

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
INFRACOMMUNAUTAIRE (**PLUi**)
SUD BASSE NAVARRE

1.6 Rapport de Présentation

Justification des choix et des règles

Approbation – CC du 28/02/2026



Table des matières

Table des matières	2
Chapitre 1 : Choix retenu pour établir le PADD, la traduction réglementaire du PADD et la compatibilité avec le projet de SCOT (arrêté au moment de l'arrêt du PLUi, approuvé au moment de l'approbation du PLUi)	5
1.1. La construction du PADD	5
1.2. Le PADD et les objectifs de développement	5
1.2.1 Rappels réglementaires.....	5
1.2.2 Les 3 axes du PADD	6
1.2.3 La structuration de l'armature territoriale.....	7
1.2.4 Les objectifs d'accueil de la population et la production de logements.....	10
1.3. Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain	17
1.4. Habitat et mixité sociale	19
1.5. Aménagement de l'espace, urbanisme et paysage	19
1.6. Equipement, services, équipement commercial, loisirs, développement des communications numériques et réseaux d'énergie	21
1.6.1 Equipement, services, loisirs, développement des communications numériques et réseaux d'énergie	21
1.6.2 Equipement commercial.....	21
1.7. Transports et déplacements	22
1.8. Développement économique et touristique	22
1.8.1 Développement économique.....	22
1.8.2 Développement touristique.....	23
1.9. Protection des espaces agricoles	23
1.10. Protection des espaces naturels et forestiers, préservation des continuités écologiques et prise en compte des risques naturels	24
1.10.1 Protection des espaces naturels, forestiers, et la préservation des continuités écologiques.....	24
1.10.2 La prise en compte des risques naturels.....	25
Chapitre 2 : Choix retenus pour établir la traduction réglementaire	26
2.1 Explication de la structure des pièces réglementaires et de leur articulation	26
1.1.1 Le règlement graphique	26
1.1.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	33
1.1.3 L'articulation entre règlement et OAP	34

2.2 Les zones Urbaines et A Urbaniser	35
2.2.1 Présentation générale des zones urbaines.....	35
2.2.2 Présentation générale des zones A Urbaniser.....	37
2.2.3 La mixité sociale	38
2.2.4 Règles graphiques des zones U et AU régies par l'article R.151-6 du CU	40
2.2.5 L'emprise au sol maximale des constructions et le coefficient minimal de pleine terre	41
2.2.6 La hauteur des constructions :	42
2.2.7 L'implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques :.....	43
2.2.8 L'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives :.....	47
2.2.9 Règles écrites des zones U et AU régies par l'article R.151-6 du CU.....	48
2.2.10 Recommandations générales des secteurs soumis à OAP sectorielles relevant de l'application de l'article R151-6 du CU.....	50
2.2.11 Recommandations et principes attendus pour les secteurs soumis à OAP sectorielles relevant de l'application de l'article R151-8 du CU.....	51
2.2.12 Les recommandations générales et les principes attendus pour les OAP sectorielles :	51
2.3 Présentation des zones urbaines, à urbaniser, et des secteurs soumis à OAP	53
2.4 Les zones Agricoles (A) et Naturelles (N)	154
2.4.1 Présentation des zones A.....	154
2.4.2 Présentation des zones N	156
2.4.3 Les activités isolées en zones agricole et naturelle	158
2.4.4 Règles graphiques	159
2.4.5 Règles écrites.....	161
2.5 Les choix retenus dans la mise en place des outils d'aménagement.....	161
2.5.1 OAP thématique « densité ».....	161
2.5.2 OAP thématique « Trame Verte et Bleue »	162
2.5.3 OAP thématique « Chemin de Saint-Jacques de Compostelle Section Aroue-Ostabat »	162
2.6 Les changements de destination des bâtiments en zones Agricole et Naturelle.....	162
2.7 Les emplacements réservés	162
2.8 Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.....	164
2.9 Les éléments de paysage naturel identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	165
2.10 Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	169

Chapitre 3 : Synthèse des surfaces affichées dans le PLUi, logements et hectares disponibles pour l'économie.....	171
3.1 Surfaces du PLUi	171
3.1.1 Les surfaces des zones du PLUi.....	171
3.1.2 Les surfaces générant de la consommation d'ENAF	171
3.2 Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) et de lutte contre l'étalement urbain.....	174
3.2.1 Rappels règlementaires :.....	175
3.2.2 Rappels des éléments de projets :	175
3.2.3 Rappel des objectifs fixés par le SCOT approuvé le 11 décembre 2025 en matière de réduction de la consommation d'espace :.....	176
3.2.4 La mise en œuvre de la garantie communale	176
3.2.5 Une modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers	176
3.3 Potentiel de logements offert en densification des zones constructibles délimitées dans le PLUi.....	178
3.4 Potentiel de logements offert en extension	179
3.5 Synthèse des logements rendus possibles par le PLUi	180
3.6 Hectares disponibles pour le développement économique	181
3.7 Synthèse globale des capacités d'accueil du projet par commune	183
Chapitre 4 : Traduction de la loi Montagne dans le PLUi	184
4.1 La traduction de la loi montagne	184
4.2 Les études de discontinuité	186
4.3 Immobilier de loisirs et Unités Touristiques Nouvelles	187
Chapitre 5 : Justification de la capacité d'accueil	187
5.1 Capacités d'accueil au regard des ressources environnementales :	187
5.2 Capacités d'accueil au regard des ressources sociétales.....	188
5.3 Capacités d'accueil au regard des ressources économiques	188
5.4 Prise en compte des terres agricoles nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières	189

Annexes : avis CDNPS - études discontinuité - dérogation loi montagne

Chapitre 1: Choix retenu pour établir le PADD, la traduction réglementaire du PADD et la compatibilité avec le projet de SCOT (arrêté au moment de l'arrêt du PLUi, approuvé au moment de l'approbation du PLUi)

1.1. La construction du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) occupe une place centrale entre le diagnostic territorial et la traduction réglementaire du projet de PLUi.

Le PADD expose la vision politique et partagée du devenir du territoire dans l'intérêt général. Il traduit les ambitions des élus des 44 communes composant le territoire Sud Basse-Navarre en veillant au respect des politiques publiques menées par la communauté d'agglomération Pays Basque tout en préservant les ambitions communales.

La PADD a été débattu au sein de l'ensemble des 44 conseils municipaux ainsi qu'au sein du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Pays Basque le 28 septembre 2024.

1.2. Le PADD et les objectifs de développement

1.2.1 Rappels réglementaires

Les élus ont établi le PADD au regard des enjeux issus du diagnostic, d'une réflexion prospective sur le devenir du territoire mais aussi dans le respect du cadre législatif imposé par les documents supra et le code de l'urbanisme.

Ainsi les choix retenus dans le PADD sont justifiés dans les chapitres suivants, au regard notamment du Schéma de Cohérence Territoriale Pays Basque et Seignanx arrêté par délibération du conseil syndical en date du 30 janvier 2025 ; mais aussi à l'aune des thématiques évoquées dans l'article L.151-5 et L101-2 du code de l'urbanisme et rappelées ci-après.

Article L151-5 du Code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. (...)

Article L101-2 du Code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

1.2.2 Les 3 axes du PADD

L'élaboration de ce projet a débuté à la suite de la prise en compte par les élus du diagnostic du territoire et de l'état initial de l'environnement. A partir des enjeux identifiés, les élus ont dégagé des ambitions d'évolution pour leur territoire, en partant des thématiques imposées par le Code de l'urbanisme, (aménagement de l'espace, équipement, urbanisme, paysage, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation ou remise en bon état des continuités écologiques, habitat, transports et déplacements, réseaux d'énergie, développement des énergies renouvelables, développement des communications numériques, équipement commercial, développement économique et loisirs). Les élus ont formulé des propositions de mesures, d'orientations, les ont hiérarchisées selon la place qu'elles devaient prendre selon eux, et sont parvenus à une première matière brute. Un travail de spatialisation a permis de localiser les secteurs de développement préférentiels ainsi que la nature de ces projets. Plusieurs scénarios de développement ont été présentés afin de définir la stratégie du territoire. Tout d'abord un scénario dit « fil de l'eau » qui serait une projection des tendances des 10 dernières années sur les 10

années suivantes. Un second scénario qui s'appuie sur les objectifs de production de logements et de développement démographique fixé par le Programme Local de l'Habitat voté en 2019 par la communauté d'agglomération Pays Basque. Enfin un troisième scénario dit « intermédiaire » permettant de préserver le développement modéré actuel tout en réduisant les disparités de développement constatées. Les élus ont fait le choix de retenir un scénario avec une densité plus importante mais équilibrée et réaliste selon l'armature du territoire tout en favorisant le développement économique avec la répartition suivante : 65% pour l'habitat, 32% pour l'activité économique et 3% pour les équipements. L'objectif étant de permettre aux communes d'accueillir des futurs habitants mais également de favoriser l'installation de futures entreprises sur le territoire.

L'ensemble de ce travail a également été mis en accord avec les documents transversaux élaborés par la communauté d'agglomération Pays Basque afin d'assurer une cohérence des politiques publiques menées par l'intercommunalité (Projet de territoire, PLH, PCAET...) les élus ont abouti à un PADD qui représente leur volonté commune pour le territoire. Ainsi le PADD du Plan Local d'Urbanisme Infracommunautaire Sud Basse-Navarre traduit son projet articulé autour des 3 axes qui viennent s'adosser au projet de territoire 2021-2026 adopté par la CAPB :

- **AXE 1 : Pour une Sud Basse-Navarre résiliente : Préserver nos ressources**
 - Orientation 1 : Maintenir le caractère agricole de Sud Basse-Navarre ;
 - Orientation 2 : Préserver le capital naturel de la Sud Basse-Navarre ;
 - Orientation 3 : Préserver les grandes entités paysagères caractéristiques de la Sud Basse-Navarre ;
 - Orientation 4 : Préserver et sécuriser la ressource en eau sur l'ensemble du territoire Sud Basse-Navarre.
- **AXE 2 : Pour une Sud Basse-Navarre vivante et habitée : Dynamiser nos villes et villages, en organisant leurs complémentarités**
 - Orientation 1 : Maintenir, voire renforcer l'attractivité démographique sur l'ensemble du territoire de la Sud Basse-Navarre ;
 - Orientation 2 : Garantir une offre d'équipements et de services satisfaisante pour l'ensemble de la population ;
 - Orientation 3 : Accompagner un développement économique équilibré et diversifié, moteur d'attractivité permettant de garantir une densité de population croissante.
- **AXE 3 : Pour une Sud Basse-Navarre engagée qui interroge et réoriente ses modèles de développement**
 - Orientation 1 : Elaborer une stratégie foncière mise au service d'un projet territorial durable ;
 - Orientation 2 : Exiger la qualité des futurs aménagements et continuer ainsi à affirmer le (fort) caractère identitaire du territoire ;
 - Orientation 3 : Garantir une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements sur l'ensemble du territoire, en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle ;
 - Orientation 4 : Permettre à tous de (mieux) se déplacer en facilitant l'accès à toutes les offres de mobilité alternatives à la voiture individuelle ;
 - Orientation 5 : Contribuer au défi du Pays Basque en devenant un territoire à énergie positive à 2050 ;
 - Orientation 6 : Réduire la vulnérabilité des populations et des biens face aux risques et nuisances.

Le PADD a ensuite été présenté en conférence intercommunale des maires avant d'être débattu au sein de l'ensemble des conseils municipaux puis en conseil communautaire par délibération en date 28 septembre 2024.

Ce projet de territoire, prenant en compte les orientations du SCoT arrêté le 30 janvier 2025 puis approuvé le 11 décembre 2025, présente une organisation spatiale centrée sur les polarités et leur revitalisation. C'est dans ce cadre, que les communes de la Sud Basse-Navarre se fixent comme objectif de maintenir le dynamisme démographique en mobilisant ou créant environ 1155 logements supplémentaires en 10 ans.

1.2.3 La structuration de l'armature territoriale

La construction du projet a notamment démarré par l'analyse du fonctionnement du territoire, son organisation, son maillage. Pour cela, les élus se sont réunis lors deux ateliers en mai et juin 2021 pour échanger autour des questions suivantes :

« **Qu'est-ce qui fait que l'on est polarité (les critères) ?** »

Ont alors été évoqués :

« - **Les services publics**, avec de forts niveaux de rayonnement, qu'il s'agisse du Trésor public, de la CAF, des bureaux de Poste, de Pôle Emploi, etc. ; et notamment **l'éducation**, avec les écoles, collèges et lycées qui exercent un rayonnement graduel ;

- **Le commerce**, notamment **alimentaire**, avec les supermarchés au fort niveau de rayonnement. Tout comme les magasins spécialisés. Sont aussi évoqués les coopératives agricoles, les marchés hebdomadaires, au rayonnement notable, et dans une moindre mesure les épiceries/supérettes ou encore les boulangeries ;

- En termes **d'équipements**, ceux relatifs à **la santé**, une clinique, un hôpital sont considérés comme particulièrement rayonnants ; tout comme les spécialistes, les pharmacies et dans une moindre mesure le médecin généraliste. Ou encore en termes de **culture**, le cinéma étant par exemple jugé rayonnant ;

- Les **équipements sportifs**, à l'image des piscines dont le rayonnement est particulièrement fort, et dans une moindre mesure les clubs de sport collectif (football, rugby, handball...) et leurs équipements associés. Les trinquets exerçant une attraction plus locale ;

- **La mobilité**, considérant qu'une gare est un élément important. Dans une moindre mesure les stations-service, les garages, voire les arrêts de bus.

- La concentration des **emplois** a été considérée en soi comme un critère faisant polarité. »

« **Quelles communes jouent un rôle de polarité et des différences existent-elles entre elles ?** »

Par niveau de rayonnement, le croisement des réflexions a convergé vers le fait que :

« - **Saint-Jean-Pied-de-Port** constitue la **polarité principale** de la Sud Basse-Navarre. Les communes au contact y étant d'ailleurs associées, à savoir **Ispoure, Uhart-Cize et St-Jean-le-Vieux** (pour sa partie proche de Saint-Jean-Pied-de-Port) ;

- **Saint-Étienne-de-Baïgorry** constitue une **polarité importante** du territoire, particulièrement pour la vallée des Aldudes ;

- **Irissarry, Ossès (bourg et ZA)**, qui semblent fonctionner en complémentarité constituent des **polarités intermédiaires**, tout comme **Larceveau**. Dans une moindre mesure **Saint-Jean-le-Vieux (le bourg)**.

Enfin, **d'autres communes, peu polarisantes mais aux équipements-services d'intérêt**, reviennent de manière récurrente : Iholdy, Aldudes, Bidarray, Saint-Martin-d'Arrossa.

Par ailleurs, des **polarités extérieures** au territoire y exercent leur attraction : **Saint-Palais** principalement, Luzaide/Valcarlos pour des fonctions commerciales, et pour des besoins plus spécifiques Bayonne.

Des **spécificités** sont par ailleurs à considérer : **des communes sont d'autant plus importantes qu'elles jouent aussi un rôle unique de polarité pour les communes des vallées**, comme Saint-Étienne-de-Baïgorry pour la vallée des Aldudes, Saint-Jean-le-Vieux pour la vallée d'Hergarai ou encore Larceveau pour l'Ostibarre. »

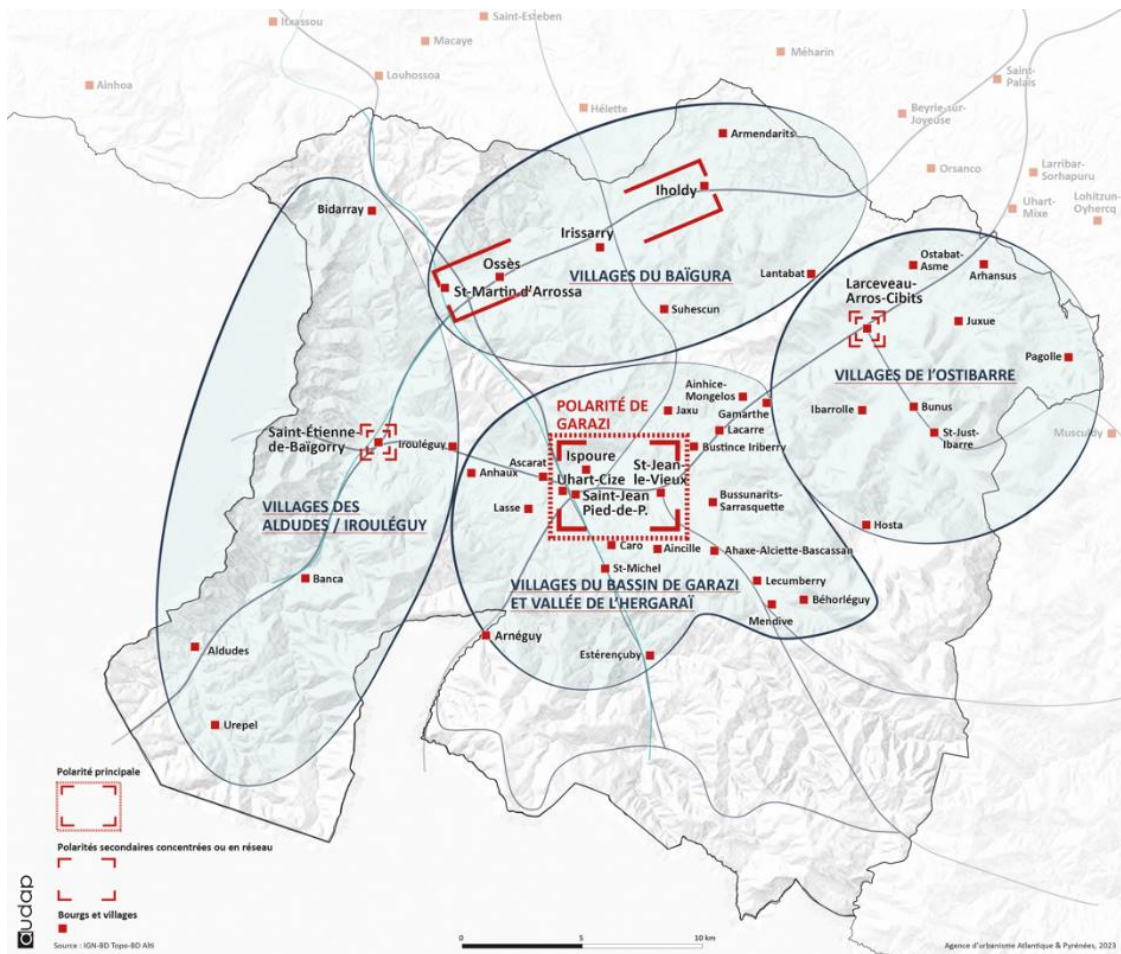
Les élus ont été ensuite invités à dessiner les aires d'influence autour de ces polarités. Les bassins de vie structurants le territoire ont alors été identifiés et ont pu servir de base pour mener l'analyse, définir les besoins et enjeux (diagnostic du territoire) et construire ensuite les orientations.

En conclusion, l'armature territoriale de la Sud Basse-Navarre est ainsi composée :

- La **polarité de Garazi** se compose des communes de Saint-Jean-Pied-de-Port, Ispoure, Uhart-Cize et Saint-Jean-le-Vieux. Au-delà de jouer le rôle de polarité pour les villages de Garazi et de la vallée d'Hergarai, elle constitue la polarité de l'ensemble du territoire ;
- Saint-Étienne-de-Baïgorry est la seconde polarité du territoire et demeure une ville-relais essentielle pour les **villages de la vallée des Aldudes**, dont elle est la porte d'entrée ;
- Les **villages de Garazi et de la vallée de l'Hergarai** s'organisent autour de la polarité principale de Garazi ;

- Le Pays du **Baigura** a la particularité d'être structuré autour de quatre villages pourvus en équipements et emplois. Leur proximité avec les axes de circulation menant au littoral fait de ce bassin l'un des plus dynamiques de Sud Basse-Navarre, sur le plan démographique ;
- Enfin, les villages de l'**Ostibarre**, situés à l'Est de la Sud Basse-Navarre, à la frontière de la Soule et d'Amikuze, s'organisent autour de la polarité de Larceveau-Arros-Cibits, qui constitue un carrefour à la croisée des trois principales communes du Pays basque intérieur : Mauléon-Licharre, Saint-Palais et Saint-Jean-Pied-de-Port.

Armature territoriale de la Sud Basse Navarre



Ainsi, dans le cadre de la construction du projet, guidé par le principe fondamental de renforcer l'armature territoriale gage de son attractivité et dynamisme local, les objectifs ont d'abord été retenus à l'échelle de chaque bassin de vie en prenant en compte les spécificités et enjeux de ceux-ci ; préalablement à une déclinaison à l'échelle communale.



- les vallées de montagne en grande difficultés, illustrée par une perte démographique constante (village des Aldudes et vallée de l'Hergarai) ;
- les villages de l'oztibarre qui se maintiennent qui présentent de grandes fragilités dans leur dynamique (vieillesse, rythme de croissance nul ou négatif...) ;
- les bassins de vie de Garazi et des villages du Baigura dont les dynamiques positives portent le développement du territoire.

L'armature territoriale ainsi définie sera ainsi la base de la déclinaison d'un projet de développement équilibré et solidaire pour la Sud Basse Navarre. Cohérente avec les réflexions menées aux échelles supérieures, elle s'organise autour de plusieurs polarités et bassins de vie identifiés également en tant que réseau de villes et bourgs structurants du SCOT Pays Basque Seignanx.

Ainsi, l'enjeu politique du développement du territoire porté par les élus consiste à :

- Maintenir le rythme de croissance démographique de la polarité de Garazi et son bassin de vie élargi ainsi que celui du bassin des villages du Baigura se traduisant par une poursuite des tendances démographiques constatées ces dix dernières années, tout en ayant une attention particulière au confortement du poids de la centralité de Garazi ;
- Enrayer la perte de population sur les secteurs en déprise, en particulier sur la vallée des Aldudes et la vallée de l'Hergarai en se fixant pour objectif d'atteindre une croissance démographique positive et durable et en confortant le poids et le rôle de polarité de Saint-Etienne-de-Baigorry ;
- Amorcer une croissance positive significative en Oztibarre en portant une attention particulière au renforcement de la polarité jouée par Larceveau.

L'établissement de scénarios démographiques pour la construction du projet

Ces scénarios ont été travaillés à partir du dernier trimestre 2022 et ont été confirmés courant de l'année 2023. Les données INSEE du recensement de 2019 diffusé en 2022 ont donc été utilisées pour bâtir les projections de départ.

En prenant en compte la volonté de maintenir la croissance démographique positive sur l'ensemble du territoire, d'arriver à loger les jeunes décohabitants et familles désireuses de vouloir rester vivre en Sud Basse Navarre, ces projections se sont basées sur deux hypothèse de base :

1/ La composition du parc de logements par bassin en 2019 maintenue à l'horizon 2035

	Part des RP (%)	Part des RS (%)	Part des LV (%)
Polarité de Garazi	72,6	20,8	6,6
Villages du bassin de Garazi	72,9	18,7	8,3
Villages du Baigura	77,8	13,2	9,0
Villages de Baigorry	69,2	19,2	11,6
Villages de l'Oztibarre	75,5	15,1	9,3
Vallée d'Hergarai	69,3	24,3	6,5
Sud Basse Navarre	73,0	18,3	8,7

2/ Une atténuation de la baisse tendancielle de la taille des ménages sur les bassins où la taille des ménages est déjà très faible et/ou le desserrement observé ces dernières années a été important

	Taille ménages en 2019 (evol // 2008)	Taille des ménages Tendanciel à horizon de 10 ans	Hypothèse retenue Taille des ménages à horizon de 10 ans
Polarité de Garazi	1,98 (-0,76%/an)	1,75	1,83
Villages du bassin de Garazi	2,46 (-0,75%/an)	2,18	2,22
Village du Baigura	2,44 (-0,91%/an)	2,10	2,16
Villages de Baigorry	2,25 (-1,19%/an)	1,86	1,96
Villages de l'Oztibarre	2,49 (-0,97%/an)	2,13	2,19
Vallée d'Hergarai	2,33 (-1,52%/an)	1,82	1,96
Sud Basse Navarre	2,28 (-0,96%/an)	1,98	2,09

Sur cette base, les élus ont étudié 2 scénarios d'évolution de la population répartie par bassin de vie (en prenant pour base les premières données INSEE utilisées, soit 2019 ; et à horizon de 10 ans après arrêt/approbation du PLUi, soit 2035) :

Scénario1 dit **Scénario « au fil de l'eau »** : Ce scénario s'appuie sur la poursuite des tendances passées observées entre 2008-2019 et projette une évolution sur 2019-2035. L'hypothèse retenue d'un moindre desserrement des ménages atténue la perte de population mais celle-ci est toujours très significative notamment sur les villages de la vallée de Baigorry. A noter que sans cette hypothèse d'atténuation, le gain de population ne serait que de 600 habitants environ comparés aux 950 affichés dans le tableau :

Bassins de vie	Projections à 2035 Scénario 2008-2019 (10 ans – fil de l'eau)	
	Production de logements nécessaires entre 2019-2035	Evolution de la population
Polarité de Garazi	+ 590 logements	+ 446 habitants
Villages du bassin de Garazi	+ 415 logements	+ 475 habitants
Villages du Baigura	+ 406 logements	+ 287 habitants
Villages de Baïgorry	+ 174 logements	- 219 habitants
Villages de l'Ostibarre	+ 95 logements	- 26 habitants
Vallée d'Hergarai	+ 99 logements	- 14 habitants
TOTAL	+ 1 779 logements	+ 948 habitants

Les élus n'ont pas souhaité retenir ce scénario qui continue à marquer les disparités de développement existantes entre les bassins de vie.

Ils ont souhaité étudier un deuxième scénario basé sur la production globale de logements affichée au PLH (environ 120 logements par an, soit un total de 1920 logements entre 2019 et 2035) et zéro perte de population.

Scénario2 dit « 1950 logements / 1200 habitants » : ce scénario se base sur deux hypothèses :

1/ afficher un maintien de population sur les bassins qui en ont perdu

2/ prendre en compte le rythme de construction programmé par le PLH (soit environ 1920 logements au total sur la période 2019-2035).

Ainsi, en actualisant les hypothèses de base avec les données de 2020...

à savoir pour mémoire

1/ Le maintien de la composition du parc depuis 2020 à horizon 2035

	Part des RP (%)	Part des RS (%)	Part des LV (%)
Polarité de Garazi	73,0	20,4	6,5
Bassin de Garazi	73,4	18,5	8,1
Baigura	78,5	12,7	8,9
Villages de Baïgorry	69,9	18,2	11,9
Oztibarre	76,0	14,7	9,3
Vallée d'Hergarai	69,6	24,6	5,7
Sud Basse Navarre	73,6	17,8	8,7

2/ Une atténuation de la baisse de la taille des ménages

	Taille ménages en 2020 (evol // 2009)	Taille des ménages Tendanciel à horizon de 10 ans	Hypothèse retenue Taille des ménages à horizon de 10 ans
Polarité de Garazi	1,97 (- 0,79%/an)	1,75	1,83
bassin de Garazi	2,44 (- 0,64%/an)	2,22	2,25
Baigura	2,43 (- 0,91%/an)	2,12	2,17
Villages de Baïgorry	2,23 (- 1,04%/an)	1,91	1,99
Oztibarre	2,45 (- 0,79%/an)	2,17	2,22
Vallée d'Hergarai	2,33 (- 1,52%/an)	1,82	1,96
Sud Basse Navarre	2,27 (- 0,89%/an)	1,98	2,11

il est ainsi proposé et retenu la répartition suivante entre construction de logements et objectifs démographiques fixés :

Bassins de vie	Projet PLUi à 2035		
	Production (arrondie) de logements nécessaires entre 2019-2035	Objectifs en termes de population	
Polarité de Garazi	+ 530	Conserver le rythme de croissance	+ 446 habitants
Bassin de Garazi	+ 460		+ 475 habitants
Villages du Baigura	+ 415		+ 287 habitants
Villages de Baïgorry	+ 320	Retrouver une croissance démographique positive et durable	- 0 habitant
Villages de l'Oztibarre	+ 120		- 0 habitant
Vallée d'Hergarai	+ 105		- 0 habitant
TOTAL	env. 1 950 logements	Objectif : 1208 habitants	

Le scénario retenu

Sur la base du scénario 2, les élus ont affiné leurs objectifs et ont retenu un troisième scénario venant traduire leur objectif de développement en accord avec les principes suivants :

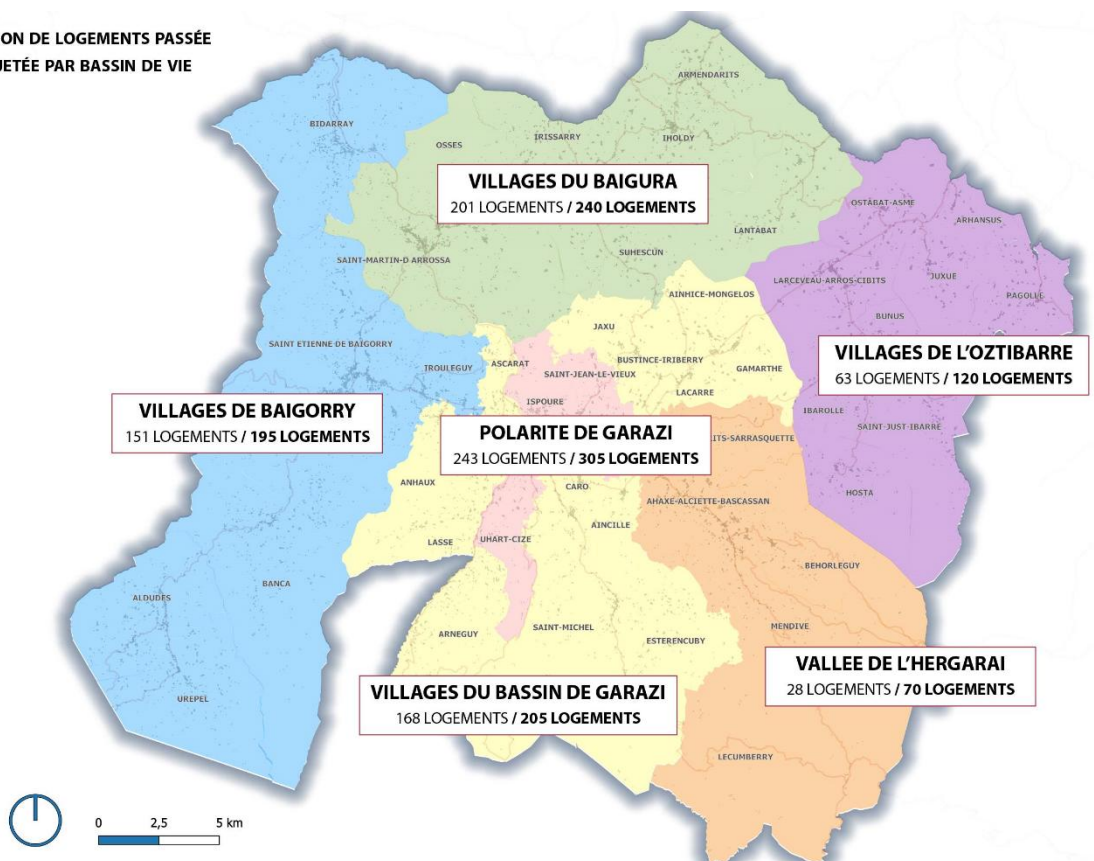
- Conserver le rythme de croissance observée sur la période 2009-2020 sur les bassins qui ont connu une croissance positive (Villages du Baigura, Polarité de Garazi et Villages du bassin de Garazi) afin qu'ils continuent de porter la dynamique positive du territoire ;
- Amorcer une croissance démographique positive et durable sur les bassins ayant perdu de la population (Vallée de l'Hergarai et Villages des Aldudes) ;
- Viser un développement équilibré renforçant l'armature territoriale, notamment en prévoyant un développement plus soutenu du bassin de vie des villages de l'Oztibarre et en particulier de sa polarité.

Chaque bassin de vie et chaque commune, des villes les plus importantes aux plus petits bourgs ruraux peut donc envisager une croissance maîtrisée de sa population et de ses entreprises, à condition que cette croissance conforte la stratégie d'ensemble et corresponde à une ambition proportionnelle à son rang dans l'armature territoriale.

Ainsi le **scénario envisagé sur la période du PLUi (2025-2035)** décliné à partir du scénario n°2 mais adapté pour garantir davantage l'équilibre territorial (stabilité du développement de la polarité de Garazi, maîtrise du développement des villages périphériques, accompagnement d'une croissance plus soutenue) se traduit par une hypothèse de production de **1135 logements** nécessaires à un gain de population de **750 habitants** (contre 315 habitants supplémentaires ces 10 dernières années malgré 850 logements créés) ; soit une croissance démographique d'environ 0,5% par an à horizon 2035 (contre environ 0,2% par an ces dernières années) et un rythme de construction multiplié par un tiers :

	Nbre de communes	Besoin TOTAL 2025-2035	Moy./an/commune 10 prochaines années comparée à 2012-2022
Polarité de Garazi	4	305	7,6 / 6,1
Villages du bassin de Garazi	13	205	1,6 / 1,2
Villages du Baigura	7	240	3,4 / 2,9
Villages de Baïgorry	6	195	3,2 / 2,6
Villages de l'Oztibarre	9	120	1,3 / 0,7
Vallée d'Hergarai	5	70	1,4 / 0,6
Sud Basse Navarre	44	1135	2,6 / 1,9

**PRODUCTION DE LOGEMENTS PASSÉE
ET PROJETÉE PAR BASSIN DE VIE**



Ces 1135 logements (soit 113/114 logements par an, tous logements RP-RS et LV) ont été comparés aux projections affichées dans les documents supérieurs afin de s'assurer dès le démarrage de la bonne compatibilité du projet de PLUi avec ceux-ci. Par extension du PLH approuvé, celui-ci fixerait pour le territoire un volume global de 1133 logements sur 10 ans (soit 113/114 logements par an (tous logements) > la compatibilité est assurée. Le SCoT approuvé est lui plus ambitieux et projette pour le territoire un volume de 115 à 120 résidences principales par an (il ne comptabilise pas les résidences secondaires et logements vacants nouveaux). Néanmoins, le scénario de 1135 logements sur lequel se base le futur PLUi étant lui aussi déjà ambitieux, il n'a pas été retravaillé pour se rapprocher davantage du SCoT.

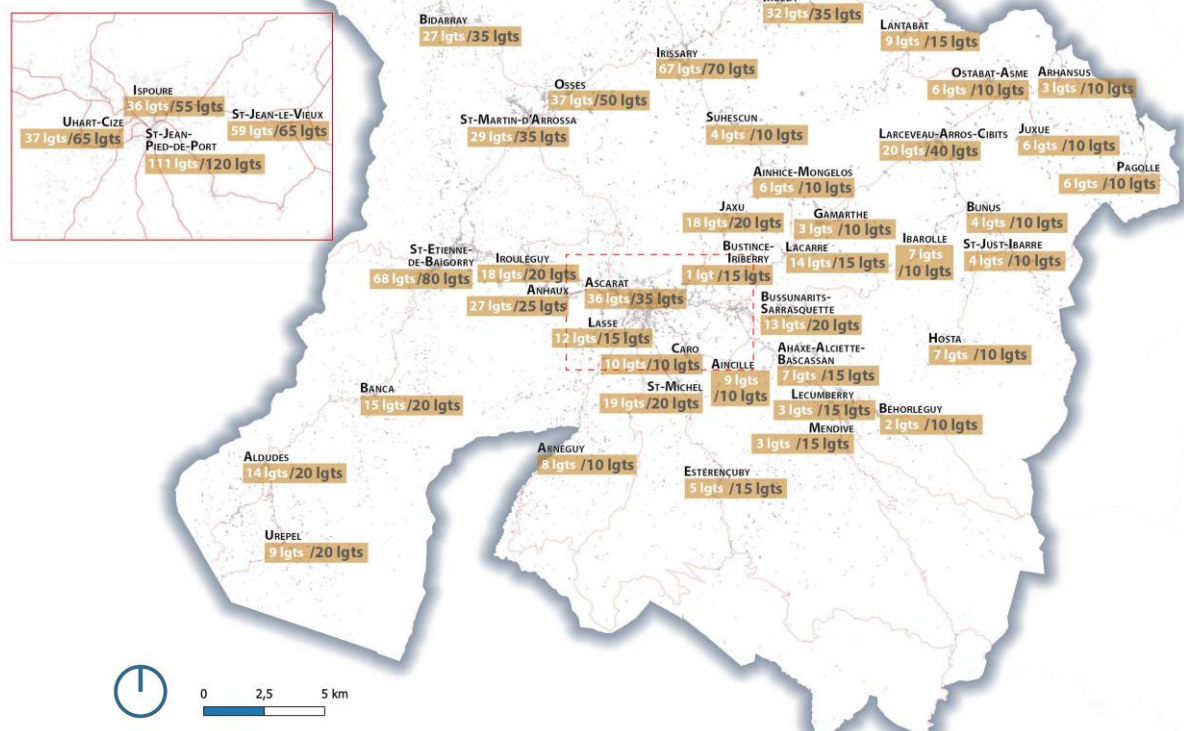
La déclinaison du scénario retenu à l'échelle de chaque commune

Une fois ce cadrage posé, la programmation globale a été déclinée avec finesse et objectivité à l'échelle des bassins de vie et des communes en prenant en compte les critères fondamentaux suivants :

- ✓ la présence d'équipements, services, commerces, « place » du bassin de vie / de la commune dans l'armature territoriale,
- ✓ le rythme de construction passé,
- ✓ le desserrement de la population,

et en s'appuyant sur un principe de solidarité permis par l'élaboration de ce nouveau document d'urbanisme en prévoyant au moins un logement/an par commune (soit un volume minimal de 10 logements par commune intégrant la résorption de la vacance, la densification et l'extension le cas échéant).

**PRODUCTION DE LOGEMENTS PASSÉE (2012-2022)
ET PROJÉTÉE (2025-2035)**



Quand on prend bassin par bassin et que l'on analyse les effets de la mise en œuvre du PLUi, on constate qu'en nombre de logements global :

	Population en 2020	Poids de population	Besoin estimé pour pallier le desserrement des ménages (=maintenir stabilité pop.)	Logements créés entre 2012 et 2022	Poids des logements produits	Répartition proposée	Poids des logements à produire 2025-2035	Programmation présentée au PLUi arrêté CC 21 juin 2025	Programmation retenue au PLUi approuvé CC 28 février 2026	Poids des lgts dans la programmation 2025-2035	effet démographique
Polarité de Garazi	3816	25%	96	243	28%	305	27%	307	312	31%	69%
Bassin de Garazi	2848	19%	74	168	20%	205	18%	198	197	38%	62%
Villages d'Hergarai	871	6%	45	28	3%	70	6%	60	60	75%	25%
Villages du Baigura	3673	24%	119	201	24%	240	21%	281	279	43%	57%
Villages de Baigorri	2476	16%	123	151	18%	195	17%	196	198	62%	38%
Villages de l'Ozibarre	1694	11%	49	63	7%	120	11%	116	121	40%	60%
	15378	100%	506	854	100%	1135	100%	1158	1167		

- ✓ La polarité de Garazi représentait 27% de la production totale de logements les 10 dernières contre 28% dans le PLUi ; la polarité est renforcée au détriment du bassin des villages de Garazi qui comptait, lui, 20% des logements les 10 dernières années contre 17% dans le PLUi.
- ✓ Les villages de l'Hergarai passent de 3% à 5%. Seulement sur les 60 logements répartis sur le bassin, 45 sont nécessaires au desserrement de la population ; ainsi les logements ayant réellement un effet démographique représentent seulement 25% de l'ensemble de ces logements (contre 69% sur la polarité = 2/3 des logements sur les 4 communes formant la centralité).
- ✓ Les villages du Baigura restent stables (24% de la production totale de logements dans le passé et dans le futur).
- ✓ De même pour les villages de Baigorri où, par ailleurs, sur la polarité (Saint-Etienne-de- Baigorri), le PLUi programme un rythme de construction environ égal à 17% de plus que les 10 dernières années.
- ✓ Enfin, concernant les villages de l'Ostibarre, la volonté d'un développement plus soutenu et cohérent avec son poids de population en 2020 induit passer de 7% des logements produits les 10 dernières années à 10% dans le PLUi.

Les tableaux de travail déclinant toutes ces données (et conclusions ajoutées au moment de l'approbation) sont intégrés ci-dessous par bassin et par commune. Est ainsi détaillée la répartition des logements et notamment ceux générant un effet démographique et ceux répondant uniquement au besoin lié au desserrement des ménages. L'évaluation du PLUi tous les ans sera un très bon outil pour vérifier la bonne mise en œuvre des objectifs du PLUi établis à travers ces perspectives chiffrées.

C'est à partir de la colonne « répartition proposée » que le travail sur le zonage a alors démarré (cf. chapitres suivants et plus particulièrement « Synthèse des surfaces affichées dans le PLUi et potentiel de logements » qui expose la manière dont ce scénario « théorique » a pu être traduit par chacune des communes et des bassins de vie).

Polarité de Garazi	Population en 2020	%	Besoin estimé desserrement des ménages	Logements créés entre 2012 et 2022	Répartition proposée	Programmation présentée au PLUi arrêté CC 21 juin 2025	Programmation retenue au PLUi approuvé CC 28 février 2026
Ispoure	674	18%	5	36	55	55	58
Saint-Jean-le-Vieux	831	22%	47	59	65	51	51
Saint-Jean-Pied-de-Port	1510	39%	37	111	120	130	132
Uhart-Cize	801	21%	7	37	65	71	71
Total	3816	100%	96	243	305	307	312

Bassin de Garazi	Population en 2020	%	Besoin estimé desserrement des ménages	Logements créés entre 2012 et 2022	Répartition proposée	Programmation présentée au PLUi arrêté CC 21 juin 2025	Programmation retenue au PLUi approuvé CC 28 février 2026
Aincille	115	4%	4	9	10	7	6
Ainhice-Mongelos	172	6%	11	6	10	11	11
Anhaux	376	13%	11	27	25	20	20
Arnéguy	237	8%	3	8	10	8	8
Ascarat	334	11%	6	36	35	35	34
Bustince-Iriberry	105	4%	4	1	10	10	10
Caro	187	6%	8	10	10	15	15
Estérençuby	319	11%	29	5	15	18	18
Gamarthe	130	4%	0	3	10	9	9
Jaxu	201	7%	-9	18	20	19	19
Lacarre	179	6%	6	14	15	14	14
Lasse	342	11%	-1	12	15	14	15
Saint-Michel	291	10%	2	19	20	18	18
Total	2848	100%	74	168	205	198	197

Villages d'Hergarai	Population en 2020	%	Besoin estimé desserrement des ménages	Logements créés entre 2012 et 2022	Répartition proposée	Programmation présentée au PLUi arrêté CC 21 juin 2025	Programmation retenue au PLUi approuvé CC 28 février 2026
Ahaxe-Alciette-Bascassan	266	31%	12	7	15	12	12
Béhorléguy	71	8%	6	2	10	8	8
Bussunarits-Sarrasquette	208	24%	4	13	15	18	18
Lecumberry	170	20%	6	3	15	13	13
Mendive	156	18%	16	3	15	9	9
Total	871	100%	45	28	70	60	60

Villages du Baigura	Population en 2020	%	Besoin estimé desserrement des ménages	Logements créés entre 2012 et 2022	Répartition proposée	Programmation présentée au PLUi arrêté CC 21 juin 2025	Programmation retenue au PLUi approuvé CC 28 février 2026
Armendarits	390	11%	15	23	25	28	28
Iholdy	538	15%	22	32	35	41	41
Irissarry	921	25%	26	67	70	92	91
Lantabat	280	8%	12	9	15	15	15
Ossès	837	23%	35	37	50	48	49
Saint-Martin-d'Arrossa	541	15%	1	29	35	44	42
Suhescun	166	5%	8	4	10	13	13
Total	3673	100%	119	201	240	281	279

Villages de Baïgorry	Population en 2020	%	Besoin estimé desserrement des ménages	Logements créés entre 2012 et 2022	Répartition proposée	Programmation présentée au PLUi arrêté CC 21 juin 2025	Programmation retenue au PLUi approuvé CC 28 février 2026
Aldudes	324	9%	16	14	20	26	26
Banca	348	10%	18	15	20	20	21
Bidarray	662	19%	13	27	35	38	40
Irouléguy	367	11%	5	18	20	17	16
Saint-Étienne-de-Baïgorry	1 499	43%	50	68	80	81	81
Urepel	276	8%	21	9	20	14	14
Total	2476	100%	123	151	195	196	198

Villages de l'Ozibarre	Population en 2020	%	Besoin estimé desserrement des ménages	Logements créés entre 2012 et 2022	Répartition proposée	Programmation présentée au PLUi arrêté CC 21 juin 2025	Programmation retenue au PLUi approuvé CC 28 février 2026
Arhansus	74	4%	1	3	10	6	6
Bunus	133	8%	8	4	10	11	11
Hosta	100	6%	2	7	10	10	10
Ibarrolle	75	4%	8	7	10	4	4
Juxue	204	12%	11	6	10	8	8
Larceveau-Arros-Cibits	441	26%	6	20	40	42	47
Ostabat-Asme	205	12%	0	6	10	8	8
Pagolle	261	15%	1	6	10	16	16
Saint-Just-Ibarre	201	12%	10	4	10	11	11
Total	1694	100%	49	63	120	116	121

1.3. Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain

L'axe 3 du PADD « Pour une Sud Basse Navarre engagée qui interroge et réoriente ses modèles de développement » marque l'ambition de construire un projet de PLUi qui concilie une disponibilité foncière nécessaire au maintien de la dynamique territoriale avec la préservation des paysages, du cadre de vie, et une consommation d'espaces nécessairement limitée et en adéquation avec la capacité d'accueil du territoire.

En conséquence et en prenant en compte le cadre législatif et documents supérieurs qui s'imposent au moment de la construction du projet celui-ci inscrit alors le fait de **tendre vers une modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers approchant 50% par rapport à la consommation des 10 dernières années.**

Cette ambition de modération de la consommation s'appuie ainsi sur les objectifs fixés par les dispositions de la Loi Climat et Résilience et le SRADDET (-50%) et trouve une cohérence avec ceux fixés par le SCoT approuvé qui territorialise l'objectif de modération à 49% pour le PLUi Sud Basse-Navarre à l'horizon 2030 et 50% sur la décennie 2030-2040.

Ces objectifs, ayant fondé le projet du PLUi, aboutissent à une forte modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels à l'horizon 2040 plaçant ainsi le territoire dans la trajectoire vers le « zéro artificialisation » à l'horizon 2050.

Pour rappel, entre 2011 et 2021, 142,5 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés, et sur la période 2015-2025, 146,4 ha ont été consommés. **Soit une moyenne annuelle de 14 à 15 ha.**

Les orientations du PADD conduisent ainsi à prévoir une consommation d'espaces agricoles et naturels maximale de **78,56 hectares** (pour l'habitat, les équipements et l'activité économique) à l'horizon 2035.

Ainsi le projet fixe une division par deux du **rythme de consommation d'ENAF annuelle** (7 à 8ha au lieu de 14 à 15ha par an).

Par ailleurs, au regard des projets d'ores et déjà engagés par la collectivité et les besoins du territoire d'augmenter son indice de concentration de l'emploi, il a été retenu pour traduire réglementairement et spatialement le projet le ratio 25-50 soit environ **25ha pour l'économie et 50ha pour l'habitat** (dans l'enveloppe globale arrondie à 75ha).

Aussi, afin de limiter la consommation d'espace dédiée au développement de l'habitat, le PLUi fait également le choix de fixer des densités moyennes brutes allant de 8 à 25 log/ha pour les surfaces qui seront support de développement d'habitat. Ces densités ont été adaptées au contexte de chaque commune (place dans l'armature, taille de la commune, niveau d'équipement, présence de réseaux...etc.).

En confrontant le scénario retenu (1135) aux diverses contraintes s'appliquant sur chaque communes, le projet final affiche une production possible de **1155 logements**. Cf. l'analyse du potentiel de densification, il a été évalué que 413 logements pourraient se réaliser au sein des tissus bâtis d'ores et déjà existants., ce serait donc 742 logements qu'il faudrait pouvoir réaliser en extension des espaces bâtis (donc consommant de l'espace) pour mettre en œuvre le scénario. Ainsi, les élus ont pris en compte un objectif de **densité moyenne de 14 à 15 logements/ha** pour construire le PLUi sur les secteurs en extension de l'urbanisation **contre** une densité brute moyenne des logements totaux créés sur le territoire calculée à **4 logements/ha** entre 2012 et 2022.

Afin d'illustrer les effets attendus du PLUi concernant l'augmentation des densités à terme sur le territoire, est présenté ci-dessous un comparatif entre le nombre de logements créés, la consommation d'ENAF, et le ratio nbre total lgt créé/ha consommé et densités sur les périodes 2011-2021 comparés au projet de PLUi sur la période 2025-2035 (en phase arrêt) :

	période 2011-2021					projet PLUi 2025-2035				
	Total consommation ENAF habitat 2011-2021	nbre logts créés 2011-2021	nbre logt créé /ha consommé	nbre logts créés en extension 2011-2021	densités moyennes en extension (lgt/ha)	Total consommation ENAF habitat 2025-2035	nbre logts potentiels 2025-2035	nbre logt créé /ha consommé	nbre logts projetés en extension 2025-2035	densités moyennes en extension (lgt/ha)
Polarité Garazi	17,11	208	12,16	93	5,44	6,62	307	46,37	166	25,08
Vallée des Aldudes Irouléguy	18,24	160	8,77	65	3,56	7,8	195	25,00	112	14,36
Vallée Hergarai	5,2	48	9,23	14	2,69	3,99	60	15,04	40	10,03
Villages de Ostibarre	8,1	82	10,12	31	3,83	8,3	116	13,98	98	11,81
Villages du Baigura	23,89	244	10,21	110	4,60	12,5	282	22,56	192	15,36
Villages du bassin de Garazi	20,76	183	8,82	99	4,77	11,87	196	16,51	136	11,46
Total	93,3	925	9,91	412	4,42	51,08	1156	22,63	744	14,57

Cf. la partie justification des règles : une OAP thématique densité viendra également renforcer la densification des espaces interstitiels des communes participant ainsi à l'optimisation de l'urbanisation en densification.

1.4. Habitat et mixité sociale

Le diagnostic en termes d'habitat et de mixité sociale, relève les enjeux suivants auxquels le projet de PLUi devra donner des réponses :

- Une nécessaire diversification des logements, par la production de petites typologies afin d'être en adéquation avec la baisse de la taille des ménages ;
- Un manque de logements locatifs adaptés aux parcours résidentiels (jeunes, séparations ...) ;
- Un besoin de logements sociaux (location/accession) dans un contexte de pression immobilière, d'augmentation des prix de la construction, de revenus modestes ;
- Le nécessaire réinvestissement de l'habitat historique touché par la vacance ;
- Une adaptation / mutabilité des grands logements dans un contexte de vieillissement de la population, de desserrement des ménages, de la limitation des droits à construire.

Pour répondre à ces enjeux, le PADD fixe comme orientation de « garantir une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements sur l'ensemble du territoire, en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle » ; par les orientations suivantes :

- Imposer une offre de logements accessible à tous les publics et correspondant aux revenus des ménages du territoire :
 - o pour aider les jeunes à accomplir leur parcours résidentiel ;
 - o en faveur également des publics spécifiques, tels les personnes âgées, les personnes en situation de handicap ou encore les travailleurs saisonniers ;
- Sur des opportunités de programmes de logements les plus conséquents, imposer la production d'une offre locative sociale et/ou en accession sociale.

L'extrapolation des objectifs de production de logements sociaux du Programme Local de l'Habitat 2021-2026 conduit à un objectif de production d'environ 250 logements. Sur la période 2021-2024, le territoire a produit 97 logements et 65 sont pour l'instant programmés en 2025.

Les élus ont souhaité accompagner et poursuivre cet objectif de production en tenant compte de l'expérience des 4 premières années du PLH d'où il ressort des difficultés pour les organismes de produire des opérations sur toutes les communes du Pays Basque intérieur.

Suite à diverses réunions de travail avec les élus en charge de la politique de l'habitat au sein de l'agglomération Pays Basque et les professionnels du secteur, il a été décidé que le PLUi orienterait les objectifs de production de logements en priorité sur les secteurs de développement des polarités et bourgs structurants (Larceveau-Arros-Cibits, Saint-Etienne-de-Baigorry, Iholdy-Irissarry et la polarité composée de St-Jean-Pied-de-Port, Ispoure, St-Jean-le-Vieux, Uhart-Cize...etc.) en cohérence avec les orientations fixées par le SCoT approuvé et le PLH (*cf. exposé des règles et compatibilité avec les documents supérieurs*).

Cette démarche confortera la lisibilité de l'armature territoriale tout en s'assurant la faisabilité réelle des objectifs.

1.5. Aménagement de l'espace, urbanisme et paysage

Les paysages du territoire se reconnaissent aux multiples facettes, entre montagne, collines, plaines et vallées. Les pratiques agro-pastorales entretiennent un cadre paysager ouvert, rythmé par l'alternance de boisements et de pâtures. Les trames urbaines régulières et l'habitat disséminé aux architectures basques participent à la qualité des paysages.

Cette richesse des structures et des formes, liées principalement au relief et à l'hydrographie, amène un paysage remarquable, partie prenante d'une identité forte et ancienne du territoire bas-navarrais et de ses habitants. Le diagnostic relève ainsi les enjeux suivants :

- Une fermeture des milieux notamment dans les zones intermédiaires du fait de l'abandon de l'élevage sur certains secteurs du territoire ;
- Un mitage du paysage par des constructions individuelles récentes sur les crêtes, dans les fonds de vallées, les longs des axes de circulation ;
- Des tissus diffus qui tendent à se conforter et viennent questionner la typologie des villages (village rue, village en étoile, village en damier...) ;
- Des entrées de villes déqualifiées par des constructions récentes.

Le SCoT approuvé souhaite que le paysage soit systématiquement pris en compte dans les réflexions du territoire, quelle que soit la nature du projet (logement, mobilité, agriculture, etc.). S'appuyer sur la qualité paysagère reconnue du territoire est un levier important pour faciliter l'acceptation de nouveaux projets, qui seront mieux insérés dans leur environnement et donc mieux acceptés.

Ainsi dans le SCoT, le territoire du PLUi Sud-Basse-Navarre fait partie de la grande entité paysagère « Monts et massifs » dont les objectifs visent à préserver des paysages d'exception entretenus par les activités agropastorales. Conscient que la conduite de cet héritage nécessite un dynamisme économique et social local, le SCoT encourage une évolution positive de ces paysages avec les orientations suivantes :

- Redynamiser, réinvestir les vallées en accompagnant la mutation des paysages ;
- S'appuyer sur les spécificités architecturales et urbaines locales pour faire évoluer les centralités et leurs fonctions ;
- Faciliter l'installation des bâtiments à vocation économique, y compris agricole, en veillant à respecter les recommandations d'insertion paysagère ;
- Privilégier l'épaississement des bourgs tout en assurant le maintien de coupures urbaines entre chaque centralité.

Ainsi le PADD ambitionne de préserver les grandes entités paysagères caractéristiques de la Sud Basse-Navarre en portant une attention particulière à la préservation de ces composantes (végétales et bâties) d'une qualité de vie reconnue ; tout en prenant soin d'accompagner la valorisation de ces paysages. Le projet s'attache ainsi à :

- Préserver et valoriser les grandes unités paysagères, richesse patrimoniale et marqueurs de l'identité du territoire et limiter le développement d'un tissu urbain diffus morcelé dans le paysage ;
- Veiller à la bonne intégration paysagère du développement urbain et des bâtiments à usage d'activités (agricoles, artisanales...) au sein des grandes entités géographiques du territoire ;
- Identifier, protéger et rendre lisible les éléments les plus significatifs du patrimoine bâti, culturel et paysager de la Sud Basse-Navarre.

Pour ce faire le projet de PLUi préservera de toute construction les grands ensembles des estives qui forgent la qualité paysagère du territoire. Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des bâtiments agricoles par des dispositions réglementaires dans le règlement du PLUi. Des éléments du patrimoine bâti font l'objet d'un repérage et d'une protection particulière au titre des éléments bâtis remarquables.

Enfin le site UNESCO des chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle classé sur la commune d'Ostabat-Asme fera l'objet d'une OAP thématique qui garantira la prise en compte et la protection des paysages de ce site remarquable.

Le PADD fixe également comme orientation d'exiger la qualité des futurs aménagements et continuer ainsi à affirmer le (fort) caractère identitaire du territoire ; plus précisément par des actions visant à :

- Veiller à la bonne insertion des projets d'aménagement et de construction dans leur environnement paysager (bâti, naturel, agricole...), avec une attention particulière pour les paysages les plus emblématiques du territoire et/ou fragiles (lignes de crête, points de vue, centres bourgs...) ;
- Soigner les transitions entre les espaces bâtis et les espaces naturels ou agricoles, les entrées de villages et zones d'activités économiques ;
- Concevoir les projets d'extension et de renforcement des espaces bâtis en cohérence avec la typologie des villes, villages, hameaux (implantation, orientation, volumes, densité...) ;
- S'inspirer du patrimoine identitaire bâti, culturel et paysager pour concevoir le développement de demain (formes urbaines, volumétries, implantations, couleurs...)

En phase avec les dispositions de la loi « Montagne » qui 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 (...)* ». Les élus se sont appuyés sur la méthodologie issue de l'application de la loi Montagne pour la construction des espaces urbanisés du territoire.

Cette méthodologie a ainsi conduit à ne privilégier qu'exclusivement un développement en continuité et en épaississement du bourg et à limiter au maximum les développements des quartiers constitués en discontinuité limitant ainsi très fortement le mitage futur du territoire.

Les secteurs de développement les plus importants font l'objet d'OAP sectorielles, qui ont pour objet de favoriser un développement urbain cohérent avec la forme historique du village dans lequel elle s'inscrit.

En outre des dispositions réglementaires viennent encadrer l'aspect architectural des constructions en s'inspirant très fortement des principales caractéristiques architecturales du bâti bas-navarrais.

Enfin une liste d'espèces de plantation est annexée au règlement et aux OAP afin de préserver des transitions entre les espaces bâtis et naturels avec des plantes « locales » et non invasives.

1.6. Equipement, services, équipement commercial, loisirs, développement des communications numériques et réseaux d'énergie

1.6.1 Equipement, services, loisirs, développement des communications numériques et réseaux d'énergie

Même si le diagnostic fait ressortir une densité d'équipements élevée et des équipements et services de proximité répartis sur l'ensemble du territoire, on trouve cependant une implantation importante des équipements et services de la gamme intermédiaire dans la polarité de Garazi qui joue ainsi son rôle dans l'armature territoriale.

Aussi le PADD se fixe comme orientation de **Garantir une offre d'équipements et de services satisfaisante pour l'ensemble de la population par :**

- Le développement d'une offre en équipements du quotidien nécessaire à la vie sociale et à l'animation des villages ;
- Le renforcement de la complémentarité entre polarités et le reste du territoire au bénéfice de tous les bassins ;
- Le renforcement du rôle des polarités comme lieu d'accueil préférentiel des services et des équipements structurants, tout en permettant aux villages de développer une offre adaptée à leurs besoins du quotidien.

Cf. le chapitre précédent 1.2.3, l'armature territoriale ainsi définie est le support à l'identification des bourgs, villages, quartiers et déclinaison d'une mixité des fonctions plus ou moins importante en fonction des enjeux que revêt chacun des espaces.

1.6.2 Equipement commercial

Le diagnostic sur le commerce relève une disparité du déploiement de l'offre commerciale entre les polarités et les bassins de vie situés au nord et à l'est du territoire nonobstant une offre globale satisfaisante.

Ainsi le PADD, dans l'objectif de conforter la structuration et l'organisation de son armature, fixe :

- Renforcer le rôle des polarités comme lieu d'accueil préférentiel des commerces du quotidien.
- Permettre et encourager l'implantation d'activités artisanales, commerciales et/ou de services dans les tissus bâtis les plus constitués.

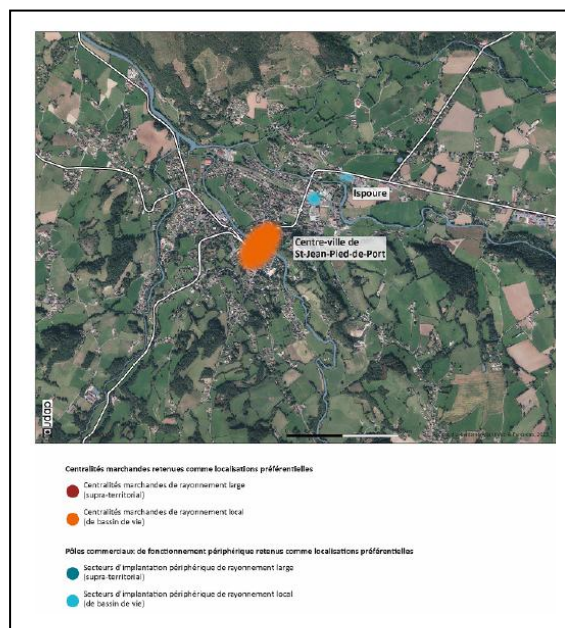
Le projet PLUi intègre par ailleurs ces dispositions en s'appuyant sur le volet commerce du SCoT approuvé ...

... qui fixe les objectifs suivants :

- Proposer une offre commerciale adaptée et facilement accessible dans chaque bassin de vie ;
- Implanter les activités artisanales et commerciales dans les centralités marchandes ;
- Améliorer la qualité urbaine et la performance environnementale des pôles commerciaux de fonctionnement périphérique et des centralités marchandes.

... qui demande au PLUi de délimiter les secteurs de développement des commerces essentiellement dans les cœurs de bourgs et les tissus les plus denses des villages.

... et qui fixe les conditions d'implantation des nouveaux commerces dans les centralités marchandes et les secteurs de développement périphériques.



1.7. Transports et déplacements

Le diagnostic relève les enjeux suivants :

- Développement et sécurisation des mobilités actives :
 - o Notamment pour les traversées des villages, des zones urbaines et itinéraires les plus fréquentés ;
 - o En lien au Plan de Mobilité, approuvé en mars 2022 ambitionnant de réduire d'un tiers le recours à la voiture individuelle d'ici à 2030 ;
 - o En lien au Plan Climat-Air-Énergie Territorial voté en juin 2021 qui vise à atténuer l'empreinte carbone et écologique du territoire.
- Mise en accessibilité et sécurisation des équipements (points d'arrêts bus, arrêts TER, aires de covoiturage...) en lien à la morphologie « rurale » du territoire : population vivant dans de l'habitat dispersé, où la voiture individuelle est le mode de déplacement le plus commun.

Ainsi le PADD vise à permettre à tous de (mieux) se déplacer en facilitant l'accès à toutes les offres de mobilité alternatives à la voiture individuelle ; et plus particulièrement :

- Développer et sécuriser les mobilités actives (vélo, marche), notamment pour les traversées des villages, des zones urbaines et itinéraires les plus fréquentés ;
- Accompagner le développement de l'offre en transports en commun ;
- Aménager des aires de covoitages.

