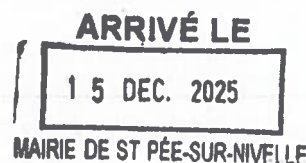


Catherine et Pello Fagoaga
Maison HAISPIA-IBARRON
64310 ST PEE/NIVELLE

VU PAR MAIRE



à IBARRON, le 1 décembre 2025

VU PAR URBANISME-AGRICOLE FL

Mr Bernard ELHORGA
Maire de ST PEE/NIVELLE
HERRIKO ETXEA

Objet: demande de modification du périmètre de de l'OAP

Mr le Maire

Cette correspondance fait suite à l'entretien que nous avons eu dans votre bureau, vendredi 14 novembre, pour vous faire part du jugement rendu, le 30/09/2025, par le tribunal administratif de Pau, rejetant notre requête en annulation du PLU, concernant notre propriété de la route d' Ahetze à Ibaron.

Lors d'une première visite au tout début de votre mandat, nous vous avons fait part de notre contrariété de voir cette propriété "grevée" d'une OAP, empêchant tout projet de transmission familiale au profit de nos enfants et petits enfants résidant tous à St Pée.

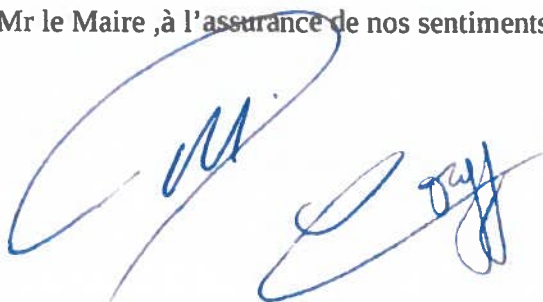
Nous considérons avoir été pénalisés d'avoir tout d'abord consacré nos efforts d'investissement à rénover et entretenir des propriétés bâties existantes, pour notre bien, et parfois au-delà et, conservé intacts des terrains vierges, dans la famille depuis bien des décennies, pour les laisser au profit des générations suivantes.

Nous vous avons proposé d'étudier la démarche que nous pouvions faire ensemble avec d'autres victimes des modifications apportées par la municipalité IDIART, en 2022, par rapport à la modification arrêtée par la municipalité NOUSBAUM en 2019; notre proposition n'a pas été suivie d'effet.

Nous sommes amenés à penser qu'une démarche auprès de l'Agglo, désormais rédacteur du PLUI, pourrait être faite pour une modification de l'OAP d' Ibaron, et nous joignons à la présente, pour étayer cette démarche, un document intitulé « Motivation pour la modification du périmètre de l'OAP d'Ibaron » que nous communiquons également à Mr CARRERE, maire d' USTARITZ, en sa qualité de responsable de l'urbanisme à l'Agglo.

Nous souhaitons que votre volonté de voir corriger ce que nous considérons, comme un acte de malveillance de l'ancienne municipalité, s'affiche clairement en appuyant favorablement cette demande de modification auprès du Conseil Communautaire de l'Agglo.

Vous remerciant par avance, veuillez croire, Mr le Maire, à l'assurance de nos sentiments respectueux

A large, stylized handwritten signature in blue ink, likely belonging to the Mayor, Bernard Elhorga.

1

Catherine et Pello FAGOAGA
Maison HAISPIA-IBARRON
64310 ST PEE/NIVELLE

MOTIVATION POUR LA MODIFICATION DU PERIMETRE DE L'OAP D'IBARRON

Ce document fait suite au jugement rendu par le Tribunal Administratif de PAU le 30 septembre 2025, rejetant notre requête à l'encontre de la délibération du 24 septembre 2022, par laquelle le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque a approuvé la révision du plan local d'urbanisme de la commune de ST PEE SUR NIVELLE.

La présente demande porte sur une demande de modification en la forme simplifiée dudit PLU, en ce qui concerne l'inclusion de la majeure partie d'une parcelle m'appartenant au quartier Ibarron, en bordure de la route d'Ahetze, dans le périmètre de l'OAP d'Ibarron.

