



# ESPELETTE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### A- RAPPORT DE PRESENTATION

#### A3 – JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date 23 Mars 2024  
Approuvant la révision du PLU



Agence Publique de Gestion Locale  
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme  
Maison des Communes - rue Auguste Renoir  
B.P.609 - 64006 PAU Cedex  
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47  
Courriel : [service.urbanisme@apgl64.fr](mailto:service.urbanisme@apgl64.fr)





# TABLE DES MATIERES

|   |          |
|---|----------|
| <b>TABLE DES MATIERES .....</b>   | <b>3</b> |
| 1. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....   | 5        |
| - CONFORTER L'URBANISATION A PROXIMITE DU BOURG, TOUT EN PRESERVANT SON ECRIN NATUREL, .....  | 5        |
| 1.1. LE CHOIX DU MAINTIEN DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE.....   | 6        |
| 1.2. UNE REFLEXION GLOBALE D'AMENAGEMENT ENGAGEE SUR LA PRISE EN COMPTE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE VISANT A PRESERVER UN ECRIN VERT AUTOUR DU CENTRE-BOURG ... | 8        |
| 1.3. UN OBJECTIF DE MODERATION ET DE GESTION ECONOMOME DE LA CONSOMMATION D'ESPACES   | 9        |
| 1.4. LA LIMITATION DE L'HABITAT DIFFUS EN APPLICATION DE LA LOI MONTAGNE :.....   | 10       |
| 1.5. UN OBJECTIF DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT.....  | 11       |
| 1.6. AU REGARD DE LA DIVERSIFICATION DE L'HABITAT .....   | 11       |
| 1.7. AU REGARD DES OBJECTIFS DE PRESERVATION DES PAYSAGES .....   | 11       |
| 1.8. AU REGARD DES OBJECTIFS DE PRESERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE .....   | 12       |
| 1.9. AU REGARD DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL.....   | 12       |
| 1.10. AU REGARD DES BESOINS EN EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE .....  | 13       |
| 2. LES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES QUI LEUR SONT APPLICABLES ..   | 15       |
| 2.1. LES ZONES URBAINES (U) ET Á URBANISER (AU) : PRÉSENTATION GÉNÉRALE ET RÈGLES APPLICABLES .....   | 15       |
| 1.2. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES .....  | 46       |
| 3. LES CHOIX RETENUS DANS LA MISE EN PLACE DES OUTILS D'AMÉNAGEMENT .....   | 55       |
| 3.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES EN VUE DE LA REALISATION DE VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, D'INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL OU D'ESPACES VERTS.....                     | 55       |
| 3.2. LES ESPACES BOISES CLASSES.....  | 55       |
| 3.3. LES ELEMENTS DE PAYSAGE NATURELS .....   | 57       |
| 3.4. L'IDENTIFICATION DE BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME.....                             | 59       |
| 3.5. LES PERIMETRES SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN .....  | 64       |
| 3.6. LES PERIMETRES SOUMIS A PERMIS DE DEMOLIR .....  | 64       |
| 4. LA SYNTHÈSE DES SURFACES AFFICHÉES DANS LE PLU ET LE POTENTIEL DE LOGEMENTS.....   | 65       |
| 4.1. LES SURFACES CONSTRUCTIBLES OFFERTES PAR LE PROJET DE PLU .....  | 65       |
| 4.2. LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....                                   | 69       |
| 4.3. LE POTENTIEL DE LOGEMENTS OFFERT PAR LE PLU .....  | 71       |
| 4.4. TRADUCTION DE LA LOI MONTAGNE DANS LE PROJET DE PLU ET SYNTHÈSE.....   | 72       |



# 1. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le projet d'aménagement et de développement durables retenu a été établi au regard des enjeux issus du diagnostic. Ces orientations se déclinent en quatre grands axes, reposant sur des objectifs devant permettre d'assurer un développement urbain cohérent :

## **1. Conforter l'urbanisation à proximité du bourg et prévoir un développement maîtrisé de certains quartiers, dans le respect de la loi Montagne,**

Il s'agit de :

- Conforter l'urbanisation à proximité du bourg, tout en préservant son écrin naturel,
- prévoir un développement organisé de quartiers résidentiels et contenir le développement des hameaux et écarts ruraux
- viser un modèle de développement économe en foncier
- Favoriser une offre en habitat mixte, qui permette notamment aux jeunes ezpeletar de s'implanter durablement sur le territoire
- Assurer la qualité des déplacements et réduire les déplacements automobiles

## **2. Préserver et valoriser les paysages et les espaces naturels remarquables, emblématiques et porteurs de l'identité d'Espelette,**

Les objectifs sont :

- préserver et valoriser les espaces naturels
- préserver les paysages emblématiques d'Espelette
- Assurer un développement urbain soucieux de la préservation des milieux naturels et des ressources naturelles

## **3. Favoriser le soutien au développement économique,**

Il s'agit de :

- favoriser le développement de l'équipement commercial de proximité
- préserver l'activité agricole
- Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques et des loisirs :
- favoriser le développement des communications numériques

## **1.1. LE CHOIX DU MAINTIEN DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE**

---

Implanté à cheval sur deux grands espaces : la montagne au sud et un espace vallonné au nord, le territoire d'Espelette se situe au sein d'une zone d'influence montagnarde et pastorale, marquée par la présence de boisements et d'un chevelu de petits cours d'eau affluents de la Nive et de la Nivelle, associés à leurs ripisylves qui garantissent l'intérêt écologique du territoire.

L'urbanisation s'est essentiellement développée dans la partie vallonnée au nord, sous forme de trois grandes unités :

- Le bourg d'Espelette, village-rue historique dominé par son château en partie haute, et par l'église dans sa partie basse, qui a su conserver son caractère rural et son identité basque, et qui est aujourd'hui un lieu touristique attractif avec ses nombreux commerces et équipements structurants,
- Ses extensions résidentielles, qui se sont développées autour, par « poches » ou quartiers, ou bien de manière linéaire le long de voies de communication
- Enfin, des quartiers et hameaux secondaires et de l'habitat diffus qui maillent le reste du territoire.

L'évolution démographique qu'a connue la Commune ces dernières années a entraîné, outre le développement important du parc de logements, des besoins renforcés en termes d'équipements publics et en infrastructures de déplacements, qui n'ont pu être satisfaits qu'au prix d'une consommation foncière de terres agricoles et naturelles.

Depuis 2012, 12,98 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés, dont 12,36 ha ont été dédiés à la production de logements, et sur la période 2013-2023, 14,22 ha ont été consommés, dont 13,94 ha dédiés à la production de logement).

**La poursuite d'un tel rythme d'évolution urbaine doit donc se poursuivre avec l'objectif politique clairement affiché de préservation des espaces naturels et agricoles et du patrimoine paysager.**

L'ambition du maintien de la croissance urbaine tout en modérant la consommation d'espaces a donc été formulée par les élus et se traduit dans les orientations retenues par un encadrement des formes urbaines, permettant de respecter la structuration des quartiers et leur bâti.

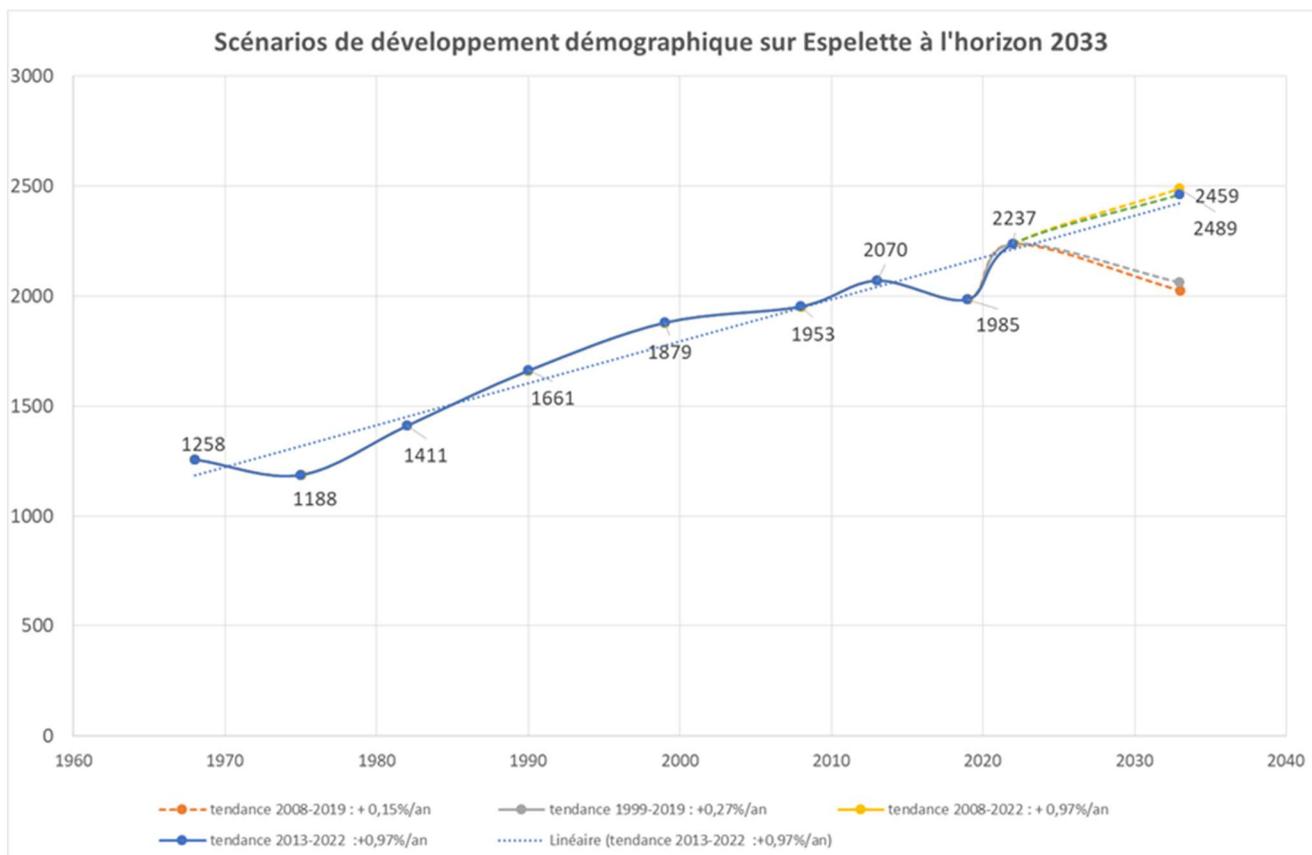
**L'objectif majeur de la collectivité est double :**

- **Continuer à nourrir les dynamiques sociales, culturelles et économiques, tout en favorisant une évolution démographique cohérente avec son cadre de vie et en respectant ses espaces agricoles et naturels,**
- **et maintenir la forme urbaine du centre-bourg, village rue implanté sur un léger éperon, et entouré au nord par une ceinture verte, espaces de prairies, protégés à ce titre par la ZAPPUP valant SPR, en vigueur.**

Aussi, la collectivité vise-t-elle, sur 10 ans, à maintenir la croissance démographique annuelle moyenne qu'elle a observé ces 15 dernières années, soit une croissance de 0,97%/an.

**Elle pourrait ainsi être en mesure d'accueillir au maximum 250 habitants supplémentaires à l'horizon 2033, pour atteindre au plus 2480 habitants.**

Ce scénario retenu pour les 10 prochaines années est calé sur l'évolution constatée entre 2008 et 2022.



En prenant une taille des ménages prospective de 2 personnes par foyer d'ici 2033, comme estimée lors de la définition des scénarios tendanciels (cf paragraphe idoine du diagnostic territorial), l'accueil de 250 habitants supplémentaires génère un besoin de création de 125 logements.

En parallèle avec cet objectif de croissance démographique, la collectivité a également élaboré un scénario d'évolution du parc de logements qui se veut pertinent et cohérent avec les besoins du territoire.

Afin d'évaluer le point mort pour les dix années à venir, la collectivité émet les postulats suivants :

- une diminution de 9 logements vacants : le diagnostic a permis d'évaluer que 9 logements vacants actuellement recensés (à janvier 2022) pouvaient être relativement facilement remis sur le marché ;
- malgré la volonté municipale à inciter les propriétaires de logements à utiliser leur habitation en résidence principale, le contexte de marché immobilier contraint à prévoir le maintien du taux actuel de résidences secondaires (12%), malgré le fait que la Collectivité entende contenir et limiter ce type de logements pour privilégier les résidences principales. En effet, les résidences secondaires augmentent de manière régulière sur le territoire rétro-littoral et il est donc probable que le nombre de résidences secondaires ne pourra pas baisser dans les 10 prochaines années ;
- un rythme de renouvellement du parc identique à la période 2008-2020,
- une baisse de la taille des ménages à 2 d'ici 2032, au lieu d'une taille de 2,2 telle qu'actuellement.

Ces paramètres permettent alors de définir un point mort prospectif sur la période 2020-2032 de 29 logements :

| Données de référence             | 2020 | 2033 |
|----------------------------------|------|------|
| Population des ménages           | 2250 | 2480 |
| Taille des ménages               | 2,2  | 2    |
| Nombre de résidences principales | 1023 | 1134 |
| Nombre de résidences secondaires | 115  | 156  |
| Nombre de logements vacants      | 17   | 8    |
| total parc                       | 1155 | 1297 |

|   | Nombre de logements nécessaires |
|---|---------------------------------|
| <b>Renouvellement (R)</b>   | <b>-32</b>                      |
| total construction neuves 2020 à 2033   | 111                             |
| variation nbre logements 2020-2033  | 143                             |
| <b>Desserrement (D)</b> (=pop 2018/taille ménages 2032 – nbre res principales 2018) | <b>+96</b>                      |
| <b>variation resll + variation lgts vacants (RSLV)</b>                              | <b>+32</b>                      |
| Variation résidences secondaires  | 41                              |
| Variation logements vacants   | -9                              |
| <b>Point Mort (= R+D+RSLV) 2020-2033</b>  | <b>96</b>                       |

Pour une stabilité démographique sur le territoire communal d'Espelette, de 2020 à 2033, la création de 7 logements par an sera ainsi nécessaire.

Ceci induit un besoin total en logements nouveaux pour le territoire communal d'Espelette d'environ 220 logements entre 2020 et 2033, auquel il faut ôter les logements déjà construits sur la période 2020-2033 :

| Besoins en logements à l'horizon 2033               | Nombre de logements    |
|---|------------------------|
| Lié à l'accroissement de la population de +250 hbts | <b>125</b>             |
| Lié au point mort                                   | <b>96</b>              |
| <b>TOTAL besoins en logements 2020-2033</b>         | <b>221</b>             |
| Logements déjà construits entre 2020 et début 2023  | <b>31</b>              |
| <b>Total logements restant à produire 2022-2032</b> | <b>190</b>             |
| <b>Rythme annuel moyen à produire 2023-2033</b>     | <b>19 logements/an</b> |

Ce scénario de développement induit donc un besoin de création d'environ 190 logements à produire entre 2023 et 2033.

## 1.2. UNE REFLEXION GLOBALE D'AMENAGEMENT ENGAGEE SUR LA PRISE EN COMPTE DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE VISANT A PRESERVER UN ECRIN VERT AUTOUR DU CENTRE-BOURG

Au regard de ce scénario de croissance, une réflexion a été engagée afin de définir de quelle manière cette production de logements pourrait se réaliser et quels lieux seraient privilégiés.

2 orientations ont été affichées :

- en application des obligations induites par la loi Montagne, privilégier en premier lieu la production de logements en densification de l'enveloppe actuellement bâtie, favoriser la réappropriation de la vacance et encourager le changement de destination de bâti déjà existant,
- pour les logements qui ne pourraient être produits de cette manière, définir des zones à urbaniser cohérentes en cohérence avec la ZPPAUP valant SPR, qui vise à préserver l'écrin vert ceinturant le bourg, notamment sur les prairies situées au nord de ce dernier.

Pour répondre à la première de ces orientations, la Collectivité a repris l'étude des capacités de densification des espaces actuellement urbanisés, réalisée au cours du diagnostic, qui estime une production en

densification possible très faible, estimée à 9 logements, le centre-bourg étant très dense et totalement bâti. Afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles pour de la production de logements, elle souhaite donc pouvoir viser une augmentation de production de logements par changement de destination : entre 2009 et 2019, 13 changements de destination ont été réalisés pour création de logements, soit 6,8% de la production de logements. Si cette part est augmentée à 10%, ce serait donc une vingtaine de logements pour pourraient être produits via changements de destination.

Ceci porte l'estimation du nombre de logements à créer en extension des zones urbanisées, avec consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, à environ 160 logements.

Afin de limiter la consommation d'espaces NAF, la volonté des élus est également de viser une augmentation de la densité de logements, jusqu'à présent constatée sur le territoire : il est ainsi fixé un objectif de densité de 20 à 25 logements pour les secteurs en extension, en lieu et place des 14,9 logements/ha constatée ces 10 dernières années (et même 11,7 logements/ha pour les logements produits avec consommation d'ENAF).

**La deuxième orientation vise à préserver l'écrin vert délimité par la ZPPAUP valant SPR au nord du bourg : si la volonté de la collectivité est de viser un développement urbain en conformité de la loi montagne et donc en continuité de l'urbanisation existante, ce dernier ne pourra se réaliser qu'en deuxième couronne au centre-bourg, afin de respecter les objectifs de la ZPPAUP valant SPR et le cadre paysager et patrimonial d'intérêt du centre-bourg.**

Ceci affirme la nécessité de **permettre en priorité l'ouverture à l'urbanisation de terrains :**

- Au sud-ouest et en continuité des quartiers résidentiels autour de Sansotemborda et de l'école publique,
- À l'est du bourg, en épaisseur des zones urbanisées

Il s'avère également nécessaire dans cette optique de :

- Stopper le développement urbain linéaire le long de la RD 918 et au nord du bourg pour :
  - o Maintenir des coupures d'urbanisation,
  - o préserver les vues sur le bourg, l'Eglise et le château

### **1.3. UN OBJECTIF DE MODERATION ET DE GESTION ECONOMIQUE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES**

---

Ces objectifs, ayant fondé le projet communal, aboutissent à une modération forte de la consommation d'espaces agricoles et naturels. **Le PADD prévoit une réduction d'au moins 50% de la consommation d'espaces agricoles et naturels constatée depuis la dernière décennie, soit la période 2012-2022.**

Pour rappel, entre 2012 et 2022, 12,98 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés, dont 12,36 ha ont été dédiés à la production de logements, et sur la période 2013-2023, 14,22 ha ont été consommés, dont 13,94 ha dédiés à la production de logement).

**Les orientations du PADD conduisent ainsi à prévoir une consommation d'espaces agricoles et naturels maximale de 6,5 hectares (pour l'habitat, les équipements et l'activité économique).**

Au final, le zonage du projet de PLU propose bien une consommation d'espaces NAF, classés en zone constructible de **5,28 ha, dont seulement 4,78 ha sont dédiées à l'habitat.**

**Afin de limiter cette consommation d'espaces dédiée au développement de l'habitat, la collectivité fait également le choix de fixer une densité brute minimale moyenne de 20 à 25 logements/ha** pour les surfaces qui seront support de développement d'habitat. Pour rappel, la densité brute moyenne des logements totaux créés entre 2012 et 2022 sur le territoire communal est de 14,9 logements/ha. La densité brute moyenne des logements créés avec consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur cette même période passée est même de 11,7 logements/ha.

**Enfin, un échancier d'ouverture à l'urbanisation pour les quatre zones 1AU délimitées permet d'étaler dans le temps les futures opérations d'habitat et par là même d'assurer une gestion économique et graduelle des espaces à urbaniser.**

#### 1.4. LA LIMITATION DE L'HABITAT DIFFUS EN APPLICATION DE LA LOI MONTAGNE :

Les choix affichés prioritairement dans le PADD, consistant à :

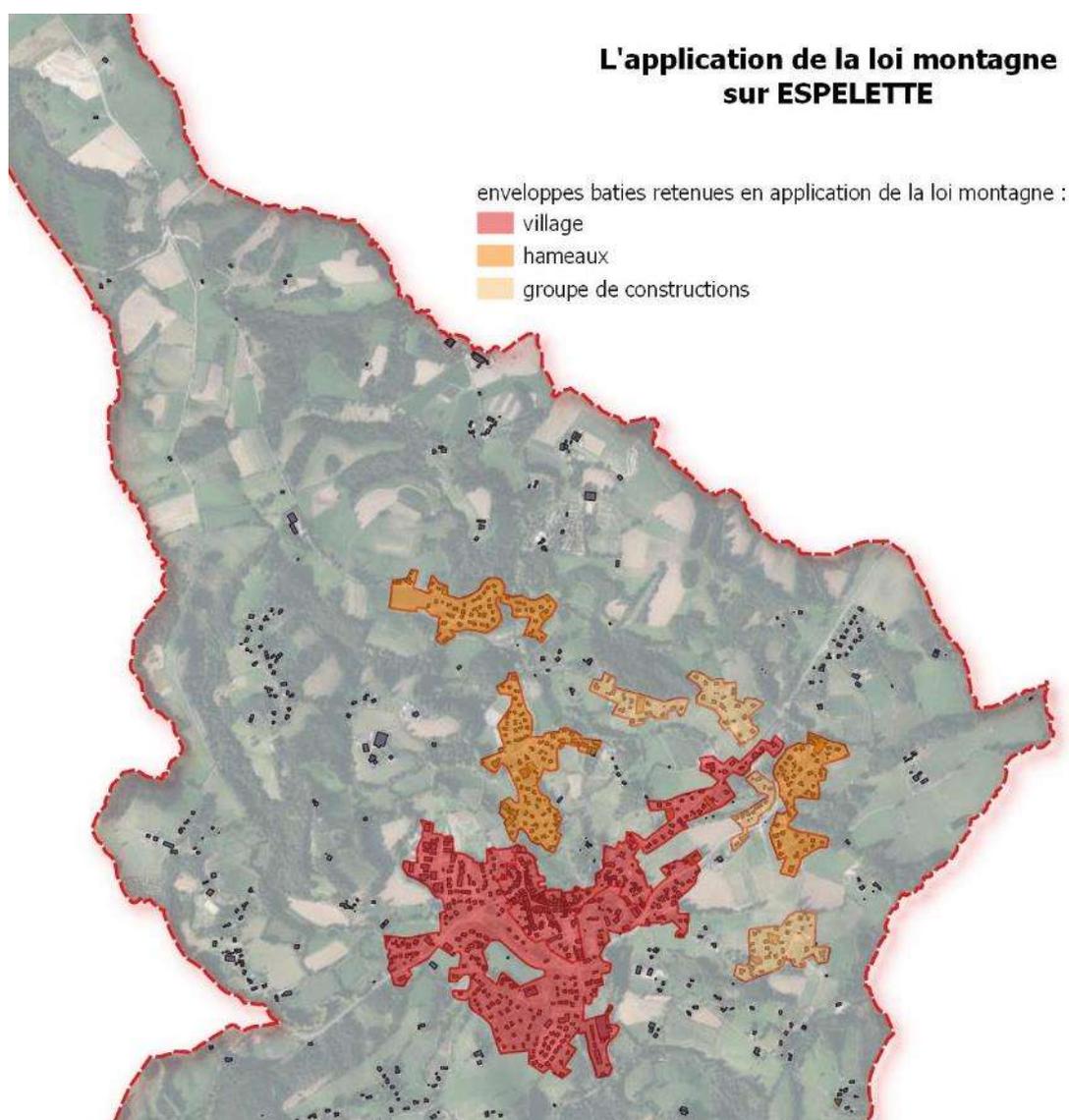
- conforter le développement de l'urbanisation :
  - o au sud-ouest et en continuité des quartiers résidentiels autour de Sansotenborda et de l'école publique,
  - o ainsi qu'à l'est du bourg, en épaisseur des zones urbanisées,
- et contenir le développement des hameaux et écarts ruraux

conduisent à limiter fortement l'habitat diffus.

