CONTRIBUTION DU GROUPE UNIS A GAUCHE SUR LA REVISION DU PLU D'USTARITZ

La révision du PLU d'USTARITZ nous a été présentée en septembre 2018 par la majorité.

Nous tenons à rappeler que le PLU en vigueur ne nous satisfait pas notamment sur les zones 1AU se situant à l'extérieur des centres bourg, et la hauteur maximale autorisée des bâtiments (12 m en zone UC).

Nous avons rapidement constaté que cette révision allait déclasser un nombre important de parcelles, dont certaines déjà bâties. **Notre estimation aujourd'hui dépasse 700 parcelles bâties et non bâties**.

Nous ne comprenons pas les raisons d'un tel déclassement

Pour le groupe Unis A Gauche (UAG), il est inconcevable de ne pas tenir compte de l'existant, et de déclasser ces parcelles bâties. **Ceci aura comme effet la dévaluation des biens, et des contraintes réglementaires importantes en cas d'agrandissement des habitations**.

De plus, la loi ALUR prévoyant la densification des quartiers afin d'éviter l'étalement, comment comprendre que des quartiers équipés pour certains de l'assainissement collectif comme :

- Saint Michel,

- RD 350 Arruntz secteur BD et BI

Seront classés en zone A ou N

Ces quartiers sont urbanisés et ne présentent aucuns intérêts à être déclassés en A ou N.

Les parcelles déjà bâties ou non bâties pouvant être raccordées à l'assainissement collectif doivent être reclassées en UC

Comment comprendre que des quartiers pavillonnaires comme :

- Bordaberria secteur BN et AS

- Sokorrondo

-quartier des bois

-Arruntz

Seront classés en zone N ou A

Pour rappel :

1) l'objectif de la zone Naturelle :

La protection des secteurs de la commune, équipés ou non, en raison :

-soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,

-soit de l'existence d'une exploitation forestière,

Soit de leur simple caractère d'espaces naturels, afin de conserver un équilibre entre zones urbanisées et naturelles

Ces quartiers sont urbanisés et ne présentent aucuns intérêts à être déclassés en A ou N.

Les parcelles déjà bâties doivent rester en zone UCA

2)l'objectif de la zone Agricole

Les zones agricoles sont dites « zone A ». 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***

Ces quartiers sont urbanisés, et comme le souligne la chambre d'agriculture ne seront jamais destinés à l'agriculture. Cela a comme conséquence d'augmenter artificiellement les zones agricoles.

Nous souhaitons que ces quartiers soient reclassés en zone UCA

Bourg d'Arruntz

UAG a toujours soutenu la création d'un cœur de quartier au centre d'Arruntz. Nous étions favorables à la réalisation d'un ensemble immobilier regroupant commerces et logements à mixité sociale (46 logements). Le nouveau PLU prévoit une zone Agricole à proximité de cet ensemble immobilier, **ceci en pleine contradiction avec les préconisations de la loi ALUR**. La construction d'une étable de 1080 M2 sur une surface d'environ 1hectare est prévue chemin Kattokienea. Le permis délivré semble être entaché d'irrégularité, car il aurait dû relever d'une ICPE(50 bovins et plus) et non d'une RSD(inférieur à 50 bovins).

Selon les règles de la loi ALUR, nous demandons que les parcelles BK 100,101 soient reclassées en zone UC.

Pour quelles raisons la majorité municipale a souhaité classer ces quartiers en zone A ou N ?

Selon les dires de la majorité, c'était le seul moyen pour éviter la spéculation immobilière, et par ce biais d'éviter qu'une maison soit vendue à un promoteur et qu'une résidence soit construite à sa place.

Unis A Gauche partage les inquiétudes de la majorité municipale, mais nous déplorons leur méthode :

En zone UCA :

-assainissement autonome

-limitation de la hauteur 7 mètres

- emprise au sol 35%

Pour nous, le risque de pouvoir construire une résidence en place et lieu d'une maison individuelle nous semble très faible. Nous souhaitons que ces zones passées en A ou N, soient reclassées en UC(A) et que soit modifié le règlement en UC comme suit :

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale (E) des nouvelles constructions est fixée par rapport à la surface (S) de l'unité foncière du projet selon la formule suivante :

- Si S est inférieure ou égale à 400m2 : E= S x 0,35
- Si S est compris entre 401 m2 et 800 m2 : E= 140 + ((S-400) x 0,15)
- Si S est compris entre 801 m2 et 1200 m2 : E= 198 +((S-800) x 0,10)
- Si S est égale ou supérieure à 1201 m2 : E= 238 +((S-1200) x 0,05)

Dans le cas de division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot.

En agissant ainsi la possibilité de construire une résidence en zone UC devient quasi impossible.

Nous souhaitons aussi signaler que la densification des quartiers en zone UCa permettra à termes d'équiper ces quartiers de l'assainissement collectif. Cette densification devra être maitrisée.

Hauteur maximale des constructions

Dans le projet de PLU il est précisé différentes hauteurs en fonction des zones

Unis A Gauche souhaite que soit rajouté en fonction des hauteurs maximales le nombre de niveau maximal autorisé comme suit :

Zone UA :

-La hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres au faitage **et le nombre de niveau est limité à R+3**

Zone UB :

-La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faitage **et le nombre de niveau est limité à R+2**

Zone UC :

-La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres au faitage **et le nombre de niveau est limité à R+1**

Unis A Gauche souhaite rajouter cette précision afin d'éviter qu'un promoteur puisse décaisser un terrain naturel afin de rajouter un niveau cela a déjà été réalisé par le promoteur Alday rue Hiribehere résidence Haltya

Unis A Gauche constate que le nouveau PLU ne prévoit pas de zone pouvant accueillir un camping et une aire de camping-car.

