prévus de manière à offrir une trame de liaisons douces sur le secteur.

2.3 ORIENTATIONS GRAPHIQUES



PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE LA PRESENTE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PRINCIPE D'ACCES AU SECTEUR

Le schéma indique l'emplacement de principe de la voie d'accès au secteur. Afin de préserver la hiérarchie du réseau viaire, la largeur de chaussée ne dépassera pas 5 m et pourra être traitée à double sens, ou en voirie partagée.



ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS COLLECTIFS OU GROUPES AVEC POSSIBILITE D'IMPLANTATION DE COMMERCES EN REZ-DE CHAUSSEE DU BÂTI

Le schéma indique le secteur d'implantation privilégiée de logements collectifs ou groupés (habitat intermédiaire, maisons en bande...). La hauteur des constructions ne dépassera pas 10 m au faitage et la volumétrie devra être à l'échelle des bâtis traditionnels du Pays Basque. Des commerces pourront être implantés au rez-de-chaussée de ces constructions.



ARBRES REMARQUABLES A PRESERVER

Le schéma indique la présence des arbres (chênes) les plus remarquables situés sur le secteur. Les arbres devront être préservés et maintenus dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la faisabilité des aménagements et si leur état sanitaire est satisfaisant. La végétation préservée participera aux aménagements paysagers sur le secteur.



LIAISON DOUCE

Le schéma indique le tracé de principe d'une liaison douce dont l'usage est destiné à être collectif. La liaison douce permettra une utilisation quotidienne par tout temps et de manière sécurisée. Sa largeur devra être supérieure ou égale à 1,40 m et elle bénéficiera d'un traitement paysager. Elle sera connectée au réseau de liaisons douces interquartiers de la commune.

2.4 ILLUSTRATION D'UN AMENAGEMENT REALISABLE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)



L'aménagement illustré prévoit la réalisation de 8 logements en petits collectifs et de commerces au rez-de-chaussée des bâtiments.

La densité brute sur le secteur est donc de 44 logements/hectare.

9. SECTEUR AMOTZ - BIXIENBORDA

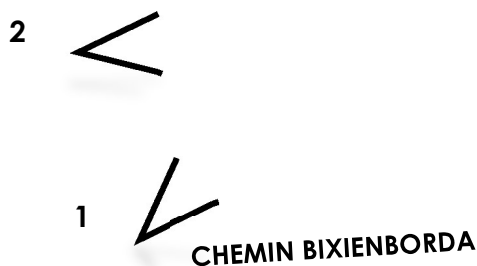
1. CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Bixienborda a une **superficie de 0,36 Ha.**

Le secteur est situé dans le quartier d'Amotz, à l'arrière de l'opération d'habitat Mendi Bixta composée de maisons en bande.

Le terrain est longé au sud par le chemin Bixienborda qui est une voie à sens unique. A l'ouest du secteur se trouve un chemin rural qui permet des déplacements piétons dans le quartier.

Le terrain est en légère pente vers le nord-est. Il est arboré sur ses franges à l'ouest, au nord et à l'est. On trouve quelques arbres remarquables (châtaigner, platanes...) qui participent à l'ambiance paysagère du secteur.



2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les opérations, constructions ou aménagements projetés doivent rendre possible ou, à tout le moins, ne pas compromettre les dispositions indiquées ci-dessous.

2.1 PROGRAMME

- Le programme devra permettre l'aménagement de secteurs d'habitat avec des aménagements piétonniers et espaces publics à usage collectif.
- La forme urbaine proposera de l'habitat individuel groupé ou des petits collectifs (10 logements maximum).
- La densité brute moyenne recherchée sur le secteur est de 20 à 25 logements / hectare.
- Mixité sociale et fonctionnelle (cf. règlement) :
 - pour toute opération de 4 logements à 10 logements, l'opérateur réalisera a minima 50 % de logements sociaux (en accession ou en locatif) du nombre total de logements produits

2.2 ACCES ET RESEAUX

Les accès à la zone devront suivre les principes de desserte identifiés au schéma d'aménagement.

Les nouveaux accès au secteur seront limités à une entrée / sortie depuis le chemin Bixienborda.
Le chemin Bixienborda pourra être élargi sur l'emprise de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

2.3 ORIENTATIONS GRAPHIQUES



PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE LA PRESENTE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PRINCIPE D'ACCES AU SECTEUR

Le schéma indique l'emplacement de principe de l'accès au secteur. Afin de préserver la hiérarchie du réseau viaire, la largeur de chaussée ne dépassera pas 5 m et pourra être traitée à double sens, ou en voirie partagée.



ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS COLLECTIFS OU GROUPES

Le schéma indique le secteur d'implantation privilégiée de logements collectifs ou groupés (habitat intermédiaire, maisons en bande...). La hauteur des constructions ne dépassera pas 8 m au faitage et la volumétrie devra être à l'échelle des bâtis traditionnels du Pays Basque. L'implantation à l'alignement des voiries sera privilégiée.



FRANGE PLANTEE ET PAYSAGEE POUVANT SERVIR A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le schéma indique l'emplacement de principe d'un espace non constructible dédié à des aménagements paysagers et à la réalisation d'ouvrages collectifs de rétention aériens paysagers de type bassin de rétention, noues, fossés... Les plantations des limites (massifs, haies mélangées, arbres de haute tige) et la préservation des arbres existants contribueront à créer un écran végétal et à gérer l'interface entre le secteur et son environnement immédiat.



ARBRES ET VEGETATION REMARQUABLE A PRESERVER

Le schéma indique la présence de haies, d'arbres et de végétation qualitative en limite du secteur. Les arbres et la végétation remarquable devront être préservés et maintenus dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la faisabilité des aménagements et si leur état sanitaire est satisfaisant. La végétation préservée participera aux aménagements paysagers sur le secteur.

INDICATIONS HORS PERIMETRE DE L'OAP :



VOIE DE DESSERTE PRINCIPALE A ELARGIR (chemin Bixienborda)

Le schéma indique le tracé de la voie de desserte à sens unique du secteur. Son usage est destiné à être collectif. L'emprise de la voirie devra permettre la circulation automobile sécurisée. Le chemin Bixienborda pourra être élargi sur l'emprise de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.



LIAISON DOUCE EXISTANTE

Le schéma indique le tracé d'un chemin rural existant. Son usage est destiné à être collectif.

2.4 ILLUSTRATION D'UN AMENAGEMENT REALISABLE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)



L'aménagement illustré prévoit la réalisation de 4 logements en petits collectifs et de 4 logements individuels groupés, pour un total de 8 logements.
La densité brute sur le secteur est donc de 22 logements/hectare.

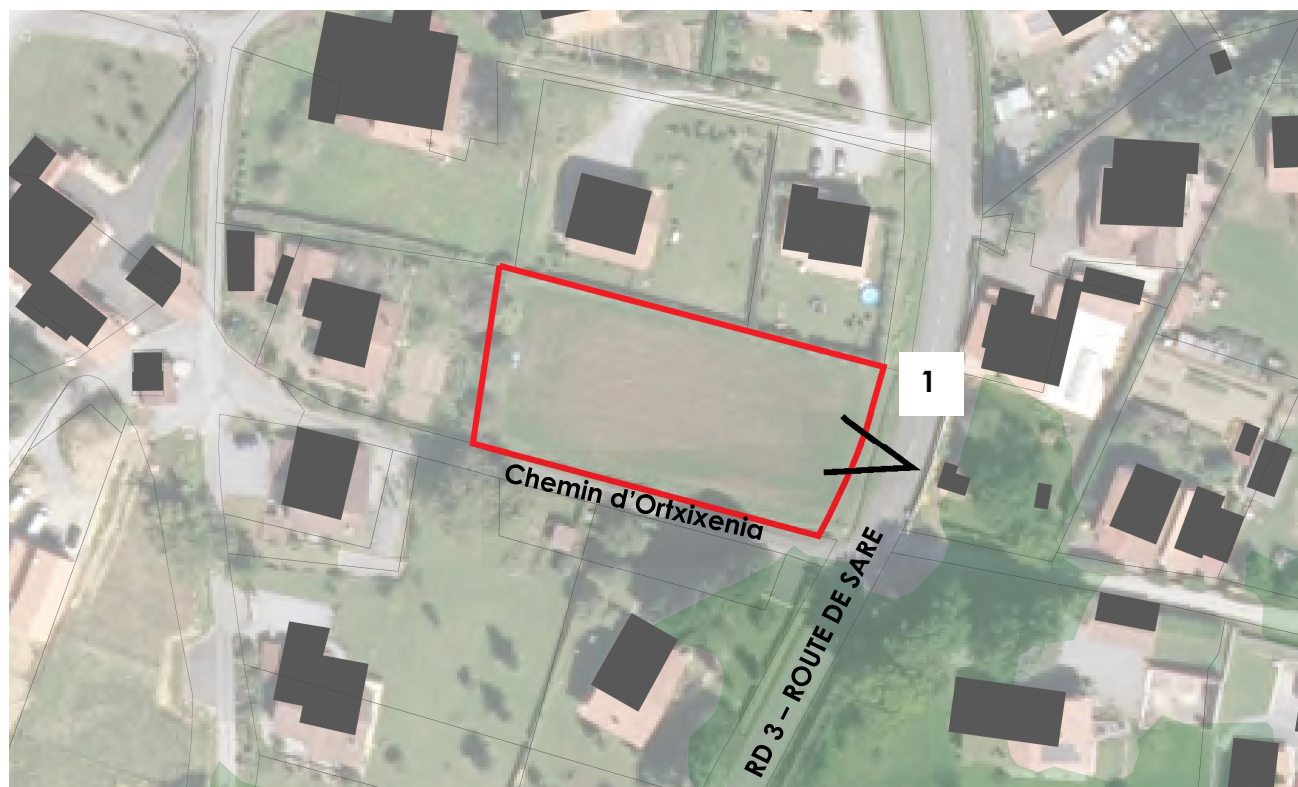
10. SECTEUR AMOTZ - ORTXIXENIA

1. CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Ortxixenia a une **superficie de 0,21 Ha.**

Le secteur est situé dans le quartier d'Amotz, à l'ouest de la route de Sare ou RD3. Le long de cet axe, la réalisation d'un cheminement doux est en projet pour faciliter les déplacements piétons / cycles dans le quartier. Le terrain est longé au sud par le chemin d'Ortxixenia qui est une voie de desserte locale pour le quartier d'Amotz.

Le terrain Ortxixenia est situé dans un tissu urbain constitué d'habitat individuel. Le terrain présente une légère pente vers l'est (vers la RD3). Il n'y a pas de plantations ou de végétation remarquable sur le secteur.



2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les opérations, constructions ou aménagements projetés doivent rendre possible ou, à tout le moins, ne pas compromettre les dispositions indiquées ci-dessous.

2.1 PROGRAMME

- Le programme devra permettre l'aménagement de secteurs d'habitat avec des aménagements piétonniers et espaces publics à usage collectif.
- La forme urbaine proposera de l'habitat individuel groupé ou des petits collectifs (10 logements maximum).
- La densité brute moyenne recherchée sur le secteur est de 20 à 25 logements / hectare.
- Mixité sociale et fonctionnelle (cf. règlement) :
 - pour toute opération de 4 logements à 10 logements, l'opérateur réalisera a minima 50 % de logements sociaux (en accession ou en locatif) du nombre total de logements produits.

2.2 ACCES ET RESEAUX

Les accès à la zone devront suivre les principes de desserte identifiés au schéma d'aménagement.

Les nouveaux accès au secteur seront limités à deux entrée / sortie depuis le chemin d'Ortixenia. Ce chemin pourra être élargi sur l'emprise de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les nouveaux accès depuis la route départementale sont interdits.

Des accès piétons et cycles supplémentaires pourront être prévus de manière à offrir une trame de liaisons douces sur le secteur.

Un emplacement réservé est prévu le long de la RD3 pour la création d'un cheminement piétons / cycles.

2.3 ORIENTATIONS GRAPHIQUES





PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE LA PRESENTE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PRINCIPE D'ACCES AU SECTEUR

Le schéma indique l'emplacement de principe des accès au secteur. Afin de préserver la hiérarchie du réseau viaire, la largeur de chaussée ne dépassera pas 5 m et pourra être traitée à sens unique, à double sens, ou en voirie partagée.



ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS COLLECTIFS OU GROUPES

Le schéma indique le secteur d'implantation privilégiée de logements collectifs ou groupés (habitat intermédiaire, maisons en bande...). La hauteur des constructions ne dépassera pas 8 m au faitage et la volumétrie devra être à l'échelle des bâtis traditionnels du Pays Basque. L'implantation à l'alignement des voiries sera privilégiée.



CHEMINEMENT PIETON / CYCLE A AMENAGER

Le schéma indique le tracé de principe d'une liaison douce dont l'usage est destiné à être collectif. La liaison douce permettra une utilisation quotidienne par tout temps et de manière sécurisée. Sa largeur devra être supérieure ou égale à 1,40 m et elle bénéficiera d'un traitement paysager. Elle sera connectée au réseau de liaisons douces inter quartiers de la commune. Le long de la RD 3, un emplacement réservé est prévu pour l'aménagement de ce cheminement.



GESTION PAYSAGEE DES EAUX PLUVIALES

Le schéma indique l'emplacement de principe d'un espace non constructible dédié à des espaces verts et à la réalisation d'ouvrages collectifs de rétention aériens paysagers de type bassin de rétention, noues, fossés...



FRANGE PLANTEE ET PAYSAGEE

Le schéma indique l'emplacement de principe d'aménagements paysagers en frange des espaces urbanisés. Les plantations des limites (massifs, haies mélangées, arbres de haute tige) contribueront à créer un écran végétal et à gérer l'interface entre le secteur et son environnement immédiat.

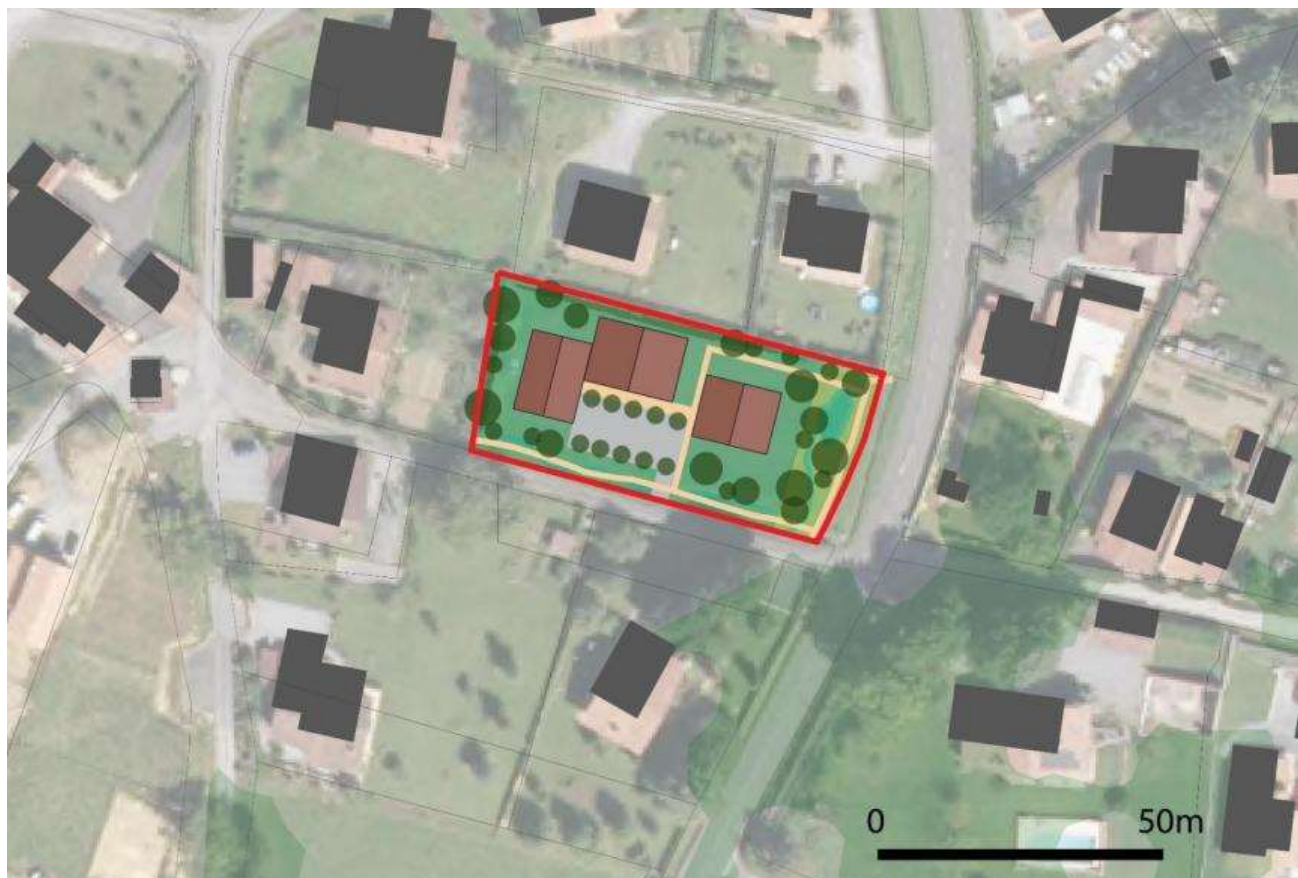
INDICATIONS HORS PERIMETRE DE L'OAP :



VOIE DE DESSERTE PRINCIPALE A ELARGIR (chemin Bixienborda)

Le schéma indique le tracé de la voie de desserte du secteur. Son usage est destiné à être collectif. L'emprise de la voirie devra permettre la circulation automobile sécurisée à double sens. Ce chemin pourra être élargi sur l'emprise de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

2.4 ILLUSTRATION D'UN AMENAGEMENT REALISABLE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)



L'aménagement illustré prévoit la réalisation de 5 logements intermédiaires.
La densité brute sur le secteur est donc de 25 logements/hectare.

11. SECTEUR AMOTZ - PONT D'AMOTZ

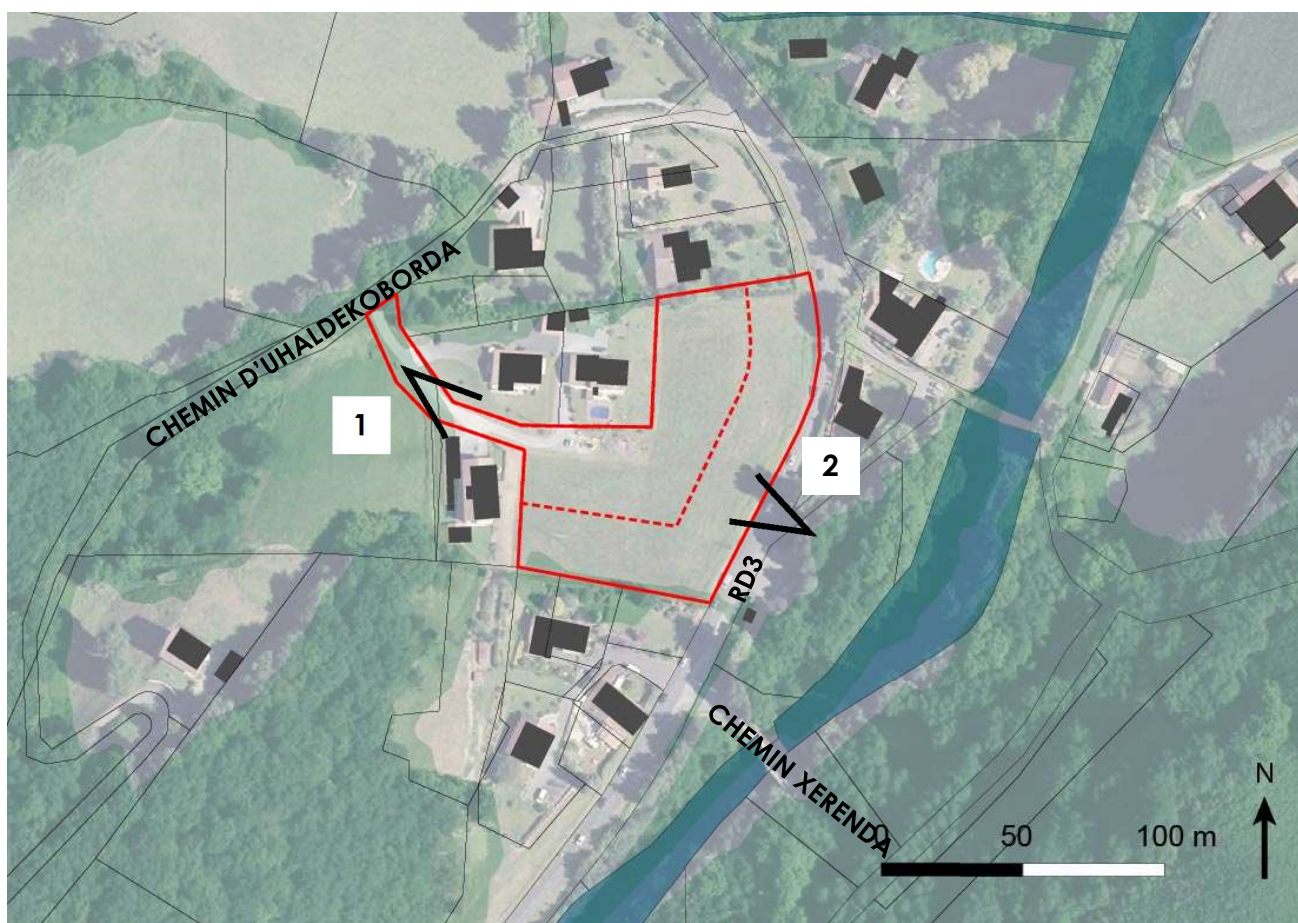
1. CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Pont d'Amotz a une **superficie de 0,85 Ha dont 0,44 Ha où s'appliquent les règles en matière de densité**

Le secteur est situé au Sud du quartier d'Amotz, le long de la route départementale D3, à proximité de la Nivelles et du pont qui la traverse (chemin Xerenda). Le secteur est entouré de constructions existantes avec quelques bâtis anciens de type maisons labourdines.

Le secteur est actuellement à vocation agricole. Il est en légère pente vers l'est, vers la route départementale D3. Le long de la RD3, un fossé existant recueille les eaux de pluie et de ruissellement du secteur. Etant donné la présence de zones humides à préserver sur le secteur, le périmètre utilisé pour le calcul des densités est restreint par rapport au périmètre total de l'OAP (recul de 25 m en limite sud et est).

Le secteur dispose d'un accès à l'ouest, depuis le chemin d'Uhaldekoborda. L'accès depuis la route départementale est dangereux au vu de la circulation importante et du manque de visibilité dans le virage. A l'est, on note un élargissement de la RD en face du secteur ce qui permet le stationnement et l'accès à l'arrêt de bus et au point de collecte sélective des déchets qui y sont situés. L'ensemble de ces fonctions apporte au secteur un usage périodique mais collectif.



PERIMETRE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PERIMETRE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES REGLES EN MATIERE DE DENSITE



1



2



Aire de collecte sélective des déchets



Arrêt de bus

2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les opérations, constructions ou aménagements projetés doivent rendre possible ou, à tout le moins, ne pas compromettre les dispositions indiquées ci-dessous.

2.1 PROGRAMME

- Le programme devra permettre l'aménagement de secteurs d'habitat avec des aménagements piétonniers et espaces publics à usage collectif.
- La forme urbaine proposera des maisons individuelles, de l'habitat individuel groupé ou des petits collectifs (10 logements maximum).
- La densité brute moyenne recherchée sur le secteur est de 15 à 20 logements / hectare.
- Mixité sociale et fonctionnelle (cf. règlement) :
- pour toute opération de 4 logements à 10 logements, l'opérateur réalisera à minima 50 % de logements sociaux (en accession ou en locatif) du nombre total de logements produits.

