



# ITXASSOU

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### A- RAPPORT DE PRESENTATION

#### A-0 RESUME NON TECHNIQUE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 09 juillet 2022 arrêtant le projet de 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.urbanisme@apgl64.fr](mailto:service.urbanisme@apgl64.fr)





# TABLE DES MATIERES

<b>TABLE DES MATIERES .....</b>	<b>3</b>
1. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PERSPECTIVES DE SON EVOLUTION .....	4
2. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT.....	7
3. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES .....	12
4. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS .....	14
5. LA LOI MONTAGNE .....	16
6. JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT RETENU .....	25
7. LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI LUI LEUR SONT APPLICABLES.....	43
8. LES OUTILS D'AMENAGEMENT .....	47
9. LA SYNTHÈSE DES SURFACES AFFICHÉES DANS LE PLU ET LE POTENTIEL DE LOGEMENTS	53
10. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	56
11. LES EVOLUTIONS DE ZONAGE .....	57
12. SYNTHESE .....	60
13. ANALYSE DES INCIDENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT.....	61

# 1. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PERSPECTIVES DE SON EVOLUTION

Le tableau suivant récapitule pour chaque thématique, les forces et faiblesses du territoire.

THEME	ATOUS	FAIBLESSES
<b>Patrimoine naturel et biodiversité</b>	Classement du réseau hydrographique de la Nive en ZNIEFF et site Natura 2000. Classement des secteurs agro-pastoraux et forestiers des massifs du Mondarrain et de l'Artzamendi en ZNIEFF et site Natura 2000. Préservation de tourbières et zones humides sur le Mondarrain et l'Artzamendi en ENS.	
	Diversité de milieux : boisements, landes, pelouses d'altitude, prairies, milieux aquatiques, cultures. Inventaire d'habitats d'intérêt communautaire notamment liés aux zones humides, landes, boisements. Forte naturalité des espaces agro-pastoraux et forestiers. Présence d'habitats favorables à la présence d'espèces d'intérêt communautaire (oiseaux, mammifères, insectes, poissons, chiroptères).	Développement de l'urbanisation en zone de plaine générant l'artificialisation principalement de surfaces agricoles. Pression anthropique sur les berges des cours d'eau et absence de végétation ripicole sur certains tronçons.
	Localisation en transition entre le Labourd et la basse Navarre, relevant plusieurs écopaysages. Intérêt du territoire pour les réservoirs de biodiversité de la trame verte (boisements, prairies, landes/pelouses) et la trame bleue (Nive, Laxia). Bonne perméabilité des trames écologiques en zone de montagne.	Risque de fragmentation des corridors écologiques au nord du territoire entre les villages d'Ixassou et Cambo et la zone artisanale Errobi. A l'échelle intercommunale, développement de l'urbanisation dans la trame agricole du Labourd, réduisant la perméabilité des trames écologiques.
<b>Paysage et patrimoine</b>	Deux ambiances paysagères contrastées. Les vallons agricoles habités marqués par le passage de la vallée de la Nive ; les montagnes pastorales structurées par le ravin du Laxia.	Étalement urbain dans la plaine déstructurant petit à petit le paysage agricole et la structure urbaine historique. Fermeture du milieu et enfrichement de certaines zones de landes et d'estives.
	Inventaire de nombreux périmètres de protection du patrimoine bâti et architectural : Sites inscrits, monuments historiques, zones archéologiques sensibles. <i>(voir enjeux structure urbaine et cadre bâti)</i>	
<b>Ressources naturelles</b>	La Nive et le Laxia, deux cours d'eau majeurs du territoire valorisant le paysage et la qualité de vie. Présence de nombreux cours d'eau intermittents et sources en tête de bassin versant.	Grande étendue du bassin hydrographique générant des forts débits des cours d'eau et de la Nive lors d'épisodes pluvieux intenses.

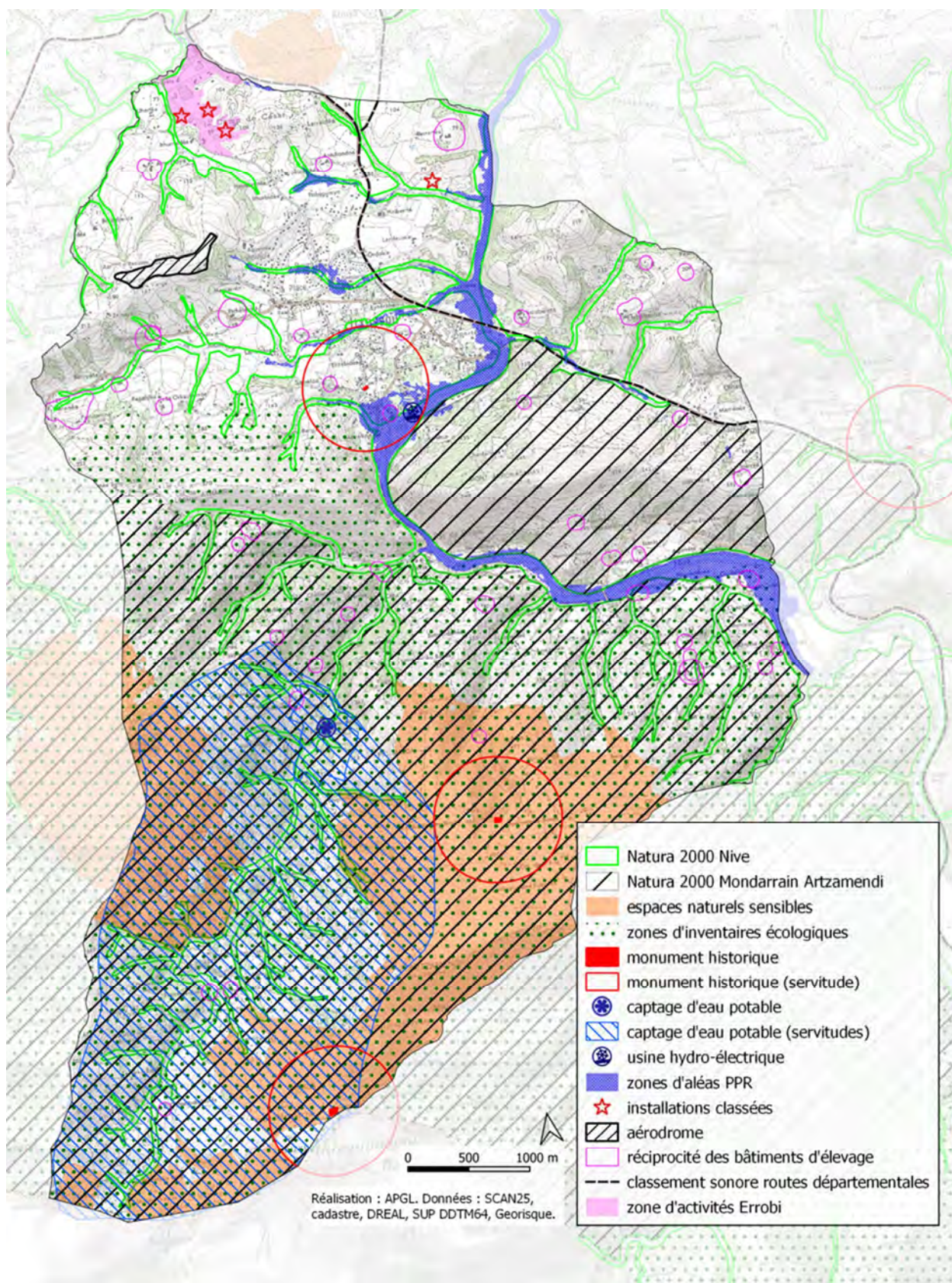
	<p>Ressource foncière agricole significative sur le territoire. Importante surface prairiale et forestière favorable au stockage du carbone.</p> <p>Valorisation de la Nive pour la production d'énergie hydroélectrique sur le territoire communal et à l'échelle du bassin versant. Région marquée par une ressource forestière importante. La forêt couvre environ 28% de la superficie communale. Présence de peuplements sylvicoles. Bonne qualité de l'air à l'échelle du Pays Basque (PCAET).</p> <p>Bonne qualité des masses d'eaux superficielles et souterraines SDAGE 2016-2021. Nombreuses actions pour améliorer la qualité bactériologique des cours d'eau.</p> <p>Bonne qualité bactériologique et physico-chimique de l'eau potable. Périmètres de protection du captage eau potable Laxia.</p>	<p>Artificialisation de surfaces agricoles pour le développement urbain.</p> <p>Potentiel d'énergie solaire photovoltaïque et bois énergie encore peu valorisé.</p> <p>Territoire peu favorable au développement de l'éolien.</p> <p>Pressions d'origines agricoles (nitrates) sur les masses d'eaux souterraines et superficielles.</p> <p>Pressions sur la qualité bactériologique des eaux de la Nive (origine humaine et animale).</p>
<b>Risques et nuisances</b>	<p>Inventaire des risques dans le dossier départemental des risques.</p> <p>PPRI en cours d'étude. Localisation des zones d'aléas.</p> <p>Inventaire de plusieurs activités économiques soumises à la réglementation des ICPE, éloignées des zones d'habitats.</p>	<p>Territoire concerné par de nombreux risques naturels (inondations, mouvements de sol, feux de forêt).</p> <p>Implantation du village et principaux quartiers à proximité de secteurs soumis à des risques inondations de la Nive et de ses affluents.</p>
	<p>Absence de sites pollués (BASOL/SIS).</p> <p>Connaissance et localisation d'anciens sites industriels et activités de services.</p> <p>Localisation des périmètres de réciprocité des activités agricoles d'élevage.</p> <p>Gestion des déchets réalisée par la CAPB.</p>	<p>Classement sonore des RD n°918 et 932, zones d'habitats localisées dans les zones de bruit.</p> <p>Présence d'un aérodrome éloigné des principales zones d'habitats.</p>
	<p>Climat océanique tempéré.</p>	<p>Changement climatique marqué par des événements météorologiques plus forts et fréquents (orages, pluies, vents, etc.)</p>

Au regard du profil environnemental du territoire, des enjeux environnementaux sont relevés :

- La préservation des ressources naturelles et la prise en compte de l'eau ;
- La protection de la biodiversité et des continuités écologiques ;
- La valorisation du patrimoine urbain et paysager.

L'illustration suivante présente une synthèse des principales données environnementales du territoire communal.





Synthèse du profil environnemental du territoire. Source : APGL, SITU.



## 2. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

	Eléments clés	Enjeux
Structuration urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un village originel, structuré autour de deux bourgs historiques (La Place et l'Eglise), disposant d'une architecture remarquable,</li> <li>- Des extensions urbaines pavillonnaires qui s'étirent le long des voies et en poches à proximité des tissus originels,</li> <li>- Un habitat diffus caractéristique du territoire;</li> <li>- Une diversification des activités au sein des montagnes, pouvant renforcer les pressions sur les espaces naturels et agricoles.</li> <li>- Une zone d'activité peu qualifiante faisant office d'entrée de ville</li> </ul>	<p>Densifier les quartiers et hameaux principaux</p> <p>Limiter l'urbanisation linéaire entre ces derniers et maintenir des coupures d'urbanisation</p> <p>Préserver la qualité architecturale de la zone rurale en étant attentif à la qualité des projets d'extension du bâti existant et des projets nouveaux à vocation agricole</p> <p>Maintenir la coupure d'urbanisation entre la zone d'activités et le quartier La Place</p> <p>Améliorer l'aspect qualitatif des entrées de bourg ou quartier, comme cela a été amorcé sur certains (La Place par exemple)</p>
Développement urbain au sein et autour des centralités	<p>- « La Place » : centralité assez dense bien marquée, jusqu'en 1950 où l'urbanisation s'est étendue en lotissements et de manière linéaire le long des axes de circulation.</p> <p>Un tissu urbain plus récent relativement lâche et assez déconnecté de la forme historique.</p> <p>- L'Eglise » Historiquement créé sous forme de tissu peu dense et lâche. Constructions les plus anciennes implantées le long des voies de circulation de manière éparse.</p> <p>Un développement urbain du secteur se produisant de manière assez continue dans le temps, toujours sous forme de tissu peu dense et essentiellement en linéaire le long des voies.</p>	<p>- « La Place » : Tenter de connecter le tissu ancien à l'urbanisation plus récente, par un comblement qualitatif des espaces interstitiels résiduels</p> <p>- L'église : Maintenir la qualité patrimoniale et paysagère de ce quartier, en maintenant une densification mesurée et en préservant les éléments paysagers d'intérêt (arbres, coupures paysagères, murets...)</p>
Evolution urbaine périphérique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- D'importants secteurs pavillonnaires constituant une urbanisation homogène, et présentant un léger potentiel de densification en dents creuses</li> <li>- Des opérations de logements de plus en plus diversifiées, composées des logements collectifs et parfois de petites surfaces commerciales.</li> </ul>	<p>Etre attentif au respect des formes urbaines et architectures traditionnelles dans la mise en œuvre de nouveaux projets d'aménagement</p> <p>Poursuivre la diversification des formes urbaines amorcées ces dernières années</p> <p>Favoriser un épaississement de l'urbanisation au sein de l'urbanisation existante plutôt que poursuivre l'étalement linéaire (respect de la loi Montagne)</p>
Fonctionnement urbain	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une polarité commerciale et administrative à proximité du centre-bourg historique du Fronton,</li> <li>- Un pôle d'équipements au sein du quartier de l'Eglise,</li> <li>- Des équipements publics structurants, mais souvent peu lisibles hors centralités historiques</li> <li>- Des cheminements doux existants mais là aussi peu</li> </ul>	<p>Renforcer la lisibilité des équipements publics, des espaces verts existants,</p> <p>Permettre la mise en connexion et la mise en valeur des cheminements doux existants, afin d'assurer des liaisons inter quartier</p>

	lisibles, - Des limites urbaines plutôt bien marquées et qualitatives, de par la présence d'éléments paysagers et naturels de qualité	
Socio-démographie et habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une commune identifiée comme appartenant au secteur rétro-littoral du Pays-Basque, et plus particulièrement définie comme une polarité intermédiaire du Labourd : territoire très dynamique qui accueille notamment la demande de report en provenance du littoral et du centre ainsi qu'une partie significative de la croissance de l'emploi</li> <li>- Une croissance démographique soutenue depuis 1982, avec cependant un ralentissement depuis les années 2000</li> <li>- 16 nouveaux habitants par an entre 2008 et 2018 : une population assez jeune (un tiers des habitants sont âgés de moins de 30 ans), une répartition plutôt homogène entre jeunes/séniors et personnes en âge de travailler et une part importante de « couples avec enfants » en comparaison du territoire intercommunal</li> <li>- Un parc de logement en croissance soutenue et continue : une moyenne de 18 logements nouveaux par an entre 1968 et 2018 (source INSEE) avec un essor immobilier ces dernières années (31 nouveaux logements par an sur la période 2013-2018)</li> <li>- Une moyenne de 131 logements entre début 2012 et fin 2021 selon les registres communaux soit un rythme moyen de construction neuve de 13,1 logements/an</li> <li>- Un parc de logements composé en majorité de résidences principales (78,7 % en 2018) dont la plupart sont des maisons de grandes tailles avec un faible turn-over</li> <li>- Un développement du parc de logements collectifs depuis le milieu des années 90 principalement au sein du quartier La Place (lotissement Plaza-Berri, ZAC Ordokia, lotissement Berriko Bidea)</li> <li>- L'existence de 16 logements locatifs sociaux en 2021 (commune non soumise aux obligations SRU)</li> <li>- Un objectif de production de 12 logements/an sur la période 2021-2026, dont 3,6 logements sociaux par an soit 30% de la production totale fixé pour la commune d'Ixassou par le PLH du Pays Basque approuvé le 02 octobre 2021</li> <li>- L'existence d'une aire d'accueil permanente pour les gens du voyage (3 familles). Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2011-2017 en vigueur prévoit la réalisation de terrains familiaux sur le territoire communal afin de répondre aux besoins des populations déjà sur place et leur proposer des conditions dignes d'habitat. La fermeture de l'aire d'accueil est</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tendre vers une production annuelle moyenne de 12 logements conformément aux objectifs du PLH en vue de maintenir la vitalité et le niveau d'équipements de la commune</li> <li>- Faciliter le parcours résidentiel des habitants de la commune grâce à une répartition plus diversifiée entre petits et grands logements</li> <li>- Promouvoir la réalisation de logements sociaux, notamment grâce à la mise en place d'une stratégie foncière soutenue par le PLH</li> </ul>



	programmée afin de privilégier une solution d'hébergement en terrain familial	
	-	
Economie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une forte proportion d'actifs ayant un emploi (72,4 %) en hausse, un taux de chômage peu élevé et stable</li> <li>- Un territoire attractif en matière d'emplois (1 emploi pour 1 actif) mais de fortes migrations pendulaires en direction du pôle Bayonne-Anglet-Biarritz</li> <li>- Une économie tertiaire (58% des établissements actifs en 2016 et 47% des emplois en 2018) composée de petites entreprises</li> <li>- La présence d'une zone d'activités au rayonnement intercommunal et reconnue « zone d'intérêt SCOT » accueillant une trentaine d'entreprises industrielles, artisanales et commerciales</li> <li>- Un territoire rural innovant avec l'espace Habia (pépinière d'entreprises et espace de co-working)</li> <li>- Une offre commerciale de proximité et de services importante, essentiellement regroupées au sein du quartier La Place</li> <li>- Une agriculture encore présente et dynamique : une soixantaine d'exploitations sur le territoire, sur un millier d'hectares de prairies et de cultures ; des productions diverses et variées, des modes de production et de commercialisation filières industrielles ou plus coopératives et fermières ; des stratégies d'équipement collectives ou plus individuelles</li> <li>- Des hébergements touristiques variés (hôtels, résidences de tourisme, camping...) et nombreux (capacité de 503 lits)</li> <li>- Des atouts qui participent à l'attractivité touristique de la commune (patrimoine bâti, environnement paysager de qualité, gastronomie, identité basque, proximité avec la commune thermale de Cambo...)</li> <li>-</li> </ul>	<p>Maintenir et renforcer le tissu économique local :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer la zone d'activités Errobi : extension de sa capacité d'accueil dans une approche urbaine qualitative et dans le respect des espaces naturels alentours, possible partenariat avec la commune de Cambo</li> <li>- Adapter l'offre de proximité aux nouveaux besoins pour la compléter et la valoriser,</li> <li>- Promouvoir l'espace Habia</li> <li>- Encadrer le développement de l'offre et l'implantation des activités économiques sur la commune : grandes entreprises pouvant être source de nuisances au sein de la zone d'activités, offre commerciale de proximité dans les différents quartiers d'habitation</li> </ul> <p>Pérenniser l'activité agricole face à la pression de l'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conforter et accompagner toutes les fermes autant que de besoin jusqu'à de meilleures valorisations de leurs productions,</li> <li>- installer de nouveaux paysans qui ont envie d'expérimenter et d'innover, tout autant que ceux qui ont pour projet de reprendre l'existant et parfois de le développer à leur manière,</li> <li>- inciter à la transmission et à la reprise des fermes existantes,</li> <li>- soutenir les initiatives et les volontés de coopération entre les fermes,</li> <li>- mobiliser les efforts nécessaires de chacun et des collectivités locales pour permettre le développement de la filière économique cerise d'Ixassou,</li> <li>- contribuer à l'organisation d'une bonne coordination entre la demande alimentaire locale individuelle ou collective et l'offre de production des acteurs de l'agriculture</li> <li>- valoriser toutes les initiatives qui remettent l'activité agricole au cœur du monde rural, et réserver une place importante à l'élevage dans cette région au relief tourmenté</li> <li>- mettre en œuvre des outils réglementaires adaptés en zones agricoles, naturelles et</li> </ul>

