Réf. : BW/posteS/ITXASSOU/Cartouches.doc

COMMUNE D'ITXASSOU

Pièces n° **2a**

PLAN LOCAL D'URBANISME

P.L.U. d'ITXASSOU

LE P.A.D.D.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

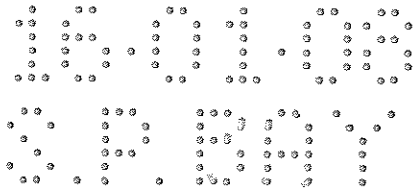
DOSSIER D'APPROBATION

P.L.U. :

Prescrit	P.A.D.D. débattu le	Arrêté le	Mis à l'enquête le	Approuvé le
28 juin 2001	*28/01/2004*	*15/11/2006*	29 MAI 2007	22 DEC. 2007

P.O.S. de:
DDE 64
DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT
ARRONDISSEMENT TERRITORIAL DE BAYONNE

P.L.U. : GHECO urbanistes
Conduite d'étude : D.D.E. des Pyrénées-Atlantiques



PLU

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

PRÉAMBULE

Dans le cadre du travail que le Conseil Municipal mène quant à l'élaboration du PLU, il convient de rédiger un **PADD** (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

En effet la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) au travers du PLU vise à mettre en oeuvre un certain nombre de principes dont celui notamment de l'intégration de la notion de "Développement Durable" dans tous les projets.

Ce principe consiste à faire en sorte que les décisions prises aujourd'hui pour satisfaire les besoins actuels ne compromettent pas la situation future.

Ce PADD doit prendre la forme d'un document non technique mais à vocation programmatique qui définira :

- *obligatoirement* les orientations générales de la politique urbanistique d'ensemble de la commune ;
- *éventuellement* des orientations d'aménagement portant sur des questions bien précises ou des secteurs particuliers de la Commune.

A noter que les orientations générales du PADD doivent obligatoirement faire l'objet d'un débat en séance publique du Conseil Municipal.

Enfin un amendement de la loi SRU précise que le PLU devra être en cohérence avec le PADD et non conforme et strictement conforme au PADD (c'est à dire conforme dans l'esprit et non pas à la lettre).

LES INTENTIONS GLOBALES ET LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

INTRODUCTION

ITXASSOU est une commune, rurale, dotée d'une variété de sites (le village, les quartiers disséminés, l'espace agricole, le relief montagneux, un patrimoine architectural riche, des sites touristiques...). La commune souhaite développer le potentiel économique, préserver l'activité agricole, accueillir des activités et développer l'accueil touristique. A noter sa situation privilégiée au carrefour de l'axe BAYONNE / ST-JEAN-PIED-DE-PORT et dans la chaîne des villages basques typiques au nord de la chaîne pyrénéenne.

1 - L'HABITAT

- Le constat : Dans la partie urbanisée de la commune on recense peu de collectifs et énormément de maisons individuelles et malgré la faible densité du bâti, l'ensemble forme un centre urbain cohérent.

- **La volonté communale** : conserver un bâti de type plutôt dispersé ; sauvegarder le bâti traditionnel ; établir une surface minimale des parcelles en justifiant du souci de préserver :
  - le patrimoine architectural et urbain
  - ainsi que l'urbanisation traditionnelle
  - et l'intérêt paysager de certaines zones.

Face à la forte pression immobilière et la spéculation qu'elle sous-entend, essayer de renforcer le droit de préemption au profit de la commune pour la réalisation de logements. Ainsi les jeunes générations pourraient-elles plus facilement demeurer au village.

2 - LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE

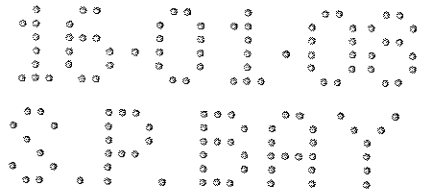
- Le constat : ITXASSOU est un village en pleine expansion. Les chiffres des recensements de la population démontrent que c'est une ascension constante et durable.