L'application de la loi Montagne a permis d'établir les quartiers ou hameaux qui pouvaient être identifiés en tant que tels et donc classés en zone urbaine.

Comme présenté au chapitre E « la loi montagne » du diagnostic territorial du présent dossier de PLU, outre le centre-bourg et ses premières extensions pavillonnaires identifiés comme village au titre de la loi montagne, les espaces urbanisés suivants ont ainsi été retenus :

- en tant que hameaux, les secteurs nord du bourg, Lapitza, Torreneko Bidea,
- en tant que groupe de constructions traditionnelles ou d'habitation existants : les secteurs Laharketa, Etxetpilko Bidea ouest, Torresseneko Bidea ouest et Attalayako Bidea.



Tous les autres secteurs actuellement bâtis ont été reversés en zone Naturelle N ou Agricole A, ce qui conduit à limiter très fortement les possibilités de construction neuve au sein de la zone rurale.

Le maintien d'une dynamique au sein de l'espace rural sera assuré par la possibilité de faire évoluer les habitations existantes (édification d'extension ou d'annexes), ainsi que par la possibilité d'autoriser le changement de destination sur certains bâtiments.

Après analyse multi-critères de 30 bâtiments ayant fait l'objet d'une telle demande, notamment suite à la réalisation de l'enquête agricole auprès des exploitants, 20 ont pu être retenus.

## **1.5. UN OBJECTIF DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

---

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

- **La préservation des secteurs à fort enjeux naturalistes (zones Natura 2000, milieux et zones humides notamment) et des continuités écologiques ; cet objectif a fondamentalement guidé l'élaboration du projet communal.** L'ensemble des continuités écologiques et des milieux à enjeux recensés lors du diagnostic font ainsi l'objet d'un zonage N ou A ; en outre, l'ensemble 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 ;
- La prise en compte du risque d'inondation ainsi que de la problématique de la gestion des eaux pluviales dans le projet urbain contribue à assurer la meilleure insertion possible du projet dans son environnement naturel et préserver la qualité des eaux superficielles du territoire communal ;
- Le choix de proposer **en priorité une ouverture à l'urbanisation des secteurs desservis ou pouvant être raccordés au réseau d'assainissement collectif.** La délimitation des zones constructibles tient compte en priorité de leur actuelle desserte ou de la possibilité d'un futur raccordement au réseau d'assainissement collectif ; le PLU a été réalisé en cohérence avec le Schéma Directeur d'Assainissement, en cours d'élaboration et qui sera soumis à enquête publique conjointement au PLU;
- Par la **promotion des mobilités douces** consistant à s'appuyer sur les modes de déplacement alternatifs à l'automobile dans les délimitations de secteurs d'extension de l'urbanisation.
- Par **des règles visant les transitions écologiques et énergétiques** : clôtures permettant le passage de la petite faune, règles de végétalisation visant une biodiversité et une densité de végétation favorable, règles favorisant le développement de panneaux solaires et photovoltaïques.

## **1.6. AU REGARD DE LA DIVERSIFICATION DE L'HABITAT**

---

Afin d'augmenter le nombre de logements sociaux sur le territoire d'Espelette, différentes règles sont posées dans le PLU.

- Ainsi, **en zone UA et UB** : toute opération de constructions nouvelles de 4 logements ou plus, l'opérateur réalisera à minima 50 % de logements aidés (en accession sociale ou en locatif social, réalisés par un opérateur de logement social) vis-à-vis du nombre total de logements produits ;
- **Pour les zones 1AU** : chaque opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au minimum 50% de logements aidés (réalisés par un opérateur de logement social) du nombre total de logements produits), dont au moins 25% de Logements Locatifs Sociaux (LLS)

## **1.7. AU REGARD DES OBJECTIFS DE PRESERVATION DES PAYSAGES**

---

La préservation des paysages est un objectif fort du projet communal. Il se traduit par :

- le maintien des prairies ceinturant le bourg au nord de ce dernier en zone Naturelle N conformément aux objectifs de la ZPPAUP valant SPR ; le maintien en zone Naturelle N de la prairie existante au sud du centre-bourg, le long de la déviation routière de ce dernier, permet de conforter l'écrin vert dans lequel s'inscrit le bourg ancien

- La maîtrise du développement de l'urbanisation future, s'appuyant sur une optimisation du foncier disponible dans le tissu urbain existant et sur une limitation des enveloppes urbaines et des zones d'extension, assure le maintien des espaces agricoles et naturels existants et, par là même, la préservation des paysages actuellement perceptibles ; le PLU vise en effet une réduction de plus de 50% de la consommation d'espaces agricoles et naturels annuelle moyenne constatée depuis 2012 ;

- Le maintien d'espaces agricoles homogènes sur le long terme par un classement en zone A ; les zones agricoles participent en effet fortement à l'identité du paysage. La préservation des paysages ruraux suppose une intégration des bâtiments agricoles dans leur environnement. Des règles spécifiques pour ces bâtiments sont prévues dans le règlement écrit ;

- La délimitation d'espaces boisés classés assure en outre le maintien et la préservation d'éléments de paysage essentiels.

- Le classement en éléments de paysage identifiés à protéger au titre de l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme des linéaires boisés participant au maintien des continuités écologiques participe également à la préservation du paysage rural caractéristique d'Espelette ;

- Le paysage urbain est également préservé par le maintien de règles écrites poussées concernant l'aspect extérieur des constructions, la forme et l'implantation du bâti. Le bâti a en effet un impact fort sur le paysage du Pays Basque, notamment le centre-bourg faisant l'objet d'une ZPPAUP valant SPR, et il convient d'en respecter ses caractéristiques traditionnelles pour une bonne intégration de l'urbanisation future.

- La définition d'orientations d'aménagement et de programmation vise également ce même objectif : ces dernières fixent les règles essentielles à respecter pour que les zones d'extension de l'urbanisation s'intègrent à la forme urbaine et au paysage urbain existants ;

## **1.8. AU REGARD DES OBJECTIFS DE PRESERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE**

---

L'activité agricole est encore largement présente aujourd'hui sur le territoire communal d'Espelette, tant par le nombre d'exploitants agricoles encore en activité que par les surfaces utilisées.

La pérennité de cette activité et des exploitations en place passe avant tout par le maintien et le développement d'un maximum d'emplois directs ou indirects.

L'objectif fixé par le PADD d'une réduction de plus de 50% de la consommation d'espaces agricoles et naturels annuelle moyenne constatée depuis 2012 et le recentrage de l'urbanisation autour du bourg sont des réponses à cet enjeu.

Un diagnostic agricole, actualisé tout au long de l'élaboration de l'étude du PLU et réalisé en concertation avec les exploitants agricoles a permis d'identifier les espaces agricoles à préserver et les projets de développement de l'activité agricole. Ces éléments ont guidé la délimitation des zones A, N, U et AU. Ils ont donné lieu, dans les zones A et N, à une traduction réglementaire adaptée aux enjeux agricoles, tout en assurant la préservation des enjeux environnementaux ainsi que l'application de la loi Montagne. Au total, plus de 96% du territoire communal sont classés en zone naturelle ou agricole.

Des secteurs Am et Nm permettent de prendre en compte la préservation et la valorisation des estives présentes sur le territoire : ce secteurs préservent en effet ces espaces naturels tout en permettant le développement de l'activité pastorale, en n'autorisant que les abris pour animaux d'emprise au sol limitée.

## **1.9. AU REGARD DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL**

---

### **1.9.1. LES ZONES D'ACTIVITÉS :**

Une réflexion permettant la traduction territorialisée du schéma de développement économique et la quantification des besoins en matière de foncier économique, à l'échelle du pôle Errobi ou du futur PLUI infra communautaire Labourd Est, est en cours de définition.

Ce travail a pour objectif de déterminer les besoins dans la perspective éventuelle d'extensions des zones d'activités existantes et/ou de détermination de nouveaux secteurs d'implantation, et de type d'activités à accueillir. L'objectif global est de maintenir une activité d'économie productive dynamique et probante sur

son 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'emplois suffisante et alternative au gisement de la côte afin de limiter les flux domicile-travail.

Dans cette optique, la zone d'activités existante, Zubizabaleta, zone d'activités portée par la CAPB, est matérialisée par un zonage UY dans le projet de PLU.

### **1.9.2. LES COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITÉ :**

La vocation traditionnelle du bourg d'Espelette est d'abriter une mixité de fonctions : y cohabitent habitat, commerces, services et autres activités. Pour autant, la forte attractivité touristique de ce village typique du Pays Basque a généré peu à peu la fermeture de plusieurs commerces de proximité, au profit de commerces « touristiques », qui ne permettent plus aujourd'hui aux espelettar de trouver dans leur centre-bourg les commerces de première nécessité.

La demande d'implantation de commerces à vocation touristique est telle, que les élus, craignant une propagation de ces derniers dans l'ensemble des zones résidentielles de la commune, souhaitent interdire tout commerces nouveaux au sein des zones UB et 1AU du territoire, c'est-à-dire en entrées de village et dans les écarts.

### **1.9.3. LE TOURISME :**

La Commune d'Espelette recense une offre en hébergement touristique variée (camping, résidences secondaires, gîtes) ainsi que des équipements et activités de loisirs orientés pour la plupart vers la randonnée de par la présence du massif Mondarain-Artzamendi.

Un zonage Nk délimite les campings existants, le premier, au nord du bourg, le second à l'ouest du territoire communal, à cheval sur la commune de Souraïde, et le troisième au sud-est du bourg, proche de la limite communale avec Itxassou.

Un projet de camping à la ferme est également envisagé dans la continuité du bourg d'Espelette à proximité de l'aire de stationnement existante. Il fait l'objet d'un classement Ak.

## **1.10. AU REGARD DES BESOINS EN EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE**

---

La collectivité veille à mettre en adéquation développement urbain et besoin en termes d'équipements publics.

Ainsi, un zonage UE permet de délimiter le secteurs regroupant le groupe scolaire existant et le projet de son extension, dans son prolongement nord, avec également extension de la cantine. Un emplacement réservé est inscrit au niveau de l'emplacement projeté de cette extension

En réponse aux besoins issus du diagnostic du PLU, des secteurs Ne, visant uniquement des aménagements légers ont également été délimités dans le prolongement du bourg actuel :

- Pour l'extension du cimetière aux abords de l'église,
- A l'arrière de la maison de santé, en entrée ouest du bourg, pour l'aménagement d'un nouveau parking non imperméabilisé en entrée de bourg afin de délester ce dernier des voitures, notamment en période estivale,
- Au nord du bourg, sur l'actuel stade, ainsi qu'en prolongement de ce dernier, pour l'aménagement d'une aire de loisirs et un parcours de santé

Des emplacements réservés viennent également compléter ce zonage : ainsi, pour l'extension du groupe scolaire et du cimetière, des emplacements réservés ont été inscrits en sus d'un classement UE et Ne.

Enfin, une entreprise privée (Durruty) exploite en effet depuis 1998, au lieu-dit Urlana, une activité de stockage de déchets inertes (ISDI) issue des travaux du bâtiment et travaux publics (BTP). L'exploitation de cette activité est sous le régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et est autorisée par arrêté préfectoral. Les capacités d'exploitation de ce site arrivent aujourd'hui à terme. L'entreprise souhaite

étendre cette activité sur des parcelles voisines. L'exploitant a formulé sa demande auprès de la collectivité, afin qu'elle soit prise en compte dans le projet de révision du PLU. La collectivité est favorable à cette demande.

Compte tenu de la localisation géographique du projet d'ISDI, et au regard du régime d'urbanisation en Loi montagne, il s'est avéré nécessaire de réaliser l'étude prévue au titre du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L.122-5 du Code de l'urbanisme, et de soumettre cette étude pour avis de la CDNPS, avant arrêt du projet de révision du PLU. Cette étude a fait l'objet d'un avis favorable en date du 09 janvier 2023. La délimitation de ce secteur fait l'objet d'un classement Nd au PLU.

## 2. LES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES QUI LEUR SONT APPLICABLES

### 2.1. LES ZONES URBAINES (U) ET À URBANISER (AU) : PRÉSENTATION GÉNÉRALE ET RÈGLES APPLICABLES

#### 2.1.1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES ZONES URBAINES (U)

Sont classées en zones urbaines les parties du territoire communal correspondant aux principaux quartiers et zones urbanisées du territoire répondant aux critères établis par la loi Montagne. Ces secteurs sont déjà urbanisés et les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Sont ainsi classés en zone U :

- Le centre-bourg et ses quartiers pavillonnaires s'étant développés en première couronne, au nord, au sud et à l'est
- Les hameaux Lapitza et Torrenoko Bidea,
- les groupes de constructions traditionnelles ou d'habitation existants : les secteurs Laharketa, Etxetipilko Bidea ouest, Torresseneko Bidea ouest et Attalayako Bidea.

Différentes zones urbaines ont été délimitées au sein même de ces quartiers, selon les caractéristiques, la densité et l'implantation du bâti les composant :

- **La zone UA**, d'une superficie d'environ 11,7 hectares, délimite le centre-bourg historique et est caractérisée par un cadre bâti dense en alignement sur voirie.
- **La zone UB** couvre environ 65,5 hectares et délimite le cadre bâti à dominante pavillonnaire dense qui s'est développé à partir des années 1970 en périphérie du centre-bourg. Cette urbanisation présente un ordre semi-continu et un tissu urbain assez dense, composé d'habitations collectives et individuelles, qu'il convient de densifier. Il est distingué un secteur au sein de la zone UB :
  - Le secteur UBa, non desservi par l'assainissement collectif.
- **La zone UC** s'étend sur les quartiers de deuxième couronne, ainsi que les hameaux et groupes d'habitations existants délimités au titre de la loi montagne et cités plus haut. Elle couvre les secteurs d'urbanisation périphérique à dominante pavillonnaire qu'il convient d'étendre et densifier dans une moindre mesure que la zone UB afin de conserver les caractéristiques paysagères intrinsèques qui les définissent et les distinguent ; il est distingué un secteur au sein de la zone UC :
  - Le secteur UCa, non desservi par l'assainissement collectif,

La zone UC couvre au total une superficie d'environ 19 ha.

**Dans les zones UA, UB et UC, les terrains susceptibles de recevoir de nouvelles constructions sont évalués à environ 3 hectares (disponibilité brute).** Ces zones sont desservies par des réseaux d'eau potable et d'électricité en mesure de desservir les futures constructions. Elles sont équipées d'un réseau d'assainissement collectif auquel les constructions ont obligation d'être raccordées ou raccordables à ce dernier, excepté les secteurs UBa et UCa.

- **La zone UE** 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 UE au niveau du groupe scolaire au sud du bourg : celle-ci délimite le groupe scolaire existant, ainsi que les surfaces nécessaires à l'extension de ce dernier et de la cantine

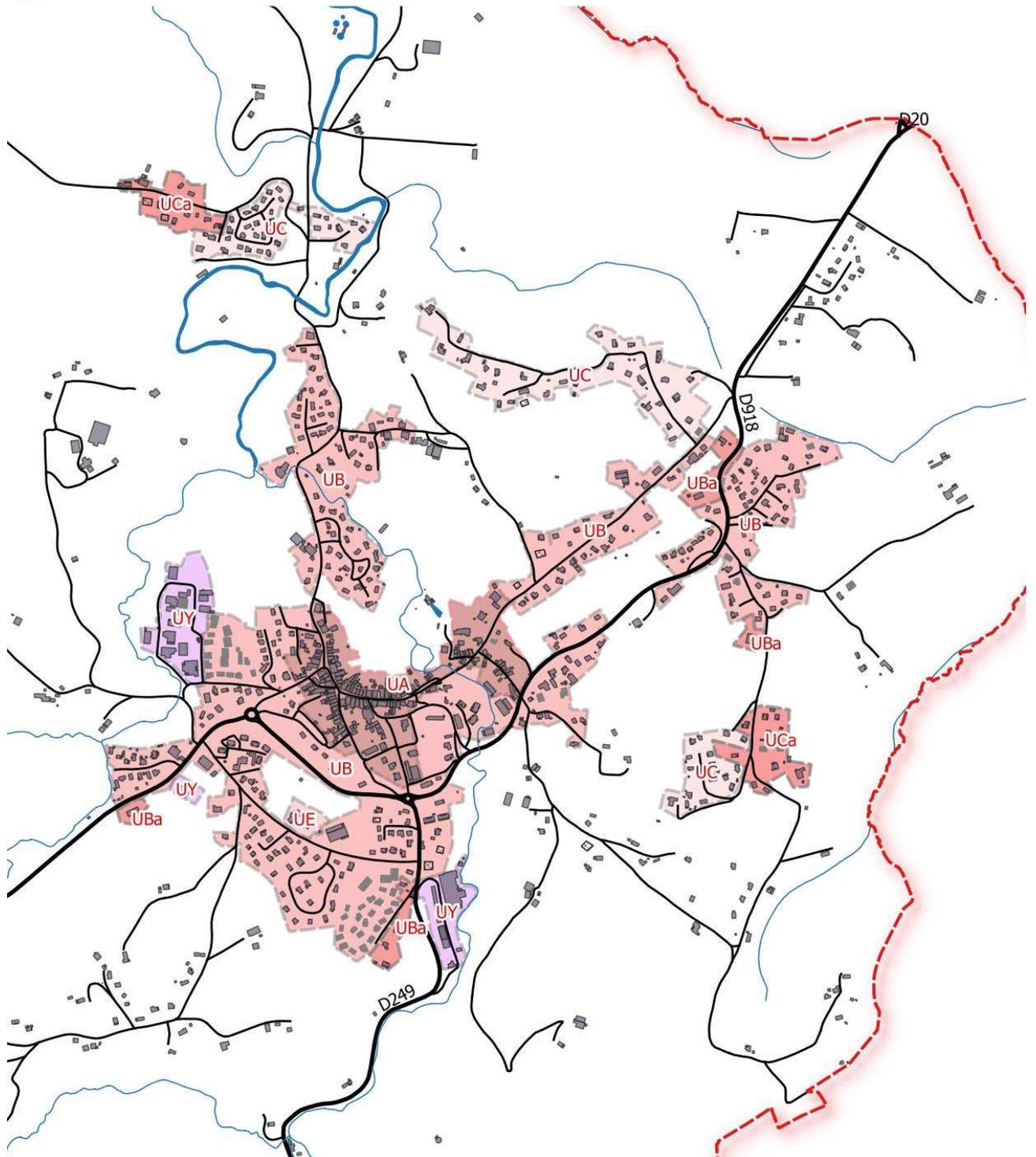
**La zone UE couvre au total une superficie de 0,65 hectares, dont 0,2 ha sont disponibles.**

- **La zone UY**, qui délimite des terrains à usage d'activités économiques au niveau de la zone d'activités existante Zubizabaleta, à l'ouest du bourg. La zone UY couvre au total une superficie d'environ 5,7 ha.

Les zones Urbaines U :

- UA : zone urbaine délimitant le centre-bourg
- UB : zone urbaine à dominante pavillonnaire
- UBa : zone urbaine pavillonnaire non desservie par le réseau d'assainissement collectif
- UC : zone urbaine pavillonnaire périphérique
- UCa : zone urbaine pavillonnaire périphérique non desservie par le réseau d'assainissement collectif
- UE : zone urbaine dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- UY : zone urbaine à vocation d'activités

## Les zones Urbaines U



Les zones urbaines, réalisation APGL

## 2.1.2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES ZONES À URBANISER (1AU)

Sont classées en zones à urbaniser les parties du territoire communal destinées à être ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du plan local d'urbanisme (PLU) et situées en extension du bourg.

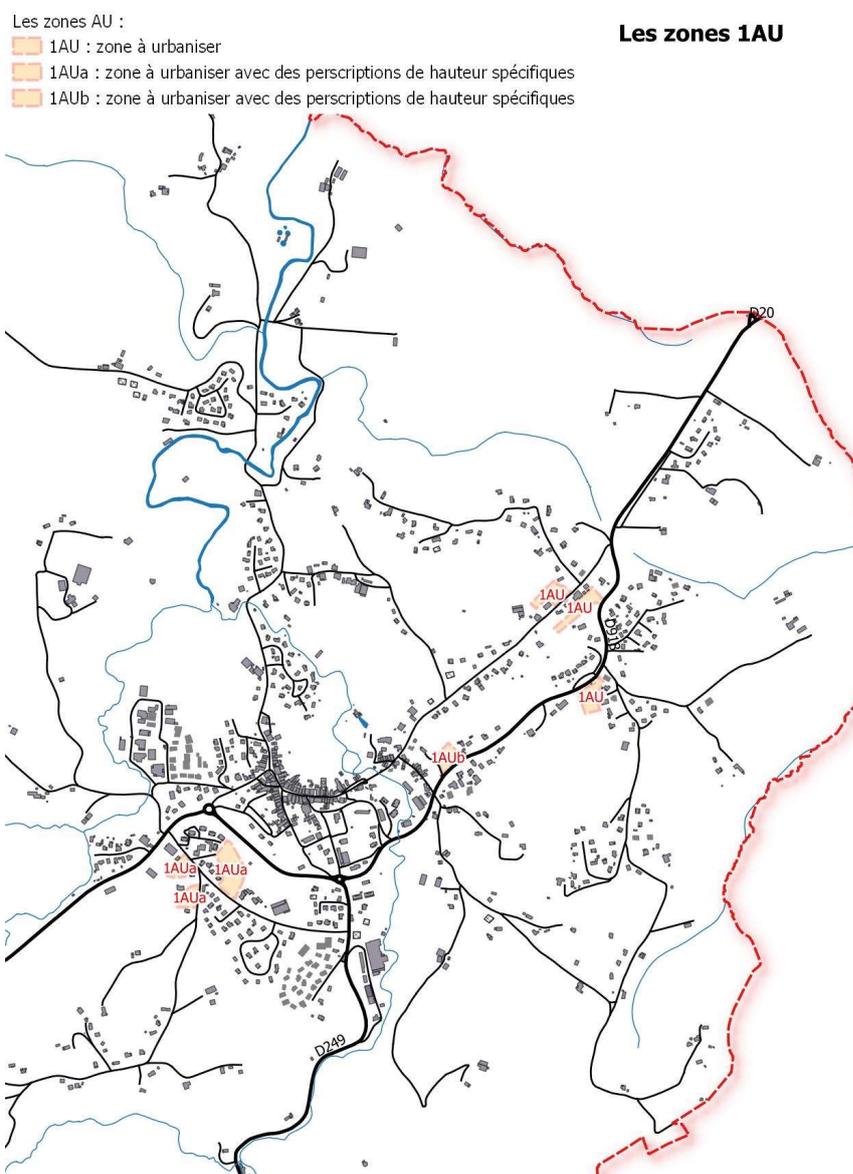
Ces terrains répondent idéalement aux conditions requises pour satisfaire aux besoins futurs de la Commune en matière d'habitat (notamment en terme de cohérence de fonctionnement urbain, de gestion des équipements publics et de paysage), la production de foncier aménagé restant l'un des principaux moyens susceptibles d'être mobilisés pour répondre aux besoins locaux de logements et permettre le développement communal.

- **La zone 1AU**, d'une superficie d'environ 3,2 hectares, à vocation à recevoir principalement des constructions à destination d'habitation. Les zones 1AU sont délimitées au sud du bourg, aux abords du groupe scolaire, ainsi qu'en première couronne est du bourg, de part et d'autre de la RD 918.

Il est distingué un secteur au sein de la zone 1AU :

- Le secteur 1AUa, qui impose des règles de hauteur différentes : ce secteurs sont localisés au plus proche du centre-bourg historique, aux abords du groupe scolaire et de l'opération d'habitat collectif existante

Les surfaces constructibles offertes par ces zones 1AU représentent environ 3,2 hectares, dont 1,46 ha sont classés en 1AUa.



### 2.1.3. LES RÈGLES ÉCRITES DES ZONES U ET 1AU

#### L'AFFECTATION DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AUTORISÉES DANS LES DIFFÉRENTES ZONES U ET AU

Les zones **UA, UB, UC et 1AU** sont destinées à accueillir l'ensemble des fonctions qui sont habituellement rencontrées en agglomération urbaine (logements, activités commerciales et artisanales, bureaux, services, équipements, loisirs...). Il s'agit de favoriser une pluralité d'usages et une diversité des types d'habitat propice à la mixité sociale.

