



# ITXASSOU

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### A – RAPPORT DE PRESENTATION

#### A-3 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 13 mai 2023  
Approuvant la révision du PLU



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





# TABLE DES MATIERES

<b>TABLE DES MATIERES .....</b>	<b>3</b>
1. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....	5
1.1. LE CHOIX D'UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MESUREE .....	5
1.2. UNE REFLEXION GLOBALE D'AMENAGEMENT ENGAGEE SUR LA CENTRALITE D'ITXASSOU ...	9
1.3. UN OBJECTIF DE MODERATION ET DE GESTION ECONOMIQUE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES 15	
1.4. LA LIMITATION DE L'HABITAT DIFFUS EN APPLICATION DE LA LOI MONTAGNE :.....	16
1.5. UN OBJECTIF DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT.....	17
1.6. AU REGARD DE LA DIVERSIFICATION DE L'HABITAT .....	18
1.7. AU REGARD DES OBJECTIFS DE PRESERVATION DES PAYSAGES .....	18
1.8. AU REGARD DES OBJECTIFS DE PRESERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE .....	19
1.9. AU REGARD DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL.....	19
1.10. AU REGARD DES BESOINS EN EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE.....	20
2. LES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES QUI LEUR SONT APPLICABLES ..	21
2.1. LES ZONES URBAINES (U) ET Á URBANISER (AU) : PRÉSENTATION GÉNÉRALE ET RÈGLES APPLICABLES .....	21
1.2. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES .....	58
3. LES CHOIX RETENUS DANS LA MISE EN PLACE DES OUTILS D'AMÉNAGEMENT .....	66
4.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES EN VUE DE LA REALISATION DE VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, D'INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL OU D'ESPACES VERTS.....	66
4.2. LES ESPACES BOISES CLASSES.....	66
4.3. LES ELEMENTS DE PAYSAGE NATURELS .....	68
4.4. L'IDENTIFICATION DE BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME.....	70
4.5. LE LINEAIRE DE DIVERSITE COMMERCIALE.....	74
4.6. LES PERIMETRES SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN .....	74
4.7. LES PERIMETRES SOUMIS A PERMIS DE DEMOLIR .....	74
4. LA SYNTHÈSE DES SURFACES AFFICHÉES DANS LE PLU ET LE POTENTIEL DE LOGEMENTS.....	75
4.1. LES SURFACES CONSTRUCTIBLES OFFERTES PAR LE PROJET DE PLU .....	75
4.2. LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	80
4.3. LE POTENTIEL DE LOGEMENTS OFFERT PAR LE PLU .....	83
4.4. TRADUCTION DE LA LOI MONTAGNE DANS LE PROJET DE PLU ET SYNTHESE.....	84



# 1. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le projet d'aménagement et de développement durables retenu a été établi au regard des enjeux issus du diagnostic. Ces orientations se déclinent en quatre grands axes, reposant sur des objectifs devant permettre d'assurer un développement urbain cohérent :

## 1. Retrouver une vraie centralité qui marque l'identité du village et devienne l'axe de la vie sociale

Il s'agit de :

- Aménager le bourg ancien/gaineko plaza pour en faire un réel lieu de vie – cœur d'Itxassou,
- Conforter le pôle Aintziartea,
- Contenir le pôle commercial d'entrée de bourg Ordokia,
- Préserver les coupures d'urbanisation existantes délimitant les contours du bourg,
- Repenser la mobilité à l'échelle de cette centralité.

## 2. Valoriser et maintenir les dynamiques de l'espace rural

Les objectifs sont :

- Renforcer les quartiers de l'église et Errobi dans leurs fonctions urbaines,
- Maintenir les autres quartiers et hameaux dans leurs limites actuelles et valoriser le bâti existant,
- Garantir la pérennité des espaces naturels et montagnards, ainsi que les continuités écologiques,
- Prendre en compte la ressource en eau dans le projet communal.

## 3. Viser un modèle de développement maîtrisé, économe en foncier

Il s'agit de :

- Maîtriser la croissance démographique,
- Favoriser une offre en habitat mixte, adaptée aux besoins des Itxassuar,
- Modérer la consommation d'espaces

## 4. Soutenir l'économie locale et organiser les déplacements

- Maintenir et développer une agriculture vivante et dynamique
- Soutenir le développement économique sur Itxassou,
- Favoriser le développement des communications numériques,
- Organiser et optimiser les déplacements, développer la multimodalité

### 1.1. LE CHOIX D'UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MESUREE

---

Itxassou est un vaste territoire de plus de 3 900 hectares, présentant dans sa partie sud, frontalière de l'Espagne, un massif montagnard et sur sa partie nord un espace de collines ponctué d'espaces urbanisés sous forme de quartiers ou d'habitat épars, et dont la jonction est marquée par la Nive, méandrant en sortie de gorges.

L'évolution démographique qu'a connue la Commune ces dernières années a entraîné, outre le développement important du parc de logements, des besoins renforcés en termes d'équipements publics et

en infrastructures de déplacements, qui n'ont pu être satisfaits qu'au prix d'une consommation foncière de terres agricoles et naturelles.

Itxassou s'est peu à peu développé sous forme de plusieurs hameaux/quartiers qui diluent plus qu'il ne fondent l'identité de cette Commune, ainsi qu'autour de Gaineko Plaza, centre historique de la commune ; pour autant, l'évolution récente d'opérations de logements et de zones d'habitat périphériques a encore davantage contribué à une perte de lisibilité de cette structure urbaine, et a généré une baisse notable de dynamisme et de lien social au niveau de Gaineko Plaza.

Depuis 2012, une consommation totale d'espace totale de 17,8 ha, dont 16,5 ha étaient des espaces agricoles, naturels ou forestiers, a ainsi été constatée pour le développement urbain. 16,57 ha ont été consommés pour le développement de l'habitat, dont 15,28 ha (92%) ont été consommés sur des espaces agricoles, naturels et forestiers.

**La poursuite d'un tel rythme d'évolution urbaine apparaît aujourd'hui incompatible avec l'objectif politique clairement affiché de préservation des espaces naturels et agricoles et du patrimoine paysager.**

L'ambition d'une croissance urbaine modérée a donc été formulée par les élus et se traduit dans les orientations retenues par une limitation du rythme d'accueil de nouvelles populations et un encadrement des formes urbaines, permettant de respecter la structuration des quartiers et leur bâti.

**L'objectif majeur de la collectivité est double :**

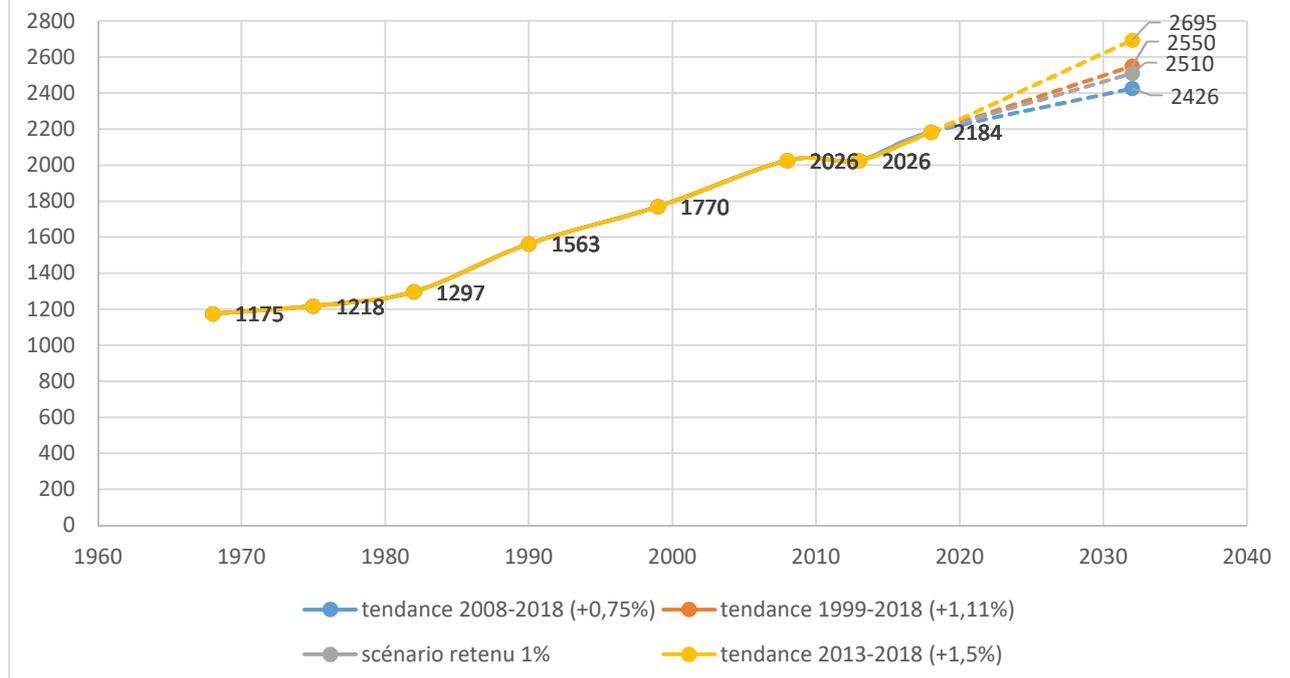
- **Continuer à nourrir les dynamiques sociales, culturelles et économiques, tout en maîtrisant l'évolution démographique cohérente avec son cadre de vie, et en respectant ses espaces agricoles et naturels,**
- **et retrouver une vraie centralité au village, marquant son identité et recréant du lien social.**

La Collectivité vise alors pour la Commune d'Itxassou, sur une échéance de 10 ans et donc à l'horizon 2032, une croissance démographique annuelle moyenne de 1%, croissance annuelle moyenne constatée sur les 20 dernières années.

**Elle pourrait ainsi être en mesure d'accueillir au maximum 330 habitants supplémentaires à l'horizon 2032, pour atteindre au plus 2510 habitants.**

Ce scénario retenu pour les 10 prochaines années est inférieur aux scénarios « fil de l'eau » élaboré sur les dernières décennies, car la collectivité est consciente que la croissance observée ces dernières années ne pourra être supportée sur le long terme sans que son cadre de vie n'en soit affecté.

## Evolution prévisible de la population d'Ixassou à l'horizon 2032



En prenant une taille des ménages prospective de 2 personnes par foyer d'ici 2032, comme estimée lors de la définition des scénarios tendanciels (cf paragraphe idoine du diagnostic territorial), l'accueil de 330 habitants supplémentaires génère un besoin de création de 163 logements.

En parallèle avec cet objectif de croissance démographique modéré, la collectivité a également élaboré un scénario d'évolution du parc de logements qui se veut pertinent et cohérent avec les besoins du territoire.

Afin d'évaluer le point mort pour les dix années à venir, la collectivité émet les postulats suivants :

- une diminution de 17 logements vacants : le diagnostic a permis d'évaluer que 17 logements vacants actuellement recensés (à janvier 2022) pouvaient être relativement facilement remis sur le marché ;
- malgré la volonté municipale à inciter les propriétaires de logements à utiliser leur habitation en résidence principale, le contexte de marché immobilier contraint à prévoir le maintien du taux actuel de résidences secondaires, soit une augmentation d'environ 50 résidences secondaires supplémentaires à l'horizon 2022, malgré le fait que la Collectivité entende contenir et limiter ce type de logements, pour privilégier les résidences principales. En effet, les résidences secondaires augmentent de manière régulière sur le territoire rétro-littoral et il est donc probable que le nombre de résidences secondaires ne pourra pas baisser de façon significative dans les 10 prochaines années ;
- un rythme de renouvellement du parc identique à la période 2008-2018,
- une baisse de la taille des ménages à 2 d'ici 2032, au lieu d'une taille de 2,2 telle qu'actuellement.

Ces paramètres permettent alors de définir un point mort prospectif sur la période 2018-2032 de 29 logements :

Données de référence	2018	2032
Population	2184	2510
Population des ménages	2125	2356
Taille des ménages	2,2	2
Nombre de résidences principales	970	1231
Nombre de résidences secondaires	179	227
Nombre de logements vacants	84	67
total parc	1233	1515

	Nombre de logements nécessaires
<b>Renouvellement (R)</b>	<b>-119</b>
total construction neuves 2018 à 2032	163
variation nbre logements 2018-2032	282
<b>Desserrement (D) (=pop 2018/taille ménages 2032 – nbre res principales 2018)</b>	<b>+122</b>
<b>variation resII + variation lgts vacants (RSLV)</b>	<b>+31</b>
Variation résidences secondaires	48
Variation logements vacants	-17
<b>Point Mort (= R+D+RSLV) 2018-2032</b>	<b>34</b>

Pour une stabilité démographique sur le territoire communal d'Ixassou, de 2018 à 2032, la création de 3 logements par an sera ainsi nécessaire.

Ceci induit un besoin total en logements nouveaux pour le territoire communal d'Ixassou d'environ 192 logements entre 2018 et 2032, auquel il faut ôter les logements déjà construits sur la période 2018-2022 :

Besoins en logements à l'horizon 2032	Nombre de logements
Lié à l'accroissement de la population de +330 hbts	<b>163</b>
Lié au point mort	<b>34</b>
<b>TOTAL besoins en logements 2018-2032</b>	<b>197</b>
Logements déjà construits entre 2018 et début 2022	<b>20</b>
<b>Total logements restant à produire 2022-2032</b>	<b>177</b>
<b>Rythme annuel moyen à produire 2022-2032</b>	<b>17 logements/an</b>

Ce scénario de développement induit donc un besoin de création d'environ 177 logements à produire entre 2022 et 2032.

## 1.2. UNE REFLEXION GLOBALE D'AMENAGEMENT ENGAGEE SUR LA CENTRALITE D'ITXASSOU

Au regard de ce scénario de croissance, une réflexion a été engagée afin de définir de quelle manière cette production de logements pourrait se réaliser et quels lieux seraient privilégiés.

2 orientations ont été affichées :

- en application des obligations induites par la loi Montagne, privilégier en premier lieu la production de logements en densification de l'enveloppe actuellement bâtie, favoriser la réappropriation de la vacance et encourager le changement de destination de bâti déjà existant,
- pour les logements qui ne pourraient être produits de cette manière, définir des zones à urbaniser cohérentes avec la volonté de retrouver une réelle centralité et une vie sociale dans la centralité d'Itxassou.

Pour répondre à la première de ces orientations, la Collectivité a repris l'étude des capacités de densification des espaces actuellement urbanisés, réalisée au cours du diagnostic, qui estime une production en densification possible comprise entre 45 et 72 logements ; elle a également estimé que 15% des logements nécessaires à créer pourraient être produits par changement de destination, soit 25 logements (au final, 13 bâtiments ont été identifiés dans le PLU comme pouvant faire l'objet de changement de destination).

Ceci porte l'estimation du nombre de logements à créer en extension des zones urbanisées, avec consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, sur une fourchette comprise entre 77 et 100 logements.

Afin de travailler sur la deuxième orientation, réfléchir à l'aménagement urbain à privilégier sur le territoire communal, en y associant une réflexion sur l'ensemble des autres thématiques inhérentes, telles que les déplacements, la vie sociale, le développement des commerces de proximité, les espaces d'aménités,...les élus d'Itxassou ont souhaité associer et concerter leurs habitants, premiers concernés sur ces questions, puisque vivant au quotidien leur territoire.

En parallèle du PLU, une étude urbaine comprenant un plan guide des espaces publics a ainsi été engagée par la Commune d'Itxassou.

Cette étude urbaine s'est articulée avec la révision du PLU, afin de :

- Enrichir la réflexion et partager avec les habitants les axes du PADD
- Proposer une programmation d'aménagements en complément de la traduction réglementaire du PLU



L'objectif de cette étude a été fixé en cohérence avec les enjeux et objectifs définis dans le PADD. Les enjeux à traiter dans cette étude ont de fait été définis :

- redonner du dynamisme et doter le village d'une vraie centralité, support de lien social,
- revaloriser le cadre de vie (équipements, patrimoine, activités, espaces publics,...)

Cette étude a été menée de la manière suivante :



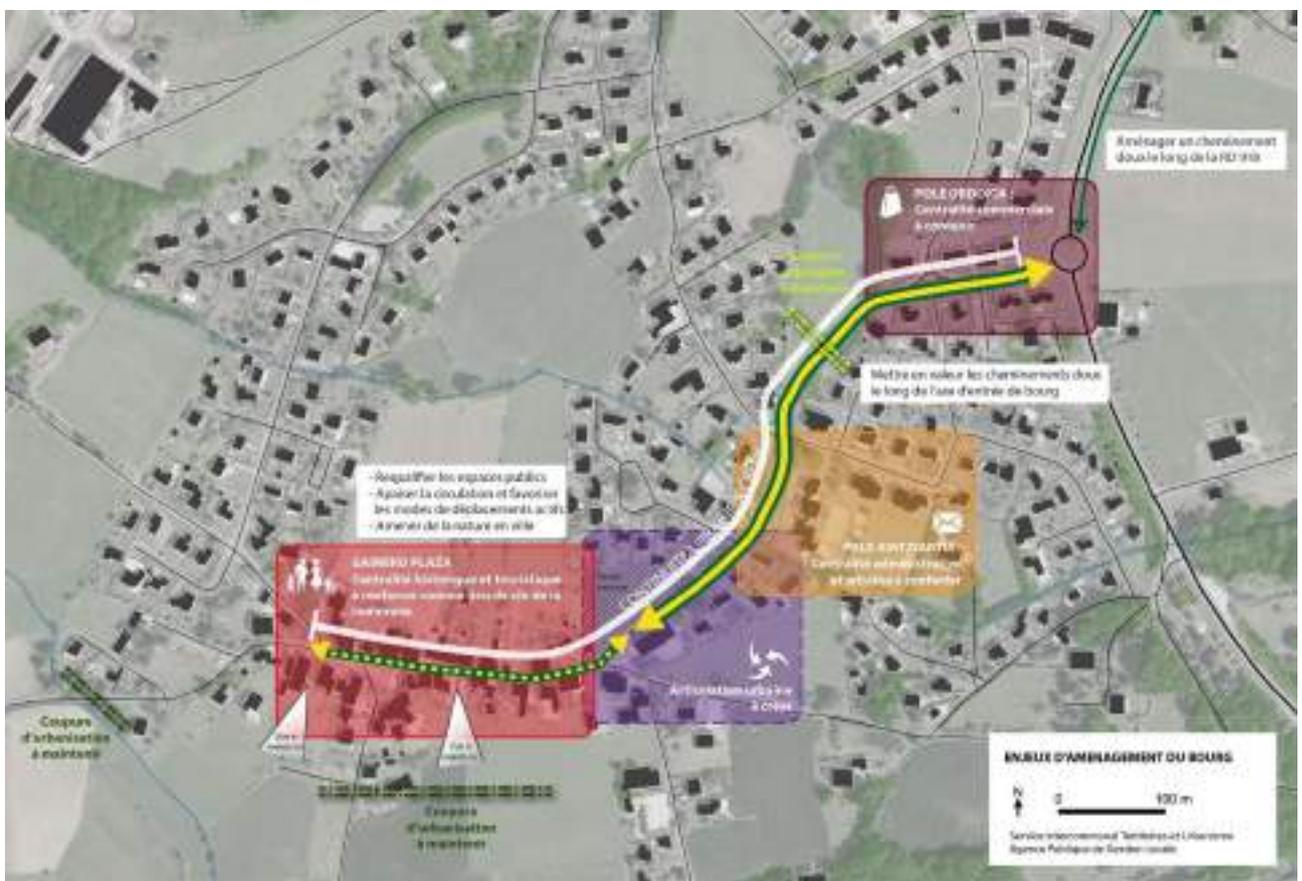
Le diagnostic de cette étude urbaine, alimenté par la concertation citoyenne, a confirmé qu'aujourd'hui, Gaineko Plaza souffre d'un manque de dynamisme et de lien social. Ceci s'explique par l'urbanisation progressive de zones d'habitat à l'ouest et à l'est, le long de la rue Karrika Nagusia, qui se sont peu à peu déportées vers la RD918 : ceci a contribué à déplacer le centre de gravité de l'ensemble du quartier Laplace vers cette route départementale.

Il est donc nécessaire aujourd'hui de redonner une lisibilité à Gaineko Plaza, en utilisant la rue Karrika Nagusia comme réelle colonne vertébrale et liaison entre la RD 918 et Gaineko Plaza.

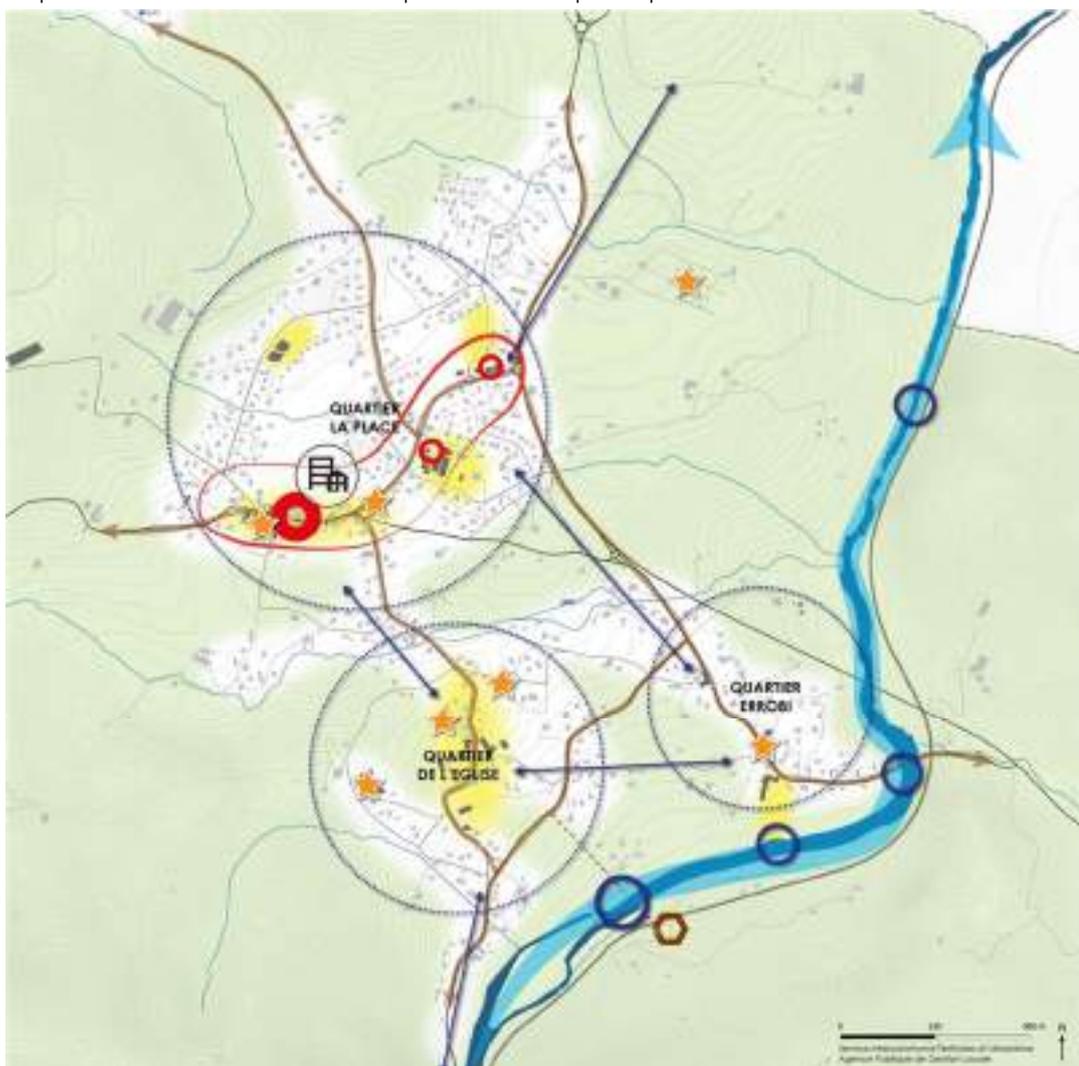
Iribarnia du fronton, situé entre Gaineko Plaza et la mairie a été identifié comme articulation urbaine à renforcer.

**Il a également été mis en évidence la nécessité de créer des logements au plus près de cette articulation et de Gaineko Plaza, tout en modifiant le schéma de circulation le long de cette colonne vertébrale, plus spécifiquement au niveau du centre-bourg historique. Ceci afin de pouvoir réinvestir les espaces publics, apaiser ce centre-bourg et y développer vie sociale et lieux d'habitat.**

Les deux autres principaux quartiers, de l'église et Errobi, ont été identifiés comme principaux quartiers à conforter dans leurs limites actuelles, afin d'y conserver et développer leurs fonctions urbaines, plus spécialisées que l'ensemble du quartier Laplace, mais aussi afin de préserver leurs caractéristiques paysagères.



L'étude urbaine a permis de conforter ces objectifs repris dans le PADD, et de les compléter. La carte suivante synthétise les enjeux découlant de cette étude, partagée et co-construite avec les habitants, au travers de marches exploratoires et réunions thématiques et ateliers participatifs :



#### RENFORCER LA CENTRALITE HISTORIQUE DE GAINEKO PLAZA

- ✓ Rééquilibrer les pôles d'attractivité du quartier Plazalde-La Place
- ✓ Redynamiser l'activité commerciale de Gaineko Plaza
- ✓ Conforter la centralité administrative d'Aintzartia
- ✓ Contenir le développement commercial d'Ordokia
- ✓ Valoriser la continuité urbaine et fonctionnelle

#### ENCADRER L'OUVERTURE A L'URBANISATION

- ✓ Incliter à la rénovation du bâti ancien
- ✓ Privilégier l'urbanisation autour des centralités historiques
- ✓ Préserver les formes urbaines traditionnelles
- ✓ Proposer des formes urbaines mixtes
- ✓ Promouvoir la qualité urbaine, architecturale et paysagère

#### REQUALIFIER ET EMBELLIR LES ESPACES PUBLICS

- ✓ Réaménager et mettre en scène les espaces publics
- ✓ Végétaliser les espaces publics, amener la nature en ville
- ✓ Aménager des lieux de vie et de rencontres
- ✓ Privilégier des aménagements sobres et économes
- ✓ Traiter les interfaces des zones urbaines et mettre en valeur les vues

#### PRÉSERVER LE CARACTÈRE PAYSAGER ET AGRO-PASTORAL

- ✓ Préserver les ambiances végétales, les vues, et les continuités écologiques
- ✓ Mettre en valeur le patrimoine rural
- ✓ Maintenir les activités agricoles
- ✓ Promouvoir l'identité agricole autour d'événements
- ✓ Incliter à la découverte du territoire via le réseau de sentiers

#### APAISER LES DEPLACEMENTS

- ✓ Sécuriser les déplacements piétons / cycles
- ✓ Pacifier la traversée du bourg et les axes principaux
- ✓ Restructurer l'offre en stationnement permanente et non permanente de la commune
- ✓ Étendre l'offre de transport en commun aux quartiers de l'Eglise, Errobi et jusqu'à la gare
- ✓ Permettre la remise en service de la halte ferroviaire

#### CONFORTER LA COMPLÉMENTARITÉ DES QUARTIERS

- ✓ Mettre en valeur l'histoire, les usages et le sentiment d'appartenance
- ✓ Renforcer les identités paysagères et le dynamisme
- ✓ Maintenir un offre en équipements diversifiée et répartie
- ✓ Identifier et sécuriser les liaisons douces interquartiers

#### RECONNECTER LE VILLAGE A LA NIVE

- ✓ Préserver les caractéristiques paysagères et environnementales
- ✓ Mettre en valeur le patrimoine lié à l'eau
- ✓ Aménager des accès, des interfaces, des traversées,
- ✓ Transformer la Nive «llmite» en continuité structurante

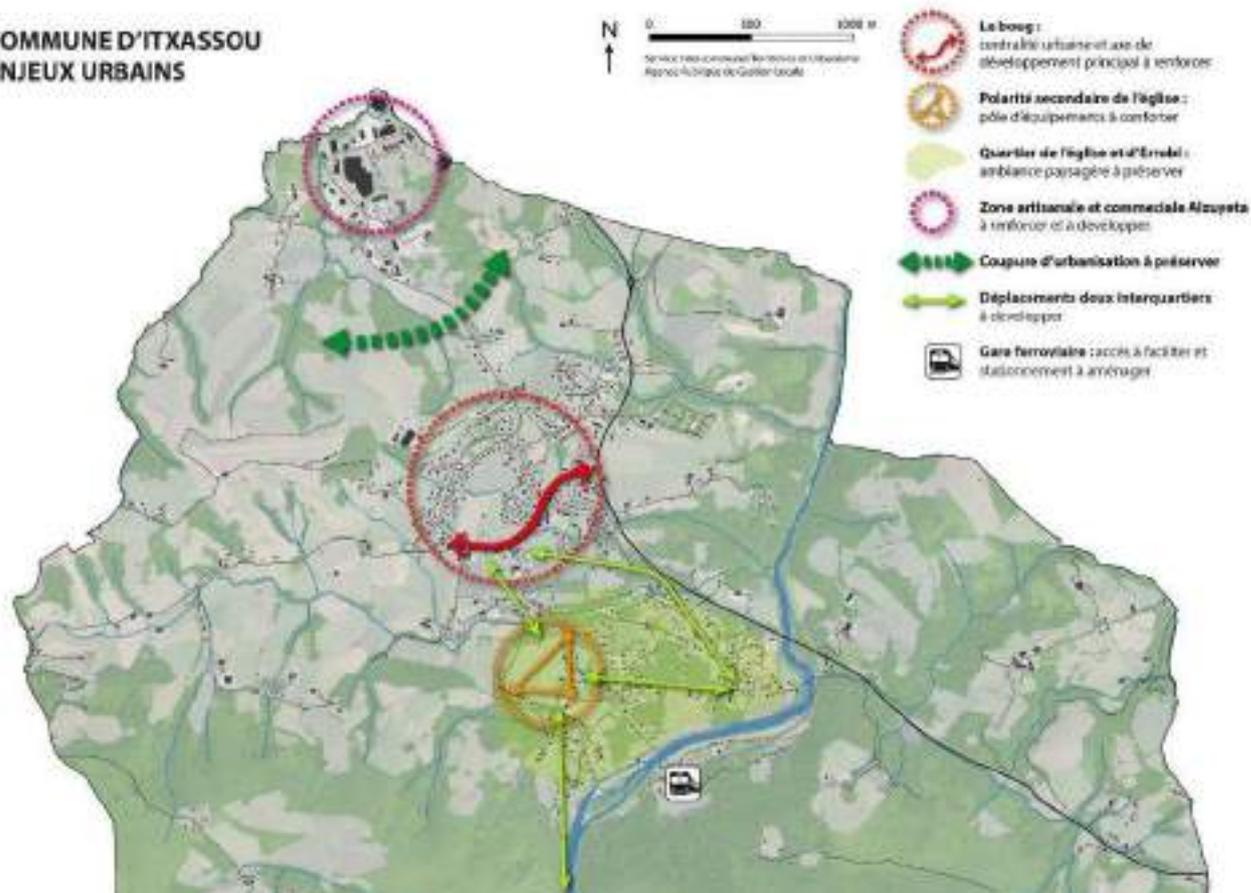
#### RENFORCER L'IDENTITÉ LOCALE ET L'ATTRACTIVITÉ

- ✓ Conforter et rénover les équipements culturels
- ✓ Promouvoir les initiatives locales, la vie associative et les activités support de lien social
- ✓ Traiter les conflits d'usage avec les activités touristiques
- ✓ Impulser une attractivité moins soumise aux variations saisonnières

Ces enjeux plus précis, découlant de l'étude urbaine ont ainsi conforté et affirmé la nécessité de **permettre l'ouverture à l'urbanisation de terrains situés en deuxième frange au nord du centre historique Gaineko Plaza, ainsi qu'au niveau du secteur d'articulation urbaine identifié à proximité de Balaki**, pour la création de logements et d'équipements publics.

