Commune d'ITXASSOU

NOTE ARGUMENTAIRE POUR LA MISE EN ŒUVRE D'UNE ZAD SUR LE CENTRE BOURG

PRÉSENTATION DU CONTEXTE GÉNÉRAL :

Après avoir connu un important développement au cours de la dernière décennie, la **commune d'ITXASSOU,** située à une vingtaine de kilomètres de l'agglomération Bayonnaise, souhaite désormais ralentir l'extension urbaine qu'elle a connue au profit du **confortement de son centre bourg historique**.

Un développement périphérique au détriment d'un centre bourg au profil de « village rue »

En effet la commune désire restructurer et revitaliser son centre bourg, devenu aujourd'hui un lieu de passage plutôt qu'un lieu de vie, en lui donnant une **« épaisseur urbaine » et une vraie centralité**.

Le projet porté par la commune est de maîtriser à terme l'étalement urbain et inverser le modèle de développement en proposant notamment :

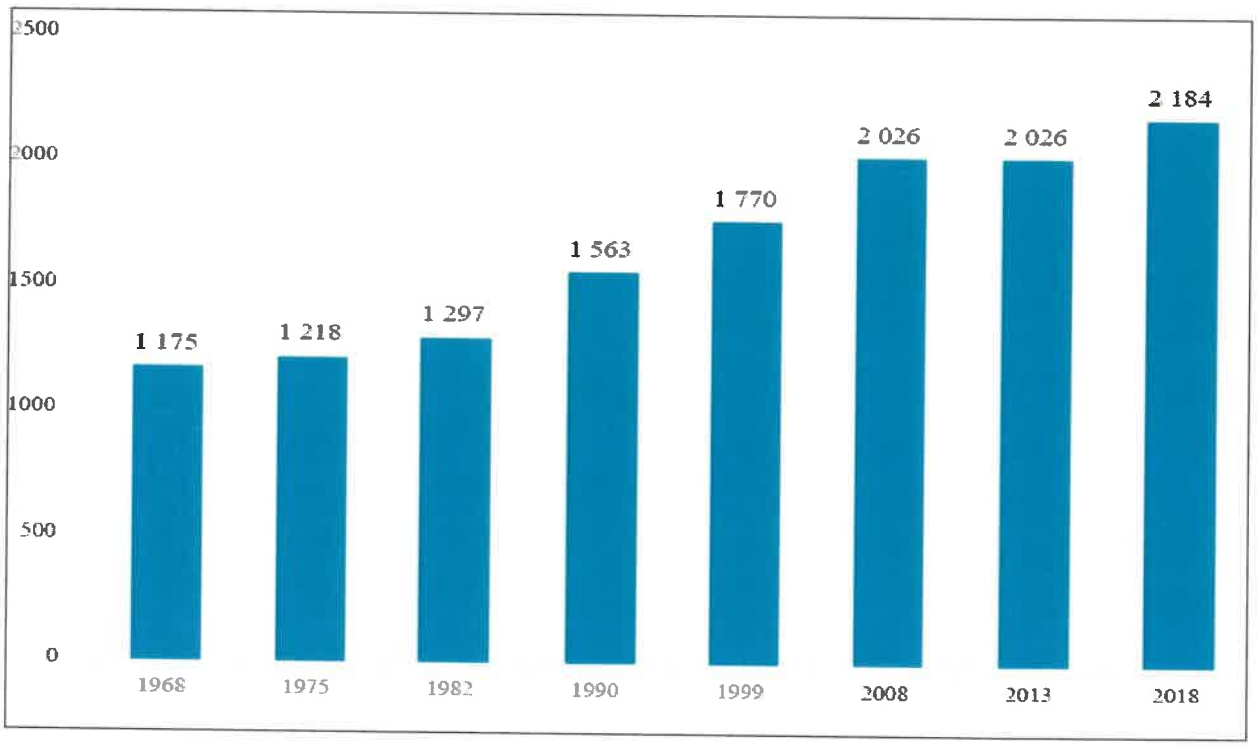
- une offre de logements accessible aux ménages du territoire, tant en locatif qu'en accession à la propriété,
- une offre de services de commerces et plus généralement d'activités susceptibles de conforter la centralité recherchée,
- une réflexion sur la desserte du Bourg et ses équipements (desserte routière et mobilité douce)

La RD 249 : le centre d'ITXASSOU au profil de « village rue » que l'on traverse.

