



Commune de

SAINT ETIENNE DE BAIGORRY

Communauté
D'AGGLOMERATION
PAYS BASQUE
EUSKAL
HIRIGUNE
Elkargoa



PLAN LOCAL D'URBANISME

6 – Annexes

6-6 Etude au titre du 1^{er} alinéa du L.122-7 du Code de l'urbanisme portant sur le secteur 'Borciriette'

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 14 décembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme.



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal
Maison des Communes - rue Auguste Renoir - CS 40609 - 64006 PAU CEDEX
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47- Courriel : service.urbanisme@apg164.fr



Commune de

SAINT-ETIENNE-DE-BAIGORRY

Communauté
D'AGGLOMERATION
PAYS BASQUE
EUSKAL
HIRIGUNE
Elkargoa



PLAN LOCAL D'URBANISME

Etude au titre du 1^{er} alinéa du L.122-7 du Code de l'Urbanisme
portant sur le secteur " BORCIRIETTE "

Demande d'avis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal
Maison des Communes - rue Auguste Renoir - CS 40609 - 64006 PAU CEDEX
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47- Courriel : service.urbanisme@apg164.fr

TABLE DES MATIERES

1	LE CONTEXTE	3
1.1	CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
1.1.1	La Loi Montagne et la continuité de l'urbanisation	3
1.1.2	Objet de l'étude	3
1.2	CONTEXTE TERRITORIAL	5
1.2.1	Localisation de la commune	5
1.2.2	Organisation du territoire	7
1.2.3	Profil environnemental	8
1.2.4	Contexte démographique et immobilier	9
2	LE CONTEXTE ECONOMIQUE	11
2.1	DONNEES GENERALES	11
2.2	L'ORGANISATION ET LA GESTION DES ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE	12
2.2.1	Le territoire de Garazi-Baigorri	12
2.2.2	La commune de Saint-Etienne-de-Baigorry	13
2.3	UN POTENTIEL CONSTRUCTIBLE LIMITE DANS LES ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES	15
2.3.1	Zone d'activité « route de Saint-Jean-Pied-de-Port »	15
2.3.2	Zone d'activité « Makozain »	19
2.3.3	Zone d'activité « Kurutcheta »	22
2.3.4	Zone d'activité « route de Banca »	24
2.3.5	Potentiel constructible sur le territoire communal	26
3	L'IDENTIFICATION D'UNE NOUVELLE ZONE A L'URBANISATION	28
3.1	COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	28
3.1.1	Le projet d'aménagement et de développement durables du PLU en vigueur	28
3.1.2	Le projet d'aménagement et de développement durables du projet de révision du PLU	28
3.2	LE CHOIX DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE NOUVELLE ZONE	29
4	PRESENTATION DE LA ZONE BORCIRIETTE	30
4.1	LOCALISATION DU SITE ET ORGANISATION DE L'ESPACE	30
4.1.1	Localisation du site	30
4.1.2	Organisation de l'espace	30
4.1.3	Les propriétés foncières	34
4.2	L'INSCRIPTION DANS LE PAYSAGE	35
4.2.1	Dans le grand paysage	35
4.2.2	Dans l'environnement immédiat	36
4.2.3	Localisation par rapport au patrimoine bâti et paysager remarquable	39
4.2.4	Un site modifié par l'activité de carrière	41
4.3	UN ESPACE DELAISSE	43
4.3.1	Le contexte agricole	43
4.3.2	Le pastoralisme et la sylviculture	44
4.4	LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL	45
4.4.1	La topographie et les risques naturels	45
4.4.2	Localisation par rapport aux zones d'inventaires et de protection de la biodiversité	47
4.4.3	Les milieux naturels caractéristiques de la montagne Basque	48
4.4.4	Localisation dans la trame verte et bleue du territoire	49
4.4.5	Les formations végétales présentes sur le site	51
4.4.6	Les intérêts faunistiques et floristiques de la zone	53
5	COMPATIBILITE AVEC LES OBJECTIFS ENONCEES AU 1^{ER} ALINEA DU L.122-7 DU C.U.	54

5.1	LA PRESERVATION DES TERRES NECESSAIRES AU MAINTIEN ET AU DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIERES	54
5.2	LA PRESERVATION DES ESPACES, PAYSAGES ET MILIEUX CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL MONTAGNARD.....	54
5.3	LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS	55
6	TRADUCTION REGLEMENTAIRE.....	56
6.1	Zonage et règlement.....	56
6.1.1	Le PLU en vigueur.....	56
6.1.2	Le projet de révision du PLU	57
6.2	Orientations d'aménagement et de programmation	62
6.2.1	Objectifs généraux	62
6.2.2	Orientations d'Aménagement et de Programmation	63
6.2.3	Illustration d'un aménagement souhaité.....	65
7	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES.....	66
8	CONCLUSION.....	68

1 LE CONTEXTE

1.1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

1.1.1 La Loi Montagne et la continuité de l'urbanisation

La commune de Saint-Etienne-de-Baigorry est concernée par les dispositions de la Loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne (modifiée par la Loi du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne).