Au sein du PLUi, cette orientation se traduit par une recherche de déploiement d'un réseau de circuits intermodaux afin de relier les différentes centralités. La prise en compte de cet enjeu se concrétisera par ailleurs au sein des OAP du PLUi. Le développement du réseau de bus et de Transport à la Demande (TAD) afin de compléter l'offre présente font partie des préoccupations du projet de ce PLUi.

En accord avec les orientations du Plan des Mobilités, le projet s'attache donc à :

- Conforter le développement urbain autour des gares et des centres bourgs, lieux privilégiés pour un développement ou un renouvellement urbain cohérent et densifié ;
- Développer de nouvelles zones d'habitat et d'activité en extension des zones urbanisées pouvant être desservies dans le cadre d'une prolongation des lignes de transports déjà existantes ;

Toutefois l'aménagement des aires de covoiturage ne nécessite pas de prescriptions particulières au sein du PLUi puisque les aires existantes se situent dans des emprises publiques facilement aménageables.

1.8. Développement économique et touristique

1.8.1 Développement économique

Le nouveau Schéma de Développement Économique a été adopté par le conseil communautaire de l'agglomération Pays Basque le 15 juin 2024. Ce schéma a pour objectif de partager une vision dynamique et responsable du développement et de renouveler les bases d'une action publique communautaire volontariste en faveur de l'économie productive, en s'appuyant sur les forces économiques et les spécificités du Pays Basque.

Fort de ce constat partagé, le PADD affiche le fait de conforter et développer un tissu économique local, fondé sur les ressources du territoire et prenant en compte ses besoins.

Ainsi le PADD fixe comme principal objectif d'« **Accompagner un développement économique équilibré et diversifié, moteur d'attractivité (...)** en :

- Renforçant la dynamique de création et de développement d'entreprises par :
 - o La mobilisation du foncier nouveau en extension et densification des ZAE existantes ;
 - o La création de nouvelles zones sur des secteurs complémentaires en cohérence avec les dynamiques de chaque bassin de vie garantissant un bon maillage des zones d'emplois afin de soutenir le déploiement des activités économiques sur l'ensemble du territoire ».

Il s'agit pour les élus de permettre et encourager l'implantation d'activités artisanales, commerciales et/ou de services dans les tissus bâtis les plus constitués des polarités et villages du territoire et participer ainsi au renforcement de son armature. L'objectif global est de maintenir une activité d'économie productive dynamique sur l'ensemble du territoire dans un contexte plutôt favorable au développement de l'économie résidentielle, afin d'être en mesure de proposer à ses habitants une offre d'emploi suffisante et alternative au gisement de la côte et limiter ainsi les flux domicile-travail.

En conséquence, le projet de PLUi prévoit l'aménagement de 25 ha d'espaces en extension pour le développement d'activités économiques. Les secteurs propices à l'accueil d'activité productive (génératrice d'emploi) ont été identifiés dans chacun des bassins de vie, en intégrant toutes les opérations en cours d'aménagements (St-Etienne-de-Baigorry, Irissarry, St-Michel et Larceveau) ainsi que des secteurs ayant fait l'objet d'études de faisabilités (St-Jean-le-Vieux, Urepel) complétés par des secteurs stratégiques à plus long terme (Ossès, Iholdy, Aldudes).

Ainsi cette répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire permettra de donner des opportunités d'implantation des activités au plus près de tous les habitants de la Sud Basse-Navarre et limiter ainsi les disparités de développement connues jusqu'à présent. Dans une moindre mesure des secteurs « économiques » sont également identifiés sur Urepel et Les Aldudes pour lutter contre la désertification et contribuer au développement de la haute vallée des Aldudes.

1.8.2 Développement touristique

Le tourisme constitue un axe important de développement et de soutien du dynamisme économique du territoire. Ces atouts touristiques s'appuient sur les grandes entités paysagères, le patrimoine culturel (dont artisanat) et les chemins jacquaires.

Le PADD identifie comme axe de travail :

- L'identification et la protection des éléments les plus significatifs du patrimoine bâti, culturel et paysager, composants traditionnels de la Sud Basse-Navarre, notamment du patrimoine historique de Saint-Jean-Pied-de-Port ;
- La valorisation des grands sites culturels et circuits touristiques du territoire (patrimoine mondial de l'UNESCO, Chemins de Saint-Jacques de Compostelle...) ; tout en encadrant leur fréquentation en adéquation avec la préservation des milieux naturels et de la biodiversité ;
- Soutien et développement d'un tourisme et des activités de loisirs durables ainsi que les capacités d'hébergements qui leur sont liées ;
- Accompagnement et valorisation des opportunités de développement de l'agritourisme.

En février 2025, la communauté d'agglomération s'est dotée d'une Stratégie Tourisme Pays Basque, issue d'une démarche collective associant élus, acteurs du tourisme, société civile et habitants. Cette stratégie définit un modèle de tourisme respectueux du territoire et de ses habitants, aligné avec les ambitions de transition écologique.

Ainsi le site UNESCO des chemins de Saint-Jacques de Compostelle fera l'objet d'une OAP thématique garantissant la préservation et la valorisation de ce site.

Également certains sites de développement de projets agritouristiques ainsi que les campings font l'objet d'un classement spécifique dans le projet.

1.9. Protection des espaces agricoles

Enjeu primordial pour le territoire Sud Basse-Navarre, le maintien du nombre de fermes, de l'emploi et de la production est essentiel aux équilibres de son développement et de sa vitalité.

Au-delà de l'impact économique sur l'emploi et de manière indirecte dans les entreprises en lien avec l'activité, la présence de nombreuses fermes est le garant d'un territoire vivant avec des dynamiques sociales et culturelles riches. Le recul de l'activité agricole pourrait être synonyme de recul socio-économique et de dévitalisation de certaines parties du territoire.

La préservation des espaces agricoles est en outre un enjeu face aux défis climatiques, énergétiques et plus largement à la nécessité d'une meilleure préservation des ressources et de l'environnement.

Le Projet alimentaire Pays Basque adopté par la communauté d'agglomération Pays Basque en 2020 fixe notamment comme orientation de s'engager dans un modèle agricole et alimentaire durable et résilient. Mais aussi

de développer la capacité du territoire à produire sa propre alimentation. Ainsi le programme alimentaire de territoire incite à l'intégration dans les documents d'urbanisme (PLUi, SCoT approuvé), d'une véritable stratégie de protection et de préservation du foncier alimentaire.

Ainsi le PADD, en ce qui concerne la préservation des espaces agricoles, se fixe pour objectifs de :

- Maintenir l'équilibre agro-sylvo-pastoral et systèmes d'étagements et ne pas nuire à une potentielle reconquête des zones intermédiaires par le pâturage ;
- Préserver le foncier agricole en limitant l'étalement urbain avec une attention particulière donnée à la protection des terres arables et mécanisables ;
- Empêcher le mitage supplémentaire des espaces agricoles et la désorganisation foncière potentielle des unités d'exploitations induite par l'urbanisation nouvelle ;
- Permettre les initiatives de commercialisation et valorisation des produits locaux.

Ainsi c'est avec un moindre impact sur les terres agricoles que les élus souhaitent la mise en œuvre de leur projet de développement. Cf. les chapitres précédents, le projet est guidé par une volonté de réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Aussi, cf. l'évaluation du projet sur les terres agricoles, parmi 57300 ha de terres agricoles ces terres, 4122 ha sont classées en catégorie 1 à forte valeur agronomique (car plate et propices à l'accueil d'une grande diversité de cultures et d'élevages), le projet n'impactera que 31 ha de ces espaces soit 0.7 % des meilleures terres agricoles du territoire.

En outre, afin de « protéger », au-delà des terres elles-mêmes, le monde agricole, il est permis la diversification de l'activité agricole en prenant en compte certains projets connus et engagés de développement agritouristiques, de type campings à la ferme.

1.10. Protection des espaces naturels et forestiers, préservation des continuités écologiques et prise en compte des risques naturels

1.10.1 Protection des espaces naturels, forestiers, et la préservation des continuités écologiques

Les espaces naturels, comme la forêt et la richesse de la biodiversité, doivent être protégés. Non pas pour sanctuariser le territoire, mais parce qu'en plus de constituer des marqueurs forts du territoire ils sont essentiels à l'adaptation au changement climatique. Il s'agit d'un capital majeur qu'il convient de faire fructifier et dont la préservation est un préalable indispensable au projet de développement de la Sud Basse-Navarre.

C'est pourquoi le PLUi a pour objet premier de préserver les « ressources-socle » du territoire, seules à même de maintenir la diversité et l'équilibre qui caractérise son identité.

Plusieurs objectifs majeurs ont été posés en matière de protection de l'environnement dans le PADD et ont ainsi guidé l'élaboration du projet infracommunautaire :

- Préserver et valoriser le patrimoine naturel le plus remarquable (continuités écologiques et réservoirs de biodiversité à forts enjeux environnementaux – trame verte et bleue -) ;
- Encourager la restauration d'espaces écologiques plus dégradés (haies, ripisylves, corridors dysfonctionnels, ...);
- Conserver les puits de carbone existants ;
- Prendre en compte la biodiversité menacée et/ou son habitat dans les grands choix d'aménagement du territoire ;
- Valoriser le patrimoine végétal dans les espaces urbanisés (arbres remarquables, haies, clôtures végétales, ...);

- Conserver le modèle agricole basé autour du pastoralisme qui présente des atouts valorisant la biodiversité : stockage carbone des prairies, entretien des paysages et de la montagne, maintien des continuités écologiques, etc... ;
- Limiter le développement de nouvelles espèces invasives et la maîtrise de celles déjà présentes.

Cf. l'EIE et l'évaluation environnementale du projet, les études du PLUi et du SCoT menées conjointement ont amené les élus et techniciens à partager leurs ressources et analyses (issus d'un travail d'inventaires du conservatoire des espaces naturels et le conservatoire botanique national) ; et décliner ainsi de manière cohérente et partager la Trame Verte et Bleue sur l'ensemble du territoire

L'armature écologique du territoire, matérialisée par la Trame Verte et Bleue, a alors servie de base de réflexion pour les élus en appliquant la séquence ERC (éviter-réduire-compenser) dans la construction des zonages et les hypothèses de développement.

C'est ainsi que la préservation de ces espaces a servi de socle de départ à la construction du projet. En effet, cf. chapitre évaluation environnementale du projet, avant toute réflexion autour du besoin en zone constructible, des ateliers avec toutes les communes ont permis d'identifier les secteurs stratégiques qui pourraient répondre au besoin de développement en prenant en compte les enjeux environnementaux.

Ainsi, concernant la prise en compte de la sensibilité écologique des lieux, des investigations terrain ont été menées à grande échelle sur environ 350 potentiels équivalents à environ 250ha.

Comme indiqué précédemment, le projet mobilise environ 75ha en extension des espaces. Ces 75ha ont ainsi été retenus au regard d'un moindre impact sur les milieux naturels.

Cette méthodologie a permis de prendre en compte la préservation des secteurs à fort enjeux naturalistes (zones Natura 2000, milieux et zones humides notamment) ainsi que les continuités écologiques.

Si impact significatif demeure, ce sera alors au regard de l'intérêt général porté par un projet d'ores et déjà en engagé par la collectivité (cf. évaluation environnementale du projet).

En outre, l'ensemble des continuités écologiques et des milieux à enjeux recensés lors du diagnostic font l'objet d'un zonage N ou A ; en outre, 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 (cf. traduction réglementaire du projet).

1.10.2 La prise en compte des risques naturels

Le territoire est impacté par les risques inondations, incendie ou retrait gonflement-gonflement d'argile. Ces risques sont déjà connus et identifiés au travers de divers documents (PPRi ; Atlas des Zones Inondables...etc.),

En accord avec les principes inscrits dans les documents tels que le PGRI Adour Garonne, le SDAGE Adour Garonne, les SAGE ou encore les PPRi, le PADD a notamment pour ambition de réduire la vulnérabilité des populations et des biens face aux risques et nuisances avec plusieurs orientations :

- Prévenir les risques liés aux inondations ;
- Limiter les risques incendie générés par la proximité des habitations sur la forêt.

Ainsi le projet de PLUi remplit cet objectif de différentes manières en :

- En prenant en compte les règles des plans de prévention des risques naturels existants sur le territoire, ainsi que les autres zones d'aléas connues et résultats des études hydrauliques éventuellement menées ;
- En privilégiant la gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'opération pour limiter le ruissellement et en encourageant leur récupération à des fins domestiques ;
- En protégeant les espaces de mobilité des cours d'eau.

Toutes ces traductions ont pour objectif de limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques et pour restreindre la dégradation des milieux et des ressources.

Chapitre 2 : Choix retenus pour établir la traduction réglementaire

2.1 Explication de la structure des pièces réglementaires et de leur articulation

Dans le cadre de la traduction réglementaire du PLUi, le choix s'est porté sur la mise en place d'un document contribuant à la simplification et la clarification du contenu.

Le règlement du PLUi se structure autour :

- D'un règlement graphique qui se présente sous forme de plusieurs planches graphiques
- D'un règlement écrit

1.1.1 Le règlement graphique

Le règlement graphique du PLUi se limite à la définition des quatre principales zones : les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N).

Dans chacune de ces zones sont définies des règles graphiques.

Les règles graphiques

Certaines règles définies dans le cadre du PLUi ont été traduites sous forme graphique. Cette approche permet notamment une meilleure adaptabilité aux contextes locaux en traitant certaines thématiques avec plus de détail selon les enjeux.

Sont ainsi traduites sous forme graphique, les règles suivantes :

- Vocation des zones
- Emprise au sol des constructions
- Coefficient de pleine terre
- Hauteur des constructions
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Chaque zone fait l'objet d'un redécoupage identifiant des règles graphiques différenciées.

Les planches graphiques

Afin d'améliorer la lisibilité et l'accessibilité, le règlement graphique du PLUi se structure autour de plusieurs planches graphiques, organisées comme suit :

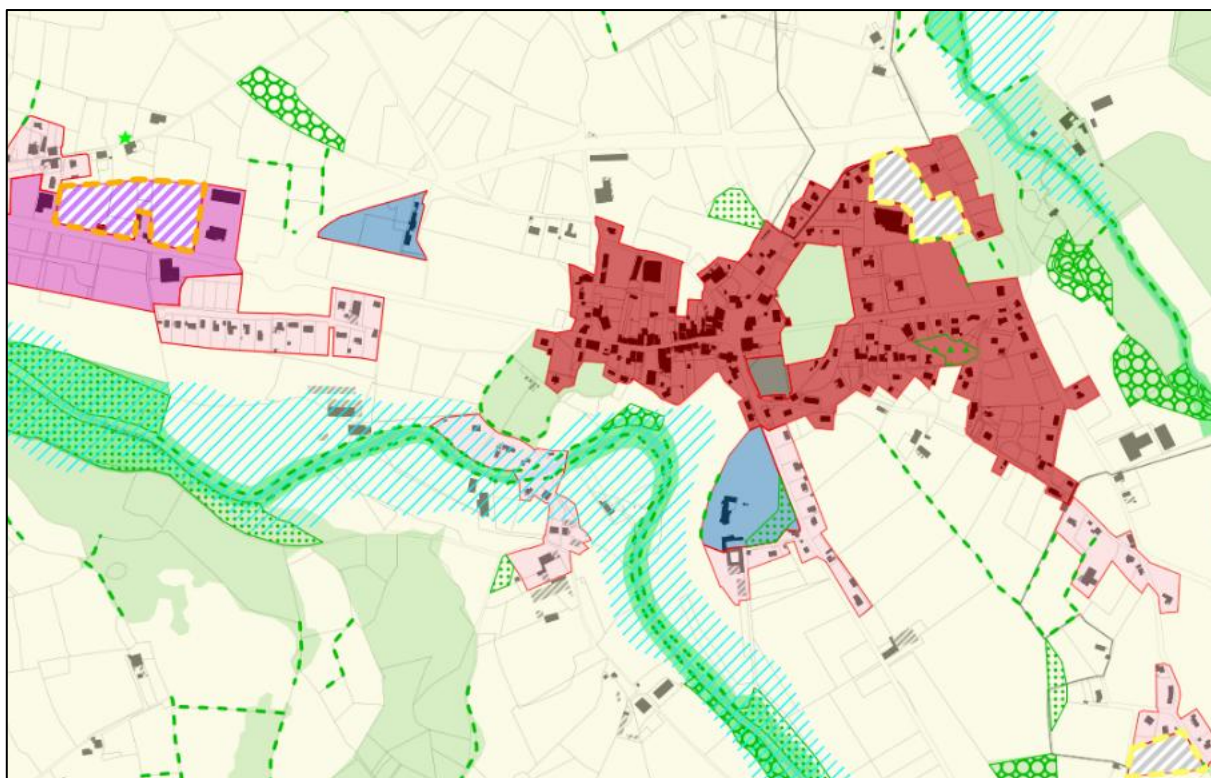
- Planche A : Vocation des zones, secteurs soumis à OAP, emplacements réservés, éléments de la traduction de la trame verte et bleue (EBC, éléments de paysage identifiés au titre du L.151-23), éléments de patrimoine bâti identifié au titre du L.151-19, secteurs soumis à risque naturels (PPRI et atlas des zones inondables)

Zonage

- U : Zone urbaine mixte
- Uh : Zone urbaine résidentielle
- Uoap : Zone urbaine dont les principes d'aménagement sont définis par les OAP
- AUoap : Zone à urbaniser dont les principes d'aménagement sont définis par les OAP
- A : Zone agricole
- Am : Zone agricole pastorale
- N : Zone naturelle
- Np : Zone naturelle de protection stricte
- Na/Aa : Secteur à vocation d'activités

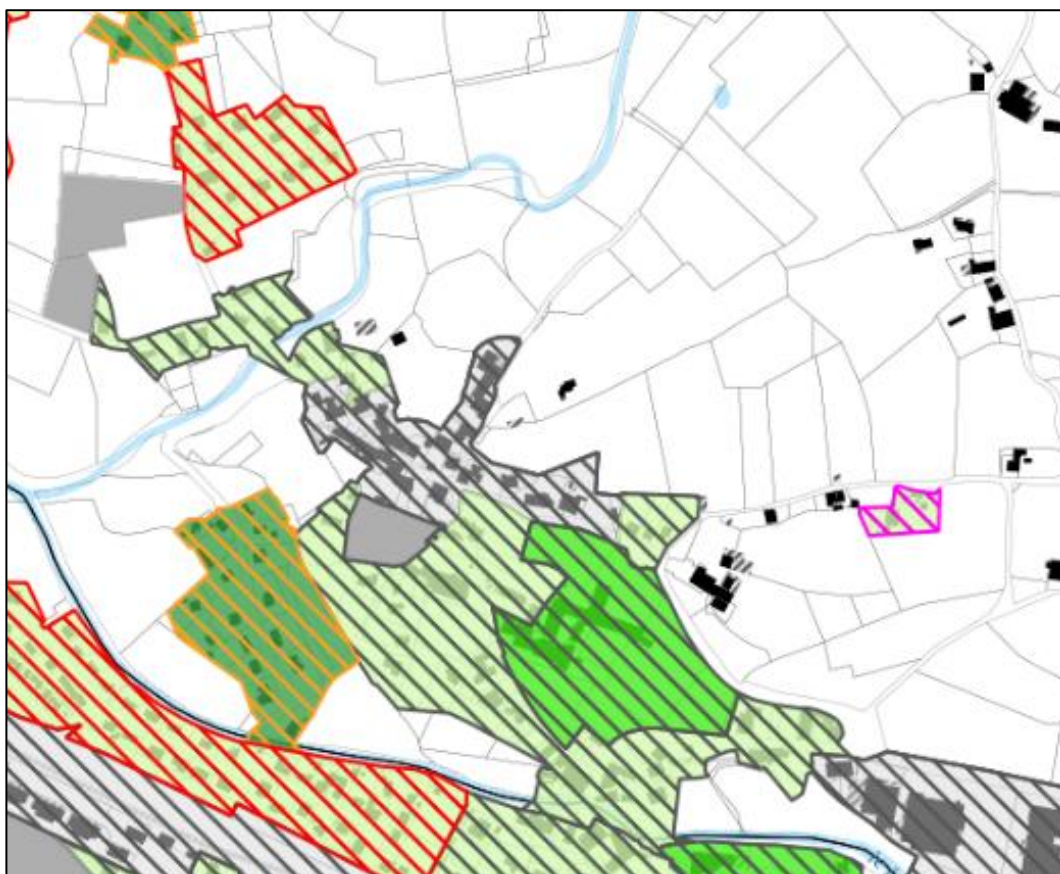
Prescriptions réglementaires

- Périmètre comportant des OAP délimité au titre de l'article R151-8
- Limitations de la constructibilité pour des raisons de risque inondation (AZI)
- Espace Boisé Classé
- Patrimoine naturel à protéger pour motif culturel, historique, architectural (L151-19)
- Patrimoine naturel correspondant à un espace boisé à préserver pour motif écologique (L151-23)
- Espaces à protéger, préserver et/ou valoriser (linéaire) (L151-23)

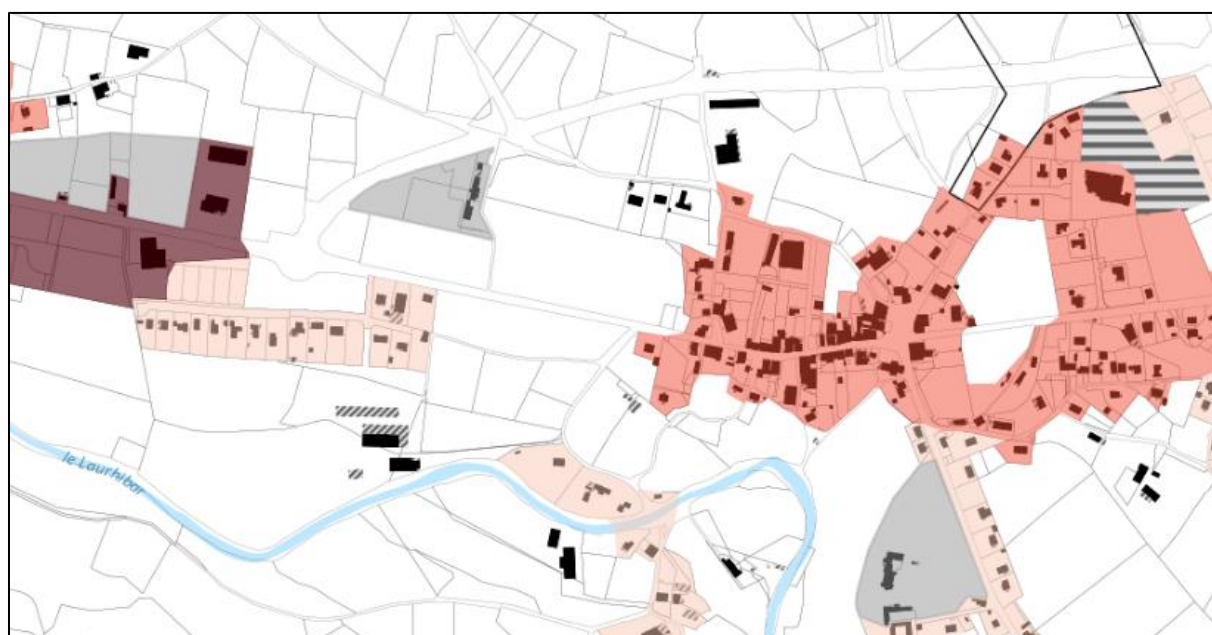
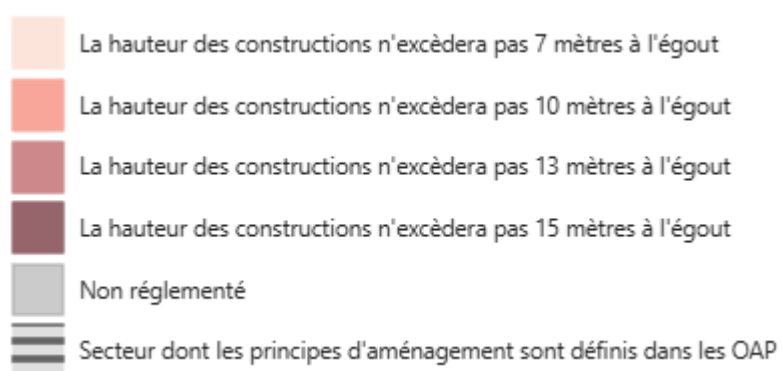


- Planche B : Règles d'emprise au sol des constructions et de coefficient de pleine terre

	Coefficient d'emprise au sol maximal limité à 15%		Le coefficient minimal de pleine terre est fixé à 40%
	Coefficient d'emprise au sol maximal limité à 30%		Le coefficient minimal de pleine terre est fixé à 30%
	Coefficient d'emprise au sol maximal limité à 50%		Le coefficient minimal de pleine terre est fixé à 20%
	+30% autorisés par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi		Le coefficient minimal de pleine terre est fixé à 15%
	règles spécifiques des zones A et N (cf article 1.1.2. du règlement)		Le coefficient minimal de pleine terre est fixé à 30% pour les habitations / Non réglementé pour les bâtiments agricoles et forestiers
	Secteur dont les principes d'aménagement sont définis dans les OAP		Secteur dont les principes d'aménagement sont définis dans les OAP
	Non réglementé		Non réglementé

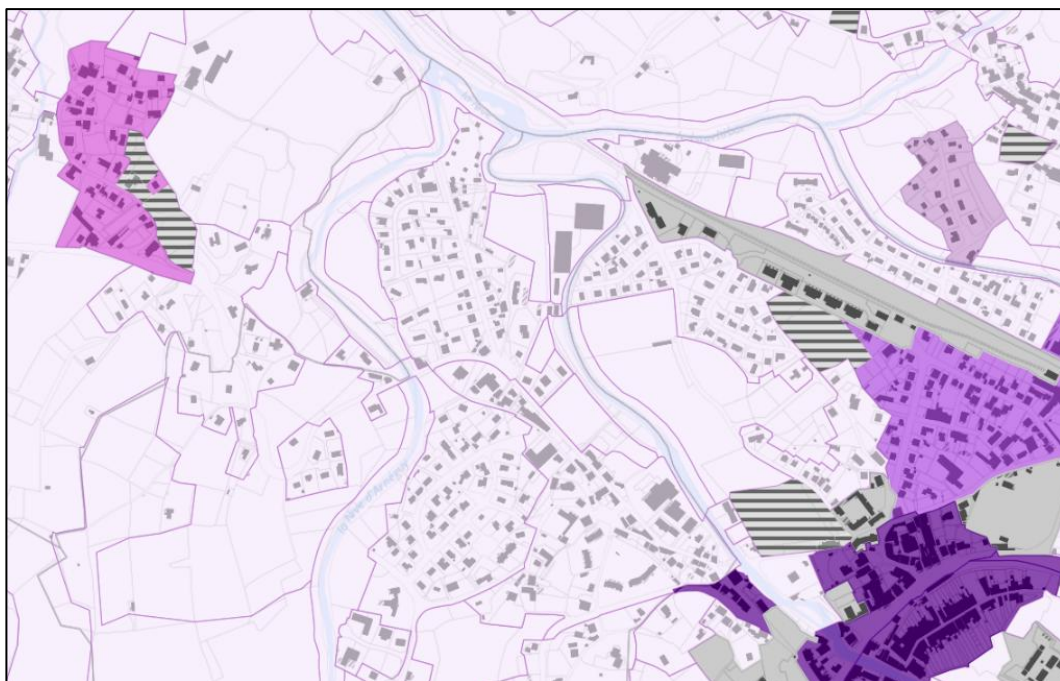


- Planche C : Règle de hauteur des constructions



- Planche D : Règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

	Une façade du bâtiment (hors annexe et piscine) doit être implanté en limite de voie ou d'emprise publique
	L'alignement doit être marqué par un bâtiment, annexe comprise, ou un mur de clôture
	Une façade du bâtiment (hors annexe et piscine) doit être implanté dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres
	Les bâtiments, y compris annexes, doivent être implantés avec un recul minimal de 3 mètres
	Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement ou à 3 mètres minimum
	Non réglementé
	Secteur dont les principes d'aménagement sont définis dans les OAP



- Planche E : Règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Vis à vis des limites séparatives latérales, toute construction doit être implantée en ordre continu, c'est à dire d'une limite séparative à l'autre. Vis-à-vis de la limite de fond de terrain, toute construction doit être implantée en limite ou en retrait. En cas de retrait, les bâtiments doivent être en retrait d'au moins 3 mètres.

Vis à vis des limites séparatives latérales, toute construction doit être implantée en ordre semi-continu, c'est à dire sur au moins une limite séparative latérale, et vis-à-vis de la limite latérale opposée, avec un retrait au moins égal à 3 m. Vis-à-vis de la limite de fond de terrain, toute construction doit être implantée en limite ou en retrait. En cas de retrait, les bâtiments doivent être en retrait d'au moins 3 mètres.

Les constructions doivent être implantées : soit en limite séparative soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 m vis-à-vis des limites séparatives.

Non réglementé

Secteur dont les principes d'aménagement sont définis dans les OAP



Le règlement écrit

Le règlement écrit fixe les dispositions applicables à l'ensemble du territoire, à l'exception des secteurs soumis à OAP en zone U et AU à vocation d'habitat ; dans ces secteurs, les dispositions sont régies par la pièce 5 du dossier de PLUi, conformément à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme.

Il se décompose de la manière suivante :

- Les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones
- Les dispositions applicables aux zones urbaines, à urbaniser régies par l'article R.151-6 du code de l'urbanisme, agricoles et naturelles, qui s'organisent de la manière suivante :

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES



Où puis-je construire quoi ?

Autorisation, limitation et interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE NATURES D'ACTIVITES



Comment prendre en compte l'environnement ?

Volumétrie et implantation des constructions
Qualité urbaines, architecturale, environnementale et paysagère
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Stationnements

EQUIPEMENTS ET RESEAUX



Comment s'y raccorder ?

Desserte par les voies publiques ou privées
Desserte par les réseaux
Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique

Pour chacune des règles édictées, le règlement se compose de la manière suivante :

- La définition des termes utilisés,
- Les modalités d'application des règles proposées
- La règle générale, listant les différentes règles graphiques possibles, localisées sur les planches graphiques
- Les cas particuliers, listant les cas où il peut être dérogé à la règle générale

- Les dispositions applicables aux zones à urbaniser régies par l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, qui renvoient à la pièce 3 du dossier de PLUi.
En application de l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme, le règlement écrit ne définit pas les dispositions réglementaires des zones AU à vocation d'habitat ; ce sont les OAP qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones. Le règlement écrit renvoie donc à la pièce 3 du PLUi.
- Le lexique, qui, conformément aux dispositions des articles R.151-15 et R.151-16 du Code de l'Urbanisme, précise les définitions du lexique national et les complète par celles qu'il estime utiles à son application.

1.1.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Plusieurs types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent sur le territoire.

Les OAP sectorielles au titre de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme

Sur le territoire du PLUi Sud Basse Navarre, pour les zones A Urbaniser (AU) à vocation d'activités économiques, le choix a été fait de réaliser des OAP découlant de l'application de l'article R.151-6 du CU, afin de disposer d'un règlement s'appliquant de manière conforme, notamment pour les destinations des occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites dans ces zones.

Ces OAP disposent de principes généraux qui s'appliquent à l'ensemble de ces OAP.

Elles comprennent également, de manière spécifique à chaque secteur, des objectifs traduits au travers d'un programme d'aménagement, comprenant notamment un échéancier d'ouverture à l'urbanisation et d'un schéma d'aménagement.

L'ensemble de ces principes généraux, objectifs, et schéma d'aménagement s'appliquent aux autorisations d'urbanisme sous une notion de compatibilité.

En sus, les règles écrites et graphiques du règlement peuvent venir compléter ces OAP et s'appliquent sous une notion de conformité.

Les OAP sectorielles au titre de l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme

Les modalités de recours aux OAP des secteurs d'aménagement définies à l'article R.151-8 ouvrent la possibilité, en zones urbaine et à urbaniser, de concevoir des OAP qui s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur.

Cette possibilité s'accompagne de conditions :

- Les dispositions édictées par les OAP doivent répondre aux objectifs du PADD,
- Elles doivent comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur,
- Elles doivent porter au minimum sur les objectifs listés à l'article R.151-8, à savoir :
 - o La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
 - o La mixité sociale et fonctionnelle,
 - o La qualité environnementale et la prévention des risques,
 - o Les besoins en matière de stationnement,
 - o La desserte par les transports en commun,
 - o La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Sur le territoire du PLUi Sud Basse Navarre, elles ont été définies sur l'ensemble des zones A Urbaniser ainsi que sur certaines zones Urbaines à vocation principale d'habitat.

Elles définissent les conditions d'aménagement par quartier ou secteur afin de garantir la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

La définition de ces OAP s'appliquant seules, en l'absence de dispositions réglementaires, vise à mettre en œuvre un réel « urbanisme de projet » qui présente un double objectif :

- **Permettre une instruction des demandes d'urbanisme dans un seul rapport de compatibilité avec leurs dispositions,**
- **Permettre la stabilité du PLUi face à la temporalité des projets**

En effet, ces OAP donnent un cadre d'élaboration et d'instruction plus souple que le règlement, qui, pour des secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation, ne permet pas toujours d'anticiper les adaptations programmatiques et formelles parfois nécessaires. Elles confortent une valorisation de la planification par le projet et non uniquement par la règle.

Elles s'organisent de la manière suivante :

- Recommandations générales
- Principes d'aménagement attendus pour l'ensemble des zones
- Orientations spécifiques à chaque secteur

Les OAP thématiques

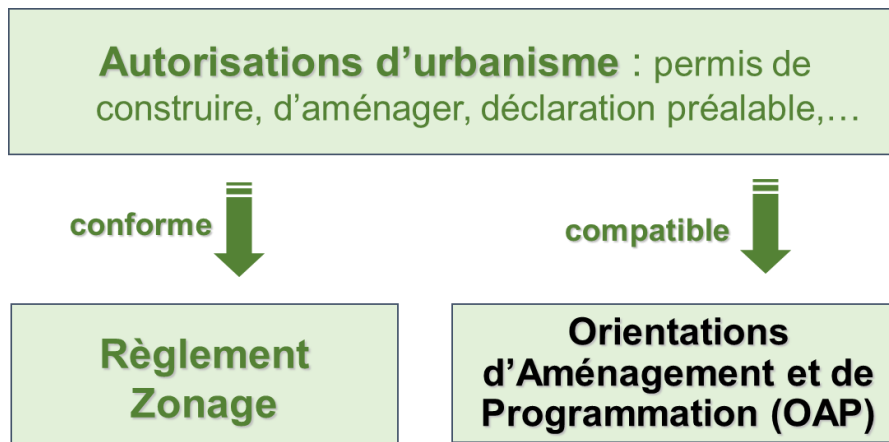
Afin d'apporter une approche plus globale à l'échelle du territoire du PLUi, certains enjeux se doivent d'être traités de manière transversale. Pour cela, des OAP « thématiques » ont été élaborées sur les enjeux suivants :

- OAP « densité », permettant de fixer des orientations générales en matière de densités attendues pour les futurs logements,
- OAP « Trame Verte et Bleue »
- OAP « Compostelle – Patrimoine Jacquaire »

1.1.3 L'articulation entre règlement et OAP

Conformément au code de l'urbanisme, et notamment son article R151-10, les conditions d'aménagement et d'équipement définies par des dispositions réglementaires, qu'elles soient écrites ou graphiques, doivent être appliquées de manière conforme.

Les autorisations d'urbanisme doivent en revanche appliquer sous une notion de comptabilité et non de conformité les principes et schémas d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement et de programmation : il s'agit de respecter et de mettre en œuvre les principes édictés sans pour autant les appliquer de manière conforme.



2.2 Les zones Urbaines et A Urbaniser

2.2.1 Présentation générale des zones urbaines

Rappel de la réglementation

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter.

Dans le cadre du PLUi, les zones urbaines ont été délimitées en prenant appui sur les secteurs déjà urbanisés répondant aux critères établis dans la délimitation de la tache urbaine telle que définie dans le « diagnostic territorial » et ce, en cohérence avec la loi Montagne.

La zone urbaine a ainsi été délimitée au droit des villages, bourgs, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes, dès lors qu'ils sont constitués, à minima, de 5 constructions à usage principal d'habitat, d'activités économiques ou d'équipements, distantes les unes des autres de moins de 50 mètres.

Différentes vocations ont été attribuées aux zones urbaines, en fonction des usages/destinations des constructions existantes ou à rechercher. Ces dernières sont reportées sur la planche B du règlement graphique.

En compatibilité avec le SCOT Pays Basque et Seignanx arrêté le 30 janvier 2025 puis approuvé le 11 décembre 2025, les zones urbaines sont ainsi réparties de la manière suivante :

VOCATION	MOTIF DE DELIMITATION DE LA ZONE
Zone urbaine centrale	Centralité s'organisant dans le centre-ville de Saint-Jean-Pied-de-Port, regroupant une typologie d'habitat dense ainsi que les principales fonctions urbaines du territoire, tant en matière de commerces que de services et équipements. Afin de maintenir son dynamisme économique, les commerces y sont autorisés jusqu'à 1000 m ² de surface de vente.
Zone urbaine mixte	Délimité sur des secteurs urbanisés formant des centres-bourgs ou des quartiers périphériques à renforcer et sur lesquels il est souhaité de maintenir et/ou développer la mixité fonctionnelle en permettant l'implantation de nouveaux commerces de proximité, dans la limite de 300 m ² de surface de vente, ainsi que des équipements d'intérêt collectifs, services publics et bureaux
Zone urbaine résidentielle	Délimité sur des quartiers périphériques résidentiels où la volonté est de maintenir une vocation résidentielle. Il n'est pas souhaité de pouvoir y autoriser de nouveaux commerces, restaurants, hôtels, équipements publics et d'intérêt collectifs et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, fléchés quant à eux au niveau des centres-bourgs et centralité.
Zone urbaine soumise à OAP régie par l'article R.151-8 du code de l'urbanisme	Délimitée sur des espaces interstitiels ou sur des secteurs en extension des centres-bourgs, la vocation de ces zones est régie par les principes d'aménagement retenus dans les OAP. Les OAP définissent deux types de vocation : - Les OAP délimitées sur des espaces interstitiels ou sur des secteurs en extension des centres-bourgs, dans lesquelles il est souhaité de développer une mixité fonctionnelle en permettant l'implantation de nouveaux logements, mais aussi des commerces dans la limite de 300 m² de surface de vente, des services, des équipements d'intérêt collectifs et services publics ainsi que des bureaux. - Les OAP délimitées sur des extensions de quartiers périphériques résidentiels où la volonté est de maintenir une vocation résidentielle et où n'est pas souhaité de pouvoir y autoriser de nouveaux commerces, restaurants, hôtels, équipements publics

2.2.2 Présentation générale des zones A Urbaniser

Rappel de la réglementation

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, où les voies ouvertes au publics et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la « zone AU » ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Le PLUi définit des zones à urbaniser sur des secteurs stratégiques situés dans des espaces interstitiels et/ou en extension des zones urbaines existantes.

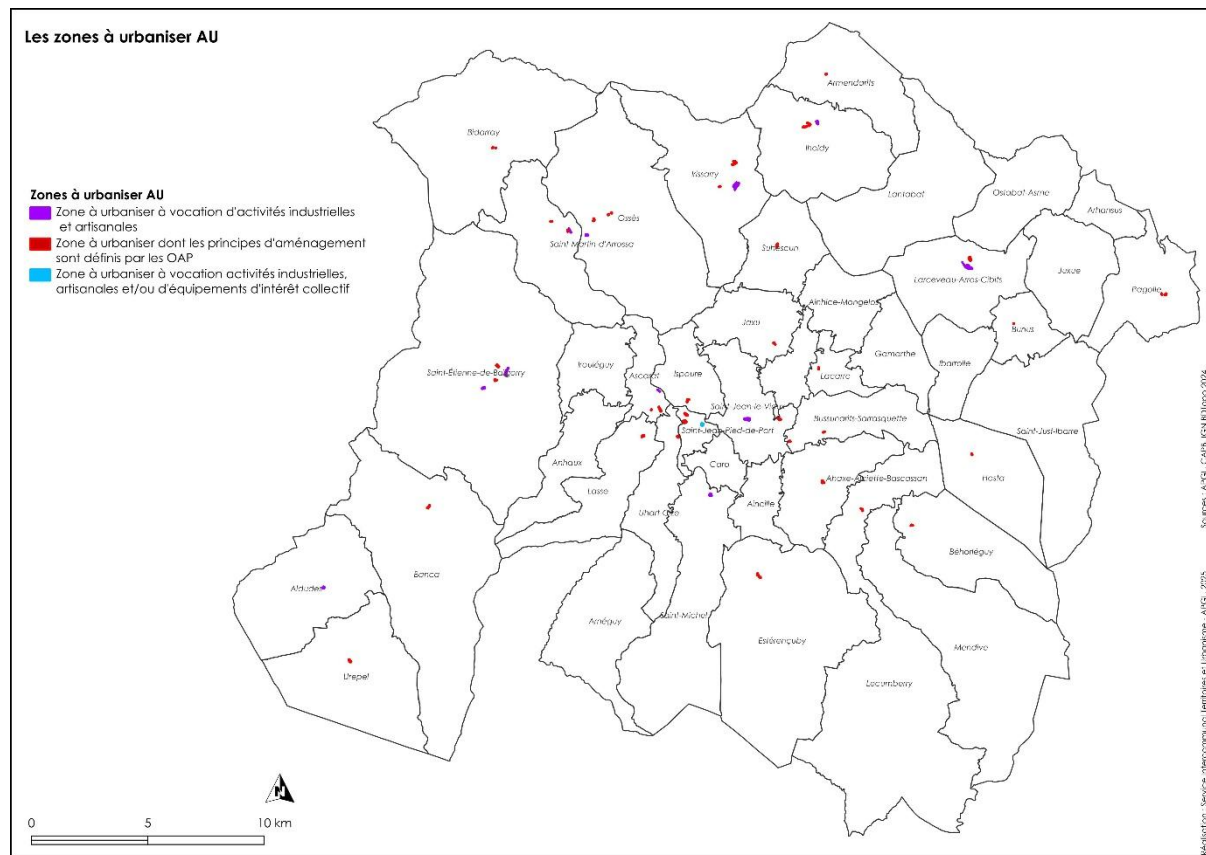
Ces secteurs répondent aux conditions requises pour satisfaire aux besoins futurs du territoire en matière d'habitat (notamment en termes de cohérence de fonctionnement urbain, de gestion des équipements publics et de paysage), d'équipements ou d'activités.

Plusieurs secteurs potentiels de développement ont été analysés. Une analyse multicritère a été réalisée sur chacun d'entre eux afin de mettre en évidence les contraintes à l'urbanisation (risques, enjeux environnementaux, enjeux agricoles, paysage, relief, etc.) et les atouts (desserte en réseaux, accessibilité, proximité des équipements, localisation en épaisseur du bourg, etc.).

A l'instar des zones urbaines, différentes vocations ont été attribuées aux zones à urbaniser, en fonction des usages/destinations recherchées. Ces dernières sont reportées sur la planche A du règlement graphique.

VOCATION	MOTIF DE DELIMITATION DE LA ZONE
Zone à urbaniser régies par l'article R.151-8 du code de l'urbanisme	Délimitée sur des espaces interstitiels ou sur des secteurs en extension des centres-bourgs, la vocation de ces zones est régie par les principes d'aménagement retenus dans les OAP. Les OAP définissent trois types de vocation : - Les OAP délimitées sur des espaces interstitiels ou sur des secteurs en extension des centres-bourgs, dans lesquelles il est souhaité de développer une mixité fonctionnelle en permettant l'implantation de nouveaux logements, mais aussi des commerces dans la limite de 300 m² de surface de vente, des services, des équipements d'intérêt collectifs et services publics ainsi que des bureaux. - Les OAP délimitées sur des extensions de quartiers périphériques résidentiels où la volonté est de maintenir une vocation résidentielle et où n'est pas souhaité de pouvoir y autoriser de nouveaux commerces, hôtels, équipements publics et d'intérêt collectifs et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires. - Une OAP délimitée sur un espace situé en extension du centre-bourg d'Ahaxe-Alciette-Bascassan, dédiée à l'implantation d'équipements publics et d'intérêt collectif
Zone à urbaniser régies par l'article R.151-6 du code de l'urbanisme à vocation industrielle et artisanale	Délimitée afin de créer de nouvelles zones à vocation d'activités économiques de compétence communautaire, autorisant les activités productives et interdisant les commerces.
Zone à urbaniser régies par l'article R.151-6 du code de l'urbanisme à vocation industrielles et artisanales et/ou d'équipements d'intérêt collectif	Un secteur est délimité sur un espace interstitiel de la commune de Saint-Jean-Pied-de-Port afin de créer une nouvelle zone à vocation d'activités économiques autorisant les activités productives et les équipements d'intérêt collectif et interdisant les commerces.

Les zones à urbaniser représentent une surface totale d'environ 50 ha à l'échelle du PLUi Sud Basse Navarre, dont 30,5 ha sont régis par l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, et 19,5 ha sont régis par l'article R.151-6 du code de l'urbanisme et sont à vocation d'activités.



2.2.3 La mixité sociale

À la suite de plusieurs échanges et réunions de travail avec les bailleurs sociaux intervenant sur le territoire, il n'est pas apparu opportun d'imposer des règles de mixité sociale dans les zones urbaines du PLUi, qui ne seraient pas soumises à OAP.

En effet, les possibilités de construire dans les zones urbaines sont limitées et, au regard de la délimitation de ces dernières, ne pourront se réaliser que par des opérations ponctuelles, via le comblement de dents creuses et de zones d'extension de faible emprise, ne permettant pas, la plupart du temps, de produire plus de 6 logements par opération.

Or, pour mettre en place une opération de logements sociaux en territoire rural tel que celui de Sud Basse Navarre, qu'elle porte sur du locatif social ou sur de l'accession sociale, menée par un bailleur social ou un particulier via un conventionnement ANAH, elle ne peut être équilibrée qu'à partir de 6 logements.

Pour autant, sur la période 2021-2024, ce sont 76 logements locatifs sociaux (LLS) qui ont été produits en Sud Basse Navarre, et ce, alors même que seulement trois communes disposent d'un PLU (Bidarray, Saint-Etienne-de-Baïgorry et Saint-Michel).

Commune	PLUS	PLAI	PALULOS	PLS	Nb total LLS
ALDUDES	0	0	3	0	3
BANCA	2	1	0	0	3
BEHORLEGUY	0	0	1	0	1
BUNUS	0	0	1	0	1
BUSSUNARITS SARRASQUETTE	4	1	0	0	5
GAMARTHE	2	1	0	0	3
IBARROLLE	0	0	1	0	1
OSSES	0	0	1	0	1
OSTABAT ASME	2	2	0	0	4
OSTABAT ASME	2	7	0	0	9
ST ETIENNE DE BAIGORRY	0	0	1	0	1
ST ETIENNE DE BAIGORRY	6	1	0	0	7
ST JEAN PIED DE PORT	11	9	0		8
ST JEAN PIED DE PORT	0	0	0	8	8
ST JEAN PIED DE PORT	3	2	0	0	5
ST JUST IBARRE	0	0	2	0	2
ST MICHEL	4	2	0	0	6
UHART CIZE	4	2	0	0	6
UREPEL	2	0	0	0	2
TOTAL REALISE SUR 2021-2024	42	28	10	8	76

En outre, 46 LLS et 21 logements en accession sociale (BRS) sont actuellement en projet sur le territoire. La réhabilitation de logements existants semble donc être un levier pour la production de logements sociaux sans qu'il ne soit nécessaire de mettre en place des règles de mixité sociale dans les zones urbaines.

Commune	PLUS	PLAI	Nb total LLS en projet	Nb BRS en projet
PAGOLLE	2	2	4	
ST ETIENNE DE BAIGORRY	2	2	4	
ASCARAT	2	2	4	
ST JUST IBARRE	3	3	6	
ST JEAN LE VIEUX		14	14	
ST JEAN LE VIEUX	9	5	14	
ST JEAN LE VIEUX				8
ST JEAN PIED DE PORT	Nombre à confirmer			
UREPEL				1
ST MARTIN D'AROSSA				3
ISPOURE				3
LASSE				6
TOTAL EN PROJET			46	21

Il a donc été fait le choix de n'inscrire des obligations en matière de mixité sociale que dans les zones Urbaines et A Urbaniser soumises à OAP, qui concernent des espaces de densification, des secteurs

interstitiels ou encore en extension de taille plus importante, sur lesquels il est plus facile de travailler un réel projet de production de logements sociaux.

Ainsi, chaque OAP vise la faisabilité d'une opération de 6 logements à caractère social dès lors qu'un tel projet s'avère réalisable.

Pour les communes de Iholdy, Irissarry, Ispoure, Osses, Saint-Etienne-de-Baïgorry, Saint Jean le Vieux, Saint Jean-Pied-de-Port et Uhart-Cize, il est fixé un pourcentage de production de logements sociaux vis-à-vis du nombre de logements total de logements à produire pour certaines OAP :

OAP	% de logements sociaux à produire / nombre total de logements à produire
Iholdy « OAP est »	25%
Iholdy « OAP ouest »	25%
Irissarry « OAP Nord »	25%
Irissarry « OAP Sud »	25%
Ispoure « OAP Nord »	50%
Ispoure « OAP sud »	50%
Osses « OAP Bourg »	L'opération comprendra au minimum 6 logements sociaux
Saint Etienne de Baïgorry « OAP Karrika Gatxo »	100%
Saint Etienne de Baïgorry « OAP Zubiata »	30%
Saint Etienne de Baïgorry « OAP Etchemendy II »	30%
OAP Saint-Jean-Le-Vieux	50%
St Jean Pied de Port « OAP Ste Eulalie »	100%
St Jean Pied de Port « OAP Ur Gain »	50% dans le cas où le projet de gendarmerie ne se réaliserait pas
OAP Uhart Cize	50%

2.2.4 Règles graphiques des zones U et AU régies par l'article R.151-6 du CU

Les règles graphiques ont été mises en place afin de déterminer les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.

Plusieurs articles permettent de règlementer ces thématiques : il s'agit des articles relatifs à la hauteur des constructions, à l'implantation vis-à-vis des voies et emprises publiques, à l'implantation par rapport aux limites séparatives, ainsi qu'à l'emprise au sol maximale. Ces règles ont été couplées à la mise en place d'un coefficient de pleine terre minimal.

Le principe ayant prévalu est en objectif premier, le respect des paysages urbains existants : en définissant de prime abord le coefficient de pleine terre minimal requis, les élus ont établi les surfaces qu'ils souhaitaient voir maintenues non artificialisées afin de maintenir la typologie urbaine existante, à travers le maintien d'espaces verts et de respiration suffisants. Ce coefficient minimal de pleine terre assure en outre, le maintien d'une perméabilité des sols nécessaire à une bonne gestion et infiltration des eaux pluviales.

Après avoir défini les surfaces de pleine terre minimales requises, le gabarit des futures constructions a été travaillé, en visant une densification de logements.

Plusieurs règles ont été proposées et appliquées sur le territoire infracommunal afin de répondre à ce double enjeu de préservation du paysage urbain et densification du tissu existant.

Ces règles s'appuient sur le diagnostic réalisé quant au gabarit existant des constructions composant traditionnellement les villes, centres-bourgs et quartiers navarraïes.

Concernant les zones à urbaniser à vocation d'activités, seule la vocation a été réglementée via la règle graphique, les autres règles ne sont pas réglementées mais les autorisations d'urbanisme devront cependant être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies (recommandations générales et orientations spécifiques à chaque secteur).

2.2.5 L'emprise au sol maximale des constructions et le coefficient minimal de pleine terre

Comme explicité ci-dessus, l'objectif de densification des espaces bâtis a été mis en cohérence avec la volonté de conserver dans chaque espace bâti un minimum d'espaces végétalisés.

Ceci dans un triple objectif :

- Préserver ou créer des îlots de fraîcheur,
- Maintenir des surfaces perméables favorisant une infiltration des eaux pluviales
- Conserver des espaces verts caractéristiques des bourgs historiques, quand bien même ils présentent une densité bâtie importante.

Les règles suivantes ont ainsi été proposées pour les différentes zones urbaines en matière de coefficient maximal d'emprise au sol et de coefficient minimal de pleine terre :

N°	Règles relatives au coefficient d'emprise au sol
(1)	Le coefficient maximal d'emprise au sol* est fixé à 15 %
(2)	Le coefficient maximal d'emprise au sol est fixé à 30 %
(3)	Le coefficient maximal d'emprise au sol est fixé à 50 %
NR	Non réglementé

N°	Règles
(1)	Le coefficient minimal de pleine terre est fixé à 40 %
(2)	Le coefficient minimal de pleine terre est fixé à 30 %
(3)	Le coefficient minimal de pleine terre est fixé à 20 %
(4)	Le coefficient minimal de pleine terre est fixé à 15 %
NR	Non réglementé

Légende des règles graphiques relatives aux coefficients d'emprise au sol et de pleine terre, planche B

Les principes suivants ont donc été mis en place :

- Les centres-villes et centres-bourgs les plus denses se sont vu attribuer un coefficient minimal de pleine terre de 15% et n'ont pas été réglementés en ce qui concerne l'emprise au sol maximale des constructions : cette association de règle vise la plus forte densification au sol, en se prémunissant toutefois d'une totale imperméabilisation et artificialisation des sols. Le

maintien de 15% de chaque unité foncière en espace de pleine terre permet de maintenir un minimum d'espaces végétalisés au cœur de tissus très denses.

- Les bourgs et tissus urbains secondaires ont associé la règle de maintien de 15% d'espaces pleine terre avec un coefficient maximal d'emprise au sol de 50%
- Les tissus urbains plus lâches et quartiers périphériques ont quant à eux été règlementés par l'association des règles (2) : 30% de pleine terre et (2) : 30% d'emprise au sol maximale.
- Les zones d'activités ne sont pas règlementées en matière d'emprise au sol afin de ne pas contraindre des projets économiques qui peuvent nécessiter des volumes importants et des surfaces de parkings ou de stockage importantes ; il est néanmoins fixé un coefficient de pleine terre de 20% afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales. Ceci en cohérence avec le schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la CAPB.

2.2.6 La hauteur des constructions :

N°	Règles
(1)	La hauteur des constructions n'excèdera pas 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère
(2)	La hauteur des constructions n'excèdera pas 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère
(3)	La hauteur des constructions n'excèdera pas 13 mètres à l'égout ou à l'acrotère
(4)	La hauteur des constructions n'excèdera pas 15 mètres à l'égout ou à l'acrotère
NR	Non réglementé

Légende des règles graphiques relatives à la hauteur des constructions, planche C

En premier lieu, afin de favoriser la densification, il a été fait le choix de ne pas limiter la hauteur des constructions à moins de 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, ceci dans le but de permettre l'implantation de bâti à 2 niveaux sur l'ensemble des zones urbaines.

Quatre règles sont ainsi proposées pour la hauteur des constructions composant ces zones urbaines : 7 m, 10 m, ou 13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, permettant d'obtenir des volumes allant de 2 à 4 niveaux (du R+1 au R+3).

Il s'agit des volumes qui se retrouvent dans les zones urbaines, villes, centres-bourgs et quartiers périphériques :

- La rue de la citadelle de Saint-Jean-Pied-de-Port, ancienne ville médiévale caractérisée par une implantation du bâti en lanière présente un bâti ancien de hauteur assez élevée qu'il convient de conserver : il a été fait le choix de s'appuyer sur ce bâti ancien et d'autoriser une hauteur maximale des constructions à 13 mètres d'égout du toit ou à l'acrotère ;
- Les quartiers situés à l'arrière de la citadelle, ainsi que la majorité des centres-bourgs des autres communes ont été règlementés avec une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, ceci avec deux objectifs principaux :
 - o S'appuyer sur la hauteur du bâti ancien existant dans ces centralités,
 - o Ou bien favoriser la densification verticale et permettre ainsi la construction de bâtiments neufs de 3 niveaux ou la surélévation du bâti existant avec la possibilité d'un niveau supplémentaire.

- Les quartiers périphériques aux centres-bourgs, composé de bâti à majorité pavillonnaire, sont composés d'un bâti présentant traditionnellement 1 ou 2 niveaux : il est donc fait le choix de fixer la hauteur maximale des constructions à 7 mètres à l'égout du toit afin de ne pas dénaturer ces secteurs, les enjeux de densification verticale étant en outre moins important que dans les centres-bourgs.

Pour l'ensemble des zones urbaines à vocation d'activités économique, la hauteur maximale des constructions a été fixée à 15 mètres à l'égout du toit afin de ne pas contraindre les projets à vocation commerciale, industrielle ou artisanale, ces projets nécessitant souvent l'édification de bâtiments pouvant atteindre cette hauteur.

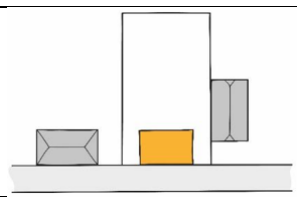
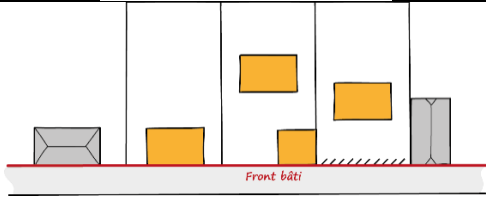
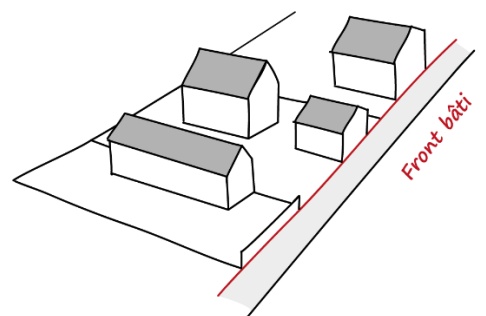
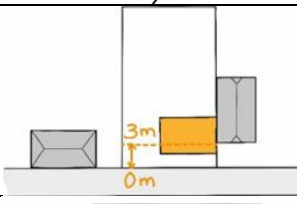
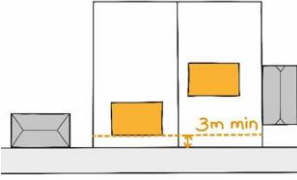
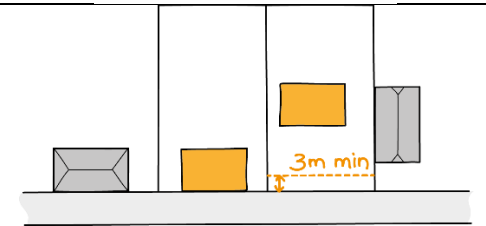
Les zones à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectifs, présentant du bâti pouvant nécessiter des hauteurs atypiques (salles polyvalentes, salles d'escalade par exemple...), ne sont pas règlementées quant à la hauteur des constructions nouvelles.

A ces règles générales s'adossent la prise en compte de cas particuliers, afin de prendre en considération certaines spécificités, comme la présence d'un bâtiment contiguë au projet qui soit de hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée : il sera alors possible de s'appuyer sur la hauteur de ce bâtiment préexistant pour définir la hauteur du bâtiment projeté.

2.2.7 L'implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques :

Les règles d'implantation des constructions vis à vis des voies et emprises publiques s'appuient également sur les implantations préexistantes sur le territoire.

Cinq règles différenciées ont été proposées sur le territoire du PLUi Sud Basse Navarre.

N°	Règles	
(1)	Une façade du bâtiment (hors annexe de moins de 20 m ² et piscine) doit être implanté, en tout point, en limite de voie ou d'emprise publique	
(2)	Le front bâti sur rue doit être préservé par une implantation en limite : • Soit, en tout point d'une façade du bâtiment (hors annexe de moins de 20 m² et piscine) • Soit, en tout point d'une annexe de plus de 20m² d'emprise au sol, • Soit, d'un mur de clôture avec ou sans portail d'accès ou tout autre dispositif permettant de préserver un front bâti	 
(3)	Une façade du bâtiment (hors annexe de moins de 20 m ² et piscine) doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 3 m de la limite de voie ou d'emprise publique	
(4)	Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres vis-à-vis de la limite de la voie ou de l'emprise publique	
(5)	Les constructions doivent être implantée : • soit en limite de voie ou emprise publique (tout point d'une façade), • soit avec un recul de 3 mètres minimum.	
NR	Non réglementé : implantation libre	

Légende des règles graphiques relatives à l'implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques, planche D

L'utilisation de l'une ou l'autre de ces règles permet de répondre à des objectifs différenciés :

- La volonté de maintenir un front bâti définissant l'espace public :

La règle n°1 d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques s'applique aux rues des centres-villes et centres-bourgs présentant un bâti très dense où l'implantation du bâti compose l'espace public.

Ainsi, la rue de la Citadelle ou encore l'avenue Renaud à Saint-Jean-Pied-de-Port, ont fait l'objet de l'application de cette règle.

Il en est de même pour les centres-bourgs historiques d'Arnéguy, Iholdy, Irissarry, Saint-Etienne-de-Baïgorry et Saint-Michel, dont le bâti ancien est implanté en alignement sur voirie. Afin de préserver le paysage urbain actuel, il convient de maintenir cette implantation pour les futures constructions ou réhabilitations.



Rue de la citadelle à Saint-Jean-Pied-de-Port

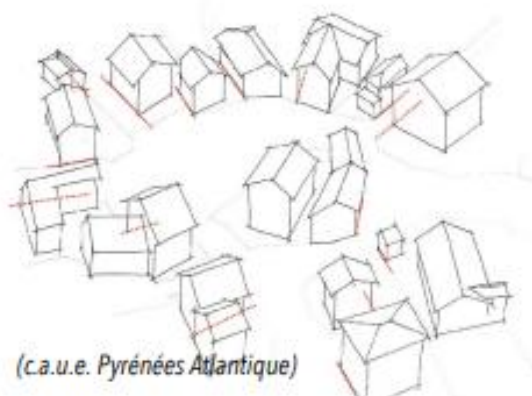


Rue de l'église à Saint-Michel

- Le maintien d'un « effet rue » des autres centres urbains et principaux quartiers

Les autres rues du quartier situé entre la citadelle et la voie ferrée à Saint-Jean-Pied-de-port, ainsi que d'autres centres-bourgs anciens tels que ceux de Saint-Jean-le-Vieux, Lecumberry, Mendive ou Ostabat présentent quant à eux un ordre semi-continu du bâti, qu'il convient de maintenir dans le cadre de leur densification car il s'agit d'un des éléments fondateurs du paysage urbain de ce territoire.

