

# **REGION NOUVELLE AQUITAINE**

**PREFECTURE DES PYRENEES-ATLANTIQUES**

## **ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ITXASSOU (64250)**

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUIVI DES CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Enquête publique déroulée pendant 38 jours consécutifs du 8 décembre 2022 au 14 janvier 2023 inclus.

Le commissaire enquêteur

Michel CAZAUBON



# PARTIE I



## **PARTIE I**

# **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

## **SOMMAIRE**

### **1 CADRE GENERAL DE L'ENQUÊTE**

- 1.1 Objet de l'enquête
- 1.2 Cadre législatif et réglementaire de l'enquête

### **2 PRESENTATION DU PROJET**

- 2.1 Sa situation
- 2.2 Ses principales caractéristiques et ses objectifs
- 2.3 Composition et complétude du dossier

### **3 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

- 3.1 Désignation et mission du commissaire enquêteur
- 3.2 Préparation de l'enquête publique
- 3.3 Publicité de l'enquête publique
- 3.4 Visite des lieux

### **4 DEROULEMENT ET CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

- 4.1 Organisation et tenue des permanences
- 4.2 Clôture de l'enquête publique

### **5 OBSERVATIONS RECUEILLIES : RELEVÉ , ANALYSE, RÉPONSES DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS BASQUE**

- 5.1 Les thèmes émergents
- 5.2 Les contributions déposées lors de l'enquête publique



# PARTIE I

## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### 1 CADRE GENERAL DE L'ENQUÊTE

#### 1.1 Objet de l'enquête

Par délibération du 18 juin 2012 le conseil municipal d'ITXASSOU a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme (PLU) et a défini les modalités de la concertation avec le public à mettre en œuvre durant toute l'élaboration du projet de révision.

Pour tirer les conséquences du transfert de la compétence en matière d'urbanisme confié à la communauté d'agglomération du Pays Basque créée, par l'arrêté n°64-2016-07-13-01 du 13 juillet 2016 du préfet des Pyrénées-Atlantiques, le conseil municipal d'ITXASSOU, dans sa séance du 27 février 2017, a donné son accord pour que la communauté d'agglomération poursuive la procédure de révision engagée cinq auparavant. Cette dernière a confirmé son accord quant à la reprise de la procédure par délibération du conseil communautaire du 8 avril 2022.

Dans sa séance du 10 avril 2021, le conseil communautaire de l'agglomération du Pays Basque a approuvé les orientations devant se traduire dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune. Quatre grandes orientations ont ainsi été approuvées : en premier lieu, l'intention de marquer l'identité du village pour que la commune retrouve une vraie centralité apte à devenir l'axe de la vie sociale, en second lieu, la valorisation et le maintien des dynamiques de l'espace rural, en troisième lieu, la maîtrise d'un développement économe en matière foncière, enfin, le soutien à l'économie locale et l'organisation des déplacements.

Il convient de rappeler que, durant les années précédentes, conformément aux modalités de la concertation publique définies en 2012, deux débats se sont tenus sur les orientations générales du PADD : l'une le 27 février 2014, l'autre le 30 mars 2016. Les évolutions législatives, notamment en matière de sobriété foncière et de lutte contre l'étalement urbain, intervenues depuis les premiers débats, ont rendu nécessaire de redéfinir les grandes orientations du PADD. Telles sont les raisons qui ont justifié l'approbation le 10 avril 2021, par le conseil communautaire, des nouvelles grandes orientations en matière d'urbanisme après débat préalable au sein du conseil municipal de la commune d'ITXASSOU tenu lors de sa séance du 8 avril 2021.

L'approbation du PADD est intervenue au terme d'une période d'élaboration au cours de laquelle ont

été mises en œuvre les modalités de la concertation publique telle que définies par la délibération du conseil municipal d'ITXASSOU du 18 juin 2012 à savoir :

- une information dispensée aux habitants via le bulletin municipal indiquant les grandes étapes de la réalisation du projet de PLU et précisant son état d'avancement. Les bulletins municipaux sont les suivants : Juillet 2012, Janvier 2013, Juillet 2013, Janvier 2014, Juillet 2014, Janvier 2015, Juillet 2015, Janvier 2016, Juillet 2016, Janvier 2017, Rentrée 2017, Juillet 2018, Janvier 2019, Janvier 2020, Janvier 2021, Mai 2021, Octobre 2021, Janvier 2022, Avril 2022, Juillet 2022, Octobre 2022 ;
- durant toute la phase d'étude, des documents d'analyse de la situation communale mis à disposition du public à la mairie, accompagnés d'un registre pour consigner les éventuelles observations du public. Le registre a été déposé le 27 juin 2012 ;
- présentation en réunion publique des orientations du PADD débattues par le conseil municipal, illustrées par un document de synthèse mis à disposition du public accompagné d'un registre pour y déposer toutes observations. Deux réunions publiques ont été organisées les 27 février 2014 et 30 mars 2016.

Au terme de ses étapes, le projet de révision du plan local d'urbanisme d'ITXASSOU a été arrêté par délibération du conseil communautaire du Pays Basque en date du 9 juillet 2022. Le bilan de la concertation est annexé à la délibération. Il rend compte de manière détaillée de la mise en œuvre des moyens mobilisés durant toute la phase d'élaboration du projet de révision du plan local d'urbanisme conformément à la délibération du 18 juin 2012 de la commune d'ITXASSOU.

## 1.2 Cadre législatif et réglementaire de l'enquête

Le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune d'ITXASSOU est soumis aux dispositions :

- du titre V du livre 1er du code de l'urbanisme relatif aux plans locaux d'urbanisme, notamment, ainsi que les dispositions du titre préliminaire concernant, d'une part la concertation et d'autre part l'évaluation environnementale mentionnées respectivement aux articles L. 103-2 et suivants et L. 104-1 et suivants dudit code, partie législative et partie réglementaire ;
- du chapitre III, du titre II du livre Ier du même code, partie législative et partie réglementaire, soit les articles L. 123-1 à L. 123-18 et les articles R. 123-1 à R. 123-27 pour l'enquête publique ;
- de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, dite « loi Montagne » ;
- de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne ;



- de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;
- de l'instruction du Gouvernement du 12 octobre 2018 relative aux dispositions particulières à la montagne du code de l'urbanisme.

Le projet de révision du plan local d'urbanisme se doit d'être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'agglomération de Bayonne et du sud des Landes approuvé le 6 février 2014, du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la Nouvelle Aquitaine approuvé le 27 mars 2020, ainsi que du plan climat air énergie territorial (PCAET) du Pays basque approuvé le 19 juin 2021.

En outre, le territoire communal est concerné :

par les protections édictées au titre de la directive « Habitats, faune, flore », à savoir :

- le site Natura 2000 du Massif du Mondarrain et de l'Artzamendi référencé FR7200759 ;
- le site Natura 2000 de la Nive référencé FR7200786 ;
- le site de la Vallée de la Nive des Aldudes, col de Lindux référencé FR7212012 ;

et par le site de la Vallée de la Nive des Aldudes, col de Lindux référencé FR7212012 au titre des protections relevant de la directive « Oiseaux ». Ce site, rare, accueille l'ensemble des espèces de poissons migrateurs du territoire français, excepté l'esturgeon européen.

## **2 PRESENTATION DU PROJET**

### **2.1 Sa situation**

La commune d'ITXASSOU est située au sud-est du département des Pyrénées-Atlantiques. Elle rassemble sur son territoire de presque 4000 hectares, une population de 2168 habitants.

Elle est membre de la communauté d'agglomération du Pays-basque depuis le 1er janvier 2017 date de création de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, lequel se compose de cent cinquante-huit communes totalisant ainsi une population de 315 195 habitants (INSEE, 2019).

Le territoire communal est traversé par le cours d'eau de la Nive et sa plaine inondable. Il présente un relief marqué par la vallée de la Nive, les espaces de collines agricoles et les secteurs de montagne pastorale.

Les routes départementales n°918 et 932 reliant le littoral à l'arrière-pays desservent la commune.

Ces voies de circulation génèrent un trafic important.

La commune s'est développée autour de plusieurs centralités historiques en fonction du relief et du réseau hydrographique. Ses espaces urbanisés se localisent principalement au nord du territoire dans la plaine et le long de la Nive. Quelques hameaux agricoles et diverses constructions diffusent ponctuent les espaces agricoles, notamment sous la forme de fermes et de bergeries, implantés le long des voies de circulation ou en bordure des cours d'eau.

Les massifs de l'Artzamendi et du Mondarrain occupent la zone sud du territoire communal. Pour cette raison, la commune est concernée par les dispositions de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne (dite Loi Montagne).

## 2.2 Ses principales caractéristiques et ses objectifs

Le projet d'aménagement et de développement durable retenu par la communauté d'agglomération du Pays-Basque pour la commune d'ITXASSOU retient quatre axes orientations qui reposent sur des objectifs dont l'objet est d'assurer un développement urbain cohérent libellé comme suit :

1 – Retrouver une vraie centralité qui parque l'identité du village et devienne l'axe de la vie sociale en aménageant le bourg ancien pour en faire un réel lieu de vie, en confortant le pôle commercial d'entrée de bourg et en préservant les coupures d'urbanisation existantes délimitant les contours du bourg, enfin, en repensant la mobilité à l'échelle de cette nouvelle centralité ;

2 – Valoriser et maintenir les dynamiques de l'espace rural en renforçant les quartiers de l'église et Errobi dans leurs fonctions urbaines, tout en maintenant les autres quartiers et hameaux dans leurs limites actuelles et en valorisant le bâti existant. Il s'agit de garantir la pérennité des espaces naturels et montagnards ainsi que les continuités écologiques en assurant la prise en compte de la ressource en eau dans le projet communal ;

3 – Viser un modèle de développement économe en foncier, en maîtrisant la croissance démographique, en favorisant une offre en habitat mixte adaptée aux besoins de la population et en modérant la consommation d'espaces ;

4 – Soutenir l'économie locale et organiser les déplacements en maintenant et développant une agriculture vivante et dynamique, tout en soutenant le développement économique de la commune et en favorisant le développement des communications numériques, l'organisation et l'optimisation des déplacements et le développement de la multi-modalité.

## 2.3 Composition et complétude du dossier

Le dossier se compose des documents et pièces suivantes :

- la délibération du conseil communautaire de l'agglomération du Pays-basque du 9 juillet 2022 arrêtant le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune d'ITXASSOU à laquelle est joint le bilan de la concertation publique menée durant

l'élaboration du projet de révision ;

- le rapport de présentation (pièces A0 à A4) ;
- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) (pièce B) ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (pièce C) ;
- le règlement d'urbanisme (pièce E) ;
- les documents graphiques (pièces ED) ;
- les annexes :
  - les pièces de procédure ;
  - les pièces écrites ;
  - le plan des servitudes d'utilité publiques s'appliquant sur le territoire de la commune d'ITXASSOU ;
  - le plan de prévention des risques d'inondation ;
  - le plan d'exposition au bruit des aérodromes ;
  - le plan du réseau public d'assainissement collectif ;
  - le plan du réseau public d'eau potable ;
  - la couverture des zones constructibles par la défense contre l'incendie ;
  - les études de sol ;
  - l'étude urbaine diagnostic territorial réalisée en février 2022 ;
  - la carte de l'état des lieux agricole sur la commune d'ITXASSOU ;
  - le périmètre de la zone d'aménagement différé (ZAD) du bourg ;
  - le périmètre de prise en considération du projet d'aménagement et de requalification du centre « La Nive » conformément aux dispositions du 3° de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme ;
- le dossier administratif comprenant les pièces suivantes :
  - l'avis rendu par la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) le 28 octobre 2022 au titre de l'évaluation environnementale ;
- le registre d'enquête publique sous sa forme « papier » et sous sa forme dématérialisée accessible via le lien : <https://www.registre-dematerialise.fr/4328> ;
- l'arrêté du président de la communauté d'agglomération du Pays basque du 17 novembre 2022 relatif à la prescription de l'enquête publique portant sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune d'ITXASSOU.

### **3 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

#### **3.1 Désignation et mission du commissaire enquêteur**

Par décision n° E22000086/64 du 4 novembre 2022 de la présidente du tribunal administratif de Pau a désigné Monsieur Michel CAZAUBON, commissaire enquêteur figurant sur les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022. Cette décision a été prise à la requête du président de la communauté d'agglomération du Pays-basque pour l'organisation d'une enquête publique ayant pour objet l'élaboration du projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune d'ITXASSOU.

Par le présent rapport, le commissaire enquêteur rend compte de la mission qui lui a été confiée et qu'il a accomplie conformément aux textes législatifs et réglementaires en vigueur relatifs à la matière dont il s'agit et en application des dispositions de l'arrêté communautaire portant organisation de l'enquête.

### 3.2 Préparation de l'enquête publique

La direction générale adjointe « stratégie territoriale, aménagement et habitat » de la communauté d'agglomération du Pays-Basque s'est rapprochée du commissaire enquêteur pour lui proposer un projet d'arrêté organisant les modalités de l'enquête. D'un commun accord, ont été fixés la période d'enquête, le nombre, les dates et heures des permanences du commissaire enquêteur à la mairie d'ITXASSOU, siège de l'enquête.

Les modalités de l'enquête ont ainsi été fixées par l'arrêté communautaire du 17 novembre 2022 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur l'élaboration du projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune d'ITXASSOU.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu prendre connaissance du dossier d'enquête ainsi que de l'avis d'enquête publique sur support papier en mairie d'ITXASSOU siège de l'enquête publique, sise 409 Karrika Nagusia, aux heures d'ouverture de celle-ci, du 8 décembre 2022 à 8h00 au 14 janvier 2023 à 12h00, ainsi que du dossier dématérialisé ouvert sur le site Internet de la communauté d'agglomération du Pays-basque accessible via le lien [www.communaute-paysbasque.fr/enquetes-publiques](http://www.communaute-paysbasque.fr/enquetes-publiques) ainsi que sur un poste informatique installé dans les locaux de la la mairie d'ITXASSOU et de la communauté d'agglomération du Pays-basque

### 3.3 Publicité de l'enquête publique

Un avis d'enquête a été régulièrement publié dans les quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête ; il a donné lieu à un rappel dans les huit premiers jours de celle-ci dans les conditions suivantes :

- publication dans le journal Sud-Ouest du 23 novembre 2022 ;
- publication dans le journal La République des Pyrénées du 23 novembre 2022 ;
- publication dans le journal Sud-Ouest du 15 décembre 2022 ;
- publication dans le journal La République des Pyrénées du 15 décembre 2022.

Ce même avis a été publié sur le site Internet de la communauté d'agglomération du Pays-basque à l'adresse [www.communaute-paysbasque.fr/enquetes-publiques/registre-dematerialise.fr/4328](http://www.communaute-paysbasque.fr/enquetes-publiques/registre-dematerialise.fr/4328)

L'avis d'enquête a fait l'objet d'un affichage régulier à la mairie d'ITXASSOU sur le lieu de l'enquête.

### 3.4 Visite des lieux

Le commissaire enquêteur a visité le territoire communal le mardi 6 décembre 2022 à l'issue » de la réunion préparatoire tenue en mairie à l'invitation du maire d'ITXASSOU et de la représentante de la communauté d'agglomération du Pays-Basque. D'autres visites ont été effectuées à l'issue des permanences tenues en mairie d'ITXASSOU. Certains lieux ont suscité une visite de terrain plus soutenue en raison des problématiques soulevées par le public : le centre bourg, le lotissement Irigoïnia, le quartier Panekau, l'aérodrome, le Pas de Roland, le quartier de l'église, la zone artisanale Errobi située au nord de la commune.

## 4 DEROULEMENT ET CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### 4.1 Organisation et tenue des permanences

Le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences en mairie d'ITXASSOU. La municipalité a réservé la salle du rez-de-chaussée à cet effet. Située dans le bâtiment principal, ce local est connu du public et facile d'accès.

Conformément aux dispositions de l'arrêté communautaire organisant l'enquête publique, celle-ci s'est déroulée durant trente-huit jours consécutifs du jeudi 8 décembre 2022 à 8h00 au samedi 14 janvier 2023 à 12h00 inclus. Les quatre permanences prévues se sont effectivement tenues, le jeudi 8 décembre 2022 de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30, premier jour de l'enquête, pour la seconde le samedi 17 décembre 2022 de 9h00 à 12h00, pour la troisième le jeudi 5 janvier 2023 de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30, enfin le samedi 14 janvier 2023 de 9h00 à 12h00, dernier jour de l'enquête.

Durant ces permanences, le commissaire enquêteur a reçu la visite de 43 personnes dont 22 ont déposé des observations ou remis des courriers.

### 4.2 Clôture de l'enquête publique

Le registre dédié à cette enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur a bien été mis à la disposition du public dès le premier jour d'enquête. Il a été clos par le commissaire enquêteur le samedi 14 janvier 2023 à 12h00. Au même moment, la communauté d'agglomération du Pays-basque a fermé le site Internet donnant accès au dossier et au registre d'enquête dématérialisés. Le

public a déposé 85 observations sur le registre dématérialisé.

Durant l'enquête publique, le commissaire enquêteur a reçu 44 observations écrites ou orales ou sous la forme d'un courrier. Les observations déposées sur le registre dématérialisé sont le fait de personnes ayant ou non rencontré le commissaire enquêteur ou déposé des observations sur le registre. Les dépôts, tant sur le registre papier que sur le registre dématérialisé, ont pu être réalisés par les mêmes membres d'une famille, tantôt ensemble, tantôt séparément voire les deux à la fois. Ce foisonnement a conduit le commissaire enquêteur à devoir effectuer un long et fastidieux dépouillement pour extraire la totalité des observations sans doublon. Ces dépôts sont listés dans le tableau reproduit en annexe à la présente partie I.

Les éléments les plus saillants à retenir de l'enquête publique sont présentés ci-après au chapitre 5 qui reprend intégralement le contenu du procès-verbal de synthèse que le commissaire enquêteur a remis en main propre à la communauté d'agglomération du Pays-basque le lundi 23 janvier 2023.

## **5 OBSERVATIONS RECUEILLIES : RELEVÉ , ANALYSE, RÉPONSES DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS BASQUE**

### **5.1 Les thèmes émergents**

Au terme du constat de complétude concernant les observations, l'enquête révèle que trois grandes préoccupations ont jalonné le comportement des itsasuar s'étant exprimés lors de l'enquête :

- a) Une demande de reclassement en zone agricole des parcelles incluses dans la zone naturelle le plus souvent pour permettre l'édification de bâtiments agricoles lorsque les terrains concernés sont utilisés par l'exploitant en dépit de leur incorporation dans la zone naturelle. Ces terrains, sont, pour l'essentiel situés dans les zones de montagne. Certaines demandes sont aussi motivées par le souhait d'assurer une cohérence entre le statut du sol et l'activité agricole soit dans un but de reconnaissance de la prise en compte de la réalité économique agricole en montagne soit pour des raisons qui tiennent au régime administratif des aides publiques à l'agriculture.
- b) Le « rétrécissement » de l'espace constructible de la zone U a motivé une importante partie des demandes exprimées par les itsasuar confrontés à la perte de constructibilité de leurs terrains classés en zone urbaine dans le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur mais incorporées dans les zones naturelles ou agricoles du futur PLU. Dans de nombreux cas, les demandeurs ont exprimés leur fidélité au territoire d'ITXASSOU, ou leurs racines remontant à plusieurs générations en arrière, ou encore, leur volonté de préserver la valeur foncière d'un patrimoine familial à transmettre pour l'installation de leur descendance sur le territoire d'ITXASSOU. Faisant la jonction avec ce type de demande, la volonté de certains itsasuar de voir s'effacer sur leur terrain la contrainte de la servitude d'espace boisé classé interdisant de manière absolue toute construction s'est également manifestée lors de l'enquête publique.

- c) Enfin, le commissaire enquêteur a été fortement impacté par le rejet qui s'est manifesté lors de cette enquête publique à l'égard de la création du nouveau quartier dit « La Place-Iribarnia et de ses orientations d'aménagement et de programmation dont celles relatives à la mobilité. Elles ont représenté approximativement le tiers des contributions déposées. Au-delà de certaines attaques de nature politique émises soit par des élus actuels anciens ou actuels, soit par d'anciens colistiers, la « musique de fond » qui s'est exprimée procède tout autant d'une nette critique sur la forme que sur le fond du nouveau projet.

La critique sur la forme pointe la méthode d'élaboration du projet qui a pu donner le sentiment d'une approximation souffrant d'un manque de consultation personnalisée, en dépit des publications sur le bulletin municipal et de la réunion publique réalisées durant les deux dernières années de réflexion préalable à l'enquête publique. Le bilan de la concertation, joint au dossier, rend compte des moyens déployés à cet égard. L'élaboration du nouveau projet, depuis les récentes élections municipales de mars 2020, ont conduit à une accélération des travaux contrairement à la période antérieure marquée par un rythme plus lent pour diverses raisons, dont notamment, la novation institutionnelle qu'a constitué la création le 1er janvier 2017 de la communauté d'agglomération du Pays-Basque, délégataire de la compétence en urbanisme par absorption de la compétence communale en cette matière.

La critique sur le fond s'est exprimée sur un mode plus dur, parfois non dénué d'une certaine violence à l'égard des impacts combinés générés par la création du nouveau quartier La Place-Iribarnia sur les grandes parcelles agricoles incorporées dans la zone à urbaniser et du projet de nouvelle mobilité qui s'y attache. Dans tous les cas, elle a montré la forte motivation des opposants à se mobiliser pour y tracer leur marque lors de l'enquête publique. Le thème de l'atteinte aux intérêts agricoles s'est manifesté assez largement au regard des contraintes légales imposées dans ce domaine ; elles ont semblé être mal traduites dans le projet de révision du PLU. Le commissaire enquêteur a constaté une particularité née de l'expérimentation engagée en juillet 2022 par la municipalité de mise en sens unique des rues du centre-bourg. Cette mesure provisoire a montré de manière concrète les effets que pourraient avoir sur le cadre de vie, les options de mobilité programmées dans le futur PLU. Les effets négatifs ont donc été concrètement appréhendés. Sur ce thème, les emplacements réservés prévus en amont du croisement des rues Basaburuko Errebidea, Urtuzmuka bidea et Karrika Nagusia dédiés aux nouveaux itinéraires de déviation nord et sud du trafic routier provenant d'ESPELETTE ne sont ni compris ni acceptés soit parce qu'ils font jaillir la crainte d'une perte de qualité de vie de la part des habitants du grand lotissement Irigoïnia en raison du trafic que supportera la voirie interne du quartier, soit parce qu'ils apparaissent superfétatoires à desservir le parking Ateka actuellement connecté au réseau des voies communales situés au sud de la rue Karrika Nagusia sans y apporter une réelle commodité. Certaines personnes y ont vu la manifestation d'une contradiction, celle de vouloir dévier la circulation en amont du carrefour pour éviter le pincement de la rue Karrika Nagusia au droit du fronton alors que le projet de révision manifeste le souhait que le public venant d'ESPELETTE s'avance en aval du carrefour pour y découvrir le paysage urbain remarquable du centre-bourg.

Au surplus, quelques demandes diverses ponctuent cette enquête publique à savoir : des souhaits d'explication ou de lecture juridique des nouvelles règles d'urbanisme, des adaptations du projet de

règlement d'urbanisme, quelques demandes de modification de périmètre de zone, notamment en zone industrielle.


Le tableau ci-dessous dresse la liste des interventions enregistrées par le commissaire enquêteur lors de cette enquête publique.

*La CAPB, maîtrise d'ouvrage du projet de révision du PLU d'ITXASSOU, tient à préciser que :*

- *la révision du PLU d'ITXASSOU a été prescrite en 2012 par le conseil municipal, la reprise de la procédure en 2017 par la CAPB n'a pas eu d'impact sur le rythme des travaux. La « longueur » de cette procédure est principalement dû à un changement de bureau d'études pour des raisons de compétences techniques, une prise en compte des nouvelles dispositions législatives (loi ALUR, loi Climat et Résilience, ...) et la modification du projet d'aménagement suite à un changement de municipalité intervenu en 2020 ;*
- *la thématique agricole a fait l'objet d'une étude spécifique dont les travaux de révision du PLU, dont les études sont retranscrites ainsi que la justification des choix dans le Rapport de Présentation (cf pg 78 de la pièce A3\_justification des choix) ;*
- *Les comptes administratifs (2019, 2020, 2021) et budget primitif (2021,2022) ont été transmis au commissaire enquêteur le 1 février 2023 par les services de la commune suite à sa demande.*

## 5.2. Les contributions déposées lors de l'enquête publique

Les réponses de la communauté d'agglomération du Pays basque aux observations recueillies durant l'enquête publique ont été validée le 3 février 2023 par Monsieur Bruno CARRERE, vice-président de la CAPB et notifiées au commissaire enquêteur par courriel le même jour. Elles sont insérées intégralement, sans compression de texte, en caractères italiques de couleur rouge, dans le tableau ci-dessous.

OBSERVATIONS / PROPOSITIONS	
<p>01 - M. DARGUY rappelle son ancienne demande d'obtention du classement en zone constructible de sa parcelle cadastrée section B n°1177 desservie par l'eau potable et l'électricité pour y implanter une construction à usage d'habitation alors que le projet de PLU incorpore ce terrain en zone N inconstructible pour l'habitation. Cette parcelle est classée en zone Nd au PLU en vigueur qui autorise l'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitation ainsi que les changements de destination.</p> <p><i>Réponse de la CAPB :</i></p> <p><i>Pour l'ensemble du territoire, le PLU a mis en place une méthodologie pour délimiter les enveloppes urbaines en application de la loi montagne, pouvant justifier d'un classement</i></p>	 <p>Extrait du projet de PLU (zonage)</p>



## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

*en zone U. La méthode utilisée est détaillée en pages 180 à 199 du rapport de présentation\_ pièce A2 Diagnostic territorial.*

*L'analyse multicritères réalisée démontre ainsi que le secteur objet de la présente demande ne répond pas à la typologie de bourg, quartier ou hameaux au sens de la loi montagne, et la parcelle ne peut donc pas être classée en zone constructible.*

02 - Mme Geneviève EYHERAMOUNHO est propriétaire du tènement de 3843m<sup>2</sup> formé des parcelles section A n°2450 et 2451 inclus dans l'ensemble parcellaire ayant donné lieu à la délivrance le 21 juillet 2017 de deux certificats d'urbanisme négatifs référencés 17B0040 et 17B0041 pour la construction de deux maisons individuelles. Le projet de PLU maintient l'incorporation de ces parcelles dans la zone agricole qui les rend impropres à y supporter des constructions à usage d'habitation sans rapport avec l'agriculture. Mme EYHERAMOUNHO souhaite que ces deux parcelles, qu'elle destine à l'implantation de deux maisons individuelles pour ses enfants, soient classées en zone constructible car, depuis le décès de son mari, l'exploitation agricole a cessé. En outre, Mme EYHERAMOUNHO souhaite que lui soit confirmé la possibilité de pouvoir changer de destination la maison repérée par l'étoile n° 4 au futur plan de zonage, implantée sur la parcelle cadastrée section A n°2446.



Extrait du plan cadastral



Extrait du projet de PLU (zonage)

**Commentaire du commissaire enquêteur :** Selon la légende du projet de PLU, toute étoile numérotée portée sur le document graphique (plan de zonage) repère un bâtiment susceptible de changer de destination, au titre du 2° de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. Ainsi, sous réserve de l'instruction d'une demande d'autorisation d'occupation du sol, le corps de ferme pourrait effectivement changer de destination.

*Réponse de la CAPB :*

*Pour l'ensemble du territoire, le PLU a mis en place une méthodologie pour délimiter les enveloppes urbaines en application de la loi montagne, pouvant justifier d'un classement en zone U. La méthode utilisée est détaillée en pages 180 à 199 du rapport de présentation\_ pièce A2 Diagnostic territorial.*

*L'analyse multicritères réalisée démontre ainsi que le secteur objet de la présente demande ne répond pas à la typologie de bourg, quartier ou hameaux au sens de la loi montagne, et la parcelle ne peut donc pas être classée en zone constructible.*

*En revanche, le bâtiment implanté sur la parcelle A 2446 est effectivement repéré au document graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (changement de destination n°4). A noter que la demande de changement de destination (déclaration préalable ou permis de construire) qui*

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

*pourrait être déposée sur ce bâtiment, devra faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF au moment de son instruction (conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme)*

03 - M. et Mme Yves et Isabelle EMBIL (fratrie), propriétaires indivis de la parcelle section AC n°257 d'une superficie de 3906m<sup>2</sup> sollicitent son classement en zone constructible alors que le projet de PLU l'incorpore à la zone N interdisant la construction d'habitation. Leur demande est justifiée par leur souhait de vendre le terrain. Les conjoints EMBIL rappellent qu'ils ont initié leur demande auprès de la commune en janvier 2018, renouvelée en avril 2021.

**Commentaire du commissaire enquêteur :** Le PLU en vigueur classe le terrain en zone naturelle Nd frappée d'une servitude d'espace boisé classé sur une bande longeant la route départementale n°918. L'option future consiste donc à confirmer l'exclusion de ce terrain dans la zone destinée à l'accueil des constructions à usage d'habitation.

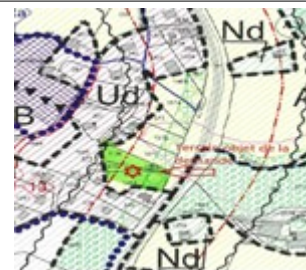
*Réponse de la CAPB :*

*Ce terrain est situé en extension de l'enveloppe urbaine et est situé en bordure de la RD 918. Un nouvel accès depuis cette voie n'est pas envisageable pour des raisons de sécurité. La mise en constructibilité d'une partie de la parcelle AC 257 pourrait être envisagée avec un accès au nord, en préservant une bande N inconstructible le long de la RD (pour prise en compte des nuisances, bruit, pollution, préservation des boisements existants et bonne gestion des eaux pluviales)*

04 - M. Jean-Bernard LARRONDE, propriétaire des parcelles section E n°s 1124 et 1125 incluses pour partie dans la zone U et pour autre partie dans la zone A du projet de PLU, demande que ses parcelles soient entièrement comprises dans la zone U. Il projette de diviser ce tènement en deux terrains sur lesquels il envisage la construction de trois logements collectifs. Ces futures constructions seraient implantées à l'arrière sur la partie du tènement incluse dans la zone A de façon à ce que les jardins à créer devant les futures constructions puissent bénéficier de l'ensoleillement. Il signale que le PLU en vigueur incorpore la totalité de ses parcelles dans la zone constructible pour l'habitation. Il demande donc le rétablissement du PLU en vigueur.

*Réponse de la CAPB :*

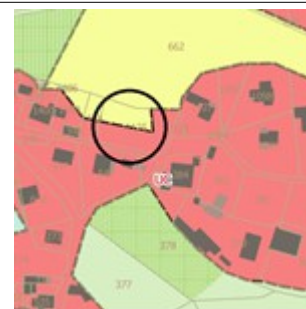
*La délimitation de la zone UC s'est appuyée sur la limite de l'enveloppe urbaine définie selon la méthodologie détaillée en pages 181 à 185 du rapport de présentation\_ pièce A2 Diagnostic territorial. Les terrains situés à l'arrière des constructions*



Extrait du PLU en vigueur



Extrait du projet de PLU (zonage)



Extrait du projet de PLU (zonage)



Extrait du PLU en vigueur

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

*existantes sont en effet à regarder comme extension de l'enveloppe urbaine. De plus, la délimitation du zonage UC s'est également appuyée sur la topographie du terrain, qui présente une déclivité au-delà de la limite de la zone UC : possibilité d'étendre la zone UC sans aller jusqu'à la limite de parcelle pour des raisons de pente*

05 - Mme Monique OLHAGARAY propriétaire indivis avec sa belle sœur des parcelles référencées section AB n°s 132 et 133 incluses dans la zone UA partiellement couvertes d'une trame assurant la protection d'éléments de paysage naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, souhaitent que leur soit confirmé la constructibilité de leurs parcelles pour y accueillir des constructions à usage d'habitation.

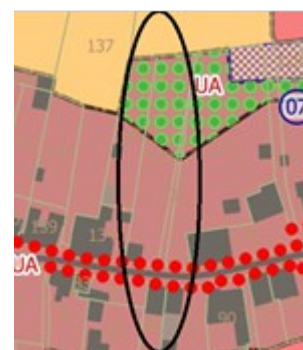
**Commentaire du commissaire enquêteur :** le zonage UA du projet de PLU admet les constructions à usage d'habitation. En revanche, sur les parties couvertes par la trame « Éléments de paysage naturel » toute construction est exclue.

*Réponse de la CAPB :*

*Même commentaire que celui du commissaire enquêteur.*



Extrait du plan cadastral



Extrait du projet de PLU (zonage)

06 - Mme Maïder AMESTOY, future acquéresse de la parcelle référencée section AA n° 21, sollicite, au nom de M. MACHICOTE, propriétaire, que ce terrain, inclus dans la zone A du projet de PLU, donc non susceptible d'accueillir des constructions à usage d'habitation, soit inclus dans la zone U car, actuellement, il est incorporé dans la zone Udd du PLU en vigueur autorisant les habitations. Mme AMESTOY précise que ce terrain a fait l'objet d'une déclaration préalable n° 22B0038 déposée en octobre 2022 à son nom et à ceux des porteurs du projet, concernant la création d'un lotissement ayant reçu l'accord des services consultés au titre des réseaux et de l'assainissement.

*Réponse de la CAPB :*

*Cette parcelle est située en discontinuité de l'enveloppe urbaine telle que délimitée en application de la loi Montagne et considérée en tant que hameaux au sens de cette loi (cf pages 181 à 199 du rapport de présentation\_ pièce A2 Diagnostic territorial).*

*Le PADD énonce en page 11 : « En application de la loi Montagne et comme détaillé dans l'axe 1, la maîtrise du développement*



Extrait du projet de PLU (zonage)



Extrait du PLU en vigueur

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

urbain se réalisera au plus près du bourg, sans poursuivre le mitage du territoire.

Aussi, dans les quartiers, hameaux et groupes de construction existants répondant à l'application de la loi Montagne, le renforcement de l'habitat sera réalisé par comblement des dents creuses existantes. » *cette parcelle n'étant pas une dent creuse mais générant une extension de l'urbanisation si elle était construite, elle ne peut donc être ajoutée à la zone constructible.*

07 - M. et Mme Grégory et Martine DUPORTÉ propriétaires de la parcelle cadastrée section AB n° 192 sont opposés au projet de PLU qui prévoit l'inscription d'une opération d'aménagement et de programmation dite « du secteur route d'Espelette » (Cf. p. 28 du cahier des OAP) car les voiries prévues, inscrites en emplacements réservés n°s 01 et 09, ne se justifieraient pas, selon eux, en raison du fait qu'ils ne viseraient qu'à couvrir les besoins générés par l'augmentation du trafic durant les deux mois d'été de juillet et d'août. De plus, les consorts DUPORTÉ signalent que le parking desservi par la future voirie n'est fréquenté que par les randonneurs et précisent, également, que l'expérimentation conduite actuellement par la commune sur la mobilité, accompagnée de l'instauration de sens uniques, ne se justifierait pas pour les mêmes raisons de surfréquentation limitée aux deux mois de haute saison touristique.