Cette parcelle est aujourd'hui cadastrée Section AP n°149 pour une superficie de 4419 m² (dont 800 m² situés au sud en lisière de la maison Antxotenia, propriété de mon épouse, sont en dehors de l'OAP); dans les plans du PLU, elle figure sous les anciennes références cadastrales : section F n° 877.

Suite aux premiers travaux de la révision du PLU, prescrite le 7 février 2015 par le conseil municipal de St Pée, et arrêtée par délibération du Conseil communautaire le 14 décembre 2019, la dite parcelle, dans sa totalité, était incluse dans la zone UC; elle se trouve dans un secteur comprenant uniquement des maisons individuelles, édifiées sur des parcelles issues du démembrement des exploitations agricoles environnantes (OYENEA, PUTTUENIA, MIKELETEGIA, OKINDEGIA) qui ont cessé toute activité agricole propre.

Cette urbanisation s'est faite dans le temps (plus de 30 ans) de manière douce, sans de gros équipement de lotissement, et les habitants actuels apprécient cette tranquillité;

La propriété ANTIXOTENIA, elle, dont la parcelle concernée constitue la plus grande étendue n'a pas fait l'objet d'un tel découpage. Ce constat contredit quelque peu les termes du jugement du 30 septembre 2025, disant dans son considérant 11, que "l'OAP en cause prévoit l'édification de maisons individuelles ou de logements collectifs de petite dimension autour de parcelles supportant également des formes de constructions similaires".

Il n'y a pas de logements collectifs dans ce secteur.

Le projet de PLU ainsi arrêté, prévoyait une OAP d'IBARRON, située sur un espace continu de diverses propriétés, représentant 8,20ha, et prévoyant la réalisation de 162 logements; l'accès principal à cet ensemble se faisant par une voie aménagée dans le terrain de l'OAP rejoignant une voie déjà aménagée dans l'ensemble BILANOA (représentant avec l'ensemble IBAROLA, son pendant de l'autre côté du CD 918 un total de 167 logements) menant au giratoire créé à cet effet sur ledit 918, desservant aussi la gendarmerie avec 27 logements.

Cette organisation routière avait pour but, dès les municipalités BESSONART et NOUSBAUM, de soulager la route d'Ahetze, particulièrement difficile à recalibrer, vu son étroitesse et sa nature encaissée.

D CF

Dans la délibération du 2 octobre 2021 du conseil communautaire , le rapporteur (Bruno CARRERE) précisait notamment :

"Suite aux élections municipales de 2020 , la nouvelle municipalité (IDIART) a souhaité poursuivre la révision engagée en 2015 , sans remettre en cause les objectifs initiaux de la révision fixés lors de la décision de prescription . Cependant, la prise en compte des remarques formulées par des personnes publiques , ainsi que la volonté de la nouvelle municipalité d'apporter de nouvelles orientations aux objectifs fixés dans le projet de PLU arrêté, ont conduit à une reprise des études".

Cette délibération a prononcé l'abrogation de celle du 14 décembre 2019; et , a suivi la procédure qui aboutit à la délibération du 24 septembre 2022 , approuvant l'actuelle PLUI révisé , avalisant ainsi le changement de zonage de la parcelle AP 149, intégrée désormais dans l'OAP d' Ibarron , phase B.

Comment ne pas voir là (dans le changement de majorité municipale) une conséquence de la conséquence par pétition , lancée par les propriétés agricole DOYHENARD et camping GOYETCHEA , principalement concernées par l'OAP d' Ibarron initiale , et largement soutenue par le groupe IDIART , alors minoritaire , devenu majoritaire , avec reconnaissance pour cette élection .

Les observations de l'ETAT sur le premier projet , arrêté le 14/12/2019 , tiennent compte de la capacité réelle de l'exploitation agricole de continuer et de se développer , ainsi que de la difficulté d'envisager une augmentation de l'activité de camping dans le secteur .