La création de secteurs d'habitat et d'équipements publics à proximité directe du centre bourg, de ses commerces et de ses équipements participera en effet à **redynamiser le centre historique d'Ixassou. Il s'agit également de permettre une ouverture progressive de ce secteur à l'urbanisation, compatible avec la mise en œuvre d'un schéma global de circulation à l'échelle du bourg**. En effet, cette réflexion a mis en évidence la nécessité de travailler plus spécifiquement la question des déplacements au niveau du quartier Plazalde-Laplace, en retravaillant notamment son plan de circulation, tout en étudiant également les possibilités d'améliorations des connections inter-quartiers, notamment au niveau des mobilités douces, et des connections avec la gare.

## COMMUNE D'ITXASSOU ENJEUX URBAINS

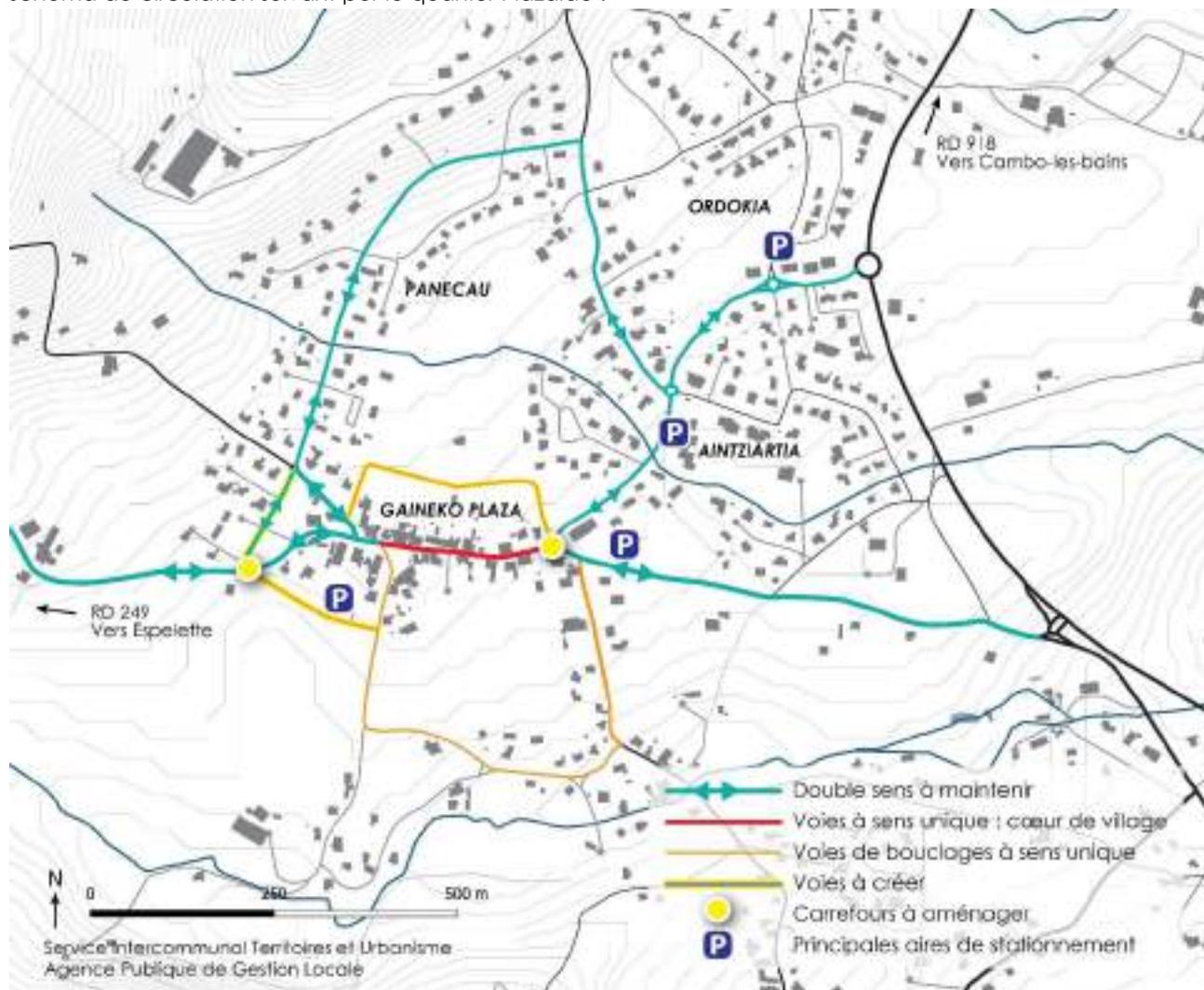


Plus précisément, les secteurs suivants ont ainsi été identifiés comme secteurs de développement et d'extension urbaine :

- secteur Iribarria ;
- secteur Ordokia ;
- secteur Irigoingibel ;
- Secteur Balaki.



La mise en cohérence entre secteurs de développement et réflexion sur les mobilités a permis d'établir le schéma de circulation suivant par le quartier Plazalde :



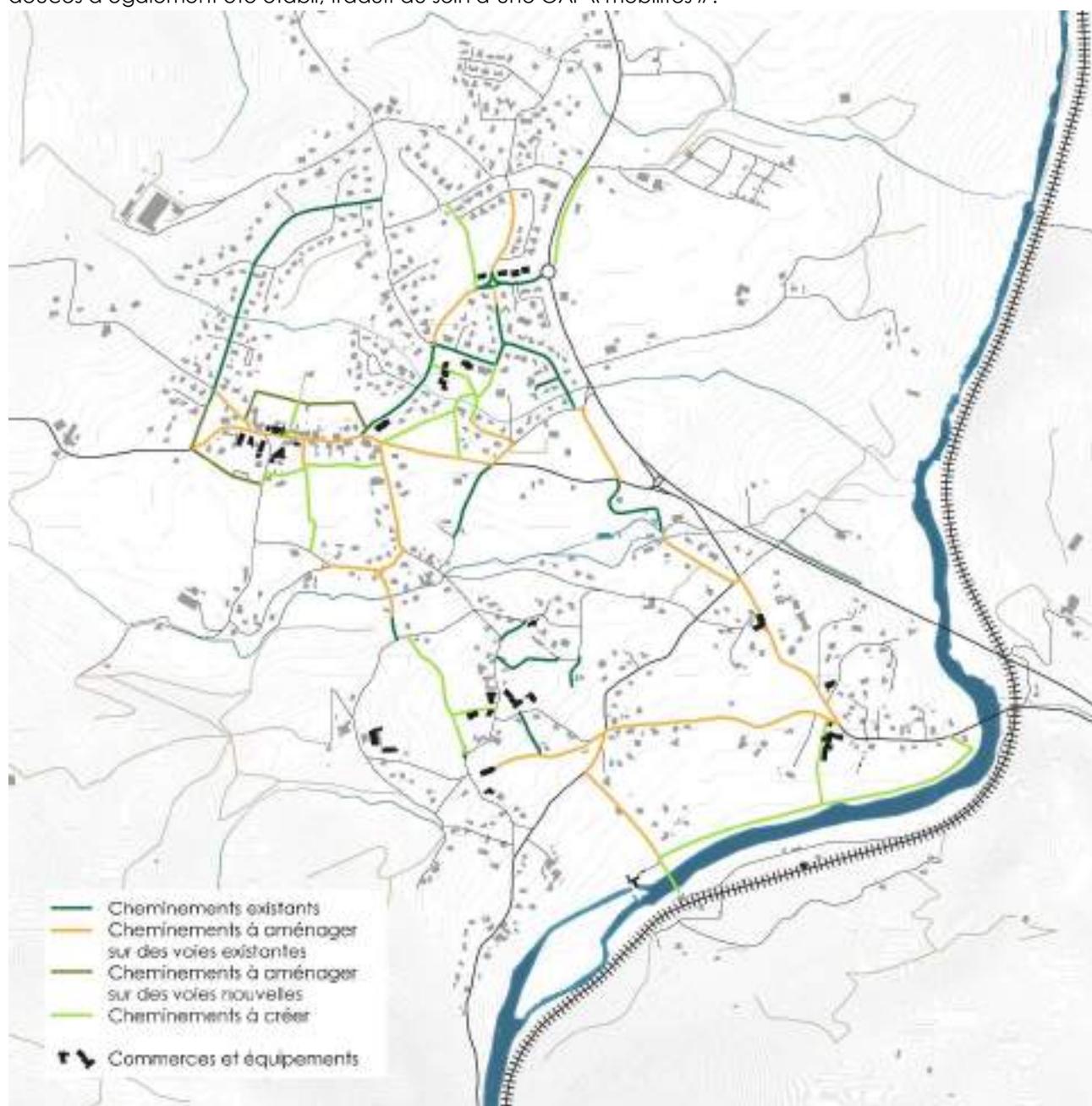
L'objectif principal du plan de circulation pour le village d'Ixassou est de requalifier la voie Gaineko Plaza qui traverse le village. Cet axe relativement fréquenté relie la RD918 au bourg d'Espelette. Il est actuellement circulaire à double sens, laissant peu de place aux aménagements piétonniers et paysagers.

A terme, le nouveau schéma de circulation permettra de **passer la voie Gaineko Plaza qui traverse le bourg historique à sens unique** depuis le carrefour de Balaki jusqu'au droit des équipements publics de Sanoki et Atéka. Ces aménagements seront accompagnés d'une requalification des espaces publics du bourg.

La route départementale 249 ou **route d'Espelette sera maintenue à double sens jusqu'au carrefour avec la route de l'aérodrome**, face à Sanoki et Atéka. Ce double sens permettra, en venant d'Espelette, de laisser entrevoir le cœur de village et d'inciter à sa découverte en rejoignant les aires de stationnement prévues à proximité (stationnement derrière Sanoki avec agrandissement prévu).

**Les bouclages viaires proposés viennent s'appuyer sur le réseau de voies existantes.** Des expérimentations seront menées pour décider de conserver ou pas les voies larges en double sens (Panecau, route de l'aérodrome). D'autres voies seront **passées à sens unique** (bouclage sud de Gaineko Plaza et route de l'Eglise) afin d'accueillir les flux de circulation qui seront générés et de sécuriser les cheminements piétons et cycles.

Pour développer les liaisons inter quartiers, notamment via les mobilités douces, et développer les déplacements multimodaux, en profitant de la présence d'un réseau ferré et d'une gare sur le territoire, un plan de mobilités douces a également été établi, traduit au sein d'une OAP « mobilités » :



### 1.3. UN OBJECTIF DE MODERATION ET DE GESTION ECONOMIQUE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Ces objectifs, ayant fondé le projet communal, aboutissent à une modération forte de la consommation d'espaces agricoles et naturels. **Le PADD prévoit une réduction d'au moins 50% de la consommation d'espaces agricoles et naturels constatée depuis la dernière décennie, soit la période 2012-2022.**

Pour rappel, la consommation d'espace totale constatée durant cette décennie est de 17,8 ha, dont **16,5 ha sont des espaces agricoles et naturels (soit 93% de la consommation totale d'espace).**

**Les orientations du PADD conduisent ainsi à prévoir une consommation d'espaces agricoles et naturels de 8,3 hectares (pour l'habitat, les équipements et l'activité économique), et de fixer une enveloppe maximale pour le développement de l'habitat de 5,7 hectares.**

Au final, le zonage du projet de PLU propose bien une consommation d'espaces NAF, classés en zone constructible de **7,9 ha, dont seulement 4,87 ha sont dédiées à l'habitat.**

**Afin de limiter cette consommation d'espaces dédiée au développement de l'habitat, la collectivité fait également le choix de fixer une densité brute minimale moyenne de 18 à 20 logements/ha** pour les surfaces qui seront support de développement d'habitat, avec une spécificité pour les OAP Laplace-Iribarnia, la plus proche du bourg historique, où la fourchette de densité est fixée entre 20 et 23 logements/ha. Pour l'OAP Ordokia, localisée dans un secteur relativement dense, également, la densité est fixée sur une fourchette de 23 à 25 logements. Pour rappel, la densité brute moyenne des logements totaux créés entre 2012 et 2022 sur le territoire communal est de 8 logements/ha. La densité brute moyenne des logements créés avec consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur cette même période passée est de 7,3 logements/ha.

Ainsi, la zone 1AU Laplace-Iribarnia, délimitée en épaisseur de Gaineko Plaza, prévoit un potentiel de 38 à 44 logements. La zone Ordokia, prévoyant également un équipement de santé, sera en mesure d'accueillir 7 à 8 logements.

Au total, les zones 1AU pourront accueillir de 49 à 57 logements.

#### **1.4. LA LIMITATION DE L'HABITAT DIFFUS EN APPLICATION DE LA LOI MONTAGNE :**

Les choix affichés prioritairement dans le PADD, et confirmés par les enjeux découlant de l'étude urbaine, consistant :

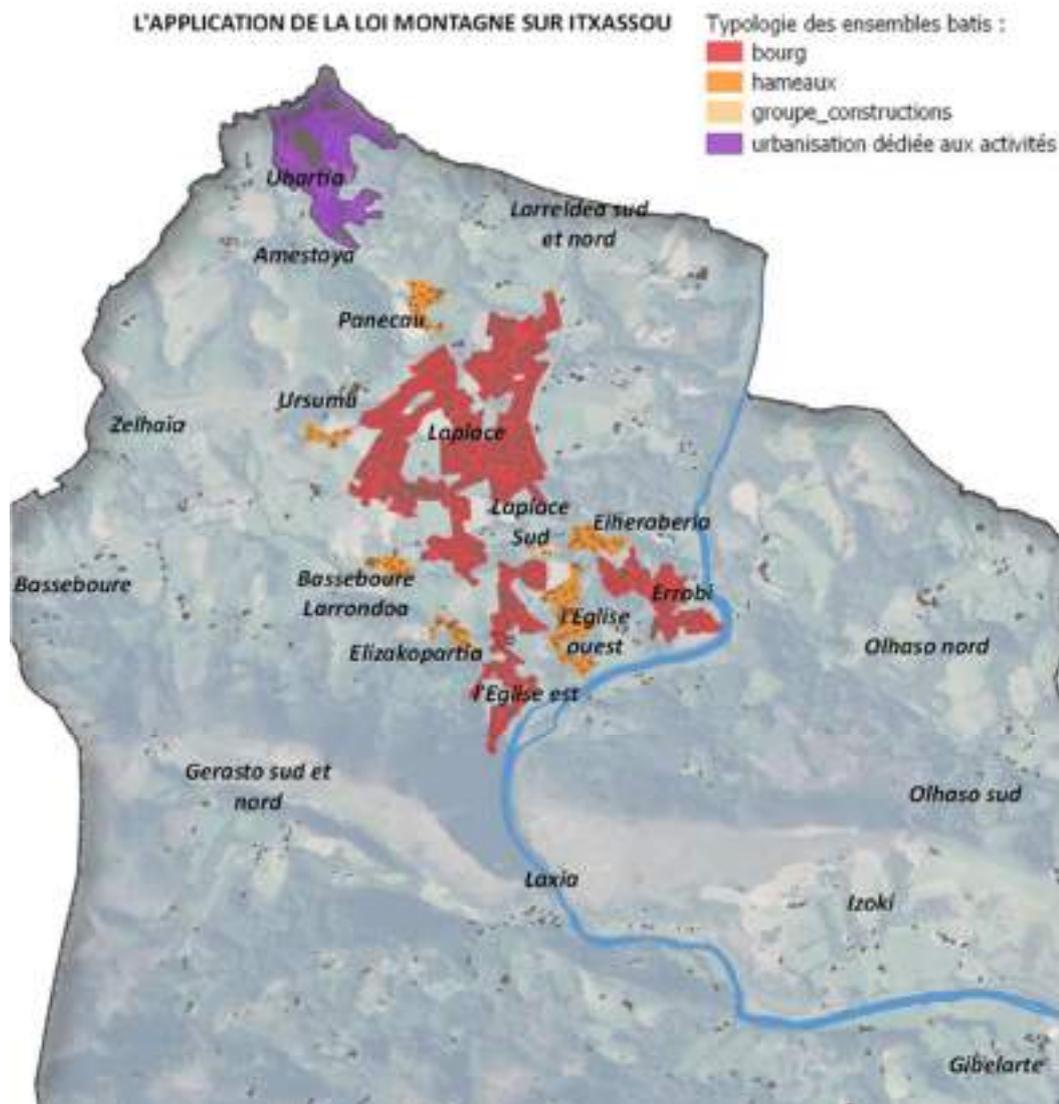
- à recréer une centralité au niveau du quartier Laplace, et de Gaineko Plaza plus spécifiquement en y privilégiant le développement urbain,
- et à maintenir les fonctions urbaines des quartiers Errobi et de l'Eglise dans leur enveloppes actuelles,

conduisent à limiter fortement l'habitat diffus.

L'application de la loi Montagne a permis d'établir les quartiers ou hameaux qui pouvaient être identifiés en tant que tels et donc classés en zone urbaine, en sus du quartier Laplace, bourg principal d'Ixassou et des quartiers Errobi et Eglise, bourgs secondaires.

Comme présenté au chapitre E « la loi montagne » du diagnostic territorial du présent dossier de PLU, les espaces urbanisés suivants ont ainsi été retenus :

- en tant que hameaux, les secteurs Panecau, Ursumu, Larrondoa, Eiheraberria, L'église ouest, Elizakopartia
- en tant que groupe de constructions traditionnelles ou d'habitation existants : le secteur Laplace sud (appelé aussi Ihauria Berruetenia).



Tous les autres secteurs actuellement bâtis ont été reversés en zone Naturelle N ou Agricole A, ce qui conduit à limiter très fortement les possibilités de construction neuve au sein de la zone rurale.

Le maintien d'une dynamique au sein de l'espace rural sera assuré par la possibilité de faire évoluer les habitations existantes (édification d'extension ou d'annexes), ainsi que par la possibilité d'autoriser le changement de destination sur certains bâtiments.

Après analyse multi-critères de 30 bâtiments ayant fait l'objet d'une telle demande, notamment suite à la réalisation de l'enquête agricole auprès des exploitants, seuls 10 ont pu être retenus.

## **1.5. UN OBJECTIF DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Plusieurs objectifs majeurs ont été posés en matière de protection de l'environnement dans le PADD et ont guidé l'élaboration du projet communal :

- **La préservation des secteurs à fort enjeux naturalistes (zones Natura 2000, milieux et zones humides notamment) et des continuités écologiques ; cet objectif a fondamentalement guidé l'élaboration du projet communal.** L'ensemble des continuités écologiques et des milieux à enjeux recensés lors du diagnostic font ainsi l'objet d'un zonage N ou A ; en outre, l'ensemble des boisements participant à la trame verte (réservoirs de biodiversité ou continuités écologiques) ont fait l'objet d'un classement en Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à préserver ou mettre en valeur ;

- La prise en compte du risque d'inondation ainsi que de la problématique de la gestion des eaux pluviales dans le projet urbain contribue à assurer la meilleure insertion possible du projet dans son environnement naturel et préserver la qualité des eaux superficielles du territoire communal ;
- Le choix de proposer **en priorité une ouverture à l'urbanisation des secteurs desservis ou pouvant être raccordés au réseau d'assainissement collectif**. La délimitation des zones constructibles tient compte en priorité de leur actuelle desserte ou de la possibilité d'un futur raccordement au réseau d'assainissement collectif ; le PLU a été réalisé en cohérence avec le Schéma Directeur d'Assainissement, en cours d'élaboration ;
- Par la **promotion des mobilités douces** consistant à s'appuyer sur les modes de déplacement alternatifs à l'automobile au niveau de l'ensemble des principales zones urbaines (plan de circulation repensé à l'échelle de Gaineko Plaza pour développement des zones piétonnes et cycles, plan de mobilité à l'échelle de Laplace- Errobi-Eglise-Gare) et dans les délimitations de secteurs d'extension de l'urbanisation.
- La collectivité retranscrit également dans le PLU communal **la volonté de développer les transports multimodaux et les transports collectifs par la remise en service de la gare, ainsi que par la mise en place d'un emplacement réservé pour aménagement d'une aire de co-voiturage**. L'objectif est de favoriser l'utilisation des transports en commun plutôt que les déplacements automobiles pour les déplacements pendulaires quotidiens domicile/travail.

## **1.6. AU REGARD DE LA DIVERSIFICATION DE L'HABITAT**

---

Afin d'augmenter le nombre de logements sociaux sur le territoire d'Ixassou, différentes règles sont posées dans le PLU.

- Ainsi, **en zone UA, UB et UC** : toute opération de constructions nouvelles de 7 logements ou plus l'opérateur réalisera à minima 50 % de logements aidés (en accession sociale ou en locatif social, réalisés par un opérateur de logement social) vis-à-vis du nombre total de logements produits
- **Pour la zone 1AU « Laplace-Iribarnia »** : Chaque opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au minimum 60% de logements aidés en accession sociale ou en locatif social, réalisés par un opérateur de logement social) du nombre total de logements produits.
- **Pour la zone 1AUa « Ordokia » et le secteur UBa « route d'espelette-Irigoingibel »** : Chaque opération d'aménagement d'ensemble devra comporter 100% de logements en accession sociale via un dispositif de bail réel solidaire.

**Ceci permet la création potentielle de 44 à 50 logements sociaux au total.**

La collectivité entend également développer la mixité de l'habitat en affichant la volonté de maintenir par un classement adapté Nv dans le PLU le terrain familial accueillant actuellement des gens du voyage sédentarisés.

## **1.7. AU REGARD DES OBJECTIFS DE PRESERVATION DES PAYSAGES**

---

La préservation des paysages est un objectif fort du projet communal. Il se traduit par :

- Le maintien d'espaces agricoles homogènes sur le long terme par un classement en zone A ; les zones agricoles participent en effet fortement à l'identité du paysage. La préservation des paysages ruraux suppose une intégration des bâtiments agricoles dans leur environnement. Des règles spécifiques pour ces bâtiments sont prévues dans le règlement écrit ;
- La délimitation d'espaces boisés classés assure en outre le maintien et la préservation d'éléments de paysage essentiels.
- Le classement en éléments de paysage identifiés à protéger au titre de l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme des linéaires boisés participant au maintien des continuités écologiques participe également à la préservation du paysage rural caractéristique d'Ixassou ;
- La maîtrise du développement de l'urbanisation future, s'appuyant sur une optimisation du foncier disponible dans le tissu urbain existant et sur une limitation des enveloppes urbaines et des zones d'extension, assure le

maintien des espaces agricoles et naturels existants et, par là même, la préservation des paysages actuellement perceptibles ; le PLU vise en effet une réduction de plus de 50% de la consommation d'espaces agricoles et naturels annuelle moyenne constatée depuis 2012 ;

- Le paysage urbain est également préservé par le maintien de règles écrites poussées concernant l'aspect extérieur des constructions, la forme et l'implantation du bâti. Le bâti a en effet un impact fort sur le paysage du Pays Basque et il convient d'en respecter ses caractéristiques traditionnelles pour une bonne intégration de l'urbanisation future. La définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation vise également ce même objectif : ces dernières fixent les règles essentielles à respecter pour que les zones d'extension de l'urbanisation s'intègrent à la forme urbaine et au paysage urbain existants ;

## **1.8. AU REGARD DES OBJECTIFS DE PRESERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE**

---

L'activité agricole est encore largement présente aujourd'hui sur le territoire communal d'Ixassou, tant par le nombre d'exploitants agricoles encore en activité que par les surfaces utilisées.

La pérennité de cette activité et des exploitations en place passe avant tout par le maintien et le développement d'un maximum d'emplois directs ou indirects.

L'objectif fixé par le PADD d'une réduction de 50% de la consommation d'espaces agricoles et naturels annuelle moyenne constatée depuis 2012 et le recentrage de l'urbanisation autour de la centralité Laplace sont des réponses à cet enjeu.

Un diagnostic agricole, actualisé tout au long de l'élaboration de l'étude du PLU et réalisé en concertation avec les exploitants agricoles a permis d'identifier les espaces agricoles à préserver et les projets de développement de l'activité agricole. Ces éléments ont guidé la délimitation des zones A, N, U et AU. Ils ont donné lieu, dans les zones A et N, à une traduction réglementaire adaptée aux enjeux agricoles, tout en assurant la préservation des enjeux environnementaux ainsi que l'application de la loi Montagne.

## **1.9. AU REGARD DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL**

---

### **1.9.1. LES ZONES D'ACTIVITÉS :**

Comme mentionné dans le PADD, une réflexion va être engagée, permettant la traduction territorialisée du schéma de développement économique et la quantification des besoins en matière de foncier économique, à l'échelle du pôle Errobi ou du PLU infra communautaire Labourd Est.

Ce travail aura pour objectif de déterminer les besoins dans la perspective éventuelle d'extensions des zones d'activités existantes et/ou de détermination de nouveaux secteurs d'implantation, et de type d'activités à accueillir. Le PLU d'Ixassou pourra alors traduire réglementairement les besoins identifiés.

La commune souhaite en effet accompagner cette démarche afin de maintenir une activité d'économie productive dynamique et probante sur son territoire dans un contexte plutôt favorable au développement de l'économie résidentielle et être en mesure de proposer à ses habitants une offre d'emplois suffisante et alternative au gisement de la côte afin de limiter les flux domicile-travail et s'inscrire dans un développement soutenable du territoire.

Dans l'attente, la zone d'activités existante Alzuyeta est matérialisée par un zonage UY dans le projet de PLU : ce zonage UY permet l'extension d'Intermarché, à l'étude, ainsi qu'une légère extension de l'actuelle zone urbanisée en dessous du lotissement artisanal actuel.

Le centre de réadaptation et de soin de suite La Nive, situé au quartier Errobi et vacant depuis plusieurs années, est également classé en zone UYa, afin de pouvoir le réhabiliter en y étudiant la possibilité d'y implanter des activités artisanales, bureaux, services et équipements collectifs ou d'intérêt public.

### **1.9.2. LES COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITÉ :**

La vocation traditionnelle du bourg d'Ixassou est d'abriter une mixité de fonctions : y cohabitent habitat, commerces, services et autres activités.

L'objectif est de maintenir cette mixité des fonctions urbaines au sein des zones urbanisées ; les zones U et AU autorisent ainsi des activités économiques compatibles avec l'habitat, dont des commerces de proximité et services à la population.

Afin de préserver et développer les petits commerces de proximité, les commerces de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de vente sont interdits en zone urbaine (UA, UB, UC) ; en zone 1 AU, les commerces nouveaux sont autorisés dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Enfin, la surface de vente des commerces nouveaux, ainsi que celle des extensions des commerces existants est également limitée au sein de la zone d'activités UY pour permettre l'évolution des commerces existants, tout en favorisant l'émergence de commerces de proximité plutôt que l'arrivée de nouvelles moyennes et grandes surfaces.