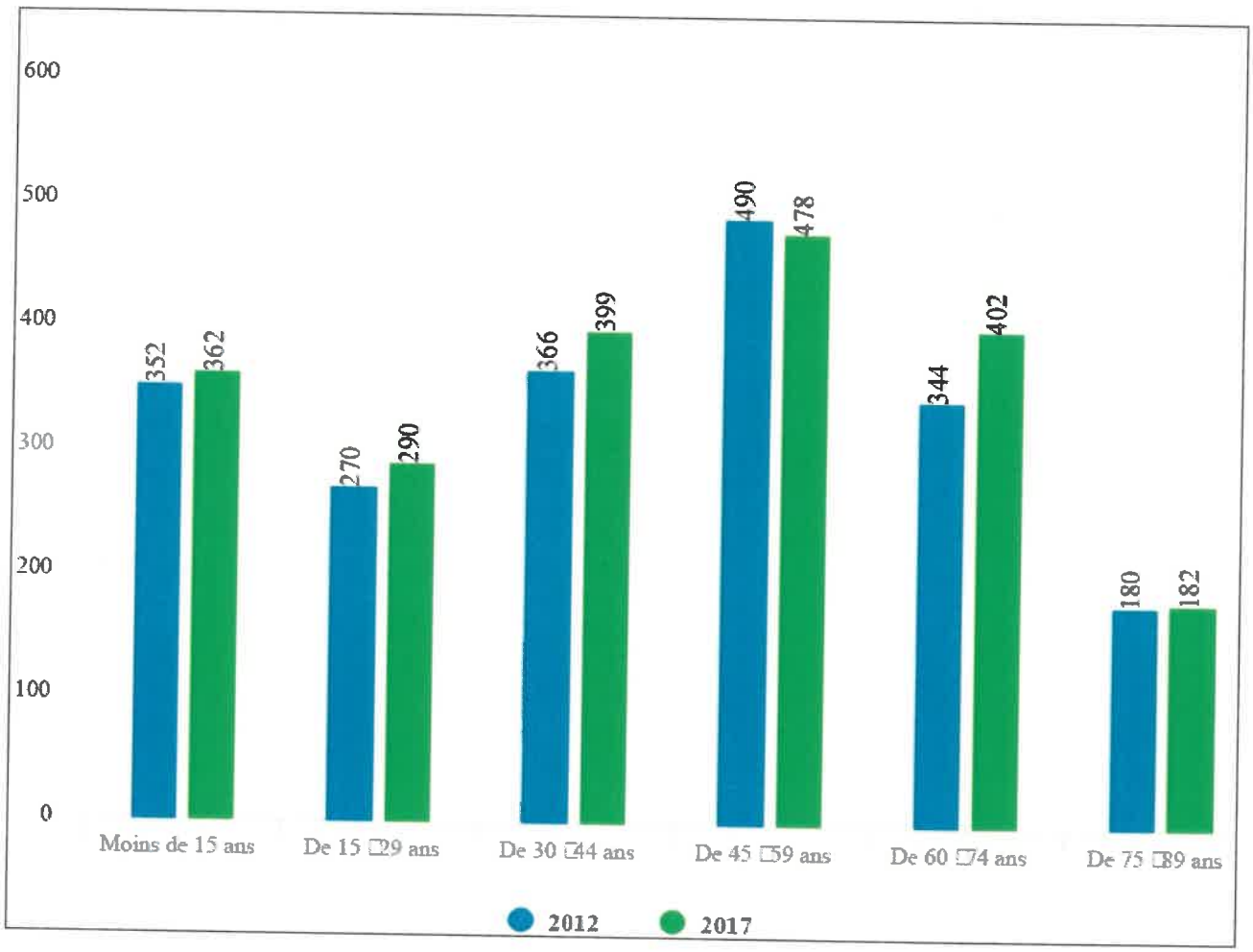
1 / Eléments de contexte

La commune d'ITXASSOU connait un développement démographique régulier qui a vu sa population augmenter de 40% depuis le début des années 1990 et de 25% depuis 2000, soit 1,3% d'augmentation annuelle.

