



# CAPB - Commune d'Espelette

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

### Réunion publique du 02 décembre 2021



# SOMMAIRE

- CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE
- SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL
- LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)

# CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE



# LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION PAYS BASQUE

- Depuis le 1er janvier 2017, la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) exerce la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » en lieu et place des communes de son territoire.

10 agglomérations et communautés de communes fusionnées,  
devenues aujourd'hui 10 pôles territoriaux  
10 Hirigune eta Herri elkargo bildurik gaur egun 10 Lurralde eremu bilakatuak



La commune est le pilote opérationnel de la finalisation des procédures engagées avant la création de la CAPB

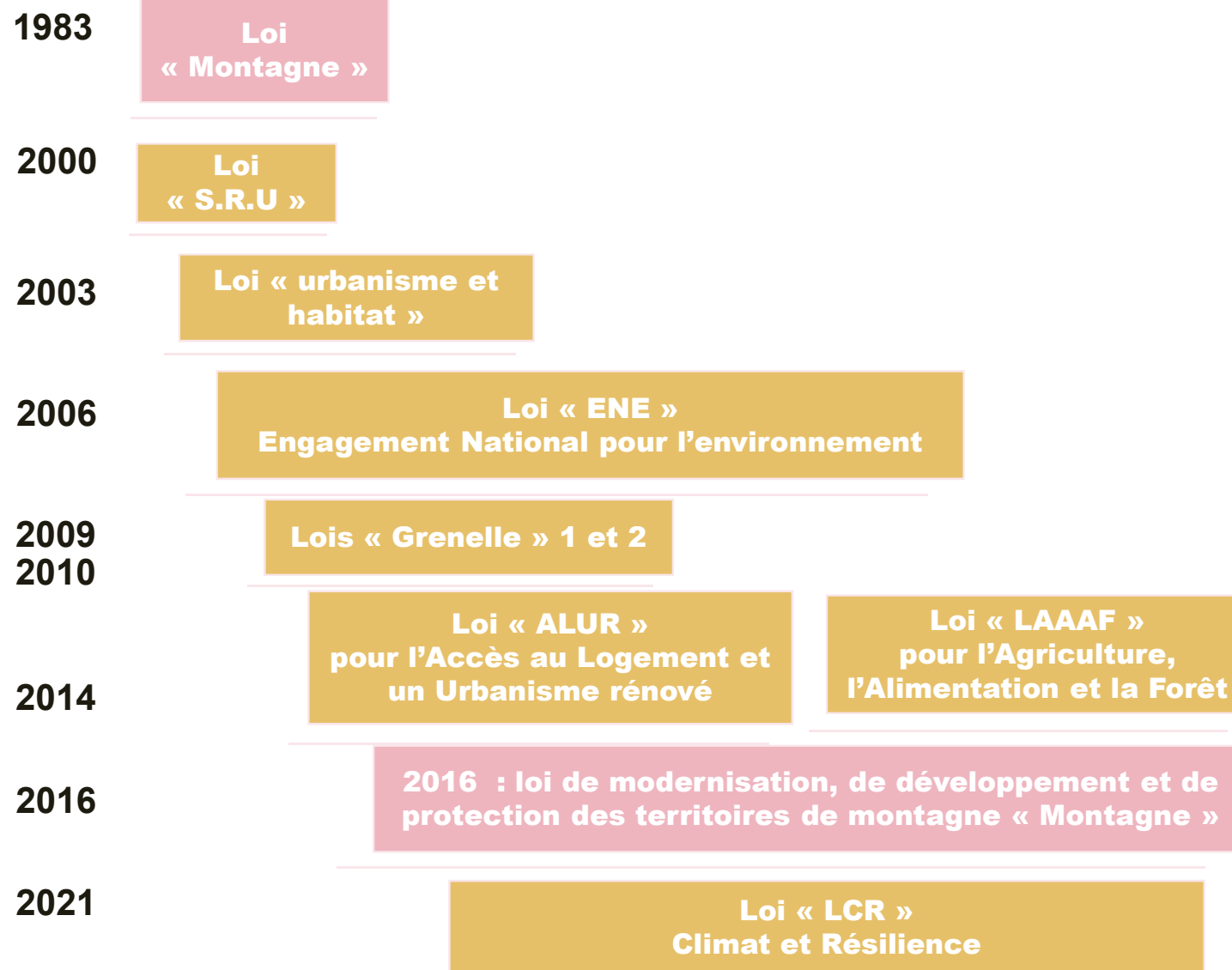
La CAPB prend à sa charge l'ensemble des étapes administratives de ces procédures

Le contenu des dossiers soumis à délibération du conseil communautaire fait l'objet d'une validation par le conseil municipal

L'ultime délibération approuvant le PLU est précédée d'une conférence des Maires

- Les autorisations d'urbanisme sont instruites par la CAPB pour le compte de la Commune, dans le cadre d'un conventionnement passé entre ces deux collectivités.
- Monsieur le Maire délivre les autorisations d'urbanisme au nom de la Commune.

