

# **CAPB - Commune d'Ixassou**

## **Révision du Plan Local d'Urbanisme**



### Annexe 1

Modifications apportées entre l'arrêt et  
l'approbation

# Prise en compte des avis Personnes Publiques Associées

(Avis favorable des PPA : Préfet des PA, SCOT, CDPENAF, Chambre d'agriculture, Autorité environnementale MRAe, TEREKA, RTE, Conseil Dép.)

	MRAe	Etat
<b>RDP</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Diagnostic</u> : les éléments de trame verte et bleue issus du SCOT, Plan départemental de protection des forêts contre les incendies, l'analyse des incidences du zonage A et N sur le paysage, l'analyse des incidences du PLU sur le potentiel agricole, une cartographie superposant le zonage du PLU avec les données bibliographiques relatives aux milieux humides</li> <li>• Compléments d'éléments de justification sur l'emplacement d'une aire de covoiturage et d'éléments environnementaux du site</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estimation du potentiel de logements sociaux</li> <li>• Complément sur les dispositions de la loi Montagne pour la préservation des espaces paysagers et des milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard</li> <li>• Identifier les bâtiments d'artisanat situés en zone A</li> </ul>
<b>PADD</b>	/	/
<b>Règlement</b>	/	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Zone 1AU</u> : aires de stationnement devront être perméables</li> <li>• <u>Zone UY</u> : faire référence aux règles du PPRi</li> <li>• <u>Zone U, AU et A</u> : instaurer une bande inconstructible depuis le haut des berges</li> <li>• <u>Dispositions générales</u> : éléments relatifs au phénomène de retrait/gonflement des argiles</li> </ul>
<b>Zonage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ajout d'EBC/Elément de paysage pour renforcer les protections de l'OAP Balaki</li> <li>• Si nécessaire, ajout d'EBC sur les franges boisées de l'aire de covoiturage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ajout d'un EBC sur la parcelle A0018</li> </ul>
<b>OAP</b>	/	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation des densités sur les OAP</li> </ul>
<b>Annexes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ajout du rapport de contrôle des dispositifs de défense incendie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ajout du PPRi approuvé</li> </ul>

# Prise en compte des avis Personnes Publiques Associées

(Avis favorable des PPA : Préfet des PA, SCOT, CDPENAF, Chambre d'agriculture, Autorité environnementale, TEREGA, RTE, Conseil Dép.)

	<b>SCoT</b>	<b>CDPENAF</b>	<b>Chambre Agriculture 64</b>
<b>RDP</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Justification spécifique sur le choix de ne pas reprendre le périmètre de ZACOM du SCoT</li></ul>	/	/
<b>PADD</b>	/	/	/
<b>Règlement</b>	/	/	<ul style="list-style-type: none"><li><u>Zone Nm</u> : possibilité d'implanter des bâtiments en lien avec l'activité agropastorale</li></ul>
<b>Zonage</b>	/	<ul style="list-style-type: none"><li>Reclassement de deux parcelles en zone A (initialement prévues dans le périmètre du camping)</li></ul>	/
<b>OAP</b>	/	/	/
<b>Annexes</b>	/	/	/

# Observations du public

Enquête publique du 8 décembre 2022 au 14 janvier 2023

## Synthèse des observations du public :

**91 contributions** ont été formulées sur le registre papier et/ou sur le registre dématérialisé et/ou par courrier.

## Synthèse des thèmes abordés :

- Demandes de reclassement en zone agricole de parcelles incluses en zone naturelle
- Demande de classement en zone urbaine
- Mécontentement des choix d'aménagement, notamment sur l'OAP La Place
  
- Demandes de suppression de protection (EBC, ...)
- Demande de changements de destination
- Demande modification du règlement zone Am et Nm

**Parmi ces observations, 32 sont jugées recevables** (observations n°3, 4, 8, 12, 14, 18, 21, 22, 27, 30, 31, 34, 37, 41, 42, 47, 48, 50, 54, 57, 60, 63, 65, 66, 71, 72, 78, 79, 81, 84, 85 et 87) par la commission urbanisme de la commune et la CAPB.

