Pays Basque Euskal Herria
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
HIRIGUNE ELKARGOA

itsasu

CAPB - Commune d'Itxassou

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Réunion Publique

1 avril 2022

Agence publique de gestion locale
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme

Déroulement de l'étude

CONCERTATION AVEC LA POPULATION

Registre à disposition

Bulletins municipaux

Réunion publique n°1 – 14/12/2015

Réunion publique n°2 – 15/02/2019

Réunion publique n°3 – 27/03/2021

Réunion publique n°4 – 01/04/2022

ÉTUDES

Prescription révision du PLU
Délibération du Conseil Municipal
18 juin 2012

Diagnostic

PADD

1er débat des orientations du PADD
Délibération du Conseil Municipal
27 février 2014

2ème débat des orientations du PADD
Délibération du Conseil Municipal *30 mars 2016*

3ème débat des orientations du PADD
Délibération du Conseil Municipal *avril 2021*
Délibération du C. Communautaire *avril 2021*

Traduction réglementaire
Zonage, règlement, OAP

Finalisation du dossier

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Etat initial de l'environnement

Analyse des incidences
Mesures d'évitement, atténuation, compensation

Déroulement de l'étude

PHASE PROCÉDURE
Environ 8 mois

Avis du conseil municipal d'Itxassou sur le projet de PLU

Arrêt du projet
Délibération du Conseil Communautaire de la CAPB
Mai 2022

Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)
3 mois – juin à Août 2022

Enquête publique
1 mois – octobre 2022

Avis du conseil municipal d'Itxassou sur le PLU

Conférence des maires

Approbation
Délibération du Conseil Communautaire de la CAPB
Décembre 2022

LES ENJEUX DE L'ETUDE URBAINE

L'ETUDE URBAINE : DEMARCHES DE CONCERTATION

Dresser un constat partagé du territoire

Identifier les atouts, les faiblesses, les dysfonctionnements

Faire émerger des pistes d'amélioration, des réflexions, des hypothèses

CONCERTATION CITOYENNE DE L'ÉTUDE URBAINE

Commerçants et professionnels

Réunion de travail
(30 avril 2021)

Citoyens et représentants d'associations

Marches exploratoires
(5 et 18 mai 2021)

Atelier sur carte
(30 avril 2021)

Tout public

Enquête : Quelle centralité pour Itxassou ?
(printemps 2021)

RESTITUTION DES ELEMENTS ISSUS DE LA CONCERTATION

Informations municipales et réunion publique à venir

L'ETUDE URBAINE : UNE REFLEXION GLOBALE SUR L'AMENAGEMENT ET LE CADRE DE VIE

Objectifs : 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...)

L'étude urbaine s'articule avec la révision PLU pour :
- Enrichir la réflexion et partager les axes du PADD
- Proposer une programmation d'aménagements en complément de la traduction réglementaire du PLU

LE CONTENU DE L'ETUDE URBAINE

CONCERTATION CITOYENNE → **DIAGNOSTIC URBAIN ET DÉFINITION DES ENJEUX** → **PLAN GUIDE DES AMÉNAGEMENTS URBAINS** → **RÉALISATION DE FICHES ACTIONS**

- concertation auprès de différents publics pour alimenter et partager le diagnostic urbain
- diagnostic rédigé et illustré (contexte territorial, paysage et patrimoine, fonctions urbaines, habitat, mobilité…)
- **Identification des besoins, des potentialités et définition des enjeux d'aménagement**

- Axes structurants du projet urbain
- Guider l'action à court terme dans le cadre d'une vision stratégique à long terme

- Synthèse et spatialisation des enjeux
- Faisabilité technique, règlementaire et approche budgétaire
- Il ne s'agit pas de projets d'aménagement

ENJEUX POUR LES AMENAGEMENTS URBAINS

RENFORCER LA CENTRALITE HISTORIQUE DE GAINEKO PLAZA

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

ENCADRER L'OUVERTURE A L'URBANISATION

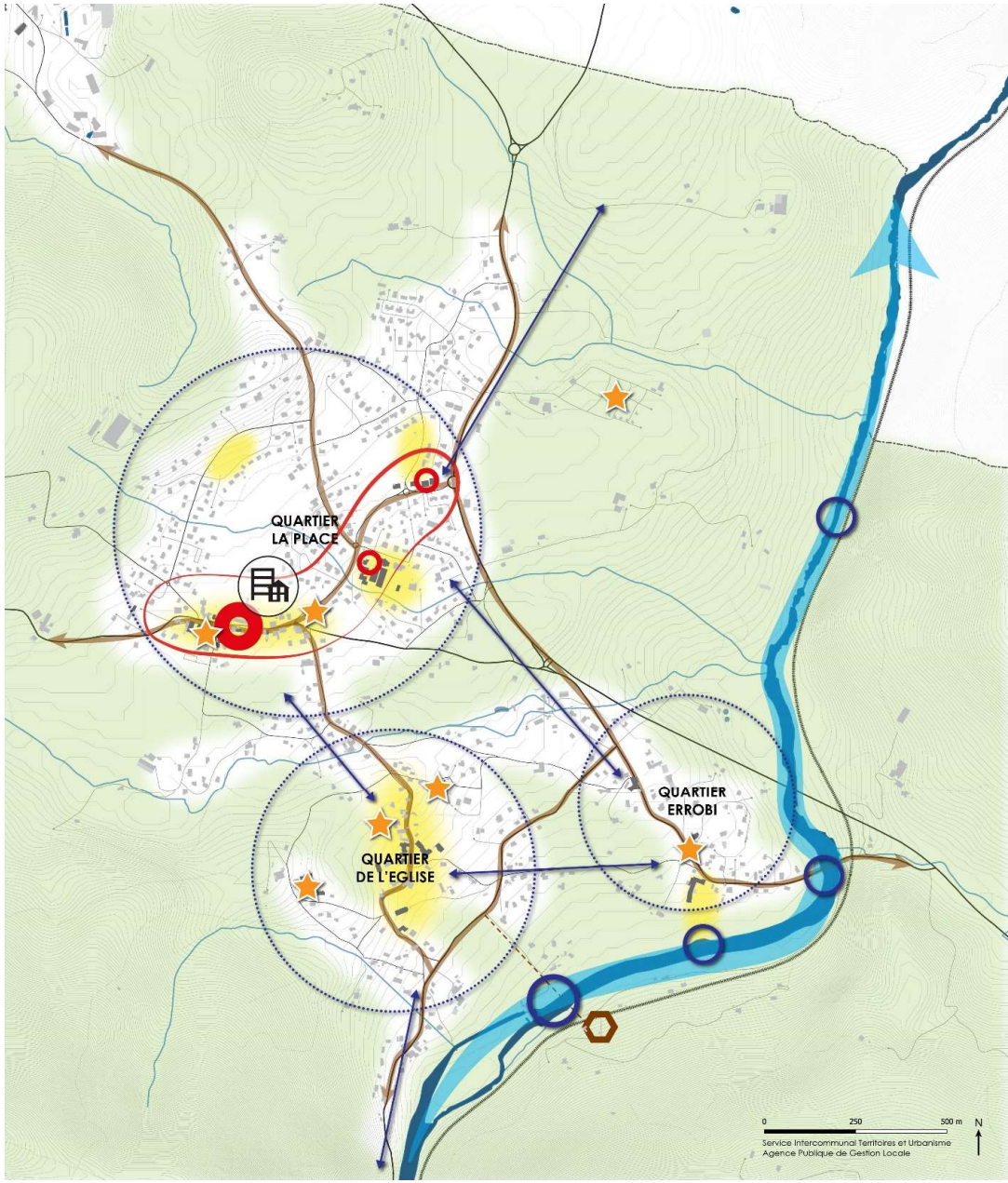
- ✓ Inciter à la rénovation du bâti ancien
- ✓ Privilégier l'urbanisation autour des centralités historiques
- ✓ Préserver les formes urbaines traditionnelles
- ✓ Proposer des formes urbaines mixtes
- ✓ Promouvoir la qualité urbaine, architecturale et paysagère

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

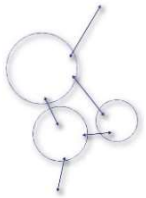
- ✓ Préserver les ambiances végétales, les vues, et les continuités écologiques
- ✓ Mettre en valeur le patrimoine rural et vernaculaire
- ✓ Maintenir les activités agricoles
- ✓ Promouvoir l'identité agricole autour d'événements
- ✓ Inciter à la découverte du territoire via le réseau de sentiers