En effet, ces bourgs anciens présentent une structure de tissu dense, où fronts bâtis alternent avec des murets bas en pierre qui marquent la limite entre espace public et espace privé. Cette limite espace public/espace privé est parfois floue, avec le recul de certains bâtiments, ou bien par l'implantation d'annexes à l'alignement, permettant d'implanter le bâti principal en recul. Des percées visuelles sont ainsi maintenues, vers le grand paysage, ou bien vers les espaces jardinés et végétalisés des parcelles.





Bourg d'Ostabat-Asme (google view)



Bourg de Saint-Jean-Le-Vieux (google view)



Bourg de Lecumberry (google view)

Afin de respecter ces caractéristiques urbaines, il a été utilisé sur ces espaces bâtis les règles n°2 ou 3 : ainsi, il est imposé de maintenir l'effet « rue » recherché en :

- Imposant un bâtiment ou un mur de clôture à l'alignement de la voie (règle n°2),
- Demandant une implantation dans une bande de 0 à 3 m vis-à-vis de la voie ou de l'emprise publique (règle n°3) (règle appliquée pour le bourg d'Ainhice-Mongelos, par exemple.

- La densification possible des bourgs étendus ou quartiers périphériques présentant actuellement un bâti majoritairement pavillonnaire.

Pour ces tissus plus lâches, il a été fait le choix d'utiliser prioritairement la règle n°5, grâce à laquelle les bâtiments peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul de 3 mètres minimum.

Cette règle a été privilégiée à la règle n°4 afin de favoriser une densification de ces tissus aujourd'hui lâches, mais qui pourraient faire l'objet de divisions parcellaires. En effet, elle donne la possibilité de s'implanter à l'alignement de la voie et de retrouver ainsi une configuration des tissus urbains plus anciens.

La règle n°4, imposant quant à elle un recul minimal des constructions à 3 mètres n'a été utilisée que pour les tissus bâtis situés aux abords de routes à plus forte circulation (notamment la RD933, ou la RD22 sur sa traversée de la commune de Jaxu par exemple), où l'implantation du bâti en alignement n'est pas recommandée pour des questions de sécurité, ou bien encore pour maintenir le paysage très aéré de quelques quartiers excentrés qu'il n'est pas opportun de densifier.

- Les règles pour les zones urbaines à vocation économiques et d'équipements publics/d'intérêt collectif

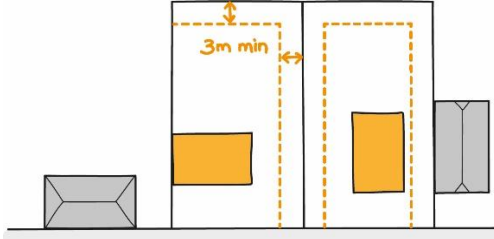
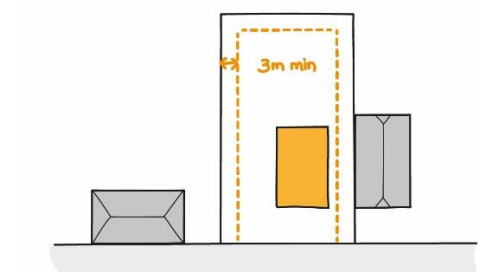
Pour l'ensemble des zones urbaines à vocation d'activités économique et à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectifs, la volonté de souplesse d'implantation des constructions a primé ; l'implantation vis-à-vis des voies et emprises n'est donc pas réglementée la plupart du temps, sauf exception, où, pour des raisons de sécurité ou d'accès, un recul minimal des constructions est édicté (règle 4).

2.2.8 L'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives :

Comme pour les règles relatives à l'implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques, c'est la typologie des tissus urbains existants, associée à un objectif de densification plus ou moins fort de ces derniers dans le respect du cadre bâti traditionnel, qui ont guidé la définition des règles relatives à l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives.

Quatre règles différentes ont été utilisées sur les différentes zones urbaines :

N°	Règles	
(1)	Vis-à-vis des limites séparatives latérales, toute construction doit être implantée en ordre continu, c'est-à-dire d'une limite séparative latérale à l'autre. Vis-à-vis de la limite de fond de terrain, toute construction doit être implantée en limite ou en retrait d'au moins 3 mètres.	
(2)	Vis-à-vis des limites séparatives latérales, toute construction doit être implantée en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur au moins une limite séparative latérale. En cas de retrait vis-à-vis de la limite latérale opposée, ce dernier doit être au moins égal à 3 m. Vis-à-vis de la limite de fond de terrain, toute construction doit être implantée en limite ou en retrait d'au moins 3 mètres.	

(3)	Les constructions doivent être implantées : soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres en tout point du bâtiment.	
(4)	Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 m vis-à-vis des limites séparatives.	
NR	Non réglementé : implantation libre	

La règle n°1 n'a pas été utilisée car seule la citadelle de Saint-Jean-Pied de Port présente un ordre continu du bâti sur le territoire Sud Basse Navarre le long de rue de la Citadelle et de la rue d'Espagne ; or, l'organisation parcellaire est particulière sur ce secteur : les unités foncières sont formées de très grandes lanières, qui sont délimitées de la rue de la citadelle et la rue d'Espagne à l'avenue du fronton. Si le bâti présente un ordre continu côté rue de la citadelle et rue d'Espagne, il présente en revanche un ordre semi-continu le long de l'avenue du fronton. Afin de ne pas appliquer une règle qui ne conviendrait pas pour une des limites des unités foncières, il a alors été fait le choix de n'imposer qu'un ordre semi-continu pour l'ensemble du secteur et d'appliquer la règle n°2. Cette règle n'empêche malgré tout en aucune manière de former un ordre continu du bâti, puisqu'elle laisse la possibilité de s'implanter d'une limite séparative latérale à l'autre.

On retrouve ainsi l'application de cette règle n°2 sur les principaux bourgs denses du territoire (Saint-Jean-Pied-de-Port, Ispoure, Ainhice-Mongelos, Lecumberry Lantabat, Irissarry, Armendarits, Ossès,...).

La règle n°3 a été appliquée pour la majorité des autres zones urbaines, afin de permettre le maintien d'un tissu discontinu, tout en n'interdisant pas le développement d'un tissu semi-continu dans le cas d'une densification de ces espaces.

La règle n°4 imposant un tissu discontinu n'a été utilisée que pour certains quartiers les plus excentrés présentant un enjeu paysager et où la densification ne s'avère pas opportune.

Comme pour la règle relative à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, les zones à vocation économique ou d'équipements publics/d'intérêt collectif n'ont pas été réglementée pour ce qui relève de l'implantation par rapport aux limites séparatives afin de laisser de la souplesse à ce type de bâti. Pour certaines cependant, et toujours pour des questions de sécurité, un recul minimal des constructions vis-à-vis des limites séparatives a été imposée.

2.2.9 Règles écrites des zones U et AU régies par l'article R.151-6 du CU

Les autres règles font l'objet de règles uniquement écrites ; il s'agit des thématiques relatives à l'aspect des constructions et l'aménagement de leurs abords, aux obligations en matière d'espaces libres, d'aires

de jeux et de plantations, ainsi qu'à l'équipement et aux conditions de desserte des terrains par les réseaux.

- **L'aspect des constructions et l'aménagement de leurs abords, les obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et plantations :**

Aux dispositions concernant la volumétrie et l'implantation **s'ajoutent celles portant sur l'aspect des constructions nouvelles (la forme et la couleur des toitures, le traitement des façades et des clôtures)** qui sont destinées à assurer une insertion harmonieuse au sein des différents quartiers concernés.

Ces règles visent à préserver l'aspect architectural des constructions traditionnelles des villages de Sud-Basse-Navarre ; des compléments sont apportés sur les modalités d'intégration des dispositifs de performance énergétique et d'énergies renouvelables afin de tendre vers un aspect architectural respectueux de l'identité bâtie traditionnelle.

Il s'agit principalement, en réglementant notamment l'aspect des toitures, de préserver le paysage qui se dessine à l'échelle de perspectives lointaines.

Il reste néanmoins que, en centre bourg ou à ses abords, la qualité du paysage urbain tient pour une bonne part aux spécificités du cadre bâti ancien qu'il est difficile de remplacer ou de restituer par des constructions neuves.

C'est donc en vue de préserver ce paysage urbain pour des motifs d'ordre culturel et historique que des règles spécifiques ont été définies pour les constructions existantes. Ainsi, dans toutes les zones urbaines, des règles particulières sont définies pour les constructions existantes, afin de respecter le cadre ancien historique du bâti. Il est notamment demandé le respect de la composition architecturale traditionnelle des constructions existantes, passant par le maintien des alignements des travées d'ouverture et une homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux.

Enfin, des règles de type et de hauteur des clôtures sont définies. Le but est de favoriser une unité d'aspect pour ce type de construction qui joue un rôle important dans la perception des paysages. Il est rappelé que, sur le territoire intercommunal, les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

De plus, des règles spécifiques de clôtures ont été définies en limite de zone A et N : l'obligation de clôtures végétales permet une meilleure intégration des zones bâties au cadre naturel et agricole environnant.

Les haies végétales qui sont autorisées pour les clôtures dans toutes les zones doivent être des haies végétales d'espèces vives mélangées afin de contribuer à un maintien de la biodiversité et des continuités écologiques existantes. Une liste d'essences végétales recommandées est jointe en annexe du règlement.

Pour des raisons déjà évoquées précédemment, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à la plupart de ces règles. Leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent néanmoins composer avec le cadre environnant et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- **Les obligations en matière de stationnement**

Les obligations en matière de stationnement tiennent compte des caractéristiques du tissu urbain rencontré dans les différentes zones et en particulier de la densité des constructions existantes.

Les ratios de stationnement pour l'habitat sont de 1 place par logement. Des parkings visiteurs sont imposés pour toute opération comportant plus de 5 logements.

En outre, des prescriptions en matière de stationnement des cycles ont été ajoutées pour les bâtiments collectifs à destination d'habitat ou de bureaux. Ces prescriptions reprennent les dispositions du code de la construction et de l'habitat.

- **L'équipement et les réseaux**

Les règles d'accès et de desserte des propriétés par les voies visent une prise en compte des problèmes de circulation publique, de sécurité ou de fonctionnement des services publics. En particulier, dans le cas de terrains desservis par plusieurs voies, l'accès par véhicule aux constructions pourra être imposé depuis la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

La largeur de chaussée des voies nouvelles doit être adaptée aux besoins de l'opération à desservir et permettre l'accès aux véhicules de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

Pour garantir l'application de ces dispositions à l'intérieur d'une même opération, ces règles d'accès et de desserte des terrains par les voies est appréciée au regard de l'ensemble des terrains divisés dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division.

Quant à la desserte des terrains par les réseaux, les conditions de raccordement sont légitimées par des préoccupations de salubrité publique, de protection de l'environnement et, s'agissant des réseaux électriques, d'infrastructures et réseaux de communication électronique, de préservation des paysages urbains ainsi que de facilitation de la desserte future par la fibre optique.

En ce qui concerne l'assainissement des constructions, le règlement rend obligatoire le raccordement au réseau d'eaux usées s'il existe ; à défaut, des études de sol doivent démontrer la faisabilité technique d'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, à partir du moment où un projet conduit à une imperméabilisation des sols, la gestion des eaux pluviales doit être assurée de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération. Ceci s'impose pour toute imperméabilisation supplémentaire supérieure à 40 m².

Afin de limiter les apports d'eaux claires parasites dans le réseau d'assainissement collectif, pouvant entraîner des dysfonctionnements au niveau du dispositif de traitement des eaux usées, le règlement interdit le renvoi permanent des eaux de rabattement de nappe dans le réseau public d'eaux usées ou dans le réseau pluvial.

Concernant les zones à urbaniser à vocation d'activités, les règles écrites ne sont pas réglementées, les autorisations d'urbanisme devront néanmoins être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies (recommandations générales et orientations spécifiques à chaque secteur).

2.2.10 Recommandations générales des secteurs soumis à OAP sectorielles relevant de l'application de l'article R151-6 du CU

Ces règles graphiques sont complétées, pour les secteurs soumis à OAP sectorielles relevant de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme et délimités au droit des zones à urbaniser à vocation d'activités économiques, par des recommandations générales.

Ces recommandations générales portent sur l'optimisation de l'usage des sols, la prise en compte des enjeux d'atténuation des effets du changement climatique, d'accessibilité et d'intégration dans le paysage.

En sus, pour chacun de ces secteurs, sont édictées des orientations spécifiques comprenant des objectifs d'aménagement, un programme et un schéma d'organisation urbaine.

2.2.11 Recommandations et principes attendus pour les secteurs soumis à OAP sectorielles relevant de l'application de l'article R151-8 du CU

Pour chacun des secteurs soumis à OAP relevant de l'application de l'article R151-8 du CU, qu'il soit défini en zone Urbaine ou A Urbaniser, sont édictées des recommandations générales, ainsi que des principes d'aménagement, en sus d'un programme et schéma spécifiques à chaque secteur.

2.2.12 Les recommandations générales et les principes attendus pour les OAP sectorielles :

Les recommandations générales définies en première partie des OAP sectorielles visent à définir un référentiel commun sur les différentes thématiques sur lesquelles elles interviennent, servant de guide aux porteurs de projet. Des exemples viennent pour chacune illustrer les recommandations.

A ces recommandations viennent s'ajouter des principes d'aménagement qui vont s'appliquer spécifiquement à chaque secteur.

Ces principes d'aménagement devront être respectés par les porteurs de projets et traduits dans les autorisations d'urbanisme déposées sur ces secteurs dans une notion de compatibilité.

Pour les OAP sectorielles à vocation d'habitat ou mixte habitat/équipements, les thématiques ainsi abordées sont :

- La qualité architecturale, urbaine et paysagère

Ce référentiel vise à promouvoir une qualité architecturale et urbaine des futurs projets en préconisant une adaptation de la composition parcellaire, diversifiant les morphologies urbaines, promouvant une mixité de typologies bâties et de formes urbaines, pensant et aménageant des espaces publics et communs paysagés, préservant l'identité du territoire, et en tendant vers une architecture respectueuse de l'architecture traditionnelle et des paysages urbaines et ruraux.

Les principes édictés en faveur de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère s'appuient ainsi sur les règles écrites et graphiques mises en place pour les zones urbaines et relatives à l'aspect extérieur à la hauteur, à l'implantation, à l'emprise au sol des constructions, ainsi qu'au coefficient de pleine terre minimal à respecter.

- La mixité fonctionnelle et la mixité sociale

Les destinations et sous-destinations attendues dans ces secteurs soumis à OAP sont listées et détaillées ; des précisions sont apportées pour chacune des sous-destinations soumises à conditions particulières.

La mixité fonctionnelle de chaque secteur soumis à OAP s'appuie sur la mixité fonctionnelle édictée sur la zone urbaine jouxtant ce secteur. Ainsi, si le secteur soumis à OAP est situé au sein ou dans le prolongement d'une zone urbaine mixte, la mixité fonctionnelle visée par cette OAP sectorielle sera mixte ; de la même manière, il sera donné une vocation résidentielle à un secteur à OAP situé dans le prolongement d'une zone urbaine à vocation résidentielle.

Les conditions de mise en œuvre des principes de mixité sociale sont explicitées. Il est demandé d'étudier la faisabilité d'une opération d'environ 6 logements à caractère social dès que cela s'avère possible.

Pour les OAP des communes faisant partie des polarités des bassins de vie, il est attendu une certaine production de logements sociaux, répartie de la manière suivante :

Commune	OAP sectorielle	Pourcentage de logements sociaux attendus
Saint-Jean-Pied-de-Port	Eulalie	100%
	Ur Gain	50% si le projet de gendarmerie ne voit pas le jour
Ispoure	OAP Nord	50%
	OAP Sud	50%
Saint-Jean-le-Vieux	OAP	50%
Uhart-Cize	OAP	50%
Iholdy	OAP Est	25%
	OAP Ouest	25%
Irissarry	OAP Nord	25%
	OAP Sud	25%
Saint-Etienne-de-Baïgorry	OAP Karrika Gaxta	100%
	OAP Zubiata	30%
	OAP Etchemendy II	30%

- La qualité environnementale et la prévention des risques

L'objectif est d'émettre des recommandations afin d'intégrer au mieux, dans les futurs projets, les caractéristiques naturelles et paysagères des sites concernés par ces projets, et de renforcer la trame végétale et paysagère actuelle. L'adaptation au changement climatique est également une thématique prise en compte pour l'implantation et la construction des futures constructions.

La prise en compte d'une gestion des eaux pluviales est attendue, afin de favoriser le bon écoulement et l'infiltration des eaux pluviales, en accord avec le schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la CAPB en cours de réalisation.

La manière de prendre en compte et les risques naturels et technologiques est également précisée.

- Les besoins en matière de stationnement, de desserte par les transports en commun et de desserte par les voies et réseaux sont enfin détaillés

Ils visent une prise en compte des problèmes de circulation publique, de sécurité ou de fonctionnement des services publics.

Les objectifs d'aménagement recherchés, le programme et le schéma d'aménagement définis pour chaque secteur permettent de préciser ces principes et de les adapter au contexte local.

2.3 Présentation des zones urbaines, à urbaniser, et des secteurs soumis à OAP

Commune d'Ahaxe-Alciette-Bascassan

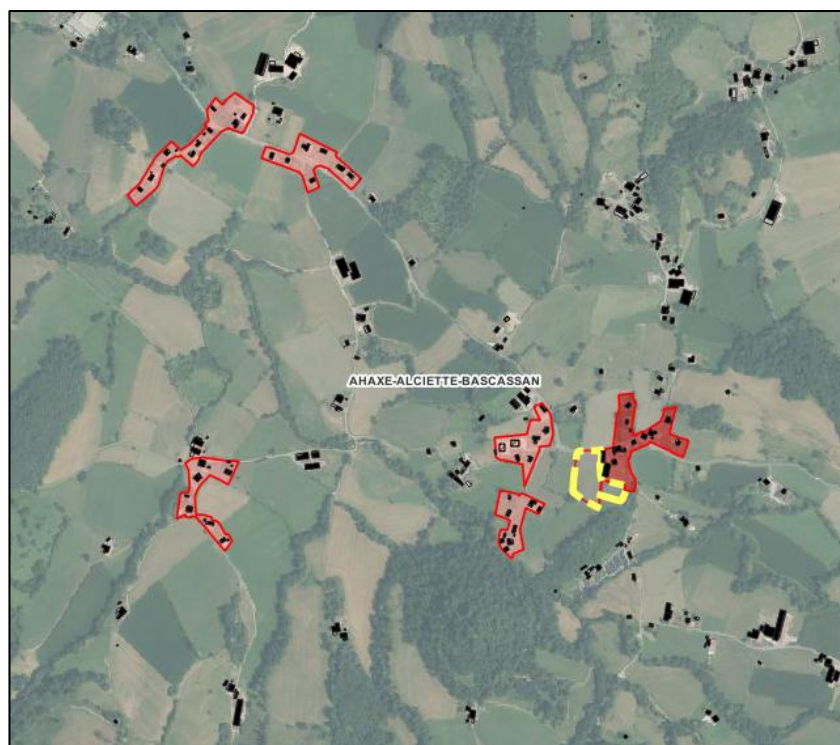
Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

L'urbanisation de la commune d'Ahaxe-Alciette-Bascassan se répartit en plusieurs quartiers qui s'égrènent le long de la RD18, de part et d'autre des cours d'eau le Laurihbar et le Behorleguy.

Le bourg, peu dense, ne regroupe que quelques habitations autour de la mairie, de l'école et du trinquet-mur à gauche.

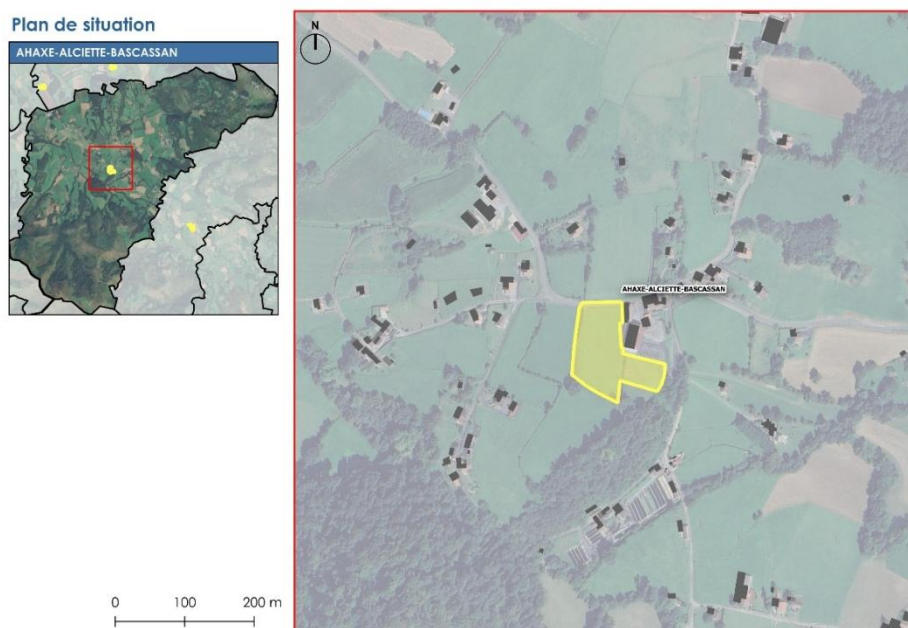
Le bourg fait ainsi l'objet d'un classement en zone urbaine mixte, cinq autres quartiers, à vocation majoritairement résidentielle, sont classés en zone urbaine résidentielle.

Certains quartiers présentent un enjeu agricole fort, de par la présence d'exploitation agricole dont des bâtiments d'élevage ; ils ont donc été classés en zone agricole afin de ne pas autoriser de nouvelles constructions à vocation d'habitation qui pourraient générer des contraintes vis-à-vis du fonctionnement et du développement potentiel de ces exploitations.



Le potentiel de densification du bourg et des quartiers périphériques est très faible ; aussi, une zone à urbaniser est délimitée au bourg, en entrée ouest, dans le prolongement de l'école et du mur à gauche.

Secteur soumis à OAP : Contexte / Enjeux :



- Contexte

Parcelles concernées : C1037, C1038, C1039, une partie de C431

Contexte urbain / typo-morphologie

- Equipements et espaces publics dispersés dans la commune : plusieurs centralités apparaissent
- Terrain situé au sud-ouest d'une centralité de la commune
- Proximité directe avec des équipements et espaces publics (école, salle communale, mairie)
- Tissu urbain peu dense constitué principalement de bâti ancien diffus aux formes urbaines traditionnelles (implantations à l'alignement de la voie, gabarit)

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain en pente descendante vers le nord
- Terrain actuellement à usage agricole : prairie
- Présence d'un talus le long de la route départementale et le long du stationnement de la salle communale
- Présence d'un fossé le long de la route départementale
- Présence de végétations remarquables sur le site (arbres, haies)
- Vues remarquables sur le grand paysage ; reliefs environnants

Accès / desserte

- Secteur bordé par la RD18 au nord
- Accès possible depuis l'espace de stationnement de la salle communale accolé au secteur (nord-est)



- Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation mixte (habitat / équipement) pour renforcer cette centralité de la commune

Commune d'Aincille

Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

L'urbanisation de la commune d'Aincille est quant à elle regroupée au niveau de son bourg, qui présente une forme urbaine dense s'organisant à l'intersection des RD 401 et RD118.

Une seule zone urbaine, à vocation mixte, est donc délimitée sur Aincille.

Ses possibilités de densification sont faibles, aussi 3 secteurs, de taille très modérée, sont délimités en extension de la zone déjà urbanisée, au sud et sud-est du bourg.



Commune d'Ainhice-Mongelos

Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

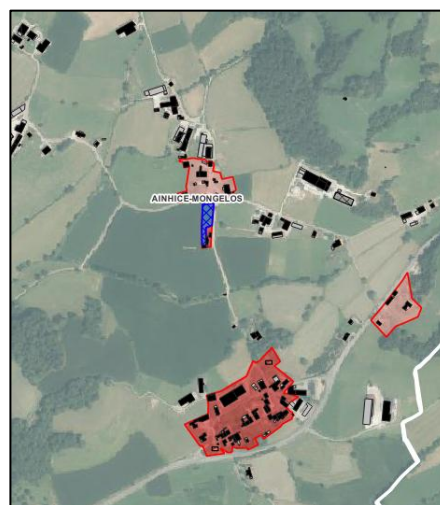
La commune d'Ainhice Mongelos est, comme son nom l'indique, composée de deux bourgs : Ainhice et Mongelos.

Le bourg Mongelos est implantée sous forme dense et resserrée en bordure nord de la RD 933, principale voie de communication reliant Saint-Palais à Saint-Jean-Pied-de-Port. Il fait l'objet d'un classement en zone urbaine mixte.

Deux autres secteurs, à vocation principale d'habitat se distinguent également : il s'agit du bourg d'Ainhice, au nord du bourg, à l'intersection de deux voies communales, et d'un quartier secondaire en bordure sud de la RD 933. Ces deux secteurs sont classés en zone urbaine résidentielle.

Un projet de fronton est à l'étude en entrée sud du bourg d'Ainhice : le terrain concerné fait l'objet d'un classement en zone urbaine à vocation d'équipement ainsi que de l'inscription en emplacement réservé.

Quelques disponibilités foncières en densification du bourg de Mongelos ont pu être identifiées ; afin de répondre aux objectifs de développement fixés pour cette commune, trois parcelles sont également délimitées en zone urbaine en extension de la zone actuellement urbanisée : deux sont délimitées en épaisseur du bourg de Mongelos, sur des espaces situés entre la RD 933 et la rue de Mongelos ; la troisième permet de conforter le quartier pavillonnaire situé de l'autre côté de la RD 933. Pour ce secteur, les entrants « rétention foncière » et « moindre impact agricole » ont conduit la commune en concertation avec l'exploitant concerné à retenir cette extension pour les 10 ans à venir et participer ainsi à la réalisation de nouveaux logements pour les 10 ans à venir (pour mémoire 16 logements sont nécessaires sur la commune pour les 10 prochaines années pour stabiliser la population et ne plus perdre d'habitants).



Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

Commune située le plus au sud-ouest du territoire de Sud Basse Navarre et frontalière avec l'Espagne, Aldudes présente une urbanisation linéaire qui s'adosse au flanc de montagne à l'est, et s'étend le long de la RD948.

Se retrouve ainsi classées en deux zones urbaines mixtes le bourg d'Aldudes, au centre duquel est délimitée une zone urbaine à vocation d'activités, regroupant une fromagerie artisanale, un magasin de producteurs et les bâtiments du SDIS 64.

Au sud de la deuxième zone urbaine mixte, se retrouvent également deux autres zones d'activités où sont implantées le séchoir collectif et un restaurant/magasin de producteur, les Aldudes étant le siège de la production de porc basque kintoa.

Dans le prolongement du séchoir collectif, une dernière zone urbaine est délimitée, regroupant principalement des habitations, toujours sous forme linéaire, et classée quant à elle en zone urbaine résidentielle.

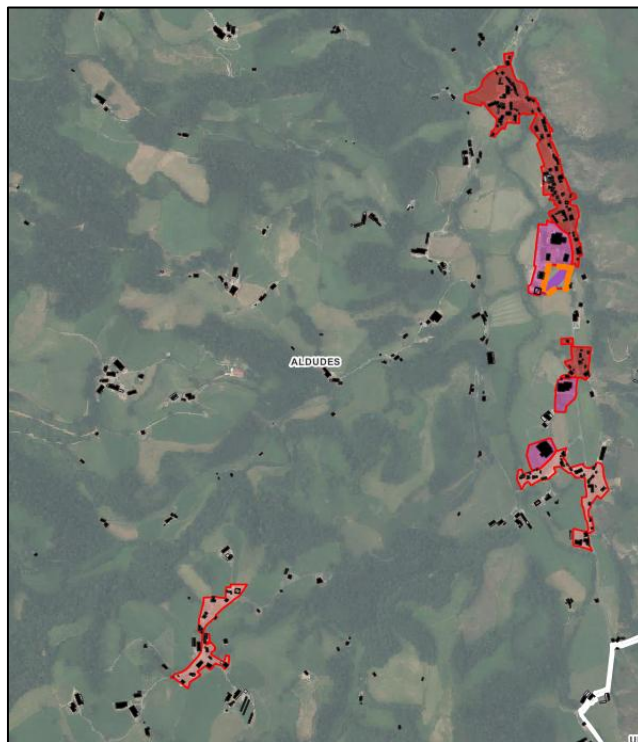
Enfin, un dernier quartier est délimité en zone urbaine résidentielle au niveau de la chapelle de l'Assomption.

Du fait de la configuration des espaces bâtis de la commune, les capacités de densification sont très faibles.

Deux secteurs constructibles en extension des espaces urbanisés et générant de la consommation d'ENAF sont délimités pour une vocation d'habitat :

- la parcelle communale située derrière l'église, et sur laquelle un projet de lotissement communal est en cours d'étude. Une parcelle située de l'autre côté de ce projet communal vis-à-vis du chemin d'Errintaina est également incluse à la zone constructible.
- Une parcelle située le long de la RD 948, sur une parcelle plane ne posant pas de problématique d'accès ou d'enjeu agricole, afin d'étoffer cette urbanisation linéaire

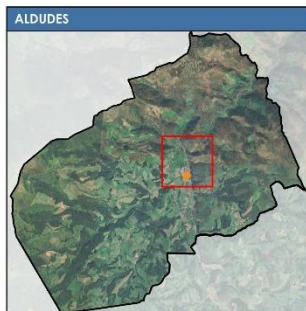
Le quartier de la chapelle de l'Assomption ne fait pas l'objet d'extension.



Enfin, une zone à urbaniser à vocation d'activités est délimitée dans le prolongement de la zone d'activités existante la plus au nord de la commune (cf. extrait ci-après). Elle viendra pourvoir au besoin futur en développement économique de la haute vallée des Aldudes. L'OAP prévoit une zone tampon ainsi qu'une haie paysagère à prévoir le long du fossé afin de prévenir de la constructibilité du cours d'eau. Le règlement écrit interdit de plus toute nouvelle construction à moins de 6 mètres des cours d'eau.

Pour donner suite aux avis des Personnes Publiques Associées et à l'enquête publique, il a été fait le choix de réduire le périmètre de l'OAP entre l'arrêt et l'approbation afin d'augmenter la zone tampon à 6 mètres entre le fossé et la zone constructible, afin de s'assurer de tout risque d'inondation par débordement et d'une prise en compte de la zone d'expansion du fossé en cas de crue.

Plan de situation



0 100 200 m



Parcelles concernées : B233, B234

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé au sud d'une zone d'activités existante
- Proximité directe de la RD948
- zone d'activité située dans le prolongement du bâti à vocation d'habitat du bourg

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain plat
- Terrain actuellement à usage agricole : prairie
- Présence d'une haie le long de la route départementale à conserver
- Présence de végétations sur le pourtour du secteur (arbres, haies), à conserver
- Vues remarquables sur le grand paysage ; reliefs environnants

Accès / desserte

- Secteur bordé par la RD948 à l'est : ne pas autoriser d'accès direct sur la RD
- Accès possible depuis la zone d'activités existante (au nord-est)



- **Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 3 de l'axe 2 du P.A.D.D.**

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'activités pour renforcer la dynamique économique sur la commune d'Aldudes.

Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

L'urbanisation de la commune d'Anhaux est regroupée en partie nord du territoire communal, en limite avec la commune d'Irouleguy et de part et d'autre de la RD 515.

Le bourg d'Anhaux est regroupé autour du fronton ; des quartiers résidentiels se sont développés en satellite autour de ce bourg : ils font l'objet d'un classement en zone urbaine résidentielle afin de conserver cette vocation.

A l'appui d'une urbanisation linéaire ancienne le long de la RD515, des opérations ponctuelles et l'aménagement de lotissements successifs ont abouti à l'apparition d'une zone urbaine relativement dense et étendue à l'est du bourg. Le cœur de cette zone a été classée en zone urbaine mixte afin de pouvoir y développer une mixité des fonctions ; les quartiers plus excentrés développés autour de cette zone sont quant à eux classés en zone urbaine résidentielle afin de limiter leur potentiel de développement fonctionnel.

Un espace interstitiel important situé au centre cette zone a été maintenu en zone agricole, afin de maintenir une valorisation agricole de ces terres.



Au potentiel de densification s'ajoutent quelques possibilités d'extension de la zone constructible avec consommation d'ENAF, sur de faibles emprises, au niveau du bourg d'Anhaux et de la deuxième zone urbaine identifiée. Aucune zone à urbaniser n'est délimitée.

En prenant en compte la réelle rétention foncière (propriétaires qui sont d'accord pour urbaniser 2000m² mais pas plus), le choix a en effet conduit à ne pas définir un secteur principal de développement mais, de délimiter quelques possibilités d'extension de la zone constructible avec consommation d'ENAF, sur de faibles emprises, au niveau du bourg d'Anhaux et de la deuxième zone urbaine identifiée.

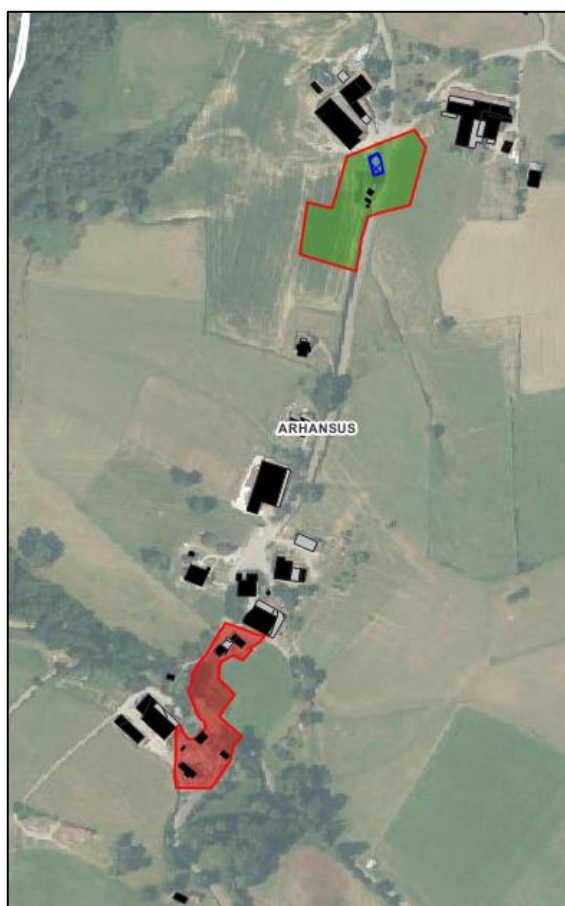
A l'issue de l'avis des Personnes Publiques Associées, entre l'arrêt et l'approbation du PLUi, le seuil de l'OAP « densité » a été descendu à 2000m², mais les parcelles identifiées sur Anhaux étant de faible superficie, il n'est pas certain que l'abaissement de ce seuil permette de plus densifier le bourg d'Anhaux si ce n'est grâce à la pédagogie auprès des porteurs de projet.

Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

La commune d'Arhansus présente la particularité de ne pas présenter de réelle zone urbaine au niveau du bourg. Ce dernier est en effet constitué uniquement de l'église, de la mairie, d'un fronton et de 3 habitations. De plus, la topographie, ne rendent pas possible la création d'un accès, et des enjeux agricoles forts ne permettent pas de délimiter des secteurs d'extension aux abords de ces équipements publics, entre la mairie et l'église.

Aussi, et afin de mettre en œuvre la déclinaison territoriale des objectifs du PADD, un STECAL à vocation d'habitation a été délimité plus au nord du bourg, de part et d'autre de la RD 702, au niveau de deux corps de ferme dont la pérennité n'est pas assurée, en tenant compte des périmètres de réciprocité des bâtiments d'élevage existants. Ce secteur, à proximité du bourg, présentant une topographie plus adaptée et des enjeux agricoles moins forts que ceux du bourg, a fait l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF.

La commune d'Arhansus n'étant pas soumise à la loi Montagne, il n'a pas été nécessaire de présenter ce STECAL à la CDNPS.



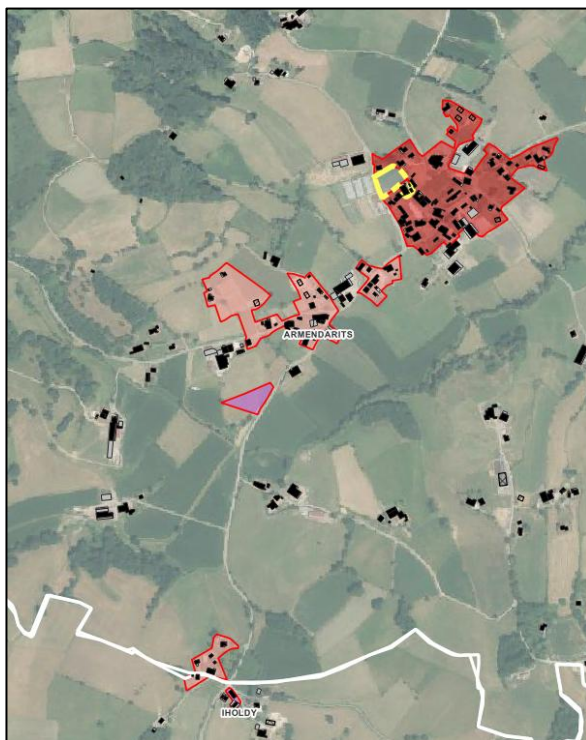
Commune d'Armendarits

Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

La commune d'Armendarits se situe à l'extrémité nord du territoire infra-communal du PLUi Sud Basse Navarre.

L'urbanisation d'Armendarits s'organise :

- au niveau du bourg, qui a fait l'objet d'une extension récente au nord ces dernières années : ces parcelles déjà bâties ou artificialisées, sont incluses à la zone urbaine, quand bien même elles sont couvertes pour partie par un périmètre de réciprocity du bâtiment d'élevage enclavé dans le bourg,
- d'un quartier résidentiel implanté à l'intersection des RD 300 et RD245. Ce quartier fait l'objet d'autorisation (permis de construire, déclarations préalables de divisions) en cours de validité, rendant l'urbanisation de ce secteur déjà acquis pour les prochaines années. Le projet vient reprendre ce secteur sans donner de possibilités supplémentaires. Ils font l'objet respectivement d'un classement en zone urbaine mixte et zone urbaine résidentielle.
- Enfin, d'un quartier en limite avec le territoire communal d'Iholdy, qui est également classé en zone urbaine résidentielle.



Quelques possibilités de densification ont été identifiées au niveau du bourg, mais elles sont très limitées.

Les capacités d'extension de la zone urbaine se situent au niveau d'un espace interstitiel situé à l'ouest du bourg, entre deux voies communales desservant le bourg, et jouxtant une habitation vacante faisant l'objet d'un projet de réhabilitation pour du logement collectif.

Cet espace interstitiel fait l'objet d'un classement en zone à urbaniser à vocation mixte.

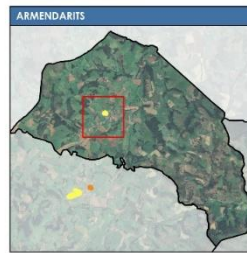
Un lotissement en cours de réalisation est également inclus à la zone constructible du quartier résidentiel situé dans le prolongement du bourg.

Un secteur à vocation d'activités est délimité au sein de la zone naturelle au sud du bourg, afin d'acter dans le zonage une autorisation d'urbanisme accordée pour l'implantation d'une nouvelle activité.

Secteur soumis à OAP : Contexte / Enjeux :

- **Contexte**

Plan de situation



Parcelles concernées : E293, E509, E289, E290

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé au cœur du centre bourg, au nord-ouest de la centralité principale de la commune
- Proximité directe des équipements, espaces publics, commerces (fronton, église, restaurant, mairie, école...)
- Tissu du bourg historique constitué majoritairement de bâti ancien traditionnel implanté en alignement sur les voies
- Le secteur comprend une partie bâtie avec une construction existante : bâti ancien traditionnel

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain relativement plat
- Terrain actuellement à usage agricole (prairie entretenue)
- Présence d'une exploitation agricole maraîchère
- Présence de végétation le long de la limite ouest le long de la rue Laplace
- Présence d'une haie bocagère en limite est
- Caractère patrimonial de cœur de village (forme architectural traditionnelle)

Accès / desserte

- Terrain bordé à l'ouest par une voie communale : rue Laplace,
- Accès possible par l'espace public depuis la place du fronton via la parcelle sur laquelle est implanté le bâti existant



- **Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.**

La commune propriétaire de l'ensemble projeté d'aménager un secteur à vocation d'habitat et à réhabiliter du bâti ancien vacant pour renforcer le centre bourg d'Armendarits.

Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

Le territoire communal d'Arnéguy est frontalier avec l'Espagne sur ses limites ouest et sud. L'urbanisation du territoire s'est développée en limite frontalière sur la limite ouest, en deux zones urbanisées principales : le bourg d'Arnéguy et le village d'Ondarolle, plus au sud.

Ces deux zones urbaines sont des bourg-rue, où les constructions sont implantées à l'alignement de la RD933 ; elles recensent toutes deux une mixité des fonctions en lien avec son rôle de commune frontalière... qu'il convient de conserver par un classement en zone urbaine mixte.

Deux secteurs urbains secondaires se distinguent également sur la commune : l'un au sud du bourg d'Arnéguy, en amont du cimetière, le second plus à l'intérieur du territoire communal, au nord, à l'intersection des routes de Zimitzale et de Larraburu. Ces deux secteurs font l'objet d'un classement en zone urbaine à vocation résidentielle.



Du fait de sa configuration, implanté de manière linéaire à l'aplomb du versant boisé le dominant à l'est, et du cours d'eau Luzaide à l'ouest, marquant la limite avec la frontière, aucun secteur d'extension de la zone urbaine n'a été délimité sur le bourg d'Arnéguy.

Une possibilité d'extension de la zone urbaine est alors positionnée dans le quartier du cimetière. La commune d'Arnéguy n'avait pas beaucoup d'opportunité pour arriver à satisfaire le besoin de 10 logements ; et peu d'opportunité à proximité du bourg. Il a ainsi été fait le choix de délimiter notamment un secteur en amont du cimetière : cette parcelle plate reliée à l'ensemble des réseaux et à 300m du centre village est prioritaire pour la commune. Une étude de discontinuité a été réalisée pour ce secteur, conformément à l'application de la loi Montagne : cette étude a reçu un avis favorable de la CDNPS.

Les principales possibilités d'extension se retrouvent enfin au village d'Ondarolle, moins contraint, dans sa partie sud.

Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

Commune de la polarité de Saint-Jean-Pied-de-Port, la commune d'Ascarat s'est développée de part et d'autre d'un petit cours d'eau affluent de la Nive, entre la RD15 et la RD303.

Le bourg historique est classé en zone urbaine mixte, ses antennes résidentielles, implantées au sud-ouest et sud-est du bourg historique, en zone urbaine résidentielle.

Quatre autres quartiers se distinguent à l'ouest du bourg : les trois premiers, les plus à l'ouest, ont une vocation résidentielle, le quatrième est composé de quelques habitations et d'une zone à vocation d'activité implantée de part et d'autre de la RD918, reliant Saint-Jean-Pied-de-Port au littoral basque.



Le bourg historique d'Ascarat dispose de quelques capacités de densification ; les secteurs d'extension sont délimités à l'est du bourg historique, au travers de la délimitation d'une zone à urbaniser à vocation mixte, afin de travailler à un épaississement du bourg.

Une autre zone à urbaniser est délimitée en partie sud-ouest du bourg historique, à l'intersection de la route de Baigorri (RD15) et le chemin de Larregioien, à l'arrière de la mairie. Sur ce secteur en effet, une division parcellaire a été accordée, il est souhaité de formaliser cette demande dans le PLUi.

Enfin, une extension de la zone d'activités existante en bordure de la RD 918 est également projetée afin de prendre en compte une division autorisée et l'implantation d'une activité dont les travaux ont débuté.

Bien que cette zone d'activités sur Ascarat ne comporte pas de bâti traditionnel, elle remplit tous les autres critères définis pour la caractérisation des espaces urbanisés au sens de la loi montagne : nombre de construction et densité, desserte par les infrastructures et réseaux, absence de rupture significative entre les constructions, perception d'une seule unité visuelle dans le paysage et présence d'espaces artificialisés. Elle a fait l'objet d'une étude de discontinuité, qui a reçu un avis favorable de la CDNPS.

Secteur soumis à OAP : Contexte / Enjeux :



OAP Ascarat – zone d’activités

- Contexte



Parcelles concernées : B788, B792, B979, B1127, B1128

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé au nord du bourg de la commune, en continuité d’une zone d’activité existante
- A l’est du secteur, tissu urbain mixte constitué principalement de bâtis d’activités et de quelques habitats individuels
- Terrain situé le long d’un axe structurant longeant la limite de la commune : RD918

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain relativement plat
- Terrain implanté entre un axe structurant et un coteau boisé
- Présence d’un cours d’eau : la Nive au nord du secteur, en pied de coteau
- Terrain actuellement à usage agricole : prairie
- Présence d’un muret le long de la route départementale
- Vues sur les reliefs environnants

Accès / desserte

- Secteur bordé par la RD918 au sud
- Accès existant à l’est du site par l’activité existante

- Enjeux d’aménagement en cohérence avec l’orientation 3 de l’axe 2 du P.A.D.D.

L’objectif est d’intégrer l’aménagement autorisé d’un secteur à vocation d’activité pour renforcer la dynamique économique sur la commune d’Ascarat (secteur d’ores et déjà en cours de construction en 2025-2026).

OAP bourg

- **Contexte**

Parcelles concernées : B974, B102, B84, B87, B88, B90, B91, B92, B93

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé au sud est du centre bourg de la commune, à proximité des équipements principaux (école, fronton, église...)
- Le bourg historique est composé de bâti ancien traditionnel constitué et diffus
- Le secteur comprend un terrain bâti avec une construction existante : un ancien hôtel implanté dans un bâti ancien traditionnel

Environnement / paysages / agriculture

Secteur sud

- Terrains en pente descendante vers le nord
- Terrain actuellement à usage agricole
- Présence d'un fossé en limite nord
- Présence d'une haie bocagère entre les deux terrains
- Présence d'un muret en pierre en limite nord

Secteur nord

- Partie nord du secteur présentant des terrains relativement plats
- Partie nord : terrain actuellement à usage de prairie entretenue
- Présence d'un arbre remarquable (chêne) à l'arrière de l'ancien hôtel
- Présence d'un talus en limite sud
- Présence d'un muret en pierre en limite est du secteur

Accès / desserte

Secteur sud

- Terrain bordé au sud par la RD15, à l'est et au nord par la RD303

Secteur nord

- Terrain bordé à l'ouest par la RD303, et à l'est par Garategaina

SECTEUR SUD



SECTEUR NORD



- **Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.**

Il s'agit d'aménager un secteur d'extension dans la continuité du bourg d'Ascarat, proposant une mixité fonctionnelle (habitat, équipements, services...)

A noter que les parcelles B966, B964 (en long au Sud du bourg d'Ascarat) ont reçu un avis favorable en 2025 pour être construites. Le PLUi acte ainsi les constructions à venir en zone U et comptabilise par ailleurs la consommation qu'elles génèrent en 2025. Dans ce contexte, la commune a souhaité inscrire la parcelle B799 pour partie afin de donner des principes d'aménagement en entrée de bourg et travailler à sa valorisation. Une mission pour la réalisation d'un plan de référence des aménagements du village venant nourrir à terme l'OAP établie au sein du PLUi a été confiée au bureau d'étude Tequio (cf. https://www.linkedin.com/posts/sonia-martin-del-campo-02660a26_ascarat-am%C3%A9nagement-patrimoine-activity-7226525298064850944-vswk/?originalSubdomain=fr)

Par ailleurs, la concertation avec les services de l'Etat en amont d'un passage en CDNPS a confirmé la continuité existante entre le bourg et ces espaces en extension. Il n'a donc pas été utile de présenter ce site en CDNPS.

OAP Ouest

- Contexte

Parcelles concernées : B799

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé au sud-ouest du bourg de la commune, à l'arrière de la mairie
- Le quartier est composé de bâti récent constitué et diffus

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain occupé par une prairie, bordé par une haie bocagère le long du chemin de Larregioien,
- Vue sur la mairie depuis la RD15 route de Baïgorri

Accès / desserte

- Terrain bordé par le chemin de Larregioien à l'ouest et la RD15 au sud,
- Accès via la RD15 à proscrire

- Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat au sud du bourg de la commune.

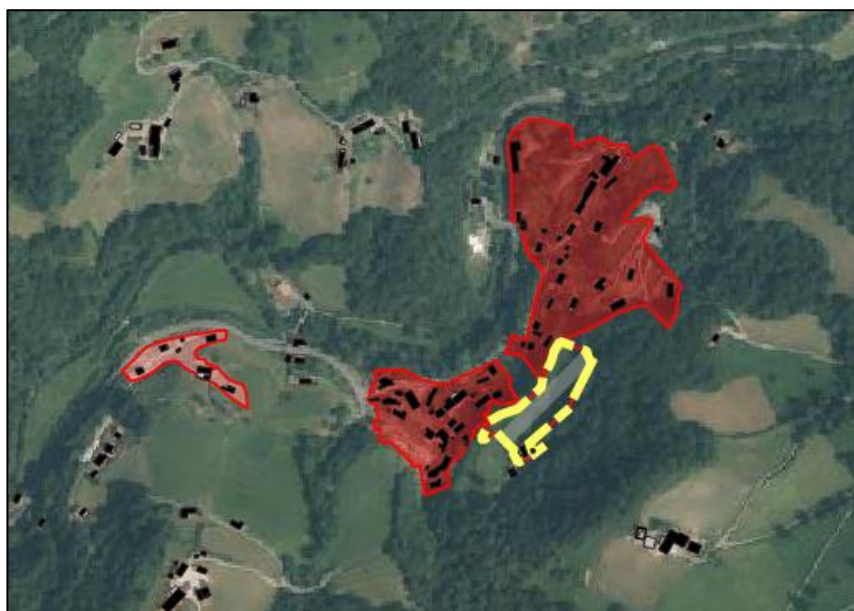
Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

L'urbanisation de Banca est recentrée au nord du territoire communal, au niveau du bourg, fortement contraint par la Nive des Aldudes le bordant à l'ouest, et par les fortes pentes du versant sur lequel il s'appuie, à l'est.

Le bourg historique, situé dans la partie sud de la zone urbanisée, présente un bâti resserré au plus près des deux rues le composant ; une urbanisation plus récente s'est développée au nord, à flanc de versant. Elle compte notamment l'établissement pour enfants et adolescents polyhandicapés La Rosée. Les travaux de construction du tiers lieu « Olha », à proximité d'un ancien bâtiment à vocation d'activités aujourd'hui vacant et qui sera démoli ont débuté en avril 2025 et viendront marquer l'entrée nord du bourg.



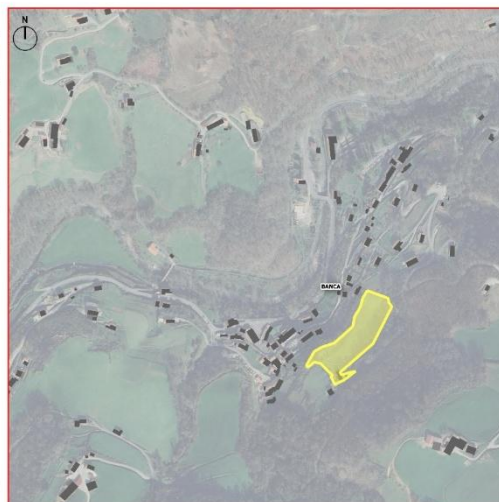
Le village de **Banca** s'est donc développé en terrasse, tenant compte de la topographie très marquée. Le village est très dynamique depuis ces dernières années (opération volets fermés / réhabilitation d'anciens logements en logements sociaux, réalisation d'un tiers lieu Ohla en entrée de village). Un hameau à vocation résidentielle implanté en entré ouest du bourg historique, le long de la RD948 fait enfin l'objet d'un classement en zone urbaine résidentielle. Il ne dispose pas de capacité de densification ou d'extension, la zone urbaine délimite uniquement la partie actuellement urbanisée.



Deux autres secteurs secondaires en extension sont également intégrés à la zone urbaine mixte en partie sud-est de la zone urbaine, sur des terrains situés non loin du cimetière.

Sur ce secteur, un nouveau programme est actuellement travaillé avec l'office 64, en continuité du bourg sur la terrasse supérieure et accessible directement depuis le chemin de Karrika. Ce programme est traduit par une OAP.

Secteur soumis à OAP : Contexte / Enjeux :



- Contexte

Parcelles concernées : C39, C40, C42, C43

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé en seconde frange à l'est des équipements principaux du bourg
- Le bourg est implanté dans la pente
- Tissu urbain constitué de bâti ancien traditionnel diffus implanté majoritairement en alignement sur les voies
- Présence d'un ensemble bâti existant sur le secteur : grange et annexes
- Proximité du haut fourneau (sous-sol compris) de la mine de fer de Banca inscrite aux Monuments Historiques

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain présentant un fort dénivelé : pente descendante vers l'ouest
- Terrain actuellement à usage agricole (prairie)
- Présence de boisements sur la partie haute et basse du terrain (est et ouest)
- Présence d'un cours d'eau en partie basse

Accès / desserte

- Terrain accessible depuis le nord via Oihansorko bidea
- Terrain bordé à l'est par un chemin rural Gaineke bordako bidea : présentant une largeur limitée



- Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.

L'objectif est d'aménager un secteur d'habitat pour renforcer l'offre de logement sur la commune. Compte tenu de la forte déclivité sur laquelle est construite le village, la seule possibilité d'extension se retrouve entre le bourg historique et la partie plus récente, sur une parcelle communale faisant l'objet d'un projet de lotissement de 6 lots porté par un bailleur social.

Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

Une seule zone urbaine à vocation mixte est délimitée sur la commune de Béhorléguy, au niveau de son bourg historique, implanté à l'ouest du territoire communal, traversé par la RD117 et présentant un bâti dense et resserré.

Les possibilités de densification ne sont identifiées que sur une seule parcelle en dent creuse, au sud du bourg. Une seule zone d'extension est proposée, au nord du bourg. Cette dernière fait l'objet d'un classement en zone à urbaniser.



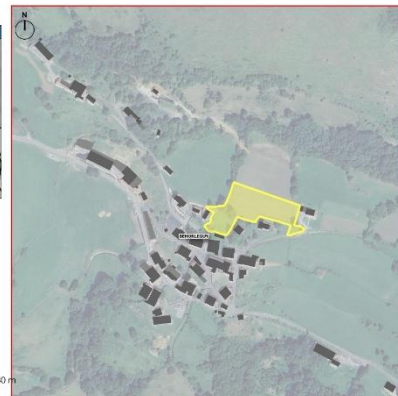
Secteur soumis à OAP : Contexte / Enjeux :

- **Contexte**

Parcelles concernées : C158, C506, C234, une partie de C218 et C220

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé en cœur de bourg, en frange de la zone urbanisée
- Proximité directe avec l'église, son parvis et des logements communaux
- Tissu urbain majoritairement constitué de bâtis anciens implantés à l'alignement de la voie et aux formes architecturales traditionnelles
- Présence de quelques habitats pavillonnaires récents au sud-est du secteur, en extension du bourg historique
- Caractère patrimonial du cœur de village (bâti ancien, église)



Environnement / paysages / agriculture

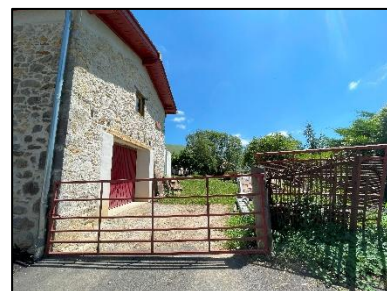
- Terrain en pente descendante vers le sud
- Terrain actuellement à usage agricole : prairie
- Présence d'un talus au sud-est du secteur
- Vues remarquables et panoramiques sur les reliefs environnants
- Proximité d'un petit patrimoine (croix Harispe) inscrite aux Monuments Historiques

Accès / desserte

- Accès possibles au secteur : Aphanize-Ahuskiko bidea et Etxegoin aldeko bidea
- Présence d'un emplacement réservé à l'est du secteur pour permettre un accès

- **Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.**

L'objectif est d'aménager un secteur à vocation d'habitat pour renforcer le cœur de bourg de Behorleguy.



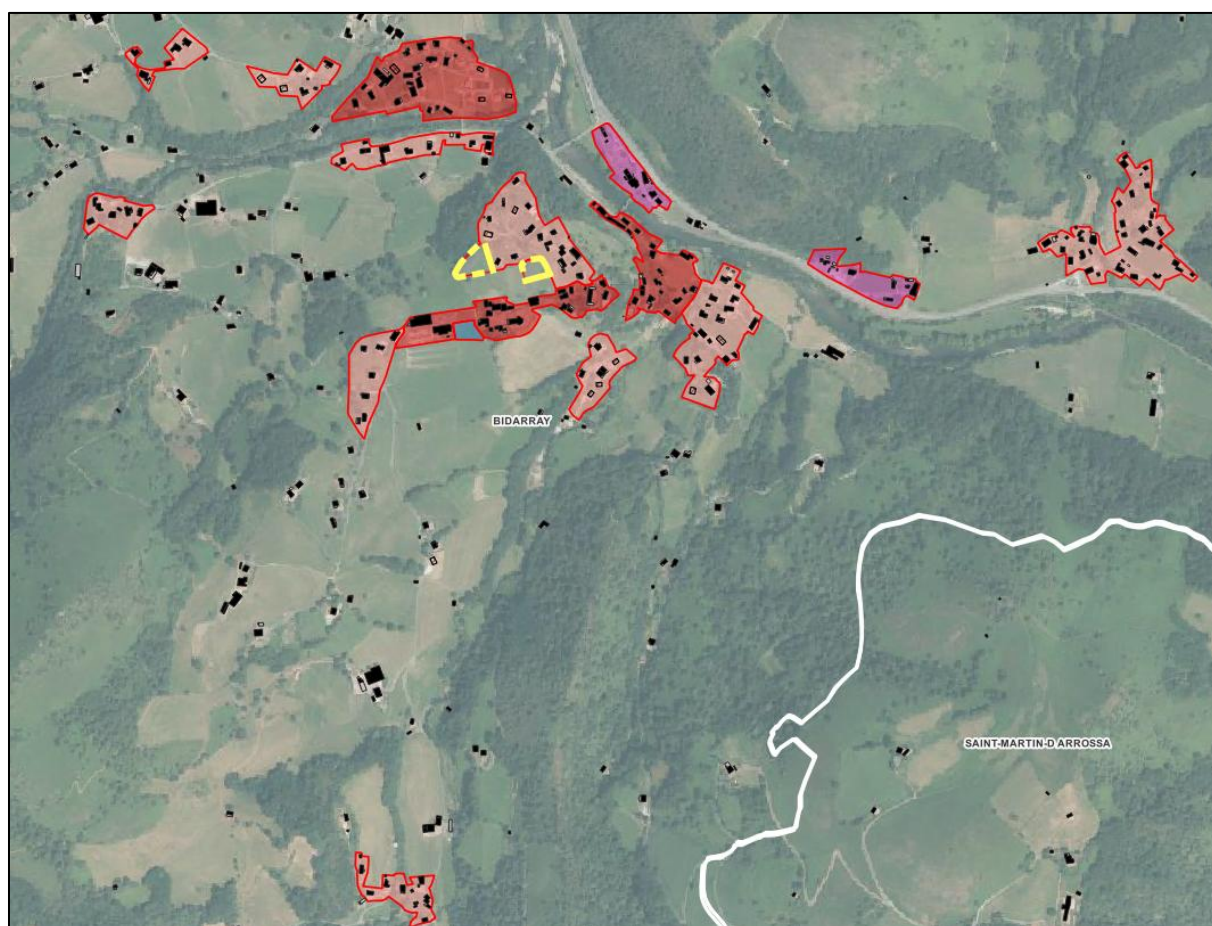
Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

La commune de Bidarray, jouxtant le territoire du PLUi Labourd est, et commune frontalière avec l'Espagne, est traversée par la Nive en son centre. La RD918 longe cette dernière en rive droite. Hormis un quartier implanté en rive droite, l'urbanisation de Bidarray s'est quant à elle développée en rive gauche de la Nive et se présente sous forme d'un bourg étendu.

En effet, le bourg historique, regroupant la mairie, l'école et l'église, comporte peu d'habitations ; ces dernières se regroupent sous forme de quartiers ou hameaux secondaires, ou bien encore sous forme de lotissements déconnectés du bourg historique.

Aussi, plusieurs zones urbaines ont été délimitées : le bourg historique et deux quartiers présentant les principaux équipements publics et commerces (hôtels, restaurants) ont fait l'objet d'un classement en zone urbaine mixte, les autres en zone urbaine résidentielle.

Deux zones urbaines à vocation d'activités ont été délimitées en rive droite de la Nive, le long de la RD918.



Les quartiers pavillonnaires recensent quelques capacités de densification sous forme de dents creuses et de divisions parcellaires.

Les secteurs d'extension se retrouvent :

- Au niveau du bourg historique, entre la mairie et l'église, avec une zone urbaine à vocation d'équipements,
- Au niveau d'un espace interstitiel à l'arrière de l'école publique,
- Au travers de deux zones à urbaniser en extension quartier résidentiel jouxtant le bourg historique au nord

- Enfin, une des deux zones d'activités existantes le long de la RD918 fait l'objet d'un projet d'extension sur une parcelle située entre les activités de rafting déjà implantées.

Cette zone mixte (habitat / activités de production et de loisirs (nautiques)) a été réduite au regard du potentiel constructible affiché dans le PLU jusqu'alors en vigueur, afin de prendre davantage en compte la topographie et milieux naturels sensibles attenants. La densification maintenue possible est une réelle opportunité pour l'accueil de nouvelles activités. Le classement en zone d'activité est adapté. Cette zone a fait l'objet d'une étude de discontinuité au titre de l'application de la loi Montagne, tout comme celle située plus au nord-est, de l'autre côté de la Nive. Elles ont toutes deux fait l'objet d'un avis favorable de la CDNPS.

- La seconde base de rafting présente sur la commune, dédiée à cet unique usage, fait l'objet d'un classement Nt ; ce secteur avait déjà fait l'objet d'une étude de discontinuité lors de l'élaboration du PLU antérieur, étude qui avait reçu un avis favorable de la CDNPS. Cette étude est ajoutée aux annexes du PLUi. Ce secteur est bien situé en dehors de toute zone inondable du PPRI.