*Réponse de la CAPB :*

*Cette parcelle est déjà actuellement grevée par un emplacement réservé dans le PLU en vigueur (ER n° 16 pour création de voirie). Le PLU arrêté vient confirmer la nécessité d'aménager cette entrée de bourg afin d'améliorer les déplacements à l'échelle du bourg tout au long de l'année.*



Extrait du projet de PLU (zonage)

08 - M. Jean-Paul IRIQUIN, propriétaire de la parcelle cadastrée section B n° 1138 incluse dans la zone A du projet de PLU, signalée sur le plan de zonage par une étoile n°7, demande que lui soit confirmé que la maison implantée sur cette parcelle pourra changer de destination. En outre, M. IRIQUIN, propriétaire des parcelles cadastrées section B n°s 143, 145, 146, 147, 157 et 158 incluses dans la zone N du projet de PLU et couvertes d'une servitude d'espace boisé classé, souhaite que celles-ci soient incorporées dans la zone A et libérées de la servitude, car son souhait est de les utiliser comme prairie pour le pacage de son cheptel en compensation de ses terrains situés au centre de la commune que le projet de PLU destine à recevoir une opération d'aménagement. Sur ces parcelles, M. IRIQUIN souhaite défricher et édifier un petit abri pour ses animaux et un appentis pour le



Extrait du projet de PLU (zonage)

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

stockage du matériel agricole.

*Réponse de la CAPB :*

*Le PLU donne bien la possibilité au bâtiment situé au nord-est de la parcelle B1138 de changer de destination (changement de destination n°7). A noter que la demande de changement de destination (déclaration préalable ou permis de construire) qui pourrait être déposée sur ce bâtiment, devra faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF au moment de son instruction (conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme).*

*Les parcelles B 143, 145, 146, 147, 1457 et 158 pourront faire l'objet d'un classement en zone A avec suppression de l'espace boisé classé.*

09 - M. Mathieu LARCABAN, propriétaire des parcelles cadastrées section OE n°s 246 et 1278 s'est rendu à la permanence du commissaire enquêteur pour obtenir une explication sur le classement en zone A de ses parcelles. Il n'a déposé aucune observation ni proposition.

10 - M. Michel IRIBARREN, propriétaire des parcelles cadastrées section E n°s 218, 219, 220 et 224 souhaite réhabiliter l'ancien moulin implanté à cheval sur les parcelles n°s 219 et 220. Ces deux parcelles sont incluses dans la zone N du projet de PLU dont le futur règlement d'urbanisme autorise la réhabilitation des constructions existantes.

**Commentaire du commissaire enquêteur :** Sous réserve de l'instruction par le service d'urbanisme du projet qui sera présenté, le moment venu par le pétitionnaire, les travaux ayant pour objet de réhabiliter le moulin pour le transformer en habitation paraissent conformes au règlement.

*Réponse de la CAPB :*

*En zone N, le PLU donne effectivement la possibilité de réhabiliter des constructions existantes, et d'effectuer des travaux de réfection /extensions limitées/annexes sur des constructions à destination d'habitation existantes. Pour autant, le changement de destination n'est possible que si le PLU en donne la possibilité, via l'identification au titre de l'article L.151-11-2 CU. Ce bâtiment ne semble pas cadastré et il n'a donc pas été possible de déterminer sa destination actuelle.*



Extrait du projet de PLU (zonage)

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

11 - M. Jean-Louis INDART propriétaire des parcelles cadastrées section E n°s 826 et 827 demande leur intégration dans la zone U constructible pour y accueillir des constructions à usage d'habitation. Il s'interroge sur la pertinence de leur incorporation en zone N inconstructible et de leur couverture partielle par la servitude d'espace boisé classé dont l'ampleur spatiale excède le périmètre d'implantation des arbres repérés sur un plan qu'il produit à l'appui de son observation. Ces terrains étant desservis par les réseaux, il estime que leur classement en zone inconstructible constitue une injustice et demande leur incorporation dans la zone U accueillant des habitations.



Extrait du projet de PLU (zonage)

*Réponse de la CAPB :*

*Cette parcelle fait déjà l'objet dans le PLU en vigueur d'un classement de la grande majorité de la parcelle en espaces verts protégés : les boisements présents présentent un enjeu paysager pour le quartier qu'il convient de préserver, en cohérence avec les objectifs du PADD qui vise, page 11 à préserver et valoriser les bosquets présents quartier de l'Eglise.*

*« Dans le même temps, il est envisagé de préserver et valoriser les éléments architecturaux, patrimoniaux et paysagers qui font de ce village toute sa qualité :*

- *Les vues sur l'église, en préservant les prairies la bordant, ainsi que les vues sur les massifs du Mondarrain et de l'Artzamendi*
- *Les bosquets, alignements de haies et murets qui le ponctuent et soulignent le patrimoine bâti, (...) »*

12 - Les consorts IBAR sont propriétaires des parcelles cadastrées section A n°s 117 et 118, terrains constructibles au moment de leur achat en 1984. Ils souhaiteraient construire, sur ce tènement, une maison individuelle de 120 m<sup>2</sup> au sol. Le projet de PLU classe partiellement la parcelle en zone N. Pour des raisons qui tiennent à la topographie des lieux, ils souhaiteraient qu'une partie plus importante de la surface de la parcelle n°117 soit incluse dans la zone U sur une profondeur supplémentaire de 35m environ.



Extrait du projet de PLU (zonage)

*Réponse de la CAPB :*

*La RD 918 jouxtant les parcelles faisant l'objet de la demande est classée voie à grande circulation de catégorie 3 ; elle fait ainsi l'objet de l'identification d'un secteur affecté par le bruit de 100 m de part et d'autre de la voie ; il convient donc de ne pas étendre la zone UB jusqu'en limite de la RD918 et d'y préserver, par un classement en zone N, les boisements présents qui contribuent à préserver les habitations existantes des nuisances sonores. Pour autant, la zone UB pourra être quelque peu étendue en préservant*

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

*une bande N inconstructible le long de la RD (pour prise en compte des nuisances, bruit, pollution, préservation des boisements existants et bonne gestion des eaux pluviales).*

13 - Les consorts USANDISAGA propriétaires des parcelles cadastrées section AB n°72 classée en zone U, section AB n°177 classée en zone A, section A n°186 classée en zone A, dans le projet de PLU. Ils demandent d'une part, que leur soit confirmée la possibilité de construire du logement sur la parcelle AB72, et d'autre part, le classement en zone constructible des deux autres parcelles l'une en vue d'y construire un hangar artisanal (parcelle A 186), l'autre deux maisons individuelles d'habitation (parcelle AB 177).

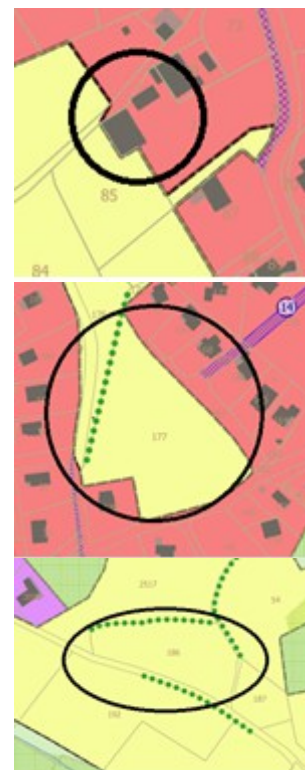
**Commentaire du commissaire enquêteur :** La zone U dans laquelle est incorporée la parcelle AB 72 autorise l'implantation de construction à usage d'habitation. Le souhait des propriétaires est donc réalisable, sous réserve de l'instruction du dossier de demande d'autorisation de construire qui sera déposé par le pétitionnaire le moment venu.

*Réponse de la CAPB :*

*Parcelle AB72 : il est effectivement possible d'y édifier un nouveau logement.*

*Parcelle A 0186 : parcelle située en extension et en étalement urbain de l'enveloppe urbaine délimitée pour la ZA Alzuyeta et présente des enjeux écologiques et patrimoniaux (zones archéologiques) qu'il convient de préserver ; le bâtiment existant sur la parcelle AB 72 classée en zone UB pourrait par exemple être transformé en bâtiment artisanal*

*Parcelle AB0177 : cette parcelle est un espace interstitiel au sein de l'enveloppe urbaine délimitée, dont l'urbanisation participerait à une consommation de l'espace agricole : il convient de préserver cet îlot agricole.*



Extraits du projet de PLU (zonage)

14 - MM. Jean-Michel EIZMENDI (gendre) et Jean AGUERRE (beau-père) sont propriétaires des parcelles cadastrées section AC n°s 105, 106, 107, 108, 114 et 115. Le projet de PLU classe partiellement ce tènement foncier en zone A impropre à l'implantation de construction à usage d'habitation alors que les propriétaires ont le projet de réaliser sur les parcelles 114 et 108 une maison individuelle pour leur descendance.



Extrait du projet de PLU (zonage)

**Commentaires du commissaire enquêteur :** le PLU en vigueur incorpore une partie plus importante en zone A du tènement foncier. Le projet de révision du PLU augmente la surface du

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

tènement incorporée dans la zone U accueillant les constructions à usage d'habitation. Il semblerait donc que les prétentions des propriétaires soient satisfaites par le projet de révision.

*Réponse de la CAPB :*

*La RD 918 jouxtant les parcelles faisant l'objet de la demande est classée voie à grande circulation de catégorie 3 ; elle fait ainsi l'objet de l'identification d'un secteur affecté par le bruit de 100 m de part et d'autre de la voie ; il convient donc de ne pas étendre la zone UB jusqu'en limite de la RD918 et d'y préserver, par un classement en zone N, les boisements présents qui contribuent à préserver les habitations existantes des nuisances sonores. Pour autant, la zone UB pourra être quelque peu étendue en préservant une bande N inconstructible le long de la RD (pour prise en compte des nuisances, bruit, pollution, préservation des boisements existants et bonne gestion des eaux pluviales).*



Extrait du PLU en vigueur

15 - Mme Soizik HUMAYOU propriétaire de la parcelle cadastrée section E n°1334 a rencontré le commissaire enquêteur pour obtenir confirmation de l'incorporation de son terrain dans la zone constructible autorisant l'implantation d'une construction à usage d'habitation.

**Commentaire du commissaire enquêteur :** le terrain est incorporé dans la zone UC du projet de PLU dont le règlement d'urbanisme autorise les constructions à usage d'habitation.

*Réponse de la CAPB :*

*Cette parcelle est bien classée en zone UC du projet de PLU*



Extrait du projet de PLU (zonage)

16 - Mmes Suzanne SETOAIN (mère) et Christel BLOND (fille) sont respectivement usufruitière et nue-propriétaire de la parcelle cadastrée AB n°164 située au voisinage de l'opération d'aménagement et de programmation dite « La Place-Iribarnia » (Cf. p. 8 du cahier des OAP) du centre bourg prévue pour y accueillir l'extension de la zone urbanisée constituant l'un des centres historiques de la commune. Mmes SETOAIN et BLOND craignent que les règles d'urbanisme prévues, notamment l'augmentation de deux mètres de la hauteur des constructions au faîtage, portant celle-ci à 9m combinée avec le projet d'y accueillir une soixantaine de logements, soient fortement nuisants et s'avèrent peu compatibles avec le paisible cadre de vie actuel. Ces personnes demandent que les hauteurs réglementaires soient maintenues à 7m au faîtage. Mmes SETOAIN et BLOND contestent, en outre, le projet consistant à desservir le nouveau quartier par des voies nouvelles dont les réserves d'emprises sont



Extrait du projet de PLU (zonage)



## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

inscrites sous les n°s 04, 05 et 06 dans le plan de zonage. Ces voiries participeraient d'une volonté affichée de permettre le délestage de la circulation supportée par la route départementale n° 249 faussement décrite comme assurant la liaison entre les communes d'ESPELETTE et de CAMBO (Cf. p.33 du cahier des OAP), car cette liaison est, dans les faits, assurée par la route départementale n° 918 aux caractéristiques dimensionnelles appropriées à un fort trafic. Mmes SETOAIN et BLOND demandent la suppression de l'emplacement réservé n°5.

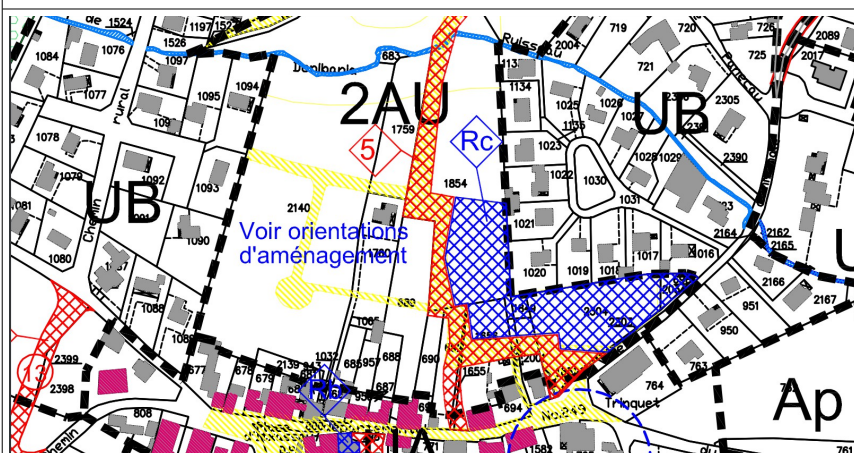
*Réponse de la CAPB :*

*L'OAP définie pour le secteur Laplace et l'OAP mobilités relèvent de la mise en œuvre de l'objectif central affiché dans le PLU dans son axe 1, à savoir retrouver une vraie centralité qui marque l'identité du village et devienne l'axe de la vie sociale. Une réflexion globale a ainsi été menée à l'échelle de l'ensemble du bourg, menée au travers d'une étude urbaine, qui démontre l'importance de développer de l'habitat au plus près de Gaineko Plaza. Le PLU est également tenu d'appliquer la réglementation en vigueur, notamment les lois Montagne, ALUR et Climat et Résilience qui visent à recentrer le développement urbain au plus près des bourgs et agglomérations existantes, à préserver les espaces ruraux et naturels et à limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. L'étude densité sur la commune (p.16 du PADD et p.155 du Rapport de Présentation A2 Diagnostic territorial) a démontré que la capacité du tissu existant est limitée pour les besoins de la commune estimés pour les 10 prochaines années et donc il est envisagé d'ouvrir en extension des enveloppes urbaines actuelles avec un modèle de développement économe en foncier.*

*Le secteur Laplace est actuellement cultivé, mais est totalement enclavé aujourd'hui par l'urbanisation existante du bourg d'ITXASSOU. Au sens de la réglementation, il représente aujourd'hui un espace interstitiel de l'enveloppe urbaine du bourg qui s'avère être un des secteurs à privilégier pour le développement urbain, afin de préserver de ce dernier les secteurs plus ruraux, situés en dehors de toute urbanisation, et qui présentent, de ce fait des enjeux agricoles mais aussi environnementaux forts.*

*Cet espace interstitiel est de plus actuellement entièrement classé en zone 2AU du PLU en vigueur depuis 2007, et affiche donc dans ce document une vocation urbaine, avec des orientations d'aménagement et des emplacements réservés qui visent un maillage routier de ce secteur encore plus conséquent que celui envisagé dans le présent projet de PLU*

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS



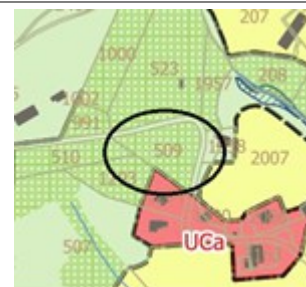
*Extrait du PLU en vigueur*

*Dans un objectif de recentrage de l'urbanisation, de limitation de la consommation d'espace, le projet de PLU vise donc à :*

- Limiter l'emprise de la zone de développement urbain futur classée en zone 2AU au PLU en vigueur grâce à une zone 1AU de surface 2 fois moins importante,*
- A favoriser une meilleure gestion de l'espace qui soit plus économe en foncier en augmentant la hauteur maximale autorisée pour les constructions futures, dans les limites du gabarit des bâtiments existants du bourg (9 m à l'égout) : ceci permet de moins consommer d'espaces pour un même nombre de logements et de préserver des espaces de pleine terre plus conséquents, qui participent grandement à l'ambiance paysagère d'une zone urbaine*
- A maintenir une partie du maillage routier envisagé dans le PLU en vigueur, qui participe à une bonne configuration des déplacements à l'échelle de l'ensemble du bourg, Le maintien de ce maillage routier induit la nécessité d'un emplacement réservé (ER) sur la parcelle AB166 ; afin de répartir et de mieux organiser les futurs déplacements, plusieurs accès sont envisagés pour la zone 1AU Laplace, à savoir l'ER n° 5, mais aussi les ER n°6 et 7 (et 8 pour un accès uniquement piéton)*
- Enfin, un phasage d'ouverture à l'urbanisation est défini pour la zone 1AU Laplace : une première phase est délimitée dans le prolongement immédiat de la zone UA, une phase 2 vient conforter et prolonger cette phase 1, mais ne pourra s'ouvrir que 5 ans après approbation du PLU et lorsqu'au moins 80% de la surface de la phase «1» aura été ouverte ; l'ER n°5 est un accès que de la phase 2, il ne sera mis en œuvre que dans un temps plus long.*

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

17 - Mme Christelle MEMBREDE dont le père MEMBREDE Jean-Paul est propriétaire de la parcelle cadastrée section A n° 509 incorporée à la zone N et couverte d'une servitude d'espace boisé classé au plan de zonage du projet de PLU souhaiterait construire, sur ce terrain desservi par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, sa future maison d'habitation. Mme MEMBREDE demande son classement en zone UC autorisant l'implantation de constructions à usage d'habitation.



Extrait du projet de PLU (zonage)

*Réponse de la CAPB :*

*Cette parcelle est située en discontinuité de l'enveloppe urbaine telle que délimitée en application de la loi Montagne et considérée en tant que hameaux au sens de cette loi (cf pages 181 à 199 du rapport de présentation\_ pièce A2 Diagnostic territorial).*

*Le PADD énonce en page 11 : « En application de la loi Montagne et comme détaillé dans l'axe 1, la maîtrise du développement urbain de réalisera au plus près du bourg, sans poursuivre le mitage du territoire.*

*Aussi, dans les quartiers, hameaux et groupes de construction existants répondant à l'application de la loi Montagne, le renforcement de l'habitat sera réalisé par comblement des dents creuses existantes. » cette parcelle n'étant pas une dent creuse mais générant une extension de l'urbanisation si elle était construite, elle ne peut donc être ajoutée à la zone constructible.*

*Elle est en outre boisée d'une chênaie de grand intérêt paysager identifiée comme participant aux continuités écologiques du territoire (cf pg 97 de la pièce A1 du rapport de présentation, et pg 38 de la pièce C\_OAP)*

*Il convient donc de maintenir le zonage proposé.*

18 - M. Frank NODEN, agriculteur et promoteur d'une agriculture biologique et respectueuse de la biodiversité, est propriétaire des parcelles cadastrées section C n°s 584 (corps de ferme) et 595 incorporées à la zone Nm du projet de PLU. Il estime que le futur document d'urbanisme lui crée un préjudice dû au fait qu'il dévalue son exploitation dans la mesure où il ne reconnaît pas le caractère agricole des espaces sur lesquels est implantée son exploitation agricole. Il demande que les terrains formant son exploitation soient classées en zone agricole.



Extrait du projet de PLU (zonage)

**Commentaire du commissaire enquêteur :** Le règlement de la zone Nm autorise l'extension des bâtiments d'exploitation agricole y compris les sièges d'exploitation. Cependant, M. NODEN promeut une démarche agricole assortie d'une éthique forte voire militante en faveur d'une agriculture biologique et durable respectueuse des équilibres naturels. Défenseur de ce

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

positionnement éthique, le classement en zone naturelle lui paraît relever d'une erreur d'appréciation assortie d'un préjudice professionnel.

*Réponse de la CAPB :*

*Les zones N du PLU ont justement cet objectif de promouvoir préservation et mise en valeur des espaces naturels et développement d'une activité agricole respectueuse de ces enjeux.*

*Il peut pour autant être proposé un changement du zonage en zone Am plutôt que Nm.*

*Le classement en zone N ou A n'a aucun lien avec des quelconques classements liés aux financements des exploitations agricoles et usages du sol.*



Plan parcellaire joint à la contribution

19 – M. et Mme René et Gracie MEMBREDE sont propriétaires de la parcelle cadastrée section AA n°4 sur laquelle sont inscrits les emplacements réservés n°s 01 et 02 au profit de la commune pour la réalisation d'une voirie de desserte du parking public sud existant et de son extension. Les consorts MEMBREDE demandent l'effacement de ces emplacements réservés qui ne se justifieraient pas, car selon eux, car ils reposent sur un diagnostic faux et des hypothèses urbanistiques irréalistes, notamment la volonté de répondre à un besoin de délestage du trafic supporté par la route départementale n° 249 laquelle ne serait pas le support d'une forte fréquentation automobile. Ils estiment que le projet d'aménagement et de développement durable est artificiel, car il évoque une centralité historique du bourg, qui, selon eux, n'a jamais existée, tout en signalant que le bourg a perdu, au cours du temps, ses nombreux commerces en bordure de la rue. En outre, ils estiment que le projet d'extension prévue dans la future zone 1AU située au nord immédiat de la route départementale n°249 (rue Karrika Nagusia) est inconcevable sur le plan écologique en raison de ses impacts négatifs pour les riverains et l'environnement.



Extrait du projet de PLU (zonage)

*Réponse de la CAPB :*

*Une étude urbaine comprenant un diagnostic, co-construit avec un groupe d'habitants a été réalisé et formule des enjeux qui ont été repris dans le PLU. Il est joint en annexe du PLU. Ces enjeux retracent bien la nécessité de repenser les mobilités sur l'ensemble du bourg (cf réponse à l'observation n°16). Pour les emplacements réservés 1 et 2, il ne s'agit pas seulement d'agir sur les mobilités, mais également de doter la commune d'une capacité d'extension de ces installations publiques, dans le prolongement des bâtiments Ateka et Xanoki, ainsi que le parking Ateka. L'ER n° 2 vise notamment la création d'un équipement public et non d'une voie.*

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

20 - Mmes Sylvie STOMP et Marie-Cristine ALFONSO refusent le projet d'aménagement et de développement durable qui prévoit de renforcer la centralité urbaine constituée des trois pôles « Ordokia » (commercial), « Aintziartia » (administratif) et « Gaineko Plaza » (bourg) car la commune est caractérisée par une organisation polycentrique historique. De plus, Mmes STOMP et ALFONSO signalent que le centre bourg est à la fois dépourvu de commerces en activité et de population sédentaire, car la plupart des logements du bourg ne seraient occupés que durant la haute saison touristique. Ces personnes contestent les options d'aménagement inscrites dans l'OAP dite « du secteur route d'Espelette » au motif qu'elles seraient justifiées par l'augmentation de la fréquentation de la voie départementale n° 249, voie présentée comme reliant les communes d'ESPELETTE et CAMBO, alors que la liaison entre ces deux communes est assurée par la route départementale n° 918. De même, Mmes STOMP et ALFONSO estiment que la mise en sens unique des voies de circulation autour du bourg, dans le cadre de l'expérimentation en cours conduite par la commune, s'avère génératrice de dangers pour la circulation des piétons, des cyclistes et rallonge les parcours des riverains. Ces personnes demandent le rétablissement des circulations à double sens dans tout le secteur du bourg. De nombreuses doléances concernant cette expérimentation ont été inscrites sur un registre ouvert à leur initiative et porté à la connaissance du maire ainsi que du commissaire enquêteur.



Extrait du projet de PLU (PADD)

*Réponse de la CAPB :*

*Certes, la commune présente historiquement une urbanisation dispersée mitant le territoire. Ce n'est pas pour autant que le PLU doit poursuivre cet état de fait, qui serait contraire à la réglementation en vigueur qui vise la limitation du mitage et la densification de l'urbanisation.*

*Le PADD affiche la volonté de créer une nouvelle dynamique à la centralité urbaine composée des 3 pôles Ordokia, Aintziartia et Gaineko Plaza, afin de lui donner un réel rôle de centre-bourg et attirer, notamment, de nouveaux commerces et une réelle fonction urbaine. L'accueil de nouveaux habitants au plus près de cette centralité est une condition de réussite indispensable à cet objectif. Le PLU en vigueur affiche d'ores et déjà la volonté d'aménager la voirie en entrée de bourg ouest (ER 16 pour création de voirie), le projet de PLU ne vient que prolonger les outils réglementaires déjà en vigueur.*

*Les marches exploratoires réalisées avec des groupes d'habitants dans le cadre de l'étude urbaine (voir annexe du PLU) ont démontré une réelle dangerosité actuelle de déplacements piétons*

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

*avec la voie Karrika Nagusia en double sens : l'emprise de cette voie n'est pas suffisante pour permettre une circulation de véhicules à double sens ainsi qu'une circulation piétonne. Seule la mise en sens unique permettra de formaliser une circulation piétonne sécurisée et d'emprise suffisante. Cela implique en revanche et effectivement un allongement des parcours voitures, mais l'analyse bénéfices/risques au regard de la circulation piétonne favorise une priorisation de la mise en sécurité des piétons.*

21 - M. Anthon CALIOT et Mme Dorothee VALADE souhaitent que les parcelles cadastrées section B n°s 458 et 459 dépendantes de leur propriété familiale soit classée en zone constructible, car ils souhaiteraient transformer en maison d'habitation la bergerie implantée sur ce tènement foncier incorporé dans la zone Nm du projet de PLU, laquelle n'autorise pas les constructions à usage d'habitation.

*Réponse de la CAPB :*

*Il serait nécessaire d'autoriser un changement de destination dans le PLU pour cette bergerie afin qu'elle puisse être transformée en maison d'habitation. Une analyse multicritères sera réalisée, comme pour le restant des changements de destination identifiés dans le PLU afin de savoir s'il est possible d'ajouter une possibilité de changement de destination sur ce bâtiment.*



Extrait du projet de PLU (zonage)

22 - M. et Mme Didier et Isabelle GIRET sont propriétaires de la parcelle cadastrée section E n° 1230 dont le dénivelé entre le chemin d'accès et la parcelle limite l'utilisation de celle-ci. Ils demandent qu'une partie de leur parcelle E 1227 soit incluse dans la zone UC de manière à permettre la construction d'une maison pour leurs enfants sur le tènement foncier ainsi formé devenu partiellement inconstructible en raison du plan de prévention des risques d'inondation.

*Réponse de la CAPB :*

*La demande consiste plutôt à élargir la bande d'accès à son terrain maintenu en zone UC et non couvert par le PPRI*

*La zone UC pourra être étendue légèrement afin de permettre un accès à la zone constructible, jusqu'à la limite de la zone du PPRI.*



Extrait du projet de PLU (zonage)



Extrait du plan cadastral

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS



Plan produit par le déposant

23 – Le vendredi 30 décembre 2022, un particulier a déposé de manière anonyme une observation sur le registre dématérialisé exprimant son désaccord sur le projet de révision. Aucun document n'est joint ; aucune précision ni justification ne sont apportées.

*Réponse de la CAPB :*

La CAPB n'a formulé aucune réponse.

24 – Le lundi 2 janvier 2023, sur le registre dématérialisé, un particulier anonyme se signalant comme « Abertzale » habitant d'ITXASSOU, déclare son désaccord sur ce projet reprochant à la municipalité de « voler les plus belles terres aux agriculteurs » alors que le maire est lui-même agriculteur retraité que ses conseillers municipaux sont également agriculteurs. Il conclut par « HONTE A VOUS ».

*Réponse de la CAPB :*

*Le projet de PLU vise au contraire à préserver le maximum de terres agricoles de tout développement urbain : le PLU permet de reverser à la zone agricole plus de 39 hectares (cf pg 78 de la pièce A3\_justification des choix) qui sont dans le PLU en vigueur depuis 2007 classés en zone U, IAU et 2 AU et qui sont des parcelles planes à fort enjeu agricole. Le PLU maintient en zone constructible en épaissement de la centralité Gaineko Plaza 2,88 ha sur les 7,22 ha classés actuellement en zone à vocation d'urbanisation future (2AU) : il permet donc de préserver 4,34 ha de terres agricoles planes dans cet espace interstitiel, alors que l'ensemble aurait pu évoluer vers un projet d'aménagement (cf orientations d'aménagement du PLU en vigueur).*

*Une étude de densification a été réalisée afin de déterminer le potentiel de densification existant (dents creuses, divisions parcellaires, potentiel vacant) : au regard du projet de développement et des choix de développement démographiques posés dans le PADD, ces disponibilités se sont montrées insuffisantes ; des espaces en extension de l'urbanisation existante ont été alors délimités pour répondre aux besoins de production de*

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

*logements.*

25 – M. Bernard COLLENOT, dépose le 2 janvier 2023 sur le registre dématérialisé, cette observation : « Au lieu de vivre dans la nostalgie d'un passé agricole dont nul ne conteste l'existence la commune devrait essayer de vivre avec son époque. Son réseau routier et ses équipements collectifs ne sont pas adaptés aux besoins de la population. Avant de prévoir de nouvelles zones d'habitation, on aurait aimé voir un plan de voirie cohérent :

- un vrai contournement du centre-ville qui relie la D 249 à la D 918 sans emprunter d'étroites ruelles, sans passer par des zones à forte déclivité et sans traverser le terrain du fronton ;
- une liaison adaptée aux mobilités douces reliant La Place à la zone église-écoles, sans déclivités importantes ;
- une zone 30 englobant la totalité des zones urbaines desservies par des rues étroites ou dangereuses ;
- des ralentisseurs sur les portions de voies où les véhicules circulent à vive allure ;
- des transports en commun qui tiennent compte de la dispersion de l'habitat et qui permettent de se rendre à la zone d'activités Errobi sans devoir visiter CAMBO-LES-BAINS.

*Réponse de la CAPB :*

*A la vue de la topographie de la commune, et au regard des enjeux agricoles et environnementaux, il n'est pas envisageable de créer de toute pièce un contournement du centre-bourg. Une différence de dénivelé important existe entre La Place et l'Eglise qui ne peut être supprimée.*

*Le plan de déplacements vise justement à créer de nouvelles circulations piétonnes sécurisées dans La Place et entre ce dernier et les autres quartiers de la commune. Des zones 30 sont actuellement à l'étude, ainsi que la mise en place d'outils permettant de réduire la vitesse. Le PLU n'a pas vocation à se substituer à un plan de circulation, cependant les mobilités sont étudiées à travers un enjeu global d'aménagement et de fonctionnement urbain. Par ailleurs le PLU fait référence au Plan des Mobilités Pays Basque dont les enjeux sont pris en compte (voir Rapport de Présentation A2 – Diagnostic territorial), notamment sur le développement des transports en commun, et la remise en service de la gare d'ITXASSOU, qui permettrait de migrations pendulaires ferrées vers le BAB plutôt que des déplacements automobiles.*

*Pour rappel le PLU n'aura pas de capacité réglementaire du sens circulation de la commune ou de mise en place de transports en commun.*



## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

26 – Mme Simone LARRONDE, représentée par son fils François LARRONDE, propriétaire des parcelles cadastrées section AC n°s 18 et 19 demande que ses parcelles incluses dans la zone 2AU du PLU en vigueur soient incorporées dans la zone 1AU en vue de créer 5 lots à bâtir. Les consorts LARRONDE précisent que cette demande s'inscrit dans la cohérence des zones déjà construites à proximité et desservies par la voirie et les réseaux collectifs. Ils estiment que le zonage proposé par le projet de PLU qui classe leurs parcelles en zone A ne répond pas à leur demande et s'y opposent. A défaut, les consorts LARRONDE demandent que leurs terrains soient classés en zone à urbaniser dans le nouveau PLU.



Extrait du projet de PLU (zonage)

*Réponse de la CAPB :*

*Ces deux parcelles sont situées en discontinuité de l'urbanisation existante telle que délimitée en application de la loi Montagne (cf pages 181 à 199 du rapport de présentation\_ pièce A2 Diagnostic territorial), et situées sur une des continuités écologiques identifiées sur le territoire communal (cf pg 97 de la pièce A1 du rapport de présentation, et pg 38 de la pièce C\_OAP). Il convient donc de les maintenir en zone A.*



Extrait du PLU en vigueur (zonage)

27 – MM. François-Xavier GAMOY et Roger GAMOY, propriétaires de la parcelle cadastrée section E n° 1490 précisent que leur parcelle, située en bordure d'une voie viabilisée (réseaux secs et humides) faisant face à des maisons d'habitation, utilisée comme zone de pâturage ou de stockage de matériel, n'a jamais été boisée alors que le projet de PLU la couvre d'une servitude d'espace boisée classée la rendant impropre à la construction. Ils demandent que le projet de PLU maintienne la parcelle hors de la servitude d'espace boisé classé afin de conserver celle-ci en espace naturel.



Extrait du projet de PLU (zonage)

*Réponse de la CAPB :*

*Il s'agit d'une erreur matérielle de classement, la parcelle n'est pas boisée (et ne l'a pas été). L'EBC pourra être supprimé sur cette parcelle*



Extrait du PLU en vigueur (zonage)

28 – Le 4 janvier 2023, M. LASCARAY a déposé sur le registre dématérialisé une observation par laquelle il estime que le projet de

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

révision du PLU va à l'encontre de l'intérêt public du village puisqu'une fois de plus une nouvelle OAP (Iribarnea) est programmée sur des terres plates, de grand intérêt agricole et met un nouveau coup de canif à la protection des terres agricoles et des espaces naturels. Il estime, en outre, que le projet de révision contribue à l'hémorragie sociale que constitue la perte de paysans, dont les terres diminuent et sont de plus en plus confinées dans des endroits difficiles à travailler. M. LASCARAY émet l'opinion que des logements moins massifs sont possibles par le biais de divisions parcellaires ou des logements existants à rénover si une véritable politique publique est mise en place en matière de logement.

*Réponse de la CAPB :*

*Le projet de PLU vise au contraire à préserver le maximum de terres agricoles de tout développement urbain : le PLU permet de reverser à la zone agricole plus de 39 hectares (cf pg 78 de la pièce A3 justification des choix) qui sont dans le PLU en vigueur classés en zone U, 1AU et 2 AU et qui sont des parcelles planes à fort enjeu agricole. Le PLU maintient en zone constructible en épaissement de la centralité Gaineko Plaza 2,88 ha sur les 7,22 ha classés actuellement en zone à vocation d'urbanisation future (2AU) : il permet donc de préserver 4,34 ha de terres agricoles planes dans cet espace interstitiels, alors que l'ensemble aurait pu évoluer vers un projet d'aménagement (cf orientations d'aménagement du PLU en vigueur)*

*Les divisions parcellaires potentielles ont fait l'objet d'une analyse et ont été prise en compte dans le projet de PLU pour le dimensionnement des surfaces constructibles à maintenir/ouvrir en extension des enveloppes urbaines existantes. Tout comme les réhabilitations de logements existants ou les changements de destination de bâtiments agricoles (10 changements de destination ont été identifiés dans le PLU, soit environ 0,05% du besoin en logements estimé à échéance 2032 ).*

29 – M. Etienne DUMAS propriétaire de la parcelle cadastrée section AB n°181 estime que l'inscription de l'emplacement réservé n°04 est illégale car elle contreviendrait aux clauses actées lors de l'acquisition le 20 mai 2015 par la commune d'ITXASSOU auprès de l'association syndicale libre des voiries et espaces verts du lotissement Irigointtipi, selon lesquelles « en aucun cas la commune ne réalisera d'aire de stationnement, tant sur l'espace vert que sur les accotements de la voirie de desserte du lotissement... ne réalisera pas d'aménagement type aire de pique-nique ou aire de jeux ». M. DUMAS estime que la création de la voie nouvelle prévue par cet emplacement réservé n°04 va à l'encontre de cette



Extrait du projet de PLU (zonage)

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

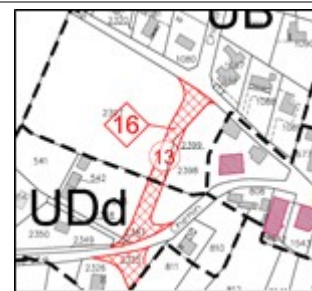
condition contractuelle. M. DUMAS ajoute que le document intitulé « Note de présentation daté d'octobre 2004 », annexé aux actes notariés lors de l'achat des terrains par les colotis fait office de cahier de charges opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie du lotissement, y compris la commune qui doit être considérée comme un coloti ayant les mêmes obligations que les autres colotis du lotissement.