De même, au niveau de Gaineko Plaza, afin de maintenir et conforter le tissu commercial existant, le changement de destination des rez-de-chaussée en logement ou annexe à l'habitation des locaux commerciaux existants en façade, côté rue, n'est pas autorisé sur le linéaire de diversité commerciale défini sur la rue Karrika Nagusia.

### 1.9.3. LE TOURISME :

La Commune d'Ixassou recense une offre en hébergement touristique variée (camping, résidences secondaires, gîtes) ainsi que des équipements et activités de loisirs orientés pour la plupart vers la randonnée et les sports d'eau, de par la présence du massif Mondarain-Artzamendi et de la Nive.

Un zonage UI délimite le camping existant.

## 1.10. AU REGARD DES BESOINS EN EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE

---

La collectivité veille à mettre en adéquation développement urbain et besoin en termes d'équipements publics.

Ainsi, un zonage UE permet de délimiter les secteurs regroupant les équipements publics existants et projetés, dans les quartiers Laplace et l'Eglise, en réponse aux besoins issus du diagnostic du PLU et des enjeux émanant de l'étude urbaine menée en parallèle :

- Au quartier Laplace, une zone UE délimite le pôle Aintzartia regroupant mairie, bibliothèque, services techniques municipaux, tennis, aire de jeux. Cette zone UE délimite également la parcelle communale cadastrée section AA n°135 qui pourrait être aménagée en cheminement piéton, qui permettrait de relier ce pôle à une parcelle aujourd'hui non bâtie, et au trinquet Balaki situé le long de la rue Karrika Nagusia, jusqu'à présent vacant, mais ayant fait l'objet d'un rachat et actuellement en cours d'étude de faisabilité pour création d'un nouvel équipements public. La parcelle située entre ce trinquet et le pôle Aintzartia est classée en UE afin de pouvoir y aménager un espace public et espace de stationnement ; ce secteur a été en effet identifié en tant qu'articulation urbaine à renforcer, entre Gaineko Plaza et Ordokia.
- Au sud de Gaineko Plaza, derrière l'espace Ateka-Sanoki et dans le prolongement de l'actuel parking éponyme, une deuxième zone UE est délimitée, dans le but d'y développer de nouveaux équipements publics, élargir le parking existant et créer une nouvelle liaison routière avec la route d'Espelette, afin d'aménager une nouvelle entrée du bourg.

Des OAP ont été définies sur des deux zones UE stratégiques pour l'aménagement urbain du bourg d'Ixassou, et la mise en œuvre du plan de déplacement.

- Dans le quartier de l'Eglise, le secteur regroupant les écoles, garderie, centre de loisirs, cantine ainsi que l'église et le centre Athari sont classés en zone UE, avec une emprise foncière permettant une légère extension des équipements à l'est du quartier ;
- Enfin, plusieurs zones Ne sont délimitées en frange des zones urbaines afin de délimiter les aménagements publics en place (conservatoire de la cerise, parkings départs de randonnée, parc du centre de la Nive,...)

Enfin, un emplacement réservé est instauré afin de permettre la création d'une aire de co-voiturage, en bordure de la RD 918.

En effet, pour développer le co-voiturage et limiter le trafic, il est aujourd'hui indispensable de proposer des aires de stationnement dédiées le long de cette voie ; la parcelle grevée de l'emplacement réservé est déjà aujourd'hui utilisée en partie et de manière informelle par les automobilistes pour cet usage, démontrant la pertinence de l'aménagement d'une aire à cet endroit.

Il convient donc de pouvoir réaliser les aménagements nécessaires pour sécuriser les stationnements sur cette aire, et augmenter la surface actuellement utilisée de manière informelle.

## 2. LES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES QUI LEUR SONT APPLICABLES

### 2.1. LES ZONES URBAINES (U) ET À URBANISER (AU) : PRÉSENTATION GÉNÉRALE ET RÈGLES APPLICABLES

#### 2.1.1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES ZONES URBAINES (U)

Sont classées en zones urbaines les parties du territoire communal correspondant aux principaux quartiers et zones urbanisées du territoire répondant aux critères établis par la loi Montagne. Ces secteurs sont déjà urbanisés et les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Sont ainsi classés en zone U :

- Le bourg Plazalde-Laplace, les quartiers de l'église, Errobi
- Les hameaux Panecau, Ursumu, Larrondoia, Eiheraberria, L'église ouest, Elizakopartia
- le secteur Laplace sud (Ihaurai-Berrueteria) en tant que groupe de constructions traditionnelles ou d'habitation existants.

Différentes zones urbaines ont été délimitées au sein même de ces quartiers, selon les caractéristiques, la densité et l'implantation du bâti les composant :

- **La zone UA**, d'une superficie d'environ 3,6 hectares, délimite le centre-bourg historique Gaineko Plaza et est caractérisée par un cadre bâti dense en alignement sur voirie.
- **La zone UB** couvre environ 57,6 hectares et délimite le cadre bâti à dominante pavillonnaire dense qui s'est développé à partir des années 1970 dans le quartier Plazalde-Laplace. Cette urbanisation présente un ordre semi-continu et un tissu urbain assez dense, composé d'habitations collectives et individuelles, qu'il convient de densifier. Il est distingué un secteur au sein de la zone UB :
  - Le secteur UBa, faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.
- **La zone UC** s'étend sur les quartiers Errobi et de l'église, ainsi que les hameaux et groupe d'habitation existant délimités au titre de la loi montagne et cités plus haut. Elle couvre les secteurs d'urbanisation périphérique à dominante pavillonnaire qu'il convient d'étendre et densifier dans une moindre mesure que la zone UB afin de conserver les caractéristiques paysagères intrinsèques qui les définissent et les distinguent ; il est distingué un secteur au sein de la zone UC :
  - Le secteur UCa, non desservi par l'assainissement collectif,

La zone UC couvre au total une superficie d'environ 34 ha.

**Dans les zones UA, UB et UC, les terrains susceptibles de recevoir de nouvelles constructions sont évalués à environ 7,25 hectares (disponibilité brute).** Ces zones sont desservies par des réseaux d'eau potable et d'électricité en mesure de desservir les futures constructions. Elles sont équipées d'un réseau d'assainissement collectif auquel les constructions ont obligation d'être raccordées ou raccordables à ce dernier, excepté le secteur UCa.

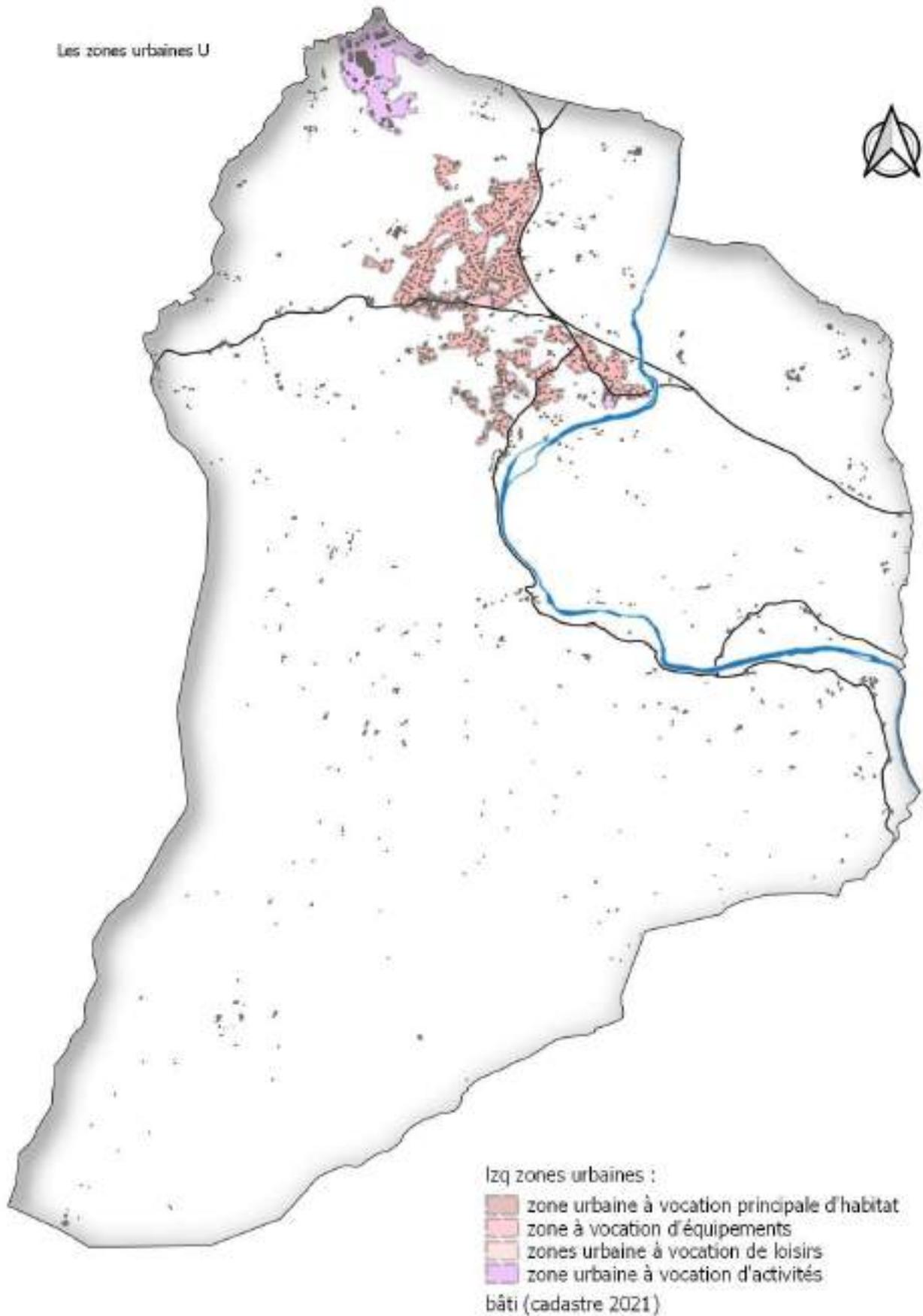
- **La zone UE** délimite les terrains destinés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif existants au sein des zones urbanisées existantes (crèche, écoles, stade, cimetières, ...), ainsi qu'à leurs extensions. On retrouve ainsi des zones UE :
  - **au bourg Laplace**, au niveau des équipements publics existants : pôle Aintzartia- trinquet Balaki et secteur Sanoki-Ateka,
  - **quartier de l'église**, secteur regroupant le pôle équipements enfance-petite enfance ainsi que l'église et le centre culturel Athari,

**La zone UE couvre au total une superficie de 6,4 hectares, dont 2,06 ha sont disponibles.**

- **La zone UY**, qui délimite des terrains à usage d'activités économiques au niveau de la zone d'activités existante Alzuyeta, au nord du territoire ; il est distingué un secteur au sein de la zone UY :
  - **Le secteur UYa** dédié à la réhabilitation du centre de la Nive, quartier Errobi ;

La zone UY couvre au total une superficie d'environ 31 ha.

Les zones urbaines U



Les zones urbaines, réalisation APGL

### **2.1.2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES ZONES À URBANISER (1AU)**

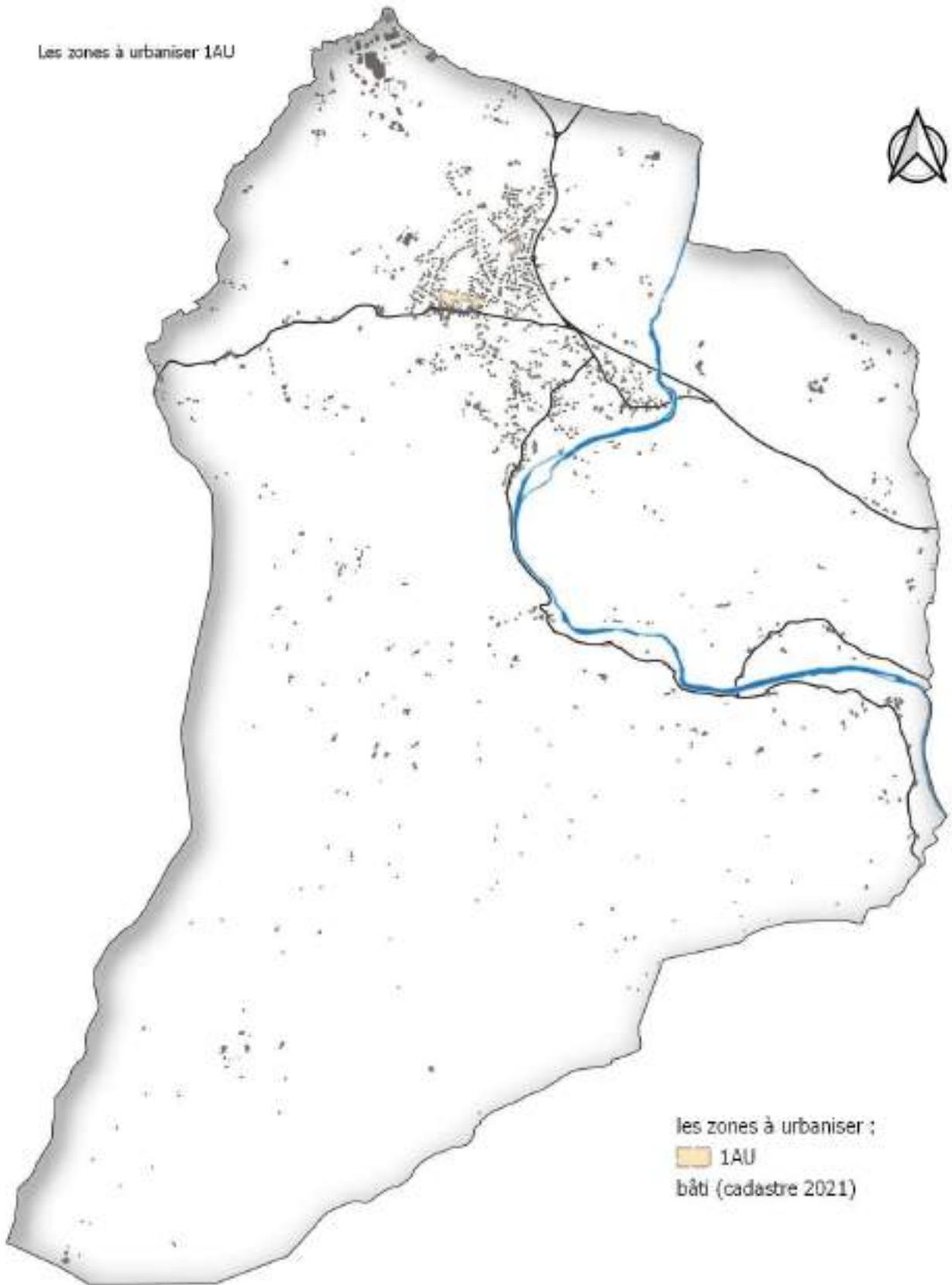
Sont classées en zones à urbaniser les parties du territoire communal destinées à être ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du plan local d'urbanisme (PLU) et situées en extension du bourg Laplace :

- la zone 1AU « Laplace » délimitée en épaisseur de Gaineko Plaza ;
- la zone 1AU « Ordokia » délimitée en épaisseur du quartier Ordokia ;

Ces terrains répondent idéalement aux conditions requises pour satisfaire aux besoins futurs de la Commune en matière d'habitat (notamment en terme de cohérence de fonctionnement urbain, de gestion des équipements publics et de paysage), la production de foncier aménagé restant l'un des principaux moyens susceptibles d'être mobilisés pour répondre aux besoins locaux de logements et permettre le développement communal.

2,38 hectares sont classés en zones 1AU ; les surfaces constructibles offertes par ces zones 1AU représentent environ 2,2 hectares pour les zones 1 AU.

Les zones à urbaniser 1AU



les zones à urbaniser :  
1AU  
bâti (cadastre 2021)

### 2.1.3. LES RÈGLES ÉCRITES DES ZONES U ET 1AU

#### L'AFFECTATION DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AUTORISÉES DANS LES DIFFÉRENTES ZONES U ET AU

Les zones **UA, UB, UC et 1AU** sont destinées à accueillir l'ensemble des fonctions qui sont habituellement rencontrées en agglomération urbaine (logements, activités commerciales et artisanales, bureaux, services, équipements, loisirs...). Il s'agit de favoriser une pluralité d'usages et une diversité des types d'habitat propice à la mixité sociale.

Les limites à l'utilisation du sol sont celles de l'incompatibilité avec l'habitat pour des raisons de nuisances, de risques ou d'inadaptation aux infrastructures.

Dans les zones UA et UB, UC et 1AU, certaines occupations du sol (les activités industrielles, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, les campings,...) ne sont pas autorisées car inadaptées à des zones de centralité urbaine en raison de la densité des constructions et de la difficulté d'assurer une insertion harmonieuse dans le milieu environnant (au regard notamment des préoccupations de valorisation du patrimoine architectural et de préservation du paysage urbain). Il en est de même pour l'installation de caravanes ou de résidences mobiles, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage, pour des raisons de paysage, de mise en valeur du patrimoine ou d'incompatibilité au regard de la vocation des sols.

La **zone UE est dédiée aux équipements publics et d'intérêt collectif** : elle limite donc les possibilités de construire à cette destination uniquement.

La zone **UY** est réservée au développement d'activités économiques. Elle autorise à ce titre les activités économiques suivantes : les activités commerciales limitées à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, excepté dans le secteur UYa où elles sont interdites, industrielles, artisanales et de bureaux, les entrepôts et les dépôts de véhicules. Elle autorise également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les aires de stationnement ouvertes au public et les équipements et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

Il est distingué un secteur au sein de la zone UY, qui limitent les possibilités de construire :

**Le secteur UYa**, au niveau du centre La Nive, autorise uniquement les activités artisanales, bureaux, services, ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif ;

#### MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

##### MIXITE SOCIALE :

En zones UA, UB et UC, afin de favoriser la création de logements sociaux, sont prévues à l'article 3 du règlement les règles suivantes, conformément à l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme :

- **en zone UA, UB et UC** : toute opération de constructions nouvelles de 7 logements ou plus l'opérateur réalisera à minima 50 % de logements aidés (en accession sociale ou en locatif social, réalisés par un opérateur de logement social) vis-à-vis du nombre total de logements produits
- **Pour le secteur UBa « route d'espelette »** : Chaque opération d'aménagement d'ensemble devra comporter 100% de logements en accession sociale via un dispositif de bail réel solidaire.

En outre, **dans la zone 1AU, le règlement fixe les règles suivantes :**

- **Pour la zone 1AU « Laplace »** : Chaque opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au minimum 60% de logements aidés en accession sociale ou en locatif social, réalisés par un opérateur de logement social) du nombre total de logements produits.

- **Pour la zone 1AUa « Ordokia »:** Chaque opération d'aménagement d'ensemble devra comporter 100% de logements en accession sociale via un dispositif de bail réel solidaire.

## MIXITE FONCTIONNELLE

---

En zone UA, au centre-bourg Gaineko Plaza, afin de conforter et maintenir les commerces existants, il est défini un linéaire de diversité commerciale le long de la rue Karrika Nagusia.

Au niveau de cette rue, le changement de destination des rez-de-chaussée en logement ou annexe à l'habitation des locaux commerciaux existants en façade, côté rue, est interdit. Ceci permet d'éviter l'acquisition de locaux commerciaux en vue de les transformer en habitation ou en annexe à l'habitation (garage le plus souvent).

Cet enjeu ne se retrouvant pas dans les autres zones UB ou UC, plus à vocation pavillonnaire, aucune autre zone ne bénéficie de règles de mixité fonctionnelle.

En revanche, et dans la même optique de préservation des petits commerces au sein ou au plus près des centres-bourg ou de quartier, les commerces de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de vente sont interdits dans l'ensemble des zones UA, UB, UC, et la zone 1AU interdit les commerces de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### LES CONDITIONS D'IMPLANTATION ET DE DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS

---

Les règles qui ont une incidence sur la forme urbaine justifient en grande partie la distinction faite entre les zones UA, UB, UC, UE, UK et UY.

Les zones UA, UB et UC, qui délimitent des zones prioritairement dédiées à l'habitat, ont été délimitées notamment vis-à-vis de leur densité, selon un principe de densité décroissante dès lors qu'on s'éloigne des centres du bourg ou des quartiers :

- la zone UA recouvre les zones du centre-bourg, dense et présentant une implantation du bâti en alignement sur voirie.
- Les zones UB recouvrent la première couronne encore dense du bourg ceinturant la zone UA ou délimitent les cœurs de quartiers pavillonnaires assez denses.
- Les zones UC sont quant à elles des zones urbanisées situées dans les quartiers de l'Eglise, d'Errobi et hameaux identifiés au titre de la loi Montagne et présentent quant à elles une densité moins importante.
- les zones 1AU sont situées en première épaisseur du quartier PLazalde-Laplace, au niveau de Gaineko Plaza et d'Ordokia : l'objectif est de maintenir le paysage urbain existant de ce quartier, tout en favorisant une densification de ces espaces.

Les règles d'implantation vis-à-vis des voies et emprises publiques et des limites séparatives, mais aussi d'emprise au sol et de hauteur permettent de maintenir les densités observées au niveau du centre-bourg et des cœurs de quartiers, ainsi que de favoriser une densification plus importante des zones périphériques (UB et 1AU, UC dans une moindre mesure).

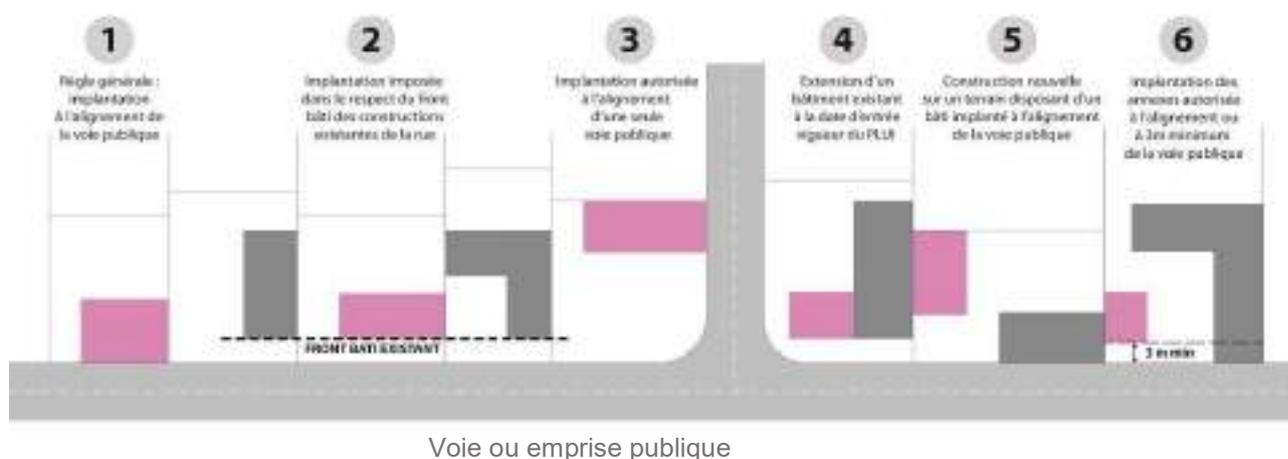
#### **Zone UA :**

Relativement contraignantes en zone UA, les règles d'implantation et d'aspect des constructions visent à y maintenir les principales caractéristiques du cadre bâti traditionnel du centre-bourg. Aussi, le principe de l'implantation à l'alignement des emprises publiques vise le respect de la forme urbaine développée majoritairement à l'alignement des voies ; l'implantation des constructions vis-à-vis des voies doit permettre de maintenir un front bâti et le maintien d'un effet "rue" propre à ces centres-bourgs.

Il est prévu des exceptions pour faciliter l'évolution des bâtiments existants, limiter les contraintes lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou permettre l'implantation d'annexes à l'arrière des parcelles.

Le principe d'une implantation en ordre continu, c'est-à-dire d'une limite séparative à l'autre sur au moins une limite séparative ou en recul vise le même objectif que la règle précédente.

De plus, afin d'éviter la formation d'espaces résiduels inaccessibles ou difficiles à entretenir dans la zone UA, les constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative doivent être en retrait d'au moins 3 mètres, à l'exception toutefois des éléments de construction qui font saillies tels que les débords de toit.



Réalisation : APGL

Afin de prendre en compte un recul suffisant des bâtiments les plus hauts vis-à-vis des fonds voisins, la distance minimum pour l'implantation des constructions doit être au moins égale à 3 mètres.

L'ensemble de ces dispositions d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux terrains issus des divisions foncières réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire d'un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division. Ceci afin de viser une plus forte densification à l'intérieur de ces opérations.

Une règle fixant la hauteur minimale des constructions à 5 mètres au faîtage du mur pignon et la hauteur maximale à 9 mètres au faîtage (en référence à la majorité des bâtiments formant le bourg ancien) complète les dispositions déterminant le gabarit des constructions. Cette hauteur est celle constatée pour les constructions anciennes composant le centre-bourg et favorise le maintien de la densité existante.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol afin de conserver là aussi un cadre bâti dense. Elle s'accompagne d'une règle de prospect au regard des voies afin de maintenir le paysage urbain existant depuis les voies publiques.

Enfin, les équipements publics ou d'intérêt collectif échappent à ces prescriptions de hauteur sous réserve de ne pas affecter l'utilisation des terrains voisins.

### **Zones UB, UC et 1AU :**

L'objectif est de favoriser la meilleure intégration des zones urbanisées dans le paysage environnant. Pour cela, il est proposé de maintenir ou créer une densification de l'urbanisation décroissante de manière concentrique à partir du centre-bourg ou des cœurs de quartier, en direction des espaces ruraux.

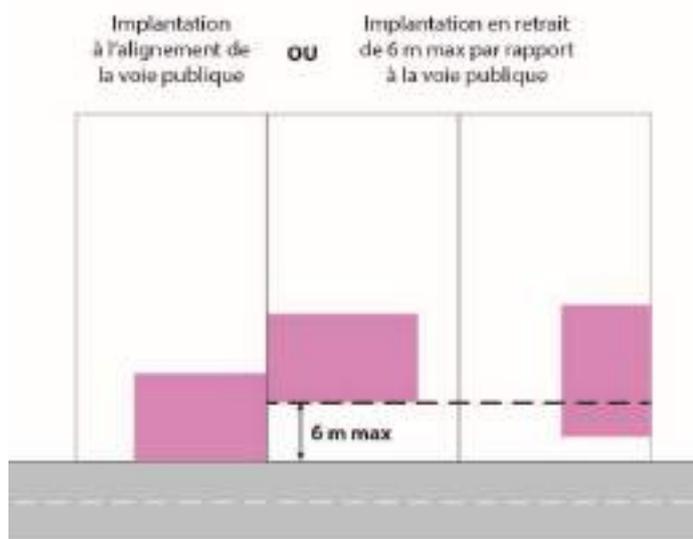
Pour cela, ce sont les règles de hauteur maximale des constructions et d'implantation vis-à-vis de l'emprise publique et des limites séparatives qui vont être utilisées : les zones UB et 1AU étant le prolongement de la zone UA, il y est fixé les mêmes règles de hauteur qu'en zone UA, alors qu'en zone UC, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7m.