Les PLU doivent respecter des normes supérieures (ou contraintes supra-communales) qui évoluent au rythme de l'adoption de nouvelles lois :



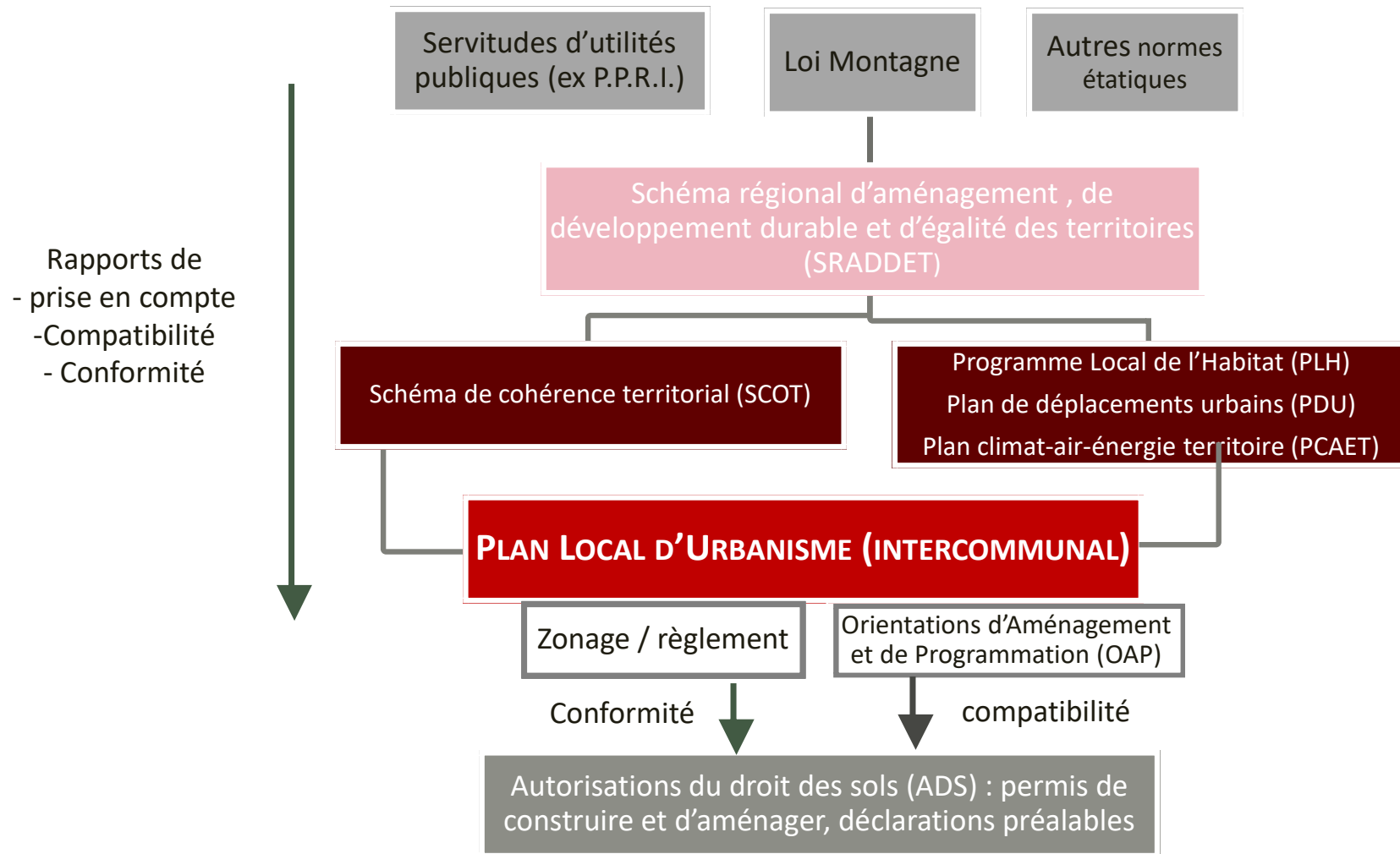
## LES PRINCIPES À RESPECTER DANS LE PLU

- **Gérer de façon économe et équilibrée les espaces urbains et ruraux** (lutte contre l'étalement urbain, préservation des activités agricoles, renouvellement urbain, identifiés comme facteurs majeurs pour un développement durable)
- **Favoriser la diversité des fonctions et la mixité sociale** (lutte contre une sectorisation excessive des fonctions urbaines), prévoir les besoins en développement économique, agriculture, **habitat (notamment social)**, équipements, déplacements...
- **Protéger les milieux naturels, l'environnement (eau, air, écosystèmes)**, les paysages et le patrimoine (bâti et naturel).
- Garantir la sécurité et la salubrité publique, **prendre en compte les nuisances et les risques** (assainissement, protection sanitaire autour des bâtiments agricoles, sécurité routière, nuisances sonores, ruissellements, inondations...),

Parmi ces principes, aucune place n'est faite à **l'intérêt particulier** ;  
seul prévaut **l'intérêt général**.

Les **Personnes Publiques associées** à la révision du PLU veillent à la bonne application des textes en vigueur : Services de l'Etat (DDTM, ARS...), Région, Département, organismes consulaires.