En outre, M. DUMAS estime qu'il n'est pas justifié de dévier le trafic selon le tracé prévu par l'emplacement réservé n°04 et ainsi de le faire transiter par le lotissement, car le flux de circulation n'est important que durant l'été tandis qu'il est faible le reste du temps. Ainsi, s'interroge-t-il sur le bien fondé de la mise en sens unique de la rue principale du bourg. En conséquence, M. DUMAS demande la suppression de l'emplacement réservé n°04 prévu au projet de PLU.

*Réponse de la CAPB :*

*L'ER n°4 n'est pas situé sur la parcelle visée, qui est déjà une route bitumée et n'appartient pas à un périmètre de lotissement.*

*L'emplacement réservé n° 4 ne vise la création ni d'une aire de stationnement, ni d'une aire de pique-nique ou d'une aire de jeux.*

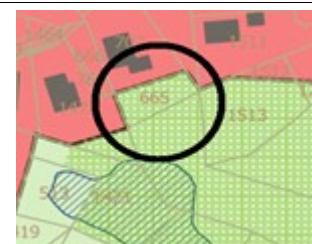


Extrait du PLU en vigueur (zonage)

30 – MM. Christophe BARNEIX (fils) et Jean BARNEIX (père) sont propriétaires des parcelles cadastrées section E n°s 1472 et 665. Afin de leur permettre à l'avenir de pouvoir construire du logement sur leur tènement foncier, ils sollicitent l'incorporation de la parcelle E 665 dans la zone U et la suppression de la servitude d'espace boisé classé couvrant celle-ci.

*Réponse de la CAPB :*

*La partie de cette parcelle classée en EBC n'est effectivement pas boisée, mais est occupée par de la pelouse et des jeux pour enfants : il convient donc de d'adapter le zonage UC et de réduire l'EBC.*



Extrait du projet de PLU (zonage)

31 – M. Henri EYHERABIDE, propriétaire de la parcelle cadastrée section AC n°79 (ancienne AC251) demande l'incorporation de ce terrain dans la zone U et la suppression de la servitude d'espace boisé classé qui la couvre, car ce terrain en pente est un verger qu'il souhaiterait pouvoir transmettre à ces enfants doté d'une constructibilité pour l'accueil de constructions à usage d'habitation.

*Réponse de la CAPB :*

*Effectivement cette partie de parcelle n'est pas boisée : il est proposé de réduire l'emprise de l'EBC et d'agrandir la limite de la*



Extrait du projet de PLU (zonage)

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

zone UC

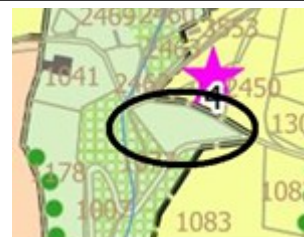
32 – Mme Marie-Françoise AGUERRE a bénéficié de la délivrance d'un certificat d'urbanisme positif en 1991 sur la parcelle cadastrée section E n° 1046 classée en zone N dans le projet de PLU. Elle souhaite que son terrain soit incorporé dans la zone constructible pour l'accueil de construction à usage d'habitation.

*Réponse de la CAPB :*

*Erreur de parcelle : il s'agit de la parcelle E 1076.*

*Pour l'ensemble du territoire, le PLU a mis en place une méthodologie pour délimiter les enveloppes urbaines en application de la loi montagne, pouvant justifier d'un classement en zone U. La méthode utilisée est détaillée en pages 180 à 199 du rapport de présentation\_ pièce A2 Diagnostic territorial.*

*L'analyse multicritères réalisée démontre ainsi que le secteur objet de la présente demande ne répond pas à la typologie de bourg, quartier ou hameaux au sens de la loi montagne, et la parcelle ne peut donc pas être classée en zone constructible.*



Extrait du projet de PLU (zonage)

33 – Mme Marie-Hélène GABARRA est propriétaire de la parcelle cadastrée section AA n°3 frappée de la servitude d'emplacement réservé n°01. Mme GABARRA, dans un rapport déposé de 11 pages, conteste la justification du projet telle qu'exposée dans le projet de PLU et invite la CAPB à réfléchir à la pertinence de cette possible voie nouvelle au regard de l'enjeu de protection des terres agricoles et des espaces naturels ainsi qu'au risque de pollution et de nuisances qu'entraînera le futur trafic des véhicules empruntant cette voie.

*Réponse de la CAPB :*

*L'objectif de l'ER n° 01 est de réserver un accès au parking Ateka : il s'agit d'une des 2 poches de stationnements situées au plus proche du centre-bourg, qui permet un stationnement des véhicules au plus près des commerces et services publics présents et un accès piéton aisé à ces derniers.*



Extrait du projet de PLU (zonage)

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

34 – M. Robert PINEDA (père), Mmes Ghislaine PINEDA (fille), Odile PINEDA (fille) et Laurent PINEDA (fils, présent par visioconférence) sont propriétaires des parcelles cadastrées section AA n°s 176, 177, 178 et 179 situées en bordure du chemin de l'église et desservis par les réseaux d'assainissement, d'eau, d'électricité et de téléphone. Les conjoints PINEDA rappellent que leur demande exprimée auprès de la commune date d'avril 2010 tout en relevant que leur tènement foncier est entouré de maisons mais reste inclus dans la zone A inconstructible pour le logement non agricole et que d'autres parcelles en terrain agricole ont été incluses dans la zone U constructible sans que leur propriétaire l'ait demandé. Ils précisent, en outre, que pour faire aboutir cette demande, ils ont consenti à ce que d'autres terrains leur appartenant soient inclus dans la zone AU prévue pour l'extension urbaine.

M. PINEDA (père) propriétaire de la parcelle cadastrée section A n° 145 incluse dans la zone AU et intégrée dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dite « La Place » demande que sa parcelle soit sortie du périmètre de l'OAP, car il n'a pas été prévenu, par le porteur de projet, de cette incorporation.

*Réponse de la CAPB :*

*Les parcelles 176, 177, 178 et 178 sont situées en extension de l'enveloppe urbaine. Cette parcelle générerait une extension de l'urbanisation importante si elle était construite, elle ne peut donc être ajoutée à la zone constructible sans contrarier les objectifs de modération de la consommation d'espace fixés dans le PADD*

*Pour la parcelle A145, l'OAP La Place précise bien que la maison d'habitation existante est à maintenir et le jardin privatif à préserver (cf OAP pg 36, 37 et 38 schéma et sa légende). Possibilité de supprimer la légende jardin privatif à préserver et à autoriser de nouveaux logements sur la totalité de la parcelle ?*



Extrait du projet de PLU (zonage)



Extrait du projet de PLU (zonage)



Extrait du cahier OAP

35 – Mme Isabelle SETOAIN et M. Emmanuel LETAN émettent des réserves portant sur les modifications de la circulation dans le centre bourg telles qu'envisagées dans le projet de révision et mises en place depuis l'été 2022 (Il s'agit de l'expérimentation conduite par la municipalité en vue du comptage des flux supportés par le réseau viaire du centre bourg mis en sens unique). Mme SETOAIN et M. LETAN désapprouvent la mise en sens unique de la rue Karrika Nagusia (rue principale) qui vise à détourner la circulation provenant d'ESPELETTE vers les voies desservant les quartiers résidentiels d'Irigoinia et Larronda. Ils estiment que le trafic traversant le quartier Irigoinia provoquera une augmentation des

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

risques en le faisant déboucher sur la rue Pannecau qu'ils qualifient d'accidentogène en raison de sa sinuosité, de son mauvais état et de son défaut d'éclairage. S'agissant du quartier Larronda, Mme SETOAIN et M. LETAN relèvent l'étroitesse de la voirie renforcée par la présence de plots limitant sa largeur et constituant une gêne pour les croisements dans les portions de voirie laissées à double sens ainsi que la présence d'un angle droit malaisé pour la circulation des fourgons et camionnettes.

Au-delà des problématiques propres à ces deux quartiers, Mme SETOAIN et M. LETAN émettent des réserves sur la pertinence de l'intention publique affichée consistant à vouloir revitaliser le centre bourg, sans en préciser le contenu, sur une portion linéaire de 250 m de long au détriment de deux quartiers qui en subiront les impacts négatifs. Selon eux, il serait incohérent de déclarer la route départementale n°249 source de nuisances alors même qu'aucun comptage ne vient étayer cette affirmation. Ils émettent également une réserve sur le futur accès au nouveau quartier « La Place-Iribarnia » par solidarité avec les propriétaires des parcelles impactées par le projet d'accès mais plus encore par les impacts négatifs sur le droit de propriété et le cadre de vie qui pourraient résulter d'une expropriation réalisée dans le cadre de la mise en œuvre du projet. Enfin, à travers les nombreuses réserves ainsi émises, ils souhaitent attirer l'attention de la CAPB et de la municipalité d'ITXASSOU sur les inconvénients non pris en compte par le projet de nouveau quartier La Place-Iribarnia sans que la réalisation de celui-ci ne s'accompagne de mesures compensant les impacts négatifs du délestage de la circulation incitée à emprunter le réseau viaire du quartier Irigoitia.

*Réponse de la CAB :*

*Le PADD affiche la volonté de créer une nouvelle dynamique à la centralité urbaine composée des 3 pôles Ordokia, Aintziartia et Gaineko Plaza, afin de lui donner un réel rôle de centre-bourg et attirer, notamment, de nouveaux commerces et une réelle fonction urbaine. L'accueil de nouveaux habitants au plus près de cette centralité est une condition de réussite indispensable à cet objectif. Le projet est décrit dans le PADD, et dans les enjeux issus de l'étude urbaine réalisée, dont les fiches actions sont en cours de formalisation.*

*Les marches exploratoires réalisées avec des groupes d'habitants dans le cadre de l'étude urbaine ont démontré une réelle dangerosité actuelle de déplacements piétons avec la voie Karrika Nagusia en double sens : l'emprise de cette voie n'est pas suffisante pour permettre une circulation de véhicules à double sens ainsi qu'une circulation piétonne. Seule la mise en sens unique permettra de formaliser une circulation piétonne sécurisée et d'emprise suffisante. Cela implique en revanche et effectivement*

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

*un allongement des parcours voitures, mais l'analyse bénéfiques/risques au regard de la circulation piétonne favorise une priorisation de la mise en sécurité des piétons.*

*Avec la réalisation de l'opération d'aménagement La Place prévue par les OAP, l'objectif est de créer un nouveau maillage viaire qui permette justement d'éviter à emprunter la route de Panecau et à contourner tout le bourg. La recherche d'une centralité sur La Place a été étudiée et réfléchi de manière globale et transversale, et tenant compte des thématiques déplacements et fonctionnement / développement urbain, qui ne peuvent fonctionner l'une sans l'autre.*

*Le PLU n'est pas là pour régler le sens de circulation des voies mais bien de réfléchir à un aménagement global du centre-bourg.*

36 – M. Didier LEMOINE dépose un mémoire par lequel il développe un argumentaire justifiant une demande de mise en sens unique, dans le sens Fronton-pilota Plaza, de cette rue ainsi que la mise en sens unique direction route d'ESPELETTE de la future route située entre la Pilota Plaza et la route d'ESPELETTE. En conséquence, la route d'ESPELETTE entre le futur rond-point et le fronton serait également mise en sens unique vers le fronton, l'ensemble de ces mesures constituant, ainsi, un triangle en sens unique fonctionnant comme un grand giratoire. Un schéma est proposé illustrant la demande.

*Réponse de la CAPB :*

*Le PLU n'est pas là pour régler le sens de circulation des voies mais bien de réfléchir à un aménagement global du centre-bourg.*



37 – M. et Mme Michel et Jocelyne MENDIBOURE interviennent au nom de Mme Danièle MENDIBOURE (mère), propriétaire de la parcelle cadastrée section BO n°742 classée en zone Nm dans le projet de PLU. Ils projettent de réaliser une piscine sur leur terrain et souhaitent pour ce faire que leur parcelle soit incluse dans la zone N du projet de PLU.



Extrait du projet de PLU (zonage)

**Commentaire du commissaire enquêteur :** le règlement d'urbanisme dispose que dans le secteur m de la zone N (Nm) les affouillements liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone sont autorisés. Les dispositions de la zone autorisent les affouillements liés aux travaux exécutés sur des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 50 m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise au sol. En conclusion, et sous réserve du projet qui sera déposé par le pétitionnaire, la construction d'une

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

piscine de moins de 50m<sup>2</sup> au sol serait possible.

*Réponse de la CAPB :*

*Les zones Naturelles N et Agricoles A sont des zones dédiées principalement et respectivement, à la préservation des espaces naturels et agricoles, mais recensent un certain nombre de constructions à destination d'habitation existantes, qui doivent pouvoir évoluer : les zones A et N autorisent ainsi la réalisation d'annexes et extensions, réglementées en termes de hauteur, emprise et implantation comme le demande le code de l'urbanisme (article L.151-12).*

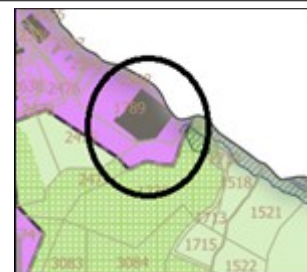
*Les secteurs Am et Nm délimités dans le PLU d'Ixassou ont vocation à renforcer et préserver l'activité pastorale, mais comprennent, comme le restent des zones A et N, des maisons d'habitation existantes, dont les évolutions via extensions et annexes et encadrées de la même manière que le restent des zones A et N, ne compromettraient pas l'activité pastorale.*

*Lors de l'élaboration du règlement, il avait été donc convenu, en commission urbanisme, d'autoriser les extensions et annexes dans l'ensemble de la zone A et N, y compris dans les secteurs Am et Nm, mais ceci n'a pas été repris, par erreur, dans le règlement qui a été arrêté.*

*La commune souhaiterait donc rectifier cette erreur matérielle. Elle a déposé une requête en ce sens auprès du commissaire enquêteur.*

38 – Au nom de la société ALZUYETA, exploitant l enseigne commerciale « INTERMARCHE » d'ITXASSOU, M. Patrick CAZAUX mandataire de la dite société, demande que le projet de PLU autorise dans la zone UY l'implantation de surfaces commerciales de plus de 300m<sup>2</sup> afin de rendre possible, à l'horizon 2027, l'extension du magasin actuel par l'apport d'une surface de vente supplémentaire de 500m<sup>2</sup> et d'une surface de réserve additionnelle de 1400 m<sup>2</sup>. M. CAZAUX signale que ce projet d'extension, en son temps présenté aux élus municipaux et communautaires, ne peut s'inscrire dans le projet de PLU car ni le périmètre de la zone UY ni le futur règlement de la zone n'ont pris en compte le projet d'extension . M. CAZAUX exprime le fait que le magasin INTERMARCHE actuel dispose d'une surface de vente de 2495 m<sup>2</sup> et se trouve ainsi en situation de contradiction avec le futur zonage qui résultera de la révision d'autant que les critères économiques et la complexité technique du projet amèneront ses promoteurs à devoir porter la surface commerciale à 3000 m<sup>2</sup> à terme.

*Réponse de la CAPB :*



Extrait du projet de PLU (zonage)



## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

*Le projet de PLU prend en compte le projet d'extension, dans la limite des zones inondables inconstructibles identifiées par le PPRI.*

*D'autre part, l'objectif majeur de renforcer la centralité d'Itxassou en y développant des commerces ne permet pas de pouvoir autoriser de trop importantes extensions d'une surface commerciale sur la ZA Alzuyeta : le seuil de 300 m<sup>2</sup> pour une surface de vente supplémentaire a donc été posé.*

39 – M. Michel HIRIGOYEN, professionnel de la construction immobilière, porte un projet de construction de six logements sur la parcelle cadastrée section AC n° 254 ; cette parcelle a bénéficié de la délivrance d'un certificat d'urbanisme positif instruit sur la base du règlement actuellement en vigueur. M. HIRIGOYEN est venu interroger le commissaire enquêteur sur l'impact du futur PLU sur son projet immobilier.

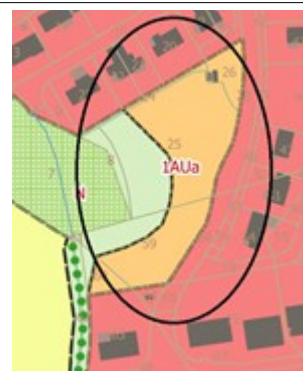
*Réponse de la CAPB :*

*Nécessité de consulter le règlement du projet de PLU afin de vérifier l'adéquation du projet avec ce dernier.*



Extrait du projet de PLU (zonage)

40 – Au nom de la société « ORDOKIA », Mme Eliane HIRIGOYEN, gérante, est venue présenter le projet de construction de 2434 m<sup>2</sup> de plancher se composant de cinq villas individuelles groupées, de deux résidences collectives comportant treize logements chacune sur les parcelles cadastrées section AD n°s 5, 6, 7, 8, 24, 25, 26, 57, 59, 60, 61 et 62. Ce projet déposé le 20 juin 2020 sous le numéro 20B0018 a fait l'objet d'un sursis à statuer délivré le 22 septembre 2020. Il s'inscrit dans un projet de construction global réalisé partiellement et constitue la dernière tranche du programme initial. Ces parcelles sont incluses dans la zone 1AUa du projet de PLU. Les futures orientations d'aménagement et de programmation s'appliquant aux parcelles concernées (OAP « ORDOKIA ») sont incompatibles avec le projet dont il s'agit car l'objectif de densité fixé par le futur PLU pour ce périmètre est de 18 à 20 logements à l'hectare, alors que le projet en sursis présente une densité de 47 logements à l'hectare (27 logements sur un tènement de 0,5705 ha). Mme HIRIGOYEN rappelle que le projet « ORDOKIA » a pour objectif de vendre des logements à des personnes primo-accédantes dans le but de rajeunir la population d'ITXASSOU, de mettre en œuvre une politique de prix accessible sur l'ensemble des lots à vendre et d'orienter la commercialisation sur une clientèle locale dans le souci de greffer le quartier au village, de proposer des appartements plus grands que l'offre habituelle du marché, enfin, de créer un cadre de vie de qualité.



Extrait du projet de PLU (zonage)



Projet immobilier de la SARL Ordokia (51 logements en 2014)

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

*Réponse de la CAPB :*

*Les OAP définies se sont attachées à préserver la zone humide identifiée à l'arrière de la parcelle (périmètre exclu de la zone 1AUa), à prendre en compte les règles de stationnement, de pleine terre et de hauteur des bâtiments qui permettent à un projet de logement de s'inscrire durablement dans le paysage et le fonctionnement urbain, sans les dénaturer ni générer de contraintes. Pour cela, une densité de 18 à 20 logements/ha a été fixée, car il s'agit de la plus haute fourchette permettant d'atteindre l'ensemble de ces objectifs. Il semble difficile, sur 0,57 ha, de proposer 27 logements (ou 31 : 13\*2+5 ?) qui soient plus grands (en surface) que l'offre habituelle du marché sur Itxassou*



Projet immobilier de la SARL Ordokia (27 logements en 2020)

41 – M. Lionel BRENAC mandataire de l'indivision «Michelle BRETON MACHICOTE, Miren MENDIBOURE, Hélène MENDIBOURE, Xabi MENDIBOURE » propriétaire des parcelles cadastrées section B n°s 510, 759, 556 et section AA n°s 95, 136p et 50 a présenté les demandes suivantes :

- Le tènement foncier constitué des parcelles B 510 et 579 classé en zone A dans le futur PLU est occupé par une construction agricole en ruine que l'indivision souhaiterait réhabiliter en maison d'habitation. En conséquence, l'indivision demande que les règles d'urbanisme puissent permettre le changement de destination à la faveur de la création d'une habitation.

- Le terrain constitué par la parcelle B 556 est classé en zone A au projet de PLU. Il est occupé par une construction agricole de style traditionnel basque qui présente, selon les membres de l'indivision, un intérêt architectural et patrimonial. En conséquence, les propriétaires demandent que le futur règlement d'urbanisme permette le changement de destination pour la création d'une habitation.

- La parcelle AA 95 classée en zone A au futur PLU est occupée par deux bâtiments de stockage sans réelle utilisation pour son exploitation, selon ses propriétaires. Ces derniers demandent l'incorporation du terrain dans la zone UB afin de pouvoir y réaliser des maisons d'habitation individuelles.

- La parcelle AB 136 est incluse partiellement dans la zone 1AU du futur PLU. Les propriétaires demandent que la moitié nord de cette parcelle soit également incluse dans la zone 1AU afin d'y incorporer la totalité de la parcelle.

- La parcelle AB 50 est incluse dans la zone A du futur PLU. Elle perdra son potentiel de constructibilité pour le logement que lui garantissait le PLU en vigueur classant ce terrain en zone 1AU. Les propriétaires demandent que ce terrain soit classé en zone UB du projet de PLU afin d'assurer la continuité urbaine caractérisée



Extrait du projet de PLU (zonage)  
parcelles B 510 et 579



Extrait du projet de PLU (zonage)  
parcelle B 556



Extrait du projet de PLU (zonage)  
parcelle AA 95

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

par un tissu constitué de maisons individuelles sur grand terrain.

*Réponse de la CAPB :*

*Parcelle B510 : Une analyse multicritères sera réalisée, comme pour le restant des changements de destination identifiés dans le PLU afin de savoir s'il est possible d'ajouter une possibilité de changement de destination sur ce bâtiment.*

*Parcelle B556 : le bâtiment est déjà recensé comme maison d'habitation au cadastre, il n'est donc pas nécessaire d'y autoriser un changement de destination. Les réfections de bâtiments existants sont autorisées par le règlement, le règlement sera modifié pour l'approbation afin d'autoriser également extensions limitées et annexes.*

*Parcelle AA95 : bâtiments déjà classés en UB dans projet de PLU arrêté*

*AB136 : il convient également que la zone constructible soit suffisamment éloignée de la zone inondable du PPRI, s'étalant de part et d'autre du cours d'eau La Place.*

*AB050 : il s'agit d'un espace agricole au sein du bourg à préserver en tant que respiration paysagère et urbaine : mis en avant notamment lors des marches exploratoires par les habitants participants, venant confirmer le diagnostic urbain réalisé.*



Extrait du projet de PLU (zonage)  
parcelle AB 136



Extrait du projet de PLU (zonage)  
parcelle AB 50

42 – M. Olivier AMESTOY est propriétaire des parcelles cadastrées section C n°s 1030 et 1032. Ces parcelles sont incluses dans la zone Nm du projet de PLU dont le règlement présente, selon, M. AMESTOY, un caractère subjectif car en vertu de ses dispositions sont autorisées, notamment, les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU. Or, M. AMESTOY estime que le champ sémantique de l'expression « travaux d'adaptation » est large puisqu'il englobe « ceux relatifs à une nouvelle activité, à l'accessibilité, à une remise aux normes, au changement climatique etc. » et ainsi interroge le rédacteur du projet de PLU pour savoir s'il convient d'y englober la réalisation de travaux d'extension des constructions existantes et de leurs annexes comme le PLU en vigueur l'y autorise. En conclusion de son raisonnement, M. AMESTOY demande une clarification concrète des dispositions devant s'appliquer aux extensions des constructions existantes et de leurs annexes ainsi qu'aux travaux relatifs aux changements de destination des propriétés bâties incluses dans les secteurs Nm.

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

*Réponse de la CAPB :*

*Les zones Naturelles N et Agricoles A sont des zones dédiées principalement et respectivement, à la préservation des espaces naturels et agricoles, mais recensent un certain nombre de constructions à destination d'habitation existantes, qui doivent pouvoir évoluer : les zones A et N autorisent ainsi la réalisation d'annexes et extensions, réglementées en termes de hauteur, emprise et implantation comme le demande le code de l'urbanisme (article L.151-12).*

*Les secteurs Am et Nm délimités dans le PLU d'Ixassou ont vocation à renforcer et préserver l'activité pastorale, mais comprennent, comme le restent des zones A et N, des maisons d'habitation existantes, dont les évolutions via extensions et annexes et encadrées de la même manière que le restent des zones A et N, ne compromettraient pas l'activité pastorale.*

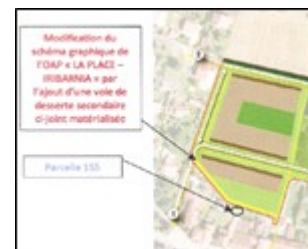
*Lors de l'élaboration du règlement, il avait été donc convenu, en commission urbanisme, d'autoriser les extensions et annexes dans l'ensemble de la zone A et N, y compris dans les secteurs Am et Nm, mais ceci n'a pas été repris, par erreur, dans le règlement qui a été arrêté.*

*La commune souhaiterait donc rectifier cette erreur matérielle. Elle a déposé une requête en ce sens auprès du commissaire enquêteur (cf observation n°81).*

43 – La société civile immobilière AIPAJO, représentée par M. JAROTCARENA propriétaire des parcelles cadastrées section AB N°s 154 et 155 classées en zone UC dans le projet de PLU souhaiterait créer un garage sur la parcelle AB 155 pour permettre le stationnement de ses véhicules qui se substituerait à l'usage des parkings publics dont l'utilisation est difficile. Afin de raccorder leur futur parking au périmètre du futur quartier La Place-Iribarnia, la SCI demande que les orientations d'aménagement et de programmation prévoient une sorte de bretelle de raccordement qui ferait la jonction entre leurs parcelles équipées des parkings et la voie nouvelle matérialisée dans le projet de PLU sous le n°1.

*Réponse de la CAPB :*

*Les OAP doivent être appliquées sous une notion de compatibilité et non de conformité. Le schéma graphique de l'OAP La Place n'est pas prescriptif pour un futur permis d'aménager déposé en phase 1 (ou phase 1 Bis), notamment sur le tracé des voiries, mais la philosophie générale doit être respectée.*



Extrait du document joint à la contribution

44 – M. IBAN dépose une observation portant sur la création de

OBSERVATIONS / PROPOSITIONS	
<p>routes pour les véhicules motorisés. Ce monsieur observe qu'il en résultera inéluctablement une augmentation de la circulation motorisée dans la commune laquelle génèrera une augmentation de l'insécurité routière, de la pollution et un effet sonore et visuel. M. IBAN préconise, comme proposition alternative, l'aménagement des voies routières existantes en faveur de la mobilité douce qui ferait une économie de coût et irait dans le sens de la transition écologique, économique et une meilleure qualité de vie pour les habitants et visiteurs.</p> <p><i>Réponse de la CAPB :</i>  <i>L'aménagement des voiries existantes en faveur du développement des mobilités douces est au cœur de l'OAP « mobilités », et c'est pour pouvoir créer des voies douces sur les voiries existantes qu'il s'avère nécessaire de créer de nouvelles voiries routières (notamment, la rue Gaineko n'est pas assez large avec un double sens pour y aménager un cheminement piéton, d'où la proposition de la mise en sens unique).</i></p>	
<p>45 – Une contribution est déposée de manière anonyme le 9 janvier 2023 à 13h03 en langue basque. Sans la traduction par son auteur, elle ne pourra être prise en compte dans le cadre de la présente enquête publique conformément aux dispositions de l'article L.111-1 du code des relations entre le public et l'administration selon lesquelles : « L'usage de la langue française est prescrit dans les échanges entre le public et l'administration, conformément aux dispositions de la loi n°94-665 du 4 août 1994 relative à l'emploi de la langue française. ».</p>	
<p>46 – Au nom de sa mère Mme Claudette DUBOUIX, Mme Claire FRADET, tutrice de sa mère, souhaiterait que la parcelle cadastrée ??? n°1254 dont elle est propriétaire demeure constructible en vue de la céder pour que le fruit de vente puisse être utilisé au financement des frais afférents à l'hébergement de sa mère en EHPAD.</p> <p><i>Réponse de la CAPB :</i>  <i>Il s'agit de la parcelle E 1254.</i>  <i>Cette parcelle est située en discontinuité de l'enveloppe urbaine telle que délimitée en application de la loi Montagne et considérée en tant que hameaux au sens de cette loi (cf pages 181 à 199 du rapport de présentation_ pièce A2 Diagnostic territorial).</i>  <i>Le PADD énonce en page 11 : « En application de la loi Montagne et comme détaillé dans l'axe 1, la maîtrise du développement urbain se réalisera au plus près du bourg, sans poursuivre le mitage du territoire. »</i></p>	<p>Le commissaire enquêteur n'a pu identifier la parcelle, car la référence cadastrale mentionnée par Mme DUBOUIX est insuffisante et ses recherches ont été infructueuses.</p>

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

47 – M. Philippe DUBOUIX est propriétaire de la parcelle cadastrée section AE n°98 qui jouxte la parcelle cadastrée section AE n°98 sur laquelle le projet de PLU prévoit l'inscription de l'emplacement réservé n°15 pour l'aménagement d'une aire de covoiturage. M. DUBOUIX souhaiterait que les dimensions de cet aménagement et sa végétalisation soient les plus discrets possibles afin de respecter la qualité du lieu consacré aux monuments aux morts.

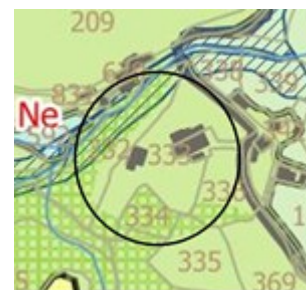


Extrait du projet de PLU (zonage)

*Réponse de la CAPB :*

*Effectivement l'ER n°15 pourra être réduit, notamment pour préserver une partie des boisements existants*

48 – M. et Mme Jean-Pierre et Françoise URRUTY, propriétaires des parcelles cadastrées section C n°s 333 et 337 classées en zone Nm au projet de PLU, demandent d'une part, que soit autorisé le changement de destination pour le bâti situé sur la parcelle C 333 et d'autre part, une modification rédactionnelle tendant à ce que soit autorisées les extensions, annexes et piscines dans la zone Nm pour les habitations existantes.



Extrait du projet de PLU (zonage)

*Réponse de la CAPB :*

*Si le bâtiment situé sur cette parcelle est déjà cadastré en tant que maison d'habitation, il n'est pas nécessaire d'identifier un changement de destination ; dans le cas contraire, il sera étudié l'ajout d'un changement de destination au PLU lors de son approbation. Une analyse multicritères sera réalisée, comme pour le restant des changements de destination identifiés dans le PLU.*

*Les zones Naturelles N et Agricoles A sont des zones dédiées principalement et respectivement, à la préservation des espaces naturels et agricoles, mais recensent un certain nombre de constructions à destination d'habitation existantes, qui doivent pouvoir évoluer : les zones A et N autorisent ainsi la réalisation d'annexes et extensions, réglementées en termes de hauteur, emprise et implantation comme le demande le code de l'urbanisme (article L.151-12).*

*Les secteurs Am et Nm délimités dans le PLU d'Ixassou ont vocation à renforcer et préserver l'activité pastorale, mais comprennent, comme le restant des zones A et N, des maisons d'habitation existantes, dont les évolutions via extensions et annexes et encadrées de la même manière que le restant des zones A et N, ne compromettraient pas l'activité pastorale.*

*Lors de l'élaboration du règlement, il avait été donc convenu, en commission urbanisme, d'autoriser les extensions et annexes dans l'ensemble de la zone A et N, y compris dans les secteurs Am et*

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

*Nm, mais ceci n'a pas été repris, par erreur, dans le règlement qui a été arrêté.*

*La commune souhaiterait donc rectifier cette erreur matérielle. Elle a déposé une requête en ce sens auprès du commissaire enquêteur.*

49 – Mme et M. Marie-France et Gratien URRUTY observent que l'option consistant à faire transiter le flot de circulation par les voies du quartier « Irigoïnia », déjà exposé à la vitesse excessive de certains automobilistes, aura pour conséquence une aggravation de la vitesse. M. et Mme URRUTY s'interrogent sur la légalité de la création d'une voie de circulation dans un quartier résidentiel, voie qui effleurerait certaines propriétés qui subiront de ce fait une dévaluation de leur valeur immobilière d'autant plus inacceptable que leurs propriétaires ont consenti des efforts financiers pour s'installer à ITXASSOU. M. et Mme URRUTY interrogent l'auteur du projet de révision du PLU sur le fait de savoir s'il n'existerait pas une solution alternative permettant une circulation plus fluide en évitant de traverser cette zone urbanisée.

*Réponse de la CAPB :*

*Irigoïneko Bidea est une voie publique, il est donc tout à fait légal qu'elle soit empruntée par tout véhicule.*

*Cette rue ne supportera qu'un apport limité de véhicules, puisque les véhicules venant de la RD 918 en direction d'Espelette n'auront pas à l'emprunter et resteront sur le trajet existant. En sens inverse, 2 itinéraires seront possibles, par le nord ou par le sud de Gaineko, ce qui divise par 2 le trafic supplémentaire sur Irigoïneko. Enfin, avec la mise en œuvre de l'OAP Laplace, les véhicules n'auront plus à réaliser le contournement du bourg par Irigoïneko, mais pourront emprunter la nouvelle voie à créer, ce qui réduira largement la distance et le temps de déplacement. Le projet d'aménagement du bourg doit être pris dans sa globalité, en intégrant les thématiques mobilités et aménagement urbain, chaque thématique ne pouvant s'appréhender sans tenir compte de l'autre.*

50 – Dans le quartier « Larraldeogaina » Mme Bernadette BISCAYE, propriétaire des parcelles cadastrées section OA n°2764 (N°s 239, 240 et 241 selon l'ancienne référence cadastrale), souhaiterait pouvoir transmettre à ses deux fils un tènement foncier de 3000m<sup>2</sup> à prendre sur les parcelles OA 239 et OA 241 (anciennes références cadastrales), desservies par les réseaux et accessibles, pour y construire leur habitation. Le reste de sa propriété foncière demeurerait dédiée à l'exploitation agricole reprise par l'un de ses fils depuis l'arrêt d'activité de son mari ayant



Document graphique joint à la contribution

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

fait valoir ses droits à la retraite. Mme BISCAYE observe que les parcelles concernées par sa demande sont situées dans un quartier accueillant de nouvelles constructions jouxtant la zone Nh et en déduit qu'il s'agit là d'un quartier en essor dans lequel il s'y dénombre par moins de dix habitations formant ainsi un hameau émergeant. Mme BISCAYE demande que les parcelles nécessaires à son projet de transmission soient dotées d'une constructibilité pour y accueillir des constructions à usage d'habitation.



Extrait du projet de PLU (zonage)

*Réponse de la CAPB :*

*Pour l'ensemble du territoire, le PLU a mis en place une méthodologie pour délimiter les enveloppes urbaines en application de la loi montagne, pouvant justifier d'un classement en zone U. La méthode utilisée est détaillée en pages 180 à 199 du rapport de présentation\_ pièce A2 Diagnostic territorial.*

*L'analyse multicritères réalisée démontre ainsi que le secteur objet de la présente demande ne répond pas à la typologie de bourg, quartier ou hameaux au sens de la loi montagne, et la parcelle ne peut donc pas être classée en zone constructible.*

51 – Mme Bernadette BORTHURY suggère qu'il serait plus judicieux d'organiser l'enquête publique en dehors de la période des fêtes de fin d'année car celle-ci n'est pas propice à l'étude complexe mais nécessaire du dossier pour se faire une opinion et formuler des remarques.