Nous le déplorons et nous souhaitons que la commune puisse être dotée d'un camping et d'une aire de stationnement pour camping-car.

En ce qui concerne les zone 1AU nous souhaitons que les futures constructions respectent la hauteur maximale des habitations voisines.

1AUa, 1AUb, 1AUc sont dans des zones UC hauteur maximale 7mètres

Nous demandons donc que les nouvelles constructions dans ces zones soient limitées à 7mètres.

Pour toutes ces raisons Unis A Gauche demande de reclasser les parcelles ci-après comme tel :

Annexes n°	Zonage PLU en vigueur	Zonage projet PLU	Références cadastrales	Observations
1	UC	N	AR : 67,66,573,570,574,572,571,189,190,302, 191,74,438,440,437,435,434,436,439,441, 380,332, 495,496,500,501,502,503,565,564,203, 506,505,400,458,459,102,103,104,106, 113,213,379,459,553,559,560,561,562, 93A,94a, 140,362, 363,210a ZE :3,14,16,17,20,21,22,25,26,27,28	Quartier Saint Michel : Mettre en zone UC quartier urbanisé desservi par l'assainissement collectif et le gaz de ville
2	UCA	N	ZD :118,137,148,149,150,152a,152b,175, 220,222,223,224,225,249 ,251,253,254, 255,256,257, 310, 371 ,311,315,316,425,	Parcelles déjà bâties
2	UCA	A	ZC :50,68,112,114,115,124,127,128	Parcelles déjà bâties
2	UCA	N	ZC :28,29,52,53,81,94,95,100,101,103,104, 105,118,121,122,155,	Parcelles déjà bâties
2	UCA	N	AW : 12,118A,120 ,121,165,176,189,190,195, 199,200,201 ,206,216,222,225, 226,	Parcelles déjà bâties
2	UCA	N	AT :54,286,288,302,304,328,330,331,334, 335,338	Parcelles déjà bâties
3	UCA	N	AX :156,157,159,160,176,185,187,195,196 ,224,225,238,239,296,297,300	Parcelles déjà bâties
4	UCA	N	BC :229,230,231,297 ,308,310,392 ,393	Parcelles déjà bâties
5	UCA	N	AS :50,52,229,349,350,367,376,377,419 , 422, 423,427,	Parcelles déjà bâties
6	UC	A et N	BO :28,29,31,32 ,34,40,41,42,59,60,89,90	Parcelles desservies par l'assainissement collectif
6	UCA	N	BO :23,25,26,29,44,47,48,49	Parcelles déjà bâties
6	UC	A et N	BI :58,59,60,61,62,63,64,82,84,88,89,95, 96,97,112,113, 114,1068,1069,1070	Parcelles desservies par l'assainissement collectif
6	UCA	A	BI 107	Parcelle bâtie

7	UC	N	BD :73,76,77,78,308,311,321,322,323,327, 329,330,332,364,365,375,376,377,378, 417,519,627,724,725,726,731,732,777, 831,832,	Parcelles desservies par l'assainissement collectif
8	UCA	A	BC : 119 ,288,294,302,319,320,346,347,	Parcelles déjà bâties
8	UCA	A	BN :4a,8,9,14	Parcelles déjà bâties
8	UCA	A	AS :137,138,143,172,174,231,306,307,308 ,387,388,389,396,444,481	Parcelles déjà bâties
8	UCA	A	BD :545,546,547,548	Parcelles déjà bâties (lotissement communal) pourvues d'un assainissement collectif
8	UCA	N	BD : 447,456,605,751,577,775,1016,1018	Parcelles déjà bâties
9	UCA	A	BC : 30,179,185,236,271,290,291,304,334,335, 445,446,447,448,	Parcelles déjà bâties notamment par la commune en 2016
9	UCA	N	AZ :16,83,104,115,128,136,139,170,171, 172,188,189,190,192,195,196,202,205, 208,212, 213,218,220,	Parcelles déjà bâties
7	UCA	N	BD : 27,28,34,37,40,55,62,65,234,359,379,380, 388,427,436,497,499,527,528,561,563,56 4,565,673,676,681,682,686,692,707,709,7 10,711,748,806,817,853,863,869,892,905, 942,969,971,994,998,1014,1047,1048, 1102	Parcelles déjà bâties
10	UC	N	BH :43,44,45,46,55,56,626,628,812,891 ,919,920	Parcelles équipées de l'assainissement collectif
10	UCA	N	BH :253,411,487,497,518,621,825,831,834	Parcelles déjà bâties
10	UCA	N	BH:112,394,432,537,552,553,554,558,670, 674,708,726,728,776,843,845,848,864, 875,877,879,913,927,953,	Parcelle déjà bâties
11	UC et UCA		AM :83,89,103,104,344,345,468,491,493,4 94,512,516,522	Parcelles déjà bâties et pour certaines raccordées à l'assainissement collectif
12	UCA	N	AI :45,53,86,94,130,128,242,243,257,258, 258,260,261,262,283,284,285	Parcelles déjà bâties
12	UCA	N	AL :132,134,186,195,198,199,200,209,216 ,219,222,227,228,229 ,236,243,291,296,31 8, 322, 327,338,340,343,344,346,355	Parcelles déjà bâties
13	UC et A	A	BK :94,95 , 100,101	Parcelles desservies par l'assainissement collectif situées en cœur de quartier
12	UCA	N	AH :176 ,188,186,194,196,195,355,353, 227,228,229,318,209,291,200,199,134, 296,233,234,243,236,	Parcelles déjà bâties

Respect de l'environnement

Le groupe Unis A Gauche a toujours soutenu les associations de défenses environnementales sur la commune, concernant la lutte contre les décharges sauvages, l'installation de mines d'or etc…

Afin de retraiter les déchets inertes rejetés par les BTP, le projet d'une création d'ISDI (Installation de Stockage de Déchets Inertes) est prévu sur la commune. UAG est favorable à ce type d'installation, à condition que ce site soit installé hors de toute habitation, et que les nuisances liées au transport par camions soient limitées.