# LA HIÉRARCHIE DES NORMES DANS LA PLANIFICATION URBAINE



# LE PLAN LOCAL D'URBANISME

*le PLU = document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune ou d'un EPCI établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement durable (projet de territoire partagé) et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire concerné*

Le P.L.U. précise, sur la commune, le droit en matière d'utilisation des sols

Il doit respecter les principes du développement durable

Il exprime un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) dans la limite des contraintes imposées par le territoire communal et la législation nationale

Il comporte :

**Le rapport  
de présentation**

**Le Projet d'Aménagement  
et de Développement  
Durables (PADD)**

**Le zonage**

**Le règlement**

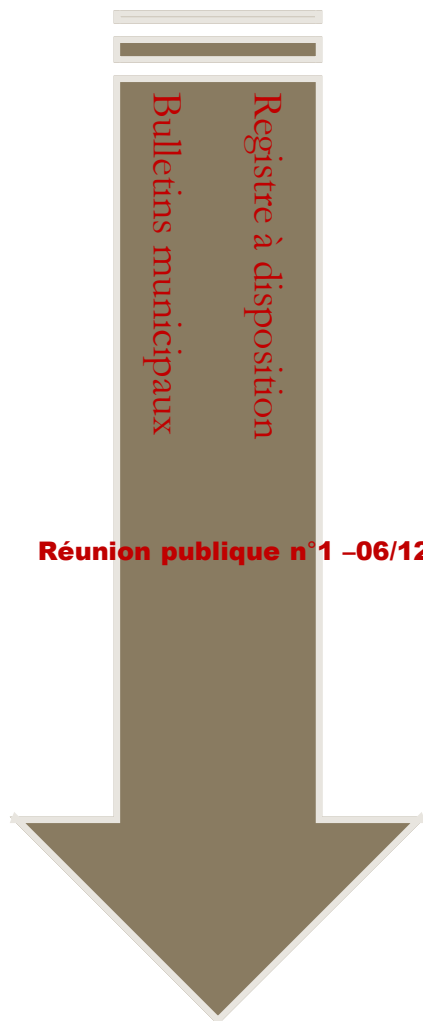
**Les Orientations  
d'Aménagement et de  
Programmation**

**Les annexes**



# DÉROULEMENT DE L'ÉTUDE

**CONCERTATION AVEC  
LA POPULATION**



## ÉTUDES

### Prescription révision du PLU

Délibération du Conseil Municipal  
03 juin 2014

### Diagnostic

### PADD

### 1<sup>er</sup> débat des orientations du PADD

Délibération du Conseil Communautaire  
30 juin 2017

### 2<sup>ème</sup> débat des orientations du PADD

Délibération du Conseil Municipal 23 nov 2021  
Délibération du C. Communautaire 18 déc 2021

