



ESPELETTE

PLAN LOCAL D'URBANISME

B – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 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



Table des matières

PREAMBULE	4
AXE 1 : CONFORTER L'URBANISATION A PROXIMITE DU BOURG ET PREVOIR UN DEVELOPPEMENT MAITRISE DE CERTAINS QUARTIERS, DANS LE RESPECT DE LA LOI MONTAGNE	5
1. CONFORTER L'URBANISATION A PROXIMITE DU BOURG, TOUT EN PRESERVANT SON ECRIN NATUREL	5
2. PREVOIR UN DEVELOPPEMENT ORGANISE DE QUARTIERS RESIDENTIELS ET CONTENIR LE DEVELOPPEMENT DES HAMEAUX ET ECARTS RURAUX	6
3. VISER UN MODELE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EN FONCIER	6
4. FAVORISER UNE OFFRE EN HABITAT MIXTE, QUI PERMETTE NOTAMMENT AUX JEUNES ESPELETAR DE S'IMPLANTER DURABLEMENT SUR LE TERRITOIRE.....	7
5. ASSURER LA QUALITE DES DEPLACEMENTS ET REDUIRE LES DEPLACEMENTS AUTOMOBILES	7
AXE 2 : PRESERVER ET VALORISER LES PAYSAGES ET LES ESPACES NATURELS EMBLEMATIQUES ET PORTEURS DE L'IDENTITE D'ESPELETTE	9
1. PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS.....	9
2. PRESERVER LES PAYSAGES EMBLEMATIQUES D'ESPELETTE	10
3. ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN SOUCIEUX DE LA PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS ET DES RESSOURCES NATURELLES	10
AXE 3 : FAVORISER LE SOUTIEN AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	11
1. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'EQUIPEMENT COMMERCIAL DE PROXIMITE	11
2. PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE.....	11
3. SOUTENIR UN DEVELOPPEMENT QUALITATIF ET FONCTIONNEL DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET DES LOISIRS :.....	12
4. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES.....	13

PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la clef de voûte du PLU. C'est un document accessible à tous, qui exprime le projet de la collectivité à horizon de 10 ans.

Le PADD trouve son fondement juridique dans les dispositions de l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme :
« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. [...] »

Le PADD fait l'objet d'un premier débat le 30 juin 2017 au sein du Conseil Communautaire de l'Agglomération Pays Basque. Dans le respect des objectifs et principes énoncés au Code de l'Urbanisme, il est l'expression des orientations du projet de la collectivité et constitue un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement et d'urbanisme qu'engagera la collectivité dans le cadre du PLU.

Suite à l'arrêté préfectoral n° 64-2016-07-13-01 en date du 13 juillet 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, la compétence « Plan Local d'Urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » a été transférée de la Commune d'Espelette vers la CAPB.

Un premier débat a ainsi eu lieu au sein du Conseil Municipal d'Espelette le 30 juin 2017, puis en Conseil Communautaire en date du 21 juillet 2017.

Suite à des évolutions du projet, il s'avère aujourd'hui nécessaire de débattre à nouveau sur de nouvelles orientations générales.

Ces orientations s'appuient sur les principaux enjeux dégagés des éléments de diagnostic exposés dans le rapport de présentation. Elles sont traduites règlementairement dans le zonage et le règlement qui lui est associé, et précisées pour les secteurs stratégiques dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Pour la commune d'Espelette, sont ainsi retenus 3 grands axes pour son développement :

- Conforter l'urbanisation à proximité du bourg et prévoir un développement maîtrisé de certains quartiers, dans le respect de la loi Montagne,
- Préserver et valoriser les paysages et les espaces naturels remarquables, emblématiques et porteurs de l'identité d'Espelette,
- Favoriser le soutien au développement économique,

AXE 1 : CONFORTER L'URBANISATION A PROXIMITE DU BOURG ET PREVOIR UN DEVELOPPEMENT MAITRISE DE CERTAINS QUARTIERS, DANS LE RESPECT DE LA LOI MONTAGNE

L'urbanisation présente sur le territoire d'Espelette se compose 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.

Il est donc nécessaire de tenir compte de cette organisation urbaine pour le développement futur du territoire, tout en respectant les dispositions de la loi Montagne.

