

CONTRIBUTION À LA CONCERTATION DU PLUi LITTORAL LABOURD OUEST

Commune de Bassussarry - Secteur Juantipy
Parcelles cadastrées AS 113, AS 116 et AS 117

Objet	Demande d'examen d'un reclassement partiel en zone urbaine résidentielle
Unité foncière	AS 113 - AS 116 - AS 117
Superficie totale	3 471 m ²
Zonage communiqué	AS 113 : N / Ni - AS 116 : 99 % Ni, 1 % UC - AS 117 : N / Ni

Demande formulée : que la CAPB examine, lors de l'élaboration du futur zonage, la possibilité d'intégrer à la zone urbaine résidentielle les seules parties de l'unité foncière qui seraient compatibles avec le PPRI, les autres risques, les enjeux environnementaux, les accès, les réseaux et les objectifs du PLUi.

1. Objet et portée de la contribution

La présente contribution concerne les parcelles cadastrées section AS n°113, AS n°116 et AS n°117, situées dans le secteur de Juantipy à Bassussarry. Elle est déposée dans le cadre de la concertation préalable relative à l'élaboration du PLUi Littoral Labourd Ouest.

Il est demandé que la situation de cette unité foncière fasse l'objet d'un examen particulier lors de la définition du futur zonage. La demande ne porte pas sur une urbanisation automatique de la totalité des 3 471 m² et ne vise pas à remettre en cause le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Elle sollicite une analyse différenciée permettant de distinguer les secteurs qui doivent rester protégés de ceux qui pourraient, le cas échéant, être compatibles avec une intégration à l'enveloppe urbaine résidentielle.

2. Éléments cadastraux et zonage actuellement communiqué

Parcelle	Surface	Information de zonage communiqué	Demande
AS 113	2 703 m ²	N et Ni	Examen prioritaire d'un reclassement partiel
AS 116	229 m ²	Ni à 99 % et UC à 1 %	Prise en compte dans la cohérence d'ensemble
AS 117	539 m ²	N et Ni	Examen d'un reclassement partiel
Total	3 471 m ²		

Les surfaces ci-dessus sont reprises du relevé de propriété communiqué. Le courriel du service urbanisme joint en annexe indique explicitement les classements N, Ni et UC mentionnés dans le tableau.

3. Motifs justifiant un examen spécifique

Continuité avec le tissu bâti. Le document graphique transmis montre que les parcelles se trouvent en frange immédiate d'un secteur résidentiel déjà bâti, avec une zone UC à proximité. Il paraît donc utile d'examiner si une partie de l'unité foncière peut participer à une limite urbaine cohérente, plutôt que d'envisager une ouverture isolée à l'urbanisation.

Demande volontairement limitée. La contribution ne sollicite pas le reclassement intégral et indifférencié des trois parcelles. Elle demande l'étude des seules parties techniquement et réglementairement compatibles avec une urbanisation résidentielle limitée.

Prise en compte du risque d'inondation. Les secteurs classés Ni appellent une vigilance particulière. Il est expressément demandé de maintenir un classement protecteur partout où le PPRI ou le niveau de risque l'impose. La présente contribution ne demande aucune dérogation au PPRI.

Accès, réseaux et environnement. Toute évolution éventuelle devra rester subordonnée à la vérification des accès, de la desserte par les réseaux, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, des continuités écologiques et des autres servitudes applicables.

4. Demande précise adressée à la CAPB

Il est demandé à la Communauté d'Agglomération Pays Basque, en collaboration avec la commune de Bassussarry :

1. d'enregistrer la présente contribution dans le cadre de la concertation du PLUi Littoral Labourd Ouest ;
2. d'examiner spécifiquement les parcelles AS 113, AS 116 et AS 117 lors de l'élaboration du futur zonage ;
3. d'étudier la possibilité d'un reclassement en zone urbaine résidentielle des parties des parcelles AS 113 et AS 117 qui seraient compatibles avec le PPRI et les autres contraintes applicables ;
4. d'examiner la cohérence du classement de la parcelle AS 116 dans le fonctionnement de l'unité foncière ;
5. de préciser, si possible, les études ou éléments techniques complémentaires nécessaires pour apprécier cette demande.