### Traduction réglementaire

Zonage, règlement, OAP

### Finalisation du dossier

## EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

**Etat initial  
de l'environnement**

**Analyse des incidences  
Mesures d'évitement,  
atténuation, compensation**

# DÉROULEMENT DE L'ÉTUDE

PHASE PROCÉDURE  
Environ 12 mois

**Avis du conseil  
municipal d'Espelette  
sur le projet de PLU**

**Arrêt du projet**  
Délibération du Conseil  
Communautaire de la CAPB  
2022

**Consultation des  
Personnes Publiques  
Associées (PPA)**  
3 mois – 3<sup>ème</sup> trimestre 2022

**Enquête publique**  
1 mois au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022

**Conférence des  
maires**

**Approbation**  
Délibération du Conseil  
Communautaire de la CAPB  
2023

# SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



## DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

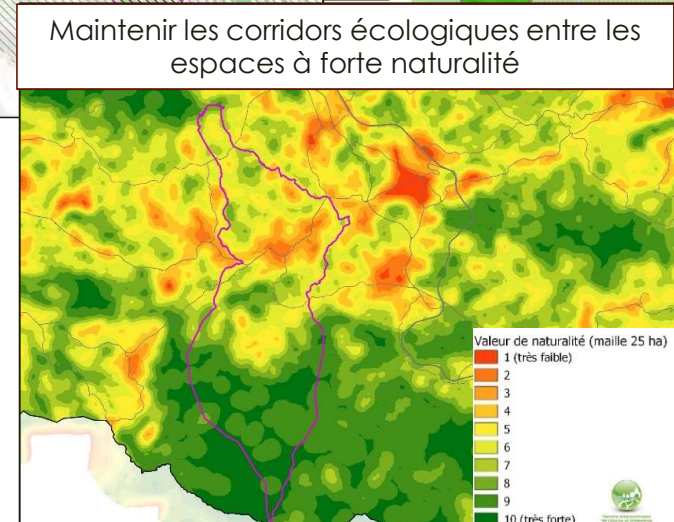
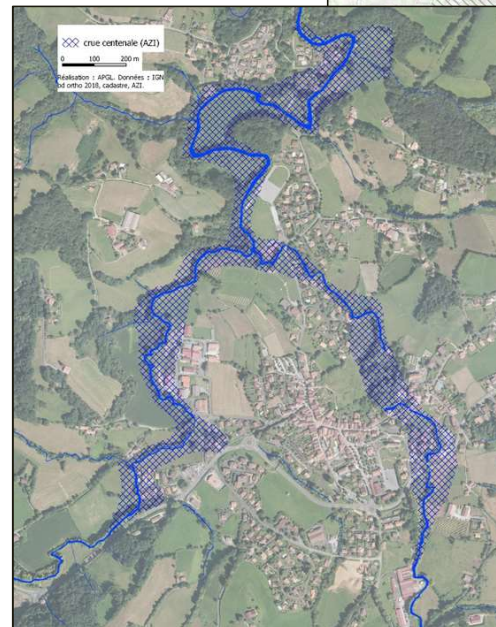
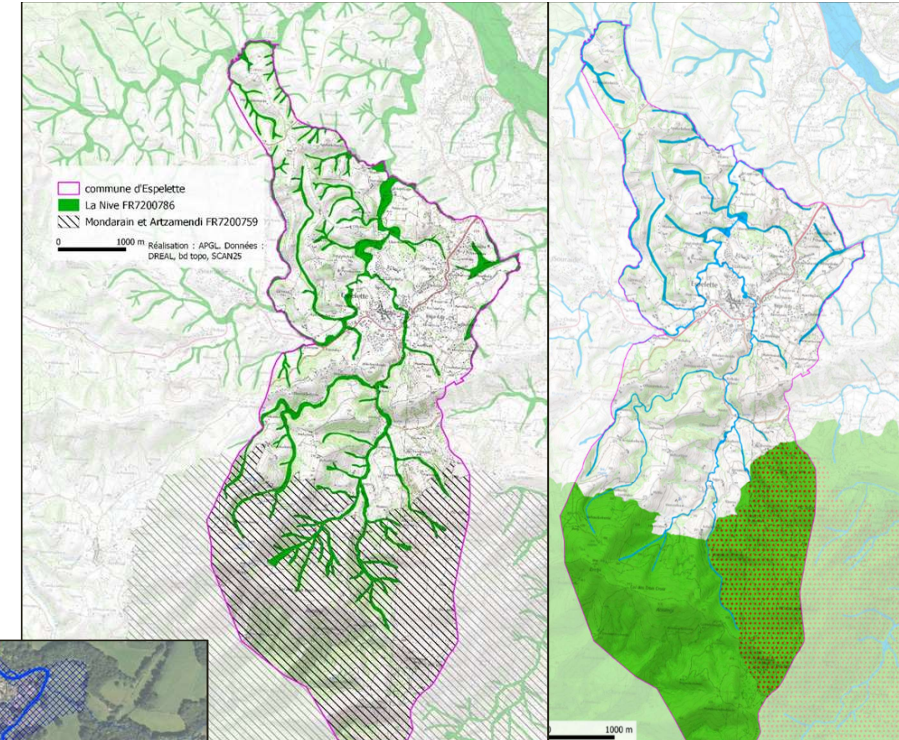
### ■ Un patrimoine naturel d'intérêt :

- Montagne : milieux forestiers, agro-pastoraux, humides, insectes, chauve-souris, oiseaux, etc.
- Milieux cours d'eau : zones humides, mammifères, poissons, crustacés, flore, etc.

→ **3 ZNIEFF, 2 sites Natura 2000,  
1 espace naturel sensible**

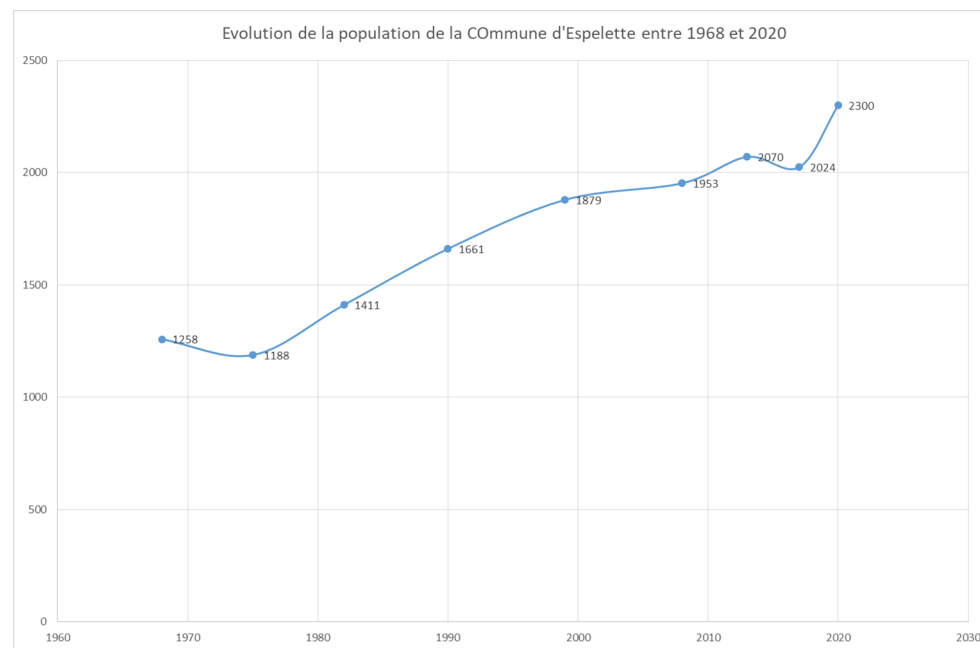
### ■ Des phénomènes naturels à prendre en compte :

- Pas de PPRI,
- mais un atlas des zones inondables pour le Latsa et Zubizabaleta,



## LA DYNAMIQUE CONSTATÉE CES 10 DERNIÈRES ANNÉES

- ✓ 2300 habitants en 2021, soit +420 habitants depuis 2000
- ✓ +11 logements nouveaux en moyenne/ an ces 10 dernières années
- ✓ Pour une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 16 ha pour la construction de logements