		<p>forestières, qui soient compatibles avec la loi Montagne.</p> <p>Développer l'attractivité touristique de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser l'activité « montagne » et les chemins de randonnées</li> <li>- Maintenir la présence du camping et améliorer sa connexion avec le centre-bourg</li> <li>- Mettre en place des actions de communication pour promouvoir le territoire</li> </ul>
Equipements et réseaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une offre en équipements scolaires adaptée aux besoins</li> <li>- De nombreux équipements, notamment liés au sport et loisirs, concentrés dans les bourgs de l'Eglise et de La Place</li> <li>- Une offre importante et diversifiée en matière de santé avec la présence d'un « pôle médical » au sein de la ZAC Ordokia</li> <li>- Une absence d'infrastructures à destination des personnes âgées (fermeture de l'établissement de soins et de réadaptation de la Nive)</li> <li>- Un tissu associatif dynamique lié à la culture basque et aux produits du terroir</li> <li>- Aucun problème d'ordre qualitatif ni quantitatif concernant l'alimentation en eau potable sur la commune toutefois la vulnérabilité de la ressource à disposition en raison de la sensibilité du Laxia à la pollution est à surveiller</li> <li>- Une défense extérieure contre l'incendie considérée comme satisfaisante exceptée en zone de montagne qui induit un risque à prendre en compte pour les biens et les personnes</li> <li>- Un fonctionnement du système d'assainissement collectif satisfaisant et un dimensionnement du réseau et de la station d'épuration qui répond aux besoins actuels et possède une capacité suffisante pour envisager le développement de la commune</li> <li>- Un réseau électrique qui dessert l'ensemble des habitations du territoire</li> </ul>	<p>Consolider l'offre d'équipements au sein du territoire communal :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer une offre au sein du quartier d'Errobi</li> <li>- Reconquérir certains espaces délaissés : bâtiment de l'ancien établissement de soins de la Nive, trinquet Balaki</li> <li>- Conforter le rôle de « pôle médical » de la ZAC Ordokia avec l'accueil de nouveaux professionnels de santé</li> <li>- Veiller à l'existence et au bon dimensionnement des équipements liés à l'accueil des enfants et ceux destinés aux personnes âgées</li> </ul> <p>Soutenir la vie associative :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer les équipements publics comme supports de l'animation culturelle</li> <li>- Multiplier les lieux d'échange et les événements pour créer du lien social</li> <li>- Mobiliser les acteurs associatifs avec une communication dynamique</li> </ul> <p>Améliorer et contrôler la bonne qualité des réseaux en lien avec la Communauté d'Agglomération du Pays Basque :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir les contrôles réguliers afin de vérifier la qualité de l'eau à destination de la consommation humaine notamment concernant la source de Laxia et les captages privés</li> <li>- Consolider le réseau d'assainissement collectif afin de réduire l'entrée d'eaux parasites et veiller à la conformité des installations d'assainissement individuel</li> </ul>

<p>Mobilités</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un maillage viaire structuré autour de 5 axes départementaux regroupés au nord de la commune avec certaines routes assez fréquentées</li> <li>- Un réaménagement qualitatif de la traversée urbaine du bourg ancien par la RD 219 (requalification de la voirie, aménagement de trottoirs et d'espaces publics, réorganisation du stationnement)</li> <li>- Une offre de stationnement suffisante en lien avec les équipements et commerces existants mais exclusivement tournée vers l'automobile</li> <li>- Une gestion de la mobilité à l'échelle intercommunale en plein développement : approbation d'un Plan de mobilité en 2022, restructuration des réseaux de bus, location de vélos électriques, offre de transports à la demande...</li> <li>- Un nouveau réseau de bus permettant une connexion en transports en commun avec Cambo puis le reste du pays basque mais ne couvrant pas l'ensemble des zones d'habitation d'Itxassou</li> <li>- La présence d'une halte ferroviaire sur la ligne TER Bayonne-Saint-Jean-Pied-de-Port mais un train qui ne s'arrête plus sur le territoire communal</li> <li>- Une mobilité douce peu développée dans les déplacements quotidiens du fait notamment d'absence de voies piétonnes et cyclistes</li> <li>- De nombreux itinéraires de randonnées et VTT à usage de loisirs qui participent à l'attrait touristique et au renforcement de l'économie local</li> </ul>	<p>Faciliter la pratique d'une mobilité douce au quotidien :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer des pistes cyclables et des cheminements piétons inter-quartiers et en connexion avec les arrêts de bus</li> <li>- Aménager des espaces de stationnement pour les vélos</li> <li>- Requalifier certaines voies pour sécuriser la déambulation piétonne (aménagement de rétrécissements et de ralentissements laissant plus de place aux modes de déplacements doux, création de trottoirs...)</li> <li>- Valoriser les cheminements existants au quartier de l'Eglise ainsi que les sentiers de randonnées</li> </ul> <p>Poursuivre le développement de l'offre de transports en commun en lien avec la Communauté d'Agglomération Pays Basque dans le cadre du Plan de Mobilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Couvrir l'ensemble des zones habitées par le réseau de transports en commun et ainsi offrir une desserte de proximité à tous les habitants</li> <li>- Faciliter l'accès à la halte ferroviaire</li> <li>- Proposer une offre de transports à la demande</li> </ul> <p>Développer l'intermodalité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer une connexion entre le réseau de bus, la halte ferroviaire, et les quartiers d'habitation</li> <li>- Réaménager les abords de la halte ferroviaire</li> <li>- Promouvoir et valoriser les transports alternatifs (communication, création de stationnements vélos, mis en place d'une plateforme ou aire de covoiturage...)</li> </ul>
------------------	---	--

### 3. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

L'analyse sur la période 2012-décembre 2021 a montré une consommation foncière totale de 17,80 ha, dont :

- **1,29 ha d'espaces déjà artificialisés** (à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, sous forme de division parcellaire, ou de comblement de dents creuses)
- **16,5 ha d'espaces naturels et agricoles, en extension de l'enveloppe urbaine de 2008, répartis de la manière suivante :**

espaces consommés 01/2012 - 12/2021	Total (ha)	dont habitat (ha)	dont activités /équipement (ha)
en densification	1,29	1,29	0,00
<b>par consommation ENAF</b>	<b>16,50</b>	15,28	1,23
<b>TOTAL</b>	<b>17,80</b>	<b>16,57</b>	<b>1,23</b>

Depuis 2012, la commune a observé une production de 131 logements au total, dont 112 ont généré une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

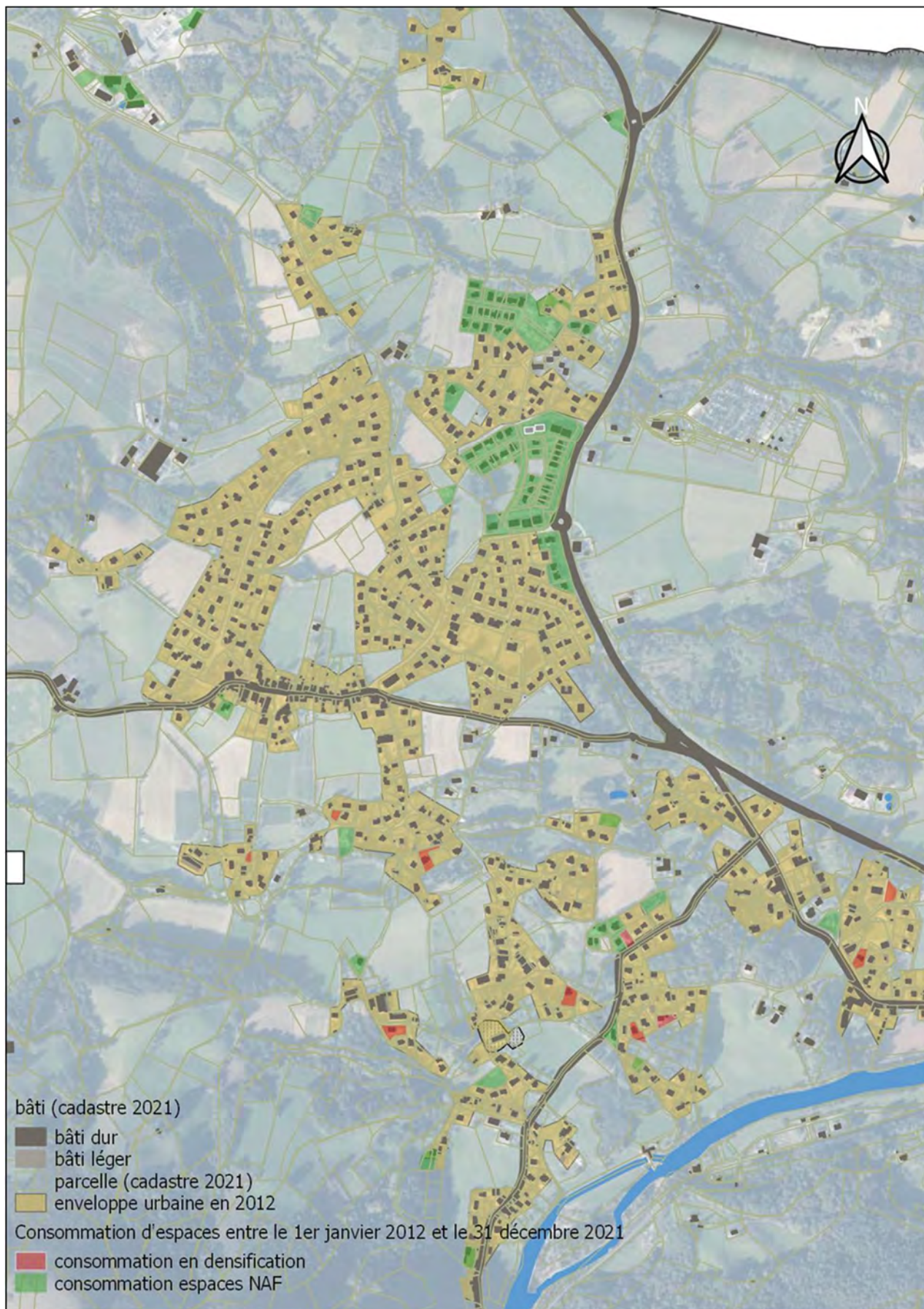
Type de logements	Nombre de logements créés	%
<b>création logements avec consommation d'espaces NAF</b>	112	85,5%
<b>Création de logements sans consommation d'espace</b>		
<b>Changements de destination</b>	17	13%
<b>construction nouveaux logements sur parcelle déjà bâtie</b>	2	1,5%
<b>TOTAL</b>	19	14,5%
<b>TOTAL janvier 2012-fin décembre 2021</b>	131	100 %

Le rythme moyen de production de logements depuis 2012 est de 13,1 logements/an.

**La densité brute du total de logements créés s'élève donc à 8 logements/ha.**

**La densité brute du nombre de logements créés avec consommation d'ENAF est donc de 7,3 logements/ha entre 2012 et décembre 2021** soit une surface moyenne allouée par logement de 1364 m<sup>2</sup>. Sont comptabilisés dans le calcul la consommation d'espaces naturels et forestiers liée à la création de voirie et d'espaces verts des opérations de lotissements et logements collectifs créés.





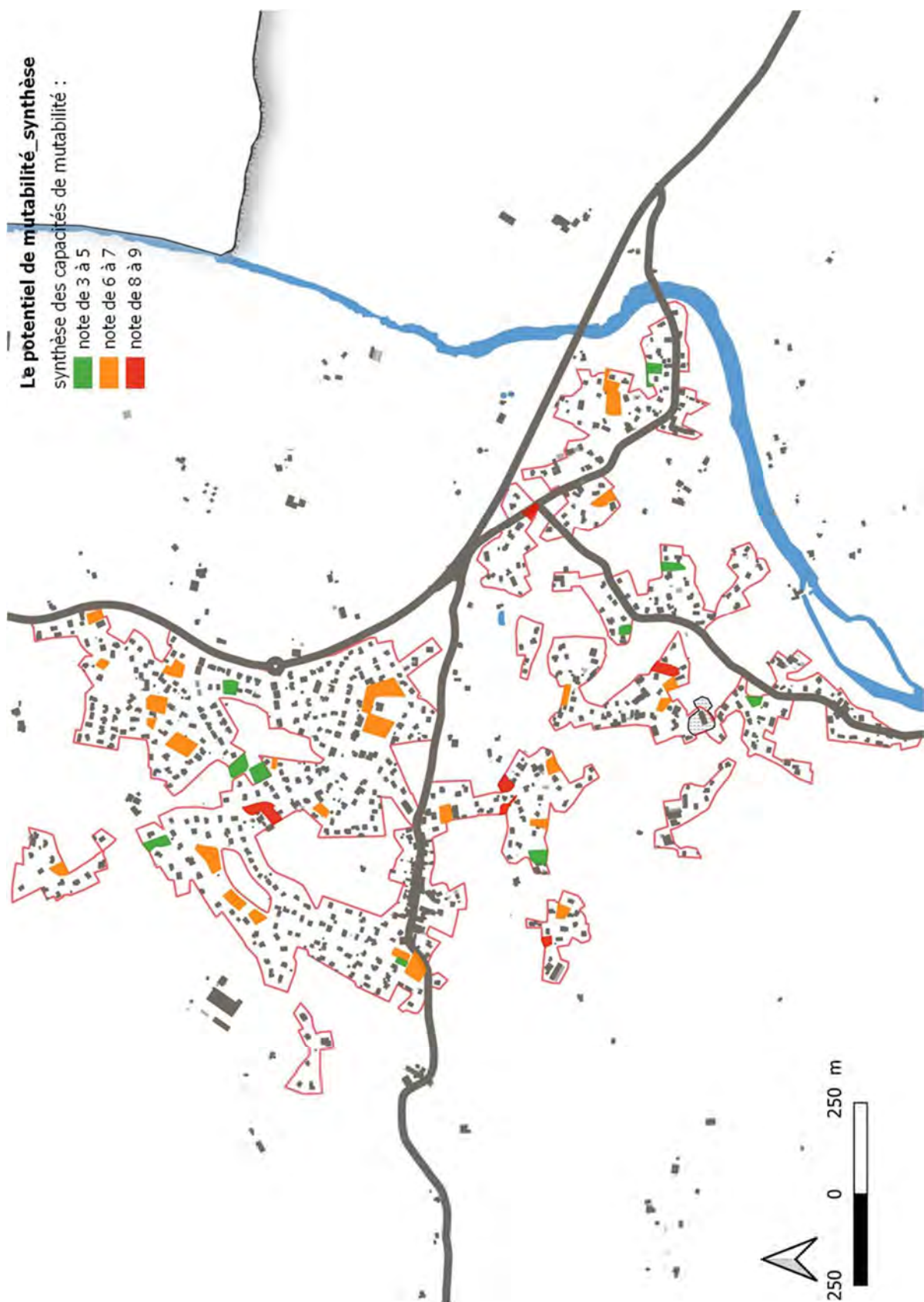
## 4. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

L'évaluation du potentiel mutable des terrains identifiés comme ayant une capacité à être densifiés est la suivante :

potentiel de mutabilité	superficie (ha)	%	Potentiel de logements selon densité moyenne de chaque quartier
note 3 à 5 : potentiel fort	1,23 ha	20%	18
note 6 à 7 : potentiel moyen	3,95 ha	67%	54 au total (27 potentiels)
note 8 à 9 : potentiel faible	0,73 ha	13%	0
<b>Total</b>	<b>5,87 ha</b>	<b>100,0%</b>	<b>45 à 72 logements</b>

**Seulement 20% (1,32 ha) des terrains identifiés en tant que capacités de densification présentent un potentiel de mutabilité fort.** 13% des terrains identifiés ne muteront probablement pas : la majorité des espaces libres au sein des espaces bâtis présentent quant à eux une probabilité moyenne ou faible d'être construits d'ici les 10 prochaines années. Il est estimé que la moitié des logements potentiels avec un potentiel de mutabilité moyen pourront être construits





## 5. LA LOI MONTAGNE

La loi « Montagne » pose le principe, codifié à l'article L.122-5 du code de l'urbanisme, d'une urbanisation en continuité des zones urbanisées : « ***l'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitation, existants (...)*** ».