1. CONFORTER L'URBANISATION A PROXIMITE DU BOURG, TOUT EN PRESERVANT SON ECRIN NATUREL

L'objectif est de pouvoir maintenir la qualité paysagère du bourg d'Espelette en conservant des espaces libres non bâtis en « écrin » autour du bourg.

La priorité sera alors donnée au développement urbain autour de ce dernier, au niveau de ses principaux quartiers d'extension.

Aussi, outre le comblement des quelques dents creuses présentes dans le bourg, un développement maîtrisé, organisé et progressif sera prévu à proximité du bourg d'Espelette, notamment au **sud-ouest en continuité des quartiers résidentiels** de part et d'autre des ensembles collectifs Sansotenborda et de l'école publique, ainsi qu'à l'est du bourg.

Le développement linéaire de l'urbanisation le long de la RD 918 au coup par coup sera stoppé, et l'étoffement de ces quartiers, marquant l'entrée du village d'Espelette, sera maîtrisé par la formalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs de développement, qui seront envisagés davantage en épaisseur de l'urbanisation existante.

Ces secteurs de développement seront délimités en respectant les perspectives sur le bourg d'Espelette, son château et son Eglise, ainsi qu'en maintenant des coupures d'urbanisation.

Ces objectifs de maintien de coupures d'urbanisation et de respect des perspectives paysagères seront également appliqués en sorties nord du bourg.

2. PREVOIR UN DEVELOPPEMENT ORGANISE DE QUARTIERS RESIDENTIELS ET CONTENIR LE DEVELOPPEMENT DES HAMEAUX ET ECARTS RURAUX

Comme explicité dans le paragraphe précédent, la priorité est bien donnée au développement de l'urbanisation au plus près du bourg.

Pour autant, au sein des autres quartiers, identifiés en tant que hameaux ou groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes au titre de la Loi Montagne, il sera prévu un comblement des dents creuses et des extensions limitées de l'urbanisation.

Le maintien de la dynamique du territoire rural sera également mis en œuvre via le emploi du bâti ancien pour assurer sa sauvegarde, si cela reste compatible avec le niveau d'équipement (accessibilité, réseaux...), les usages agricoles, la préservation des continuités écologiques et la prise en compte des risques,

3. VISER UN MODELE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIE EN FONCIER

Il est souhaité pour la commune d'Espelette de pouvoir être en mesure de maintenir une certaine dynamique de territoire, afin qu'il puisse être apporté à ses habitants les services et équipements qui leur sont nécessaires, cohérente avec les capacités d'accueil du territoire.

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. Ceci lui permettra d'être en mesure d'accueillir environ 250 habitants supplémentaires à l'horizon 2033 (soit environ 2480 habitants à l'horizon 2033).

Cet objectif de croissance démographique s'accompagne d'un scénario d'évolution du parc de logements qui se veut cohérent avec les besoins du territoire. Il est ainsi fixé les critères suivants pour la commune d'Espelette :

- Même si la collectivité souhaite privilégier le développement des résidences principales au profit des résidences secondaires (cf paragraphe suivant), elle ne pourra pas maîtriser totalement l'évolution du parc de logements pour cette catégorie, notamment sur le bâti existant. L'augmentation du coût du foncier favorise en effet l'évolution d'anciennes résidences principales en résidences secondaires après leur mise en vente et rachat. A la vue de cette évolution constatée les dix dernières années, il est prévisible que le taux des résidences secondaires connaisse une légère augmentation, pour atteindre 12% du parc,
- une diminution de ses logements vacants (environ 9 logements vacants pourraient être réaménagés d'ici 2030) afin d'augmenter la part des résidences principales,
- une augmentation de la part du nombre de logements créés par changement de destination de bâti existant (objectif de 10%, alors que ce taux s'élevait à 7% ces dernières années).

Avec une taille des ménages estimée à 2 personnes par foyer à l'échéance de 2033 (en ce qui concerne les nouveaux arrivants), ce scénario de développement induit donc un besoin de création d'environ 190 logements à l'horizon 2033.

Le potentiel des espaces libres évalué au sein de l'enveloppe urbaine est estimé à 1,35 hectares sur Espelette.

L'analyse de la vacance (étude 2020), montre que seulement 17 logements sont réellement vacants sur la Commune, soit 1,4% du parc de logements. La capacité de mutation des logements vacants recensés est probablement de 9 logements.