ENJEUX POUR LES AMENAGEMENTS URBAINS

APAISER LES DEPLACEMENTS

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



CONFORTER LA COMPLÉMENTARITÉ DES QUARTIERS

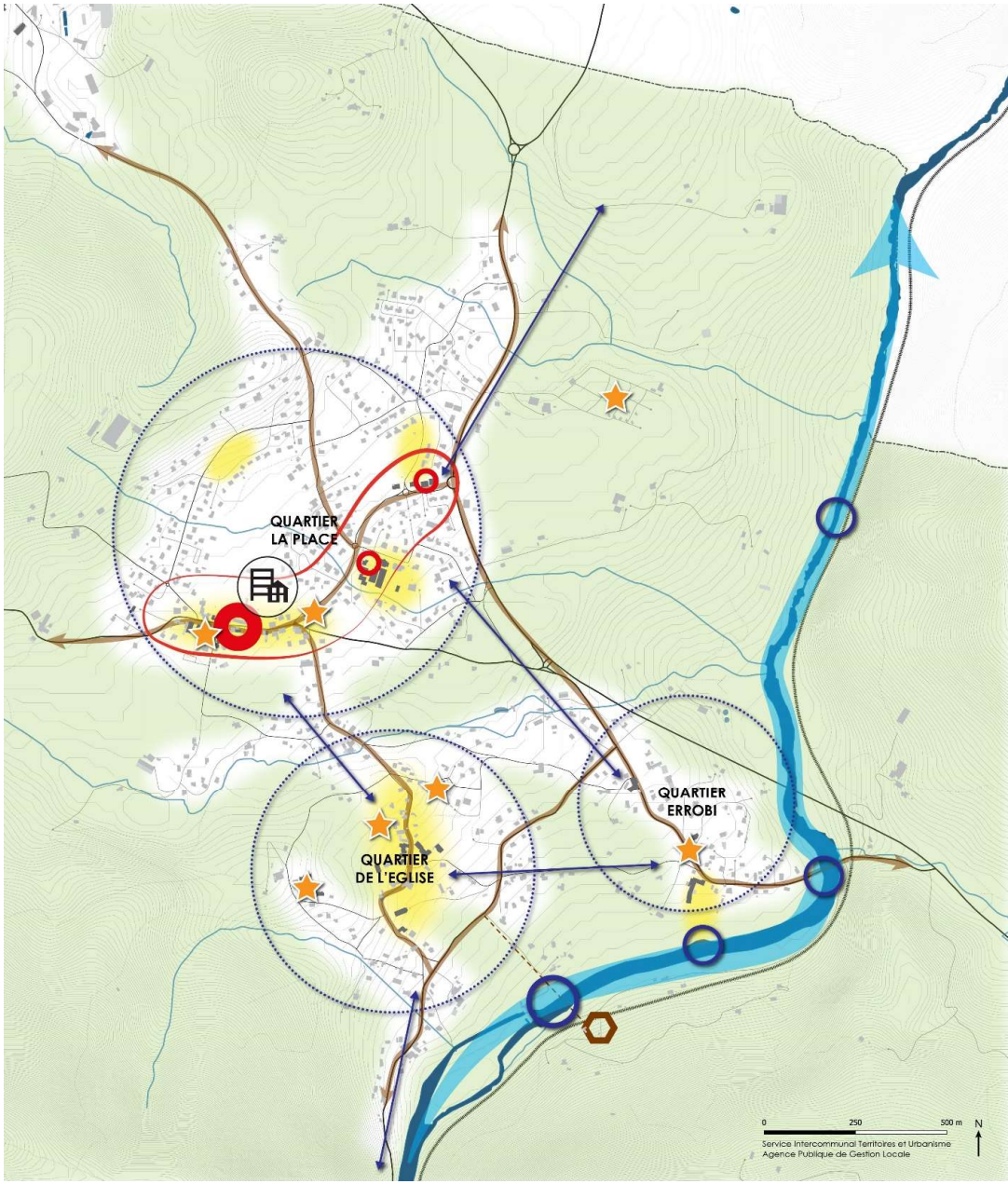
- ✓ Mettre en valeur l'histoire, les usages et le sentiment d'appartenance
- ✓ Renforcer les identités paysagères et le dynamisme
- ✓ Maintenir un offre en équipements diversifiée et répartie
- ✓ Identifier et sécuriser les liaisons douces interquartiers

RECONNECTER LE VILLAGE A LA NIVE

- ✓ Préserver les caractéristiques paysagères et environnementales
- ✓ Mettre en valeur le patrimoine lié à l'eau
- ✓ Renforcer l'attractivité du quartier Errobi
- ✓ Aménager des accès, des interfaces, des traversées,
- ✓ Transformer la Nive « limite » 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

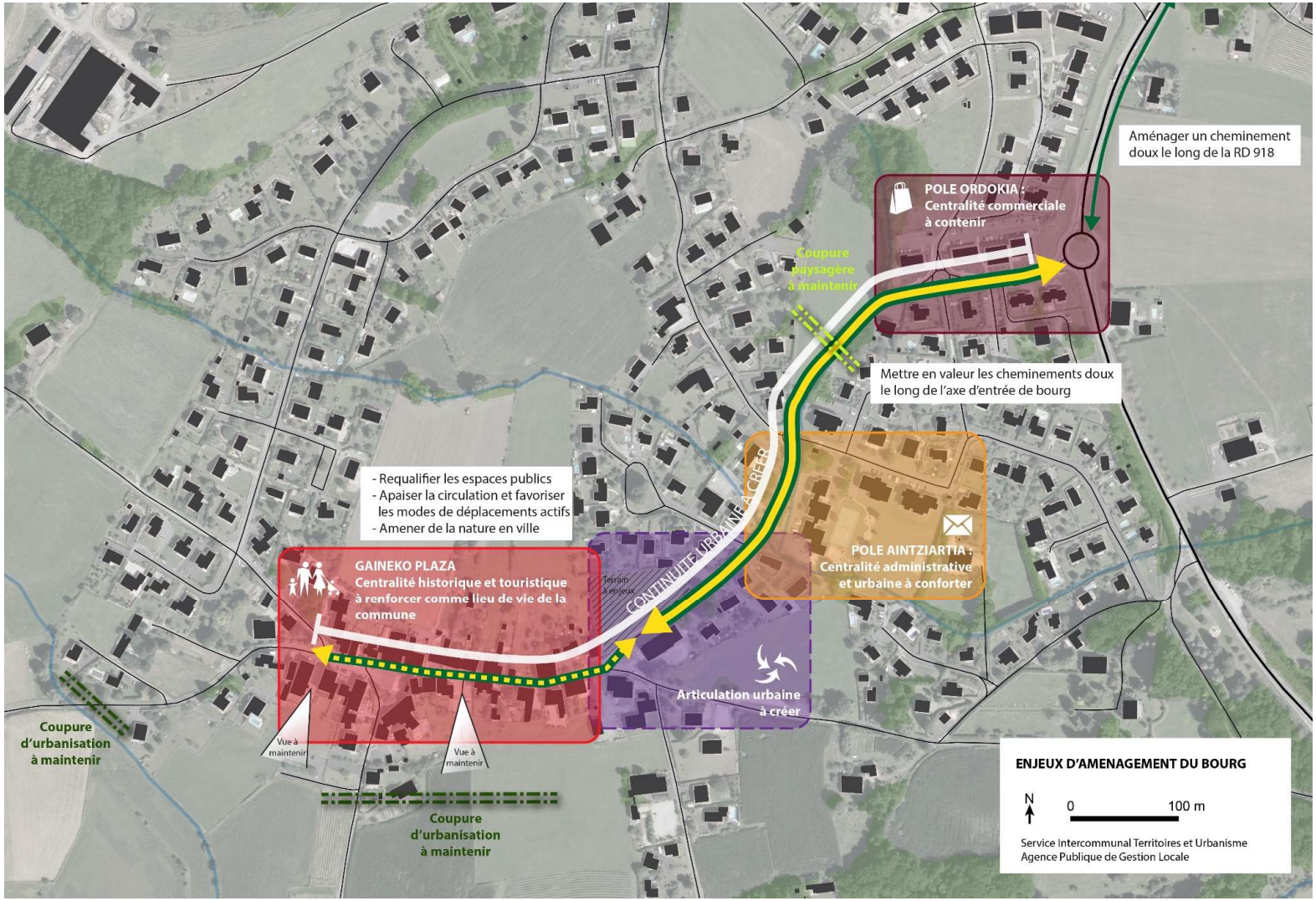


RAPPEL DES OBJECTIFS DU P.A.D.D.

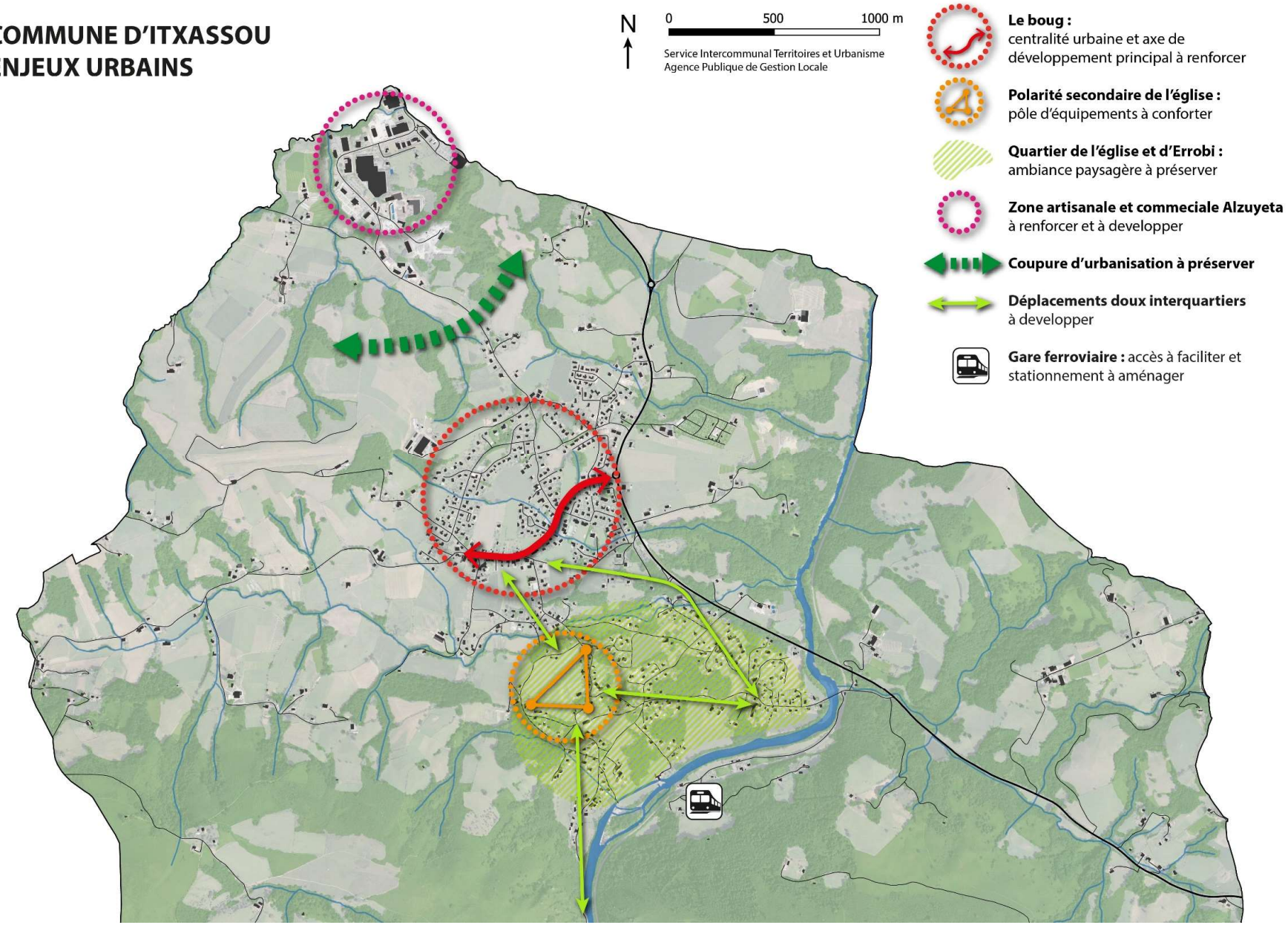
Rappel PADD – enjeux issus du plan guide