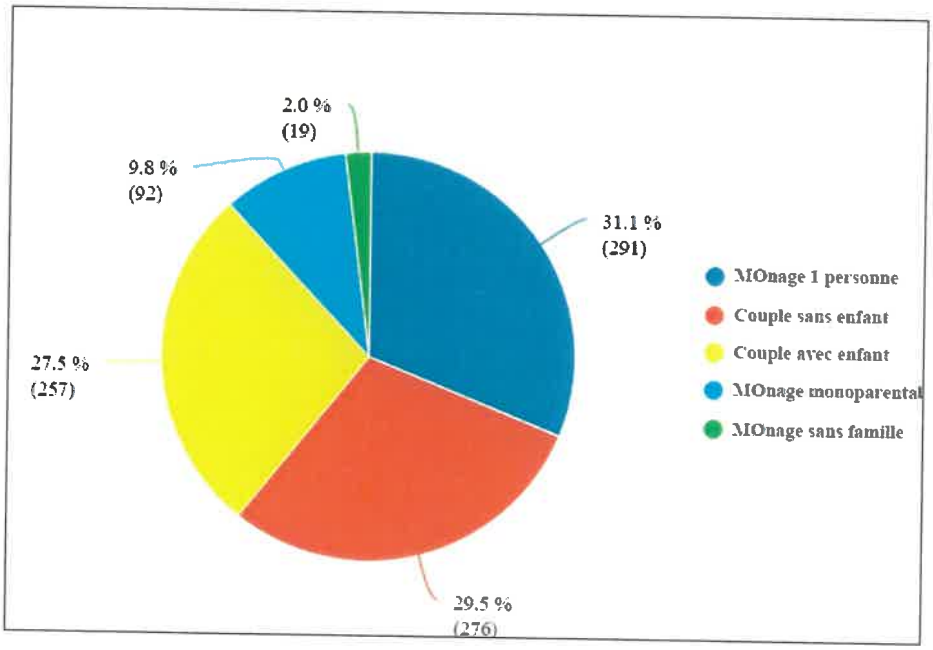
Population : un fort développement depuis le début des années 2000



Évolution de la répartition par tranches d'âges



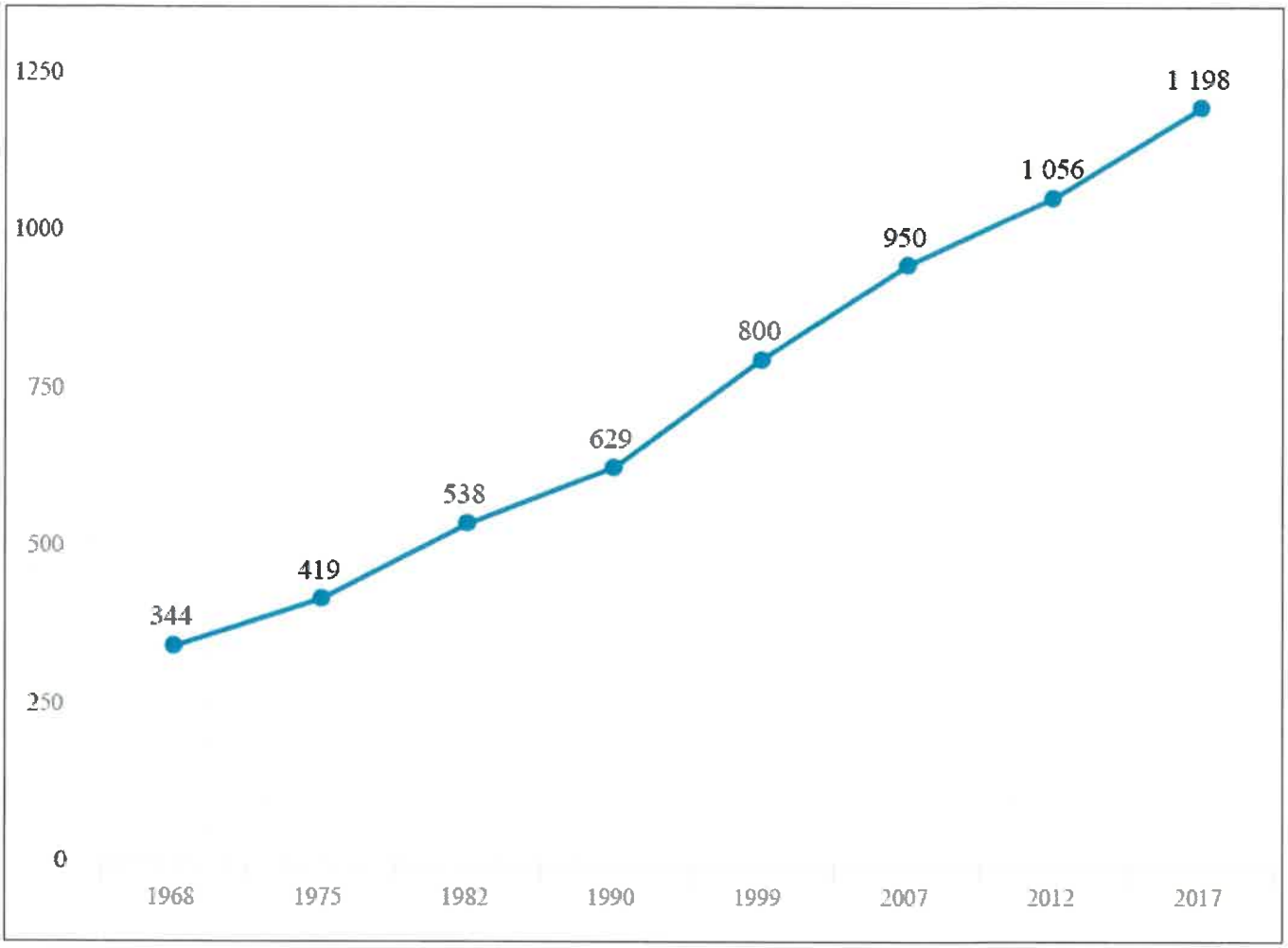
L'évolution de la répartition par tranche d'âges est relativement stable avec toutefois un développement plus marqué de la tranche 60-74 ans correspondant aux jeunes retraités.