Compte tenu de la faible capacité du tissu urbain existant et des besoins estimés pour les 10 prochaines années sur la commune, il est envisagé d'ouvrir en extension des enveloppes urbaines actuelles avec un modèle de développement économe en foncier, et à viser une modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui soit cohérente avec les objectifs du SRADDET de la Région Nouvelle-Aquitaine, et **au moins égale à 50% de la consommation constatée ces dix dernières années**. (Pour rappel, 12,98 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés entre 2012 et 2022, dont 12,36 ha pour la production de logements et sur la période 2013-2023, 14,2 ha ont été consommés, dont 13,9 ha dédiés à la production de logements).

Ceci conduit à ouvrir en extension des enveloppes urbaines actuelles une superficie maximale dédiée à la production de logements nouveaux de 6,3 ha.

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

L'objectif est de poursuivre l'effort engagé dans la production de logements collectifs et de logements aidés. Le prix élevé du foncier et de l'immobilier ne favorise pas le maintien et l'installation de jeunes ménages sur la commune.

Aussi, cette dernière souhaite encourager la mise en place d'un réel parcours résidentiel sur son territoire.

Pour cela, le PLU vise à :

- **Diversifier les formes urbaines et les typologies de logements :**

Dans l'objectif de faire cohabiter différentes formes d'habitat, la collectivité doit être en capacité de proposer des logements collectifs comme des logements individuels, des logements locatifs sociaux et de l'accession à la propriété, de tailles et de formes diverses, éventuellement combinées au sein de mêmes opérations.

La question des densités et formes urbaines sera au cœur des réflexions pour prendre en compte les enjeux du développement durable sans dénaturer les paysages et sans perdre de vue les attentes des ezpeletar.

Les nouvelles constructions devront alors respecter les caractéristiques locales pour pouvoir s'intégrer correctement au sein de l'environnement bâti existant.

- **Développer le parc social :**

Espelette a été la première commune de France à s'engager dans le dispositif de Bail réel Solidaire (BRS). La collectivité souhaite poursuivre ces actions et soutenir le développement d'une offre en accession abordable. En cohérence avec le PLH, elle souhaite afficher dans le développement de l'habitat futur la réalisation de 30% de logements sociaux, avec une production accentuée sur le BRS.

5. ASSURER LA QUALITE DES DEPLACEMENTS ET REDUIRE LES DEPLACEMENTS AUTOMOBILES

L'objectif est de développer les liaisons douces pour faciliter les parcours quotidiens (équipements, commerces, services...) et de « promenade », de « découverte » aux abords du bourg et en connexion avec les chemins de randonnées.

La mise en cohérence entre aménagement de cheminements doux et extensions urbaines est essentielle. Le développement urbain réalisé en confortement du bourg ou de ses proches extensions permet de limiter les déplacements automobiles et de promouvoir la marche à pied pour les déplacements quotidiens.

La maîtrise du développement des écarts, et hameaux trop « excentrés » pour limiter le déplacement motorisé en est le corolaire

Notamment, le confortement urbain du secteur Elizaldeko bidea, à l'est du bourg, permet de pouvoir relier les futures habitations au centre-bourg historique via les cheminements doux qui viennent d'être réalisés.

Il est primordial également de tenir compte du besoin en stationnement lié au tourisme (notamment les camping-cars) tout en tenant compte de la sensibilité paysagère, des connections avec le bourg (liaisons douces), de l'accessibilité (voirie, ponts...), des circulations agricoles...

Ceci permet de pouvoir s'intégrer dans une démarche de transports alternatifs, efficace et innovante :

- Valoriser, développer les liaisons douces entre le bourg, les quartiers plus récents et les communes voisines, en s'appuyant notamment sur les réseaux viaires existants,
- Sécuriser la circulation et favoriser la mixité piétons/vélos/voitures,
- Tenir compte des circuits de transports en commun sur la commune (cars),
- Intégrer les déplacements des personnes à mobilité réduite (PMR)

AXE 2 : PRESERVER ET VALORISER LES PAYSAGES ET LES ESPACES NATURELS EMBLEMATIQUES ET PORTEURS DE L'IDENTITE D'ESPELETTE

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.