## Conclusion et avis du Commissaire enquêteur

### AVIS FAVORABLE assorti de 9 réserves et 2 recommandations

#### Réserves

#### Réponses

**Réserve A** : Le reclassement de 22 parcelles en zone Agricole (au lieu de zone Naturelle)



Les 22 parcelles seront classées en zone Agricole ;

**Réserve B** : Permettre la constructibilité de la totalité ou d'une partie de 15 parcelles



Classement en zones UC, UB ou UCa de la totalité ou d'une partie des 15 parcelles;

**Réserve C** : Permettre le changement de destination de 5 bâtiments classés en zone A



Après une analyse multicritère de ces 5 bâtiments, possibilité de prévoir un changement de destination;

**Réserve D** : Supprimer ou réduire la servitude d'espace boisé classé sur 11 parcelles



Supprimer ou réduire les EBC sur ces 11 parcelles, dû à une erreur de classement ;

**Réserve E** : Modifier le périmètre de la zone UY à l'emprise de l'exploitation de production d'enrobage de l'entreprise Durruty



La zone UY sera adaptée au périmètre de l'arrêté préfectoral ;

## Conclusion et avis du Commissaire-enquêteur

### Réserves

**Réserve F** : Réduire l'emplacement réservé n°15 (Aire de covoiturage)

**Réserve G** : modifier le règlement des secteurs Am et Nm pour permettre et encadrer les extensions et amélioration des constructions existantes ;

**Réserve H** : Modifier l'OAP « Ordokia » pour atteindre un objectif de densité de 25 logements à l'hectare

**Réserve I** : Modifier l'OAP « La Place » en :

- Réduisant d'1,5 ha la surface de la zone 1AU ;
- Augmentant la densité brute à 40-45 logements à l'hectare ;
- Assurant la cohérence entre le règlement, le zonage et l'OAP ;
- Supprimer les emplacements réservés n°4 et 5, portant sur les accès.

### Réponses

➡ L'ER n°15 sera revue en fonction de l'étude environnementale du boisement existant ;

➡ Modification du règlement des secteurs Am et Nm sur ces dispositions;

➡ La fourchette haute de densité de l'OAP « Ordokia » sera étudiée pour permettre une plus forte densité;

➡ Une modification de cette OAP sera étudiée afin de trouver un meilleur compromis entre extension urbaine et densité, sans remettre en cause les orientations générales du PADD et les attentes de qualité urbaine de ce site (surface de pleine terre, formes urbaines, création de logements sociaux).

# LES CHANGEMENTS DE DESTINATION



## 5 demandes de changements de destination déposées à l'enquête publique

Analyse multicritères réalisée pour chacune des 5 demandes :

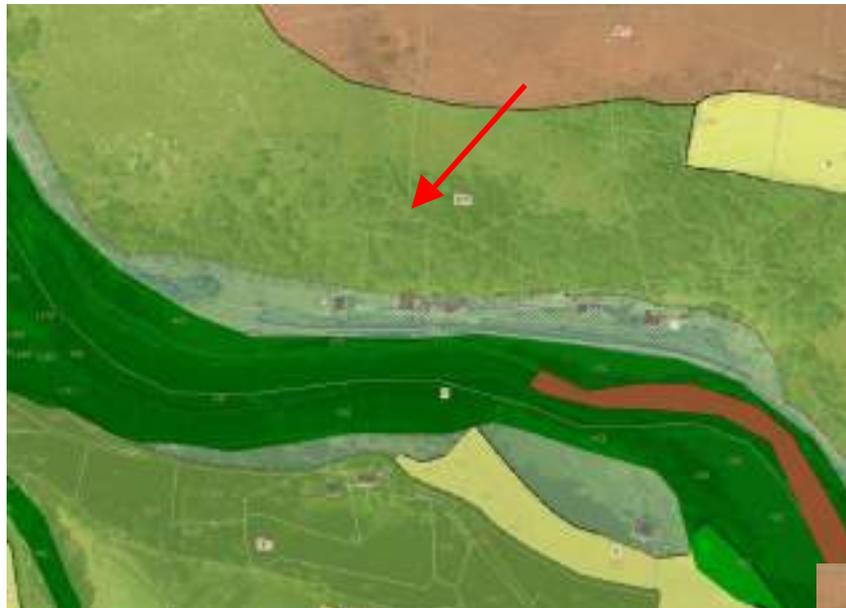
### Section A n°3545

- Enjeux agricoles : ancienne porcherie
- projet d'habitat permanent
- Natura 2000 Nive mais corps de ferme déjà existant, pas d'habitat naturel (ancienne porcherie)