Conformément aux dispositions de l'article L.122-5 du Code de l'urbanisme, en zone montagne, « l'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitation existants ». Par principe l'urbanisation se réalise en continuité de l'urbanisation existante.

Le Code de l'urbanisme prévoit cependant des exceptions au principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante. Selon le premier alinéa de l'article L.122-7 du Code de l'urbanisme, l'urbanisation en discontinuité est possible si la réalisation d'une étude spécifique est intégrée au PLU. Cette étude doit justifier que l'urbanisation en discontinuité de l'existant est compatible avec :

- le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières ;
- la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévues aux articles L.122-9 et L.122-10 du Code de l'urbanisme ;
- la protection contre les risques naturels.

Pour être valide, cette étude doit être soumise avant l'arrêt du projet de PLU à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et de Sites dont l'avis est joint au dossier d'enquête publique. Le Plan Local d'Urbanisme délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude.

1.1.2 Objet de l'étude

La commune de Saint-Etienne-de-Baigorry dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 21 octobre 2011. Ce document a été mis en révision par délibération du Conseil Municipal en date du 20 février 2015. La Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) compétente depuis le 1^{er} janvier 2017 en matière de documents d'urbanisme, a délibéré le 8 avril 2017 afin de donner son accord à la poursuite de la révision du PLU.

Au-delà de la Loi Montagne, la révision du PLU vise à prendre en compte, les évolutions législatives et réglementaires issues notamment de la Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, la Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et la Loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

La révision du PLU conduit notamment à :

- Réévaluer les conditions du développement démographique et économique en tenant compte notamment des contraintes environnementales, agricoles, des caractéristiques paysagères et patrimoniales, des équipements communaux ;
- Redéfinir les secteurs destinés à l'extension de l'urbanisation ;
- Favoriser la diversité des fonctions et assurer le maintien et le développement des activités économiques.

L'objet de la présente étude est de justifier l'urbanisation en discontinuité de l'urbanisation existante, sur le site de l'ancienne de carrière au lieu-dit "Borciriette", en vue d'y délimiter une zone destinée à l'accueil d'activités économiques.