Mme BORTHURY rappelle que, via l'établissement public foncier local du Pays Basque, la commune d'ITXASSOU a acquis, en décembre 2019, un terrain de 3254 m<sup>2</sup> au prix de cession de 340 000€ dénommé « Oxinalde, lieu dit Erroby » dans le but de poursuivre la diversification des formes urbaines de qualité répondant à l'évolution démographique de la commune pour assurer une plus grande mixité sociale par le développement d'une offre de logements locative sociale ou en accession sociale à la propriété. N'ayant pas repéré dans le projet de PLU la mention relative à cette acquisition, Mme BORTHURY s'interroge sur le devenir du projet.

Par ailleurs, Mme BORTHURY expose une réflexion générale sur les orientations d'aménagement et de programmation concernant le périmètre dit « La Place Iribarnia » et le devenir des terres agricoles impactées par ces orientations. Dans son rapport, Mme BORTHURY, ancienne conseillère municipale d'ITXASSOU, rappelle qu'elle a œuvré sans relâche et avec détermination pour refuser le développement d'une agglomération pavillonnaire en faveur de la sanctuarisation des terres agricoles. Fort de ces principes, Mme BORTHURY refuse la programmation du lotissement « La Place » situé au centre du village car il



## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

s'implante sur des terrains agricoles exploités par les paysans, option d'aménagement qui lui semble contraire aux politiques responsables menées par les collectivités locales de plus en plus conscientisées, précautionneuses, vigilantes et éclairées par les experts, enquêtes et autres responsables politiques démontrant inlassablement les méfaits de l'artificialisation des terres, fléau majeur qui accentue la mobilisation et la colère populaire au Pays basque en réponse à ce que Mme BORTHURY qualifie de défi au bon sens. Pour l'intéressée, la légitime reconnaissance du besoin de logements à satisfaire, ne saurait constituer un prétexte pour justifier une telle opération alors que, selon Mme BORTHURY, d'une part, la construction immobilière de manière conséquente et imposante, n'est pas l'alternative au manque de logements et d'autre part, aucune raison impérieuse justifierait que la commune d'ITXASSOU prive un paysan de son outil de travail, augmente inéluctablement la population communale, bétonne davantage et définitivement, affaiblisse notre terre et sa capacité d'absorption des eaux, réduise notre espace agricole ou naturel, enfin, crée un nouvel espace de vie et de commerces alors que ceux-ci sont déjà nombreux et dispersés sur le village.

A la lecture des documents, Mme BORTHURY observe que certains d'entre eux mentionnent en bas de page des noms de communes autre qu'ITXASSOU tels que « MIREPOIX, CIBOURE » et s'interroge sur la pertinence des documents rédigés pour ITXASSOU voire sur le vice de forme que cela entraînerait. Mme BORTHURY pose alors la question de savoir comment l'on peut engager l'avenir du territoire d'ITXASSOU avec si peu de sérieux.

**Commentaire du commissaire enquêteur :** La durée de cette enquête publique à conduire sur les mois de décembre 2022 et janvier 2023 tient compte de la période des fêtes, car s'ouvrant le 8 décembre 2022 et se clôturant le 14 janvier 2023 elle couvre une période de 38 jours consécutifs qui laisse ainsi au public la possibilité de prendre aisément connaissance du dossier. La consultation du dossier est, en outre, facilitée par son accès sous forme dématérialisée permettant à chacun, avec souplesse, de s'organiser pour en lire le contenu. Il n'a pas paru au porteur de projet, ni au commissaire enquêteur, que les modalités d'organisation de l'enquête, tenant compte de cette spécificité calendaire mentionnée par Mme BORTHURY soient de nature à causer un préjudice quant à l'effectivité de la procédure dans la mesure, également, où il peut être admis que, durant les périodes de vacances scolaires, la population restant sur place, peut y trouver une commodité appréciable.

*Réponse de la CAPB :*

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

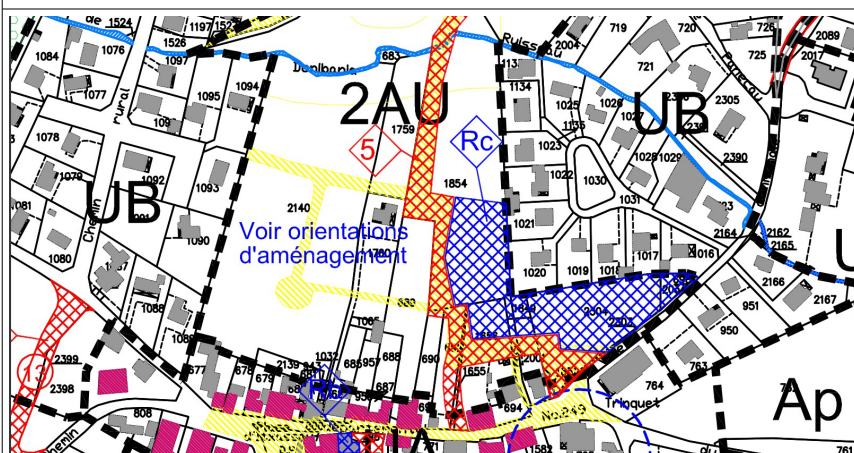
*La parcelle acquise par la commune via l'EPFL au lieu-dit Erroby est classée en zone UC du PLU : elle donc rendue constructible. Etant désormais propriété de la commune, il ne s'avère plus nécessaire d'y maintenir un emplacement réservé.*

*L'OAP définie pour le secteur Laplace et l'OAP mobilités relève de la mise en œuvre de l'objectif central affiché dans le PLU dans son axe 1, à savoir retrouver une vraie centralité qui marque l'identité du village et devienne l'axe de la vie sociale. Une réflexion globale a ainsi été menée à l'échelle de l'ensemble du bourg, menée au travers d'une étude urbaine, qui démontre l'importance de développer de l'habitat au plus près de Gaineko Plaza. Le PLU est également tenu d'appliquer la réglementation en vigueur, notamment les lois Montagne, ALUR et Climat et Résilience qui visent à recentrer le développement urbain au plus près des bourgs et agglomérations existantes, à préserver les espaces ruraux et naturels et à limiter la consommation d'espaces agricoles. L'étude densité sur la commune (p.16 du PADD et p.155 du Rapport de Présentation A2 Diagnostic territorial) a démontré que la capacité du tissu existant est limitée pour les besoins de la commune estimés pour les 10 prochaines années et donc il est envisagé d'ouvrir en extension des enveloppes urbaines actuelles avec un modèle de développement économe en foncier.*

*Le secteur Laplace est actuellement cultivé, mais est totalement enclavé aujourd'hui par l'urbanisation existante du bourg d'Ixassou. Au sens de la réglementation, il représente aujourd'hui un espace interstitiel de l'enveloppe urbaine du bourg qui s'avère être un des secteurs à privilégier pour le développement urbain, afin de préserver de ce dernier les secteurs plus ruraux, situés en dehors de toute urbanisation, et qui présentent, de ce fait des enjeux agricoles mais aussi environnementaux forts.*

*Cet espace interstitiel est de plus actuellement entièrement classé en zone 2AU du PLU en vigueur, et affiche donc dans ce document une vocation urbaine, avec des orientations d'aménagement et des emplacements réservés qui visent un maillage routier de ce secteur encore plus conséquent que celui envisagé dans le présent projet de PLU.*

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS



*Extrait du PLU en vigueur*

*Dans un objectif de recentrage de l'urbanisation, de limitation de la consommation d'espace, le projet de PLU vise donc à :*

- Limiter l'emprise de la zone de développement urbain futur classée en zone 2AU au PLU en vigueur grâce à une zone 1AU de surface 2 fois moins importante,*
- A favoriser une meilleure gestion de l'espace qui soit plus économe en foncier en augmentant la hauteur maximale autorisée pour les constructions futures, dans les limites du gabarit des bâtiments existants du bourg (9 m à l'égout): ceci permet de moins consommer d'espaces pour un même nombre de logements et de préserver des espaces de pleine terre plus conséquents, qui participent grandement à l'ambiance paysagère d'une zone urbaine*
- A maintenir une partie du maillage routier envisagé dans le PLU en vigueur, qui participe à une bonne configuration des déplacements à l'échelle de l'ensemble du bourg, Le maintien de ce maillage routier induit la nécessité d'un emplacement réservé sur la parcelle AB166 ; afin de répartir et de mieux organiser les futurs déplacements, plusieurs accès sont envisagés pour la zone 1AU Laplace, à savoir l'ER n° 5, mais aussi les ER n°6 et 7 (et 8 pour un accès uniquement piéton)*

*Enfin, un phasage d'ouverture à l'urbanisation est défini pour la zone 1AU Laplace : une première phase est délimitée dans le prolongement immédiat de la zone UA, une phase 2 vient conforter et prolongement cette phase 1, mais ne pourra s'ouvrir que 5 ans après approbation du PLU et lorsqu'au moins 80% de la surface de la phase «1» aura été ouverte ; l'ER n°5 est un accès que de la phase 2, il ne sera mis en œuvre que dans un temps plus long.*

*Concernant les erreurs matérielles relevées par Mme Borthury, il ne s'agit que d'une erreur au niveau d'un pied de page du dossier administratif de l'enquête publique (mention de CIBOURE au lieu*

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

*d'ITXASSOU) et au niveau d'un titre dans les annexes pièces écrites (mention MIREPEIX au lieu d'Itxassou) : dans les 2 cas, le corps du texte est bien relatif à Itxassou, il s'agit d'erreurs malencontreuses effectivement, mais sans incidence pour le dossier, qui comprend au total plus de 400 pages...). Elles seront rectifiées lors de l'approbation du PLU.*

52 – M. Pierre IRASSART précise qu'en 1974, époque de la réalisation du lotissement « Irigoïnia » les mêmes questions qu'aujourd'hui se sont posées. M. IRASSART demande alors pourquoi faudrait-il mutiler des habitations existantes pour réaliser des routes communales ou départementales dans un lotissement et formule lui-même quelques réponses interrogatives : pour accéder à des terrains détenus par des propriétaires non désireux de vendre, pour redynamiser le centre du village en créant des commerces dans la rue principale, mais lesquels ? M. IRASSART est dubitatif sur la possibilité d'atteindre ces objectifs, car il doute que les touristes « détestés à ITXASSOUS » selon ses propos, viennent fréquenter le quartier l'été faute de pouvoir se garer à proximité des commerces envisagés. M. IRASSART rappelle que le centre d'un village basque se situe autour de l'église, du fronton et de l'école et estime que le quartier Ordokia par la présence de commerces de proximité, pharmacie, médecins, pôle de santé bien desservis en parkings répond déjà à l'objectif affiché par le futur PLU.

*Réponse de la CAPB :*

*La voie Irigoïneko Bidea est une voie publique et communale, il ne s'agit pas d'une voie privée : cette voie conservera son statut et ne sera pas transformée en RD.*

*Le projet d'aménagement du bourg doit être pris dans sa globalité, en intégrant les thématiques mobilités et aménagement urbain, chaque thématique ne pouvant s'appréhender sans tenir compte de l'autre.*

*Pour illustration, les personnes souhaitant accéder aux commerces (existants ou à venir) peuvent se garer sur le parking Ateka : il est prévu dans le PADD et les OAP une extension de ce dernier et un accès en entrée ouest de bourg, justement pour que les véhicules ne pénètrent pas dans le bourg, ni dans le lotissement Irigoïnia et accèdent directement au parking Ateka via Basaburruko Bidea.*

53 – Une contribution anonyme déposée le 11 janvier 2023 à 18h49 exprime un total désaccord avec le projet d'orientations d'aménagement et de programmation retenus pour le périmètre « Hiribarnea » de 3 hectares qui prévoit une ouverture à l'urbanisation, car il contribue à l'affaiblissement de l'activité agricole et à l'artificialisation accrue des terres agricoles du village.

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

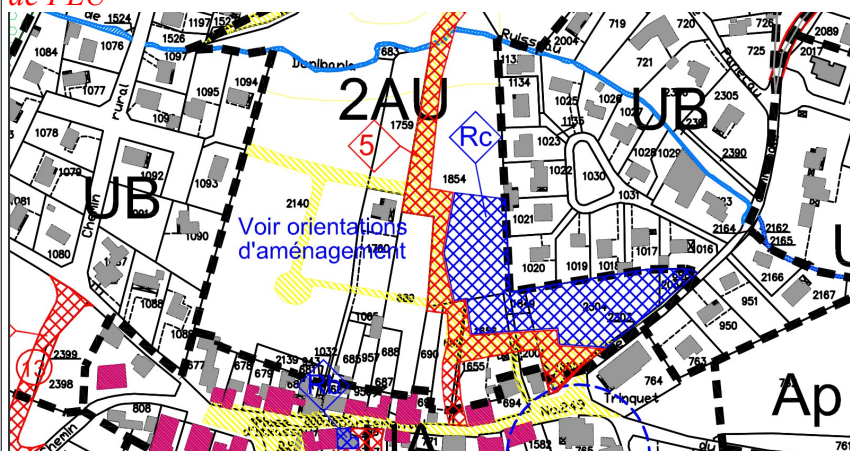
Ce contributeur juge le projet incohérent et incompréhensible.

*Réponse de la CAPB :*

*L'objectif central affiché dans le PLU dans son axe 1, est de retrouver une vraie centralité qui marque l'identité du village et devienne l'axe de la vie sociale. Une réflexion globale a ainsi été menée à l'échelle de l'ensemble du bourg, menée au travers d'une étude urbaine, qui démontre l'importance de développer de l'habitat au plus près de Gaineko Plaza. Le PLU est également tenu d'appliquer la réglementation en vigueur, notamment les lois Montagne, ALUR et Climat et Résilience qui visent à recentrer le développement urbain au plus près des bourgs et agglomérations existantes, à préserver les espaces ruraux et naturels et à limiter la consommation d'espaces agricoles. L'étude densité sur la commune (p.16 du PADD et p.155 du Rapport de Présentation A2 Diagnostic territorial) a démontré que la capacité du tissu existant est limitée pour les besoins de la commune estimés pour les 10 prochaines années et donc il est envisagé d'ouvrir en extension des enveloppes urbaines actuelles avec un modèle de développement économe en foncier.*

*Le secteur Laplace est actuellement cultivé, mais est totalement enclavé aujourd'hui par l'urbanisation existante du bourg d'Itxassou. Au sens de la réglementation, il représente aujourd'hui un espace interstitiel de l'enveloppe urbaine du bourg qui s'avère être un des secteurs à privilégier pour le développement urbain, afin de préserver de ce dernier les secteurs plus ruraux, situés en dehors de toute urbanisation, et qui présentent, de ce fait des enjeux agricoles mais aussi environnementaux forts.*

*Cet espace interstitiel est de plus actuellement entièrement classé en zone 2AU du PLU en vigueur, et affiche donc dans ce document une vocation urbaine, avec des orientations d'aménagement et des emplacements réservés qui visent un maillage routier de ce secteur encore plus conséquent que celui envisagé dans le présent projet de PLU*



## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

*Dans un objectif de recentrage de l'urbanisation, de limitation de la consommation d'espace, le projet de PLU vise donc à :*

- *Limiter l'emprise de la zone de développement urbain futur classée en zone 2AU au PLU en vigueur grâce à une zone 1AU de surface 2 fois moins importante,*
- *A favoriser une meilleure gestion de l'espace qui soit plus économe en foncier en augmentant la hauteur maximale autorisée pour les constructions futures, dans les limites du gabarit des bâtiments existants du bourg (9 m à l'égout): ceci permet de moins consommer d'espaces pour un même nombre de logements et de préserver des espaces de pleine terre plus conséquents, qui participent grandement à l'ambiance paysagère d'une zone urbaine*
- *A maintenir une partie du maillage routier envisagé dans le PLU en vigueur, qui participe à une bonne configuration des déplacements à l'échelle de l'ensemble du bourg, Le maintien de ce maillage routier induit la nécessité d'un emplacement réservé sur la parcelle AB166 ; afin de répartir et de mieux organiser les futurs déplacements, plusieurs accès sont envisagés pour la zone 1AU Laplace, à savoir l'ER n° 5, mais aussi les ER n°6 et 7 (et 8 pour un accès uniquement piéton)*

*Enfin, un phasage d'ouverture à l'urbanisation est définie pour la zone 1AU Laplace : une première phase est délimitée dans le prolongement immédiat de la zone UA, une phase 2 vient conforter et prolongement cette phase 1, mais ne pourra s'ouvrir que 5 ans après approbation du PLU et lorsqu'au moins 80% de la surface de la phase «1» aura été ouverte ; l'ER n°5 est un accès que de la phase 2, il ne sera mis en œuvre que dans un temps plus long.*

54 – Au nom de la SCI ELTZITSUA, propriétaire de la parcelle cadastrée section AC n°258 classée en zone N au projet de PLU, M. Jean-Claude AGUERRE, gérant, demande le maintien de celle-ci en zone U comme dans le PLU en vigueur, car il projette, à court terme, d'y réaliser une extension du bâtiment situé en limite de cette parcelle sur une partie de laquelle a été réalisée une dalle en béton de 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Il constate que le projet de PLU n'autorise pas cette extension et en conséquence, demande que la partie bétonnée demeure en zone constructible.

*Réponse de la CAPB :*

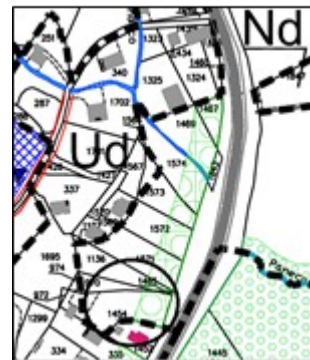
*Ce terrain est situé en extension de l'enveloppe urbaine et est situé à proximité de la RD 918. La mise en constructibilité de la parcelle AC 258 pourrait être envisagée avec un accès au nord, en préservant une bande N inconstructible le long de la RD (pour prise en compte des nuisances, bruit, pollution, préservation des*



Extrait du projet de PLU (zonage)

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

boisements existants et bonne gestion des eaux pluviales).



Extrait du PLU en vigueur

55 – M. Joseph AGUERRE et Mme Catherine CASSAN sont propriétaires des parcelles cadastrées section A n°s 2854 et 2855. Ces parcelles, desservies par les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité, forment un tènement foncier d'espace vert sur lequel la SARL « Les chalets d'Hiriberria » dont Mme CASSAN est la gérante, exploite un camping. Cette société poursuit le projet d'y installer un parc de chalets accessibles aux personnes à mobilité réduite. Dans son avis du 25 octobre 2022, la chambre d'agriculture observe que l'extension du camping vers le sud, sur les parcelles A 2852 et A 2855 impactent une entité agricole car elle s'en trouvera fragmentée et générera des contraintes sur son exploitation et sa valorisation. Elle demande leur classement en zone A. Cependant, M. et Mme CASSAN ont besoin de ce tènement foncier et de son incorporation à la zone NI car sa perte ferait obstacle à la réalisation du projet de parcs de chalets et aurait ainsi, pour conséquence, de compromettre la viabilité économique de l'activité touristique. Pour le cas où leur demande ne pourrait être satisfaite, M. et Mme CASSAN proposent une solution alternative consistant à ce que soient classés en zone NI leurs parcelles A n°s 3777 et 3576 offrant une surface équivalente.



Document joint à la contribution

*Réponse de la CAPB :*

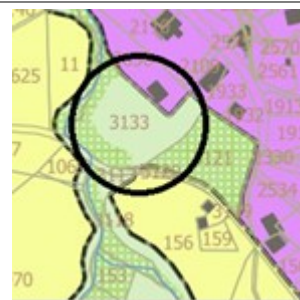
*La CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) et la Chambre d'Agriculture 64 ont demandé le reclassement des parcelles A 2854 et A 2855 en zone Agricole. Une partie de ces deux parcelles sera reclassée en zone A au moment de l'approbation pour préserver l'unité foncière agricole. Il n'est pas possible à ce stade de la procédure, sans études environnementales et avis de la MRAe (autorité environnementale) et CDPENAF d'agrandir le périmètre du STECAL NI dédié au camping.*

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

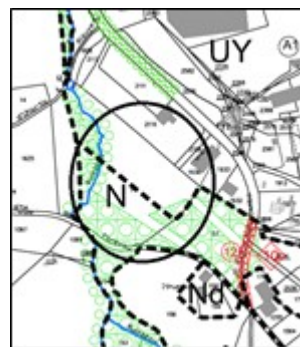
56 – M. Bixente POCORENA, gérant du commerce « Casse auto Errobi », propriétaire de la parcelle cadastrée section A n° 3133 classée en zone N au projet de PLU demande que celle-ci soit maintenue en zone constructible à l'instar du classement du PLU en vigueur ayant incorporé sa parcelle dans la zone UY.

*Réponse de la CAPB :*

*La collectivité a pour objectif de maintenir le maximum de surface définies comme zone d'activité économiques ; pour autant, lors des études environnementales réalisées sur ZAE existante et ses abords,, une zone humide a été identifiée sur cette parcelle, ce qui a exclu un classement en zone urbaine.*



Extrait du projet de PLU (zonage)



Extrait du PLU en vigueur

57 – Mme Chantal ITHURRY, propriétaire des parcelles cadastrées section E n°s 1159 et 432 sont classées en zone N au projet de PLU. Mme ITHURRY demande leur classement en zone constructible comme dans le PLU en vigueur en observant que ces terrains sont situés dans un secteur d'urbanisation périphérique à dominante pavillonnaire bénéficiant d'un classement en zone UC.

*Réponse de la CAPB :*

*Possibilité d'extension de la zone UC sur ces 2 parcelles : pas de contraintes particulières*



Extrait du projet de PLU (zonage)



Extrait du PLU en vigueur



OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

58 – M. Gilles DUFOURCQ, propriétaire de la parcelle cadastrée section E n° 1312 prie le commissaire enquêteur de noter que sur ce terrain est implantée sa bergerie constituée d'un bâtiment situé au nord de la parcelle implantée en limite.

**Commentaire du commissaire enquêteur :** La contribution est une affirmation de laquelle il ne ressort pas clairement l'objectif qui se cache derrière cette formulation.

*Réponse de la CAPB :*

La CAPB n'a formulé aucune réponse.



Extrait du projet de PLU (zonage)

59 – M. Michel URDANGARIN, propriétaire des parcelles cadastrées section D n°s 79, 80 et 81 situées dans le secteur « Erguisaray » sont classées en zone NS dans le PLU en vigueur. Sa fille souhaiterait y installer le siège de sa future exploitation ovine. Il demande en conséquence que sa parcelle soit classée en zone A dans le future PLU en précisant que les retombées à espérer du projet d'exploitation ovine justifient amplement le changement de classement sollicité afin de permettre le maintien d'une activité pastorale dans la montagne. M. URDANGARIN estime que le projet qu'il défend respecte le cadre du village et ne peut que contribuer positivement à l'économie d'ITXASSOU.

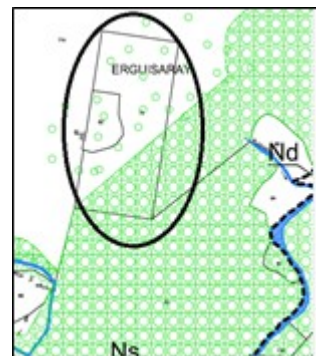
*Réponse de la CAPB :*

*Parcelles classées en zone Am : possibilité de créer de nouveaux bâtiments pour pastoralisme dans la limite de 50 m<sup>2</sup> par abri.*

*Pas de possibilité de création de nouveaux bâtiments pour création de siège agricole : mais ce secteur n'est de toute manière pas desservi par les réseaux et ne dispose pas d'accès : c'est une zone d'estive à forte déclivité, où il n'est pas possible d'y construire un nouveau logement.*



Extrait du projet de PLU (zonage)



Extrait du PLU en vigueur

60 – M. Xavier AIZPURU, propriétaire de la parcelle cadastrée section A n° 3147 y exploite une exploitation agricole dont l'activité principale est la production de piments d'ESPELETTE. Il emploie une dizaine de travailleurs saisonniers exposés à la grande

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

difficulté de se loger pendant la saison de travail. M. AIZPURU demande, en conséquence, que le bâtiment implanté sur la parcelle, repéré sur son plan par une flèche, bénéficie de la possibilité de changer de destination en vue de le transformer à habitation pour l'accueil des travailleurs saisonniers.

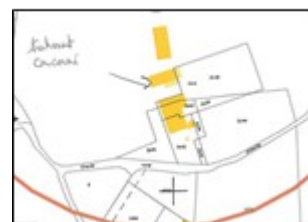
*Réponse de la CAPB :*

*Le logement de saisonnier est considéré comme non nécessaire à l'exploitation agricole au sens du code de l'urbanisme, donc ne peut être autorisé en zone A*

*En revanche, un changement de destination d'un bâtiment à cette fin semble pouvoir être autorisé et compatible avec le code de l'urbanisme. Il sera donc étudié l'ajout d'un changement de destination sur ce bâtiment pour l'approbation du PLU : une analyse multicritères sera réalisée, comme pour le restant des changements de destination identifiés dans le PLU.*



Extrait du projet de PLU (zonage)



Document joint à la contribution

61 – M. Jean-Baptiste COYOS habite le lotissement IRIGOINIA qui bénéficie d'un hectare d'espaces verts, d'un terrain de foot, d'un terrain de pétanque, d'un espace de jeux pour enfants. Tous ces équipements collectifs sont entretenus par les soixante copropriétaires du lotissement. Ce lotissement, calme fait des envieux, mais il est menacé par le projet du PLU ayant pour effet, notamment, de délester le trafic routier supporté par la route d'ESPELETTE en lui faisant emprunter la voirie du lotissement, alors qu'il n'y a jamais eu à constater d'embouteillages ou des difficultés de circulation ou de l'insécurité sur cette route. M. COYOS ajoute qu'il n'y a jamais eu d'accident mortel et observe que la circulation a augmenté, ce qui constituerait une particularité le samedi et le dimanche lors de la foire aux piments d'ESPELETTE, à l'occasion de laquelle, de très nombreuses voitures empruntent la voirie du quartier Irigoinia. M. COYOS déplore que la commune d'ITXASSOU, contrairement à d'autres communes alentour, ne dévie pas la circulation par l'extérieur et ne lutte pas pour défendre la terre agricole. Eu égard aux risques liés à la vitesse de circulation, M.COYOS souhaiterait que soit installés des dispositifs tels dos d'âne ou ralentisseurs.

*Réponse de la CAPB :*

*A la vue de la topographie de la commune, et au regard des enjeux agricoles et environnementaux, il n'est pas envisageable de créer de toute pièce un contournement du centre-bourg.*

*Le PLU ne réglemente pas la mise en place de dispositifs liés à la circulation tels que les ralentisseurs.*

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

62 – M. Michel IRUNGARAY, propriétaire de la parcelle cadastrée section A n° 3537 classée en zone A au projet de PLU demande son incorporation en zone constructible à l'instar du PLU en vigueur qui la classe en zone Udd.

*Réponse de la CAPB :*

*Cette parcelle est située en discontinuité de l'enveloppe urbaine telle que délimitée en application de la loi Montagne et considérée en tant que hameaux au sens de cette loi (cf pages 181 à 199 du rapport de présentation\_ pièce A2 Diagnostic territorial).*

*Le PADD énonce en page 11 : « En application de la loi Montagne et comme détaillé dans l'axe 1, la maîtrise du développement urbain de réalisera au plus près du bourg, sans poursuivre le mitage du territoire.*

*Aussi, dans les quartiers, hameaux et groupes de construction existants répondant à l'application de la loi Montagne, le renforcement de l'habitat sera réalisé par comblement des dents creuses existantes. » cette parcelle n'étant pas une dent creuse mais générant une extension de l'urbanisation si elle était construite, elle ne peut donc être ajoutée à la zone constructible.*



Extrait du projet de PLU (zonage)



Extrait du PLU en vigueur

63 – M. Jean-Pierre LARRONDE, exploitant agricole, est propriétaire des parcelles cadastrées section C n°s 329, 325, 999, 1065, 1012 et 1001 que le projet de PLU classe en zone N. M. LARRONDE sollicite leur classement en zone A, car sur le tènement foncier constitué de la parcelle C 329 un projet global d'élevage est envisagé pour lequel il est nécessaire d'y prévoir la possibilité d'installer des aménagements appropriés. Sur les parcelles C 999,1065, 1012 et 1001, M. LARRONDE souhaiterait y implanter des structures ou bâtiments d'élevage mobiles ou fixes.

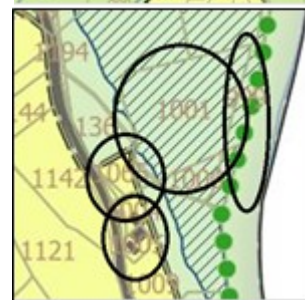
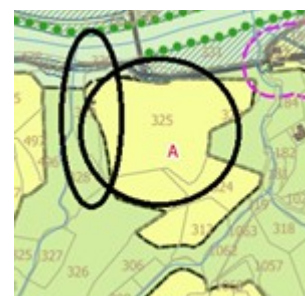
*Réponse de la CAPB :*

*Possibilité d'étendre la zone A sur la parcelle 329, jouxtant la parcelle 325 déjà classée en A*

*La parcelle 1065 est déjà classée en zone A*

*Possibilité d'étendre la zone A sur la parcelle 1012, dans le prolongement de la 1065*

*La parcelle 999 en revanche est couverte par la zone rouge du PPRI : pas de possibilité de construction*



Extraits du projet de PLU (zonage)

64 – M. et Mme Dominique et Angela BOSSE-PLATIERE, par l'intermédiaire de leur avocat, maître Antonin LE CORNO exerçant à PAU, expriment dans un mémoire argumenté leur opposition d'une part, aux orientations d'aménagement et de programmation des périmètres « La Place-Iribarnia et Mobilité » en tant qu'ils induisent un bouclage à sens unique du centre-bourg

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

et une déviation de la route départementale n°249 au milieu d'une zone résidentielle et d'autre part, à la création de l'emplacement réservé n°05 qui sont l'un et l'autre, directement contraires aux objectifs affichés dans le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable.

*Réponse de la CAPB :*

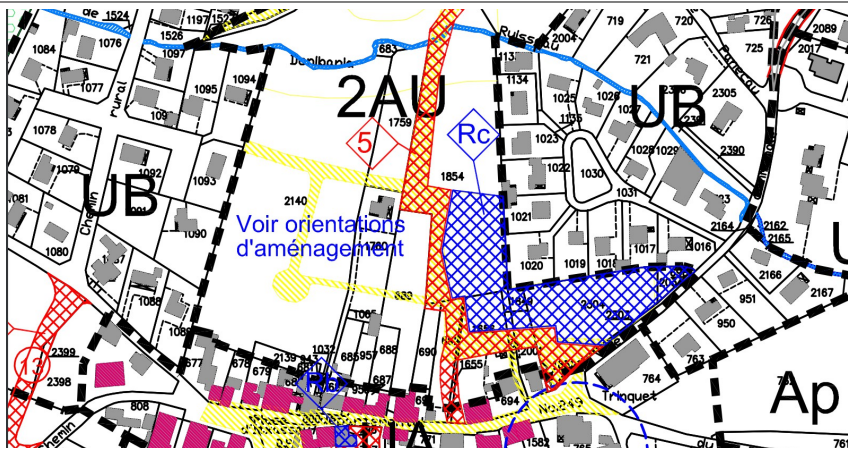
*L'OAP définie pour le secteur Laplace et l'OAP mobilités relève de la mise en œuvre de l'objectif central affiché dans le PLU dans son axe 1, à savoir retrouver une vraie centralité qui marque l'identité du village et devienne l'axe de la vie sociale. Une réflexion globale a ainsi été menée à l'échelle de l'ensemble du bourg, menée au travers d'une étude urbaine, qui démontre l'importance de développer de l'habitat au plus près de Gaineko Plaza. Le PLU est également tenu d'appliquer la réglementation en vigueur, notamment les lois Montagne, ALUR et Climat et Résilience qui visent à recentrer le développement urbain au plus près des bourgs et agglomérations existantes, à préserver les espaces ruraux et naturels et à limiter la consommation d'espaces agricoles.*

*L'étude densité sur la commune (p.16 du PADD et p.155 du Rapport de Présentation A2 Diagnostic territorial) a démontré que la capacité du tissu existant est limitée pour les besoins de la commune estimés pour les 10 prochaines années et donc il est envisagé d'ouvrir en extension des enveloppes urbaines actuelles avec un modèle de développement économe en foncier.*

*Le secteur Laplace est actuellement cultivé, mais est totalement enclavé aujourd'hui par l'urbanisation existante du bourg d'Ixassou. Au sens de la réglementation, il représente aujourd'hui un espace interstitiel de l'enveloppe urbaine du bourg qui s'avère être un des secteurs à privilégier pour le développement urbain, afin de préserver de ce dernier les secteurs plus ruraux, situés en dehors de toute urbanisation, et qui présentent, de ce fait des enjeux agricoles mais aussi environnementaux forts.*

*Cet espace interstitiel est de plus actuellement entièrement classé en zone 2AU du PLU en vigueur, et affiche donc dans ce document une vocation urbaine, avec des orientations d'aménagement et des emplacements réservés qui visent un maillage routier de ce secteur encore plus conséquent que celui envisagé dans le présent projet de PLU.*

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS



*Extrait du PLU en vigueur*

*Dans un objectif de recentrage de l'urbanisation, de limitation de la consommation d'espace, le projet de PLU vise donc à :*

- Limiter l'emprise de la zone de développement urbain futur classée en zone 2AU au PLU en vigueur grâce à une zone 1AU de surface 2 fois moins importante,*
- A favoriser une meilleure gestion de l'espace qui soit plus économe en foncier en augmentant la hauteur maximale autorisée pour les constructions futures, dans les limites du gabarit des bâtiments existants du bourg (9 m à l'égout): ceci permet de moins consommer d'espaces pour un même nombre de logements et de préserver des espaces de pleine terre plus conséquents, qui participent grandement à l'ambiance paysagère d'une zone urbaine*
- A maintenir une partie du maillage routier envisagé dans le PLU en vigueur, qui participe à une bonne configuration des déplacements à l'échelle de l'ensemble du bourg, Le maintien de ce maillage routier induit la nécessité d'un emplacement réservé sur la parcelle AB166 ; afin de répartir et de mieux organiser les futurs déplacements, plusieurs accès sont envisagés pour la zone 1AU Laplace, à savoir l'ER n° 5, mais aussi les ER n°6 et 7 (et 8 pour un accès uniquement piéton)*

*Enfin, un phasage d'ouverture à l'urbanisation est définie pour la zone 1AU Laplace : une première phase est délimitée dans le prolongement immédiat de la zone UA, une phase 2 vient conforter et prolongement cette phase 1, mais ne pourra s'ouvrir que 5 ans après approbation du PLU et lorsqu'au moins 80% de la surface de la phase «1» aura été ouverte ; l'ER n°5 est un accès que de la phase 2, il ne sera mis en œuvre que dans un temps plus long.*

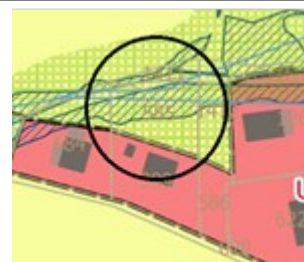
65 – M. Jean-Pierre LARRONDE et Mme Félicie LARRONDE, propriétaires des parcelles cadastrées section E n°s 585 et 399 sollicitent la suppression de la servitude d'espace boisé classé

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

frappant la parcelle E 585 et l'incorporation de cette parcelle dans la zone U du projet de PLU lequel la classe en zone A contrairement au PLU en vigueur qui inclut ce terrain dans la zone Ns. Cette demande aurait pour effet d'harmoniser le classement de leur tènement foncier en zone U dans le futur PLU.