Les limites à l'utilisation du sol sont celles de l'incompatibilité avec l'habitat pour des raisons de nuisances, de risques ou d'inadaptation aux infrastructures.

Dans les zones UA et UB, UC et 1AU, certaines occupations du sol (les activités industrielles, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, les campings,...) ne sont pas autorisées car inadaptées à des zones de centralité urbaine en raison de la densité des constructions et de la difficulté d'assurer une insertion harmonieuse dans le milieu environnant (au regard notamment des préoccupations de valorisation du patrimoine architectural et de préservation du paysage urbain). Il en est de même pour l'installation de caravanes ou de résidences mobiles, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage, pour des raisons de paysage, de mise en valeur du patrimoine ou d'incompatibilité au regard de la vocation des sols. De plus, afin de ne pas permettre le développement des commerces « touristiques » dans l'ensemble des zones urbaines, les élus ont souhaité interdire les commerces nouveaux en zones UB, UC et 1AU, pour ne les cantonner qu'en centre-bourg. Le développement de commerces de proximité est ainsi par la même, encouragé en centre-bourg.

La **zone UE est dédiée aux équipements publics et d'intérêt collectif** : elle limite donc les possibilités de construire à cette destination uniquement.

La zone **UY** est réservée au développement d'activités économiques. Dans le secteur d'Errobi où les besoins en foncier économiques sont forts, l'objectif est de donner à ces zones une vocation productive.

Elle autorise à ce titre les activités économiques suivantes : les activités commerciales, de manière limitée, dans la limite de 150m<sup>2</sup> de surface de vente), industrielles, artisanales et de bureaux, les entrepôts et les dépôts de véhicules. Elles autorisent également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les aires de stationnement ouvertes au public et les équipements et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

#### MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

##### MIXITE SOCIALE :

En zones UA, UB et 1AU, afin de favoriser la création de logements sociaux, sont prévues à l'article 3 du règlement les règles suivantes, conformément à l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme :

- Ainsi, **en zone UA et UB** : toute opération de constructions nouvelles de 4 logements ou plus, l'opérateur réalisera à minima 50 % de logements aidés (en accession sociale ou en locatif social, réalisés par un opérateur de logement social) vis-à-vis du nombre total de logements produits ;
- **Pour les zones 1AU** : Chaque opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au minimum 50% de logements aidés (réalisés par un opérateur de logement social) du nombre total de logements produits), dont au moins 25% doivent être des Logements Locatifs Sociaux.

LES CONDITIONS D'IMPLANTATION ET DE DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS

Les règles qui ont une incidence sur la forme urbaine justifient en grande partie la distinction faite entre les zones UA, UB, UC, UE, UK et UY.

Les zones UA, UB et UC, qui délimitent des zones prioritairement dédiées à l'habitat, ont été délimitées notamment vis-à-vis de leur densité, selon un principe de densité décroissante dès lors qu'on s'éloigne du centre-bourg :

- la zone UA recouvre la zone du centre-bourg, dense et présentant une implantation du bâti en alignement sur voirie.
- Les zones UB recouvrent la première couronne encore dense du bourg ceinturant la zone UA ou délimitent les cœurs de quartiers pavillonnaires assez denses.
- Les zones UC sont quant à elles des zones urbanisées situées dans les hameaux et groupes de constructions identifiés au titre de la loi Montagne et présentent quant à elles une densité moins importante.
- les zones 1AU sont situées en première épaisseur des zones UB, au sud du bourg, aux abords du groupe scolaire, ainsi qu'en première couronne est du bourg, de part et d'autre de la RD 918 : l'objectif est de maintenir le paysage urbain existant de ces quartier, tout en favorisant une densification de ces espaces.

Les règles d'implantation vis-à-vis des voies et emprises publiques et des limites séparatives, mais aussi d'emprise au sol et de hauteur permettent de maintenir les densités observées au niveau du centre-bourg et des cœurs de quartiers, ainsi que de favoriser une densification plus importante des zones périphériques (UB et 1AU, UC dans une moindre mesure).

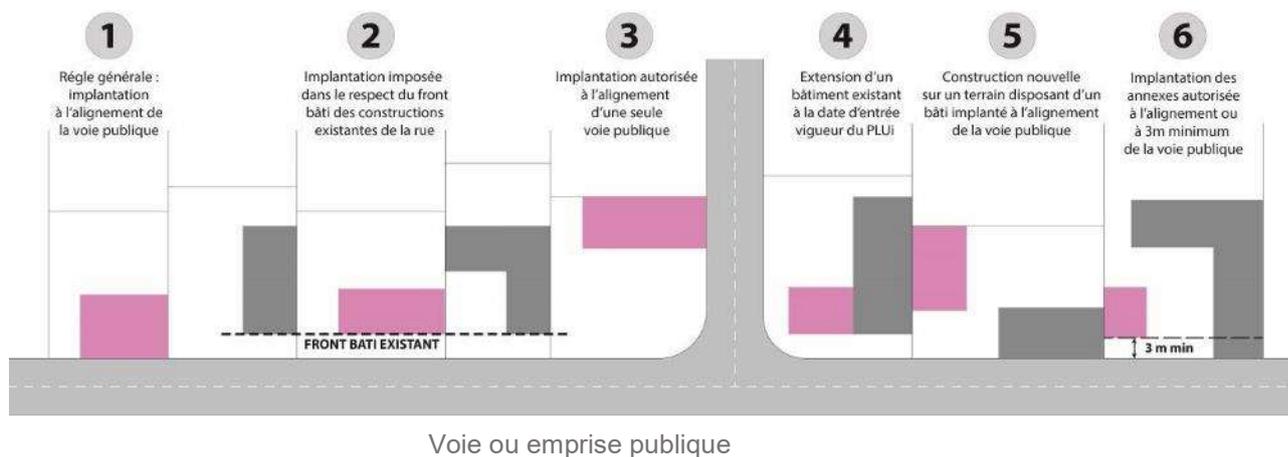
**Zone UA :**

Relativement contraignantes en zone UA, les règles d'implantation et d'aspect des constructions visent à y maintenir les principales caractéristiques du cadre bâti traditionnel du centre-bourg, dans le respect des règles de la ZPPAUP. Aussi, le principe de l'implantation à l'alignement des emprises publiques vise le respect de la forme urbaine développée majoritairement à l'alignement des voies ; l'implantation des constructions vis-à-vis des voies doit permettre de maintenir un front bâti et le maintien d'un effet "rue" propre à ce centre-bourg.

Il est prévu des exceptions pour faciliter l'évolution des bâtiments existants, limiter les contraintes lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou permettre l'implantation d'annexes à l'arrière des parcelles.

Le principe d'une implantation en ordre continu, c'est-à-dire d'une limite séparative à l'autre sur au moins une limite séparative ou en recul vise le même objectif que la règle précédente et ceci sur une bande de 20 m de profondeur. Les parcelles étant découpées en lanière, et donc relativement étroites mais longues, il ne s'avère pas nécessaire de maintenir une implantation d'une limite séparative à l'autre au-delà de cette bande de 20m ; dans ce cas, les constructions pourront s'implanter de manière indifférenciée en limite ou en retrait.

Afin d'éviter la formation d'espaces résiduels inaccessibles ou difficiles à entretenir dans la zone UA, les constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative doivent être en retrait d'au moins 3 mètres, à l'exception toutefois des éléments de construction qui font saillies tels que les débords de toit.



Réalisation : APGL

Afin de prendre en compte un recul suffisant des bâtiments les plus hauts vis-à-vis des fonds voisins, la distance minimum pour l'implantation des constructions doit être au moins égale à 3 mètres.

L'ensemble de ces dispositions d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux terrains issus des divisions foncières réalisées 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 d'un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division. Ceci afin de viser une plus forte densification à l'intérieur de ces opérations.

Une règle fixant la hauteur maximale à 9 mètres au faîtage (en référence à la majorité des bâtiments formant le bourg ancien) complète les dispositions déterminant le gabarit des constructions. Cette hauteur est celle constatée pour les constructions anciennes composant le centre-bourg et favorise le maintien de la densité existante.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol afin de conserver là aussi un cadre bâti dense. Elle s'accompagne d'une règle de prospect au regard des voies afin de maintenir le paysage urbain existant depuis les voies publiques.

Enfin, les équipements publics ou d'intérêt collectif échappent à ces prescriptions de hauteur sous réserve de ne pas affecter l'utilisation des terrains voisins.

### **Zones UB, UC et 1AU :**

L'objectif est de favoriser la meilleure intégration des zones urbanisées dans le paysage environnant. Pour cela, il est proposé de maintenir ou créer une densification de l'urbanisation décroissante de manière concentrique à partir du centre-bourg, en direction des espaces ruraux.

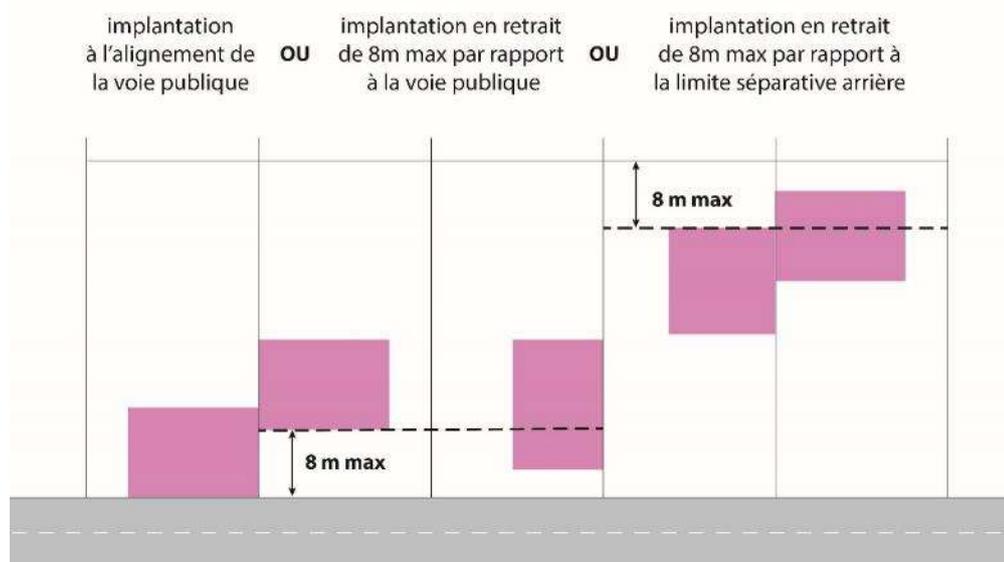
Pour cela, ce sont les règles de hauteur maximale des constructions et d'implantation vis-à-vis de l'emprise publique et des limites séparatives qui vont être utilisées.

Pour les hauteurs, en zone 1AUa, zones situées au plus près du centre-bourg historique et de l'opération d'habitat collectif aménagée au sud de la déviation du centre-bourg, la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 10 mètres. En zone UB et 1AU, elle est fixée à 7 mètres, puis en zone UC, plus excentrée, elle est descendue à 6 mètres. **Ceci permet de créer un velum de la zone urbanisée qui s'abaisse progressivement au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre urbain et qu'on se dirige vers les espaces agricoles ou naturels.** Dans le secteur 1AUb, les hauteurs maximales sont limitées afin de maintenir les vues sur l'église depuis la RD.

Afin de favoriser l'implantation de formes urbaines moins consommatrices d'espace dans l'ensemble de ces zones (habitat en bande, petits collectifs, maisons jumelées,...), **les règles d'implantation vis-à-vis des voies et des limites séparatives vont être différenciées entre les zones UB, UC et 1AU.**

**En zone UB et 1AU, afin de favoriser une certaine densité, rapprocher le bâti de la voie et conserver des cœurs d'îlots centraux non bâtis, deux possibilités sont offertes pour l'implantation des constructions en limite séparative :**

- A l'alignement de la voie et/ou de l'emprise publique,
- Ou en retrait maximal de 8 m par rapport à la voie ou à l'emprise publique,
- Ou en retrait maximal de 8 m par rapport à la limite séparative arrière, pour les bâtiments qui ne respecteraient pas l'une ou l'autre des règles fixées aux deux alinéas précédents.

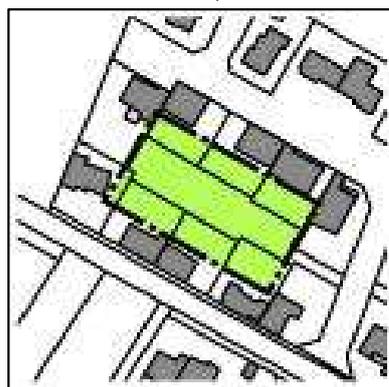
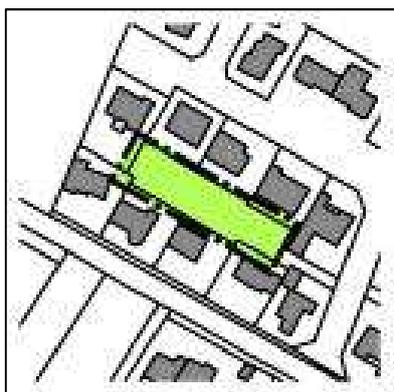


Réalisation : APGL

Ceci permet d'éviter une implantation systématique des constructions en milieu de parcelle et favorise par là même une optimisation des terrains : pour une plus petite superficie, la valorisation des espaces non construits peut-être bien plus importante, comme l'illustrent les croquis suivants :

Etat 1 : état actuel avec une compacité limitée - une dispersion égale des vides et des pleins

Etat 2 : avec compacité par un alignement avec les voies publiques et une plus forte mitoyenneté - un tissu urbain non répétitif



En zone UC, le bâti existant présentant une plus faible densité et une implantation plus en recul de la voie, l'implantation des constructions futures pourra être réalisée soit en alignement, soit avec un recul minimal de 3 mètres

L'emprise au sol n'est pas réglementé en zone UA, mais elle est portée à 40% en zone UB, UC et 1AU afin de favoriser une densification des espaces bâtis tout en respectant le cadre bâti existant. Pour la zone 1AU, il s'agit de permettre la réalisation de cœur d'îlots végétalisés prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Par exception, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives. En effet, ces équipements ont souvent des contraintes spécifiques, une fonction ou des spécificités de programme qui justifient qu'ils ne soient pas tenus au régime commun.

### **Zone UE**

La zone UE étant dédiée à recevoir des équipements publics et d'intérêt collectif pouvant présenter des nécessités techniques en termes d'implantation, de hauteur et de densité, le règlement de cette zone UE reste le plus souple possible et ne fixe pas de règles concernant ces critères (articles 4 à 8).

### **Zone UY**

Quant à zone UY, les règles d'implantation y sont également plus souples compte tenu des contraintes fonctionnelles auxquelles sont soumises les installations et bâtiments d'activités.

Une implantation à 3 mètres des limites séparatives, assortie d'une règle de prospect visent à assurer une distance acceptable vis-à-vis des éventuelles zones d'habitat pouvant se situer à proximité, et conserver un cadre bâti aéré au sein des zones d'activité.

## L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

Aux dispositions concernant 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 avec les différents quartiers concernés. **Les règles visent à préserver l'aspect architectural des constructions traditionnelles des villages basques** ; des compléments sont apportés sur les **modalités d'intégration des dispositifs de performance énergétique, d'énergies renouvelables et de biodiversité** afin de tendre vers un aspect architectural respectueux de l'identité bâtie du village basque traditionnel mais qui vise également la bonne atteinte des nécessaires transitions écologiques et énergétiques.

Il s'agit principalement, en réglementant l'aspect des toitures, de préserver le paysage qui se dessine à l'échelle des perspectives lointaines. Les possibilités de construire sont toutefois plus souples en zone UB, UC et 1AU, compte tenu de la moindre homogénéité du tissu existant.

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 U, des règles particulières sont définies pour les constructions existantes, afin de respecter le cadre ancien historique du bâti d'Espelette 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 forme 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 la Commune, 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 d'intégrer les limites 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.

**Un coefficient de pleine terre est également imposé, fixé à :**

- 35% pour les zones dédiées principalement à l'habitat (UA, UB, UC et 1AU)
- 20% pour la zone à vocation d'activités économiques (UY)

Un espace peut être qualifié de pleine terre tel s'il est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. L'espace de pleine terre correspondant aux espaces verts non aménagés et non occupés. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Depuis la loi ALUR, le PLU dispose en effet d'outils pour favoriser le maintien de la biodiversité et de la nature en ville, ainsi que pour tempérer l'effet de la densification des zones urbaines et à urbaniser. Le coefficient de pleine terre est un de ces outils : Imposer un coefficient de pleine terre permet donc de s'assurer de conserver des espaces verts au sein des espaces bâtis, permettant à la fois de maintenir une perméabilité minimale des espaces urbanisés, une certaine forme de nature en ville, mais aussi de minoriser l'impact des îlots de chaleur pouvant être identifiés dans les zones urbaines.

Des règles sont définies de manière à assurer une végétalisation des espaces de pleine terre maintenus, qui se veut **optimale et favorable au maintien ou à la création d'îlots verts et de fraîcheur.**

Les aires de stationnement sont règlementées de manière à promouvoir une végétalisation suffisante et durable.

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 MATIERE 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 2 places par logement. Des parkings visiteurs sont imposés pour toute opération comportant des espaces communs ainsi que pour les groupes d'habitation.

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'EQUIPEMENT ET LES RESEAUX

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 les zones UA et UB, 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. Afin de limiter la création de lotissements fonctionnant en vase clos, la création d'impasse est interdite sauf contraintes particulières.

Hormis en zone UA, la largeur minimale de chaussée des voies nouvelles est fixée à 5 mètres de plate-forme avec chaussée aménagée pour un double sens et aménagement d'au moins un trottoir. Les voiries secondaires

pourront fonctionner sur le principe de voirie partagée et pourront avoir une largeur de moins de 5 mètres de chaussée.

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 en zones UA, UB, UC, UY et 1AU, excepté en zone UB a et UCa, où un dispositif d'assainissement autonome est autorisé. Des études de sol démontrent la faisabilité technique d'installation d'un tel dispositif.

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 m<sup>2</sup>.

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 l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées.

#### **2.1.4. LA DÉLIMITATION DES ZONES U ET 1AU : PRÉSENTATION PAR QUARTIER**

##### **LE BOURG**

Le bourg historique se présente sous forme d'un village-rue, dense, à partir duquel se sont développés au coup par coup des zones pavillonnaires, selon les opportunités privées,

L'objectif est donc aujourd'hui de clarifier l'enveloppe urbaine, de la recentrer au plus près du centre, tout en préservant les espaces de prairies ceinturant le bourg, en compatibilité avec les objectifs de la ZPPAUP valant SPR.

Ainsi, les espaces non bâtis occupés par des prairies au nord et à l'est du bourg, mais aussi au sud de la déviation de ce dernier sont préservés par un zonage A ou N ;

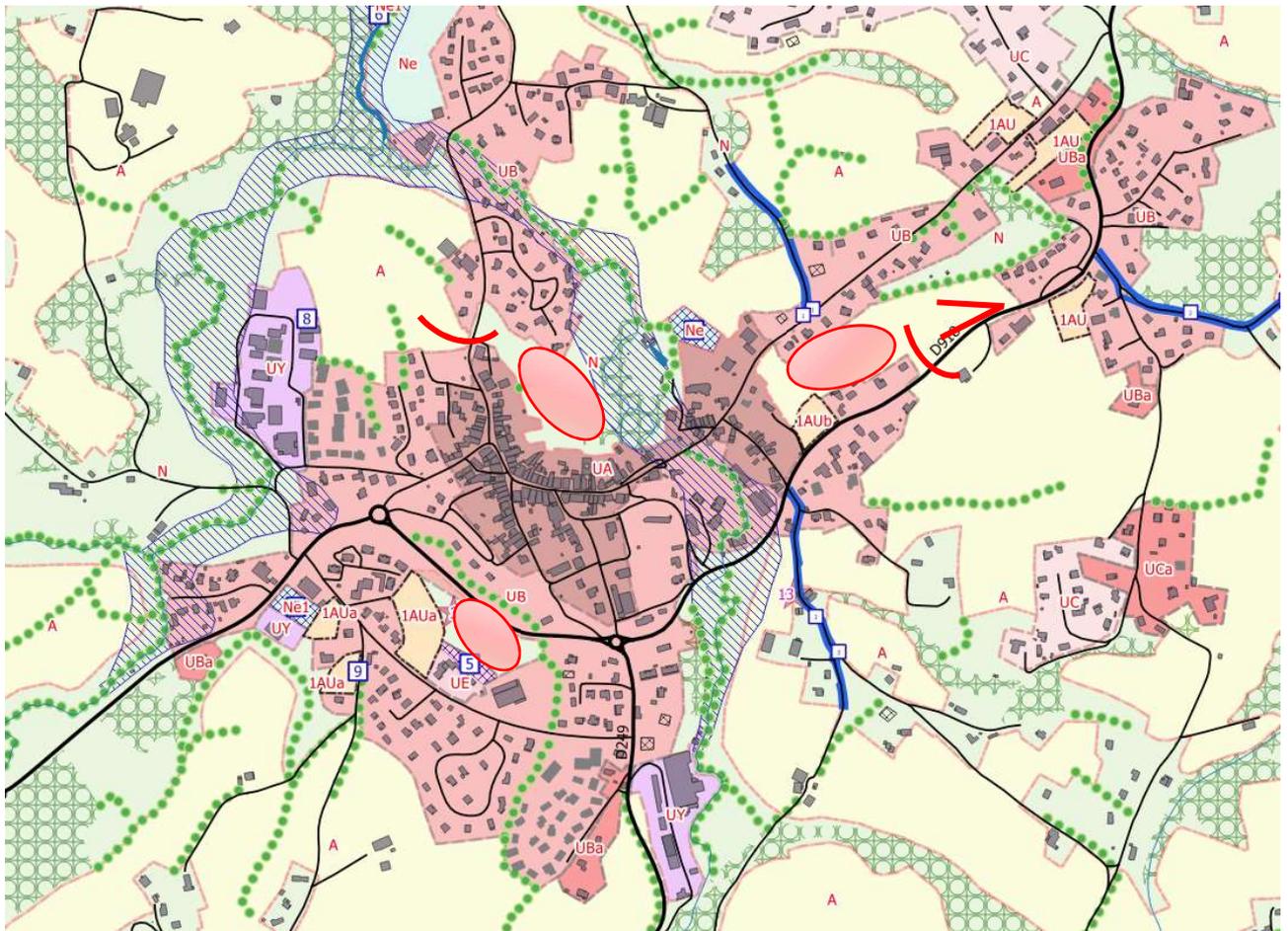
Les coupures d'urbanisation présentes le long d'Irazabaleko Bidea, en sortie nord du bourg, au niveau du bâtiment d'élevage existant, ainsi que le long de la RD 918, à l'est du bourg sont maintenues.

La zone UA délimite le centre-bourg historique dans sa partie haute, et basse ; la zone UB vient délimiter l'enveloppe urbaine du bourg en application de la loi montagne.

Les zones 1AU viennent étoffer l'urbanisation existante, classée en UB, ou la conforter en continuité immédiate. Leur délimitation s'appuie sur le relief, afin d'intégrer les constructions futures au grand paysage.

Les zones 1AUa viennent épaissir l'urbanisation autour du groupe scolaire, au sud de la déviation, les autres zones 1AU viennent conforter l'urbanisation située de part et d'autre de la RD 918.

La limite de la zone 1AUB « entrée de village » respecte le maintien du cône de vue sur l'église depuis la RD 918. Les prairies situées à l'arrière ont pour cette même raison été maintenues en zone A.