1. **Retrouver une vraie centralité qui marque l'identité du village et devienne l'axe de la vie sociale**
2. **Valoriser et maintenir les dynamiques de l'espace rural**
3. **Viser un modèle de développement maîtrisé, économe en foncier**
4. **Soutenir l'économie locale et organiser les déplacements**

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



COMMUNE D'ITXASSOU
ENJEUX URBAINS



Viser un modèle de développement maîtrisé, économe en foncier

ACCUEILLIR AU MAXIMUM 300 HABITANTS SUPPLÉMENTAIRES D'ICI 2030

PRODUIRE AU PLUS 170 LOGEMENTS

→ **VISER UNE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS D'AU MOINS 50% VIS-À-VIS DE CELLE CONSTATÉE SUR LES 10 DERNIÈRES ANNÉES**

→ **AU MOINS 40% DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SANS CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS**

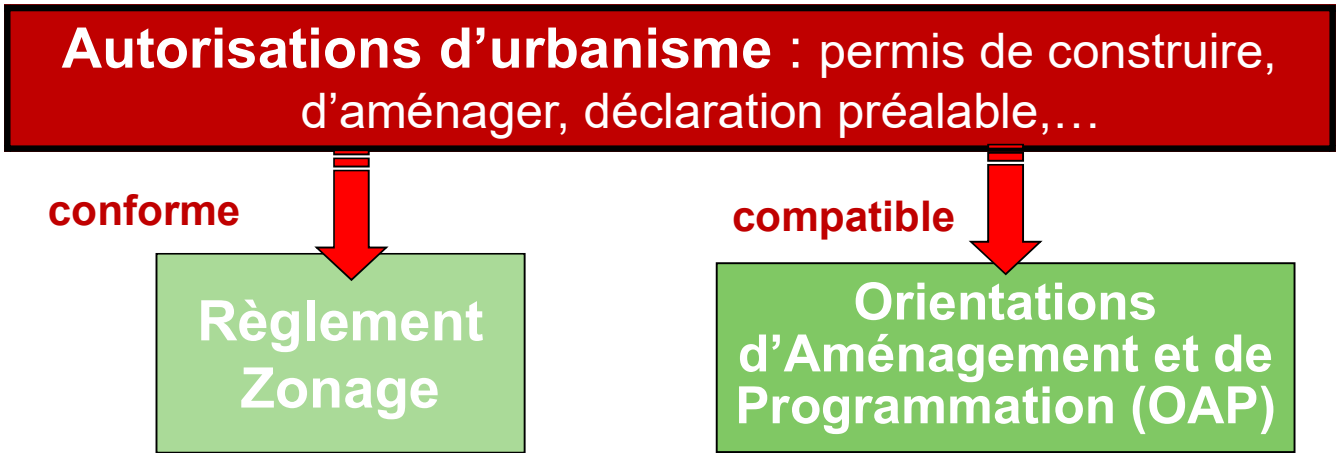
LA TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE DANS LE PLU

Rappel sur les autorisations d'urbanisme :

- **La déclaration préalable (DP) :**
Autorise la réalisation de travaux de faible importance. L'administration s'oppose ou ne s'oppose pas à la déclaration préalable après avoir vérifié que le projet respecte bien les règles d'urbanisme.

- Le permis de construire (PC) :
Autorise la réalisation de projets plus importants après vérification du respect des règles d'urbanisme.
Deux types de permis de construire : le permis de construire « maison individuelle » et le permis de construire pour tous les autres projets.

- **Le permis d'aménager (PA) :**
Cette autorisation permet à l'administration de contrôler les aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné (terrains de campings, lotissements avec équipements communs : voies, réseaux…).



Le zonage et le règlement du PLU

Zones U : zones urbaines

Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour bâtir.

Zones AU : zones à urbaniser

Secteurs à destinés à être ouverts à l'urbanisation.

les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** et le règlement définissent les conditions d'urbanisation et d'équipement des zones AU

Zones N : zones naturelles et forestières

Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique.

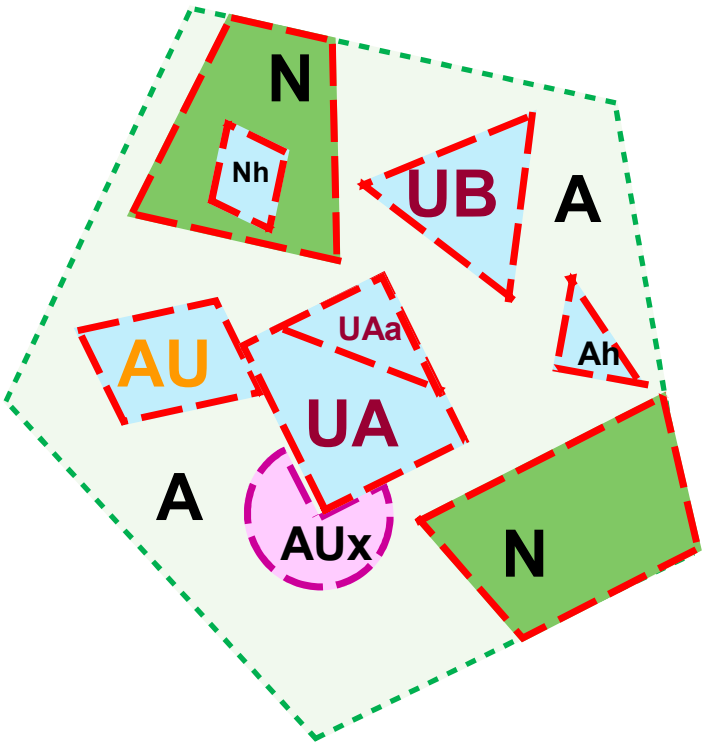
Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, sous certaines conditions.

Les annexes et extensions des constructions existantes peuvent être autorisées sous conditions

Zones A : zones agricoles

Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions publiques ou d'intérêt collectif et les exploitations agricoles sont seuls autorisés.

Les annexes et extensions des constructions existantes peuvent être autorisées sous conditions



Le règlement :

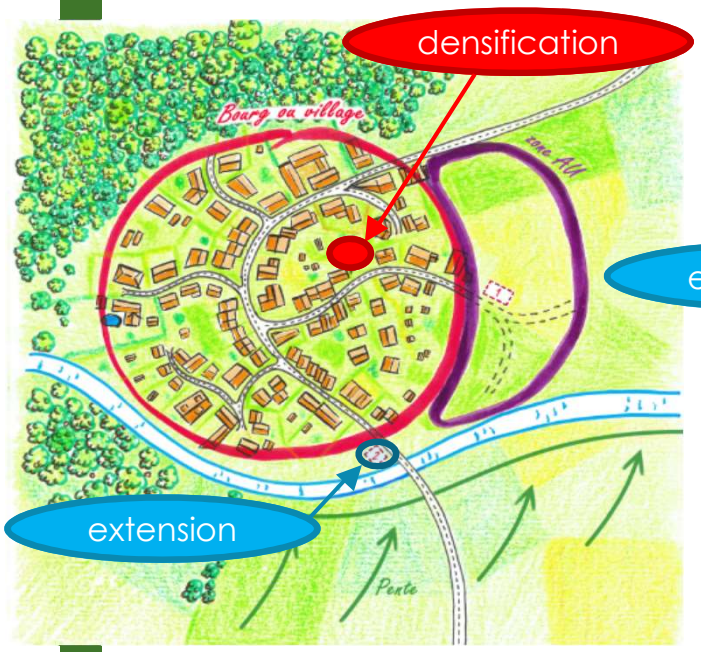
- Pour chacune des zones du PLU, un règlement lui sera associé ;
- Le règlement définit :
  - ***Les constructions interdites et celles soumises à conditions particulières***
  - ***Les conditions architecturales, urbaines et écologiques des constructions*** *(hauteur des constructions, implantation/ voie et limites séparatives, emprise au sol, aspect extérieur, clôtures, stationnement,…)*
  - ***Les conditions d'équipement des parcelles*** *(voirie, accès, desserte par les réseaux)*