La commune recense ainsi de nombreux espaces naturels identifiés à fort enjeu environnemental au niveau régional, national comme européen :

- 2 sites Natura 2000 de « la Nive » et du « Massif du Mondarain »,
- 3 ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique faunistique et Floristique),
- 1 espace naturel sensible

Sa situation géographique et son relief confèrent également à Espelette des paysages de grande qualité.

4 grandes unités paysagères se succèdent ainsi du nord au sud du territoire :

- les basses collines,
- le village-rue d'Espelette, situé en hauteur et dominé par son château, présentant également une partie basse autour de l'église et des secteurs d'urbanisation plus récente le ceinturant
- le piémont intermédiaire,
- et enfin la montagne où dominent des reliefs puissants, premiers contreforts des Pyrénées

La commune est de fait en grande partie couverte par le site inscrit du Labourd.

1. PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS

Il est donc indispensable d'intégrer dans le projet de développement et de valorisation de la commune les enjeux et les objectifs liés aux sites Natura 2000 :

- Protéger les secteurs et la biodiversité « à enjeux », en particulier :
 - o Secteurs à très fort enjeu écologique : réseau hydrographique de la Nive et ses berges et massif du Mondarain
 - o Secteurs de fort intérêt écologique : milieux connectés aux secteurs de très forts enjeux, boisements principaux
 - o Secteurs d'intérêt écologique modéré : haies, petits boisements, milieux ouverts (prairies, pelouses agricoles)
- Prendre en compte les espaces inventoriés (ZNIEFF)
- Intégrer l'ensemble des risques naturels et technologiques dans le projet communal (inondation, mouvements de terrain, feux de forêt, séisme)
- Articuler le projet de développement communal avec une démarche de protection des continuités écologiques : réseau hydrographique, massifs montagneux, boisements et bocages, en particulier le réseau hydrographique de la Nive et le massif du Mondarain.

2. PRESERVER LES PAYSAGES EMBLEMATIQUES D'ESPELETTE

Il est également nécessaire d'assurer le maintien de la structure urbaine et paysagère actuelle de la commune. Ceci passe par :

- La préservation des perspectives et coupures d'urbanisation agricoles et naturelles, verdoyantes, qui mettent en scène la butte du bourg ancien, notamment au nord et nord-est du village,
- Le traitement qualitatif des extensions urbaines : maintien du végétal structurant, prise en compte du relief et des vues sur le bourg, qualité des interfaces habitat/espaces agricoles
- La valorisation des entrées du bourg et de ses franges urbaines ainsi que des quartiers existants,
- La protection et l'encadrement de l'évolution du patrimoine bâti remarquable d'intérêt historique ou constitutif d'un ensemble cohérent pour favoriser son réemploi, sa restauration ou sa mise en valeur,
- La protection de la valeur paysagère et urbaine des ensembles bâtis traditionnels, passant par la reconduction des caractères d'identité du patrimoine du bourg, des hameaux et des écarts ruraux pour leur densification et leurs extensions,
- La bonne intégration du bâti agricole et maîtrise de l'évolution du bâti résidentiel et artisanal, de loisirs dans les écarts agricoles et naturels

3. ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN SOUCIEUX DE LA PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS ET DES RESSOURCES NATURELLES

La mise en adéquation entre développement urbain et capacité de desserte et de traitement de l'eau potable ainsi que des eaux usées, associée à une meilleure gestion des eaux pluviales, est également essentielle et permet de préserver les mieux naturels du territoire, et notamment ses milieux aquatiques et humides.

Le projet urbain sera donc cohérent avec les capacités d'accueil du territoire, notamment en termes de ressource en eau potable, de capacité de traitement des eaux usées et d'une bonne gestion des eaux pluviales.

Ceci passe donc par la prise en compte du Schéma Directeur d'Assainissement, ainsi que la mise en place de règles dans le PLU en matière de gestion des eaux pluviales.

AXE 3 : FAVORISER LE SOUTIEN AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

1. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'EQUIPEMENT COMMERCIAL DE PROXIMITE

L'objectif de la collectivité est de soutenir et accompagner le tissu commercial existant, ainsi que l'implantation de commerces et services de proximité afin de garantir la qualité de vie, la vitalité de la commune et de répondre aux besoins des populations actuelles et futures qui s'implanteront durablement sur le territoire.

L'implantation des commerces et services de proximité se réalisera en priorité dans le bourg, les activités commerciales ne seront pas dispersées dans les écarts et hameaux (sauf vente « à la ferme » de produits locaux), ni le long des entrées du village.

2. PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

L'activité agricole occupe encore sur Espelette une part importante du territoire communal et constitue un enjeu majeur en termes d'occupation du sol, d'aménagement du territoire, de préservation des paysages, mais aussi et surtout, de dynamique économique.

Elle repose aujourd'hui sur la polyculture, avec la spécificité de la culture du piment, ainsi que sur l'élevage sur l'ensemble du territoire, avec une activité de pastoralisme sur le massif du Mondarain.

Il convient donc dans le PLU de :

- Protéger le foncier agricole : qualité agronomique, structures foncières en place
- Intégrer les besoins liés aux AOC-AOP « Piment d'Espelette », AOC-AOP « lait de brebis Ossau-Iraty », aux IGP (agneau de lait, jambon de Bayonne, tome des Pyrénées, canard à foie gras, comté Tolosan, porc du Sud Ouest,...)
- Tenir compte des caractéristiques locales de l'activité agricole (habitat associé au siège d'exploitation d'élevage, locaux et installations spécifiques pour la culture piment : serres, laboratoire, vente directe...)
- Prendre en compte la qualité des terres agricoles et les activités existantes autour du bourg et des hameaux, quel que soit leur mode de culture, pour leur préservation
- Protéger les installations agricoles existantes et les outils de mises en valeur qu'il s'agisse des bâtiments et des aménagements contribuant au développement des agricultures,
- Promouvoir l'installation des jeunes et le développement des sièges d'exploitation,

- Maintenir des espaces tampons entre les exploitations et/ ou bâtiments agricoles et d'élevage et les habitations, pour assurer la meilleure cohabitation entre le « résidentiel » et « l'agricole » et ainsi favoriser la pérennité des activités agricoles,
- Prendre en compte les mutations, les projets de développement des exploitations, les plans d'épandage,
- Assurer la qualité environnementale de l'activité agricole : alimentation en eau, qualité des sols, insertion paysagère des bâtiments
- Intégrer les circuits de déplacement des engins agricoles et des animaux, sur le territoire (compatibilité activité agricole / urbanisation du bourg et des quartiers)

3. SOUTENIR UN DEVELOPPEMENT QUALITATIF ET FONCTIONNEL DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET DES LOISIRS :

3.1. ACTIVITES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES :

En tenant compte du projet économique intercommunal (répartition et vocation des zones d'activités notamment), le PLU de la commune d'Espelette souhaite prévoir une extension maîtrisée de la ZA de Zubizabaleta, répondant aux besoins d'artisans existants ou futurs, compatible avec le quartier résidentiel proche (existant et futur) et tout en évitant l'enclavement et le risque d'enrichissement des espaces naturels et agricoles (le long du ruisseau notamment).

Il est également nécessaire de garantir le maintien et le développement qualitatif des activités industrielles en place (tannerie notamment), ainsi que d'assurer de manière encadrée la pérennité des activités artisanales diffuses et dans les espaces urbanisés.

Le développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques du territoire communal passe aussi par la nécessité de maintenir, valoriser et promouvoir les productions locales qui contribuent fortement au dynamisme économique local et à l'identité d'Espelette (tannerie, gastronomie, chocolat...).

Enfin, le territoire communal recense dans sa partie nord un ISDI actuellement en phase finale d'activité, qui va être, d'ici 2024, remis en état pour un usage agricole.

La collectivité souhaite soutenir cette activité, qui permet de stocker les résidus de chantier au plus près de leurs sites de production, en localisant dans le PLU un site de remplacement de l'activité actuelle en fin de phase d'exploitation.

3.2. LOISIRS ET HEBERGEMENT TOURISTIQUE :

Afin de valoriser l'activité touristique sur le territoire, le PLU affiche la volonté de :

- prendre en compte et conforter les sites dédiés aux loisirs et à l'équipement et hébergement touristique
- Organiser l'accueil touristique, notamment pour les camping-cars pour lesquels il convient d'aménager une aire d'accueil.

4. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

L'objectif est de pouvoir inscrire le territoire communal d'Espelette dans une démarche de développement des communications numériques, afin de faciliter les communications et le développement local.

Le PLU s'attachera ainsi à prévoir les possibilités de raccordements aux réseaux futurs.