Le nouveau PLU, permet l'installation d'une ISDI en zone UYa, parcelles BD1103-1110 au quartier d'Arruntz. UAG conteste cette installation à cet endroit. Ce quartier urbanisé est en plein développement**. Les nuisances liées au concassage et au transport auront un impact néfaste sur la population en termes de bruit, de poussière et de pollution**. De plus cette zone se situe en zone NATURA 2000.

UAG demande que le règlement de la zone UYa du nouveau PLU soit modifié comme suit :

Sont interdit les affouillements et exhaussements du sol

En conclusion

Unis A Gauche demande

- que les parcelles bâties déclassées en A ou N repassent en UC ou UCa

-que les parcelles non bâties pouvant être raccordées à l'assainissement collectif soient classées UC

-que seules les parcelles à vocation agricole soient classées A

-qu'aux hauteurs maximales soit rajouté le nombre de niveaux autorisés comme ci-dessus

-que le coefficient d'emprise au sol en zone UC soit calculé comme ci-dessus

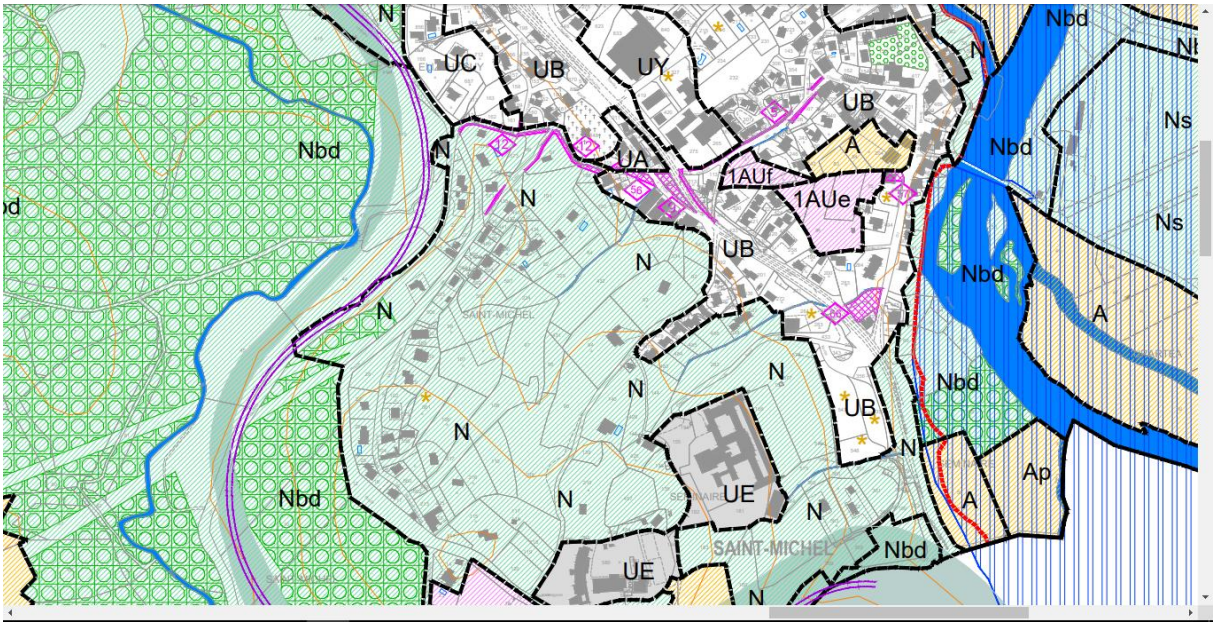
Unis A Gauche considère que le nouveau PLU présenté par la majorité municipale est une remise en cause totale de tous les PLU précédents. Ce PLU dogmatique et idéologique conçu par une certaine mouvance, ne correspond en rien aux préconisations de la loi ALUR, du PADD et du SCOTT.

Nous demandons dans l'état actuel, afin de reprendre sereinement le nouveau PLU un moratoire, pour mettre en place une véritable concertation avec les habitants d'Ustaritz.

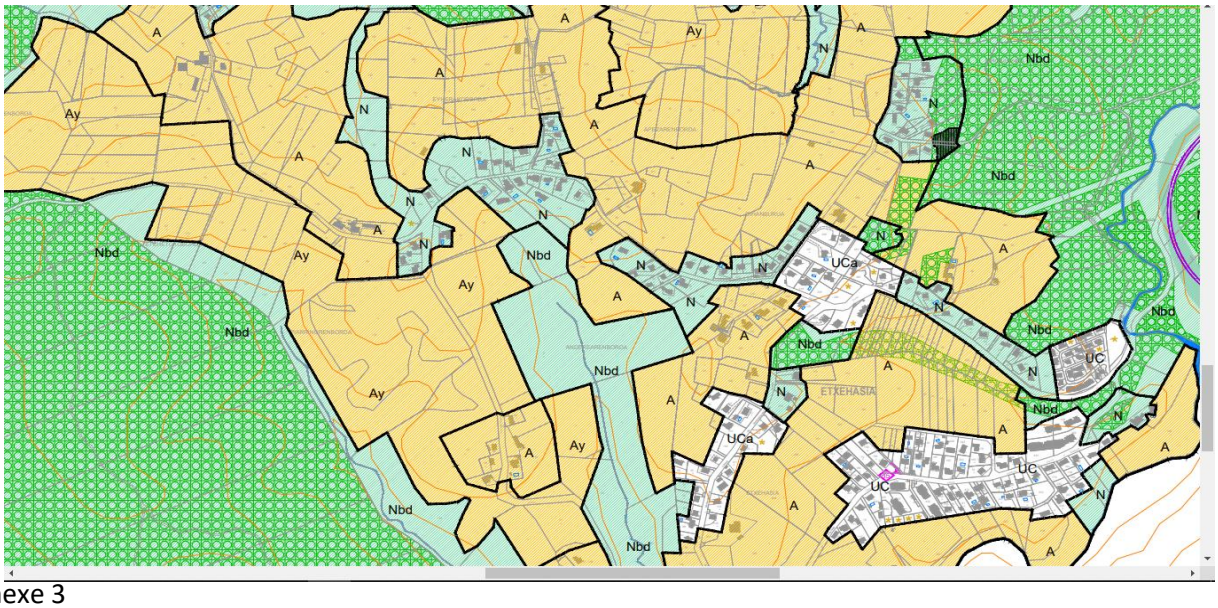
Pour le groupe Unis A Gauche Juillet 2019

