

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

30 mars 2016 : Procès-Verbal du débat public sur les orientations générales du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

En introduction du débat, le Maire rappelle à l'assemblée que dans le cadre de la révision générale du PLU il est nécessaire de définir le **PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)**, document qui constitue le socle fondateur du PLU, et d'en débattre au sein du Conseil Municipal au moins 2 mois avant l'arrêt du PLU.

Il précise que la révision générale du PLU a été prescrite par délibération en date du 18 juin 2012 et que dans ce cadre et conformément au Code de l'Urbanisme les orientations générales du PADD ont été débattues publiquement le 27 février 2014.

Afin de tenir compte des évolutions législatives liées à la Loi ALUR (Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) il est nécessaire de fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace. De fait il est proposé aux élus, afin d'être en cohérence avec la Loi, de compléter le projet initial de PADD et de procéder à un nouveau débat en conseil municipal.

L'ensemble des orientations n'a pas changé. Le fondement du projet demeure le même et affiche deux grands principes :

- 1- la préservation de l'identité du village
- 2- le renforcement du dynamisme local

Viennent donc seulement s'ajouter au PADD initial les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

Pour mémoire la commune d'ITXASSOU a consommé au cours des dernières années globalement peu d'espaces (13.4 ha pour le développement urbain et 1.7 ha pour le développement de la zone d'activité, soit au total 15,1 ha entre 2008 et 2016). A l'échelle de l'ensemble du territoire, la commune a connu un développement limité ces dernières années, qui représente en termes de surface 0,4% de la superficie communale et une progression de 5,2% de l'ensemble des espaces urbanisés ou artificialisés. L'ensemble de ces espaces ne représentant de surcroît qu'à peine plus de 7% de la superficie totale de la commune d'ITXASSOU.

Au regard du scénario démographique retenu et en tenant compte des objectifs politiques qui n'ont pas changé, les élus chargés de ce projet ont confirmé un objectif de densité urbaine de l'ordre de 12.5 logements à l'hectare en moyenne sur l'ensemble du projet. C'est une moyenne : en effet les polarités de la Place et de l'Eglise peuvent recevoir une densité plus importante et en contrepartie d'autres secteurs se verront affecter des densités plus faibles.

En conséquence, le maire expose le fait que les objectifs de la commune sont dorénavant de 16.5 hectares à mobiliser au total au lieu de 24 hectares initialement prévus.

Les enveloppes foncières ont été légèrement modifiées au regard des éléments suivants :

- les derniers chiffres INSEE démontrent une croissance de la population légèrement inférieure entre 2012 et 2013, modifiant dès lors le scénario au fil de l'eau ;
- les logements sortis de terre depuis 2014 (date du précédent débat du PADD) et habités au 1^{er} janvier 2016 ont été soustraits logiquement de l'enveloppe foncière mobilisable ;

- la population réelle a été estimée au 1er janvier 2016, à l'appui de l'analyse des nouveaux permis délivrés et habités, permettant de fixer un nouveau scénario démographique entre 2016 et 2025 (soit 9 ans).

Le Maire indique qu'à l'occasion de la dernière réunion de la commission urbanisme le choix des élus s'est porté sur le scénario démographique retenant un maximum de 2 330 habitants à l'échéance 2025 ; ce qui correspond à une augmentation d'environ 210 personnes sur une période de 9 ans.

En conséquence, il est attendu à l'horizon 2025 une enveloppe foncière maximale de 16.5 ha : 14ha pour le développement urbain mixte (habitat, et service de proximité (dont 8 ha en extension et 6 ha en densification), et 2.5 ha pour la croissance économique (dont 1.5 ha en densification sur la zone d'Errobi et 1 ha en extension).

Il est important de préciser que le potentiel réel en extension urbaine est de 9 ha sur un projet de 16.5 ha (comparé à 15,1 ha consommés sur les 8 dernières années).