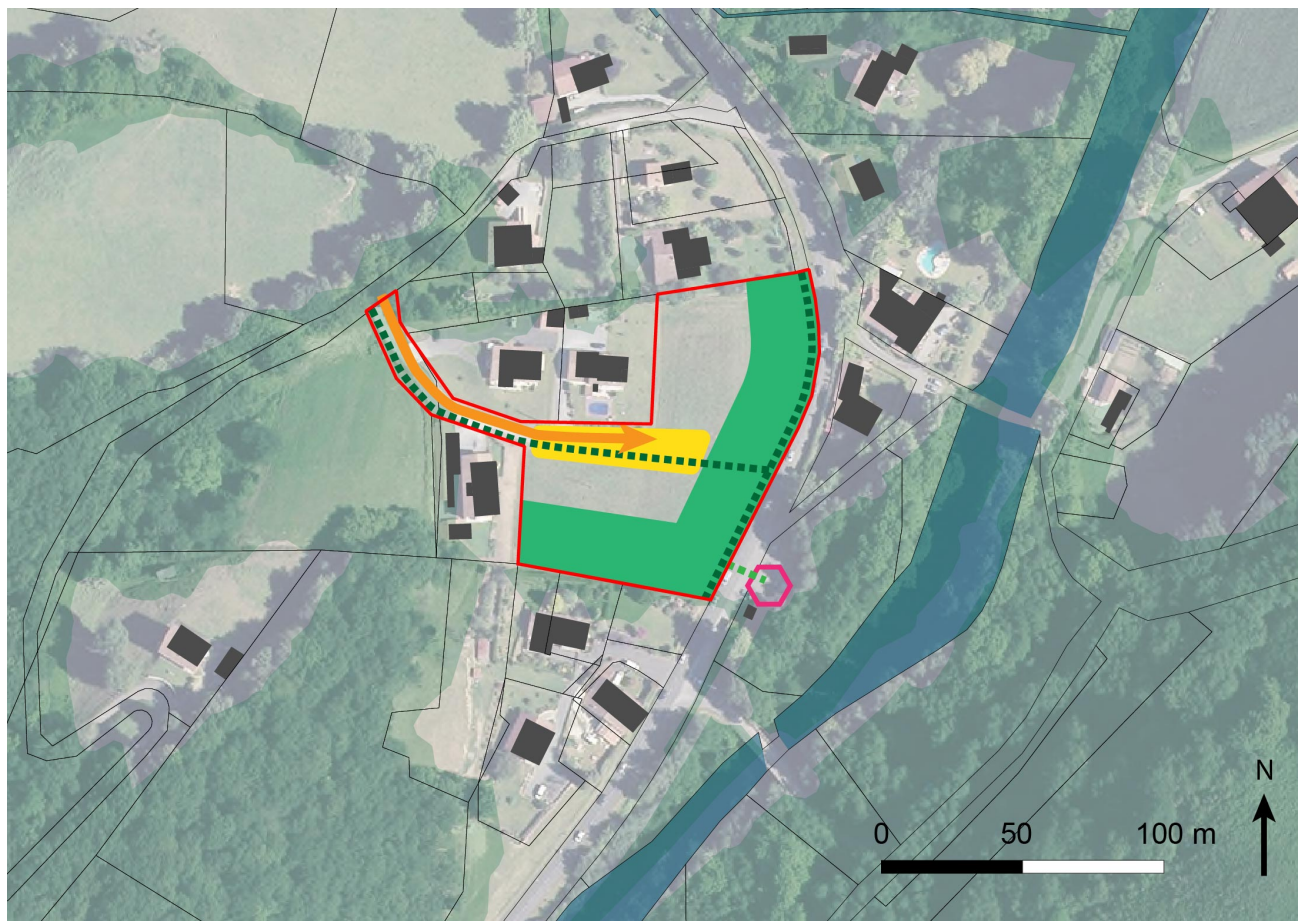
2.2 ACCES ET RESEAUX

Les accès à la zone devront suivre les principes de dessertes identifiées au schéma d'aménagement.

Les nouveaux accès depuis la RD3 sont interdits.
L'accès au secteur se fera depuis chemin d'Uhaldekoborda.

Des accès piétons et cycles supplémentaires pourront être prévus de manière à offrir une trame de liaisons douces sur le secteur et en lien avec les aménagements existants ou projetés en dehors du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation.

2.3 ORIENTATIONS GRAPHIQUES



-  PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE LA PRESENTE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
-  VOIE DE DESSERTE PRINCIPALE
Le schéma indique le tracé de principe de la voie de desserte principale du secteur. Son usage est destiné à être collectif. Afin de préserver la hiérarchie du réseau viaire, la largeur de chaussée ne dépassera pas 6 m et pourra être traitée à double sens, ou en voirie partagée.
-  CHEMINEMENT PIETON / CYCLE A AMENAGER
Le schéma indique le tracé de principe d'une liaison douce dont l'usage est destiné à être collectif. La liaison douce permettra une utilisation quotidienne par tout temps et de manière sécurisée. Sa largeur devra être supérieure ou égale à 1,40 m et elle bénéficiera d'un traitement paysager. Elle sera connectée au réseau de liaisons douces inter quartiers de la commune.



ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE

Le schéma indique un espace public de proximité pour un usage de voisinage. Il s'agit de créer un lieu d'échange et de rencontre. La placette peut accueillir du stationnement limité pour les riverains et visiteurs mais devra privilégier le piéton et les espaces plantés et arborés. Les espaces devront s'appuyer sur des principes d'usage polyvalent de l'espace, de simplicité des traitements en cohérence avec les espaces publics du centre bourg.



ESPACE VEGETALISE NON AEDIFICANDI

Le schéma indique l'emplacement d'une bande inconstructible en frange sud et est du secteur. La largeur de cette frange paysagée sera de 25 m à partir des limites parcellaires sud et est. Cet espace est destiné à être végétalisé et arboré et à assurer la préservation des zones humides identifiées dans le rapport de présentation du présent PLU.

INDICATIONS HORS PERIMETRE DE L'OAP :



ARRET DE BUS

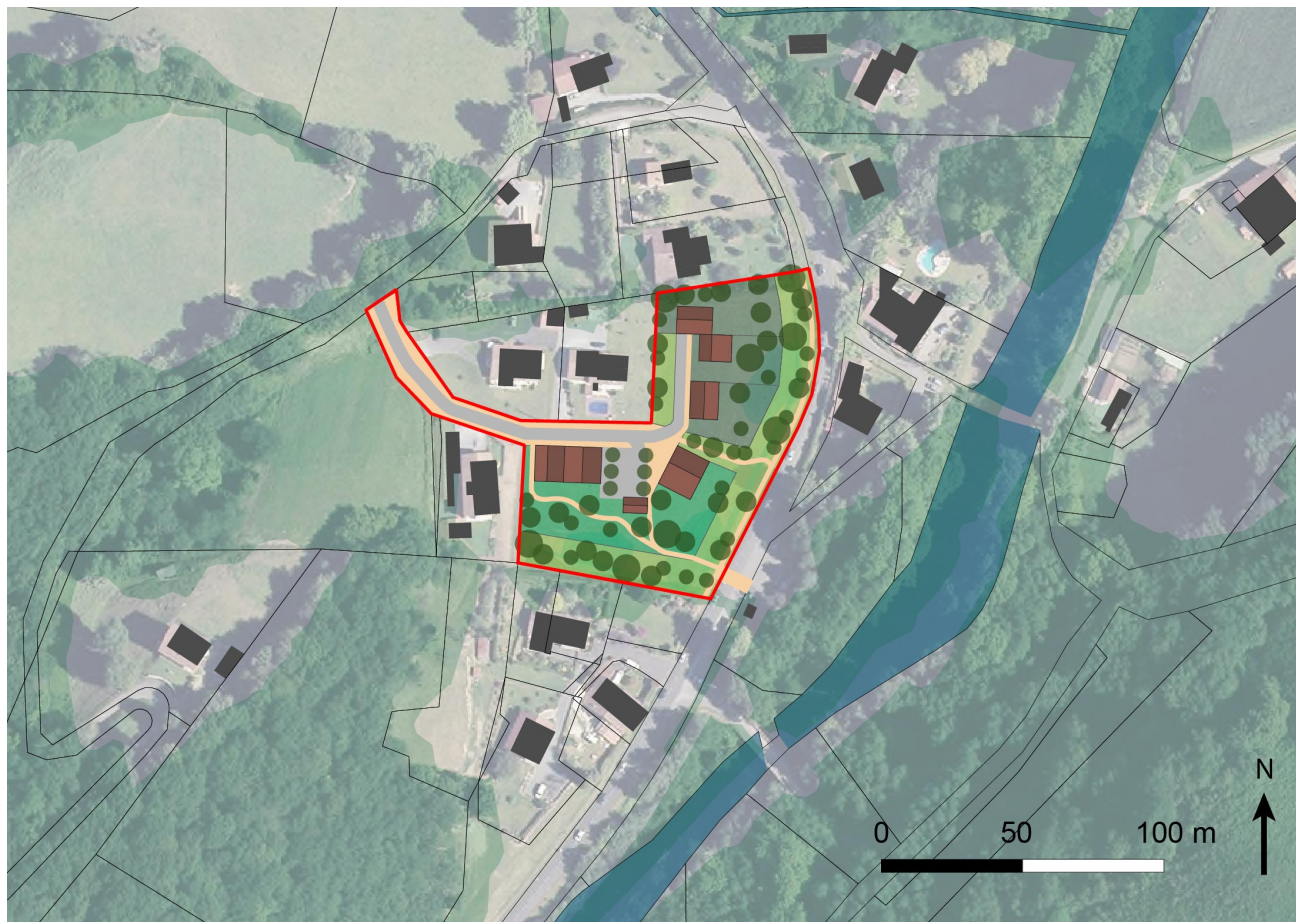
Le schéma indique l'emplacement de l'arrêt de bus le long de la route départementale D3. Cet équipement est accompagné d'une aire de collecte sélective des déchets et d'un élargissement de la chaussée qui permet le stationnement. L'ensemble de ces fonctions apporte au secteur un usage collectif et périodique. Ces installations seront valorisées et pourront être complétées par de nouveaux services. Cet espace pourra être requalifié (plantations, aménagements paysagers...) de manière à constituer un espace public.



LIAISON DOUCE PROJETES

Le schéma indique l'emplacement de principe d'une traversée piétonne à aménager sur la RD3 pour connecter le secteur de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation aux équipements existants (arrêt de bus, aire de collecte sélective des déchets, pont d'Amotz et chemins de randonnées...). L'aménagement sera de type îlot central pour permettre la traversée de la RD en deux temps.

2.4 ILLUSTRATION D'UN AMENAGEMENT REALISABLE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)



L'aménagement illustré prévoit la réalisation de :

- 3 logements individuels
- 4 logements intermédiaires et collectifs

Soit un total de 7 logements.

La densité brute sur le secteur est donc de 16 logements/hectare.

12. SECTEUR IBARRON – ROUTE D'AHETZE

1. CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES (extrait du rapport de présentation)

Le secteur de la route d'Ahetze a une **superficie de 2,80 Ha dont 2,54 Ha ou s'appliquent les règles de densité**.