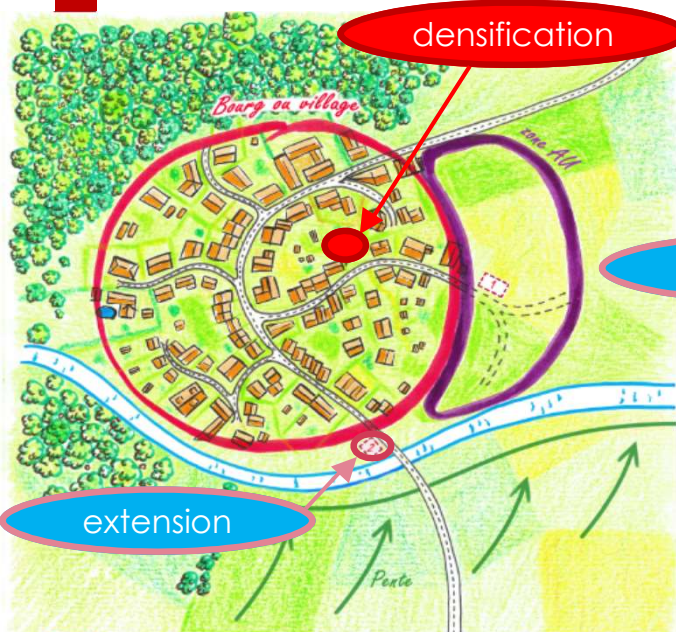
### Un objectif de modération de la consommation d'espace qui doit être chiffré :

- Analyser ce qui a été consommé depuis les dernières années pour « faire moins » ,
- Évaluer les capacités de densification à l'intérieur de la zone déjà urbanisée pour éviter des extensions de l'urbanisation inutiles

## L'APPLICATION DE LA LOI MONTAGNE :

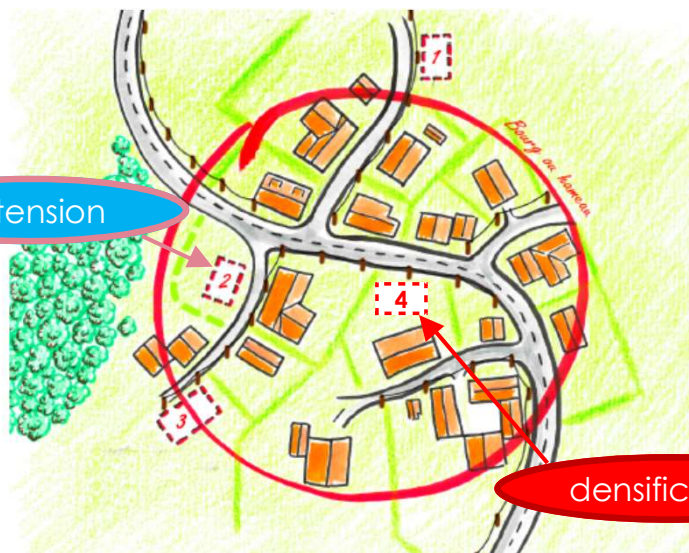
### BOURG/VILLAGE :

s'organise autour d'un noyau traditionnel ayant une vie propre tout au long de l'année



### HAMEAU :

petit ensemble de bâtiments agglomérés à usage principal d'habitation (nombre de constructions entre 10 et 15), regroupé et structuré, isolé et distinct du bourg ou village



### GROUPES DE CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES OU D'HABITATIONS EXISTANTES :

groupes de plusieurs bâtiments, plus petits qu'un hameau mais se perçoivent compte tenu de l'implantation de leurs bâtiments, la distance qui les sépare, leurs caractéristiques et la configuration des lieux



= le PLU 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

## Les critères :

### 1/ LA FORME URBAINE

Le nombre de constructions

Le caractère groupé des constructions = un secteur urbain constitué soit « un ensemble bâti » d'au moins 5 constructions, chaque construction ayant au moins 2 autres constructions à moins de 50 mètres (les cercles d'un rayon de 25 mètres autour de chacune des constructions doivent être sécants).

Le caractère artificialisé des sols

### 2/ LA NATURE DES CONSTRUCTIONS

À dominante d'habitations,

mais il peut y avoir des constructions liées à l'activité agricole, artisanale ou commerciale,

Présence de lieux de vie (commerces de proximité, équipements publics, services, ...) pour la définition de bourg ou village