En application de cette loi, il est ainsi nécessaire de pouvoir déterminer en premier lieu quels ensembles bâtis peuvent être considérés comme « urbanisation » sur le territoire d'Ixassou,.

Une fois cette première étape réalisée, chaque ensemble bâti pouvant être qualifié d'« urbanisation » au sens de la loi Montagne devra alors pouvoir être défini selon la typologie « bourgs/villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitation existants » listée à l'article L122-5 du code de l'urbanisme.

Pour cela, la méthode suivante a été mise en place et appliquée au territoire communal d'Ixassou :

1. Définition des « ensembles bâtis » par analyse géomatique
2. Analyse multicritères pour chacun de ces ensembles bâtis
3. Superposition des enjeux agricoles et environnementaux
4. Synthèse : détermination des bourgs/villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles et d'habitation existantes

**L'application de cette méthodologie amène à la détermination de la typologie de l'urbanisation suivante sur Ixassou :**

**1. Les bourgs ou villages :**

- Le **bourg « Laplace »** :
- Le **village « l'Eglise-est »** :

**2. Les hameaux :**

- **Panecau,**
- **Ursumu,**
- **Basseboure-Larrondoa,**
- **Eiheraberia**
- **L'église ouest**
- **Elizakopartia**

**3. Le groupe de constructions traditionnelles ou d'habitation existants :**

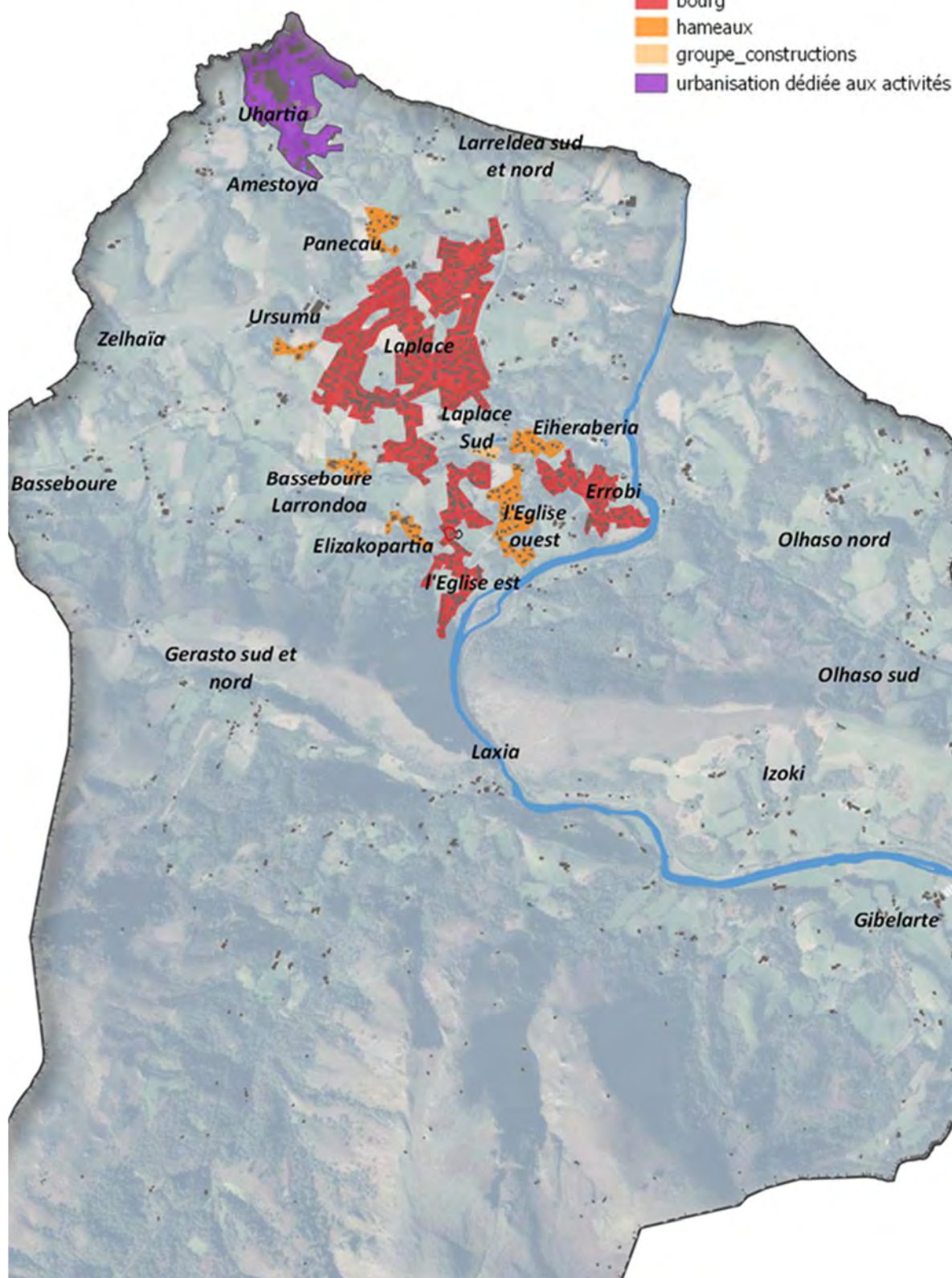
- **Laplace sud**



## L'APPLICATION DE LA LOI MONTAGNE SUR ITXASSOU

Typologie des ensembles bâtis :

- bourg
- hameaux
- groupe\_constructions
- urbanisation dédiée aux activités



## 6. ANALYSE DES CAPACITES D'ACCUEIL DU TERRITOIRE

Ressources à enjeux	Enjeux	Les ressources en place sur le territoire	Les pressions identifiées	Opportunités/actions engagées pour réduire les pressions identifiées
<b>Environnementales</b>				
<b>Eau</b>	Capacité à garantir un bon accès à l'eau potable toute l'année	<p>Itxassou recense la source du Laxia, l'une des principales sources d'approvisionnement en eau potable de la CAPB. Les volumes prélevés sont de 96 243 m3 par an en moyenne depuis 2015.</p> <p>La Commune d'Itxassou compte, en 2018, 998 abonnés AEP pour une consommation annuelle de 103 381 m3.</p> <p>L'eau distribuée sur la commune en 2018 a 3 origines :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Itxassou (Laxia) : 90 000 m3</li> <li>- Espelette (Antxarruntxa) : 55 000 m3</li> <li>- Macaye-Louhossa (Ursuia) : 5 000 m3</li> </ul> <p>Le bilan besoin/ressource est excédentaire.</p> <p>Bonne qualité de l'eau potable, conforme aux exigences de qualité</p>		
	Capacité à garantir une bonne qualité des eaux superficielles toute l'année	Pas de station de baignade autorisée sur le territoire communal, mais une utilisation des eaux de la Nive pour des activités touristiques telles que rafting, kayak, et baignade ponctuelle.		1 schéma directeur d'assainissement en cours de réalisation,

		<p>La commune d'Itxassou compte, en 2018, 711 abonnés en assainissement collectif et 382 installations d'assainissement non collectif.</p> <p>Le « taux de non-pollution » des dispositifs est évalué sur l'ensemble du parc de la commune à 87.54%.</p> <p>La station d'épuration d'Itxassou est dimensionnée pour 4 000 équivalents-habitants.</p> <p>Le derniers « Bilan 24 heures », réalisé par le service MATEMA 64, concluent sur un ouvrage bien entretenu et présentant un bon état de fonctionnement. Le rejet est de bonne qualité. Les rendements épuratoires sont supérieurs à 97 % sur l'ensemble des paramètres mesurés.</p> <p>La station fonctionne, en 2018, avec un taux de remplissage de 31 % en hydraulique, et 31 % en organique. Le flux de pollution traité par la station représente environ 1 260 Equivalents-Habitants.</p> <p>L'actualisation en cours du schéma directeur d'assainissement sur la commune d'Itxassou permettra notamment de localiser les intrusions d'eaux claires parasites et proposer en conséquence un plan de gestion et de réduction de l'introduction de ces eaux.</p>		
<b>Air</b>	Capacité à garantir un niveau	La commune d'Itxassou est concernée par les RD n°918 et 932 qui font l'objet d'un classement sonore pris par arrêté préfectoral du 20 décembre 1999.	Le bourg d'Itxassou est soumis à des nuisances, malgré des travaux d'aménagement de la	Limitier les déplacements automobiles en centre-bourg : mise en sens unique de la rue

	sonore raisonnable		traversée urbaine du bourg ancien	Karrika Nagusia au niveau du centre-bourg historique
	Capacité à garantir une bonne qualité de l'air/réduction des émissions de GES	Un PCAET en vigueur sur le territoire de la CAPB.  Une bonne à très bonne qualité de l'air sur le Pays Basque	Présence de RD à forte circulation, pouvant générer sur le territoire d'Itxassou une altération de la qualité de l'air pour les émissions de PM10 et PM2.5	Limiter les déplacements automobiles en milieu urbanisé et pour liaisons inter-quartiers en développant les mobilités douces (piétons, cycles)
<b>Sol / consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers</b>	Capacité à maîtriser l'extension urbaine	Les dispositions de la loi « Montagne » favorisent une limitation de la consommation d'espace  Des capacités de densification brutes égales à 6,58 ha (dents creuses ou divisions parcellaires), pour un potentiel de logements estimé entre 45 et 72.  Une densité moyenne de population faible (55,5 hab/km²) malgré le fait qu'Itxassou soit en situation rétro-littorale, attractive, dû notamment à la présence sur le territoire de la zone de montagne du massif du Mondarrain.	Cependant, malgré la loi Montagne, entre 2012 et 2022, une consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de 16,5 ha, pour une création de 131 logements au total :  85.5% des logements créés avec consommation d'ENAF  une densité moyenne des logements créés sur les 10 dernières années de 8 logements/ha, mais une densité de 7,3 logements/ha sur les espaces NAF consommés.  Un mitage important des espaces ruraux du territoire, qui s'est mis en place depuis les années 1960	
	Capacité à préserver les espaces nécessaires aux usages agricoles	En 2019, des surfaces recensées au RPG représentent encore 38,6% de la surface communale (38,6%)  en 2016 : 86% des surfaces sont consacrées à l'élevage, essentiellement de l'élevage extensif.	Les derniers retours d'enquête concernant l'activité agricole et d'élevage sur Itxassou, révèlent encore l'activité agricole partielle ou totale d'une soixantaine d'exploitants	maintenir et même développer le maximum d'emplois directs ou indirects.



			sur un millier d'hectares de prairies et de cultures, sur des productions diverses et variées, des modes de production et de commercialisation filières industrielles ou plus coopératives et fermières, des stratégies d'équipement collectives ou plus individuelles, des valorisations du foncier plus ou moins sobres...	
<b>Habitats naturels</b>	Capacité à maintenir les espaces naturels spécifiques : Natura 2000, milieux humides,...	<p>Des espaces montagnards préservés de toute urbanisation</p> <p>Des milieux naturels de qualité et préservés : présence de sites classés, sites inscrits, zones Natura 2000</p> <p>Diversité de milieux : boisements, landes, pelouses d'altitude, prairies, milieux aquatiques, cultures.</p> <p>Inventaire d'habitats d'intérêt communautaire notamment liés aux zones humides, landes, boisements.</p> <p>Forte naturalité des espaces agro-pastoraux et forestiers.</p> <p>Présence d'habitats favorables à la présence d'espèces d'intérêt communautaire (oiseaux, mammifères, insectes, poissons, chiroptères).</p>	<p>Développement de l'urbanisation en zone de plaine générant l'artificialisation principalement de surfaces agricoles.</p> <p>Pression anthropique sur les berges des cours d'eau et absence de végétation ripicole sur certains tronçons.</p>	<p>Préserver les TVB en milieu rural et urbain</p> <p>Limiter la consommation d'espaces NAF pour la production de logements</p>
	Capacité à maintenir une trame verte et bleue cohérente	Localisation en transition entre le Labour et la basse Navarre, relevant plusieurs écopaysages.	Risque de fragmentation des corridors écologiques au nord du territoire entre les villages	Limiter l'étalement urbain et favoriser le maintien de coupures d'urbanisation entre espaces bâtis

		Intérêt du territoire pour les réservoirs de biodiversité de la trame verte (boisements, prairies, landes/pelouses) et la trame bleue (Nive, Laxia).  Bonne perméabilité des trames écologiques en zone de montagne.	d'Itxassou et Cambo et la zone artisanale Errobi.  A l'échelle intercommunale, développement de l'urbanisation dans la trame agricole du Labourd, réduisant la perméabilité des trames écologiques.	Limiter la consommation d'ENAF
<b>Sociétales</b>				
<b>Paysage</b>	Capacité à maintenir les spécificités et la qualité paysagères	Deux ambiances paysagères contrastées.  Les vallons agricoles habités marqués par le passage de la vallée de la Nive ; les montagnes pastorales structurées par le ravin du Laxia.	Etalement urbain dans la plaine déstructurant petit à petit le paysage agricole, et sources de conflits d'usage.  Fermeture du milieu et enrichissement de certaines zones de landes et d'estives.	Assurer le développement du territoire en harmonie avec cette identité paysagère, urbaine et architecturale locale, tout en prenant en compte les besoins d'évolutions modernes du bâti notamment pour satisfaire aux exigences de performances énergétiques des constructions et aux besoins de production d'énergies renouvelables (SRADDET, PCAET).
<b>Patrimoine</b>	Capacité à préserver le patrimoine bâti	Inventaire de nombreux périmètres de protection du patrimoine bâti et architectural : Sites inscrits, monuments historiques, zones archéologiques sensibles.		
<b>Démographie</b>	Capacité à assurer le maintien et le renouvellement des populations permanentes	Une croissance démographique soutenue depuis 1982, avec un ralentissement depuis les années 2000  16 nouveaux habitants par an entre 2008 et 2018 : une population assez jeune (un tiers des habitants sont âgés de moins de 30 ans), une répartition plutôt homogène entre jeunes/séniors et personnes	Un besoin de 30 logements nouveaux uniquement pour stabiliser la population  Une augmentation importante des personnes vivant seules	

		en âge de travailler et une part importante de « couples avec enfants »		
	Capacité à maintenir un équilibre démographique entre populations permanente et temporaire		Un taux de résidences secondaires important, pénalisant le développement de résidences principales	
<b>Modes d'habiter typologie urbaine</b>	Capacité à assurer la mixité résidentielle et sociale	131 logements ont été créés sur la commune, dont 112 logements créés ex nihilo  Une prédominance de pavillons individuels de grande taille, mais une tendance au développement de logements collectifs de plus petite taille, permettant de répondre à la demande de jeunes, jeunes familles ou personne âgées	Seulement 2.1% des résidences principales sont des logements locatifs sociaux,  Un parcours résidentiel difficile sur le territoire communal, de par le prix du foncier non bâti et encore un manque de logements de petite taille, entraînant un coût important du foncier bâti	Développer les logements locatifs sociaux sur le territoire  Permettre aux jeunes itxassouar de pouvoir s'installer durablement sur le territoire
<b>Vie collective / équipements collectifs</b>	Capacité à adapter les équipements collectifs aux besoins des populations permanente et saisonnière	Des équipements publics adaptés à la population permanente	Des cheminements doux encore peu nombreux, mais en développement  Un trinquet vacant racheté par la mairie, en cours de réflexion pour aménagement d'un nouvel équipement public	
<b>Economiques</b>				
<b>Modes de travail</b>	Capacité à limiter les déplacements domicile/travail		Des déplacements domicile-travail très importants vers le BAB, mais la présence de la zone d'activités Alzuyeta,	Développer les modes de transports multi usages

			<p>pourvoyeuse d'emplois localement</p> <p>Un réseau ferré, et une gare sur le territoire, mais les trains ne s'arrêtent plus</p>	<p>Remettre la gare en service, pour assurer des liaisons vers le BAB</p> <p>Développer les parkings relais</p>
<b>Tissu économique local</b>	<p>Capacité à maintenir la diversité du tissu économique local / Capacité à répondre de manière adaptée aux besoins des entreprises</p>	<p>1 zone d'activités industrielle, artisanales et commerciale présente sur le territoire, gérée par la CAPB</p> <p>Un tissu économique en perte de vitesse, des commerces et services peu présents dans le bourg</p> <p>Une activité agricole encore dynamique, tournée vers l'élevage (60 exploitations agricoles sur le territoire), une moyenne d'assez jeune et des projets de développement ou de diversification</p> <p>Une offre en activités touristiques présente, mais peu développée</p>	<p>Des besoins de foncier pour répondre à la demande d'entreprises et d'artisans du territoire recherchant à se développer et pour accueillir de nouvelles activités</p>	<p>Développer de nouvelles activités sur le territoire afin de répondre à la demande et éviter les augmentations de flux de déplacements domicile/travail vers le BAB</p>
<b>Tourisme</b>	<p>Capacité à proposer une offre en activité et hébergement touristique correctement dimensionnée</p>	<p>une offre d'hébergement touristique variée : hôtels, terrain de camping, résidences secondaires et une offre de logements meublés</p>	<p>Des problématiques de déplacements et stationnements compliquées en saison estivale, notamment au Pas de Roland</p>	
	<p>Capacité à proposer des produits touristiques diversifiés</p>	<p>Des activités sports et loisirs « verts » présentes sur le territoire (randonnées, rafting...)</p>		

## 7. JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

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'Ixassou,
- 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 Ixassouars,
- 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 Ixassou,
- Favoriser le développement des communications numériques,
- Organiser et optimiser les déplacements, développer la multimodalité

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

Ixassou 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 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 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.