5. Proposition de principe

À ce stade, aucun nombre de logements, aucune division parcellaire et aucune surface constructible précise ne sont revendiqués. Si une évolution du zonage était retenue, le principe envisagé serait celui d'un aménagement résidentiel limité, de faible densité et intégré au tissu existant, avec maintien des parties contraintes ou exposées en espaces non bâtis.

6. Conclusion

Au regard de la situation en frange du tissu bâti, de la proximité de la zone UC et du caractère partiellement N / Ni des parcelles, il est sollicité une analyse fine de cette unité foncière plutôt qu'une appréciation globale de sa constructibilité. La demande vise à rechercher un équilibre entre la prévention des risques et la possibilité d'une évolution limitée du zonage sur les secteurs qui seraient effectivement compatibles avec les orientations du futur PLUi.

La surface susceptible d'être reclassée n'est volontairement pas chiffrée dans ce dossier. Une telle estimation nécessite une superposition suffisamment précise du cadastre, du PPRI, des limites de zonage, des accès et des servitudes. Il est demandé aux services compétents de prendre ces éléments en compte dans leur analyse.

Pièces intégrées au présent PDF

Annexe 1 : relevé de propriété communiqué, faisant apparaître AS 113, AS 116 et AS 117 et une contenance totale de 3 471 m².

Annexe 2 : courriel du service urbanisme indiquant le zonage des trois parcelles et document graphique joint.

ANNEXE 1 - Relevé de propriété communiqué

14:34



64100A00176.pdf

ANNEE MAX | 2021 | DEP | 64 | DEP | 1 | 1 | COM |

000 BASSUSSARRY

ROLE | A |

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

Minuterie

Commune

500176

Page 1

PROPRIÉTAIRE

MIRNDA | M ANCIARET FRANCIS | ANCIARET
321 LABROTZAKO BIERA A HENRI ESPELETTE
MIRNDA | MME ANCIARET THERIE | ANCIARET
1117 CHE DE BANCAL 40420 BASSUSSARRY

DESIGNATION DES PROPRIETES				PROPRIETES BATIES										EVALUATION DU LOCAL										
AN	SECTION	N°	C	N°	ADRESSE	CODE	BAT	ENT	N°	N°	INVAR	S	M	AF	NAT	CAT	REVENU	COLL	NAT	AN	FRACTION	%	EX	COEF
					NATURE ET NOM DE LA VOIE	REVOL											CADASTRAL	INDO	REIT	RC	EXD			

REV IMPOSABLE

0 EUR

COM

0 EXO

0 EUR

DEP

0 EXO

0 EUR

0 IMP

0 EUR

PROPRIETES NON BATIES

EVALUATION

AN	SECTION	N°	C	N°	ADRESSE	CODE	REVOL	N°	DEP	S	GR	CLASSE	NAT	CONTENANCE	REVENU	COLL	NAT	AN	FRACTION	%	EX	COEF
														HA A CA	CADASTRAL	INDO	REIT	RC	EXD			
22	AS	0113			CHE DE JUANITIF	3879	0028	A	F	3				2703	10,00	C			1,26	30		
22	AS	0116			CHE DE JUANITIF	3879	0028	A	F	3				229	0,93	C			1,26	30		
22	AS	0117	92		IMP JUANITIF	3879	0028	A	S					529		C			0,28	30		
																			0,28	30		