**Ceci permet de créer un velum de la zone urbanisée qui s'abaisse progressivement au fur et à mesure que l'on s'éloigne des centres urbains et qu'on se dirige vers les espaces agricoles ou naturels.**

Afin de favoriser l'implantation de formes urbaines moins consommatrices d'espace dans l'ensemble de ces zones (habitat en bande, petits collectifs, maisons jumelées,...), **les règles d'implantation vis-à-vis des voies et des limites séparatives vont être différenciées entre les zones UA, UB, UC et 1AU.**

**En zone 1AU, afin de favoriser une certaine densité, rapprocher le bâti de la voie et conserver des cœurs d'îlots centraux non bâtis, deux possibilités sont offertes pour l'implantation des constructions en limite séparative :**

- A l'alignement de la voie et/ou de l'emprise publique,
- Ou en retrait maximal de 6 m par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

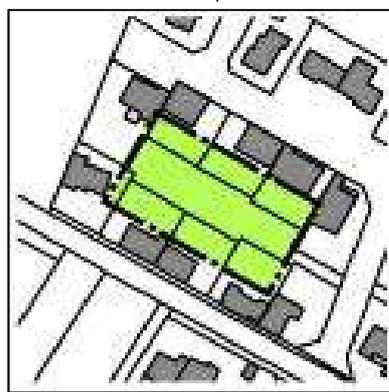
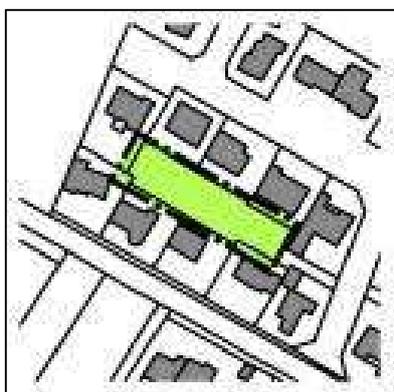


Réalisation : APGL

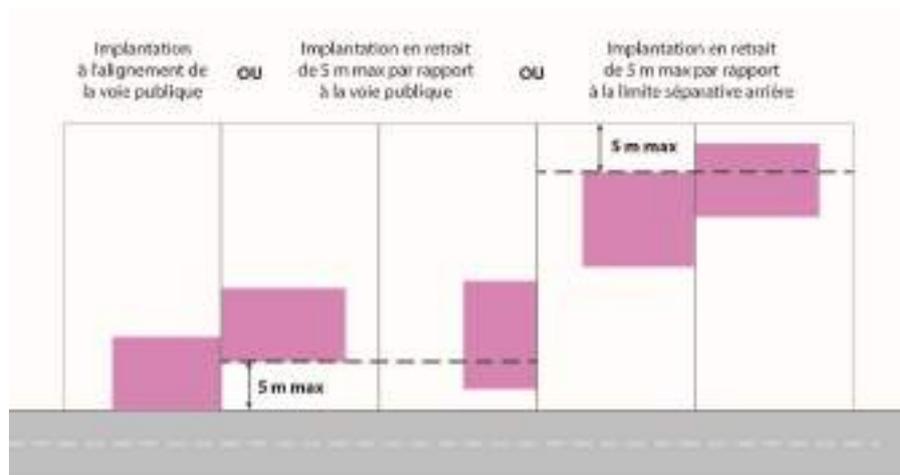
Ceci permet d'éviter une implantation systématique des constructions en milieu de parcelle et favorise par là même une optimisation des terrains : pour une plus petite superficie, la valorisation des espaces non construits peut-être bien plus importante, comme l'illustrent les croquis suivants :

Etat 1 : état actuel avec une compacité limitée - une dispersion égale des vides et des pleins

Etat 2 : avec compacité par un alignement avec les voies publiques et une plus forte mitoyenneté - un tissu urbain non répétitif



En zone UB, les mêmes objectifs sont recherchés, mais la bande d'implantation du bâti vis-à-vis de l'emprise publique est portée à 5 m au lieu de 6 m ; si le bâti ne s'implante pas au plus près de la voie ou emprise publique, il devra alors s'implanter à une distance maximale de 6 mètres vis-à-vis de la limite de fond. L'objectif étant d'optimiser les terrains, d'éviter une implantation en milieu de parcelle et permettre une densification via des divisions parcellaires ultérieures



L'emprise au sol n'est pas règlementé en zone UA, mais elle est portée à 30% en zone UB, 35% en zone UC et 40% en zone 1AU afin de favoriser une densification des espaces bâtis tout en respectant le cadre bâti existant. Pour la zone 1AU, il s'agit de permettre la réalisation de cœur d'ilots végétalisés prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Par exception, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives. En effet, ces équipements ont souvent des contraintes spécifiques, une fonction ou des spécificités de programme qui justifient qu'ils ne soient pas tenus au régime commun.

### Zone UE

La zone UE étant dédiée à recevoir des équipements publics et d'intérêt collectif pouvant présenter des nécessités techniques en termes d'implantation, de hauteur et de densité, le règlement de cette zone UE reste le plus souple possible et ne fixe pas de règles concernant ces critères (articles 4 à 8).

### Zone UY

Quant à zone UY, les règles d'implantation y sont également plus souples compte tenu des contraintes fonctionnelles auxquelles sont soumises les installations et bâtiments d'activités.

Pour des motifs de sécurité, l'implantation des constructions est fixée à 15 mètres par rapport à l'axe des voies de communications à fort trafic (RD932), à 5 mètres vis-à-vis de l'axe des autres voies.

Une implantation à 2 mètres des limites séparatives, assortie d'une règle de prospect visent à assurer une distance acceptable vis-à-vis des éventuelles zones d'habitat pouvant se situer à proximité, et conserver un cadre bâti aéré au sein des zones d'activité.

## L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

Aux dispositions concernant l'implantation s'ajoutent celles portant sur l'aspect des constructions nouvelles (la forme et la couleur des toitures, le traitement des façades et des clôtures) qui sont destinées à assurer une insertion harmonieuse avec les différents quartiers concernés. **Les règles visent à préserver l'aspect architectural des constructions traditionnelles des villages basques** ; des compléments sont apportés sur les modalités d'intégration des dispositifs de performance énergétique et d'énergies renouvelables afin de tendre vers un aspect architectural respectueux de l'identité bâtie du village basque traditionnel.

Il s'agit principalement, en réglementant l'aspect des toitures, de préserver le paysage qui se dessine à l'échelle des perspectives lointaines. Les possibilités de construire sont toutefois plus souples en zone UB, UC et 1AU, compte tenu de la moindre homogénéité du tissu existant.

Il reste néanmoins que, en centre bourg ou à ses abords, la qualité du paysage urbain tient pour une bonne part aux spécificités du cadre bâti ancien qu'il est difficile de remplacer ou de restituer par des constructions neuves. C'est donc en vue de préserver ce paysage urbain pour des motifs d'ordre culturel et historique que des règles spécifiques ont été définies pour les constructions existantes. Ainsi, dans toutes les zones U, des règles particulières sont définies pour les constructions existantes, afin de respecter le cadre ancien historique du bâti d'Ixassou. Il est notamment demandé le respect de la composition architecturale traditionnelle des constructions existantes, passant par le maintien des alignements des travées d'ouverture et une homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux.

**Enfin, des règles de forme et de hauteur des clôtures sont définies.** Le but est de favoriser une unité d'aspect pour ce type de construction qui joue un rôle important dans la perception des paysages. Il est rappelé que, sur la Commune, les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

De plus, des règles spécifiques de clôtures ont été définies en limite de zone A et N : l'obligation de clôtures végétales permet d'intégrer les limites des zones bâties au cadre naturel et agricole environnant.

Les haies végétales qui sont autorisées pour les clôtures dans toutes les zones doivent être des haies végétales d'espèces vives mélangées afin de contribuer à un maintien de la biodiversité et des continuités écologiques existantes. Une liste d'essences végétales recommandées est jointe en annexe du règlement.

**Un coefficient de pleine terre est également imposé, fixé à :**

- 35% pour les zones dédiées principalement à l'habitat (UA, UB, UC et 1AU)
- 30% pour la zone à vocation d'activités économiques (UY)

Un espace peut être qualifié de pleine terre tel s'il est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. L'espace de pleine terre correspondant aux espaces verts non aménagés et non occupés. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Depuis la loi ALUR, le PLU dispose en effet d'outils pour favoriser le maintien de la biodiversité et de la nature en ville, ainsi que pour tempérer l'effet de la densification des zones urbaines et à urbaniser. Le coefficient de pleine terre est un de ces outils : Imposer un coefficient de pleine terre permet donc de s'assurer de conserver des espaces verts au sein des espaces bâtis, permettant à la fois de maintenir une perméabilité minimale des espaces urbanisés, une certaine forme de nature en ville, mais aussi de minoriser l'impact des îlots de chaleur pouvant être identifiés dans les zones urbaines.

Pour des raisons déjà évoquées précédemment, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à la plupart de ces règles. Leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent néanmoins composer avec le cadre environnant et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

## LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

---

Les obligations en matière de stationnement tiennent compte des caractéristiques du tissu urbain rencontré dans les différentes zones et en particulier de la densité des constructions existantes.

Les ratios de stationnement pour l'habitat sont de 2 places par logement. Des parkings visiteurs sont imposés pour toute opération comportant des espaces communs ainsi que pour les groupes d'habitation.

En outre, des prescriptions en matière de stationnement des cycles ont été ajoutées pour les bâtiments collectifs à destination d'habitat ou de bureaux. Ces prescriptions reprennent les dispositions du code de la construction et de l'habitat.

## L'EQUIPEMENT ET LES RESEAUX

Les règles d'accès et de desserte des propriétés par les voies visent une prise en compte des problèmes de circulation publique, de sécurité ou de fonctionnement des services publics. En particulier, dans les zones UA et UB, dans le cas de terrains desservis par plusieurs voies, l'accès par véhicule aux constructions pourra être imposé depuis la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre. Afin de limiter la création de lotissements fonctionnant en vase clos, la création d'impasse est interdite sauf contraintes particulières.

Hormis en zone UA, la largeur minimale de chaussée des voies nouvelles est fixée à 5 mètres de plate-forme avec chaussée aménagée pour un double sens et aménagement d'au moins un trottoir. Les voiries secondaires pourront fonctionner sur le principe de voirie partagée et pourront avoir une largeur de moins de 5 mètres de chaussée.

Pour garantir l'application de ces dispositions à l'intérieur d'une même opération, ces règles d'accès et de desserte des terrains par les voies est appréciée au regard de l'ensemble des terrains divisés dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division.

Quant à la desserte des terrains par les réseaux, les conditions de raccordement sont légitimées par des préoccupations de salubrité publique, de protection de l'environnement et, s'agissant des réseaux électriques, d'infrastructures et réseaux de communication électronique, de préservation des paysages urbains ainsi que de facilitation de la desserte future par la fibre optique.

En ce qui concerne l'assainissement des constructions, le règlement rend obligatoire le raccordement au réseau d'eaux usées en zones UA, UB, UC, UY et 1AU, excepté en zone UCa, où un dispositif d'assainissement autonome est autorisé. Des études de sol démontrent la faisabilité technique d'installation d'un tel dispositif.

Par ailleurs, à partir du moment où un projet conduit à une imperméabilisation des sols, la gestion des eaux pluviales doit être assurée de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération. Ceci s'impose pour toute imperméabilisation supplémentaire supérieure à 40 m<sup>2</sup>.

Afin de limiter les apports d'eaux claires parasites dans le réseau d'assainissement collectif, pouvant entraîner des dysfonctionnements au niveau du dispositif de traitement des eaux usées, le règlement interdit l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées.

### 2.1.4. LA DÉLIMITATION DES ZONES U ET 1AU : PRÉSENTATION PAR QUARTIER

#### LE QUARTIER PLAZALDE-LAPLACE

Le bourg historique Gaineko Plaza se présente sous forme d'un village-rue, dense, à partir duquel se sont développés des zones pavillonnaires, des équipements publics et plus récemment des logements collectifs avec la création de l'opération Ordokia en bordure de la RD 918, route de Bayonne, formant au final le quartier Plazalde-Laplace.

Ce dernier s'étant développé au coup par coup, selon les opportunités privées, de larges espaces interstitiels ont été créés à l'intérieur de la tâche urbaine.

L'objectif est donc aujourd'hui de clarifier l'enveloppe urbaine, de la recentrer au plus près du centre historique, et de conserver certains espaces interstitiels à l'état de prairie afin de maintenir des espaces de respiration.

Au sud de Gaineko Plaza, des zones agricoles et des vues sur les montagnes sont préservées par le maintien de zones agricoles. Le développement urbain se porte donc naturellement au nord, sur un tiers seulement de l'espace non bâti et enclavé, présent entre Gaineko Plaza, Irigoitia et Panecau. Il est important de rappeler que cet espace est classé dans sa totalité en zone 2AU au PLU de 2007 en vigueur. Les 2/3 sont donc reversés en zone A, le restant classés en zone 1AU, en épaisseur de l'habitat ancien de Gaineko.

Le secteur d'articulation urbaine identifié au niveau du trinquet Balaki est classé en zone 1AU au nord, en zone UE au sud, afin de faire la jonction avec le pôle Aintzartia.

L'espace interstitiel présent entre Aintzartia et Ordokia est quant à lui maintenu en espace agricole afin de préserver cet espace de respiration important pour le paysage urbain du quartier.

Au niveau d'Ordokia, le boisement et sa zone humide associée sont préservés de toute urbanisation par un classement en zone N ; une zone 1AU d'emprise limitée est délimitée en épaisseur ouest d'Ordokia afin de finaliser l'aménagement de ce quartier récent, et y permettre la réalisation de logement et d'une maison de santé.



## SECTEUR LAPLACE-IRIBARNIA :

Le site de La Place-Iribarnia couvre une partie des parcelles AB 125, 126, 127, 128, 129, 131, 132, 133, 135, 136, 137, 143, 144 et 145, pour une surface totale de 1,9 Ha.

Le site concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est situé en seconde frange au nord du village-rue historique de Gaineko Plaza. Le terrain se situe dans un espace non bâti majeur enclavé dans le bourg. Il couvre environ un tiers de cet espace, dans la partie la plus proche du village-rue historique.

Le terrain est relativement plat et actuellement majoritairement valorisé par un usage agricole. On trouve cependant dans l'emprise du terrain quelques potagers et jardins d'agrément (fond de parcelles des constructions formant le front bâti sur la rue Gaineko Plaza). En partie centrale du site, on trouve également une maison d'habitation et son jardin. Il n'y a pas de trame végétale ou paysagère remarquable sur l'emprise du terrain.

En partie est du terrain, la parcelle AB125 fait face au trinquet Balaki, équipement sportif et culturel majeur de la commune, actuellement fermé mais qui fait l'objet d'un projet de réhabilitation et de confortement.

Le terrain Iribarnia dispose de différents accès existants et potentiels. En face du trinquet, une connexion viaire est possible avec la RD249. Depuis Gaineko Plaza, un accès privé existant permet le passage mais sa largeur ne permet pas d'y aménager une desserte viaire confortable.





Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



Vue 5

Il s'agit pour le secteur La Place de **permettre l'ouverture à l'urbanisation de terrains situés en deuxième frange au nord du bourg**. La création d'un secteur d'habitat à proximité directe du centre bourg, de ses commerces et de ses équipements participera à **redynamiser le centre historique d'Itxassou**. Pour cela il convient de :

- **Créer des fronts bâtis et une ambiance de village** dans le nouveau quartier
- **Créer un maillage viaire et de cheminements doux** irriguant le secteur
- **Maintenir les jardins existant et les espaces végétalisés**
- **Requalifier le carrefour du trinquet autour d'un espace public** et de cet équipement réhabilité



**PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

## ACCES ET DESSERTE



### **VOIE DE DESSERTE PRINCIPALE A SENS UNIQUE A CREER**

Le schéma indique l'emplacement de principe de la voie de desserte principale à sens unique à aménager pour le secteur. La voie permettra un bouclage viaire à l'échelle du quartier (voie en impasse avec raquette de retournement interdite) et son utilisation est destinée à être collective et publique. La circulation se fera à sens unique avec une entrée ou sortie au début de la route de l'aérodrome (par la parcelle AB157) et une entrée ou sortie au carrefour entre la RD 249 et la route de l'Eglise. La largeur de chaussée motorisée ne dépassera pas 3,5 m afin de préserver la hiérarchie du réseau viaire. La voie devra permettre la circulation sécurisée des piétons et des cycles et pourra être accompagnée de stationnements.



### **VOIE DE DESSERTE SECONDAIRE A DOUBLE SENS A CREER**

Le schéma indique l'emplacement de principe de voies de desserte secondaires à double sens à aménager pour le secteur. L'utilisation de ces voies est destinée à être collective et publique. La largeur de chaussée motorisée ne dépassera pas 5,5 m afin de préserver la hiérarchie du réseau viaire. Les voies devront permettre la circulation sécurisée des piétons et des cycles.



### **CHEMINEMENT PIETONS / CYCLES A AMENAGER**

Le schéma indique l'emplacement de principe de cheminements piétons et cyclables. Ces cheminements auront une largeur suffisante (supérieure ou égale à 1,50m) et un revêtement

permettant une utilisation sécurisée par tous les temps. Ils bénéficieront d'un traitement paysager. Les cheminements piétons/cycles créés seront connectés aux trottoirs et aux cheminements existants du quartier. Des accès piétons / cycles supplémentaires sont autorisés sur le secteur pour favoriser un maillage de cheminements doux.



#### **RESERVE FONCIERE POUR CREATION DE VOIE**

Le schéma indique l'emplacement de réserves foncières à maintenir afin de ne pas enclaver les terrains situés au nord du secteur



#### **AIRE DE STATIONNEMENT PUBLIC PAYSAGEE**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'une aire de stationnement publique. Cet espace bénéficiera d'un traitement paysager et privilégiera les revêtements de sols perméables.



#### **CARREFOUR A SECURISER**

Le schéma indique l'emplacement du carrefour entre la RD 249 et la route de l'Eglise, au niveau du trinquet Balaki. Ce carrefour est à réaménager et à sécuriser, en lien éventuel avec les services du département (giratoire, feux tricolores, îlot séparateur...)



#### **EMPRISE DEDIEE AU REAMENAGEMENT DU CARREFOUR**

Le schéma indique l'emprise de principe nécessaire au réaménagement et à la sécurisation du carrefour entre la RD 249 et la route de l'Eglise, au niveau du trinquet Balaki.

### **FORME URBAINE ET TYPOLOGIES BATIES**



#### **ZONE D'IMPLANTATION DE LOGEMENTS COLLECTIF**

Le schéma indique le secteur d'implantation privilégié de logements collectifs en partie est du secteur. La hauteur et la volumétrie des constructions seront dans le gabarit de l'habitat traditionnel avoisinant sur le secteur. L'implantation du bâti en limite d'espace public sera privilégiée de manière à maintenir une harmonie dans le village et à recréer un caractère urbain rappelant l'ambiance du village rue. L'accent sera mis sur une architecture locale, reprenant les caractéristiques de l'architecture vernaculaire du Labourd et/ou de Basse Navarre.



#### **ZONE D'IMPLANTATION DE LOGEMENTS COLLECTIFS, INTERMEDIAIRES OU INDIVIDUELS GROUPES**

Le schéma indique le secteur d'implantation privilégié de logements collectifs, intermédiaires ou individuels groupés. La hauteur et la volumétrie des constructions seront dans le gabarit de l'habitat traditionnel avoisinant sur le secteur. L'implantation du bâti en limite d'espace public sera privilégiée de manière à maintenir une harmonie dans le village et à recréer un caractère urbain rappelant l'ambiance du village rue. L'accent sera mis sur une architecture locale, reprenant les caractéristiques de l'architecture vernaculaire du Labourd et/ou de Basse Navarre.



#### **FRONT BATI A CREER**

Le schéma indique l'emplacement de principe de fronts bâtis à créer le long des voies nouvelles du secteur. L'alignement sur rue sera constitué par l'implantation en limite d'espace public des constructions (bâti principal, annexes, garages...) ou de clôtures bâties. Le linéaire d'alignement sur voie sera traité de manière continue et cohérente sur les différentes parcelles (hauteur continue du mur de clôture, harmonie des matériaux et couleurs...)

### **TRAME PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**



#### **ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE PAYSAGE ET A DOMINANTE PIETONNE**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'un espace public de proximité de type placette. Ce lieu d'échange et de rencontre privilégiera le piéton et les espaces plantés et

arborés (arbres de haute tige et arbustes). Il permettra l'appropriation par les usagers et répondra aux usages spécifiques du secteur. Les espaces s'appuieront sur un principe d'usage polyvalent et de simplicité de traitement en cohérence avec les espaces publics du village.

#### **ESPACES LIBRES A PLANTER**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'espaces verts plantés et arborés (arbres de haute tige et arbustes) permettant de créer des espaces de respiration dans le nouveau tissu urbain. Ces espaces pourront participer aux aménagements paysagers de gestion des eaux pluviales (rétention à l'air libre, non clos de type noues, bassins, canaux...). Les plantations réalisées participeront à l'insertion paysagère du secteur dans son environnement.

#### **FRANGE PLANTEE A AMENAGER EN LIMITE DES PARCELLES AGRICOLES**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'espaces plantés et arborés et d'une haie de type bocagère à planter en limite du secteur avec les parcelles agricoles pour créer un écran végétal. Ces espaces pourront être traités en jardins publics, collectifs ou privatifs. Ils participeront à l'ambiance paysagée du secteur et pourront participer aux aménagements de gestion des eaux pluviales. La haie implantée en limite des parcelles agricoles sera constituée d'essences locales mélangées non invasives (minimum 5 essences) comprenant des arbres de haut jet, des arbres en cépée et des essences buissonnantes.

Le schéma suivant illustre une mise en œuvre possible des orientations d'aménagement définies sur la totalité du secteur :



L'aménagement illustré prévoit la réalisation de 40 logements avec :

- 23 logements en petits collectifs
- 17 logements individuels groupés et intermédiaires

La densité brute sur le secteur est ici de 23 logements / hectare.

Les constructions sont implantées de manière préférentielle à l'alignement des voies pour recréer un front bâti et une ambiance urbaine.

Les cœurs d'îlots sont aménagés en jardins privatifs ou collectifs pour créer des « poches » végétalisées.

La gestion des eaux pluviales est traitée par un réseau de noues et de bassins de rétention paysagés.

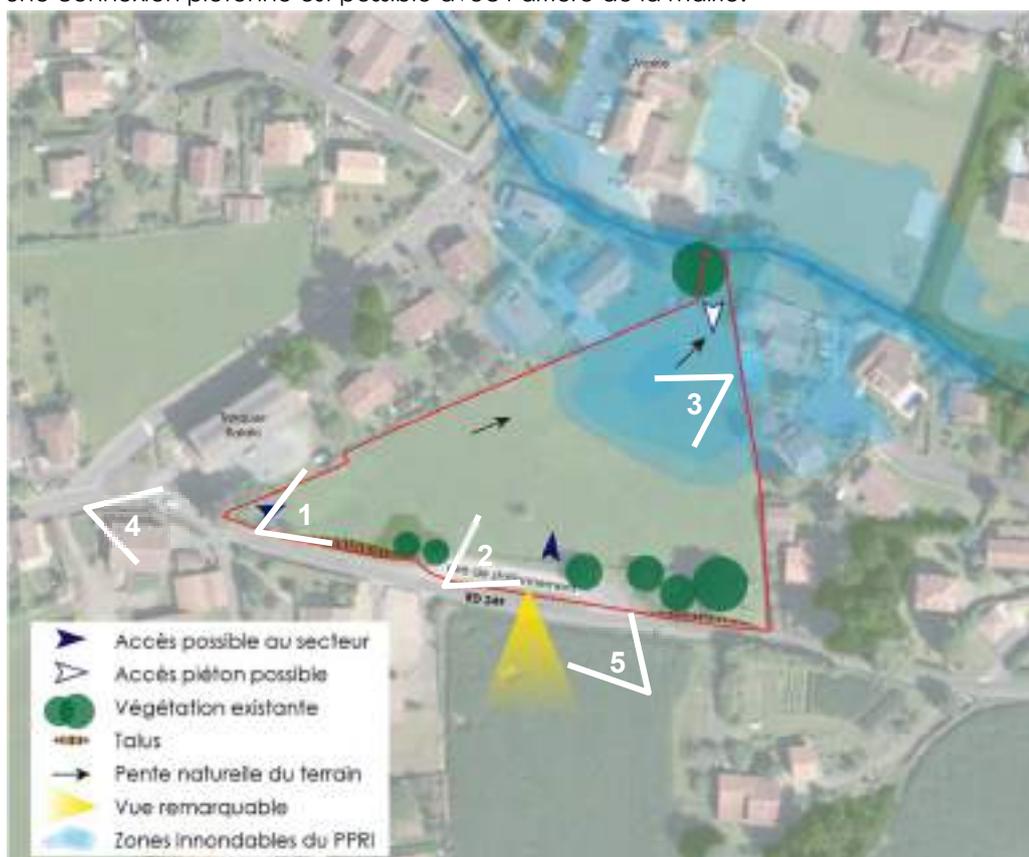
## SECTEUR BALAKI

Le site de Balaki couvre les parcelles AA151, AA152 et AA 135, pour une **surface totale de 1,22 Ha**. Il est situé à l'arrière du Trinquet Balaki, dans le quartier PLazalde-La Place, au droit de la RD 249 et au carrefour des voies Karrika Nagusia et Elizako Bidea.

Le trinquet Balaki est un équipement sportif et culturel majeur de la commune, actuellement fermé mais qui devrait réouvrir prochainement et dont la vocation est en cours de définition. Au nord du secteur, se trouve le pôle Aintziartia, centre administratif de la commune qui regroupe équipements publics (mairie, bibliothèque, poste...), quelques commerces et un espace vert public aménagé. Le reste des constructions avoisinantes est à vocation résidentielle.

Le terrain présente une légère pente vers le nord et la partie nord du terrain est située en zone inondable du PPRI. Un petit cours d'eau sépare le terrain du pôle Aintziartia. Le terrain est actuellement majoritairement à usage agricole (prairie). Au sud, le long de la RD249 on trouve un talus et quelques arbres remarquables (frêne, saule, châtaigner, cerisier, chêne...) entre lesquels s'ouvrent des vues dégagées sur les reliefs.

Le terrain est bordé au sud par la RD249, relativement étroite et non aménagée pour les modes de déplacement doux. Le terrain dispose de différents accès. Au sud du trinquet Balaki, une entrée / sortie est possible depuis la RD249. Un autre accès existe depuis la petite aire de stationnement non aménagée qui borde la voie. Au nord du terrain, une connexion piétonne est possible avec l'arrière de la mairie.





Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



Vue 5

Il s'agit pour le secteur Balaki de **permettre la création d'une aire de stationnement publique** pour le village. Ce parking situé à mi-chemin entre le fronton et le pôle Ordokia permettrait de limiter les déplacements motorisés sur cet axe et d'inciter à la venue dans le village pour les visiteurs et pour les habitants d'Ixassou. L'aménagement du secteur vise à **densifier le maillage de cheminements piétons / cycles** sur la commune en permettant de relier le trinquer Balaki, l'espace vert derrière la mairie et en sécurisant les cheminements doux le long de la RD 249.





## **PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

### **ACCES ET DESSERTE**



#### **VOIE DE DESSERTE A CREER**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'une voie de desserte pour l'aire de stationnement public. La voie permettra un bouclage viaire (voie en impasse avec raquette de retournement interdite) et son utilisation est destinée à être collective et publique. Les nouveaux accès viaires au secteur seront limités à une entrée et une sortie depuis la RD249 ou rue de La Place. La voie devra permettre la circulation sécurisée des piétons et des cycles et pourra être accompagnée de stationnements.



#### **AIRE DE STATIONNEMENT PUBLIC PAYSAGEE**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'une aire de stationnement publique. Cet espace bénéficiera d'un traitement paysager et privilégiera les revêtements de sols perméables. Il sera connecté aux cheminements piétons / cycles aménagés.



#### **CHEMINEMENT PIETONS / CYCLES A AMENAGER**

Le schéma indique l'emplacement de principe de cheminements piétons et cyclables. Ces cheminements auront une largeur suffisante (supérieure ou égale à 1,50m) et un revêtement permettant une utilisation sécurisée par tous les temps. Ils bénéficieront d'un traitement paysager. Les cheminements piétons/cycles créés seront connectés aux trottoirs et aux cheminements existants du quartier. Des accès piétons / cycles supplémentaires sont autorisés sur le secteur pour favoriser un maillage de cheminements doux.

### **TRAME PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**



#### **ESPACES LIBRES A PLANTER**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'espaces verts servant de lieu d'échange et de rencontre pour le secteur et offrant un espace de respiration dans le quartier. L'aménagement privilégiera le piéton et les espaces plantés et arborés (arbres de haute tige et arbustes). Il permettra de maintenir les vues au sud vers les reliefs environnants. Ces espaces pourront participer aux aménagements paysagers de gestion des eaux pluviales (rétention à l'air libre, non clos de type noues, canaux...). Les plantations réalisées participeront à l'insertion paysagère du secteur dans son environnement.



#### **JARDIN HUMIDE A CREER**

Le schéma indique l'emplacement d'un aménagement paysager de gestion des eaux pluviales. Cet aménagement de type jardin humide permettra de limiter le ruissellement des eaux de pluies en utilisant ces eaux de ruissellement pour constituer un point d'eau ou une zone humide. Cet espace est situé sur le point bas du terrain. Cet aménagement à l'air libre sera non clos et paysagé. Les plantations réalisées participeront à l'insertion paysagère du secteur dans son environnement. Des aménagements piétonniers pourront être aménagés conjointement.



#### **ARBRES EXISTANTS A PRESERVER**

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



OAP définies pour le secteur Balaki et illustration d'un aménagement possible, compatible avec l'OAP  
Réalisation : APGL

L'aménagement illustré prévoit la réalisation d'une zone de stationnement public et le maintien d'une réserve foncière paysagère, permettant la gestion des eaux pluviales et la préservation des zones inondables de toute urbanisation.

#### SECTEUR ORDOKIA:

---

Le site d'Ordokia couvre une partie des parcelles AD24, 25, 26, 59 et 60 pour une **surface totale de 0,47 Ha.**

Le site concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est situé en entrée est d'Ixassou, dans un tissu urbain récemment urbanisé constitué de logements individuels et collectifs. Au sud du terrain, le long de l'entrée de ville depuis la RD918 se trouvent plusieurs commerces et services de proximité qui constituent une polarité pour le quartier.

Le terrain est relativement plat et depuis le site se dégagent des vues remarquables sur les reliefs. A l'ouest du terrain, on trouve une zone humide ainsi que des boisements à préserver dans les aménagements.

Le terrain est desservi sur sa limite est par la voie Ordokiki Bidea, voie principale qui traverse le quartier. Au nord-ouest, un accès piéton est possible depuis un chemin spontané qui serpente dans le boisement.



Il s'agit pour le secteur Ordokia **d'encadrer l'ouverture à l'urbanisation de terrains situés au cœur d'une opération d'aménagement récente**, en entrée est du village.