- **La volonté communale** : maîtriser les flux en gardant présent à l'esprit qu'au développement démographique devra nécessairement répondre un développement des infrastructures et services. S'obliger à un usage économe des réseaux en utilisant de façon rationnelle les espaces et les réseaux existants.

Tout le monde s'accorde toutefois à prôner un développement mesuré et à même de répondre à l'attente réelle et forte des jeunes gens du village. La commune devra ici se donner les moyens de ses ambitions et se munir d'outils tels que :

- le droit de préemption,
- l'acquisition de foncier,
- le développement sous maîtrise communale d'un habitat collectif destiné à la location,
- l'organisation de l'urbanisation en prolongeant notamment le caractère villageois à proximité du village ancien.

3 - L'AGRICULTURE



- Le constat : ITXASSOU est un village rural et agricole. Le nombre d'exploitants y est encore important. L'activité agricole se résume principalement à l'élevage avec toutefois une tendance pour certaines exploitations de rajouter à leur activité la production de piment et la production de cerise, fruit typique et spécifique à ITXASSOU (nombreuses replantations de vergers).
A noter une mutation perceptible : des exploitations moins nombreuses mais plus importantes en surface.

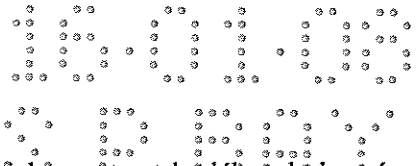
Analyse agricole (travail réalisé en collaboration entre le chargé d'étude et la commission « Agriculture »

- L'identification des terres agricoles :
  - Les terres agricoles de bonne qualité : il s'agit de terres plates, profondes, faciles à travailler, où l'on peut semer des productions végétales à forte valeur ajoutée. Elles sont, pour la plupart, situées aux abords du village d'Itxassou.
  - Les terres agricoles de moyenne qualité : il s'agit des terrains le plus souvent en pente, praticables en tracteur. Il y a aussi des terres caillouteuses, difficiles à travailler en bordure de la rivière la Nive.
  - Les terres agricoles de qualité médiocre : ce sont des terres fortement pentues, en prairies ou en landes, difficilement mécanisables, correspondant aux zones de montagne.

On remarque que plus la qualité agricole des terres est faible, plus elle est forte sur le plan paysager.

- Un travail de repérage des sièges d'exploitation a été réalisé préalablement par la commission agricole avec le chargé d'étude. Il sera prochainement mis en concertation avec la carte sur la qualité des terres agricoles.

- Une première approche de l'analyse agricole sur Itxassou. Les données sont à compléter, notamment sur l'évolution du cheptel et la culture du piment. On constate entre 1988 et 2000 :
  - une diminution du nombre des actifs agricoles sur la commune comme sur le canton d'Espelette et le département (dont les chefs d'exploitation)
  - un fort rajeunissement des agriculteurs avec une progression du nombre d'agriculteurs âgés de moins de 40 ans plus important qu'à l'échelle du canton et une tendance inversée sur le département
  - une diminution du nombre d'exploitations qui se poursuit sur la commune en 2003 (66 exploitations recensées par la commune) et risque de continuer (seules 36 exploitations sur 66 en 2003 ont un avenir assuré pour les 5 à 10 ans à venir)
  - une progression des exploitations de 30 ha et plus faible que sur le canton et le département, liée au contexte géographique (zone de montagne)
  - une régression des terres en fermage qui pourraient s'expliquer par la construction en priorité des terres agricoles louées
  - une baisse de la SAU mais elle progresse globalement entre 1979 et 2000. Ce phénomène se remarque aussi pour la superficie fourragère principale et la surface toujours en herbe.



Entre 1976 et 1988, il y a eu beaucoup de défrichements et le début de la mécanisation d'où une augmentation significative de la Surface Agricole Utilisée (SAU) recensée lors du recensement général agricole de 1988 sur Itxassou.