1.2 CONTEXTE TERRITORIAL

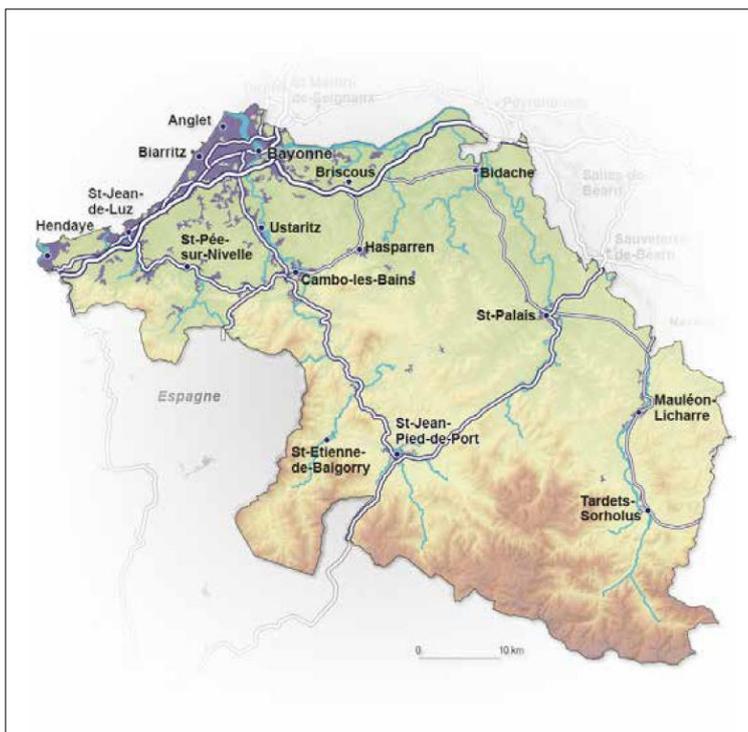
1.2.1 Localisation de la commune

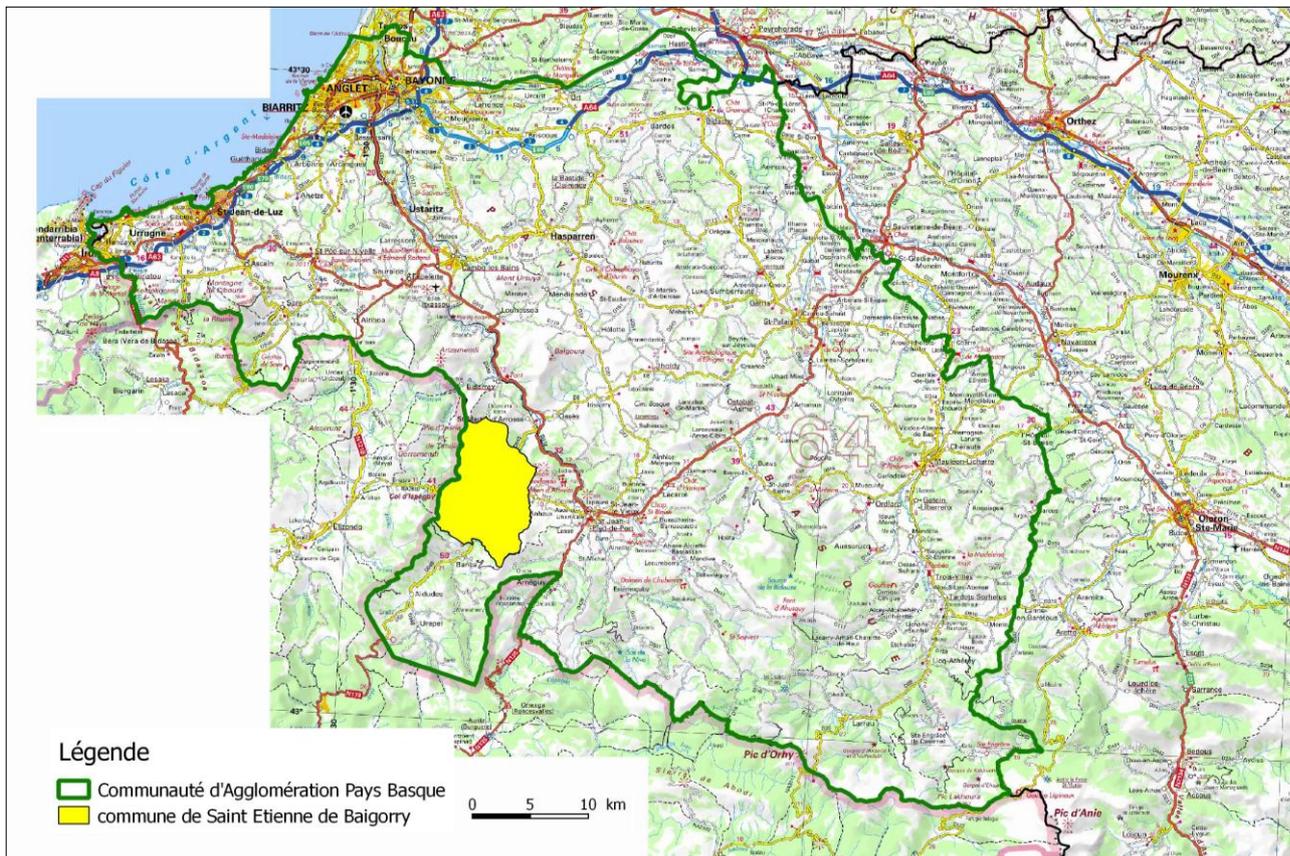
Le territoire communal de Saint-Etienne-de-Baigorry est situé dans le département des Pyrénées-Atlantiques, arrondissement de Bayonne, canton Montagne Basque, au sud de la province basque de Basse-Navarre, en limite avec l'Espagne par la frontière du col d'Ispéguy. Depuis le 1^{er} janvier 2017 elle est membre de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Données générales	
Population	1610 habitants en 2014 (INSEE)
Surface de la commune	6944 ha
Surface agricole utilisée	2247 ha (RGA 2010)
Cours d'eau principal	La Nive des Aldudes
Altitude du point culminant	1044 mètres (pic d'Iparla)
Altitude du point le plus bas	139 mètres (vallée de la Nive des Aldudes)
Communes limitrophes	Anhaux, Banca, Bidarray, Irouléguay, Lasse, Saint-Martin-d'Arrossa, Erratzu (Espagne)