Pour cela il convient de :

- **Implanter les constructions de manière à recréer un front bâti** et une ambiance de village dans le nouveau quartier
- **Maintenir une mixité fonctionnelle** sur le secteur (habitat, services...)
- **Aménager un espace public** de proximité pour le quartier
- **Créer des cheminements doux** le long de la voie principale et en connexion avec les liaisons douces existantes du quartier
- **Préserver la zone humide et le boisement** situés à l'ouest du secteur



**PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

### ACCES ET DESSERTE



#### **ACCES AU SECTEUR**

Le schéma indique l'emplacement de principe des nouveaux accès viaires au secteur depuis la voie Ordokiko Bidea. Un accès unique au sud depuis Ordokiko Bidea permettra de desservir l'équipement de santé. Au nord, les accès directs depuis Ordokiko Bidea sont autorisés pour desservir les lots créés sur la parcelle AD25.



#### **CHEMINEMENT PIETONS / CYCLES A AMENAGER**

Le schéma indique l'emplacement de principe de cheminements piétons et cyclables. Ces cheminements auront une largeur suffisante (supérieure ou égale à 1,50m) et un revêtement permettant une utilisation sécurisée par tous les temps. Ils bénéficieront d'un traitement paysager. Les cheminements piétons/cycles créés seront connectés aux trottoirs et aux cheminements existants du quartier. Des accès piétons / cycles supplémentaires sont autorisés sur le secteur pour favoriser un maillage de cheminements doux.

## **FORME URBAINE ET TYPOLOGIES BATIES**



### **ZONE D'IMPLANTATION D'EQUIPEMENTS DE SANTE**

Le schéma indique le secteur d'implantation privilégié d'un équipement de santé



### **ZONE D'IMPLANTATION DE LOGEMENTS COLLECTIFS, INTERMEDIAIRES OU INDIVIDUELS GROUPEES**

Le schéma indique le secteur d'implantation privilégié de logements collectifs, intermédiaires ou individuels groupés. La hauteur et la volumétrie des constructions seront dans le gabarit de l'habitat traditionnel du village. L'implantation du bâti en limite d'espace public sera privilégiée de manière à maintenir une harmonie et à recréer un caractère urbain rappelant l'ambiance du village rue. L'accent sera mis sur une architecture locale, reprenant les caractéristiques de l'architecture vernaculaire du Labourd et/ou de Basse Navarre.



### **FRONT BATI A CREER**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'un front bâti à créer le long de la voie Ordokiko Bidea. L'alignement sur rue sera constitué par l'implantation en limite d'espace public des constructions (bâti principal, annexes, garages...) ou de clôtures bâties. Le linéaire d'alignement sur voie sera traité de manière continue et cohérente sur les différentes parcelles (hauteur continue du mur de clôture, harmonie des matériaux et couleurs...)



### **ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE PAYSAGE ET A DOMINANTE PIETONNE**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'un espace public de proximité de type placette. Ce lieu d'échange et de rencontre privilégiera le piéton et les espaces plantés et arborés (arbres de haute tige et arbustes). Il permettra de maintenir les vues au sud vers les reliefs environnants. Les espaces s'appuieront sur un principe d'usage polyvalent et de simplicité de traitement en cohérence avec les espaces publics du village.

## **TRAME PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**



### **ESPACES LIBRES A PLANTER**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'espaces verts plantés et arborés (arbres de haute tige et arbustes) permettant de créer des espaces de respiration dans le nouveau tissu urbain. Ces espaces pourront participer aux aménagements paysagers de gestion des eaux pluviales (rétention à l'air libre, non clos de type noues, bassins, canaux...). Les plantations réalisées participeront à l'insertion paysagère du secteur dans son environnement.

## **RECOMMANDATIONS (HORS PERIMETRE DE L'OAP)**



### **JARDIN HUMIDE A CREER**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'un aménagement paysager de gestion des eaux pluviales. Cet aménagement de type jardin humide permettra de limiter le ruissellement des eaux de pluies en utilisant ces eaux de ruissellement pour constituer un point d'eau ou une zone humide. Cet aménagement permettra de traiter la transition entre les espaces situés à l'arrière des constructions et le boisement existant.

OAP définies pour le secteur Ordokia et illustration d'un aménagement possible, compatible avec l'OAP Réalisation : APGL



L'aménagement illustré prévoit la réalisation de :

- 6 logements individuels groupés,
- D'un équipement de santé de type « maison de santé », dans la partie sud du terrain, avec une visibilité depuis l'axe routier.

La densité brute sur le secteur est donc de 19 logements / hectare.

En partie sud du secteur, l'équipement de santé crée fait face aux commerces et services existants. Les eaux pluviales sont traitées à l'ouest du secteur dans un jardin humide paysagé.

Ce secteur ne prévoyant que peu de logements, il n'y a pas d'enjeu à phaser son ouverture à l'urbanisation dans le temps. Le phasage vise uniquement à mettre en avant la latitude pour réaliser les aménagements de manière indépendante mais sans imposer d'échéancier dans le temps.

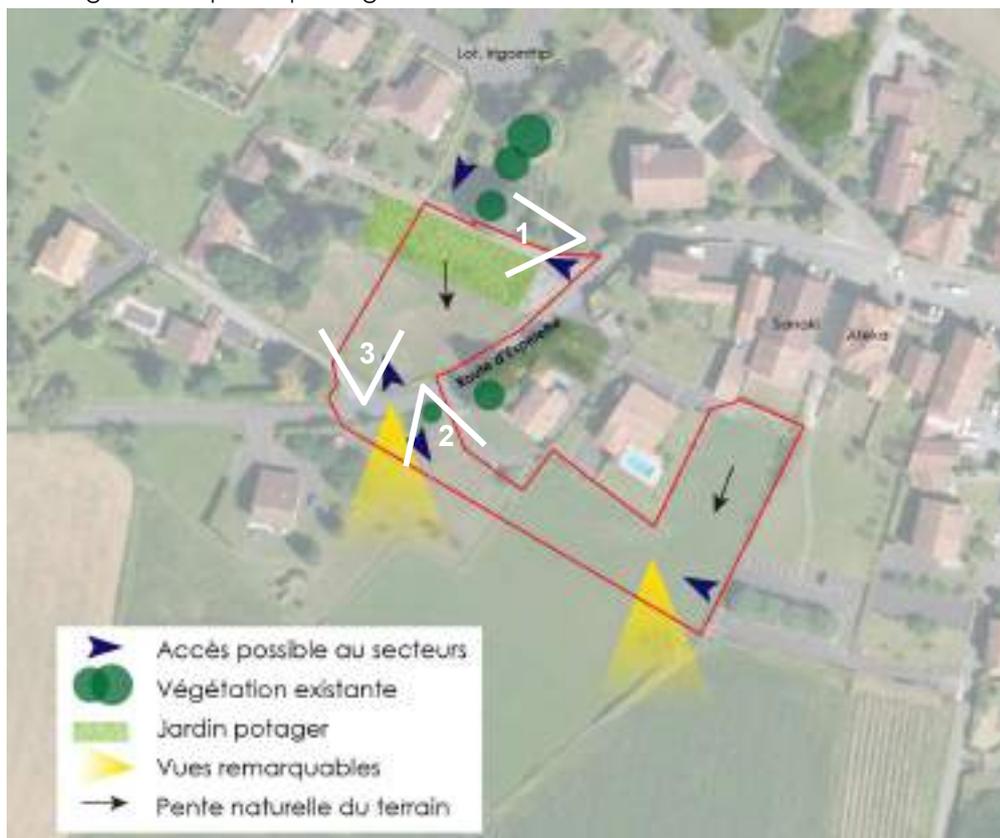


## SECTEUR ROUTE D'ESPELETTE-IRIGOINGIBEL

Le site Route d'Espelette-Irigoingibel couvre une partie des parcelles AB194, AM67, AA2, AA3, AA4 **pour une surface totale de 0,59 Ha** et est situé en entrée ouest du village, de part et d'autre de la RD249 qui relie Itxassou à Espelette. Il est situé à proximité directe de Sanoki, d'Ateka et du fronton.

Le terrain présente une pente vers le sud. Depuis les terrains étudiés, des vues dégagées remarquables s'ouvrent vers les reliefs. Le terrain est actuellement majoritairement à usage agricole mais il couvre aussi quelques jardins (potager, jardin d'agrément). Il n'y a pas pas de trame végétale ou paysagère remarquable sur l'emprise du terrain

Le terrain dispose de différents accès existants et potentiels. Depuis la route d'Espelette, le terrain est desservi à la fois sur sa partie nord et sur sa partie est. Au nord, depuis le lotissement Irigointipi une connexion viaire est possible par la réserve foncière présente entre deux lots de ce lotissement. A l'est, un nouvel accès est également aménageable depuis le parking situé derrière Sanoki.





Vue 2



Vue 3

Il s'agit pour le secteur Route d'Espelette-Irigoingibel **de requalifier l'entrée ouest du village d'Ixassou** et de permettre l'ouverture à l'urbanisation de terrains situés à proximité directe du bourg historique, des équipements et des commerces.

L'aménagement de ce secteur permet la **mise en œuvre du schéma de circulation global** à l'échelle du bourg. Il permettra la réalisation de bouclages viaires et de cheminements doux, ainsi que l'aménagement et la sécurisation de l'entrée de ville.

Le projet d'aménagement du secteur Route d'Espelette-Irigoingibel permet également de **préserver une réserve foncière** pour de futurs projets communaux en deuxième front des équipements publics.

Enfin, il s'agit également pour le secteur Route d'Espelette- Irigoingibel de **permettre une ouverture progressive du secteur à l'urbanisation**.





## PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ACCES ET DESSERTE



#### **VOIE DE DESSERTE PRINCIPALE A DOUBLE SENS A CREER**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'une voie de desserte principale à double sens à aménager pour le secteur. La voie permettra un bouclage viaire à l'échelle du quartier (voie en impasse avec raquette de retournement interdite) et son utilisation est destinée à être collective et publique. Elle reliera le carrefour d'entrée de ville et le lotissement Irigointtipi via une réserve foncière. La largeur de chaussée motorisée ne dépassera pas 5,5 m afin de préserver la hiérarchie du réseau viaire. La voie devra permettre la circulation sécurisée des piétons et des cycles.



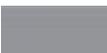
#### **VOIE DE DESSERTE PRINCIPALE A SENS UNIQUE A CREER**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'une voie de desserte principale à sens unique à aménager pour le secteur. La voie permettra un bouclage viaire à l'échelle du quartier (voie en impasse avec raquette de retournement interdite) et son utilisation est destinée à être collective et publique. La circulation se fera à sens unique dans le sens ouest – est, elle mènera du carrefour d'entrée de ville au parking public situé à l'arrière d'Ateka. La largeur de chaussée motorisée ne dépassera pas 3,5 m afin de préserver la hiérarchie du réseau viaire. La voie devra permettre la circulation sécurisée des piétons et des cycles et pourra être accompagnée de stationnements.



#### **CHEMINEMENT PIETONS / CYCLES A AMENAGER**

Le schéma indique l'emplacement de principe de cheminements piétons et cyclables. Ces cheminements auront une largeur suffisante (supérieure ou égale à 1,50m) et un revêtement permettant une utilisation sécurisée par tous les temps. Ils bénéficieront d'un traitement paysager. Les cheminements piétons/cycles créés seront connectés aux trottoirs et aux cheminements existants du quartier. Des accès piétons / cycles supplémentaires sont autorisés sur le secteur pour favoriser un maillage de cheminements doux.



#### **AIRE DE STATIONNEMENT PUBLIC PAYSAGEE**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'une aire de stationnement publique. Cet espace bénéficiera d'un traitement paysager et privilégiera les revêtements de sols perméables.



#### **CARREFOUR A CREER**

Le schéma indique l'emplacement d'un carrefour d'entrée de ville à créer à l'ouest du bourg, sur la RD 249 ou route d'Espelette. Ce carrefour permettra de sécuriser les deux accès nouveaux autorisés pour le secteur. Ce carrefour est à aménager en lien éventuel avec les services du département (giratoire, tourne-à-gauche, îlot séparateur...)



#### **VOIE EXISTANTE**

Le schéma indique l'emplacement de la RD 249 ou route d'Espelette, à maintenir à double sens jusqu'au carrefour avec la route de l'Aérodrome.

### FORME URBAINE ET TYPOLOGIES BATIES



#### **ZONE D'IMPLANTATION DE LOGEMENTS COLLECTIFS, INTERMEDIAIRES OU INDIVIDUELS GROUPEES**

Le schéma indique le secteur d'implantation privilégié de logements collectifs, intermédiaires ou individuels groupés. La hauteur et la volumétrie des constructions seront dans le gabarit de l'habitat traditionnel avoisinant sur le secteur. L'implantation du bâti en limite d'espace public sera privilégiée de manière à maintenir une harmonie et à recréer un caractère urbain rappelant l'ambiance du village rue. L'accent sera mis sur une architecture locale, reprenant les caractéristiques de l'architecture vernaculaire du Labourd et/ou de Basse Navarre.

### **FACADE URBAINE A CREER**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'une façade urbaine à créer le long de la RD 249 ou Route d'Espelette de manière à mettre en valeur l'entrée du village. L'implantation du bâti en limite d'espace public et l'alignement sur rue seront privilégiés. Un soin particulier sera apporté au traitement des façades afin d'offrir un front bâti de qualité et de recréer un caractère urbain rappelant l'ambiance du village rue. Le linéaire d'alignement sur voie sera traité de manière continue et cohérente sur les différentes parcelles (hauteur continue du mur de clôture, harmonie des matériaux et couleurs...)

### **RESERVE FONCIERE**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'une réserve foncière destinée à la réalisation d'aménagements paysagers et / ou à l'implantation d'équipements d'intérêt public ou collectif. Les espaces s'appuieront sur un principe d'usage polyvalent et de simplicité de traitement en cohérence avec les espaces publics du village.

## **TRAME PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**

### **ESPACES LIBRES A PLANTER**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'espaces verts plantés et arborés (arbres de haute tige et arbustes) permettant de créer des espaces de respiration dans le nouveau tissu urbain et de maintenir les vues au sud vers les reliefs environnants. Ces espaces pourront participer aux aménagements paysagers de gestion des eaux pluviales (rétention à l'air libre, non clos de type noues, bassins, canaux...). Les plantations réalisées participeront à l'insertion paysagère du secteur dans son environnement.



*OAP définies pour le secteur Route d'Espelette- Irigoingibel et illustration d'un aménagement possible,  
Réalisation : APGL*

## LES QUARTIERS DE L'ÉGLISE ET D'ERROBI

La deuxième centralité historique d'Itxassou s'articule autour de l'église Saint-Fructueux. Le bâti y est organisé de manière lâche et non linéaire, parfois en petites poches de quelques constructions pouvant regrouper plusieurs propriétés ou plusieurs constructions (habitation – ferme – grange) d'une même propriété. Les constructions sont souvent implantées en recul par rapport aux voies à l'exception du secteur situé au nord de l'église où un alignement bâti se dessine un peu dans le paysage. Les parcelles sont plus grandes que dans le bourg de « La Place » et les constructions sont assez volumineuses avec une hauteur allant du R+1 au R+2.

Le tissu très lâche constitué par les fermes et les maisons bourgeoises s'est densifié au fil du temps et s'est organisé en deux parties principales avec à l'ouest le quartier de l'Eglise et à l'est le quartier d'Errobi.

Le PADD, dans son axe 2, affiche la volonté de renforcer les quartiers de l'Eglise et d'Errobi dans leurs fonctions urbaines.

### LE QUARTIER DE L'ÉGLISE

---

Il s'agit, pour le quartier de l'Eglise, de :

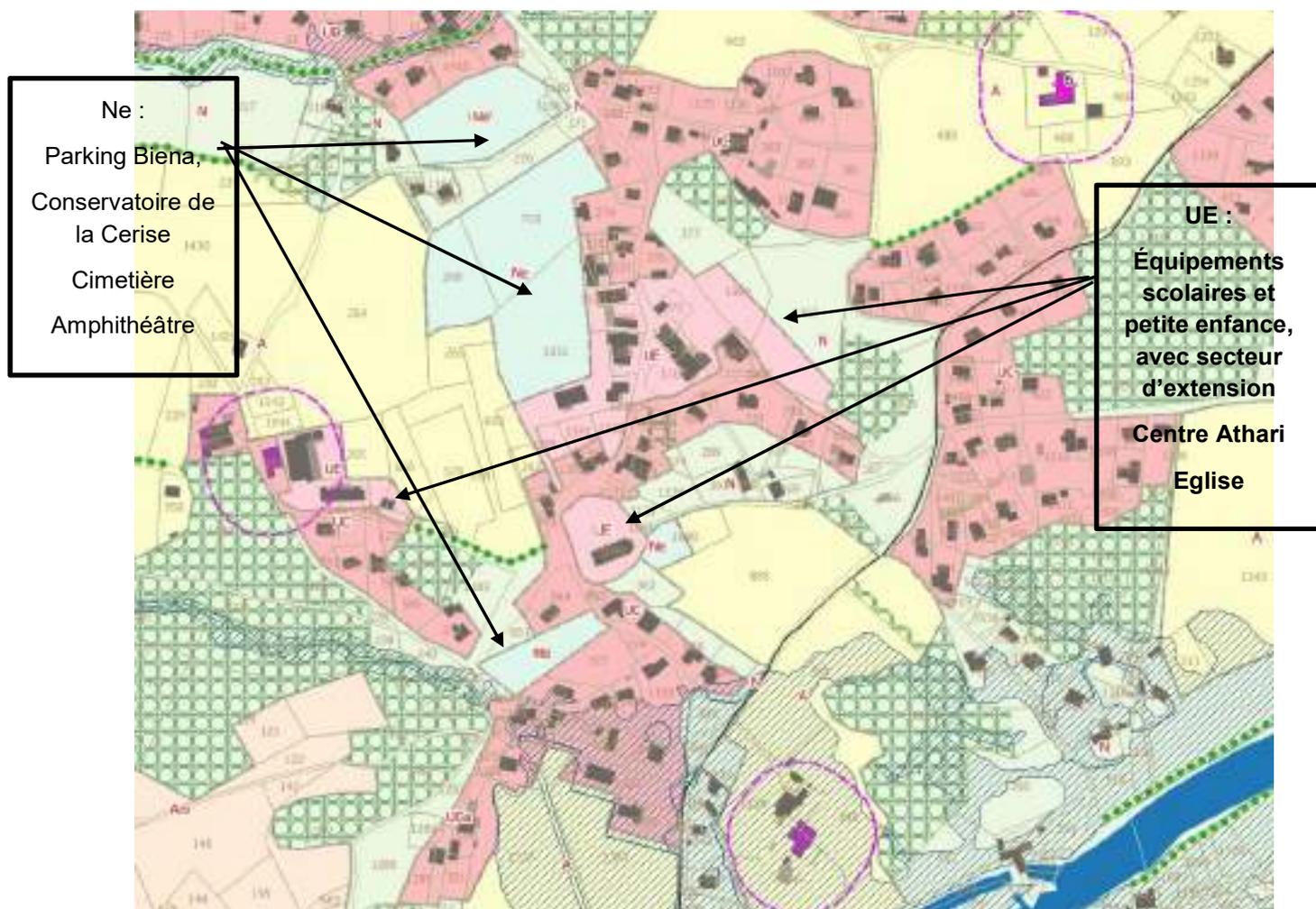
- renforcer son rôle de pôle d'équipements scolaires et culturels tout en maintenant sa ruralité,
- donner/redonner au lieu Athari un rôle central en matière de promotion et d'animation culturelle,
- préserver les qualités patrimoniales et paysagères du quartier,
- conforter le pôle Goxoki,
- valoriser le conservatoire de la cerise

Il est donc délimité une zone UE qui englobe l'ensemble des équipements scolaires et culturels présents, ainsi qu'un secteur situé en extension immédiate des groupes scolaires, à l'arrière, afin de prévoir une extension de ces derniers.

Afin de préserver les qualités paysagères de ce quartier, la délimitation de l'enveloppe urbaine s'appuie sur le bâti existant ; ceci permettra de conforter ce quartier en priorité par comblement des dents creuses plutôt que par extension de l'urbanisation ; les éléments boisés qui participent à la qualité paysagère du site font l'objet d'un classement en Espaces Boisés classés au titre de l'article L113.1 du Code de l'urbanisme ou d'une inscription en tant qu'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Enfin, l'urbanisation s'étant développée le long de la route du Pas de Roland ne disposant pas d'assainissement collectif et étant en grande partie soumise au risque d'inondation, du fait de la proximité de la Nive, au sud, fait l'objet d'un classement en zone Naturelle.

Le conservatoire de la cerise, le parking Biena ainsi que l'espace vert présentant un amphithéâtre (Elizaldeko Plaza) sont classés en zone Ne afin de n'autoriser que des aménagements légers sur ces sites qui se doivent de rester le plus naturels et végétalisés possible.



## LE QUARTIER ERROBI

Le quartier Errobi, situé à l'est du quartier de l'Eglise, est également bordé par la Nive, au sud, ainsi que par la RD 918, à l'est.

Il est également ceinturé par des boisements, qui participent aux continuités écologiques présentes sur le territoire. Ces boisements sont classés en Espaces Boisés Classés à cet effet.

Il s'est développé le long de la route du Pas de Roland, puis de la RD349, autour d'un tissu historique, très lâche et constitué par des fermes et maisons bourgeoises, qui s'est densifié au fil du temps.

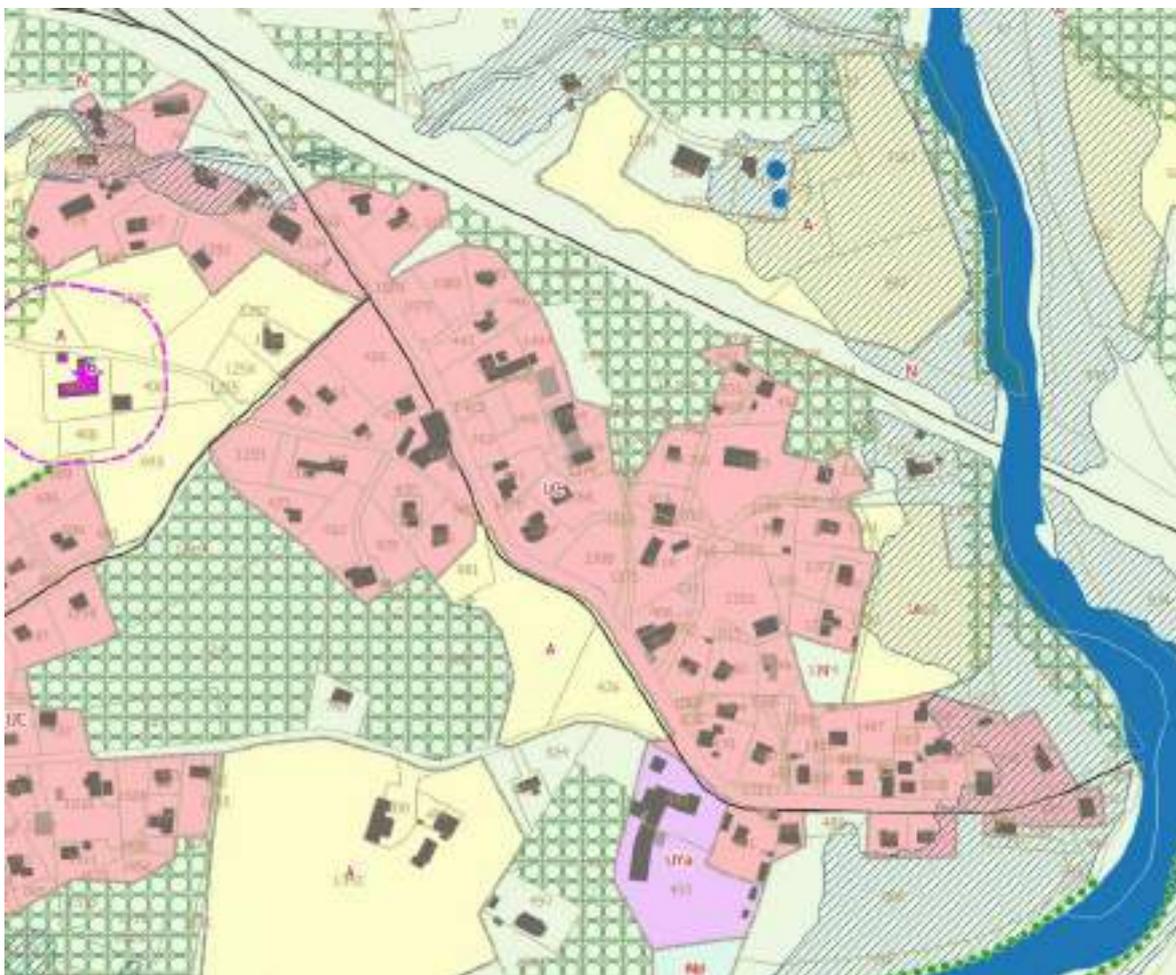
Plusieurs activités économiques s'y sont peu à peu développées : commerces, activités de services, activités artisanales...

Les objectifs pour ce quartier sont, comme pour celui de l'Eglise :

- de maintenir le développement de l'habitat dans son enveloppe urbaine et d'étendre cette dernière de manière mesurée : seuls les terrains situés de part et d'autre de la RD349, au niveau de l'intersection avec la route Atekagaizeko Bidea, en direction de quartier de l'Eglise, sont maintenus en zone urbaine UC ; ces terrains sont en effet ceinturés par des voies et des habitations, et ne présentent pas d'enjeu paysager ou écologique à être reclassés en zone agricole ou naturelle ; en revanche, les prairies situées au nord du centre de la Nive et au droit de la route Uhaldeko Bidea, et bordées à l'ouest par des

boisements d'intérêt sont préservées par un classement en zone A, pour un motif paysager, écologique mais aussi de par leur enjeu agricole (classement en tant qu'ilots PAC au RPG 2020)

- de valoriser et développer la vie économique de ce quartier, par une réflexion sur les locaux vacants du centre de la Nive. L'objectif est de pouvoir mener une réflexion sur ce site pour lui donner la fonction la plus pertinente possible via notamment la délimitation d'un périmètre de prise en considération. Dans tous les cas, son changement de destination vers de l'habitat n'est pas envisageable, car cette optique remettrait en cause la finalité même du projet urbain en construction sur Itxassou, qui vise le renforcement de la centralité du bourg. La propriété fait donc l'objet d'un classement en UYa, autorisant une valorisation du site par le développement d'activités économiques tertiaires au titre duquel un centre de formation ; son parc arboré, situé à l'arrière de bâtiments existants et s'étendant jusqu'à la Nive, fait quant à lui l'objet d'un classement en zone Ne afin de n'y permettre que des aménagements légers d'intérêt collectif (par exemple, aménagement d'un lieu de détente intergénérationnel) ;
- à l'est du quartier, les limites de la zone UC s'appuient sur les limites de l'actuelle zone urbanisée afin de préserver les boisements présents, classés en Espaces Boisés Classés.,
- enfin, les dents creuses résiduelles présentant des risques d'inondation repérés dans le PPRI nouvellement approuvé sont reversées en zone Naturelle N.



## LES AUTRES ZONES URBANISEES

L'application de la loi Montagne a permis d'établir les quartiers ou hameaux qui pouvaient être identifiés en tant que tels et donc classés en zone urbaine, en sus du quartier Plazalde-Laplace, bourg principal d'Ixassou et des quartiers Errobi et Eglise, bourgs secondaires.

Comme présenté au chapitre E « la loi montagne » du diagnostic territorial du présent dossier de PLU, les espaces urbanisés suivants ont ainsi été retenus :

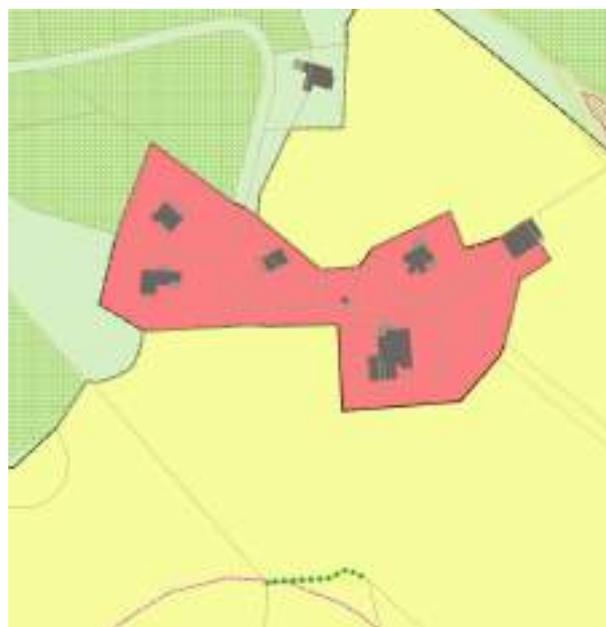
- en tant que hameaux, les secteurs Panecau, Ursumu, Larrondoia, Eiheraberia, L'église ouest, Elizakopartia
- en tant que groupe de constructions traditionnelles ou d'habitation existants : le secteur Laplace sud.

Ils font ainsi l'objet d'un classement en zone UC, permettant une densification plus faible que les zones UB ou UA ; la délimitation de la zone UC sur ces hameaux et groupes de constructions permettra le comblement des dents creuses résiduelles.

Les secteurs non desservis par l'assainissement collectif sont classés en zone UCa ; pour les autres, la zone UC impose le raccordement à l'assainissement collectif.