Une consommation 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, depuis 2012. 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 :**

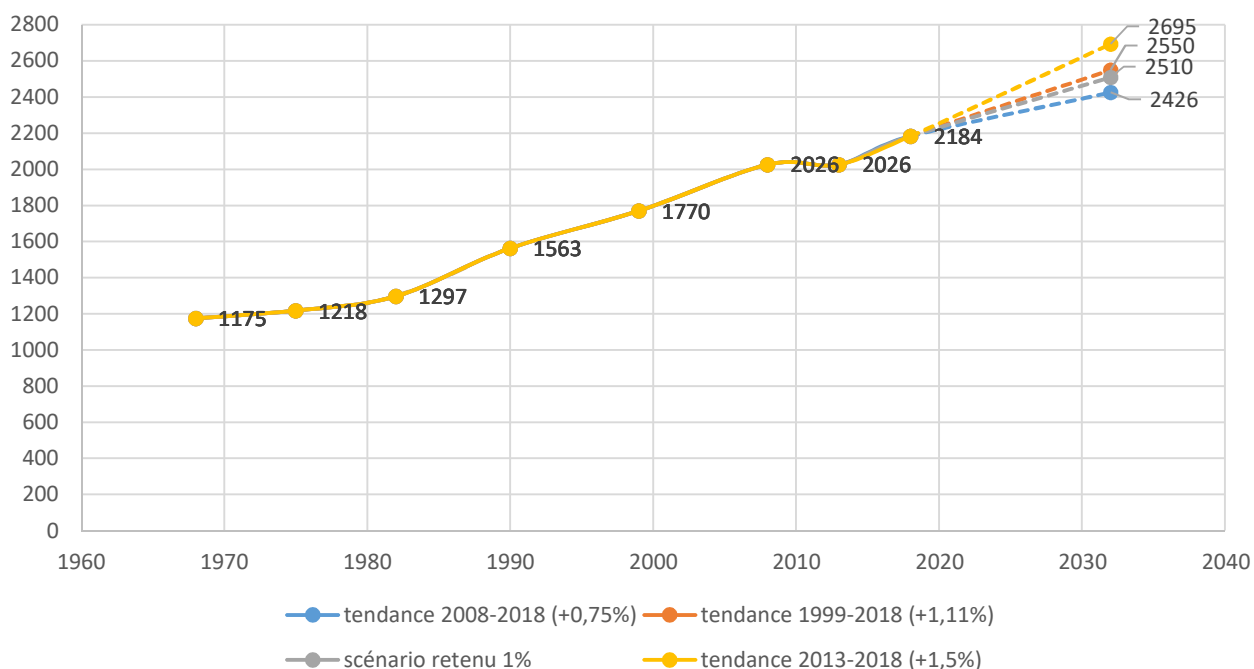
- **permettre au territoire d'Itxassou de se développer de manière raisonnée, afin de lui conserver une dynamique démographique essentielle au maintien de son cadre de vie, mais en respectant ses espaces agricoles et naturels,**
- **et retrouver une vraie centralité au village, marquant son identité 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 1510 habitants.**

Ce scénario retenu pour les 10 prochaines années est inférieur aux scénarios « fil de l'eau » élaborés 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, 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 22 logements vacants : le diagnostic a permis d'évaluer que 22 logements vacants actuellement recensés (à janvier 2022) pouvaient être relativement facilement remis sur le marché ;
- 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 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	1226
Nombre de résidences secondaires	179	227
Nombre de logements vacants	84	62
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>+26</b>
Variation résidences secondaires	48
Variation logements vacants	-22
<b>Point Mort (= R+D+RSLV) 2018-2030</b>	<b>29</b>

Pour une stabilité démographique sur le territoire communal d'Itxassou, 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'Itxassou 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>29</b>
<b>TOTAL besoins en logements 2018-2032</b>	<b>192</b>
<b>Logements déjà construits entre 2018 et début 2022</b>	<b>20</b>
<b>Total logements restant à produire 2022-2032</b>	<b>172</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 172 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.

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 :

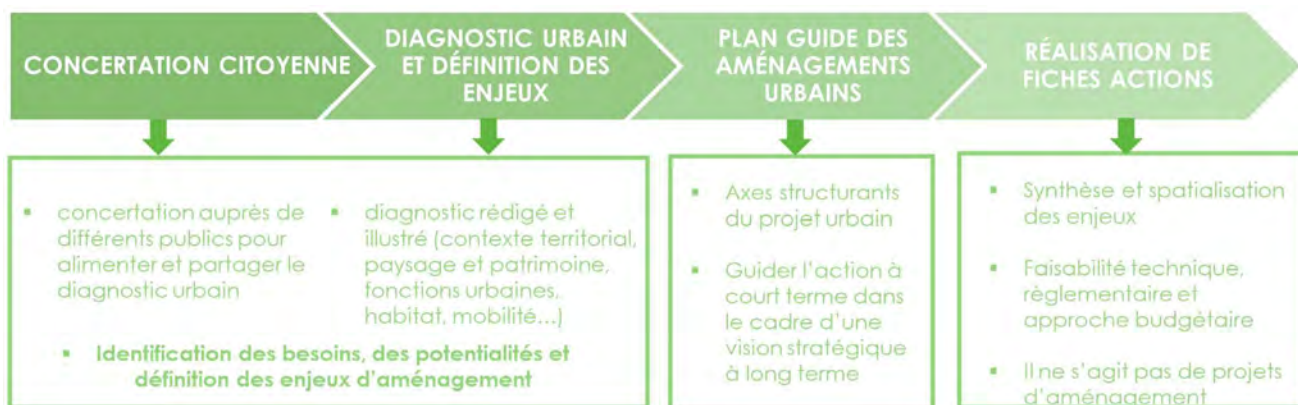
- **Enrichir la réflexion et partager avec les habitants les axes du PADD**
- **Proposer une programmation d'aménagements en complément de la traduction réglementaire du PLU**



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, Gaineke 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 Gaineke Plaza, en utilisant la rue Karrika Nagusia comme réelle colonne vertébrale et liaison entre la RD 918 et Gaineke Plaza.

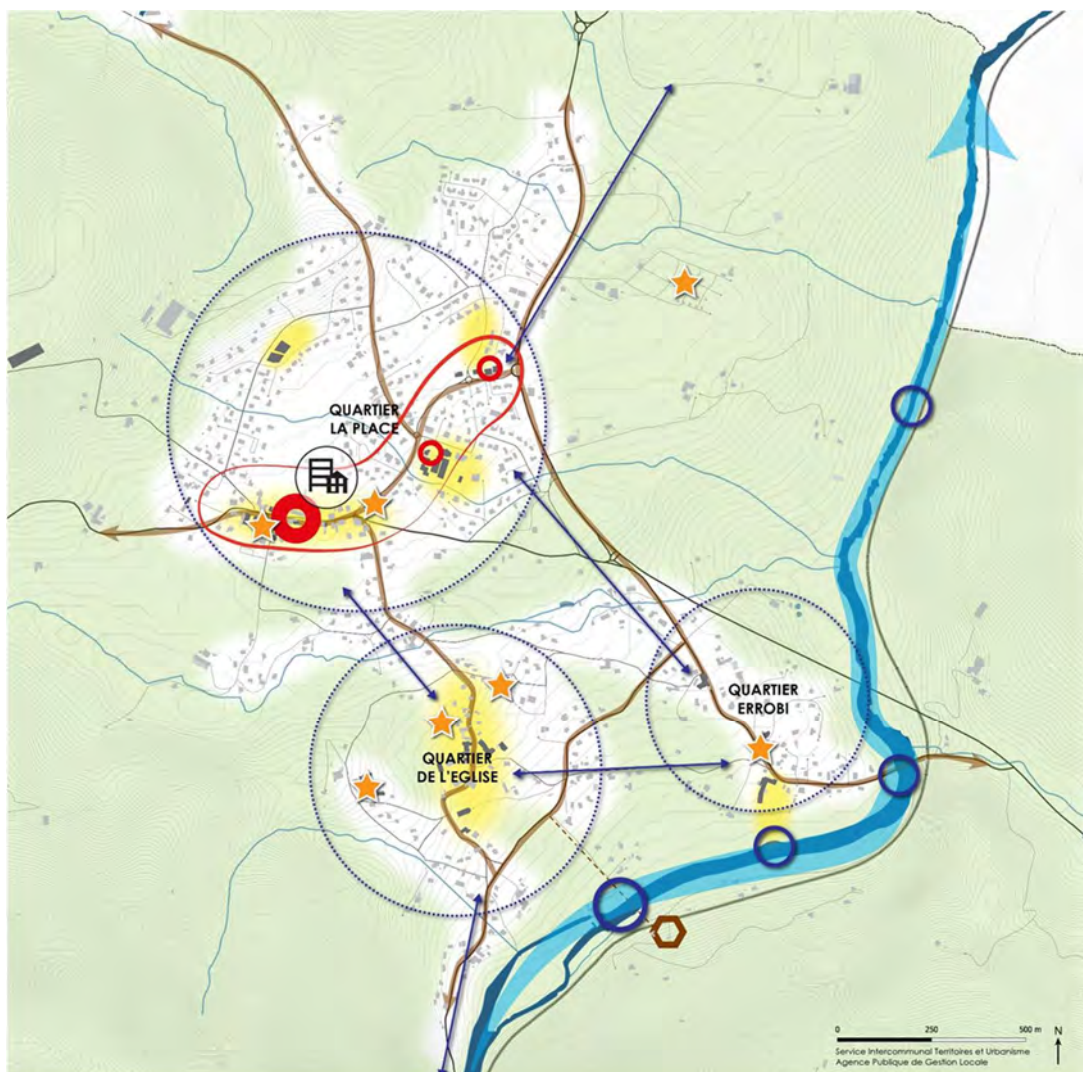
L'ancien fronton, situé entre Gaineke Plaza et la mairie a été identifié comme articulation urbaine à renforcer.

**Il a également été mis en évidence la nécessité de créer des logements au plus près de cette articulation et de Gaineke Plaza, tout en apaisant la 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.











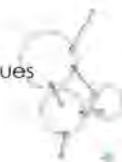
### RENFORCER LA CENTRALITE HISTORIQUE DE GAINEKO PLAZA

- ✓ 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 la 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



### APAISEZ LES DÉPLACEMENTS

- ✓ 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 une 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

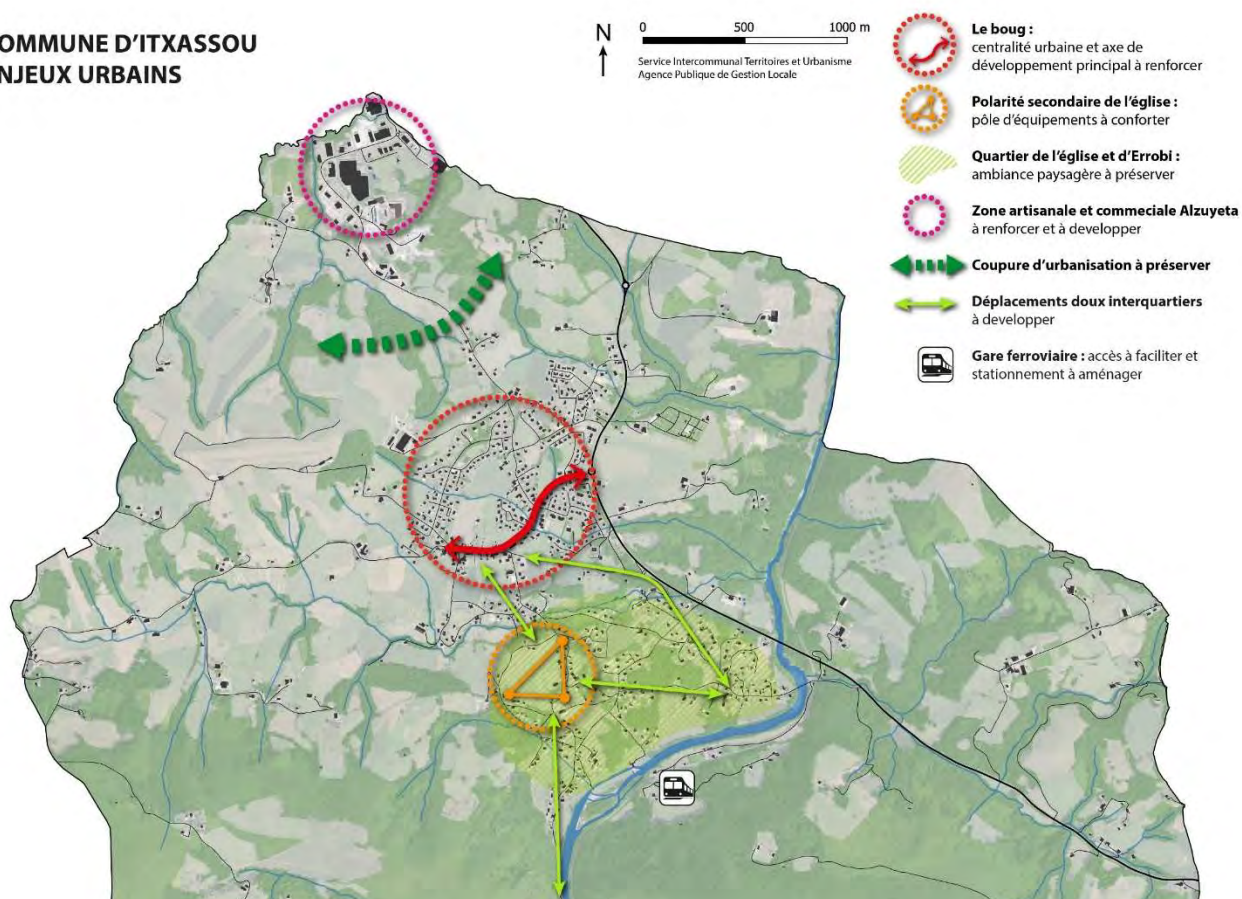
### RENFORCER L'IDENTITÉ LOCALE ET L'ATTRACTIVITÉ

- ✓ 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

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**, pour la création de logements et d'équipements publics.