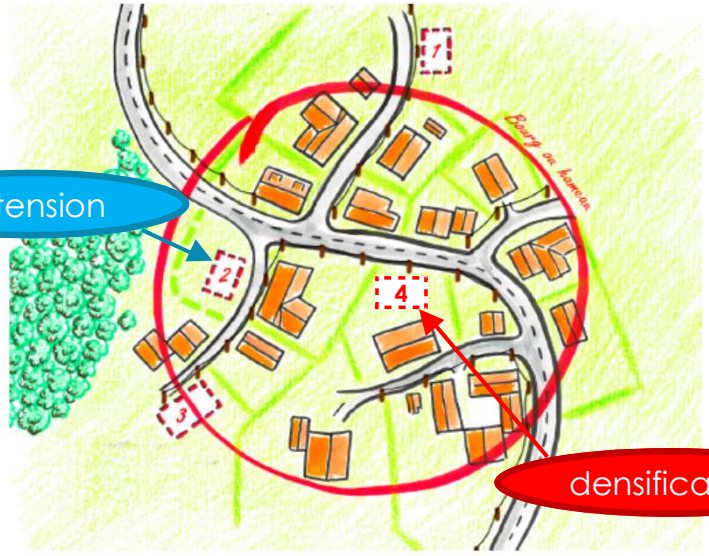
L'APPLICATION DE LA LOI MONTAGNE :

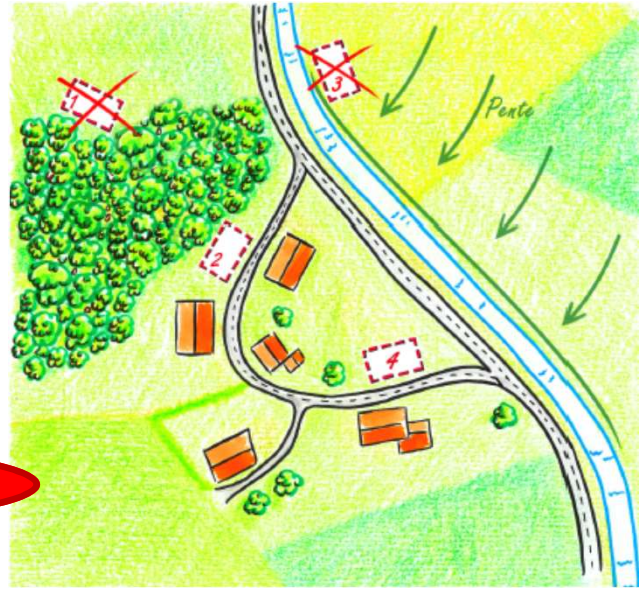
BOURG/VILLAGE :
s'organise autour d'un noyau traditionnel ayant une vie propre tout au long de l'année

HAMEAU :
petit ensemble de bâtiments agglomérés à usage principal d'habitation (nombre de constructions entre 10 et 15), regroupé et structuré, isolé et distinct du bourg ou village

GROUPES DE CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES OU D'HABITATIONS EXISTANTES :
groupes de plusieurs bâtiments, plus petits qu'un hameau mais se perçoivent compte tenu de l'implantation de leurs bâtiments, la distance qui les sépare, leurs caractéristiques et la configuration des lieux



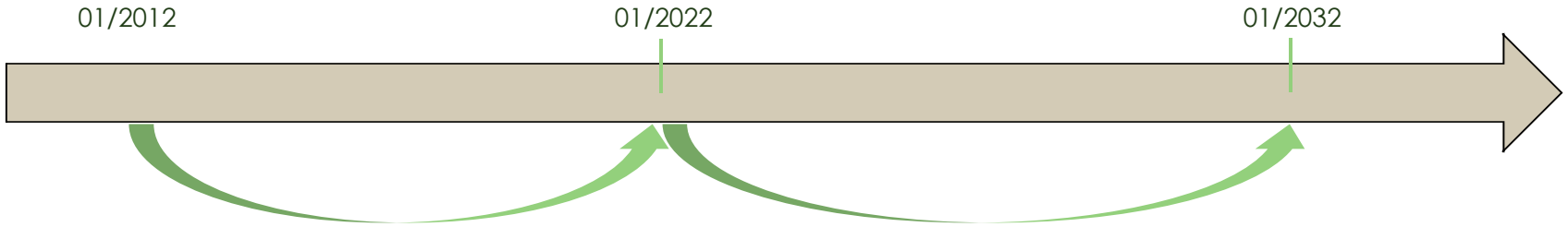




= le PLU ne pourra offrir des zones constructibles (classement en U) qu'à l'intérieur (densification) ou en continuité (extension) des bourgs, hameaux et groupes de constructions

La loi climat et résilience (22 août 2021)

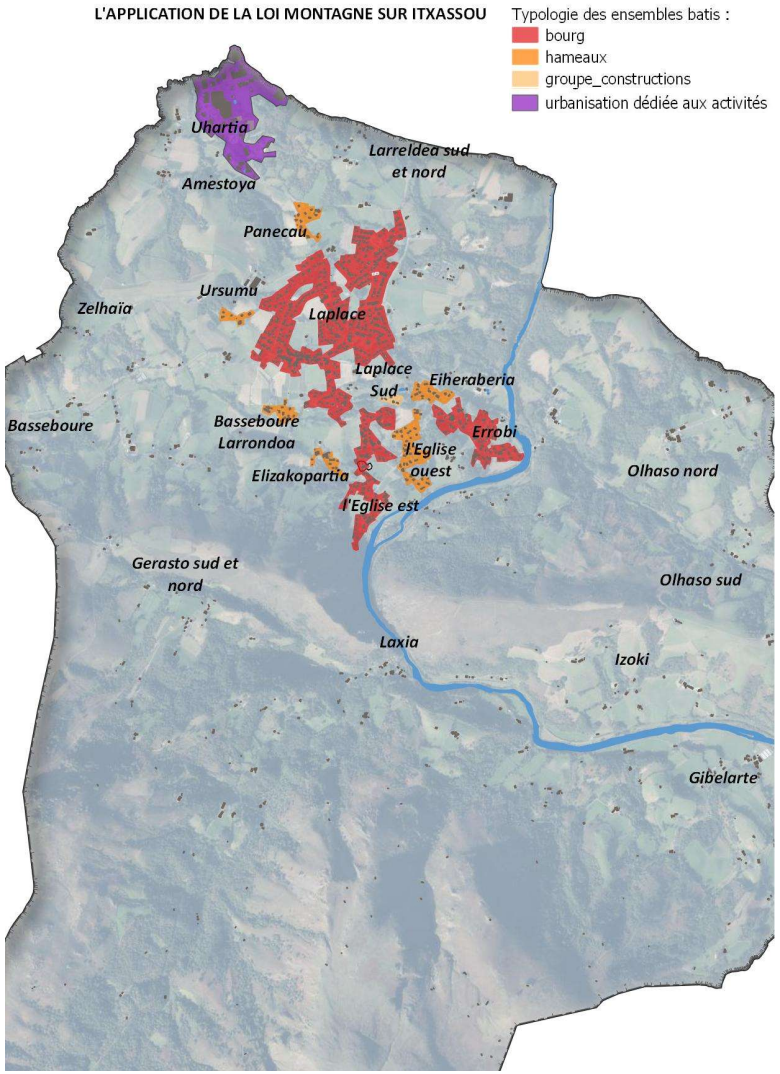
- Un objectif de 0 artificialisation nette d'ici 2050 (ZAN)
- Une obligation de modération de 50% de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers pour la période 2022-2032, vis-à-vis de la consommation constatée entre 2012-2022

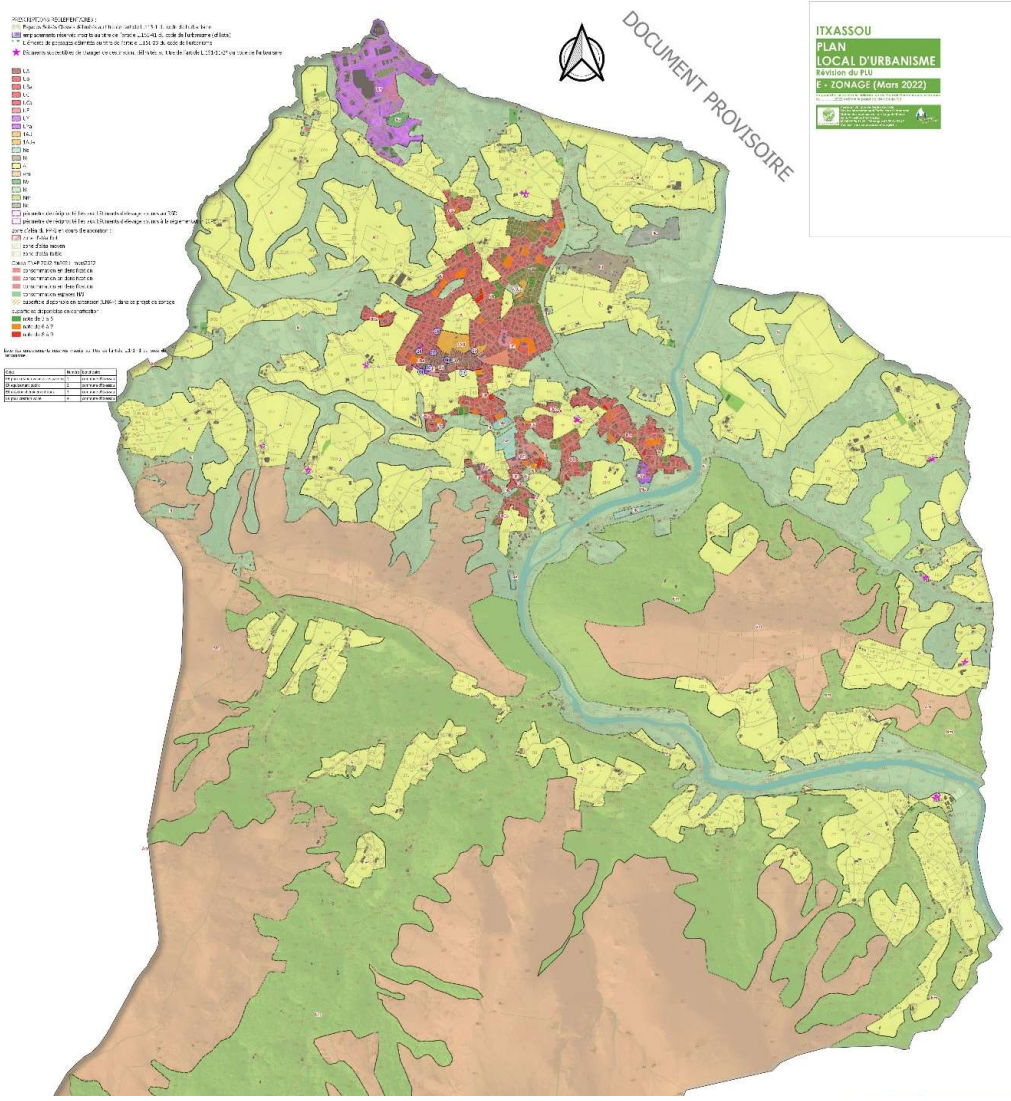


16,50 ha
Dont 15,3 ha pour l'habitat
et 1,2 ha pour les activités
(pour 112 logements créés, soit une densité brute de 7,3 logements/ha)