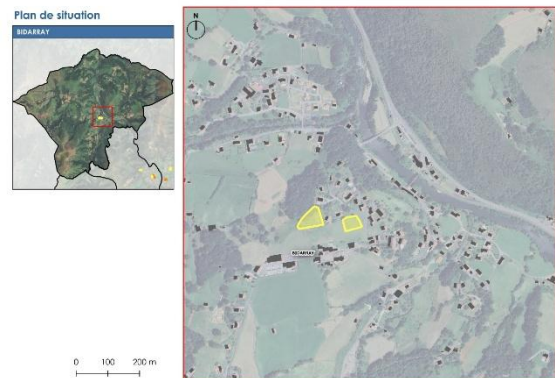
Secteur soumis à OAP : Contexte / Enjeux :

- **Contexte**

Parcelles concernées : D1016, D1408

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrains situés au nord du centre bourg constitué majoritairement d'équipements : école, église, mairie, fronton, de services et de commerces
- Le bourg historique s'organise autour d'un axe structurant autour duquel s'implante des bâtis anciens historiques à l'architecture traditionnel
- Les secteurs sont situés à l'interface entre le bâti ancien constitué et le bâti récent diffus (au nord)
- Le village s'ouvre et offre des vues remarquables sur le grand paysage
- Proximité de l'Eglise Notre-Dame de l'Assomption de Bidarray inscrite aux Monuments Historiques



Environnement / paysages / agriculture

Terrain Ouest

- Terrain présentant une pente descendante vers le sud est
- Actuellement à usage agricole
- Présence d'une haie en limite nord-ouest

Terrain Est

- Terrain relativement plat
- Actuellement à usage touristique : zone de bivouac
- Présence d'arbres identifiés en limite nord-ouest et nord-est



Terrain Est

Accès / desserte

- Terrains accessibles depuis le chemin de l'Eglise à Bordaberria
- Le terrain ouest présente un accès limité depuis une voie privée de largeur faible et présentant un dénivelé important



Terrain Ouest

- **Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.**

L'objectif est d'aménager deux secteurs à vocation d'habitat (pavillonnaire et collectif) pour renforcer le centre bourg de Bidarray.

Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

L'urbanisation de Bunus se répartit en deux secteurs : le bourg historique de Bunus, situé au nord de la RD 918, et un secteur plus récent, dans lequel se situe la mairie, au sud de cette même voie.

Ces deux secteurs présentant une mixité fonctionnelle, ils font l'objet d'un classement en zone urbaine mixte.

Les capacités de densification sont très faibles dans les deux secteurs (1 possibilité dans chaque zone urbaine), aussi, des secteurs d'extension ont été délimités dans chacun d'eux, sur les secteurs présentant le moins d'enjeu agricoles et environnementaux (4 possibilités d'extension dans le bourg historique, 2 sur le secteur de la mairie), ainsi qu'au travers de la délimitation d'une zone à urbaniser à l'arrière de l'église conservant en zone naturelle un cône de vue sur l'église depuis le chemin d'Elizatea.



Secteur soumis à OAP : Contexte / Enjeux :

- Contexte

Parcelle concernée : A575

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé au cœur du bourg de Bunus, en contrebas des équipements
- Le bourg est implanté dans la pente avec les équipements (église, cimetière, fronton,...) sur le point haut
- Tissu urbain du bourg constitué de bâti diffus : principalement de l'habitat individuel, quelques bâtisses anciennes et de l'habitat plus récent
- Présence d'un petit espace public à l'ouest du secteur en contrebas de l'église
- Présence de petit patrimoine (croix) à l'ouest du secteur



Environnement / paysages / agriculture

- Terrain présentant un dénivelé : pente descendante vers le sud-est du secteur
- Terrain actuellement à usage agricole de prairie entretenue
- Présence de végétation remarquable sur les franges nord, est et sud du secteur
- Présence d'un talus au sud
- Terrain accolé à un espace vert naturel à préserver
- Vues remarquables sur le grand paysage : reliefs environnants et patrimoine bâti du bourg

Accès / desserte

- Terrain bordé par une voie d'accès sur ses franges nord, sud et ouest : Elhicathia
- Voie d'accès communale en double sens
- Présence d'un arrêt de bus à l'ouest du secteur

- Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat en cœur de village pour renforcer le bourg de Bunus.



Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

Commune limitrophe à celle de Saint-Jean-le-Vieux, le territoire de Bussunarits-Sarrasquette est composé d'une urbanisation étendue et compte deux bourgs, celui de Bussunarits, à l'ouest, et celui de Sarrasquette, à l'est. Ce dernier n'a aujourd'hui qu'une fonction résidentielle, et est donc classé en zone urbaine résidentielle ; le bourg de Bussunarits est quant à lui classé en zone urbaine mixte.

L'église et le fronton sont déconnectés de ces deux bourgs et se situent au centre de ces derniers, le long de la RD120 et sont classés en zone urbaine mixte, car ont été étoffés par un lotissement communal. La deuxième phase est notamment projetée dans le PLUi par la délimitation d'une zone à urbaniser et la définition d'une orientation d'aménagement et de programmation.

3 autres hameaux à vocation résidentielle font l'objet d'un classement en zone urbaine résidentielle ; l'un se situe au centre des deux bourgs de Bussunarits et Sarrasquette, au nord de la RD210, les deux autres se situent en limite avec le territoire communal de Saint-Jean-le-Vieux et dans le prolongement du bourg de cette commune, implanté en limite communale.



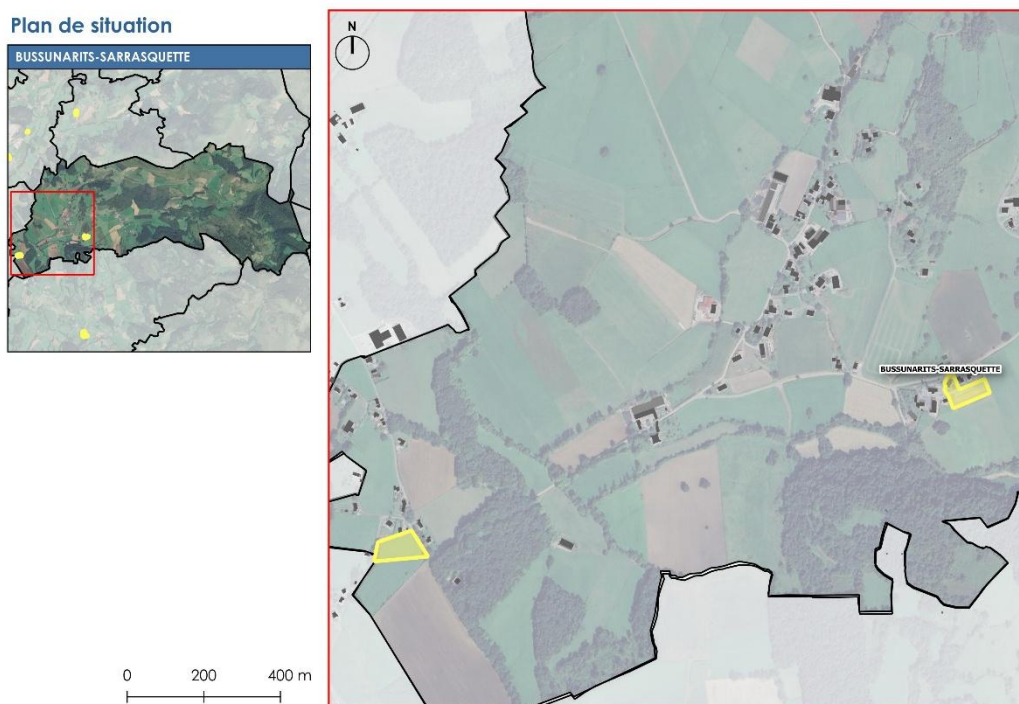
Le deuxième secteur d'extension de la commune est délimité sur un de ces quartiers à l'ouest, jouxtant Saint-Jean-le Vieux.

Pendant l'élaboration du PLUI, la commune a échangé avec sa population et a partagé le projet de zonage en s'inquiétant de savoir quels propriétaires étaient prêts à accompagner la collectivité dans son projet de développement (et donc à savoir qui serait vendeur d'un terrain susceptible d'être constructible). Plusieurs retours négatifs ont été enregistrés sauf pour ce terrain qui semblait, d'un point de vue de son accroche à l'espace bâti et configuration pertinent, sans impact significatif sur l'environnement et l'agriculture, desservi par l'ensemble en infrastructure routière et réseaux d'eau et dont le propriétaire serait vendeur dans l'avenir.

La commune mener une concertation avec le voisinage dès que le projet entrera en phase d'élaboration, pour limiter au maximum les impacts susceptibles d'être négatifs.

Aucun autre secteur en extension n'est délimité.

Secteur soumis à OAP : Contexte / Enjeux :



OAP Ouest

- Contexte

Parcelle concernée : ZK68

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé en limite ouest de la commune en épaissement de la zone urbanisée
- Tissu urbain constitué d'habitat individuel diffus (essentiellement récent)

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain relativement plat
- Terrain actuellement à usage agricole (prairie enherbée)
- Terrain bordé d'une haie bocagère à l'ouest
- Présence d'un talus à l'ouest

Accès / desserte

- Terrain bordé par deux voies d'accès communale : Chemin d'Anchicharbura (à l'ouest) et Antxixarburu (à l'est)



- Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.

L'objectif est d'aménager un secteur à vocation d'habitat pour renforcer ce quartier de Bussunarits.

OAP Ouest

- Contexte

Parcelles concernées : ZI112, ZI240, ZI241, ZI250, ZI251, ZI267

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé au cœur du bourg de Bussunarits, à l'est des espaces publics et équipements principaux de la commune (église, cimetière, fronton, mairie)
- Tissu urbain diffus réparti entre bâtisses anciennes et habitat récent
- Le secteur comprend une construction existante : bâti ancien traditionnel
- Proximité d'un petit patrimoine (croix) inscrite aux Monuments Historiques

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain relativement plat sur la majorité de la surface, légère pente présente en partie ouest avec un point haut au sud-ouest
- Une partie du terrain actuellement à usage agricole
- Secteur d'aménagement en limite avec une parcelle agricole au sud
- Vues remarquables sur les reliefs environnants

Accès / desserte

- Secteur bordé au nord-ouest par la RD120 puis à l'est, ouest et nord par un chemin rural
- Accès possible par l'espace public à l'arrière de la salle polyvalente et place du fronton



- Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat pour renforcer le cœur du village de Bussunarits et engager la deuxième phase du lotissement communal.

Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

La commune de Bustince-Iriberry présente une urbanisation très lâche et peu dense, se répartissant au sud et à l'est de la carrière.

Le bourg historique ne compte que quelques habitations, l'église est déconnectée et se retrouvent au milieu d'un espace prairial, à l'est.

La mairie est également déconnectée et a été implantée le long de la RD 121, au nord de l'entrée de la carrière.

Le bourg historique et la mairie font ainsi l'objet d'un classement en zone urbaine mixte.

Une urbanisation récente sous forme linéaire se distinguent également à l'ouest du bourg : elle est classée en zone urbaine résidentielle.

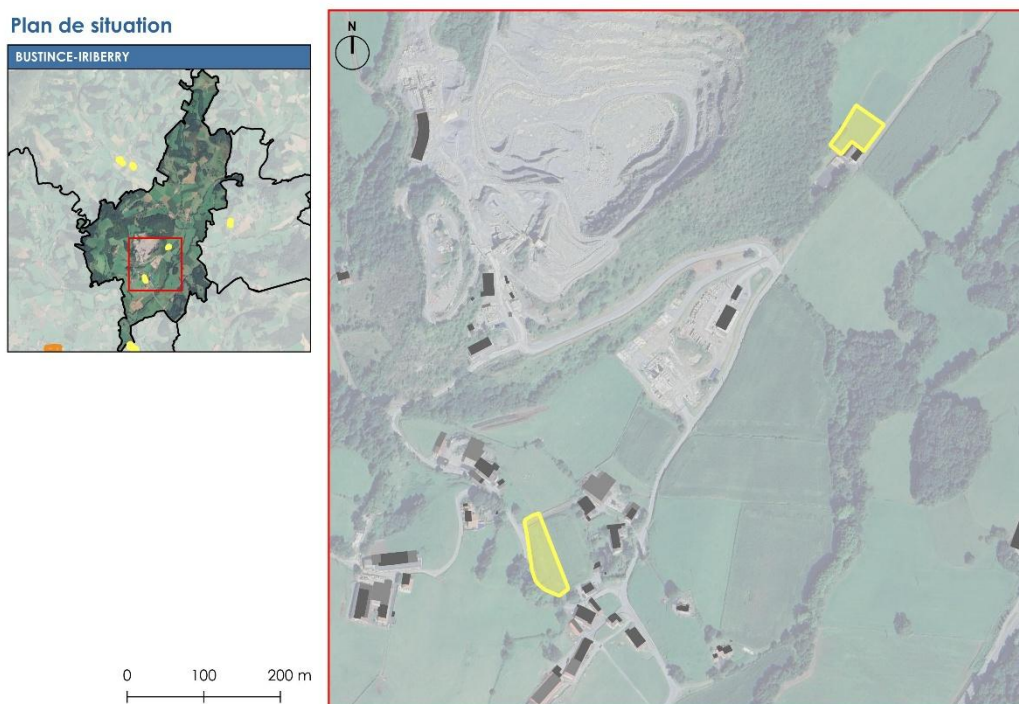


Afin d'étoffer le secteur de la mairie et le bourg, deux zones à urbaniser sont délimitées dans le prolongement de ces derniers. Une étude de discontinuité a été réalisée pour la zone à urbaniser située dans le prolongement de la mairie et a fait l'objet d'un avis favorable de la CDNPS en date du 13 mars 2025.

La zone AU délimitée dans le bourg de Bustince n'enclave pas le reste de la parcelle qui reste classée en zone agricole ; en effet, l'accès à cet îlot agricole se fait par le chemin de Salano, au droit du bâtiment. Cette zone a également fait l'objet d'une étude de discontinuité qui a reçu en avis favorable de la CDNPS.

Deux secteurs en extension sont également délimités en zone urbaine, l'un dans le prolongement de la zone à urbaniser du bourg, l'autre en continuité de la zone urbaine résidentielle située à l'est du bourg.

Secteurs soumis à OAP : Contexte / Enjeux :



OAP Nord

- Contexte

Parcelles concernées : B178, B179 (partie sud-est)

Contexte urbain / typo-morphologie

- Secteur situé entre les deux centralités principales : Bustince et Iriberry
- Equipements et espaces publics dispersés dans le village (fronton, église, mairie...)
- Terrain en continuité directe avec le fronton et la mairie
- Présence de deux bâtiments : la mairie (bâti ancien implanté à l'alignement de la voie) et à l'arrière un logement locatif

Environnement / paysages / agriculture

- Le terrain est en pente descendante vers l'est et en surplomb par rapport à la voie d'accès
- Terrain actuellement à usage agricole
- Présence d'un talus le long de la RD
- Vues remarquables sur le grand paysage : reliefs environnants
- Présence d'un boisement à l'ouest du terrain
- Présence d'arbres en limite sud-ouest du secteur
- Présence d'une carrière en surplomb à l'ouest du secteur pouvant générer des nuisances sonores

Accès / desserte

- Accès possible au secteur par la RD 121 via le chemin d'accès au fronton et à l'arrière de la mairie



- **Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.**

L'objectif est d'aménager un secteur à vocation d'habitat pour former un nouvel espace bâti autour de la Mairie / Fronton.

OAP Sud

- **Contexte**

Parcelles concernées : partie ouest de la parcelle B394

Contexte urbain / typo-morphologie

- Secteur situé à proximité de la centralité d'Iriberry
- Tissu urbain diffus constitué principalement de bâtis anciens

Environnement / paysages / agriculture

- Le terrain est en pente descendante vers l'est et en surplomb par rapport à la voie d'accès communale : Harchoury
- Terrain actuellement à usage agricole
- Présence d'un talus le long de la voie communale
- Vues remarquables sur le grand paysage : reliefs environnants
- Proximité d'une carrière pouvant générer des nuisances sonores
- Présence d'une exploitation agricole au nord-est du terrain

Accès / desserte

- Accès possible au secteur par la voie communale au nord : Harchoury



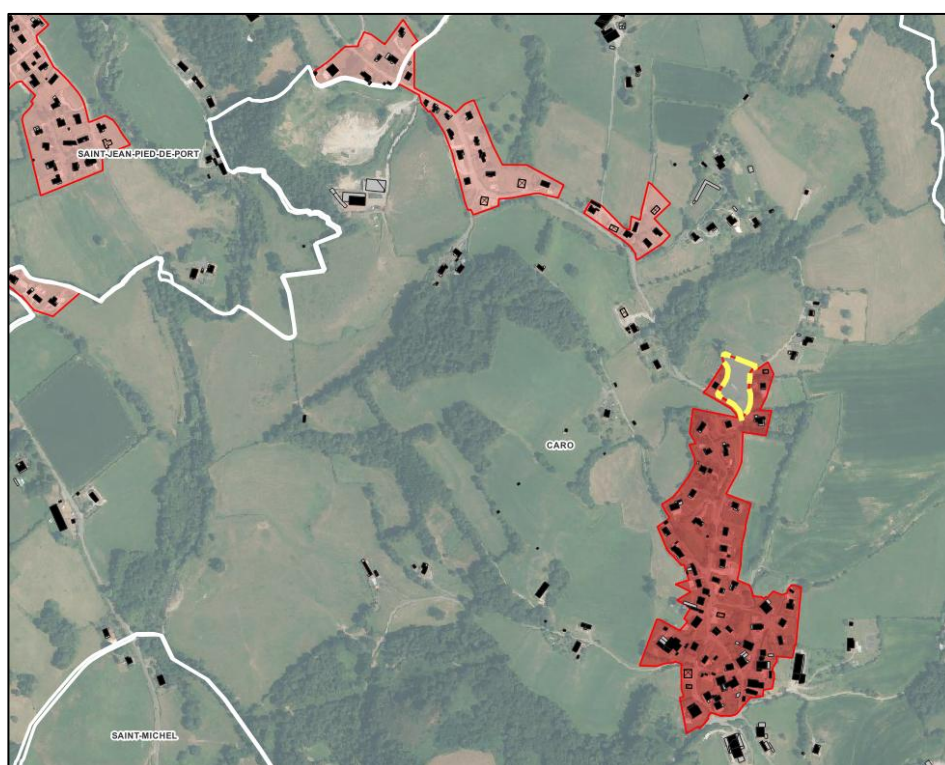
- **Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.**

L'objectif est d'aménager un secteur à vocation d'habitat à Iriberry

Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

Le bourg de Çaro est situé au centre du territoire communal et présente un bâti resserré et dense dans la partie historique, un peu plus lâche et sous forme linéaire pour l'urbanisation plus récente s'étant développée en entrée nord du bourg. L'ensemble de cette tâche urbaine est classé en zone urbaine mixte.

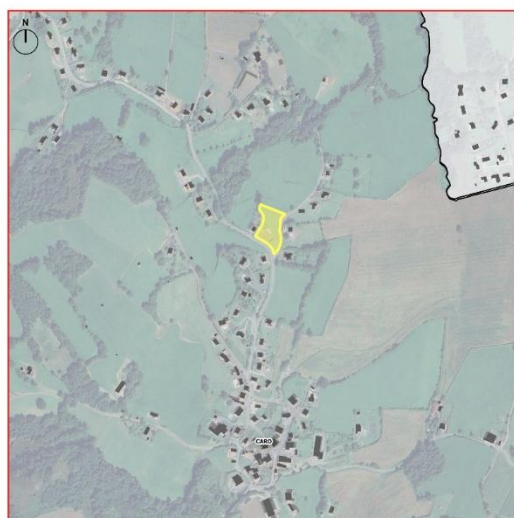
En outre, un quartier pavillonnaire, limitrophe avec la commune de Saint-Jean-Pied-de-Port, au nord du territoire de Çaro s'est développée de manière linéaire le long de la RD 401 ; il fait l'objet d'un zonage en zone urbaine résidentielle.



Le bourg recense quelques capacités de densification, sous forme de divisions parcellaires, notamment au niveau de son entrée nord. Le quartier en limite avec Saint-Jean-Pied-de-Port recense une seule capacité de densification.

Ces capacités n'étant pas suffisantes pour atteindre les objectifs de développement fixés pour la commune dans le PADD, une seule zone à urbaniser est délimitée en entrée nord du bourg, sur une parcelle en extension. Aucune autre parcelle en extension n'est intégrée à la zone urbaine.

Secteur soumis à OAP : Contexte / Enjeux :



- Contexte

Parcelles concernées : A234, A235, A239, A240⁰ 100 200 m

Contexte urbain / typo-morphologie

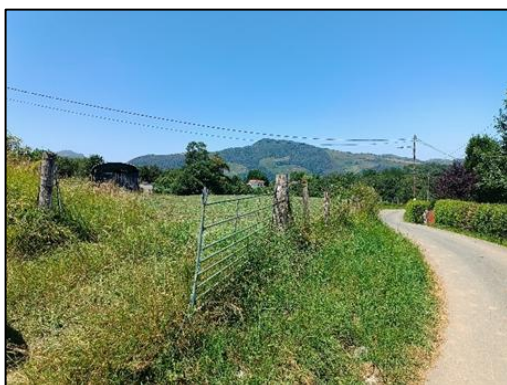
- Terrain situé au nord du centre bourg en continuité de l'urbanisation récente de la commune, le long d'un axe structurant menant au centre bourg
- Tissu bâti diffus principalement constitué d'habitat individuel récent

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain présentant une pente descendante vers le nord
- Terrain actuellement à usage agricole : prairie de fauche
- Présence d'un petit talus le long de la voie communale
- Vues remarquables sur le grand paysage : reliefs environnants

Accès / desserte

- Terrain bordé par la RD 401
- Accès possible depuis la voie communale à l'est : Equita
- Accès actuel à la parcelle : au niveau de l'intersection entre la RD et la voie communale



- Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat pour renforcer le bourg de Caro.

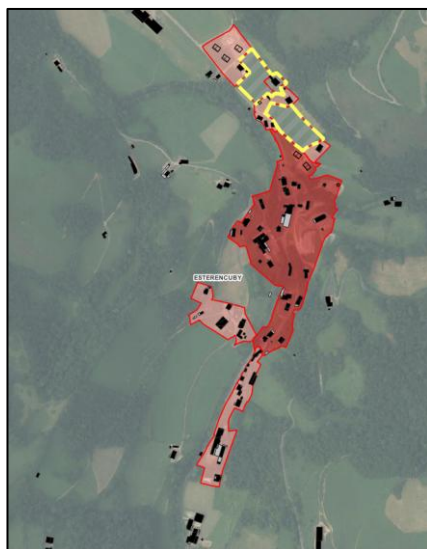
Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

L'urbanisation de la commune d'Estérençuby se présente sous la forme d'un bourg étendu et d'urbanisation ancienne linéaire, avec implantation en alignement sur voirie, en entrée sud du bourg. Le relief très vallonné contraint en effet assez fortement le développement urbain du bourg, qui s'est développé dans une vallée étroite.

En entrée nord du bourg, se développe un nouveau quartier d'habitat pavillonnaire, sur les seuls terrains plats situés à proximité du bourg.

Le bourg ancien fait l'objet d'un classement en zone urbaine mixte, car il compte l'ensemble des équipements publics de la commune ainsi que quelques commerces (hôtel restaurant notamment).

Les entrées sud et nord sont classées quant à elles en zone urbaine résidentielle.



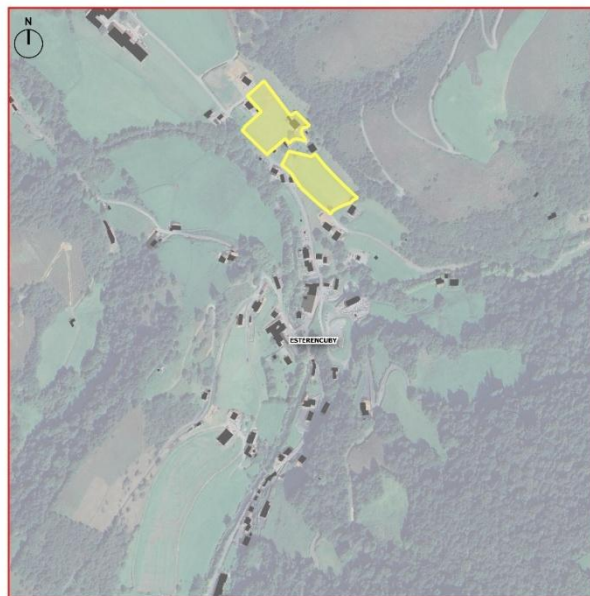
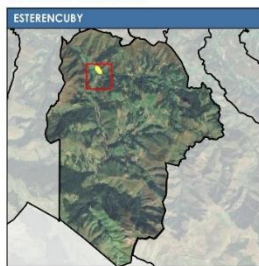
Une seule possibilité de densification au sein de la zone urbaine a été identifiée sur la commune, aussi deux secteurs d'extension sont proposés, au travers d'un classement en zone à urbaniser avec orientation d'aménagement et de programmation. Ils se situent en épaisseur de l'urbanisation récente de l'entrée nord du bourg, afin d'aménager un réel nouveau quartier plus dense.

Une OAP permet d'avoir une meilleure intégration paysagère des aménagements. Les réflexions menées pour élaborer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation retenue à Estérençuby prennent en compte l'environnement, naturel, agricole et bâti pour une intégration à terme réussie. Une densité à l'hectare de 10 à 15 logements correspond à la volumétrie des etxe traditionnelles et c'est bien cette forme d'habitat qu'il sera recherché dans le projet.

La disposition des futurs logements, des espaces verts et des accès n'est à ce jour pas fixée au sein de l'OAP. Dès lors que le projet entrera en phase d'élaboration, la commune et la CAPB souhaitent mener une concertation avec les habitants et notamment les riverains, afin d'informer et échanger au maximum sur les principes opérationnels qui seront retenus et prendre en compte au maximum les impacts susceptibles d'être négatifs. Par ailleurs, quand il sera réalisé l'aménagement de la 2eme tranche, il sera envisagé de réaménager le carrefour permettant une circulation plus fluide et ainsi améliorer la sécurité de tous les usagers.

Secteur soumis à OAP : Contexte / Enjeux :

Plan de situation



- Contexte

Parcelles concernées : A694, A616, A612, A611

0 100 200 m

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé au nord du centre bourg en continuité de l'urbanisation récente de la commune
- A proximité des équipements et espaces publics principaux de la commune : église, mairie
- Le centre bourg est constitué de bâti traditionnel implanté majoritairement à l'alignement sur la voie
- Au Nord du bourg le bâti plus récent est dispersé et présente des caractéristiques architecturales (gabarit, implantations, matériaux...) variés
- Présence d'une croix le long de la RD301, à l'intersection avec la voie communale : Ernagako bidea
- A cette même intersection, présence d'un muret en galet aux angles des parcelles

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain linéaire situé entre une route départementale (en contrebas) et un coteau boisé (en surplomb)
- Terrain présentant un dénivelé : pente descendante vers le sud-ouest
- Terrain actuellement à usage agricole
- Présence d'un talus tout le long du secteur (hauteur variable)
- Végétations existantes présentes sur le secteur sud est (arbres, haies)
- Vues panoramiques sur les reliefs environnants

Accès / desserte

- Secteur bordé au Sud Ouest par la RD301 : Route de Bayonne et par une voie communale : Mouchouenia
- Une voie communale (Ernagako bidea) traverse en nord-sud le secteur en son centre
- Au nord du terrain une voie communale : Harathequetaco Malda permet sa desserte



- Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.

L'enjeu réside en l'aménagement d'un secteur à vocation d'habitat afin de densifier le nord du bourg d'Esterencuby

Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

L'urbanisation de Gamarthe est recentrée au niveau du bourg situé en partie ouest de la commune, non loin de la limite communale avec Ainhice-Mongelos. Le reste de la commune est peu bâti.

Le bourg présente un bâti dense et resserré. Une seule zone urbaine mixte est donc délimitée sur le territoire communal.



Le bourg ne dispose pas de capacité de densification par dent creuse ou division parcellaire, aussi quatre secteurs en extension de la zone urbaine sont délimités et intégrés à la zone urbaine mixte.

Ils permettent d'épaissir la tâche urbaine sans réaliser d'extension linéaire, puisque ces secteurs se situent soit entre des habitations déjà existantes, mais distantes d'un peu plus de 50 mètres (entrée sud et ouest du bourg), soit entre deux voies existantes (entrée nord-est du bourg).

Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

L'urbanisation de la commune d'Hosta se compose d'un bourg et d'un seul quartier, à l'est de ce dernier, sur lequel peut être délimité une tâche urbaine selon la méthodologie de délimitation des espaces bâtis employée. Ce quartier présente une vocation résidentielle, il fait donc l'objet d'un classement en zone urbaine résidentielle.

Le bourg quant à lui est classé en zone urbaine mixte.



Les zones urbaines délimitées sur Hosta ne disposent pas de capacités de densification par dent creuse ou division parcellaire. Aussi, afin d'atteindre les objectifs de développement fixés dans le PADD pour la commune, une zone à urbaniser est délimitée en épaisseur est du bourg. L'intégration de cette zone à urbaniser vise à adapter l'offre de logements aux besoins réels du territoire, préserve le fonctionnement du village en consolidant les abords immédiats du tissu bâti, optimise l'utilisation des réseaux existants et permet d'assurer une urbanisation compacte, plutôt qu'une ouverture de zones plus éloignées du bourg, dispersées sur le territoire.

En prenant en compte la rétention foncière autour du bourg mais aussi les enjeux agricoles présents, c'est la parcelle cadastrée section OD n° 449 qui a été retenue pour y délimiter une zone à urbaniser.

En effet :

- Elle se situe en continuité immédiate du tissu bâti du village, ce qui en fait un secteur naturellement destiné à accueillir un développement urbain maîtrisé,
- Sur le plan agricole :
 - o La parcelle présente une valeur agronomique limitée (nature du sol, pente, fragmentation, ...)
 - o Elle ne participe pas à la structuration de l'unité agricole locale, n'étant pas intégrée à un îlot d'exploitation cohérent,
 - o L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle n'entraîne pas de régression significative du potentiel agricole de la commune,
 - o Elle permet d'éviter d'urbaniser des terres agricoles plus productives ou stratégiques situées en périphérie.
- Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOT approuvé et la prise en compte du ZAN :

- Ce terrain est strictement contigu aux zones déjà construites,
- Elle renforce le fonctionnement du centre villageois,
- Elle assure une densité optimisée,
- Elle permet une mobilisation foncière mesurée, compatible avec les capacités de desserte existante.
- Au regard de son intégration paysagère et environnementale (cf paragraphe suivant):
 - L'OAP vis à maintenir les haies existantes et à créer de nouvelles lisières paysagères qualitatives,
 - L'insertion architecturale promue par l'OAP, avec notamment une gradation du bâti en bordure agricole, est cohérente avec l'identité bâtie de Hosta.

Quatre secteurs d'extension sont également délimités en entrée sud et nord du bourg, en confortement de la zone urbaine existante.

Secteur soumis à OAP : Contexte / Enjeux :

- Contexte

Parcelles concernées : une partie de la D497, D500, D501, D502,

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé dans le centre bourg de la commune, au sud-est,
- A proximité des équipements et espaces publics principaux de la commune : église, mairie, fronton
- Le centre bourg est constitué de bâti traditionnel (gabarit, architecture...) implanté majoritairement à l'alignement sur la voie.



Environnement / paysages / agriculture

- Terrain présentant un dénivelé : pente descendante vers le sud
- Terrain actuellement à usage agricole : prairie enherbée,
- Vues panoramiques sur les reliefs environnants, depuis le nord du terrain : vue sur l'église (patrimoine bâti de la commune)

Accès / desserte

- Secteur bordé à l'ouest par la RD168 : route de Hosta, accès au secteur possible via cette voie



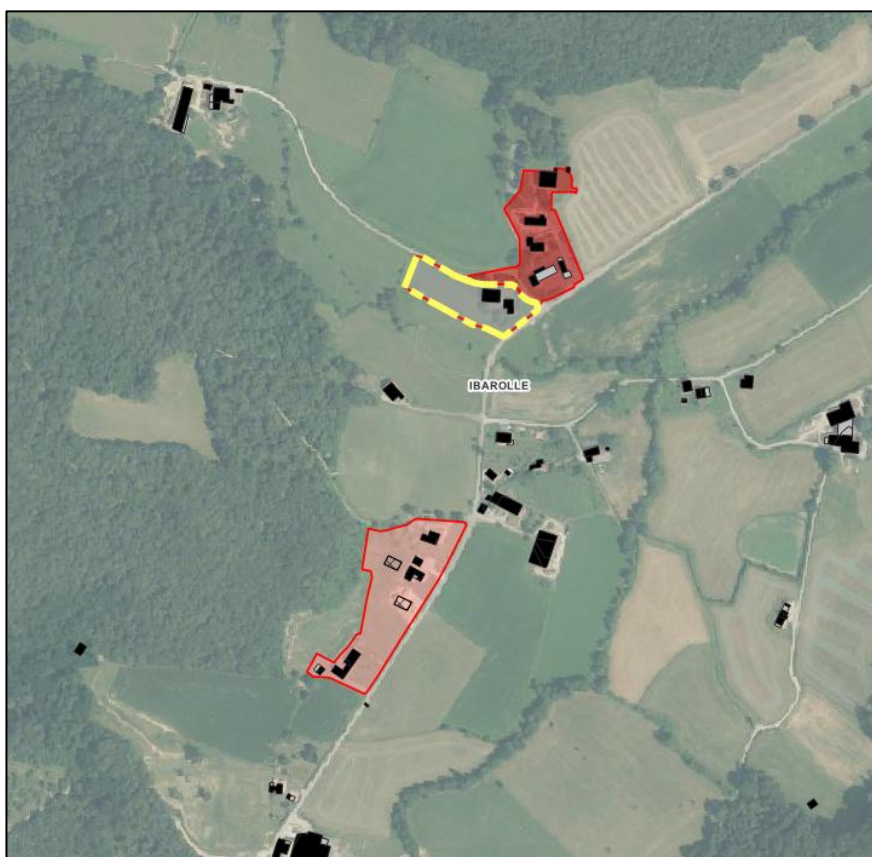
- Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.

L'enjeu réside en l'aménagement d'un secteur à vocation d'habitat afin de densifier le bourg d'Hosta

Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

Le bâti d'Ibarrolle, peu dense, s'est essentiellement développé le long de la principale voie de communication de ce territoire communal, la RD120.

Le bourg d'Ibarrolle se présente de ce fait davantage sous la forme de hameaux étendus que sur un bourg réellement formalisé. Le secteur regroupant l'église et la mairie se compte en effet que 3 habitations : il est classé en zone urbaine mixte ; un autre hameau de trois maisons anciennes et deux récentes est également classé en zone urbaine résidentielle.

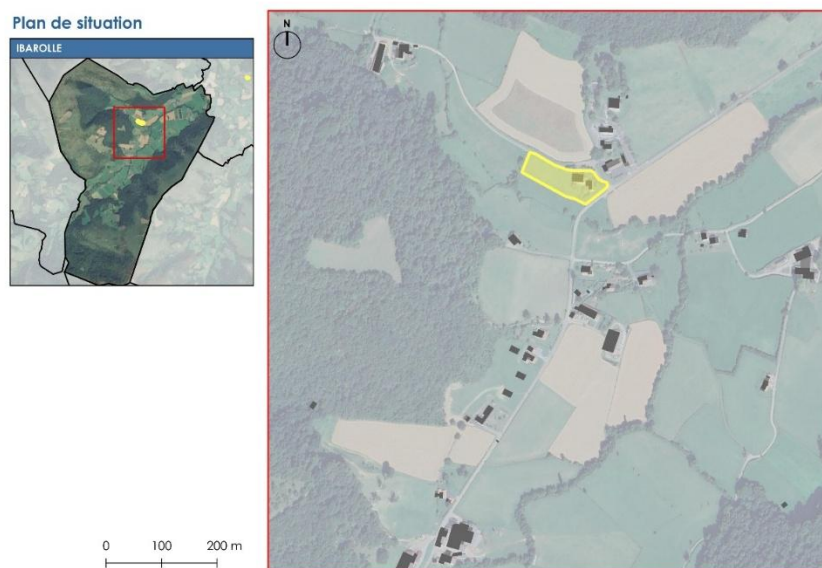


Les capacités de densification étant inexistantes, les choix d'extension de la zone urbaine se sont portés sur un secteur en entrée ouest du bourg, afin de constituer un réel bourg, plus dense : une zone à urbaniser avec orientation d'aménagement et de programmation est ainsi délimitée.

Un second secteur en extension a été délimité à l'arrière de la zone urbaine résidentielle, afin de conforter, dans une moindre mesure, ce quartier.

Secteur soumis à OAP : Contexte / Enjeux :

- Contexte



Parcelles concernées : C63, C64, C66, C67, C303

Contexte urbain / typo-morphologie

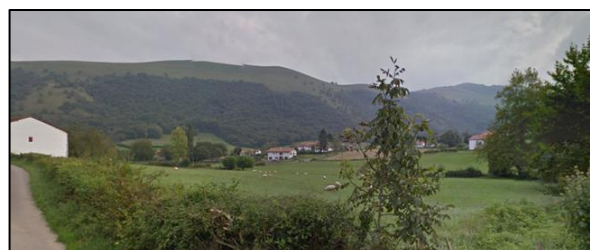
- Terrain situé au sud-ouest du bourg
- A proximité des équipements principaux de la commune
- Tissu urbain constitué de bâti diffus
- Proximité de la Maison noble dite la salle Etchepare inscrite aux Monuments Historiques

Environnement / paysages / agriculture / patrimoine

- Terrain relativement plat
- Terrain actuellement à usage agricole
- Présence d'un cours d'eau au sud de la parcelle
- Présence d'un fossé à l'ouest du secteur
- Vues sur le paysage : reliefs environnants et depuis le nord est du terrain : vue sur l'église
- Présence de deux bâtiments anciens à l'architecture traditionnelle sur le secteur : une grange et une habitation

Accès / desserte

- Accès possible par la voie communale au nord du terrain : chemin Leizumea
- Passage du GR78 le long du secteur sur la voie au Nord



- Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.

L'objectif est d'aménager un secteur à vocation d'habitat pour conforter et densifier le cœur de bourg d'Ibarolle.

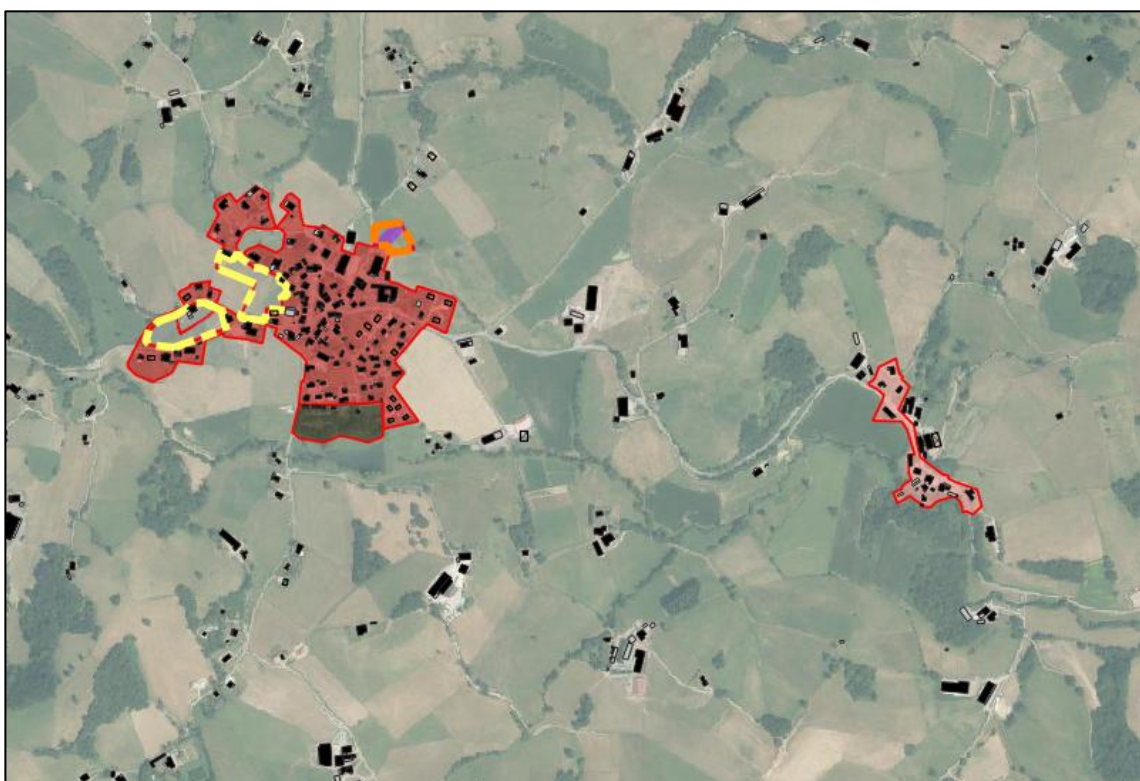
Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

L'urbanisation d'Iholdy est majoritairement regroupée au niveau du bourg. Ce dernier est compact et dense ; il présente un cœur historique, autour desquels se sont développés des équipements publics (notamment un EPHAD) et des activités, au nord, et un tissu pavillonnaire au sud, sous forme d'opérations de lotissements successives.

L'entrée ouest est peu formalisée, du bâti ponctuel s'étant développé en bord de voie de manière linéaire.

L'ensemble du bourg fait l'objet d'un classement en zone urbaine mixte.

Un hameau secondaire se distingue à l'est du bourg : il présente une forme urbaine linéaire, à dominante pavillonnaire : il est classé de ce fait en zone urbaine résidentielle.



Considérée dans le projet de développement en tant que polarité secondaire, et les capacités de densification du bourg s'avérant très faibles, deux secteurs d'extension à vocation d'habitat sont délimités, ainsi qu'un secteur à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales. Ce dernier a fait l'objet d'une réduction de son périmètre entre l'arrêt et l'approbation, afin de tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées au regard de l'opportunité de dédier un nombre d'hectares important au développement économique. Cette réduction permet également de reculer l'emprise constructible du cours d'eau, afin d'augmenter la zone tampon non aedificandi entre zone constructible et cours d'eau.

Ces trois secteurs sont classés en zones à urbaniser.

Le hameau secondaire ne propose pas de secteur en extension.

L'objectif étant de renforcer le bourg, et notamment d'épaissir, conforter et davantage qualifier son entrée ouest.

Secteurs soumis à OAP : Contexte / Enjeux :

- Contexte



OAP à vocation d'habitat Iholdy **Est :**

Parcelles concernées : une partie de la ZC131, AB94, AB96, AB62

0 100 200 m

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé en frange du centre bourg à l'ouest,
- Proximité directe des principaux équipements et espaces publics de la commune (mairie, fronton, école, commerces...)
- Terrain situé dans un tissu urbain mixte, à la limite entre le bâti ancien et les extensions urbaines plus récentes

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain présentant un dénivelé : pente descendante vers l'est
- Présence d'un fossé et d'un léger talus au sud du secteur
- Présence d'un talus très haut au nord du secteur, le terrain étant en surplomb de la voie communale
- Terrain actuellement à usage agricole : prairie enherbée
- Présence de végétation remarquable le long de la RD
- Vues sur les reliefs environnants

Accès / desserte

- Secteur bordé au sud par la Route Départementale 8 et par une voie communale Chemin d'Irigoïanea
- Secteur bordé au nord par une voie communale : Chemin Gainberria



- **Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.**

L'objectif consiste à aménager un secteur à vocation d'habitat offrant une mixité de typologies afin de renforcer le bourg d'Iholdy

OAP à vocation d'habitat Iholdy Ouest : Parcelles concernées : ZC13, ZC14, ZC149, ZC150

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé dans la continuité du centre bourg à l'ouest, en épaissement de l'urbanisation existante
- A l'ouest des principaux équipements et espaces publics de la commune
- Tissu urbain principalement constitué d'habitat individuel récent diffus reprenant les gabarits de l'architecture traditionnelle

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain présentant un dénivelé : pente descendante vers le sud-ouest
- Terrain actuellement à usage agricole
- Présence de haies en limites nord, ouest et sud-ouest du secteur
- Vues sur les reliefs environnants, principalement vers le sud du secteur

Accès / desserte

- Secteur bordé au sud par la RD8 : Route d'Irissarry
- Secteur bordé au nord et à l'ouest par une voie communale : Chemin d'Irigoianea

- **Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.**

L'enjeu est d'aménager un secteur à vocation d'habitat offrant une mixité de typologies pour renforcer l'ouest du bourg d'Iholdy



OAP à vocation d'activités :

Parcelles concernées :

une partie de la ZE8, et de la ZE178, ZE10, ZE180, ZE182

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé au nord-est du bourg d'Iholdy, en épaissement de la zone urbanisée
- Terrain situé en frange d'un tissu urbain mixte composé d'équipements, activités-services et de quelques habitats individuels

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain présentant une légère pente
- Terrain actuellement à usage agricole : prairie
- Présence d'un fossé le long de la route départementale 300
- Présence d'un arbre identifié au nord du terrain
- Vues remarquables sur le grand paysage : reliefs environnants au nord et à l'est

Accès / desserte

- Secteur bordé par la Route Départementale 300 à l'ouest
- Accès possible depuis la RD300
- Accès possible au sud du secteur entre le funérarium et l'EHPAD

- **Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 3 de l'axe 2 du P.A.D.D.**

L'enjeu réside en l'aménagement d'un secteur à vocation d'activité pour renforcer la dynamique économique du centre bourg d'Iholdy et du territoire



Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

Jouxtant la commune d'Iholdy à l'ouest, le territoire communal d'Irissarry présente une urbanisation étendue et se composant d'un bourg et de plusieurs quartiers/hameaux secondaires.

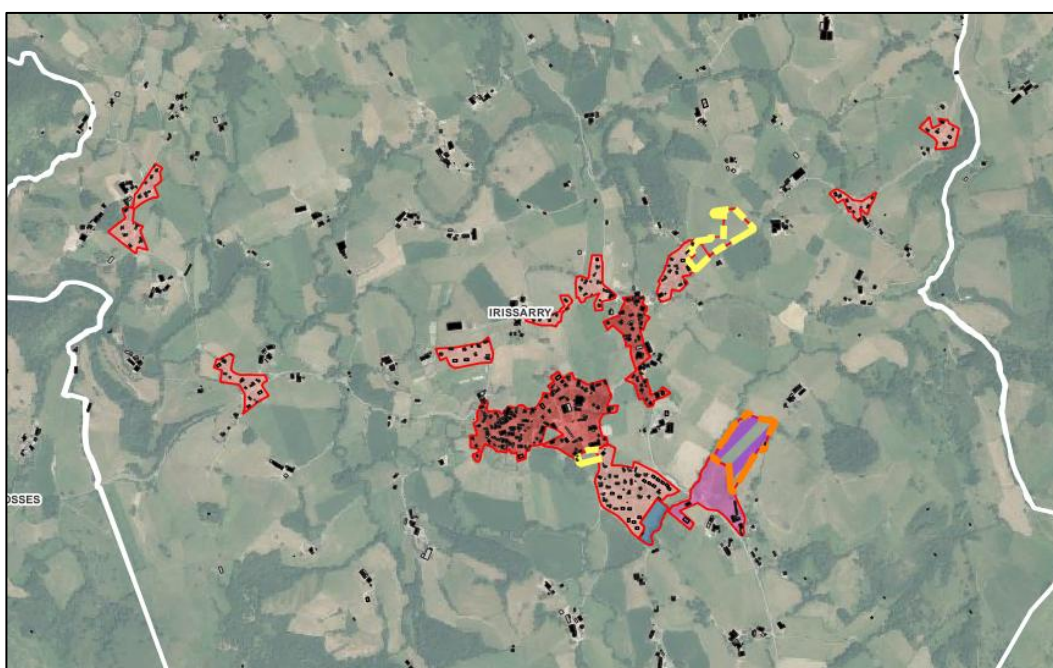
Le bourg historique d'Irissarry est resserré et dense autour des RD8 et RD22. Une entreprise en bâtiment s'est installée sur sa périphérie ouest et des opérations de lotissements se sont développés au sud-est, sur lequel vient s'adosser le stade municipal.

Au nord du bourg, de l'habitat linéaire, ainsi que des commerces et services implantés en bordure de la RD22 vient étoffer cette urbanisation.

Des quartiers secondaires s'égrenant le long de la RD8 viennent compléter cette urbanisation.

Le bourg et l'urbanisation linéaire le long de la RD22 sont classés en zone urbaine mixte de par leur mixité fonctionnelle, les autres quartiers en zone urbaine résidentielle.

Enfin, une zone d'activités en cours d'aménagement, de portage communautaire, est délimitée en zone urbaine à vocation d'activités toujours en bordure de la RD22, mais au sud du bourg, en face du stade.



Outre les capacités de densification existant au sein de la zone urbaine, deux zones à urbaniser à vocation d'habitat sont délimités sur le territoire :

- Un secteur de faible emprise en épaisseur sud du bourg, visant une opération de construction d'habitat intermédiaire,
- Un secteur d'emprise plus importante sur un terrain de maîtrise foncière communale, dans le prolongement d'un quartier existant le long de la RD8. Ce secteur fait l'objet d'un permis d'aménager autorisé dont les travaux de viabilisation ont débuté courant 2025.

Les forts enjeux agricoles autour du bourg font qu'il n'a pas été possible de trouver de foncier qui viendrait conforter la forme urbaine du bourg. Aussi le choix s'est porté sur la prise en compte du projet communal sur le foncier dont dispose la commune, situé dans le prolongement d'un secteur bâti.

L'urbanisation des parcelles OC727, OC552OC726 et OC554 à travers la réalisation en 2025 d'un lotissement communal (17 lots) est pensée, actée, mise en œuvre par la commune d'Irissarry depuis plus de 10 ans. Dès 2012, la commune avait ouvert un budget annexe dédié au lotissement Kukaine. À cette période, une première ébauche de travail avait été engagée avec

un géomètre pour la conception d'un lotissement d'environ dix lots. Cette première esquisse, bien que non aboutie, avait permis de définir un premier potentiel d'aménagement du site et d'envisager la faisabilité d'un projet d'habitat sur ce terrain. Cependant, le budget a été gelé en 2016-2017 à la suite de la donation du lotissement Etchebestia par M. ETCHART à la commune. En effet, cette donation a permis de répondre au manque immédiat de foncier communal destiné à l'habitat durant plusieurs années, offrant une solution rapide pour répondre à la demande locale. Le lotissement Etchebestia étant désormais complet, la commune a relancé en 2022 le projet du lotissement Kukaine. La consultation de marché public pour la maîtrise d'œuvre a été délibérée le 14 mars 2022. Les élus ont ensuite travaillé plusieurs mois avec le maître d'œuvre KEIMA. La maîtrise d'œuvre s'appuie sur une équipe pluridisciplinaire mêlant les compétences d'un architecte urbaniste, d'un architecte paysager et d'un bureau d'études VRD. Cette complémentarité permet au projet actuel d'être en adéquation avec les orientations du PLUi et d'y être pleinement intégré. Concernant l'assainissement, le projet de lotissement Kukaine avait déjà été mentionné lors de l'élaboration du schéma directeur d'assainissement réalisé en 2015-2016. Par la suite, la commune a travaillé étroitement avec la CAPB sur le prolongement du réseau d'assainissement collectif vers le secteur du lotissement. Le projet d'extension a été validé par les instances compétentes de la CAPB, et les travaux ont débuté fin août 2025. Depuis 2022, la commune et l'équipe de maîtrise d'œuvre collaborent activement sur ce projet.

Le permis d'aménager a été accordé le 24 juin 2024, avec un avis favorable du CD64 concernant l'accès, ainsi que de la CAPB et du SDIS. Les travaux de viabilisation du lotissement sont actuellement en cours et devraient s'achever à la fin du premier trimestre 2026.

Monsieur le Maire est venu souligner à l'enquête publique le travail réalisé par les élus communaux pour maîtriser le foncier public sur l'ensemble du PLUi SBN. Il rappelle l'objectif de favoriser le développement des secteurs identifiés des bourgs centres ; si les bourgs centres disparaissent, toute la dynamique autour de ces communes périlitera. Pour le bourg centre d'Irissarry, le Conseil municipal a suivi la mise en cohérence de tous les documents stratégiques pour s'adapter au mieux aux futurs enjeux du territoire.

Ainsi, le PLUi se doit de prendre en compte les projets engagés tel que le lotissement communal Kukaine, autorisé sous la carte communale et en cours de réalisation route d'Iholdy. Effectivement en termes de plans / cadastre / photo aérienne, les parcelles paraissent encore vierges de tout aménagement alors qu'ils ont effectivement démarré en cette fin d'année 2025. Les objectifs de modération de la consommation d'espace sont respectés sur la commune d'Irissarry (Le lotissement Kukaine est une priorité pour la commune d'Irissarry et le PLUi acte en ce sens les travaux d'ores et déjà engagés au sein de la zone AU.

En outre, une deuxième phase d'aménagement de la zone d'activités communautaire est matérialisée par une zone à urbaniser à vocation d'activités au nord de la première phase.

Secteur soumis à OAP : Contexte / Enjeux :



OAP SUD :

Parcelles concernées : une partie de la G237

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé à proximité directe du cœur de village de la commune, à l'est
- Proximité des équipements, commerces et des principaux espaces publics de la commune
- Terrain situé dans un tissu urbain mixte, à la limite entre le bâti ancien et les extensions urbaines plus récentes
- Présence de constructions industrielles au nord du secteur (entreprises)
- Terrain bordé par un muret en pierre sur la limite nord
- Proximité de la commanderie et d'une croix : monuments inscrits aux Monuments Historiques

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain présentant un dénivelé : pente descendante vers le sud
- Terrain actuellement à usage agricole
- Présence d'une haie à l'est du terrain et d'un boisement dense à l'ouest
- Vues dégagées vers le Sud et sur les reliefs environnants

Accès / desserte

- Terrain bordé par trois voies communales :
 - o Au nord : route de Bitorieta
 - o A l'ouest : Route d'Oihanhandy
 - o A l'est : Chemin d'Itazaharria



- **Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.**
Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat afin de densifier l'est du bourg d'Irissarry.

OAP Nord :

Parcelles concernées : C726, C727, C435, C566, C680, C552

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé en continuité de l'urbanisation existante, excentré du cœur de bourg de la commune
- Au nord-est des principaux équipements, commerces et espaces publics de la commune
- Tissus urbain composé d'habitat individuel diffus (quelques bâtis anciens et de l'habitat plus récent)

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain présentant un léger dénivelé : pente descendante vers le nord
- Terrain actuellement à usage agricole, une partie est actuellement un jardin particulier
- Quelques éléments de végétation remarquable présents sur le site (haies et arbres)
- Vues remarquables panoramiques sur les reliefs environnants

Accès / desserte

- Secteur bordé au sud par la Route Départementale 8,

- Accès possible depuis cette voie



- **Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.**
Aménager un secteur à vocation d'habitat afin de développer un quartier au nord d'Trissarry.

OAP Zone d'activités :

Parcelles concernées : D450, 453, 455, 456, 459, 462, 436, 437, 466, 465,

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé à proximité directe au nord de la zone d'activités en cours d'aménagement et de portage communautaire

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain plat
- Terrain actuellement à usage de prairie
- Présence d'arbres à préserver en partie sud
- Zone tampon avec le cours d'eau présent à l'ouest à préserver

Accès / desserte

- Terrain accessible via la zone d'activités en cours d'aménagement, par le nord



- **Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 3 de l'axe 2 du P.A.D.D.**
Aménager un secteur à vocation d'activité pour renforcer la dynamique économique de la commune d'Trissarry.
Il s'agit de la tranche 2 de la ZAE communautaire (la tranche 1 étant en cours de commercialisation). Cette zone a fait l'objet d'une étude de faisabilité et une étude d'impact.

Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

L'urbanisation d'Irouléguy s'est développée le long de la RD15, reliant Saint-Jean-Pied-de-Port à Saint-Etienne-de-Baïgorry.

Le bourg présente une forme urbaine historique linéaire ; il ne s'est pas étendu récemment le long de la RD15, pour des questions de sécurité routière, mais au nord, toujours de manière linéaire, le long de Pitateroreko Bidea. La présence d'un bâtiment agricole sépare ainsi la zone urbaine mixte détournant le bourg ancien de la zone urbaine résidentielle linéaire présente au nord.

Quatre hameaux s'échelonnent également de part et d'autre de la RD15, deux à l'est en direction de Saint-Jean-Pied-de-Port, et deux autres plus à l'est, l'un en limite de Saint-Etienne-de-Baïgorry, l'autre à l'est du bourg d'Irouléguy.

Deux autres hameaux se situent enfin au sud du territoire, le long de la route de Menta.

Ces 6 hameaux font l'objet d'un classement en zone urbaine résidentielle.

Enfin, le territoire communal recense deux zones d'activités, classées en zone urbaine à vocation d'activités. L'une est implantée en limite de la commune de Saint-Jean-Pied-de-Port



Les zones urbaines disposent de quelques capacités de densification ; afin d'atteindre les objectifs de production de logements fixés par le PADD pour Irouléguy, la commune a fait le choix d'étoffer de manière limitée le bourg et plusieurs quartiers :

- Le bourg ancien est conforté sur un secteur au nord avec la volonté de maintenir la forme urbaine historique linéaire, afin d'intégrer au mieux les futures constructions,
- Un espace entre deux habitations dans le quartier résidentiel du nord du bourg est également intégré à la zone urbaine
- Le quartier situé à l'est du bourg est conforté par une seule parcelle en épaisseur de ce dernier,
- Enfin, le principal quartier au sud est conforté par l'intégration à la zone urbaine d'un espace interstitiel résiduel situé entre des habitations récemment implantées en bordure de la route de Menta et l'impasse de Larzabale.

Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

Ispoure, tout comme Saint-Jean-Pied-de-Port, Saint-Jean-le-Vieux et Uhart-Cize est considérée comme polarité structurante à l'échelle du PLUi Sud Basse Navarre.

L'urbanisation de la commune d'Ispoure fait en effet partie de la tâche urbaine de Saint-Jean-Pied-de-Port, avec celle de Saint-Jean-le-Vieux.

Le bourg d'Ispoure est donc en continuum de celui de Saint-Jean-Pied-de-Port, ainsi qu'un quartier résidentiel situé à l'ouest des deux bourgs, qui s'est développé à cheval sur les deux territoires, tout comme, enfin, la zone d'activités présente à l'est du bourg d'Ispoure, qui se prolonge sur la commune de Saint-Jean-le-Vieux.

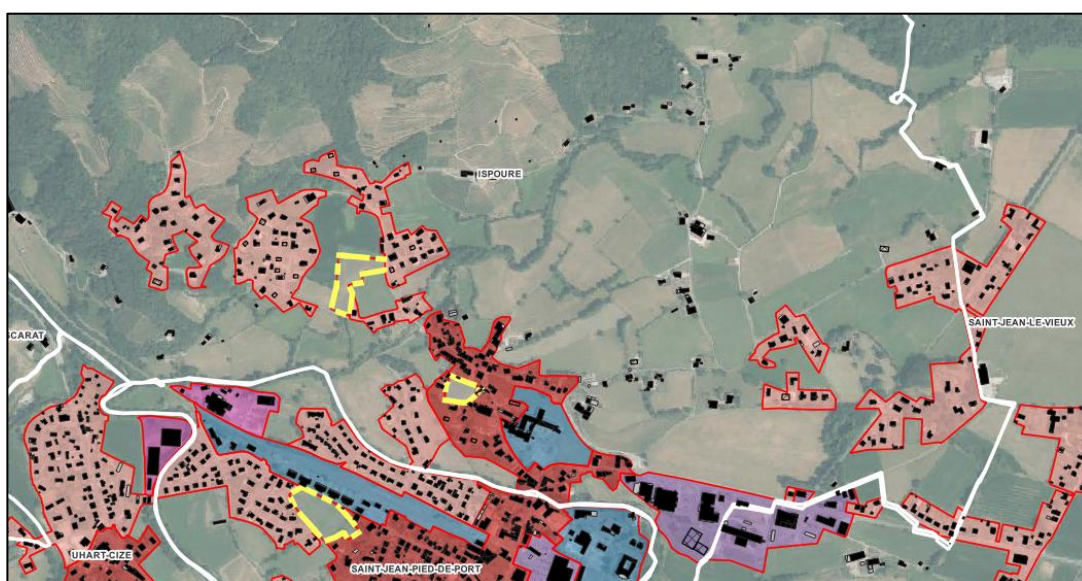
Un quartier résidentiel s'est également développé en limite d'Ispoure et Saint-Jean-le-Vieux.

Enfin, plusieurs quartiers pavillonnaires, sous forme de lotissements, se sont implantés au nord-ouest du bourg d'Ispoure.

Le bourg ancien est classé en zone urbaine mixte dans le prolongement de celle de Saint-Jean-Pied-de-Port ; une zone urbaine à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif délimite l'emprise foncière de la fondation Luro, clinique médico-chirurgicale pour les personnes âgées dépendantes.

Les autres quartiers de la commune sont classés en zone urbaine résidentiel.

La zone d'activités est classée en zone urbaine à vocation d'activités commerciales, industrielles et artisanales : elle a vocation à accueillir des activités commerciales de plus de 300 m² de surface de vente, puisqu'elle recense déjà un supermarché. C'est la seule, avec celle délimitée sur l'emprise du supermarché de Saint-Pied-de-Port à faire l'objet d'un tel classement à l'échelle du PLUi Sud Basse Navarre, conformément aux objectifs du SCOT arrêté le 30 janvier 2025, puis approuvé le 11 décembre 2025. Les autres zones ont en effet une vocation industrielle ou artisanale et n'ont pas vocation à accueillir des commerces de plus de 300 m² de surface de vente.



Aux capacités de densification recensées sur la commune s'ajoutent deux secteurs principaux de développement de l'urbanisation en extension de la tâche urbaine :

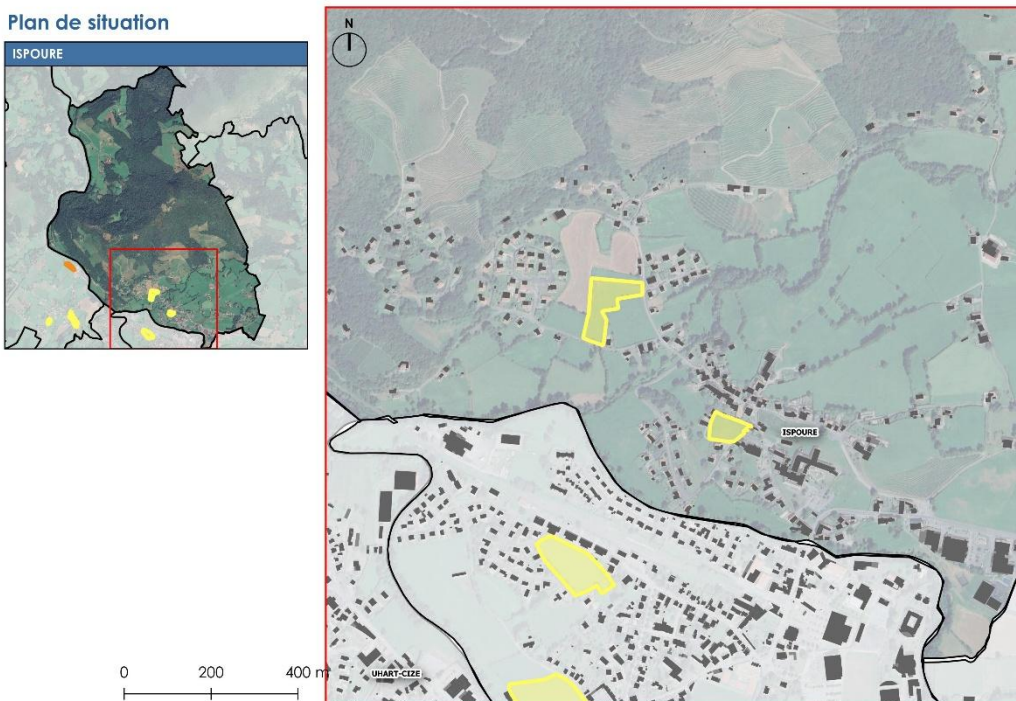
- Un espace interstitiel situé en cœur du bourg ancien, classé en zone à urbaniser
- Une zone à urbaniser délimitée en extension du quartier résidentiel, en vue de diversifier la typologie de logements existantes dans ce dernier et développer de l'habitat intermédiaire plus dense. Une parcelle est maintenue en zone naturelle car elle fait d'une rétention foncière importante depuis de nombreuses années. Cette configuration paraît ne pas être la plus pertinente, pour autant, si la commune avait pu conserver la totalité de l'emprise, elle l'aurait fait ; mais dans ce contexte, elle a privilégié ne conserver que la partie dont elle est propriétaire

pour s'assurer de la mise en œuvre du plan à 10 ans, le propriétaire étant davantage intéressé pour construire un chai. Cette partie intérieure sera à réinterroger dans un second PLUi. Ce secteur inscrit en zone A Urbaniser du PLUi a fait l'objet d'une étude de discontinuité, qui a fait l'objet d'un avis favorable en CDNPS.