### 3/ UNE DESSERTE SUFFISANTE PAR LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX

Voie d'accès qui dessert les constructions

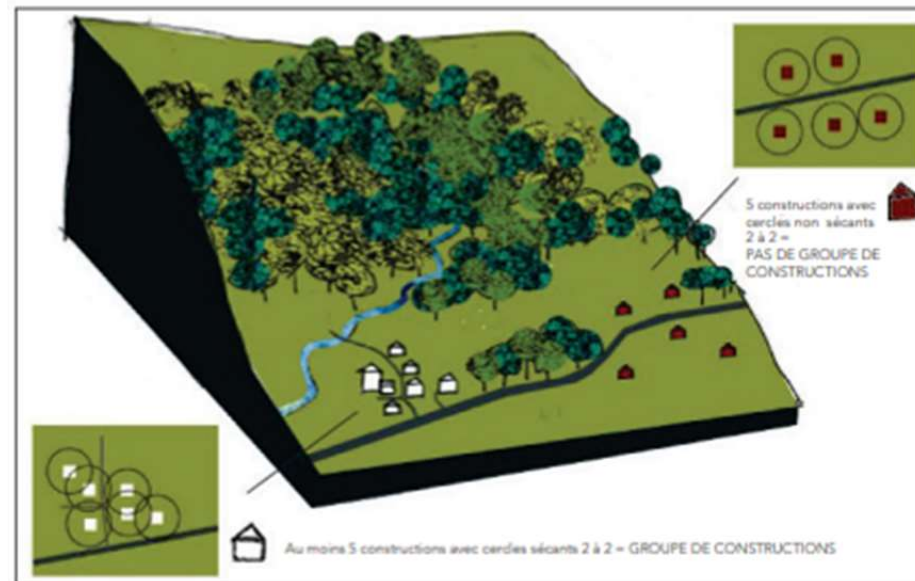
Prise en compte de la présence d'infrastructures et réseaux

### 4/ L'INSCRIPTION D'UNE UNITÉ PAYSAGÈRE ET VISUELLE DANS LE SITE :

Absence de rupture significative : naturelle (cours d'eau, boisements,...) ou artificielle (route,...)

Absence de rupture visuelle : le groupe de constructions doit générer une seule unité urbaine dans le paysage.

La présence d'espaces artificialisés (aire de stationnement,...) assurant la continuité



- **Superposition des enjeux agricoles et environnementaux = critères déclassant**

# L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES DEPUIS 2009 :

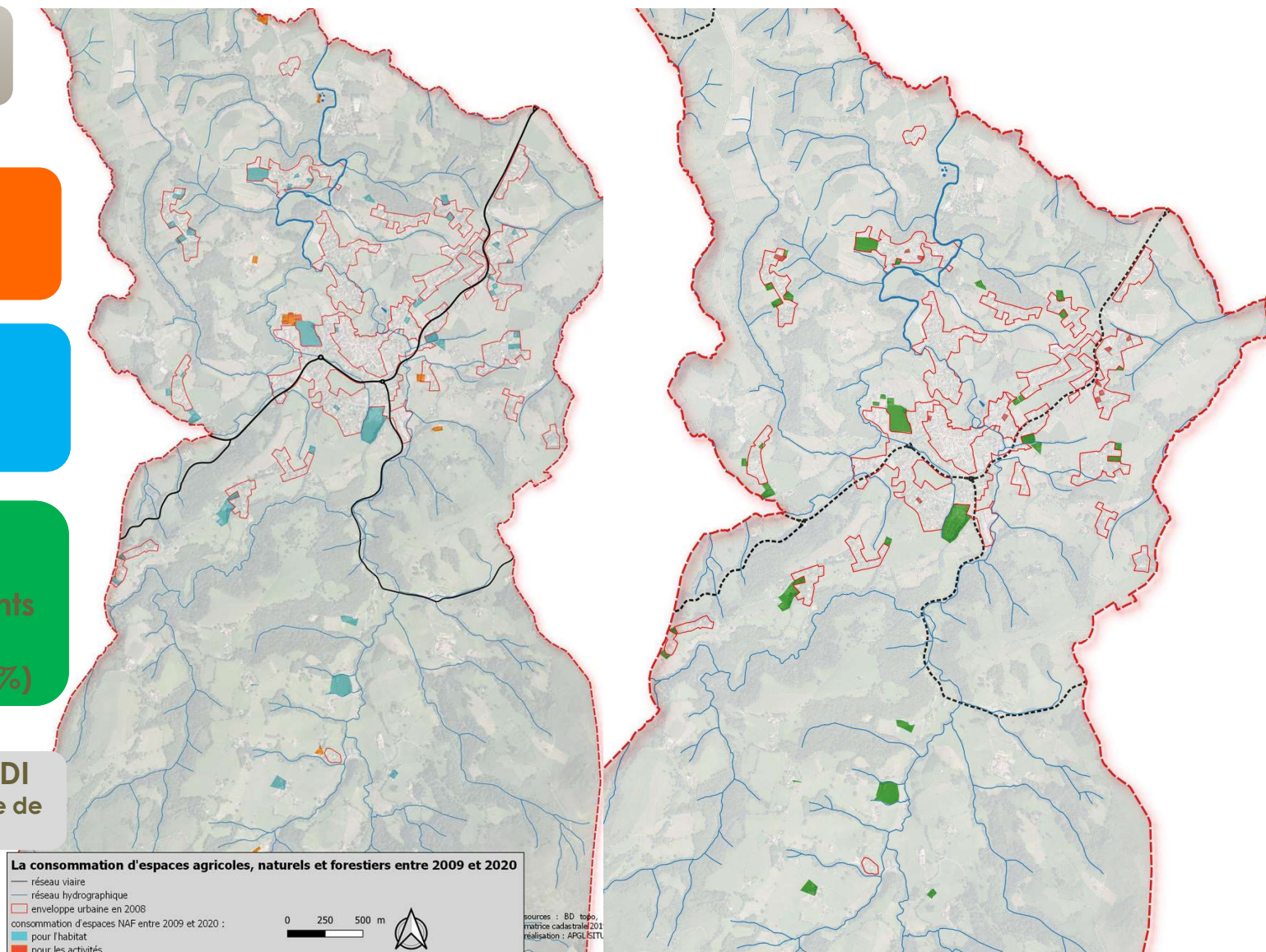
28,35 ha d'espaces consommés au total

2,3 ha pour les activités économiques

16 ha pour la production de logements

192 logements produits, dont 143 logements créés sur des espaces NAF (75%)