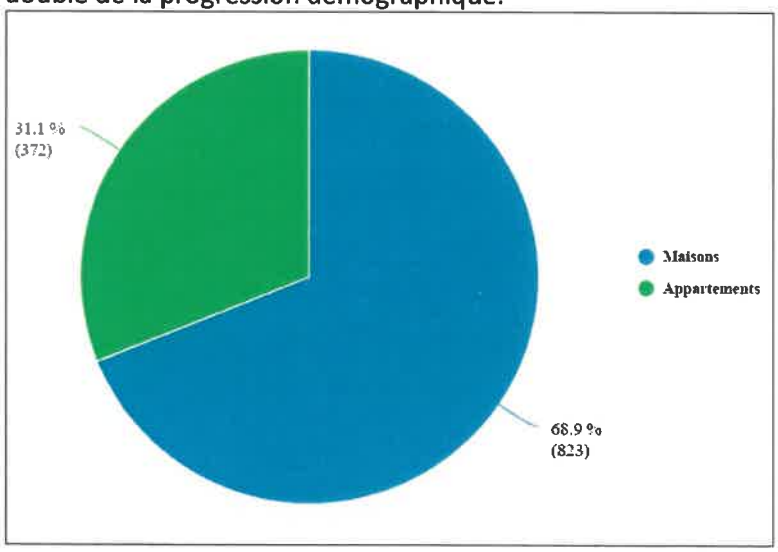
La répartition de la typologie des ménages montre une forte représentation des cellules familiales d'une personne ou de couples sans enfant (60% des ménages de la commune).

La cible recherchée par la commune est bien celle des jeunes ménages avec enfants d'où l'importance de la programmation de projets permettant de les accueillir.

Évolution du parc de logements



Parallèlement, le nombre de logements se développe très régulièrement avec une progression de 50% depuis le début des années 2000 et de 26% entre 2007 et 2017, soit 2,6% annuel correspondant proportionnellement au double de la progression démographique.