- La zone urbaine résidentielle est étendue sur un seul secteur, toujours au niveau de ce quartier, en vue de relier les deux parties de ce quartier.

Secteur soumis à OAP : Contexte / Enjeux :

- Contexte



OAP Ispoure bourg :

Parcelles concernées : C452

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé en cœur de bourg de la commune
- A proximité directe avec les espaces publics et équipements principaux de la commune : salle communale, fronton, commerces et services
- A l'est du terrain se trouve l'école, l'église, la mairie, un pôle médical et l'EHPAD
- Le secteur s'inscrit dans un tissu dense composé de bâtis anciens à l'architecture traditionnelle (gabarit, aspect extérieur...) et majoritairement implanté à l'alignement de la voie
- Caractère patrimonial du cœur de village (bâti ancien, église)

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain relativement plat
- Terrain actuellement à usage agricole : prairie de fauche
- Percées visuelles entre le bâti existant sur le paysage environnant : reliefs et église (au nord-est)

Accès / desserte

- Terrain bordé par une voie communale étroite : Zarikarte à l'est
- Terrain bordé par une voie en impasse au sud et à l'ouest : projet d'acquisition d'une partie de cette voie par la commune



- **Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.**

L'objectif est d'aménager un secteur à vocation d'habitat afin de densifier et conforter le cœur de bourg d'Ispoure

OAP Ispoure Nord :

Parcelles concernées : B213, B900

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé au nord-ouest du centre bourg, en continuité d'extensions urbaines récentes
- Tissu urbain composé principalement d'habitat individuel pavillonnaire constitué (type lotissements)
- Terrain bordé de parcelles agricoles

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain relativement plat
- Terrain actuellement à usage agricole : prairie entretenue
- Présence d'une haie bocagère en limite nord, sud et ouest
- Présence de végétation haie bocagère
- Présence d'un fossé sur la limite sud

Accès / desserte

- La voie communale : Mitchadoy dessert le secteur à l'ouest et au sud, elle présente une largeur limitée
- Présence d'un Point d'Apport Volontaire pour les déchets sur la limite est du terrain
- Passage d'un itinéraire de randonnée à l'est du secteur

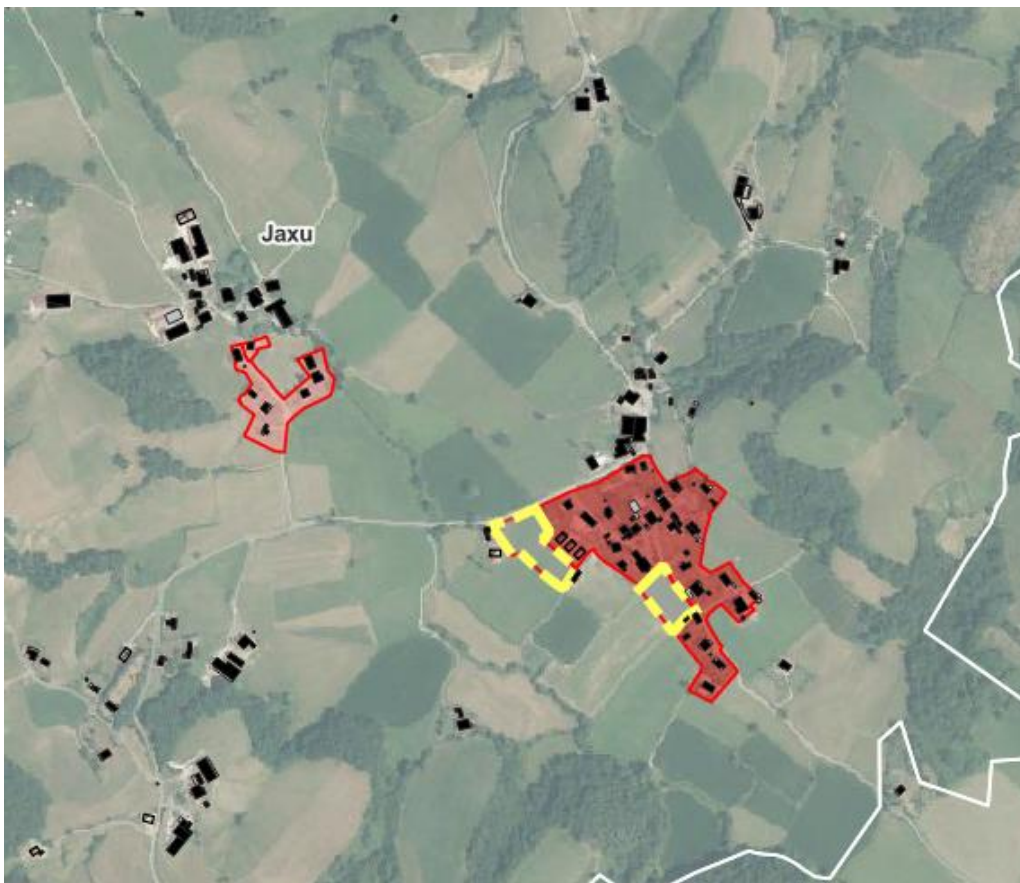


- **Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.**

Développer ce quartier d'Ispoure et y développer un habitat plus dense, de type intermédiaire

Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

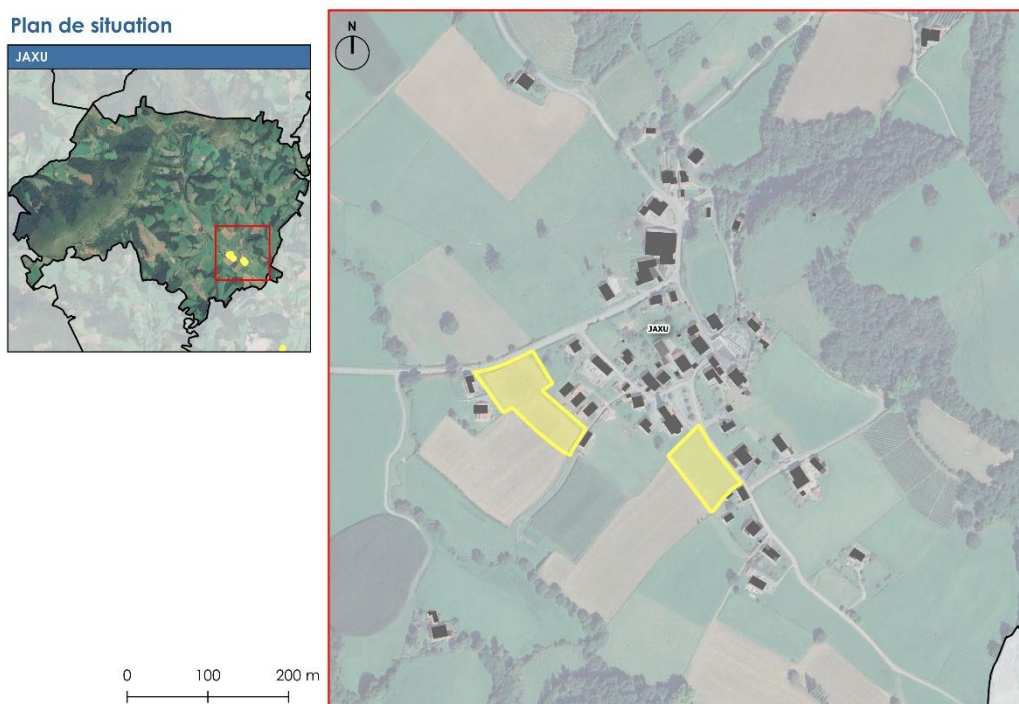
La commune de Jaxu propose deux zones urbaines : l'une mixte, recouvrant le bourg, et une seconde sur un hameau situé à l'ouest de ce dernier, sur la partie ne présentant pas d'enjeu agricole, les bâtiments d'élevage présents plus au nord ayant été maintenus en zone agricole.



Hormis quelques capacités de densification identifiées dans le bourg, deux secteurs d'extension à vocation d'habitat sont délimités en épaisseur ouest du bourg :

- L'un est situé contre l'église sur un espace situé dans le prolongement du parking public récemment aménagé le long de la route de Sakarla desservant le bourg,
- Le second, délimité sur une parcelle de maîtrise foncière communale, vient conforter l'entrée ouest du bourg via la RD22 ; cependant, les accès à cette zone à urbaniser ne seront pas réalisés via la RD22 en raison d'une problématique de sécurité routière, mais par la voie communale desservant le bourg.

Secteurs soumis à OAP : Contexte / Enjeux :



OAP Jaxu Est :

- Contexte

Parcelles concernées : C748, C746

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé le long d'un axe structurant du centre bourg, en creux entre l'église et la salle communale, en cœur de bourg
- Tissus urbain composé de bâti ancien implanté essentiellement à l'alignement des voies en cœur de bourg et d'habitat pavillonnaire plus récent (à l'ouest et au sud)
- Proximité avec l'espace public majeur de la commune au nord : place de l'église
- Présence d'un muret au nord de la parcelle

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain relativement plat
- Terrain actuellement à usage agricole : prairie entretenue
- Point de vue remarquable sur le paysage : reliefs environnant et église au nord
- Patrimoine bâtie : proximité directe avec l'église

Accès / desserte

- Accès possible par la voie longeant le terrain à l'est : route de Sakarla

Etudes connexes

- Plan guide du centre bourg de Jaxu en cours d'étude



- **Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.**

Il s'agit d'aménager une opération de logement entre l'église et l'école permettant de structurer et densifier le cœur de bourg de Jaxu.

OAP Jaxu Ouest :

Parcelles concernées : C421, C434

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé à l'ouest de la centralité du bourg de la commune
- Les équipements sont répartis dans le tissu urbain ce qui rend le centre bourg assez diffus avec d'une part au nord : le fronton et le cimetière puis plus au sud : l'église, la mairie, la salle communale et l'école
- Tissus urbain composé de bâti ancien implanté essentiellement à l'alignement des voies en cœur de bourg et d'habitat pavillonnaire plus récent (à l'ouest et au sud)

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain relativement plat
- Terrain actuellement à usage agricole
- Vue dégagée sur les reliefs environnants et sur l'église
- Présence d'un talus d'une hauteur faible le long de la RD22

Accès / desserte

- Terrain longé au nord par la RD22, présence d'un trottoir, au sud longé par un cheminement existant
- Terrain bordé au sud est par un chemin communal : Salaberria
- Passage du circuit de promenade : « Bord de ruisseau » traversant d'est en ouest le secteur
- Présence d'un emplacement réservé au Nord Est du secteur pouvant permettre la connexion viaire entre le terrain soumis à OAP et la rue de l'église



- **Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.**

L'enjeu réside en l'aménagement d'un quartier à vocation d'habitat offrant une mixité de typologie sur un terrain communal.

Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

Le bourg de Juxue présente des enjeux agricoles importants : il est en effet ceinturé par des bâtiments agricoles en activité. La zone urbaine mixte délimitée tient compte de ces enjeux, ces bâtiments agricoles étant classés en zone agricole.

Un hameau secondaire à vocation d'habitat, sans présence de bâtiments agricole comme dans le bourg est délimitée en zone urbaine résidentielle.

L'entrée sud du bourg est le seul le moins contraint par l'activité agricole : afin de développer et étoffer le bourg, un secteur d'extension est classé en zone urbaine, de part et d'autre de la voie principale d'accès au bourg, hors périmètres de réciprocité des bâtiments d'élevage en activité.

Si la majorité du potentiel est offert en extension Sud, en dehors de tout périmètre, la volonté des élus a été d'offrir un lot, en extension Nord, sur un secteur concerné par un périmètre de réciprocité où la constructibilité sera de toute façon soumise à l'accord l'exploitant. Le propriétaire de la parcelle A 556 étant de surcroît le même propriétaire du bâtiment agricole situé dans la zone constructible.

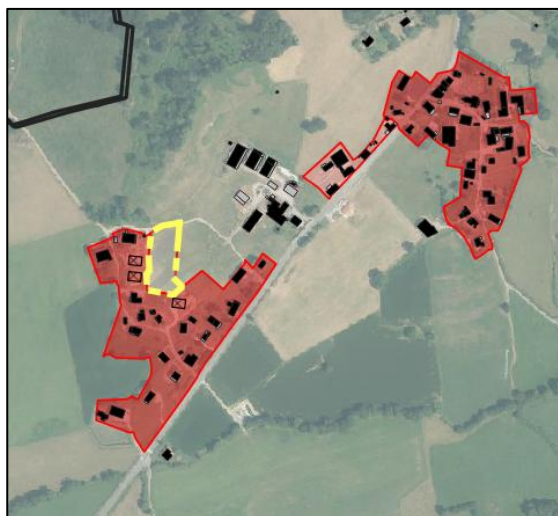
Enfin, un secteur en extension au niveau du hameau secondaire permet d'étoffer légèrement ce dernier.



Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

Sur la commune de Lacarre, l'urbanisation est concentrée sur deux principaux secteurs développés aux abords de la RD933 :

- Le premier au Nord-Est a été délimité au droit du bourg ancien. Il a été classé en zone urbaine mixte et se prolonge le long de la RD, au Sud de la mairie pour intégrer le bâti existant qui a quant à lui été classé en zone urbaine résidentielle.
- Le second secteur a été défini au niveau du quartier qui s'est développé vers l'Ouest, à partir de la RD, au Sud-Ouest du bourg. Classé en zone urbaine mixte, ce quartier a fait l'objet d'un développement récent.

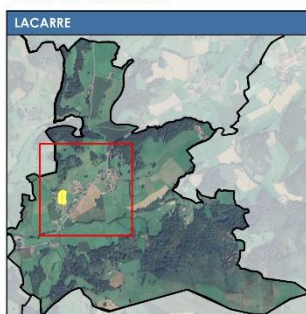


En raison d'enjeux agricoles pérennes en périphérie Sud-Ouest mais également imbriqués en cœur, aucune extension n'a été proposée, le confortement du bourg passe exclusivement par la densification du tissu urbain.

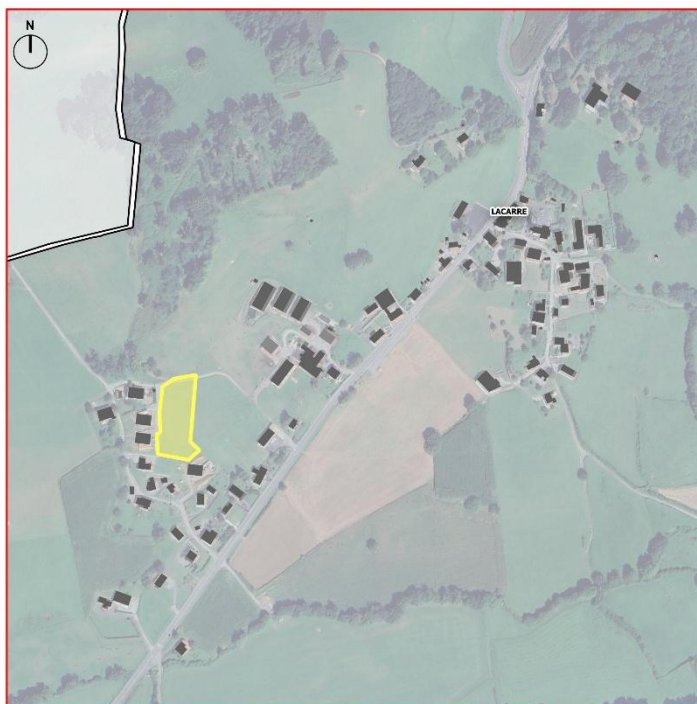
Les principaux secteurs de développement sont donc localisés en extension du quartier sous forme de 2 extensions limitées au Nord et à l'Ouest et d'une plus conséquente au Nord également, classée en zone à urbaniser.

Secteur soumis à OAP : Contexte / Enjeux :

Plan de situation



0 100 200 m



- **Contexte**

Parcelles concernées : une partie de la A840

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé au sud ouest du bourg de la commune
- Au sud ouest des principaux équipements et espaces publics (mairie, église, crèche...)
- Tissus urbain composé principalement d'habitat individuel diffus (quelques bâtis anciens et de l'habitat plus récent)
- Présence de constructions neuves en limite ouest du secteur
- Présence de constructions agricoles à l'est du secteur

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain présentant un dénivelé : pente vers le sud
- Terrain actuellement à usage agricole
- Vue dégagée sur les reliefs environnants

Accès / desserte

- Terrain accessible depuis la Route Départementale 122 à l'est (Route de Saint-Jean-Pied-de-Port) et au sud (Route de Bustince)
- Terrain bordé au nord par le Chemin d'Etxegoienea



- **Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.**

L'objectif est de renforcer le quartier situé au Sud-Ouest du bourg de Lacarre.

Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

Les zones urbaines sont dispersées sur le territoire communal de Lantabat, qui compte deux bourgs :

- le bourg de Béhane, situé en partie nord de territoire, qui présente une forme urbaine dense et s'est développé à l'écart des routes départementales, notamment de la RD508. En revanche, le long de cette dernière, des autorisations d'urbanisme ont été délivrées par les services de l'Etat pour l'implantation de 2 activités économiques en bordure de la route départementale. Le projet prend en compte ces autorisations par le classement en zone urbaine à vocation d'activités industrielle et artisanale et acte une déclaration préalable délivrée en 2025 et qui sera mise en œuvre au 1^{er} semestre 2026. Un hameau existant de part et d'autre de cette voie départementale, est classé quant à lui en zone urbaine résidentielle.
- Le bourg historique de Lantabat, de petite emprise et recensant la mairie, une église et quelques habitations.

Enfin, le hameau d'Ascombeguy situé à l'extrémité sud-ouest du territoire communal, recense lui aussi une chapelle ainsi que quelques habitations. Les bâtiments agricoles occupant la partie sud du hameau sont maintenus en zone agricole.

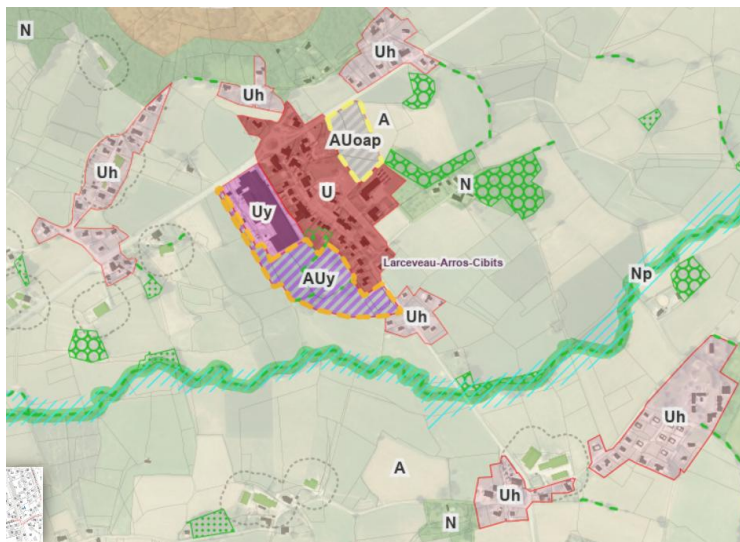


Les bourgs de Béhane et de Lantabat font l'objet de quelques extensions :

- en entrée est de Béhane
- à l'arrière du hameau situé en bordure de la RD 508, pour un secteur à vocation d'habitat ; l'emprise de la zone d'activité vient prendre en compte les autorisations délivrées sans offrir de possibilités supplémentaires.
- en épaisseur du bourg de Lantabat, sur deux parcelles situées de part et d'autre de l'église.

Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

Polarité intermédiaire à l'échelle du PLUi Sud Basse Navarre, et centralité à l'échelle du bassin de vie de l'Ostibarre, la commune de Larceveau-Arros-Cibits s'est développée essentiellement de part et d'autre de la RD933, reliant Saint-Palais à Saint-Jean-Pied-de-Port, et notamment à l'intersection de cette dernière avec la RD918.



L'urbanisation du bourg de Larceveau s'est historiquement développée de manière linéaire, le long de la RD918 ; plus récemment, en appui du bourg à l'ouest et de la RD 933 au nord, s'est implantée la fromagerie Istara, d'emprise bâtie importante. A l'est du bourg, plusieurs équipements publics et notamment des équipements scolaires (école, collège) sont venus étoffer le bourg en second front de voirie. Le bourg et ses commerces, équipements publics et services est classé en zone urbaine mixte. La fromagerie est classée en zone urbaine à vocation d'activités industrielle et artisanale.

Plusieurs quartiers, anciens ou plus récents, sont également répartis sur le territoire, à proximité de la RD933, comme le quartier historique Chahara, ou plus au centre du territoire, comme le bourg de Cibits. Une urbanisation récente s'est développée à partir de ce bourg de Cibits, notamment le foyer de vie médicalisé implanté le long de la voie Galharre Aldia, relié aujourd'hui à Cibits par de l'habitat pavillonnaire récent. L'ensemble de ces quartiers fait l'objet d'un classement en zone urbaine résidentielle.

Enfin, une petite zone d'activité s'est implantée en limite des communes de Larceveau-Arros-Cibits et d'Ostabat : elle fait l'objet d'un classement en zone urbaine à vocation artisanale et industrielle, délimitant l'emprise des activités en place, sans possibilité d'extension.

Afin de poursuivre l'épaississement du bourg de Larceveau, une zone à urbaniser est délimitée entre la RD933 et le collège privé, sur des terrains de maîtrise communale.

Une seule parcelle en extension est également intégrée à la zone urbaine résidentielle prolongeant le bourg, au sud, afin de permettre l'extension du cabinet médical en place.

Secteur soumis à OAP : Contexte / Enjeux :



Secteur à vocation d'habitat :

- Contexte

Parcelles concernées : une partie de la D1069 et une partie de la D987

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé seconde frange bâtie du centre bourg, à l'est
- Proximité directe avec les principaux équipements et espaces publics de la commune : école, église, mairie, fronton
- Proximité de commerces et services : maison médicale, poste, restaurant...
- Tissu urbain composé essentiellement de bâtis anciens implantés à l'alignement des voies, aux formes urbaines traditionnelles

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain en pente vers l'est
- Terrain actuellement à usage agricole : prairie entretenue
- Présence d'un fossé au nord du secteur le long de la départementale
- Terrain nu : absence de végétation
- Vues remarquables au nord/nord-ouest et au sud/sud-ouest sur les reliefs environnants

Accès / desserte

- Terrain bordé par la RD933 au nord
- Présence d'un giratoire au sud du terrain dont l'une des « branches » est en attente pour connecter l'opération
- Présence de cheminements piéton et espaces publics bordant le terrain au sud
- Espace de stationnement accolé au secteur au sud



- Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.

L'objectif est de créer une zone mixte, accueillant habitat, individuel et intermédiaire, et commerces, permettant de poursuivre le développement du bourg à proximité immédiate de son centre et de ses équipements. Les travaux d'aménagements ont débuté permettant l'implantation d'une petite surface commerciale, amorçant ainsi l'aménagement futur de ce secteur conformément au plan guide construit pas la commune

La commune a privilégié le foncier communal pour intégrer son projet d'implantation du commerce et de développement d'un secteur d'habitation. En effet, le secteur d'OAP retenu sur la commune est issu d'une réflexion menée avec le CREHAM et dont les principes validés en novembre 2013 ont permis à la commune de concrétiser ainsi sa mise en œuvre à travers le PLUi. Aussi, au regard du projet global, Larceveau ne pouvait bénéficier que d'une surface de 2ha pour le développement de l'habitat. Elle a donc dû faire des choix de développement au regard de tous les espaces constructibles dont elle disposait dans la carte communale.

Secteur à vocation d'activités :

Parcelles concernées : E724, E726, E592, E590, E570, E722, E640, E643, E644, E645

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé au sud du bourg de la commune, en seconde frange bâtie le long le long d'un axe structurant (RD918)
- Terrain situé en épaissement de la zone urbanisée et en continuité d'une activité existante : fromagerie
- Au nord du secteur, tissu urbain mixte constitué d'équipements, de bâtis d'activités et d'habitats individuels

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain en pente descendante vers le nord-est
- Terrain actuellement à usage agricole : prairie
- Présence d'un fossé le long de la route départementale 933
- Présence d'une trame végétale remarquable sur le site : haie bocagère au centre du secteur, arbres identifiés au nord
- Vues panoramiques sur le grand paysage : reliefs environnants

Accès / desserte

- Secteur bordé à l'est par la Route Départementale 918
- Accès possible au nord-ouest du secteur par la Route Départementale 933

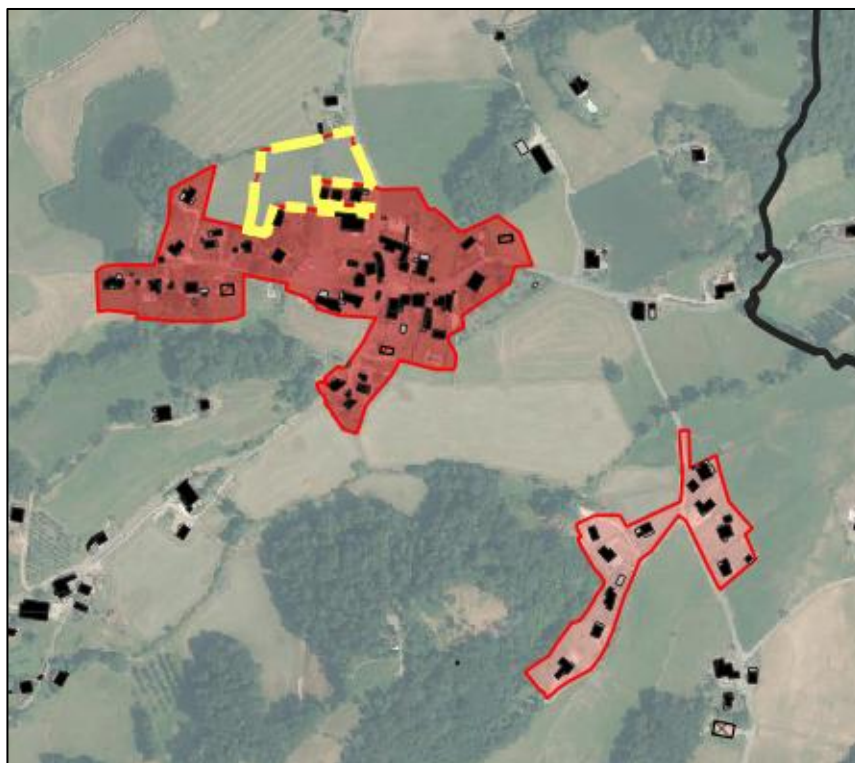


- **Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 3 de l'axe 2 du P.A.D.D.**

La communauté d'agglomération Pays Basque porte un projet de création d'une zone d'activités industrielle et artisanale dans le prolongement sud de la fromagerie, sur des terrains dont elle est déjà propriétaire. Ce secteur a fait l'objet d'une étude de faisabilité d'aménagement, les travaux d'aménagement de la zone devraient débuter dans le courant de l'année 2026.

Cette zone a fait l'objet d'une étude de faisabilité, d'une étude d'impact et d'une DUP (la CAPB est devenue propriétaire en 2025).

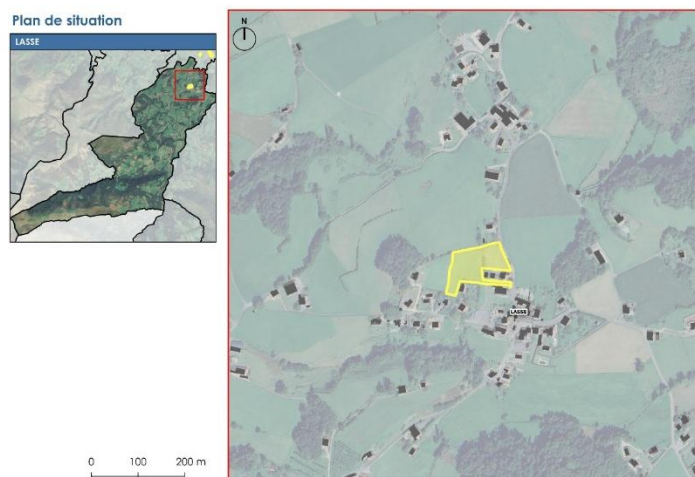
Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune



Deux zones urbaines à vocation d'habitat ont été définies sur la commune :

- La principale, classée en zone urbaine mixte est délimitée au niveau du bourg ancien qui s'est implanté au carrefour de la RD403 et de la rue La Place et s'étend vers l'Ouest et dans une moindre mesure le Sud et l'Est pour intégrer ses extensions récentes qui se sont développées sous forme pavillonnaire.
Cette dernière présente un potentiel de densification limité ; deux zones d'extension sont offertes dans sa partie Nord, la plus importante étant classée en zone à urbaniser
- La seconde, classée en zone urbaine résidentielle est située au Sud-Est du bourg ; elle reprend l'emprise d'un quartier pavillonnaire sans extension et ne fait l'objet d'aucun potentiel de densification identifiée.

Secteur soumis à OAP : Contexte / Enjeux :



- **Contexte**

Parcelles concernées : A1324, A1345, A1048, une partie de la A1346,

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé en cœur de bourg de la commune
- Terrain accolé aux principaux équipements, commerces et espaces publics du centre bourg (église, école, hôtel de ville, fronton...)
- Terrain situé en limite nord du tissu urbain existant composé de bâti ancien implanté essentiellement à l'alignement des voies en cœur de bourg et d'habitat pavillonnaire plus récent (à l'ouest)

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain présentant un dénivelé : pente vers l'est
- Terrain actuellement à usage agricole
- Vue panoramiques sur les reliefs environnants
- Percée visuelle sur l'église au Sud Est du secteur
- Présence d'un talus et d'un fossé au Nord Est du terrain le long de la Route Départementale 403
- Présence d'une haie constituée au nord du terrain
- Présence d'arbres remarquables sur la partie est du terrain

Accès / desserte

- Terrain bordé à l'est par la Route Départementale 403
- Accès possible au secteur par la voie de desserte des espaces publics du centre bourg : La Place
- Accès possible à l'est du secteur par une voie de desserte depuis la RD403
- Passage d'un itinéraire de randonnée en centre bourg, au sud du secteur



- **Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.**

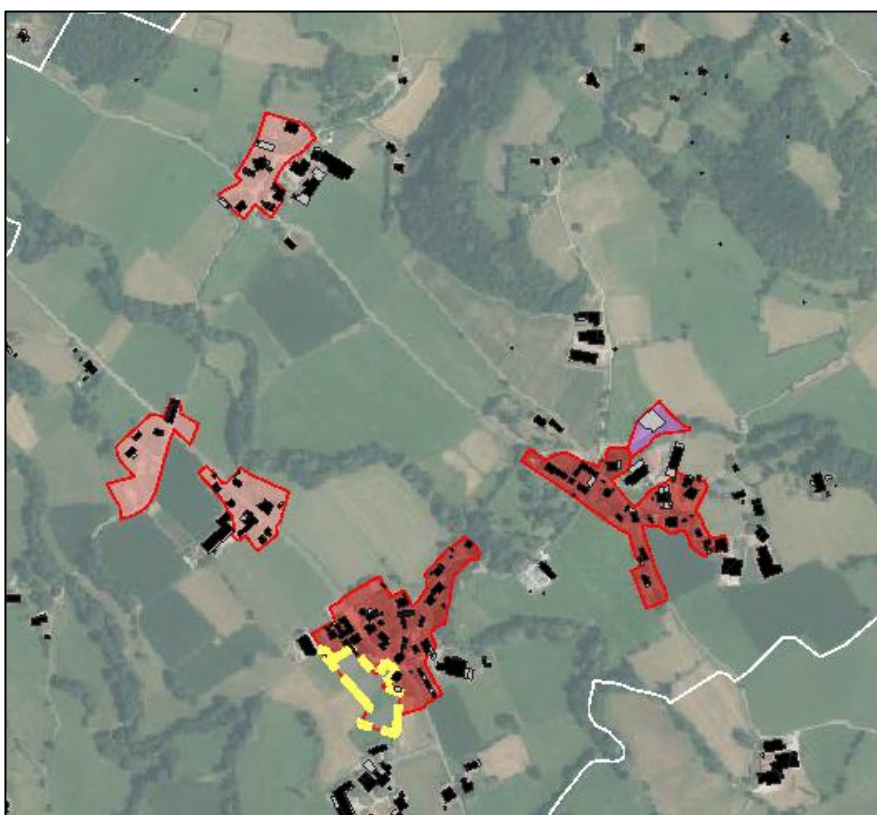
L'objectif est d'aménager un quartier à vocation d'habitat offrant une mixité de typologie en centre bourg.

Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

Le territoire communal présente une configuration très particulière, avec une partie nord très étroite, et une partie sud plus large, couvrant un secteur de montagne jusqu'à la frontière espagnole.

L'urbanisation de Lecumberry s'est développée au nord du territoire, et se présente de manière éclatée, en plusieurs poches bâties. Le bourg est en effet composé de deux secteurs, l'un implanté autour de la RD18, le second plus au nord, séparé du premier par le cours d'eau de Béhorleguy. L'église se situe au centre, isolée de deux secteurs bâtis, implantée non loin du cours d'eau et le long du chemin de l'église reliant les deux secteurs bâtis. Ces derniers font l'objet d'un classement en zone urbaine mixte.

Trois autres zones urbaines, à vocation résidentielle, sont également présentes au nord-ouest du bourg, deux implantées de part et d'autre de la RD18, le dernier regroupé à l'intersection de la route de Latarce et du chemin des vignes.



En sus des quelques capacités de densification identifiées principalement dans les deux secteurs du bourg, l'extension de l'urbanisation se réalisera au sud du bourg et la RD18, afin de développer de l'habitat en épaisseur, à proximité directe des équipements publics, commerces et services de la commune.

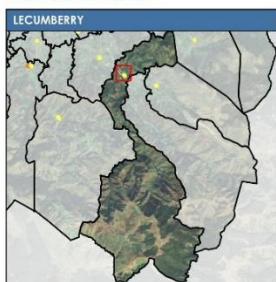
L'OAP définie sur le principal secteur de développement de la commune, classé en zone AU, prend en compte la présence d'un élevage et son périmètre de réciprocité afférent ; cette dernière prévoit en effet un retrait paysager au droit du périmètre ; les constructions principales devant être implantées en dehors de ces espaces (cf paragraphe suivant).

Concernant l'extension prévue sur les parcelles A834 et A836, sa superficie réduite à 1000 m² ne remet pas en cause l'exploitation de l'îlot agricole ; de plus, la partie concernée par l'extension n'est pas déclarée au RPG depuis au moins 2007.

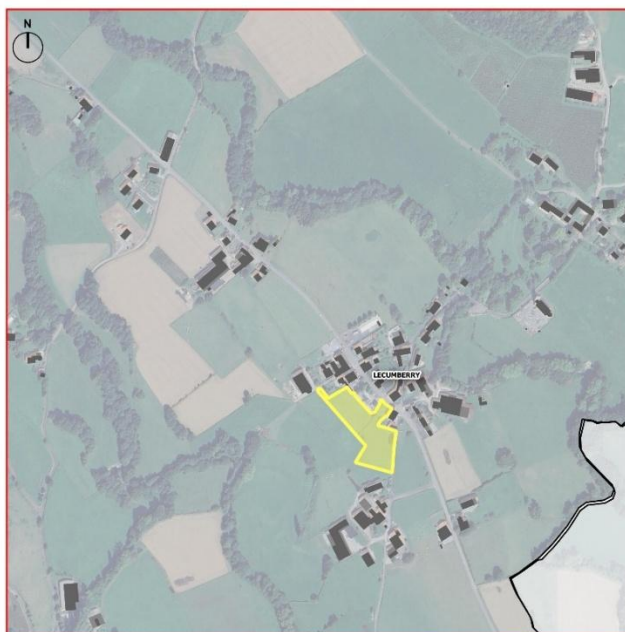
Entre l'arrêt et l'approbation, et pour donner suite à une observation de la Chambre d'Agriculture, la zone urbaine est réduite sur la parcelle cadastrée section A n°952, afin d'exclure le périmètre de réciprocité du bâtiment d'élevage existant de la zone constructible.

Secteur soumis à OAP : Contexte / Enjeux :

Plan de situation



0 100 200 m



- Contexte

Parcelles concernées : A973, A663, A664, A665, A666, A955, une partie de la A956

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé en centre bourg de la commune, au sud, en seconde frange bâtie le long de l'axe structurant
- Proximité directe avec des équipements (mairie, fronton) et commerces/services de la commune
- Tissu urbain essentiellement constitué de bâtis anciens implanté à l'alignement des voies

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain relativement plat
- Terrain actuellement à usage agricole : prairie entretenue
- Présence d'une exploitation agricole au nord-ouest du secteur dont le périmètre de réciprocité impacte une partie du terrain
- Présence d'arbres remarquables

Accès / desserte

- Passage de la RD18 au nord du terrain
- Secteur bordé à l'est et à l'ouest par deux voies communales étroites
- Espace de stationnement accolé au nord du secteur



- Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.

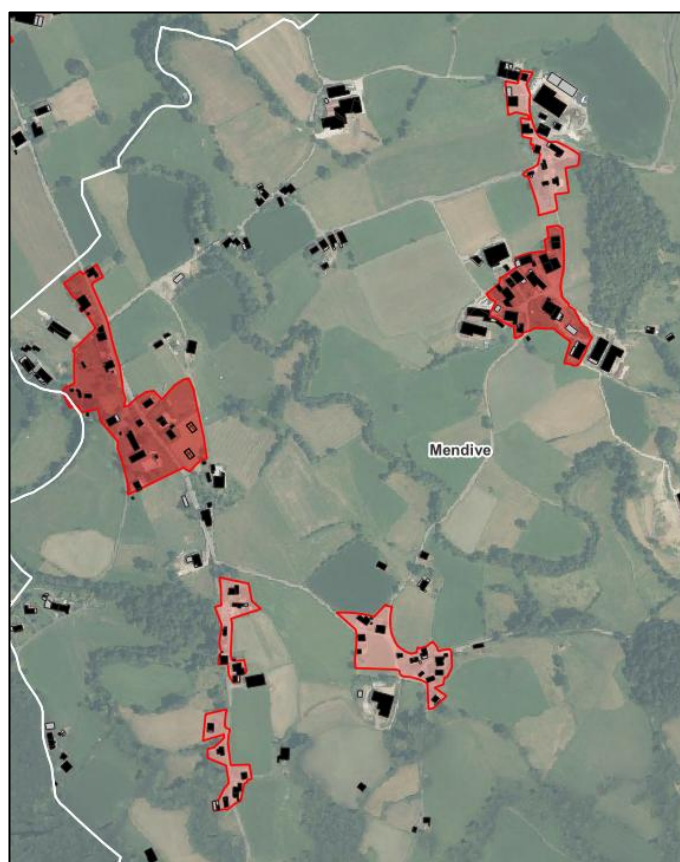
L'enjeu réside en l'aménager un secteur à vocation d'habitat mixte pour densifier le centre bourg de Lecumberry

Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

L'urbanisation de Mendive se présente sous la forme d'un bourg éclaté : 3 secteurs principaux composent le bourg :

- l'église et la mairie se situe au nord, sur un secteur excentré de la RD18, principale voie de communication desservant la commune, et présentant des enjeux agricoles forts : à ces égards, il ne s'avère pas opportun de le développer ; il est donc classé en zone urbaine résidentielle, sans possibilité d'extension.
- plus au sud, se retrouve un hameau historique, mêlant habitations anciennes et bâti agricole : de par la présence de plusieurs bâtiments d'élevage, ce secteur ne paraît pas opportun pour accueillir de nouvelles habitations. Il est ainsi classé en zone urbaine mixte sans possibilité d'extension,
- enfin, le long de la RD18 s'est développé un autre secteur où se retrouvent aujourd'hui commerces et principaux équipements publics favorisant le lien social : école, fronton, salle des fêtes. Il est alors classé en zone urbaine mixte, et c'est sur ce secteur qu'est proposé un développement urbain, au travers de deux terrains : l'un, à l'ouest de la RD18, dans le prolongement de l'école, fronton et salle des fêtes ; le second, à l'est de la RD18, en continuité d'habitations nouvellement édifiées.

Trois autres hameaux se distinguent sur le territoire, au sud du bourg, à l'intersection des RD18 et RD417 : ils sont classés en zone urbaine résidentielle. Un secteur en extension de la zone actuellement urbanisée est intégré à la zone urbaine sur une parcelle permettant d'étoffer ce hameau situé à proximité des lieux de vie de la commune et de la RD18.



Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

Identifié en tant que bourg structurant par le SCOT Pays Basque et Seignanx et comme une des communes composant la polarité des villages du Baïgora dans le PADD du présent PLUi, la commune d'Ossès présente une urbanisation dense mais éclatée en plusieurs ensembles urbains.

La RD918 et la RD8 sont en effet le support d'une implantation historique de plusieurs poches urbaines, qui présentent le plus souvent une forme linéaire.

Le bourg d'Ossès s'est développé sous forme d'un village-rue à partir de l'église située au centre. Il est classé en zone urbaine mixte. Un quartier résidentiel situé au nord du bourg est venu l'étoffer, mais le stade et un grand espace de prairie le sépare encore du bourg.

C'est surtout le quartier Gahardou qui s'est le plus développé ces dernières années : implanté le long de la RD918, reliant Saint-Jean-Pied-de-Port à Cambo-les-bains, il dispose en effet d'une situation géographique plus favorable pour un développement urbain. Il ne présente pour autant qu'une fonctionnalité d'habitat et fait donc l'objet d'un classement en zone urbaine résidentielle.

D'autres hameaux secondaires ou opérations ponctuelles de lotissements viennent compléter la tâche urbaine de la commune : ils sont classés en zone urbaine résidentielle.

Une zone d'activités s'est enfin développée à l'ouest du territoire communal, en limite avec la commune de Saint-Martin d'Arrossa, toujours le long de la RD918 ; le pont d'Eyharcé reliant ces activités au bourg de Saint-Martin-d'Arrossa. Elle est classée en zone urbaine à vocation d'activités industrielles et artisanales.



Afin de conforter le bourg d'Ossès, et de développer une urbanisation plus en épaisseur, à partir des équipements publics existants, il est délimité deux zones à urbaniser au nord du bourg, de part et d'autre du centre de loisirs et des bâtiments du SDIS. Une zone de prairie est maintenue en zone naturelle afin de maintenir un espace de nature.

L'orientation d'aménagement et de programmation englobe la totalité des équipements publics existants dans le secteur, car le réaménagement du centre-bourg est en cours de réflexion, avec pour objectif de déménager la mairie actuelle, créer un théâtre de verdure et un fronton. Il s'agit donc d'intégrer les nouveaux secteurs d'habitat à cette réflexion.

Le quartier Gahardou est également étoffé grâce à une zone à urbaniser sur un espace interstitiel situé entre deux poches urbaines existantes.

La zone d'activités fait l'objet d'une extension au nord via la délimitation d'une zone à urbaniser à vocation d'activités industrielles et artisanales et part et d'autre de la RD918. Un peu plus au nord, la zone urbaine à vocation d'activité est également légèrement étendue afin de permettre l'agrandissement de l'activité existante.

Ces zones urbaines et à urbaniser proposées dans le PLUi ont fait l'objet d'une étude de discontinuité, qui a reçu un avis favorable de la CDNPS. En effet, cette zone d'activité existante et son extension sont desservies par les infrastructures et réseaux ; il n'y a pas de rupture significative entre les constructions, ce qui permet de visualiser la perception d'une seule unité dans le paysage. Par ailleurs, 3 permis de construire ont été autorisés ces dix dernières dont celui du Leclerc en extension (dernière parcelle à l'Est) sur une superficie d'environ 8000 m².

Secteurs soumis à OAP : Contexte / Enjeux :



Secteur Bourg d'Ossès

- Contexte

Parcelles concernées : B1124, B1125, B1126, B1127, B1131, B771, B804, B757, B801, B802, B803, B155, B154, B153, B152, B151

Contexte urbain / typo-morphologie

- Secteur en plein cœur de bourg d'Ossès
- Secteur comprenant les équipements principaux de la commune (église, école, mairie centre d'incendie et de secours...) et les espaces publics (aire de jeux, parvis de l'église, boulodrome, espace vert public...)
- Tissu urbain du bourg constitué essentiellement de bâti ancien implanté à l'alignement des voies selon la forme urbaine traditionnelle des villages du territoire
- Caractère traditionnel et patrimonial de cœur de bourg : implantation bâti, architecture, revêtements...
- Proximité de l'Eglise Saint-Julien d'Antioche inscrite aux Monuments Historiques

- Etude en cours : Réaménagement du centre bourg : déménagement de la mairie actuelle, création d'un théâtre de verdure, implantation d'un fronton

Environnement / paysages / agriculture

- Secteur globalement relativement plat
- Secteur actuellement en partie bâti, ou à usage agricole ou à vocation d'espaces publics, ou de jardin de particulier
- Présence de végétations remarquables sur le secteur : au nord haies identifiées et sur la partie est du secteur : arbres identifiés dans le parc privé
- Depuis le centre bourg : percées visuelles sur les reliefs environnants, se dégageant depuis la périphérie du secteur, notamment au nord
- Percées visuelles sur le patrimoine bâti : église, bâtis anciens

Accès / desserte

- Secteur bordé par la Route Départementale 8 à l'est
- Terrain traversé par des voies communales en son centre sur un axe nord-ouest / sud-est
- Passage d'un itinéraire de randonnée en centre bourg, à l'ouest du secteur



- Jeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.

Il est prévu de participer au réaménagement du centre bourg d'Ossès par la création d'un secteur à vocation d'habitat, d'équipements et des espaces publics paysagés.

Secteur Ouest – Gahardou

Parcelles concernées : B268, B269, B27, B816, B1062

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé à l'ouest de la centralité du bourg de la commune en continuité de l'urbanisation récente de la commune, le long d'un axe structurant menant au centre bourg
- A l'ouest des principaux équipements et espaces publics situés en centre bourg
- Tissu urbain constitué principalement de bâti diffus composé d'habitat individuel récent

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain relativement plat
- Terrain actuellement à usage agricole
- Présence d'un léger talus et d'un fossé au sud du secteur le long de la RD
- Présence d'un arbre remarquable au nord du secteur
- Vues panoramiques sur les reliefs environnants

Accès / desserte

- Terrain longé au sud par la Route Départementale 8
- Terrain bordé au nord par un chemin d'accès privé



- **Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.**

L'objectif est d'aménager un quartier à vocation d'habitat offrant une mixité de typologie pour densifier l'ouest d'Ossès.

Secteur à vocation d'activités – ZA

Parcelles concernées : une partie de la F1508 et de la F1509, F560

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé au sud-ouest du bourg de la commune, en limite avec la commune de Saint Martin d'Arrossa
- Terrain situé en épaissement d'une zone d'activité existante, au nord
- Tissu urbain essentiellement constitué de bâtis d'activités, quelques habitats individuels plus à l'est

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain relativement plat
- Terrain actuellement à usage agricole : prairie cultivée à l'ouest, prairie enherbée à l'est
- Vues remarquables sur les reliefs environnants

Accès / desserte

- Secteur traversé par un axe structurant : la Route Départementale 918
- Partie ouest du secteur longé au sud par une voie en impasse existante
- Partie est du secteur longé au sud par une voie communale



- **Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 3 de l'axe 2 du P.A.D.D.**

L'objectif est de poursuivre le développement futur du secteur à vocation d'activité déjà existant pour renforcer la dynamique économique d'Ossès et du territoire.

Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune



Quatre zones urbaines à vocation d'habitat ont été délimitées sur la commune :

- Trois sont classées en zone urbaine mixte :
 - La principale est définie au niveau du bourg historique ; ce dernier présente un bâti dense qui s'est développé en alignement sur voirie définissant ainsi l'espace public,
 - Les deux autres s'appuient sur des quartiers existants situés au Sud-Est du bourg

Les possibilités de densification de ces zones urbaines sont faibles ; deux extensions limitées sont prévues au niveau du bourg et du quartier le plus à l'Est ; le principal secteur de développement de la commune est quant à lui défini au Sud du quartier Ouest et fait l'objet d'une OAP.

- Une, plus au Sud, reprenant l'emprise d'un hameau existant sans extension et classée en zone urbaine résidentielle.

Enfin, une zone urbaine à vocation d'activités industrielles et artisanales est délimitée au Sud du territoire communal. Située en bordure de la RD933, elle s'étend pour partie sur la commune limitrophe de Larceveau-Arros-Cibits. L'enveloppe définie reprend l'emprise des activités existantes sans extension.

Secteur soumis à OAP : Contexte / Enjeux :



- **Contexte**

Parcelles concernées : D99, D346, D328, D218, D346, D347, D357, D341, D342, D339, D358, D345, D359, D343

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé au sud du cœur de village d'Ostabat-Asme
- Equipements et principaux espaces publics de la commune situés en cœur de bourg : église, mairie, fronton
- Tissu urbain composé de bâti ancien implanté essentiellement à l'alignement des voies en centre bourg et d'habitat diffus récent en périphérie
- Présences d'exploitations agricoles en centre bourg et à proximité du secteur

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain présentant un dénivelé sur la partie nord et relativement plat sur la partie sud
- Terrain actuellement à usage agricole ou en friche
- Vue dégagée sur les reliefs environnants et sur le patrimoine bâti de la commune, notamment l'église
- Présence de végétation remarquable identifiée : haies à l'ouest et au nord du secteur
- Présence d'un léger talus et d'un fossé le long du terrain situé au Sud Ouest du secteur le long de la RD508

Accès / desserte

- Terrain longé et traversé par la Route Départementale 508
- Au Sud Ouest du secteur, terrain longé par un chemin communal
- Passage d'un itinéraire de randonnée traversant la commune et passant en centre bourg, au nord du secteur
- Présence d'une voie verte à proximité du secteur



- **Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.**

L'objectif est d'aménager un quartier à vocation d'habitat offrant une mixité de typologie au Sud du bourg d'Ostabat-Asme.

Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune



Sur Pagolle, l'urbanisation est concentrée dans le bourg. Deux zones urbaines ont donc été définies, la première au Sud reprenant l'enveloppe du bourg ancien et la seconde, au Nord, détournant le quartier pavillonnaire plus récent. Ces deux entités classées en zone urbaine mixte sont séparées par un cours d'eau s'écoulant au Nord de l'église qui a été classé en zone naturelle de protection.

Les possibilités de densification de ces zones urbaines sont faibles ; aussi, afin de renforcer l'urbanisation sur la commune, deux zones à urbaniser ont été délimitées au Sud et à l'Est du bourg historique.

Deux secteurs OAP sont donc définis, l'un d'entre eux intégrant notamment des constructions existantes en zone urbaine afin de valoriser le bâti ancien existant.

La commune a travaillé son projet de développement en intégrant les différentes parcelles (et propriétaires vendeurs) pouvant participer à l'épaisseur du bourg en extension et souhaite dans ce contexte conserver la parcelle A618 constructible. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf paragraphe suivant) a été réfléchi afin d'optimiser le foncier mobilisé et proposer au maximum à la diversification du parc de logements.

Pour donner suite à une remarque émise lors de l'enquête publique, il est proposé d'intégrer à l'OAP l'aménagement d'un espace paysager le long de la limite des 2 parcelles de manière à éloigner une future construction de la parcelle actuellement bâtie et ainsi limiter les incidences sur l'environnement immédiat.

La concertation a été menée tout au long de l'élaboration du PLUi et se poursuivra en phase de conception de l'aménagement pour une acceptabilité par tous de ces projets de développements.

Secteur soumis à OAP : Contexte / Enjeux :



- Contexte

Parcelles concernées

- Terrain Ouest : A674, A1201, A1205, A1029, A474, A473
- Terrain Est : A1131, A1129, A618, A610, A632

Contexte urbain / typo-morphologie

Le cœur de village est marqué par un caractère patrimonial basque : présence d'espaces publics aménagés, bâtis anciens aux formes architecturales traditionnelles, murets en pierre
Présence des principaux équipements en cœur de bourg : mairie, église, fronton,
Tissu urbain constitué de bâtis anciens constitué en cœur de bourg, diffus à l'ouest et de logements pavillonnaire plus récent au sud

- Terrain Ouest

Terrain situé en extension à l'ouest du centre bourg, s'inscrivant dans un tissu de bâtis anciens diffus

- Terrain Est

Terrain est situé au sud du cœur de bourg en frange de l'espace urbanisé
Présence de deux bâtis existants à réhabiliter : formes architecturales traditionnelles

Environnement / paysages / agriculture

Vue remarquables panoramiques sur le grand paysage : reliefs environnants
Vues sur le patrimoine bâti : église et fronton

- Terrain Ouest

Terrains en pente

Terrain actuellement à usage agricole : prairie enherbée

Présence d'un talus assez haut le long de la voie communale : route de Juxue à l'est et au nord du secteur,

- Terrain Est

Terrain légèrement en pente

Terrain actuellement à usage agricole pour les terrains nus : prairie entretenue, et jardins de particuliers sur les parcelles bâties

Accès / desserte

- *Terrain Ouest*

Le secteur Ouest est traversé par la voie communale route de Juxue, qui borde aussi le terrain à l'Est,

- *Terrain Est*

Accès possible par la voie communale route de Juxue à l'ouest du secteur

Accès possible par la voie communale Place Elisathia depuis le cœur de bourg (devant la mairie)

Présence de cheminements sécurisés autour des équipements en cœur de bourg

Terrain Ouest



Terrain Est



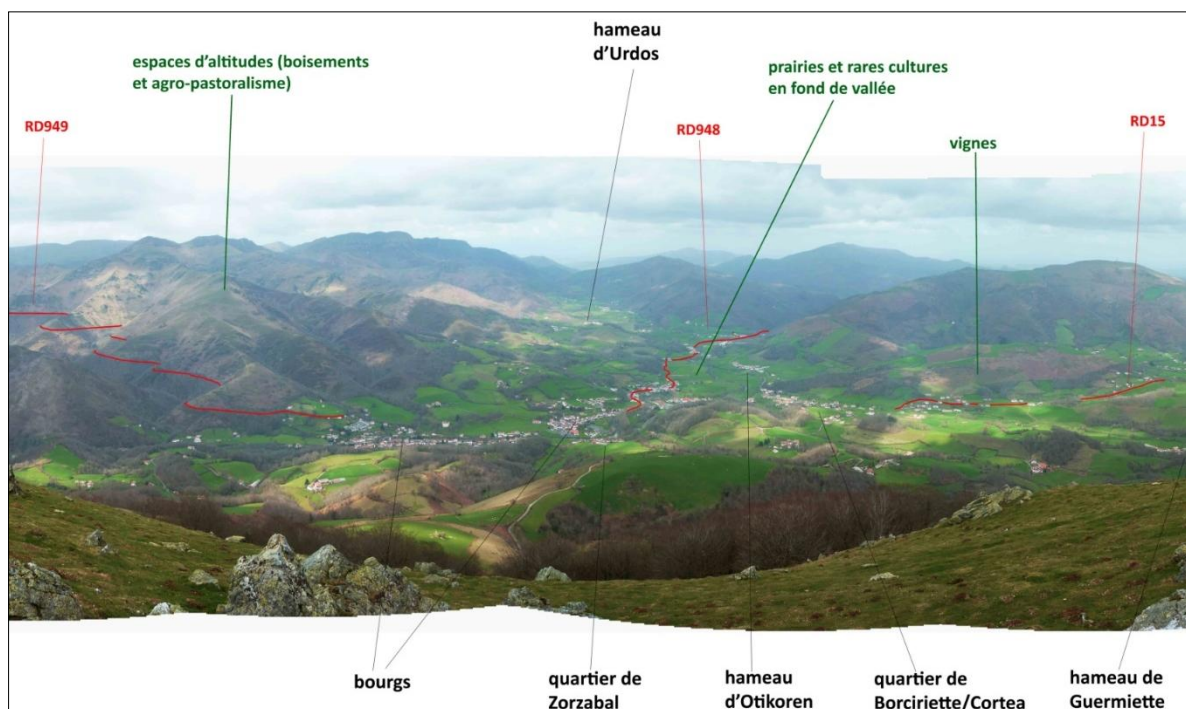
- **Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.**

L'objectif est d'aménager un secteur à vocation d'habitat mixte pour densifier le centre bourg de Pagolle et valoriser du bâti ancien existant.

Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

Identifiée en tant que ville structurante de Sud Basse Navarre par le SCOT Pays Basque et Seignanx et polarité des villages des Aldudes, la commune de Saint-Etienne-de-Baïgorry présente une urbanisation historique sous forme de village-rue et de plusieurs hameaux dispersés sur le territoire.

Le bourg ainsi que l'essentiel de l'urbanisation s'est implanté dans la vallée de la Nive, longée par la RD948 reliant la commune à Saint-Jean-Pied-de-Port et à l'Espagne.



Lecture du paysage et de l'organisation du territoire depuis le Mont Oylarandoy. Source : APGL

Le bourg historique s'organise au sud de la Nive des Aldudes et de part et d'autre de l'ancien tracé de la RD948, cette dernière ayant été déviée pour sécuriser la traversée du bourg.

Au nord de la Nive, des quartiers résidentiels se sont par la suite développés sur le flanc du versant occupé par le cimetière.

Une coupure d'urbanisation est encore présente entre ce secteur et celui de la mairie, plus à l'est, où l'on retrouve des commerces et équipements publics autour d'une place centrale, à partir de laquelle le bourg se poursuit, toujours sous linéaire le long de l'ancienne RD948, aujourd'hui nommée Behereko Karrika.

Aux zones urbaines à vocation d'habitat se mêlent des secteurs à vocation d'équipements publics, en partie nord du bourg.

Deux zones urbaines à vocation touristiques se retrouvent en périphérie immédiate du bourg, au nord : un Village Vacances Familiales et le camping municipal Irouléguay, implanté au niveau d'un méandre de la Nive des Aldudes.

On retrouve aussi dans la vallée de la Nive les principaux hameaux de Lespars et Eyheralde, au nord, Borciriette-Cortea, Occos, à l'ouest du bourg et Guermiette, plus au sud. L'ensemble de ces hameaux fait l'objet d'un classement en zone urbaine résidentielle.

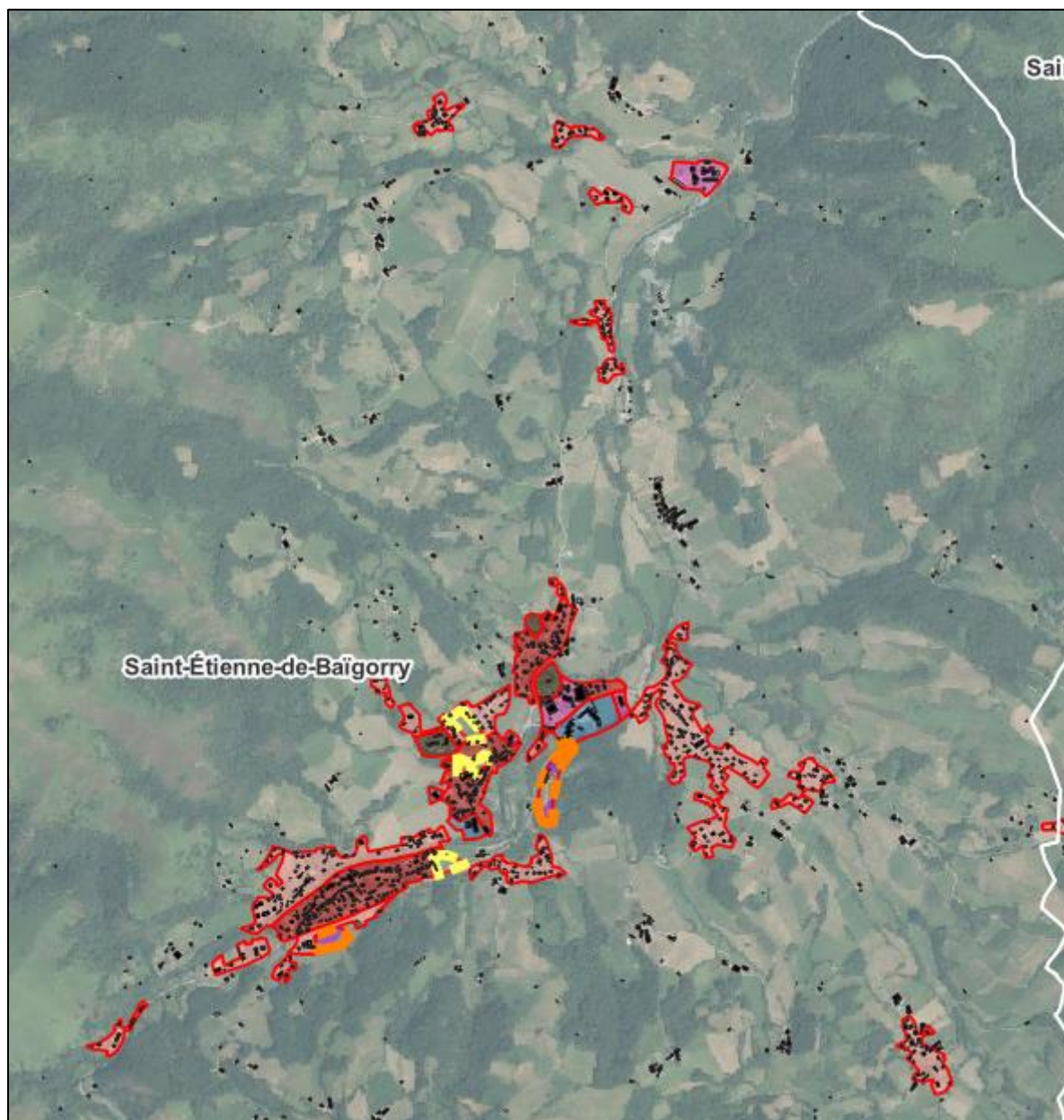
Le hameau Otikoren présentant de forts enjeux agricoles, il n'a pas été classé en zone urbaine mais maintenu en zone agricole.