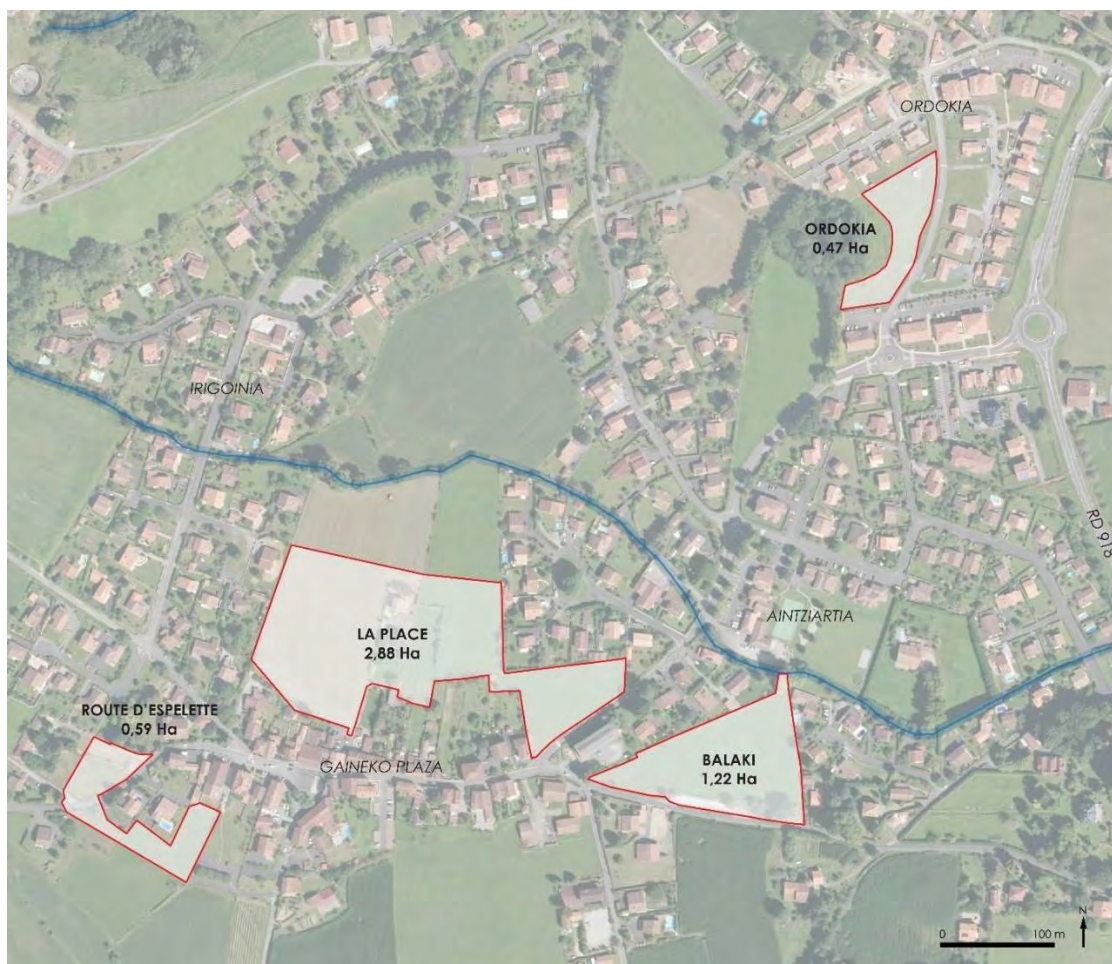
La création de secteurs d'habitat et d'équipements publics à proximité directe du centre bourg, de ses commerces et de ses équipements participera en effet à **redynamiser le centre historique d'Itxassou. Il s'agit également de permettre une ouverture progressive de ce secteur à l'urbanisation, compatible 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 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, présentes le long de la Nive.

## COMMUNE D'ITXASSOU ENJEUX URBAINS



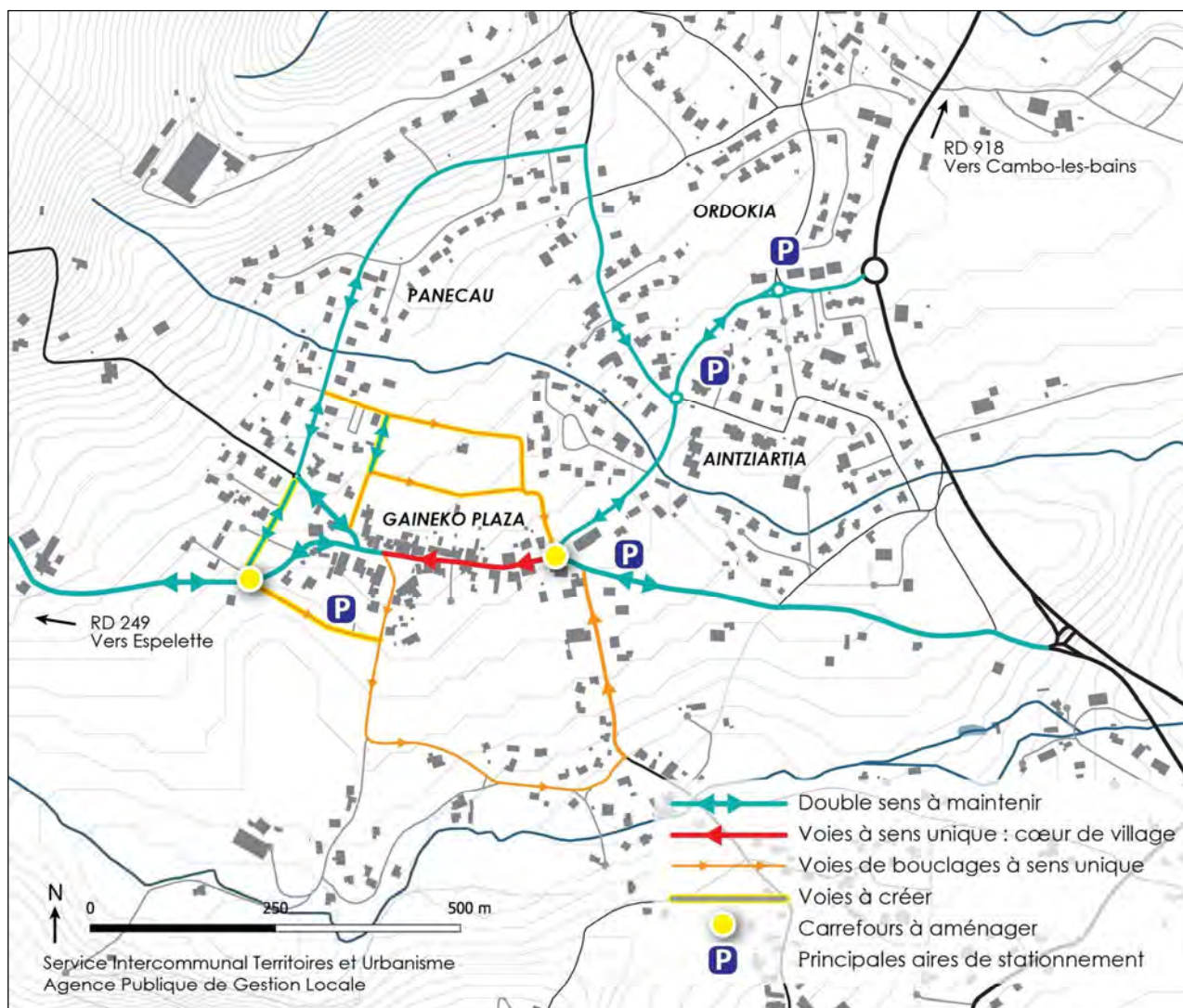
Plus précisément, les secteurs suivants ont ainsi été identifiés comme secteurs de développement et d'extension urbaine :





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 Laplace :





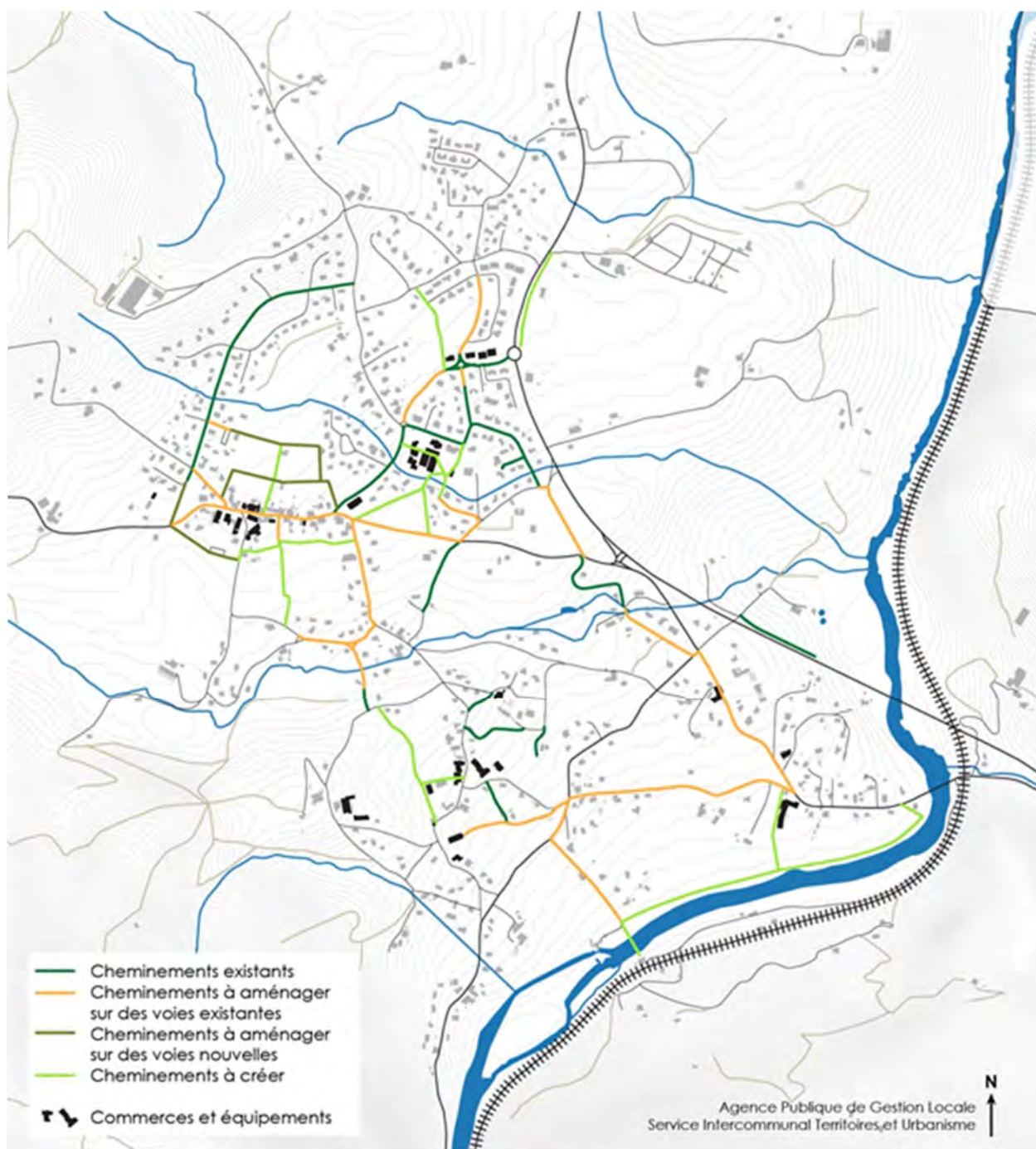
L'objectif principal du plan de circulation pour le village d'Ixassou est de requalifier la voie Gaineiko Plaza qui traverse le village. Cet axe relativement fréquenté relie Cambo-les-Bains au village d'Espelette. Il est actuellement circulaire à double sens, laissant peu de place aux aménagements piétons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

A terme, le nouveau schéma de circulation permettra de **passer la voie Gaineiko 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.** Celles qui disposent d'une largeur suffisante et d'aménagements piétons / cycles sont **maintenues à double sens** (Panecau, route de l'aérodrome). D'autres voies sont **passées à sens uniques** (bouclage sud de Gaineiko 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 :



### 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 d'espace totale).**

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.



Au final, le zonage du projet de PLU propose bien une consommation d'espaces NAF, classés en zone constructible de **8,3 ha, dont seulement 5 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 19 à 22 et 18 à 20 logements/ha** pour les surfaces qui seront support de développement d'habitat. Pour rappel, la densité brute moyenne des logements totaux créés entre 2012 et 2012 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.

**Enfin, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour les deux zones 1AU délimitées permet d'étaler dans le temps les futures opérations d'habitat et par là même d'assurer une gestion économe et graduelle des espaces à urbaniser.**

Ainsi, la zone 1AU délimitée en épaisseur de Gaineko Plaza, et prévoyant un potentiel de 55 à 63 logements est découpée en deux phases. La première, jouxtant l'urbanisation actuelle de Gaineko Plaza pourra être urbanisée dès approbation du PLU, mais la seconde, située en deuxième front, ne pourra s'ouvrir que 5 ans après l'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). Ceci permet de gérer l'extension de l'urbanisation, et de ne pouvoir ouvrir la deuxième phase si la première n'a pas fait l'objet d'opération d'aménagement.

La seconde zone 1AU, secteur Ordokia, ne prévoit la réalisation que de 5 à 6 logements, il n'est donc pas opportun de différer son ouverture à l'urbanisation.

Cet échéancier permet la création potentielle, au niveau des 2 zones 1AU, entre 40 et 50 logements à court terme, puis 16 à 18 logements à moyen ou long terme, sous condition que la première phase ait été réalisée.

#### **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 :

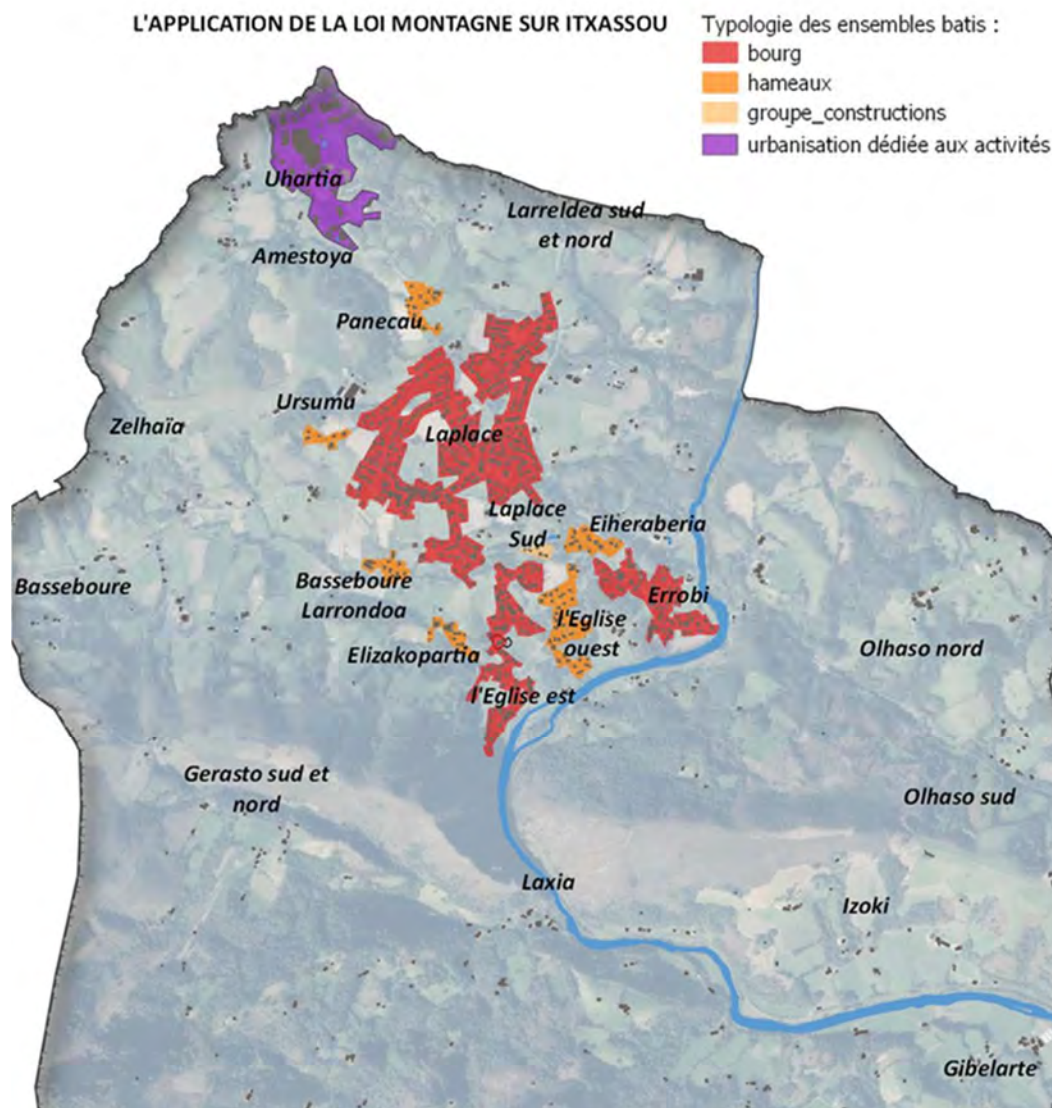
- à recréer une centralité au niveau du quartier Laplace, et de Gaineko Plaza plus spécifiquement en y privilégiant le développement urbain,
- et à maintenir les fonctions urbaines des quartiers Errobi et de l'Eglise dans leur enveloppes actuelles,

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, Basseboure-Larrondoa, Eiharaberia, L'église ouest, Elizakopartia
- en tant que groupe de constructions traditionnelles ou d'habitation existants : le secteur Laplace sud.



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 construire 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 l'objet d'une telle demande, notamment suite à la réalisation de l'enquête agricole auprès des exploitants, seuls 11 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 emplacements réservés 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'Itxassou, 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 »** : 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 »** : Chaque opération d'aménagement d'ensemble devra comporter 100% de logements en accession sociale via un dispositif de bail réel solidaire.

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'Itxassou ;
- 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 OBJECTIF 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 plus 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 PLUI 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 économique dynamique et probante sur son territoire 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 COMMERCE 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 1AU, 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 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, est interdit sur le linéaire de diversité commerciale défini sur la rue Karrika Nagusia.

### **1.9.3. LE TOURISME :**

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

Un zonage UI délimite le camping existant, les 11 bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination permettent la création de gîtes ruraux.

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

---

La Commune 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'Itxassou, 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,...)

## 8. LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI LUI LEUR SONT APPLICABLES

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 Laplace, les quartiers de l'église, Errobi
- Les hameaux Panecau, Ursumu, Basseboure-Larrondoa, Eiheraberia, L'église ouest, Elizakopartia
- le secteur Laplace sud 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 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 33 ha.

**Dans les zones UA, UB et UC, les terrains susceptibles de recevoir de nouvelles constructions sont évalués à environ 7 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.

Sont classées en **zones à urbaniser (1AU)** 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 accueillir une population nouvelle et permettre le développement communal.