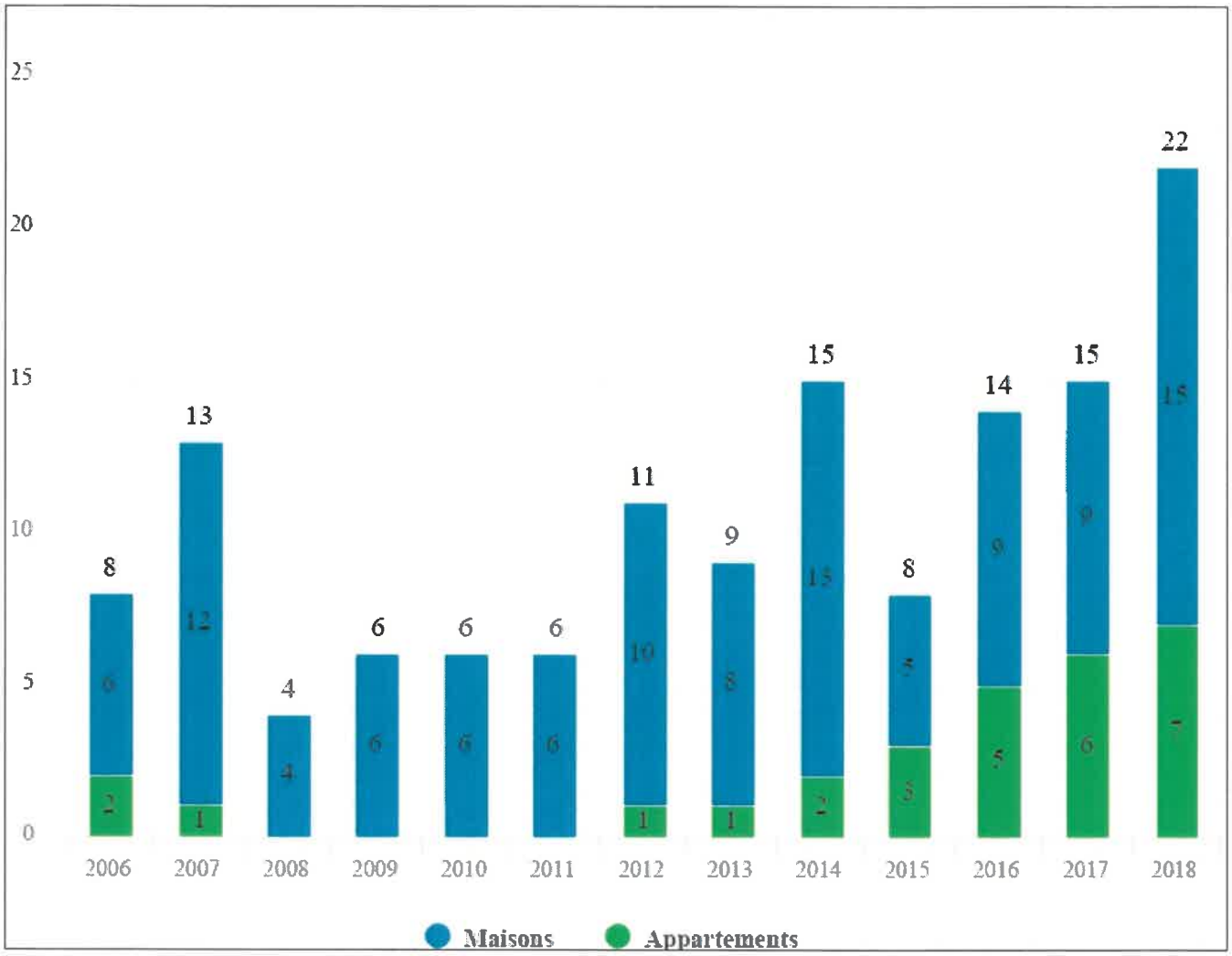


Il convient de noter que le parc de logements est prioritairement constitué par des logements individuels (70% du parc)

En 2017, la répartition par statuts d'occupations fait ressortir le poids des propriétaires qui représentent plus des 2/3 des ménages de la commune.

Seuls 2 % des ménages sont locataires du parc public ou parapublic.

Un marché bientôt sous tension ?



A la faveur du lancement de plusieurs opérations d'aménagement, le marché immobilier connaît à Itxassou un regain d'activités depuis 2014.

Cette dynamique confirme l'attractivité de la commune qui se traduit mécaniquement par une augmentation du coût moyen des cessions.

+ 24% pour le prix moyen du m2 des maisons entre 2011 et 2018 (de 199 203 € à 324 387 €).