Des secteurs à vocation d'activités se retrouvent également dans la vallée de la Nive : deux jouxtent les zones urbaines du bourg, un troisième se situe au nord de la vallée, en bordure de la RD948, au nord

du hameau Eyeralde. Un permis d'aménager a été accordé sur la parcelle non bâtie située en extension de cette zone d'activité. Une étude de discontinuité a été réalisée pour pouvoir autoriser cette extension ; la CDPENAF a émis un avis favorable.

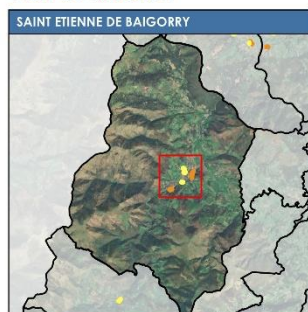
Enfin, les hameaux présents dans les collines du massif d'Iparla, occupant le nord du territoire communal, tels que les hameaux Errekarte, Bastide,... ne sont pas classés en zone urbaine car ils présentent des enjeux agricoles forts et ont donc fait l'objet d'un classement zone agricole.

Seul le hameau d'Urdos est classé en zone urbaine résidentielle car les enjeux agricoles y sont moins forts ; en outre, il recense une église et un château et présente donc un caractère plus urbain.

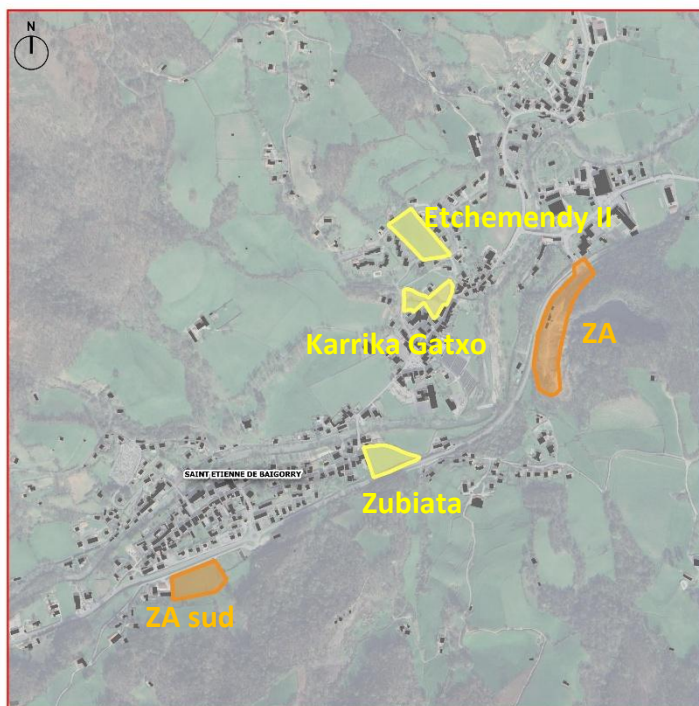


Secteurs soumis à OAP : Contexte / Enjeux :

Plan de situation



0 200 400 m



Secteur habitat Karrika Gatxo

- Contexte

Parcelles concernées : AC72, AC73, AC193, AC160, AC161

Contexte urbain / typo-morphologie

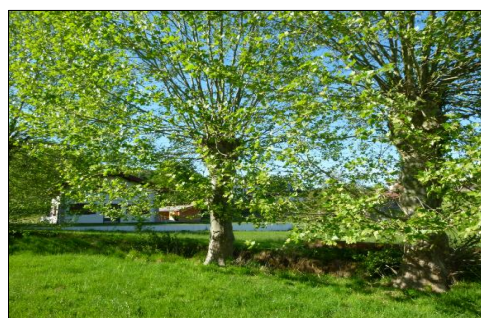
- Terrain situé à proximité directe du bourg de Beherreko, derrière la maison de retraite
- Présence d'une maison d'habitation existant au centre du secteur.
- Secteur implanté dans un espace d'entre-deux, entre une urbanisation traditionnelle de ville-rue et un tissu d'habitat plus lâche au Nord

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain relativement plat
- Terrain traversé par un ruisseau
- Présence de végétation remarquable et qualitative sur le site : arbres et haie bocagère le long du cours d'eau
- Vues remarquables sur les reliefs montagneux environnants

Accès / desserte

- Terrain bordé à l'est par la route départementale RD948
- Terrain bordé à l'ouest par une voie communale : Behereko Karrika
- Accès possibles depuis l'est et l'ouest
- Présence d'un espace de stationnement le long de la voie à l'ouest



- Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.

L'enjeu est d'aménager un secteur à vocation principale d'habitat collectif afin de structurer et densifier le cœur de ville.

Secteur habitat Zubiata

Parcelles concernées : AC331, AC330

Contexte urbain / typo-morphologie

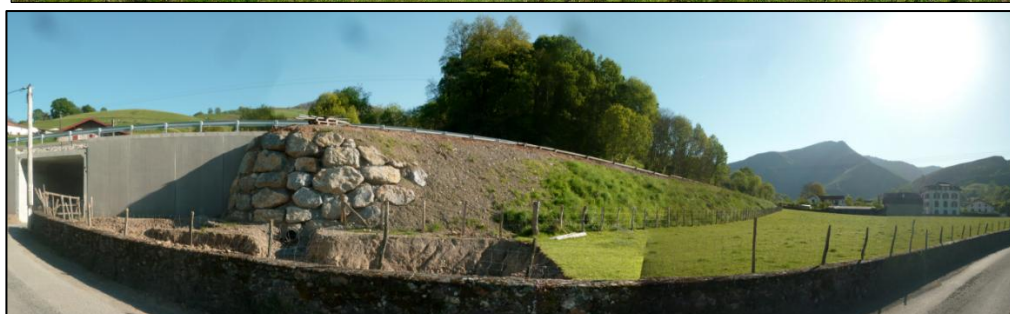
- Secteur situé à l'est du bourg de Gaineko, dans son prolongement le long de la Nive de Baigorri
- Terrain situé en continuité du bourg présentant une densité urbaine, une qualité architecturale et patrimoniale avec une forte identité locale
- Proximité du Château d'Etchaux et de l'Eglise Sainte Etienne inscrits aux Monuments Historiques

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain relativement plat
- Terrain situé en contrebas d'une déviation viaire
- Terrain actuellement à usage agricole : prairie entretenue
- Présence d'un talus au sud du terrain le long de la déviation

Accès / desserte

- Secteur desservi au nord par une voie étroite : Ornozaldeko Bidea
- Terrain contraint au sud par l'ancienne voie ferrée transformée en voie de contournement du village



- Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.

Il s'agit d'aménager un secteur d'habitat mixte, avec des formes urbaines assurant la transition entre la densité du bourg et l'urbanisation moins dense en périphérie.

Secteur habitat Etchemendy II

Parcelles concernées : AC32, AC332 et AC333

Contexte urbain / typo-morphologie

- Secteur situé au nord du centre-bourg
- Terrain accolé au lotissement communal d'habitat pavillonnaire, Etchemendy à l'est présentant une densité modérée
- Terrain situé en face de la gendarmerie à l'ouest offrant des bâtis plus denses
- Tissu urbain constitué principalement d'habitat pavillonnaire récent organisé (type lotissement)

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain présentant une légère pente
- Terrain actuellement à usage agricole

Accès / desserte

- Terrain longé au sud et à l'ouest par des voies communales : Behereko Karrika et Irube



- **Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.**

L'objectif est d'aménager un secteur à vocation d'habitat dans la continuité des extensions d'habitat nord du bourg, desservi par un bouclage viaire permettant la connexion de la future voie de desserte interne aux deux voies structurantes pour créer un maillage continu.

Secteur activités ZA

Parcelles concernées : une partie de la C1553, de la C1518, de la AC135, de la C209, de la AB84, C1519

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé à l'est du centre bourg de la commune
- Terrain situé en extension d'une zone dédiée à des équipements
- Proximité directe d'équipements (piscine, terrain de sport) et commerces au nord du secteur

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain présentant une topographie importante avec des pentes raides au nord-est, sud-est et sud-ouest et présence de roches
- Zone de plateau relativement plan au centre du site
- Terrain actuellement en friche
- Présence d'un talus le long de la route départementale

Accès / desserte

- Secteur longé par la route départementale 948 à l'ouest
- Accès possible depuis un giratoire existant au nord du site (embranchement existant)
- Arrêts de transport en commun existant à proximité du collège Jean Pujol



- Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 3 de l'axe 2 du P.A.D.D.

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation économique pour renforcer la dynamique économique sur une polarité du territoire. Ce secteur précédemment classé ainsi dans le PLU approuvé en 2019 et actuellement en vigueur sur la commune fait l'objet d'échanges entre la communauté d'agglomération propriétaire du terrain et un projet industriel pour son implantation. L'aménagement étudié prendra en compte les enjeux d'intégration paysagère préconisés par l'avis de la CDNPS qui avait statué sur ce dossier.

Secteur activités ZA Sud

Parcelles concernées : une partie de la F1471, F865

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé au sud-ouest du centre bourg de la commune
- Terrain situé en épaissement d'une zone urbanisée
- Tissu urbain principalement constitué d'habitat individuel
- Proximité du Château d'Etchaux et de l'Eglise Sainte Etienne inscrits aux Monuments Historiques

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain présentant un dénivelé : pente vers le nord
- Terrain actuellement à usage agricole
- Présence d'un fossé le long de la voie de desserte secondaire
- Présence d'un cours d'eau le long de la limite est de la parcelle
- Vues remarquables sur le paysage

Accès / desserte

- Secteur bordé au nord par un axe structurant : route départementale 948 doublé en parallèle par une voie secondaire de desserte locale
- Accès possible au secteur par cette voie secondaire

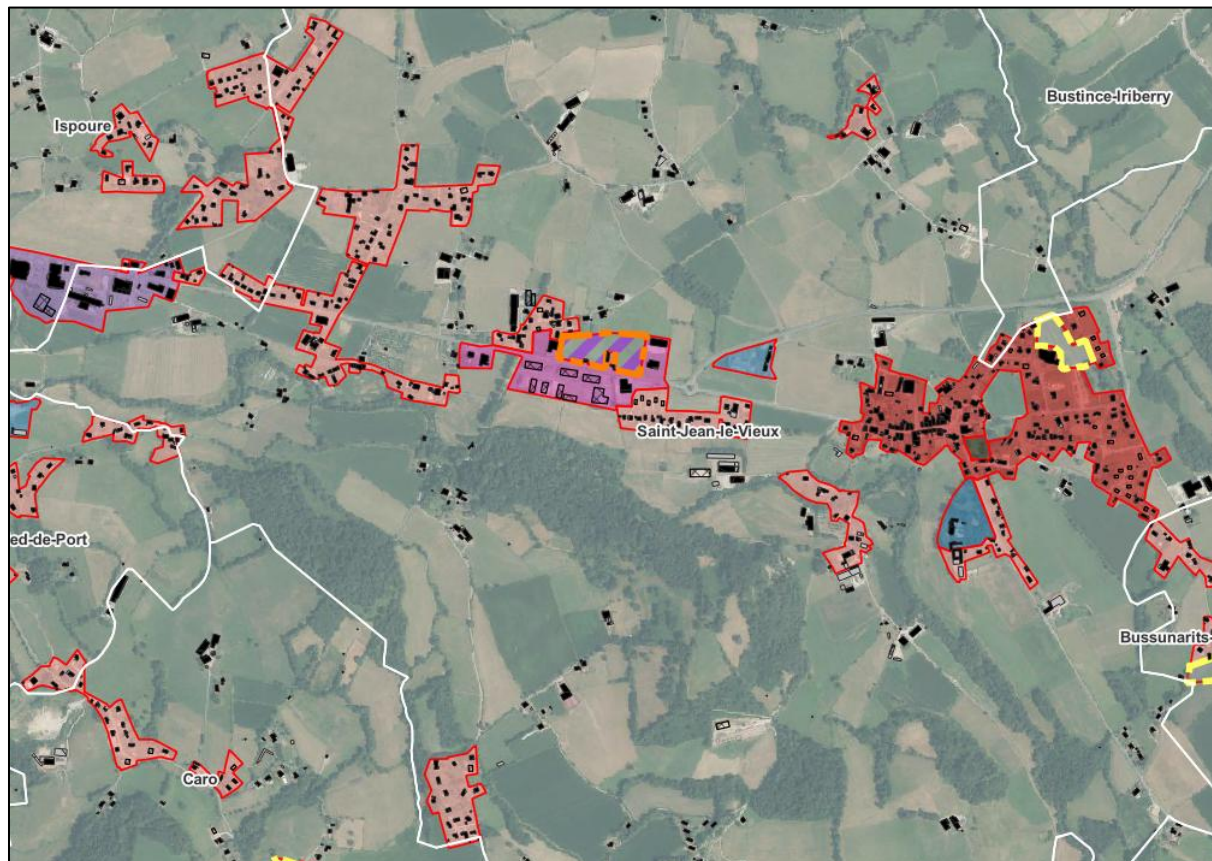


- Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 3 de l'axe 2 du P.A.D.D.

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation économique pour renforcer la dynamique économique sur une polarité du territoire. Un permis d'aménager a été délivré à la communauté d'agglomération maître d'ouvrage de l'opération pour l'aménagement d'une zone à vocation économique sur ce secteur (fléché économique dans le PLU en vigueur).

Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

Saint Jean le Vieux, au même titre que les communes d'Ispoure et Uhart-Cize forment avec Saint-Jean-Pied-de-Port la centralité structurante du territoire Sud-Basse-Navarre.



Sur le territoire communal, l'urbanisation est principalement regroupée aux abords des RD2933 / RD933 qui traversent la commune d'Est en Ouest.

A l'Est du territoire, le bourg historique qui s'est développé au carrefour des RD2933 et RD18 est composé d'un bâti dense pour partie implanté en alignement sur voirie. Ce dernier ainsi que ses extensions plus récentes qui ont prolongé l'urbanisation vers l'Est, ont été classés en zone urbaine mixte.

Une zone urbaine à vocation touristique a été délimitée en limite Est du bourg ancien ; définie au Sud de l'hôtel restaurant implanté à l'angle des RD 18 et 2933, elle vise à permettre l'émergence d'un camping.

Deux zones urbaines à vocation d'équipements et services ont en outre été définies :

- La première correspond au château Salha qui abrite l'école de musique et à son parc, situés au Sud du bourg,
- La seconde reprend l'emprise de la déchetterie située à l'Ouest du bourg.

Plusieurs quartiers d'habitat classés en zone urbaine résidentielle ont également été identifiés ; ces derniers sont pour la majorité déconnectés du bourg et plus ou moins excentrés. Plusieurs d'entre eux se retrouvent aux abords de la RD933, se prolongeant même sur la commune limitrophe d'Ispoure.

Outre les capacités de densification des espaces urbains existants, permettant de couvrir environ un quart du potentiel d'accueil envisagé sur la commune, une zone à urbaniser, a été définie au Nord du bourg, à l'arrière de l'EHPAD, en continuité d'un quartier pavillonnaire récent.

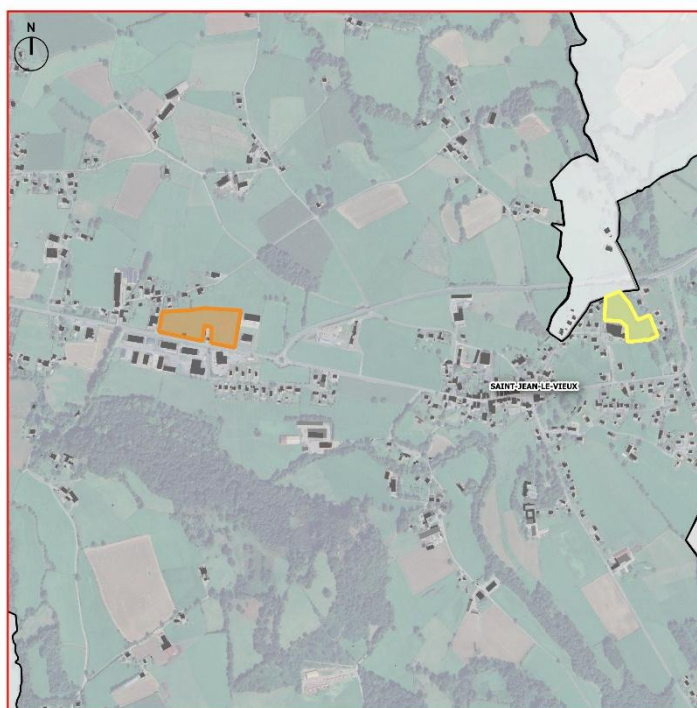
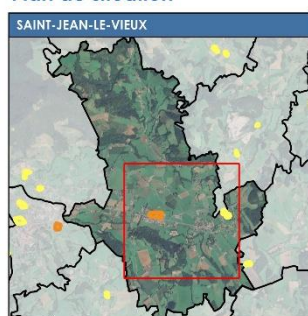
Enfin, deux zones à vocation d'activités ont été délimitées sur le territoire :

- La première, classée en zone urbaine à vocation d'activités commerciales, artisanales et industrielles s'étendant également sur Ispoure reprend l'emprise occupée par les activités existantes, sans extension. Pour donner suite à la demande de l'Etat pour prévoir la délocalisation de l'Abattoir présent sur Saint-Pied-de-Port au niveau de la commune de Saint-Jean-Le-Vieux, les parcelles B2039 et B0290 ont été classées constructibles à l'approbation du PLUi, en cohérence avec l'avancement du projet et sa faisabilité validée. Ces deux parcelles sont classées en zone urbaine à vocation d'activités artisanales et industrielles, les commerces n'y sont pas autorisés.
- La seconde est située au centre du territoire le long de la RD933. Classée en zone urbaine à vocation d'activités artisanales et industrielles, elle reprend également l'emprise occupée par les activités existantes situées de part et d'autre de cet axe structurant et présente une légère extension vers l'Ouest, au Nord de la voie.

Afin de conforter la vocation économique de ce secteur, une zone à urbaniser vient en outre prendre place au Nord de cet axe structurant.

Secteur soumis à OAP : Contexte / Enjeux :

Plan de situation



0 200 400 m

Secteur habitat bourg

- Contexte

Parcelles concernées : B1243

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé au nord est du centre bourg de la commune, en limite communale
- Les principaux équipements et espaces publics sont concentrés au centre bourg de la commune : église, école, mairie, fronton, aire de jeux, placette...
- Tissu urbain composé de bâti ancien implanté essentiellement à l'alignement des voies en centre bourg et d'habitat diffus plus récent en périphérie

- Le secteur est situé dans un tissu urbain composé majoritairement d'habitat individuel constitué et récent, et accolé à un établissement d'hébergement pour personnes âgées et dépendantes (EHPAD)
- Proximité d'éléments patrimoniaux inscrits aux Monuments Historiques (croix de carrefour, Eglise Saint Pierre et Chapelle Saint-Blaise)

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain relativement plat
- Terrain actuellement à usage agricole
- Vue sur les reliefs environnants
- Présence de végétation identifiée : haies et arbres sur les limites ouest est et sud du secteur

Accès / desserte

- Terrain bordé au nord par une voie communale : Galbarioko bidea
- Au sud du secteur passage de la Route Départementale 2933
- Une première phase d'aménagement est prévue au sud du secteur : un accès sera possible via le nord de cette opération
- Passage d'un itinéraire de randonnée traversant la commune et passant au sud du secteur le long de la RD2933



- Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.

L'objectif est de renforcer ce quartier en offrant une mixité de typologie à l'Est du centre-bourg. Ainsi l'aménagement de cet espace en cœur de bourg se fera via une opération d'ensemble de production de logements de type résidence sénior adossée à la maison de retraite implantée en lisière du secteur complété par une offre de lots libres venant apporter de la mixité des fonctions dans cet espace.

Secteur activités

- Contexte

Parcelles concernées : une partie de la B461, et de la B459, B188, B189, B190, B460

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé à l'Ouest du centre bourg de la commune
- Terrain situé en épaissement d'une zone d'activité existante, le long d'un axe structurant : route départementale 933
- Tissu urbain mixte constitué principalement de bâtis d'activités et de quelques habitats individuels

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain relativement plat
- Terrain actuellement à usage agricole : prairie
- Présence d'un fossé le long de la route départementale
- Vues sur les reliefs environnants principalement au nord

Accès / desserte

- Secteur bordé au sud par la RD933
- Secteur bordé à l'est par une voie communale : chemin de Xoloenea
- Présence d'un itinéraire de randonnée à l'ouest du secteur passant par le chemin de Xoloenea



- Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.

L'objectif est de renforcer la dynamique économique du secteur. Le classement de ce secteur est la résultante d'une étude de recherche de foncier stratégique menée par la communauté d'agglomération pour assurer un développement économique raisonnée à l'échelle du territoire du PLUi. Le bassin de Garazi porte l'essentiel du développement économique du territoire et ne dispose plus d'aucune possibilité foncière. Ainsi ce secteur, aux enjeux agricoles moindres, a été identifié par les élus et les services de l'agglomération comme étant le plus à même d'accueillir des activités industrielles productives sur la polarité en générant une faible nuisance autour des zones habitées.

Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

Saint-Jean-Pied-de-Port, avec les communes de St-Jean-le-Vieux, Ispoure et Uhart-Cize, forment la centralité structurante du territoire Sud Basse Navarre.

Autour de la centralité de la ville médiévale ancienne correspondant à l'intra-muros et au faubourg Saint-Michel et la « ville basse », l'urbanisation s'est développée surtout dans le faubourg d'Ugange autour de l'église Sainte Eulalie mais également dans le faubourg d'Uhart, dont les maisons prolongent l'agglomération voisine d'Uhart-Cize.

Depuis le milieu du XXème siècle, le développement urbain de Saint-Jean-Pied-de-Port s'est poursuivi de manière rapide, en extension des tissus urbains historiques mais aussi de manière diffuse sur le territoire. Cet étalement urbain s'est produit sous différentes formes :

- on trouve des opérations urbaines en « poches » telles que les lotissements. Ces opérations sont implantées en continuité du tissu bâti historique mais également de manière dispersée sur le territoire. Ces lotissements sont souvent desservis par des voies en impasses ce qui ne permet pas de densifier le réseau viaire urbain et de constituer un maillage hiérarchisé.
- l'urbanisation s'est également opérée sous forme d'extensions linéaire le long des voies de circulation par l'implantation de maisons plus ou moins isolées entraînant une déqualification des entrées de ville et un mitage des espaces agricoles.
- enfin on trouve aussi un nombre important d'équipements structurants d'emprise importante entraînant une forte consommation d'espace notamment au nord de bourg médiéval (équipements sportifs, commerciaux, abattoir...).

La zone urbanisée a aujourd'hui dépassé la voie ferrée au nord du territoire et s'étend jusqu'à la rivière du Laurhibar avec les lotissements récents construits autour de la gare. La tache urbaine s'est également étendue au sud de manière linéaire le long de la RD 248, de la RD 301 et du chemin d'Olhonce et à l'est chemin de Taillapalde et route de Caro. L'urbanisation de Saint-Jean-Pied-de-Port dépasse désormais les limites communales et rassemble les deux villages d'Uhart-Cize et d'Ispoure. Les cœurs de bourgs de ces villages sont situés à moins de 700m des portes du centre médiéval de Saint-Jean-Pied-de-Port avec une continuité urbaine entraînant un fonctionnement global sur le territoire.

Autour de la ville ancienne classée en zone urbaine centrale conformément aux orientations du SCOT Pays Basque et Seignanx, les quartiers périphériques sont classés en zone urbaine mixte formant la continuité avec les bourgs d'Ispoure et Uhart-Cize, qui centralise une forte mixité des fonctions nécessaire au rôle de centralité.

Les autres quartiers de la commune, à vocation principale résidentielle et un peu plus éloigné de la centralité du bourg ancien, sont classés en zone urbaine résidentielle : quartiers le long des voies principales de la route de Caro, Chemin d'Olhonce, route de Saint-Michel et route Napoléon.

La parcelle cadastrée section A n°475 est intégrée à la zone urbaine résidentielle, à l'identique du PLU communal approuvé en mars 2025 car cette parcelle, propriété communale, fait l'objet d'un projet en cours avec un bailleur social qui prévoit la construction de 17 logements. Le projet initial intègre au maximum le bâti existant. Du fait de la contrainte inondation, sa prise en compte nécessite d'empiéter sur une partie de l'espace agricole. Aussi la partie de terrain agricole classée constructible ne reprend que le strict nécessaire à sa bonne réalisation et notamment les espaces communs de circulation et stationnement.

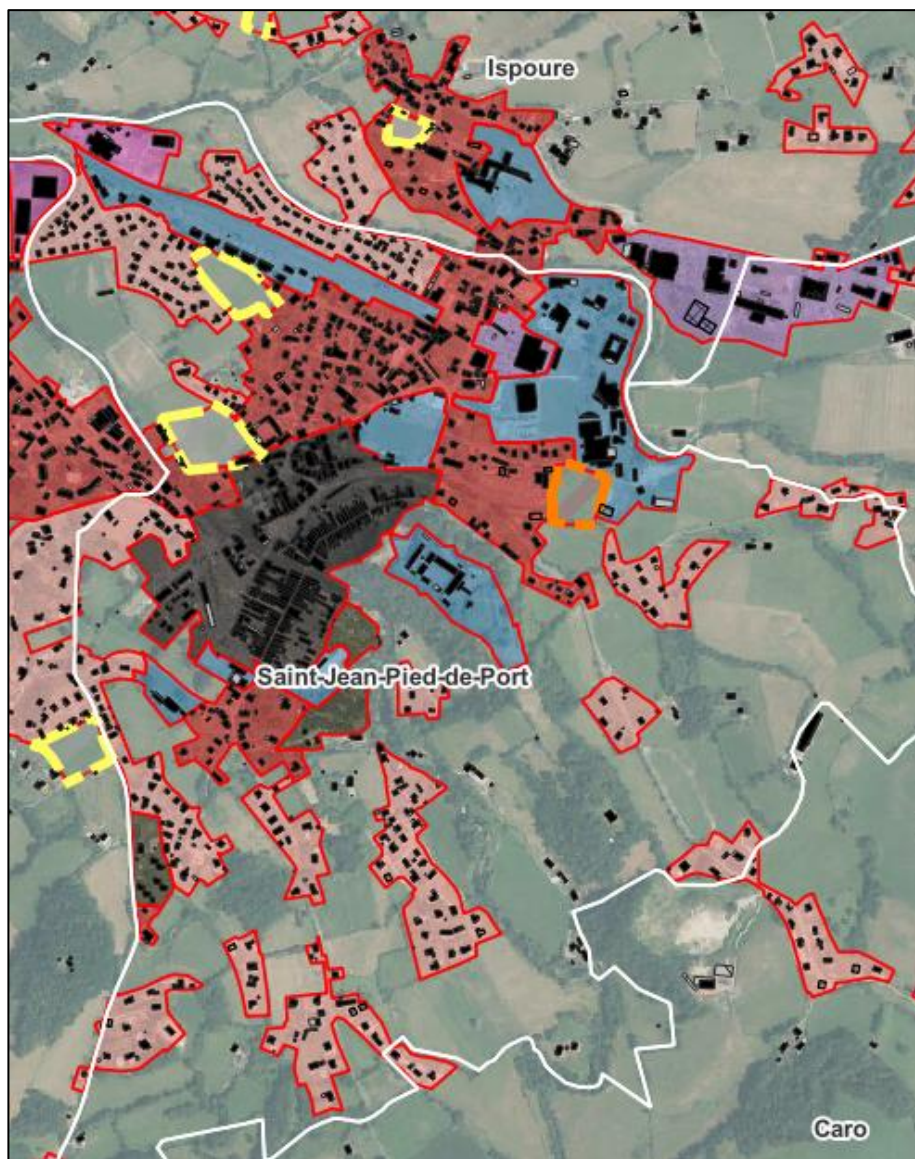
Sur le chemin de Kurutchamendy, l'existence d'une résidence de tourisme justifie le classement de cet îlot en zone urbaine à vocation touristique.

La zone urbaine d'équipements et services délimite les terrains destinés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif existants au sein des zones urbanisées ainsi qu'à leurs extensions. On retrouve ainsi une zone au niveau de la citadelle avec le collège, du secteur de la Gare, du pôle regroupant les équipements sportifs (stades, piscine, cours de tennis, jaï alaï, ...), le lycée, le CIS et le futur pôle culturel et les groupes scolaires du bourg.

Cette zone peut caractériser parfois une mixité des fonctions à proximité immédiate des quartiers plutôt résidentiels, avec la présence de commerces et services ; notamment sur le secteur du Jaï Alaï ou des halles couvertes.

La zone urbaine à vocation d'activités artisanales et industrielles, délimite les terrains au niveau des abattoirs existants et des ateliers techniques, au nord-ouest de la commune.

Comme pour la zone d'activités de l'Intermarché de St-Jean-le-Vieux, le supermarché de Saint-Pied-de-Port fait l'objet d'un classement en zone urbaine à vocation d'activités commerciales, industrielles et artisanales : elle a vocation à accueillir des activités commerciales de plus de 300 m² de surface de vente, conformément aux objectifs du SCOT.

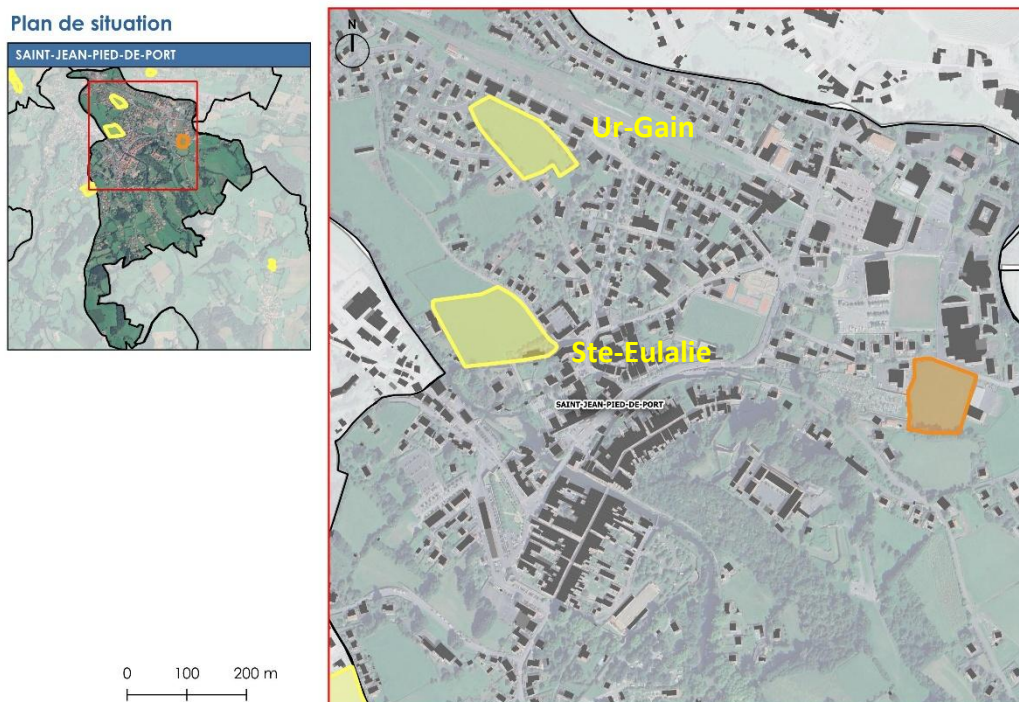


Aux capacités de densification recensées sur la commune s'ajoutent trois secteurs principaux de développement de l'urbanisation en extension de la tâche urbaine :

- une zone à urbaniser qui a vocation à recevoir principalement des constructions à destination d'habitation mais aussi à comprendre un équipement, du stationnement et des espaces publics. La zone est délimitée à l'ouest du bourg historique, derrière la Mairie, aux abords immédiats du bourg castral et du quartier d'Ugange.
- un espace interstitiel situé entre le bourg ancien et le secteur de la Gare classé en zone à urbaniser où un aménagement structurant pourrait être réalisé avec un projet potentiel de Gendarmerie, de l'habitat à proximité immédiate de la Gare.
- une zone à urbaniser à vocation d'activités délimitée sur un espace en renforcement du tissu urbain existant chemin de la Nasse entre les équipements scolaires, le centre de secours et une activité de transports.

Ces terrains répondent idéalement aux conditions requises pour satisfaire aux besoins futurs de la Commune en matière d'habitat (notamment en termes de cohérence de fonctionnement urbain, de gestion des équipements publics et de paysage) et d'équipements ou activités, la production de foncier aménagé restant l'un des principaux moyens susceptibles d'être mobilisés pour répondre aux besoins locaux de logements sociaux et de renforcement de l'offre d'équipements, services et activités.

Secteur soumis à OAP : Contexte / Enjeux :



Secteur habitat Sainte-Eulalie

- Contexte

Parcelles concernées : parcelles de A186 à A191

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé à l'Ouest du quartier historique d'Ugange, à proximité d'équipements (groupe scolaires et maison de retraite à l'est) et de quartiers présentant une mixité fonctionnelle (habitat, commerces, équipements)
- Au sud du terrain une construction ancienne et un mur de clôture en galet
- Au nord du chemin d'Ugange sont implantés l'école et quelques constructions d'habitat individuel
- Présence d'un bâti ancien au sud du secteur
- Proximité de monuments patrimoniaux inscrits aux Monuments Historiques

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain relativement plat, présentant une légère pente vers le nord-ouest
- Terrain actuellement à usager agricole
- Situé à proximité directe de la Nive de Béhérobie
- Partie nord-ouest du secteur est située en zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondation
- Quelques arbres au sud du terrain, autour du bâti ancien
- Vues dégagées sur l'Eglise d'Uhart-Cize à l'ouest, les collines au nord et sur la citadelle
- Terrain situé dans le périmètre de protection des Monuments Historiques

Accès / desserte

- Plusieurs accès possibles :
 - Depuis le chemin d'Ugange au nord-est, qui est bordé d'un trottoir d'un côté de la voie,
 - Depuis le chemin Sainte-Eulalie, relativement étroit, qui borde le terrain au sud et se termine en impasse sur les bords de Nive
 - Au sud, une venelle permet de rejoindre le parvis de la mairie depuis le chemin de Sainte Eulalie



- Jeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.

L'objectif est de permettre l'aménagement d'un secteur mixte à dominante d'habitat intermédiaire comprenant un équipement, et des espaces publics pour renforcer cette centralité. Un projet d'aménagement porté par un organisme bailleur est à l'étude afin de compléter l'offre en logements sociaux de la commune.

Secteur habitat Ur-Gain

- Contexte

Parcelles concernées : parcelles A970, A1366, A1720

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé à l'ouest du quartier historique de la Gare
- Situé à l'interface entre une polarité de commerces/services et des secteurs d'habitat
- Au nord constructions récentes : volumétrie importante
- A l'ouest, lotissement pavillonnaire en impasse (années 90) avec un petit espace public
- A l'est, villas de caractère autour de l'avenue Renaud, + quelques commerces et services
- Proximité de monuments patrimoniaux inscrits aux Monuments Historiques

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain relativement plat
- Parcelles à usage agricole (prairie permanente)
- Boisements en limite nord-est et sud-ouest
- Vues dégagées au Sud depuis la voie et sur les montagnes au Sud-Est
- Secteur situé en périmètre de protection Monuments Historiques

Accès / desserte

- Accès possible par la voie en impasse au nord-ouest
- Accès possible par la rue Ibaï-Alde au Sud
- Trottoirs sur une partie de la rue Ibaï-Alde et dans le lotissement
- Gare SNCF et arrêt de bus à proximité immédiate au nord



- **Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.**



Il s'agit ici de permettre l'aménagement d'un secteur mixte comprenant équipement, espaces publics et / ou habitat pour créer et renforcer la vocation multimodale du secteur.

Secteur activités chemin de la Nasse

- **Contexte**

Parcelles concernées : une partie de la parcelle A1726

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé au nord-est du bourg ancien et de la citadelle
- A proximité de la principale polarité de services et équipements : établissements scolaires, commerces...
- Polarité caractérisée par des volumétries bâties importantes, également quelques constructions à usage d'habitation datant des années 1970 à proximité du secteur
- Place importante laissée au stationnement et à la voirie
- Le tissu bâti environnant est constitué d'un garage automobile et du cimetière à l'ouest, le centre d'incendie et de Secours à l'est, et il fait face au Lycée de Navarre

- Proximité de monuments patrimoniaux inscrits aux Monuments Historiques

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain présentant une pente vers le nord-ouest
- Terrain actuellement à usage agricole
- Vues dégagées depuis la partie haute, au sud
- Présence d'arbres formant une frange plantée en limite avec une parcelle agricole et marquant la limite sud du secteur

Accès / desserte

- Terrain accessible depuis le chemin de la Nasse au Nord
- Voie en impasse bordée d'un trottoir d'un côté de la voie permettant de sécuriser les déplacements piétons jusqu'au lycée
- Présence du Chemin de Saint Jacques de Compostelle au sud, au pied de la citadelle



- Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.

L'objectif est d'aménager un secteur polyfonctionnel permettant de conforter cette polarité de la commune à proximité d'équipements majeurs.

Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune



Sur la commune, quatre zones urbaines ont été définies :

- La première et la principale est définie au niveau du bourg de Saint-Just. Classée en zone urbaine mixte, elle offre peu de possibilités de développement, tant en densification qu'en extension en raison notamment de la présence de bâtiments agricoles encore pérennes
- La seconde au niveau du bourg historique d'Ibarre regroupant moins de 10 constructions située au Sud-Ouest du bourg de Saint-Just. Classé en zone urbaine résidentielle, le bourg d'Ibarre fait l'objet d'une légère extension.
- Enfin, deux autres zones urbaines ont été délimitées au niveau de quartiers déconnectés situés au Sud-Est du bourg de Saint-Just. Les possibilités de densification y sont quasi nulles.

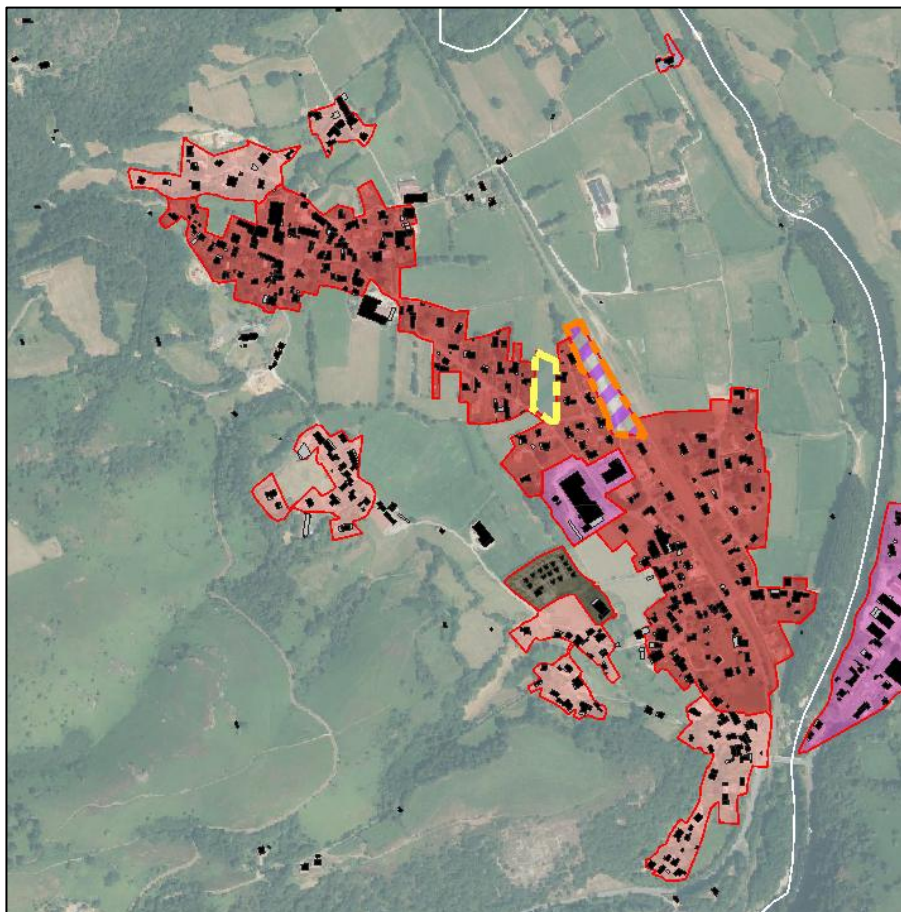
Au regard des faibles possibilités qui existent en densification des zones urbaines définies mais également en raison des enjeux agricoles pérennes imbriqués dans le bourg de Saint-Just, la commune a dû rechercher un nouveau secteur de développement.

Classé en secteur isolé en zone agricole à vocation d'habitat, il a été définie à proximité du bourg de Saint-Just en s'appuyant sur les constructions existantes au lieu-dit Pekotxea.

Déconnecté de tout secteur relevant de la tache urbaine, il a fait l'objet d'une étude de discontinuité ayant reçu un avis favorable (cf. chapitres sur les activités isolées en zones A et N ainsi que sur les études de discontinuité). Ce secteur a également reçu un avis favorable sous réserve de revoir la délimitation en proposant une urbanisation en épaisseur sur la partie Sud et en retirant la partie Nord lors du passage en CDPENAF. Cette nouvelle délimitation a été prise en compte dans le PLUi pour approbation.

Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

Sur la commune de Saint-Martin d'Arrossa, identifiée comme bourg structurant par le SCoT Pays Basque et Seignaux, l'urbanisation est concentrée dans la partie Centre Est du territoire.



Une zone urbaine mixte a été définie s'étendant depuis le bourg à l'Ouest jusqu'à l'urbanisation historique située aux abords de la RD8 et de la voie ferrée, intégrant ainsi l'urbanisation qui s'est progressivement développée entre les deux, le long de la RD608.

Les extensions pavillonnaires plus récentes et quartiers déconnectés ont quant à eux été classés en zone urbaine résidentielle.

Une zone urbaine à vocation touristique est également délimitée au droit du Domaine des Chalets Larlaean.

Les capacités de densification du tissu urbain existant permettent de couvrir la moitié du potentiel d'accueil de la commune ; afin de conforter ce potentiel, quatre secteurs d'extension sont en outre définis :

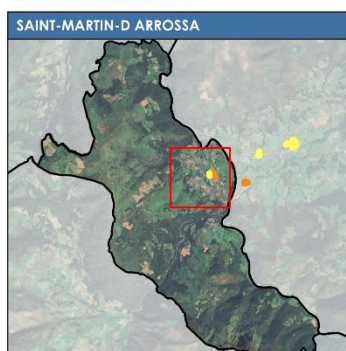
- Deux zones à urbaniser avaient été délimitées lors de l'arrêt du PLUi :
 - L'une, le long de la RD608, permettant ainsi d'assurer une continuité urbaine sur la partie Nord de cette voie,
 - L'autre, au niveau du quartier pavillonnaire situé au Nord-du bourg. Cette dernière a fait l'objet d'avis défavorables lors de la consultation des Personnes Publiques Associées après arrêt du PLUi, ainsi que d'une réserve dans les conclusions de la Commission d'Enquête après enquête publique. Cette zone à urbaniser a donc été reversée en zone agricole dans le PLUi pour approbation

- Deux secteurs d'extension plus réduite sont en outre délimités en zone urbaine :
 - L'un, au Nord de la zone urbaine mixte située à l'Ouest de la voie ferrée,
 - L'autre, entre le quartier résidentiel et le Domaine des Chalets Larlapean.
- Pour donner suite à l'enquête publique, un troisième secteur d'extension a été délimité en limite sud du bourg, sur un espace interstitiel situé entre les dernières maisons du bourg plus dense, et le secteur à vocation résidentielle le prolongeant. Ce secteur est en continuité du bourg et est apparu mieux situé que la zone à urbaniser délimitée à l'arrêt du PLUi au nord-ouest du bourg.

Enfin, une zone urbaine à vocation d'activités artisanales et industrielles a été définie au droit des entreprises existantes situées de part et d'autre de la RD608 ; aucune extension n'y est possible. Néanmoins, afin de permettre l'accueil de nouvelles activités, une zone à urbaniser à vocation d'activités artisanales et industrielles a été délimitée aux abords de la voie ferrée.

Secteur soumis à OAP : Contexte / Enjeux :

Plan de situation



0 100 200 m

 A horizontal scale bar with markings for 0, 100, and 200 meters.


Secteur Ouest

- Contexte

Parcelles concernées : I1412

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé au nord-ouest du centre bourg de la commune
- Les principaux équipements et espaces publics sont concentrés au centre bourg de la commune : église, mairie, fronton, placette...
- Tissu urbain diffus composé d'habitat pavillonnaire récent
- Présence d'un muret en pierre bas le long de la limite sud du terrain

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain présentant un certain dénivelé : pente descendante vers l'est

- Terrain actuellement à usage agricole : prairie
- Présence d'une haie le long de la limite ouest du site végétations remarquables sur le site (arbres, haies)
- Vues remarquables sur le grand paysage : reliefs environnants

Accès / desserte

- Secteur accessible depuis un chemin rural sans issue de faible largeur



- **Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.**

L'objectif est d'aménager un secteur à vocation d'habitat pour renforcer ce quartier résidentiel de Saint Martin d'Arrossa.

Secteur Ouest

- **Contexte**

Parcelles concernées : H107

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé au sud est du centre bourg de la commune
- Les principaux équipements et espaces publics sont concentrés au centre bourg de la commune : église, mairie, fronton, placette...
- Le secteur est situé à proximité directe de l'école implantée au sud du bourg
- Tissu urbain composé majoritairement de bâti ancien implanté à l'alignement des voies mais aussi d'habitat pavillonnaire plus récent
- Présence d'un muret en pierre bas le long de la limite sud du terrain

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain relativement plat
- Terrain actuellement à usage agricole
- Vue panoramique sur les reliefs environnants
- Présence de végétation identifiée : haies et arbres sur les limites ouest et est du secteur

Accès / desserte

- Terrain bordé au sud par la Route Départementale 608
- Terrain longé au sud est par une portion de voie communale : Alhirikolandak, et à l'est par une voie d'accès privé.

- **Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.**



L'objectif est d'aménager un secteur à vocation d'habitat offrant une mixité de typologie à l'Est du centre de Saint-Martin d'Arrossa.

Secteur activités

- Contexte

Parcelles concernées : une partie de la H985, H921

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé au sud-est du centre bourg de la commune
- Terrain situé en épaissement d'une zone urbanisée, aux abords immédiats de la gare
- Secteur bordé par des habitats individuels peu denses à l'ouest, par la voie ferrée fonctionnelle à l'est,

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain relativement plat
- Terrain précédemment occupé par des usages ferroviaires, actuellement en friche
- Vues remarquables sur le grand paysage ; reliefs environnants

Accès / desserte

- Secteur accessible par une branche des routes départementales 608 et 8
- Accès possible par une voie longeant un bâtiment d'activité et la gare



- Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.

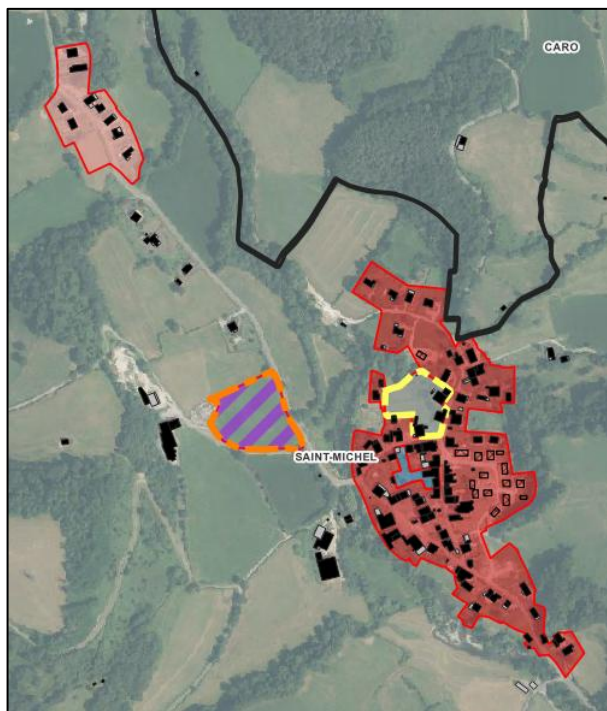
L'objectif est d'aménager un secteur à vocation d'activités pour renforcer la dynamique économique à destination des entreprises locales. Des négociations foncières avec Réseau Ferré de France sont en cours pour l'acquisition et l'aménagement de ce secteur en continuité directe de la gare en fonction

Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

Sur Saint-Michel, l'urbanisation est principalement regroupée dans le centre-bourg qui s'est développé au Nord du territoire, en frange Ouest de la RD301. Ce dernier classé en zone urbaine mixte a fait l'objet d'un développement pavillonnaire plus récent à l'Est et au Nord.

Une OAP a été délimitée en zone urbaine, au Nord des principaux équipements de la commune dont une partie est classée en zone urbaine à vocation d'équipements et services. Ce secteur soumis à OAP qui constitue le principal secteur de développement sur la commune, intègre en outre un bâti ancien à réhabiliter.

L'établissement de l'OAP sur la commune de Saint-Michel est issu d'une réflexion menée par la collectivité guidée par un objectif d'épaississement du bourg et optimisation du foncier en application des textes réglementaires dirigeant l'élaboration du document d'urbanisme. Son dessin est issu d'une proposition de découpage parcellaire et densification faite par le propriétaire de la parcelle OB366.



La collectivité s'en est alors saisie pour l'intégrer dans le PLUi. Néanmoins, consciente de la multiplicité des propriétaires concernés, le principe d'ouverture à l'urbanisation retenu est celui d'un aménagement possible au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ; laissant ainsi la possibilité de réaliser les aménagements au fur et à mesure de la volonté de chacun à vouloir le faire. L'établissement de l'OAP ainsi effectué laisse le choix entre, soit dans le cas d'une entente de l'ensemble des propriétaires à réaliser une opération d'aménagement globale, ou soit, dans le cas contraire, à densifier le secteur au coup par coup en respectant les principes de l'OAP par chacun.

Les aménagements envisagés pourront également répondre à rendre davantage accessible ce quartier du village et notamment pour les véhicules de secours qui ne peuvent actuellement pas accéder aux habitations situées les plus au Nord. La nouvelle voie envisagée en limite de la parcelle OB9 permettrait à terme une liaison entre la rue de l'église et la rue du moulin avec un trottoir. Dans ces conditions la collectivité maintient les principes d'aménagement tels qu'établis au projet arrêté.

Des remarques ont été émises par la population lors de l'enquête publique : La propriétaire des parcelles OB21 et OB9 évoque un risque d'inondation des terrains. Si en 2014 la maison sur la parcelle OB22 a été inondée, il n'y a pas eu cependant de problème à l'arrière, dans le pré où le ruisseau à ciel ouvert absorbait les eaux (sur les parcelles en question OB9 et OB21 intégrées à l'OAP). Le risque a été présent de l'autre côté, côté rue St Esprit.

De plus, concernant la présence potentielle de vestiges archéologiques indiquée par la propriétaire des parcelles OB9 et OB21, il n'y a jamais eu, à la connaissance du maire de la commune ni des villageois interrogés, la présence de fouilles archéologiques sur ses terrains, ni de la part d'Ikuska ou ni d'autres qui travaillent sur la commune.

Plus au Nord, le long de la RD301, une zone urbaine résidentielle est délimitée ; cette dernière intègre une légère extension au Sud.

Enfin, une zone à urbaniser à vocation d'activités industrielles et artisanales est définie accolée au cimetière, à l'Ouest du centre-bourg, au Nord du carrefour entre la RD301 et la route d'Etxaporda.

Il s'agit de la mise en œuvre d'une étude de faisabilité établie au regard des droits à construire permis par le PLU en vigueur avant approbation. Le permis d'aménager a été délivré début 2025, un permis modificatif est en cours d'instruction au 1^{er} trimestre 2026.

Secteur soumis à OAP : Contexte / Enjeux :

Saint-Michel – habitat

- Contexte

Parcelles concernées :

B9, B366, B363, B365, B364, B16, B434, B19, B459, B22, B21, B460

Contexte urbain / typo-morphologie

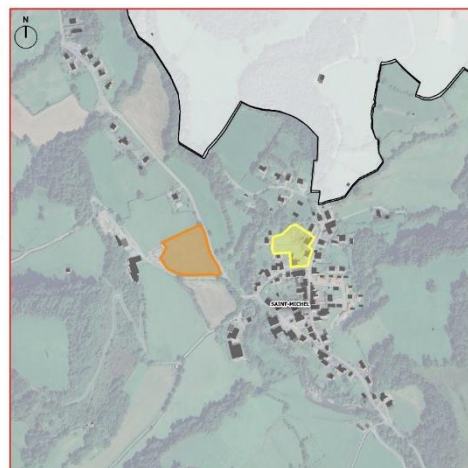
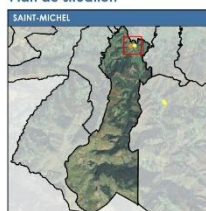
Terrain situé en cœur de bourg, au nord des équipements et espaces publics principaux de la commune : église, fronton, mairie, école

Le centre bourg est majoritairement constitué de bâti ancien aux formes architecturales traditionnelles et implantés à l'alignement sur la voie

Présence d'un ensemble bâti ancien à réhabiliter au sud du secteur

Caractère patrimonial de cœur de village (forme architectural traditionnelle)

Plan de situation



Environnement / paysages / agriculture

Terrain relativement plat

Terrain actuellement à usage de jardins, agricole (prairie entretenue)

Présence d'un cours d'eau passant au nord du terrain

Présence d'un muret en galet le long des voies

Caractère bucolique du ruisseau au nord de ses berges plantées à proximité du site et dans le cœur de village

Accès / desserte

Secteur bordé par trois voies communales : à l'Ouest (chemin d'Eiherra), au Sud (rue du trinquet), et à l'Est (rue de l'église)

Accès possibles depuis ces voies



- Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat mixte pour renforcer et densifier le cœur de bourg de Saint-Michel.

Saint-Michel – activités

- Contexte

Parcelles concernées : A425, A1077

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé au nord-ouest du centre bourg de la commune, non loin des principaux équipements et espaces publics
- Terrain détaché des zones urbanisées, accolé au cimetière

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain en légère pente vers l'est
- Terrain actuellement à usage agricole : prairie
- Présence d'un talus sur la partie sud de secteur le long des voies
- Présence de végétations remarquables sur le site (arbres)
- Présence d'un cours d'eau traversant la parcelle en est-ouest
- Présence d'une zone humide au sud du site
- Vues remarquables sur les reliefs environnants et sur le bourg de Saint Michel

Accès / desserte

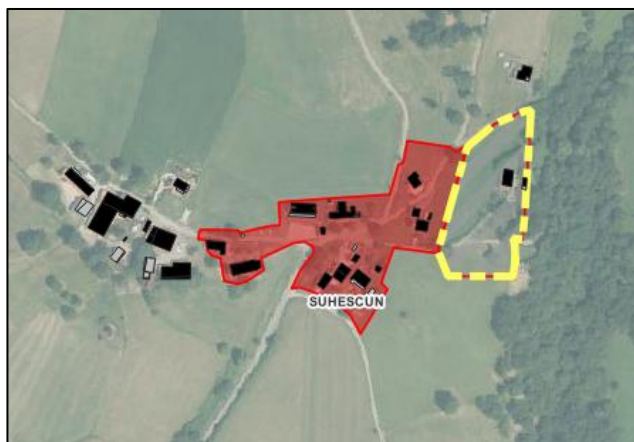
- Secteur bordé à l'est par la RD301et à l'ouest et au sud par une voie communale : route Etxaporda



- Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'activité pour renforcer la dynamique économique sur la commune de Saint-Michel. Sur ce secteur constructible du PLU en communal en vigueur vont débiter les travaux d'aménagement d'une zone d'activité autorisée par un permis d'aménager en cours de validité. L'opération portée par la communauté d'agglomération propriétaire maître d'ouvrage participera au maintien de la dynamique économique de ce secteur du territoire.

Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

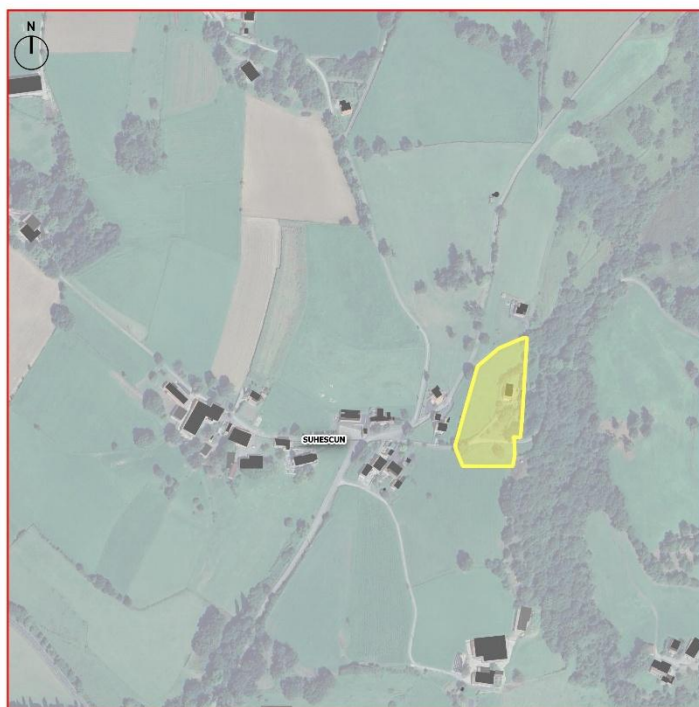
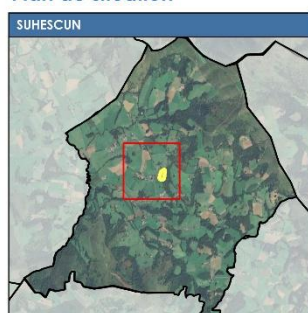


Sur Suhescun, une seule zone urbaine à vocation d'habitat mixte a été délimitée au niveau du bourg. Ce dernier, peu étendu s'est développé aux abords du chemin d'Agerrea, à proximité du carrefour avec la RD822.

Offrant peu de possibilité de densification, des possibilités d'extensions sont offertes exclusivement vers l'Est, notamment via la définition d'une zone à urbaniser à vocation d'habitat mixte ; l'Ouest du bourg étant en effet marqué par la présence d'enjeux agricoles.

Secteur soumis à OAP : Contexte / Enjeux :

Plan de situation



- Contexte

Parcelles concernées : B127, B128, B129, B134, B135, B136, B137

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé à l'est du centre bourg de la commune

- A proximité direct avec les principaux équipements et espaces publics de la commune (mairie, fronton, église)
- Tissu urbain peu dense constitué principalement de bâti ancien diffus aux formes urbaines traditionnelles (implantations à l'alignement de la voie, gabarit)
- Proximité d'un petit patrimoine (croix) inscrite aux Monuments Historiques

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain en pente descendante vers l'ouest
- Terrain actuellement en partie à usage agricole, et de terrain d'habitation privé
- Présence d'un talus le long du chemin d'Irigaraia et au nord du site le long du Chemin de Maldarika
- Présence d'une trame végétale remarquable sur le site (arbres, haies)
- Vues remarquables sur le grand paysage ; reliefs environnants

Accès / desserte

- Secteur traversé au sud par le chemin d'Irigaraia
- Secteur bordé au nord par le chemin Maldarika



- Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat pour renforcer le bourg. Ce secteur propriété communale est la seule possibilité de développement de la commune compte tenu des importants enjeux agricoles des autres secteurs situés autour du bourg. Des autorisations d'urbanisme ont d'ores et déjà été délivrées sur ce secteur. Le PLUi viendra compléter et assurer une cohérence de l'aménagement d'ensemble qui se fera au fur et à mesure des moyens de la commune.

Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

Uhart-Cize, au même titre que les communes d'Ispoure et Saint Jean le Vieux forment avec Saint-Jean-Pied-de-Port la centralité structurante du territoire Sud-Basse-Navarre.

Sur la commune, l'urbanisation est concentrée sur la partie Nord et constitue le continuum de celle de Saint-Jean-Pied-de-Port, limitrophe à l'Est.

Dans le prolongement de la centralité urbaine définie sur Saint-Jean-Pied-de-Port, une zone urbaine mixte a ainsi été définie afin de conforter la mixité des fonctions qui existe au carrefour des RD918 et 933.

Les extensions pavillonnaires ainsi que les quartiers d'habitat déconnectés, plus ou moins excentrés, ont quant à eux été classés en zone urbaine résidentielle ; l'un d'entre eux se poursuivant sur la commune d'Ascarat à l'Ouest.

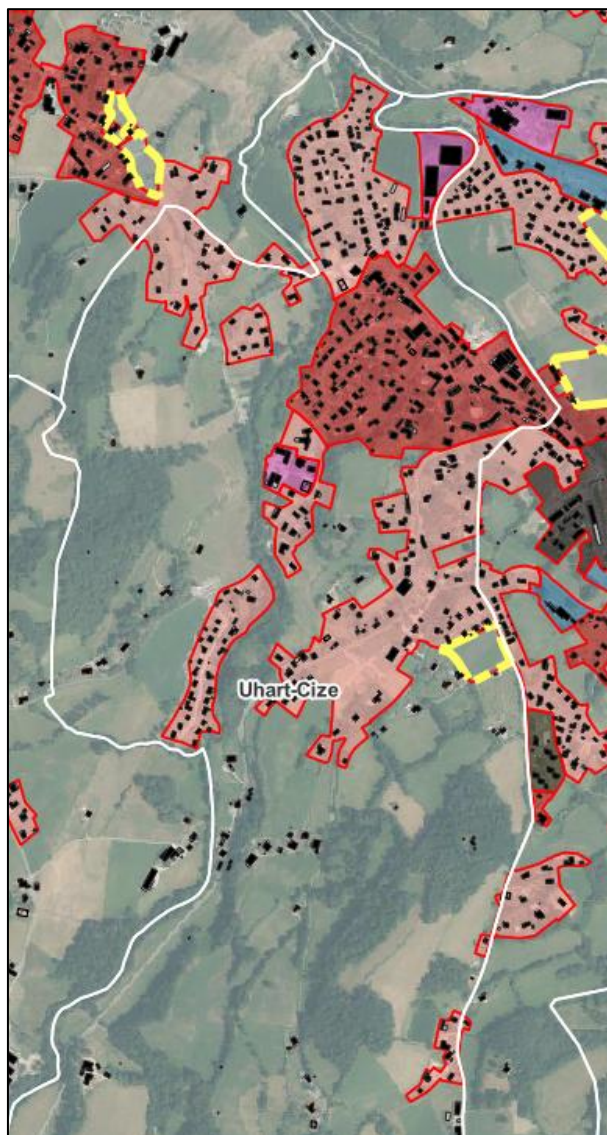
Si ce classement vise à conforter la vocation résidentielle de ces secteurs, elle permet toutefois la gestion des activités existantes.