*Réponse de la CAPB :*

*La zone UCa pourra être ajustée et les EBC réduits de manière à respecter la zone du PPRI*



Extrait du projet de PLU (zonage)



Extrait du PLU en vigueur

66 – L'entreprise DURRUTY de production d'enrobages de matériaux routiers, implantée dans la zone d'activités « Errobi » exerçant son activité en vertu de l'arrêté préfectoral pris en décembre 2021 au titre des installations classées pour l'environnement, demande que le périmètre de la zone UY du futur PLU dans lequel l'entreprise est incorporée, coïncide avec le périmètre du terrain formant le siège de l'exploitation.

*Réponse de la CAPB :*

*Le zonage du PLU sera adapté au périmètre de l'arrêté préfectoral*



Extraits des documents joints à la contribution

67 – M. Filipe LASCARAY, ancien conseiller municipal, s'oppose au projet d'extension urbaine dans le périmètre dit «La Place Iribarnia» doté d'orientations d'aménagement et de programmation. Il expose, selon le même plaidoyer, les arguments contre le projet tels que les a exprimés Mme Bernadette BORTHURY, ancienne conseillère municipale (voir observation n°51.

*Réponse de la CAPB :*

*L'OAP définie pour le secteur Laplace et l'OAP mobilités relève*

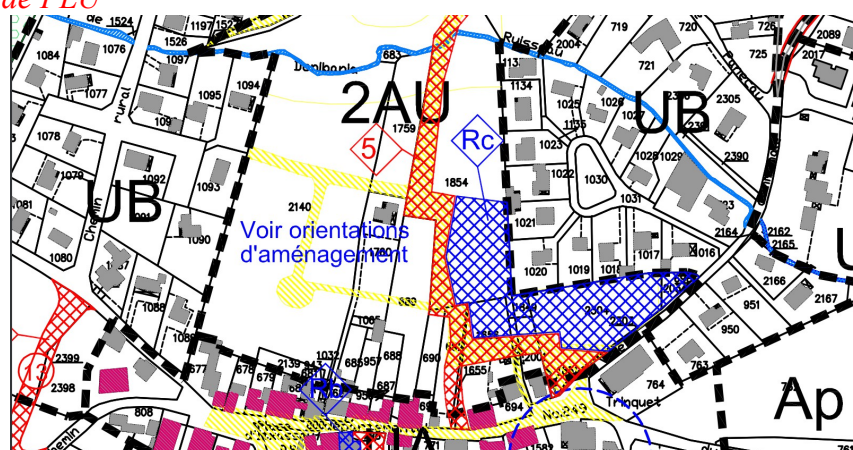
## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

*de la mise en œuvre de l'objectif central affiché dans le PLU dans son axe 1, à savoir retrouver une vraie centralité qui marque l'identité du village et devienne l'axe de la vie sociale. Une réflexion globale a ainsi été menée à l'échelle de l'ensemble du bourg, menée au travers d'une étude urbaine, qui démontre l'importance de développer de l'habitat au plus près de Gaineko Plaza. Le PLU est également tenu d'appliquer la réglementation en vigueur, notamment les lois Montagne, ALUR et Climat et Résilience qui visent à recentrer le développement urbain au plus près des bourgs et agglomérations existantes, à préserver les espaces ruraux et naturels et à limiter la consommation d'espaces agricoles.*

*L'étude densité sur la commune (p.16 du PADD et p.155 du Rapport de Présentation A2 Diagnostic territorial) a démontré que la capacité du tissu existant est limitée pour les besoins de la commune estimés pour les 10 prochaines années et donc il est envisagé d'ouvrir en extension des enveloppes urbaines actuelles avec un modèle de développement économe en foncier.*

*Le secteur Laplace est actuellement cultivé, mais est totalement enclavé aujourd'hui par l'urbanisation existante du bourg d'Ixassou. Au sens de la réglementation, il représente aujourd'hui un espace interstitiel de l'enveloppe urbaine du bourg qui s'avère être un des secteurs à privilégier pour le développement urbain, afin de préserver de ce dernier les secteurs plus ruraux, situés en dehors de toute urbanisation, et qui présentent, de ce fait des enjeux agricoles mais aussi environnementaux forts.*

*Cet espace interstitiel est de plus actuellement entièrement classé en zone 2AU du PLU en vigueur, et affiche donc dans ce document une vocation urbaine, avec des orientations d'aménagement et des emplacements réservés qui visent un maillage routier de ce secteur encore plus conséquent que celui envisagé dans le présent projet de PLU*



*Extrait du PLU en vigueur*

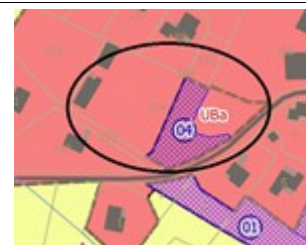
*Dans un objectif de recentrage de l'urbanisation, de limitation de la consommation d'espace, le projet de PLU vise donc à :*

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

- *Limiter l'emprise de la zone de développement urbain futur classée en zone 2AU au PLU en vigueur grâce à une zone 1AU de surface 2 fois moins importante,*
- *A favoriser une meilleure gestion de l'espace qui soit plus économe en foncier en augmentant la hauteur maximale autorisée pour les constructions futures, dans les limites du gabarit des bâtiments existants du bourg (9 m à l'égout): ceci permet de moins consommer d'espaces pour un même nombre de logements et de préserver des espaces de pleine terre plus conséquents, qui participent grandement à l'ambiance paysagère d'une zone urbaine*
- *A maintenir une partie du maillage routier envisagé dans le PLU en vigueur, qui participe à une bonne configuration des déplacements à l'échelle de l'ensemble du bourg, Le maintien de ce maillage routier induit la nécessité d'un emplacement réservé sur la parcelle AB166 ; afin de répartir et de mieux organiser les futurs déplacements, plusieurs accès sont envisagés pour la zone 1AU Laplace, à savoir l'ER n° 5, mais aussi les ER n°6 et 7 (et 8 pour un accès uniquement piéton)*

*Enfin, un phasage d'ouverture à l'urbanisation est définie pour la zone 1AU Laplace : une première phase est délimitée dans le prolongement immédiat de la zone UA, une phase 2 vient conforter et prolongement cette phase 1, mais ne pourra s'ouvrir que 5 ans après approbation du PLU et lorsqu'au moins 80% de la surface de la phase «1» aura été ouverte ; l'ER n°5 est un accès que de la phase 2, il ne sera mis en œuvre que dans un temps plus long.*

68 – MM. Gilbert MASSONDE, Raticchon MASSONDE et Mme Marjorie GOETZ, sont propriétaires indivis de la parcelle cadastrée section AB n°194, exploitée comme terre agricole, actuellement constructible sur laquelle est implantée le siège de l'exploitation agricole. Cette parcelle est utilisée comme maraîchage et, depuis vingt ans, comme verger constitué de trente cerisiers et vingt autres arbres tels que pommiers ou pruniers. Ces propriétaires exploitants, dont le statut de chef d'exploitation agricole devrait leur être attribué en 2023 ou 2024, ont sollicité l'appellation d'origine contrôlée pour la cerise d'ITXASSOU, laquelle serait accordée dans les prochains mois. Cet exploitant relève deux erreurs de fait dans le cahier des orientations d'aménagement et de programmation pour le périmètre « Route d'ESPELETTE - Incorrigible » : d'une part, le fait que soit nié la présence de végétaux sur le terrain, d'autre part la suppression du terrain agricole qui résultera de la création de la future voie de desserte prévue au plan de zonage du projet de PLU. Les consorts MASSONDE et GOETZ souhaitent que les objectifs urbanistiques



Extrait du projet de PLU (zonage)



## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

affichés ne se réalisent que par l'aménagement des voies actuelles qu'ils jugent suffisantes tout en observant que l'ouverture d'une voie nouvelle depuis le lotissement « Irigointtipi » jusqu'à la route d'ESPELETTE ne générerait que des nuisances en bordure d'un lotissement pavillonnaire telles qu'insécurité et nuisances sonores et ne faciliterait pas l'accès au village ni sa desserte d'autant que les projets concernant les secteurs Balaki et La Place Iribarnia ne justifient pas qu'il faille densifier la sortie du village dont la faible densité bâtie offre des vues remarquables sur le paysage de montagne. Pour éviter la perte de l'exploitation agricole qui résultera de la mise en œuvre du projet de PLU, MM. MASSONDE et Mme GOETZ demandent d'une part, que leur parcelle AB 194 soit affectée exclusivement à l'usage agricole et, d'autre part, que l'emplacement réservé n°04 soit supprimé afin de préserver le verger de cerisiers prochainement classé en AOP « Cerises d'ITXASSOU ».

*Réponse de la CAPB :*

*Cette parcelle était déjà en zone constructible et n'était pas plantée jusqu'à présent d'arbres fruitiers destinés à une exploitation économique. Depuis 2007, cette parcelle est même grevée par un emplacement réservé pour création de voie (ER n°16) : il est donc étonnant que la décision ait été prise d'utiliser cette parcelle pour la plantation de fruitiers quand bien même son utilisation est gelée de par l'ER existant dans le PLU en vigueur. Le PLU en vigueur affiche déjà la volonté de mettre en œuvre un aménagement nécessaire de cette entrée de bourg sur Basaburuko Bidea.*

69 –Une observation anonyme a été déposée le 13 janvier 2023 à 18h59. Son auteur demande l'arrêt du projet annoncé dans le bulletin municipal consistant à urbaniser 3 hectares de terres agricoles alors que le contexte actuel se caractérise par la disparition des terres dédiées à l'agriculture, leur artificialisation, le risque de spéculation et les nuisances environnementales. Il juge le projet incohérent et incompréhensible et en demande donc l'arrêt.

*Réponse de la CAPB :*

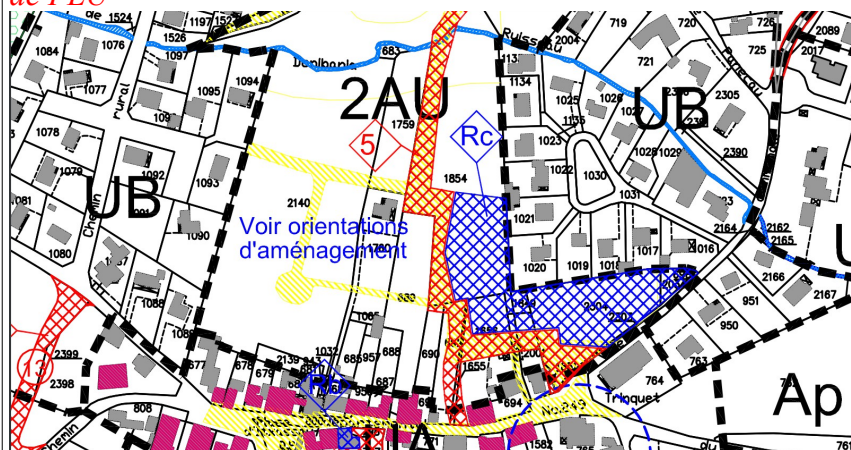
*L'OAP définie pour le secteur Laplace et l'OAP mobilités relève de la mise en œuvre de l'objectif central affiché dans le PLU dans son axe 1, à savoir retrouver une vraie centralité qui marque l'identité du village et devienne l'axe de la vie sociale. Une réflexion globale a ainsi été menée à l'échelle de l'ensemble du bourg, menée au travers d'une étude urbaine, qui démontre l'importance de développer de l'habitat au plus près de Gaineko Plaza. Le PLU est également tenu d'appliquer la réglementation*

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

*en vigueur, notamment les lois Montagne, ALUR et Climat et Résilience qui visent à recentrer le développement urbain au plus près des bourgs et agglomérations existantes, à préserver les espaces ruraux et naturels et à limiter la consommation d'espaces agricoles. L'étude densité sur la commune (p.16 du PADD et p.155 du Rapport de Présentation A2 Diagnostic territorial) a démontré que la capacité du tissu existant est limitée pour les besoins de la commune estimés pour les 10 prochaines années et donc il est envisagé d'ouvrir en extension des enveloppes urbaines actuelles avec un modèle de développement économe en foncier.*

*Le secteur Laplace est actuellement cultivé, mais est totalement enclavé aujourd'hui par l'urbanisation existante du bourg d'Itxassou. C'est également l'espace interstitiel le plus proche de Gaineko Plaza, lieu de centralité que le PADD vise à conforter. Au sens de la réglementation, il représente aujourd'hui un espace interstitiel de l'enveloppe urbaine du bourg qui s'avère être un des secteurs à privilégier pour le développement urbain, afin de préserver de ce dernier les secteurs plus ruraux, situés en dehors de toute urbanisation, et qui présentent, de ce fait des enjeux agricoles mais aussi environnementaux forts.*

*Cet espace interstitiel est de plus actuellement entièrement classé en zone 2AU du PLU en vigueur, et affiche donc dans ce document une vocation urbaine, avec des orientations d'aménagement et des emplacements réservés qui visent un maillage routier de ce secteur encore plus conséquent que celui envisagé dans le présent projet de PLU*



*Extrait du PLU en vigueur*

*Dans un objectif de recentrage de l'urbanisation, de limitation de la consommation d'espace, le projet de PLU vise donc à :*

- Limiter l'emprise de la zone de développement urbain futur classée en zone 2AU au PLU en vigueur grâce à une zone 1AU de surface 2 fois moins importante,*
- A favoriser une meilleure gestion de l'espace qui soit plus économe en foncier en augmentant la hauteur maximale autorisée pour les constructions futures, dans les limites du*

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

*gabarit des bâtiments existants du bourg (9 m à l'égout): ceci permet de moins consommer d'espaces pour un même nombre de logements et de préserver des espaces de pleine terre plus conséquents, qui participent grandement à l'ambiance paysagère d'une zone urbaine*

- *A maintenir une partie du maillage routier envisagé dans le PLU en vigueur, qui participe à une bonne configuration des déplacements à l'échelle de l'ensemble du bourg, Le maintien de ce maillage routier induit la nécessité d'un emplacement réservé sur la parcelle AB166 ; afin de répartir et de mieux organiser les futurs déplacements, plusieurs accès sont envisagés pour la zone IAU Laplace, à savoir l'ER n° 5, mais aussi les ER n°6 et 7 (et 8 pour un accès uniquement piéton)*

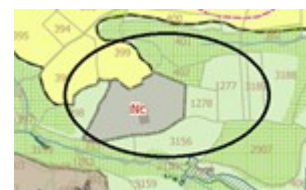
*Enfin, un phasage d'ouverture à l'urbanisation est définie pour la zone IAU Laplace : une première phase est délimitée dans le prolongement immédiat de la zone UA, une phase 2 vient conforter et prolongement cette phase 1, mais ne pourra s'ouvrir que 5 ans après approbation du PLU et lorsqu'au moins 80% de la surface de la phase «1» aura été ouverte : ceci permet de s'assurer d'une gestion économe de l'espace et étalée dans le temps.*

70 – M. Jean-Michel AGUERRE est propriétaire des parcelles cadastrées section A n°s 1275, 1277 et 1278. Il souhaite que les parcelles A 1277 et A 1278 soient incorporées dans la zone A du projet de PLU pour lui permettre de réaliser l'extension du site d'exploitation de sa carrière.

*Réponse de la CAPB :*

*Le zonage Nc, délimitant l'ensemble du périmètre d'exploitation de la carrière autorisé par arrêté préfectoral (parcelle 1275) a pour vocation d'autoriser uniquement ce type d'activité, qui ne peut être autorisé en zone A, dédiée à l'activité agricole.*

*En revanche, les parcelles 1277 et 1278 ne font pas partie du périmètre d'exploitation autorisé. Il n'est pas possible à ce stade de la procédure, sans études environnementales, sans autorisation d'exploitation et sans avis de la MRAe (autorité environnementale) et CDPENAF d'agrandir le périmètre du STECAL Nc dédié à la carrière.*



Extrait du projet de PLU (zonage)



Extrait du PLU en vigueur

71 – M. Andoni SETOAIN est propriétaire des parcelles cadastrées section AC n°s 228 et section A n° 3536 classées en zone UDd dans le PLU en vigueur. Incorporées à la zone A dans le projet de PLU, ces parcelles font partie d'un hameau d'habitations délimité au titre de la loi montagne. M. SETOAIN demande donc le classement de ces parcelles dans la zone constructible pour y

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

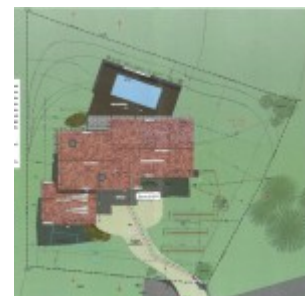
permettre la construction qu'il envisagerait de bâtir.

*Réponse de la CAPB :*

*Il semblerait, selon la photographie aérienne de 2021 que ces parcelles soient déjà bâties par une nouvelle maison d'habitation, comptabilisée dans la consommation d'espace 2012- fin 2021 mais non cadastrée pour le moment ; elle aurait dû donc faire l'objet d'une intégration à la zone UCa dont elle fait partie : cette erreur sera rectifiée lors de l'approbation du PLU*



Extrait du projet de PLU (zonage)



Document joint à la contribution

72 – La SCI TRUST souhaite créer une piscine sur la parcelle cadastrée section B n° 547 dont elle est propriétaire. Le futur PLU classe ce terrain en zone Nm dont le règlement ne permet pas les affouillements. En conséquence, la SCI TRUST sollicite l'incorporation de la parcelle dans la zone A du futur PLU.

*Réponse de la CAPB :*

*Les zones Naturelles N et Agricoles A sont des zones dédiées principalement et respectivement, à la préservation des espaces naturels et agricoles, mais recensent un certain nombre de constructions à destination d'habitation existantes, qui doivent pouvoir évoluer : les zones A et N autorisent ainsi la réalisation d'annexes et extensions, réglementées en termes de hauteur, emprise et implantation comme le demande le code de l'urbanisme (article L.151-12).*

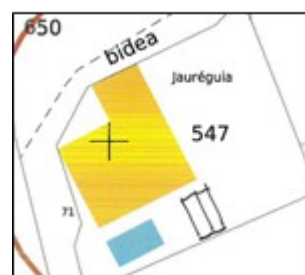
*Les secteurs Am et Nm délimités dans le PLU d'Ixassou ont vocation à renforcer et préserver l'activité pastorale, mais comprennent, comme le restent des zones A et N, des maisons d'habitation existantes, dont les évolutions via extensions et annexes et encadrées de la même manière que le restent des zones A et N, ne compromettraient pas l'activité pastorale.*

*Lors de l'élaboration du règlement, il avait été donc convenu, en commission urbanisme, d'autoriser les extensions et annexes dans l'ensemble de la zone A et N, y compris dans les secteurs Am et Nm, mais ceci n'a pas été repris, par erreur, dans le règlement qui a été arrêté.*

*La commune souhaiterait donc rectifier cette erreur matérielle. Elle a déposé une requête en ce sens auprès du commissaire*



Extrait du projet de PLU (zonage)

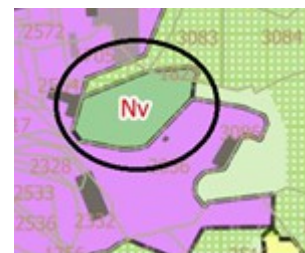


Document joint à la contribution

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

enquêteur.

73 – A nom de l'Association « Gadge Voyageurs 64 », Mme Cathy CALNEGRY, directrice de l'association, demande que le projet de PLU réserve, pour les gens du voyage, un autre terrain que l'emprise actuelle située à proximité de la zone d'activités « Errobi » car le terrain dont il s'agit est situé au voisinage de la déchetterie, d'une usine de bitume, et d'autres entreprises polluantes. Mme CALNEGRY mentionne l'étude financée par l'Agence régionale de santé de Nouvelle Aquitaine qui a pour objet d'examiner la toxicité des sols et de l'air du site.



Extrait du projet de PLU (zonage)

*Réponse de la CAPB :*

*A ce stade de la procédure de révision du PLU d'Ixassou, aucun nouveau secteur n'a été retenu pour un nouveau projet de terrain familial (pour les gens du voyage sédentarisés). Dans le cas où un terrain serait envisagé et étudié, il sera possible d'engager une procédure d'évolution du PLU d'ITXASSOU.*

74 – M. Gilbert EHRET constate que la mise en sens unique des rues du centre-bourg par arrêté municipal pris en juillet 2022 consacre la mise en œuvre du projet de PLU avant l'enquête publique. Il témoigne du fait que la rue Karrika Nagusia n'a jamais été l'objet d'accident matériel ou corporel et que la présence d'un dispositif de priorités mis en place au droit du resserrement jouxtant le fronton permettait aux véhicules de se croiser sans problème. M. EHRET signale qu'il est faux d'affirmer que la route départementale n°249 (Rue Karrika Nagusia) est l'axe qui relie CAMBO LES BAINS à ESPELETTE alors que cette fonction est dévolue à la route départementale n°918. Ainsi, constate-t-il que les véhicules désireux de se rendre à CAMBO LES BAINS, ESPELETTE ou SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT ne transitent pas par le centre-bourg d'ITXASSOU. M. EHRET déplore donc que l'expérimentation en cours sur les sens de circulation au centre-bourg engagée en juillet 2022 n'ait pas constitué un préalable. M. EHRET mentionne le résultat de son propre comptage effectué dans la journée du 31 août 2022 entre 7h00 et 19h00 à l'entrée du village sur la rue Karrika Nagusia au terme duquel il a comptabilisé 500 véhicules motorisés. M. EHRET compare ce résultat aux données publiées par l'INSEE concernant le taux de motorisation des ménages français pour l'année 2019. Il en déduit, que la situation à ITXASSOU est très en-deçà de celle de la commune d'AINHOA, par exemple, qui comptabilise jusqu'à 7000 véhicules par jour sur son réseau viaire et dont les élus ont pris des mesures souples et adaptées de mise en sens unique pour affronter le fort trafic de la saison estivale. M. EHRET rappelle que la

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

pétition se positionnant contre le projet de mise en sens unique ayant recueilli 400 signatures a conduit la municipalité d'ITXASSOU à rétablir le double sens de circulation dans les rues Larrondoko, Mokoxainneko et la rue de L'Ursumu sans le retrait simultané des plots installés provisoirement dans les rues concernées par l'expérimentation lesquels, selon M. EHRET, demeurent gênants pour le croisement des véhicules pilotés néanmoins par des conducteurs restant courtois comme l'étaient aussi les automobilistes traversant le pincement au droit du fronton appliquant l'ordre de priorité indiquée par les panneaux routiers. M.EHRET en conclut que la décision municipale de mise en sens unique lui semble inutile. Il ajoute que la création d'une voie nouvelle à l'entrée du village prévue par le projet de PLU à partir de la route départementale n°249, entraînera une coupure des terrains concernés sans que leurs propriétaires n'aient été conviés à concerter avec la municipalité. M. EHRET observe que le parking Ateka est actuellement desservi à partir du fronton, qu'il n'est plein qu'occasionnellement en période estivale et que la réalisation de la future voirie de desserte (emplacement réservé n°01 risquerait de se révéler coûteuse pour les finances locales en raison de la topographie pentue des terrains qu'elle traverserait, des enrochements qui seraient nécessaires pour soutenir les terres riveraines et des contraintes techniques à prendre en compte au regard du risque d'inondation lors de pluies abondantes. Face à ces probables coûts M. EHRET déplore l'absence d'estimation budgétaire préalable alors que la municipalité annonce dans le document A3 « rapport de présentation » du projet de PLU la mise en œuvre à court terme des travaux afférents aux voies nouvelles tandis qu'il s'interroge sur les finances de la commune d'ITXASSOU qui ne lui semblent pas être à l'échelle de tels projets même avec l'apport de subventions publiques. M. EHRET, termine son observation d'une part, en s'interrogeant sur le bien-fondé d'un tel projet de voiries aux conséquences inévitables pour la faune et la flore alors que le discours dominant de l'époque actuelle tend à privilégier la mobilité douce et la préservation de la nature et d'autre part en affirmant son scepticisme sur la volonté municipale de favoriser la création de nouveaux commerces dans le centre bourg car il constate qu'un nouveau commerce alimentaire vient de se créer à l'entrée d'ITXASSOU au rond-point situé sur la route départementale n°918 et que les quelques commerces alimentaires installés au centre-bourg ferment durant la saison hivernale ou durant les périodes de congés scolaires. Pour conclure, M. EHRET formule la proposition alternative suivante : aménager un chemin piétonnier sur le chemin existant et non une voirie nouvelle pour desservir le parking Ateka, ouvrir ponctuellement au stationnement des terrains rarement pleins lors des festivités et ainsi tester la réalité de la pratique de déplacement doux, proposer des opérations

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

événementielles dans le village du type « week-end sans voiture ». Enfin, M. EHRET pense que ce projet de PLU réclame une réflexion plus sérieuse en y impliquant la population et surtout en ouvrant les débats avec chaque propriétaire concerné pour trouver des solutions adaptées aux besoins réels et au respect des biens d'autrui.

*Réponse de la CAPB :*

*Le PADD affiche la volonté de créer une nouvelle dynamique à la centralité urbaine composée des 3 pôles Ordokia, Aintziartia et Gaineko Plaza, afin de lui donner un réel rôle de centre-bourg et attirer, notamment, de nouveaux commerces et une réelle fonction urbaine. L'accueil de nouveaux habitants au plus près de cette centralité est une condition de réussite indispensable à cet objectif. Le projet d'aménagement s'est donc appuyé sur cet objectif pour être appréhendé de manière globale, en alliant enjeux de développement urbain et de mobilités, qui ne peuvent être réfléchis l'un sans l'autre.*

*Le PLU en vigueur affiche d'ores et déjà la volonté d'aménager la voirie en entrée de bourg ouest (ER 16 pour création de voirie), le projet de PLU ne vient que prolonger les outils réglementaires déjà en vigueur. Le parking de l'Ateka est situé stratégiquement au plus près du bourg et accessible sans pénétrer dans le bourg, via l'ER n°1 projeté.*

*Le diagnostic de l'étude urbaine a bien été réalisé en concertation avec des habitants du village. Dans ce cadre, des marches exploratoires réalisées en 2021 avec des groupes d'habitants ont démontré une réelle dangerosité actuelle de déplacements piétons avec la voie Karrika Nagusia en double sens : l'emprise de cette voie n'est pas suffisante pour permettre une circulation de véhicules à double sens ainsi qu'une circulation piétonne. Seule la mise en sens unique permettra de formaliser une circulation piétonne sécurisée et d'emprise suffisante. Ce n'est donc pas tant le trafic de cette voie ou l'itinéraire CAMBO-ESPELETTE qui s'avère contraignant ou à prendre en compte que son étroitesse, qui rend impossible à la fois une circulation routière à double sens, (même si elle n'était utilisée que par les seuls itsasuar), et un cheminement piéton sécurisé.*

*Pour rappel, le PLU n'a pas vocation à se substituer à un plan de circulation de la commune et ne régleme pas le sens de circulation.*

*Les études concernant la mobilités servent à accompagner un projet global d'aménagement du centre-bourg.*

75- Mmes Cécile et Elise GABARRA émettent des observations sur le réseau viaire d'ITXASSOU. Ces personnes affirment que la

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

route départementale n°249 ne relie pas ESPELETTE à CAMBO LES BAINS ou SAINT-JEAN-PIED-DE-PORT car ces destinations sont jalonnées en empruntant la route départementale n°918 de sorte que ce trafic ne transite pas par ITXASSOU. Mmes GABARRA observent que le projet de PLU comporte une incohérence puisqu'il prévoit de dévier le trafic provenant d'ESPELETTE par deux voies nouvelles l'une se dirigeant vers le quartier IRIGOINIA l'autre vers le parking Ateka soit en amont de la zone du fronton dont il est souhaité que les automobilistes y viennent pour apercevoir le cœur du village et désirer s'y arrêter. Ces personnes signalent que les annonces mentionnées dans le projet de PLU au titre des orientations d'aménagement et de programmation « mobilité » ont déjà été installées par arrêté du maire d'ITXASSOU pris en juillet 2022 portant sur la mise en sens unique des voies du centre-bourg, ce qui a occasionné la signature d'une pétition par 400 personnes gênées par ces mesures. Mmes GABARRA rappellent qu'une étude des flux de circulation est annoncée dans le bulletin municipal d'octobre 2022 ainsi qu'une concertation avec quelques habitants choisis en janvier 2023 ayant pour objet les sens de circulation alors que le projet de PLU a été présenté et imposé sans concertation préalable le 1er avril 2022. Mmes GABARRA proposent que soit conservée une méthode de circulation provisoire durant la saison estivale et que sur le reste de l'année, la mise en double sens de circulation soit rétablie. Ces personnes ne voient pas l'utilité de rajouter une nouvelle route pour relier le parking Ateka ni même d'ajouter un parking aux 500 places de stationnement existantes sur la commune tout en reconnaissant que le stationnement pose problème parfois durant la saison estivale, ce qui les amène à poser la question de savoir s'il est opportun d'imperméabiliser et de bétonner les sols d'espaces naturels ou agricoles alors qu'aucune étude de flux n'a été faite. S'agissant des commerces, Mmes GABARRA d'une part, signalent que presque tous les commerces sont regroupés dans le quartier Ordokia près de la mairie et non au centre-bourg, lieu où n'existe que trois commerces et d'autre part, s'interrogent sur la nature des commerces souhaités par la municipalité car il existe des magasins de vente de produits locaux sur la route départementale n°918 reliant ESPELETTE à CAMBO-LES-BAINS. Mmes GABARRA livrent leur lecture du territoire d'ITXASSOU : un village bien vivant en marge du tourisme, composé de quartiers aux rôles complémentaires : le quartier historique de l'Eglise et des écoles, le quartier Ordokia constituant un pôle de commerces de proximité et un pôle de santé, la mairie et la poste, le Pas de Roland, le bourg ancien privé de son ancienne mairie avec ses restaurants et son fronton, le quartier Errobi de la gare et de quelques entreprises proche de la Nive dont elles estiment qu'il aurait besoin de stationnement pour la desserte de la gare, enfin, la montagne avec



## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

sa faune et sa flore. En conclusion, Mmes GABARRA estiment qu'il est important d'entretenir les routes existantes et l'église endommagée, de trouver des solutions au logement en tenant compte du village dans sa totalité et pas seulement au centre-bourg historique, de réhabiliter le trinquet Balaki, de trouver des solutions provisoires par les parkings et les sens de circulation lorsqu'une étude des flux en montrera l'utilité publique. Ces personnes en concluent que ce projet de PLU qui leur semble ambitieux devrait s'accompagner opportunément de la définition de véritables priorités qui tiennent compte de l'avis des habitants et des moyens financiers du village.

*Réponse de la CAPB :*

*Le PADD affiche la volonté de créer une nouvelle dynamique à la centralité urbaine composée des 3 pôles Ordokia, Aintziartia et Gaineko Plaza, afin de lui donner un réel rôle de centre-bourg et attirer, notamment, de nouveaux commerces et une réelle fonction urbaine. L'accueil de nouveaux habitants au plus près de cette centralité est une condition de réussite indispensable à cet objectif. Le projet d'aménagement s'est donc appuyé sur cet objectif pour être appréhendé de manière globale, en alliant enjeux de développement urbain et de mobilités, qui ne peuvent être réfléchis l'un sans l'autre.*

*Le PLU en vigueur affiche d'ores et déjà la volonté d'aménager la voirie en entrée de bourg ouest (ER 16 pour création de voirie), le projet de PLU ne vient que prolonger les outils réglementaires déjà en vigueur. Le parking de l'Ateka est situé stratégiquement au plus près du bourg et accessible sans pénétrer dans le bourg, via l'ER n°1 projeté.*

*Le diagnostic de l'étude urbaine a bien été réalisé en concertation avec des habitants du village. Dans ce cadre, des marches exploratoires réalisées en 2021 avec des groupes d'habitants ont démontré une réelle dangerosité actuelle de déplacements piétons avec la voie Karrika Nagusia en double sens : l'emprise de cette voie n'est pas suffisante pour permettre une circulation de véhicules à double sens ainsi qu'une circulation piétonne. Seule la mise en sens unique permettra de formaliser une circulation piétonne sécurisée et d'emprise suffisante. Ce n'est donc pas tant le trafic de cette voie ou l'itinéraire Cambo-Espelette qui s'avère contraignant ou à prendre en compte que son étroitesse, qui rend impossible à la fois une circulation routière à double sens, (même si elle n'était utilisée que par les seuls itsasuar), et un cheminement piéton sécurisé.*

*Pour rappel, le PLU n'a pas vocation à se substituer à un plan de circulation de la commune et ne réglemente pas le sens de circulation.*

*Les études concernant la mobilités servent à accompagner un*

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

*projet global d'aménagement du centre-bourg.*

76- M. Anton LANS et Mme Mirentxu LACOSTE émettent des réserves sur les modifications de la circulation dans le village telles qu'envisagées dans le projet de PLU (orientations d'aménagement et de programmation « mobilité ») et mises en place en juillet 2022 ainsi que sur les conditions d'accès au nouveau quartier La Place -Iribarnia car la mise en sens unique de la rue Karrika Nagusia a détourné la circulation provenant d'ESPELETTE dans les quartiers résidentiels Irigoitia et Larrondoia générant des impacts négatifs pour la sécurité leurs habitants, notamment des enfants qui fréquentent les aires de jeux et terrains de foot du quartier, impacts qui risquent de s'accroître si le futur rond-point prévu à l'entrée du village en provenance d'ESPELETTE annoncé dans le projet est réalisé. Ces personnes expriment un certain scepticisme quant aux arguments avancés par la CAPB et la municipalité pour justifier le nouveau plan de circulation à savoir la revitalisation du centre-bourg tout en éprouvant des difficultés à percevoir quels types de commerces pourraient s'y créer observant que la rue Karrika Nagusia est bordée de maisons d'habitations, que la place principale ne semble pas en mesure d'accueillir de nouveaux commerces et que le quartier Ordokia remplit déjà ce rôle en tant que pôle commercial et pôle de santé. M. LANS et Mme LACOSTE émettent de vives réserves sur le futur quartier La Place-Iribarnia et affirment s'opposer, par solidarité avec les personnes impactées, à la création de routes nouvelles devant desservir ce quartier lesquelles se situeront sur des parcelles actuellement construites et à proximité immédiate de maisons d'habitation alors que d'autres solutions existeraient. Ces personnes s'interrogent sur les nécessités justifiant que soit créé un accès entre le nouveau quartier La Place-Iribarnia et le lotissement Irigoitia comportant des inconvénients et un surplus de circulation pour ce lotissement. M. LANS et Mme LACOSTE estiment que d'autres accès aux nouveaux logements à créer dans le quartier La Place-Iribarnia sont possibles sans dévier la circulation sur les quartiers résidentiels et sans impacter la qualité de vie des riverains.