Bruno Cendres

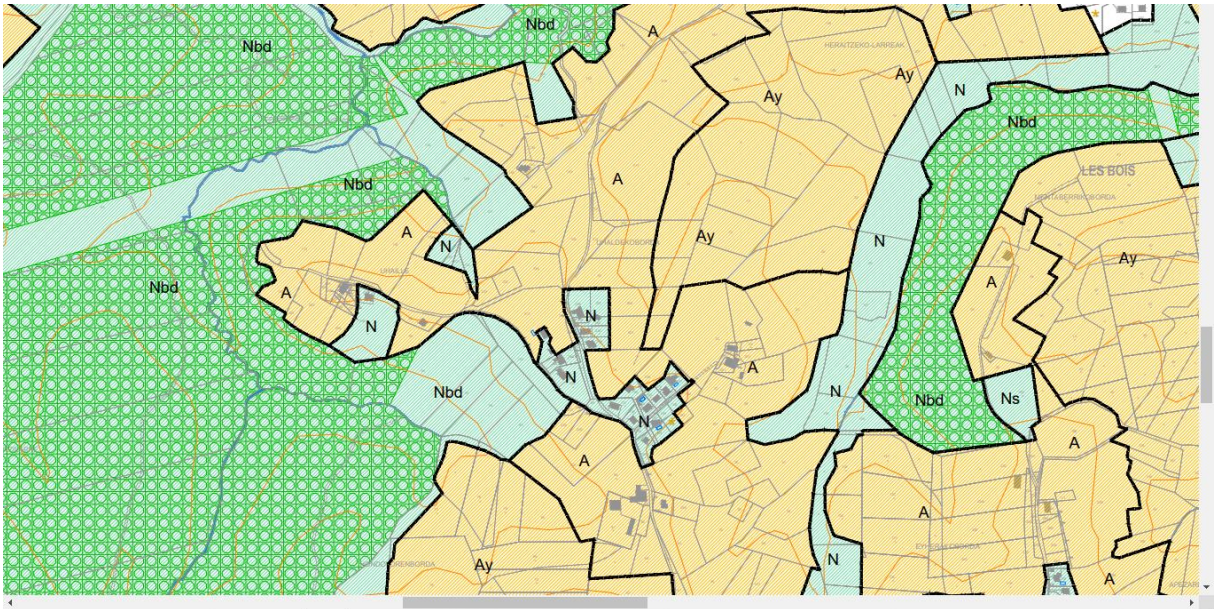
Annexe 1



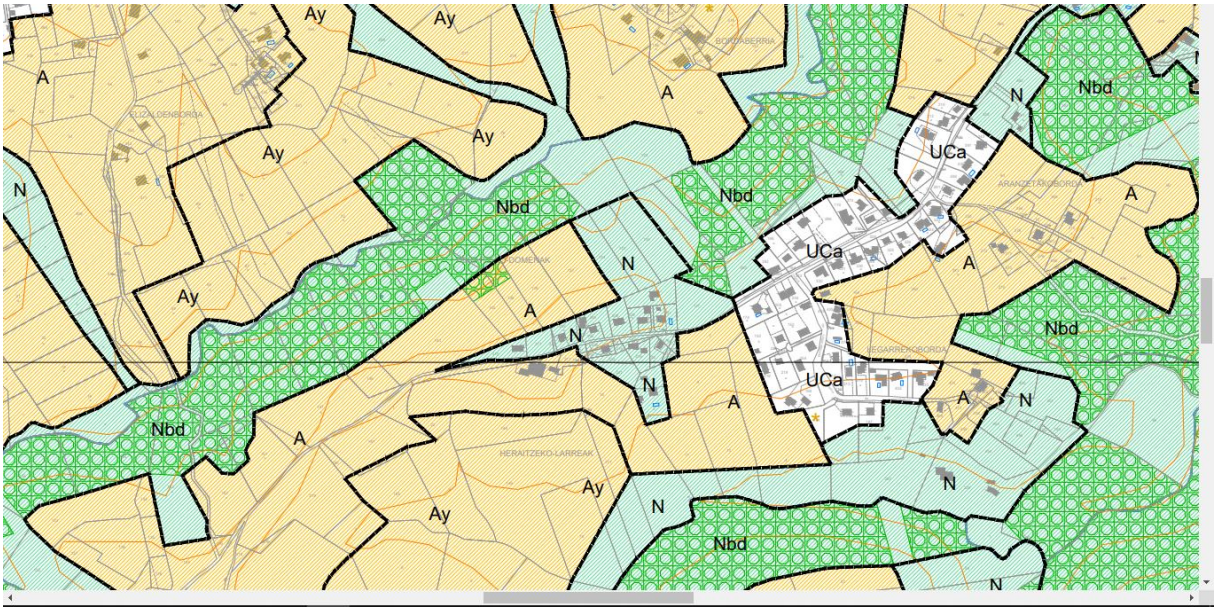
Annexe 2



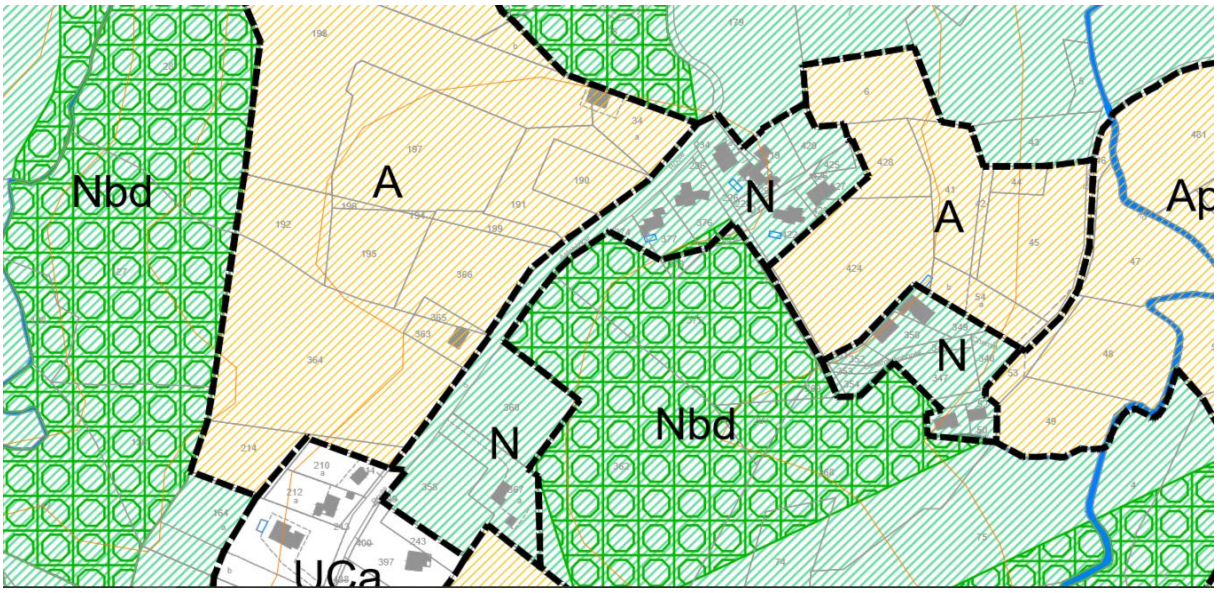