Cette dynamique inflationniste est de nature à compromettre la capacité des jeunes ménages du territoire à se loger sur le territoire de la commune, tant par la faiblesse de l'offre locative maîtrisée que par le niveau naturel des marchés de l'accession.
Seule une offre nouvelle de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale à la propriété permettra à ces jeunes ménages d'initier leurs parcours résidentiels.

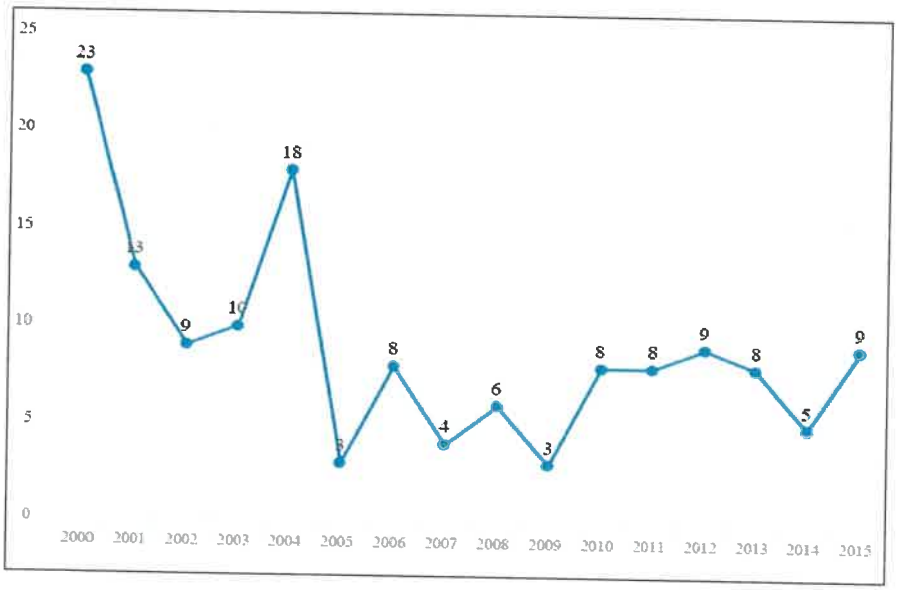
Mode d'occupation des sols

Type de surface (hectares)	2009	2015
Artificialisé	257	271
Agricole	1 078	1 069
Forêts et milieux semi-naturels	2 568	2 564
Humide / eau	25	25
TOTAL	**3 929**	**3 929**

Entre 2009 et 2015 le développement de la commune a généré l'artificialisation de **14 hectares, soit 0,36% de la superficie de la commune.**

Cette consommation foncière a surtout été alimentée par l'agriculture qui a perdu 9 hectares.

La consommation des terres agricoles



Le nombre de transactions concernant des terres agricoles est relativement stable, tant en nombre qu'en volume avec une surface moyenne comprise entre 1 et 2 hectares.

2 / : Une nécessaire stratégie foncière

L'ensemble de ces éléments fait ressortir un contexte de tension potentielle. La commune d'Itxassou se situe à la confluence de nombreux enjeux socio-économiques et la dynamique constatée au cours de la dernière décennie incite à la mise en œuvre d'une politique offensive visant à maitriser les effets de cette nouvelle attractivité.

L'instauration d'une politique foncière publique permettant au plus grand nombre de se loger et de vivre sur le territoire communal est le corollaire indispensable d'une politique de régulation et de mixité sociale et d'usages.

3/ : LA ZAD CENTRE BOURG

La Commune d'ITXASSOU, confrontée à des enjeux de régulation de son développement, mène une réflexion sur la maîtrise foncière du Centre bourg qui offre encore de nombreuses capacités d'accueil et qui par ailleurs présente des situations de vacance structurelle.

Pour favoriser une nouvelle dynamique socio-économique en développant une offre résidentielle d'initiative publique, la commune a décidé de mettre en place un outil opérationnel lui permettant de répondre aux objectifs suivants :

- **Développement d'une offre de logements accessibles**
- **Développement d'une offre de services et d'équipements publics**
- **Organisation du développement urbain autour du centre bourg**
- **Préservation des équilibres**

La commune d'ITXASSOU affirme donc sa volonté d'intervenir en cas de besoin pour maîtriser les mutations foncières susceptibles de se présenter et souhaite donc se doter d'un outil opérationnel.