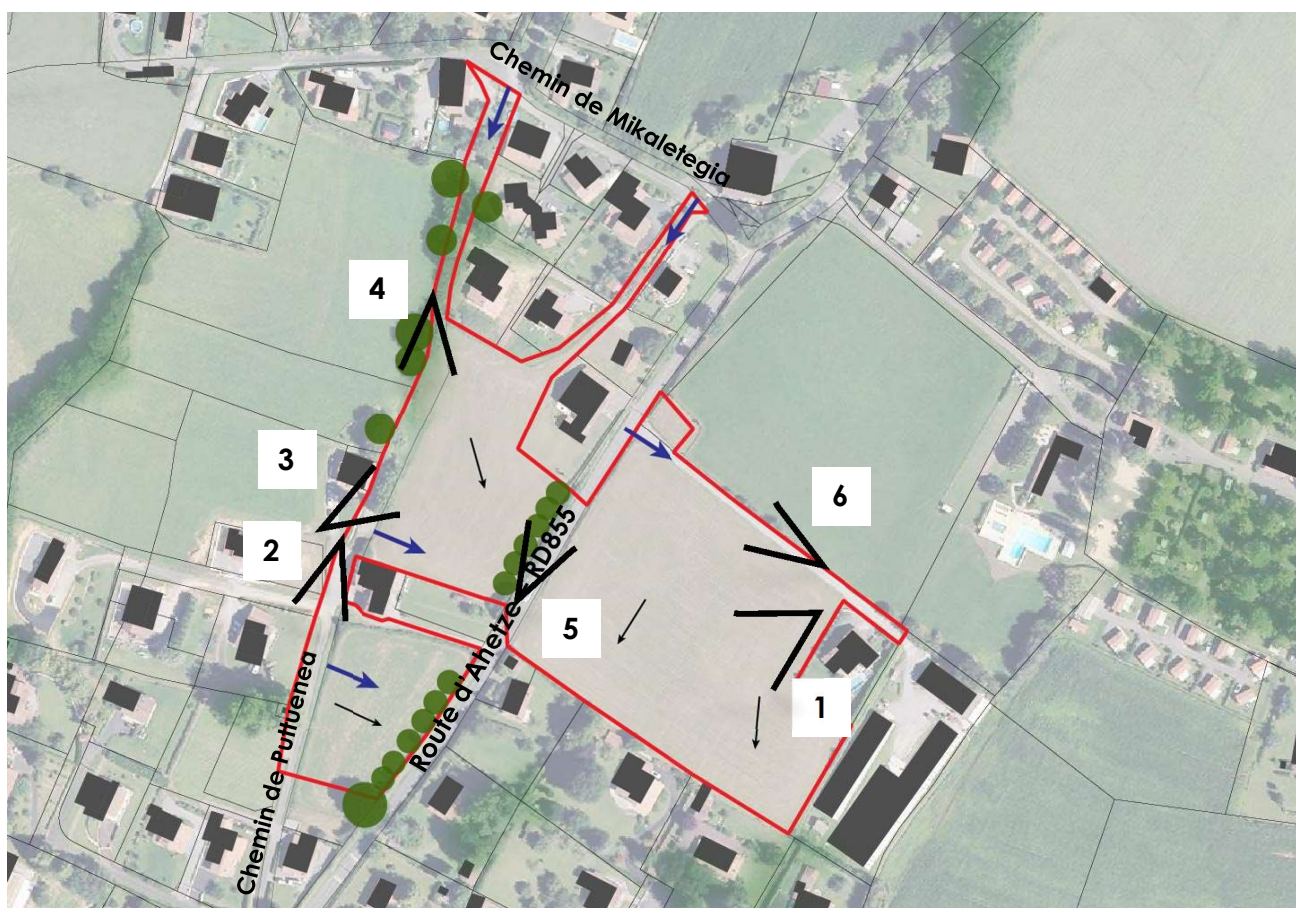
Le secteur est situé de part et d'autre de la route départementale 855 ou d'Ahetze, en sortie nord du quartier d'Ibarron. Cette route est un axe majeur pour le quartier et elle présente une fréquentation importante alors qu'elle est assez étroite.

Le réseau viaire d'Ibarron est caractérisé par la présence de nombreuses voies en impasse qui ne permettent pas de bouclages automobiles. Cette trame viaire est caractéristique du développement urbain rapide et spontané en lotissements depuis les années 50. Le secteur étudié est desservi au sud ouest par le chemin de Puttueña et au nord ouest par le chemin de Mikaletegia qui sont des voies en impasses.

Le secteur est bordé à l'est par des serres qui assurent la production et la vente de plants de légumes biologiques. Au sud, le secteur est bordé par un tissu urbain pavillonnaire. Le long de la RD855, on trouve toutefois quelques maisons labourdines traditionnelles.

Les parcelles étudiées sont actuellement à vocation agricole. On note la présence de quelques arbres isolés en partie ouest du secteur et d'une haie à préserver le long de la route d'Ahetze ou RD855. Cette trame végétale est le témoin du passé agricole sur le secteur.

Les parcelles situées à l'ouest de la RD sont en pente vers la route d'Ahetze alors que la parcelle située à proximité des serres présente une pente douce vers le sud. Depuis ces terrains, quelques vues remarquables s'ouvrent sur le paysage environnant et notamment sur les massifs de la Rhune et des Trois Couronnes.



PERIMETRE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



ACCES EXISTANTS AU SECTEUR



ARBRES ET VEGETATION REMARQUABLE



PENTE NATURELLE DU TERRAIN



2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les opérations, constructions ou aménagements projetés doivent rendre possible ou, à tout le moins, ne pas compromettre les dispositions indiquées ci-dessous.

2.1 PROGRAMME

- Le programme devra permettre l'aménagement de secteurs d'habitat avec des aménagements piétonniers et espaces publics à usage collectif.
- La forme urbaine proposera des maisons individuelles, de l'habitat individuel groupé ou des petits collectifs (10 logements maximum).
- La densité brute moyenne recherchée sur le secteur est de 20 à 25 logements / hectare.
- Mixité sociale et fonctionnelle (cf. règlement) : chaque opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au minimum 40% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) et 60% de logements en accession sociale via un dispositif de bail réel solidaire.
- Dans ce secteur 1AU, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, pouvant être scindées en une opération pour chaque phase définie dans l'OAP.

2.2 ACCES ET RESEAUX

Les accès à la zone devront suivre les principes de dessertes identifiées au schéma d'aménagement de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Afin d'assurer la desserte sécurisée du secteur, un carrefour sera aménagé sur la route d'Ahetze. En effet, les voies existantes ne présentent pas des emprises suffisantes pour accueillir les flux générés par l'aménagement des secteurs d'habitat.

Les accès au secteur seront limités à :

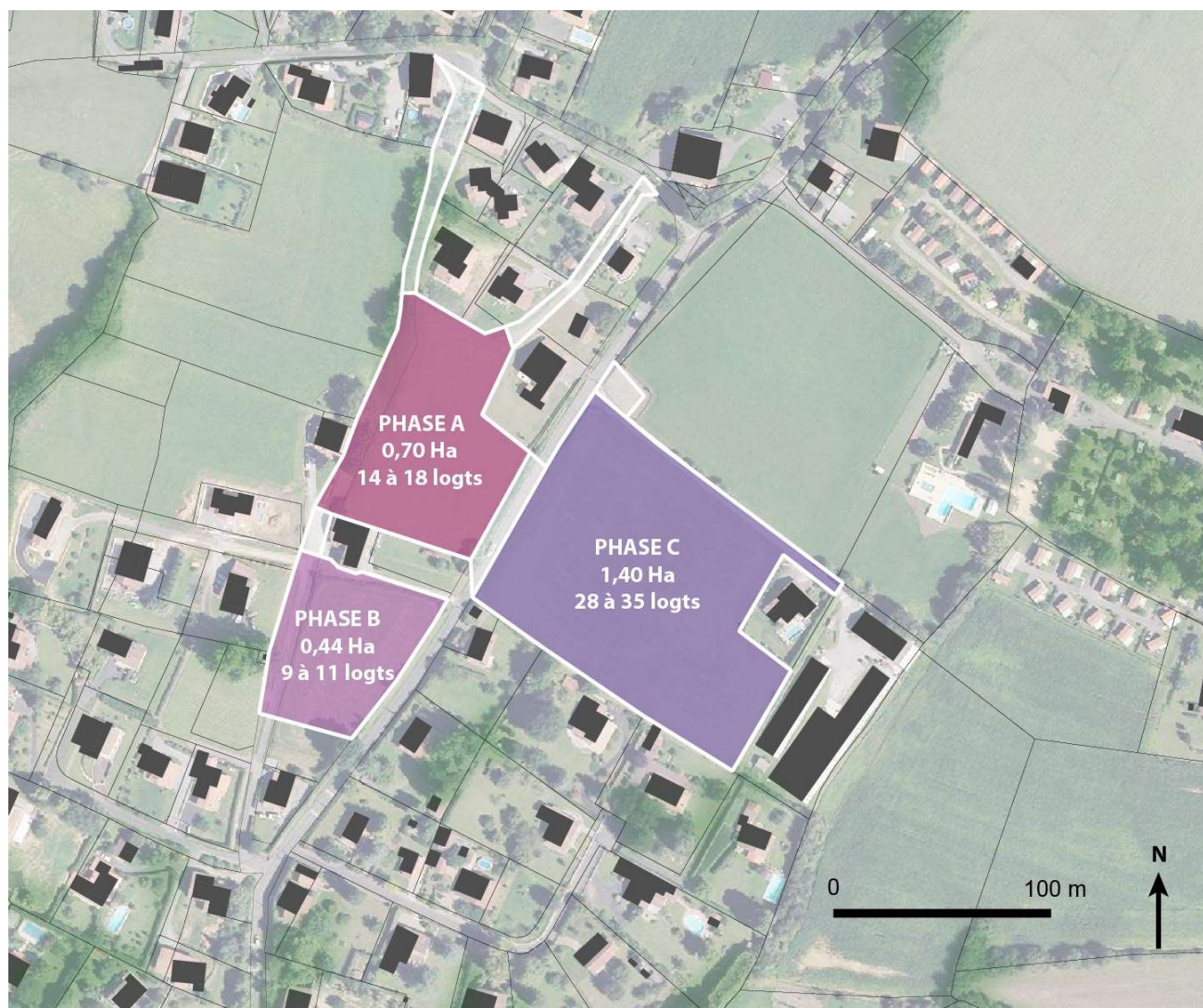
- Pour la phase A :
 - Un accès principal depuis le carrefour créé sur la route d'Ahetze
 - Des accès complémentaires éventuels depuis le chemin de Mikaletigia et le chemin de Puttuenea
- Pour la phase B :
 - Un accès depuis le chemin de Puttuenea
 - Un accès complémentaire éventuel depuis le chemin de Mikaletigia (après aménagement de la phase A)
- Pour la phase C :
 - Un accès principal depuis le carrefour créé sur la route d'Ahetze
 - Un accès complémentaire éventuel depuis le chemin existant

Les voiries existantes requalifiées pourront être aménagées et élargies sur l'emprise de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Depuis les accès identifiés, des nouvelles voies pourront permettre des bouclages pour densifier le maillage viaire à l'intérieur du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Des accès piétons et cycles supplémentaires pourront être prévus de manière à offrir une trame de liaisons douces sur le secteur et en lien avec les aménagements existants ou projetés en dehors du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation.

2.3 PHASAGE



Le secteur devra être urbanisé selon un principe d'opérations d'aménagement d'ensemble, pouvant être scindées en une opération par phase définie dans les OAP.

Le phasage du secteur est défini selon le schéma ci-dessus. Ce schéma prend en considération les unités foncières du secteur global pour permettre un aménagement concerté entre les propriétaires et cohérent avec le schéma graphique.

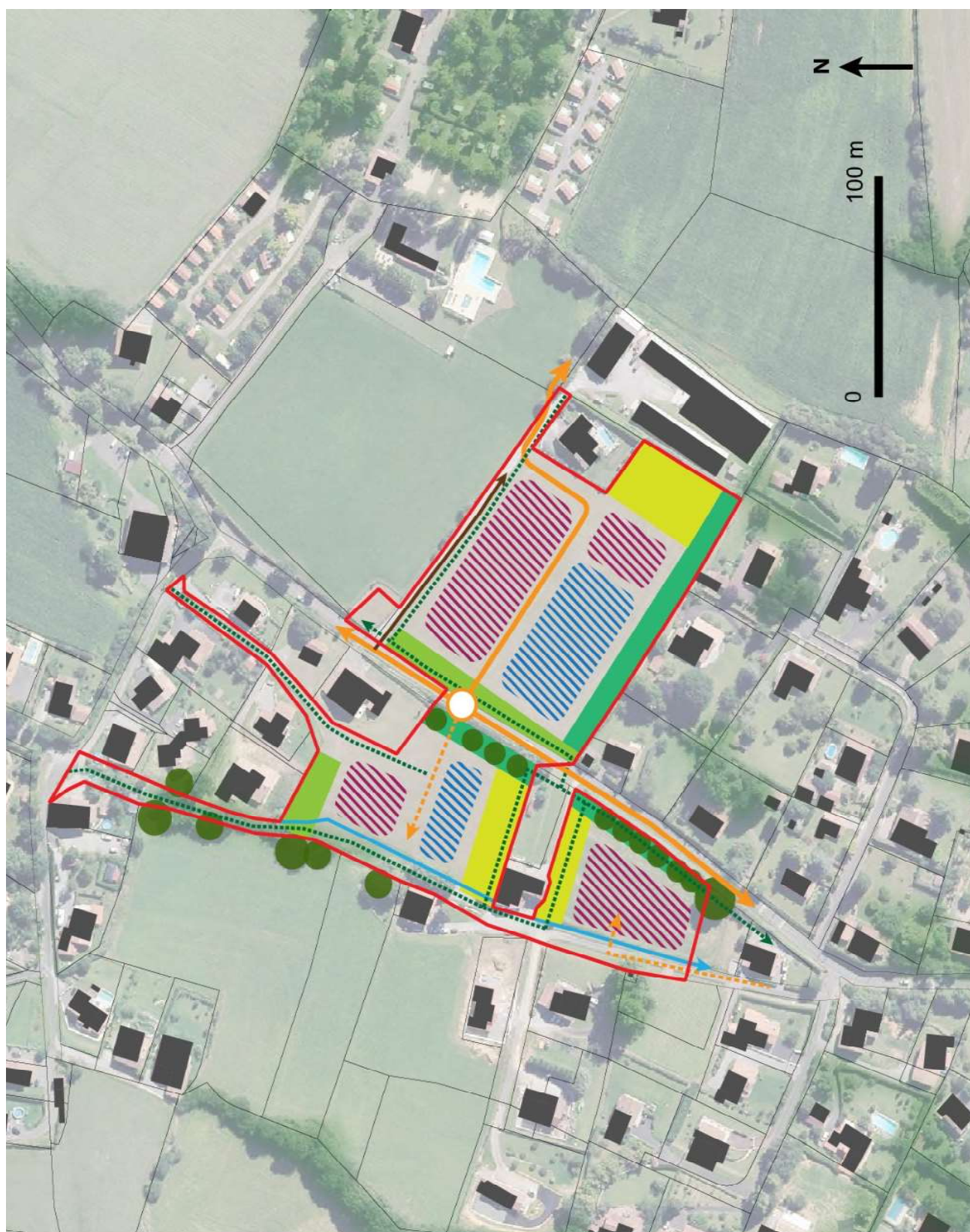
L'ouverture à l'urbanisation se réalisera avec le phasage suivant :