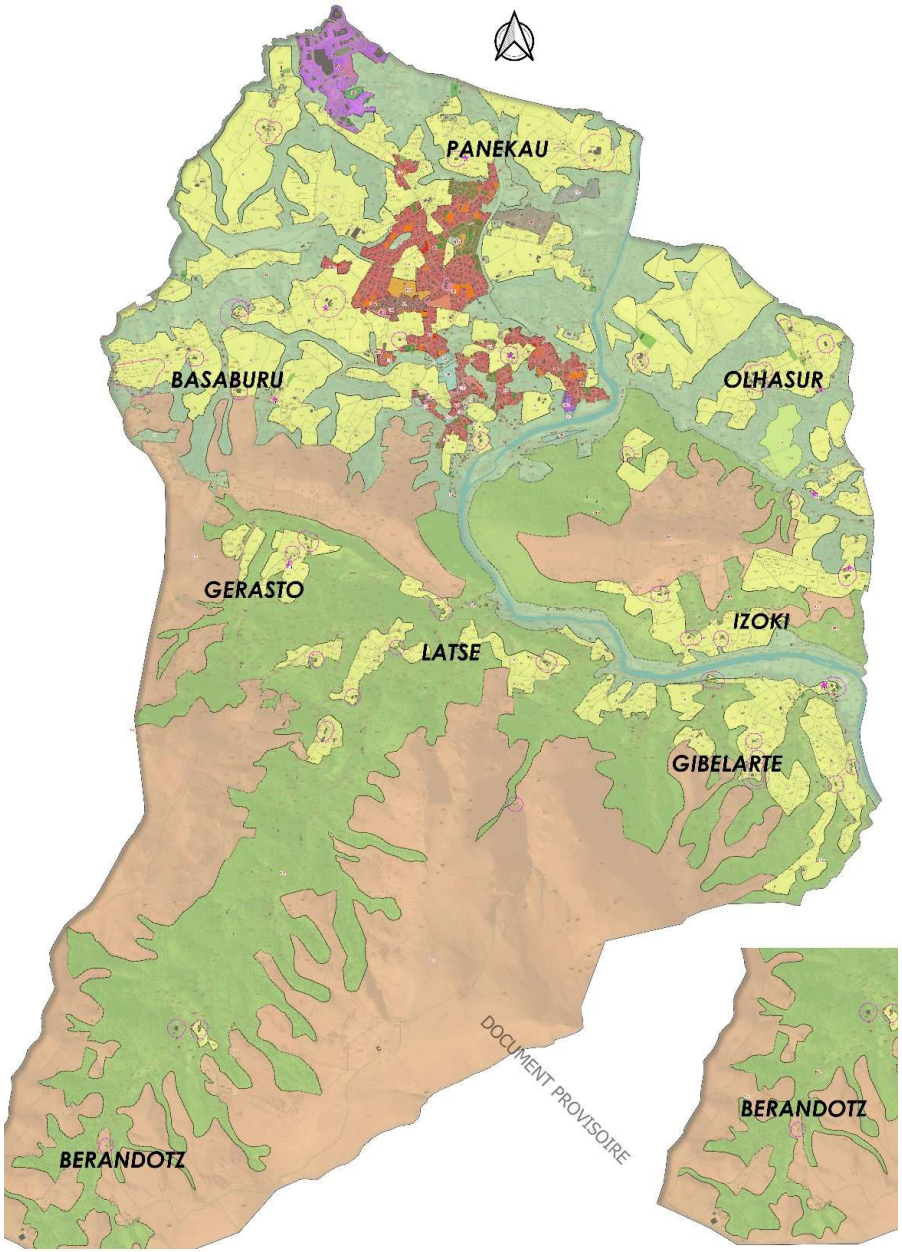
< 8,25 ha

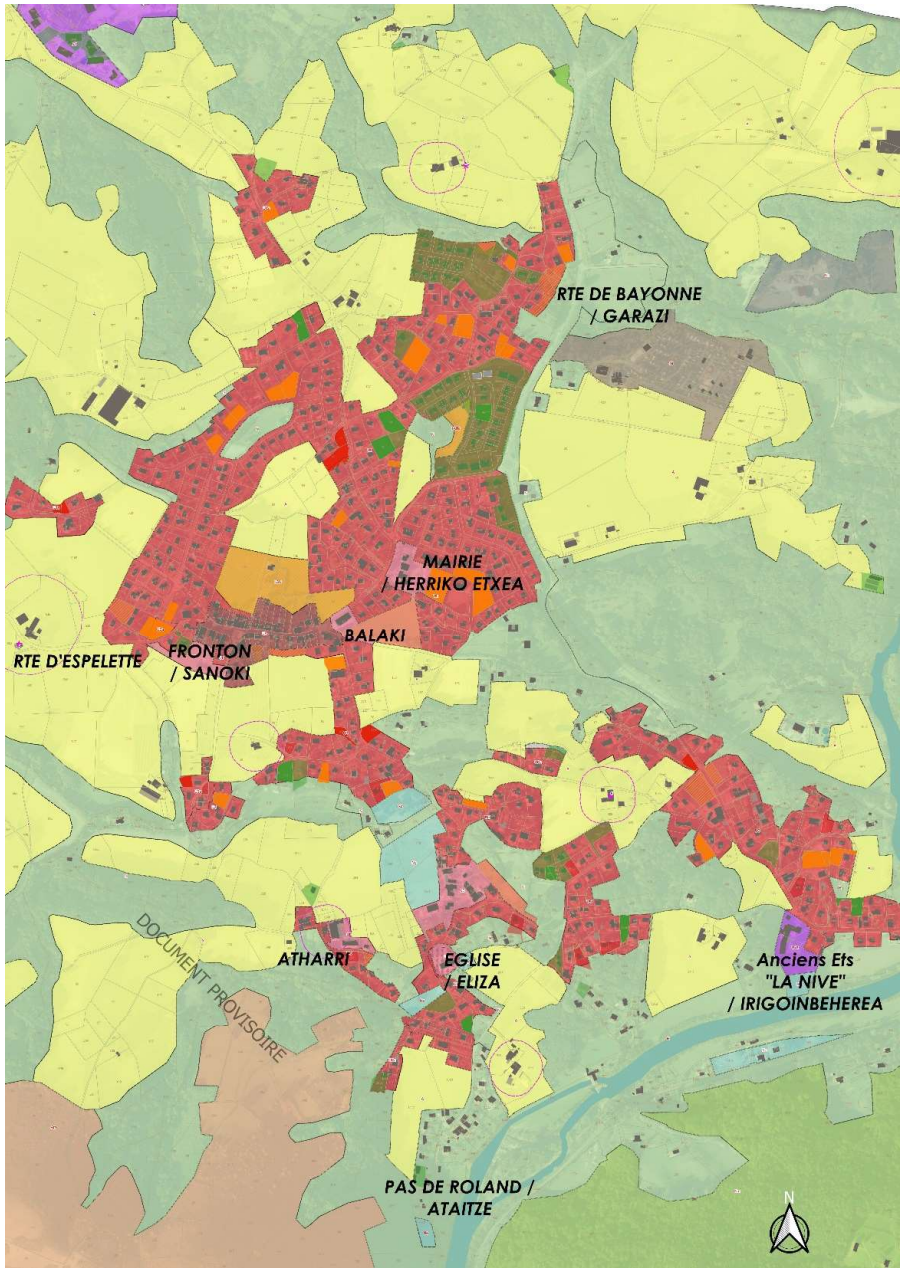
Synthèse application loi Montagne





LE ZONAGE

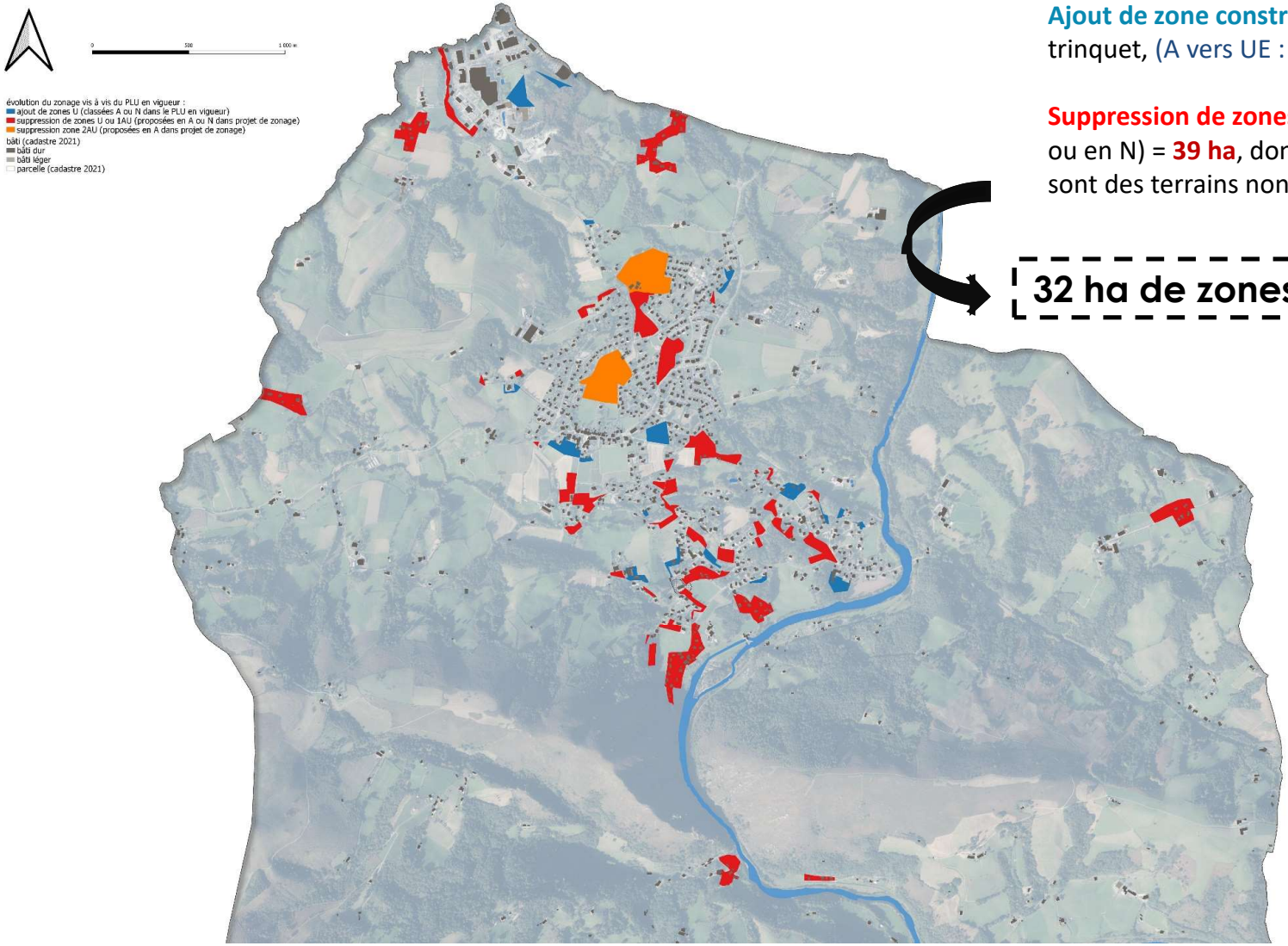

PANEKAU
BASABURU
OLHASUR
GERASTO
IZOKI
LATSE
GIBELARTE
BERANDOTZ
BERANDOTZ
DOCUMENT PROVISOIRE


RTE DE BAYONNE
/ GARAZI
MAIRIE
/ HERRIKO ETXEA
BALAKI
RTE D'ESPELETTE
FRONTON
/ SANOKI
ATHARRI
EGLISE
/ ELIZA
Anciens Ets
"LA NIVE"
/ IRIGOINBEHEREA
PAS DE ROLAND /
ATAITZE
DOCUMENT PROVISOIRE
N

SYNTHESE DU PROJET :

PADD	PROJET PLU	
Objectifs PADD	**Logements potentiels**	**Superficies**
Produire 170 logements, Dont au moins 40% seront créés en densification, sans consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers	- **45 à 70 logements possibles en densification** - **10 à 12 changements de destination** **Nécessité de créer des logements en extension :** ✓ 25 logements pouvant être crées sur des secteurs en extension sans OAP (UB, UC) ✓ 70 logements pouvant être créés sur des secteurs en extension avec OAP (classés en UBa, 1AU et 1AUa)	**5,6 ha de zones constructibles disponibles en densification (classés en UA, UB, UC)** **4,56 ha sont proposés en extension classés en zone UB, UC, 1AU**