Hameau Panecau



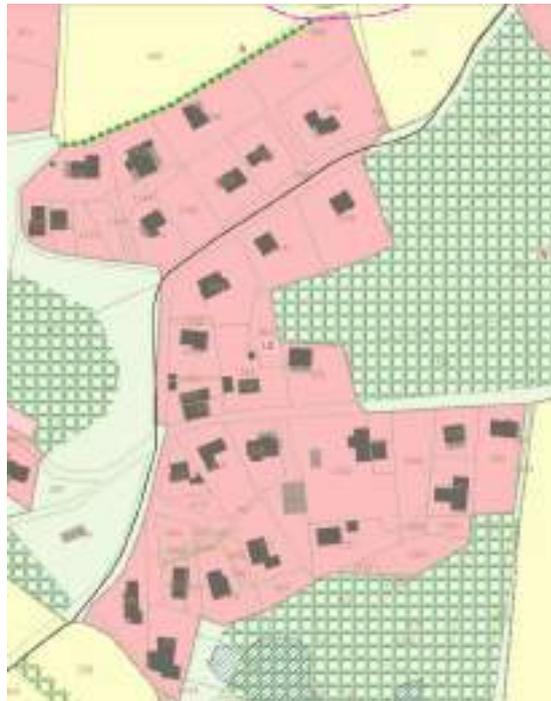
Hameau Ursumu



Hameau Larrondoia



Hameau Elizakopartia



Hameau l'Eglise ouest

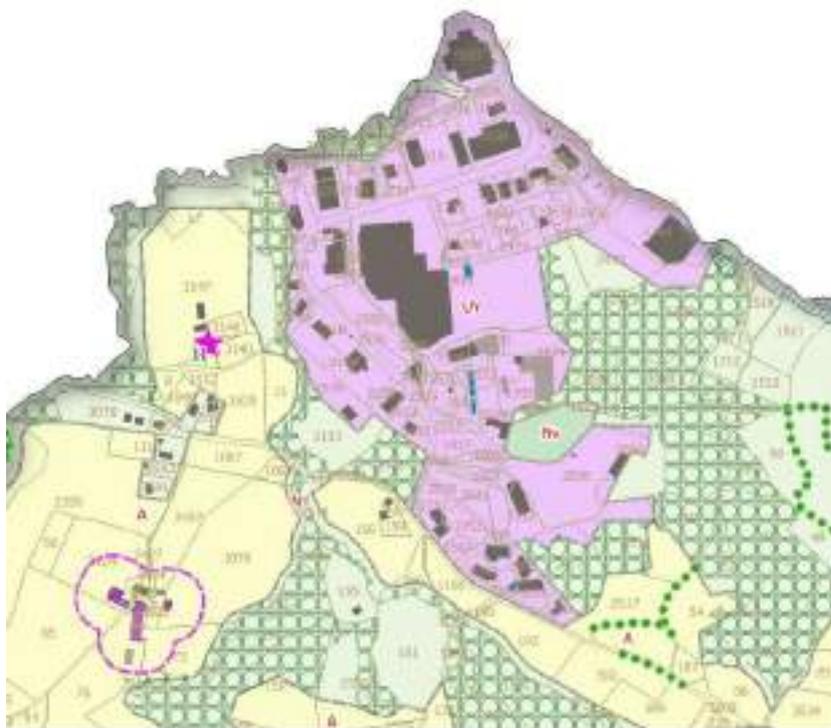


Hameau Eiheraberria

## LA ZONE D'ACTIVITES ALZUYETA

Situé au nord du territoire communal, en limite avec la commune de Cambo-les Bains et séparée de cette dernière par la RD 932, la zone d'activités Alzuyeta fait l'objet d'un classement en zone UY. Cette délimitation comprend la zone actuellement urbanisée, à laquelle viennent s'adjoindre quelques parcelles en extension de cette dernière, afin notamment de permettre l'extension de l'Intermarché (en tenant compte de la zone inondable définie par le PPRI nouvellement approuvé), et l'éventuelle installation de nouvelles activités à l'arrière des Ets Renaudin (laboratoires pharmaceutiques). Les ripisylves et milieux potentiellement humides présents en limite ouest de la zone sont préservés par un classement en zone N et des espaces boisés classés. Les boisements présents en frange est sont également préservés par un classement en zone N et un classement en EBC.

Le site accueillant actuellement le terrain familial accueillant des gens du voyage sédentarisés fait l'objet d'un classement Nv dans le PLU.



## 1.2. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

---

### 1.2.1. DÉLIMITATION DES ZONES AGRICOLES

Sont classées en zones agricoles les parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Comme l'a démontré le diagnostic et plus particulièrement le diagnostic agricole, le territoire communal est encore aujourd'hui fortement voué à l'agriculture ; le PLU fait ainsi le choix de reclasser le plus possible de terres aujourd'hui encore considérées comme terres agricoles en zone agricole A.

Ainsi, les critères mis en évidence dans le diagnostic agricole ont guidé le classement de terres en zone A :

- l'inscription des terres au Recensement Parcellaire Général en 2020,
- la présence de bâtiments d'élevage et autres bâtiments à usage agricole,
- le parcellaire agricole,
- l'usage agricole
- les surfaces épandues et les surfaces pâturées,
- les parcelles mécanisables et les terres à potentiel agricole recensées

**En zone A, ne sont donc autorisées que :**

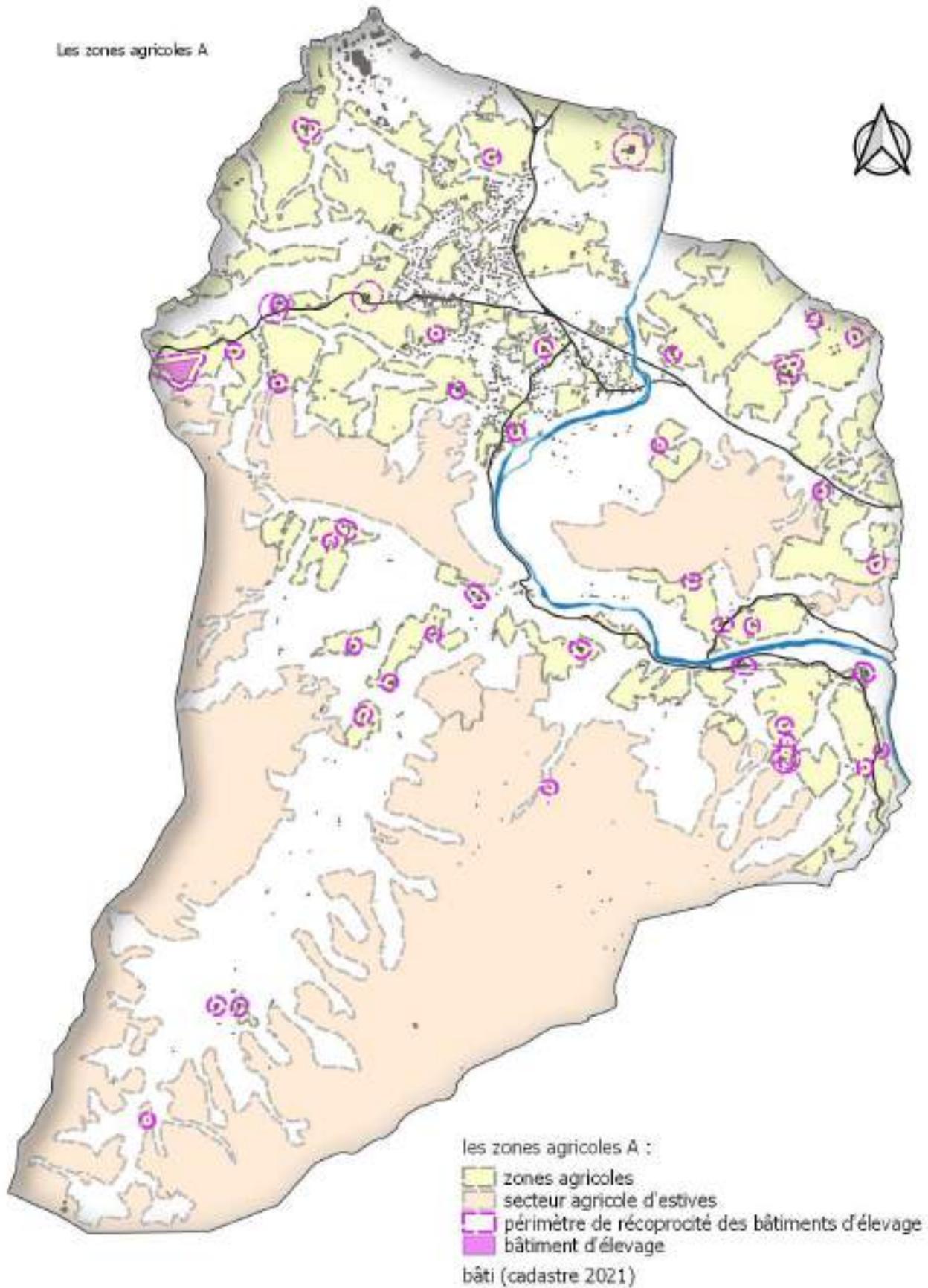
- **les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières incompatibles avec le voisinage des zones habitées, dont les logements de fonction des exploitants et salariés dont la présence permanente, à la condition qu'elle soit indispensable au bon fonctionnement de l'exploitation,**
- **Les extensions et annexes des constructions existantes, à destination agricole ou non, ainsi que les extensions limitées des bâtiments à destination d'artisanat, dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol existante** (seuls 2 bâtiments artisanaux sont localisés en zone A, situés sur la parcelle AD 0092)
- Le changement de destination pour certains bâtiments identifiés sur le document graphique

**Il est distingué un secteur Am (d'une superficie de 1 400 ha environ) regroupant les secteurs d'estives, sur les massifs du Mondarain et de l'Artzamendi,** couvrant la partie montagnarde du sud du territoire, dans lequel ne sont autorisés que les extensions des bâtiments d'exploitation agricole, sièges et logements de fonction existants ainsi que les constructions légères liées à l'activité agro-pastorale (abri d'animaux, dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol), et les extensions et annexes des bâtiments à destination d'habitation existants.

**Les zones A représentent ainsi environ 2297 hectares, soit 58 % du territoire communal.**

Les espaces agricoles A recensent les corps de ferme et bâtiments agricoles jouxtant les bâtiments d'élevage, et ayant justifié le classement en zone A, ainsi que quelques bâtis n'ayant pas de vocation agricole, enchâssés dans les espaces agricoles, et principalement édifiés le long des voies de communication. Pour autant, dès que cela était possible, le bâti existant n'ayant pas de vocation agricole a fait l'objet d'un classement en zone N.

Les zones agricoles A



Les zones agricoles A, Réalisation : APGL

## 1.2.2. DÉLIMITATION DES ZONES NATURELLES

Sont classées en zones naturelles et forestières les parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger principalement du fait de leur caractère d'espaces naturels.

Compte tenu des enjeux mis en avant dans l'analyse de l'état initial de l'environnement, les critères suivants ont guidé le classement des terres en zones N :

Continuités écologiques (trame verte et bleue),

- Milieux potentiellement humides,
- Zones Natura 2000,
- Estives,
- Zones de protection (ZNIEFF, sites classés, sites inscrits),
- Zones de bâtis diffus et zones agricoles enclavées autour des espaces urbanisés.

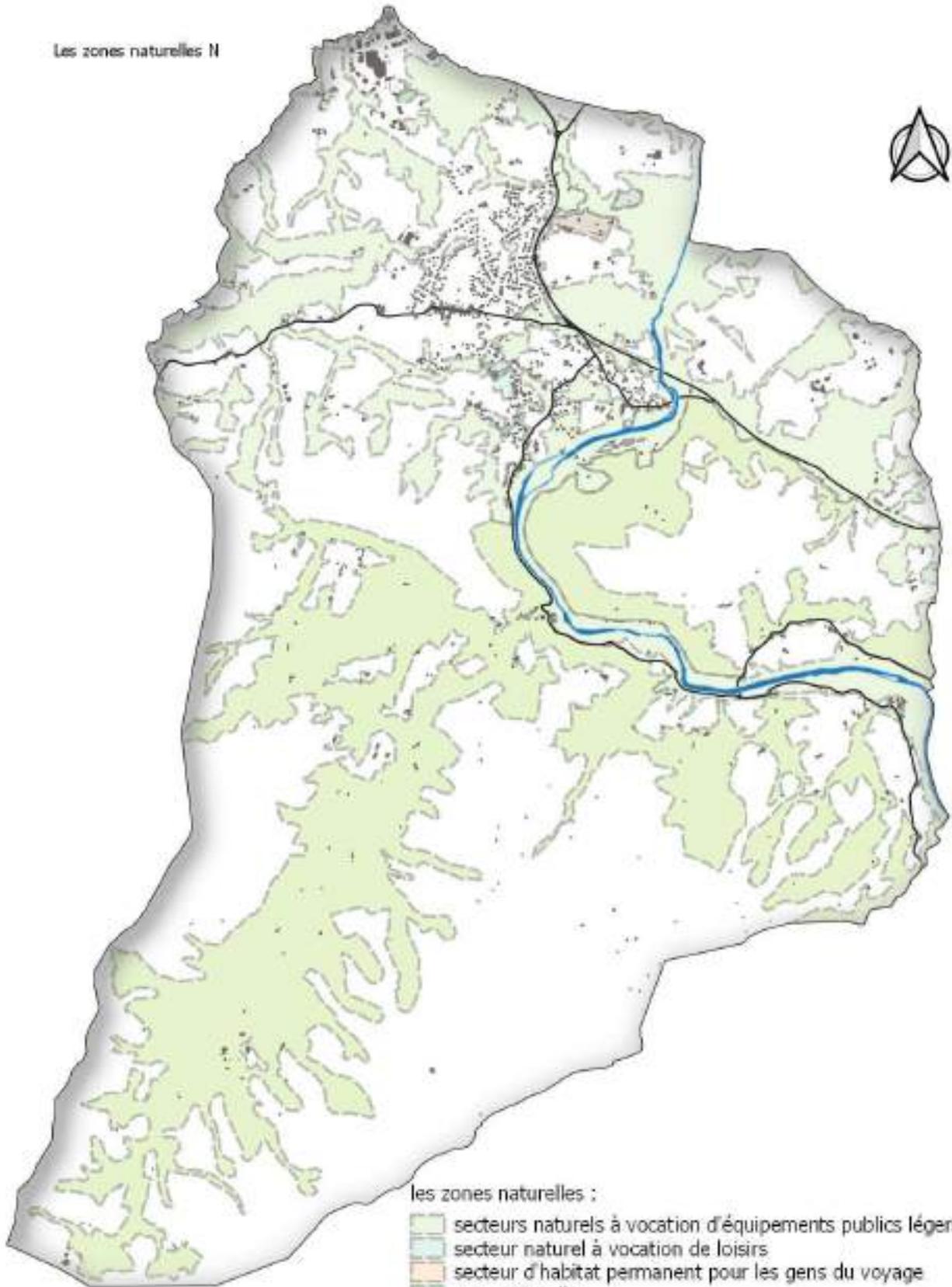
Au sein de cette zone N, il est distingué 6 secteurs, répondant à des enjeux particuliers :

- Le **secteur Ne** délimitant les aménagements légers existants publics ou à vocation d'intérêt public ou collectif (conservatoire de la cerise, parkings existants, parc de la Nive, ...). L'ensemble de ces secteurs représente une superficie de 5,2 ha
- Le **secteur Nc** délimitant la carrière sur une superficie de 2,26 ha, et dont la délimitation s'appuie sur le périmètre ayant l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter ;
- Le **secteur Ni**, d'une superficie de 6,5 ha, délimite l'emprise du camping, de caravanage, et des habitations légères de loisirs, existant, à l'ouest de la RD 918 et dont la délimitation exclue la zone inondable identifiée dans le PPRI ;
- Le **secteur Nm**, d'une superficie de 970 ha, couvrant les espaces naturels d'estives occupant la partie sud du territoire, et qui, comme le secteur Am est dédié à l'activité agro-pastorale
- Le **secteur Nv** dédiée à l'aménagement d'une aire d'accueil de terrains familiaux en direction des gens du voyage sédentarisés et déjà existante ; sa superficie est portée à 3,1 hectares.

**Les zones naturelles N représentent une superficie totale d'environ 1623,5 ha hectares, soit 41 % du territoire communal.**

Les espaces naturels N recensent notamment la plupart du bâti n'ayant pas de vocation agricole situé au sein de l'espace rural, et principalement édifié le long des voies de communication.

Les zones naturelles II



les zones naturelles :

-  secteurs naturels à vocation d'équipements publics légers
  -  secteur naturel à vocation de loisirs
  -  secteur d'habitat permanent pour les gens du voyage
  -  zone naturelle
  -  secteur naturel d'estives
  -  secteur naturel à vocation d'exploitation de carrières
- bâti (cadastre 2021)

Les zones naturelles, Réalisation : APGL

### 1.2.3. L'AFFECTATION DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AUTORISÉES DANS LES ZONES A ET N

Les constructions autorisées en zone A et N sont listées dans le tableau suivant :

Zone N	Zone A	Zones Nm/Am
<p>Bâtiments d'exploitation agricole incompatibles avec le voisinage des zones habitées : nouveaux et extensions</p> <p>Extension des sièges + logements de fonction existants,</p> <p>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), compte tenu de leur incompatibilité avec le voisinage des zones habitées, peuvent s'implanter à proximité du corps de ferme</p> <p>Extension limitée du bâti non agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions de bâtiments et installations à destination d'artisanat, pour une emprise au sol totale de 30% (bâtiment + extensions)</li> </ul>	<p>Bâtiments d'exploitation agricole nouveaux et extension des existants, compte tenu de leur incompatibilité avec le voisinage des zones habitées, sont autorisés</p> <p>Siège + logement de fonction pour les exploitants et salariés qui exercent une activité de production agricole effective, à proximité (50m) : constructions nouvelles + extensions des existants</p> <p>Bâtiments d'élevage (nouveaux, + extensions, incompatibles avec le voisinage des zones habitées), avec zone non aedificandi de 20 m à respecter à partir de la limite haute de la berge haute des cours d'eau</p> <p>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), compte tenu de leur incompatibilité avec le voisinage des zones habitées</p> <p>Extension limitée du bâti non agricole : Les extensions de bâtiments et installations à destination d'artisanat, pour une emprise au sol totale de 30% (bâtiment + extensions)</p>	<p>Extension des bâtiments d'exploitation agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux espaces naturels</p> <p>Extension siège et logement de fonction, sous réserve de ne pas porter atteinte aux espaces naturels</p> <p>Constructions, aménagements ou équipements liés et nécessaires à l'activité agropastorale, dont les constructions légères destinées à l'abri des animaux, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par abri ;</p> <p>Extension limitée du bâti non agricole : Les extensions de bâtiments et installations à destination d'artisanat, pour une emprise au sol totale de 30% (bâtiment + extensions)</p>

Le règlement des zones A vise ainsi à assurer la pérennité de l'activité agricole sur la majeure partie du territoire communal qui lui est actuellement consacrée.

Sont interdites les occupations et utilisations ayant pour effet de changer la destination de la zone, afin d'éviter le mitage progressif de l'espace.

S'agissant des habitations, les zones agricoles n'ont pas vocation à recevoir de telles constructions, en dehors des habitations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières et à l'exception des extensions limitées et des annexes des constructions à destination d'habitation ou artisanales existantes.

De plus, les possibilités d'implantation des habitations liées à l'activité agricole sont limitées à la périphérie des bâtiments d'élevage existants (50 mètres maximum).

En outre, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans les zones A pour permettre l'équipement du territoire. Tout comme dans les autres zones, les conditions de leur réalisation sont assouplies compte tenu des contraintes techniques qui les caractérisent souvent. Ne sont toutefois concernés que les équipements qui n'ont pas vocation à être localisés dans les secteurs déjà urbanisés ou à urbaniser.

**La qualité des sites, des milieux naturels et des paysages des zones N justifie une limitation des possibilités de construire.**

Sur ces zones, supportant non seulement des espaces naturels, mais également des zones d'estives et des zones de prairies destinées à l'élevage, qui participent à la trame verte du territoire, le règlement autorise en zone N l'extension des bâtiments agricoles et forestiers existants, y compris les bâtiments d'élevage, mais n'autorise pas de bâtiments d'élevage nouveaux.

Seules les constructions liées et nécessaires à l'activité agro-pastorale, dont les constructions légères destinées à l'abri des animaux sont autorisées, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les extensions et annexes du bâti existant à usage d'habitation sont autorisées dans les mêmes conditions que la zone A.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 15 mètres comptés à partir de la berge haute ; s'il s'agit de l'extension d'un bâtiment d'élevage, la zone non aedificandi à respecter sera de 20 mètres à partir de la berge haute ;

De plus, selon les enjeux des secteurs définis, certaines occupations ou utilisations du sol sont interdites dans un ou plusieurs secteurs.

Les autres secteurs, délimités de par la présence d'installations spécifiques, autorisent ainsi uniquement l'évolution de ces dernières :

**Dans le secteur Nc, seules sont autorisées :**

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation de la carrière,
- Les affouillements et exhaussement de sol,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

**Dans le secteur Ne, seules sont autorisées :**

- 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 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 ;

**Dans le secteur NI, seuls sont autorisés :**

- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage existants et les constructions et installations qui y sont liées, à condition que cela ne concerne :
  - o des adaptations ou mises aux normes de ces installations,
  - o les constructions liées et nécessaires à l'activité touristique existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire au total ;
  - o Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs dans les terrains existants, à condition de ne pas porter atteinte au site.
  - o Les aires de jeux et de sports, ouvertes au public ou non, à condition qu'elles soient réalisées sur la même unité foncière ;

- 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 affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

**Dans le secteur Nv, seules sont autorisées :**

- Les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles n'aient pas vocation à être localisées dans les secteurs déjà urbanisés, en particulier si elles sont susceptibles d'engendrer des nuisances ou des risques incompatibles avec la proximité de l'habitat, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages de la zone.

### 1.1.1.LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ZONES A ET N

Les zones A et N couvrant l'ensemble des espaces ruraux du territoire, les règles inscrites en matière de qualité urbaine, architecturale et paysagère sont les mêmes, de manière générique, afin de créer une homogénéité au sein de l'espace rural. Les spécificités de certaines zones ou secteurs à l'intérieur des zones A et N ont été précisées en fonction de leurs enjeux spécifiques.

#### LES CONDITIONS D'IMPLANTATION ET DE DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies imposent un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite de fait) avec les voies ouvertes au public afin de permettre un stationnement de véhicule dans l'espace intermédiaire. Cela facilite également le croisement de véhicules dans le cas de chemins très étroits et préserve la possibilité de rectifier le tracé d'une voie (par exemple un chemin rural) ou de l'élargir.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les dispositions soumettent le bâtiment projeté à l'alignement, ou à une distance minimale de 3 mètres, accompagné d'une règle de prospect, ceci afin de limiter la gêne occasionnée sur les terrains voisins.

#### L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

De la même manière que dans les autres zones, l'aspect des constructions en zones A et N est encadré par des prescriptions portant sur la forme et la couleur des toitures, l'aspect des façades et des clôtures en vue de permettre une insertion harmonieuse dans l'environnement. Pour les constructions à usage d'habitation, ces règles sont les mêmes que celles fixées pour les zones U et 1AU, afin de créer une homogénéité du bâti sur l'ensemble du territoire.

Des règles spécifiques sont introduites pour les constructions existantes, afin de permettre le maintien des caractéristiques traditionnelles du bâti.

Les règles sont plus souples dans le cas de bâtiments d'activité agricole, avec là aussi un souci d'intégration de ces derniers dans le paysage rural.

Des mesures spécifiques concernant les plantations visent à favoriser une bonne intégration des constructions dans l'environnement naturel.

## LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte. Il s'agit là de la préoccupation essentielle que la Commune souhaite prendre en compte en la matière afin d'assurer la libre circulation et la sécurité des déplacements.

## LES LIMITES DE DENSITE ET LES REGLES FIXEES POUR LES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Il n'est pas fixé de règle limitant la densité des constructions sur les terrains situés en zone A et pour l'ensemble de la zone N, excepté deux secteurs :

### **Dans les secteurs NI :**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire au total.

**Concernant les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes dans les zones A et N, les règles d'implantation, de hauteur et de densité sont les mêmes en zone A et N, toujours pour apporter une cohérence sur l'ensemble du territoire rural.**

### **Ainsi, concernant les extensions, les règles suivantes ont été fixées :**

**Densité :** Elles sont autorisées 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 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire, en vue de limiter la densité du cadre bâti dans ces secteurs qui n'ont pas vocation à être des zones urbaines denses;

**Implantation** vis-à-vis de la voie ou emprise publique et limites séparatives : les règles sont les mêmes que pour les constructions nouvelles afin de garantir une harmonie au niveau des terrains ;

**Hauteur :** afin de respecter l'harmonie de la construction, la hauteur maximale de l'extension autorisée est la même que celle de la construction existante.

### **Concernant les annexes, les règles suivantes ont été fixées :**

**Densité :** Elles sont autorisées dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire, en vue de limiter la densité du cadre bâti dans ces secteurs qui n'ont pas vocation à être des zones urbaines denses ;

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>.

**Implantation** vis-à-vis de la voie ou emprise publique et limites séparatives : les règles sont les mêmes que pour les constructions nouvelles afin de garantir une harmonie au niveau des terrains ; elles doivent cependant s'implanter à une distance maximale de 50 m vis-à-vis de l'habitation afin de limiter leur impact sur les paysages et sur les espaces agricoles ;

**Hauteur :** afin de limiter l'impact des annexes sur le paysage, la hauteur maximale autorisée est de 4 mètres au faitage.

## L'EQUIPEMENT ET LES RESEAUX EN ZONE A ET N

Les règles d'accès et de desserte des propriétés par les voies ont pour objet une prise en compte des problèmes de sécurité ou de fonctionnement des services publics.

En ce qui concerne la desserte des terrains en eau potable, le régime commun est l'obligation de raccordement des constructions susceptibles de requérir une alimentation au réseau public de distribution, sauf cas d'impossibilité de raccordement avéré. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet

en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

En matière d'eaux pluviales, tout comme dans les autres zones, les projets doivent prévoir les modalités de gestion des eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées de façon à limiter les rejets superficiels.

### 3. LES CHOIX RETENUS DANS LA MISE EN PLACE DES OUTILS D'AMÉNAGEMENT

#### 4.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES EN VUE DE LA REALISATION DE VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, D'INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL OU D'ESPACES VERTS

Conformément aux dispositions des articles L.151-41 et R.151-48 du code de l'urbanisme, 15 emplacements réservés ont été délimités, au profit de la Commune ou du Département des Pyrénées-Atlantiques, en cohérence avec les objectifs de développement futur envisagés sur la Commune en matière de déplacements en vue de :

- La mise en œuvre de l'étude urbaine et du plan de circulation en cours de définition au niveau du quartier Plazalde-Laplace, avec la création de voirie, de cheminements doux, d'équipements publics et de stationnement
- L'aménagement d'une aire de covoiturage (existant actuellement de manière informelle), à la vue de la fréquentation de la route départementale et des flux pendulaires enregistrés (cf Plan Départemental des Mobilités Pays Basque)
- La création d'un rond-point au niveau de la RD 932 pour aménager l'accès à la zone d'activités Alzuyeta.