Un peu plus de la moitié du potentiel offert sur la commune se fait en densification du tissu urbain existant ; le reste se fait via la délimitation de deux secteurs en extension définis au droit de la zone urbaine pavillonnaire s'étirant au Sud de la zone urbaine mixte :

- Le premier délimité en zone urbaine résidentielle vient permettre un léger confortement en profondeur à l'arrière de la RD933,
- Le second, s'inscrivant en continuité d'un quartier pavillonnaire récent, a été classé en zone à urbaniser.

Deux zones à vocation d'activités artisanales et industrielles ont en outre été définies :

- La première au Nord du territoire, dans un méandre de la Nive de Béhérobie reprend l'emprise occupée par les bâtiments d'activités existants sans extension,
- La seconde, plus au Sud, correspond à un lotissement artisanal n'offrant plus de disponibilité.



Secteur soumis à OAP : Contexte / Enjeux :

- Contexte

Parcelles concernées : A1508

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé au sud du centre bourg en continuité de l'urbanisation récente de la commune, le long de la limite communale
- Tissu urbain constitué principalement d'habitat pavillonnaire récent organisé (type lotissement)
- Terrain accolé à un lotissement existant (Kurrutchamendy) composé de maisons individuelles récentes
- Proximité de monuments patrimoniaux (remparts de Saint Jean Pied de Port et Redoute de Kurutchamendy d'Uhart-Cize) inscrits aux Monuments Historiques



Environnement / paysages / agriculture

- Terrain relativement plat
- Terrain actuellement à usage agricole : prairie enherbée
- Présence d'un fossé sur la limite est du terrain
- Présence d'un talus présentant une faible hauteur au Nord Ouest, au niveau de l'espace de retournement du lotissement actuel
- Vues remarquables sur les reliefs environnants

Accès / desserte

- Terrain bordé par une voie communale à l'est : chemin de Kurutchamendy
- Accès possible au secteur par l'impasse actuelle du lotissement Kurrutchamendy, au Nord Ouest



- Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.

L'objectif est d'aménager un secteur à vocation d'habitat mixte en continuité d'un quartier pavillonnaire récent.

Présentation des zones urbaines et à urbaniser de la commune

Sur Urepel, trois zones urbaines mixtes ont été définies :

- La première reprend le bourg ancien, au bâti dense, qui s'est développé au carrefour des RD948 et 158,
- La seconde, plus au Sud, également composé de bâti ancien, s'est développé le long de la voie avec une implantation du bâti marquant l'espace public,
- La dernière, présente quant à elle, un bâti plus récent à l'implantation plus lâche.

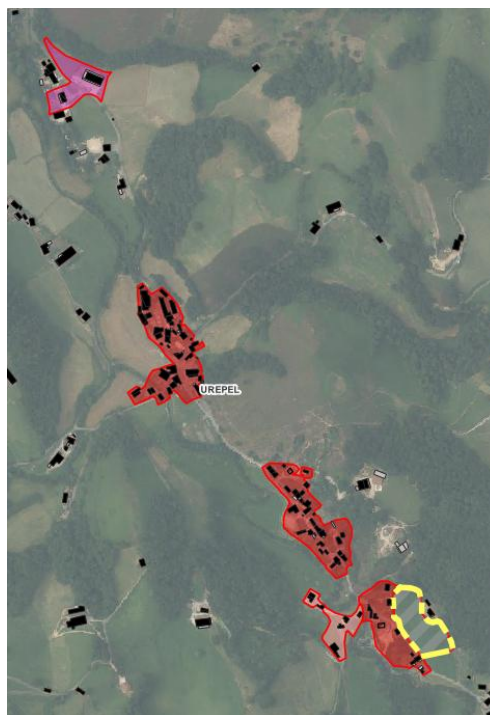
Attenant à ce dernier, est délimitée, à l'Ouest, une petite zone urbaine résidentielle

Les possibilités de densification de ces zones sont quasi nulles ; le principal potentiel de développement de la commune est donc lié à la définition d'une zone à urbaniser à vocation d'habitat mixte adossée au quartier situé le plus au Sud.

D'une manière générale, il a été très difficile d'identifier un secteur sur la commune d'Urepel qui répondait plus ou moins à l'ensemble des critères permettant à la commune de fixer son choix de développement au regard des enjeux environnementaux, de la préservation des meilleures terres agricoles, de la recherche de secteurs déjà desservis par les réseaux ainsi que la prise en compte de la volonté des propriétaires à participer à la mise en œuvre du projet communal. Ainsi le secteur identifié pour l'OAP est le seul qui répond à une grande partie des contraintes. Cependant, il est évident que le projet d'urbanisation de cette parcelle devra prendre en compte et intégrer des aménagements qui n'auront pas pour conséquence d'aggraver la situation en termes de gestion des eaux pluviales et débordements. En effet, des dommages de la maison située en aval ont été constatés dans le passé, surtout liés à des débordements de la Nive et dans une moindre mesure du ruissellement des eaux sur la route. Des travaux d'aménagements sur la Nive ont été réalisés afin d'améliorer la situation de la maison. Concernant la problématique de ruissellement, les données à ce stade dont la collectivité dispose ne mettent pas en évidence un risque connu sur la parcelle soumise à OAP (mais sur la parcelle située à l'Ouest). Les études complémentaires seront menées en phase de faisabilité. En l'état actuel des connaissances et les impacts mesurés au stade du document de planification l'absence de ces études n'a pas de caractère rédhibitoire à ne pas pouvoir retenir la zone pour la réalisation d'un projet construction. La connaissance et le diagnostic s'approfondira au fur et à mesure de l'élaboration du projet.

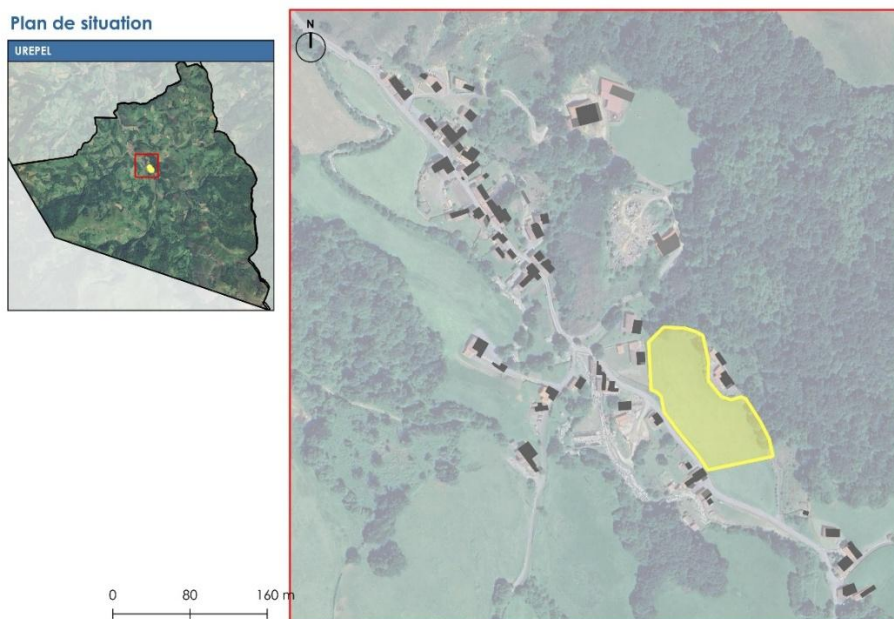
En ce qui concerne la densité, l'OAP fixe un objectif de 8-10 log/ha. Cependant le projet sera étudié au regard d'un principe de compatibilité par rapport à cet objectif. Cela ne veut donc pas dire qu'il faudra obligatoirement atteindre cet objectif. En outre l'OAP précise que l'atteinte de ces objectifs pourra être pondérée au regard des contraintes, d'accessibilité, de topographie, de desserte...etc. Il appartiendra donc à l'aménageur de proposer et d'échanger en amont du projet avec la commune pour la meilleure définition du projet.

En outre, une zone urbaine à vocation d'activités productives, s'appuyant sur les activités existantes (Fromagerie et entreprise de travaux agricoles) tout en permettant une légère extension vers le Nord, est définie au Nord du bourg, aux abords de la RD948.



Secteur soumis à OAP : Contexte / Enjeux :

- Contexte



Parcelles concernées : C655, C656

Contexte urbain / typo-morphologie

- Terrain situé au sud du centre bourg en continuité de l'urbanisation récente de la commune
- Situé le long d'un axe structurant menant au centre bourg
- Tissu bâti diffus principalement constitué d'habitat pavillonnaire récent

Environnement / paysages / agriculture

- Terrain présentant une légère pente descendante vers le sud
- Terrain actuellement à usage agricole : prairie enherbée
- Présence d'un espace boisé au-dessus du terrain à l'est
- Présence d'arbres au Sud-Est du terrain
- Vues remarquables sur le grand paysage : reliefs environnants

Accès / desserte

- Terrain bordé par un axe structurant de la commune : Gaineiko karrika



- **Enjeux d'aménagement en cohérence avec l'orientation 1 de l'axe 3 du P.A.D.D.**

Il s'agit d'aménager un secteur à vocation d'habitat mixte afin de renforcer ce quartier d'Urepel.

2.4 Les zones Agricoles (A) et Naturelles (N)

2.4.1 Présentation des zones A

Rappel de la réglementation

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Comme l'a démontré le diagnostic agricole, le territoire est encore fortement voué à l'agriculture.

Ce diagnostic a permis de mettre en évidence et spatialiser les enjeux agricoles et ainsi guider le classement des secteurs actuellement à vocation agricole ou présentant un potentiel agricole pour la délimitation des zones agricoles. Ont ainsi été classés en zone agricole, les terres répondant aux principaux critères suivants :

- Inscription des terres au Registre Parcellaire Graphique 2022,
- Présence de bâtiments à usage agricole (stockage, élevage),
- Territoires homogènes dominés par les espaces de cultures et prairies,
- Usage agricole des terres

Il a en outre permis d'intégrer la dimension agricole dans les critères d'analyse pour la définition des zones urbaines et à urbaniser.

En zone agricole, ne sont autorisés que :

- Les constructions et installations liées aux activités agricoles,
- L'extension (+30% d'emprise au sol supplémentaire dans la limite de 50 m²) et les annexes (50 m² d'emprise au sol supplémentaire et 50 m² pour les bassins de piscine) des bâtiments d'habitation existants

Il est par ailleurs distingué un secteur agricole pastoral regroupant les secteurs d'estives.

Ce dernier a été délimité en s'appuyant sur les critères suivants :

- Territoires homogènes marqués par le pastoralisme ou l'agriculture extensive,
- Périmètres des unités pastorales,
- Regroupement d'îlots culturels estives, landes, prairies du RPG 2022,
- Périmètres naturalistes (ZNIEFF2 landes, bois et prairies).

D'une superficie d'environ 26974 ha, le secteur agricole pastoral couvre une partie de la zone montagnarde s'étendant sur le tiers Sud du territoire. Dans ce secteur, les règles édictées se sont appuyées sur le « carnet d'étude des cayolars » réalisé par Euskal Herriko Mendi Elkargoen Batasuna (Association des 4 commissions syndicales basques) qui fait un état des lieux des cayolars existants en matière de fonctionnement, gabarit, etc. et émet des préconisations sur les principes constructifs des futurs cayolars.

Ne sont autorisés dans le secteur agricole pastoral que :

- Les cayolars dans la limite de 70 m² d'emprise au sol pour la partie logement,
- L'extension des bâtiments d'exploitation agricole existants,
- L'extension (+30% d'emprise au sol supplémentaire dans la limite de 50 m²) et les annexes (50 m² d'emprise au sol supplémentaire et 50 m² pour les bassins de piscine) des bâtiments d'habitation existants

Il est également distingué un secteur paysager s'étendant sur environ 38 ha répartis sur les communes de Bidarray, Ispoure et Saint-Etienne-de-Baïgorry.

Ce secteur paysager a été délimité sur des espaces agricoles ouverts présentant des enjeux paysagers qu'il convient de préserver aux abords des bourgs d'Ispoure et Bidarray ainsi qu'entre le bourg de Saint-Etienne-de-Baïgorry et le château d'Etchaux.

Dans le secteur paysager, ne sont autorisés que :

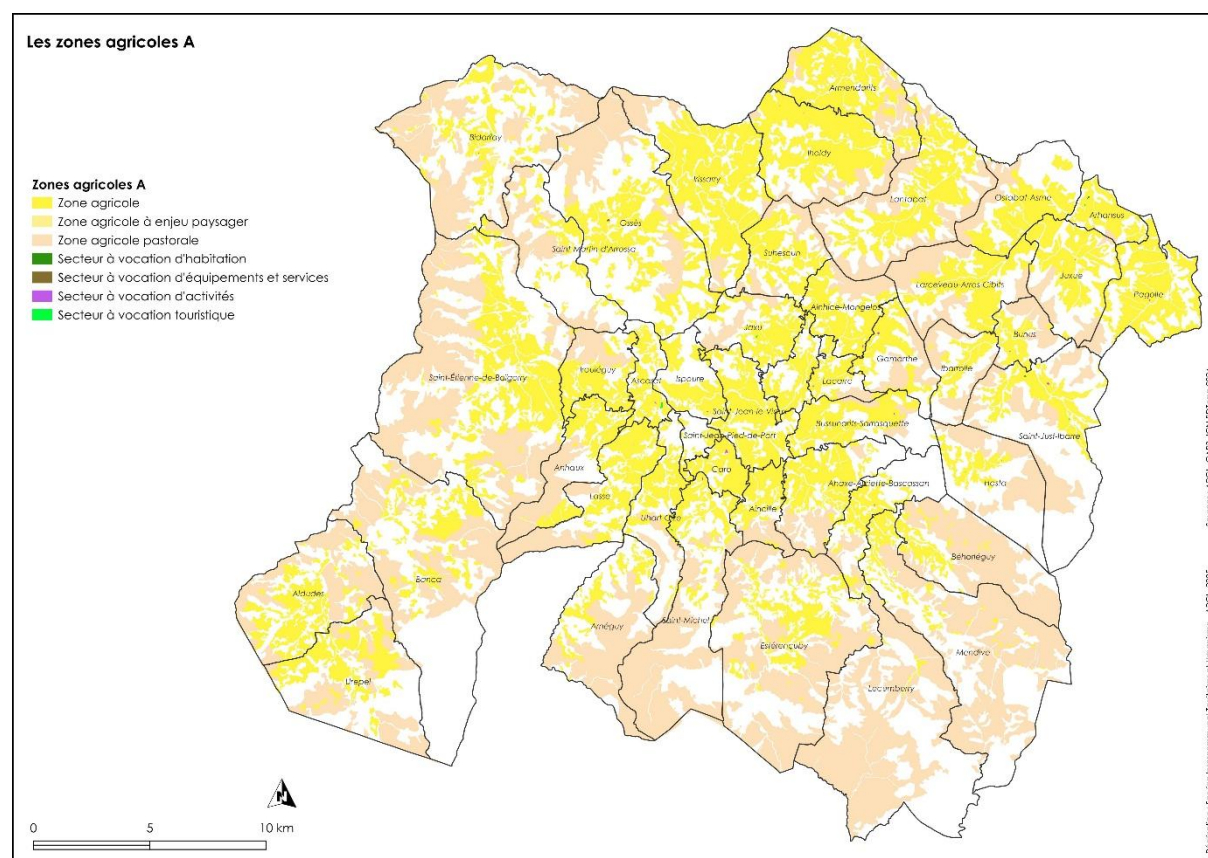
- L'extension des bâtiments d'exploitation agricole existants

- L'extension (+30% d'emprise au sol supplémentaire dans la limite de 50 m²) et les annexes (50 m² d'emprise au sol supplémentaire et 50 m² pour les bassins de piscine) des bâtiments d'habitation existants.

Pour donner suite à l'enquête publique, le secteur paysager Ap a été réduit sur la commune de Saint-Etienne-de-Baïgorry, suite à la demande de la Chambre d'agriculture après arrêt du PLUi, sur la partie haute proche d'une exploitation agricole en activité (à l'arrière de l'alignement d'arbres existant, qui reste classé en secteur paysager), pour y favoriser un zonage agricole A permettant un meilleur développement de l'activité agricole.

Les zones agricoles circonscrivent ainsi la grande majorité des terres à vocation agricole du territoire. Elles représentent environ 53040 ha, soit 60,1% du territoire du PLUi.

Les espaces agricoles A recensent les corps de ferme et bâtiments agricoles jouxtant les bâtiments d'élevage, ainsi que quelques bâtis épars n'ayant pas de vocation agricole, enchâssés dans les espaces agricoles, et principalement édifiés le long des voies de communication.



2.4.2 Présentation des zones N

Rappel de la réglementation

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

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 zone naturelle :

- Périmètres naturalistes : zones Natura 2000 et zones de protection (ZNIEFF, ...)
- Espaces contribuant aux continuités écologiques tels que territoires homogènes dominés par les espaces boisés et naturels et cours d'eau à écoulement permanent,
- Forêts communales/syndicales soumises au régime forestier

En zone naturelle, ne sont autorisés que :

- Les constructions et installations liées aux exploitations forestières,
- L'extension des bâtiments d'exploitation agricole existants,
- L'extension (+30% d'emprise au sol supplémentaire dans la limite de 50 m²) et les annexes (50 m² d'emprise au sol supplémentaire et 50 m² pour les bassins de piscine) des bâtiments d'habitation existants

La délimitation des zones naturelles vise, en outre, à adapter le niveau de protection au niveau d'enjeu identifié dans le cadre de l'état initial de l'environnement.

Ont ainsi été, plus spécifiquement, classées en zone naturelle de protection stricte :

- Les cours d'eau classés par arrêté préfectoral au titre de la trame bleue (enjeux de maintien des continuités écologiques) ainsi que les masses d'eau rivières du SDAGE Adour-Garonne sur une largeur minimale de 10 m de part et d'autre
- Les cours d'eau à écoulement permanent sur une largeur minimale de 5 m de part et d'autre
- Le cas échéant, les boisements rivulaires de ces mêmes cours d'eau.

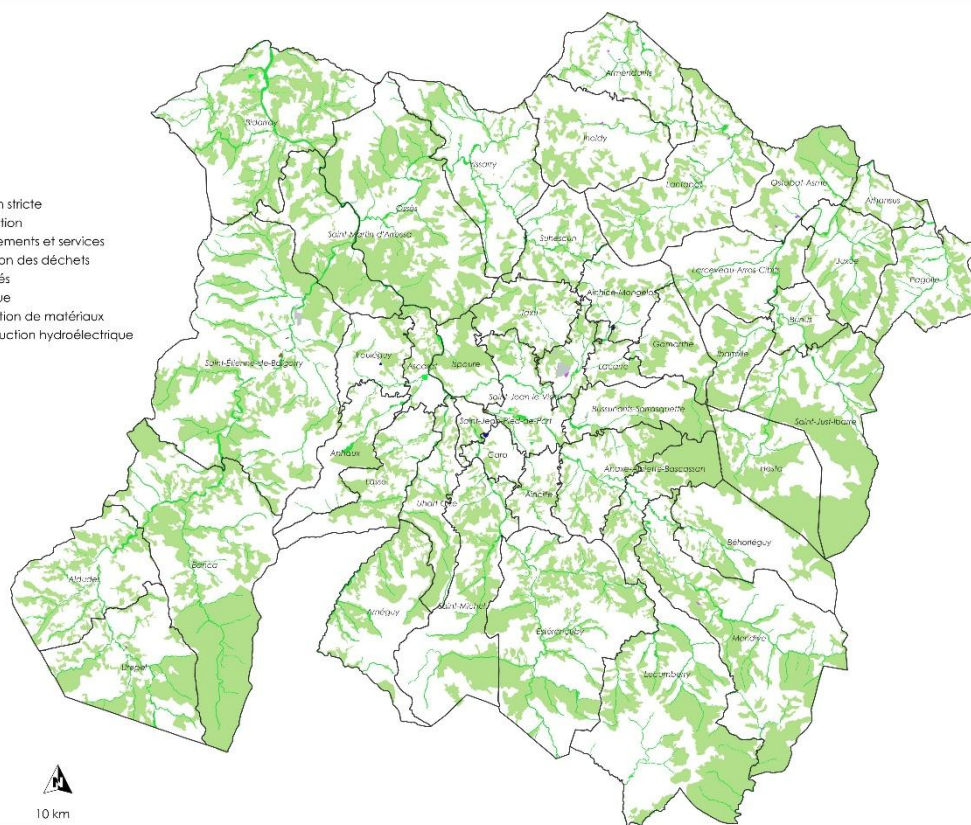
Lors de l'enquête publique, la collectivité a fait mention d'une erreur matérielle d'appréciation du classement en zone Np de la parcelle OB8 sur la commune de Saint-Michel. En effet, une construction étant en cours d'achèvement sur cette parcelle, il est plus judicieux de classer la partie bâtie en zone N, ce qui a été réalisé dans le PLUi pour approbation.

Les zones naturelles représentent une superficie totale d'environ 34204 ha hectares, soit 38,8 % du territoire communal.

Les zones naturelles N

Zones naturelles N

- Zone naturelle
- Zone naturelle de protection stricte
- Secteur à vocation d'habitation
- Secteur à vocation d'équipements et services
- Secteur à vocation de gestion des déchets
- Secteur à vocation d'activités
- Secteur à vocation touristique
- Secteur à vocation d'extraction de matériaux
- Secteur à vocation de production hydroélectrique



Modération : Services Intercommunaux Territoriaux et Locataires - ANCL 2021
Source : ANCL, CAPS, IGN BDTopo 2021

2.4.3 Les activités isolées en zones agricole et naturelle

Au sein des zones agricole et naturelle, plusieurs secteurs répondant à des vocations particulières ont été définis afin de garantir leur pérennité.

VOCATION	MOTIF DE DELIMITATION DE LA ZONE
Secteur pastoral	Délimité sur les secteurs d'estives, où perdure une activité pastorale. Seuls sont autorisés l'extension des bâtiments d'exploitation agricoles existants, ainsi que les cayolars nouveaux, dans la limite de 70m ² d'emprise au sol pour la partie logement
Secteur à vocation d'habitat	Délimité sur des secteurs d'habitat isolé existants pour permettre leur confortement sur les communes de de Saint-Just-Ibarre et Arhansus. Délimité sur une surface très réduite sur la commune d'Irissarry pour permettre l'implantation d'une yourte en habitat permanent.
Secteur à vocation d'activités	Délimité sur des activités isolées existantes autres qu'agricoles et visant à autoriser l'extension et les annexes des bâtiments d'activités existants limitées à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi. Plusieurs secteurs sont ainsi définis sur le territoire du PLUi, il s'agit pour la majorité d'activités artisanales.
Secteur à vocation d'activités agricoles et artisanales	Délimité sur la commune de Gamarthe sur un secteur où il est envisagé le développement d'une activité de charpente-menuiserie couplée à l'activité agricole existante.
Secteur à vocation de sports et loisirs motorisés	Délimité sur la commune de Lacarre afin d'assurer la pérennité de l'activité de sports et loisirs motorisés existante. Seuls y est autorisée la gestion du parc de sports et loisirs motorisés existant et celle des bâtiments qui y sont liés.
Secteur à vocation d'équipements	Délimité sur des espaces d'aménagements légers d'intérêt public ou collectif existants et visant à autoriser les ouvrages et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas gravement atteinte au caractère naturel et/ou forestier de la zone, ainsi que les aires de jeux et de sports, ouvertes au public ou non. Six secteurs sont ainsi définis sur le territoire du PLUi : Iholdy, Ossès, Lecumberry, Pagolle, Saint-Jean-le-Vieux et sur Saint-Etienne-de-Baïgorry
Secteur à vocation touristique	Délimité au droit de secteurs d'hébergements touristiques existants et visant à autoriser leur aménagement à condition que cela concerne des adaptations ou mises aux normes de ces installations et des constructions liées et nécessaires à l'activité touristique existante, y compris restauration. Plusieurs secteurs à vocation d'hébergements touristiques sont ainsi définis sur le territoire : Bidarray, Suhescun, Lantabat, Jaxu, Ascarat, Ostabat-Asme, Arhansus, St-Just-Ibarre, Hosta, Lacarre, Aincille, St-Michel, Lasse, Urepel, Estérençuby
Secteur à vocation de production hydroélectrique	Délimité au droit de l'usine existante sur la commune de Saint-Martin d'Arrossa, il vise à autoriser les constructions et installations liées et nécessaires à la production d'énergie hydroélectrique.
Secteur à vocation d'extraction de matériaux	Délimité sur des secteurs d'extraction de matériaux existants et visant à autoriser les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation de carrière. Trois communes sont concernées : Saint-Martin d'Arrossa, Saint-Etienne-de-Baïgorry et Bustince-Iriberry
Secteur à vocation de stockage et valorisation de déchets inertes	Délimité au droit de secteurs de gestion et traitement des déchets existants et visant à autoriser les constructions et installations nécessaires à l'exploitation d'installation de stockage de déchets inertes. Trois communes sont concernées : Caro, Irouléguy et Ainhice-Mongelos.

La délimitation de ces secteurs a été réalisée au plus près du bâti existant tout en tenant compte des possibilités offertes en matière d'extension et d'annexes.

Des conditions de hauteur et d'implantation des constructions sont définies afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère rural de la zone.

2.4.4 Règles graphiques

L'emprise au sol maximale des constructions et le coefficient minimal de pleine terre

Construction à destination d'habitat :

Dans les secteurs à vocation d'habitat, les nouvelles constructions à vocation d'habitation sont autorisées dans la limite de 30% d'emprise au sol.

Constructions à destination d'habitation existante :

Conformément au code de l'urbanisme, et plus précisément les articles L.151-12 et L.151-13, le règlement du PLUi fixe des règles d'emprise et de densité pour les extensions et annexes des constructions à destination d'habitation existantes.

Ainsi :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaire
- Les annexes aux bâtiments d'habitation existants, sont autorisée à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation principale : 30°m maximum de ladite habitation, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de certaines contraintes techniques telles que topographie, nature du sol pour l'assainissement autonome ou risques naturels et technologiques), dans la limite de :
 - 50 m² d'emprise au sol supplémentaires vis-à-vis de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sur l'unité foncière (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien)
 - 50m² de surface de bassin pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieur à 1,80 mètre.

Constructions à destination d'activités existante :

L'extension et les annexes des bâtiments d'activités existantes sont limitées à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi

Constructions à destination d'activités de camping :

Les constructions liées et nécessaires à l'activité touristique existante à la date d'approbation du PLUi, dont les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, sont limitées à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 100 m² de surface de plancher supplémentaire au total.

Cayolars :

Dans les secteurs d'estive, la construction de cayolars est autorisée dans la limite de 70m² d'emprise au sol pour la partie logement.

Constructions autorisées dans les autres secteurs :

Les secteurs d'extraction de matériaux, de stockage et valorisation de déchets inertes, de production hydroélectrique et d'équipements publics ou d'intérêt collectif ne nécessitant pas de construction de bâtiments de taille importante, l'emprise au sol des constructions nouvelles dans ces secteurs est limitée à 15%.

La hauteur des constructions :

Pour les constructions à destination d'habitation, le PLUi s'est appuyé sur les hauteurs des habitations existantes pour définir la hauteur maximale des constructions nouvelles, notamment les extensions du bâti existant. Ainsi, la hauteur maximale est fixée à 7m à l'égout du toit ; dans le cas de l'implantation d'un bâtiment (nouveau bâtiment ou extension) contiguë à un bâtiment existant supérieur à la hauteur maximale autorisée, la hauteur du bâtiment existant détermine la hauteur maximale du nouveau bâtiment ou de l'extension.

Pour les activités isolées, déjà implantées en zone agricole ou naturelle, le PLUi s'est appuyé sur le bâti déjà existant au sein des emprises délimitées pour définir la hauteur maximale à ne pas dépasser.

Concernant les constructions à vocation agricole ou forestière, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit pour l'ensemble du territoire du PLUi.

L'implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques :

Pour l'ensemble des zones agricoles et naturelles, les règles relatives à l'implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques est la règle n°5 : les constructions doivent être implantées soit en limite de voie ou d'emprise publique, soit avec un recul de 3 mètres minimum.

Il s'agit de la règle qui a été utilisée pour les zones urbaines présentant le tissu le plus lâche, et se rapprochant le plus des zones rurales classées en zone naturelle ou agricole. Elle donne la possibilité de s'implanter à l'alignement de la voie et de retrouver ainsi une configuration des tissus urbains plus anciens, tout en conservant la souplesse de pouvoir d'éloigner de la voie en cas de problématiques d'accès.

Pour les activités isolées, principalement artisanales et hébergements touristiques, implantées en zone agricole ou naturelle, le PLUi s'est appuyé sur le bâti déjà implanté au sein des emprises délimitées pour définir la règle d'implantation vis à vis des voies et emprises publiques. Ainsi, la plupart du temps, c'est la règle n°5 qui a été utilisée : les constructions doivent être implantées soit en limite de voie ou d'emprise publique, soit avec un recul de 3 mètres minimum.

Pour les secteurs à vocation d'extraction de matériaux ou de stockage et de valorisation des déchets inertes, un recul de 3 mètres est imposé (règle n°4), notamment pour des questions de sécurité (sortie de véhicules imposants sur des voiries étroites notamment).

L'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives :

Pour l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives, là aussi, la règle la plus souple a été choisie pour l'ensemble des zones agricoles et naturelle : il s'agit de la règle n° 3, autorisant l'implantation des constructions en limite séparative ou à 3 mètres minimum.

Comme pour la règle d'implantation vis-à-vis des voies et emprises publiques, il est en effet nécessaire de laisser la possibilité de s'implanter à l'alignement de la voie et de retrouver ainsi une configuration des tissus urbains plus anciens, tout en conservant la souplesse de pouvoir d'éloigner des limites séparatives.

Pour les activités isolées, qu'elles soient activités artisanales, campings, secteurs à vocation d'extraction de matériaux, ou de stockage et de valorisation des déchets inertes, etc. implantées en zone agricole ou naturelle, la plupart du temps, c'est la règle n°3 qui a été utilisée, autorisant l'implantation des constructions en limite séparative ou à 3 mètres minimum, afin de ne pas générer trop de contraintes sur des emprises limitées déjà complètement bâties ou artificialisées. Il s'agit de secteurs isolés, et pour lesquels une implantation en limite séparative ne pose pas de soucis particuliers puisque les unités foncières voisines ne sont pas bâties.

2.4.5 Règles écrites

L'ensemble des règles écrites des zones agricoles et naturelles sont identiques à celles définies pour les zones urbaines et à urbaniser. Il en est ainsi de fait pour les règles en matière :

- D'aspect des constructions et l'aménagement de leurs abords, les obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et plantations,
- D'obligations en matière de stationnement,
- D'équipement et réseaux

En effet, afin de préserver le cadre bâti et maintenir une harmonie paysagère sur le territoire de Sud Basse Navarre, l'aspect des constructions doit être identique, que l'on se trouve en zone urbaine, à urbaniser ou en zone agricole et naturelle.

De même, les obligations en matière de stationnement sont règlementées selon le type de destinations des constructions. Elles s'appliqueront selon le type de destination autorisées dans les zones agricoles, naturelles, et leurs secteurs particuliers.

Enfin, les obligations en matière d'équipement et de réseaux n'ont pas à différer autres zones urbaines et à urbaniser, puisqu'elles sont légitimées par des préoccupations de salubrité publique, de protection de l'environnement et, s'agissant des réseaux électriques, d'infrastructures et réseaux de communication électronique, de préservation des paysages urbains ainsi que de facilitation de la desserte future par la fibre optique.

2.5 Les choix retenus dans la mise en place des outils d'aménagement

Trois OAP thématiques s'appliquant sur l'ensemble du territoire ont été mises en place dans le cadre du PLUi.

2.5.1 OAP thématique « densité »

Afin d'optimiser la densification du tissu urbain existant et permettre l'atteinte des objectifs d'accueil de logements fixés, une OAP densité a été mise en place sur l'ensemble du territoire du PLUi Sud Basse Navarre.

Cette dernière s'applique pour les autorisations d'urbanisme déposées pour des constructions nouvelles à destination d'habitation sur des unités foncières de plus de 2000 m², non concernées par une OAP sectorielle.

En outre, afin de tenir compte des contextes locaux, des dérogations à l'application de cette règle ont été intégrées :

- Raisons techniques dûment justifiées : topographie, faisabilité assainissement individuel, ...
- Risques identifiés : PPR, Atlas des Zones Inondables, études hydrauliques, ...
- Présence de périmètres de réciprocité liés à la présence de bâtiments agricoles (ICPE ou RSD)
- Présence de zones humides, Espaces Boisés Classés, boisements identifiés au titre de l'article L.151-23, ...

2.5.2 OAP thématique « Trame Verte et Bleue »

En s'appuyant sur la trame verte et bleue du SCoT Pays Basque et Seignanx arrêté le 30 janvier 2025, puis approuvé le 11 décembre 2025, une OAP thématique « Trame verte et bleue » a été réalisée à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Pays Basque afin de traduire les objectifs de préservation des continuités écologiques identifiées, en complément de la traduction réglementaire établie.

Cette OAP n'émet des orientations que pour les zones agricoles et naturelles. En effet, des recommandations générales et principes d'aménagement sont définis pour les OAP sectorielles afin de préserver la fonctionnalité des continuités écologiques pré-existantes et favoriser la nature en ville (cf. chapitre 3 des OAP sectorielles).

2.5.3 OAP thématique « Chemin de Saint-Jacques de Compostelle Section Aroue-Ostabat »

Cette OAP thématique a été élaborée afin de maintenir et accompagner les usages et activités pratiquées sur le site délimité. Elle a pour objectif de protéger le grand paysage et la séquence paysagère du chemin, de participer à la gestion de l'eau et de veiller à la bonne intégration du bâti dans le paysage. Réalisée sur l'ensemble du territoire communautaire, elle a pour ambition de proposer un outil adapté pour valoriser, promouvoir, préserver cet ensemble, en mettant en avant les enjeux suivants : préservation des ambiances paysagères, protection des cônes de vues, traitement des abords du chemin, intégration des bâtiments agricoles, et préservation de motifs paysager (clôtures, haies, murets).

2.6 Les changements de destination des bâtiments en zones Agricole et Naturelle

La loi du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements autorise désormais d'accorder des changements de destination sans qu'ils n'aient été préalablement identifiés dans le PLUi, peu importe la zone du PLUi concernée.

Au regard de l'évolution des dispositions du Code de l'Urbanisme, il a donc été fait le choix de n'identifier aucun changement de destination dans le cadre du PLUi.

L'autorisation du changement de destination sera néanmoins soumise à l'avis du Président de l'agglomération, ainsi qu'à celui de la CDPENAF en zone agricole et de la CDNPS en zone naturelle.

2.7 Les emplacements réservés

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, 37 emplacements réservés ont été délimités, en cohérence avec les objectifs de développement futur envisagé sur le territoire en matière de mobilités et d'équipements publics.

Libellé	Numéro	Bénéficiaire	Commune concernée
Création d'un équipement public : fronton	ER-AIM1	Commune	Ainhice-Mongelos
Aménagement d'un site de gestion des déchets	ER-ARH1	Commune	Arhansus
Création d'un accès	ER-BEH1	Commune	Béhorléguy
Création stationnement	ER-BID1	Commune	Bidarray

Rénovation d'un bâtiment et aménagement d'un espace public	ER-BUS1	Commune	Bussunarits-Sarrasquette
Sécurisation de carrefour	ER-CAR1	Commune	Caro
Aménagement d'une voie	ER-HOS1	Commune	Hosta
Création stationnement	ER-IRI1	Commune	Irissarry
Rénovation pour aménagement d'un carrefour et création de locaux commerciaux	ER-ISP1	Commune	Ispoure
Création d'un accès	ER-JAX1	Commune	Jaxu
Aménagement d'un accès	ER-LEC1	Commune	Lecumberry
Aménagement d'un espace public	ER-OST1	Commune	Ostabat-Asme
Aménagement d'une voie	ER-PAG1	Commune	Pagolle
Aménagement d'une voie	ER-PAG2	Commune	
Rectification virage RD948	ER-SEB2	Département	
Aménagement d'un terrain de sport	ER-SEB3	Commune	
Création accès camping municipal	ER-SEB4	Commune	
Création stationnement	ER-SEB5	Commune	
Extension cimetière	ER-SEB6	Commune	
Création stationnement	ER-SEB7	Commune	Saint-Jean-Pied-de-Port
Création ouvrage de franchissement de la voie ferrée	ER-SJPP1	Commune	
Création d'une voie nouvelle	ER-SJPP2	Commune	
Création d'un cheminement doux	ER-SJPP3	Commune	
Création d'une voie nouvelle	ER-SJPP4	Commune	
Elargissement du chemin d'Olhonce	ER-SJPP5	Commune	
Elargissement du chemin du Gué d'Olhonce	ER-SJPP6	Commune	
Aménagement des berges de la Nive	ER-SJPP7	Commune	
Création d'un cheminement doux	ER-SJPP8	Commune	
Création d'un cheminement doux	ER-SJPP9	Commune	
Création d'un cheminement doux	ER-SJPP10	Commune	
Elargissement de la rue du Jaï Alai	ER-SJPP11	Commune	
Sécurisation rétrécissement route de Caro	ER-SJPP12	Commune	Saint-Michel
Extension groupe scolaire et cantine	ER-SMA1	Commune	
Gestion des eaux pluviales	ER-SMA2	Commune	
Gestion des eaux pluviales	ER-SMA3	Commune	
Création d'un cheminement doux	ER-SMI1	Commune	
Création stationnement	ER-SMI2	Commune	

La superficie totale des emplacements réservés au PLUi représente 6,71 ha.

2.8 Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

Rappel de la réglementation

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme : « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

Méthodologie :

Dans le département des Pyrénées-Atlantiques, une autorisation au titre du Code forestier doit être demandée pour tout projet de défrichement situé dans un massif boisé dont la surface totale est supérieure à 2 ha (arrêté préfectoral du 09 novembre 2005 n° 2005-313-26 définissant le seuil de surface minimale du massif boisé au-delà duquel une autorisation de défrichement est nécessaire). Le défrichement de bois et forêts dont la surface totale est inférieure à 2 ha est dispensée de formalité.

L'état initial de l'environnement réalisé par le BE MTD A identifie des réservoirs de biodiversité des milieux forestiers. Une partie de ces réservoirs correspond à de petits espaces boisés qui ne bénéficient pas du régime de protection prévu par le Code forestier.

Il a donc été fait le choix de classer en EBC, les petits bois et forêts isolés dont la surface est inférieure à 2 ha et identifiés comme réservoirs de biodiversité des milieux forestiers. Ces bois ne pourront pas être défrichés et les coupes et abattages d'arbres seront soumis à déclaration préalable.

La délimitation de ces boisements en EBC permet de cibler des bois de taille réduite, ce qui répond favorablement à une demande du Centre Régional de la Propriété Forestière qui souhaite que l'usage de l'EBC ne soit pas généralisé à tous les boisements mais soit au contraire limité à des enjeux spécifiques.

Pour l'identification de ces boisements, plusieurs bases de données ont été croisées :

- Réservoirs de biodiversité des milieux forestiers (TVB MTD A),
- Bois et forêts de la BD végétation de l'IGN et forêts de l'OCS2020, dont la surface est comprise entre 0,1ha et 2ha.

Un ajustement avec la photographie aérienne (la plus récente disponible) et les limites parcellaires ont par la suite permis d'ajuster les contours des boisements pouvant faire l'objet d'un classement en EBC comme explicité ci-avant.

En outre, ont été mis en place des critères de non classement de fait pour les boisements :

Méthodologie :

Dans le cadre du présent PLUi, il a été fait le choix d'identifier en éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments suivants :

- Éléments surfaciques :
 - o Bois et forêts de petite taille autres que ceux classés en EBC. C'est-à-dire les bois et forêts dont la surface totale est inférieure à 2 ha, mais n'étant pas identifiés comme réservoir de biodiversité des milieux forestiers
 - o Bois et forêts rivulaires qui bordent le Saison, le gave de Larrau et le gave de Sainte-Engrâce, lorsque ces bois et forêts se délimitent facilement par les limites parcellaires
- Éléments linéaires :
 - o Bois situés de part et d'autre du Saison, du gave de Larrau et du gave de Sainte-Engrâce, lorsque ces bois sont linéaires (ripisylve) ou lorsqu'il s'agit de forêts trop étendues linéairement pour être délimitées en EVP surfacique
 - o Haies bocagères (et plus rarement les alignements d'arbres) et ripisylve des autres cours d'eau

Pour identifier ces éléments de paysage, les bases de données suivantes ont été croisées :

- Pour les éléments surfaciques :
 - o Bois et forêts de la BD végétation de l'IGN et forêts de l'OCS2020, dont la surface est comprise entre 0,1ha et 2ha non classés en EBC, avec ajustement via la photographie aérienne (la plus récente disponible) et les limites parcellaires afin d'ajuster les contours des boisements pouvant faire l'objet d'un tel classement
- Pour les éléments linéaires : Lecture de la photographie aérienne la plus récente disponible.

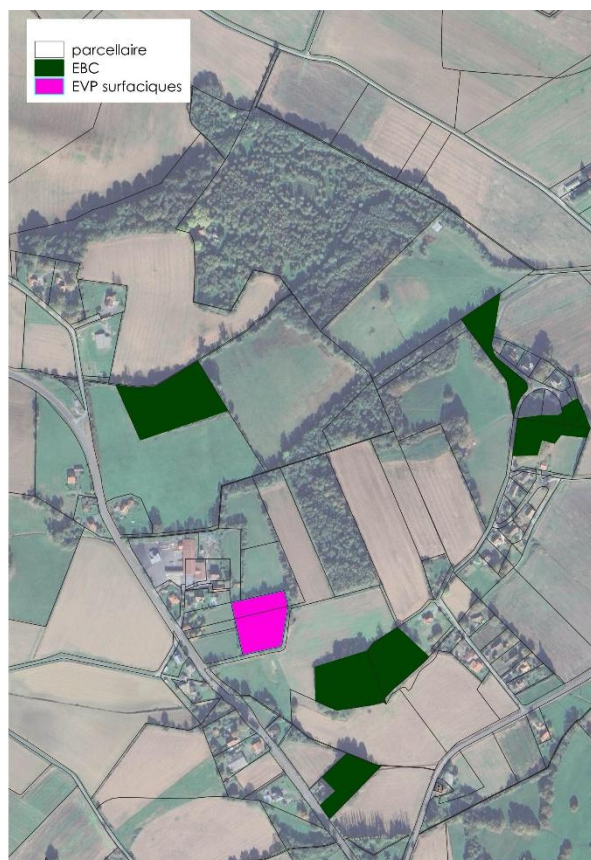
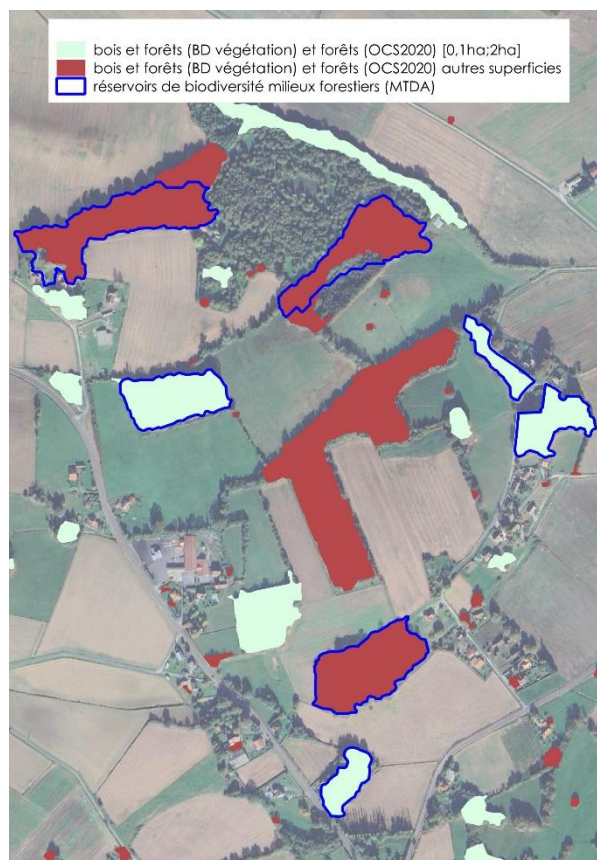
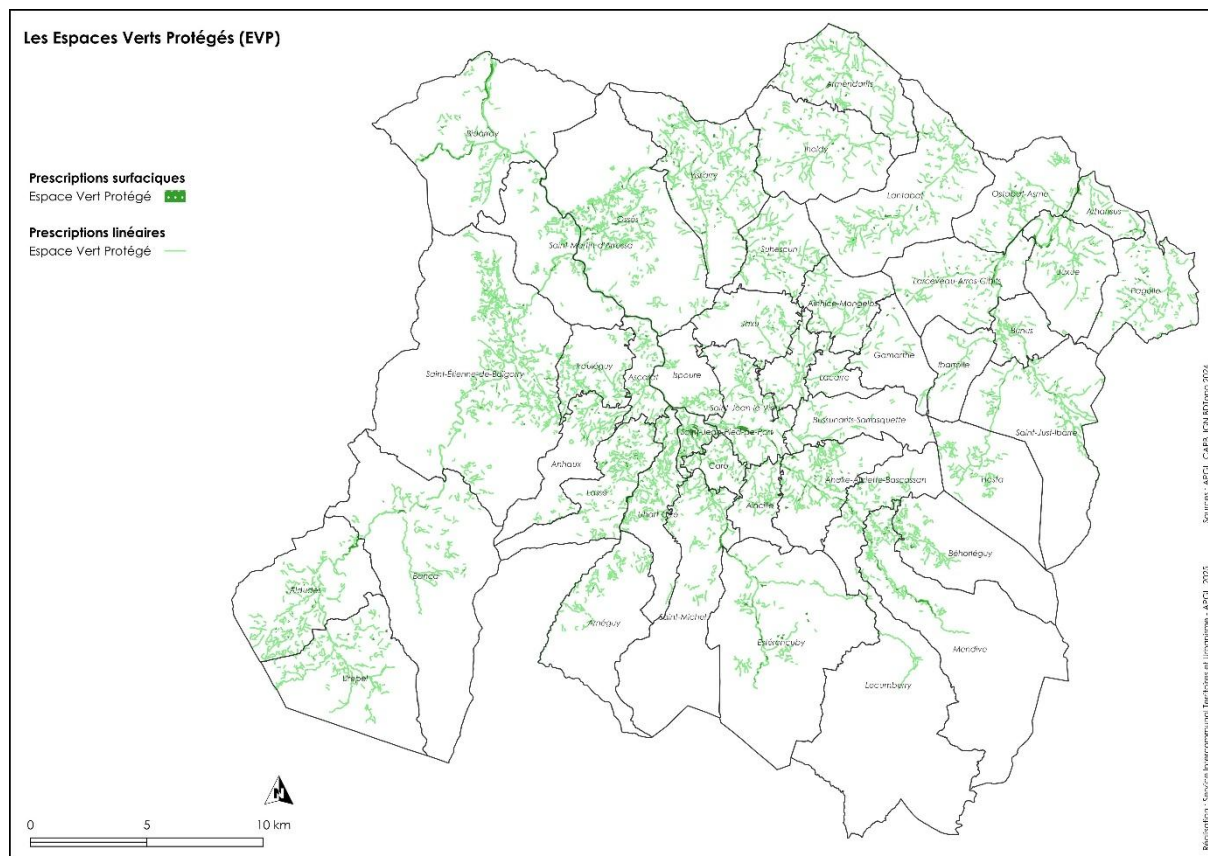
En outre, ont été mis en place des critères de non classement de fait pour les éléments :

- Soumis au régime forestier,
- Situés dans les servitudes de défrichement et débroussaillage I4 (réseau électrique haute tension) et I3 (réseau de transport de gaz).

Résultats

Sur la base de l'application de cette méthodologie, ce sont donc 189 ha de boisements et 1327 km de haies qui ont été classés en élément de paysage sur le territoire du PLUi Sud Basse Navarre.

Le règlement écrit émet des prescriptions visant à leur préservation et le cas échéant à leur compensation en cas de destruction.



Exemple de délimitation des EBC et éléments de paysage surfacique



Exemple de délimitation des éléments de paysage surfacique et linéaire le long des cours d'eau



Exemple de délimitation des éléments de paysage linéaires (haies bocagères et autres ripisylves)

2.10 Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Rappel de la réglementation

L'article L151-19 du code de l'urbanisme permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et d'identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

En parallèle de l'élaboration du PLUi, un Inventaire patrimonial a été réalisé par les services de l'intercommunalité en collaboration avec les communes afin d'identifier sur le territoire des éléments patrimoniaux. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi et plus particulièrement de la traduction réglementaire, ce sont 102 édifices et 2 murs de pierres répartis sur 18 communes qui ont été identifiés en éléments de patrimoine bâti. Il est à noter que les éléments intégrés sur la commune de Saint-Jean-Pied-de-Port sont directement repris du PLU approuvé le 29 mars 2025.

Commune	Désignation	Type	Nombre
Ahaxe-Alciette-Bascassan	Pont de Bascassan	Génie civil	1
	Fronton de Bascassan	Architecture de culture recherche sport ou loisir	1
	École primaire	Architecture scolaire	1
	Barrage	Génie civil	1
	Ferme	Architecture agricole	1
Aincille	Pont d'Harrieta	Génie civil	1
Ainhice-Mongelos	Église paroissiale	Architecture religieuse	2
Anhau	Ferme	Architecture agricole	3
	Maison	Architecture domestique	4
	Église paroissiale	Architecture religieuse	1
Arnéguy	Église paroissiale	Architecture religieuse	1
Ascarat	Ferme	Architecture agricole	5
Bunus	Ferme	Architecture agricole	1
	Maison	Architecture domestique	1
	Église paroissiale	Architecture religieuse	1
Bustince-Irriberry	Église paroissiale	Architecture religieuse	2
	Ferme	Architecture agricole	4
Hosta	Maison	Architecture domestique	5
	Maison forte	Architecture domestique	1
	Mairie	Architecture civile publique	1
	Ferme	Architecture agricole	1
	Église paroissiale	Architecture religieuse	1
Irouléguy	Église paroissiale	Architecture religieuse	3
	École primaire	Architecture scolaire	1
	Mairie	Architecture civile publique	1
	Lavoir	Architecture civile publique	1

Commune	Désignation	Type	Nombre
	Dolmen	Architecture monumentale commémorative funéraire et votive	2
	Ferme	Architecture agricole	1
Juxue	Maison forte	Architecture domestique	2
Lacarre	Ferme	Architecture agricole	2
	Demeure	Architecture domestique	1
	Église paroissiale	Architecture religieuse	1
	Presbytère	Architecture religieuse	1
	Source	Génie civil	1
	Fronton de pelote	Architecture de culture recherche sport ou loisir	1
	Chapelle	Architecture religieuse	1
	Manoir	Architecture domestique	1
	Calvaire	Architecture religieuse	1
	Croix	Architecture religieuse	1
	Lavoir	Architecture civile publique	3
Lantabat	Église paroissiale	Architecture religieuse	3
	Manoir	Architecture domestique	1
	Ferme	Architecture agricole	1
	Maison forte	Architecture domestique	1
	Mairie	Architecture civile publique	1
Larceveau-Arros-Cibits	Église paroissiale	Architecture religieuse	2
Saint-Jean-le Vieux	Ferme	Architecture agricole	3
	Chapelle	Architecture religieuse	3
	Église paroissiale	Architecture religieuse	1
	Manoir	Architecture domestique	2
	Commanderie	Architecture religieuse	1
	Demeure	Architecture domestique	1
Saint-Jean-Pied-de-Port	Bâtiment agricole	Architecture agricole	2
	Maison	Architecture domestique	7
	Mur	Architecture locale	2
	Croix	Architecture religieuse	2
Uhart-Cize	Maison	Architecture domestique	3
	Bergerie	Architecture agricole	1
	Demeure	Architecture domestique	1
	Logement	Architecture domestique	1

Afin d'assurer le maintien de ces éléments bâtis identifiés, le règlement écrit émet des prescriptions interdisant leur destruction, excepté en cas d'insalubrité ou péril immédiat.

Les fiches descriptives de ces éléments de patrimoine sont annexées au présent rapport de présentation.

Chapitre 3 : Synthèse des surfaces affichées dans le PLUi, logements et hectares disponibles pour l'économie

3.1 Surfaces du PLUi

Nota : les surfaces indiquées dans ce chapitre et dans l'ensemble du rapport de présentation sont issues du Plan cadastral Informatisé 2024 réalisé par la DGFIP. Ces données numérisées sont les données cadastrales les plus à jour à l'heure actuelle et sont désormais utilisées comme données de référence à l'échelle du Département des Pyrénées-Atlantiques. Il peut exister ainsi des variations, au regard des données fournies par l'IGN, qui avaient été jusqu'à présent utilisées pour l'élaboration des PLU précédents.

3.1.1 Les surfaces des zones du PLUi

Le projet de PLUi propose la répartition de zones suivantes :

Zone	Superficie totale (ha)
Zone urbaine centrale	17,11
Zone urbaine mixte	375,55
Zone urbaine résidentielle	391,29
Zone urbaine dont les principes d'aménagements sont définis par les OAP	9,36
Zone urbaine à vocation d'équipements et services	38,75
Zone urbaine à vocation d'activités industrielles et artisanales	54,60
Zone urbaine à vocation d'activités commerciales, industrielles et artisanales	9,84
Zone urbaine à vocation touristique	10,91
Total zone urbaine	907,41 soit 1,03% du territoire
Zone à urbaniser dont les principes d'aménagement sont définis par les OAP	30,49
Zone à urbaniser à vocation d'activités industrielles et artisanales	18,37
Zone à urbaniser à vocation d'activités industrielles, artisanales et/ou d'équipements d'intérêt collectif	1,12
Total zone à urbaniser	49,98 soit 0,06% du territoire
Total zone agricole	53040,40 soit 60,1 % du territoire
<i>Dont secteur pastoral</i>	<i>26974,83</i>
<i>Dont secteur paysager</i>	<i>37,67</i>
Total zone naturelle	34204,51 soit 38,8% du territoire
<i>Dont secteur naturel de protection strict</i>	<i>3122,96</i>
<i>Dont secteurs de taille et capacités limitées en zones agricole et naturelle</i>	
• Secteur à vocation d'habitat	1,33
• Secteur à vocation d'activités	33,58
• Secteur à vocation d'activités artisanales et agricoles	1,42
• Secteur à vocation de sports et loisirs motorisés	0,72
• Secteur à vocation d'équipements	5,82
• Secteur à vocation touristique	27,76
• Secteur à vocation de production hydroélectrique	0,13
• Secteur à vocation d'extraction de matériaux	46,63
• Secteur à vocation de stockage et valorisation de déchets inertes	7,01
Total territoire	88202,3 ha

3.1.2 Les surfaces générant de la consommation d'ENAF

Ont été comptabilisées comme surfaces disponibles générant de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :

- Les espaces classés constructibles en extension de la tache urbaine quelle que soit leur surface,
- Les espaces classés constructibles, supérieurs à 2500 m², compris dans la tache urbaine (espaces interstitiels) qu'ils soient ou non identifiés en zone U de l'OCS

Sont donc considérés comme ne générant pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :

- Les espaces classés constructibles, inférieurs à 2500 m², compris dans la tache urbaine (potentiel de densification), même s'ils ne sont pas identifiés en zone U de l'OCS,
- Les espaces classés constructibles identifiés en zone U de l'OCS, à l'exception de ceux mentionnés ci-avant.

Les surfaces constructibles générant de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sont réparties de la façon suivante :

Zone	Superficie disponible (ha) générant de la consommation d'ENAF
Zone urbaine centrale	/
Zone urbaine mixte	14,02
Zone urbaine résidentielle	5,02
Zone urbaine dont les principes d'aménagements sont définis par les OAP	3,12
Zone urbaine à vocation d'équipements et services	1,14 (dont 0,46 ha d'Emplacements Réservés)
Zone urbaine à vocation d'activités industrielles et artisanales	4,68
Zone urbaine à vocation d'activités commerciales, industrielles et artisanales	/
Zone urbaine à vocation touristique	0,44
Total zone urbaine	28,41
Zone à urbaniser dont les principes d'aménagement sont définis par les OAP	29,67
Zone à urbaniser à vocation d'activités industrielles et artisanales	17,34
Zone à urbaniser à vocation d'activités industrielles, artisanales et/ou d'équipements d'intérêt collectif	1,12
Total zone à urbaniser	48,13
Zone agricole	/
<i>Dont Emplacements réservés classés en zone A</i>	0,19
<i>Dont secteur pastoral</i>	/
Zone naturelle	/
<i>Dont emplacements réservés classés en zone N</i>	0,09
<i>Dont secteur naturel de protection strict</i>	/
Secteur à vocation d'habitat	0,71
Secteur à vocation d'activités	0,46
Secteur à vocation d'activités artisanales et agricoles	0,19
Secteur à vocation de sports et loisirs motorisés	/
Secteur à vocation d'équipements	/
Secteur à vocation touristique	0,37
Secteur à vocation de production hydroélectrique	/
Secteur à vocation d'extraction de matériaux	/
Secteur à vocation de stockage et valorisation de déchets inertes	/
Total territoire	78,56 ha

Les superficies disponibles générant de la consommation d'ENAF représentent moins de 0,1% du territoire Sud-Basse-Navarre.

6,71 ha ont été inscrits en emplacements réservés, mais seulement 1,71 ha génèrent de la consommation d'espace naturel, agricoles et forestiers.

En effet, certains sont situés sur des espaces déjà artificialisés, ils ne génèrent donc pas de consommation d'ENAF ; et **0,46 ha sont classés en zone U ou AU soumise à OAP et sont déjà été comptabilisés** dans le tableau précédent en tant que surface disponible générant de l'ENAF en zone U/AUOAP.

Libellé	Numéro	Bénéficiaire	Commune concernée	Zone concernée	Superficie (ha)	Superficie générant de la consommation ENAF (ha)	Commentaires
Création d'un équipement public : fronton	ER-AIM1	Commune	Ainhice-Mongelos	Ue	0,25	0,25	Terre agricole impactée
Aménagement d'un site de gestion des déchets	ER-ARH1	Commune	Arhansus	Ah	0,02	-	Gestion d'un site existant
Création d'un accès	ER-BEH1	Commune	Béhorléguy	U/OAP	0,02	-	Surface NAF comptée dans l'OAP
Création stationnement	ER-BID1	Commune	Bidarray	Ue	0,21	0,21	Site naturel impacté
Rénovation d'un bâtiment et aménagement d'un espace public	ER-BUS1	Commune	Bussunarits-Sarrasquette	A / U	0,57	-	U artificialisé + aménagements perméables
Sécurisation de carrefour	ER-CAR1	Commune	Caro	U/OAP	0,003	-	Surface NAF comptée dans l'OAP
Aménagement d'une voie	ER-HOS1	Commune	Hosta	A	0,12	0,12	Terre agricole impactée
Création stationnement	ER-IRI1	Commune	Irissarry	U	0,02	-	Dent creuse en secteur bâti
Rénovation pour aménagement d'un carrefour et création de locaux commerciaux	ER-ISP1	Commune	Ispoure	U	0,09	-	Dent creuse en secteur bâti
Création d'un accès	ER-JAX1	Commune	Jaxu	U	0,03	-	Dent creuse en secteur bâti
Aménagement d'un accès	ER-LEC1	Commune	Lecumberry	AU	0,1	-	Surface NAF comptée dans l'OAP
Aménagement d'un espace public	ER-OST1	Commune	Ostabat-Asme	U/OAP	0,15	-	Surface NAF comptée dans l'OAP
Aménagement d'une voie	ER-PAG1	Commune	Pagolle	AU	0,03	-	Surface NAF comptée dans l'OAP
Aménagement d'une voie	ER-PAG2	Commune		AU	0,04	-	Surface NAF comptée dans l'OAP
Rectification virage RD948	ER-SEB2	Département	Saint-Etienne-de-Baigorry	A/Np	0,16	0,16*	Terre agricole impactée
Aménagement d'un terrain de sport	ER-SEB3	Commune		Ne	2	-	Aménagements perméables en zone N
Création accès camping municipal	ER-SEB4	Commune		Uy	0,08	-	Dent creuse en secteur bâti
Création stationnement	ER-SEB5	Commune		A	0,16	-	Aménagements perméables en zone A
Extension cimetière	ER-SEB6	Commune		A	0,42	0,41*	Site naturel impacté
Création stationnement	ER-SEB7	Commune		N	0,41	0,41*	Site naturel impacté
Création ouvrage de franchissement de la voie ferrée	ER-SJPP1	Commune	Saint-Jean-Pied-de-Port	U	0,04	-	Dent creuse en secteur bâti

Création d'une voie nouvelle	ER-SJPP2	Commune		U	0,02	-	En zone urbaine artificialisée
Création d'un cheminement doux	ER-SJPP3	Commune		A	0,02	-	Aménagements perméables en zone A
Création d'une voie nouvelle	ER-SJPP4	Commune		A	0,04	0,04	Terre agricole impactée
Elargissement du chemin d'Olhonce	ER-SJPP5	Commune		N	0,06	0,06	Site naturel impacté
Elargissement du chemin du Gué d'Olhonce	ER-SJPP6	Commune		N	0,03	0,03	Site naturel impacté
Aménagement des berges de la Nive	ER-SJPP7	Commune		Uc	0,09	-	En zone urbaine artificialisée
Création d'un cheminement doux	ER-SJPP8	Commune		Np	0,19	-	Aménagements perméables en zone N
Création d'un cheminement doux	ER-SJPP9	Commune		A	0,12	-	Aménagements perméables en zone A
Création d'un cheminement doux	ER-SJPP10	Commune		U / A	0,04	-	Aménagements perméables en zone A
Elargissement de la rue du Jaï Alai	ER-SJPP11	Commune		U / Ue	0,12	-	En zone urbaine artificialisée
Sécurisation rétrécissement route de Caro	ER-SJPP12	Commune		A	0,02	0,02	Terre agricole impactée
Extension groupe scolaire et cantine	ER-SMA1	Commune	Saint-Martin d'Arrossa	U	0,1	-	En zone urbaine artificialisée
Gestion des eaux pluviales	ER-SMA2	Commune		A	0,45	-	Aménagements naturels en zone A
Gestion des eaux pluviales	ER-SMA3	Commune		A	0,39	-	Aménagements naturels en zone A
Création d'un cheminement doux	ER-SMI1	Commune	Saint-Michel	Ue / U	0,03	-	En zone urbaine artificialisée
Création stationnement	ER-SMI2	Commune		Ue	0,05	-	En zone urbaine artificialisée
TOTAL					6,71 ha	1,71 ha	

* sur les 1,71 ha consommant potentiellement des espaces NAF, il est objectivement exclu 0,98 ha et **sont alors réellement compté 0,73 ha dans les perspectives chiffrées du PLUi comme emplacements réservés consommant des espaces NAF à horizon 2035.**

En effet :

- L'ER SEB7 (0,41 ha) est un emplacement réservé visant la création d'un stationnement non perméable, et qui ne modifiera pas de manière irréversible la nature du sol ; il est pour cela classé en zone naturelle N ; son échéance de réalisation est en outre très incertaine,
- L'ER SEB2 (0,16 ha), classé en zone N, vise la rectification d'un virage de la RD948, mais sa réalisation est plus qu'incertaine à horizon de 10 ans,
- L'ER SEB6 (0,41 ha) visant la réalisation d'un cimetière est actuellement classé en zone A ; il sera nécessaire de procéder à une modification du PLUi pour en permettre sa réalisation qui n'est pas à ce stade programmée à l'échéance de 10 ans.