*Réponse de la CAPB :*

*Le PADD affiche la volonté de créer une nouvelle dynamique à la centralité urbaine composée des 3 pôles Ordokia, Aintziartia et Gaineko Plaza, afin de lui donner un réel rôle de centre-bourg et attirer, notamment, de nouveaux commerces et une réelle fonction urbaine. L'accueil de nouveaux habitants au plus près de cette centralité est une condition de réussite indispensable à cet objectif. Le projet d'aménagement s'est donc appuyé sur cet objectif pour*

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

*être appréhender de manière globale, en alliant enjeux de développement urbain et de mobilités, qui ne peuvent être réfléchis l'un sans l'autre.*

*Le PLU en vigueur affiche d'ores et déjà la volonté d'aménager la voirie en entrée de bourg ouest (ER 16 pour création de voirie), le projet de PLU ne vient que prolonger les outils réglementaires déjà en vigueur. Le parking de l'Ateka est situé stratégiquement au plus près du bourg et accessible sans pénétrer dans le bourg, via l'ER n°1 projeté.*

*Le diagnostic de l'étude urbaine a bien été réalisé en concertation avec des habitants du village. Dans ce cadre, des marches exploratoires réalisées en 2021 avec des groupes d'habitants ont démontré une réelle dangerosité actuelle de déplacements piétons avec la voie Karrika Nagusia en double sens : l'emprise de cette voie n'est pas suffisante pour permettre une circulation de véhicules à double sens ainsi qu'une circulation piétonne. Seule la mise en sens unique permettra de formaliser une circulation piétonne sécurisée et d'emprise suffisante. Ce n'est donc pas tant le trafic de cette voie ou l'itinéraire Cambo-Espelette qui s'avère contraignant ou à prendre en compte que son étroitesse, qui rend impossible à la fois une circulation routière à double sens, (même si elle n'était utilisée que par les seuls itsasuar), et un cheminement piéton sécurisé.*

*Pour rappel, le PLU n'a pas vocation à se substituer à un plan de circulation de la commune et ne règlemente pas le sens de circulation.*

*Les études concernant la mobilités servent à accompagner un projet global d'aménagement du centre-bourg.*

77 – Une contribution anonyme déposée le 13 janvier 2023 à 23h38 sur le registre dématérialisé développe un plaidoyer en faveur du projet de PLU porteur d'une vision globale et non uniquement centrée sur le seul intérêt des propriétaires. Son rédacteur observe que le futur PLU donne de l'espoir, car il s'intéresse au village, à ceux qui y vivent en offrant l'opportunité à la commune de ne pas vendre son âme, aux gens de vivre, de se croiser, de se rencontrer aussi à La Place et pas seulement à l'occasion des fêtes. Ce rédacteur déplore que l'une des personnes ayant déposé une observation sur le registre d'enquête, se réclamant « aberzale » s'exprime de manière contradictoire en défendant la préservation de terres agricoles touchées par le projet de PLU et en portant une accusation personnelle contre le maire actuel. Le rédacteur évoque, par ailleurs, des querelles ou des critiques d'ordre politique ou déplore que certains habitants défendent égoïstement leurs intérêts, notamment fonciers ou immobiliers, en négligeant l'intérêt collectif du projet de PLU et

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

ses objectifs en faveur du devenir des jeunes ou des personnes en difficulté. En conclusion, le rédacteur affirme au commissaire enquêteur, aux élus et aux lecteurs du registre d'enquête que les petits silencieux et démunis ont tout de même le droit de penser et aujourd'hui de l'écrire.

*Réponse de la CAPB :*

La CAPB n'a formulé aucune réponse.

78 – Mme Bernadette GOYHENEX est propriétaire de la parcelle cadastrée section E n°433 située dans le quartier Errobi classée pour partie en zone UC et pour autre partie en zone N, la limite de zone se situant à proximité de sa maison d'habitation. Mme GOYHENEX estime que, d'après les justifications mentionnées dans le document A3 du rapport de présentation, le classement de son terrain en zone naturelle relève d'une erreur d'appréciation.



Extrait du projet de PLU (zonage)

*Réponse de la CAPB :*

*Possibilité d'extension de la zone UC sur cette parcelle : pas de contraintes particulières*

79 – M. Geoffroy MASSUELLE, gérant du groupement foncier agricole (GFA) XANFARINEA propriétaire des parcelles cadastrées section E n°s 1371, 1372 et 1367 précise qu'il n'a pas vu dans sa zone, l'identification des habitations existantes notamment de la maison sur la parcelle B 1372 ni vu, dans le futur règlement d'urbanisme, les règles d'évolution des constructions.



Extrait du projet de PLU (zonage)

*Réponse de la CAPB :*

*Il s'agit plutôt des parcelles B418, 417, 418 et 419, classées en zone Nm au projet de PLU.*

*Les zones Naturelles N et Agricoles A sont des zones dédiées principalement et respectivement, à la préservation des espaces naturels et agricoles, mais recensent un certain nombre de constructions à destination d'habitation existantes, qui doivent pouvoir évoluer : les zones A et N autorisent ainsi la réalisation d'annexes et extensions, réglementées en termes de hauteur, emprise et implantation comme le demande le code de l'urbanisme (article L.151-12).*

*Les secteurs Am et Nm délimités dans le PLU d'Ixassou ont vocation à renforcer et préserver l'activité pastorale, mais comprennent, comme le restent des zones A et N, des maisons d'habitation existantes, dont les évolutions via extensions et annexes et encadrées de la même manière que le restent des zones*

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

*A et N, ne compromettraient pas l'activité pastorale.  
Lors de l'élaboration du règlement, il avait été donc convenu, en commission urbanisme, d'autoriser les extensions et annexes dans l'ensemble de la zone A et N, y compris dans les secteurs Am et Nm, mais ceci n'a pas été repris, par erreur, dans le règlement qui a été arrêté.  
La commune souhaiterait donc rectifier cette erreur matérielle.  
Elle a déposé une requête en ce sens auprès du commissaire enquêteur  
(cf observation n°81)*

80 – M. Bernard DESMARTIS habitant en haut du quartier Larralde en bordure du sentier de grande randonnée n°8 (GR8) attire l'attention du porteur de projet de PLU sur le sort de ce sentier de plus en plus fréquenté par des randonneurs, des patients de Marienia en rééducation, des coureurs, des cyclistes, des cavaliers, des véhicules à moteurs (4 x 4 ou motos), dont certains ont provoqué de sérieux incidents entre motards et piétons, sentier exposé aux conséquences néfastes de sa fréquentation au regard des intérêts écologiques à préserver sur son parcours étroit et magnifique. M. DESMARTIS propose que ce chemin soit déclassé et interdit à tous véhicules à moteur, car il traverse une zone pastorale occupée par divers troupeaux de brebis dans les champs ou la partie boisée en zone de protection du Camp de César.

*Réponse de la CAPB :*

*Ne relève pas du PLU, qui ne peut mettre en place que des outils relevant du code de l'urbanisme.*

81 – Le maire d'ITXASSOU demande que soit corrigée une erreur matérielle survenue dans la rédaction du projet de règlement d'urbanisme des secteurs m des zones A et N (Am et Nm) qui a eu pour conséquence de ne pas mentionner la possibilité, encadrée, de réaliser des travaux d'extension des constructions existantes à usage d'habitation et de leurs annexes, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité pastorale. La commune d'ITXASSOU demande, en conséquence, que les dispositions suivantes, qui ont reçu l'aval de la commission d'urbanisme, soient insérées comme suit dans le projet de règlement des zones A et N et de leurs secteurs Am et Nm à savoir :

*Il conviendrait d'apporter les modifications suivantes à l'article 2 des zones A et N (en caractères rouge gras les éléments à ajouter, en caractères noir, gras et barré les éléments à supprimer :*

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

*Article 2 de la zone A :*

*Sont autorisés dans l'ensemble de la zone A et secteur Am :*

*- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas gravement atteinte au caractère agricole et forestier de la zone ;*

*– Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU ;*

*– Les travaux exécutés sur des constructions existantes à destination d'habitation ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires ;*

*- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes construites à partir de la date d'approbation du PLU (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) et à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation (30 m maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de certaines contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques). Ne sont pas comprises dans ces 50 m<sup>2</sup> les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,8 mètres ; pour ces dernières, l'emprise au sol du bassin ne devra pas excéder 50m<sup>2</sup>.*

*– Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;*  
*- Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments identifiés sur le zonage et en vue des destinations*

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

*suivantes : habitation, hébergement hôtelier et bureaux ;*

*Sont autorisés dans l'ensemble de la zone A, excepté dans le secteur Am :*

- Les bâtiments et installations à caractère fonctionnel nouveaux et leurs extensions, y compris ceux relevant du règlement sanitaire Départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation et à l'activité agricole ;*
  
- Les extensions des bâtiments et installation à destination d'artisanat, dans la limite de + 30% maximum de l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du PLU*
  
- Les constructions et installations de transformation de la production agricole issue de l'exploitation et de vente sur place (vente des produits de l'exploitation), à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme ;  
- Le logement de fonction pour les exploitants et salariés qui exercent une activité de production agricole effective, significative et durable, bâtiments nouveaux et extensions, dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité. Le logement devra s'implanter à proximité immédiate du siège d'activité et/ou des bâtiments de production (50 mètres maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques) ;*

*Article 2 de la zone N :*

- Dans le secteur Nm, seuls sont autorisés :  
- L'extension des bâtiments d'exploitation agricole existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas porter atteinte aux espaces naturels ;*

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

- *L'extension des sièges et logements de fonction existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas porter atteinte aux espaces naturels*
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas gravement atteinte au caractère agricole et forestier de la zone ;*
- *Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU ;*
- *Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;*
- *Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments identifiés sur le zonage et en vue des destinations suivantes : habitation, hébergement hôtelier et bureaux ;  
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas gravement atteinte au caractère naturel et/ou forestier de la zone.*
- *Les travaux exécutés sur des constructions existantes à destination d'habitation ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires ;*
- *Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'ensemble des annexes construites à partir de la date d'approbation du PLU (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) et à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation (30 m maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de certaines contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques). Ne sont pas comprises dans ces 50 m<sup>2</sup> les*



## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

*piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,8 mètres ; pour ces dernières, l'emprise au sol du bassin ne devra pas excéder 50m<sup>2</sup>.*

*Réponse de la CAPB :*

*Modification réglementaire des zones Am et Nm à prendre en compte en vue de l'approbation du document*

82 – Mme Hélène IRACABAL propriétaire de la parcelle cadastrée section D n°960 classée en zone Nm au projet de PLU demande que ce terrain soit incorporé dans la zone constructible comme dans le PLU en vigueur.

*Réponse de la CAPB :*

*Pour l'ensemble du territoire, le PLU a mis en place une méthodologie pour délimiter les enveloppes urbaines en application de la loi montagne, pouvant justifier d'un classement en zone U. La méthode utilisée est détaillée en pages 180 à 199 du rapport de présentation \_pièce A2 Diagnostic territorial.*

*L'analyse multicritères réalisée démontre ainsi que le secteur objet de la présente demande ne répond pas à la typologie de bourg, quartier ou hameaux au sens de la loi montagne, et la parcelle ne peut donc pas être classée en zone constructible.*



Extrait du projet de PLU (zonage)



Extrait du PLU en vigueur

83 – Mme Isabelle OLHAGARAY annonce avoir participé à la réflexion sur la révision du PLU menée par le groupe « ITSASU HERRIA BAI » au cours de la précédente mandature en défendant des principes tels que refus de nouvelles agglomérations pavillonnaires et sanctuarisation des terres agricoles. Mme OLHAGARAY constate que la nouvelle municipalité en place a décidé de rompre avec les apports des réflexions précédentes et propose un projet menaçant l'activité d'un jeune agriculteur alors que le maintien d'une économie agricole dynamique, vecteur d'emplois et de vie sociale, est un des enjeux du PLU. Selon Mme OLHAGARAY, le projet de PLU ne lui semble pas apte à permettre de retrouver une vraie centralité du village ni de soutenir son économie, car il crée une nouvelle grande fracture entre le village et la partie montagnarde de la commune qui se voit complètement délaissée. Mme OLHAGARAY pense que l'organisation des transports est à revoir, car, par exemple, l'installation d'un sens interdit au niveau du fronton s'est effectuée en dépit du bon sens obligeant tous types de véhicules à passer devant le restaurant Bonnet puis par les écoles et le quartier de

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

l'église puis devant le restaurant. Mme OLHAGARAY se livre à un commentaire interrogatif sur les méfaits à attendre de l'objectif affiché d'augmentation de la population à l'horizon du PLU et sur les politiques jadis menées par les diverses mandatures qui ont eu progressivement pour conséquence de dévitaliser le centre-bourg que le projet de révision souhaite revitaliser en y ramenant une attractivité commerciale. En conclusion, Mme OLHAGARAY affirme ne pouvoir adhérer à ce projet précipité à cheval sur deux années, porteur de trop d'incohérences et programmant une réduction de 32 hectares de zones constructibles au profit de la préservation des zones agricoles et naturelles sans que l'on en comprenne les motivations.

*Réponse de la CAPB :*

*L'objectif central affiché dans le PLU dans son axe 1, est de retrouver une vraie centralité qui marque l'identité du village et devienne l'axe de la vie sociale. Une réflexion globale a ainsi été menée à l'échelle de l'ensemble du bourg, menée au travers d'une étude urbaine, qui démontre l'importance de développer de l'habitat au plus près de Gaineko Plaza.*

*L'autre objectif principal du PLU, retranscrit dans son axe 2, est bien de valoriser et maintenir les dynamiques de l'espace rural en :*

- Renforçant les quartiers de 'l'Eglise et d'Errobi,*
- Maintenant les autres quartiers et hameaux dans leurs limites actuelles et valorisant le bâti existant*
- Garantissant la pérennité des espaces naturels et montagnards ainsi que les continuités écologiques*
- Prenant en compte la ressource en eau dans le projet communal*

*Le PLU est également tenu d'appliquer la réglementation en vigueur, notamment les lois Montagne, ALUR et Climat et Résilience qui visent à recentrer le développement urbain au plus près des bourgs et agglomérations existantes, à préserver les espaces ruraux et naturels et à limiter la consommation d'espaces agricoles.*

*Pour l'ensemble du territoire, le PLU a mis en place une méthodologie pour délimiter les enveloppes urbaines en application de la loi montagne, pouvant justifier d'un classement en zone U. La méthode utilisée est détaillée en pages 180 à 199 du rapport de présentation \_pièce A2 Diagnostic territorial.*

*Au final, le projet de PLU vise à préserver le maximum de terres agricoles de tout développement urbain : le PLU permet de reverser à la zone agricole plus de 39 hectares (cf pg 78 de la pièce A3 justification des choix) qui sont dans le PLU en vigueur classés en zone U, 1AU et 2 AU et qui sont des parcelles planes à fort enjeu agricole. Le PLU maintient en zone constructible en*

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

*épaississement de la centralité Gaineko Plaza 2,88 ha sur les 7,22 ha classés actuellement en zone à vocation d'urbanisation future (2AU) : il permet donc de préserver 4,34 ha de terres agricoles planes dans cet espace interstitiels, alors que l'ensemble aurait pu évoluer vers un projet d'aménagement (cf orientations d'aménagement du PLU en vigueur)*

*Ce ne sont pas 32 hectares de zones constructibles qui sont délimitées par le PLU, mais 12,32 ha.*

*Au contraire, ce sont 32 ha qui sont reversés en zone agricole ou naturelle, alors qu'ils étaient classés en zone constructible U ou AU*

84 – M. Frédéric POCHELU, jeune agriculteur, propriétaire des parcelles cadastrées section AE n°s 28, 29 et 110 classées principalement en zone A et accessoirement en zone Ne au projet de PLU demande leur classement en zone A, car il souhaiterait pouvoir y construire à l'avenir le siège de son exploitation agricole.

*Réponse de la CAPB :*

*Seule la parcelle 110 est classée en N, les 2 autres sont classées en A. Cette parcelle 110 pourra être classée en zone A*



Extrait du projet de PLU (zonage)

85 – Mme Annie ETCHEVERRY propriétaire de la parcelle cadastrée, section A n° 3545, héritée de ses parents, sur laquelle est implantée une construction agricole souhaiterait que cette dernière soit repérée par une étoile afin d'autoriser le changement de destination pour lui permettre de la transformer en maison d'habitation en vue de s'y installer après avoir quitté son logement locatif actuel.

*Réponse de la CAPB :*

*Il sera étudié l'ajout d'un changement de destination au PLU, sur ce bâtiment, lors de son approbation. Une analyse multi-critères sera réalisée, comme pour les autres changements de destination proposés*



Extrait du projet de PLU (zonage)

86 -M. et Mme Xavier et Pauline LARRE, M. et Mme NDOYE, leurs neveux, sont propriétaires des parcelles cadastrées section AB n°s 157 et 145 incluses dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation dit « La Place-Iribarnia ». Les consorts LARRE et NDOYE s'opposent au projet du nouveau quartier qui frappe leurs terrains. Pour leur part, M. et Mme LARRE déclarent avoir été très choqués par la manière d'agir de la commission d'urbanisme dont les représentants de la

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

municipalité donnaient l'impression de s'exprimer comme propriétaires sur le sort de leurs terrains. M et Mme LARRE tiennent à signaler que les précédentes municipalités ont eu le loisir de les consulter pour connaître leurs intentions avant de programmer l'urbanisation de ces terrains. Leur refus de vendre, qu'ils confirment aujourd'hui encore, a donc pérennisé l'usage agricole de ces parcelles. M. et Mme LARRE se déclarent solidaires de leur nièce dans l'exposé de sa demande.

M. et Mme NDOYE, neveux des conjoints LARRE jugent que le projet de révision du PLU reflète une approche sommaire du terrain et non fine, car il témoigne d'un décalage et de nombre d'incohérences entre certains objectifs du projet d'aménagement et de développement durable et les méthodes pour les atteindre. L'analyse de terrain que les conjoints NDOYE et LARRE appellent de leurs vœux devrait conduire les auteurs du projet de PLU à pratiquer des visites et des discussions avec les propriétaires concernés pour éviter que l'adjointe au maire déléguée à l'urbanisme ne découvre, une semaine seulement avant la réunion publique organisée sur le sujet, la réalité des situations personnelles et des changements de vie que provoquera le projet de PLU. M et Mme NDOYE s'interrogent sur le caractère démocratique d'une réunion publique concernant un projet déjà bien ficelé.

*Réponse de la CAPB :*

*Un projet de PLU s'élabore sous le prisme de l'intérêt général, et ne doit pas être réalisé en tenant compte d'intérêt ou de volontés particulières.*

*En revanche, des modalités de concertation auprès de la population ont été définies lors de la prescription de la révision du PLU (cf délibération prescrivant le PLU) et ont été menées à bien, notamment :*

- *La parution dans les bulletins municipaux de l'avancée des travaux,*
- *La tenue de deux réunions publiques, l'une le 27 mars 2021, pour présenter le PADD aux habitants, l'autre le 1<sup>er</sup> avril 2022 pour présenter le zonage et les OAP*
- *La mise à disposition des documents d'étude et d'un registre de concertation en mairie depuis la prescription du PLU jusqu'à l'arrêt du PLU.*

*Le bilan de la concertation réalisé au moment de l'arrêt du PLU, et retranscrit dans la délibération d'arrêt du PLU du Conseil communautaire en date du 09 juillet 2022, montre bien que les habitants ont été consultés, ont eu accès aux documents d'étude et ont pu donner leur avis tout au long de l'étude de manière conforme à la réglementation en vigueur.*

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

87 – M. Laurent MEMBREDE, jeune agriculteur exerçant son activité agricole de manière secondaire, est propriétaire des parcelles cadastrées section B n°s 347, 350, 351, 356, 359, 361, 362, 891, 895, 897, 899 et 889 certaines classées en zone N d'autres en zone A. M. MEMBREDE produit de la viande ovine dans des conditions maîtrisées et modérées, viande qu'il vend à une coopérative locale en exploitant un cheptel de 120 brebis placées sur ses terres en pâturage libre. Poursuivant le but de développer son activité pour s'y consacrer entièrement à terme, il souhaite que les terrains sur lesquels est installée son exploitation soient classés en zone agricole pour que le statut du sol soit conforme et cohérent avec le dossier de chef d'exploitation agricole qu'il présente au titre de la politique agricole commune (PAC).



Extrait du projet de PLU (zonage)

*Réponse de la CAPB :*

*Seules les parcelles les plus pentues et présentant des boisements ponctuels ont été classées en zone N, à savoir les parcelles B347, 895, 897. Les autres parcelles mentionnées par le requérant sont classées en zone A*

*le zonage du PLU influe sur le droit des sols au titre du code de l'urbanisme et régleme les utilisations et constructions autorisées, mais n'a aucun lien avec les dossiers et classement réalisés au titre de la PAC.*

*Pour autant, il est possible de classer en zone A les 3 parcelles précitées.*

88 – Mmes Marie et Corinne LABORDE respectivement usufruitière et nue-proprétaire de la parcelle cadastrée section A n° 530 classée en zone A au projet de PLU demandent que leur terrain soit incorporé à la zone U.



Extrait du projet de PLU (zonage)

*Réponse de la CAPB :*

*Cette parcelle est située en discontinuité de l'enveloppe urbaine telle que délimitée en application de la loi Montagne et considérée en tant que bourg et village au sens de cette loi (cf pages 181 à 199 du rapport de présentation\_ pièce A2 Diagnostic territorial).*

*Cette parcelle générerait une extension de l'urbanisation de quasi 2ha si elle était construite, elle ne peut donc être ajoutée à la zone constructible sans contrarier les objectifs de modération de la consommation d'espace fixés dans le PADD.*

89 – Au nom du groupe politique minoritaire « Elgarrekin Segi Aintzina » au conseil municipal d'ITXASSOU, M. Jean-Paul ITURBURUA présente une déclaration par laquelle son groupe exprime un désaccord sur certains points du PLU. En premier lieu, le groupe regrette que le terrain Oxinalde acquis par

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

l'ancienne municipalité avec l'aide de l'établissement public foncier local ne soit pas retenu pour accueillir du logement comme cela était prévu, alors que le projet de PLU autorise de nombreux changements de destination en faveur de l'habitat de manière dispersée sur le territoire communal en contradiction avec l'intention affichée de concentrer une partie importante de l'offre de logements au centre-bourg. En second lieu, le groupe dénonce l'approche trompeuse du projet de PLU par l'actuelle majorité, qui prétend vouloir défendre les terres agricoles mais en incorpore 3 hectares de haute qualité agronomique dans la zone à urbaniser dite « La Place-Iribarnia », ce qui créera une brèche sur les surfaces contiguës et consacrera la perte définitive d'un des îlots agricoles les plus importants du village alors même que certaines « dents creuses » proches et des parcelles biens plus contraignantes pour l'activité agricole ou enclavées au milieu de secteurs urbanisés, soient classées dans en zone naturelle. Le groupe en conclut qu'avec ce projet de PLU, les jeunes itsasuar, candidats à la construction, devront attendre encore quelques années. Enfin, le groupe politique évoque le manque de communication ressenti par de nombreux riverains touchés soit par la nouvelle cartographie des zones constructibles soit par le futur schéma de voiries, projet dévoilé ou découvert en réunion publique, présenté comme abouti et prêt à être exécuté.

*Réponse de la CAPB :*

*La parcelle acquise par la commune via l'EPFL au lieu-dit Erroby est classée en zone UC du PLU : elle donc rendue constructible. Etant désormais propriété de la commune, il ne s'avère plus nécessaire d'y maintenir un emplacement réservé, pour autant les règles de la zone UC permettent bien d'y réaliser des logements.*

*Le projet de PLU vise à préserver le maximum de terres agricoles de tout développement urbain : le PLU permet de reverser à la zone agricole plus de 39 hectares (cf pg 78 de la pièce A3\_justification des choix) qui sont dans le PLU en vigueur classés en zone U, 1AU et 2 AU et qui sont des parcelles planes à fort enjeu agricole. Le PLU maintient en zone constructible en épaissement de la centralité Gaineko Plaza 2,88 ha sur les 7,22 ha classés actuellement en zone à vocation d'urbanisation future (2AU) : il permet donc de préserver 4,34 ha de terres agricoles planes dans cet espace interstitiels, alors que l'ensemble aurait pu évoluer vers un projet d'aménagement (cf orientations d'aménagement du PLU en vigueur)*

*Les modalités de concertation auprès de la population ont été définies lors de la prescription de la révision du PLU (cf délibération prescrivant le PLU) et ont été menées à bien,*

## OBSERVATIONS / PROPOSITIONS

*notamment :*

- *La parution dans les bulletins municipaux de l'avancée des travaux,*
- *La tenue de deux réunions publiques, l'une le 27 mars 2021, pour présenter le PADD aux habitants, l'autre le 1<sup>er</sup> avril 2022 pour présenter le zonage et les OAP*
- *La mise à disposition des documents d'étude et d'une registre de concertation en mairie depuis la prescription du PLU jusqu'à l'arrêt du PLU.*

*Le bilan de la concertation réalisé au moment de l'arrêt du PLU, et retranscrit dans la délibération d'arrêt du PLU du Conseil communautaire en date du 09 juillet 2022, montre bien que les habitants ont été consultés, ont eu accès aux documents d'étude et ont pu donner leur avis tout au long de l'étude de manière conforme à la réglementation en vigueur.*

90 – M. Claude SANZBERRO est propriétaire des parcelles cadastrées section A n°s 312 et 1099 et section AC n°s 193 et 197 que le projet de PLU classe en zone A. M. SANZBERRO demande leur classement en zone constructible, car sur les parcelles AC193 et A312 il souhaite y implanter un projet touristique de constructions locatives, en complément de son activité agricole, sur une partie de la parcelle A197 il projette d'y édifier une structure métallique de stockage du matériel agricole utilisé par son neveu, enfin, sur la parcelle A1099 son souhait serait d'y implanter un projet de construction locative à l'année de type « maisons mitoyennes » dans le but de les transmettre à ses descendants.

*Réponse de la CAPB :*

*Parcelle A197 : parcelle boisée, classée en N avec EBC*

*Parcelles A312 et 193 : classées en A : un projet de constructions touristiques locatives, situé en extension de toute urbanisation, ne peut se faire que via un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée), qui doit faire l'objet :*

- *D'une étude de discontinuité au titre de la loi montagne, avec avis CDNPS, avant arrêt du PLU*
- *d'un passage en CDPENAF*

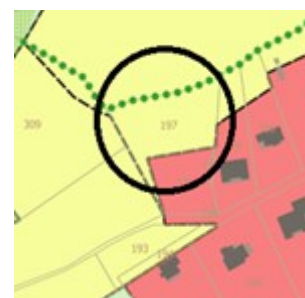
*afin d'intégrer ce projet, il serait donc nécessaire de ré-arrêter le projet, pour procéder à une évaluation environnementale, réaliser une étude de discontinuité et solliciter de nouveau la CDNPS et la CDPENAF*

*ceci ne peut être envisageable à ce stade de l'étude.*

*Parcelle A1099 : Pour l'ensemble du territoire, le PLU a mis en place une méthodologie pour délimiter les enveloppes urbaines en application de la loi montagne, pouvant justifier d'un classement en zone U. La méthode utilisée est détaillée en pages 180 à 199 du*



Parcelles A 312 et AC 193



Parcelle A 197



Parcelle A 1099

Extraits du projet de PLU (zonage)

OBSERVATIONS / PROPOSITIONS	
<p><i>rapport de présentation _pièce A2 Diagnostic territorial.</i>  <i>L'analyse multicritères réalisée démontre ainsi que le secteur objet de la présente demande ne répond pas à la typologie de bourg, quartier ou hameaux au sens de la loi montagne, et la parcelle ne peut donc pas être classée en zone constructible.</i></p>	
<p>91 – Le 8 décembre 2022, une contribution a été enregistrée sur le registre dématérialisé sous le n°1 assorti de la mention « observation sur le registre papier ». Cependant, parmi les observations déposées sur le registre papier, il n'en est aucune qui ne soit identifiée. En conséquence, le commissaire enquêteur n'a pu établir la réalité de ce dépôt ni la teneur y afférente.</p>	



# LISTE DES DEPOSANTS REPERES PAR LEUR NUMERO DANS LE PRESENT RAPPORT DE SYNTHESE

date	n° rapport	nom	registre	lettre	web	permanence
08/01/23	1	darguy		x	5 et 9	08/12/22
08/01/23	2	eyheramounho genevieve		x	6	08/12/22
08/12/22	3	embil yves et isabelle	x	x	4 et 8	08/12/22
09/12/22	4	laronde benat			3	08/12/22
08/12/22	5	olhagaray monique				08/12/22
08/01/23	6	machicote amestoy		x	2	08/12/22
08/12/22	7	duporté gregory et martine				08/12/22
14/01/23	8	iriquin peio et jean-paul			80	08/12/22
08/12/22	9	larcaban mathieu				08/12/22
08/12/22	10	iribarren michel				08/12/22
17/12/22	11	indart jean-louis		x		08/12/2022 et 17/12/22
17/12/22	12	ibar jean-pierre		x	16	17/12/22
17/12/22	13	usandisaga marie jeanne		x	15	17/12/22
19/12/22	14	eizmendi	x	x	13	17/12/22 et 5/01/23
17/12/22	15	humayou soizik				17/12/22
17/12/22	16	blond christelle setoain suzanne		x	12	17/12/22
17/12/22	17	membrede christelle		x	11	17/12/22
17/12/22	17	membrede jean-paul		x	10	
11/01/23	18	noden franck			47	17/12/22
04/01/23	19	membrede gracie et rené		x	34	17/12/22 et 5/01/23
14/01/23	20	stomp sylvie et mme alfonso marie christine		x		17/12/22 et 14/01/23
17/12/22	21	Valade dorothée – caliot anthon	x		17	
15/12/22	22	giret didier			7	05/01/23
30/12/22	23	anonyme			18	
02/01/23	24	anonyme			19	
02/01/23	25	collenot bernard			20	
05/01/23	26	laronde simone		x		14/01/23
04/01/23	27	gamoy françois-xavier			22	
04/01/23	28	lascaray			23	
05/01/23	29	dumas etienne		x	38	05/01/23
04/01/23	30	barneix christophe		x	37	05/01/23
02/01/23	31	eyherabide henri		x	36	05/01/23
14/01/23	32	aguerre andré et marie-françoise	x	x	35	05/01/23
05/01/23	33	gabarra marie hélène		x	33	05/01/23
05/01/23	34	pineda laurent orthez pineda ghislaine pineda odile		x	32 et 77	05/01/23
04/01/23	35	ietan emmanuel et setoain isabelle		x	31	05/01/23
05/01/23	36	lemoine didier		x	30	05/01/23
02/01/23	37	mendiboure danielle		x	29	
05/01/23	37	mendiboure michel et jocelyne				05/01/23
05/01/23	38	Sci alzuyeta intermarché représenté par m cazaux patrick		x	28	05/01/23
05/01/23	39	hirigoyen michel				05/01/23
05/01/23	40	hirigoyen eliane			24 et 46	05/01/23
05/01/23	41	brenac lionel pour breton machicote mendiboure	x		39	05/01/23
10/01/23	42	amestoy olivier			45	
12/01/23	43	sci aipajo représentée par m. arotcarena		x		14/01/23
09/01/23	44	iban			41	
09/01/23	45	anonyme langue basque			42	
09/01/23	46	dubouix claudette			43	
09/01/23	47	dubouix philippe			44	
11/01/23	48	urruty jean-pierre et françoise			48	
11/01/23	49	urruty marie-france et gratien	x		49	
11/01/23	50	biscaye bernadette	x	x	50	
11/01/23	51	borthury bernadette			51 et 57	
11/01/23	52	irassart pierre			52	
11/01/23	53	anonyme			53	
12/01/23	54	aguerre jean-claude pour la sci eltzitsua			54 et 55	
12/01/23	55	cassan catherine			56	
12/01/23	56	pocorena bixente	x		58	
12/01/23	57	ithury chantal	x	x	59	
12/01/23	58	dufourcq gilles	x		60	
13/01/23	59	urdangain michel			61	
13/01/23	60	aizpuru xavier	x	x	62	
13/01/23	61	coyos jean-batistes	x	x	63	
13/01/23	62	irungaray michel	x	x	64	
13/01/23	63	laronde jean-pierre		x	65	
13/01/23	64	Bosse-platiere		x	66 et 67	14/01/23
08/01/23	65	laronde jean-pierre et félicie		x	68	
13/01/23	66	entreprise durruty			69	
13/01/23	67	lascaray filipe	x	x	70	
10/01/23	68	massonde gilbert massonde ramuncho marjorie goetz		x	71	14/01/23
13/01/23	69	anonyme			72	
05/01/23	70	aguerre jean-michel	x		25	
03/01/23	71	setoain andoni			21	
05/01/23	72	sci trust	x	x	26	
05/01/23	73	assos gadje voyageurs 64	x		27	
06/01/23	74	ehret			40 et 73	
13/01/23	75	gabarra cécile			74	
13/01/23	76	lans anthon et lacoste mirentxu			75	
13/01/23	77	anonyme			76	
14/01/23	78	goyhenex bernadette			78	
14/01/23	79	massuelle geoffroy			79	
14/01/23	80	desmartis bernard			81 et 83	
14/01/23	81	commune d'Ixassou			82	
14/01/23	82	iracabal hélène			84	
14/01/23	83	olhagaray isabelle [monique Reçue le 8/12/22 ?]			85	08/12/22
14/01/23	84	pochelu Frédéric	x	x		14/01/23
13/01/23	85	etchevery annie	x	x		
04/01/23	86	mme ndoye m. larre voir la lettre manuscrite de mme larre		x		14/01/23
12/01/23	86	larre xavier et pauline		x		
14/01/23	87	membrede laurent		x		14/01/23
14/01/23	88	laborde marie et corinne	x	x		
14/01/23	89	iturburua jean-paul		x		14/01/23
14/01/23	90	sanzberro	x	x		
08/12/22	91	anonyme obs sur registre papier introuvable (!)			1	

L



# PARTIE II



# PARTIE II

## SOMMAIRE

### SECTION A

#### CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ITXASSOU

**1 - L'ENQUÊTE PUBLIQUE S'EST DEROULEE DANS DES CONDITIONS SATISFAISANTES**

**2 - L'EXAMEN DES DEMANDES CIBLEES SUR LES TROIS PRINCIPAUX THEMES  
EMERGEANT ; S'Y AJOUTENT QUELQUES DEMANDES DIVERSES**

**2.1. - Les demandes de reclassement en zone agricole A concernent l'espace naturel en montagne  
le plus souvent**

**2.2. - Les demandes de reclassement de parcelles en zone U constructible pour l'habitat  
concernent les terrains que le projet de révision incorpore dans la zone naturelle N ou dans la zone agricole A**

**2.3. - Diverses demandes**

*2.3.1.- Changement de destination*

*2.3.2. - Suppression de la servitude d'espace boisé classé*

*2.3.3. - Rectification de périmètre de la zone UY*

*2.3.4. - Réduction de l'emplacement réservé n°15*

*2.3.5. - Cas particuliers*

*2.3.6. - Ajout rédactionnel*

*2.3.7. - Augmentation de la densité*

**2.4. - Le projet de centralisée est contesté à travers une convergence de critiques portant sur la  
zone dédiée à l'ouverture à l'urbanisation et ses orientations d'aménagement et de programmation du quartier  
« La Place - Iribarnia » tant sur le volet relatif à l'organisation spatiale que sur celui consacré aux mobilités et à  
la centralité**

*2.4.1. - La méthode d'élaboration*

*2.4.2.- La consommation des grandes terres agricoles*

*2.4.3. - La structure viaire, la mobilité, la centralité*

### SECTION B

#### AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ITXASSOU



## SECTION A

### CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ITXASSOU

#### 1. L'ENQUÊTE PUBLIQUE S'EST DEROULEE DANS DES CONDITIONS SATISFAISANTES

La commune d'ITXASSOU a procédé à l'affichage de l'avis d'enquête sur la porte de la mairie et aux divers endroits dédiés à l'affichage administratif sur le territoire communal.