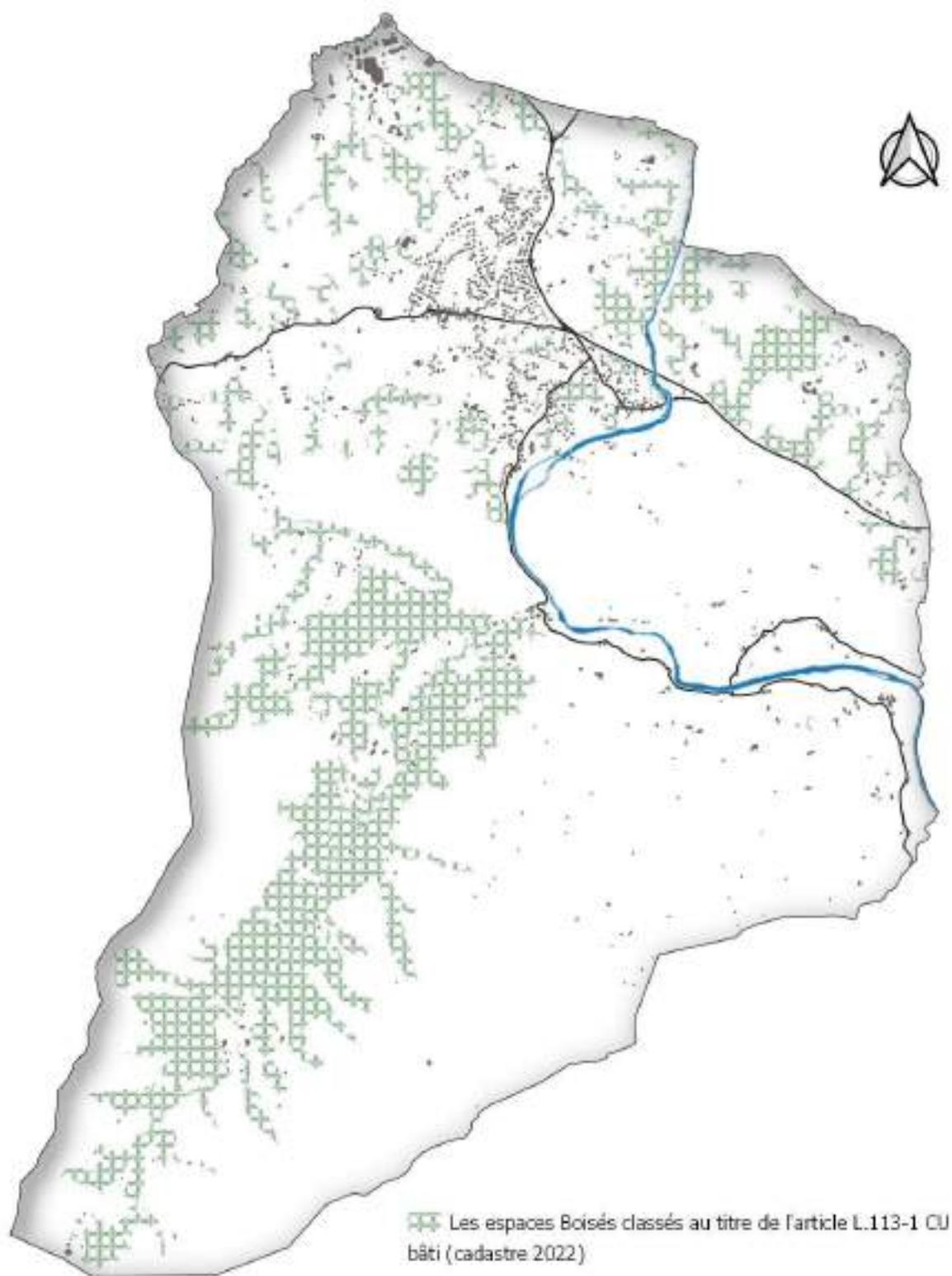
Libellé	Numéro	Bénéficiaire
Création voirie accès parking	1	commune d'Ixassou
Création équipement public	2	commune d'Ixassou
Création d'une voirie	3	commune d'Ixassou
Création d'une voirie	4	commune d'Ixassou
Création d'une voirie	5	commune d'Ixassou
Création d'une voirie	6	commune d'Ixassou
Création d'un cheminement piéton	7	commune d'Ixassou
Création d'un cheminement piéton	8	commune d'Ixassou
Elargissement voirie	9	commune d'Ixassou
Elargissement voirie	10	commune d'Ixassou
aménagement parking	11	commune d'Ixassou
Elargissement aménagement trottoirs	12	commune d'Ixassou
Création d'une voirie	13	commune d'Ixassou
Aménagement d'une aire de co-voiturage	14	commune d'Ixassou
création d'un rond-point	15	département des Pyrénées-Atlantiques

#### 4.2. LES ESPACES BOISES CLASSES

Le territoire communal d'Ixassou est largement couvert par un massif forestier d'intérêt et considéré comme réservoir de biodiversité aux échelles locale et régionale.

Les boisements présents en zone de plaine, dans la partie nord du territoire, qui participent activement aux continuités écologiques identifiées, méritent un classement en Espaces Boisés Classés.

De même, le CEN Aquitaine travaille actuellement activement à l'identification et la protection du bois du Laxia, présentant des espèces endémiques. Il convient donc de classer ces boisements, ainsi que ceux de l'ensemble de la vallée du Laxia en tant qu'EBC au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.



*Cartographie des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 CU dans le projet de PLU, réalisation APGL*

### **4.3. LES ELEMENTS DE PAYSAGE NATURELS**

---

L'article L.151.23 du Code de l'urbanisme précise que : *« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

Le classement en Espaces Boisés Classés sur le territoire communal vise à protéger des boisements d'une surface relativement importante mais exclut les boisements linéaires, de type ripisylves, haies et alignement d'arbres.

Or, les boisements linéaires existants le long du réseau hydrographique, et notamment le long de la Nive et du réseau hydrographique secondaire dans la partie nord du territoire présentent un grand intérêt pour la biodiversité (milieux humides et habitats naturels spécifiques, support des continuités écologiques), mais aussi pour la gestion des risques naturels (limitation de l'érosion des sols, épuration des eaux et infiltration des eaux).

Il est donc prévu de les identifier en tant qu'éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

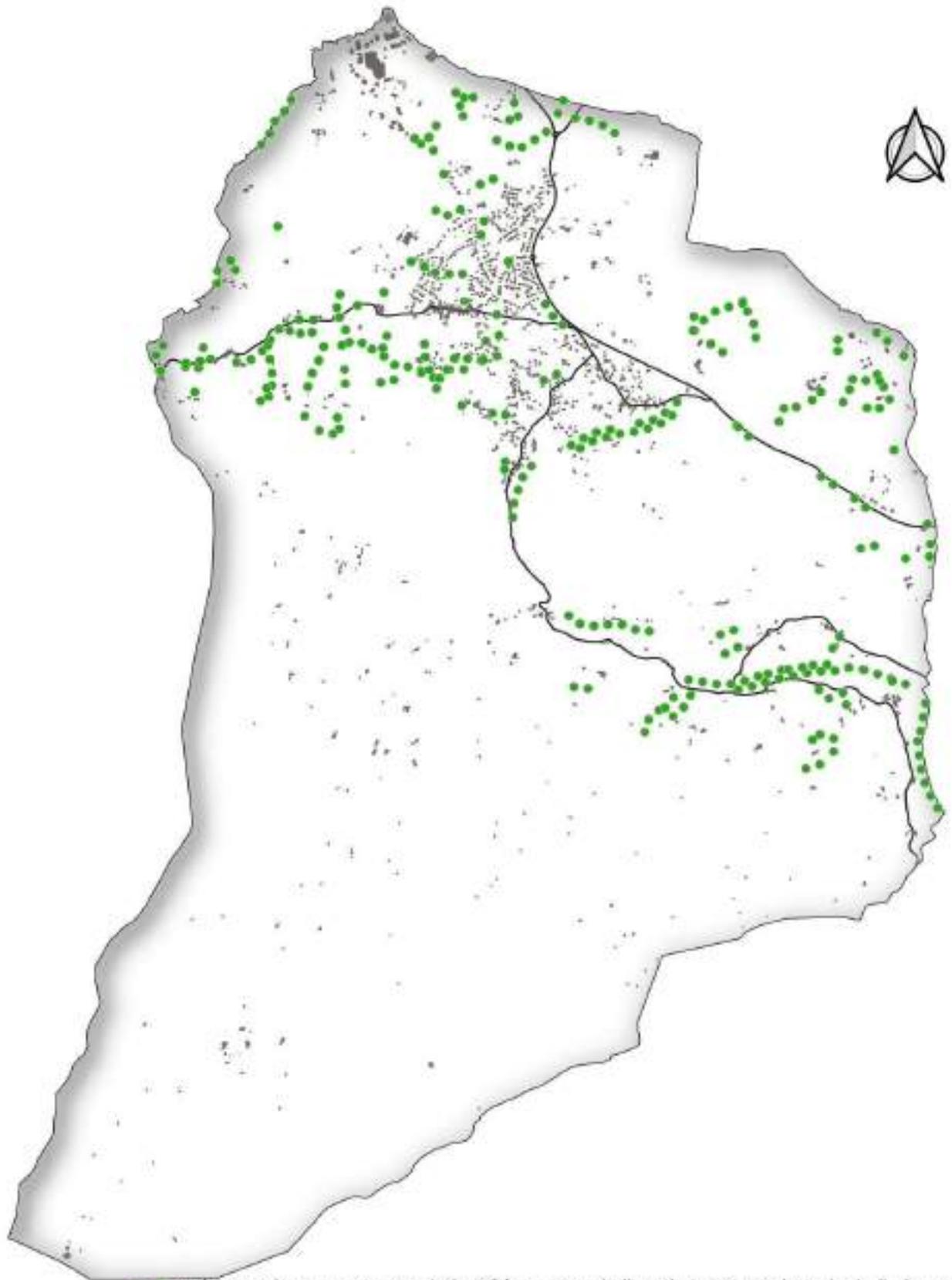
Afin d'assurer le maintien de ces continuités écologiques, le règlement du PLU pose le principe de compensation environnementale. La règle suivante est insérée aux articles 11 des zones concernées :

*« La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique est soumise à déclaration préalable.*

*Lorsque la dérogation est accordée, la destruction de la végétation doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à favoriser la continuité végétale entre le terrain de l'opération et les terrains voisins. La surface ou le linéaire à replanter doit au moins être égale à la surface ou au linéaire détruit.*

*Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies ou de bosquets, mêlant arbres et arbustes composés d'essences locales. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent privilégier des essences végétales adaptées aux milieux humides.*

*Lorsque l'élément de paysage à protéger est localisé le long d'un cours d'eau, la protection concerne la végétation située de part et d'autre de celui-ci, et sur une bande maximale de 6 mètres à partir de la limite haute de la berge. »*



●●● ELéments de paysage naturel identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme bâti (cadastre 2022)

*Les éléments de paysage identifiés dans le projet de PLU, Réalisation : APGL*

#### **4.4. L'IDENTIFICATION DE BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME**

---

Lors du diagnostic agricole ou à la suite de demandes individuelles, la collectivité a reçu 32 demandes de changements de destination durant la phase étude du PLU. 5 demandes supplémentaires ont été déposées lors de l'enquête publique

Une analyse multicritères a été réalisée pour chacun de ces bâtiments, au regard de :

- Leur impact sur l'activité agricole,
- Leur impact sur le paysage (vis-à-vis de leur implantation, de leur localisation, de leur qualité architecturale),
- Leur impact sur les milieux naturels

Suite à cette analyse, la collectivité fait le choix d'identifier 13 bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme (cf tableau ci-dessous).

L'un est un bâtiment aujourd'hui à vocation d'activités : atelier de menuiserie (changement de destination n°4).

L'un est un bâtiment aujourd'hui à vocation de garage (changement de destination n° 3)

Un bâtiment, (changements de destination n° 12) ajouté à l'issue de l'enquête publique, est un garage d'un bâtiment abritant des logements, mais est référencé au cadastre en tant que local commercial : il convient de rectifier cette erreur pour y permettre l'aménagement d'un logement supplémentaire.

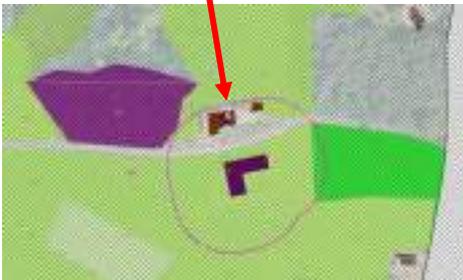
Cinq demandes (changements de destination n° 5, 7, 8, 9, 10) sont des bâtiments auparavant utilisés en tant que bergeries mais qui n'ont plus aujourd'hui cet usage.

Le bâtiment indexé « changement de destination n°6 » abritait des écuries.

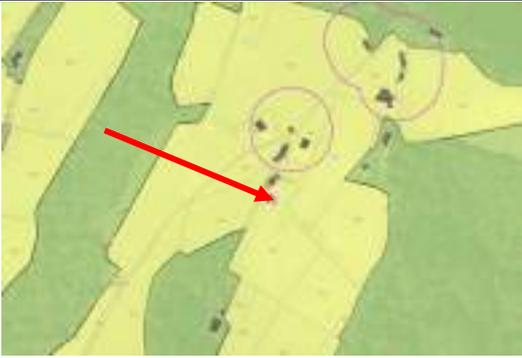
Le bâtiment indexé « changement de destination n°11 », ajouté à l'issue de l'enquête publique, vise à permettre l'aménagement de logements pour les travailleurs saisonniers employés par l'exploitation en période d'exploitation du piment.

Les trois autres sont des fermes dont une partie est actuellement occupée par les locaux à usage d'habitation. L'inscription pour changement de destination vise à autoriser le changement de destination sur les parties autrefois occupées par les bergeries, les granges pour stockage de foin ou porcherie. Ces dernières, directement attenantes aux locaux d'habitation pourraient être réhabilitées afin d'être aménagées en logement supplémentaire, ou être utilisées comme extension des logements existants. Les logements existants dans ces fermes sont en effet aujourd'hui vétustes et ne répondent pas aux exigences d'hygiène et de confort actuels.

Les changements de destination se réaliseraient par réhabilitation des bâtiments actuels, qui présentent des caractéristiques architecturales typiques des etxes labourdines, sans création de nouvelle emprise au sol. L'impact sur le paysage est donc nul, puisque les perceptions visuelles depuis l'espace rural environnant ne seraient pas modifiées. Au contraire, ces changements de destination visent à optimiser et valoriser le patrimoine bâti existant.

N°	Référence cadastrale	Photographie	Analyse impact
1	OB 0385 Ipharria		
2	OA 3275 Fagaldea		
3	OA 0601 Etxeberria		
4	OA 2446 Etxartia		

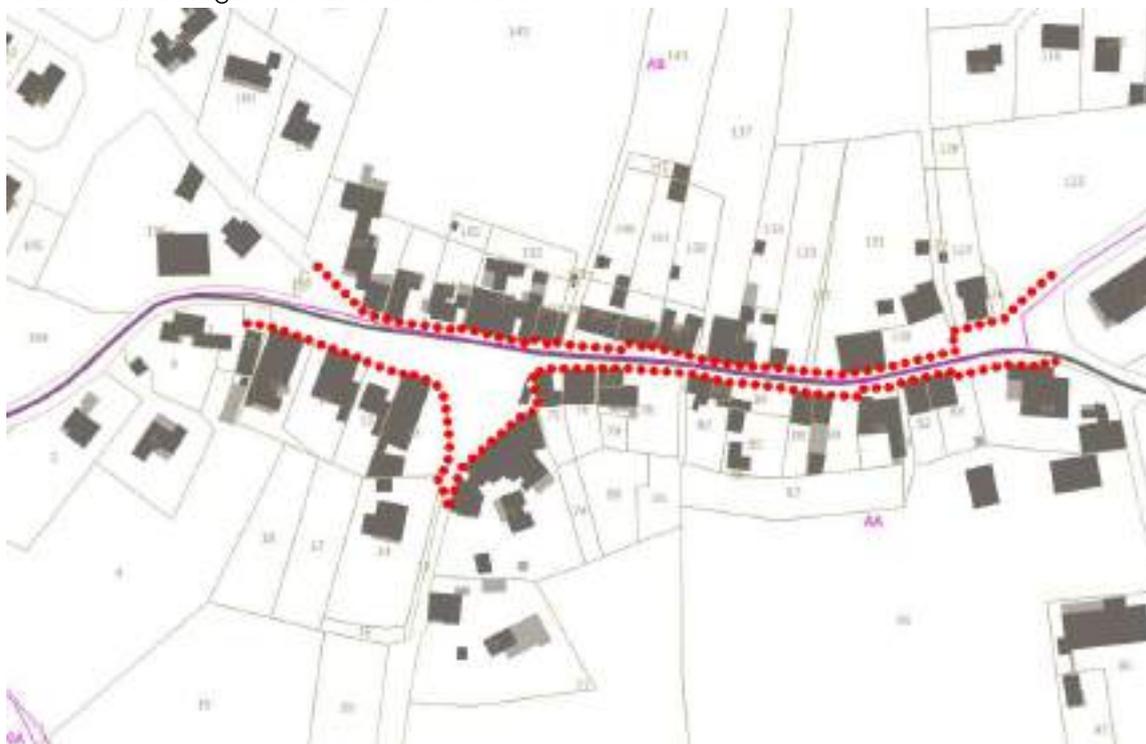
5	OA 0246 Antxondoa		
6	OE0407 Anciennes écuries maison Berruetenia (1863)		
7	OB1138 maison Lattianea		
8 et 9	OC0120 et 0121 maison Estebenia (ancienne bergerie et ancienne étable)		

10	OD0448 Borde Suderrenia		
11	OA3142-3143 Ferme Uhartea		
12	OC0333 Laxia		
13	OA3547 Larrondoia		

#### **4.5. LE LINEAIRE DE DIVERSITE COMMERCIALE**

---

En zone UA, au bourg historique Gaineko Plaza, afin de conforter et maintenir les commerces existants, il est défini un linéaire de diversité commerciale de part et d'autre de la rue Karrika nagusia. Au niveau de cette rue, le changement de destination des rez-de-chaussée en logement ou annexe à l'habitation des locaux commerciaux existants en façade, côté rue, n'est pas autorisé. Ceci permet d'éviter l'acquisition de locaux commerciaux en vue de les transformer en habitation ou en annexe à l'habitation (garage le plus souvent). Cet enjeu ne se retrouvant pas dans les autres zones UB ou UC, plus à vocation pavillonnaire, aucune autre zone ne bénéficie de règles de mixité fonctionnelle.



*Gaineko Plaza : linéaire de diversité commerciale identifié au titre de l'article L.151-16 CU, Réalisation : APGL*

#### **4.6. LES PERIMETRES SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

---

Le droit de préemption sera institué sur l'ensemble des zones U et AU. Peuvent ainsi être préemptés les immeubles situés dans ces périmètres, à l'occasion de leur aliénation.

#### **4.7. LES PERIMETRES SOUMIS A PERMIS DE DEMOLIR**

---

La Collectivité souhaite rendre obligatoire le permis de démolir sur l'ensemble du territoire d'Ixassou.

## 4. LA SYNTHÈSE DES SURFACES AFFICHÉES DANS LE PLU ET LE POTENTIEL DE LOGEMENTS

### 4.1. LES SURFACES CONSTRUCTIBLES OFFERTES PAR LE PROJET DE PLU

Nota : les surfaces indiquées dans ce chapitre et dans l'ensemble du rapport de présentation sont issues du Plan cadastral Informatisé 2018 réalisé par la DGFIP. Ces données numérisées sont les données cadastrales les plus à jour à l'heure actuelle et sont désormais utilisées comme données de référence à l'échelle du Département des Pyrénées-Atlantiques. Il peut exister ainsi des variations, au regard des données fournies par l'IGN, qui avaient été jusqu'à présent utilisées pour l'élaboration des PLU précédents.

Le projet de PLU propose la répartition de zones suivante :

ZONES	SUPERFICIE TOTALE (ha)	SUPERFICIE DISPONIBLE (ha)
A	798,49	
Am	1399,35	
<b>TOTAL A</b>	<b>2197,84</b>	
N	638,58	
Nc	2,26	
Ne	5,25	
Nl	6,46	
Nm	970,12	
Nv	0,92	
<b>TOTAL N</b>	<b>1623,59</b>	
1AU	1,8	1,8
1AUa	0,47	0,47
<b>total AU</b>	<b>2,27</b>	<b>2,27</b>
<b>UA</b>	<b>3,77</b>	<b>0,08</b>
UB	57,42	3,39
UBa	0,21	0,21
<b>TOTAL UB</b>	<b>57,63</b>	<b>3,60</b>
UC	27,97	2,72
UCa	6,56	0,3
<b>TOTAL UC</b>	<b>34,53</b>	<b>3,02</b>
<b>UE</b>	<b>6,43</b>	<b>1,69</b>
UY	30,31	1,86
UYa	1,02	0
<b>TOTAL UY</b>	<b>31,33</b>	<b>1,86</b>
<b>TOTAL zones</b>	<b>3957,50</b>	<b>12,52</b>

**Vis-à-vis des superficies actuellement disponibles dans le PLU en vigueur, le projet de PLU engendre:**

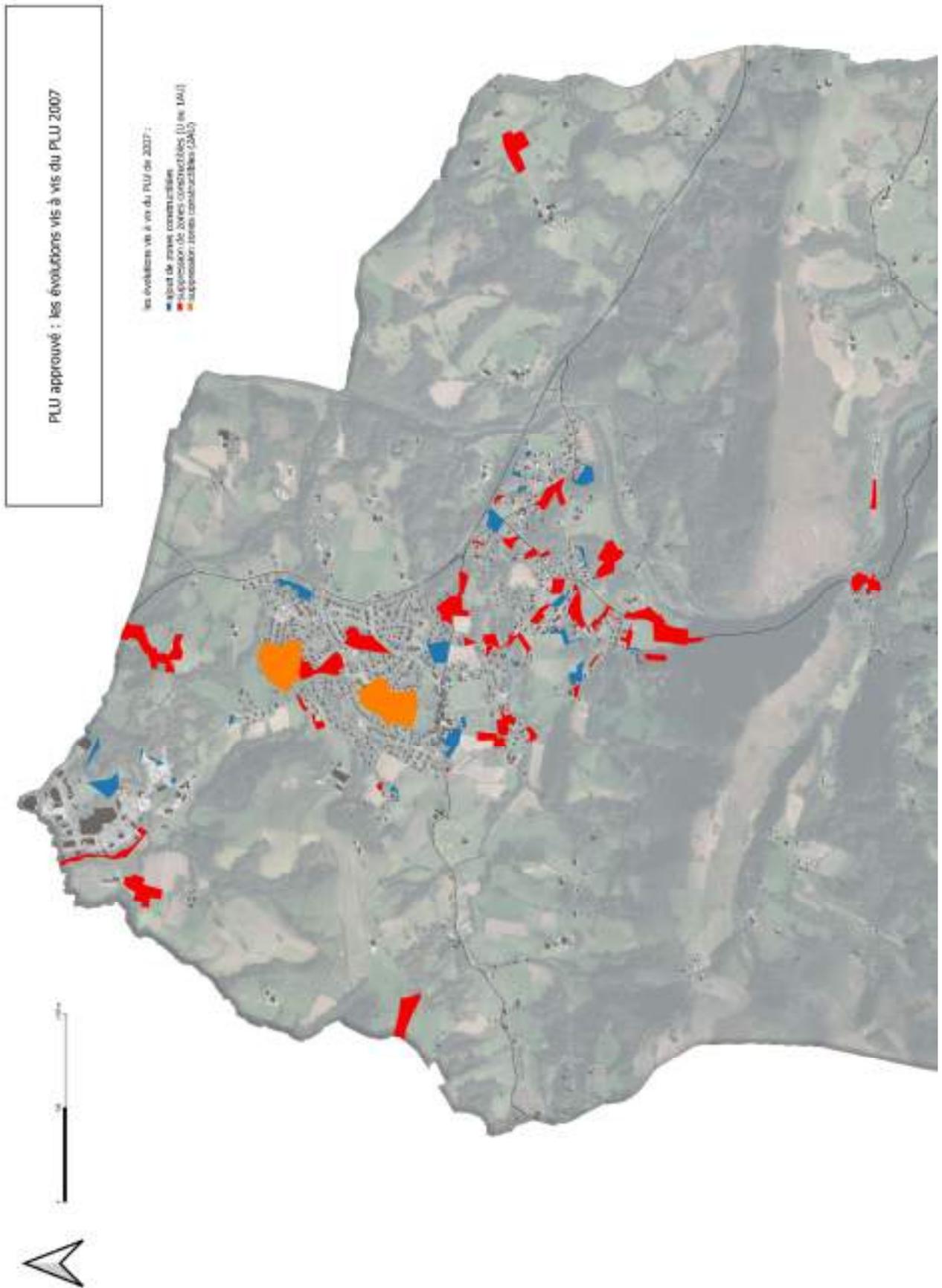
- une **réduction de 39,4 hectares de surfaces constructibles dont 9,93 étaient classées en zone 2AU,**
- l'ajout de 7,86 ha de zone constructibles, qui sont pour la plupart des zones déjà bâties, et qui correspondent à des enveloppes déjà urbanisées au sens de la loi Montagne (excepté pour les extensions de zone UE, (zone derrière le trinquet quartier Plazade-Laplace et derrière l'école quartier l'Eglise, qui étaient classée en A ou N et qui représentent des surfaces en extension de la zone urbanisée)
- soit **une réduction totale de 31,55 hectares de surfaces constructibles de zones U ou AU à vocation d'habitat et d'activités (U, 1AU et 2AU), qui sont alors reclassées en zones A ou N**

Cette réduction s'explique en grande partie par le reclassement de secteurs auparavant classés en zone constructible au sein de l'espace rural qui sont désormais délimités en zone N ou A, selon la méthodologie utilisée pour la définition des espaces déjà urbanisés en application de la loi Montagne, ainsi que le reclassement en zone A de la majeure partie des zones 2AU délimitées quartier Laplace secteur Iribarnia.

Ajout de zone constructible (zones déjà bâties, sauf terrain derrière le trinquet (A vers UE : 1,02 ha) = 7,86 ha

Suppression de zones constructibles (U, AU et 2AU qui passent en A ou N = 39,41 ha dont 9,93 ha qui étaient classées en 2AU (la plupart sont des terrains non bâtis)

**Superficie reversée aux zones A et N (qui étaient dans le PLU 2007 classées en U, 1AU ou 2AU) = 31,55 ha**



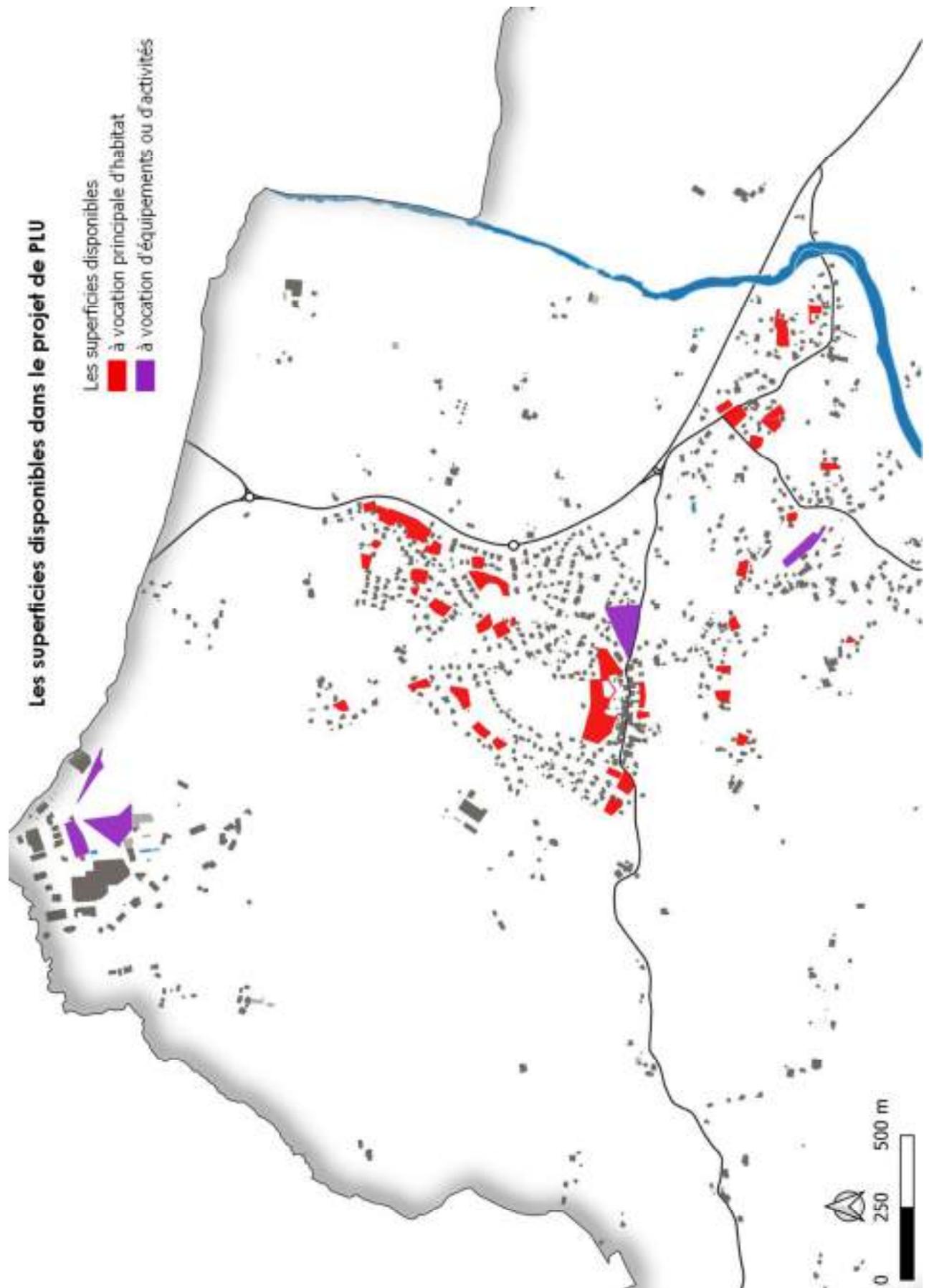
Les évolutions de zonage entre le PLU approuvé en 2007 et le projet de PLU pour arrêt en 2022, Réalisation : APGL

Les surfaces disponibles sont réparties selon le zonage suivant, par quartier ou zone urbanisée :

QUARTIER	Zone	SUPERFICIE DISPONIBLE (ha)
<b>Plazalde-Laplace</b>	1AU	2,21
	UA	0,08
	UB	2,83
	UBa	0,21
	UC	0,82
	UE	1,21
<b>Alzuyeta</b>	UY	1,86
<b>Eglise</b>	UC	0,70
	UE	0,48
<b>Errobi</b>	UC	1,10
<b>Larrondoa</b>	UC	0,11
<b>Elizakopartia</b>	UC	0,04
<b>Irigoinia</b>	UB	0,56
<b>Uhaldea</b>	UC	0,20
<b>Panecau</b>	UCa	0,11
<b>TOTAL</b>		<b>12,52</b>

La répartition par vocation des zones est la suivante :

	TOTAL SUPERFICIE DISPONIBLE (ha)
<b>TOTAL</b>	<b>12,52</b>
<b>dont habitat</b>	<b>8,97</b>
<b>dont activités/équipements</b>	<b>3,55</b>



Les surfaces disponibles dans le PLU, réalisation APGL

## 4.2. LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

### RAPPEL DES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC :

Pour rappel, la consommation totale d'espace constatée durant cette dernière décennie est de 17,8 ha, dont 16,5 ha sont des espaces agricoles et naturels (soit 93% de la consommation totale d'espace).