3.2 Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation des Espaces

Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) et de lutte contre l'étalement urbain

3.2.1 Rappels réglementaires :

Rappel de l'article L.151-4 3° du code de l'urbanisme :

(Le rapport de présentation) (...) justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Rappel des objectifs de réduction de la consommation d'espace pour l'atteinte du zéro artificialisation nette à 2050 :

Article 194 de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, modifiée par la loi du 20 juillet 2023 :

III

1° La première tranche de dix années débute à la date de promulgation de la présente loi ;

2° Pour la première tranche de dix années, le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes ;

3° Pour la première tranche de dix années, le rythme prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales ne peut dépasser la moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée au cours des dix années précédant la date mentionnée au 1° du présent III ;

Rappel de la loi du 20 juillet 2023 au regard de la garantie communale :

Article 4 I 3 bis : Une commune qui est couverte par un plan local d'urbanisme, par un document en tenant lieu ou par une carte communale prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026 ne peut être privée, par l'effet de la déclinaison territoriale des objectifs mentionnés au présent article, d'une surface minimale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Pour la première tranche de dix années mentionnée au 1° du présent III, cette surface minimale est fixée à un hectare.

3.2.2 Rappels des éléments de projets :

Rappel des éléments de diagnostic du PLUi :

La consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) entre le 1^{er} janvier 2011 et le 1^{er} janvier 2021 pour le territoire infra-communautaire est de 143 ha.

La consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) entre le 1^{er} janvier 2015 et le 1^{er} janvier 2025 pour le territoire infra-communautaire est de 146,4 ha.

La consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2025 pour le territoire infra-communautaire est de 45 ha.

Rappel des objectifs du PADD du PLUi :

Axe 3 : Pour une Sud Basse Navarre engagée qui interroge et réoriente ses modèles de développement
Objectif : Elaborer une stratégie foncière mise au service d'un projet territorial durable

- Tendre vers une modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers approchant 50% par rapport à la consommation des 10 dernières années pour l'ensemble du développement résidentiel et économique nécessairement situé en extension des espaces bâtis.*
- (...) optimiser prioritairement les possibilités de densification des tissus bâtis des villes, villages, bourgs et quartiers constitués (par comblement des dents creuses, divisions foncières, renouvellement urbain)*

3.2.3 Rappel des objectifs fixés par le SCOT approuvé le 11 décembre 2025 en matière de réduction de la consommation d'espace :

Les objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2050 (cf. DOO SCoT approuvé) :

	2021-2030	2031-2040	2041-2050
	% minimum de réduction		
Sud Basse Navarre	49%	50%	50%

3.2.4 La mise en œuvre de la garantie communale

La loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant ainsi à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et garantit à toutes les communes couvertes par un document d'urbanisme prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026, une surface minimale de 1 ha de consommation pour la période 2021-2031. Cette garantie communale n'est pas « un droit à consommer » mais une possibilité offerte aux communes dont elles peuvent se saisir ou pas. Elle peut donc être mutualisée au niveau intercommunal à la demande des communes. Sur le territoire Sud Basse Navarre, 8 communes ont délibéré pour mutualiser leur hectare, mais 7 communes n'ont pas mutualisé cet hectare, ce qui a impacté les objectifs de répartition de production de logements et donc de consommation d'ENAF prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ceci représente une superficie supplémentaire d'environ 5,7 ha au regard des dynamiques économiques et démographiques projetées.

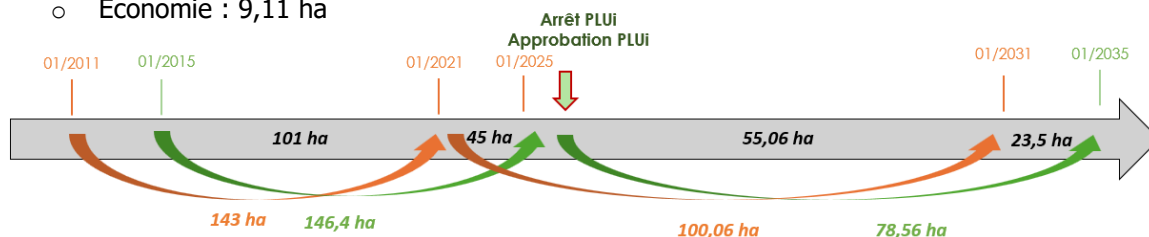
3.2.5 Une modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Le projet de PLUi propose une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de **78,56 ha** répartis comme suit :

- Habitat : 51,77 ha
- Equipement : 1,46 ha
- Emplacements réservés : 0,73 ha
- Economie : 24,60 ha

Grâce à l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, sur les 78,56 ha disponibles générant de la consommation d'ENAF :

- **55,06 ha seront ouverts dès l'approbation du PLUi** (soit 70% des surfaces constructibles disponibles affichées dans le PLUi) se répartissant de la manière suivante :
 - Habitat : 38,17 ha
 - Equipement : 0,67 ha
 - Emplacements réservés : 0,73 ha
 - Economie : 15,49 ha
- **23,50 ha ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'à partir de 2031** (soit 30% des surfaces constructibles disponibles affichées dans le PLUi) ; ces 23,5 ha se répartissent de la manière suivante :
 - Habitat : 13,60 ha
 - Equipement : 0,79 ha
 - Economie : 9,11 ha



Au regard des objectifs chiffrés du PADD

A l'horizon 2035, le projet de PLUi Sud Basse Navarre propose **78,56 ha de surface disponible constructible générant de la consommation d'ENAF**, ce qui correspond à une **modération de 46,3% par rapport aux dix années précédentes (2015-2025)**.
Le projet est donc compatible avec les objectifs chiffrés du PADD visant une modération tendant vers 50% de modération.

Au regard de la Loi Climat Résilience

Le projet de PLUi propose à l'horizon 2031, 55,06 ha de surface disponible constructible générant de la consommation d'ENAF.

En outre, sur la période du 1^{er} janvier 2021 au 1^{er} janvier 2025, **45 ha ont déjà été consommés**, sans que le PLUi n'ait eu de possibilité d'action sur cette consommation d'ENAF.

C'est donc une consommation de 100,06 ha qui est projetée pour la période 2021-2031, dont env. 45% sont déjà consommés sans que le PLUi n'ait pu avoir de prise.

Il est en outre nécessaire de tenir également compte, en sus de la consommation observée sur 2021-2025 sur laquelle le PLUi n'a pas pu avoir de prise, de l'effet de la garantie communale, qui contribue à générer un surplus de consommation d'ENAF de 5,7 ha au regard des objectifs du PADD.

Le projet de PLUi correspond à une consommation d'ENAF annuelle moyenne de 10 ha/an sur la période 2021-2031, alors que sur la période 2011-2021, la consommation annuelle moyenne était de 14,3 ha : la trajectoire de modération fixée par la loi Climat et Résilience est donc bien engagée.

Au regard du SCOT Pays Basque et Seignaux approuvé le 11 décembre 2025

Pour la période du 1^{er} janvier 2021 au 1^{er} janvier 2031, le projet de PLUi affiche une modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 30% (*100,06ha comparés à 143ha*).

Pour la période 2021-2040, quand on applique les objectifs du SCOT à la consommation d'ENAF constatée pour Sud Basse Navarre sur la période 2011-2021, soit 143 ha, le SCOT vise donc à l'horizon 2040 une consommation d'ENAF de 109,5 ha.

Détail du calcul : $143 \times 0.51 (=73) + 73 \times 0.50 (36,5) = 73 + 36,5 = 109,5 \text{ ha}$

> le projet de PLUi affiche une consommation d'ENAF de 78,56 ha sur 2025-2035, auxquels il faut ajouter les 45 ha consommés entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2025

> le projet de PLUi affiche donc une consommation d'ENAF de 123,56 ha à partir de 2021

> soit 12 à 13% de plus que l'objectif du SCOT ; la notion de compatibilité est ainsi garantie*.

** Cf. Circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols » Le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires aux Préfets de Région et Département (...) « le rapport de compatibilité entre les documents de planification et d'urbanisme doit conduire à porter une appréciation globale sur le respect du document supérieur, incluant une marge d'appréciation dans l'atteinte de l'ensemble des objectifs fixés, dont celui portant sur la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. En effet jamais la totalité des espaces ouverts à l'urbanisation dans un PLU ou un PLUi ne sont effectivement consommés ou artificialisés sur la période de leur ouverture à la constructibilité. Il est donc nécessaire de ne pas restreindre aux seuls hectares de la trajectoire de sobriété les évolutions des documents d'urbanisme et d'autoriser un dépassement qui, à défaut d'une justification spécifique, peut aller jusqu'à 20%. » (...)*

Il est important de rappeler plusieurs éléments sur lesquels le PLUi n'a pu avoir de possibilité d'action :

- La consommation d'ENAF générée sur la période 2021-2025 de 45 ha, correspondant à près de la moitié de la consommation d'ENAF projetée sur la période 2021-2031 ;
- Les effets de la garantie communale permis par le législateur qui a généré dans le projet un surplus de consommation d'ENAF de 5,7 ha par rapport aux objectifs chiffrés issus du scénario équilibré.

Aussi, afin de réduire la consommation totale imputée au PLUi, une solution pourrait être trouvée à terme pour intégrer les 1,27ha liés au projet de délocalisation de l'abattoir (inscription d'un projet d'échelle supérieure à celle du PLUi sollicitée par l'Etat entre l'arrêt et l'approbation du PLUi) dans l'enveloppe spécifique des projets d'intérêts territoriaux du SCOT (cf. page 68 du DOO approuvé le 11/12/2025). Ainsi les projets d'abattoir pourraient intégrer la liste des projets d'ores et déjà listés (ISDI, gens du voyage, parkings relais). Un projet de renaturation sur le site actuel annulant la consommation d'espace généré par le nouveau site pourrait également être envisagé à terme.

3.3 Potentiel de logements offert en densification des zones constructibles délimitées dans le PLUi

Le potentiel de logements offert en densification dans le projet de PLUi s'élève à environ 415 logements.

Ce potentiel de logements en densification peut être produit via le comblement des dents creuses, la division parcellaire, des opérations de démolition-reconstruction ou par réhabilitation de logements actuellement vacants, en appliquant le potentiel de mutabilité explicité en partie diagnostic.

Ce chiffre diffère cependant de celui présenté dans l'analyse des capacités de densification détaillée en partie diagnostic du présent rapport de présentation, et ceci pour différentes raisons :

- Les dents creuses et espaces interstitiels de plus de 2500m² pris en compte dans l'analyse des capacités de densification ne sont pas inclus dans les capacités de densification du zonage du PLUi. En effet, ces espaces sont considérés comme générant de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers : le potentiel de logements offert par ces surfaces est donc inclus dans le potentiel de logements offert en extension et non dans le potentiel de densification.
- Un certain nombre de ces espaces interstitiels identifiés au stade du diagnostic a également fait l'objet d'un classement en zone naturelle ou agricole : en effet, les enjeux agricoles ou environnementaux ont primé sur certains de ces espaces et il a été fait le choix de verser ces espaces en zone non constructible du PLUi.
- Pour l'analyse des capacités de densification réalisée au stade du diagnostic, les densités moyennes utilisés pour calculer le nombre de logements potentiels réalisable en densification sont les densités actuelles de chaque espace bâti étudié.

Le PLUi vise à augmenter les densités futures des espaces bâtis : les règles graphiques mises en place ont en effet pour objectif de permettre une meilleure densification des zones urbaines. Des densités moyennes supérieures aux densités actuelles ont ainsi été appliquées à chaque espace de densification identifié au sein des espaces bâtis pour le calcul du potentiel de logements pouvant être produit via le zonage du PLUi. Ces densités moyennes projetées sont les suivantes :

Type de communes	Densité brute* moyenne appliquée	Nbre logements potentiel en densification	%
Ville structurante : Saint-Jean-Pied-de-Port	25 logements/ha	71	17,2%
Communes formant un ensemble urbain avec la ville structurante : Uhart-Cize, Ispoure et Saint-Jean-le-Vieux	25 logements/ha	71	17,2%
Petite ville structurante : Saint-Étienne-de-Baïgorry	17,5 logements/ha	40	9,7%
Bourgs structurants : Irissarry, Ossès, Saint-Martin d'Arrossa et Larceveau-Arros-Cibits	17,5 logements/ha	74	17,9%
Autres communes disposant d'un assainissement collectif :		117	28,3%
<i>Bidarray, Iholdy</i>	<i>17,5 logements/ha</i>	<i>21</i>	<i>5,1%</i>
<i>Aldudes, Anhaux, Armendarits, Ascarat, Banca, Bussunarits-Sarrasquette, Caro, Estérençuby, Irouléguy, Jaxu, Lacarre, Lasse, Pagolle, Saint-Michel,</i>	<i>12,5 logements/ha</i>	<i>83</i>	<i>20,1%</i>
<i>Aincille, Gammarthe, Juxue, Ostabat-Asme, Saint-Just-Ibarre, Urepel</i>	<i>9 logements/ha</i>	<i>13</i>	<i>3,1%</i>
Autres communes ne disposant pas d'assainissement collectif : Ahaxe-Alciette-Bascassan, Ainhice-Mongelos, Arhansus, Arnéguy, Béhorléguy, Bunus, Bustince-Iriberry, Hosta, Ibarrolle, Lantabat, Mendive, Lecumberry, Suhescun	9 logements/ha	40	9,7%
TOTAL		413	100%

**Densité brute : La densité brute prend en compte la surface utilisée par les équipements publics, la voirie et les espaces publics, dans le périmètre considéré.*

Ces nouvelles densités augmentées ont été définies au regard :

- des formes urbaines existantes étudiées notamment dans le diagnostic paysager afin de ne pas venir bouleverser le paysage urbain existant avec la création de nouvelles zones en décorrélation et ne trouvant pas une bonne insertion dans les villages et le paysage ;
- des contraintes topologiques et environnementales, imposant des parties non constructibles dans les OAP notamment afin de maintenir la préservation des secteurs à enjeux ou difficilement aménageables ;
- du recours à l'assainissement autonome, rendu obligatoire sur certains secteurs du fait de la non présence de système collectif. La capacité d'accueil d'un système non collectif des terrains a été étudiée en amont ce qui de fait impose une taille minimale de terrain pour le bon fonctionnement du système.

34,4% des capacités de densification se situent au sein des espaces actuellement urbanisés de la ville structurante et des communes (Uhart-Cize, Ispoure et Saint-Jean-le-Vieux) formant un ensemble urbain avec la ville structurante.

Enfin, plus de la moitié (62%) des capacités de densification se retrouvent au sein des communes structurantes pour le territoire Sud Basse Navarre : Ville structurante, communes formant un ensemble urbain avec la ville structurante, petite ville structurante et bourgs structurants.

3.4 Potentiel de logements offert en extension

Le potentiel de logements offert en extension des espaces déjà bâtis, sur des espaces générant de la consommation d'espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers) s'élève à environ 755 logements.

Ce potentiel a été déterminé en appliquant les mêmes densités moyennes que celle appliquées pour le potentiel de densification, puisqu'il s'agit des densités moyennes visées par le projet de PLUi pour les futurs secteurs de développement de l'urbanisation. Ceci pour l'ensemble des secteurs en extension, qu'ils soient couverts par une OAP ou non. La densité brute moyenne des secteurs en extension est donc de quasi **14,6 logements/ha**, puisque 755 logements sont créés sur 51,6 ha.

Au total, il est ainsi prévu la production de :

- Environ 244 logements en extension sur les secteurs classés en zone urbaine ne disposant pas d'OAP,
- Environ 511 logements en extension sur des secteurs classés en zone urbaine ou à urbaniser et sur lesquels ont été définis des OAP

Environ 22 à 23% de la capacité de production de logements en extension se situent sur la ville structurante et les 3 communes formant un ensemble urbain avec elle.

Les logements produits en extension sur la ville structurante, sur les 3 villes formant un ensemble urbain avec cette dernière, la petite ville structurante et les bourgs structurants représentent près de 50%.

Type de communes	Nbre logements potentiel en extension hors OAP	Nbre logements potentiel en extension sous OAP	Total nbre logements en extension	%
Ville structurante : Saint-Jean-Pied-de-Port	2	59	61	8%
Communes formant un ensemble urbain avec la ville structurante : Uhart-Cize, Ispoure et Saint-Jean-le-Vieux	16	93	109	14,4%
Petite ville structurante : Saint-Étienne-de-Baïgorry	9	32	41	5,5%
Bourgs structurants : Irissarry, Ossès, Saint-Martin d'Arrossa et Larceveau-Arros-Cibits	38	119	157	20,8%
Autres communes disposant d'un assainissement collectif : Bidarray, Iholdy, Aldudes, Anhaux, Armendarits, Ascarat, Banca, Bussunarits-Sarrasquette, Caro, Estérençuby, Irouléguy, Jaxu, Lacarre, Lasse, Pagolle, Saint-Michel, Aincille, Gamarthe, Juxue, Ostabat-Asme, Saint-Just-Ibarre, Urepel	124	173	297	39,3 %
Autres communes ne disposant pas d'assainissement collectif : Ahaxe-Alciette-Bascassan, Ainhice-Mongelos, Arhansus, Arnéguy, Béhorléguy, Bunus, Bustince-Iriberry, Hosta, Ibarrolle, Lantabat, Mendive, Lecumberry, Suhescun	52	38	90	12%
TOTAL	241	514	755	100%

3.5 Synthèse des logements rendus possibles par le PLUi

Type de communes	Nbre logts potentiel en densification	%	Nbre logts potentiel en extension	%	Total nbre logts projetés	% par rapport à l'ensemble du territoire
Ville structurante : Saint-Jean-Pied-de-Port	71	53,8%	61	46,2%	132	11,3%
Communes formant un ensemble urbain avec les villes structurantes : Uhart-Cize, Ispoure et Saint-Jean-le-Vieux	71	39,4%	109	60,6%	180	15,5%
Petite ville structurante : Saint-Étienne-de-Baïgorry	40	49,4%	41	50,6%	81	7%
Bourgs structurants : Irissarry, Ossès, Saint-Martin d'Arrossa et Larceveau-Arros-Cibits	74	32%	157	68%	231	19,8%
Autres communes disposant d'un assainissement collectif : Bidarray, Iholdy, Aldudes, Anhaux, Armendarits, Ascarat, Banca, Bussunarits-Sarrasquette, Caro, Estérençuby, Irouléguy, Jaxu, Lacarre, Lasse, Pagolle, Saint-Michel, Aincille, Gamarthe, Juxue, Ostabat-Asme, Saint-Just-Ibarre, Urepel	117	28,3%	297	71,7%	414	35,3%
Autres communes ne disposant pas d'assainissement collectif : Ahaxe-Alciette-Bascassan, Ainhice-Mongelos, Arhansus, Arnéguy, Béhorléguy, Bunus, Bustince-Iriberry, Hosta, Ibarrolle, Lantabat, Mendive, Lecumberry, Suhescun	40	30,8%	90	69,2%	130	11,1%
TOTAL	413	35,4%	755	64,6%	1168	/

- Environ 35.5% du potentiel offert par le PLUi Sud Basse Navarre se fait en densification des espaces urbanisés
- Environ 54% du potentiel offert par le PLUi Basse Navarre se fait au sein des communes identifiées comme structurantes pour le territoire (Ville structurante, communes formant un ensemble urbain avec la ville structurante, petite ville structurante et bourgs structurants).

3.6 Hectares disponibles pour le développement économique

Au même titre que pour l'habitat, une analyse des capacités de densification des zones d'activités a été réalisée (cf. chapitre 3.3.2 de la partie 1.1 du diagnostic). Un atlas par commune des capacités de densification à vocation économique est joint au rapport en annexe.

Pour mémoire, cf. le rapport 1.4, Le potentiel théorique de densification à vocation principale d'économie dans l'enveloppe urbaine des 44 communes est estimé à 18 dents creuses et 2 divisions parcellaires.

Sur le secteur de Garazi Baigorri comme sur le secteur d'Oztibarre, le développement économique est basé sur une réflexion menée par les anciens EPCI depuis au moins une quinzaine d'années.

Des choix ont dû être opérés pour atteindre autant que possible les objectifs de modération de la consommation des espaces NAF et des secteurs constructibles ont été supprimés soit des PLU, soit des cartes communales en vigueur avant le PLUi. La CAPB a repris avec les pôles les réflexions en cours à sa création et a déclaré d'intérêt communautaire :

1/ pour le secteur Garazi-Baigorri	Phase d'aménagement au 1^{er} janvier 2026	Avant/Après 2031	Consommation d'espace
Saint-Etienne-de-Baigorri (makozain)	Coup parti / PC autorisé / construction en cours	Avant 2031 (U)	0,25 ha
Saint-Etienne-de-Baigorri (Kurutcheta)	Travaux de terrassement en cours depuis fin 2025	Avant 2031 (AU)	1,05 ha
Saint-Etienne-de-Baigorri (Borciriette)	Etudes en cours / délocalisation d'une entreprise de charpente métallique	Avant 2031 (AU)	2,13 ha
St-Michel (Elizaita)	Démarrage des travaux en avril 2026 (Permis modificatif en cours)	Avant 2031 (AU)	1,07 ha
Arrossa (gare)	RAS – étude de faisabilité réalisée	Après 2031 (AU)	0 ha (artif)
Saint-Jean-le-Vieux (Herri Bazterra 2)	RAS – étude de faisabilité réalisée	Après 2031 (AU)	2,28 ha
Saint-Jean-Pied-de-Port (Mendiguren)	RAS – étude de faisabilité réalisée	Après 2031 (AU)	1,12 ha

Ces projets structurants à l'échelle du bassin de vie de Garazi Baigorri, pilotés par la CAPB totalisent une consommation d'espaces NAF 7,9 ha.

A cela, on doit ajouter les coups partis sur lesquels le PLUi n'a pas de maîtrise ; le PLUi doit en effet prendre en compte les autorisations d'urbanisme validées, dont la mise en œuvre est pour partie engagée, il s'agit de 0,56 ha sur Ascarat (DP pour deux lots dont 1 a été construit en 2025) > avant 2031.

Aussi, pour répondre au PADD qui prône le développement équilibré sur l'ensemble du territoire et en compatibilité avec le SCoT qui fixe d'atteindre un taux de concentration de l'emploi sur l'ensemble du territoire du PLUi, les élus ont retenu :

- 1,65 ha sur Ossès (réelle vitrine sur la RD offrant de belles opportunités pour le territoire mais gérée de manière privée à ce stade) > en zone U = avant 2031 en zone AU = après 2031
- 0,75 ha aux Aldudes afin de combler le manque de foncier économique dont souffre la vallée à l'heure (étude de faisabilité à mener par la CAPB) > après 2031
- 0,32 ha pour le maintien d'une dent creuse à Bidarray (constructible au PLU en vigueur et très bien localisée sur un terrain plat le long de la RD),
- 0,33 ha pour le maintien d'une dent creuse à Saint-Jean-Le-Vieux (constructible à la carte communale en vigueur et permettant d'accueillir de nouvelles entreprises dans l'attente de l'aménagement de Herri Bazterra 2),
- 0,26 ha pour permettre l'extension à Urepel d'une entreprise de charpente-métallique créée en 2006 de s'étendre.

Enfin 0,44 ha sont réservés à Saint-Jean-Le-Vieux à la création d'un camping en cœur de village.

Soit un total de 12,21 ha sur Garazi-Baigorri visant à répondre aux besoins actuels et anticiper de manière maîtrisée les besoins fonciers des entreprises à l'horizon 2035 en structurant une offre cohérente et spatialement équilibrée (7,02 ha avant 2031 et 5,19 ha après 2031).

2/ pour le secteur Iholdy-Ostibarre	Phase d'aménagement au 1^{er} janvier 2026	Avant/Après 2031	Consommation d'espace
Larceveau	Démarrage des travaux en avril 2026	Avant 2031 (AU)	3,92 ha
Irissarry	Tranche 2 de la ZAE (commercialisation en cours de la tranche 1)	Après 2031 (AU)	4,38 ha

Ces projets structurants à l'échelle du bassin de vie d'Ihodi-Oztibare totalisent une consommation d'espaces NAF 8,3 ha.

A cela, on doit ajouter là-aussi les coups partis sur lesquels le PLUi n'a pas de maîtrise et celui-ci doit prendre en compte 0,46 ha à Armendarits et 1,34 ha à Lantabat, hectares sur lesquels les constructions ont été réalisées en 2025.

Aussi, en parallèle d'une offre « publique » gérée par bail à construction, les élus ont souhaité maintenir une opportunité pour l'accueil de nouvelles entreprises sur des terrains privés et conserver en ce sens 0,52 ha sur la commune d'Iholdi (secteur d'ores et déjà constructibles à la carte communale en vigueur avant le PLUi). L'évaluation du PLUi à 3 ans sera l'occasion de réinterroger ce secteur fermé avant 2031.

Enfin 0,26 ha sont réservés à Arhansus à la création d'un camping attenant à une ferme existante.

Soit un total de 10,88 ha sur le territoire d'Iholdi-Oztibare visant à répondre aux besoins actuels et anticiper de manière maîtrisée les besoins fonciers des entreprises à l'horizon 2035 en structurant une offre cohérente et spatialement équilibrée (5,99 ha avant 2031 et 4,9 ha après 2031).

Soit un (sous)total de 23,09 ha (contre 24,66 à l'arrêt qui comptait par erreur 0,84ha sur Arosa alors que l'espace est artificialisé et la présente remarque des PPA a induit à se questionner sur Iholdi et à réduire la zone de moitié).

La prise en compte des demandes des PPA et conclusion de l'enquête publique impliquent par ailleurs d'ajouter à ce volume global :

+ 1,27 ha pour inscrire le projet de délocalisation de l'Abattoir à Saint-Jean-Le-Vieux (demande du Préfet dans son avis)

+ 0,19 ha pour permettre la construction d'un nouveau bâtiment mutualisé entre agriculture et artisanat à Gamarthe (création d'un STECAL soutenu par la commune, la CDPENAF, la CDNPS et la commission d'enquête).

+ 0,05 ha pour permettre la transformation d'un ancien bâtiment agricole en bâtiment artisanat à Ascarat (extension de la zone U/activités).

Le projet pour approbation totalise ainsi 24,60 ha consommant des espaces naturels et agricoles destinés au développement économique de l'ensemble du territoire (dont 2,36ha déjà construits en 2025) : une enveloppe justifiée et cohérente avec les besoins du territoire à l'horizon 2035 permettant d'atteindre un taux de concentration de l'emploi proche de 1.

Pour mémoire, cf. RP1.4, entre 2011 et 2021, 28,1 ha ont été consommés pour le développement économique ; idem entre 2015 et 2025 (29,3 ha.) Quand on analyse les recensements de la population passés, le territoire a perdu 23 habitants entre 2015 et 2023 (dernier recensement diffusé en 2026). Là encore, la collectivité démontre ses efforts de sobriété et optimisation du foncier. Alors qu'elle projette un enrayment de la perte de population induisant un accueil d'environ 750 habitants supplémentaires à l'horizon de 10 ans, elle consomme moins que les années passées malgré le besoin de créer autant d'emplois que d'accueillir de nouveaux actifs.

3.7 Synthèse globale des capacités d'accueil du projet par commune

	Bassin de vie	Perspectives chiffrées initiales (nb logements)			Surface dispo projet										Surface OAP										Perspectives chiffrées finales (nombre de logements) Nombre de logements offert par le PLUI				
		Scénario retenu	Total potentiel densification évalué	Besoin logts extension induit	Surface dispo totale				Surface dispo avec conso ENAF				Surface totale OAP (peut inclure des surfaces déjà bâties)				dont surface dispo avec conso ENAF				dont surface ouverte post 2031				en densification	en extension hors OAP	en extension soumis OAP	Total	
					Habitat mixte	Equipt	Economie Tourisme	Total	Habitat mixte	Equipt	Economie Tourism	ER	Total	Habitat mixte	Equipt	Economie Tourism	Total	Habitat mixte	Equipt	Economie Tourism	Total	Habitat mixte	Equipt	Economie Tourism					Total
Ahaxe-Aclette-Bascassan	Vallee Hergarai	15	4	11	1,19	0,25	0,00	1,44	0,85	0,25			1,10	0,85	0,25		1,10	0,85	0,25		1,10	0,45	0,25		0,70	4	0	8	12
Ancille	Villages du bassin de Garazi	10	2	8	0,70	0,00	0,00	0,70	0,49				0,49				0,00				0,00				0,00	2	4	0	6
Ainhice-Mongelos	Villages du bassin de Garazi	10	6	5	1,03	0,00	0,00	1,28	0,63			0,25	0,88				0,00				0,00				0,00	6	6	0	11
Aldudes	Vallee des Aldudes_Irouleguy	20	14	6	1,32	0,00	0,93	2,25	0,97			0,75	1,72		0,63	0,63			0,63		0,63				0,00	14	12	0	26
Anhaux	Villages du bassin de Garazi	25	9	16	2,32	0,00	0,00	2,32	0,90				0,90				0,00				0,00				0,00	9	11	0	20
Arhansus	Villages de Ostibarre	10	1	9	0,60	0,00	0,26	0,86	0,60			0,26	0,86				0,00				0,00				0,00	1	5	0	6
Armendarits	Villages du Baigura	25	10	15	1,96	0,00	0,46	2,42	1,47			0,46	1,93	0,36			0,36	0,36			0,36				0,00	10	14	5	28
Arneguy	Villages du bassin de Garazi	10	3	8	0,91	0,00	0,00	0,91	0,66				0,66				0,00				0,00				0,00	3	6	0	8
Ascarat	Villages du bassin de Garazi	35	6	29	3,36	0,00	0,61	3,97	2,27			0,61	2,88	1,49		0,56	2,05	1,24		0,56	1,80	0,76			0,76	6	13	16	34
Banca	Vallee des Aldudes_Irouleguy	20	3	18	1,99	0,00	0,00	1,99	1,49				1,49	0,94			0,94	0,89			0,89	0,89			0,89	3	8	11	21
Behorleguy	Vallee Hergarai	10	4	7	0,47	0,00	0,00	0,47	0,47				0,47	0,50			0,50	0,36			0,36				0,00	4	1	3	8
Bidarray	Vallee des Aldudes_Irouleguy	35	17	18	2,99	0,00	0,43	3,63	1,30			0,32	1,83	0,54			0,54	0,54			0,54	0,34			0,34	17	13	9	40
Burus	Villages de Ostibarre	10	3	7	1,14	0,00	0,00	1,14	0,87				0,87	0,20			0,20	0,20			0,20	0,20			0,20	3	6	2	11
Bussunarits-Sarrasquette	Vallee Hergarai	15	4	11	1,75	0,00	0,00	1,75	1,13				1,13	1,26			1,26	1,13			1,13	0,72			0,72	4	0	14	18
Bustince-Iriberry	Villages du bassin de Garazi	10	4	7	0,77	0,00	0,00	0,77	0,70				0,70	0,53			0,53	0,49			0,49	0,31			0,31	4	2	4	10
Caro	Villages du bassin de Garazi	10	9	1	1,11	0,00	0,00	1,11	0,44				0,44	0,44			0,44	0,44			0,44				0,00	9	0	6	15
Estérençuby	Villages du bassin de Garazi	15	3	13	1,38	0,00	0,00	1,38	1,27				1,27	1,38			1,38	1,27			1,27	0,68			0,68	3	0	16	18
Gamarthe	Villages du bassin de Garazi	10	1	10	0,96	0,00	0,19	1,15	0,90			0,19	1,09				0,00				0,00				0,00	1	8	0	9
Hosta	Villages de Ostibarre	10	1	9	1,04	0,00	0,00	1,16	1,01			0,12	1,13	0,38			0,38	0,38			0,38				0,00	1	6	3	10
Ibarrolle	Villages de Ostibarre	10	0	10	0,44	0,00	0,00	0,44	0,44				0,44	0,66			0,66	0,33			0,33				0,00	0	1	3	4
Iholdy	Villages du Baigura	35	4	31	2,74	0,00	0,52	3,26	2,13			0,52	2,65	2,68		0,52	3,20	2,13		0,52	2,65	0,95		0,52	1,47	4	0	37	41
Inissarry	Villages du Baigura	70	33	37	5,21	0,00	4,38	9,59	3,34			4,38	7,72	3,14		4,38	7,52	3,14		4,38	7,52	1,41		4,38	5,79	33	4	55	91
Irouleguy	Vallee des Aldudes_Irouleguy	20	5	15	1,78	0,00	0,24	2,02	0,91				0,91				0,00				0,00				0,00	5	11	0	16
Ispoure	potarite Garazi	55	18	38	2,80	0,67	0,00	3,47	1,63	0,67			2,30	1,38			1,38	1,38			1,38	0,97			0,97	18	6	35	58
Jaxu	Villages du bassin de Garazi	20	3	17	1,59	0,00	0,00	1,59	1,25				1,25	1,16			1,16	1,16			1,16	0,72			0,72	3	1	15	19
Juaxe	Villages de Ostibarre	10	0	10	0,86	0,00	0,00	0,86	0,86				0,86				0,00				0,00				0,00	0	8	0	8
Lacarre	Villages du bassin de Garazi	15	3	12	1,66	0,00	0,00	1,66	0,89				0,89	0,50			0,50	0,50			0,50				0,00	3	5	6	14
Lantabat	Villages du Baigura	15	5	10	1,11	0,00	1,34	2,45	1,11			1,34	2,45				0,00				0,00				0,00	5	10	0	15
Larceveau-Arros-Cibits	Villages de Ostibarre	40	5	35	2,99	0,00	3,92	6,91	2,39			3,92	6,31	1,60		3,92	5,52	1,60		3,92	5,52				0,00	5	14	28	47
Lasse	Villages du bassin de Garazi	15	2	13	1,32	0,00	0,00	1,32	1,02				1,02	0,85			0,85	0,80			0,80	0,50			0,50	2	3	10	15
Lecumberry	Vallee Hergarai	15	5	10	1,48	0,00	0,00	1,48	0,88				0,88	0,72			0,72	0,66			0,66	0,30			0,30	5	2	6	13
Mendive	Vallee Hergarai	15	4	12	1,30	0,00	0,00	1,30	0,58				0,58				0,00				0,00				0,00	4	5	0	9
Ossès	Villages du Baigura	50	19	31	3,68	0,00	2,34	6,02	1,72			1,65	3,37	3,67		0,81	4,48	1,59		0,81	2,40	1,59		0,81	2,40	19	2	28	49
Ostabat-Asme	Villages de Ostibarre	10	1	9	1,02	0,15	0,00	1,17	0,82				0,82	1,60		0,81	2,41	0,52			0,52				0,00	1	3	5	8
Pagolle	Villages de Ostibarre	10	3	7	1,00	0,00	0,00	1,00	0,84				0,84	1,45			1,45	0,84			0,84				0,00	3	1	12	16
Saint-Etienne-de-Baigorry	Vallee des Aldudes_Irouleguy	80	40	41	5,91	0,00	3,76	9,67	2,37			3,43	5,80	2,50		3,26	5,76	1,84		3,18	5,02	0,77			0,77	40	9	32	81
Saint-Jean-le-Vieux	potarite Garazi	65	17	48	3,95	0,00	4,45	8,40	1,36			4,32	5,68	1,35		2,28	3,63	1,11		2,28	3,39			2,28	2,28	17	6	28	51
Saint-Jean-Pied-de-Port	potarite Garazi	120	71	50	4,62	0,54	1,12	6,43	2,46	0,54		1,12	4,27	2,47	0,54	1,12	4,13	2,37	0,54	1,12	4,03	0,69	0,54	1,12	2,35	71	2	59	132
Saint-Just-Ibarre	Villages de Ostibarre	10	5	6	0,99	0,00	0,00	0,99	0,75				0,75				0,00				0,00				0,00	5	7	0	11
Saint-Martin-d'Arrossa	Villages du Baigura	35	17	18	2,43	0,00	0,00	2,43	1,45				1,45	0,43		0,84	1,27	0,43			0,43				0,00	17	18	8	42
Saint-Michel	Villages du bassin de Garazi	20	12	8	0,70	0,00	1,07	1,77	0,56			1,07	1,63	0,61		1,07	1,68	0,36		1,07	1,43				0,00	12	3	3	18
Suhescun	Villages du Baigura	10	2	8	1,20	0,00	0,00	1,20	1,20				1,20	1,18			1,18	0,99			0,99	0,25			0,25	2	2	9	13
Uhart-Cize	potarite Garazi	65	36	29	4,46	0,00	0,11	4,57	1,38				1,38	1,10			1,10	1,10			1,10	1,10			1,10	36	7	28	71
Urepel	Vallee des Aldudes_Irouleguy	20	5	15	1,29	0,00	0,26	1,55	1,01			0,26	1,27	1,01			1,01	1,01			1,01				0,00	5	0	9	14
TOTAL		1 135	413	722	83,52	1,61	26,39	112,25	51,77	1,46	24,60	0,73	78,56	38,93	0,79	20,20	59,92	32,01	0,79	18,47	51,27	13,60	0,79	9,11	23,50	413	244	511	1 168

- **le village** s'organise autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année. Le village se distingue du hameau par une taille plus importante et par le fait qu'il accueille encore, ou a accueilli, des éléments de vie collective, une place de village, une église, quelques commerces de proximité (boulangerie, épicerie) ou service public par exemple, même si ces derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie. **Le bourg** répond aux mêmes caractéristiques que le village, mais sa taille est plus importante.
- le terme de **hameau**, selon la jurisprudence, désigne un petit ensemble de bâtiments agglomérés à usage principal d'habitation, d'une taille inférieure aux bourgs et aux villages. Les critères cumulatifs suivants sont généralement utilisés : un nombre de constructions limité (une dizaine ou une quinzaine de constructions) destinées principalement à l'habitation, regroupé et structuré, isolé et distinct du bourg ou du village.
Le hameau implique, comme la notion de continuité, une proximité des constructions. Le Conseil d'État a jugé que le fait que les constructions soient édifiées sur des parcelles contiguës n'implique pas nécessairement qu'elles constituent un hameau, lequel est caractérisé également par une proximité des bâtiments.
- **les groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants** (cette dernière notion est issue de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat), sont définis comme des groupes de plusieurs bâtiments qui, bien que ne constituant pas un hameau, se perçoivent, compte tenu de leur implantation les uns par rapport aux autres, notamment de la distance qui les sépare, de leurs caractéristiques et de la configuration particulière des lieux, comme appartenant à un même ensemble

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

Le Code de l'urbanisme prévoit cependant des exceptions au principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante. Selon le premier alinéa de l'article L.122-7 du Code de l'urbanisme, l'urbanisation en discontinuité est possible si la réalisation d'une étude spécifique est intégrée au Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette étude doit justifier que l'urbanisation en discontinuité de l'existant est compatible avec :

- le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières ;
- la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévues aux articles L.122-9 et L.122-10 du Code de l'urbanisme ;
- la protection contre les risques naturels.

Pour être valide, cette étude doit être soumise avant l'arrêt du projet d'élaboration du PLUi à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et de Sites (CDNPS) dont l'avis est joint au dossier d'enquête publique.

En application cette réglementation, les choix suivants ont été réalisés dans le PLUi :

- Les espaces urbanisés au sens de la loi Montagne et répondant donc à la qualification de villages, hameaux ou groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants ont été classés en zone urbaine, selon la méthodologie présentée en partie diagnostic,
- Tous les secteurs d'extension de l'urbanisation ont été réalisés en continuité des espaces déjà bâtis recensés comme tels au titre de la loi Montagne, à l'exception d'un seul secteur, qui a fait l'objet d'une étude de discontinuité, présentée en Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS) et ayant obtenu un avis favorable, sur la commune de Saint-Just-Ibarre (cf paragraphe suivant)
- Tous les autres espaces, non considérés comme espaces urbanisés au sens de la loi montagne, ont fait l'objet d'un reclassement en zone agricole ou naturelle ; ainsi :
 - les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard font l'objet d'un classement en **zone Naturelle ou en secteur pastoral** à enjeu environnemental
 - les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont classées en **zone agricoles ou en secteur pastoral** à enjeu agricole.

Finalement, les zones urbaines représentent environ 1% de la superficie du territoire du PLUi, les zones à urbaniser seulement 0,06%.

Les zones agricoles représentent quant à elles 60% de la superficie totale du territoire du PLUi, le secteur pastoral représentant 19,2% du territoire total.

Les zones naturelles représentent 38,7% du territoire.

98,8% du territoire du PLUi sont donc protégés.

4.2 Les études de discontinuité

Au moment de l'élaboration du projet de PLUi et des choix de zonage, quatre secteurs ont été envisagés en discontinuité des espaces déjà urbanisés au sens de la loi Montagne ; deux pour la création de zones à vocation économique sur les communes Saint-Etienne-de-Baigorry et Urepel, visant l'accueil de nouvelles activités et deux pour la création de zones à vocation d'habitat sur les communes de Bustince-Iriberry et Saint-Just-Ibarre.

Une étude de discontinuité a ainsi été réalisée pour chacun de ces 4 sites, justifiant ces projets au regard des critères établis par l'article L.122-7 du code de l'urbanisme, détaillés plus haut, et transmise en CDNPS.

Présentés en CDNPS du 13 mars 2025 :

- Trois des secteurs, ont fait l'objet d'un avis favorable :
 - Commune de Bustince-Iriberry : favorable à l'unanimité (11 votants) sous réserve d'une mise en cohérence des dispositions de l'OAP en tenant compte de la qualité patrimoniale du bâti existant par un aménagement d'ensemble,
 - Commune de Saint-Just-Ibarre : favorable à l'unanimité (11 votants) sous réserve de revoir la délimitation du STECAL en proposant une urbanisation en épaisseur du secteur délimité en bordure du chemin d'Etxetoea,
 - Commune d'Urepel : favorable à l'unanimité (11 votants) sous réserve de prévoir une règle de recul minimum par rapport à la RD de manière à préserver le muret de pierre traditionnelle et ne pas contraindre la visibilité au niveau de la RD948. En outre, une attention particulière sera portée sur les hauteurs des volumes autorisés pour assurer une cohérence avec le bâti environnant.
- Un secteur a fait l'objet d'un avis défavorable :
 - Commune de Saint-Etienne-de-Baigorry : défavorable à la majorité (11 votants : 7 défavorables, 2 favorables, 2 abstentions).

Seul le secteur de Saint-Etienne-de-Baigorry n'est donc pas conservé en zone urbaine à vocation d'activité dans le zonage du PLUi.

Pour donner suite à l'avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLUi arrêté, 14 études de discontinuité supplémentaires ont été réalisées, notamment pour des renforcements de 9 zones d'activités existantes depuis de nombreuses années, qui ne sont pour autant pas considérées par la loi Montagne en tant que bourg, village, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes. Deux études permettent de justifier des créations de STECAL demandés lors de l'enquête publique. Les autres visent à justifier des secteurs en extension dont la continuité avec l'urbanisation existante n'était pas suffisamment démontrée.

Ainsi, les 14 secteurs concernés par une étude de discontinuité se situent sur les communes d'Arnéguy, Ascarat, Banca (2 secteurs), Bidarray (2 zones d'activités), Bustince-Iriberry, Gamarthe, Irouléguy, Ispoure, Ossès, Saint-Etienne-de-Baigorry (2 zones d'activités), et Saint-Michel.

Présentés en CDNPS du 22 janvier 2026, l'ensemble de ces secteurs a fait l'objet d'un avis favorable.

Des études pré-existantes menées dans le cadre de l'évolution des PLU en vigueur avant approbation du PLUi Sud Basse Navarre pour les communes de Saint-Etienne-de-Baigorry et Bidarray avec avis favorable de la CDNPS sont directement reversées au PLUi.

L'ensemble des avis CDNPS sont annexés au présent rapport.

4.3 Immobilier de loisirs et Unités Touristiques Nouvelles

Le territoire de Sud Basse Navarre ne comprend actuellement aucune Unité Touristique Nouvelle telle que définie par la loi Montagne, notamment aux articles R.122-8 (UTN structurantes) et R.122-9 (UTN locales) du code de l'urbanisme.

Les besoins en termes de réhabilitation de l'immobilier touristique ne nécessitent pas la création d'une Unité Touristique Nouvelle, qu'elle soit locale ou structurante, et les élus ne souhaitent pas en autoriser de nouvelle.

Les projets actuels, matérialisés dans le PLUi, sont des projets de petite taille, visant le développement d'habitats insolites, notamment sur Banca, Lantabat, Lasse,...l'emprise des secteurs Nt délimités au PLUi, ainsi que le règlement associé à ces secteurs ne permettent pas la réalisation de projets dépassant le seuil fixé pour les UTN locales ou structurantes.

Chapitre 5 : Justification de la capacité d'accueil

5.1 Capacités d'accueil au regard des ressources environnementales :

Le territoire de Sud Basse Navarre est fortement marqué par la présence de multiples ensembles naturels, identifiés au titre de nombreux inventaires et bénéficiant de mesures de protection variées : ZNIEFF, zone Natura 2000, sites inscrits, ... si certains secteurs du territoire ne bénéficient pas de ces mesures, ils présentent néanmoins des enjeux particuliers (continuités écologiques, milieux humides,...) Le PLUi protège l'ensemble de ces milieux par un classement en zone agricole (60% du territoire du PLUi) ou naturelle (38,7% du territoire), dont plusieurs secteurs règlementent les constructions ou installations autorisées en fonction des enjeux identifiés.

Ainsi, les milieux présentant les enjeux agricoles et/ou environnementaux les plus forts bénéficient d'une protection stricte :

- **Les zones d'estives sont classées en secteur pastoral** disposant de règles spécifiques n'autorisant que les constructions nouvelles pour le maintien d'un élevage extensif (cayolars limités à 70m² d'emprise au sol pour la partie logement) ; au total ce sont 13 797 ha qui font l'objet d'un classement en secteur pastoral, **soit 19,5% de la surface totale du territoire du PLUi**
- **Certains secteurs présentant des enjeux paysagers aux abords des bourgs sont classés en secteur paysager** disposant de règles spécifiques n'autorisant que les extensions des bâtiments agricoles et d'habitation existants.
- **les éléments naturels participant à la trame verte et bleue sont classés en zone naturelle et naturelle de protection en fonction des enjeux, associée à une inscription en tant qu'Espaces Boisés Classés** (réservoirs et continuités principales), **ou en éléments de paysage identifiés** (continuités secondaires et linéaires (haies))

Ces milieux, et notamment ceux spécifiques au milieu montagnard, génèrent un paysage spécifique. Leur préservation permet un maintien des paysages caractéristiques du pays basque. La mise en place d'Espace Boisés Classés ainsi que d'éléments de paysage à préserver et valoriser favorise également la préservation du paysage de Sud Basse Navarre.

Les objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers mis en œuvre dans le PLU garantissent une gestion économe de l'espace : les surfaces constructibles rendues disponibles sont délimitées prioritairement sur des espaces en densification et en continuité immédiate des espaces déjà urbanisés : la production de logements supplémentaire proposée par le PLUi impactera donc de manière limitée les espaces agricoles et naturels.

Le PLUi génère une réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers constatée durant la décennie dernière, ce qui ne pourra que limiter fortement la pression sur ces milieux. Le zonage permet de limiter le développement urbain linéaire le long des voies de communication, qui pouvait être un frein au maintien des continuités écologiques identifiées ; le maillage bocager et les boisements rivulaires sont identifiés en tant qu'élément de paysage naturel à préserver.

L'augmentation de population prévue par le PLUi n'entraînera donc pas de dégradation importante des milieux naturels et agricoles. Les espaces montagnards continueront à être protégés puisqu'ils continueront à être préservés de l'urbanisation.

Les dégradations qui peuvent être générées seront minimales : elles affecteront essentiellement la ressource « eau » puisqu'elles relèveront essentiellement d'une augmentation des eaux usées sur le territoire, via la production de logements et d'activités nouveaux.

La production de logements va induire également une augmentation du nombre de véhicules circulant sur le territoire et par là même affecter la qualité de l'air, qui est par ailleurs de bonne à très bonne qualité.

5.2 Capacités d'accueil au regard des ressources sociétales

Le PLUi s'attache autant que possible à limiter le mitage du bâti, phénomène qui s'est développé depuis plusieurs années déjà. En proposant une réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, en privilégiant une densification en priorité puis sur les villes structurantes, bourgs et quartiers identifiés au titre de la loi Montagne, le PLUi permet de limiter ce phénomène. Le bâti existant hors zones urbaines et zones d'extensions ne pourra évoluer que par extensions limitées, ce qui est faible rapporté à la superficie du territoire du PLUi et du nombre de logements déjà existants en zone naturelle et agricole.

Le PLUi vise également à renforcer la croissance démographique constatée ces dernières années, afin de relever le défi de l'inversion des trajectoires démographiques négatives ; le scénario de développement retenu vise une diminution des résidences secondaires et des logements vacants au profit de l'habitat permanent.

Les OAP prévues pour les secteurs d'extension, ainsi que l'OAP thématique « densité » conduisent au développement d'une typologie d'habitat plus variée, associant habitat pavillonnaire à l'habitat intermédiaire et collectif. La fourchette de densité imposée dans ces zones implique une densification et un développement de logements moins consommateurs d'espaces.

Enfin, le scénario de développement de ce PLUi s'est basé sur le niveau d'équipements existant et leur marge disponible. Les équipements publics sportifs, scolaires, culturels, en place sont adaptés pour supporter l'accueil de population supplémentaire prévue par le PLUi.

5.3 Capacités d'accueil au regard des ressources économiques

Les déplacements domicile/travail par transport automobile ne pourront qu'augmenter durant la prochaine décennie à la vue des logements nouveaux projetés et de la population que le PLUi prévoit d'accueillir.

Pour autant, le PLUi s'attache à développer la possibilité d'utiliser les transports multimodaux, les transports en commun et les modes de déplacements doux.

Le développement de nouvelles activités économiques est limité dans le projet de PLUi : un peu moins de 20 hectares pour l'ensemble du territoire infra-communal sont inscrits en zone à urbaniser à vocation économiques, et sont répartis pour la plupart dans les polarités de Sud Basse Navarre : Saint-Jean-Pied-de-Port, Saint-Jean-le-Vieux, Ascarat, Saint-Michel, Larceveau-Arros-Cibits, Irissarry, Iholdy, Saint-Etienne-de-Baïgorry, Aldudes, Saint-Martin d'Arrossa. Ceci permettra de répondre à une demande

d'implantation d'entreprises du secondaire et tertiaire sur le territoire, et de rapprocher emploi et habitat.

Enfin, le développement touristique n'est autorisé que de manière mesurée par le PLUi pour les prochaines années : un nouveau camping est en projet sur la commune de Saint-Jean-le-Vieux, au sein du centre-bourg. En outre, des aménagements et extensions limitées des campings existants sont autorisés afin de maintenir leur dynamisme.

5.4 Prise en compte des terres agricoles nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières

De par sa situation géographique et sa topographie, le territoire infracommunautaire est fortement contraint par de fortes pentes : 15% du territoire, soit près de 12 500 ha, présentent des pentes de plus de 15% de dénivelé, qui rendent plus difficile leur exploitation pour des cultures annuelles et du maraîchage. L'essentiel des zones de pentes est ainsi dédié aux estives, ou à la vigne, pour les versants orientés vers le sud.

En outre, près de 40% des surfaces agricoles sont des terres peu productives : parcours et landes publics ou privés qui sont adaptés essentiellement pour l'élevage, et de manière ponctuelle pour des cultures permanentes type arboriculture et vigne.

Mais près de 15% (11 600 ha environ) des surfaces agricoles sont des terres à fort potentiel : terres les plus plates (jusqu'à 15% de pente), les plus favorables pour les cultures légumières, arboriculture, cultures annuelles et tout type d'élevage

Le zonage du PLUi prend en compte les terres identifiées lors du diagnostic comme nécessaires au maintien des activités agricoles, pastorales et forestières ; ceci se traduit par une surface de quasi 53 100 ha classés en zone agricole, soit 60% du territoire du PLUi dont se distinguent :

- un zonage « secteur pastoral » sur les terres d'estives, permettant une valorisation de l'activité pastorale (autorisant uniquement l'extension des bâtiments agricoles existants ainsi que les cayolers nouveaux, dans la limite de 70m² pour la partie logement);
- un zonage « agricole » sur les terres agricoles en zone de plaine les plus favorables au maintien de productions agricoles,
- les objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers mis en œuvre dans le PLUi garantissent une gestion économe de l'espace : les surfaces constructibles rendues disponibles sont délimitées prioritairement sur des espaces en densification ou bien en extension en continuité des espaces déjà urbanisés : la production de logements supplémentaire proposée par le PLUi impactera donc de manière limitée les espaces agricoles et naturels,
- la délimitation d'Espaces Boisés Classés sur les boisements d'importance, d'éléments de paysage identifiés sur les boisements plus linéaires.

1.6 Rapport de Présentation

Justification des choix et des règles

Annexe : Avis de la CDNPS



**PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ATLANTIQUES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Secrétariat général aux affaires départementales
Bureau de l'aménagement de l'espace**

Affaire suivie par Anne-Marie CIZALLET
Service des Installations classées (ICPE)
Tél : 05 59 98 25 49
anne-marie.cizallet@pyrenees-atlantiques.gouv.fr

Pau, le 20 mars 2025

CDNPS du 13 mars 2025

Consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, en formation
« sites et paysages »

Dossier : Etude de discontinuité du PLUi du Sud Basse Navarre (4 secteurs)

Commune : Bustince-Iriberry (64) ; Saint-Étienne de Baigorry (64) ; Saint-Just-Ibarre (64) ; Urepel (64)

AVIS

La CDNPS émet un avis par secteur concernant l'étude de discontinuité du PLUi du Sud Basse Navarre :

1^{er} secteur : commune de Bustince-Iriberry

Vote : favorable à l'unanimité (11 votants), sous réserve d'une mise en cohérence des dispositions de l'OAP en tenant compte de la qualité patrimoniale du bâti existant par un aménagement d'ensemble.

2^e secteur : commune de Saint-Étienne de Baigorry

Vote : défavorable à la majorité (11 votants : 7 défavorables – 2 favorables – 2 abstentions)

3^e secteur : commune de Saint-Just-Ibarre

Vote : favorable à l'unanimité (11 votants), sous réserve de revoir la délimitation du STECAL en proposant une urbanisation en épaisseur du secteur délimité en bordure du chemin d'Etxetoea.

4^e secteur : commune d'Urepel

Vote : favorable à l'unanimité (11 votants), sous réserve de prévoir une règle de recul de minimum par rapport à la RD de manière à préserver le muret de pierre traditionnelle, et ne pas contraindre la visibilité au niveau de la RD948

Prescription :

- une attention particulière sera portée sur les hauteurs des volumes autorisés, limitant la hauteur de faîtage à 8m pour assurer une cohérence avec le bâti environnant.

Madame la présidente de la CDNPS


Joëlle GRAS



**PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ATLANTIQUES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Secrétariat général aux affaires départementales
Bureau de l'aménagement de l'espace**

Affaire suivie par Anne-Marie CIZALLET
Service des Installations classées (ICPE)
Tél : 05 59 98 25 49
anne-marie.cizallet@pyrenees-atlantiques.gouv.fr

Pau, le 22 janvier 2026

CDNPS du 22 janvier 2026

Consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, en formation
«sites et paysages »

Dossier : Etude de discontinuité du PLUi du Sud Basse Navarre (14 secteurs)

Communes (64) : Arnéguy ; Ascarat ; Banca ; Bidarray ; Bustince-Iriberry ; Gamarthe ; Irouleguy ; Ispoure ; Osses ; Saint-Étienne de Baigorri ; Saint-Michel.

AVIS

La CDNPS émet un avis par secteur concernant l'étude de discontinuité du PLUi du Sud Basse Navarre :

Commune d'Arnéguy, secteur "Carrica" :

Avis favorable à la majorité (9 votants : 8 favorables, 1 défavorable)

• Points de vigilance : Présence d'un risque de feu de forêt et de séisme sur ce secteur et nécessité de garantir l'intégration paysagère des constructions au regard de la hauteur des constructions existantes et futures (règlement du PLUi Sud Basse Navarre).

Commune d'Ascarat, secteur "ZA Learra" :

Avis favorable à la majorité (9 votants : 8 favorables, 1 défavorable)

• Points de vigilance : La zone d'étude est soumise aux risques de séisme, de remontées de nappes et de retrait-gonflement des argiles.

Commune de Banca, secteur "Begibeltx" :

Avis favorable à la majorité (9 votants : 8 favorables, 1 défavorable)

• Points de vigilance : La zone d'étude est soumise aux risques séisme et retrait-gonflement des argiles.

Commune de Banca, secteur "Carrica" :

Avis favorable à la majorité (9 votants : 6 favorables, 2 défavorables, 1 abstention) avec recommandation de prendre en compte les risques identifiés.

• Points de vigilance : La zone d'étude est soumise aux risques de feu de forêt, de séisme et de retrait-gonflement des argiles.

Commune de Bidarray, secteur "Erramundegia" :

Avis favorable à la majorité (9 votants : 8 favorables, 1 abstention) sous réserve de prise en compte du risque d'inondation comme spécifié dans le règlement du PLUi Sud basse Navarre

• Points de vigilance : Prise en compte dans l'aménagement du risque d'écoulement de ruisseau.

Commune de Bidarray, secteur "Pont Noblia" :

Avis favorable à la majorité (9 votants : 8 favorables, 1 abstention)

• Points de vigilance : La zone d'étude est soumise aux inondations par débordement de cours d'eau

Commune de Bustince-Iriberry, secteur "Iriberry"

Avis favorable à la majorité (9 votants : 8 favorables, 1 abstention) avec recommandation de prendre en compte le risque lié au feu de forêt.

- Points de vigilance : La zone d'étude est soumise aux risques de feux de forêt, de séisme et de gonflement des argiles.

Commune de Gamarthe, secteur "Parabilia"

Avis favorable à la majorité (9 votants : 8 favorables, 1 défavorable) avec recommandation de prendre en compte le risque lié au feu de forêt.

- Points de vigilance : La zone d'étude est soumise aux risques de feux de forêt et de séisme.

Commune d'Irouleguy, secteur "Zone d'activités"

Avis favorable à la majorité (9 votants : 7 favorables, 2 abstentions)

Sous réserve de prise en compte du risque d'inondation comme spécifié dans le règlement du PLUi Sud basse Navarre

Commune d'Ispoure, secteur "Route d'Ardoinia"

Avis favorable à la majorité (9 votants : 7 favorables, 2 abstentions)

- Points de vigilance : La zone d'étude est soumise au risque retrait-gonflement des argiles et est située dans une zone potentiellement sujette aux inondations.

Commune de Ossès, secteur "Eyharce" :

Avis favorable à la majorité (9 votants : 8 favorables, 1 défavorable)

Commune de Ossès, secteur "Behereko Landa" :

Avis favorable à l'unanimité (9 votants)

Commune de Saint-Etienne-de-Baigorry, secteur "Makozain"

Avis favorable à la majorité (9 votants : 8 favorables, 1 abstention)

- Points de vigilance : La zone d'étude est soumise aux risques naturels (séisme, retrait-gonflement des argiles et inondation).

Commune de Saint-Michel, secteur "Elizaita"

Avis favorable à l'unanimité (9 votants)

- Points de vigilance : La zone d'étude est soumise aux risques de séisme, retrait-gonflement des argiles et aux inondations par remontées de nappes.

Madame la présidente de la CDNPS


Pour le Préfet et par délégation
La secrétaire générale adjointe

Joëlle GRAS


Joëlle GRAS



**PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ATLANTIQUES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Service de la coordination
des politiques interministérielles
Bureau de l'aménagement de l'espace**

Affaire suivie par Audrey CARRETTE
Tél : 05 59 98 25 48
audrey.carrette@pyrenees-atlantiques.gouv.fr

Pau, le 13 septembre 2021

Monsieur le président,

Lors de sa séance du 09 septembre 2021, la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) des Pyrénées-Atlantiques, réunie en formation spécialisée dite « des sites et paysages », a examiné la demande d'ouverture de zones constructibles en discontinuité de l'urbanisation existante, avec délimitation du secteur Ns, sur la commune de Bidarray.

J'ai l'honneur de vous faire connaître que la commission a émis un avis favorable à l'unanimité à votre demande.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

Monsieur le Président de la
Communauté d'agglomération du Pays Basque
15 avenue Foch
CS 88507
64185 BAYONNE Cédex

Pour le préfet, et par délégation,
La présidente de la commission

Stéphanie LÉCOT



PRÉFET DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

PRÉFECTURE

SERVICE DE LA COORDINATION DES
POLITIQUES INTERMINISTÉRIELLES

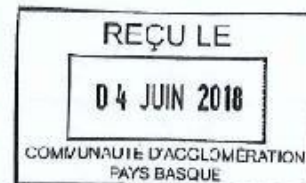
BUREAU DE L'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

Affaire suivie par : Anna-Victoria FORTORE

Tel : 05 59 98 20 28

Courriel : anna-victoria.fortore@pyrenees-atlantiques.gouv.fr

Pau, le 30 MAI 2018



Monsieur le Président,

Lors de sa séance en date du 03 mai 2018, la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), réunie en formation « sites et paysages », a examiné le projet que la commune de Saint-Etienne de Baïgorry a présenté.

J'ai l'honneur de vous faire connaître que la commission a émis un avis favorable à l'ouverture d'une zone constructible en discontinuité de l'urbanisation existante au lieu-dit « Borciriette » sur le territoire de la commune de Saint-Etienne de Baïgorry, sous réserve que l'étude présentée intègre dans son volet paysager des mesures prises pour garantir l'insertion dans le site et assurer un moindre impact sur le paysage.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet et par délégation,
Le secrétaire général,

Eddie BOUTTERA

Le Préfet,

Monsieur Jean-René ETCHEGARAY
Président de la Communauté
d'Agglomération Pays Basque
15, avenue Foch – CS 88 507
64185 BAYONNE CEDEX

Copie pour information à :
- M. le Sous-Préfet de Bayonne
- Mme Camille BEDERE

Toute correspondance doit être adressée sous forme impersonnelle à Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques
2, rue MARÉCHAL KOPFER 64021 PAU CEDEX Tél. 05 59 98 24 24 - Télécopie 05 59 98 24 99
prefecture@pyrenees-atlantiques.gouv.fr - site internet : www.pyrenees-atlantiques.gouv.fr