Développer les activités		**3,82 ha de superficie disponible dédiée aux équipements et activités, dont :** **- 0,52 ha en densification** **- 3,3 ha en extension**
Viser une modération d'au moins 40% de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers ***Rappel 2012-fin 2021 : 16,50 ha*** *Dont **15,3 ha** pour l'habitat* *et **1,2 ha** pour les activités*	**Une modération de 52% de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers :** ***7,86 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers classés en U ou 1AU :*** ***4,56 ha** pour l'habitat* *Et **3,3 ha** pour les activités*	

LES ÉVOLUTIONS DU ZONAGE AU REGARD DU PLU ACTUELLEMENT EN VIGUEUR



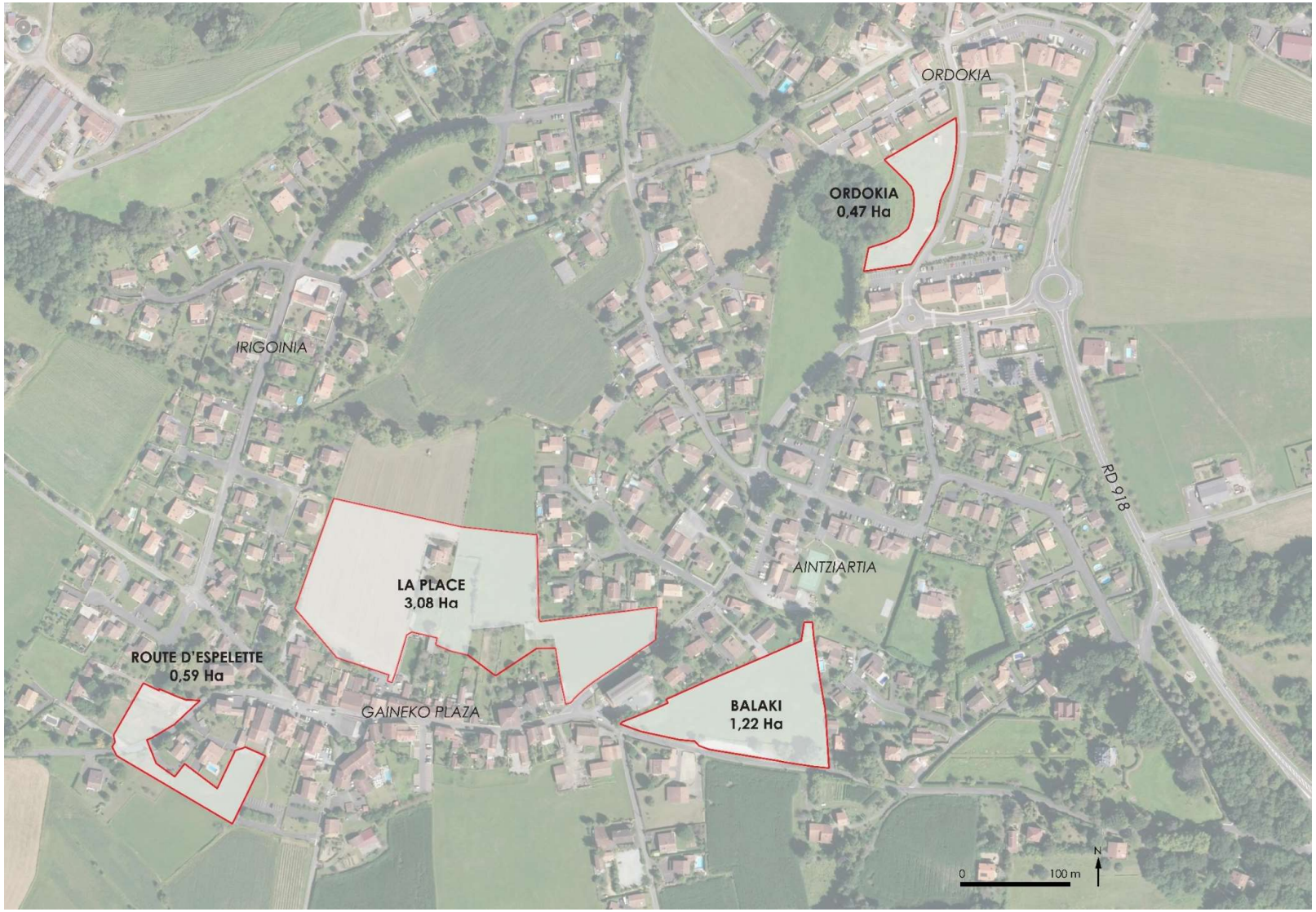
Ajout de zone constructible (zones déjà bâties, sauf terrain derrière le trinquet, (A vers UE : 1,02 ha)**= 7 ha**

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

32 ha de zones U ou AU reversés en zone A ou N

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS À ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Les orientations d'aménagement et de programmation sont situées dans le quartier du bourg.