10 ha pour une ISDI (Installation de Stockage de déchets Inertes)





# LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU P.A.D.D.



## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- a pour objet de présenter de manière simple **le projet communal pour les 10 années à venir**, doit demeurer général et concerner l'ensemble du territoire,
- n'est **pas opposable aux autorisations de construire**
- doit respecter les principes énoncés aux articles L 101-1 et L 101-2 du code de l'urbanisme.
- Chacune des orientations du PADD doit pouvoir se **traduire règlementairement** dans le PLU (zonage et règlement)
- Il définit :
  - *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,*
  - *Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,*
- Il fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,



1

Conforter l'urbanisation à proximité du bourg et prévoir un développement maîtrisé de certains quartiers, dans le respect de la Loi montagne

2

Préserver et valoriser les paysages et les espaces naturels emblématiques et porteurs de l'identité d'Espelette

3

Favoriser le soutien au développement économique

1

## Conforter l'urbanisation à proximité du bourg et prévoir un développement maîtrisé de certains quartiers, dans le respect de la Loi montagne

### 1 – CONFORTER L'URBANISATION A PROXIMITE DU BOURG TOUT EN PRESERVANT SON ECRIN NATUREL :

CONSERVER DES ESPACES NON BÂTIS EN « ÉCRIN » AUTOUR DU BOURG, DANS LE RESPECT DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

PRIORISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN AUTOUR DU BOURG ET DE SES PRINCIPAUX QUARTIERS D'EXTENSION :

- AU SUD-OUEST ET EN CONTINUITÉ DES QUARTIERS RÉSIDENTIELS AUTOUR DE SANSOTENBORDA ET DE L'ÉCOLE PUBLIQUE,
- À L'EST DU BOURG, EN ÉPAISSEUR DES ZONES URBANISÉES

STOPPER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN LINÉAIRE LE LONG DE LA RD 918 ET AU NORD DU BOURG POUR :

- MAINTENIR DES COUPURES D'URBANISATION,
- PRÉSERVER LES VUES SUR LE BOURG, L'EGLISE ET LE CHÂTEAU

### 2 – PREVOIR UN DEVELOPPEMENT ORGANISE DE QUARTIERS RESIDENTIELS ET CONTENIR LE DEVELOPPEMENT DES HAMEAUX ET ECARTS RURAUX :

LA PRIORITÉ EST DONNÉE AU DÉVELOPPEMENT URBAIN AUTOUR DU BOURG

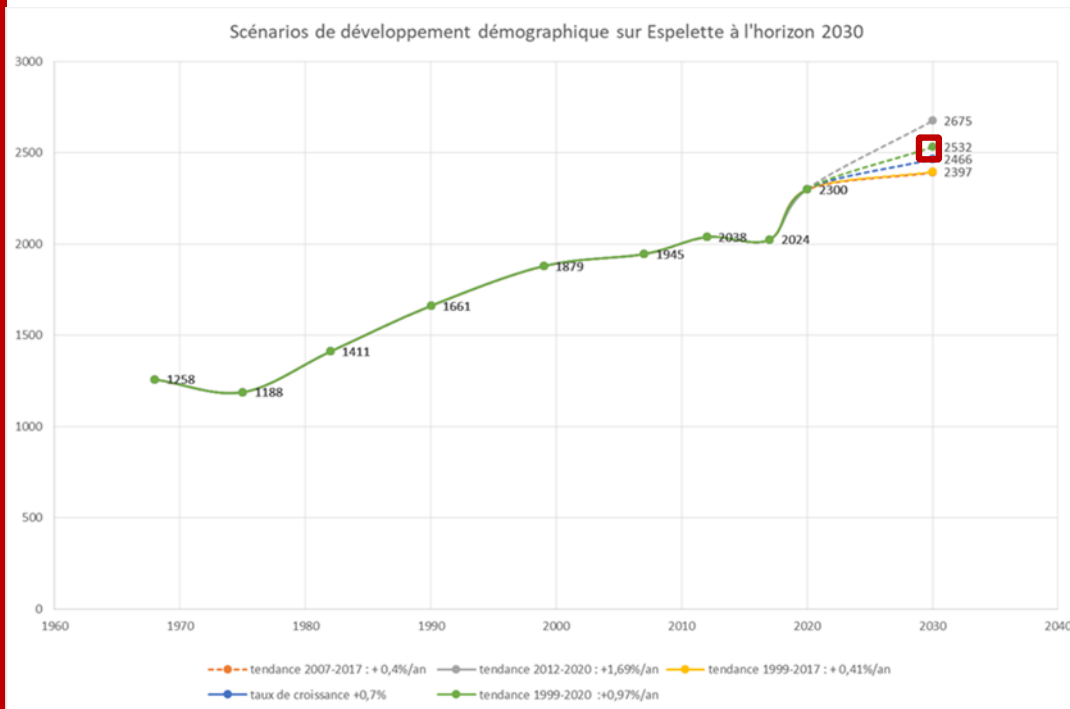
DANS LES HAMEAUX ET GROUPES DE CONSTRUCTIONS IDENTIFIÉS AU TITRE DE LA LOI MONTAGNE, IL NE SERA PRÉVU QUE :