HA A CA

12 EUR

COM

0 EXO

0 EUR

TAXE AD

0 EXO

0 EUR

MAJ TC

0 EUR

0 IMP

0 EUR

CONT

12 EUR

0 IMP

0 EUR

0 EUR

0 EUR

0 EUR

0 EUR

0 EUR

0 EUR

0 EUR

0 EUR

0 EUR

0 EUR

0 EUR

0 EUR

0 EUR

0 EUR

0 EUR

0 EUR

0 EUR

0 EUR

0 EUR

0 EUR

0 EUR

0 EUR

+

+

Drive

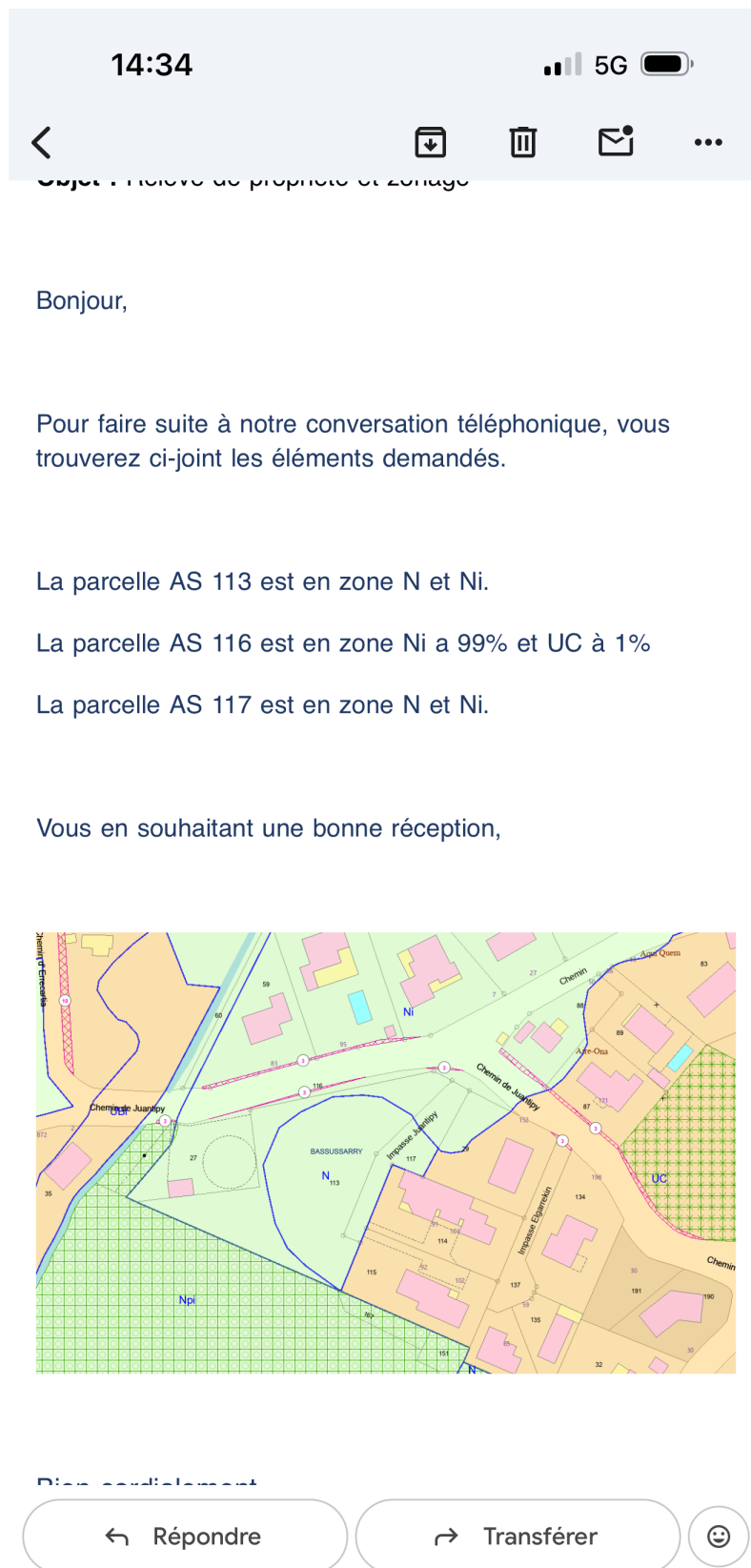
↑

↑

Partager

Capture transmise à l'appui de la contribution. Les informations utilisées dans le dossier sont celles lisibles sur ce document.

ANNEXE 2 - Courriel du service urbanisme et plan de zonage communiqué



Capture transmise à l'appui de la contribution. Les informations utilisées dans le dossier sont celles lisibles sur ce document.