Le dossier a été déposé dans une grande salle située au rez-de-chaussée de la mairie, directement situé derrière l'accueil. Ce lieu, connu du public, est accessible à toutes personnes à mobilité réduite. Sur l'une des tables meublant la salle, un ordinateur portable a été déposé. Il a permis à toute personne de consulter le dossier dématérialisé en sus du dossier papier. Les documents graphiques du zonage ont été affichés pour en rendre la lecture plus commode.

Une seconde salle de grande dimension, utilisée communément par les associations, située derrière la précédente, a été affectée aux permanences du commissaire enquêteur. Cette organisation s'est révélée efficace car les jours de permanence, une forte fréquentation a systématiquement été observée, rendant compte du fait qu'une partie importante des itsasuar a privilégié la rencontre avec le commissaire enquêteur plutôt que le seul dépôt d'observations sur les registres.

Le commissaire enquêteur a observé que les personnes rencontrées se sont montrées particulièrement motivées soit pour présenter leur requête, soit pour exprimer leur opinion sur le projet de révision. Parfois, le plaidoyer a pris les traits d'une critique d'ordre politique non dénuée de violence selon les sujets abordés.

Le registre dématérialisé a eu un certain succès en raison de sa fréquentation : 85 observations y ont été enregistrées. Les pratiques de dépôt ont rendu la tâche du commissaire enquêteur particulièrement ardue, car les déposants se sont comportés de manière très disparate : certains membres d'une même famille ont déposé ensemble puis séparément sous le même patronyme ou sur des patronymes différents ; certains d'entre eux ont rencontré le commissaire enquêteur et lui ont remis des documents particuliers, lesquels ont été déposés en double sur le registre dématérialisé. D'autres personnes rencontrées ont déposé de manière anonyme sur le registre dématérialisé. Le contrôle de complétude par dépouillement en a été particulièrement fastidieux et lourd à effectuer pour décortiquer avec rigueur et méthode le foisonnement d'informations.

Ce tri a permis de révéler que les trois grandes préoccupations des déposants ont été les suivantes :

- une demande de reclassement de leur terrain en zone agricole plutôt qu'en zone naturelle

justifiée par le souhait de mise en cohérence de leur statut d'exploitant avec le caractère du zonage ressenti comme signe de reconnaissance de l'apport économique du secteur agricole sur le territoire communal et aussi pour bénéficier de droits à construire en rapport avec l'activité professionnelle ;

- une demande de maintien de certaines parcelles en zone constructible pour faire perdurer le bénéfice d'une constructibilité pour l'habitation qu'offre à ces parcelles le plan local d'urbanisme en vigueur ;
- enfin, une critique se focalisant sur le projet d'aménagement et de développement durable dans son contenu relatif à la revitalisation du centre bourg comme élément constitutif d'une nouvelle centralité.

D'autres demandes plus diverses, relèvent de changement de destination, de suppression d'espace boisé classé, d'adaptation de périmètre zonal ou de demande d'exégèse du futur règlement à l'aune de projets personnels.

## **2. L'EXAMEN DES DEMANDES CIBLÉES SUR LES TROIS PRINCIPAUX THÈMES ÉMERGEANTS ; S'Y AJOUTENT QUELQUES DEMANDES DIVERSES**

### **2.1. Les demandes de reclassement en zone agricole A concernent l'espace naturel en montagne le plus souvent**

La communauté d'agglomération du Pays basque émet un avis défavorable pour les parcelles suivantes (section suivie du numéro de la parcelle) : B547, D79, D80, D81 (car il s'agit d'une zone d'estive à forte déclivité), A1277, A1278 (car située hors périmètre de la carrière couvert par l'arrêté préfectoral l'ayant autorisée et qui serait soumise à une procédure spécifique impossible à engager à ce stade de la révision du PLU. En raison des justifications pertinentes apportées, le commissaire enquêteur suit l'avis de la communauté d'agglomération du Pays basque.

En revanche, les demandes de classement en zone A reçoivent un avis favorable de la part de la communauté d'agglomération du Pays basque concernant les parcelles suivantes (section suivie du numéro de la parcelle) : C390, C582, C583, C584, C585, C586, C587, C588, C589, C590, C591, C592, AE110, B347, B895, B897, B143, B145, B146, B147, B157, B158. Au vu de la situation de ces parcelles, le commissaire enquêteur suit l'avis favorable de la communauté d'agglomération du Pays basque.

### **2.2. Les demandes de reclassement de parcelles en zone U constructible pour l'habitat concernent les terrains que le projet de révision incorpore dans la zone naturelle N ou dans la zone agricole A**

La plupart de ces demandes émanent de propriétaires dont les parcelles sont classées en zone



constructible dans le plan local d'urbanisme en vigueur. Les propriétaires souhaitent offrir à leurs descendants une possibilité d'installer à ITXASSOU leur ménage et retrouver ainsi leur racine. D'autres expriment le désir de bâtir pour eux-mêmes ou de pérenniser une valeur marchande dans le but de vendre leur terrain à moyen terme.

Ces terrains sont sortis de la zone constructible du fait de l'application des dispositions de la « loi montagne » dont l'un des objectifs est de lutter contre l'étalement urbain en préservant les espaces naturels et les forêts. Le projet de PLU circonscrit désormais l'espace constructible (constitués de plusieurs zones) aux « zones actuellement urbanisées ». Ainsi, le zonage U est-il délimité selon la méthode d'application mentionnée dans l'instruction du Gouvernement du 12 octobre 2018 relative aux dispositions particulières à la montagne du code de l'urbanisme. Ce texte comporte une série de fiches techniques qui lui sont jointes. La fiche N°2 intitulée « L'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante » décrit comment délimiter les bourgs, villages, (le village s'organise autour du noyau traditionnel où y siège une vie propre toute l'année), hameaux (village de plus petite taille agglomérant une quinzaine d'habitations principales distinctes du bourg ou du village) et groupes de constructions ou d'habitations existantes (petit ensemble de constructions traditionnelles ou non qui se perçoivent comme appartenant à un même ensemble homogène en raison notamment de leur proximité et de leur implantation) selon les caractéristiques propres à chaque territoire à analyser. Elle explicite notamment le principe de continuité mentionné à l'article L.122-5-1 du code de l'urbanisme et balaie les critères à prendre en compte : la distance entre les bâtiments, la densité, la forme, la logique de l'urbanisation locale, la présence ou non de réseaux et rappelle qu'une distance trop élevée empêche de remplir la condition de continuité (par exemple, quelques centaines de mètres seraient trop excessifs pour admettre la continuité). Il peut exister plusieurs situations intermédiaires entre la trop grande proximité et le trop important éloignement de sorte que ces situations intermédiaires se doivent d'être analysées au cas par cas. De même, les extensions de l'urbanisation existantes doivent être encadrées au regard de ces principes et demeurer proportionnelles à l'urbanisation existante. Toutes ces différentes notions « d'agglomération » au sens large sont explicitées au moyen d'exemples illustrés par des dessins. Il en ressort que le rédacteur du plan local d'urbanisme dispose d'une marge d'appréciation conférant à la notion de continuité un **caractère interprétatif** mais néanmoins très encadré limitant le risque d'insécurité juridique. Il laisse place à la possibilité de procéder à quelques ajustements lorsque les demandes émanant de l'enquête publique restent proportionnelles et mesurées sans compromettre l'application du principe en lui-même et sans porter atteinte à l'économie générale du projet de révision.

La communauté d'agglomération du Pays basque a défini sa méthodologie pour délimiter les enveloppes urbaines pouvant justifier d'un classement en zone U sur l'ensemble du territoire communal. Celle-ci est détaillée pages 180 à 199 du rapport de présentation, cahier A2 intitulé « Diagnostic territorial ». Les demandes formulées par le public pour des parcelles en discontinuité du bâti existant ont été rejetées. Elles concernent les parcelles cadastrées (section cadastrale suivie du numéro de la parcelle) : A2450, A2451, AC18, AC19, AA21, AB177, AB136 (proximité de la zone inondable), AB50 (espace agricole à préserver comme respiration paysagère), OA2764, OA239, OA241, A3537, A530, AC193, AC197, A312, A1099, B1177, E826, E827 (valorisation paysagère du quartier de l'église), E1046, A3133 (en raison de la présence d'une zone humide sur la parcelle), E1254, D960, A509, AA176, AA177, AA178, AA179. Le commissaire enquêteur se range derrière l'avis de la communauté d'agglomération du Pays basque s'agissant de ces parcelles situées en discontinuité des zones urbanisées.

En revanche, certaines demandes, concernant des ajustements admissibles, reçoivent l'avis

favorable de la communauté d'agglomération du Pays basque ainsi que celui du commissaire enquêteur. Ces avis favorables sont exprimés ci-après au regard de chacune des références cadastrales concernées (section cadastrale suivie du numéro de la parcelle) :

- E1124, E1125 : possibilité d'étendre la zone UC sans aller jusqu'à la limite de parcelle pour des raison de pente ;
- AC108 : possibilité d'incorporer cette parcelle dans la zone UB sans compromettre la bande de zone N inconstructible le long de la route départementale n°918 en raison des nuisances de bruit, pollution, de préservation des boisements et pour une bonne gestion des eaux pluviales ;
- A145 : possibilité de supprimer la légende « jardin privatif à préserver » et d'autoriser de nouveaux logements sur la totalité de la parcelle classée en zone 1AU ;
- AC228 et A3536 : ces parcelles construites, faussement classées en zone A, peuvent être incorporées à la zone UCa ;
- E585 et E399 : ces parcelles sont susceptibles d'être classées en zone UCa et la servitude d'emplacement d'espace boisé classé peut être réduite sans compromettre la zone inondable délimitée par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) ;
- AC257 : possibilité d'accroître son incorporation à la zone UB en la desservant exclusivement par le nord, en préservant une bande classée en zone N inconstructible le long de la route départementale n°918 en raison des nuisances de bruit, pollution, de préservation des boisements et pour une bonne gestion des eaux pluviales ;
- A117 : possibilité d'augmenter la surface de la parcelle à incorporer dans la zone UB sans compromettre la préservation de la bande inconstructible classée en zone N le long de la route départementale n°918 en raison des nuisances de bruit, pollution, de préservation des boisements et pour une bonne gestion des eaux pluviales ;
- E1227 : possibilité d'inclure une partie plus importante de cette parcelle en zone UC afin de permettre un accès à la zone constructible jusqu'à la limite de la zone inondable délimitée par le plan de prévention des risques d'inondation ;
- AC258 : possibilité de classer cette parcelle en zone UB avec un accès nord sans compromettre la préservation de la bande inconstructible classée en zone N le long de la route départementale n°918 en raison des nuisances de bruit, pollution, de préservation des boisements et pour une bonne gestion des eaux pluviales ;
- E1159, E432, E433 : en raison de l'absence de contrainte particulière, ces trois parcelles offrent la possibilité d'être classées en zone UC ;
- E665 : la partie de la parcelle concernée par la demande de constructibilité est une pelouse non boisée sur laquelle sont installés des jeux d'enfant de sorte qu'il est possible de la classer en zone UC et de la libérer de la **servitude d'espace boisé classé** ;
- AC79 : cette parcelle non boisée, de par sa situation, offre la possibilité d'être incorporée dans la zone UC et libérée de la servitude d'espace boisé classé ;

### **2.3. Diverses demandes**

Différentes demandes spécifiques se sont portées sur des sujets tels que changement de destination, suppression de la servitude d'espace boisé classé, rectification de périmètre de zone réglementaire, réduction d'emplacement réservé, demandes particulières, modification du règlement d'urbanisme et augmentation de densité pour l'habitat. Elles sont exposées ci-après.

### **2.3.1. *Changement de destination***

La communauté d'agglomération du Pays basque ouvre la possibilité d'inscrire de nouvelles dispositions concernant les changements de destination sollicités mais subordonne sa décision à la réalisation d'une analyse multicritères sur chacun des bâtiments concernés. Les parcelles désignées sont les suivantes (section cadastrale suivie du numéro de la parcelle) : B510, B458, A3147, A3545 et C333. Le commissaire enquêteur est favorable à la réalisation de cette analyse circonscrite aux parcelles mentionnées ci-dessus.

### **2.3.2. *Suppression de la servitude d'espace boisé classé***

La communauté d'agglomération du Pays basque s'est prononcé favorablement pour supprimer la servitude d'espace boisé classé frappant les parcelles suivantes (section suivie du numéro de la parcelle) : B143, B145, B146, B147, B157, B158 et E1490 corrigeant une erreur matérielle car la parcelle n'est pas boisée, E665 et AC79 (mentionnées supra).

Le commissaire enquêteur est favorable à ces suppressions qui ne portent pas atteinte aux objectifs du plan local de l'urbanisme concernant la protection des espaces naturels et paysagers.

### **2.3.3. *Rectification de périmètre de la zone UY***

Dans la zone d'activité Errobi classée en zone UY, le terrain incorporant l'installation classée de production d'enrobages n'est pas entièrement inclus dans le périmètre de la zone. A la demande de l'exploitant, la communauté d'agglomération du Pays basque est d'accord pour procéder à la modification du périmètre de façon qu'à l'issue de la correction le périmètre de la zone UY se superpose parfaitement et ainsi coïncide au contour de l'emprise de l'exploitation autorisée par arrêté préfectoral. Le commissaire enquêteur est favorable à cette demande.

En revanche, la communauté d'agglomération du Pays basque refuse d'accorder à la société exploitant l'enseigne commerciale « Intermarché » des possibilités d'extension au-delà de 300m<sup>2</sup> au motif que la zone UY est contrainte par la zone inondable, qu'une trop importante extension de surface commerciale dans cette zone Alzuyeta, au-delà de 300m<sup>2</sup> supplémentaire, contrarierait l'objectif majeur de renforcer la centralité d'ITXASSOU en y développant le commerce.

Le commissaire enquêteur prend acte de la position de la communauté d'agglomération du Pays basque qui lui apparaît cohérente avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) annonçant le renforcement de la centralité, notamment en protégeant et privilégiant l'armature commerciale du centre-bourg.

### **2.3.4. *Réduction de l'emplacement réservé n°15***

La communauté d'agglomération du Pays basque est d'accord pour réduire l'emprise de l'emplacement réservé n°15 dédié au covoiturage, afin, notamment de préserver une partie des boisements existants. Le commissaire enquêteur y est favorable également.

### **2.3.5. Cas particuliers**

Trois cas particuliers, non classables dans les thématiques précédentes, concernent :

- le bâtiment implanté sur la parcelle cadastrée section E n°220 occupée par un ancien moulin, selon le propriétaire. Ce bâtiment n'est pas renseigné sur la planche cadastrale de sorte que sa destination n'a pu être identifiée. Par voie de conséquence, il n'a pas été possible de fixer une prescription réglementaire adaptée. La réponse à la question reste donc en suspens ;
- la demande, formulée par l'association des Gens du voyage, d'un changement de localisation de terrain en raison de la proximité de celui-ci à la zone d'activités Alzuyeta et de la présence de déchets de toutes sortes à son voisinage. La communauté d'agglomération du Pays basque précise que cette demande est subordonnée à une modification ultérieure du plan local d'urbanisme. Pour sa part, le commissaire enquêteur estime qu'il est sage d'attendre les conclusions de l'étude mentionnée par la demanderesse pour décider d'une évolution pertinente ;
- la situation du camping inclus dans la zone Nl du projet de révision du PLU. En vue de son extension une langue de terre formée des parcelles cadastrées section A n°s 2854 et 2855 a été incluse dans la zone Nl. Cependant, la chambre d'agriculture a demandé que ces deux parcelles soient incorporées dans la zone A agricole afin d'éviter de morceler cette ressource agraire, incorporation que la communauté d'agglomération du Pays basque réalisera au moment de l'approbation du projet de révision. En guise de compensation, les exploitants ont proposé que d'autres terrains classés en zone A, formant un tènement équivalent, soient incorporés à la zone Nl. La communauté d'agglomération précise que cette substitution de terrain est subordonnée à une étude environnementale, à l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale et à l'avis de la commission départementale de la protection des espaces naturels, agricoles et forestier, consultations impossibles à réaliser à ce stade de la procédure. Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse qui fait état de consultations qui seraient à réaliser postérieurement à l'enquête publique. Considérant qu'il y a lieu d'apporter une réponse au demandeur quant au fond, le commissaire enquêteur est d'avis de recommander à la communauté d'agglomération du Pays basque de se saisir à nouveau de cette question lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme infracommunautaire dont les travaux sont engagés depuis l'adoption par le conseil communautaire de sa délibération du 22 février 2020.

### **2.3.6. Ajout rédactionnel**

La commune d'ITXASSOU a introduit une demande d'insertion dans le règlement d'urbanisme d'un corpus de règles tendant à encadrer les extensions et amélioration des constructions existantes dans

les secteurs de montagne dits « m » de la zone naturelle N et de la zone agricole A. Ce complément vise à corriger un oubli né d'une erreur matérielle alors que la commission d'urbanisme de la commune a émis un avis favorable sur la teneur de ces règles. La communauté d'agglomération y est favorable. Le commissaire enquêteur prend acte des justifications et suit l'avis de la communauté d'agglomération. Cela permettra aux constructions existantes de pouvoir évoluer sans compromettre les objectifs urbanistiques des dispositions applicables aux zones N et A.

### **2.3.7. *Augmentation de densité***

La société Ordokia est propriétaire du tènement foncier inclus dans la zone 1AU assortie des orientations d'aménagement et de programmation du périmètre dit « Ordokia ». Par arrêté en date du 22 septembre 2020, le maire d'ITXASSOU a opposé un sursis à statuer sur la demande de permis de construire déposée par ladite société désireuse de construire sur ce tènement foncier un programme immobilier de trente et un logements répartis en deux résidences collectives de treize logements chacune et de cinq villas individuelles. Ce sursis à statuer s'est fondé sur les éléments formalisés à cette époque relatifs au projet d'aménagement et de développement durable et des orientations d'aménagement et de programmation envisagées pour le secteur, tous objectifs que le projet immobilier ne prenait pas en compte, notamment : la préservation de la zone humide située au fond du terrain d'assiette du programme, les règles concernant la définition des capacités de stationnement, celles relatives à la surface minimale de pleine terre, les dispositions concernant les hauteurs des bâtiments, les objectifs de préservation du paysage urbain. Ainsi, le projet n'était-il pas compatible avec les orientations prévues, en particulier celle relative à la densité susceptible d'être fixée à hauteur de 18 logements à l'hectare, le programme déposé ayant une densité de 51 logements à l'hectare.

La société Ordokia a donc déposé une observation sur le registre d'enquête pour solliciter une modification de la densité de 18 logements à l'hectare fixée par le projet de révision pour le secteur concerné. La communauté d'agglomération du Pays basque rejette la demande, car elle estime que cette densité de 18 logements à l'hectare constitue la plus haute fourchette capable d'atteindre l'objectif de qualité urbanistique fixé pour le secteur. Sur ce tènement foncier détenu par la société pétitionnaire, il lui semble difficile de proposer vingt sept logements voire trente et un qui offriraient des surfaces habitables plus grandes que celles caractérisant l'offre habituelle du marché sur la commune.

Le projet de révision du plan local d'urbanisme a délimité la zone 1 AU en traçant un périmètre dit « Phase 2 » formant une surface de 0,31 hectare à l'intérieur de laquelle les orientations en matière de densité moyenne brute (incluant voirie et espaces publics) sont plafonnées à 20 logements à l'hectare. Dans ce secteur, s'y manifeste la volonté de créer un front bâti, d'y maintenir une mixité fonctionnelle, d'aménager des espaces publics, de créer des cheminements doux, de préserver la zone humide et le boisement accolé. Il est, en outre, souhaité que les futures constructions proposent une mixité de formes architecturales et de typologies de logements s'inspirant des styles vernaculaires locaux pour s'insérer de manière harmonieuse dans ce quartier qui offre des vues sur le grand paysage montagnard.

Le règlement d'urbanisme de la zone 1AU du projet de révision fixe les dispositions d'occupation et d'utilisation du sol suivantes : les constructions peuvent d'une part, s'implanter à l'alignement ou en observant un retrait de 6 m au plus, d'autre part, s'implanter sur les limites parcellaires ou sur l'une

seulement en respectant un retrait minimum de 3 m par rapport à l'autre limite ; les hauteurs sont comprises entre un minimum de 5 m au faîtage du mur pignon et un maximum de 9 m à l'égout du toit ; l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain ; un minimum de 35% de pleine terre est imposé ; les capacités de stationnement sont fixées à 2 places par logement avec une majoration de 1 place pour 4 logements dans les opérations groupées ; la dimension des places de stationnement perpendiculaires est de 12,5m<sup>2</sup> (5 m x 2,50 m) majorée d'une surface de dégagement de 13,75 m<sup>2</sup> (5,5 m x 2,5 m), ces prescriptions sont assorties d'une obligation de créer du parking à vélos sous la forme d'un local ou d'un abri couvert lorsque le programme dépasse 500 m<sup>2</sup> de surface habitable.

L'application de ces différentes règles sur le terrain de 0,31 hectare disponible pour accueillir du logement est présenté dans le tableau qui suit. Pour le calcul des densités, les hypothèses retenues sont de 65m<sup>2</sup> et 90m<sup>2</sup> de surface moyenne de logements. Il convient de rappeler que l'enquête « logement » publiée par l'INSEE pour l'année 2019 concernant le territoire d'ITXASSOU, a révélé que l'ensemble des résidences principales disposent en moyenne de 4,5 pièces, dont 5 pièces pour les maisons et 3,2 pièces pour les appartements. En outre, sur l'ensemble du territoire national, les surfaces moyennes ressortent à hauteur de 90,90 m<sup>2</sup> par logement ou 112,2 m<sup>2</sup> par logement pour les habitations individuelles ou 63 m<sup>2</sup> pour les logements collectifs.

	surface du terrain d'assiette (m <sup>2</sup> )	coefficient d'emprise au sol 40% (m <sup>2</sup> )	coefficient de pleine terre 35% (m <sup>2</sup> )	disponible pour le stationnement aérien (m <sup>2</sup> )	surface maximale potentielle de plancher (m <sup>2</sup> )	nombre de logements (65m <sup>2</sup> /lgt) (unité)	nombre de logements 90m <sup>2</sup> /lgt (unité)
	(Col. 1)	(Col. 2)	(Col. 3)	(Col. 1 – Col. 2 – Col. 3)			
types de surface	3100	1240	1085	775			
2,5 niveaux maximum					3100	48	34
nombre de logement à l'hectare						154	111
nombre de places aériennes possibles (perpendiculaires)				30			
2 niveaux maximum					2480	38	28
nombre de logement à l'hectare						123	89
nombre de places aériennes possibles (perpendiculaires)				30			
1,5 niveau maximum					1860	29	21
nombre de logement à l'hectare						92	67
nombre de places aériennes possibles (perpendiculaires)				30			

Le résultat est le suivant :

- La fourchette de densité est de 67 logements à l'hectare à 154 logements à l'hectare selon la hauteur des constructions envisagées et les deux tailles moyennes de logements ;
- En ne retenant que les résultats obtenus sur la base de construction d'un niveau avec un demi comble le foncier serait capable d'accueillir 21 logements de 90 m<sup>2</sup> chacun ce qui correspond à 67 logements à l'hectare, soit plus de trois fois l'objectif de densité affiché par

L

le projet de révision. Les capacités de stationnement pour cette densité occuperaient une surface de 53 places soit 1391 m<sup>2</sup>, ce qui commanderait de les répartir entre places enterrées et places aériennes. Il est admissible d'en conclure que le potentiel urbanistique de ce secteur de 0,31 hectare est peu utilisé. Le coefficient d'occupation du sol (concept ancien abrogé par la loi ALUR mais qui reste néanmoins un bon indicateur de densité) qui résultera de la densité programmée par le projet de PLU, sur la base d'une surface moyenne de logement de 90 m<sup>2</sup> sur un niveau et demi de plancher, pour rester proche du style architectural labourdin, ressort à hauteur de 0,26 (6 lgt x 90 m<sup>2</sup> x 1,5 niveau = 810 m<sup>2</sup> / 3100 m<sup>2</sup> = 0,26). Il s'agit d'une densité faible.

- Le programme en sursis présenté par la société Ordokia comportant 31 logements aurait une densité de 100 logements à l'hectare sur le périmètre de la Phase 2 de 0,31 hectares. Il correspondrait au premier cas de figure présenté dans le tableau, celui de constructions collective de deux niveaux comportant des grands logements de 90 m<sup>2</sup> de surface habitable. Il va sans dire que cette densité est excessive car elle conduirait à l'inscription dans le paysage d'une forme urbaine en rupture avec l'existant difficile à intégrer avec harmonie dans le secteur et dépassant les objectifs de paysage urbain fixé par le projet d'aménagement et de développement durable ; le coefficient d'occupation du sol serait de 1,35 sur les mêmes bases de calcul que supra ou de 0,98 sur la base d'une surface habitable de 65 m<sup>2</sup> par logement.

Fort de ce constat, le commissaire enquêteur, à l'instar du préfet des Pyrénées-Atlantiques qui s'est exprimé dans son avis daté d'octobre 2022, pense que dans un souci d'optimisation du tissu urbain existant, une densité plus soutenue que 18 à 20 logements à l'hectare est envisageable en accord avec les formes urbaines existantes ou souhaitées.

Sans compromettre l'économie générale du projet de révision du PLU, le commissaire enquêteur estime qu'il est pertinent d'augmenter la densité du secteur Ordokia à hauteur de 25 à 29 logements à l'hectare ce qui, sur la base des même hypothèses de calcul porterait le coefficient d'occupation du sol potentiel à 0,39 et le nombre de logements sur ce secteur à 9 soit une majoration 50% du nombre de logements programmable sur le secteur.

#### **2.4. Le projet de centralité est contesté à travers une convergence de critiques portant sur la zone dédiée à l'ouverture à l'urbanisation et ses orientations d'aménagement et de programmation du quartier « La Place-Iribarnia » tant sur le volet relatif à l'organisation spatiale que sur celui consacré aux mobilités et à la centralité**

Le commissaire enquêteur est tenté de qualifier cette critique de « politique » au sens noble du terme, car elle s'affirme comme une confrontation de réflexions individuelles ou collectives avec le projet municipal émanant d'élus minoritaires. Il convient de préciser que le rôle du commissaire enquêteur n'est pas de questionner le projet politique conduit par la municipalité. Ce débat a eu lieu lors de la consultation électorale de mars 2020 qui a installé aux commandes de la commune une majorité d'alternance. Cependant, le commissaire enquêteur ne peut négliger les arguments avancés par les détracteurs du projet lorsque ceux-là conduisent à porter le regard sur les conséquences urbanistiques, environnementales et sociales du projet pour le territoire et sa population. Le regard critique du commissaire enquêteur s'inscrit dans une approche équilibrée consistant à établir le bilan

des avantages et inconvénients du projet municipal tel que formulé par les élus pour rechercher si les atteintes à l'environnement et aux intérêts privés ne sont pas excessifs au regard des avantages collectifs qu'entraîne l'accomplissement du projet de révision. Cette analyse de type « bilan » ne peut remettre en cause le choix de centralité décidé par la municipalité mais autorise de le livrer à un questionnement quant à ses impacts.

Plusieurs arguments sont exprimés par le public :

#### **2.4.1. La méthode d'élaboration**

Elle a fait l'objet de quelques critiques. Il aurait été souhaité que la commune communique davantage sur le projet ou que les services municipaux, le maire, les adjoints, rencontrent les propriétaires impactés par les mesures prévues suffisamment en amont pour permettre d'anticiper les réactions individuelles et mieux armer les personnes concernées lors du dialogue avec les élus durant les périodes de médiatisation au sein de la commission d'urbanisme ou au moment de la présentation en réunion publique.

Le commissaire enquêteur s'est fait communiquer les bulletins municipaux publiés durant la période d'élaboration du projet de révision du PLU. Le bilan de la concertation, joint au dossier de révision, relate sommairement ces publications. Elles se déclinent de la manière suivante :

- Le bulletin n°2 de mai 2021 publie un article (Cf. p.11 et 12) intitulé : « Où en est-on sur le PLU ? » comportant les sous-titres : « L'événement majeur des dernières semaines, la réunion publique d'Atharri », « Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définit les orientations d'aménagement n'est-ce-pas ? », « La notion de centralité revient beaucoup dans le document du PADD ? », « Cette notion de centralité ne concerne-t-elle pas exclusivement les habitants des quartiers de La Place à Ordokia ? », « Le cadre réglementaire qui régit l'urbanisme dans nos communes a beaucoup évolué ? », « Il se dit que les jeunes du village ne pourront plus construire à Itsasu », « Comment interférer sur le foncier et permettre à tout un chacun de louer ou d'accéder à la propriété ? » ;
- Le bulletin n°3 d'octobre 2021 publie un article (Cf. p. 19) intitulé « PLU : la procédure entre dans une démarche plus « technique » en vue de son arrêt » et comporte les sous-titres suivants : « le zonage », « le règlement ». L'article annonce que la commission municipale de l'urbanisme se mobilise quasi hebdomadairement pour travailler à la traduction du PADD... ;
- Le bulletin n°4 de janvier 2022 publie un article intitulé : PLU : aménager pour faire village et vision nouvelle de l'habitat» (Cf. p. 9 et 10) comportant les sous-titres suivants : « Où construire ? », « Comment habiter ? », « La fin d'un modèle ». Cet article expose les objectifs stratégiques du futur document d'urbanisme et mentionne qu'il s'agit de retrouver une dynamique de vie sociale et un cœur de village bien identifiable, que cela impose de pair des



choix d'aménagement pour regagner en densité d'habitants permanents et améliorer les mobilités... tout en précisant que la révision du PLU est aussi l'occasion pour les élus de réfléchir sur les modes d'habiter.

- Le bulletin n°5 d'avril 2022 publie un article intitulé « Réduction importante des surfaces urbanisables ; rouler, pédaler, marcher, partager les usages de la rue et de la route ; l'organisation de la circulation ; la mobilité douce ; la synthèse du projet de PLU ». Dans cet article, il est annoncé que le zonage du territoire est passé au filtre des lois « montagne » et « Climat et résilience » et annonce qu'une suppression de 32 hectares de surfaces urbanisables est opérée à la faveur de l'agriculture et des espaces naturels. La carte du zonage est publiée de sorte que chaque itsasuar a pu prendre la mesure des options proposées. Les principes retenus en matière de mobilité douce sont exposés notamment le projet de mettre en sens unique la rue Karrika Nagusia afin d'apaiser la circulation automobile du centre bourg historique et de permettre une déambulation sécurisée.
- Le bulletin n°6 de juillet 2022 publie un article intitulé « Le PLU vient d'être arrêté par la CAPB ; viendra le temps de l'enquête publique dans quelques mois ; explorer de nouvelles alternatives » (Cf. p. 12 à 14). Cet article rappelle les étapes franchies, annonce la suite du calendrier de la procédure, notamment l'étape de l'enquête publique et celle des éventuelles modifications issues de l'enquête puis de l'approbation définitive de la révision. L'article fait le point sur les problématiques de maîtrise foncière pour contrecarrer les comportements du marché immobilier et en maîtriser les effets sur les prix fonciers.
- Enfin, le bulletin n°7 d'octobre 2022 qui publie un article intitulé « Bientôt le temps de l'enquête publique » (Cf. p. 6) dans lequel est annoncé le calendrier propre à l'enquête publique afin de mobiliser la population sur ce moment particulier d'expression.

Les bulletins municipaux mentionnés ci-dessus ont successivement apporté à la population la connaissance des enjeux essentiels. Ces publications sont déposées dans les boîtes aux lettres des itsasuar. Il n'est pas douteux que l'information a été donnée continuellement sur les enjeux majeurs du projet, que le projet a été lui-même présenté de manière didactique. Dès lors, les critiques formulées concernent plutôt la personnalisation des échanges préalables avec la municipalité sous la forme d'un dialogue bilatéral. Le commissaire enquêteur prend acte de cet état de fait dans la limite des observations qui en ont rendu compte.

#### **2.4.2. *La consommation de grandes terres agricoles***

Résultant de la création de la zone à urbaniser, elle a donné lieu à des commentaires négatifs soit des propriétaires exploitant agricoles soit d'autres personnes non agricultrices au motif que les terrains concernés sont des entités agricoles qui seront

amputées et dont les délaissés maintenus en zone agricole devenus petits et enclavés ne seront plus exploitables.

La circulaire du Premier ministre n°6323-SG du 7 janvier 2022 publiée à la suite de la publication de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite « Loi climat et résilience » est relative à la mise en œuvre opérationnelle de la loi. Elle donne des éclairages opportuns. En effet, son paragraphe 4 énonce que la mise en œuvre effective de réduction de l'artificialisation des sols nécessite de mener une politique ambitieuse d'aménagement durable du territoire et que cela passe, notamment et de manière générale, par une optimisation de la densité urbaine existante ou projetée tout en préservant la qualité de vie de nos citoyens, laquelle passe par la qualité des logements et des espaces publics. Une note blanche relative à la lutte contre l'artificialisation des sols complète la circulaire. Celle-ci énonce que les enjeux de sobriété dans la consommation d'espace doivent se concilier avec une politique ambitieuse de relance de la construction. Il convient, en outre, de citer l'instruction ministérielle du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'Etat en faveur d'une gestion économe de l'espace publiée à la suite de la publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Cette instruction enjoint les services déconcentrés de l'Etat à « *agir pour faciliter des projets de développement équilibrés, sobres en consommation d'espace qui veillent à un meilleur usage des terres... La gestion économe de l'espace doit s'envisager comme un objectif de convergence et de cohérence de nos politiques en matière d'énergie, de climat, d'écologie, d'urbanisme, de cohésion et **d'agriculture** et non comme une politique sectorielle supplémentaire. Il est essentiel de promouvoir des projets urbains qui délaissent une logique d'offre foncière au profit d'une vision politique et d'un **projet de territoire raisonné**... Ceci suppose dans un premier temps, d'infléchir la consommation, puis de la stopper par un **usage sobre de l'espace** et par des actions de type compensatoire... que les projets de développement des territoires intègrent le principe de lutte contre la consommation de l'espace* ».

La loi « Climat et résilience » conforte ces principes. Elle s'insère dans le code de l'urbanisme aux articles L. 101-2 et L. 101-2-1 sous cette forme :

- L. 101-2 : dans le respect des objectifs du développement durable, **l'action des collectivités publiques** vise à atteindre les objectifs suivants : ...la lutte contre l'artificialisation des sols avec un objectif d'absence d'artificialisation à terme ;
- L. 102-2-1 (article créé par la loi précitée) : l'atteinte des objectifs (mentionnés ci-dessus) résulte de l'équilibre entre la **maîtrise de l'étalement urbain** ...**l'optimisation de la densité** des espaces urbanisés, la qualité urbaine, la **protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers**.

Les conséquences de l'étalement urbain sont commentés dans une publication de vulgarisation publiée par le Gouvernement (Source : biodiversite.gouv.fr). Ce document rappelle que « *l'artificialisation des sols aggrave les risques*

*naturels...diminue la production des terres agricoles donc réduit notre autonomie alimentaire, éloigne les habitants de leurs lieux de travail, car il augmente les distances, entraîne des coûts supplémentaires d'investissement et d'entretien des infrastructures et réseaux ».*

Dans le texte éditorial qui présente le « Guide pratique pour limiter l'artificialisation des sols » (Source : Ministère de la transition écologique), la directrice générale de l'aménagement, du logement et de la nature affirme que « ...la sobriété foncière doit devenir **le nouveau paradigme de l'urbanisme et de l'aménagement** ».