**AVIS FAVORABLE**



Section B n°458/459



Il s'agit d'une ruine, donc impossibilité d'y autoriser un changement de destination

**AVIS DEFAVORABLE**

Section B n°510

- Bâtiment d'élevage en activité
- Bâtiment très isolé
- En ligne de crête : impact probable fort sur le paysage
- Pas d'enjeu environnementaux



**AVIS DEFAVORABLE**



## Section C n°333

- Pas de siège ni bâtiment agricole
- Pas d'enjeu environnementaux
- Identifié comme boutique et magasin sur rue sur cadastre donc nécessité d'autoriser un changement de destination

AVIS FAVORABLE



## Section A n° 3147

- siège et bâtiment agricole
- Pas d'enjeu environnementaux
- Projet : logements de saisonnier : nécessité d'autoriser un changement de destination



AVIS FAVORABLE

LES OAP



## OAP LA PLACE IRIBARNIA : NOUVELLE DÉLIMITATION AVEC SUPPRESSION DE LA PHASE 2

Zone 1AU : -0,97 ha



Nouvelle fourchette de densité :  
20 à 23 logements / ha  
38 à 44 logements



## 2 – ORDOKIA / SCHEMA DE L'OAP

 **PÉRIMÈTRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE L'ORDONNANCE D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

### ACCÈS ET DÉMARCHE

 **ACCÈS AU SECTEUR**  
Le schéma indique l'emplacement de principe des nouveaux accès vitales au secteur de puis la voie Ordoklia Sidou. Un accès unique au sud depuis Ordoklia Sidou permettra de desservir l'équipement de santé. Au nord, les accès directs depuis Ordoklia Sidou sont autorisés pour desservir les lots-cases sur la parcelle A035.

 **CHENEMENTS PIÉTONS / CYCLES À AMÉNAGER**  
Le schéma indique l'emplacement de principe de cheminements piétons et cyclables. Ces cheminements auront une largeur suffisante (supérieure ou égale à 1,20m) et un revêtement permettant une circulation sécurisée par tous les temps. Ils bénéficieront d'un traitement paysager. Les cheminements piétons/cycles existants 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 BÂTIES

 **ZONE D'IMPLANTATION D'ÉQUIPEMENTS DE SANTÉ**  
Le schéma indique le secteur d'implantation privilégié d'un équipement de santé.

 **ZONE D'IMPLANTATION DE LOGEMENTS COLLECTIFS, INTERMÉDIAIRES OU INDIVIDUELS GROUPÉS**  
Le schéma indique le secteur d'implantation privilégié de logements collectifs, intermédiaires ou individuels groupés. La hauteur et la volumétrie des constructions seront dans la 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 créer un caractère urbain rappelant l'ambiance du village sus. L'accès sera mis sur une architecture locale, respectant les caractéristiques de l'architecture vernaculaire du littoral et/ou de l'axe Noussou.

 **FRONT BÂTI À CRÉER**  
Le schéma indique l'emplacement de principe d'un front bâti à créer le long de la voie Ordoklia Sidou. L'alignement sur rue sera corrigé par l'implantation en limite d'espace public des constructions (bâtiment principal, annexes, garages...) ou de clôtures-bâties. La limite d'alignement sur voie sera traitée de manière continue et cohérente sur les différents parcelles (hauteur continue du mur de clôture, harmonie des matériaux et couleurs...)

 **ESPACE PUBLIC DE PROGRAMME PAYSAGE ET À DOMINANCE PIÉTONNE**  
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 la vue au sud sur les sites 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 PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

 **ESPACES LIBRES À PLANER**  
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 lieu urbain. Ces espaces pourront participer aux aménagements paysagers de gestion des eaux urbaines (présence à l'air libre, non clos de type noues, bassins, canaux...). Les plantations réalisées participeront à l'évolution paysagère du secteur dans son environnement.