Les éléments du débat ont porté sur les aspects suivants :

Jean Paul IRIQUIN précise qu'il est important de faire attention quand on parle de pourcentage des surfaces agricoles vouées à l'agriculture par rapport à la surface totale d'ITXASSOU. Le taux peut paraître faible mais ce pourcentage est nettement plus élevé si l'on applique ce ratio qu'aux seules terres à haute valeur agricole.

Le Maire indique qu'il est important pour l'extension urbaine que les réseaux soient présents et notamment l'assainissement. Les secteurs urbanisés sont bien limités. L'assainissement autonome ne sera plus autorisé sauf pour les STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'accueil Limité). Toutefois, la création de STECAL bien que souhaitée par certains élus, ne peut être envisagée qu'à titre exceptionnel : justification d'un enjeu communal et d'un réel besoin pour la collectivité.

Philippe LASCARAY indique que, pour lui, le nombre de surfaces à mobiliser est trop élevé.

Le Bureau d'études, en l'occurrence Sylvie ESCOFFIER précise toutefois que les surfaces à mobiliser en extension urbaine par le projet de PLU restent en deçà des possibilités accordées par le SCOT pour la commune d'ITXASSOU.

Jean Paul IRIQUIN souligne que le développement est différent pour chaque ville ou village. Le SCOT définit des secteurs différenciés et ITXASSOU fait partie des secteurs de faible développement.

La commune d'ITXASSOU est en toute compatibilité avec les objectifs du SCOT.

Jean Michel GONI s'interroge sur le nombre de logements à l'hectare. Il lui est précisé d'une part que l'hypothèse retenue de 12,5 logements à l'hectare est une valeur moyenne à l'échelle du projet, permettant d'estimer un nombre de logements en fonction du scénario démographique retenu ; d'autre part il lui est confirmé que tous les coups partis livrés et d'ores et déjà habités ne rentrent pas en compte dans les perspectives chiffrées.

Philippe LASCARAY maintient le fait que la commune est toujours au-dessus du niveau de la croissance démographique fixée par le SCOT.

Jean Paul IRIQUIN indique que dans le cadre du SCOT si un développement était à faire, il serait plutôt envisageable en zone centrale. L'objectif est de densifier les secteurs au bourg et de réhabiliter les logements existants.

Sylvie ESCOFFIER indique que le SCOT ne fixe aucun objectif démographique par commune, mais seulement à l'échelle de la communauté de communes d'Errobi. De plus, elle confirme que les objectifs démographiques que se fixe la commune d'ITXASSOU restent globalement faibles. La commune d'Itxassou a décidé un rythme de croissance cadré et mesuré, ce qui se révèle tout à fait compatible avec les objectifs du SCOT.

Bernadette BORTHURY s'interroge sur le fait de la présence de terres agricoles en centre bourg. Que fait-on ?

Elle fait lecture d'un texte paru sur le journal officiel qui précise que des terrains à potentiel agricole peuvent être classés en agricole malgré la présence des réseaux.

Marie Héléne LACO s'interroge sur l'impact des produits utilisés sur des terres agricoles enclavées dans une zone urbanisée en plein bourg.

Philippe LASCARAY précise que l'activité agricole a toujours existé.

Jean Paul IRIQUIN indique que lorsqu'on parle de l'agriculture, il ne faut pas seulement voir l'agriculture comme la « photo verte » mais c'est d'abord une économie. La mobilisation d'un hectare en zone bourg ne constitue pas une simple dent creuse.

Jean Michel GONI précise que si on veut un minimum de développement, l'endroit le plus adapté pour la densification est dans le bourg, où existent les réseaux.

Philippe LASCARAY indique qu'il est d'avis de maintenir une population sans forcément développer la construction. Il considère qu'il peut y avoir des politiques incitatives à mettre en place (réhabilitation notamment).

Jean Paul IRIQUIN s'inquiète que des terrains de « bonne terre » en plein bourg deviennent constructibles et rapporte des dires qui l'ont heurté : « 80cm de terre végétale à évacuer, ça fait mal à entendre ».