Malgré tout et , donc , par convenance électoraliste, la portée de l'OAP d'Ibarron a été largement modifiée à la baisse:

- la superficie concernée passe de 8,20ha à 2,78ha
- et le nombre de logements induits de 162 à 54.

L'observation de la propriétaire DOYHENARD sur la persistance à proximité de ses serres d'un résiduel de l'OAP initial de 1,40ha prévoyant 35 logements , a attiré la réponse suivante de la Commune dans le cadre de l'enquête publique:

"suite aux observations émises lors du premier arrêté du PLU , la délimitation des zones AU sur ce quartier a été largement revue à la baisse . Une zone tampon a été insérée dans l' OAP pour tenir compte de cette activité . A noter que cette dernière s'est implantée dans ce quartier déjà bâti , en connaissance d'un classement en zone 2 AU de l'ensemble des parcelles alentour. L'activité a été implantée sur une parcelle classée en zone UC au PLU en vigueur, dédié logiquement au développement urbain et non agricole".

Comment ne pas voir dans ce texte un aveu de l'absence de logique choisie pour ces secteurs par rapport à la situation et à la destination réelles des terrains , ainsi que des projets y envisagés dans les programmes antérieurs ? Le dictionnaire définit bien l'incohérence comme un manque de logique.

Ne l'on-t'ils pas ainsi perçu , les conseillers municipaux qui , dans leur majorité ont d'abord, aux élections et lors des premières délibérations, approuvé de nouvelles orientations pour le PLU et dans la séance du conseil municipal du 8 septembre 2022, voté l'abstention à l'avis proposé par la mairie au nouveau projet , avant approbation communautaire?

Ces faits rappelés , voici les fondements de la présente demande de modification simplifiée du PLUI de St Pée , en ce qu'elle concerne la parcelle cadastrée , section AP149, pour 4419m*, dans la majeure partie de sa surface , le recours auprès du tribunal sur la légalité du PLU n'ayant pas abouti .

1/ Objet de la modification : cohérence urbanistique du périmètre de l'OAP

Cette modification porte sur l'ajustement du périmètre de l'OAP d' Ibarron , pour le rapprocher de celui du projet arrêté par le conseil communautaire le 14 décembre 2019 , et abrogé suite aux élections municipales de 2020 ayant entraîné un changement de majorité à St Pée sur Nivelles.

Le périmètre actuel ne présente aucune homogénéité , et les terrains baptisés Phase A, Phase B et Phase C , constituent autant de terrains distincts , mais non contigus , bien que voisins ; la construction de logements envisagés entraînerait un chamboulement des équipements et dessertes des propriétés voisines qui , au fur et à mesure de l'abandon de l'activité agricole , ont assuré en douceur l'urbanisation du secteur .

Si , selon les statistiques et les données technocratiques , le logement des populations nouvelles sur St Pée ne peut être envisagé qu'en hauteur et en collectif de manière à assurer par ailleurs « la non -artificialisation des sols , il faut aussi se poser cette question : pourquoi des jeunes ménages en charge de famille quittent- ils Ciboure (selon les inquiétudes de son maire qui voit sa population décroître) , si ce n'est pour goûter ensemble à une vie pavillonnaire ? Les documents d'urbanisme ne doivent-ils pas prendre en compte , même si le Code d'Urbanisme semble muet à ce sujet , les modes de vie souhaités par les personnes.

Replacer ce périmètre dans la zone initiale autour de la phase C permettrait d'éviter la construction d'un rond-point et d'un bouleversement de la route d' Ahetze et de la circulation intérieure des terrains phase A et B.

Ainsi sur une étendue plus importante , pourrait-il être envisagé de véritables phases d'aménagement adaptées à l'évolution des activités agricole et de camping actuelles , ainsi que de la disponibilité des terrains par les propriétaires concernés . Les auteurs des observations 59 (RABBE) et 108(ENDARA) de l'enquête publique en seraient soulagés.