### RECOMMANDATIONS (HORS PÉRIMÈTRE DE L'OAP)



**Illustration d'un aménagement réalisable dans le PLU arrêté avec 8 logements individuels groupés (25 logements / Ha)**



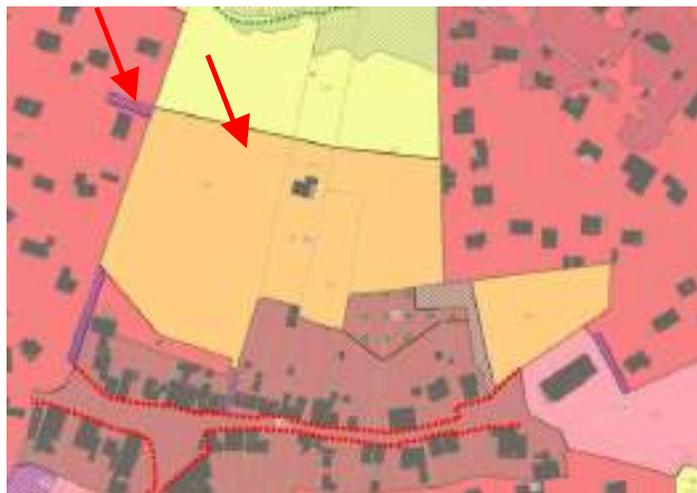
**Densité : 23 à 25 lgts/ha**

# LES MODIFICATIONS DE ZONAGE

Emplacements réservés



## Les modifications découlant de l'évolution de l'OAP Iribarnia



□ **Zonage du PLU arrêté**



□ **Proposition de modification :**

Reversement en zone A de la phase 2 de la zone 1AU, pour une surface de 0,97 ha

Suppression de l'emplacement réservé n°5

## L'emplacement réservé pour aménagement d'une aire de covoiturage



### ❑ Zonage du PLU arrêté



### ❑ Proposition de modification

Réduction à l'est de l'emprise de l'ER pour prise en compte de la présence de chênes, classés en EBC

Ruban boisé composé en partie de chênes en bordure de la Seguraeneko bidea identifiés en éléments de paysages à préserver

# LES MODIFICATIONS DE ZONAGE

Zones N/A vers U



## Les passages de zones N vers U : 15 parcelles

### □ Extension de la zone UC à Ordokia :

Demandes :

- N° 03 : parcelle AC 257
- N° 12 : parcelles A 117 118
- N° 14 : parcelles AC 0114, 108
- N° 54 : parcelle AC 0258



➔ +4860 m<sup>2</sup>

### □ Demande n° 04 : extension zone UC

parcelle 1124/1125



➔ +920 m<sup>2</sup> (+740 m<sup>2</sup>  
sur parcelles 1124  
/ 1125)