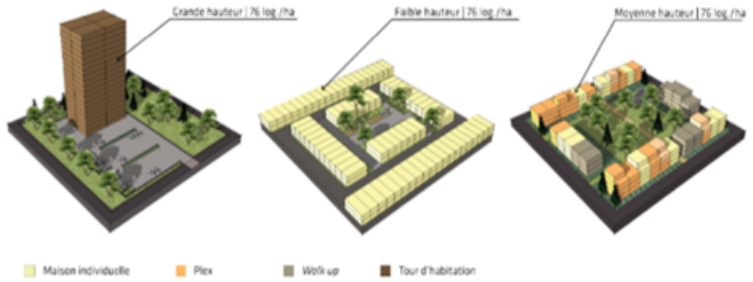
CONDITIONS D'URBANISATION

- ✓ Conditions d'équipement : présence d'accès et des réseaux structurants aux abords
- ✓ Ouverture à l'urbanisation : Opération d'aménagement d'ensemble

DENSITES DEMANDEES ET NOMBRE DE LOGEMENTS

*La **densité brute** prend en compte la surface utilisée par les équipements publics, la voirie et les espaces publics, dans l'espace considéré*

*La **densité nette** se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot.*



OAP		SURFACE (en Ha)		VOCATION PRINCIPALE	PROJET DE ZONAGE	DENSITE BRUTE (en logt/Ha)	NB DE LOGT MINIMUM	NB DE LOGT MAXIMUM
1 - LA PLACE		3,08		Habitat	1AU	18 à 20	55	62
2 – ORDOKIA		0,47	0,16	Équipements de santé	1AUa			
			0,31	Habitat	1AUa	18 à 20	5	6
3 – BALAKI		1,22		Equipements / Aménagements de voirie et paysagers	UE			
4 - ROUTE D'ESPELETTE	Nord	0,59	0,23	Habitat	UB	18 à 20	4	5
	Sud		0,36	Equipements / Aménagements de voirie et paysagers				
TOTAL		5,36 Ha concernés par les OAP Dont 3,62 Ha destinés à de l'habitat					67	76

1 – LA PLACE / SCHEMA DE L'OAP -

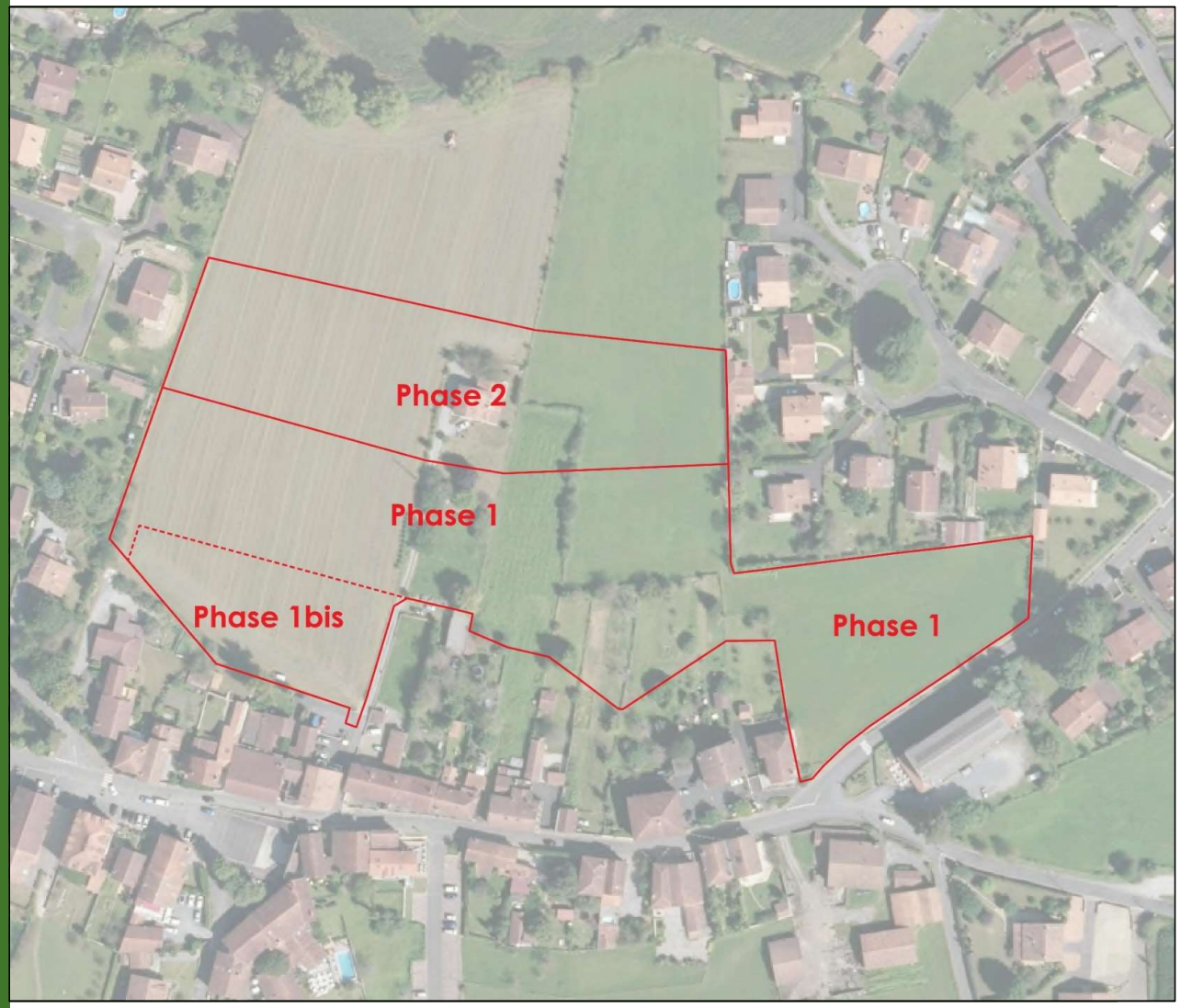
FORME URBAINE ET TYPOLOGIES BATIES

- Habitat collectif
- Habitat collectif, intermédiaire ou individuel groupé
- Front bâti à créer (implantation des constructions et/ou de clôtures bâties)
- Habitat existant à maintenir (possibilité d'extensions et/ou de création de nouveaux logements sur cette emprise)

AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET ESPACES PUBLICS

- Espace public de proximité de type placette
- Espaces libres à planter
- Cœurs d'îlots à végétaliser (jardins collectifs, privatifs et/ou gestion paysagée des eaux pluviales)
- Jardins privatifs existants à préserver
- Haie bocagère à planter en limite avec les parcelles agricoles

1 – LA PLACE / PHASAGE DES AMÉNAGEMENTS



- deux opérations d'aménagement d'ensemble

- un ordre d'ouverture à l'urbanisation du sud vers le nord :

  - Phase 1 : ouverture dès approbation du PLU avec possibilité de phasage interne du Permis d'aménager

  - Phase 2 : ouverture 5 ans après approbation du PLU et lorsqu'au moins 80% de la surface de la phase «1» aura été ouverte (permis de construire accordés sur une surface correspondant à 80%, surfaces liées aux voiries et espaces publics incluses).

1 – LA PLACE / ILLUSTRATION D'UN AMENAGEMENT REALISABLE

L'aménagement illustré prévoit la réalisation de :

- 41 logements en petits collectifs
- 18 logements individuels groupés et intermédiaires

Soit un total de 59 logements.

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

Le 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 .

2 – ORDOKIA / SCHEMA DE L'OAP

RESEAU VIAIRE ET DEPLACEMENTS

Cheminement piétons / cycles à créer

FORME URBAINE ET TYPOLOGIES BATIES

Maison de santé / équipements de santé

Habitat intermédiaire ou individuel groupé

Front bâti à créer

AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET ESPACES PUBLICS

Espace public de proximité

Espaces libres à planter

Jardin humide à créer

Les phases 1et 2 peuvent être ouvertes à l'urbanisation indépendamment l'une de l'autre.

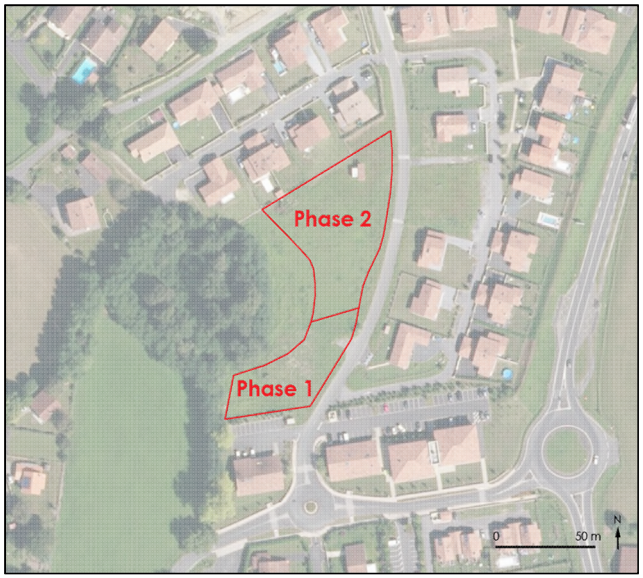


Illustration d'un aménagement réalisable avec 6 logements individuels groupés

La densité est donc de 19 logements / Ha

3 – BALAKI / SCHEMA DE L'OAP

RESEAU VIAIRE ET DEPLACEMENTS

Voie de desserte à créer

Cheminement piétons / cycles à créer

Aire de stationnement public

AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET ESPACES PUBLICS

Espaces libres à planter

Zone non constructible dédie à la création d'un jardin humide (aménagements paysager, aire de jeux…)

Végétation existante à préserver

Il convient de définir la surface nécessaire pour répondre aux besoins en stationnement public

Illustration d'un aménagement réalisable
L'aménagement illustré prévoit la réalisation d'une zone de stationnement public et le maintien d'une réserve foncière paysagée.