3,55 hectares sont classés en zones 1AU ; les surfaces constructibles offertes par ces zones 1AU représentent environ 3,3 hectares pour les zones 1 AU.

Les principales règles afférentes aux zones urbaines à vocation d'habitat sont les suivantes :

Zone UA	Zone UB	ZONE UC	Zone 1AU
<b>Par rapport à la voie :</b> implantation à l'alignement de la voirie  <b>Par rapport aux limites séparatives :</b> sur au moins une limite séparative latérale Pour retrait : au moins 3 m  Limite arrière : en limite ou retrait d'au moins 3 m  Emprise au sol non réglementée  Hauteur des bâtiments : entre 5 et 9 m à l'égout  Clôtures : mur 1,2 m avec halle possible de 1,5m max Ou halle vive mélangée max 1,5m  Pleine terre de 35%	<b>Par rapport à la voie :</b> - En limite de voie et/ou d'emprise publique, - Ou en retrait maximal de 8 m par rapport à la voie ou à l'emprise publique, - Ou en retrait maximal de 8 m par rapport à la limite séparative arrière,  <b>Par rapport aux limites séparatives :</b> - En limite séparative ou arrière - Ou en retrait de 3 m - Et avec un retrait max de 8 m / limite séparative arrière	<b>Par rapport à la voie :</b> - En limite ou en retrait mini 3 m  <b>Par rapport aux limites séparatives :</b> - En limite séparative ou arrière - Ou en retrait de 3 m	<b>Par rapport à la voie :</b> - En limite de voie et/ou d'emprise publique, - Ou en retrait maximal de 8 m par rapport à la voie ou à l'emprise publique, - Ou en retrait maximal de 8 m par rapport à la limite séparative arrière,  <b>Par rapport aux limites séparatives :</b> - En limite séparative ou arrière - Ou en retrait de 3 m
	Idem UA	Idem UA	Idem UB
	Hauteur des bâtiments : Idem UA	Hauteur des bâtiments : entre 5 et 7 m à l'égout	Hauteur des bâtiments : Idem UA
	Idem UA	Idem UA	Idem UA
	Idem UA	Idem UA	Idem UA

Sont classées en **zones agricoles (A)** 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 nécessaire 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

- Le changement de destination pour certains bâtiments identifiés sur le document graphique  
Il est distingué un secteur Am (d'une superficie de 1378,5 ha) regroupant les secteurs d'estives, sur le massif du Mondarain, 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).

Les zones A représentent ainsi environ 2267 hectares, soit 54,8 % du territoire communal.

Enfin, sont classées en **zones naturelles et** forestières (N) 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 6,7 ha, délimite l'emprise du camping, de caravanage, et des habitations légères de loisirs, existant, à l'ouest de la RD 918et dont la délimitation exclue la zone inondable identifiée dans le PPRI ;
- Le **secteur Nm**, d'une superficie de 991 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 grand passage déjà existante ; sa superficie est portée à 3,1 hectares.

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 bâtiments d'élevage, 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), à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme et qu'elles soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées, par dérogation</p> <p>Extension limitée du bâti non agricole</p> <p>Les extensions de bâtiments et installations à destination d'artisanat, pour une emprise au sol totale de 30% (bâtiment + extensions) ;</p>	<p>Bâtiments d'exploitation agricole nouveaux et extension des existants, incompatibles avec le voisinage des zones habitées,</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), à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme et qu'elles soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées, (par dérogation)</p> <p>Extension limitée du bâti non agricole : idem N</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 agro-pastorale, dont les constructions légères destinées à l'abri des animaux, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol par abri ;</p>

**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 50m² 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 50m² 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 m², 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 50m².

**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 faîtage.

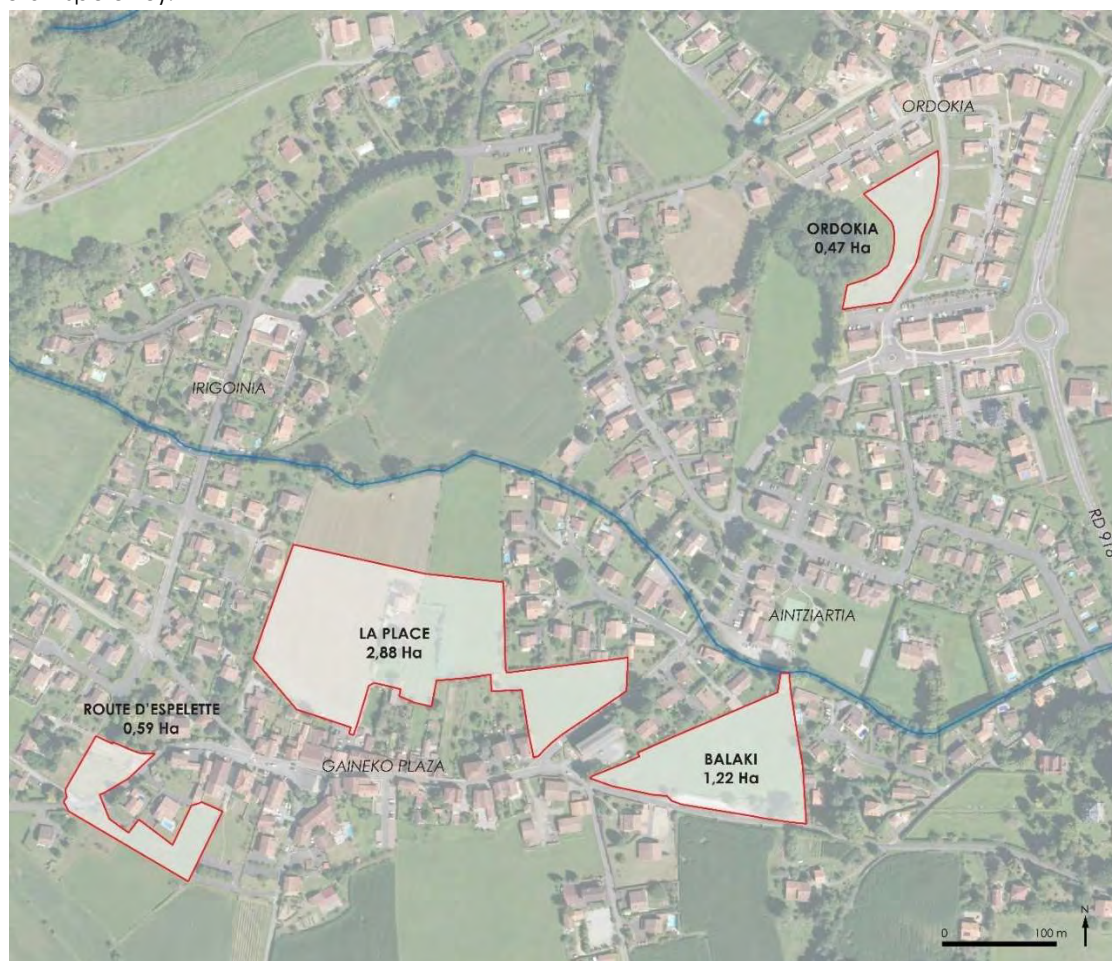
## 9. LES OUTILS D'AMENAGEMENT

### 1.1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La commune d'Ixassou s'est développée au fil du temps autour de plusieurs centralités historiques et de hameaux agricoles. La commune est aujourd'hui composée de plusieurs ensembles bâtis au sein desquels les quartiers anciens de La Place, de l'Eglise et d'Errobi présentent encore une identité forte. Le quartier de La Place présente un caractère très urbain et une position en surplomb par rapports aux quartiers de l'Eglise et d'Errobi dont l'ambiance est plus rurale, agricole et paysagère.

Les choix de développement urbain à Ixassou visent à renforcer la centralité du quartier La Place, en permettant l'urbanisation à proximité du centre bourg historique de Gaineko Plaza, en épaissement de l'urbanisation existante et en comblement d'espaces interstitiels. Les quartiers de l'Eglise et d'Errobi dont l'ambiance rurale est à préserver ne font pas l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les différents secteurs des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont situés dans le quartier La Place à Ixassou, à proximité du centre bourg historique de Gaineko Plaza. Ils sont classés dans le projet de zonage du PLU en zone 1AU (La Place), 1AUa (Ordokia), UE (Balaki – Route d'Espelette) et en zone UBa (Route d'Espelette).





Une mixité fonctionnelle sera recherchée dans les aménagements avec la création de secteurs d'habitat, de logements sociaux, mais également de services, d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'espaces publics.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION		SURFACE (en Ha)		VOCATION PRINCIPALE	PROJET DE ZONAGE	DENSITE BRUTE RECHERCHEE (en logt/Ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMATIF	ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION
LA PLACE	NORD Phase 2	2,88		Habitat	1AU	19 à 22	55 à 63	Moyen / long terme (5 ans après approb. du PLU et lorsque 80 % de la phase 1 ouverte)
	SUD Phase 1							Court terme (dès l'approbation du PLU)
ORDOKIA	NORD Phase 2	0,47	0,31	Habitat	1AUa	18 à 20	5 à 6	Court terme (dès l'approbation du PLU)
	SUD Phase 1		0,16	Equipements de Santé	1AUa	Sans objet	Sans objet	Court terme (dès l'approbation du PLU)
BALAKI		1,22		Equipements / Aménagements de voirie et paysagers	UE	Sans objet	Sans objet	Court terme (dès l'approbation du PLU)
ROUTE D'ESPELETTE	NORD Phase1	0,59	0,23	Habitat	UB	18 à 20	4 à 5	Court terme (dès l'approbation du PLU)
	SUD Phase 2		0,36	Equipements / Aménagements de voirie et paysager		Sans objet	Sans objet	Court terme (dès l'approbation du PLU)
TOTAL		5,16 Ha concernés dans par les OAP Dont 3,42 Ha destinés à de l'habitat					64 à 74	

## 1.2. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Conformément aux dispositions des articles L.151-41 et R.151-48 du code de l'urbanisme, 16 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 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),
- La création d'un rond-point au niveau de la RD 932 pour aménager l'accès à la zone d'activités Alzuyeta.

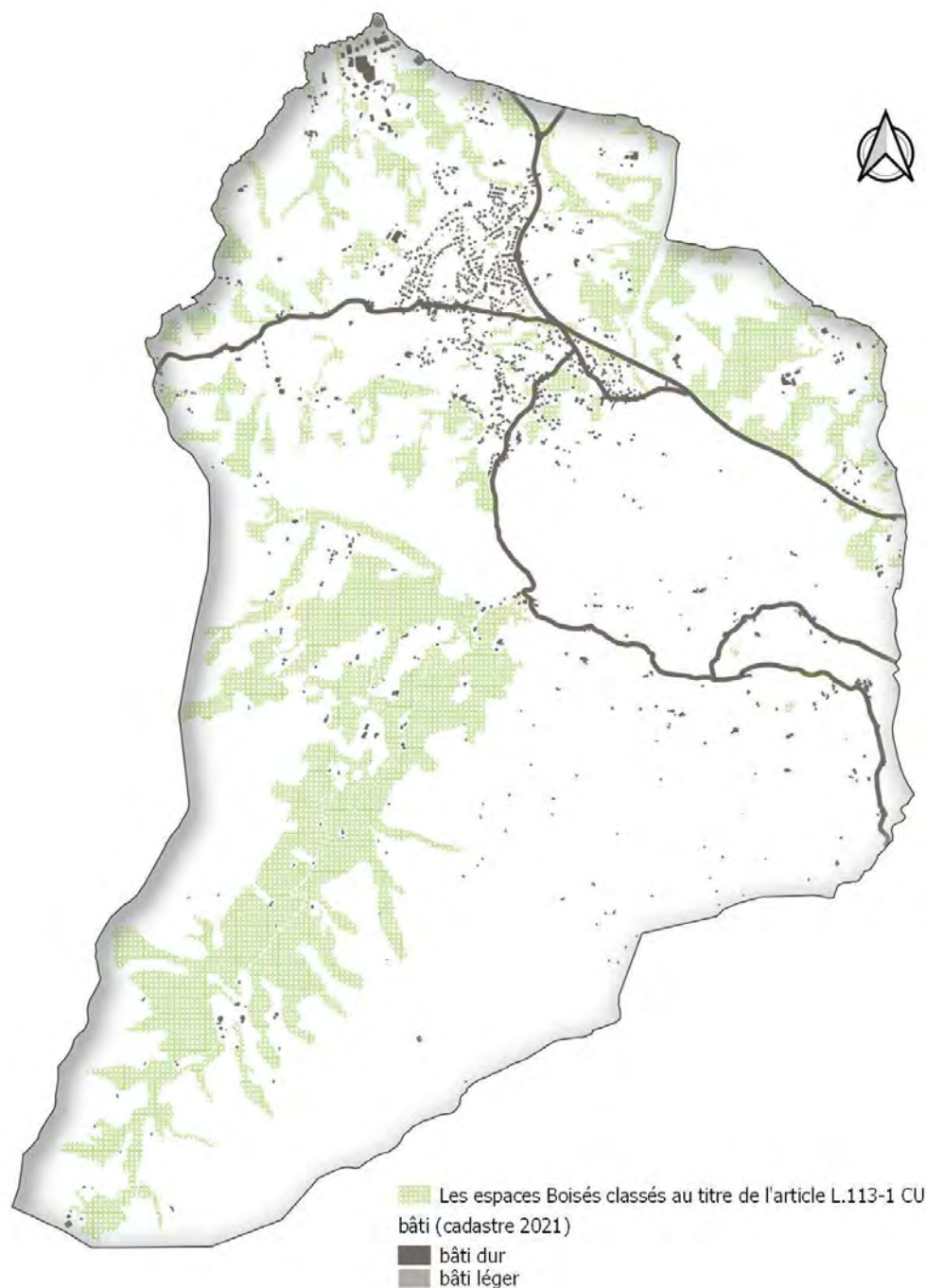
### **1.3. LES ESPACES BOISES CLASSES**

---

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

Les boisements situés en zone d'estives sont gérés par l'ONF et font l'objet de plans de gestion. Il ne s'avère donc pas primordial d'utiliser l'outil « espace boisé classé » au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Les boisements, à conserver ou à créer au titre de cet article ne peuvent en effet faire l'objet d'un changement d'affectation ou d'un mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements existants.

De même, le CEN Aquitaine travaille actuellement activement à l'identification et la protection du bois du Laxia, présentant des espaces 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.



#### 1.4. LES ELEMENTS DE PAYSAGE NATURELS

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.

[illegible]

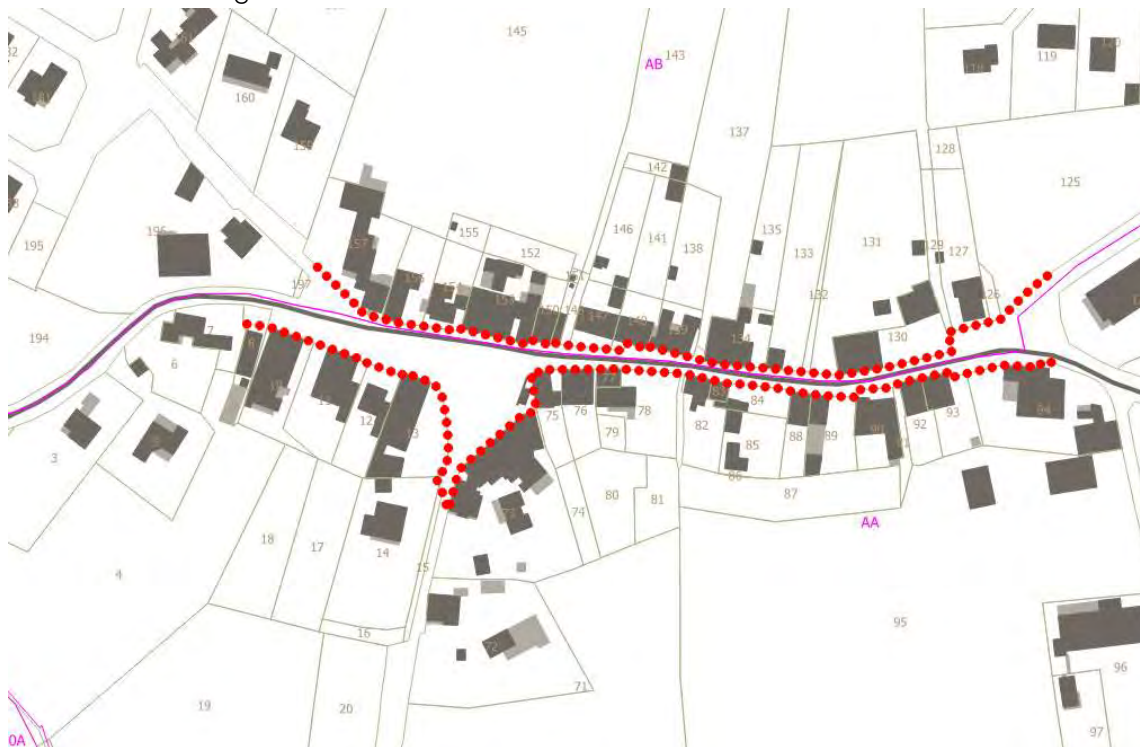
Une analyse multicritères a été réalisée pour chacun de ces bâtiments, au regard de :

- Leur impact sur l'activité agricole,

- Suite à cette analyse, la collectivité fait le choix d'identifier 11 bâtiments susceptibles de changer de

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

En zone UA, au centre-bourg 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, 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.