Le nombre important de jeunes agriculteurs, l'importance de la S.A.U par rapport à la superficie totale de la commune et sa progression entre 1979 et 2000 témoignent d'une activité agricole encore vivace sur le territoire communal malgré la diminution du nombre d'exploitations.

- **La volonté communale** : conserver ce tissu agricole et maintenir le patrimoine architectural rural du village Veiller à mettre en place un classement adéquat sur certains bâtiments relevant d'exploitations dont la pérennité n'est pas assurée pour les 5 à 10 ans à venir. Leur classement spécifique permettrait leur transformation en habitations sans remettre en cause l'économie agricole des secteurs concernés. Ce travail de zonage et de classement permettra de maintenir l'activité agricole à son niveau.
Il faut tenir compte ici que désormais avec la loi SRU la protection des terres agricoles est renforcée. Cela implique que désormais dans un zonage agricole "A", seule l'activité agricole est autorisée de même que seul l'exploitant peut y édifier sa maison d'habitation.

4 - LE TISSU ARTISANAL ET COMMERCIAL

- Le constat : une activité artisanale importante et renforcée par la présence de la zone d'activités "Errobi".

- **La volonté communale** : maintenir cette activité (importance pour l'emploi et les recettes fiscales) et se donner les moyens de la développer en procédant à des acquisitions de terrains destinés à la création de zones d'activités. L'opération d'acquisition de la parcelle de terrain POCORENA s'inscrit dans cette volonté.

5 - LE PAYSAGE - L'ENVIRONNEMENT

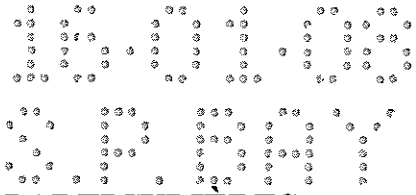
- Le constat : ITXASSOU est un village marqué par une forte connotation paysagère :
  * l'éclatement en quartiers et hameaux,
  * le relief montagneux,
  * la Nive, sa vallée et le Pas-de-Roland,
  * le Laxia et ses captages,
  * de très nombreux points de vue avec des ouvertures sur l'extérieur,
  * des masses boisées, dispersées, de toutes tailles et de toutes essences...

- **La volonté communale** : conserver à ITXASSOU cet aspect de village tout à la fois aggloméré en certains points et dispersé par ailleurs dans la campagne et les hauteurs. Il s'agit de trouver un équilibre entre dynamisme et conservation du patrimoine naturel.

6 - TOURISME

- Le constat : ITXASSOU est un village touristique doté d'un équipement d'accueil de bon niveau.

- **La volonté communale** : jouer de la situation géographique de la commune (axe Bayonne - St Jean Pied de Port, proximité de la côte, village frontalier, proximité immédiate de Cambo-Les-Bains et de ses thermes...) pour affirmer son caractère touristique et mener des opérations de mise en valeur dont notamment le projet d'aménagement du Pas-de-Roland et celui de la création d'un écomusée.



LES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES

1 - Le traitement de l'entrée du village

Mettre à profit le recul des 75 mètres par rapport à l'axe de la départementale pour aménager l'entrée du village et laisser des droits à construire au delà de cette ligne en imposant des surfaces parcellaires qui permettront de maintenir l'aspect rural et villageois de la Commune.

2 - L'aménagement de la zone située à l'arrière de la rue du Bourg :

Souhait de développer à l'arrière de la rue historique du Bourg un lieu destiné à l'accueil d'une population à intégrer au tissu urbain existant. **Ce développement** compte tenu du grand nombre de propriétaires concernés et de leur grande diversité (grosses propriétés foncières et petites unités foncières) **devra nécessairement passer par l'étude d'un projet d'ensemble.**

L'urbanisation y aurait un caractère plus ou moins dense afin de rester dans l'esprit de la rue du Bourg mais la Commune veillerait toutefois à y préserver des espaces non bâtis importants

S'efforcer, parallèlement, à traiter des questions de circulation dans ce secteur en créant un bouclage et une voie de desserte "inter quartiers" qui viendraient désengorger la rue principale.