4 – ROUTE D'ESPELETTE / SCHEMA DE L'OAP

RESEAU VIAIRE ET DEPLACEMENTS

Voie de desserte à créer

Cheminement piétons / cycles à créer

Voie existante

Carrefour à aménager

FORME URBAINE ET TYPOLOGIES BATIES

Habitat collectif ou individuel groupé

Front bâti à créer

AMENAGEMENTS PAYSAGERS ET ESPACES PUBLICS

Espaces libres à planter

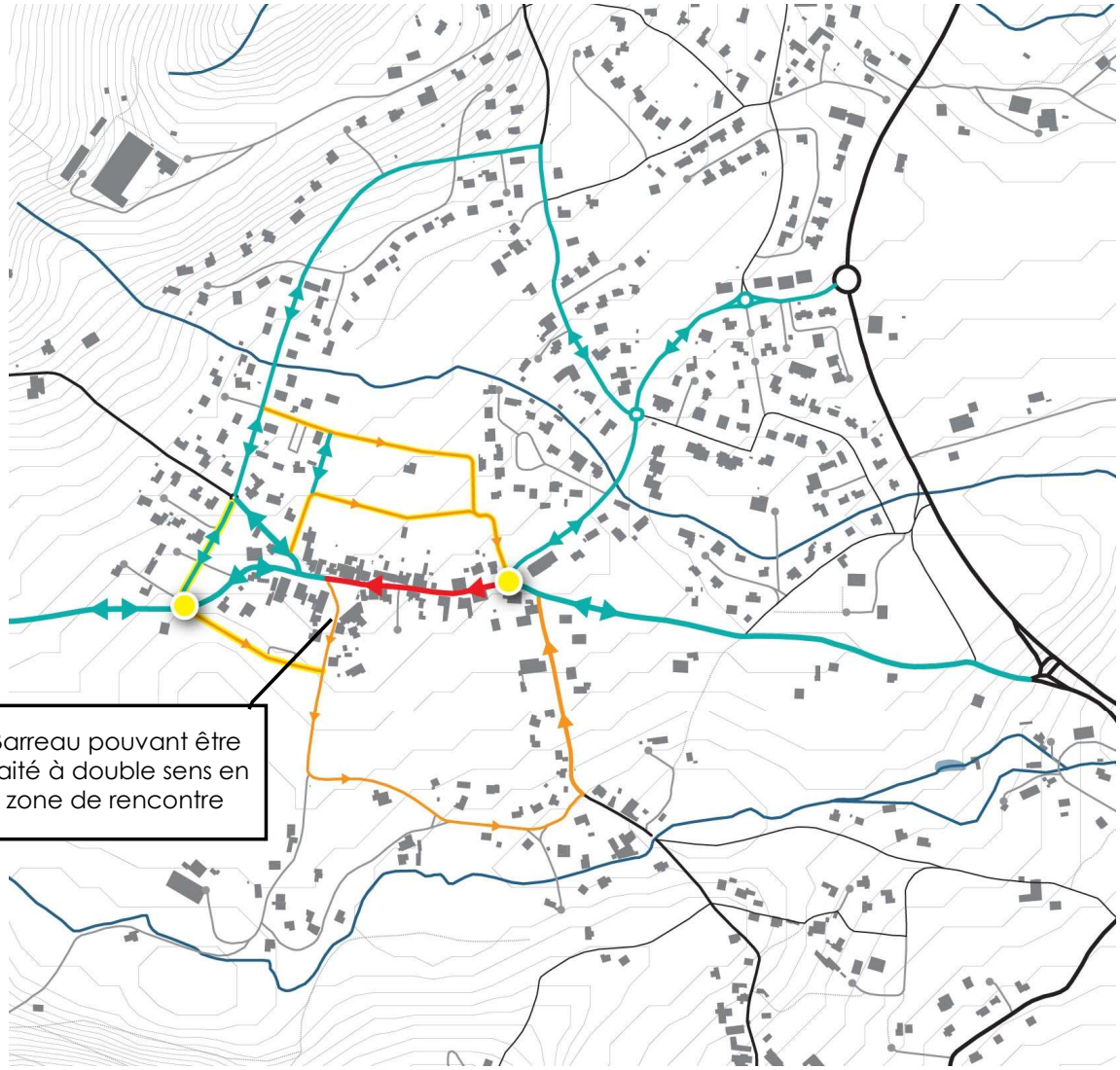
Réserve foncière pour aménagements paysagers et / ou implantation d'équipements d'intérêt public ou collectif

Illustration d'un aménagement réalisable

L'aménagement illustré prévoit la réalisation de 5 logement intermédiaires.

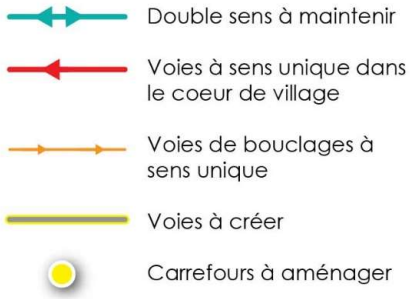
La densité brute sur le secteur est donc de 19 logements / hectare.

DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RÉALISÉES EN COHÉRENCE AVEC UN PLAN DE CIRCULATION



A LONG TERME :

- ✓ Possibilité de passer Gaineko Plaza à sens unique jusqu'à Sanoki
- ✓ Maintien du début de la route de l'aérodrome à double sens
- ✓ Bouclage par les voies existantes et par les voies crées dans l'OAP
- ✓ Création du barreau entre la RD249 et le lotissement Irigointtipi
- ✓ Réaménagement du carrefour du trinquet à prévoir

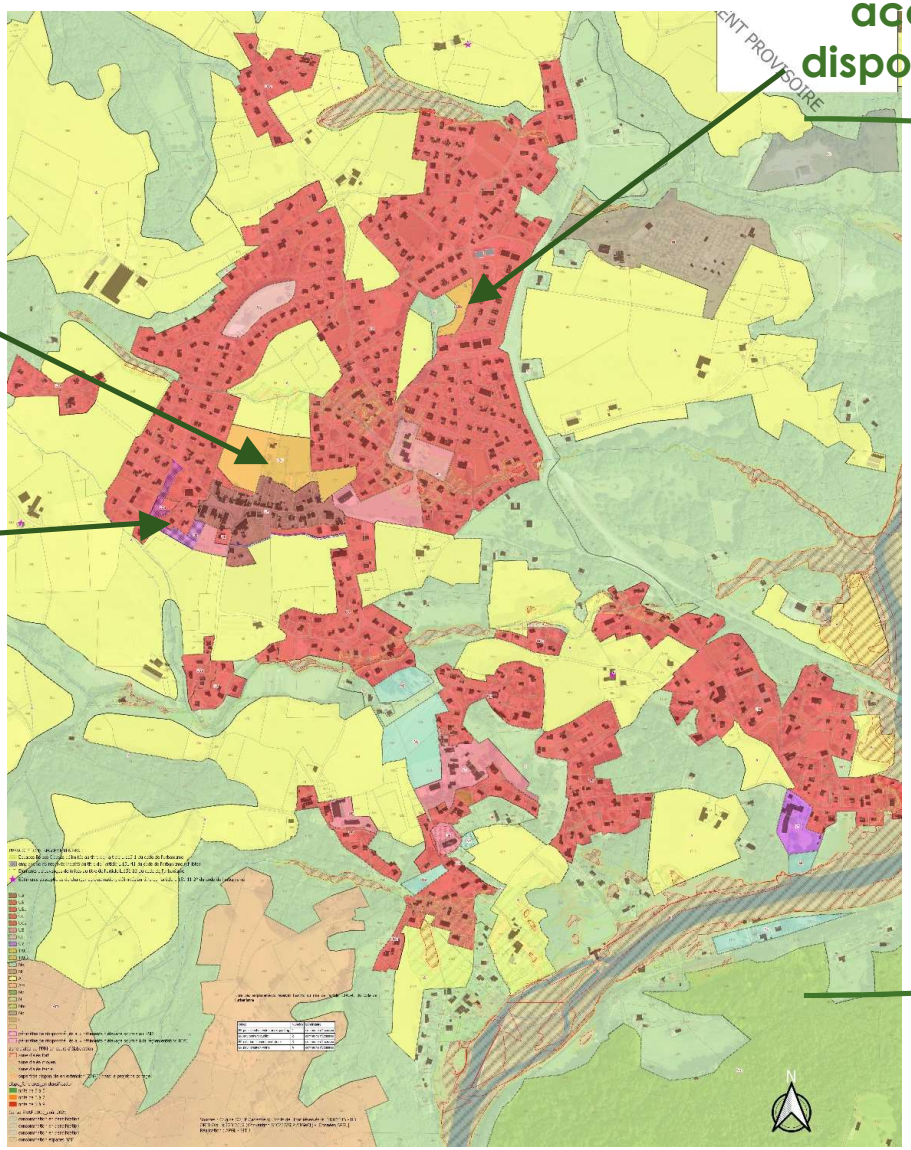


LE RÈGLEMENT

LES RÈGLES EN MATIÈRE DE MIXITÉ SOCIALE :

au moins 60% de logements aidés : en accession sociale ou en locatif social, réalisés par un opérateur de logement social

100% de logements en accession sociale via un dispositif de bail réel solidaire



100% de logements en accession sociale via un dispositif de bail réel solidaire

Zones UA, UB et UC :

Pour toute opération de 7 logements ou + : au moins 50 % de logements aidés (en accession sociale ou en locatif social, réalisés par un opérateur de logement social)

Les règles au sein des zones Agricoles A et Naturelles N :

- **Zones A :**
  - toutes les constructions nouvelles liées et nécessaires à l'activité agricole (bâtiments d'exploitation, d'élevage, sièges agricoles
  - Extensions des constructions liées et nécessaires à l'activité agricole
  - Extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existante (ex : piscine, garage, nouvelle pièce,…)
  - Extensions limitées de bâtiments et installations à destination d'artisanat,

- **Zones N :**
  - Bâtiments d'exploitation nouveaux
  - Uniquement extension des bâtiments d'élevage et des sièges existants
  - Extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existante (ex : piscine, garage, nouvelle pièce,…)
  - Extensions limitées de bâtiments et installations à destination d'artisanat,

- **Zones Am et Nm :**
  - Extension des bâtiments d'exploitation agricole et des sièges agricoles existants, sous réserve de ne pas porter atteinte aux espaces naturels
  - Constructions, aménagements ou équipements liés et nécessaires à l'activité agro-pastorale, dont les constructions légères destinées à l'abri des animaux, (50 m² d'emprise au sol max par abri)

Merci pour votre attention