A cet effet, la commune souhaite saisir Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Différé :

Fondements juridiques :

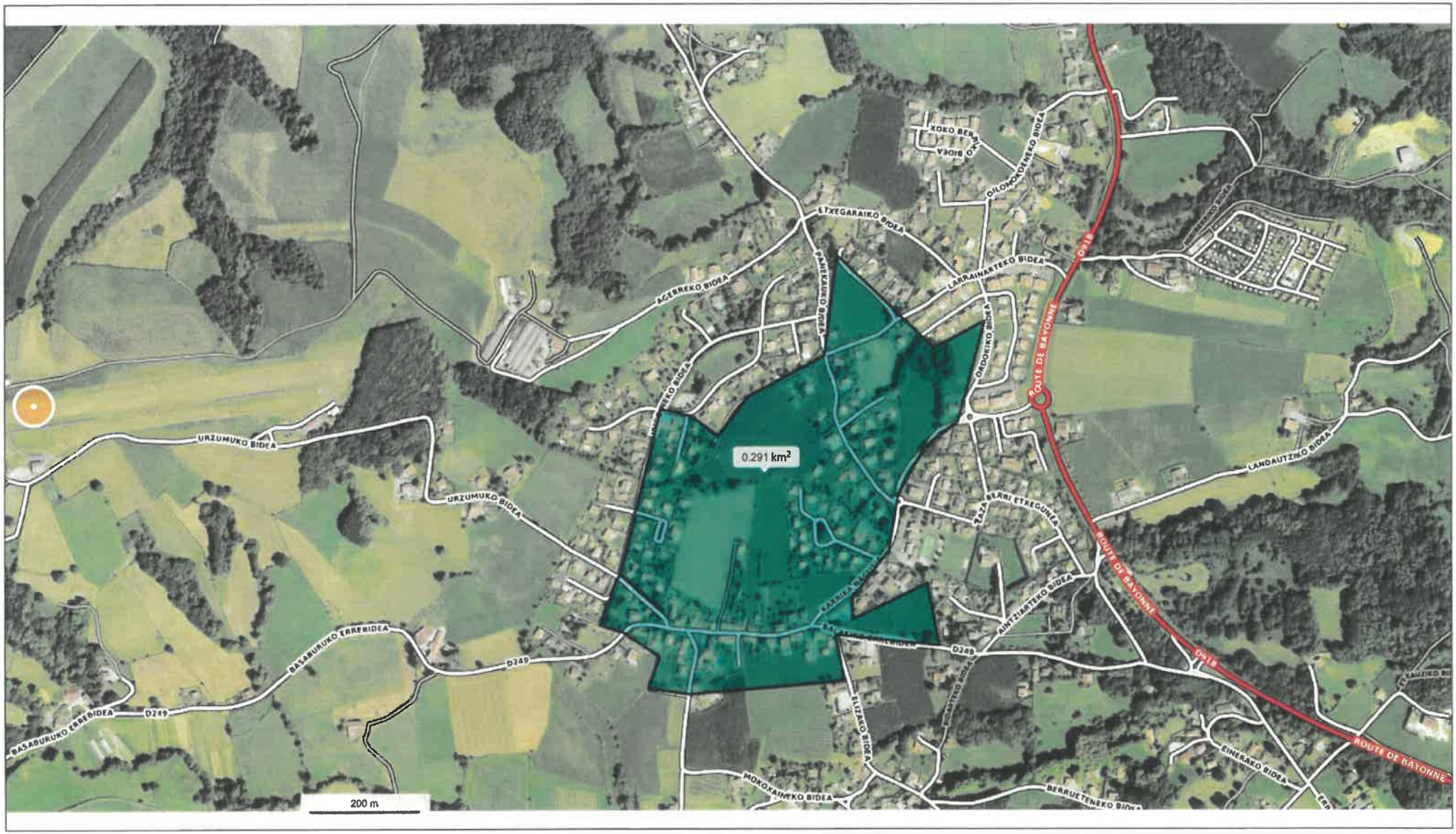
L'article L210-1 du Code de l'urbanisme permet la création d'une ZAD répondant aux objectifs de l'article L300-1 dudit code , soit pour réaliser dans l'intérêt général des actions ou opérations d'aménagement permettant la mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique de l'habitat, l'accueil d'activités économiques, la réalisation d'équipements collectifs, la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels, soit pour constituer des réserves foncières favorisant ces action