Le projet de révision du plan local d'urbanisme répond de manière correcte au principe de sobriété foncière. Il procède à l'incorporation de 32 hectares dans les zones naturelles et agricoles pris sur les zones constructibles du plan local d'urbanisme en vigueur. Il satisfait ainsi aux obligations de la loi. Cependant, l'approche fine opérée sur le secteur La Place-Iribarnia, à la suite des nombreuses observations du public, montre que la définition de la zone 1AU du secteur est perfectible dans le but de mieux rendre compte de l'application du principe de sobriété foncière (Cf. infra).

### **2.4.3. La structure viaire, la mobilité, la nouvelle centralité**

La structure viaire, la mobilité, le plan de circulation, bref la représentation de la voirie du futur quartier et de son mode de fonctionnement n'a pas convaincu et a été ressenti comme une forte atteinte à l'environnement urbain et aussi paysager, dans une moindre mesure, tout en étant jugée inopportune car non justifiée au regard de la réalité vécue. La mise en sens unique du quartier a suscité la formulation d'une pétition ayant réuni plus de quatre cents signatures.

Les observations qui se sont exprimées au cours de l'enquête soulignent les effets négatifs sur le cadre de vie du quartier Irigoitia des deux déviations programmées du flux de circulation à l'entrée du bourg-centre en venant d'ESPELETTE : soit par le nord en empruntant la voirie de desserte du grand lotissement Irigoitia, soit par le sud en traversant des prairies jusqu'au parking Ateka. Cette critique porte précisément sur les emplacements réservés n°s 01 et 04 inscrits pour permettre les raccords de voirie nécessaires. L'absence de données chiffrées ne permet pas de caractériser le trafic quant à son importance ou sa saisonnalité. Ce défaut de connaissances affaiblit l'option urbanistique portée par le projet de révision. Il est probable que ce défaut ait généré une certaine pression de l'opinion publique pour rejeter le futur plan de circulation et les orientations d'aménagement et de programmation concernant la mobilité dans le centre-bourg historique.

L'autre motif de la critique s'est focalisé sur l'objectif de centralité en exprimant un certain scepticisme sur sa pertinence au motif que le véritable centre historique de la commune se situe dans le quartier de l'église, ou que la volonté de revitaliser le centre-bourg relèverait d'une certaine « utopie » eu égard à l'attractivité du pôle commercial « Ordokia » situé à l'entrée de la commune.

La commune et la communauté d'agglomération du Pays basque répondent à ces critiques par un plaidoyer sur le projet d'aménagement et de développement durable dont la définition s'est appuyée sur le diagnostic territorial avec le concours d'une partie de la population ayant déambulé dans la zone centrale pour livrer son ressenti et enrichir le diagnostic d'une expérience vécue. La commune et la communauté d'agglomération du Pays basque confirment que la révision du plan local d'urbanisme porte l'objectif essentiel de retrouver une vraie centralité marquant l'identité du village pour devenir l'axe de la vie sociale, support du développement de l'habitat au plus près de Gaineko Plaza. Cette centralité est d'autant plus justifiée qu'elle accompagne le mouvement de repli de l'espace constructible défini par le plan local d'urbanisme en vigueur, au profit des espaces naturels, agricoles et forestiers sous l'influence de la loi « montagne » et de la loi « climat et résilience ». La communauté d'agglomération du Pays basque signale que les seules capacités d'extension urbaine susceptibles d'accueillir le développement de l'offre de logements sont, soit le potentiel que constituent les « dents creuses » (Cf. rapport de présentation), soit l'espace agricole du secteur « La Place » désigné comme tel depuis plusieurs années, notamment par le plan local d'urbanisme actuellement en vigueur.

Le commissaire enquêteur adopte ce point de vue et fait siens les commentaires produits par la communauté d'agglomération du Pays basque et la commune quant aux capacités du territoire communal, fortement contraint, à dégager les quelques réserves foncières aptes à supporter le développement communal pour les dix prochaines années. Cependant, les choix urbanistiques retenus à l'occasion de la révision, semblent se placer sous l'influence des tissus constitués par les processus urbanistiques déployés au cours du temps, mis en évidence dans le rapport de présentation : la consommation d'espace par des lotissements répartissant de grandes parcelles sur lesquelles sont bâties de grandes maisons. Ce tissu est caractéristique de la partie nord de la commune. Il semblerait insuffler sa logique de cohérence et d'harmonie aux choix contemporains en matière de tissu urbain et de cadre de vie

Le commissaire enquêteur pense que s'agissant du secteur La Place-Iribarnia, cette appropriation locale du tissu urbain constitué a sans doute joué un rôle dans la formation de l'image du futur centre-bourg au point d'écartier une solution plus compacte qui, pourtant, s'avère davantage garante de cohérence dans la prise en compte du faisceau d'objectifs assigné au centre-bourg par le projet d'aménagement et de développement durable.

Eu égard aux observations déposées lors de l'enquête et pour atténuer les impacts négatifs relevés, l'idée émerge d'un projet alternatif qui serait davantage économe de terrains agricoles, créateur d'une nouvelle urbanisation greffée sur le tissu historique de manière plus imbriquée en reproduisant la compacité de celui-ci, apte à concentrer un potentiel d'offre de logements conforme à l'objectif recherché, desservi par un réseau de voies trois fois moins important, traducteur d'une approche sécurisée des mobilités sans mise en jeu concurrentielle des quartiers périphériques.

La compacité serait, en effet, la « clé de voûte » de cette solution alternative. Sur le critère des surfaces de plancher, le relevé des densités bâties caractérisant les parcelles situées le long de l'alignement nord de la rue Karrika Nagusia apporte un éclairage supplémentaire. L'analyse sommaire présentée ci-dessous en dresse le

constat :

Etude sommaire des densités d'occupation rue Karrika Nagusia côté pair							
Section AB	tènement N°	surface du terrain (m <sup>2</sup> )	emprise au sol des bâtiments (m <sup>2</sup> )	hauteur des bâtiments	surface de plancher (m <sup>2</sup> )	densité d'occupation	densité d'occupation moyenne
sont prises en compte les seules parcelles situées à l'alignement	157	1364	396	R+1	792	0,58	0,87
	156	548	143	R+1+½C	358	0,65	
	154	494	168	R+1+½C	420	0,85	
	153	800	481	R+1+½C	1203	1,50	
	150+149	287	139	R+1+C	417	1,45	
	147	396	153	R+1	306	0,77	
	140	310	122	R+1	244	0,79	
	139	311	153	R+1	306	0,98	
	134	492	217	R+1+½C	543	1,10	
	133	1299	59	R (garages)	59	0,05	
	130	819	433	R+1 ; R+1+½C	974	1,19	
	127	869	170	R+1+½C	425	0,49	
sont prises en compte les parcelles situées à l'alignement et leurs fonds y attachés le cas échéant	157	1364	396	R+1	792	0,58	0,61
	156	548	143	R+1+½C	358	0,65	
	154+155	654	168	R+1+½C	420	0,64	
	153+152	1180	481	R+1+½C	1203	1,02	
	150+149	287	139	R+1+C	417	1,45	
	147+146	1031	153	R+1	306	0,30	
	140+141	926	122	R+1	244	0,26	
	139+138	993	153	R+1	306	0,31	
	134+135	1288	217	R+1+½C	543	0,42	
	133	1299	59	R (garages)	59	0,05	
	130	819	433	R+1 ; R+1+½C	974	1,19	
	127+128	1052	170	R+1+½C	425	0,40	

Les coefficients d'occupation du sol moyens, calculés au moyen des surfaces de plancher, ressortent à hauteur de 0,87 ou 0,61 si l'on prend en compte les parcelles situées en fond de tènement. Les constructions de ce tissu historique sont implantées à l'alignement en ordre discontinu selon une occupation parcellaire caractérisée par une forte emprise, laissant peu d'espaces libres et formant des intervalles étroits, donnant à l'ensemble une impression de forte compacité. La duplication de ce tissu urbain d'une épaisseur moyenne de 35 mètres sur l'ensemble du linéaire considéré, permet d'imaginer deux zones d'implantation de 35 mètres chacune séparées par une emprise de voirie nouvelle de 7 mètres de large, soit au total une épaisseur d'urbanisation de 112 mètres (35m+35m+7m+35m). Une ligne parallèle à l'alignement nord de la rue Karrika Nagusia située à 112 m de celle-ci constitue la limite nord incorporant, au-dessous, les portions réduites de terres agricoles à classer en zone 1AU et au-dessus de la ligne les portions de terres agricoles à inclure dans la zone A. Cette organisation spatiale crée ainsi deux zones d'implantation de 6650 m<sup>2</sup> chacune environ (35 m x 190 m) dotées l'une et l'autre d'un potentiel urbanistique conséquent montré par les deux tableaux ci-dessous. Les données obtenues résultent de formes urbaines capables de s'insérer dans les volumes enveloppes résultant du règlement d'urbanisme propre à la zone 1 AU et UA. Le fait que le périmètre concerné soit positionné à cheval sur les deux zones ne constitue pas une difficulté en matière d'application du droit des sols et de conception architecturale ; ce cas de figure se rencontre fréquemment. Cette observation est corroborée, dans le cas d'espèce, par la teneur des règles d'implantation et de hauteur de ces deux zones qui sont quasiment identiques à savoir : possibilité de s'implanter à l'alignement ou en retrait (retrait libre en zone UA ou de 6 m minimum en zone 1 AU) ; possibilité de s'implanter sur les limites parcellaires ou en respectant un retrait de 3 m minimum ;

L

hauteurs des constructions comprises entre un minimum de 5 m et un maximum de 9 m ; emprise au sol non réglementée en zone UA, limitée à 40% en zone 1 AU ; coefficient de pleine terre de 35% dans les deux zones ; obligations sensiblement identiques en matière de places de stationnement : 1 place par logement en zone UA, 2 places par logement en zone 1AU ; majoration de 1 place pour 4 logements dans le cas de constructions groupées ; même dimensionnement des places et de dégagement dans les deux zones.

Zone 1 AU	surface du terrain d'assiette (m <sup>2</sup> )	coefficient d'emprise au sol 40% (m <sup>2</sup> )	coefficient de pleine terre 35% (m <sup>2</sup> )	disponible pour le stationnement aérien (m <sup>2</sup> )	surface maximale potentielle de plancher (m <sup>2</sup> )	nombre de logements (65m <sup>2</sup> /lgt) (unité)	nombre de logements 90m <sup>2</sup> /lgt (unité)
	(Col. 1)	(Col. 2)	(Col. 3)	(Col. 1 – Col. 2 – Col. 3)			
types de surface	6 650	2 660	2 328	1 663			
2,5 niveaux maximum					6 650	102	74
nombre de logement à l'hectare						154	111
nombre de places aériennes possibles (perpendiculaires)				63			
2 niveaux maximum					5 320	82	59
nombre de logement à l'hectare						123	89
nombre de places aériennes possibles (perpendiculaires)				63			
1,5 niveau maximum					3 990	61	44
nombre de logement à l'hectare						92	67
nombre de places aériennes possibles (perpendiculaires)				63			

Zone UA	surface du terrain d'assiette (m <sup>2</sup> )	coefficient d'emprise au sol (pas de règle donc 65%)	coefficient de pleine terre 35% (m <sup>2</sup> )	disponible pour le stationnement aérien (m <sup>2</sup> )	surface maximale potentielle de plancher (m <sup>2</sup> )	nombre de logements (65m <sup>2</sup> /lgt) (unité)	nombre de logements 90m <sup>2</sup> /lgt (unité)
	(Col. 1)	(Col. 2)	(Col. 3)	(Col. 1 – Col. 2 – Col. 3)			
types de surface	6650	4323	2328	0			
2,5 niveaux maximum					10 806	166	120
nombre de logement à l'hectare						250	181
nombre de places aériennes possibles (perpendiculaires)				0			
2 niveaux maximum					8 645	133	96
nombre de logement à l'hectare						200	144
nombre de places aériennes possibles (perpendiculaires)				0			
1,5 niveau maximum					6 484	100	72
nombre de logement à l'hectare						150	108
nombre de places aériennes possibles (perpendiculaires)				0			

Ces tableaux montrent que les capacités des deux zones d'implantation sont importantes : de 67 logements à l'hectare dans le cas de logements de 90 m<sup>2</sup> de surface habitable à 250 logements à l'hectare dans le cas de logement plus petits de

65 m<sup>2</sup> de surface en moyenne.

Ainsi, serait-il possible d'accueillir sur les deux zones d'implantation, sous réserve de l'organisation spatiale quant à l'affectation des places de stationnement et leur répartition entre emplacements souterrains et aires aériennes dans les surfaces capables qui résulteraient de la trame parcellaire, un potentiel minimum de 116 logements (44 + 72) et maximum de 268 logements (102 + 166). Il est évident que la conclusion à tirer de cette analyse sommaire de la capacité des volumes enveloppes n'a pas pour but d'inciter à la réalisation d'une quantité aussi importante de logements au centre-bourg, car une telle masse de logements porterait manifestement atteinte à l'économie générale du projet de révision du PLU. Cependant, elle met en évidence l'écart qui existe entre l'objectif de densité affiché de 22 logements à l'hectare et le potentiel urbanistique du secteur s'il était aménagé pour servir un objectif de plus forte compacité.

Ces capacités pourraient se concrétiser dans le schéma suivant qui présente le zonage issu de cette proposition alternative délimité sur le fond cadastral (Source : cadastre.gouv.fr). Il en résulterait une diminution de 1,7 hectares de consommation de terres agricoles illustrant une meilleure application du principe de sobriété foncière pour le nouveau quartier du centre-bourg.



De part et d'autre de la nouvelle voie de desserte les constructions s'implantent à l'alignement en ordre discontinu à faible intervalle sous la forme de maisons de villes individuelles et de constructions abritant des logements collectifs. Les compacités intrinsèques des formes bâties peuvent varier de manière à proposer une large typologie de logements s'adressant à un public lui-même varié en fonction des modes

de financement programmés.

Comme l'ont montré les deux tableaux précédents, la densité (mesurée sur le critère de la surface de plancher, rappelons-le) programmée par les orientations d'aménagement et de programmation du périmètre « La Place -Iribarnia » ne traduit pas une grande compacité mais plutôt celle d'un tissu urbain lâche dont la pertinence par rapport au lieu est perfectible en raison de la fonction de centralité assignée au centre-bourg. Le commissaire enquêteur rejoint, sur ce point l'avis de l'Etat quant à l'objectif d'optimisation du tissu urbain existant qui doit se concrétiser par une densification plus soutenue et qui, comme l'expriment les textes rappelés supra s'appliquent également aux tissus projetés.

Dans cette version alternative, le linéaire de voirie serait limité à une desserte dorsale (« Karrika-bis ») se terminant en impasse à l'ouest et se raccordant au carrefour Balaki à l'est de manière à irriguer l'espace libre constructible situé immédiatement au nord du trinquet Balaki. Des percées pour les cheminements piétonniers et les véhicules non motorisés positionnés perpendiculairement à l'axe de la rue Karrika Nagusia relie le nouveau quartier à la rue historique laquelle bénéficie d'une option de valorisation de son potentiel commercial. Enfin, selon les besoins de délestage de la circulation générale transitant par le centre-bourg qui découleront de l'étude de trafic mentionnée supra, il pourrait être possible, dans un second temps, de raccorder la raquette de retournement au carrefour situé au droit de la rue de l'aérodrome, reprenant l'option prévue au projet de révision traduite par l'inscription de l'emplacement réservé n°06. Cette option offrirait l'opportunité de créer au centre-bourg un grand giratoire par la mise en sens uniques contraires des rues Karrika Nagusia et « Karrika-bis » ainsi que la possibilité d'instituer sur la portion centrale de la rue Karrika Nagusia une zone de rencontre au sens de l'article R. 110-2 du code de la route. Il est rappelé que cette zone se définit comme « *section ou ensemble de voies en agglomération constituant une zone affectée à tous les usages. Les piétons sont autorisés sur la chaussée avec une priorité sur les véhicules. La vitesse y est limitée à 20km/heure. Toutes les chaussées sont à double sens pour les cyclistes, les cyclos légers, les engins personnels motorisés (trottinettes par exemple). Les entrées et les sorties de la zone sont annoncées par une signalisation et la zone est aménagée de manière cohérente avec la limitation de vitesse. La zone est délimitée par arrêté du maire (Cf. art. R. 411-3-1 du code de la route)* ».

En attendant les conclusions d'une étude de trafic et sa prise en compte dans la réflexion à conduire au niveau infracommunautaire dans le cadre du futur plan local d'urbanisme intercommunal, le commissaire enquêteur estime qu'il est sage de surseoir à l'inscription de l'emplacement réservé pour réaliser le raccord de l'itinéraire de déviation au réseau secondaire desservant le grand lotissement Irigoitia. En conséquence, et à ce stade, la suppression de l'emplacement réservé n° 04 s'avère opportun pour répondre aux inquiétudes qui se sont manifestées durant l'enquête.

L'emplacement réservé n°01, quelque peu contesté, est prévu pour assurer à la fois la fonction de délestage par le sud et la desserte du parking Ateka sans transiter par le centre-bourg en venant d'ESPELETTE. Le commissaire enquêteur estime que le bénéfice à attendre de sa fonction de desserte du parking et du futur équipement public pour lequel l'emplacement réservé n°02 est inscrit, l'emporte sur les



inconvenients découlant de l'atteinte à la propriété privée. En conséquence, le maintien des emplacements réservés n°s 01 et 02 s'impose.

L'inscription éventuelle du projet alternatif impliquerait de pratiquer d'une part, une nouvelle définition du périmètre du zonage incorporant les parcelles situées au centre-bourg et d'autre part, de procéder à la refonte des orientations d'aménagement et de programmation « La Place-Iribarnia » et « Mobilités ».

En tout état de cause, et indépendamment de cette réflexion sur une solution alternative légitimée par la réaction du public et présentée ici, le commissaire enquêteur estime que la mise en œuvre du projet de centralité porté par la révision du PLU, bénéficierait d'un effet de levier puissant s'il donnait lieu au montage d'une opération complexe incorporant une problématique de remembrement urbain, une redéfinition des limites parcellaires, un programme d'équipements publics cohérent, une politique d'acquisition foncière offensive rendue possible grâce à la création le 19 juin 2021 de la zone d'aménagement différée (ZAD) du Bourg, notamment pour réhabiliter les pieds d'immeubles en vue de les transformer en locaux commerciaux selon l'objectif de centralité affiché. Une telle opération complexe s'appuie opportunément sur des acteurs aux missions spécifiques : aménageur public ou privé (de type société d'économie mixte par exemple), établissement public foncier local, bureaux d'études d'ingénierie etc. L'opération peut alors donner lieu à la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) et à la mise en place d'une concession d'aménagement assortie d'une réflexion sur le degré de transfert du risque économique sur l'aménageur. Dans ce cas de figure, il serait avantageux d'incorporer dans le périmètre opérationnel la totalité des parcelles constitutives du tissu historique, des fonds de jardin et des portions des terres agricoles incluses dans la zone AU réduite. Il incorporerait également, le trinquet et ses abords. Ainsi l'éventuelle « zone d'aménagement concerté (ZAC) La Place-Iribarnia » serait susceptible d'apporter l'outil de gouvernance adapté à la mise en œuvre soutenue et pluriannuelle de la revitalisation du centre-bourg, pièce maîtresse du projet de vie sociale et urbaine porté par la révision du plan local d'urbanisme. Le périmètre de la ZAC évoquée est présenté ci-dessous :



Périmètre de la « zone d'aménagement concerté (ZAC) La Place-Iribarnia »

La maîtrise du montage opérationnel et la nécessité d'y apporter un soin particulier est mis en évidence par l'étude d'impact sommaire, présentée ci-après, sur la

réalisation de l'armature commerciale mise au service de la revitalisation du centre historique. Les tableaux infra montrent, par excès, qu'il faudrait y consacrer une décade voire deux décades à l'aune des seules capacités budgétaires de la commune telles qu'elles s'observent sur la période 2019 – 2020. Les hypothèses de calcul retenues sont les suivantes :

- Coût d'acquisition immobilière : 3019€/m<sup>2</sup> (Source : Le Figaro Immobilier , observations sur la commune d'ITXASSOU, janvier 2023) ;
- Coût d'aménagement d'un local commercial : 750€/m<sup>2</sup> toutes taxes comprises (Source : travaux.com)
- Surface d'un petit local commercial : 50m<sup>2</sup> en moyenne et d'un commerce de moyenne surface (type supérette) : 400 m<sup>2</sup> (Source : Guide DGE – CGET de juin 2020) ;
- En bordure des alignements pair et impair de la rue Karrika Nagusia, il existerait un potentiel de 19 constructions dont les rez-de-chaussée seraient transformables en locaux commerciaux ;

Estimation de l'effort d'investissement pour réaliser le potentiel de 19 locaux commerciaux sur les alignements pair et impair de la rue Karrika Nagusia

	nombre de locaux commerciaux potentiel (unité)	surface moyenne par local commercial (m <sup>2</sup> )	surfaces totales (m <sup>2</sup> )	prix acquisition majoré de 8% pour frais (3019€/m <sup>2</sup> )	coût aménagement (750€/m <sup>2</sup> )
	18	50	900	2 934 468 €	675 000 €
	1	400	400	1 304 208 €	300 000 €
<b>totaux</b>	<b>19</b>	<b>-</b>	<b>1300</b>	<b>4 238 676 €</b>	<b>975 000 €</b>
<b>coût total</b>					<b>5 213 676 €</b>

année	2019	2020	2021	2022	valeurs moyennes	observations
dépenses d'équipement votées au budget primitif	2 544 258 €	1 834 834 €	2 212 714 €	2 478 420 €	2 267 557 €	
dépenses d'équipement réalisées (compte administratif)	1 513 053 €	359 460 €	932 372 €	non publié	2 445 425 €	Hors 2020 année exceptionnelle (covid 19 + élections municipales)
taux d'exécution	59%	20%	42%	-	-	-

% de programmation annuelle de dépenses d'équipement pour le programme relatif aux locaux commerciaux	10%	12%	13%	14%	15%	20%
capacité nouvelles estimées en pourcentage des dépenses d'équipement réelles annuelles exécutées en moyenne	244 543 €	293 451 €	317 905 €	342 360 €	366 814 €	489 085 €
nombre d'années estimée pour réaliser les 19 locaux commerciaux	21	18	16	15	14	11

Ce tableau n'a d'autre ambition que d'évoquer, de manière implicite, les facteurs d'inertie qui caractérisent les opérations d'aménagement complexes : le cadrage des finances publiques (présenté dans le tableau ci-dessus), les montages des partenariats, les délais relatifs aux procédures d'acquisition, les délais administratifs de constitution des dossiers de subvention, les négociations à mener avec les propriétaires, la recherche d'une éventuelle déclaration d'utilité publique, la définition et le financement du programme des équipements publics, etc.

En conclusion de tout ce qui précède, rejoignant l'avis du préfet sur l'optimisation du

tissu urbain existant (Cf. supra), le commissaire enquêteur estime que la zone 1 AU du secteur « La Place-Iribarnia », les orientations d'aménagement et de programmation du périmètre, eu égard à l'étalement du tissu qui en résultera, sont inadaptées et ne répondent pas aux objectifs de sobriété foncière. Leurs effets sur le tissu existant comportent des impacts négatifs supérieurs aux avantages qui découlent de leur mise en œuvre.

En conséquence, s'agissant du secteur « La Place Iribarnia », le commissaire enquêteur est d'avis :

- de réduire d'au moins 1,5 hectares la surface de la zone 1 AU ramenant celle-ci à 1,38 hectares et de rendre à la zone agricole A les parcelles ou portions de parcelles sorties de la zone 1 AU ;
- de porter la fourchette de densité brute à 40 à 45 logements à l'hectare, ce qui aura pour conséquence de réduire l'étalement urbain et d'augmenter la compacité de futur tissu à réaliser sans compromettre l'objectif de maîtrise de la croissance démographique mentionné dans le projet d'aménagement et de développement durable ;
- de modifier en conséquence et en tant que de besoin, les orientations d'aménagement et de programmation concernant le secteur pour assurer leur cohérence avec la réduction d'emprise de la zone 1 AU ;
- de supprimer les emplacements réservés n°04 et 05, ce dernier devenant sans objet.

En outre, se référant au projet alternatif présenté ci-dessus, le commissaire enquêteur souhaite attirer l'attention de la communauté d'agglomération du Pays basque et de la commune d'ITXASSOU sur la qualité urbaine qui résulterait de l'intégration dans le périmètre opérationnel relatif à la mise en œuvre des objectifs de centralité du secteur « La Place-Iribarnia », des parcelles occupées, incorporées à la zone UA, située le long de la rue Karrika Nagusia. Au surplus, il n'est pas douteux que la réussite du projet « La Place-Iribarnia » commande de mener une réflexion sur les outils de l'urbanisme opérationnel à mobiliser pour conduire efficacement et durablement un projet complexe dont la mise en œuvre dépassera vraisemblablement l'horizon du PLU.

A l'issue de cette analyse, les conclusions du commissaire enquêteur justifient l'avis qui suit.



## SECTION B

### AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ITXASSOU

Le commissaire enquêteur,

Vu le code de l'urbanisme notamment les articles L. 101-2, L. 101-2-1 et L. 122-5-1 dans leur rédaction issue des apports de la loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne et de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu la circulaire du Premier ministre en date du 7 janvier 2022 relative à la mise en œuvre opérationnelle de la loi « Climat et résilience » en matière de lutte contre l'artificialisation des sols ;

Vu l'instruction du gouvernement du 8 octobre 2018 relative aux dispositions particulières à la montagne du code de l'urbanisme ;

Vu l'instruction du gouvernement du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'Etat en faveur d'une gestion économe de l'espace ;

Vu les guides méthodologiques relatifs à l'application de la notion de continuité et au principe de sobriété foncière ;

Vu la délibération de la communauté d'agglomération du Pays basque du 22 février 2020 annonçant l'élaboration du plan local d'urbanisme infracommunautaire dit « Est » et son calendrier d'élaboration dans lequel est inclus le territoire de la commune d'ITXASSOU ;

Vu la délibération de la communauté d'agglomération du Pays Basque du 9 juillet 2022 arrêtant le projet de révision et le dossier y annexé ;

Vu l'arrêté du président de la communauté d'agglomération du Pays basque du 17 novembre 2022 organisant l'enquête publique ;

Vu le dossier d'enquête publique sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune d'ITXASSOU ;

Vu l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale rendu le 28 octobre 2022 ;

Vu les avis des personnes publiques associées à l'élaboration du projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune d'ITXASSOU ;

Vu la réponse de la communauté d'agglomération du Pays basque aux observations des personnes publiques associées ;

Vu les observations du public recueillies durant l'enquête publique ;

Vu la réponse de la communauté d'agglomération du Pays basque aux observations recueillies durant l'enquête publique ;

Considérant que le projet de révision reflète une application correcte du principe de continuité mais que le cadre interprétatif du concept autorise qu'il soit procédé à quelques adaptations au regard de certaines situations particulières dès lors que leur prise en compte ne remet pas en cause la bonne application du principe en lui-même ;

Considérant que les demandes de suppression d'espaces boisés classés ou de classement de certaines parcelles ou tènements fonciers de la zone naturelle N vers la zone agricole A du document graphique du projet de révision ne contredit pas l'objectif de protection des espaces naturels agricoles et forestiers inscrit dans les dispositions législatives et réglementaires applicables et porté par le projet de révision du plan local d'urbanisme d'ITXASSOU ;

Considérant d'une part, que le principe de sobriété foncière revêt une importance capitale abondamment publiée dans la doctrine ou au cours des débats qui se sont exprimés, notamment lors du vote de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et de la loi du 22 août 2021 dite « climat et résilience » et d'autre part, qu'en dépit du fait que le projet de révision du plan local d'urbanisme d'ITXASSOU respecte l'objectif de modération de la consommation foncière notamment agricole à moyen terme mais qu'il prévoit une ouverture à l'urbanisation dans le secteur « La Place-Iribarnia » trop consommatrice de terrains à valeur agronomique et que dès lors il convient d'en réduire l'impact négatif sur la ressource agricole ;

Considérant que les orientations d'aménagement et de programmation du périmètre « La place-Iribarnia » conduisent à l'étalement urbain et favorisent une programmation excessive des coûts d'investissement et de fonctionnement de génie civil qu'ainsi il s'avère nécessaire de réduire l'impact de ces orientations en diminuant la consommation de terres agricoles, en augmentant la densité en matière d'habitat au moyen de l'inscription d'orientations et de programmation centrées sur la recherche d'une compacité plus affirmée au centre-bourg en vue d'accroître l'efficacité de leurs effets mis au service de l'objectif de centralité ;

Considérant que l'absence de données chiffrées du trafic routier supporté par la route départementale n° 249 résultant d'une observation sur l'année commande qu'il soit procédé à une approche prudente et sage des options de circulation et de mobilité dans le centre bourg en raison de leurs impacts sur le cadre de vie et le fonctionnement urbain, qu'ainsi il y a lieu de surseoir aux servitudes d'urbanisme inscrites en emplacement réservés au profit d'une étude des flux de circulation complète à l'échelle infracommunautaire qu'il y aura lieu de conduire dans le cadre des réflexions préalables à la rédaction du plan local d'urbanisme infracommunautaire « Labourd Est » annoncé par la délibération de la communauté d'agglomération du Pays basque du 22 février 2020 ;

Considérant qu'il est opportun de majorer l'objectif de densité pour le secteur Ordokia dans une proportion qui reste compatible avec la vocation du quartier, l'évolution récente du tissu urbain et la desserte en réseaux des constructions, que cette majoration de densité, en raison de la petite taille de l'emprise foncière concernée, n'est pas de nature à compromettre le projet d'aménagement et de développement durable visant d'une part, à maîtriser la croissance démographique et d'autre part, à privilégier la localisation de la nouvelle offre de logements sur le centre bourg par l'apport de population nouvelle et la volonté de conforter la trame commerciale en bordure de la rue Karrika Nagusia,

Emet un **avis favorable** au projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune d'ITXASSOU **sous réserve** :

- A. que les parcelles ou portions de parcelles suivantes soient incluses dans la zone A agricole (section cadastrale suivie du numéro de la parcelle) : C390, C582, C583, C584, C585, C586, C587, C588, C589, C590, C591, C592, AE110, B347, B895, B897, B143, B145, B146, B147, B157, B158 ;
- B. que les parcelles ou portions de parcelles ou tènements fonciers suivants soient inclus dans les zones U, 1AU et tous secteurs de ces zones (section cadastrale suivie du numéro de la parcelle) selon les modalités et dans les limites suivantes :
  - I. sur les parcelles E1124 et E1125 étendre la zone UC sans aller jusqu'à la limite de parcelle pour des raison de pente ;
  - II. à condition de ne pas compromettre la bande de zone N inconstructible le long de la route départementale n°918 en raison des nuisances de bruit, pollution, de préservation des boisements et pour une bonne gestion des eaux pluviales :
    - i. incorporer la parcelle AC108 dans la zone UB ;
    - ii. accroître à la zone UB l'incorporation de la parcelle AC257 en la desservant exclusivement par le nord ;
    - iii. augmenter la surface de la parcelle A117 à incorporer dans la zone UB ;
    - iv. classer la parcelle AC258 en zone UB avec un accès nord ;
  - III. supprimer la légende « jardin privatif à préserver » et autoriser de nouveaux logements sur la totalité de la parcelle A145 classée en zone 1AU ;
  - IV. incorporer à la zone UCa les parcelles construites AC228 et A3536 classées par erreur en zone A ;
  - V. classer les parcelles E585 et E399 en zone UCa ;
  - VI. inclure une partie plus importante de la parcelle E1227 en zone UC afin de permettre un accès à la zone constructible jusqu'à la limite de la zone inondable délimitée par le plan de prévention des risques d'inondation ;
  - VII. classer en zone UC les parcelles AC79, E1159, E432 et E433 en raison de

l'absence de contrainte particulière et la partie de la parcelle E665 couverte d'une pelouse non boisée

- C. que les constructions implantées sur les parcelles suivantes bénéficient d'une possibilité de changer de destination à la suite d'une analyse multicritères à réaliser sur chacun des bâtiments concernés (section cadastrale suivie du numéro de la parcelle) : B510, B458, A3147, A3545 et C333 ;
- D. que la servitude d'espace boisé classé soit supprimée sur les parcelles ou portions de parcelles ou tènements fonciers suivants : B143, B145, B146, B147, B157, B158, E1490, E665 et AC79 et réduite sur les parcelles E585 et E399 sans compromettre la zone inondable délimitée par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) ;
- E. de modifier le périmètre de la zone UY dans le quartier Errobi pour qu'il coïncide avec l'emprise de l'exploitation de production d'enrobage ;
- F. de réduire l'emprise de l'emplacement réservé n°15 ;
- G. d'insérer dans le corpus des règles relatives aux secteurs « m » des zones N et A des dispositions tendant à encadrer les extensions et amélioration des constructions existantes, pour corriger une erreur matérielle ;
- H. de porter la densité mentionnée aux orientations d'aménagement et de programmation du périmètre « Ordokia » à la valeur de vingt cinq logements à l'hectare au moins pour l'emprise de la phase 2 et procéder, en tant que de besoin, à la modification des orientations d'aménagement et de programmation pour les rendre cohérentes avec ce nouvel objectif de densité ;
- I. S'agissant du secteur « La Place-Iribarnia » :
  - a. de réduire d'au moins 1,5 hectare la surface de la zone 1 AU ramenant celle-ci à 1,38 hectares et d'incorporer dans la zone agricole A les parcelles ou portions de parcelles ainsi sorties de la zone 1 AU ;
  - b. de porter la fourchette de densité brute à 40 à 45 logements à l'hectare, ce qui aura pour conséquence de réduire l'étalement urbain et d'augmenter la compacité de futur tissu à réaliser sans compromettre l'objectif de maîtrise de la croissance démographique mentionnée dans le projet d'aménagement et de développement durable ;
  - c. de modifier en conséquence et en tant que de besoin, les orientations d'aménagement et de programmation concernant le secteur pour assurer leur cohérence avec la réduction de surface de la zone 1 AU ;
  - d. de supprimer les emplacements réservés n°04 et 05 ;

—

Le commissaire enquêteur recommande à la communauté d'agglomération du Pays basque et à la commune d'ITXASSOU d'une part, de porter leur attention sur la qualité urbaine qui résulterait de



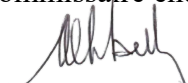
l'intégration dans le périmètre opérationnel relatif à la mise en œuvre des objectifs de centralité pour le secteur « La Place-Iribarnia », des parcelles occupées, incorporées à la zone UA, située le long de la rue Karrika Nagusia et de les intégrer dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation et d'autre part, qu'une réflexion soit menée sur les outils de l'urbanisme opérationnel à mobiliser pour conduire efficacement et durablement ce projet complexe dont la mise en œuvre dépassera vraisemblablement l'horizon du plan local d'urbanisme.

Enfin, le commissaire enquêteur recommande à la communauté d'agglomération du Pays basque de traiter dans le cadre des travaux d'élaboration du futur plan local d'urbanisme intracommunautaire Labourd-Est, la demande formulée par le camping relatif à son développement économique pour que lui soit apporté à court terme une réponse.

---

Fait à Bidart, le 9 février 2023

Le commissaire enquêteur



Michel CAZAUBON