- Phase C : ouverture possible dès l'approbation du PLU
- Phase A : ouverture lorsqu'au moins 80% de la surface de la phase « C » aura été ouverte (permis de construire accordés sur une surface correspondant à 80%, surfaces liées aux voiries et espaces publics incluses) ;
- Phases « B » : ouverture lorsqu'au moins 80% de la surface de la phase « A » aura été ouverte (permis de construire accordés sur une surface correspondant à 80%, surfaces liées aux voiries et espaces publics incluses) ;

Les constructions seront autorisées à l'intérieur de chacune des phases après réalisation des équipements nécessaires (voirie, réseaux).

Les orientations en matière de densité s'appliquent à l'intérieur de chaque phase.

2.5 ORIENTATIONS GRAPHIQUES



PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE LA PRESENTE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



VOIE DE DESSERTE STRUCTURANTE

Le schéma indique le tracé des voies de desserte principales du secteur (route d'Ahetze et voie créée destiné à devenir une voie structurante pour le quartier). L'usage de ces voies est destiné à être collectif. L'emprise de la voirie devra permettre la circulation automobile à double sens ainsi qu'une liaison douce qualitative à minima d'un côté de la voie. L'accès direct aux lots depuis la route d'Ahetze sera interdit. L'accès direct aux lots depuis la voie créée devra être évité.



CARREFOUR A AMENAGER

Le schéma indique l'emplacement de principe d'un carrefour à aménager sur la route d'Ahetze / RD 855. Ce carrefour permettra la desserte sécurisée des secteurs à urbaniser. Il sera aménagé en lien avec les services du département.



VOIE DE DESSERTE LOCALE APAISEE

Le schéma indique le tracé de principe de voies de desserte locale apaisées pour le secteur. Leur usage est destiné à être collectif. L'emprise de la voirie devra permettre la circulation automobile ainsi qu'une liaison douce qualitative à minima d'un côté de la voie. Afin de préserver la hiérarchie du réseau viaire, la largeur de chaussée ne dépassera pas 5 m et pourra être traitée à sens unique, à double sens, ou en voirie partagée. Les bouclages viaires avec les voies existantes sont à privilégier.



VOIE DE DESSERTE EXISTANTE

Le schéma indique le tracé de la voie de de desserte existante du quartier à préserver



CHEMINEMENT PIETON / CYCLE A AMENAGER

Le schéma indique le tracé de principe de liaisons douces. Les cheminements permettront une utilisation quotidienne par tout temps et de manière sécurisée. Leur usage est destiné à être collectif. Leur largeur devra être supérieure ou égale à 1,40 m et elles bénéficieront d'un traitement paysager. Elles seront connectées au réseau de liaisons douces inter quartiers de la commune.



ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE A DOMINANTE VEGETALE

Le schéma indique l'emplacement de principe d'espaces publics de proximité pour un usage de voisinage. Il s'agit de créer un lieu d'échange et de rencontre. Les espaces devront privilégier le piéton et les espaces plantés et arborés. Les espaces devront s'appuyer sur des principes d'usage polyvalent de l'espace, de simplicité des traitements.



GESTION PAYSAGEE DES EAUX PLUVIALES

Le schéma indique l'emplacement de principe d'un espace non constructible dédié à des espaces verts et à la réalisation d'ouvrages collectifs de rétention aériens paysagers de type bassin de rétention, noues, fossés...



GESTION EXISTANTE DES EAUX PLUVIALES A MAINTENIR

Le schéma indique l'emplacement existant d'ouvrages de gestion des eaux pluviales à maintenir. Les aménagements projetés devront permettre le maintien des écoulements sur ce tracé.



ESPACES PLANTES ET PAYSAGES

Le schéma indique l'emplacement de principe d'aménagements paysagers en frange des espaces urbanisés. Les plantations des limites (massifs, haies mélangées, arbres de haute tige) contribueront à créer un écran végétal et à gérer l'interface entre le secteur et son environnement immédiat (RD 855, serres et espaces déjà urbanisés).



ARBRES ET VEGETATION REMARQUABLE A PRESERVER

Le schéma indique la présence de haies, d'arbres et de végétation qualitative sur le secteur et sur ses limites. Les arbres et la végétation remarquable devront être préservés et maintenus dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la faisabilité des

aménagements et si leur état sanitaire est satisfaisant. La végétation préservée participera aux aménagements paysagers sur le secteur.



ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS COLLECTIFS OU GROUPES

Le schéma indique le secteur d'implantation privilégiée de logements collectifs ou groupés (habitat intermédiaire, maisons en bande...). La hauteur des constructions ne dépassera pas 10 m au faitage et la volumétrie devra être à l'échelle des bâtis traditionnels du Pays Basque. L'implantation à l'alignement des voiries sera privilégiée.



ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS INDIVIDUELS OU GROUPES

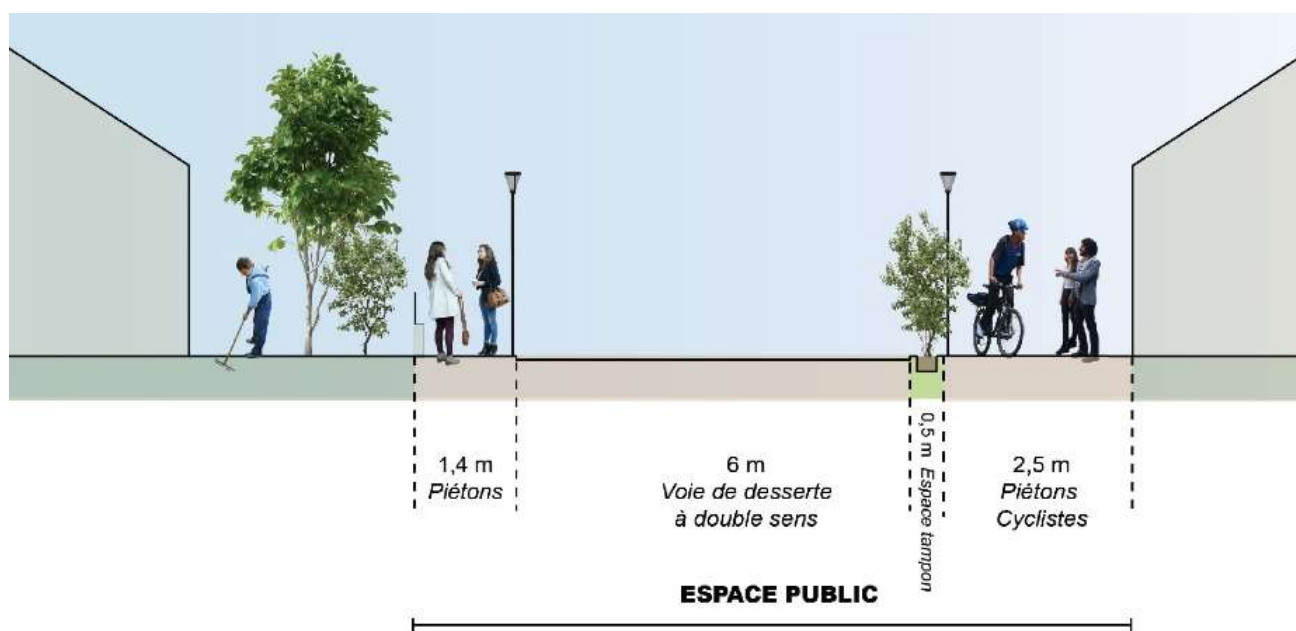
Le schéma indique le secteur d'implantation privilégiée de logements individuels ou groupés (habitat intermédiaire, maisons en bande...). La hauteur des constructions ne dépassera pas 8 m au faitage et la volumétrie devra être à l'échelle des bâtis traditionnels du Pays Basque.

2.5 ILLUSTRATION D'UN AMENAGEMENT REALISABLE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)



L'aménagement illustré prévoit la réalisation de 10 logements individuels et 44 logements intermédiaires et en petits collectifs, soit un total de 54 logements.

La densité brute moyenne sur le secteur est donc de 21 logements/hectare.



Coupe de principe sur la voie structurante à créer pour le secteur

13. SECTEUR IBARRON - XOXOTARTEA

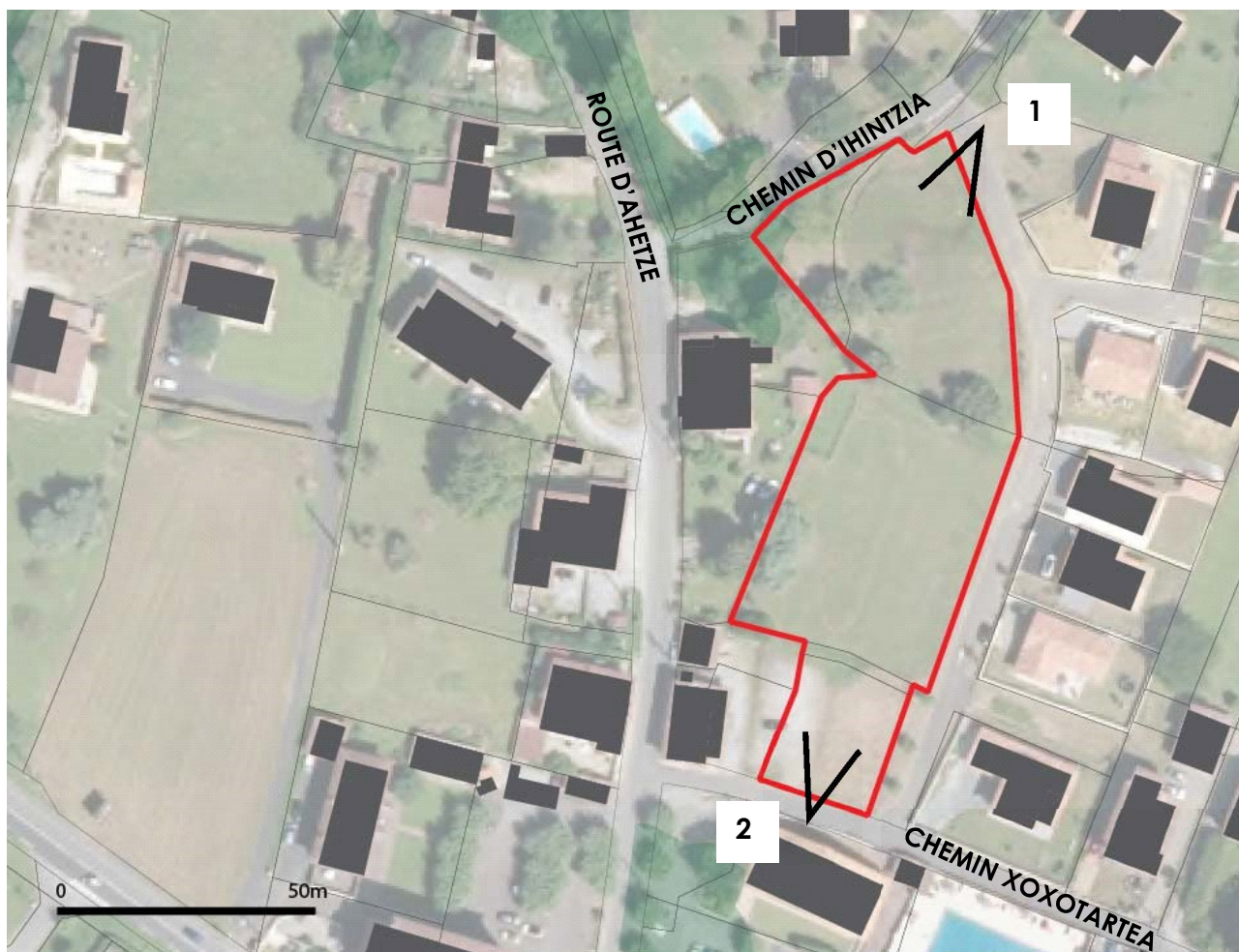
1. CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Xoxotarteia a une **superficie de 0,41 Ha**.