## SECTEUR GAZITEGIKO BIDEA

Le site de Gazitegiko Bidea couvre trois sous secteurs avec :

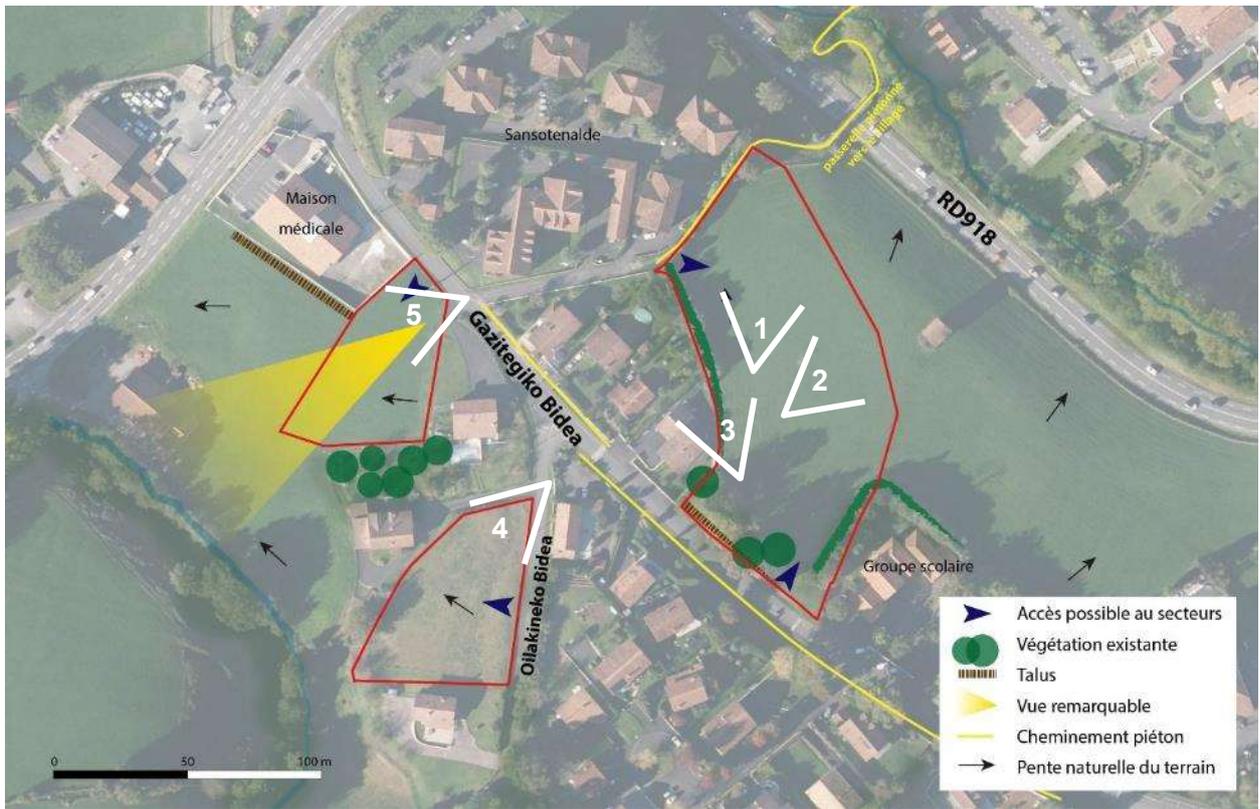
- à l'est, les parcelles AT92, AT93, AT 96 et une partie de la parcelle AT 97 pour 0,91 Ha
- à l'ouest : une partie de AW42 sur 0,25 Ha
- au sud : une partie de la parcelle AW10 sur 0,30 Ha

**La surface totale concernée est de 1,46 Ha.**

Le site concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est situé au sud du village et de la RD 918, dans un quartier caractérisé par la présence de l'école et de quelques commerces / services. Le tissu urbain de ce quartier est composé d'habitat pavillonnaire (essentiellement en lotissements) et d'une opération d'habitat collectif (Sansotenalde).

Les terrains étudiés présentent des pentes assez marquées et sont actuellement à usage agricole. On trouve quelques arbres remarquables en limite sud du sous secteur Est (le long de Gazitegiko bidea), et quelques haies qui marquent la limite avec l'habitat individuel et le groupe scolaire. Depuis le sous secteur Ouest, une vue dégagée s'ouvre sur les reliefs.

Les sous-secteurs Est et Sud disposent d'accès directs depuis Gazitegiko Bidea. Le sous-secteur Est dispose également d'un accès supplémentaire par Sansotenbordako Bidea qui dessert également l'opération de logements collectifs. Le sous-secteur sud est desservi par la voie Oilakineko Bidea qui est relativement étroite. Ce quartier est par ailleurs connecté au village d'Espelette par une passerelle piétonne qui enjambe la RD 918.





Il s'agit pour le secteur Gazitegiko Bidea de **permettre l'ouverture à l'urbanisation de terrains situés dans ce quartier situé au sud du village historique**, à proximité du groupe scolaire et de services tels que la maison médicale. Il s'agit ainsi de redynamiser le village en densifiant ce secteur directement connecté au centre-bourg par une passerelle piétonne.

Pour cela il convient de :

- **Implanter les constructions de manière à recréer un front bâti** et une ambiance de village dans le nouveau quartier
- **Créer un maillage viaire et de cheminements doux** irriguant le secteur et connecté aux cheminements existants
- **Traiter les franges avec les parcelles agricoles**





## **PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (PERIMETRE COMPRENANT 3 SOUS-SECTEURS DISTINCTS)**

### **ACCES ET DESSERTE**



#### **PRINCIPE D'ACCES**

Le schéma indique l'emplacement de principe des accès à aménager pour les sous-secteurs ouest et sud. Les voies créées devront permettre la circulation sécurisée des piétons et des cycles.



#### **VOIE DE DESSERTE PRINCIPALE ACCOMPAGNEE DE CHEMINEMENTS PIETONS / CYCLES**

Le schéma indique l'emplacement de principe de la voie de desserte principale à aménager pour le sous-secteur Est. Elle permettra un bouclage viaire entre Sansotenbordako Bidea et Gazitegiko Bidea. Les voies en impasses sont proscrites pour ce sous-secteur. L'utilisation de cette voie est destinée à être collective et publique. La circulation pourra se faire à sens unique. La largeur de chaussée motorisée ne dépassera pas 3,5 m afin de préserver la hiérarchie du réseau viaire. La voie devra permettre la circulation sécurisée des piétons et des cycles et pourra être accompagnée de stationnements.



#### **VOIE DE DESSERTE SECONDAIRE**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'une voie de desserte secondaire pour le sous-secteur Est. Cette voie permettra de desservir la parcelle agricole existante.



#### **CHEMINEMENT PIETONS / CYCLES A AMENAGER**

Le schéma indique l'emplacement de principe de cheminements piétons et cyclables. Ces cheminements auront une largeur suffisante (supérieure ou égale à 1,50m) et un revêtement permettant une utilisation sécurisée par tous les temps. Ils bénéficieront d'un traitement paysager. Les cheminements piétons/cycles créés seront connectés aux trottoirs et aux cheminements existants du quartier. Des accès piétons / cycles supplémentaires sont autorisés sur le secteur pour favoriser un maillage de cheminements doux.

### **FORME URBAINE ET TYPOLOGIES BATIES**



#### **ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS GROUPES OU COLLECTIFS**

Le schéma indique le secteur d'implantation privilégié de logements groupés ou collectifs. La hauteur et la volumétrie des constructions seront dans le gabarit des logements collectifs avoisinants sur le secteur (hauteur à l'égout inférieure à 10m). L'implantation du bâti en limite d'espace public sera privilégiée de manière à recréer un caractère urbain rappelant l'ambiance du village rue. L'accent sera mis sur une architecture locale, reprenant les caractéristiques de l'architecture vernaculaire du Labourd.



#### **ZONE D'IMPLANTATION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS OU INTERMEDIAIRES**

Le schéma indique le secteur d'implantation privilégié de logements individuels ou intermédiaires. La hauteur et la volumétrie des constructions seront dans le gabarit de l'habitat individuel avoisinant sur le secteur (hauteur à l'égout inférieure à 5m). L'implantation du bâti en limite d'espace public sera privilégiée de manière à recréer un caractère urbain rappelant l'ambiance du village rue. L'accent sera mis sur une architecture locale, reprenant les caractéristiques de l'architecture vernaculaire du Labourd.

### **TRAME PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**



#### **ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE PAYSAGE ET A DOMINANTE PIETONNE**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'un espace public de proximité de type placette. Ce lieu d'échange et de rencontre privilégiera le piéton et les espaces plantés et arborés (arbres de haute tige et arbustes). Il permettra l'appropriation par les usagers. Les

espaces s'appuieront sur un principe d'usage polyvalent et de simplicité de traitement en cohérence avec les espaces publics du village.

#### **ESPACES LIBRES A PLANTER**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'espaces verts plantés et arborés (arbres de haute tige et arbustes) permettant de créer des espaces de respiration dans le nouveau tissu urbain. Ces espaces pourront participer aux aménagements paysagers de gestion des eaux pluviales (rétention à l'air libre, non clos de type noues, bassins, canaux...). Les plantations réalisées participeront à l'insertion paysagère du secteur dans son environnement.

#### **ESPACES PLANTES ET PAYSAGERS DEDIES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'espaces non constructibles dédié à des espaces verts et à la réalisation d'ouvrages collectifs de rétention aériens paysagers de type bassin de rétention, noues, fossés...

#### **HAIE BOCAGERE A PLANTER EN FRANGES DU SECTEUR**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'une haie de type bocagère à planter en limite du secteur avec les parcelles agricoles et avec le tissu d'habitat individuel. Cette haie sera constituée d'essences locales mélangées non invasives (minimum 5 essences) comprenant des arbres de haut jet, des arbres en cépée et des essences buissonnantes. Une bande d'une largeur minimum de 3 m sera réservée à ces plantations qui offriront un écran végétal traitant de manière paysagée les limites du secteur. Des percements limités en nombre et en largeur pourront être maintenus pour l'accès aux parcelles agricoles depuis les secteurs.



OAP définies pour le secteur Gazitegiko Bidea et illustration d'un aménagement possible, compatible avec l'OAP Réalisation : APGL

L'exemple d'application illustré de l'orientation d'aménagement et de programmation prévoit la réalisation de 32 logements avec :

- 21 logements en petits collectifs
- 11 logements individuels et individuels groupés

La densité brute sur le secteur est donc de 22 logements / hectare.

Les constructions sont implantées de manière préférentielle à l'alignement des voies pour recréer un front bâti et une ambiance urbaine. Les jardins privatifs et collectifs permettent de maintenir des espaces libres et de créer des « poches » végétalisées. La gestion des eaux pluviales est traitée par un réseau de noues et de bassins de rétention paysagés.

## SECTEUR ENTREE DE VILLAGE

---

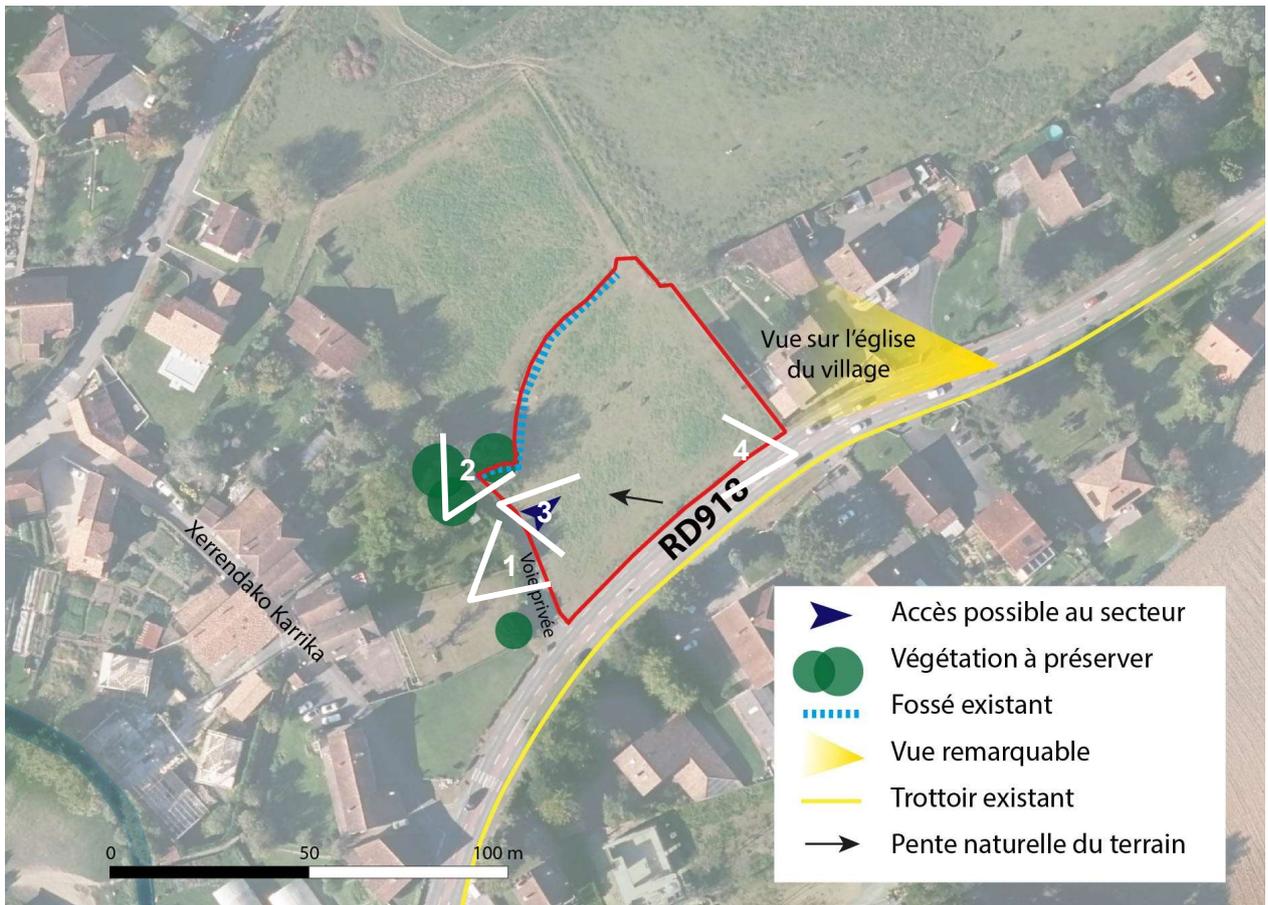
Le site Entrée de village couvre la parcelle AM67 pour une **surface de 0,35 Ha**.

Le site concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est situé en entrée Est d'Espelette, le long de la route départementale 918. Le site est situé à proximité directe de la partie basse du village (Xerrendako Karrika – Eglise), mais implanté dans un tissu urbain relativement récent constitué de logements individuels essentiellement.

Le terrain est actuellement desservi par une voie privée sur sa limite Ouest (parcelle AM68).

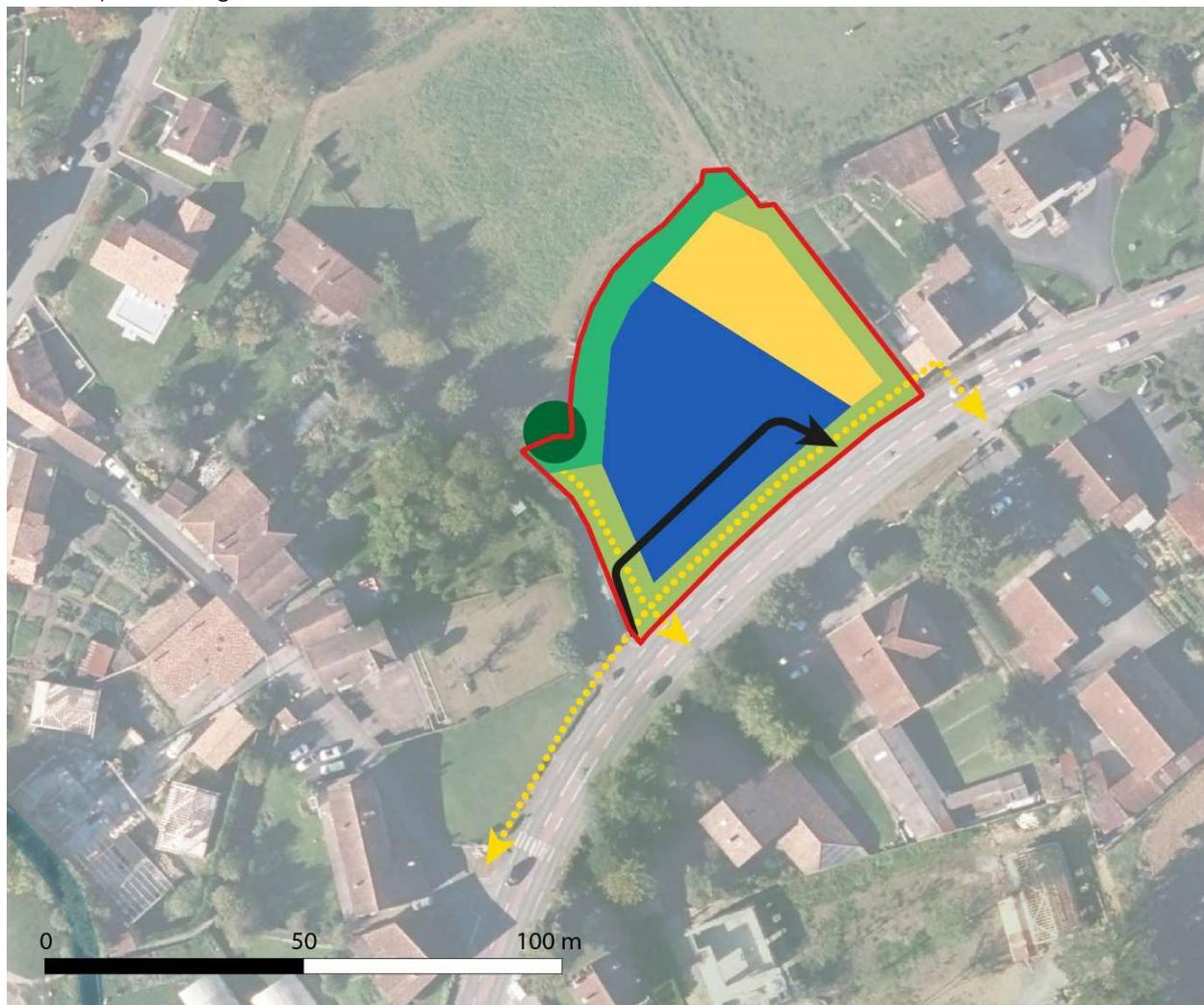
Le terrain présente une légère pente vers le Nord Ouest, vers un fossé existant qui marque la limite avec la parcelles AM66 située à l'arrière. Le terrain est actuellement à usage agricole.

Depuis la limite ouest du terrain, et notamment depuis la RD 918, des vues remarquables s'ouvrent sur l'église du village.



Il s'agit pour le secteur Entrée de village **d'encadrer l'ouverture à l'urbanisation sur la parcelle étudiée et de mettre en scène l'entrée est du village**. Pour cela il convient de :

- **Planter les constructions de manière à recréer un front bâti** et une ambiance de village
- **Aménager un espace public de proximité** permettant de **maintenir des vues dégagées** sur l'église
- **Créer un cheminement piéton / cycles** en bordure de la route départementale et en connexion avec les liaisons douces existantes du quartier
- **Limiter les entrées / sorties depuis la RD 918** et interdire les accès directs aux lots depuis la route départementale
- **Maintenir une zone inconstructible** en bordure du ruisseau (limite nord du site) traitant la frange avec la parcelle agricole



**PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

### ACCES ET DESSERTE



#### **PRINCIPE D'ACCES ET DE DESSERTE DU SECTEUR**

Le schéma indique l'emplacement de principe de l'accès et de la voie de desserte principale à aménager pour le secteur. Elle pourra permettre un bouclage viaire entre la voie privée existante et la RD 918. Un seul accès nouveau sera autorisé sur la RD 918. Les voies en impasses sont à éviter pour ce secteur. L'utilisation de cette voie est destinée à être collective et publique. La voie devra permettre la circulation sécurisée des piétons et des cycles et pourra être accompagnée de stationnements.



#### **CHEMINEMENT PIETONS / CYCLES A AMENAGER**

Le schéma indique l'emplacement de principe de cheminements piétons et cyclables. Ces cheminements auront une largeur suffisante (supérieure ou égale à 1,50m) et un revêtement permettant une utilisation sécurisée par tous les temps. Ils bénéficieront d'un traitement paysager. Les cheminements piétons/cycles créés seront connectés aux trottoirs et aux cheminements existants du quartier. Des accès piétons / cycles supplémentaires sont autorisés sur le secteur pour favoriser un maillage de cheminements doux et la liaison jusqu'à l'arrêt de bus situé à proximité.

## **FORME URBAINE ET TYPOLOGIES BATIES**



### **ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS INTERMEDIAIRES OU GROUPES**

Le schéma indique le secteur d'implantation privilégié de logements intermédiaires ou groupés. La hauteur et la volumétrie des constructions seront dans le gabarit de l'habitat traditionnel avoisinant sur le secteur (le secteur 1AUb fixe une hauteur à l'égout inférieure à 5m pour préserver les vues sur le village). L'implantation du bâti en limite d'espace public sera privilégiée de manière à recréer un caractère urbain rappelant l'ambiance du village rue. L'accent sera mis sur une architecture locale, reprenant les caractéristiques de l'architecture vernaculaire du Labourd.

## **TRAME PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**



### **ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE PAYSAGE ET A DOMINANTE PIETONNE**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'un espace public de proximité de type placette. Ce lieu d'échange et de rencontre privilégiera le piéton et les espaces plantés et arborés (arbres de haute tige et arbustes). Il permettra de maintenir les vues au nord ouest vers le village (église) et l'appropriation par les usagers. Les espaces s'appuieront sur un principe d'usage polyvalent et de simplicité de traitement en cohérence avec les espaces publics du village.



### **ESPACES LIBRES A PLANTER**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'espaces verts plantés et arborés (arbres de haute tige et arbustes). Ces espaces pourront participer aux aménagements paysagers de gestion des eaux pluviales (rétention à l'air libre, non clos de type noues, bassins, canaux...). Les plantations réalisées participeront à l'insertion paysagère du secteur dans son environnement.



### **FRANGE PLANTEE ET PAYSAGEE NON CONSTRUCTIBLE**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'une frange plantée et arborée non constructible en limite avec la parcelle agricole. Cet espace pourra participer aux aménagements paysagers de gestion des eaux pluviales (rétention à l'air libre, non clos de type noues, bassins, canaux...). Les plantations réalisées participeront à l'insertion paysagère du secteur dans son environnement.



### **ARBRE EXISTANT A PRESERVER**

Le schéma indique la présence d'un arbre remarquable sur le secteur. Il devra être maintenu dans la mesure où il ne remet pas en cause la faisabilité des aménagements et si son état sanitaire est satisfaisant. L'arbre préservé participera aux aménagements paysagers projetés.



OAP définies pour le secteur Entrée de village et illustration d'un aménagement possible, compatible avec l'OAP Réalisation : APGL

L'exemple d'application illustré de l'orientation d'aménagement et de programmation prévoit la réalisation de 8 logements individuels groupés.

La densité brute sur le secteur est donc de 23 logements / hectare.

Les constructions sont implantées de manière à recréer une ambiance urbaine. Les espaces verts privatifs et collectifs permettent de traiter les eaux pluviales de manière paysagée tout en maintenant les vues sur l'église et le village.

Le long de la route départementale, un cheminement permet de rejoindre les trottoirs existants et les arrêts de bus.