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

## **1.7. 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.

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

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

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

Le projet de PLU propose la répartition de zones suivante :

ZONES	SUPERFICIE TOTALE (ha)	SUPERFICIE DISPONIBLE (ha)
A	788,94	
Am	1378,47	
<b>TOTAL A</b>	<b>2167,41</b>	
N	648,55	
Nc	2,26	
Ne	5,25	
Nl	6,66	
Nm	991,00	
Nv	0,92	
<b>TOTAL N</b>	<b>1654,64</b>	
1AU	2,88	2,77
1AUa	0,47	0,47
<b>total AU</b>	<b>3,35</b>	<b>3,24</b>
UA	3,77	0,08
UB	57,42	3,39
UBa	0,21	0,26
<b>TOTAL UB</b>	<b>57,62</b>	<b>3,65</b>
UC	26,94	1,69
UCa	6,22	0,11
<b>TOTAL UC</b>	<b>33,16</b>	<b>1,80</b>
UE	6,43	1,69
UY	30,09	1,86
UYa	1,02	0
<b>TOTAL UY</b>	<b>31,11</b>	<b>1,86</b>
<b>TOTAL zones</b>	<b>3957,50</b>	<b>12,32</b>

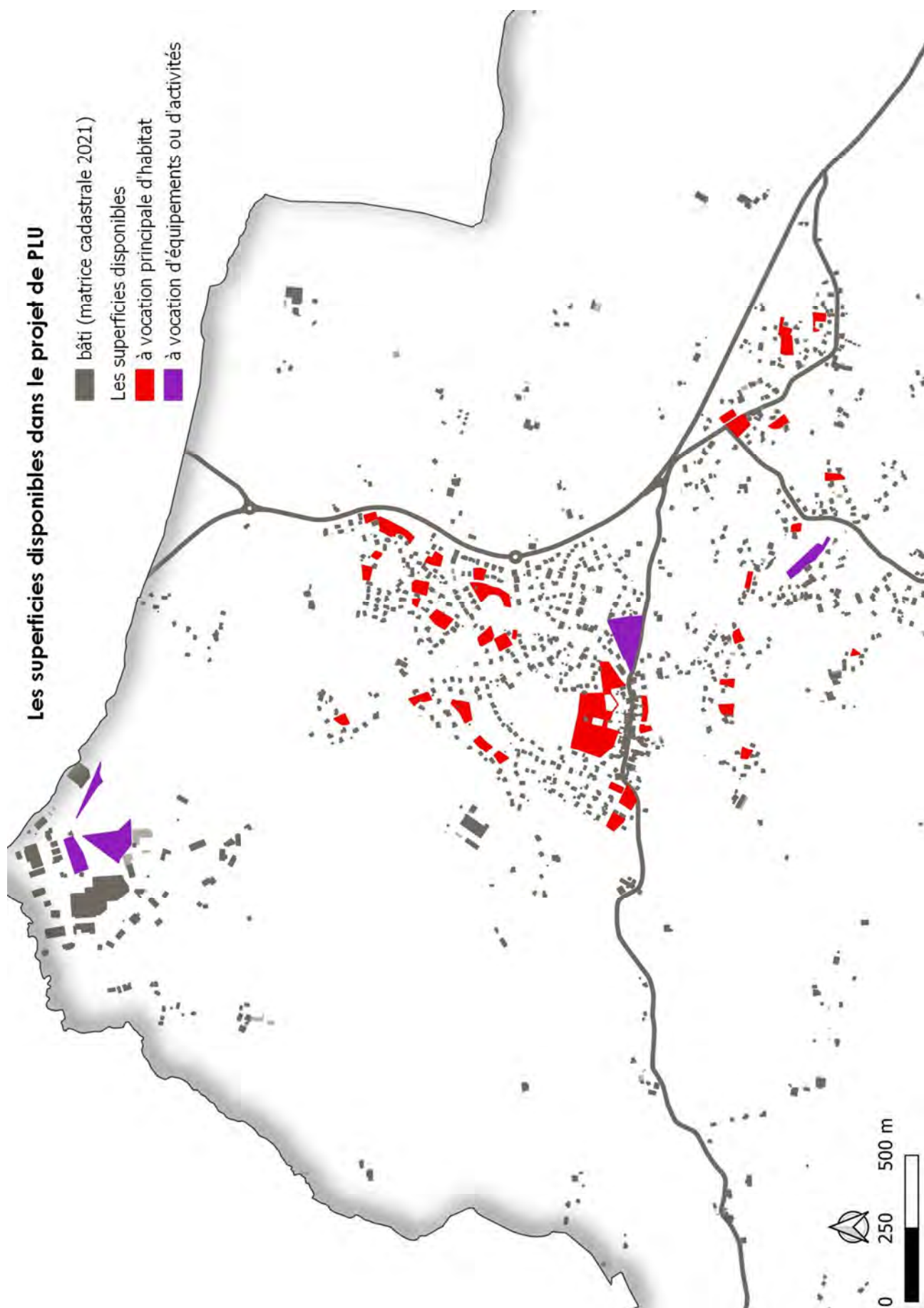
Les surfaces disponibles sont réparties selon le zonage suivant, par quartier ou zone urbanisée :



QUARTIER	Zone	SUPERFICIE DISPONIBLE (ha)
<b>Laplace</b>	1AU	3,24
	UA	0,08
	UB	2,83
	UBa	0,26
	UC	0,16
	UE	1,21
<b>Alzuyeta</b>	UY	1,86
<b>Eglise</b>	UC	0,08
	UE	0,48
<b>Errobi</b>	UC	1,10
<b>Basseboure</b>	UC	0,11
<b>Elizakopartia</b>	UC	0,04
<b>Irigoinia</b>	UB	0,56
<b>ouhaldea</b>	UC	0,20
<b>Panecau</b>	UCa	0,11
<b>TOTAL</b>		<b>12,32</b>

La répartition par vocation des zones est la suivante :

	TOTAL SUPERFICIE DISPONIBLE (ha)
TOTAL	<b>12,32</b>
<b>dont habitat</b>	<b>8,77</b>
<b>dont activités/équipements</b>	<b>3,55</b>



Les surfaces disponibles dans le PLU, réalisation APGL

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

### 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 7,65 ha, dont seulement 4,62 ha sont dédiées à l'habitat.

	TOTAL SUPERFICIE DISPONIBLE EN DENSIFICATION	TOTAL SUPERFICIE DISPONIBLE EN EXTENSION	TOTAL SUPERFICIE DISPONIBLE
<b>TOTAL</b>	<b>4,67</b>	<b>7,65</b>	<b>12,32</b>
dont habitat (UA, UB, UC, 1AU)	4,15	4,62	8,77
dont activités/équipements (UE, UY)	0,52	3,03	3,55

Le zonage proposé par le PLU prévoit au final une superficie de terrains urbanisables pour l'habitat totale de **12,32 ha**.

Sur ces hectares disponibles, **7,65 ha** sont actuellement des espaces agricoles, naturels et forestiers, soit **62% des zones constructibles totales**, répartis de la manière suivante :

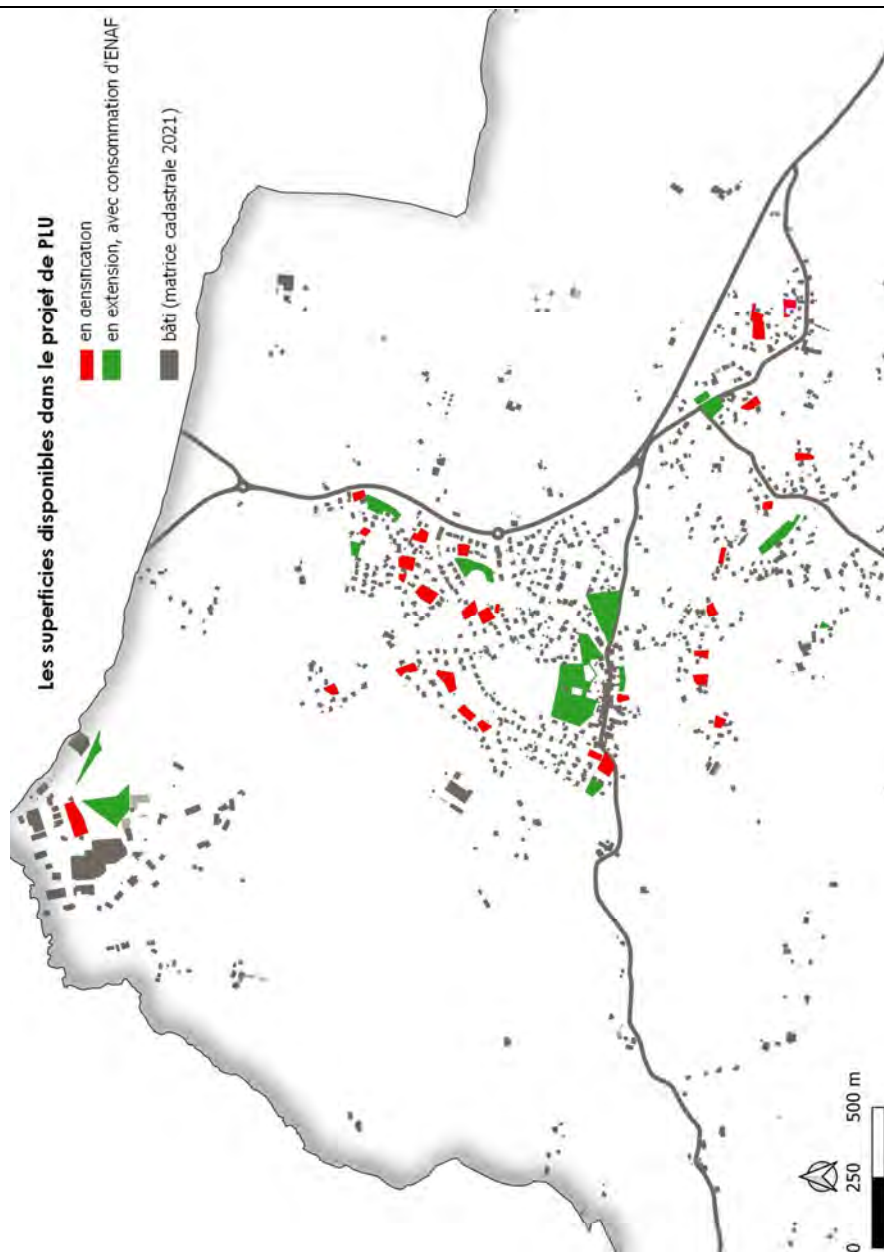
- **4,62 ha** en zone UA, UB, UC ou 1AU et dédiés à la production de logements (soit **37,5% des zones constructibles** et **60% des espaces naturels agricoles et forestiers** proposés en constructible dans le PLU),
- 1,69 ha classés en zone UE pour la réalisation d'équipements publics (zones UE derrière 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 10,15 hectares par rapport à la consommation d'espaces NAF constatée entre 2012 et fin 2021. Il permet donc de réduire de 55,9 % la consommation d'espaces NAF.**  
Ceci répond bien au PADD, qui vise une modération de la consommation d'espace d'au moins 50%.



## 12. LES EVOLUTIONS DE ZONAGE

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

- une **réduction de 39,04 hectares de surfaces constructibles dont 8,97 étaient classées en zone 2AU**,
- l'ajout de 7 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 trinet quartier Laplace et derrière l'école quartier l'Eglise, qui étaient classées en A ou N et qui représentent des surfaces en extension de la zone urbanisée)

- soit **une réduction totale de 32,03 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**

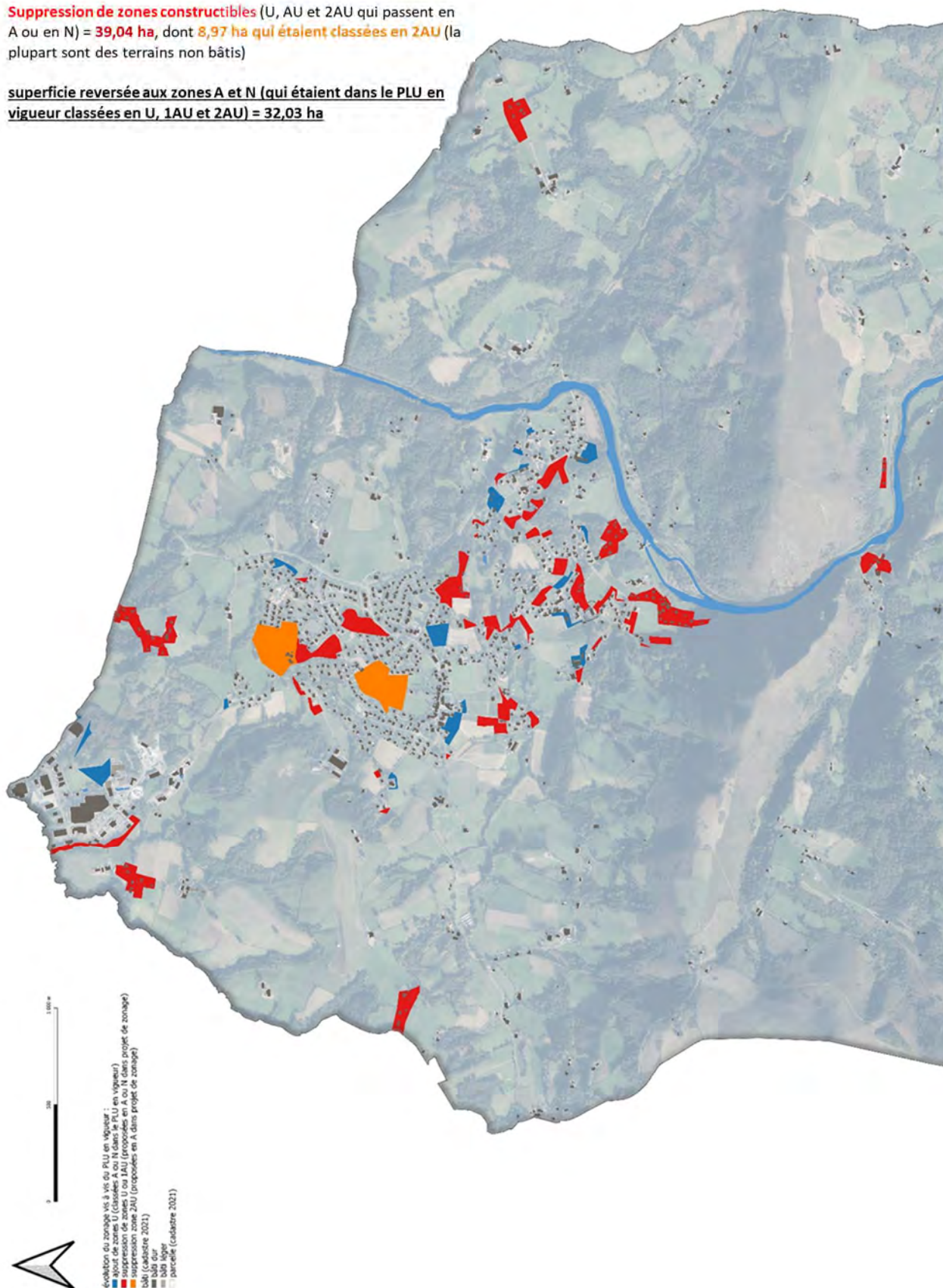
Cette réduction s'explique en grande partie par le reclassement de secteurs auparavant classés en zone constructible au sein de l'espace rural qui sont désormais délimités en zone N ou A, selon la méthodologie utilisée pour la définition des espaces déjà urbanisés en application de la loi Montagne, ainsi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



**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) = **39,04 ha**, dont **8,97 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 en vigueur classées en U, 1AU et 2AU) = 32,03 ha



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

## 13. 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, incluant une réflexion sur un plan de circulation, conduisant à recentrer l'urbanisation autour du quartier Laplace ;
- une forte réduction des zones constructibles vis-à-vis du PLU en vigueur : 32 hectares sont reversés aux zones A et N ;
- la production de quasi 129 à 161 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 -55,9% / 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, 19 à 22 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,
- Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation afin d'échelonner la production de logements dans le temps et maîtriser la consommation d'espaces
- 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.

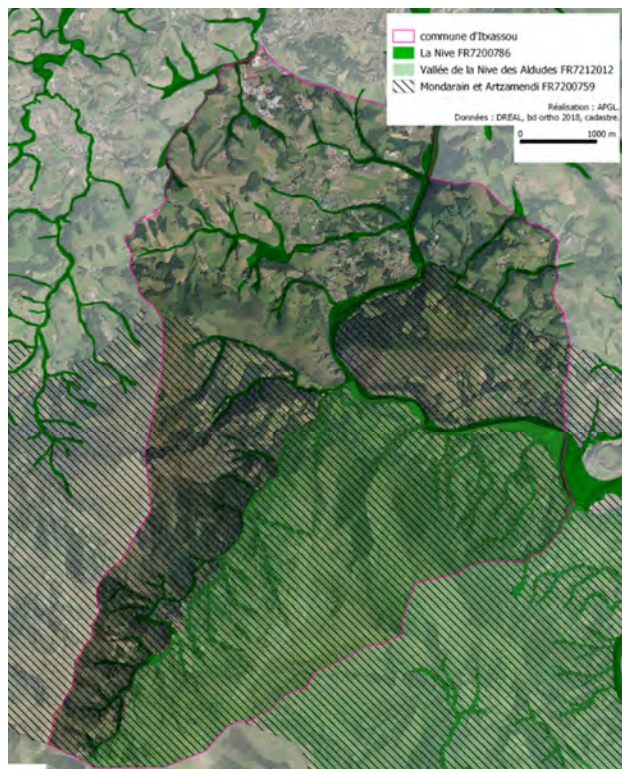
## 14. ANALYSE DES INCIDENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT

### 12.1. ANALYSE DES INCIDENCES DU P.L.U. SUR LES SITES NATURA 2000

Le territoire communal est partiellement concerné par deux sites Natura 2000 au titre de la Directive Habitat Faune Flore (la Nive, massifs du Mondarrais et de l'Arzamendi) et un site au titre de la Directive Oiseaux (vallée de la Nive des Aldudes et col de Lindux).