Le secteur est situé dans le quartier d'Ibarron, dans un tissu urbain constitué de maisons individuelles. Entre le secteur et la RD918 au sud se trouve un hôtel restaurant qui bénéficie d'une fréquentation importante dans le quartier.

Le secteur est desservi au sud par le chemin Xoxotarteia et à l'est par une voie nouvelle qui dessert plusieurs lots urbanisés ces dernières années. Au nord, le chemin d'Ihintzia longe également le secteur. Le chemin Xoxotarteia et le chemin Ihintzia présentent des emprises assez étroites. Ils sont connectés à l'ouest à la route d'Ahetze ou RD855 qui constitue un axe structurant dans le quartier.

Le terrain est en pente vers le sud avec des vues dégagées depuis la partie haute du site au nord. La partie sud du terrain est quant à elle relativement plate. On trouve quelques arbres en bordure ouest du secteur et au centre du terrain.





2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les opérations, constructions ou aménagements projetés doivent rendre possible ou, à tout le moins, ne pas compromettre les dispositions indiquées ci-dessous.

2.1 PROGRAMME

- Le programme devra permettre l'aménagement de secteurs d'habitat avec des aménagements piétonniers et espaces publics à usage collectif.
- La forme urbaine proposera de l'habitat individuel groupé ou des petits collectifs (10 logements maximum).
- La densité brute moyenne recherchée sur le secteur est de 20 à 25 logements / hectare.
- Mixité sociale et fonctionnelle (cf. règlement) :
- pour toute opération de 4 logements à 10 logements, l'opérateur réalisera a minima 50 % de logements sociaux (en accession ou en locatif) du nombre total de logements produits

2.2 ACCES ET RESEAUX

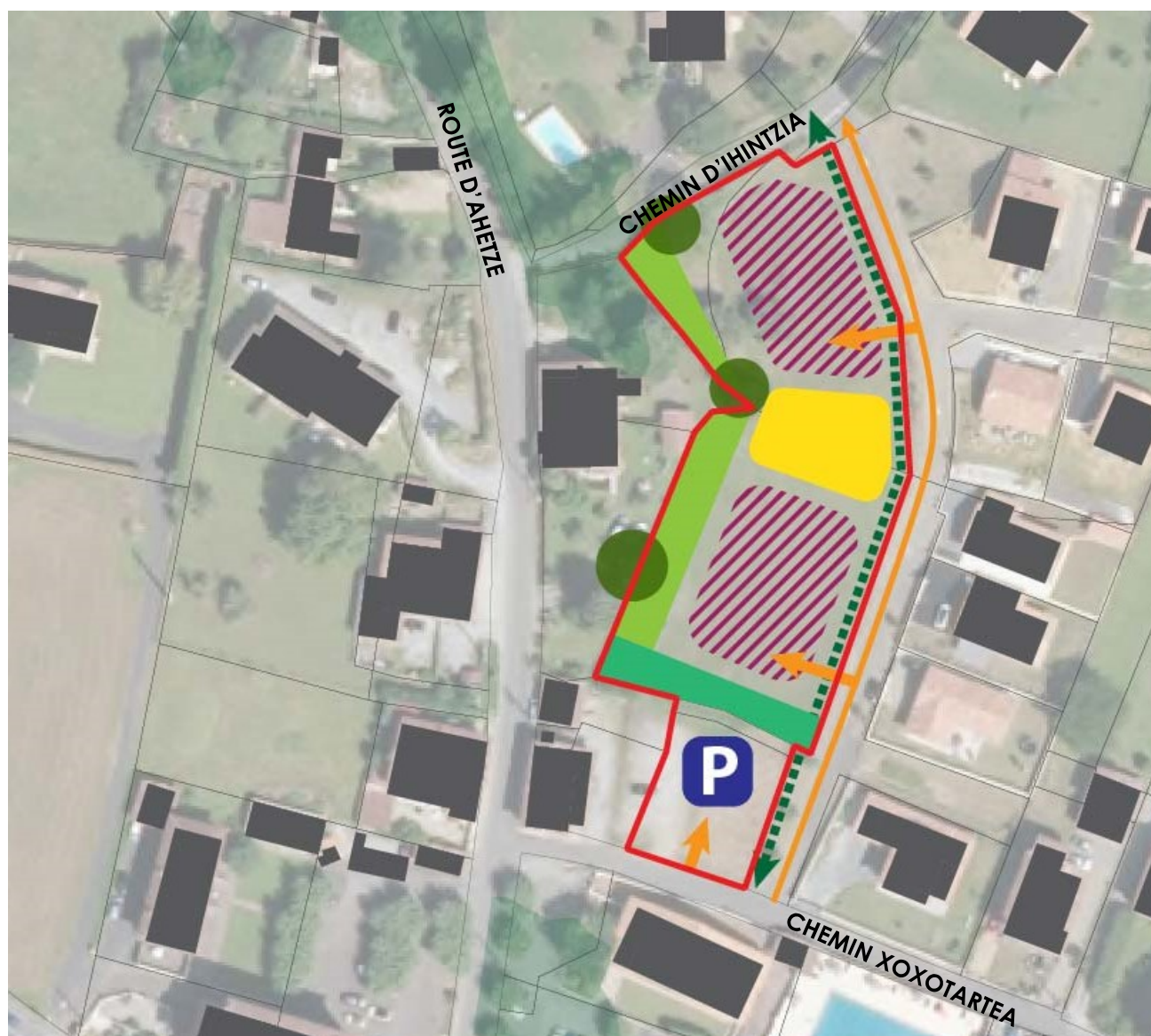
Les accès à la zone devront suivre les principes de desserte identifiés au schéma d'aménagement.

Les nouveaux accès au secteur seront limités à deux entrées / sorties depuis la voie à sens unique qui borde le terrain à l'est pour les accès aux logements. Cette voie pourra être élargie sur l'emprise de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Un accès supplémentaire pourra être aménagé au sud depuis le chemin Xoxotartea pour l'accès à la zone de stationnement destinée au restaurant.

Des accès piétons et cycles supplémentaires pourront être prévus de manière à offrir une trame de liaisons douces sur le secteur et en lien avec les aménagements existants ou projetés en dehors du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation.

2.3 ORIENTATIONS GRAPHIQUES



PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE LA PRESENTE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

-  **VOIE DE DESSERTE PRINCIPALE A SENS UNIQUE**
Le schéma indique le tracé de la voie existante à sens unique. La voie sera accompagnée d'un cheminement piétons-cycle. Leur usage est destiné à être collectif. Cette voie pourra être élargie sur l'emprise de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
-  **PRINCIPE D'ACCES AU SECTEUR**
Le schéma indique l'emplacement de principe des accès au secteur. Afin de préserver la hiérarchie du réseau viaire, la largeur de chaussée ne dépassera pas 5 m et pourra être traitée à double sens, ou en voirie partagée.
-  **CHEMINEMENT PIETON / CYCLE A AMENAGER**
Le schéma indique le tracé de principe d'une liaison douce d'accompagnement de la voie à sens unique. La liaison douce permettra une utilisation quotidienne par tout temps et de manière sécurisée. Son usage est destiné à être collectif. Sa largeur devra être supérieure ou égale à 1,40 m et elle bénéficiera d'un traitement paysager. Elle sera connectée au réseau de liaisons douces inter quartiers de la commune.
-  **ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE**
Le schéma indique l'emplacement de principe d'un espace public de proximité pour un usage de voisinage. Il s'agit de créer un lieu d'échange et de rencontre. La placette peut accueillir du stationnement limité pour les riverains et visiteurs mais devra privilégier le piéton et les espaces plantés et arborés. Les espaces devront s'appuyer sur des principes d'usage polyvalent de l'espace, de simplicité des traitements en cohérence avec les espaces publics du centre bourg.
-  **GESTION PAYSAGEE DES EAUX PLUVIALES**
Le schéma indique l'emplacement de principe d'un espace non constructible dédié à des espaces verts et à la réalisation d'ouvrages collectifs de rétention aériens paysagers de type bassin de rétention, noues, fossés...
-  **FRANGE PLANTEE ET PAYSAGEE**
Le schéma indique l'emplacement de principe d'aménagements paysagers en frange des espaces urbanisés. Les plantations des limites (massifs, haies mélangées, arbres de haute tige) contribueront à créer un écran végétal et à gérer l'interface entre le secteur et son environnement immédiat.
-  **ARBRES REMARQUABLES A PRESERVER**
Le schéma indique la présence d'arbres existants en limite ouest du secteur. Les arbres et la végétation remarquable devront être préservés et maintenus dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la faisabilité des aménagements et si leur état sanitaire est satisfaisant. La végétation préservée participera aux aménagements paysagers sur le secteur et à la constitution de la frange plantée et paysagée.
-  **ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS COLLECTIFS OU GROUPES**
Le schéma indique le secteur d'implantation privilégiée de logements collectifs ou groupés (habitat intermédiaire, maisons en bande...). La hauteur des constructions ne dépassera pas 8 m au faitage et la volumétrie devra être à l'échelle des bâtis traditionnels du Pays Basque. L'implantation à l'alignement de la voie à l'est sera privilégiée.
-  **AIRE DE STATIONNEMENT PAYSAGEE DESTINEE AU RESTAURANT**
Le schéma indique la localisation d'une aire de stationnement à aménager. Cette aire de stationnement sera destinée aux usagers de l'Hotel-restaurant avoisinant. Elle bénéficiera d'un traitement paysagé et de plantations permettant une insertion harmonieuse dans son contexte urbain.

2.4 ILLUSTRATION D'UN AMENAGEMENT REALISABLE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)



L'aménagement illustré prévoit la réalisation de 3 logements en bande et de 5 logements en petit collectif pour un total de 8 logements.
La densité brute sur le secteur est donc de 20 logements/hectare.