#### SECTEUR KAMINOKO PATARRA :

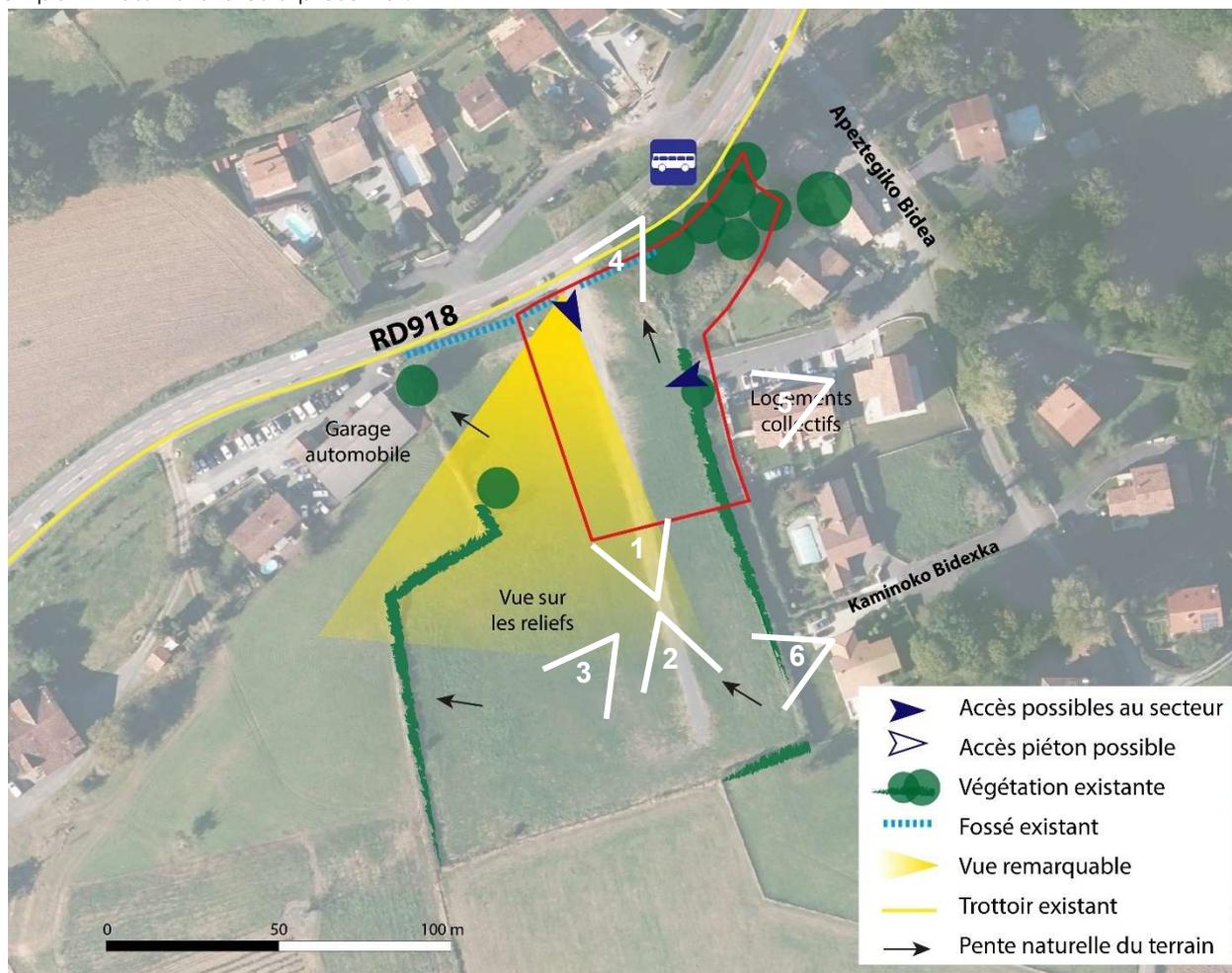
Le site de Kaminoko Patarra couvre une partie des parcelles AN 36 et AN 37, pour une **surface totale de 0,44 Ha**.

Le site concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est un terrain communal situé à l'est du village d'Espelette, au sud de la RD 918. Le tissu urbain environnant est constitué essentiellement d'habitat pavillonnaire. On trouve cependant quelques activités économiques (garage automobile / brasserie) et une opération de logements collectifs à proximité.

Le terrain est actuellement utilisé comme zone de stationnement en période estivale pour la desserte du village. Le terrain est bordé au nord par la RD918 qui rejoint le village. Un arrêt de bus situé de part et d'autre de la route départementale à proximité directe du terrain permet la desserte du secteur par les transports en commun. Le terrain est accessible depuis la RD 918 mais également depuis la voie de desserte du logement collectif (parcelle AN 36 – communale) et depuis l'impasse Kaminoko Bidexka (accès piéton uniquement).

Le terrain présente une légère pente vers le nord avec un fossé existant le long de la RD 918. Depuis le site et la route départementale, des vues dégagées s'ouvrent sur les reliefs au sud.

Le terrain présente quelques haies sur ses limites Est, Sud et Ouest. Au nord ouest, le long de la RD 918, on trouve un petit massif d'arbres à préserver.





Vue 2



Vue 3



Vue 4



Vue 5



Vue 6

Il s'agit pour le secteur Kaminoko Patarra d'aménager une partie de ce terrain communal desservi par les transports en commun, tout en maintenant une emprise en réserve foncière. Pour cela il convient de :

- **Implanter les constructions à vocation d'habitat de manière à recréer un front bâti** et une ambiance de village
- **Aménager un espace public de proximité** pour favoriser la vie locale
- **Densifier le maillage de cheminements piétons / cycles** en connexion avec les liaisons douces existantes du quartier
- **Limiter les entrées sorties depuis la RD 918** et interdire les accès directs aux lots depuis la route départementale
- Traiter les franges avec les zones agricoles de manière paysagée

- **Maintenir la partie ouest et sud du terrain non aménagées** pour préserver l'activité agricole, la possibilité de stationnement en période estivale et maintenir des vues dégagées sur les reliefs depuis la RD 918



 **PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

### ACCES ET DESSERTE

#### **PRINCIPE D'ACCES ET DE DESSERTE DU SECTEUR**

Le schéma indique l'emplacement de principe de l'accès et de la voie de desserte principale à aménager pour le secteur. Elle permettra un bouclage viaire entre la RD 918 et la voie de desserte existante des logements collectifs (parcelle AN36). La partie sud de la voie pourra être traitée en impasse. L'utilisation de cette voie est destinée à être collective et publique. La circulation pourra se faire à sens unique pour la partie nord avec une largeur de chaussée motorisée qui ne dépassera pas 3,5 m afin de préserver la hiérarchie du réseau viaire. La voie devra permettre la circulation sécurisée des piétons et des cycles et pourra être accompagnée de stationnements.

#### **CHEMINEMENT PIETONS / CYCLES A AMENAGER**

Le schéma indique l'emplacement de principe de cheminements piétons et cyclables. Ces cheminements auront une largeur suffisante (supérieure ou égale à 1,50m) et un revêtement permettant une utilisation sécurisée par tous les temps. Ils bénéficieront d'un traitement paysager. Les cheminements piétons/cycles créés seront connectés aux trottoirs et aux

cheminements existants du quartier. Des accès piétons / cycles supplémentaires sont autorisés sur le secteur pour favoriser un maillage de cheminements doux. Les cheminements permettront un accès sécurisé à l'arrêt de bus Haitzaga.

## **FORME URBAINE ET TYPOLOGIES BATIES**



### **ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS GROUPES OU COLLECTIFS**

Le schéma indique le secteur d'implantation privilégié de logements groupés ou collectifs. La hauteur et la volumétrie des constructions seront dans le gabarit de l'habitat traditionnel avoisinant sur le secteur (hauteur à l'égout inférieure à 7m). L'implantation du bâti en limite d'espace public sera privilégiée de manière à recréer un caractère urbain rappelant l'ambiance du village rue. L'accent sera mis sur une architecture locale, reprenant les caractéristiques de l'architecture vernaculaire du Labourd.



### **ZONE D'IMPLANTATION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS OU INTERMEDIAIRES**

Le schéma indique le secteur d'implantation privilégié de logements individuels ou intermédiaires. La hauteur et la volumétrie des constructions seront dans le gabarit de l'habitat individuel avoisinant sur le secteur (hauteur à l'égout inférieure à 5m).. L'implantation du bâti en limite d'espace public sera privilégiée de manière à recréer un caractère urbain rappelant l'ambiance du village rue. L'accent sera mis sur une architecture locale, reprenant les caractéristiques de l'architecture vernaculaire du Labourd.

## **TRAME PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**



### **ESPACE PUBLIC DE PROXIMITE PAYSAGE ET A DOMINANTE PIETONNE**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'un espace public de proximité de type placette. Ce lieu d'échange et de rencontre privilégiera le piéton et les espaces plantés et arborés (arbres de haute tige et arbustes). Il permettra de maintenir les vues au nord ouest vers le village (église) et l'appropriation par les usagers. Les espaces s'appuieront sur un principe d'usage polyvalent et de simplicité de traitement en cohérence avec les espaces publics du village.



### **ESPACES LIBRES A PLANTER**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'espaces verts plantés et arborés (arbres de haute tige et arbustes) permettant de créer des espaces de respiration dans le nouveau tissu urbain. Ces espaces pourront participer aux aménagements paysagers de gestion des eaux pluviales (rétention à l'air libre, non clos de type noues, bassins, canaux...). Les plantations réalisées participeront à l'insertion paysagère du secteur dans son environnement.



### **ESPACES PLANTES ET PAYSAGERS DEDIES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'espaces non constructibles dédié à des espaces verts et à la réalisation d'ouvrages collectifs de rétention aériens paysagers de type bassin de rétention, noues, fossés...



### **FRANGES PLANTEES EN LIMITES DU SECTEUR**

Le schéma indique l'emplacement de principe de boisements à préserver en limite nord-est du secteur et d'une haie de type bocagère à planter en limite sud du secteur. Cette haie sera constituée d'essences locales mélangées non invasives (minimum 5 essences) comprenant des arbres de haut jet, des arbres en cépée et des essences buissonnantes. Une bande d'une largeur minimum de 3 m sera réservée à ces plantations qui offriront un écran végétal traitant de manière paysagée la limite du secteur. Des percements limités en nombre et en largeur pourront être maintenus pour l'accès éventuel aux parcelles agricoles depuis le secteur.



OAP définies pour le secteur Kaminoko Patarra et illustration d'un aménagement possible, compatible avec l'OAP Réalisation : APGL

L'exemple d'application illustré de l'orientation d'aménagement et de programmation prévoit la réalisation de 6 logements collectifs et de 3 logements individuels et groupes pour un total de 9 logements.

La densité brute sur le secteur est donc de 20 logements / hectare.

Les constructions sont implantées de manière préférentielle à l'alignement des voies pour recréer un front bâti et une ambiance urbaine. Les jardins privatifs et collectifs permettent de maintenir des espaces libres et de créer des « poches » végétalisées. La gestion des eaux pluviales est traitée par un réseau de noues et de bassins de rétention paysagés. Les cheminements piétons permettent de rejoindre les trottoirs existants et l'arrêt de bus. La réserve foncière est les espaces publics créés permettent de maintenir les vues sur les reliefs.

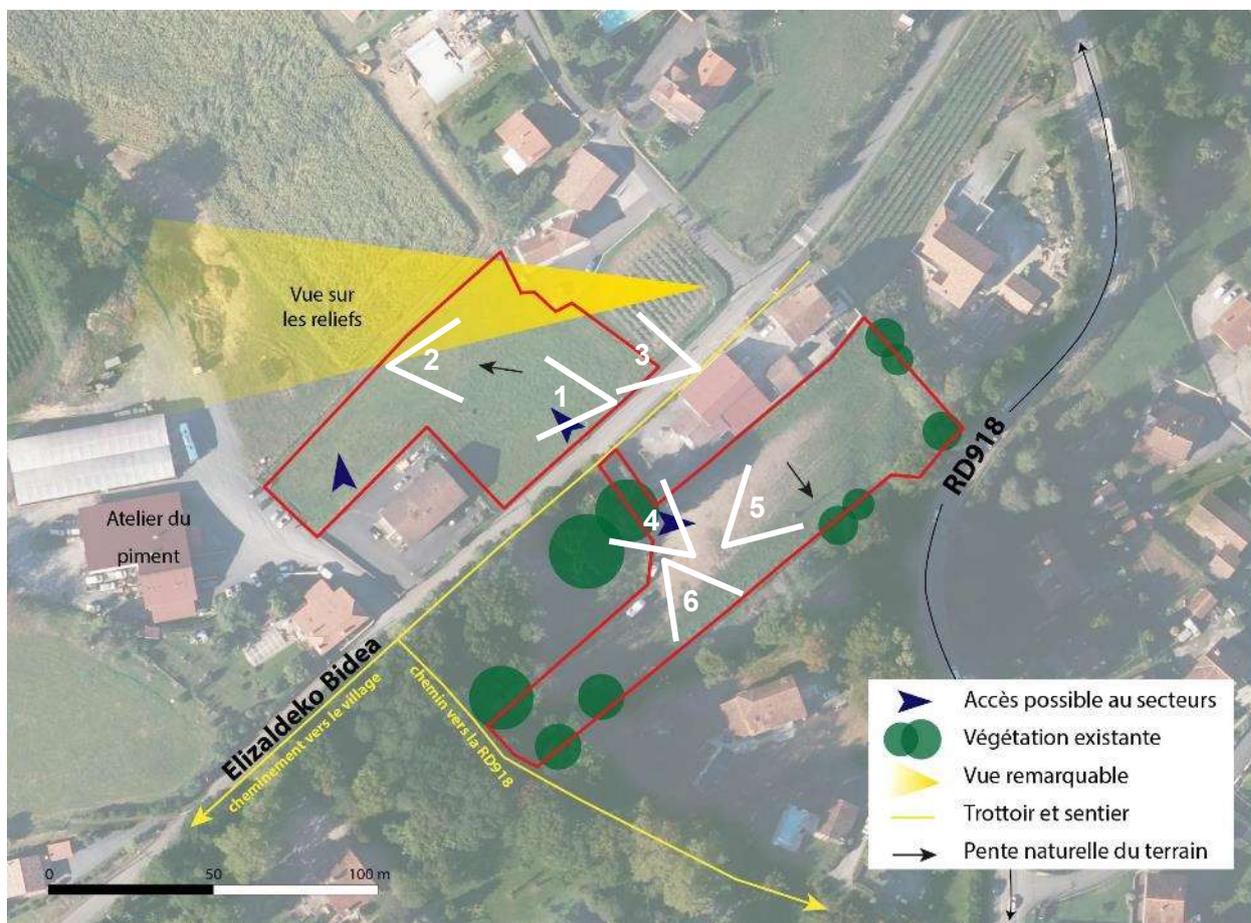
## SECTEUR ELIZALDEKO BIDEA

Le site Elizaldeko Bidea couvre la parcelle AH6 pour le sous secteur sud (0,54 Ha) et une partie de la parcelle A162 pour le sous secteur nord (0,44 Ha) **pour une surface totale de 0,98 Ha**.

Le site concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est situé à l'ouest du village, de part et d'autre de Elizaldeko Bidea. Le quartier est constitué essentiellement d'habitat pavillonnaire avec quelques activités agricoles et économiques (atelier du piment, espelette électricité). La voie Elizaldeko Bidea est bordée d'un trottoir qui permet de rejoindre le village à pied. De plus, en limite ouest de la parcelle A162, le chemin rural Bordaxaharreko Bidea permet de connecter Elizaldeko Bidea à la RD 918

Le sous secteur nord présente une légère pente vers le nord ouest, avec des vues dégagées sur les reliefs. Il est actuellement à usage agricole et ne dispose pas de trame végétale remarquable. Il est desservi directement par Elizaldeko Bidea et également accessible par l'opération de logements collectifs qui occupe le reste de la parcelle Al62.

Le sous secteur sud présente quand à lui une légère pente vers le sud, il est bordé sur ses limites Est, Ouest et Sud de boisements.. Le terrain est occupé en période estivale par du stationnement touristique pour le village. L'accès au terrain depuis Elizaldeko Bidea se fait par une voie bordée d'arbres remarquables.





Vue 3



Vue 4



Vue 5



Vue 6

Il s'agit pour le secteur Elizaldeko Bidea de **permettre l'ouverture à l'urbanisation de terrains dans ce quartier situé à l'est du village historique** et relié directement au village pour les modes de déplacements doux. Pour cela il convient de :

- **Planter les constructions à vocation d'habitat de manière à recréer un front bâti** et une ambiance de village
- **Aménager un espace public de proximité** pour favoriser la vie locale
- **Densifier le maillage de cheminements piétons / cycles** en connexion avec les liaisons douces existantes du quartier
- **Planter et végétaliser les franges** avec le bâti existant et avec les parcelles agricoles.



 **PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (PERIMETRE COMPRENANT 2 SOUS-SECTEURS DISTINCTS)**

### **ACCES ET DESSERTE**



#### **PRINCIPE D'ACCES ET DE DESSERTE DU SECTEUR**

Le schéma indique l'emplacement de principe des accès et des voies de desserte à aménager pour le secteur. Pour le sous-secteur nord, la voie permettra un bouclage viaire ; la circulation pourra se faire à sens unique avec une largeur de chaussée motorisée qui ne dépassera pas 3,5 m afin de préserver la hiérarchie du réseau viaire. Le sous-secteur sud pourra être desservi par une voie en impasse à double sens. L'utilisation des voies est destinée à être collective et publique. Les voies devront permettre la circulation sécurisée des piétons et des cycles et pourront être accompagnées de stationnements.



#### **CHEMINEMENT PIETONS / CYCLES A AMENAGER**

Le schéma indique l'emplacement de principe de cheminements piétons et cyclables. Ces cheminements auront une largeur suffisante (supérieure ou égale à 1,50m) et un revêtement permettant une utilisation sécurisée par tous les temps. Ils bénéficieront d'un traitement paysager. Les cheminements piétons/cycles créés seront connectés aux trottoirs et aux cheminements existants du quartier. Des accès piétons / cycles supplémentaires sont autorisés sur le secteur pour favoriser un maillage de cheminements doux.

### **FORME URBAINE ET TYPOLOGIES BATIES**



#### **ZONE D'IMPLANTATION PRIVILEGIEE DE LOGEMENTS GROUPES OU COLLECTIFS**

Le schéma indique le secteur d'implantation privilégié de logements groupés ou collectifs. La hauteur et la volumétrie des constructions seront dans le gabarit de l'habitat traditionnel avoisinant sur le secteur (hauteur à l'égout inférieure à 7m). L'implantation du bâti en limite d'espace public sera privilégiée de manière à recréer un caractère urbain rappelant l'ambiance du village rue. L'accent sera mis sur une architecture locale, reprenant les caractéristiques de l'architecture vernaculaire du Labourd.

#### **ZONE D'IMPLANTATION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS OU INTERMEDIAIRES**

Le schéma indique le secteur d'implantation privilégié de logements individuels ou intermédiaires. La hauteur et la volumétrie des constructions seront dans le gabarit de l'habitat individuel avoisinant sur le secteur (hauteur à l'égout inférieure à 5m).. L'implantation du bâti en limite d'espace public sera privilégiée de manière à recréer un caractère urbain rappelant l'ambiance du village rue. L'accent sera mis sur une architecture locale, reprenant les caractéristiques de l'architecture vernaculaire du Labourd.

### **TRAME PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**

#### **ESPACES LIBRES A PLANTER**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'espaces verts plantés et arborés (arbres de haute tige et arbustes) permettant de créer des espaces de respiration dans le nouveau tissu urbain. Ces espaces pourront participer aux aménagements paysagers de gestion des eaux pluviales (rétention à l'air libre, non clos de type noues, bassins, canaux...). Les plantations réalisées participeront à l'insertion paysagère du secteur dans son environnement.

#### **ESPACES PLANTES ET PAYSAGERS DEDIES PREFERENTIELLEMENT A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'espaces non constructibles dédié à des espaces verts et à la réalisation d'ouvrages collectifs de rétention aériens paysagers de type bassin de rétention, noues, fossés...

#### **HAIE BOCAGERE A PLANTER EN FRANGES DU SECTEUR**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'une haie de type bocagère à planter en limites du secteur. Cette haie sera constituée d'essences locales mélangées non invasives (minimum 5 essences) comprenant des arbres de haut jet, des arbres en cépée et des essences buissonnantes. Une bande d'une largeur minimum de 3 m sera réservée à ces plantations qui offriront un écran végétal traitant de manière paysagée les limites du secteur. Des percements limités en nombre et en largeur pourront être maintenus pour l'accès éventuel aux parcelles agricoles depuis le secteur.



OAP définies pour le secteur Route Elizaldeko Bidea et illustration d'un aménagement possible, Réalisation : APGL

L'exemple d'application illustré de l'orientation d'aménagement et de programmation prévoit la réalisation de 17 logements groupés et collectifs et de 7 logements individuels pour un total de 24 logements. La densité brute sur le secteur est donc de 25 logements / hectare.

Les constructions sont implantées de manière préférentielle à l'alignement des voies pour recréer un front bâti et une ambiance urbaine. Les jardins privatifs et collectifs permettent de maintenir des espaces libres et de créer des « poches » végétalisées. La gestion des eaux pluviales est traitée par un réseau de noues et de bassins de rétention paysagés. Les cheminements piétons permettent de rejoindre les trottoirs et cheminements existants et le village.

## LES AUTRES ZONES URBANISEES

L'application de la loi Montagne a permis d'établir les quartiers ou hameaux qui pouvaient être identifiés en tant que tels et donc classés en zone urbaine, en sus du bourg et de ses extensions pavillonnaires classées en zone UB.

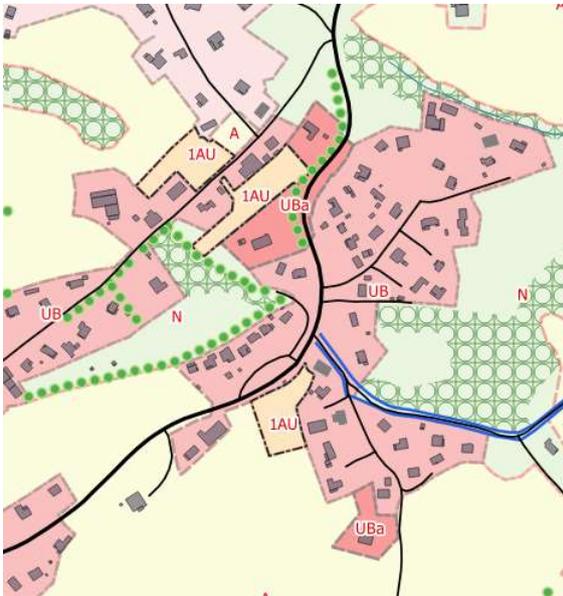
Comme présenté au chapitre E « la loi montagne » du diagnostic territorial du présent dossier de PLU, outre le centre-bourg et ses premières extensions pavillonnaires identifiés comme village au titre de la loi montagne, les espaces urbanisés suivants ont ainsi été retenus :

- en tant que hameaux, les secteurs nord du bourg, Lapitza, Torresseneko Bidea,

- en tant que groupe de constructions traditionnelles ou d'habitation existants : les secteurs Laharketa, Etxetipilko Bidea ouest, Torresseneko Bidea ouest et Attalayako Bidea.

Ils font ainsi l'objet d'un classement en zone UB ou UC, permettant une densification plus faible que les zones UB ou UA ; la délimitation de la zone UB et UC sur ces hameaux et groupes de constructions permettra le comblement des dents creuses résiduelles et des extensions limitées de l'urbanisation existante.

Les secteurs non desservis par l'assainissement collectif sont classés en zone UBa et UCa ; pour les autres, la zone UB ou UC impose le raccordement à l'assainissement collectif.



Hameau Attalayako Bidea



Groupes de constructions Laharketa et Etxetipilko Bidea ouest



Hameau Lapitza



Hameau Elizakopartia

## 1.2. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

---

### 1.2.1. DÉLIMITATION DES ZONES AGRICOLES

Sont classées en zones agricoles les parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Comme l'a démontré le diagnostic et plus particulièrement le diagnostic agricole, le territoire communal est encore aujourd'hui fortement voué à l'agriculture ; le PLU fait ainsi le choix de reclasser le plus possible de terres aujourd'hui encore considérées comme terres agricoles en zone agricole A.