Argumentaire annexé à la délibération 2021-13 du 10 mars 2021

Le Maire,
Mizel **HIRIBARREN**

MAIRIE D'ITXASSOU (64) ITSASUKO HERRIKO ETXEA (P.A.)

géoportail



© IGN 2019 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude	1° 24' 39" W
Latitude :	43° 20' 11" N

REFERENCES CADASTRALES	SURFACES CADASTRALES en m²	SURFACES RETENUES en m²
SECTION AB		
AB 121	1 140	1 140
AB 122	1 078	1 078
AB 123	12	12
AB 124	448	448
AB 125	4 699	4 699
AB 126	87	87
AB 127	869	869
AB 128	183	183
AB 129	257	257
AB 134	492	492
AB 135	796	796
AB 136	11 104	11 104
AB 137	2 993	2 993
AB 138	682	682
AB 139	311	311
AB 140	310	310
AB 141	616	616
AB 142	146	146
AB 143	2 612	2 612
AB 144	2 667	2 667
AB 145	20 571	20 571
AB 146	635	635
AB 147	396	396
AB 148	105	105
AB 149	81	81
AB 150	206	206
AB 151	20	20
AB 152	380	380
AB 153	800	800
AB 154	494	494
AB 155	160	160
AB 156	548	548
AB 157	1 364	1 364
AB 159	1 494	1 494
AB 160	1 478	1 478
AB 161	1 252	1 252
AB 196	4 298	4 298
AB 195	460	460
AB 197	30	30
AB 194	4 972	**900**

REFERENCES CADASTRALES	SURFACES CADASTRALES en m²	SURFACES RETENUES en m²
SECTION AB		
AB 21	450	450
AB 22	101	101
AB 23	1 416	1 416
AB 24	1 686	1 686
AB 25	1 759	1 759
AB 44	2 006	2 006
AB 43	1 898	1 898
AB 45	1 043	1 043
AB 47	418	418
AB 62	824	824
AB 61	921	921
AB 60	894	894
AB 58	1 014	1 014
AB 54	1 120	1 120
AB 55	314	314
AB 56	806	806
AB 52	571	571
AB 51	1 090	1 090
AB 77	20	20
AB 79	505	505
AB 81	2 443	2 443
AB 82	9 261	9 261
AB 83	162	162
AB 84	3 019	3 019
AB 85	1 947	1 947
AB 86	5 017	5 017
AB 87	1512	1512
AB 88	214	214
AB 89	245	245
AB 90	395	395
AB 91	349	349
AB 92	33	33
AB 93	585	585
AB 94	1203	1203
AB 95	1 475	1 475
AB 96	692	692
AB 97	1 274	1 274
AB 98	1 276	1 276
AB 99	2 230	2 230

AB 100	2 950	2 950
AB 104	166	166
AB 105	1 453	1 453
AB 106	800	800
AB 107	580	580
AB 108	1 025	1 025
AB 109	1 159	1 159
AB 110	1 000	1 000
AB 111	1 415	1 415
AB 112	925	925
AB 113	922	922
AB 114	146	146
SECTION AD		
AD 25	3 732	3 732
AD 59	1 977	1 977
AD 60	358	358
AD 63	1 415	1 415
AD 64	135	135
AD 07	3 681	3 681
AD 50	10 911	10 911
SECTION AC		
AC 177	10 176	10 176
AC 178	1 523	1 523
SECTION AA		
AA 006	719	719
AA 007	526	526
AA 008	252	252
AA 009	102	102
AA 010	751	751
AA 011	872	872
AA 012	583	583
AA 013	915	915
AA 018	1 270	1 270
AA 73	2 473	2 473
AA 71	16 086	760
AA 75	364	364
AA 74	294	294
AA 76	419	419
AA 80	782	782
AA 77	67	67
AA 78	763	763
AA 79	155	155

AA 81	463	463
AA 82	490	490
AA 83	52	52
AA 84	268	268
AA 85	577	577
AA 86	3	3
AA 87	1 376	1 376
AA 88	282	282
AA 89	557	557
AA 90	505	505
AA 91	135	135
AA 93	498	498
AA 94	1 681	1 681
AA 95	21 418	8 585
AA 151	10 454	10 454
AA 152	1 628	1 628
AA 126	2 257	2 257