14. SECTEUR IBARRON - IBARRONDOA

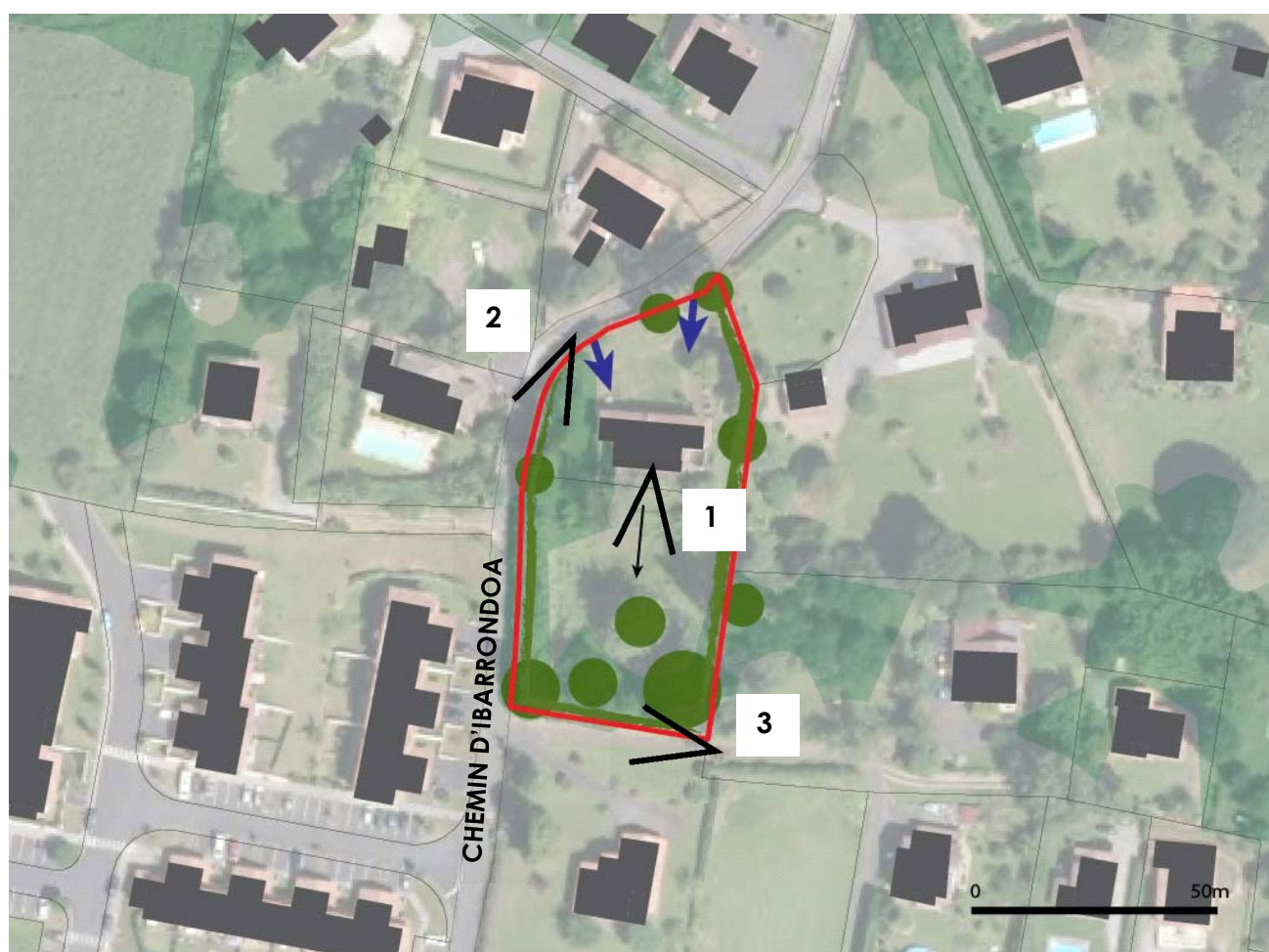
1. CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Ibarrondoa a une **superficie de 0,35 Ha**.

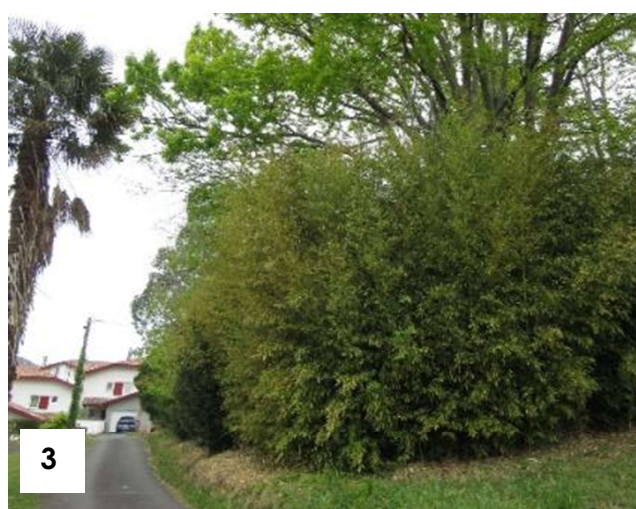
Le secteur est situé dans le quartier d'Ibarron, au nord de la RD918, dans un tissu urbain composé de maisons individuelles et d'une opération de logements collectifs au sud-ouest. Le terrain est longé sur ses limites ouest et nord par le chemin d'Ibarrondoa qui est assez étroit. Au sud, un chemin privé dessert plusieurs habitations. Les accès existants au terrain se situent en limite nord du site.

Le terrain est en pente vers le sud ce qui laisse voir des vues sur les reliefs depuis les points hauts. Le terrain est actuellement occupé par une maison d'habitation implantée sur le point haut du site.

Le secteur Ibarrondoa est actuellement assez boisé notamment sur ses limites. On trouve différentes essences d'arbres de haute tige avec des spécimens relativement âgés (eucalyptus, chêne, épicéas, pins...). Ce cadre végétal participe à la qualité paysagère sur le secteur.



-  PERIMETRE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
-  ACCES EXISTANTS AU SECTEUR
-  ARBRES ET VEGETATION REMARQUABLE
-  PENTE NATURELLE DU TERRAIN



2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les opérations, constructions ou aménagements projetés doivent rendre possible ou, à tout le moins, ne pas compromettre les dispositions indiquées ci-dessous.

2.1 PROGRAMME

- Le programme devra permettre l'aménagement de secteurs d'habitat avec des aménagements piétonniers et espaces publics à usage collectif.
- La forme urbaine proposera de l'habitat individuel groupé ou des petits collectifs (10 logements maximum).
- La densité brute moyenne recherchée sur le secteur est de 20 à 25 logements / hectare.
- Mixité sociale et fonctionnelle (cf. règlement) : Emplacement réservé en vue du programme de logement suivant : 100 % de logements sociaux.

2.2 ACCES ET RESEAUX

Les accès à la zone devront suivre les principes de desserte identifiés au schéma d'aménagement.

Les nouveaux accès au secteur seront limités à une entrée / sortie depuis le chemin d'Ibarrondoa en partie nord du secteur. Les accès directs aux lots depuis le chemin d'Ibarrondoa à l'ouest du secteur sont interdits. Ce chemin pourra par ailleurs être élargi sur l'emprise de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Des accès piétons et cycles supplémentaires pourront être prévus de manière à offrir une trame de liaisons douces sur le secteur et en lien avec les aménagements existants ou projetés en dehors du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation.

2.3 ORIENTATIONS GRAPHIQUES



PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE LA PRESENTE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PRINCIPE D'ACCES AU SECTEUR

Le schéma indique l'emplacement de principe de l'accès au secteur. Afin de préserver la hiérarchie du réseau viaire, la largeur de chaussée ne dépassera pas 5 m et pourra être traitée à double sens, ou en voirie partagée.



CHEMINEMENT PIETON / CYCLE A AMENAGER

Le schéma indique le tracé de principe d'une liaison douce d'accompagnement de la voie existante. La liaison douce permettra une utilisation quotidienne par tout temps et de manière sécurisée. Son usage est destiné à être collectif. Sa largeur devra être supérieure ou égale à 1,40 m et elle bénéficiera d'un traitement paysager. Elle sera connectée au réseau de liaisons douces inter quartiers de la commune.



ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE

Le schéma indique l'emplacement de principe d'un espace public de proximité pour un usage de voisinage. Il s'agit de créer un lieu d'échange et de rencontre. La placette peut accueillir du stationnement limité pour les riverains et visiteurs mais devra privilégier le piéton et les espaces plantés et arborés. Les espaces devront s'appuyer sur des principes d'usage polyvalent de l'espace, de simplicité des traitements en cohérence avec les espaces publics du centre bourg.



FRANGE PLANTEE ET PAYSAGEE POUVANT SERVIR A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le schéma indique l'emplacement de principe d'un espace non constructible dédié à des aménagements paysagers et à la réalisation d'ouvrages collectifs de rétention aériens paysagers de type bassin de rétention, noues, fossés... Les plantations des limites (massifs, haies mélangées, arbres de haute tige) et la préservation des arbres existants contribueront à créer un écran végétal et à gérer l'interface entre le secteur et son environnement immédiat.



ARBRES ET VEGETATION REMARQUABLE A PRESERVER

Le schéma indique la présence de haies, d'arbres et de végétation qualitative sur le secteur et sur ses limites. Les arbres et la végétation remarquable devront être préservés et maintenus dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la faisabilité des aménagements et si leur état sanitaire est satisfaisant. La végétation préservée participera aux aménagements paysagers sur le secteur.



ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS COLLECTIFS OU GROUPES

Le schéma indique le secteur d'implantation privilégiée de logements collectifs ou groupés (habitat intermédiaire, maisons en bande...). La hauteur des constructions ne dépassera pas 8 m au faitage et la volumétrie devra être à l'échelle des bâtis traditionnels du Pays Basque. L'implantation en partie haute du terrain sera privilégiée.

INDICATIONS HORS PERIMETRE DE L'OAP :



VOIE DE DESSERTE PRINCIPALE A ELARGIR (chemin d'Ibarrondoa)

Le schéma indique le tracé de la voie de desserte du secteur. Son usage est destiné à être collectif. L'emprise de la voirie devra permettre la circulation automobile sécurisée à double sens. Ce chemin pourra être élargi sur l'emprise de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

2.4 ILLUSTRATION D'UN AMENAGEMENT REALISABLE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)



L'aménagement illustré prévoit la réalisation de 8 logements intermédiaires.
La densité brute sur le secteur est donc de 23 logements/hectare.

15. SECTEUR IBARRON - IHINTZIA

1. CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES (extrait du rapport de présentation)

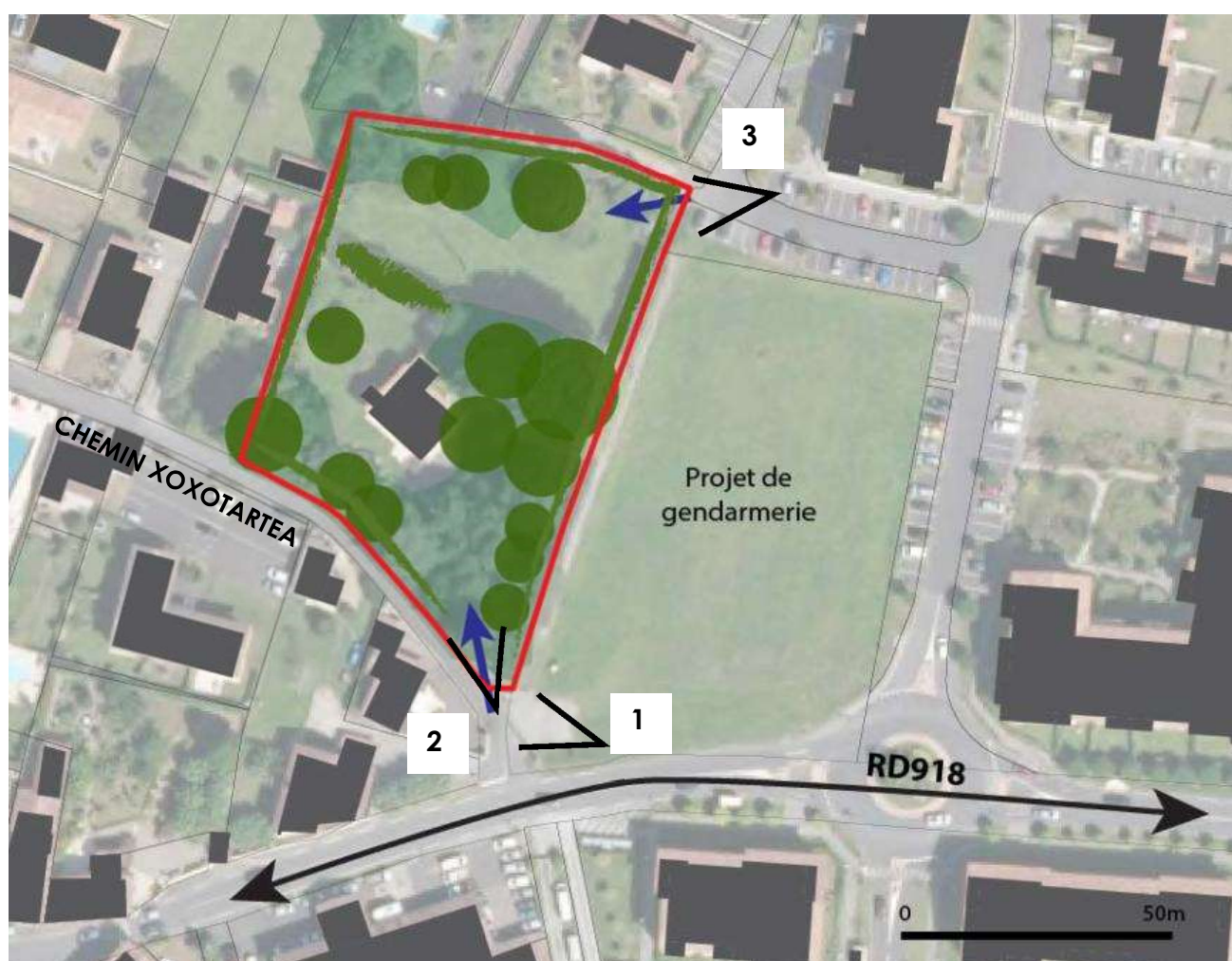
Le secteur Ihintzia a une **superficie de 0,52 Ha.**

Le secteur est situé au cœur du quartier d'Ibarron, à proximité de la RD 918 et non loin de la place du Fronton qui constitue le centre historique de ce quartier. Le terrain est situé à proximité d'une parcelle sur laquelle un projet de construction d'une gendarmerie est à l'étude.