Sans compter l'impact sur le secteur des projets envisagés dans les observations 74 (DE LATAILLADE) et 45-56(DENIS) : comment parler de crèche ou garderie dans la zone, alors que la Commune eût l'opportunité d'utiliser une superficie de 5000m* , détachée du programme BILANOA, en bordure du CD 918 pour la création d'une école pour laquelle l'Académie s'est montrée réticente et qui a accueilli en pleine centralité d' Ibarron le logement des gendarmes de la région ?

2/Sur le fondement légal de la modification : article L153-45 du code de l'urbanisme

Selon ce texte , la procédure de modification simplifiée peut être utilisée lorsque la modification :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
- et a objet notamment d'ajuster le contenu d'une OAP ou de corriger une incohérence du document.

Les observations préliminaires ont bien établi , ce qui a été confirmé par la collectivité elle-même , que le périmètre initialement envisagé pour l'OAP d'Ibarron , avait , de tout temps et par nature , vocation à être urbanisée et cela dans le cadre de la densification souhaitée par le PADD , avec des résultats plus probants que l'OAP actuelle .

Et on peut élaborer un programme assurant à l'activité agricole d'aujourd'hui son fonctionnement en aménageant autour , dans le temps et par étapes , un environnement bâti adapté ,




4

l'activité de camping aujourd'hui de plus en plus semi solide , s'insérant mieux dans des espaces urbanisés qu'en bordure de ruisseaux , chez nous , inondables.

On peut penser que , dans un espace plus étendu , le collectif s'intégrerait mieux dans l'ensemble du secteur haut d'Ibarron , la cohérence voulant que les équipements publics souhaités se fassent autour de la centralité que représentent le fronton d'Ibarron et le CD 918 et pourquoi pas la zone LIZARDIA , les supermarchés étant devenus ,après les églises et les marchés ,le lieu de rencontre des habitants .

3/Sur le faible potentiel de mutabilité de la parcelle :

Parmi les réponses à l'avis des personnes publiques associées , l'état a précisé que , dans le calcul de la capacité de densification , il y avait lieu d'exclure les terrains présentant un potentiel de mutabilité faible , c'est à dire , qu'ils ne seraient pas mobilisables dans les 10 années à venir.

En considérant les aménagements effectués sur la route d'Ahetze pendant les 30 dernières années qui n'ont consisté , étant donné la sinuosité de la voie et son petit calibrage , on ne trouve que des travaux servant à limiter la vitesse : gendarmes couchés , chicanes . Rien pour assurer la protection des piétons et des cyclistes , sauf à tout bouleverser , et notamment les maisons bâties en limite.

L'état des finances de nos collectivités , Département , Commune , permet-il de consacrer un tel investissement dans les 10 années à venir pour satisfaire cette OAP incohérente ? Les ressources disponibles ne seraient - elles pas plus opportunes dans la traversée d' Ibarron ?

En dehors des raisons de ce faible potentiel , objectives et urbanistiques , ci-dessus évoquées , et qui peuvent parler aux oreilles des aménageurs , des raisons personnelles et familiales peuvent être entendues par les représentants des citoyens .

Notre famille , dans ses diverses branches , est installée dans la commune depuis plus de 100 ans;elle a assuré son enracinement par des achats de terrains,de bâtiments anciens et l'édification de constructions nouvelles;et dans la situation présente , trois générations successives vivent sur la commune et auront l'occasion de pouvoir se loger à leur convenance et à celle que leur ont assurée leurs ascendants ;il est impossible d'envisager dans les 10 ans à venir une mutation de la dite parcelle en dehors du cadre familial.

Le besoin de logements serait-il alors si impérieux qu'après avoir accepté une diminution de potentiel de l'OAP d'Ibarron de 100 logements,la collectivité soit amenée à exercer une expropriation forcée sur cette parcelle ?

Fait à ST PEE/NIVELLE IBARRON
le 01 décembre 2025