Ainsi, les critères mis en évidence dans le diagnostic agricole ont guidé le classement de terres en zone A :

- l'inscription des terres au Recensement Parcellaire Général en 2020,
- la présence de bâtiments d'élevage et autres bâtiments à usage agricole,
- le parcellaire agricole,
- l'usage agricole
- les surfaces épandues et les surfaces pâturées,
- les parcelles mécanisables et les terres à potentiel agricole recensées

**En zone A, ne sont donc autorisées que :**

- **les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières incompatibles avec le voisinage des zones habitées, dont les logements de fonction des exploitants et salariés dont la présence permanente, à la condition qu'elle soit indispensable au bon fonctionnement de l'exploitation,**
- **Les extensions des constructions existantes, à destination agricole ou non, dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol existante et 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires**
- **ainsi que les extensions limitées des bâtiments à destination d'artisanat, dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol existante**
- **Les annexes des constructions existantes, dans la limite de 50m<sup>2</sup>maximum de l'emprise au sol**
- Le changement de destination pour certains bâtiments identifiés sur le document graphique

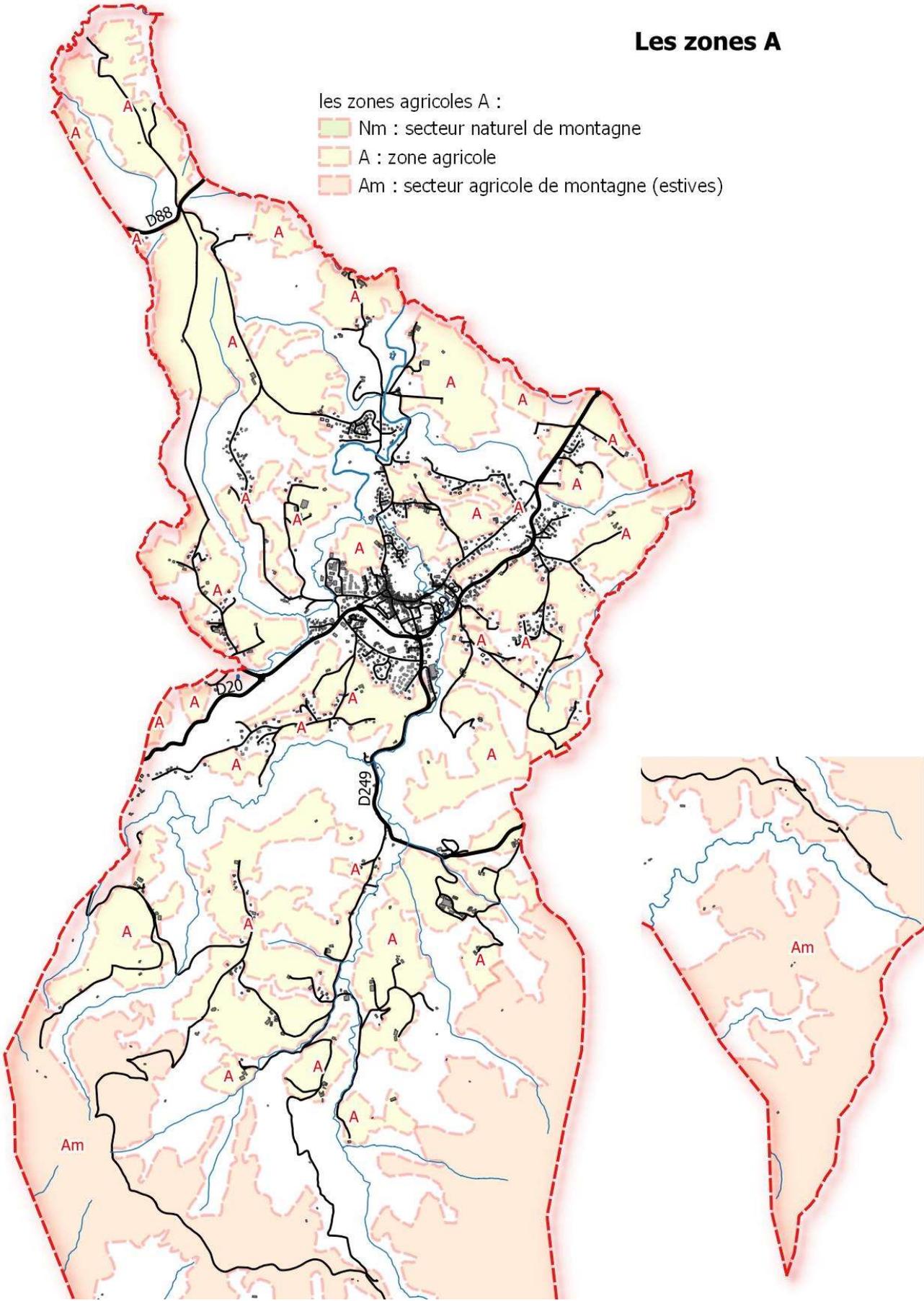
**Il est distingué :**

- **un secteur Am (d'une superficie de 663,5 ha) regroupant les secteurs d'estives, sur les massifs du Mondarain et de l'Artzamendi,** couvrant la partie montagnarde du sud du territoire, dans lequel ne sont autorisés que les extensions des bâtiments d'exploitation agricole, sièges et logements de fonction existants ainsi que les constructions légères liées à l'activité agro-pastorale (abri d'animaux, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol). Ces zones étant également ponctuellement occupées par des maisons à destination d'habitation, il s'agit de permettre à ces dernières de pouvoir évoluer au travers de possibilités en matière d'extensions et d'annexes.

**Les zones A représentent ainsi environ 1455 hectares, soit 53 % du territoire communal.**

Les espaces agricoles A recensent les corps de ferme et bâtiments agricoles jouxtant les bâtiments d'élevage, et ayant justifié le classement en zone A, ainsi que quelques bâtis n'ayant pas de vocation agricole, enchâssés dans les espaces agricoles, et principalement édifiés le long des voies de communication. Pour autant, dès que cela était possible, le bâti existant n'ayant pas de vocation agricole a fait l'objet d'un classement en zone N.

# Les zones A



Les zones agricoles A, Réalisation : APGL

## 1.2.2. DÉLIMITATION DES ZONES NATURELLES

Sont classées en zones naturelles et forestières les parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger principalement du fait de leur caractère d'espaces naturels.

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 zones N :

Continuités écologiques (trame verte et bleue),

- Milieux potentiellement humides,
- Zones Natura 2000,
- Estives,
- Zones de protection (ZNIEFF, sites classés, sites inscrits),
- Zones de bâtis diffus et zones agricoles enclavées autour des espaces urbanisés.

Au sein de cette zone N, il est distingué 6 secteurs, répondant à des enjeux particuliers :

- Le **secteur Ne** délimitant les aménagements légers existants publics ou à vocation d'intérêt public ou collectif (cimetière, stade, ...) l'ensemble de ces secteurs représente une superficie de 4,3 ha ; un sous-secteur Ne1 vise à ne pas autoriser de constructions, mais uniquement des installations légères, telles un parking non imperméabilisé en entrée sud-ouest du bourg et un parcours de santé à l'ouest du stade.
- Le **secteur Nm**, d'une superficie de 472 ha, couvrant les espaces naturels d'estives occupant la partie sud du territoire, et qui, comme le secteur Am est dédié à l'activité agro-pastorale ; pour autant, les enjeux environnementaux primant sur ce secteur, les bâtiments nouveaux liés à l'activité agro-pastorale ne sont pas autorisés, à l'inverse de la zone Am ; mais ce secteur étant lui aussi, comme le secteur Am, occupé ponctuellement par des maisons d'habitation existantes, il est nécessaire d'autoriser pour ces dernières extensions et annexes, de manière limitée.
- Le **secteur Nd** dédié à l'aménagement de la phase 2 de d'exploitation d'une installation de stockage de déchets inertes, au nord du territoire ; sa superficie est portée à 10,7 hectares.

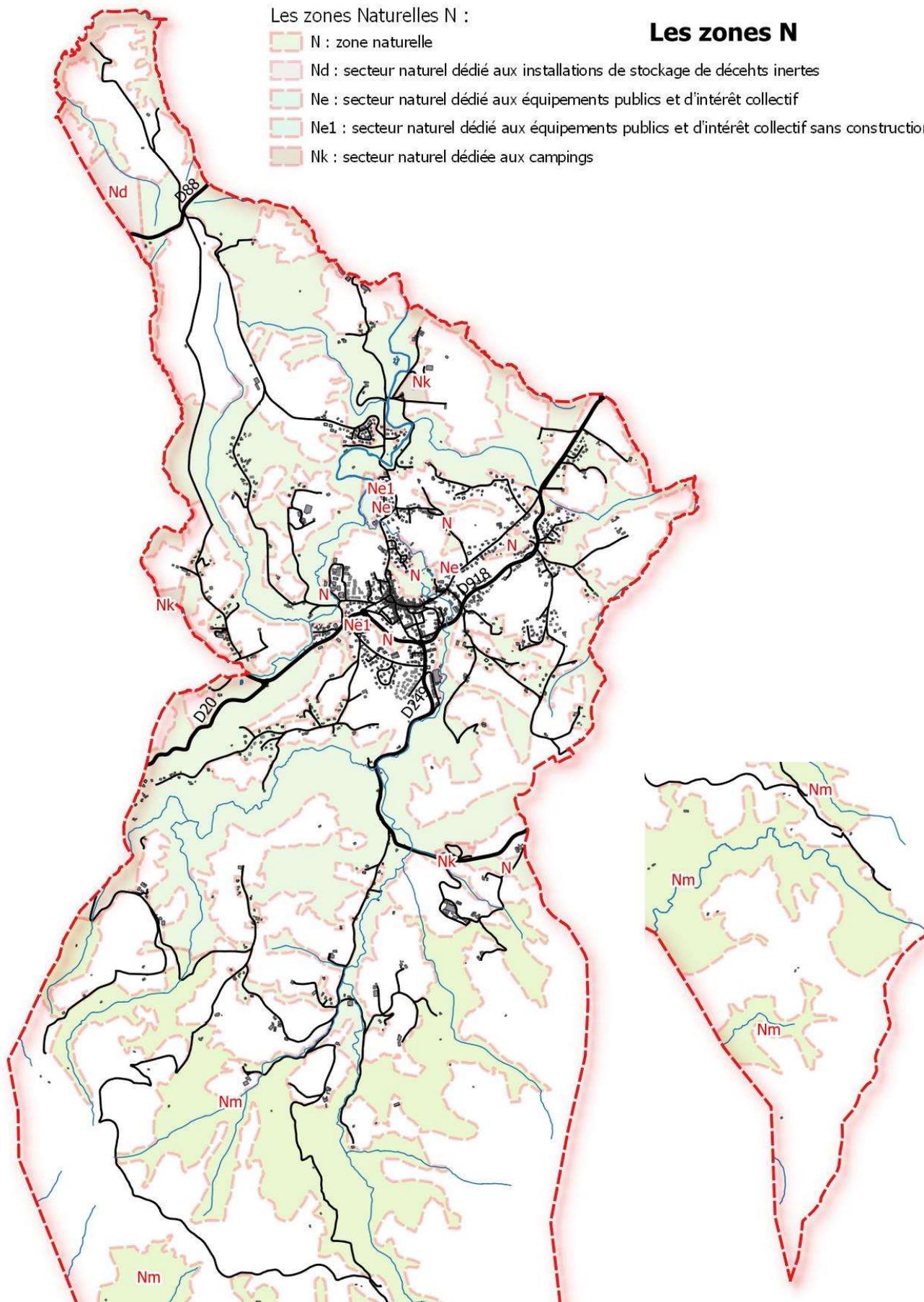
**Les zones naturelles N représentent une superficie totale d'environ 1190 ha hectares, soit 43 % du territoire communal.**

Les espaces naturels N recensent notamment la plupart du bâti n'ayant pas de vocation agricole situé au sein de l'espace rural, et principalement édifié le long des voies de communication.

Les zones Naturelles N :

- N : zone naturelle
- Nd : secteur naturel dédié aux installations de stockage de déchets inertes
- Ne : secteur naturel dédié aux équipements publics et d'intérêt collectif
- Ne1 : secteur naturel dédié aux équipements publics et d'intérêt collectif sans constructeur
- Nk : secteur naturel dédiée aux campings

**Les zones N**



Les zones naturelles, Réalisation : APGL

### 1.2.3. L'AFFECTATION DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AUTORISÉES DANS LES ZONES A ET N

Les constructions autorisées en zone A et N sont listées dans le tableau suivant :

| Zone N   | Zone A  | Zones Nm/Am  |
|--|---|--|
| <p>Bâtiments d'exploitation agricole incompatibles avec le voisinage des zones habitées : nouveaux et extensions pour une emprise totale de 150m<sup>2</sup></p> <p>Extension bâtiments d'élevage pour une emprise totale de 150 m<sup>2</sup></p> <p>Les constructions et installations de transformation de la production agricole issue de l'exploitation et de vente sur place (vente des produits de l'exploitation), compte tenu de leur incompatibilité avec le voisinage des zones habitées, peuvent s'implanter à proximité du corps de ferme</p> <p>Extension limitée du bâti non agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions de bâtiments et installations à destination d'artisanat, pour une emprise au sol totale de 30% (bâtiment + extensions) ;</li> </ul> | <p>Bâtiments d'exploitation agricole nouveaux et extension des existants, compte tenu de leur incompatibilité avec le voisinage des zones habitées, sont autorisés</p> <p>Siège + logement de fonction pour les exploitants et salariés qui exercent une activité de production agricole effective, à proximité (50m) : constructions nouvelles + extensions des existants</p> <p>Bâtiments d'élevage (nouveaux, + extensions, incompatibles avec le voisinage des zones habitées), avec zone non aedificandi de 20 m à respecter à partir de la limite haute de la berge haute des cours d'eau</p> <p>Les constructions et installations de transformation de la production agricole issue de l'exploitation et de vente sur place (vente des produits de l'exploitation), compte tenu de leur incompatibilité avec le voisinage des zones habitées</p> <p>Extension limitée du bâti non agricole : idem N</p> | <p>Extension des bâtiments d'exploitation agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux espaces naturels</p> <p>Extension siège et logement de fonction, sous réserve de ne pas porter atteinte aux espaces naturels</p> <p>Extensions et annexes réglementées pour les constructions à usage d'habitation existantes</p> <p>Am : Constructions, aménagements ou équipements liés et nécessaires à l'activité agropastorale, dont les constructions légères destinées à l'abri des animaux, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par abri ; Interdites en Nm</p> |

Le règlement des zones A vise ainsi à assurer la pérennité de l'activité agricole sur la majeure partie du territoire communal qui lui est actuellement consacrée.

Sont interdites les occupations et utilisations ayant pour effet de changer la destination de la zone, afin d'éviter le mitage progressif de l'espace.

S'agissant des habitations, les zones agricoles n'ont pas vocation à recevoir de telles constructions, en dehors des habitations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières et à l'exception des extensions limitées et des annexes des constructions à destination d'habitation ou artisanales existantes.

De plus, les possibilités d'implantation des habitations liées à l'activité agricole sont limitées à la périphérie des bâtiments d'élevage existants (50 mètres maximum).

En outre, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans les zones A pour permettre l'équipement du territoire. Tout comme dans les autres zones, les conditions de leur réalisation sont assouplies compte tenu des contraintes techniques qui les caractérisent souvent. Ne sont toutefois concernés que les équipements qui n'ont pas vocation à être localisés dans les secteurs déjà urbanisés ou à urbaniser.

**La qualité des sites, des milieux naturels et des paysages des zones N justifie une limitation des possibilités de construire.**

Sur ces zones, supportant non seulement des espaces naturels, mais également des zones d'estives et des zones de prairies destinées à l'élevage, qui participent à la trame verte du territoire, le règlement autorise en zone N l'extension des bâtiments agricoles et forestiers existants, y compris les bâtiments d'élevage, dans la limite de 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (bâtiment nouveau + éventuelle extension).

Les extensions et annexes du bâti existant à usage d'habitation sont autorisées dans les mêmes conditions que la zone A.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 15 mètres comptés à partir de la berge haute ; s'il s'agit de l'extension d'un bâtiment d'élevage, la zone non aedificandi à respecter sera de 20 mètres à partir de la berge haute ;

De plus, selon les enjeux des secteurs définis, certaines occupations ou utilisations du sol sont interdites dans un ou plusieurs secteurs.

Les autres secteurs, délimités de par la présence d'installations spécifiques, autorisent ainsi uniquement l'évolution de ces dernières :

**Dans le secteur Nd, seuls sont autorisés :**

- Les affouillements et exhaussements de sol,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation d'une installation de stockage de déchets inertes ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

**Dans le secteur Ne, seules sont autorisées :**

- Les constructions 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.
- Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU ;

**Dans le secteur Ne1, seules sont autorisées :**

- Les installations (sans construction) 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.
- Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU.

**Dans le secteur Nm, seuls sont autorisés :**

- L'extension des bâtiments d'exploitation agricole existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas porter atteinte aux espaces naturels ;
- L'extension des sièges et logements de fonction existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas porter atteinte aux espaces naturels ;
- les constructions liées et nécessaires à l'activité agro-pastorale, dont les constructions légères destinées à l'abri des animaux sont autorisées, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les extensions des constructions existantes, à destination agricole ou non, dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol existante et 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas gravement atteinte au caractère agricole et forestier de la zone ;
- Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU ;

Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments identifiés sur le zonage et en vue des destinations suivantes : habitation, hébergement hôtelier et bureaux ;

**Dans le secteur Nk, seuls sont autorisés :**

- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage existants et les constructions et installations qui y sont liées, à condition que cela ne concerne :
  - des adaptations ou mises aux normes de ces installations,
  - les constructions liées et nécessaires à l'activité touristique existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire au total ;
  - Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs dans les terrains existants, à condition de ne pas porter atteinte au site.
  - Les aires de jeux et de sports, ouvertes au public ou non, à condition qu'elles soient réalisées sur la même unité foncière ;
- Les constructions 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 ;

### **1.1.1.LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ZONES A ET N**

Les zones A et N couvrant l'ensemble des espaces ruraux du territoire, les règles inscrites en matière de qualité urbaine, architecturale et paysagère sont les mêmes, de manière générique, afin de créer une homogénéité au sein de l'espace rural. Les spécificités de certaines zones ou secteurs à l'intérieur des zones A et N ont été précisées en fonction de leurs enjeux spécifiques.

#### **LES CONDITIONS D'IMPLANTATION ET DE DIMENSIONS DES CONSTRUCTIONS**

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies imposent un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite de fait) avec les voies ouvertes au public afin de permettre un stationnement de véhicule dans l'espace intermédiaire. Cela facilite également le croisement de véhicules dans le cas de chemins très étroits et préserve la possibilité de rectifier le tracé d'une voie (par exemple un chemin rural) ou de l'élargir.

S'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les dispositions soumettent le bâtiment projeté à l'alignement, ou à une distance minimale de 3 mètres, accompagné d'une règle de prospect, ceci afin de limiter la gêne occasionnée sur les terrains voisins.

#### **L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, LES OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

De la même manière que dans les autres zones, l'aspect des constructions en zones A et N est encadré par des prescriptions portant sur la forme et la couleur des toitures, l'aspect des façades et des clôtures en vue de permettre une insertion harmonieuse dans l'environnement. Pour les constructions à usage d'habitation, ces règles sont les mêmes que celles fixées pour les zones U et 1AU, afin de créer une homogénéité du bâti sur l'ensemble du territoire.

Des règles spécifiques sont introduites pour les constructions existantes, afin de permettre le maintien des caractéristiques traditionnelles du bâti.

Les règles sont plus souples dans le cas de bâtiments d'activité agricole, avec là aussi un souci d'intégration de ces derniers dans le paysage rural.

Des mesures spécifiques concernant les plantations visent à favoriser une bonne intégration des constructions dans l'environnement naturel.

#### **LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte. Il s'agit là de la préoccupation essentielle que la Commune souhaite prendre en compte en la matière afin d'assurer la libre circulation et la sécurité des déplacements.

## LES LIMITES DE DENSITE ET LES REGLES FIXEES POUR LES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Il n'est pas fixé de règle limitant la densité des constructions sur les terrains situés en zone A et pour l'ensemble de la zone N, excepté deux secteurs :

### **Dans les secteurs Nk :**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire au total.

**Concernant les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes dans les zones A et N, les règles d'implantation, de hauteur et de densité sont les mêmes en zone A et N, toujours pour apporter une cohérence sur l'ensemble du territoire rural.**

### **Ainsi, concernant les extensions, les règles suivantes ont été fixées :**

**Densité :** Elles sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire, en vue de limiter la densité du cadre bâti dans ces secteurs qui n'ont pas vocation à être des zones urbaines denses;

**Implantation** vis-à-vis de la voie ou emprise publique et limites séparatives : les règles sont les mêmes que pour les constructions nouvelles afin de garantir une harmonie au niveau des terrains ;

**Hauteur :** afin de respecter l'harmonie de la construction, la hauteur maximale de l'extension autorisée est la même que celle de la construction existante.

### **Concernant les annexes, les règles suivantes ont été fixées :**

**Densité :** Elles sont autorisées dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire, en vue de limiter la densité du cadre bâti dans ces secteurs qui n'ont pas vocation à être des zones urbaines denses ;

Ne sont pas comprises, dans ces 50 m<sup>2</sup>, les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,8 mètres. Pour ces dernières, l'emprise au sol du bassin ne devra pas excéder 50m<sup>2</sup>.

**Implantation** vis-à-vis de la voie ou emprise publique et limites séparatives : les règles sont les mêmes que pour les constructions nouvelles afin de garantir une harmonie au niveau des terrains ; elles doivent cependant s'implanter à une distance maximale de 50 m vis-à-vis de l'habitation afin de limiter leur impact sur les paysages et sur les espaces agricoles ;

**Hauteur :** afin de limiter l'impact des annexes sur le paysage, la hauteur maximale autorisée est de 4 mètres au faitage.

## L'EQUIPEMENT ET LES RESEAUX EN ZONE A ET N

Les règles d'accès et de desserte des propriétés par les voies ont pour objet une prise en compte des problèmes de sécurité ou de fonctionnement des services publics.

En ce qui concerne la desserte des terrains en eau potable, le régime commun est l'obligation de raccordement des constructions susceptibles de requérir une alimentation au réseau public de distribution, sauf cas

d'impossibilité de raccordement avéré. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

En matière d'eaux pluviales, tout comme dans les autres zones, les projets doivent prévoir les modalités de gestion des eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées de façon à limiter les rejets superficiels.