Le terrain étudié est relativement plat et présente un cadre boisé (platanes, châtaigniers, épicéas, pins maritimes...) au sein duquel est implantée une construction à usage d'habitation.

Le terrain dispose de deux accès potentiels au nord-est et au sud-est du secteur. Le site est bordé au sud par le chemin Xoxotartea qui est assez étroit et qui constitue une voie de desserte locale pour le quartier.

L'emprise du site, sa situation centrale dans le quartier et ses caractéristiques morphologiques font de ce secteur un terrain à enjeux pour la commune qui souhaite renforcer la présence d'équipements publics pour le quartier.



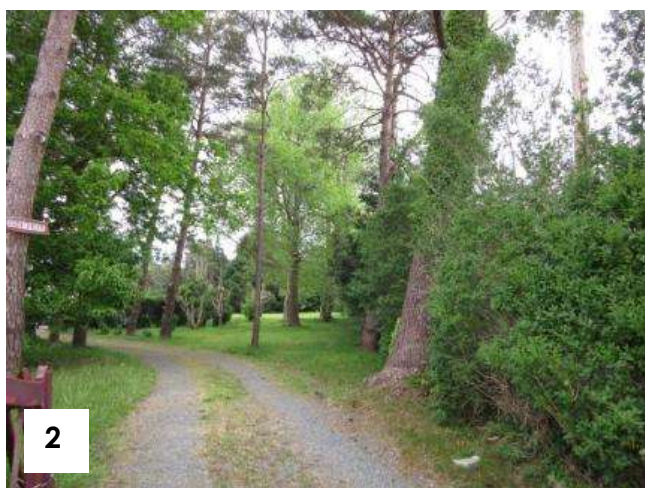
PERIMETRE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



ACCES POTENTIELS AU SECTEUR



ARBRES ET VEGETATION REMARQUABLE



2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les opérations, constructions ou aménagements projetés doivent rendre possible ou, à tout le moins, ne pas compromettre les dispositions indiquées ci-dessous.

2.1 PROGRAMME

- Le programme devra permettre l'aménagement d'un secteur d'équipements publics avec des aménagements piétonniers et espaces publics à usage collectif.

2.2 ACCES ET RESEAUX

Les accès à la zone devront suivre les principes de desserte identifiés au schéma d'aménagement. L'accès existant au secteur sera maintenu comme accès préférentiel au secteur. Il sera aménagé et sécurisé.

Le chemin Xoxotartea qui est étroit pourra être élargi sur l'emprise de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Des accès piétons et cycles supplémentaires pourront être prévus de manière à offrir une trame de liaisons douces sur le secteur et en lien avec les aménagements existants ou projetés en dehors du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation.

2.3 ORIENTATIONS GRAPHIQUES



PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE LA PRESENTE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



ACCES PREFERENTIEL AU SECTEUR

Le schéma indique l'emplacement préférentiel de l'accès au secteur. Afin de préserver la hiérarchie du réseau viaire, la largeur de chaussée ne dépassera pas 5 m et pourra être traitée à double sens, ou en voirie partagée.



LIAISON DOUCE / CHEMINEMENT PIETON / CYCLE A AMENAGER

Le schéma indique le tracé de principe d'une liaison douce dont l'usage est destiné à être collectif. La liaison douce permettra une utilisation quotidienne par tout temps et de manière sécurisée. Sa largeur devra être supérieure ou égale à 1,40 m et elle bénéficiera d'un traitement paysager. Elle sera connectée au réseau de liaisons douces interquartiers de la commune.



FRANGE PLANTEE A MAINTENIR ET A RENFORCER

Le schéma indique l'emplacement de principe d'aménagements paysagers en frange des espaces urbanisés. Les plantations existantes des limites (massifs, haies mélangées, arbres de haute tige) seront préservées et seront complétées de manière à créer un écran végétal et à gérer l'interface entre le secteur et son environnement immédiat.



ARBRES ET VEGETATION REMARQUABLE A PRESERVER

Le schéma indique la présence de haies, d'arbres et de végétation qualitative sur le secteur et sur ses limites. Les arbres et la végétation remarquable devront être préservés et maintenus dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la faisabilité des aménagements et si leur état sanitaire est satisfaisant. La végétation préservée participera aux aménagements paysagers sur le secteur.

INDICATIONS HORS PERIMETRE DE L'OAP :



VOIE DE DESSERTE PRINCIPALE A ELARGIR (chemin d'Ibarrondoa)

Le schéma indique le tracé de la voie de desserte à sens unique du secteur. Son usage est destiné à être collectif. L'emprise de la voirie devra permettre la circulation automobile sécurisée. Ce chemin pourra être élargi sur l'emprise de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

2.4 ILLUSTRATION D'UN AMENAGEMENT REALISABLE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)



L'aménagement illustré prévoit la construction d'un équipement public de type scolaire avec des espaces végétalisés, une cour de récréation et une aire de stationnement de proximité.

16. SECTEUR ZAMARINA

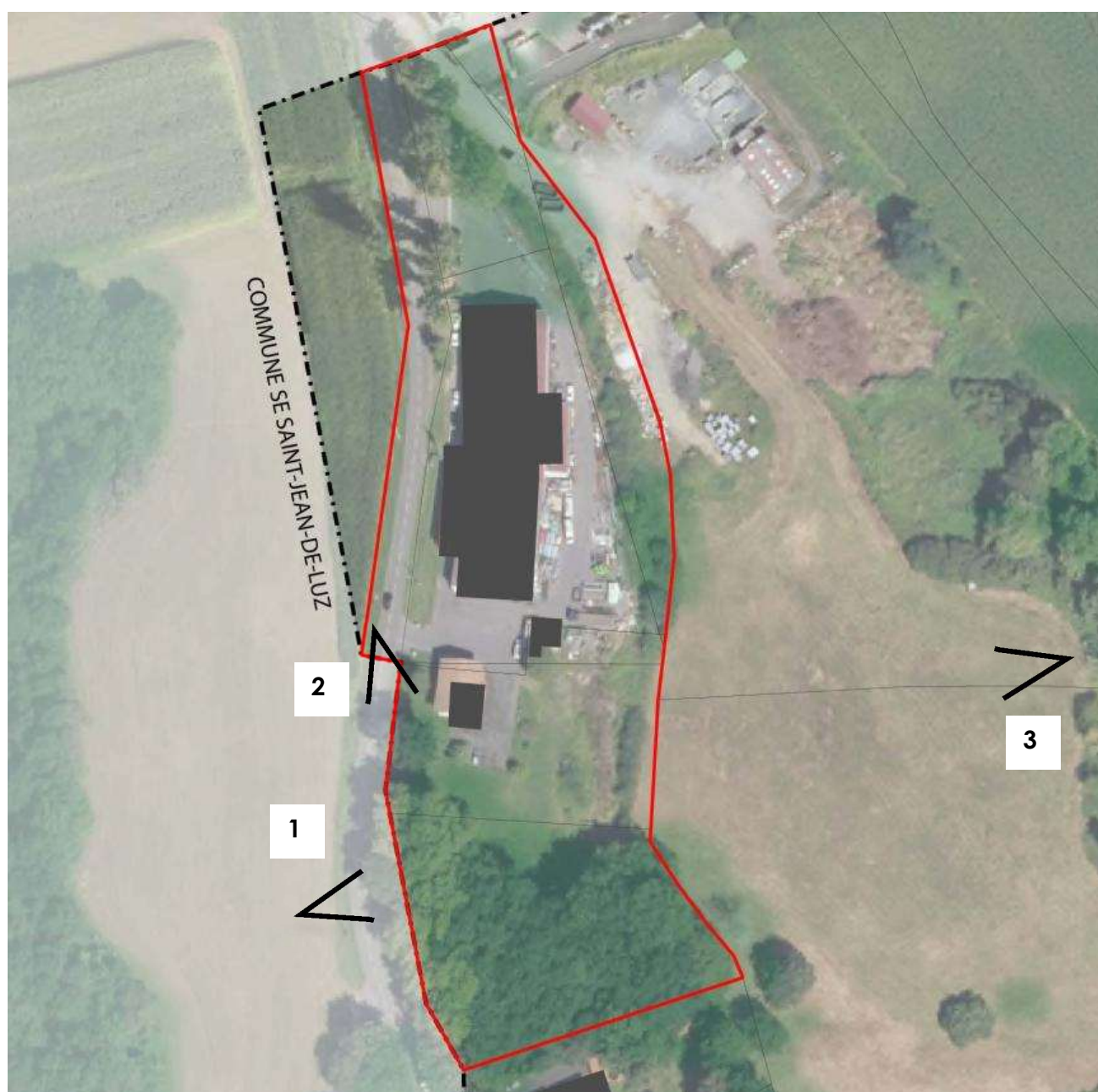
1. CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES (extrait du rapport de présentation)

Le secteur Zamarina a une **superficie de 0,68 Ha.**

Le secteur est situé en limite nord-ouest de la commune de Saint-Pée-sur-Nivelle, à la limite avec la commune de Saint-Jean-de-Luz. Le site est situé en bordure de la Vieille Route de Saint Pée qui est un axe structurant sur le territoire.

Le site est bordé au nord par des locaux d'activité (central sport club, Housset métal) ainsi que par la déchetterie de Saint-Jean de Luz située en limite communale. Au sud quelques maisons d'habitation sont implantées le long de la Vieille Route de Saint Pée.

Le secteur Zamarina est en pente vers l'est. La partie sud du secteur est actuellement boisée avec quelques chênes remarquables.





2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les opérations, constructions ou aménagements projetés doivent rendre possible ou, à tout le moins, ne pas compromettre les dispositions indiquées ci-dessous.

2.1 PROGRAMME

- Le programme devra permettre l'aménagement d'un secteur d'activités économiques avec des aménagements piétonniers et espaces publics à usage collectif.

2.2 ACCES ET RESEAUX

Les accès à la zone devront suivre les principes de desserte identifiés au schéma d'aménagement. Les nouveaux accès au secteur seront limités à une entrée / sortie depuis la Vieille Route de Saint-Pée.

Des accès piétons et cycles supplémentaires pourront être prévus de manière à offrir une trame de liaisons douces sur le secteur et en lien avec les aménagements existants ou projetés en dehors du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation.

2.3 ORIENTATIONS GRAPHIQUES



 PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE LA PRESENTE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

 PRINCIPE D'ACCES AU SECTEUR
Le schéma indique l'emplacement de principe de l'accès au secteur.



PRINCIPE DE DESSERTE DE LA ZONE 2AUY

Le schéma indique le tracé de principe de la voie de desserte future de la zone 2AUY. Son emprise doit être maintenue non bâtie pour permettre la construction future d'une liaison viaire.



FRANGE PLANTÉE A MAINTENIR ET A RENFORCER

Le schéma indique l'emplacement de principe d'aménagements paysagers en frange des espaces urbanisés. Les plantations existantes des limites (chênes, arbres de hautes tiges, haies) seront préservées et seront complétées de manière à créer un écran végétal et à gérer l'interface entre le secteur et son environnement immédiat.



CHENES REMARQUABLE A PRESERVER

Le schéma indique la présence de chênes remarquables sur les limites du secteur. Ces arbres devront être préservés et maintenus dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la faisabilité des aménagements et si leur état sanitaire est satisfaisant. Les chênes préservés participeront aux aménagements paysagers sur le secteur.

2.4 ILLUSTRATION D'UN AMENAGEMENT REALISABLE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)



L'aménagement illustré prévoit la construction de bâtiments destinés à des activités économiques tout en permettant le maintien des chênes remarquables et des franges boisées du secteur.