Annexe 3



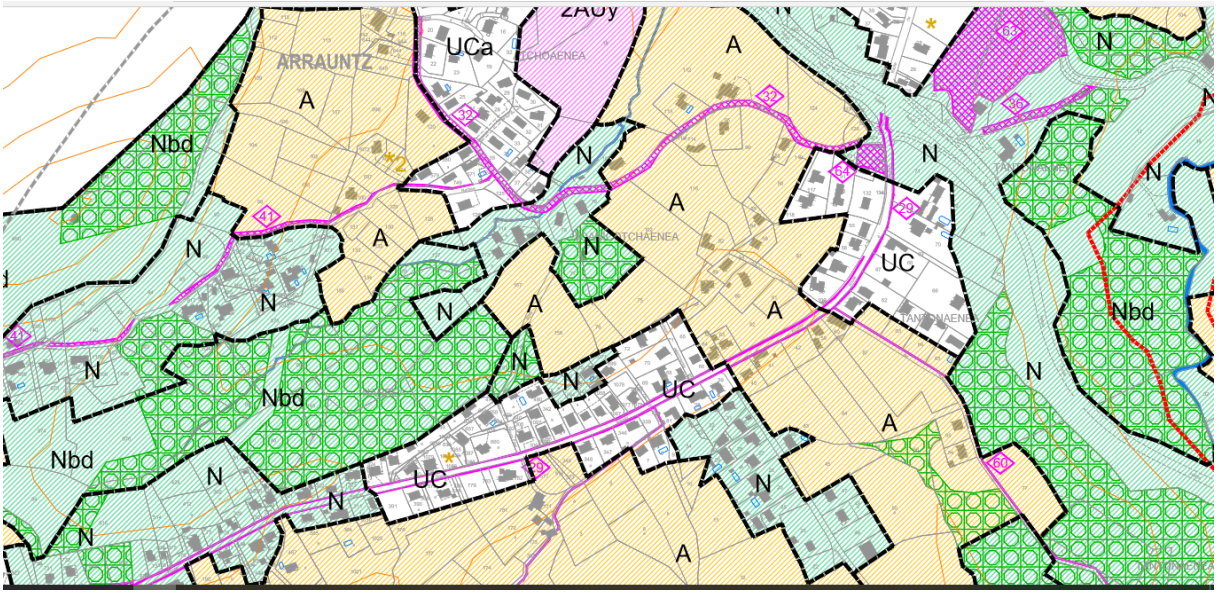
Annexe 4



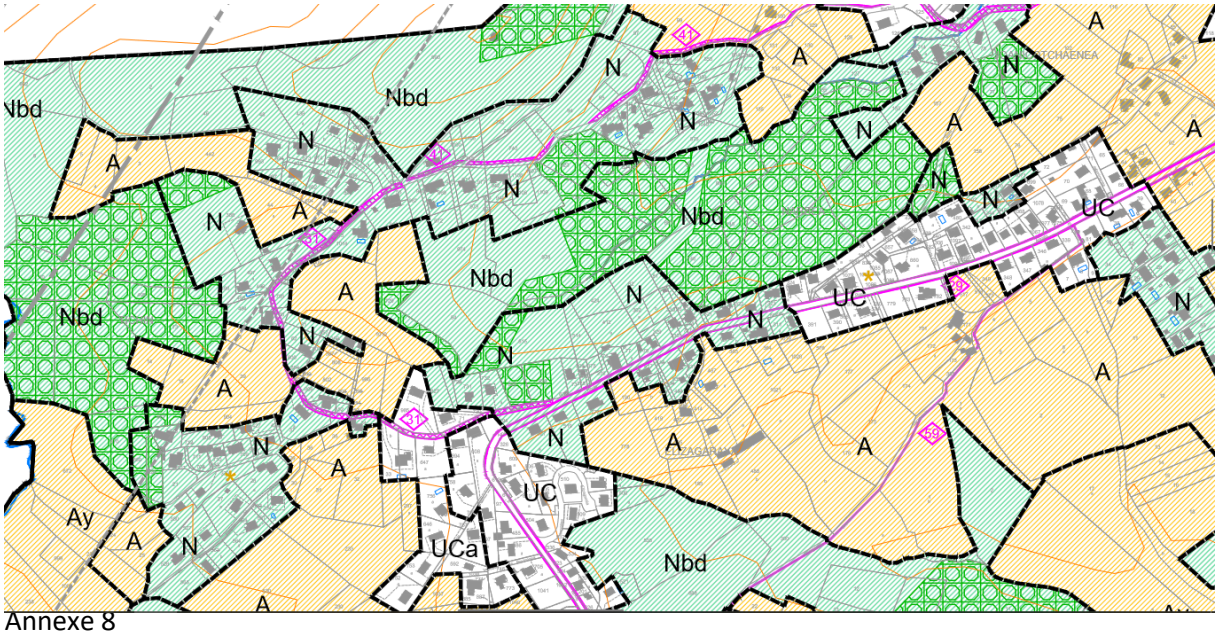
Annexe 5