### 3. LES CHOIX RETENUS DANS LA MISE EN PLACE DES OUTILS D'AMÉNAGEMENT

#### 3.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES EN VUE DE LA REALISATION DE VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, D'INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL OU D'ESPACES VERTS

Conformément aux dispositions des articles L.151-41 et R.151-48 du code de l'urbanisme, 9 emplacements réservés ont été délimités, au profit de la Commune ou du Département des Pyrénées-Atlantiques, en cohérence avec les objectifs de développement futur envisagés sur la Commune en matière de déplacements en vue de :

- L'extension du groupe scolaire public
- L'aménagement d'une aire de stationnement perméable en entrée sud-ouest du bourg,
- L'aménagement d'une aire de jeux et de loisirs
- L'aménagement de pistes cyclables
- L'élargissement de voies publiques communales.

| désignation | destination   | Collectivité ou organisme publique bénéficiaire |
|-------------|---|---|
| 1           | Elargissement de la voie à 10 mètres d'emprise                            | Commune d'Espelette                             |
| 2           | Elargissement de la voie à 10 m d'emprise pour aménagement piste cyclable | Commune d'Espelette                             |
| 3           | Elargissement de la voie à 7 mètres d'emprise                             | Commune d'Espelette                             |
| 4           | Extension du cimetière  | Commune d'Espelette                             |
| 5           | Extension de l'école et de la cantine                                     | Commune d'Espelette                             |
| 6           | Aménagement d'une aire de jeux et de loisirs                              | Commune d'Espelette                             |
| 7           | Aménagement d'un parking  | Commune d'Espelette                             |
| 8           | Création d'une voirie   | CAPB  |
| 9           | Elargissement voirie  | Commune d'Espelette                             |

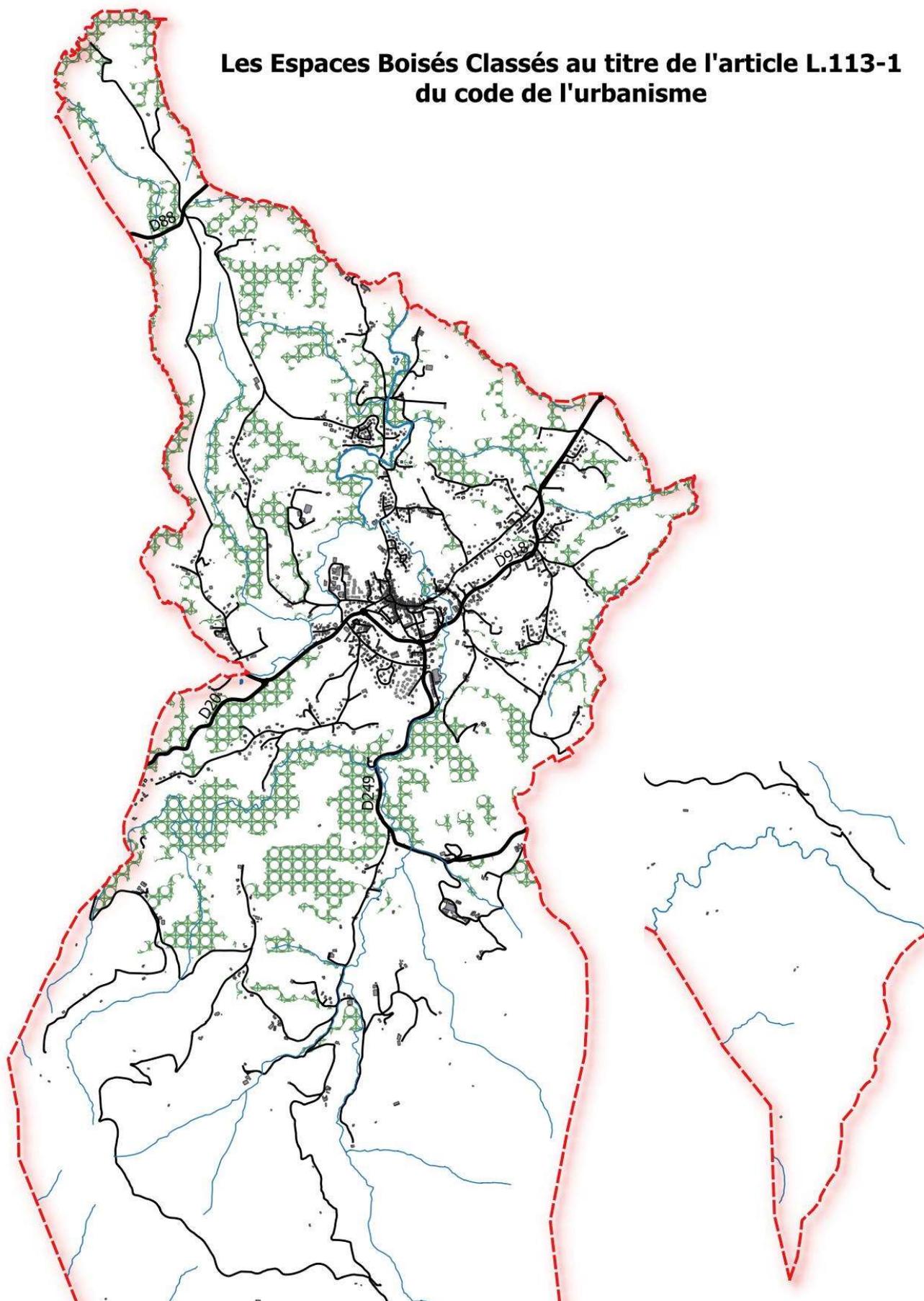
#### 3.2. LES ESPACES BOISES CLASSES

Le territoire communal d'Espelette est largement couvert par un massif forestier d'intérêt et considéré comme réservoir de biodiversité aux échelles locale et régionale.

Le classement en Espaces Boisés Classés sur le territoire communal vise à protéger :

- Les boisements identifiés par le SPR (Site d'Intérêt Patrimonial) comme ayant un intérêt paysager fort : les boisements autour du bourg identifié en tant que tel dans le SPR sont alors classés en EBC,
- les boisements d'une surface relativement importante ayant une importance pour la préservation de la trame verte ; les boisements présents en zone de plaine, dans la partie nord du territoire, et qui participent activement aux continuités écologiques identifiées, font l'objet d'un classement en Espaces Boisés Classés.

## Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme



*Cartographie des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 CU dans le projet de PLU, réalisation APGL*

### **3.3. LES ELEMENTS DE PAYSAGE NATURELS**

---

L'article L.151.23 du Code de l'urbanisme précise que : *« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

Le classement en Espaces Boisés Classés sur le territoire communal vise à protéger les boisements d'une surface relativement importante ayant une importance pour la préservation de la trame verte, mais Il exclut les boisements linéaires, de type ripisylves, haies et alignement d'arbres.

Or, les boisements linéaires existants le long du réseau hydrographique, et notamment le long de la Nive et du réseau hydrographique secondaire dans la partie nord du territoire présentent un grand intérêt pour la biodiversité (milieux humides et habitats naturels spécifiques, support des continuités écologiques), mais aussi pour la gestion des risques naturels (limitation de l'érosion des sols, épuration des eaux et infiltration des eaux).

Il est donc prévu de les identifier en tant qu'éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Afin d'assurer le maintien de ces continuités écologiques, le règlement du PLU pose le principe de compensation environnementale. La règle suivante est insérée aux articles 11 des zones concernées :

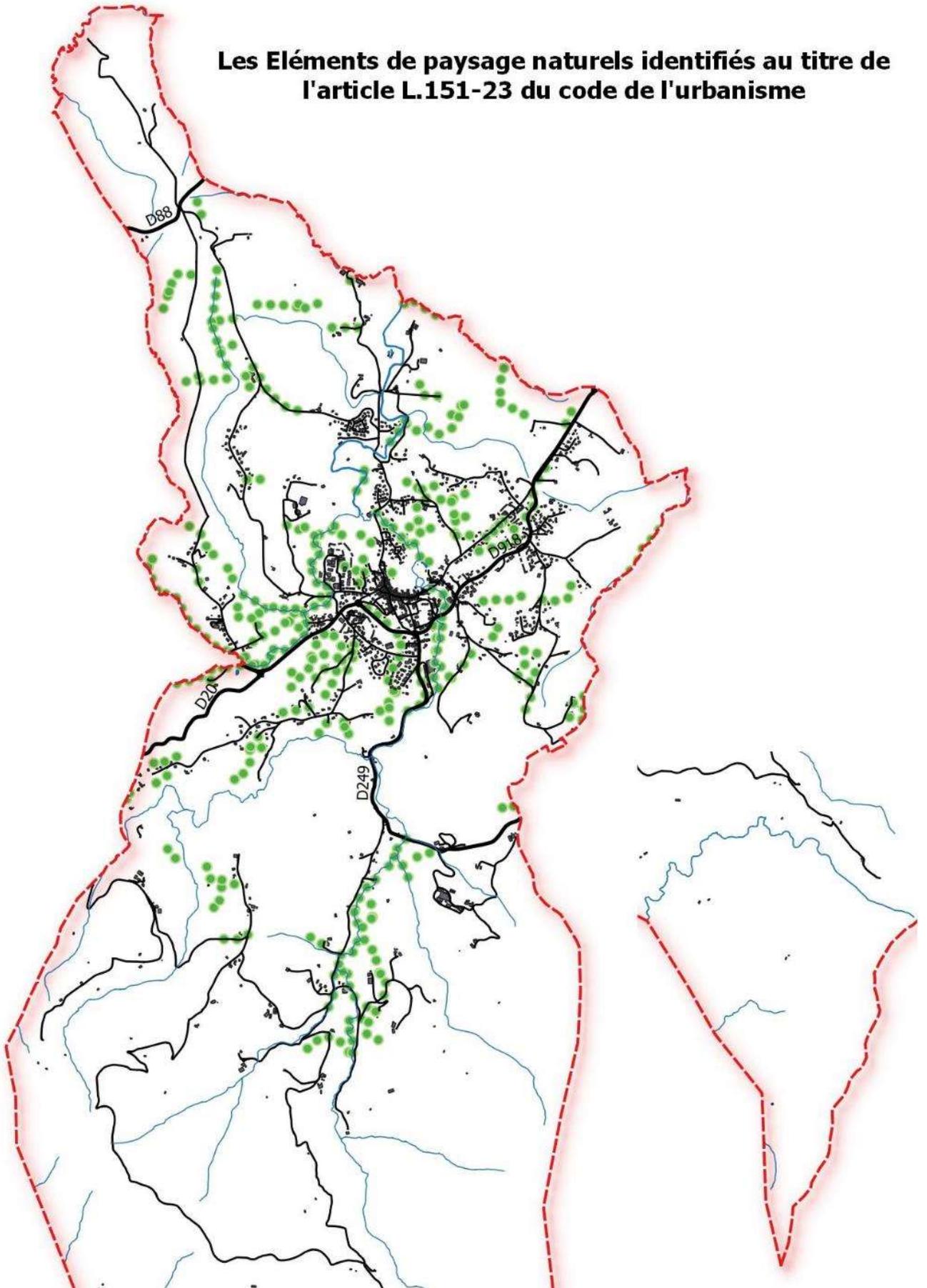
*« La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique est soumise à déclaration préalable.*

***Lorsque la dérogation est accordée, la destruction de la végétation doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à favoriser la continuité végétale entre le terrain de l'opération et les terrains voisins. La surface ou le linéaire à replanter doit au moins être égale à la surface ou au linéaire détruit et comprendra au moins 3 arbres de force 30/35 cm, indigènes, compatibles avec la qualité agro-écologique des sols et ayant subi 3 transplantations afin d'assurer sa chance de reprise.***

*Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies ou de bosquets, mêlant arbres et arbustes composés d'essences locales. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent privilégier des essences végétales adaptées aux milieux humides.*

*Lorsque l'élément de paysage à protéger est localisé le long d'un cours d'eau, la protection concerne la végétation située de part et d'autre de celui-ci, et sur une bande maximale de 6 mètres à partir de la limite haute de la berge. »*

## Les Eléments de paysage naturels identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme



*Les éléments de paysage identifiés dans le projet de PLU, Réalisation : APGL*

### 3.4. L'IDENTIFICATION DE BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 2° DU CODE DE L'URBANISME

Lors du diagnostic agricole ou à la suite de demandes individuelles, la collectivité a reçu 35 demandes de changements de destination durant la phase étude du PLU. 1 demande supplémentaire a été formulée lors de l'enquête publique.

Une analyse multicritères a été réalisée pour chacun de ces bâtiments, au regard de :

- Leur impact sur l'activité agricole,
- Leur impact sur le paysage (vis-à-vis de leur implantation, de leur localisation, de leur qualité architecturale),
- Leur impact sur les milieux naturels

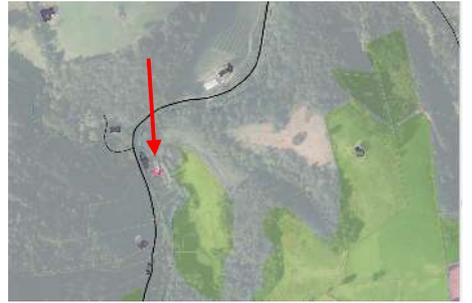
Suite à cette analyse, la collectivité fait le choix d'identifier 20 bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme (cf tableau ci-dessous), vers les destinations suivantes : habitation, autre hébergement hôtelier (gîtes) et bureaux :

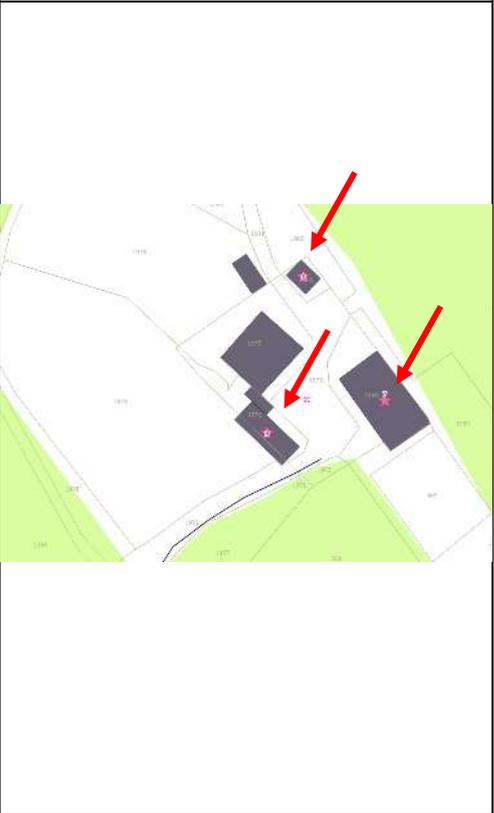
Les 20 bâtiments identifiés, excepté le n°3, sont des fermes ou des anciennes fermes dont une partie est ou était occupée par les locaux à usage d'habitation. L'inscription pour changement de destination vise à autoriser le changement de destination sur les parties autrefois occupées par les bergeries ou les granges pour stockage de foin. Ces dernières, directement attenantes aux locaux d'habitation pourraient être réhabilitées afin d'être aménagées en logement supplémentaire, ou être utilisées comme extension des logements existants. Les logements existants dans ces fermes sont en effet aujourd'hui vétustes et ne répondent pas aux exigences d'hygiène et de confort actuels.

Le changement de destination n°3 est une borde située dans le bourg, au niveau de l'espace de prairie bordant le sud de la déviation du bourg.

Les changements de destination se réaliseraient par réhabilitation des bâtiments actuels, qui présentent des caractéristiques architecturales typiques des etxes labourdines, sans création de nouvelle emprise au sol. L'impact sur le paysage est donc nul, puisque les perceptions visuelles depuis l'espace rural environnant ne seraient pas modifiées. Au contraire, ces changements de destination visent à optimiser et valoriser le patrimoine bâti existant.

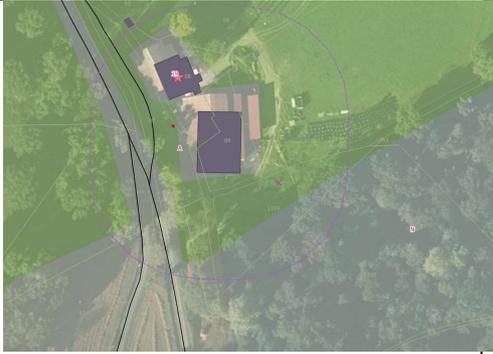
| N° | Référence cadastrale    | Photographie  | Analyse impact  |
|----|-------------------------|---|---|
| 1  | BA 0014<br>Ipharaguerre |  |  |

|   |                      |   |   |
|---|----------------------|---|---|
| 2 | OC 0059<br>Ezcurra   |    |    |
| 3 | AT 0010<br>Hiriart   |    |    |
| 4 | AA 0029<br>Etchevery |   |   |
| 5 | OC 0292<br>Lurxuria  |  |  |

|              |   |   |   |
|--------------|---|---|---|
| 6            | OC0795<br>Kurutchea                         |    |    |
| 7, 8<br>et 9 | OC 1968, 1969<br>1971<br>maison<br>Behindoa |   |   |
| 10           | OC2071<br>maison Alurria                    |  |  |

|    |                               |   |   |
|----|-------------------------------|---|---|
| 11 | OC0645<br>Borde<br>Ithurartia |    |    |
| 12 | OA 0953<br>Suhas              |    |    |
| 13 | AT 0071<br>Aincy              |   |   |
| 14 | OC 2065                       |  |  |

|    |                         |   |   |
|----|-------------------------|---|---|
| 15 | OC 0152<br>Mehatsia     |    |    |
| 16 | OA 0953<br>Malda        |    |    |
| 17 | OC 1035<br>Maisterrenea |   |   |
| 18 | OC 0450<br>Ipharaguerre |  |  |

|    |                  |   |   |
|----|------------------|---|---|
| 19 | OC0088<br>Segure |  |  |
| 20 | OA1181           |  |  |

### **3.5. LES PERIMETRES SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Le droit de préemption sera institué sur l'ensemble des zones U et AU. Peuvent ainsi être préemptés les immeubles situés dans ces périmètres, à l'occasion de leur aliénation.

### **3.6. LES PERIMETRES SOUMIS A PERMIS DE DEMOLIR**

La Collectivité souhaite rendre obligatoire le permis de démolir sur l'ensemble du territoire d'Espelette.

## 4. LA SYNTHÈSE DES SURFACES AFFICHÉES DANS LE PLU ET LE POTENTIEL DE LOGEMENTS

### 4.1. LES SURFACES CONSTRUCTIBLES OFFERTES PAR LE PROJET DE PLU

Nota : les surfaces indiquées dans ce chapitre et dans l'ensemble du rapport de présentation sont issues du Plan cadastral Informatisé 2018 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.

Le projet de PLU propose la répartition de zones suivante :

| ZONES              | SUPERFICIE TOTALE<br>(ha) | SUPERFICIE DISPONIBLE<br>(ha) |
|--------------------|---------------------------|-------------------------------|
| A                  | 791,94                    |                               |
| Am                 | 663,5                     |                               |
| <b>TOTAL A</b>     | <b>1455,44</b>            |                               |
| N                  | 696,43                    |                               |
| Nd                 | 10,7                      |                               |
| Ne                 | 4,1                       |                               |
| Nk                 | 7,0                       |                               |
| Nm                 | 472,1                     |                               |
| <b>TOTAL N</b>     | <b>1190,33</b>            |                               |
| 1AU                | 1,74                      | 1,77                          |
| 1AUa               | 1,5                       | 1,46                          |
| <b>total AU</b>    | <b>3,24</b>               | <b>3,23</b>                   |
| <b>UA</b>          | <b>11,7</b>               | <b>0</b>                      |
| UB                 | 62,85                     | 1,24                          |
| UBa                | 2,8                       | 0,21                          |
| <b>TOTAL UB</b>    | <b>65,65</b>              | <b>1,45</b>                   |
| UC                 | 14,26                     | 1,1                           |
| UCa                | 4,8                       | 0,4                           |
| <b>TOTAL UC</b>    | <b>19,06</b>              | <b>1,5</b>                    |
| <b>UE</b>          | <b>6,43</b>               | <b>0,2</b>                    |
| <b>UY</b>          | <b>5,7</b>                | <b>0,1</b>                    |
| <b>TOTAL zones</b> | <b>2757,57</b>            | <b>6,47</b>                   |

**Vis-à-vis des superficies actuellement disponibles dans le PLU en vigueur, le projet de PLU engendre:**

- une **réduction de 57,4 hectares de surfaces constructibles dont 13,1 étaient classées en zone Nh,**
- l'ajout de 11,1 ha de zone constructibles, qui sont pour la plupart des zones déjà bâties, et qui correspondent à des enveloppes déjà urbanisées au sens de la loi Montagne (excepté pour l'extension de la zone UE, (zone derrière le groupe scolaire) et les zones 1AU qui représentent des surfaces en extension de la zone urbanisée)
- soit **une réduction totale de 46,3 hectares de surfaces constructibles de zones U, AU ou Nh à vocation d'habitat et d'activités, qui sont alors reclassées en zones A ou N**

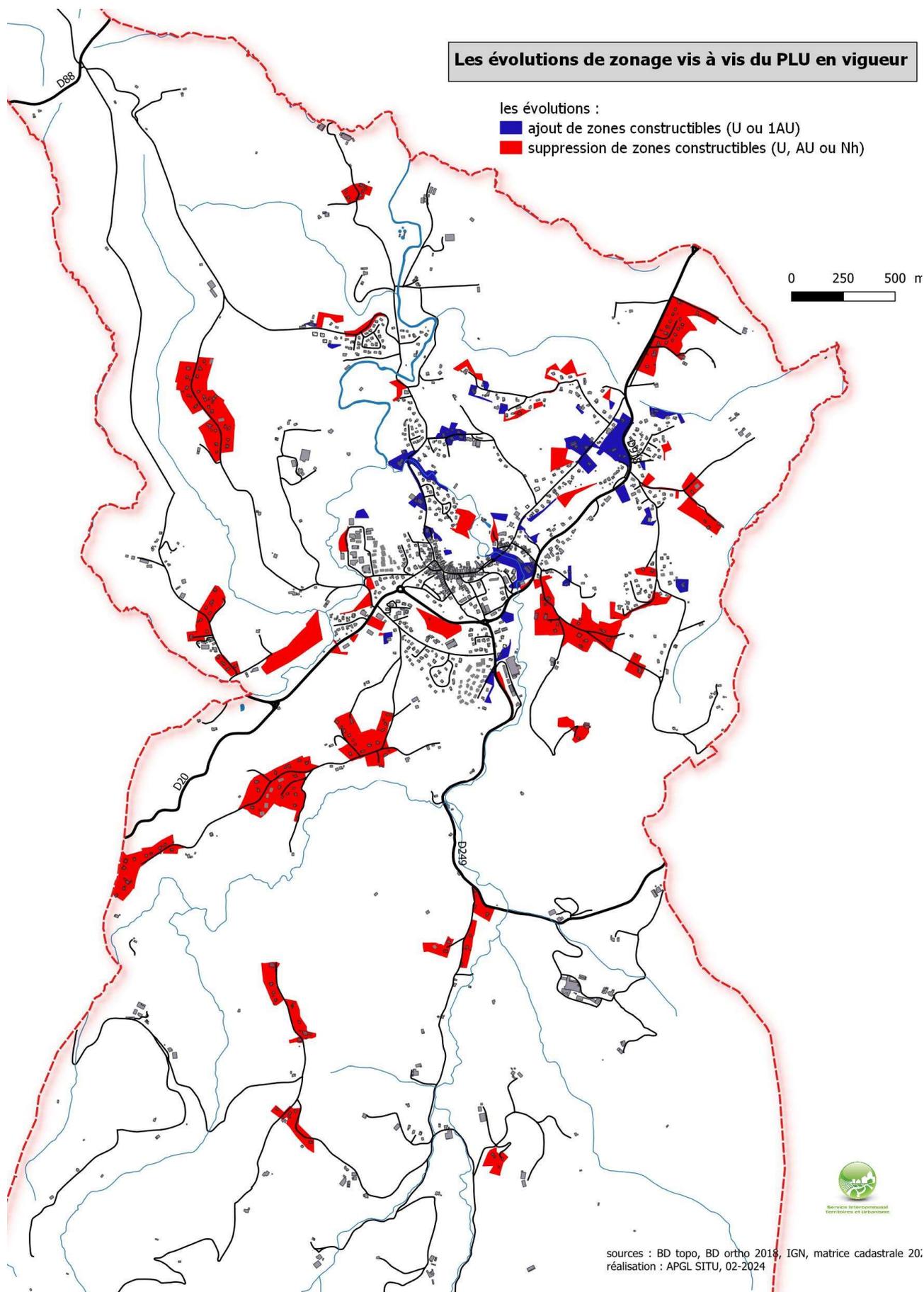
Cette réduction s'explique en grande partie par le reclassement de secteurs auparavant classés en zone constructible au sein de l'espace rural qui sont désormais délimités en zone N ou A, selon la méthodologie utilisée pour la définition des espaces déjà urbanisés en application de la loi Montagne.