## Les passages de zones N vers U : 15 parcelles

□ **Demande n° 22 : Extension de la zone UCa jusqu'au PPRI :**

n° 22 : parcelle E1227



→ + 880 m<sup>2</sup>

□ **Demande n° 30 : extension zone UC + suppression EBC**

parcelle E0665

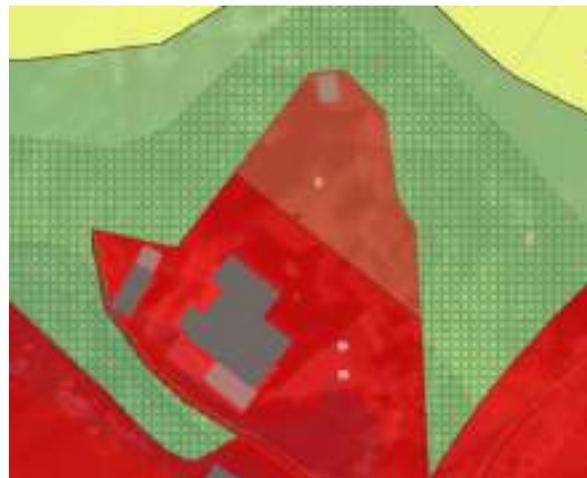


→ + 400 m<sup>2</sup>

## Les passages de zones N vers U : 15 parcelles

### □ Demande n° 31 : Extension de la zone UCa +suppression EBC :

n° 31 : parcelle AC0079



→ + 390 m<sup>2</sup>

### □ Demandes n° 57 et 78 : parcelle E1159/432 et E 0433

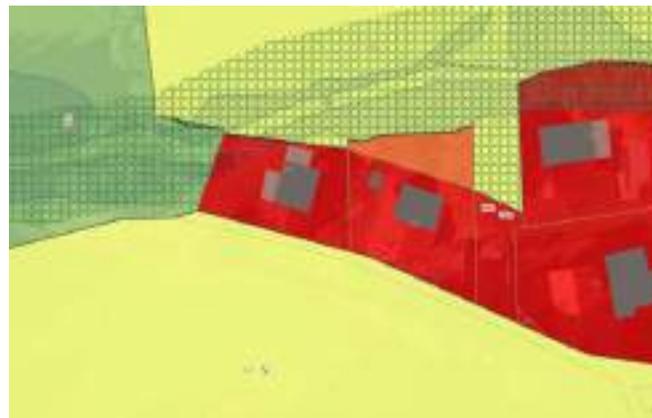


→ + 4110 m<sup>2</sup>

## Les passages de zones N vers U : 15 parcelles

### □ Demande n° 65 : Extension de la zone UCa +suppression EBC :

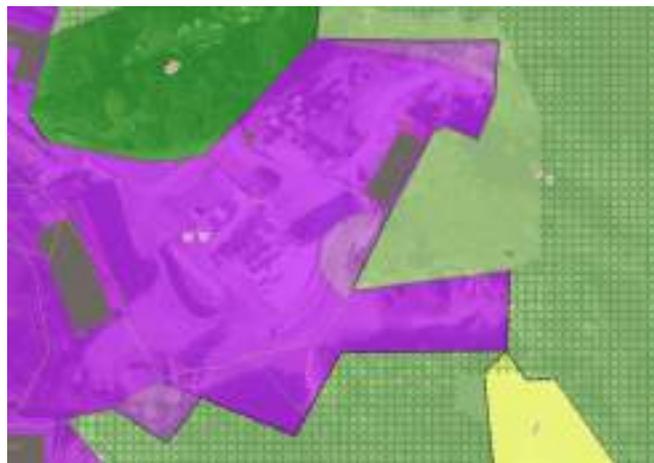
n° 65 : parcelles E0585/399



→ + 260 m<sup>2</sup>

### □ Demande n° 66 : extension zone UY conformément à l'arrêté d'autorisation

n° 66 : parcelles 2036/3086/2617



→ + 2210 m<sup>2</sup>

## Les passages de zones N vers U : 15 parcelles

### □ Demande n° 78 : Extension de la zone UCa

n° 78 : parcelles AC0228/ A3536



Parcelle  
déjà bâtie  
(1500 m<sup>2</sup>)