- UN COMPLEMENT DES DENTS CREUSES,
- DES EXTENSIONS LIMITÉES DES ESPACES BÂTIS EXISTANTS

### 3 – VISER UN MODELE DE DEVELOPPEMENT ECONOME EN FONCIER :

ACCUEILLIR 230 HABITANTS SUPPLÉMENTAIRES D'ICI 2030

PRODUIRE UN PEU MOINS DE 200 LOGEMENTS D'ICI 2030 EN COMPATIBILITÉ AVEC LE PLH :



FAVORISER LA DENSIFICATION DES ZONES URBANISÉES

(MOYENNE DE 20 LOGEMENTS/HA AU LIEU DES 12 LGTS/HA ACTUELS)

AUGMENTER LES LOGEMENTS CRÉÉS PAR CHANGEMENT DE DESTINATION

DIMINUER LES LOGEMENTS VACANTS

= TENDRE VERS UNE MODÉRATION DE 50% DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

**4- FAVORISER UNE OFFRE EN HABITAT MIXTE, QUI PERMETTE NOTAMMENT AUX JEUNES EZPELETAR DE S'IMPLANTER DURABLEMENT SUR LE TERRITOIRE :**

**DIVERSIFIER LES FORMES URBAINES ET LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS :**

LOGEMENTS COLLECTIFS / LOGEMENTS INDIVIDUELS

LOGEMENTS SOCIAUX / ACCESSION LIBRE

NE PAS DENATURER LE PAYSAGE

RESPECTER LES CARACTERISTIQUES LOCALES

PRENDRE EN COMPTE LES ATTENTES DES EZPELETARS

**DEVELOPPER LE PARC SOCIAL ET SOUTENIR UN OFFRE EN ACCESSION ABORDABLE :**

PRODUIRE 30% DE LOGEMENTS SOCIAUX (EN COHERENCE AVEC LE P.I.H. DE LA CAPB)

PRODUCTION ACCENTUEE VIA LE BAIL REEL SOLIDAIRE

**5 – ASSURER LA QUALITE DES DEPLACEMENTS ET REDUIRE LES DEPLACEMENTS AUTOMOBILES :**

**DEVELOPPER DES LIAISONS DOUCES POUR FACILITER LES PARCOURS QUOTIDIENS :**

**MISE EN COHÉRENCE ENTRE EXTENSIONS URBAINES ET DÉVELOPPEMENT DE CHEMINEMENTS DOUX**

**LA LIMITATION DU DÉVELOPPEMENT DES ÉCARTS ET HAMEAUX TROP EXCENTRÉS FAVORISER L'USAGE DES MOBILITES DOUCES POUR L'ACCES AUX COMMERCES ET SERVICES**

**PREVOIR DES CONNECTIONS PIETONNES DES FUTURES ZONES DE DEVELOPPEMENT AVEC LE BOURG**

**PRENDRE EN COMPTE LE STATIONNEMENT LIE AU TOURISME**

**ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN  
HARMONIEUX DE LA PRESERVATION DES MILIEUX  
ET RESSOURCES NATURELS**

MISE EN ADEQUATION DEVELOPPEMENT URBAIN ET CAPACITE DE  
DESSERTE ET DE TRAITEMENT DES EAUX POTABLES ET USEES

**PRESERVER LES PAYSAGES EMBLEMATIQUES**

VUES SUR LE BOURG ET COUPURES D'URBANISATION  
TRAITEMENT QUALITATIF DES EXTENSIONS URBAINES (OAP)  
VALORISATION DES ENTREES DE BOURG ET DE SES FRANGES  
PROTECTION DU PATRIMOINE BATI REMARQUABLE  
BONNE INTREGATION DU BATI AGRICOLE

2

**Préserver et valoriser les paysages et les espaces naturels  
emblématiques et porteurs de l'identité d'Espelette**

**PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS**



3

## Favoriser le soutien au développement économique

**1/ FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'EQUIPEMENT COMMERCIAL DE PROXIMITE  
EN PRIORITE DANS LE BOURG**

**2/ PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE**

PRESERVATION DU FONCIER AGRICOLE

PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE DES TERRES AGRICOLES

PRISE EN COMPTE DES PROJETS DE DEVELOPPEMENT DES EXPLOITATIONS

**3/ SOUTENIR UN DEVELOPPEMENT QUALITATIF ET FONCTIONNEL DES ACTIVITES  
ECONOMIQUES ET DES LOISIRS**

PREVOIR UNE EXTENSION MAITRISEE DE LA ZA ZUBIZABAETA

GARANTIR LE MAINTIEN DES ACTIVITES EXISTANTES (INDUSTRIES, LOISIRS, ARTISANAT, ...)

PERMETTRE LA POURSUITE DE L'EXPLOITATION DE L'ISDI PRESENT AU NORD DU TERRITOIRE

**4/ FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**



**MERCI POUR VOTRE ATTENTION**