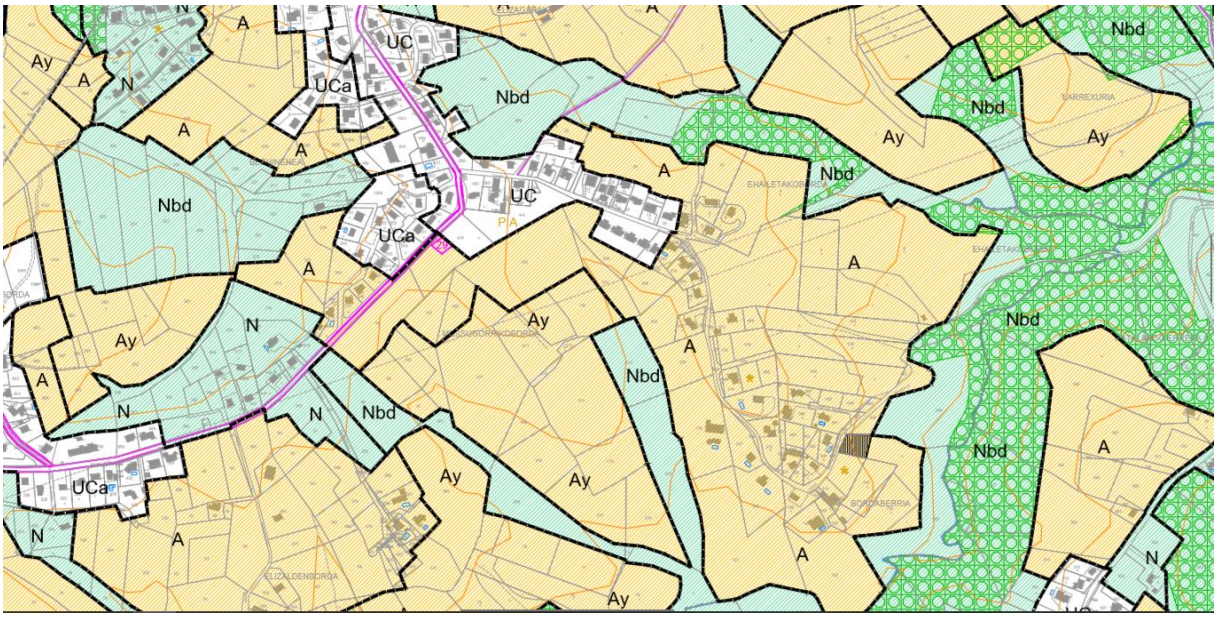
Annexe 6



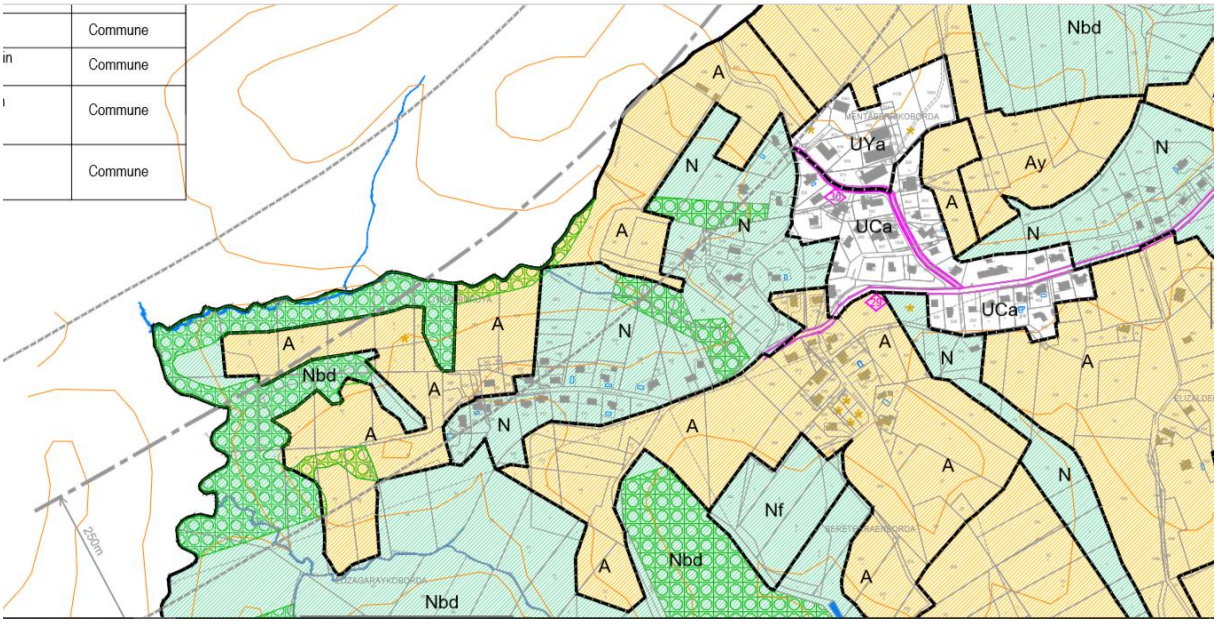
Annexe 7



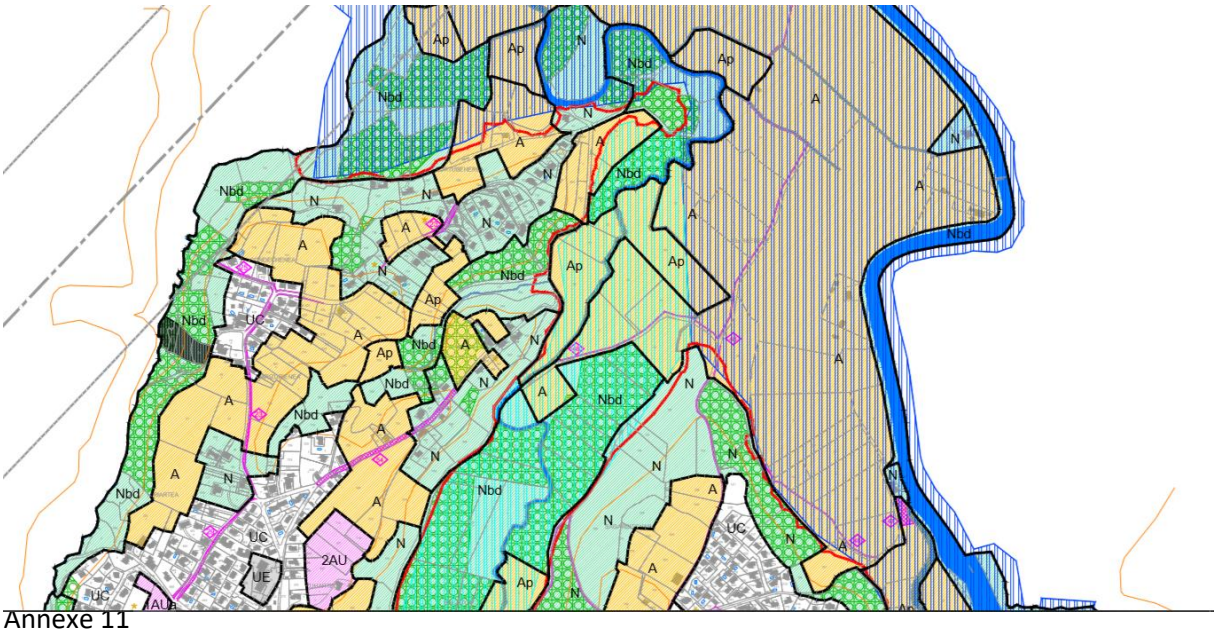
Annexe 8