# LES MODIFICATIONS DE ZONAGE

Zone N vers A



## Les passages de zones N vers A

□ **Demande n° 08 : N à A + suppression EBC**

parcelles B0143, 145, 146, 147



6 ha

Parcelles B0157, 158

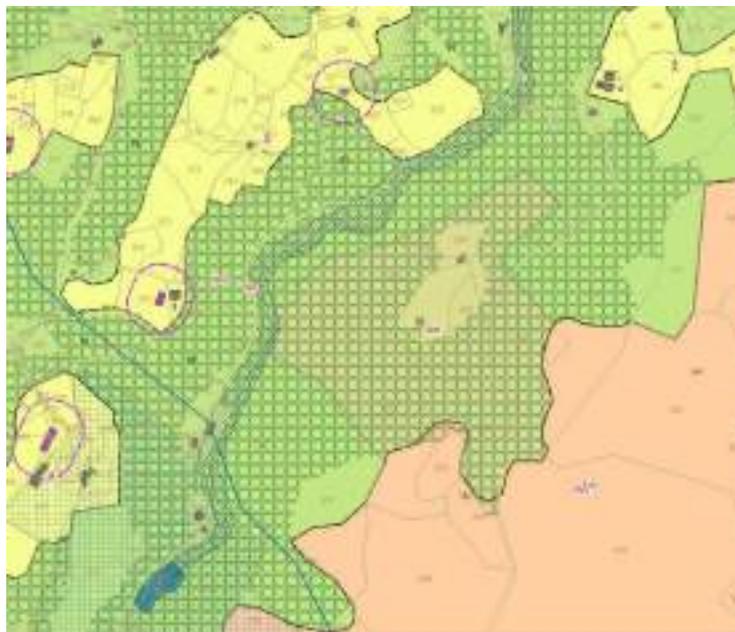


0,53 ha

## Les passages de zones N vers A

### □ Demande n° 18 : Nm à Am

parcelles C 290, 553, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592



Env 18 ha

## Les passages de zones N vers A

### □ Demande n° 55 : NI à A

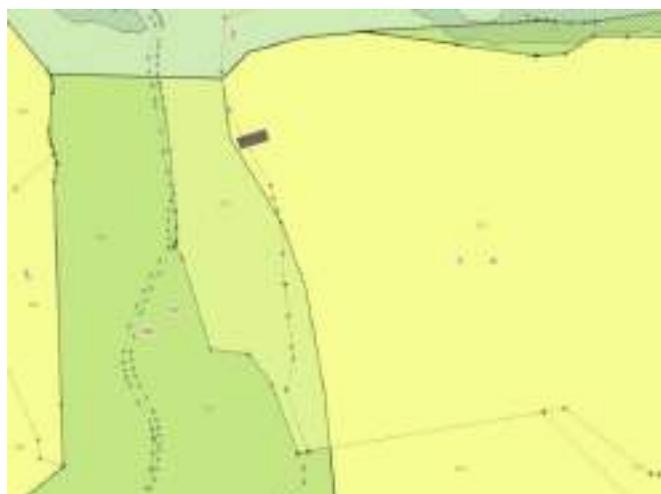
parcelles A2854/2855



➔ 1980 m<sup>2</sup>

### □ Demande n° 63 : N à A

Parcelles C0329, C1012



➔ 4840 m<sup>2</sup>



➔ 230 m<sup>2</sup>

## Les passages de zones N vers A

### □ Demande n° 84 : N à A

parcelles AE0110

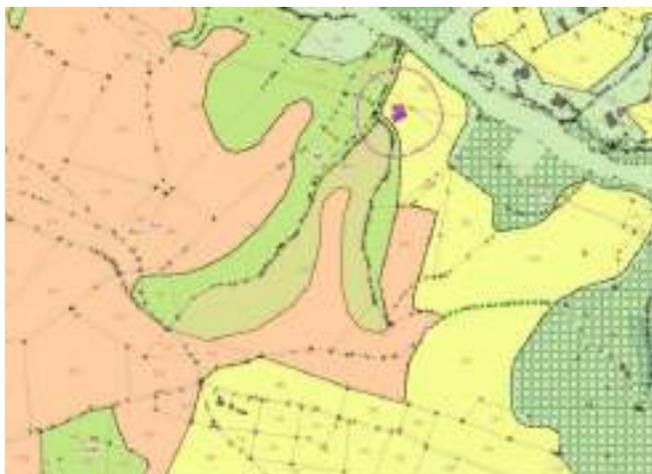


→ 474 m<sup>2</sup>

### □ Demande n° 87 :

**Nm à Am :**  
Parcelle B347

**N a A:**  
Parcelles B895 / 897



→ 2,88 ha



→ 1,3 ha

# RECAPITULATIF DES SURFACES



## Récapitulatif d'évolution des surfaces :

N à UC : +1,03 ha

N à Uca : +0,19 ha

N à Uca déjà bâti non disponible : +0,15 ha

N à Uy : +0,22 ha (déjà artificialisé et occupé par les activités existantes)

1AU à A : -0,97 ha

Soit +0,25 ha de zone constructible à vocation d'habitat, +0,22 ha ZA (déjà bâti)

N à A : 8,38 ha

Nm à Am : 20,88 ha

NI à A : 0,2 ha

## En synthèse :

- une **production potentielle de 129 à 164 logements** :

- 13 changement de destination (10 prévus à l'arrêt)
- 42 à 69 logements selon les capacités de densification évaluées
- 25 logements dans les zones d'extension (18 dans le PLU pour arrêt)
- 49 à 57 logements dans les zones 1AU et U soumises à OAP (69 à 74 dans le PLU pour arrêt)

- une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers de 7,9 ha (8,3 ha dans le PLU arrêté), soit une modération **de la consommation d'ENAF à l'horizon 2032 de -52% / à la consommation d'espace constatée entre 2012 et 2022** (consommation d'ENAF de 16,5 ha dans le projet), dont 4,87 ha dédiés à l'habitat.