*Les trois sites Natura 2000 sur la commune d'Itxassou. Source : APGL, SITU.*

Sites 'montagne' : Le PLU ne délimite aucune zones urbaines ou à urbaniser dans le périmètre des deux sites Natura 2000 'montagne'. Le PLU prévoit majoritairement le classement de ces deux sites Natura 2000 en zones agricoles et naturelles à vocation agro-pastorales (Am et Nm). Suivant l'occupation du sol de l'espace montagnard, boisé ou milieu ouvert, un arbitrage entre la zone agricole et la zone naturelle est opéré. Les règlements des secteurs Am et Nm confortent les activités agricoles extensives, cohérentes avec l'usage pastoral de la montagne et compatibles avec la préservation du milieu naturel.



Site 'cours d'eau' : Sur la commune d'Itxassou le site Natura 2000 de la Nive concerne le cours d'eau de la Nive et ses principaux affluents dont le Laxia. Plusieurs affluents de la Nive, s'écoulent dans la plaine (ruisseau de Bordaberrico, ruisseau de Panecau, ruisseau de Basseboure, ruisseau de Bigaztanac) et traversent les zones urbanisées de la commune. Les nombreux aménagements, l'urbanisation et la gestion agricole de l'espace, limite la présence de la ripisylve, et ne permet pas de caractériser des habitats communautaires.

Des milieux forestiers humides sont observés sur les rives des ruisseaux Alsuyeta et Uharticoerreca, en frange de la zone d'activité. Ces cours d'eau et leur végétation rivulaire ont fait l'objet d'un classement en zone naturelle et espace boisé classé.

Le site Natura 2000 de la Nive fait l'objet d'un classement en zone naturelle, excepté dans certains cas où les ruisseaux peuvent faire l'objet d'un classement en zone agricole ou urbaine suivant le contexte des secteurs traversés. Aucun développement ou extension de l'urbanisation n'est projeté à proximité de ces deux cours d'eau majeur du territoire.

Il n'a pas été relevé d'habitat communautaire dans les zones urbaines ou à urbaniser, que ce soit dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (dont l'analyse est détaillée dans un chapitre suivant) ou dans les parcelles de densification. Des habitats d'intérêt communautaire ont pu être observés dans l'environnement proche de certaines zones (exemple zone d'activité Errobi) et ont fait l'objet d'un classement en zone naturelle.



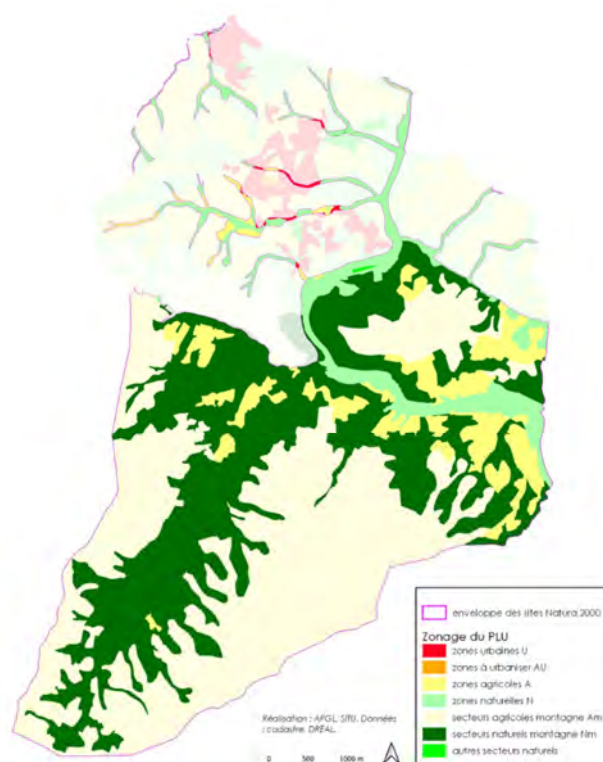
Le projet de PLU d'Ixassou et les PLU des communes voisines assurent un classement cohérent et une protection homogène des deux sites Natura 2000 'montagne'. Le document d'urbanisme n'identifie pas de projets d'aménagement qui altèrent ou fragmentent les continuités écologiques afférentes aux sites Natura 2000 de montagne. La continuité écologique du site Natura 2000 du réseau hydrographique de la Nive est assurée par le classement en zone naturelle du projet de PLU d'Ixassou, et par le classement en zones naturelles des PLU de Louhossoa et Bidarray au sud et Camboles-bains au nord.

*Le projet de zonage du PLU superposé à l'enveloppe des trois sites Natura 2000 présents sur la commune d'Ixassou. Source : APGL, SITU.*

L'essentiel des projets de constructions et d'aménagements à venir sont identifiés dans des zones desservies par le réseau d'assainissement collectif avec une obligation de raccordement à celui-ci (zones U et AU). La station d'épuration présente une capacité de traitement, permettant à terme, de supporter le développement démographique envisagé de la commune. Le recours à des systèmes d'assainissement autonome est permis dans certaines exceptions (zones agricoles et naturelles, secteur UCa), sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

L'intégration dans les projets d'aménagement de dispositions limitative ou compensatoire à l'imperméabilisation des sols, permet une meilleure gestion des eaux pluviales et indirectement la préservation de la qualité du milieu récepteur.

La mise en œuvre du projet de PLU n'est pas susceptible de porter atteinte à la biodiversité communautaire qui caractérisent les trois sites Natura 2000 présents sur le territoire.



## 12.2. LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRISE EN COMPTE

Le tableau ci-dessous présente les mesures de prise en compte des sensibilités et enjeux environnementaux du territoire, dans le projet de PLU.

Thématique	Mesures prises en compte dans le PLU
<b>Patrimoine naturel et biodiversité</b>	<i>Les zones naturelles et agricoles couvrent environ 96,6% du territoire communal. Le PLU évite d'impacter les espaces naturels à forts enjeux en les préservant dans des zonages protecteurs naturels et agricole de montagne (Am et Nm) qui concernent 60% du territoire.</i>
	<i>Le PLU contribue à la préservation du patrimoine naturel et boisé en identifiant près de 24% du territoire (958 ha) en espaces boisés classés. Les trames écologiques terrestres des milieux ouverts et boisés, ainsi que les corridors écologiques aquatiques sont préservées en zones naturelles et agricoles.</i>
	Les éléments de paysages à préserver, classent près de 22 km de linéaire boisé (haie, ripisylve, alignements d'arbres).
	Le PLU impose dans les zones urbaines et à urbaniser une bande non aedificandi le long du réseau hydrographique de 10 mètres, et 15 mètres dans les zones agricoles et naturelles.
	Le règlement du PLU prévoit dans les zones urbaines et à urbaniser, un coefficient minimum de pleine terre de 35% (30% en zone UY), afin de maintenir des surfaces perméables et végétalisées au sein des ensembles bâtis.
	Les OAP prévoient, de nombreuses dispositions environnementales propres à chaque secteur d'aménagement, afin de préserver le patrimoine naturel d'intérêt : franges végétales à préserver ou à créer, arbres remarquables à protéger, etc.
<b>Patrimoine et paysage</b>	Le règlement du PLU définit les caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales des constructions et aménagements autorisés, afin de préserver les qualités urbaines et paysagères propres au territoire. Ces dispositions sont favorables à l'unité paysagère et urbaine de la commune.
	Le projet de PLU définit sur chaque zone d'urbanisation stratégique, des OAP qui encadrent l'aménagement des terrains. Suivant la configuration et la sensibilité urbaine et paysagère des zones, des orientations d'aménagement sont précisées pour accompagner l'insertion des projets dans leur environnement.
	Le PLU préserve les composantes fondamentales du paysage, à travers le classement en zones agricoles, naturelles, espaces boisés classés, éléments de paysage à préserver (patrimoine bâti et végétal). L'urbanisation est priorisée en densification des villages et hameaux. Les zones d'habitats diffus, ou non constitutives de hameaux ne font pas l'objet d'un développement, ce qui permet de maintenir la structure urbaine du village.
	Le PLU rappelle les obligations réglementaires au titre d'autres réglementations, notamment dès lors qu'un projet serait localisé dans les servitudes d'un monument historique ou du site inscrit. Les servitudes de protection du patrimoine sont annexées au PLU.
<b>Ressources naturelles</b>	Le projet de PLU classe près de 55% du territoire, soit 2167 ha en zone agricole. Les zones naturelles représentent 1654 ha soit près de 42 % du territoire. Le PLU assure la préservation de la ressource foncière pour les activités agricoles, pastorales et forestières.
	Le projet de PLU poursuit un objectif de réduction significative de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet objectif est favorable à la préservation de la ressource foncière. Notamment, en augmentant la densité moyenne de logements à venir, le PLU permet de limiter les besoins fonciers.
	Le PLU a évalué les capacités de densification de l'enveloppe urbaine et de renouvellement urbain du territoire, afin de mobiliser en priorité le développement de la commune au sein des quartiers existants, notamment du village et hameaux.
	Le projet de PLU assure la gestion des eaux usées via un raccordement obligatoire au réseau public d'assainissement collectif dans les zones urbaines et à urbaniser. Dans certaines exceptions et en l'absence de réseau public (zones A, N, UCa) la mise en œuvre d'assainissement autonome et permis sous réserve du respect des normes en vigueur.
	Le développement de la commune est cohérent avec les capacités d'alimentation en eau potable du territoire, les capacités de traitement de la station d'épuration et le schéma directeur d'assainissement. Le captage d'eau potable et les périmètres de protection des captages d'eau potables sont classés en zone naturelle du PLU et les servitudes sont reportées dans les annexes du PLU.
	Les schémas directeurs d'assainissement et d'eau pluviale seront le cas échéant annexés au PLU. Le PLU instaure déjà des règles, telle que la limitation de l'imperméabilisation des sols via des coefficients de pleine terre. Le PLU prévoit également la compensation à l'imperméabilisation pour des surfaces d'imperméabilisation supplémentaires de plus de 40 m².



	Le PLU encourage les modes de déplacements doux notamment en favorisant le renouvellement urbain, en prévoyant des maillages de cheminements dans les secteurs à OAP et organisant la gestion des stationnements de véhicules.
	Le règlement du PLU encourage les constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, l'isolation des bâtiments, l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sous réserve d'une intégration architecturale.
<b>Risques et nuisances</b>	L'étude du PLU présente un inventaire des aléas naturels connus sur le territoire, notamment les aléas inondations et mouvements de sols. La définition du projet a pris en compte ces aléas.
	Le PLU plan de prévention des risques inondation est annexé au PLU. Le règlement du PLU impose un retrait des constructions de part et d'autre des cours d'eau, de 10 mètres dans les zones urbaines et à urbaniser et de 15 mètres dans les zones agricoles et naturelles.
	Le PLU a pris en compte la localisation des activités susceptibles de générer des nuisances sur l'environnement et le cadre de vie (ICPE, activités agricoles d'élevage, etc.), ainsi que les données relatives à la pollution des sols. Le développement de l'habitat est éloigné des sources de nuisances.
	Le rapport de présentation rappelle que les constructions autorisées, devront respecter le cas échéant, les règles en vigueur relatives aux constructions édifiées en zone de sismicité, ou en zones d'aléas retrait-gonflement des sols argileux.

### 12.3. L'INTEGRATION DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La révision du PLU a été conduite en intégrant certains documents supra-communaux, qui doivent trouver une traduction dans le PLU dans un rapport de prise en compte ou de compatibilité.

Dans l'attente de l'approbation du SCOT Pays Basque et du Seignanx en cours d'étude, c'est le SCOT de l'Agglomération de Bayonne et du Sud des Landes approuvé en 2014 qui s'applique. Le PLU d'Ixassou est ainsi compatible avec celui-ci. Cette compatibilité porte sur les orientations en matière de développement résidentiel, économique, d'environnement et de cadre de vie, de mobilités et de déplacements.

Le PLU d'Ixassou est compatible avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires de la Nouvelle Aquitaine approuvé en 2019. Celui-ci intègre de nombreux documents tels que le SDAGE, le PGRI, le SRCE. Le PLU assure la compatibilité avec le SRADDET sur certaines règles relatives : au développement urbain durable et gestion économe de l'espace ; à la cohésion et solidarités sociales et territoriales ; aux infrastructures de transport, intermodalité et développement des transports ; au climat, air, énergie ; à la protection et restauration de la biodiversité ; à la prévention et gestion des déchets.

Le PLU d'Ixassou présente une compatibilité avec le Plan Climat Air Energie Territorial Pays Basque (PCAET) approuvé en 2021. Ce dernier détermine certaines actions qui trouvent une traduction dans les documents d'urbanisme, notamment en matière d'adaptation du territoire au changement climatique, de réduction des consommations énergétiques, de production d'énergie renouvelable, de gestion des déchets, etc.

De nombreux documents et plans établis par des instances ou établissements publics, fournissent des éléments de connaissance du territoire ou des préconisations, qui sont intégrés dans le diagnostic du territoire. Ces éléments ont permis d'alimenter la connaissance du territoire, de préciser les enjeux et définir les orientations du projet. D'une manière générale, le PLU d'Ixassou ne compromet pas la mise en œuvre des orientations des documents de rang supérieur.

## 12.4. LE SUIVI DU DOCUMENT

Les indicateurs de suivi permettent de suivre les effets du PLU et les mesures préconisées, mais aussi l'évolution de certains paramètres de l'état de l'environnement. Cependant, ces indicateurs ne peuvent pas être liés qu'à la seule mise en oeuvre du PLU, d'autres facteurs rentrant en compte, s'écartant du seul champ de la réglementation en matière d'urbanisme. Le tableau ci-dessous, reprend certains indicateurs figurant dans le rapport de présentation.

Axes du PADD	Indicateurs	Valeur de référence
<b>Axe1 : Retrouver une vraie centralité qui marque l'identité du village et devienne l'axe de la vie sociale</b>	Nombre de commerces et activités de services dans la centralité	En 2021, 12 activités de commerces et services sont présentes (hors Ordokia).
	Taux de logements vacants	En 2018, 6,8% de logements vacants.
	Nombre d'établissements actifs dans le pôle commercial Ordokia	En 2021, 11 activités de commerces et services sont présentes.
	Nombre de places de stationnements sur la commune	En 2021, 312 places (hors ZA Errobi).
<b>Axe2 : Valoriser et maintenir les dynamiques de l'espace rural</b>	Nombre d'activités économiques dans le quartier Errobi	En 2021, 2 activités de commerces et services sont présentes.
	Superficie des surfaces boisées dans les secteurs Am et Nm	Suivant l'OCS 2020, les forêts (code 31) représentaient 651 ha dans les secteurs Am et Nm.
	Superficie de boisements protégés	Les EBC du PLU représentent 958 ha et les EVP identifient 22,5 km de haies à préserver.
	Conformité des ANC	En 2017, le 'taux de non pollution' des ANC est évalué à 82%.
<b>Axe3 : Viser un modèle de développement maîtrisé, économe en foncier</b>	Taux de variation annuel de la population	Entre 2011 et 2017, +0,92%/an En 2018, 2184 habitants.
	Taux de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales	En 2019, 16 logements locatifs sociaux.
	Structure du parc de logements	En 2018 : Résid princip : 78,7% / Résid second : 14,5% / Log vacant : 6,8% / Maisons : 68,7% Appartements : 31%
	Consommation d'espace	Entre 2009 et 2020, 16,3 ha d'espaces NAF ont été consommés (tout usage confondu).
<b>Axe4 : Soutenir l'économie locale et organiser les déplacements</b>	Nombre d'exploitations agricoles et surface totale des ilots cultureux	En 2021, 80 sièges d'exploitations sur la commune. En 2020, 2215 ha d'ilots cultureux, dont 1267 ha d'estives/landes, 791 de prairies permanentes, 58 ha de prairies temporaires, 57 ha de maïs, 21 ha de fruits et légumes.
	Principaux indicateurs sur l'activité économique : Concentration de l'emploi / Nombre d'emplois sur la commune / Nombre d'établissements actifs.	En 2018 : Concentration emploi : 97,7 / Nombre d'emploi : 984 / Nombre d'établissements actifs en 2019 (hors agriculture) : 253
	Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail	En 2018 : Marche à pied et vélo : 2,5% / deux roues moteur : 1,4% / voiture : 87,6% / transport commun : 1,1%
	Nombre d'établissements d'accueil touristiques	En 2021 : 1 camping de 164 emplacements, 4 hôtels d'une capacité totale de 70 chambres.