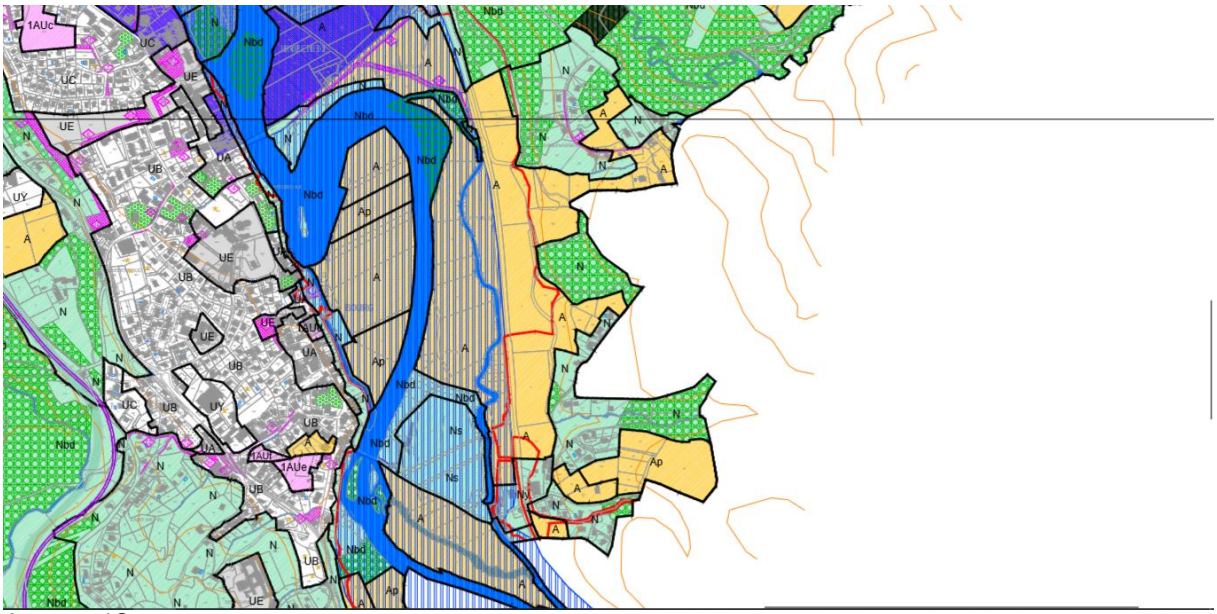
Annexe 9



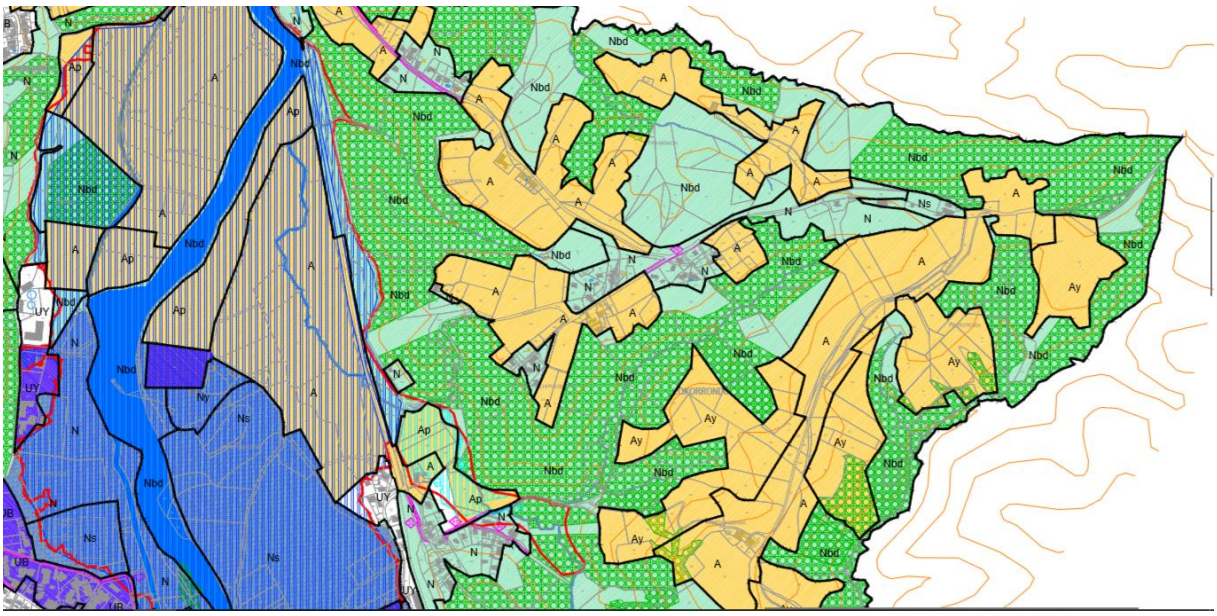
Annexe 10



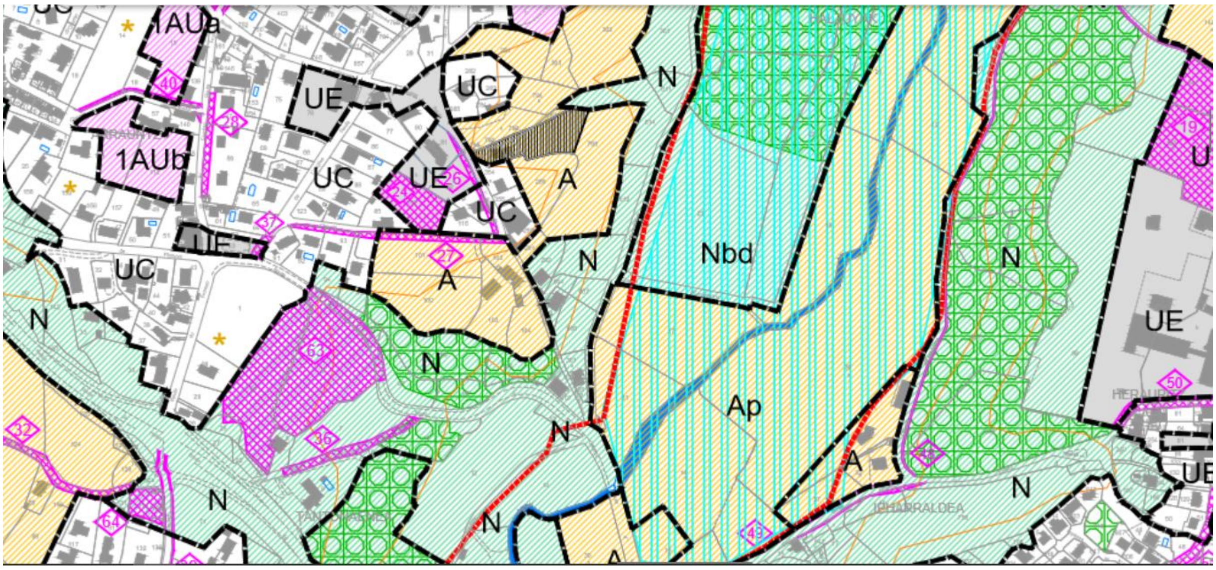
Annexe 11



Annexe 12



Annexe 13



1AUa
40
UE
UC
28
1AUb
UC
UE
26
UC
A
UC
27
A
Nbd
N
N
19
N
UE
50
63
N
Ap
32
36
N
A
UE
N
N
64
N
43
A