## Les évolutions de zonage vis à vis du PLU en vigueur

les évolutions :

■ ajout de zones constructibles (U ou 1AU)

■ suppression de zones constructibles (U, AU ou Nh)



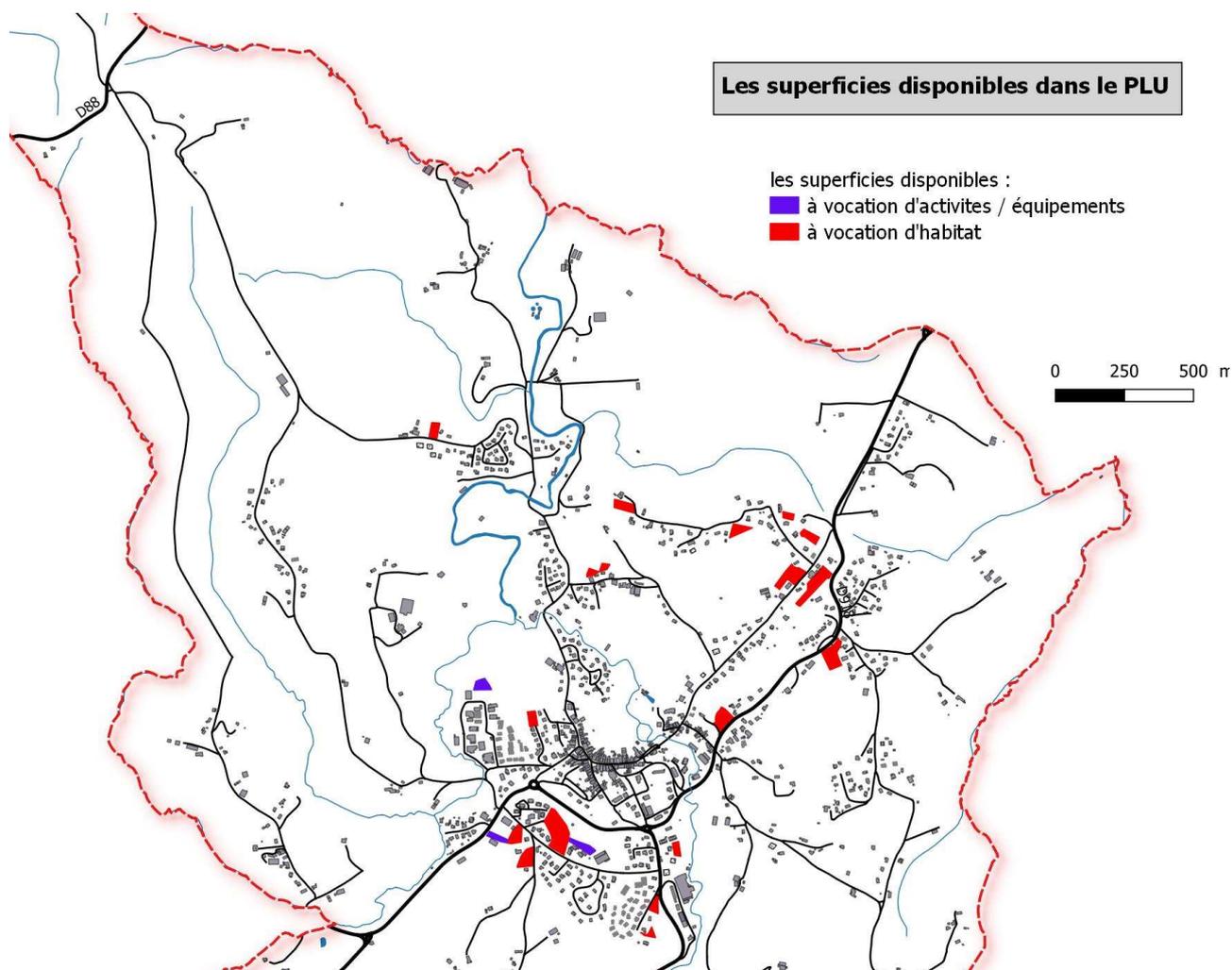
Les évolutions de zonage entre le PLU en vigueur et le projet de PLU pour arrêt en 2023, Réalisation : APGL

## REPARTITION DES ZONES CONSTRUCTIBLES PAR VOCATION :

La répartition par vocation des zones est la suivante :

|                                   | TOTAL SUPERFICIE DISPONIBLE (ha) |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| <b>TOTAL</b>                      | <b>6,67</b>                      |
| <b>dont habitat</b>               | <b>6,17</b>                      |
| <b>dont activités/équipements</b> | <b>0,5</b>                       |
| <b>ISDI (zone Nd)</b>             | <b>10,7 ha</b>                   |

Le zonage propose en effet un secteur Nd dédié à l'extension de l'ISDI en fin d'exploitation de la phase 1. Cette première phase d'exploitation, débutée en 2014, a généré une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 10 ha sur la période 2021-2022.



Les surfaces disponibles dans le PLU, réalisation APGL

## 4.2. LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

### RAPPEL DES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC :

**Pour rappel, la consommation totale d'espace constatée durant la période 2012-2022 est de 13,6 ha, dont 12,98 ha sont des espaces agricoles et naturels. Une activité d'ISDI a également consommé 10 ha d'espaces NAF.**

Sur la période 2013-2023, 15,9 ha ont été consommés, dont 14,22 ha sont des espaces naturels, agricoles et forestiers.

### LES OBJECTIFS DU PADD :

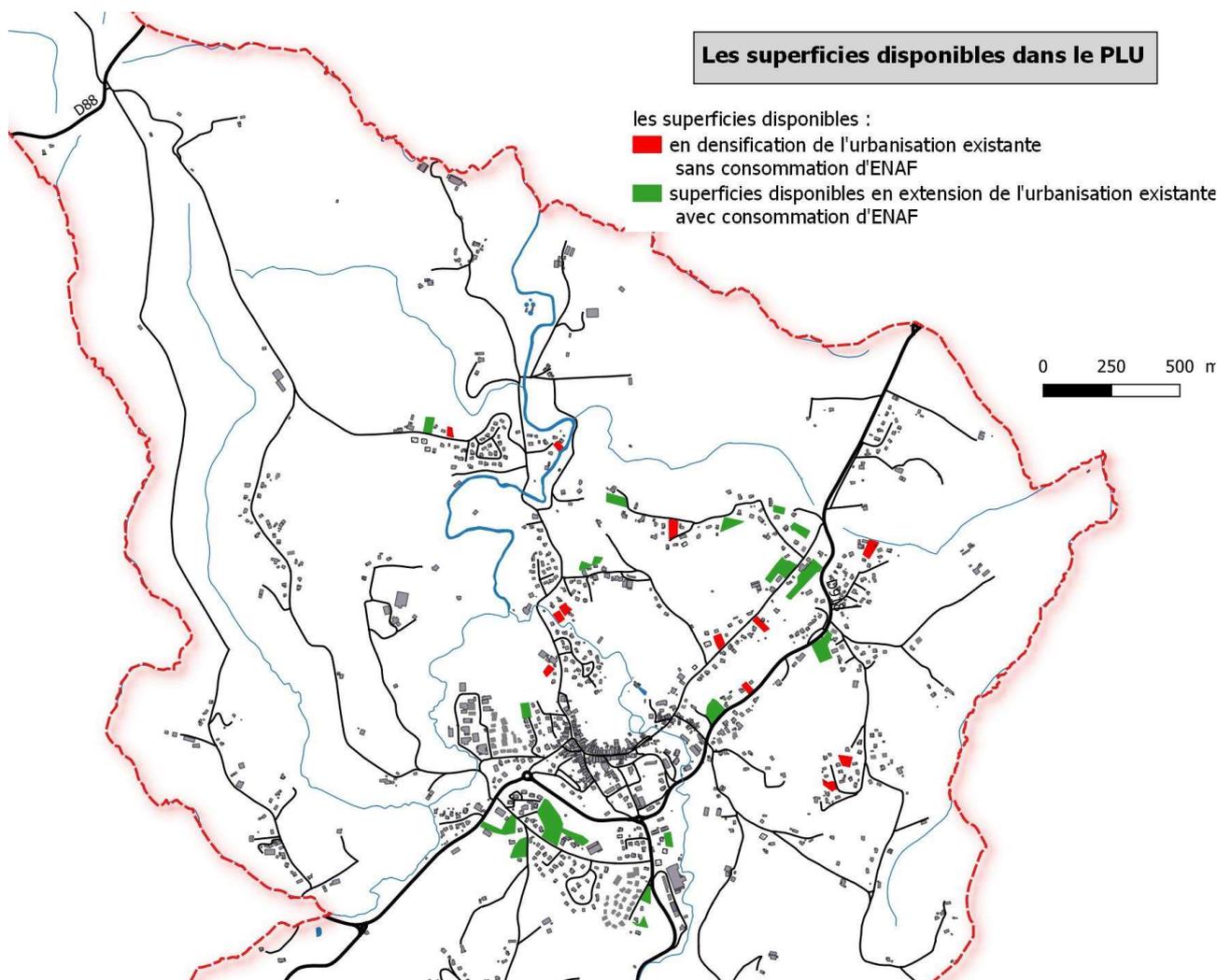
Les orientations du PADD conduisent ainsi à prévoir une consommation d'espaces agricoles et naturels maximale de 6,3 hectares (pour l'habitat, les équipements et l'activité économique, hors ISDI).

### LE PROJET : UNE REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

#### UNE REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS :

**Au final, le zonage du projet de PLU propose une consommation d'espaces NAF, classés en zone constructible de 6,03 ha, dont seulement 4,78 ha sont dédiées à l'habitat.**

|                                     | TOTAL SUPERFICIE DISPONIBLE EN DENSIFICATION | TOTAL SUPERFICIE DISPONIBLE EN EXTENSION (avec conso ENAF) | TOTAL SUPERFICIE DISPONIBLE |
|-------------------------------------|--|--|-----------------------------|
| <b>TOTAL</b>                        | <b>1,39</b>                                  | <b>5,28</b>  | <b>6,67</b>                 |
| dont habitat (UA, UB, UC, 1AU)      | 1,39   | 4,78   | 6,17                        |
| dont activités/équipements (UE, UY) | 0  | 0,5  | 0,5                         |
| ISDI                                |  | 10,7   | 10,7                        |



**Le zonage** proposé par le PLU prévoit au final une superficie totale de terrains urbanisables de **6,67 ha**.

Sur ces hectares disponibles, **5,28 ha sont actuellement des espaces agricoles, naturels et forestiers, soit 79% des zones constructibles totales, répartis de la manière suivante :**

- **4,78 ha en zone UA, UB, UC ou 1AU et dédiés à la production de logements (soit 72% des zones constructibles et 91% des espaces naturels agricoles et forestiers proposés en constructible dans le PLU),**
- 0,2 ha classés en zone UE pour la réalisation d'équipements publics (extension du groupe scolaire),
- 0,3 ha classés en zone UY, dont 0,11 ha classés en UY au niveau de l'activité de charpente actuellement implantée en sortie sud-ouest du bourg, afin de permettre une extension cette dernière., et 0,2 ha au nord de la zone d'activités existante Zubizabaleta

**Nota : comme pour le calcul de la consommation d'espaces entre 2012 et 2022, la même méthodologie de calcul des espaces NAF a été appliquée :**

**Ainsi, la qualification de la consommation d'espaces, en densification ou sur des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) s'appuie sur la méthodologie suivante :**

- **sont considérés comme espaces consommés en densification sans consommation d'espaces NAF les espaces constructibles situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelles, sur des parcelles représentant moins de 2500 m<sup>2</sup>**
- **sont considérés comme consommation d'espaces NAF les espaces constructibles situés en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle (fin 2021), ou à l'intérieur de cette dernière, si les espaces consommés représentent une superficie supérieure à 2500 m<sup>2</sup> (surface considérée comme pouvant représenter un enjeu agricole ou naturel, même à l'intérieur d'une enveloppe urbaine).**

En 2023, la consommation d'ENAF a été de 1,24 ha ; le PLU prévoyant une consommation d'ENAF supplémentaire de 5,28 ha au sein de ses zones constructibles en extension de l'enveloppe urbaine, il prévoit donc une consommation totale d'ENAF pour la période 2022-2032 de 6,52 ha ; il met bien en application la Loi Climat et Résilience qui vise une modération de 50% de la consommation d'ENAF constatée sur la période 2012-2022.

**Le PLU permet donc de réduire de 50 % la consommation d'espaces NAF constatée sur la période 2012-2022.**

### 4.3. LE POTENTIEL DE LOGEMENTS OFFERT PAR LE PLU

#### LE POTENTIEL DE LOGEMENTS

Au sein des zones constructibles à vocation d'habitat (zone U et 1AU), 3,62 hectares font l'objet d'OAP dédiés à la production de logements ; ces OAP sont situées en zone 1AU. Ces OAP fixent des fourchettes de densités à respecter, ainsi qu'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

| ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION |       | SURFACE (en Ha)   |      | VOCATION PRINCIPALE | PROJET DE ZONAGE | DENSITE BRUTE RECHERCHEE (en logt/Ha) | NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMATIF |         | ECHÉANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION   |
|---|-------|---|------|---------------------|------------------|---------------------------------------|-------------------------------|---------|---|
| 1-<br>GAZITEGIKO<br>BIDEA                     | EST   | 1,46  | 0,91 | Habitat             | 1AUa             | 20 à 25                               | 18 à 23                       | 29 à 37 | <b>Court terme</b> (dès l'approbation du PLU)   |
|   | OUEST |   | 0,25 |                     |                  |                                       | 5 à 6                         |         |   |
|   | SUD   |   | 0,30 |                     |                  |                                       | 6 à 8                         |         |   |
| 2-ENTRÉE DE VILLAGE                           |       | 0,35  |      | Habitat             | 1AU              | 20 à 25                               | 7 à 9                         |         | <b>Moyen terme</b> : dès lors qu'au moins 80% de la surface de la zone "Gaziteko Bidea" aura été ouverte à l'urbanisation (permis de construire accordés sur une surface correspondant à 80%, surfaces liées aux voiries et espaces publics incluses) ou 4 ans après approbation du PLU                         |
| 3- KAMINOKO PATARRA                           |       | 0,44  |      | Habitat             | 1AU              | 20 à 25                               | 9 à 11                        |         | <b>Long terme</b> : dès lors qu'au moins 50% de la surface des zones "Gaziteko Bidea" et "entrée du village" auront été ouvertes à l'urbanisation (permis de construire accordés sur une surface correspondant à 50%, surfaces liées aux voiries et espaces publics incluses) ou 7 ans après approbation du PLU |
| 4-<br>ELIZALDEKO<br>BIDEA                     | SUD   | 0,98  | 0,54 | Habitat             | 1AU              | 20 à 25                               | 11 à 14                       | 20 à 25 | <b>Long terme</b> : dès lors qu'au moins 50% de la surface des zones "Gaziteko Bidea" et "entrée du village" auront été ouvertes à l'urbanisation (permis de construire accordés sur une surface correspondant à 50%, surfaces liées aux voiries et espaces publics incluses) ou 7 ans après approbation du PLU |
|   | NORD  |   | 0,44 |                     |                  |                                       | 9 à 11                        |         |   |
| TOTAL   |       | 3,23 Ha concernés par les OAP<br>Et destinés à de habitat |      |                     |                  | 65 à 82                               |                               |         |   |

**Ces secteurs à OAP visent donc la production de 65 à 82 logements :**

- 29 à 37 logements sur le court terme,
- 7 à 9 logements qui ne pourront être produits que 4 ans après l'approbation du PLU,

- 29 à 36 logements sur le long terme, qui ne pourront être produits que 7 ans après approbation du PLU

**De plus, les superficies disponibles dans le restant des zones constructibles s'élèvent à environ 50 logements :**

- **9 logements selon les capacités de densification évaluées au sein des espaces déjà urbanisés retenus dans le projet de zonage,**
- **La réhabilitation de 9 logements, actuellement vacants,**
- **33 logements dans les zones d'extension de l'urbanisation** (classées en UB ou UC) ne faisant pas l'objet d'OAP

Le PLU propose également 20 changements de destination possibles en zones A et N.

**Le PLU propose donc un total d'environ de 135 à 155 logements potentiels au total, ce qui est en deçà de l'objectif du PADD de produire au maximum 200 logements à l'horizon 2033.**

**Cette production se répartit environ à 65% sur les zones en extension et 35% sur les secteurs en densification.**

## **4.4. TRADUCTION DE LA LOI MONTAGNE DANS LE PROJET DE PLU ET SYNTHESE**

### **4.4.1. LA TRADUCTION DE LA LOI MONTAGNE**

**En application de la loi montagne, les choix suivants ont été réalisés dans le projet de PLU :**

- Les espaces urbanisés suivants ont ainsi fait l'objet d'un classement en zone U :

Sont ainsi classés en zone U :

- o Le centre-bourg et ses quartiers pavillonnaires s'étant développés en première couronne, au nord, au sud et à l'est
- o Les hameaux Lapitza et Torrenoko Bidea,
- o Les groupes de constructions traditionnelles ou d'habitation existants : les secteurs Laharketa, Etxetipilko Bidea ouest, Torresseneko Bidea ouest et Attalayako Bidea.
- tous les autres espaces, non considérés comme espaces urbanisés au sens de la loi montagne, ont fait l'objet d'un reclassement en zone A ou N ; ainsi :
  - o les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard font l'objet d'un classement en zone Naturelle N ou Nm (zones d'estives à enjeu environnemental)
  - o les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont classées en zone A ou Am (zones d'estives à enjeu agricole)

### **4.4.2. L'Analyse de la capacité d'accueil du territoire au regard du projet de PLU**

Vis-à-vis de l'analyse de la capacité d'accueil actuelle déterminée en synthèse du diagnostic, la capacité d'accueil au regard du projet de PLU peut être estimée de la manière suivante :

#### **CAPACITES D'ACCUEIL AU REGARD DES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES :**

Le territoire d'Espelette 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, ... d'autres ne bénéficient pas de ces mesures mais présentent pour autant des enjeux particuliers (continuités écologiques, milieux humides,...)

Le PLU protège l'ensemble de ces milieux par un classement en zone N, dont plusieurs secteurs règlementent les constructions ou installations autorisées en fonction des enjeux identifiés.

Ainsi, les milieux présentant les enjeux environnementaux les plus forts bénéficient d'une protection stricte :

- le massif de l'Artzamendi est classé en zone Nm disposant de règles spécifiques n'autorisant que les constructions nouvelles pour le maintien d'un élevage extensif,
- les éléments naturels participant à la trame verte et bleue sont classés en zone N, associé 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'Espaces Boisés Classés ainsi que d'éléments de paysage à préserver et valoriser favorise également la préservation du paysage itsasuar.

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: la production de logements supplémentaire proposée par le PLU impacteront donc de manière limitée les espaces agricoles et naturels. Le PLU génère une réduction de 50% 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 PLU n'entraînera donc pas de dégradation des milieux naturels et agricoles. Les espaces montagnards continueront à être protégés puisqu'ils continueront à être préservés de l'urbanisation et notamment d'hébergement touristique. 20 changements de destination potentiels sont identifiés, permettant notamment l'aménagement de logements.

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. Cependant, le PLU s'attache à minimiser les dispositifs d'assainissement autonome nouveaux : seuls 0,58 ha sont classés en zone urbaine UBa ou UCa non desservie par l'assainissement collectif. D'autre part, le schéma directeur d'assainissement indique que la station d'épuration dispose d'une marge suffisante pour accueillir la population nouvelle prévue par le PLU. Ce schéma fera l'objet d'une enquête publique conjointe au PLU afin d'apporter une totale cohérence entre développement urbain et capacité d'épuration du territoire.

En terme de ressource en eau, les analyses et projections réalisées par le service Eau de la CAPB démontrent une capacité suffisante de la ressource à l'horizon 2033 au regard du projet de développement affiché par le PLU. Seule une vigilance est à noter au regard de l'extension de la zone d'activités, en fonction du type d'activité qui pourrait être accueillie : si elle accueille de gros consommateurs d'eau, la ressource risque d'être fragilisée. La zone d'activités et son projet d'extension étant porté par la CAPB, cette dernière sera vigilante sur le type d'activité qu'elle autorisera et accueillera.

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. Le PLU s'attache à limiter autant que possible cet impact en proposant des emplacements réservés pour création de cheminements doux, en proposant l'aménagement de pistes scyclabes conformément au schéma cyclable en cours de mise en place de la CAPB.

## CAPACITES D'ACCUEIL AU REGARD DES RESSOURCES SOCIETALES :

Le PLU 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 (-50%), en privilégiant une densification en priorité sur le bourg, et les autres quartiers identifiés au titre de la loi Montagne, le PLU permet de stopper ce phénomène. Le bâti existant hors zones urbaines et zones d'extensions ne pourra évoluer que par extensions limitées, ou pour du changement de destination pour 20 bâtiments seulement.

Les OAP prévues pour les zones 1AU conduisent au développement d'une typologie d'habitat plus variée, associant habitat pavillonnaire à l'habitat intermédiaire et collectif. La densité minimale imposée dans ces zones implique une densification et un développement des logements collectifs

Enfin, le scénario de développement de ce PLU 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 PLU. Seule les extensions du groupe scolaire et du cimetière ainsi que l'aménagement de parkings s'avèrent nécessaire et son traduits par des emplacements réservés inscrits à cet effet ainsi que par des zonages en UE (extension de l'école) et Ne/ Ne1 (extension du cimetière, aménagement d'un parking perméable, et d'une aire de loisirs/parcours de santé).

Il est enfin projeté la mise en exploitation d'une 2<sup>ème</sup> phase de l'ISDI existante, le site sur lequel s'est opérée la première phase ayant fait l'objet d'une remise en état. Ceci permettra de maintenir un site de stockage de déchets au plus près des zones de développement urbain du Sud Pays Basque.

#### CAPACITES D'ACCUEIL AU REGARD DES RESSOURCES ECONOMIQUES :

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 PLU prévoit d'accueillir.

Pour autant, le PLU s'attache à développer la possibilité d'utiliser les transports multimodaux, les transports en commun et les modes de déplacements doux.

Enfin, le développement touristique n'est autorisé que de manière mesurée par le PLU pour les prochaines années : les emprises actuelles des campings font l'objet d'un classement NI, sans extension projetée ; il n'est prévu aucun nouveau camping ou résidence de tourisme sur le territoire.

#### **4.4.3. La préservation des espaces d'estives et milieux caractéristiques du patrimoine montagnard**

La préservation des espaces d'estives e milieux caractéristiques du patrimoine montagnard est assuré& par un zonage Am et Nm.

En effet, Dans le secteur Nm et Am, seuls sont autorisés :

- L'extension des bâtiments d'exploitation agricole existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas porter atteinte aux espaces naturels ;
- L'extension des sièges et logements de fonction existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas porter atteinte aux espaces naturels ;
- les constructions liées et nécessaires à l'activité agro-pastorale, dont les constructions légères destinées à l'abri des animaux sont autorisées, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les extensions des constructions existantes, à destination agricole ou non, dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol existante et 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas gravement atteinte au caractère agricole et forestier de la zone ;
- Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU ;

## 4.5. SYNTHÈSE

---

En synthèse, il est donc à retenir que le projet de PLU vise :

- **une forte réduction des zones constructibles vis-à-vis du PLU en vigueur : 46,6 hectares sont reversés aux zones A et N ;**
- **la production de 135 à 155 logements, soit environ 14 à 16 logements par an, ce qui modère la production de logements constatée ces 10 dernières années,**
- **une diminution de la consommation d'ENAF à l'horizon 2033 de -50% / à la consommation d'espaces constatée entre 2012 et 2022,**
- **Une augmentation de la densité brute moyenne, incluant voirie, espaces publics et espaces verts (dont 21 à 24 logts/ha en moyenne sur la totalité des zones disponibles pour l'habitat), permettant de conserver un paysage urbain cohérent,**
- **La définition d'OAP sur les surfaces constructibles les plus importantes, afin de mieux encadrer la densité et la forme urbaine,**
- **Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation** afin d'échelonner la production de logements dans le temps, maîtriser la consommation d'espaces et mieux répondre aux besoins et à la demande locale de logements.
- **96% du territoire communal sont classés en zone Agricole ou en zone Naturelle, ce qui contribue à préserver fortement les espaces naturels et à promouvoir un maintien et un développement des activités agricoles.**