Suite à la demande d'Anita DUCASSOU, Sylvie ESCOFFIER reprend la définition des STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'accueil Limité) :

- dans les zones A et N peuvent être délimités des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) destinés à accueillir quelques constructions nouvelles. Le recours aux STECAL doit être exceptionnel et présenter un caractère d'intérêt général pour la collectivité. Ces secteurs sont soumis à l'avis de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) et de la Chambre d'agriculture.

Le Maire reprend le débat du PADD en précisant que lors de la dernière réunion du PLU, le scénario démographique retenu a été de 2 330 habitants en 2025.

Jean Michel GONI s'interroge sur le nombre de logements à l'hectare. Avec une moyenne de 12.5logements à l'hectare, il redoute qu'un collectif important ne voie le jour. Sylvie Escoffier précise que l'hypothèse de densité moyenne sert surtout à calculer un nombre d'hectares mobilisables par rapport à un nombre d'habitants.

Les élus s'interrogent sur les points suivants :

- La constructibilité des jardins
- La rétention foncière

- La taxe sur terrain constructible non bâti

Sylvie ESCOFFIER leur fournit des éléments de réponse.

Le Maire procède à la lecture d'un courrier signé par les 11 maires des communes membres de la Communauté de Communes ERROBI. Il s'agit de d'une lettre écrite au préfet qui demande le maintien des règles des PLU en vigueur sur chaque commune pour les zones A et N.

Le Maire précise que dans le cadre de la révision générale du PLU, les élus doivent repérer sur la carte dans les zones A et N les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Jean Paul IRIQUIN se pose la question sur l'avenir des zones EBC (Suppression d'Espaces Boisés Classés). Cette action de repérage ou de suppression sera réalisée lors d'un prochain travail de cartographie et de règlement.

Orientation n°4 : Développement de nouvelles formes de mobilité participant au renforcement de la vie de proximité et de la qualité de vie à ITXASSOU.

Un des objectifs retenus : Encourager le développement des modes alternatifs à l'usage de la voiture

Isabelle ARLUCIAGA reprend le contenu de cet objectif et demande à ce que l'objectif soit davantage précis et plus offensif. Elle préférerait la mise en place d'une plateforme de co-voiturage notamment un parking.

Le maire indique que la réflexion sera conduite lors de l'établissement du projet de zonage.

Il est de surcroît décidé de supprimer la phrase qui est en parenthèse « (via le site internet et des campagnes d'affichage) », qui ne relève pas d'une action directe du PADD, et de ne laisser que « Soutenir et informer sur les actions de co-voiturage ».

Philippe LASCARAY demande s'il est possible de proposer des éléments supplémentaires au présent projet de PADD pour en discuter en séance ultérieure.

Il lui est précisé que le projet du PADD a déjà été travaillé en réunions de travail antérieurement au présent Conseil Municipal et que les élus, dont lui-même, ont eu tout le loisir d'amender ou de compléter préalablement le projet. Il est également rappelé que le PADD a déjà été débattu en 2014. Ce soir, il est à nouveau débattu compte tenu de l'intégration d'objectifs chiffrés déterminés suite à la loi ALUR, étant entendu que l'ensemble des orientations n'a pas changé.

Orientation n°6 : Adapter l'offre en équipements et services de proximité permettant de répondre dans le temps aux besoins (actuels et futurs) des Itsasuar

Un des objectifs retenus : Conserver ou permettre la vocation médicale ou médico-sociale du bâtiment de la Nive.

Pas d'observation quant à cette orientation.

Le Maire remercie le bureau d'études pour son accompagnement.

Le Conseil Municipal ne soumettant pas de nouvelles observations ni de remarques particulières, le Maire indique clore le débat.

Le Conseil Municipal prend acte des éléments et des termes du débat public de ce-jour, 30 mars 2016, sur les orientations générales du PADD.