### LES OBJECTIFS DU PADD :

Les orientations du PADD conduisent ainsi à prévoir une consommation d'espaces agricoles et naturels maximale de 8,3 hectares (pour l'habitat, les équipements et l'activité économique), et de fixer une enveloppe maximale pour le développement de l'habitat de 5,7 hectares.

### LE PROJET : UNE REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

#### UNE REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS :

Au final, le zonage du projet de PLU propose bien une consommation d'espaces NAF, classés en zone constructible de 7,90 ha, dont seulement 4,87 ha sont dédiées à l'habitat.

	TOTAL SUPERFICIE DISPONIBLE EN DENSIFICATION	TOTAL SUPERFICIE DISPONIBLE EN EXTENSION	TOTAL SUPERFICIE DISPONIBLE
<b>TOTAL</b>	<b>4,62</b>	<b>7,90</b>	<b>12,52</b>
dont habitat (UA, UB, UC, 1AU)	4,1	4,87	8,97
dont activités/équipements (UE, UY)	0,52	3,03	3,55

Le zonage proposé par le PLU prévoit au final une superficie totale de terrains urbanisables de **12,52 ha**.

Sur ces hectares disponibles, **7,90 ha sont actuellement des espaces agricoles, naturels et forestiers, soit 63% des zones constructibles totales, répartis de la manière suivante :**

- **4,87 ha en zone UA, UB, UC ou 1AU et dédiés à la production de logements (soit 38,9% des zones constructibles et 61% des espaces naturels agricoles et forestiers proposés en constructible dans le PLU),**
- 1,69 ha classés en zone UE pour la réalisation d'équipements publics (zones UE derrière le trinquet Balaki, quartier Laplace, et extension des groupes scolaires, quartier de l'Eglise),
- 1,34 ha classés en UY au niveau de la zone d'activités existante Alzuyeta, afin de permettre une extension de l'Intermarché et une extension limitée de la zone d'activités,

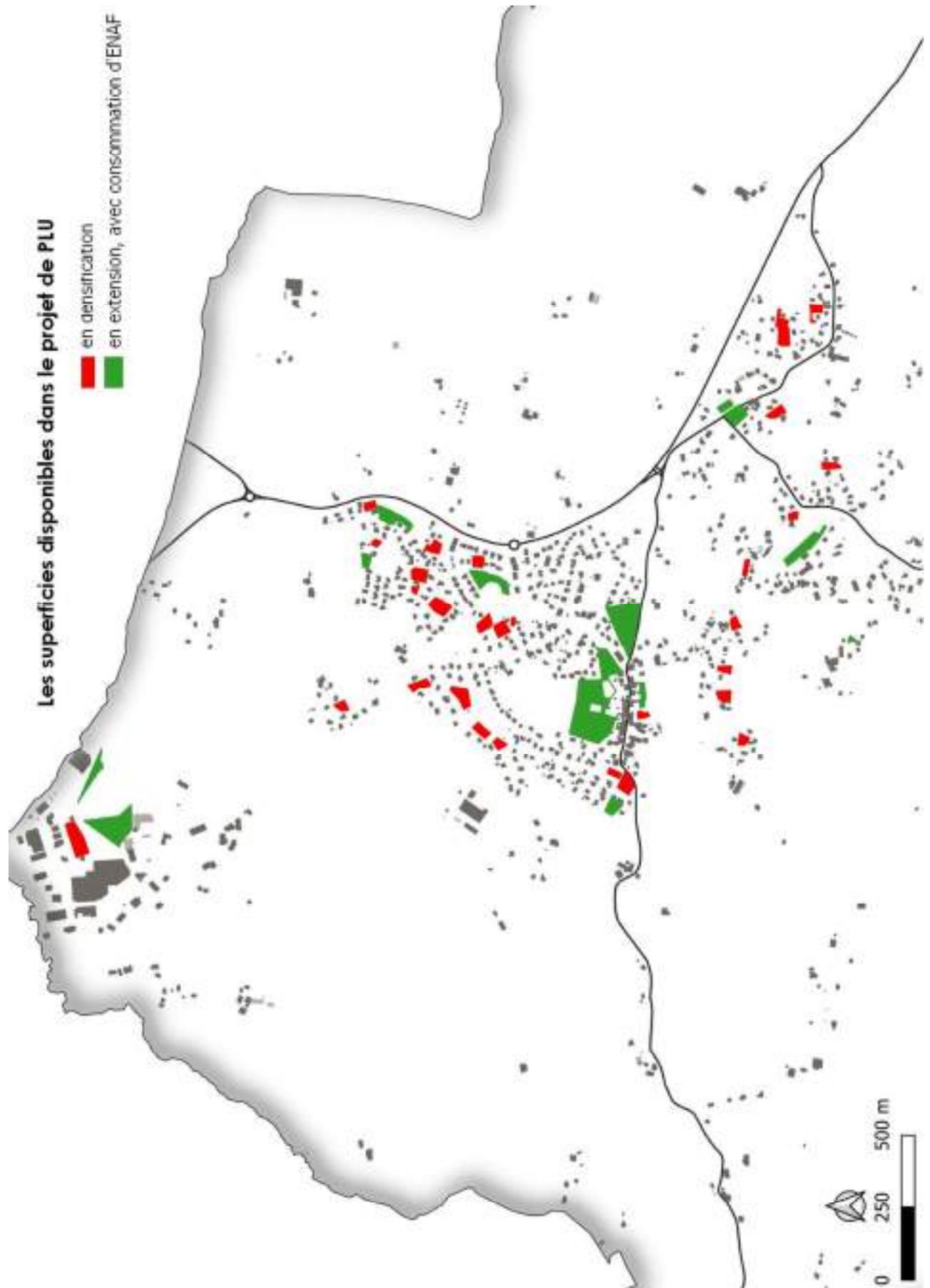
**Nota : comme pour le calcul de la consommation d'espaces entre 2012 et fin 2021, la même méthodologie de calcul des espaces NAF a été appliquée :**

Ainsi, la qualification de la consommation d'espaces, en densification ou sur des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) s'appuie sur la méthodologie suivante :

- sont considérés comme espaces consommés en densification sans consommation d'espaces NAF les espaces constructibles situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelles, sur des parcelles représentant moins de 2500 m<sup>2</sup>
- sont considérés comme consommation d'espaces NAF les espaces constructibles situés en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle (fin 2021), ou à l'intérieur de cette dernière, si les espaces consommés représentent une superficie supérieure à 2500 m<sup>2</sup> (surface considérée comme pouvant représenter un enjeu agricole ou naturel, même à l'intérieur d'une enveloppe urbaine).

**Le PLU permet donc une réduction de 8,6 hectares par rapport à la consommation d'espaces NAF constatée entre 2012 et fin 2021. Il permet donc de réduire de 52,1 % la consommation d'espaces NAF.**

Ceci répond bien au PADD, qui vise une modération de la consommation d'espace d'au moins 50%.



La consommation d'espaces NAF dans le projet de PLU pour arrêt, Réalisation : APGL

### 4.3. LE POTENTIEL DE LOGEMENTS OFFERT PAR LE PLU

#### LE POTENTIEL DE LOGEMENTS

Au sein des zones constructibles à vocation d'habitat (zone U et 1AU), 2,45 hectares font l'objet d'OAP dédiés à la production de logements ; ces OAP sont situées en zone 1AU, 1AUa (partie) et UBa (partie) Ces OAP fixent des fourchettes de densités à respecter, ainsi qu'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION		SURFACE (en Ha)		VOCATION PRINCIPALE	PROJET DE ZONAGE	DENSITE BRUTE RECHERCHEE (en logt/Ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMATIF	ECHÉANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION
<b>LA PLACE-IRIBARNIA</b>		1,91		Habitat	1AU	20 à 23	38 à 44	<b>Court terme</b> (dès l'approbation du PLU)
<b>ORDOKIA</b>	NORD Phase 2	0,47	0,31	Habitat	1AUa	23 à 25	7 à 8	<b>Court terme</b> (dès l'approbation du PLU)
	SUD Phase 1		0,16	Equipements de Santé	1AUa	Sans objet	Sans objet	<b>Court terme</b> (dès l'approbation du PLU)
<b>BALAKI</b>		1,22		Equipements / Aménagements de voirie et paysagers	UE	Sans objet	Sans objet	<b>Court terme</b> (dès l'approbation du PLU)
<b>ROUTE D'ESPELETTE IRIGOINGIBEL</b>	NORD Phase1	0,59	0,21	Habitat	UB	18 à 20	4 à 5	<b>Court terme</b> (dès l'approbation du PLU)
	SUD Phase 2		0,36	Equipements / Aménagements de voirie et paysager		Sans objet	Sans objet	<b>Court terme</b> (dès l'approbation du PLU)
<b>TOTAL</b>		<b>4,19 Ha concernés par les OAP</b>				<b>49 à 57</b>		
		<b>Dont 2,45 Ha destinés à de l'habitat</b>						

**Ces secteurs à OAP visent donc la production de 49 à 57 logements.**

Sur ces logements produits via des secteurs à OAP, **5 à 6 logements sont potentiellement créés en densification** de la zone actuellement urbanisée (zone UBa route d'Espelette)

**De plus, les superficies disponibles dans le restant des zones constructibles s'élèvent à :**

- **42 à 69 logements selon les capacités de densification évaluées au sein des espaces déjà urbanisés retenus dans le projet de zonage,**

- **25 logements dans les zones d'extension de l'urbanisation** (classées en UB ou UC) ne faisant pas l'objet d'OAP

13 changements de destination peuvent également permettre la création de logements.

**Le PLU propose donc un total de 129 à 164 logements potentiels au total, ce qui répond à l'objectif du PADD de produire au maximum 177 logements à l'horizon 2032.**

**Cette production se répartit environ pour moitié sur les zones en extension et les secteurs en densification.**

## **4.4. TRADUCTION DE LA LOI MONTAGNE DANS LE PROJET DE PLU ET SYNTHÈSE**

### **1.1.2. LA TRADUCTION DE LA LOI MONTAGNE**

**En application de la loi montagne, les choix suivants ont été réalisés dans le projet de PLU :**

- Les espaces urbanisés suivants ont ainsi fait l'objet d'un classement en zone U :
  - o Le quartier Plazade-Laplace, bourg principal d'Itxassou a été classé en UA et UB,
  - o les quartiers Errobi et Eglise, bourgs secondaires, font l'objet d'un classement en zone UC,
  - o les hameaux Panecau, Ursumu, Larrondoa,, Eiheraberia, L'église ouest, Elizakopartia font l'objet d'un classement en zone UC ou UCa
  - o le groupe de constructions traditionnelles ou d'habitation existants : le secteur Laplace sud (Ihauria-Berretenia) fait quant à lui l'objet d'un classement en zone UCa
- tous les autres espaces, non considérés comme espaces urbanisés au sens de la loi montagne, ont fait l'objet d'un reclassement en zone A ou N ; ainsi :
  - o les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard font l'objet d'un classement en zone Naturelle N ou Nm (zones d'estives à enjeu environnemental)
  - o les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont classées en zone A ou Am (zones d'estives à enjeu agricole)

### **1.1.3.L'Analyse de la capacité d'accueil du territoire au regard du projet de PLU**

Vis-à-vis de l'analyse de la capacité d'accueil actuelle déterminée en synthèse du diagnostic, la capacité d'accueil au regard du projet de PLU peut être estimée de la manière suivante :

#### **CAPACITES D'ACCUEIL AU REGARD DES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES :**

Le territoire d'Itxassou est fortement marqué par la présence de multiples ensembles naturels, identifiés au titre de nombreux inventaires et bénéficiant de mesures de protection variées : ZNIEFF, zone Natura 2000, sites inscrits, ... d'autres ne bénéficient pas de ces mesures mais présentent pour autant des enjeux particuliers (continuités écologiques, milieux humides,...)

Le PLU protège l'ensemble de ces milieux par un classement en zone N, dont plusieurs secteurs règlementent les constructions ou installations autorisées en fonction des enjeux identifiés.

Ainsi, les milieux présentant les enjeux environnementaux les plus forts bénéficient d'une protection stricte :

- le massif du Mondarain est classé en zone Nm disposant de règles spécifiques n'autorisant que les constructions nouvelles pour le maintien d'un élevage extensif,

- les éléments naturels participant à la trame verte et bleue sont classés en zone N, associé à une inscription en tant qu'Espaces Boisés Classés (réservoirs et continuités principales, ou en éléments de paysage identifiés (continuités secondaires et linéaires (haies))

Ces milieux, et notamment ceux spécifiques au milieu montagnard, génèrent un paysage spécifique. Leur préservation permet un maintien des paysages caractéristiques du pays basque. La mise en place d'Espace Boisés Classés ainsi que d'éléments de paysage à préserver et valoriser favorise également la préservation du paysage itsasuar.

Les objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers mis en œuvre dans le PLU garantissent une gestion économe de l'espace : les surfaces constructibles rendues disponibles sont délimitées prioritairement sur des espaces en densification: la production de logements supplémentaire proposée par le PLU impacteront donc de manière limitée les espaces agricoles et naturels. Le PLU génère une réduction de 52,1% de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers constatée durant la décennie dernière, ce qui ne pourra que limiter fortement la pression sur ces milieux.

Le zonage permet de limiter le développement urbain linéaire le long des voies de communication, qui pouvait être un frein au maintien des continuités écologiques identifiées ; le maillage bocager et les boisements rivulaires sont identifiés en tant qu'élément de paysage naturel à préserver.

L'augmentation de population prévue par le PLU n'entraînera donc pas de dégradation des milieux naturels et agricoles. Les espaces montagnards continueront à être protégés puisqu'ils continueront à être préservés de l'urbanisation et notamment d'hébergement touristique. Seuls 13 changements de destination potentiels sont identifiés, permettant notamment l'aménagement de logements, et 1 seul est classé en zone naturelle (les autres sont classés en zone agricole A)

Les dégradations qui peuvent être générées seront minimales : elles affecteront essentiellement la ressource « eau » puisqu'elles relèveront essentiellement d'une augmentation des eaux usées sur le territoire, via la production de logements et d'activités nouveaux. Cependant, le PLU s'attache à minimiser les dispositifs d'assainissement autonome nouveaux : seuls 4 dispositifs nouveaux pourront être installés, via les 4 dents creuses disponibles en zone UCa. Des études de sol ont vérifié la capacité des sols à épurer les futurs effluents. D'autre part, le schéma directeurs d'assainissement indique que la station d'épuration dispose d'une marge suffisante pour accueillir la population nouvelle prévue par le PLU.

La production de logements va induire également une augmentation du nombre de véhicules circulant sur le territoire et par là même affecter la qualité de l'air, qui est par ailleurs de bonne à très bonne qualité. Le PLU s'attache à limiter autant que possible cet impact en proposant des emplacements réservés pour création de cheminements doux, en proposant l'aménagement d'une aire de co-voiturage **En sus, on note la remise en service à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022** de la halte ferroviaire d'Itxassou permettant un développement des transports multimodaux. Un plan de circulation, prévoyant la mise en sens unique de la rue Karriga Nagusia au niveau de Gaineko Plaza vise à limiter le flux routier en centre-bourg permettant le développement et la sécurisation des cheminements piétons

#### CAPACITES D'ACCUEIL AU REGARD DES RESSOURCES SOCIETALES :

Le PLU s'attache autant que possible à limiter le mitage du bâti, phénomène qui s'est développé depuis plusieurs années déjà. En proposant une réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (-52,1% au total), en privilégiant une densification en priorité sur le quartier Laplace, puis sur les quartiers de l'église et d'Errobi et autres quartiers identifiés au titre de la loi Montagne, le PLU permet de stopper ce phénomène. Le bâti existant hors zones urbaines et zones d'extensions ne pourra évoluer que par extensions limitées, ou pour du changement de destination pour 13 bâtiments seulement.

Le PLU vise également à limiter la croissance démographique constatée ces dernières années ; le scénario de développement retenu vise une diminution des résidences secondaires et des logements vacants au profit de l'habitat permanent.

Les OAP prévues pour les zones 1AU et de la zone UBa route d'Eplette conduisent au développement d'une typologie d'habitat plus variée, associant habitat pavillonnaire à l'habitat intermédiaire et collectif. La densité minimale imposée dans ces zones implique une densification et un développement des logements collectifs.

Le PLU identifie également un terrain d'accueil familial actuellement occupé par des gens du voyage sédentarisés.

Enfin, le scénario de développement de ce PLU s'est basé sur le niveau d'équipements existant et leur marge disponible. Les équipements publics sportifs, scolaires, culturels, en place sont adaptés pour supporter l'accueil de population supplémentaire prévue par le PLU. Seule une extension des groupes scolaires s'avère nécessaire, au quartier de l'Eglise ; l'étude urbaine vise également à conforter Gaineko Plaza comme réel cœur de bourg ; une zone UE est ainsi délimitée derrière le trinquet afin d'aménager du stationnement paysagé.

#### CAPACITES D'ACCUEIL AU REGARD DES RESSOURCES ECONOMIQUES :

Les déplacements domicile/travail par transport automobile ne pourront qu'augmenter durant la prochaine décennie à la vue des logements nouveaux projetés et de la population que le PLU prévoit d'accueillir.

Pour autant, le PLU s'attache à développer la possibilité d'utiliser les transports multimodaux, les transports en commun et les modes de déplacements doux.

Le développement de nouvelles activités économiques est limité dans le projet de PLU et est essentiellement localisé sur l'agglomération d'Alzuyeta, avec le projet d'extension d'intermarché ainsi que de l'actuelle zone d'activités, de manière très limitée. Une réflexion est également en cours sur le centre de la Nive afin de le valoriser par le développement d'activités économiques tertiaires et l'accueil d'un centre de formation.

Ceci permettra de répondre à une demande d'implantation d'entreprises du secondaire et tertiaire sur le territoire.

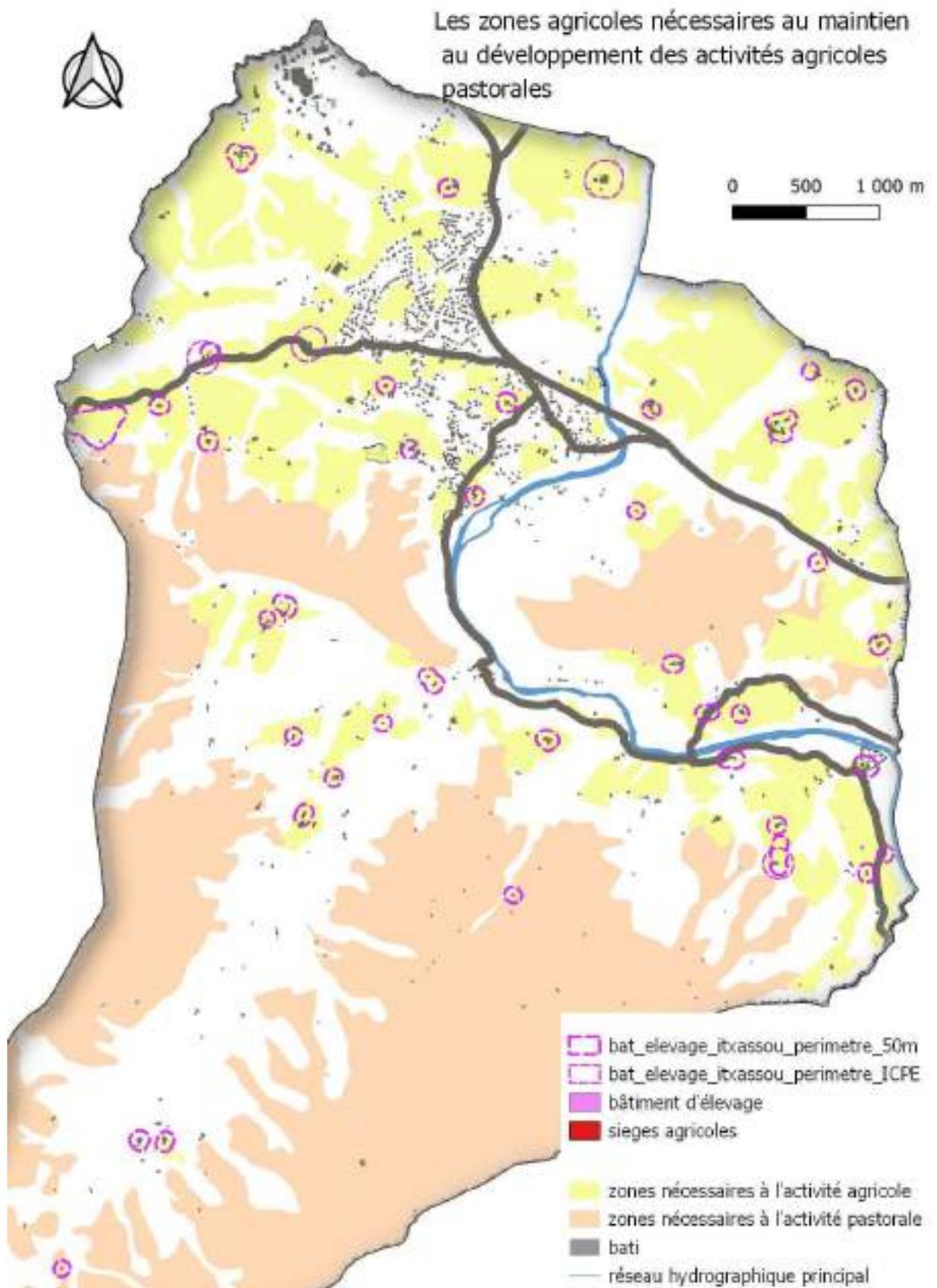
Enfin, le développement touristique n'est autorisé que de manière mesurée par le PLU pour les prochaines années : l'emprise actuelle du camping fait l'objet d'un classement NI, sans extension projetée ; il n'est prévu aucun nouveau camping ou résidence de tourisme sur le territoire.

#### PRISE EN COMPTE DES TERRES AGRICOLES NECESSAIRES AU MAINTIEN ET AU DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIERES

De par sa situation géographique et sa topographie, le territoire communal d'Itxassou est fortement contraint par de fortes pentes : la grande moitié sud du territoire présente en effet des pentes supérieures à 40%, sur lesquelles l'activité agricole est difficile à mettre en place. L'essentiel des zones de pentes est ainsi dédié aux estives.

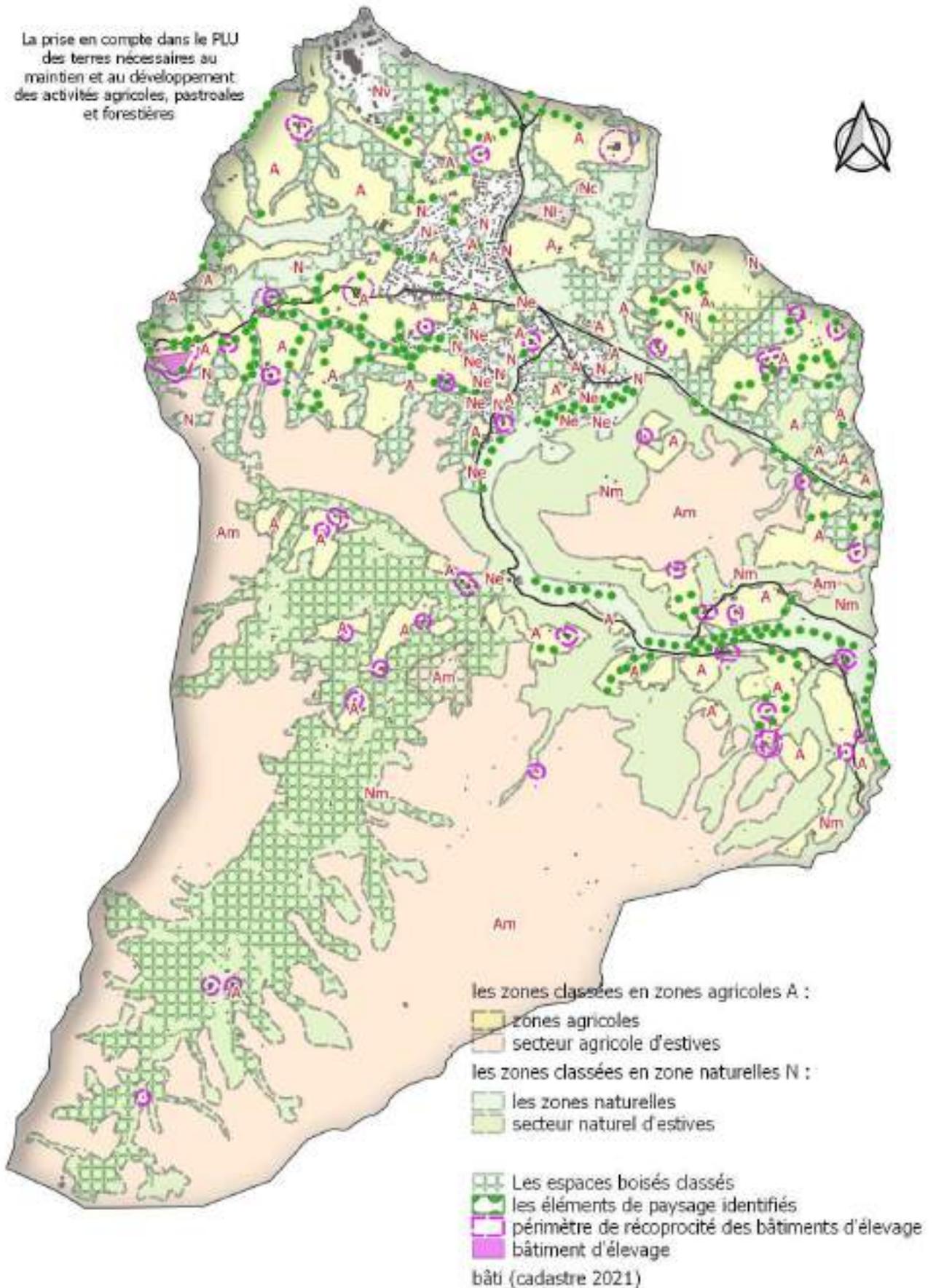
Le zonage du PLU prend en compte les terres identifiées lors du diagnostic comme nécessaires au maintien des activités agricoles, pastorales et forestières ; ceci se traduit par :

- un zonage Am et Nm sur les terres d'estives, permettant une valorisation de l'activité pastorale (autorisant uniquement de bâtiments agricoles nécessaires à l'abri des animaux, dans la limite de 80m<sup>2</sup> ;
- un zonage A sur les terres agricoles en zone de plaine les plus favorable au maintien de productions agricoles,
- les objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers mis en œuvre dans le PLU garantissent une gestion économe de l'espace : les surfaces constructibles rendues disponibles sont délimitées prioritairement sur des espaces en densification: la production de logements supplémentaire proposée par le PLU impacteront donc de manière limitée les espaces agricoles et naturels. Le PLU génère une réduction de 52,1% de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers constatée durant la décennie dernière ;
- la délimitation d'Espaces Boisés Classés sur les boisements d'importance, d'éléments de paysage identifiés sur les boisements plus linéaires.



*Cartographie des zones nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles et pastorales identifiées dans le diagnostic*

La prise en compte dans le PLU  
des terres nécessaires au  
maintien et au développement  
des activités agricoles, pastorales  
et forestières



#### 1.1.4. SYNTHÈSE

En synthèse, il est donc à retenir que le projet de PLU vise :

- La mise en œuvre d'un réel projet d'aménagement urbain sur le quartier Laplace secteur iribarnia, incluant une réflexion sur un plan de circulation, conduisant à recentrer l'urbanisation autour du quartier Plazalde-Laplace ;
- une forte réduction des zones constructibles vis-à-vis du PLU en vigueur : 31,55 hectares sont reversés aux zones A et N ;
- la production de 129 à 164 logements, soit environ 13 à 16 logements par an, ce qui génère un maintien de la production de logements constatée ces 10 dernières années,
- une diminution de la consommation d'ENAF à l'horizon 2032 de -52,1% / à la consommation d'espace constatée entre 2012 et 2022 (consommation d'ENAF de 16.5 ha dans le projet),
- quasiment la moitié des zones constructibles dédiées à l'habitat sont délimitées sur des espaces en densification des espaces déjà urbanisés,
- Une augmentation de la densité brute moyenne, incluant voirie, espaces publics et espaces verts (dont 14 à 17 logts/ha en moyenne sur la totalité des zones disponibles pour l'habitat, 20 à 23, 23 à 25 et 18 à 20 logements/ha pour les principaux secteurs de développement, soumis à OAP) permettant de conserver un paysage urbain cohérent,
- La définition d'OAP sur les surfaces constructibles les plus importantes, afin de mieux encadrer la densité et la forme urbaine,
- 96,6% du territoire communal sont classés en zone Agricole ou en zone Naturelle, ce qui contribue à préserver fortement les espaces naturels et à promouvoir un maintien et un développement des activités agricoles.