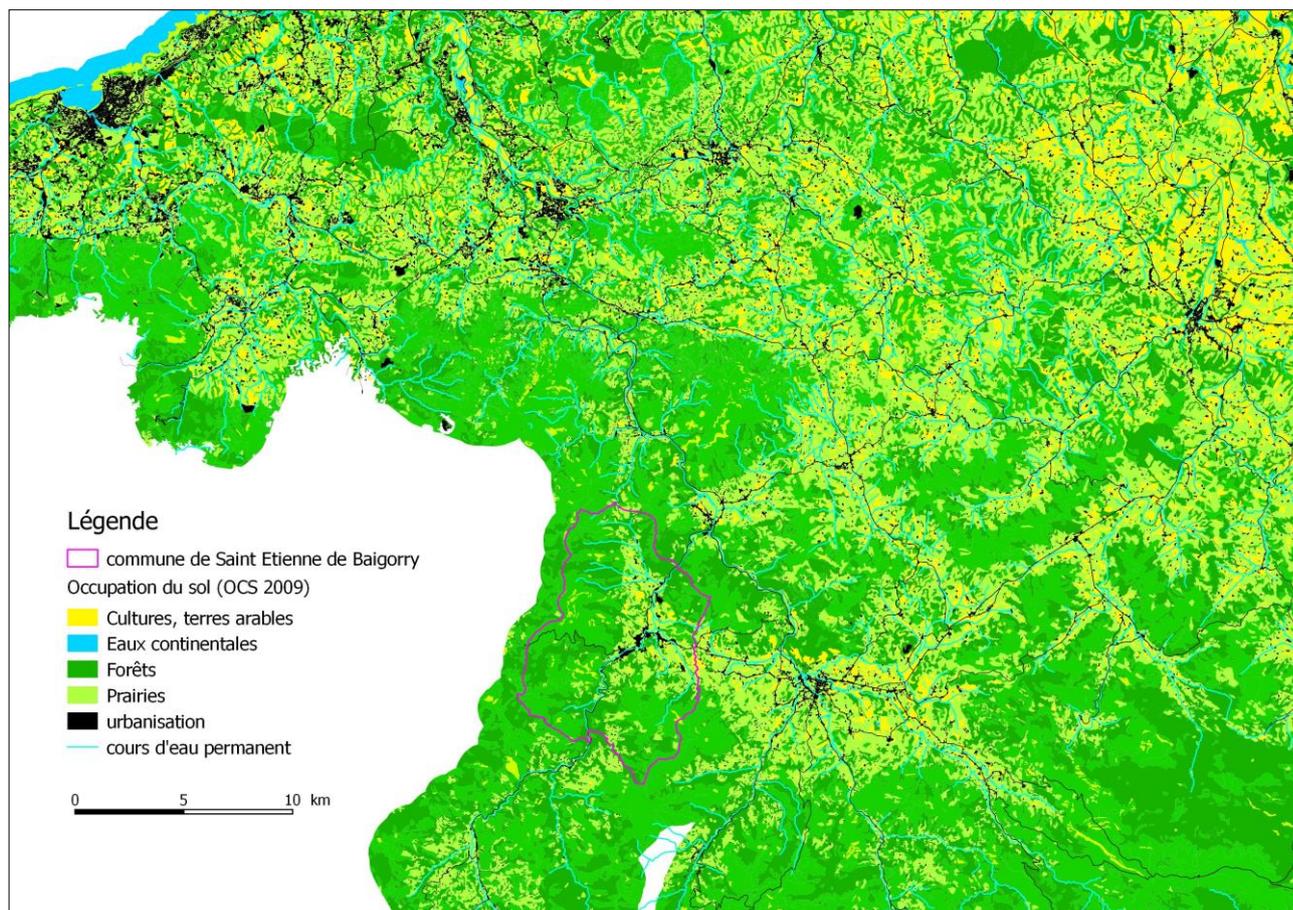
S'étendant sur 6944 ha et recensant une population totale de 1610 habitants en 2014 (chiffre INSEE), la commune a été jusqu'en 2015 le chef-lieu du canton de Saint-Etienne-de-Baigorry, regroupant jusqu'alors 11 communes. Depuis 2015, la commune fait partie du nouveau canton Montagne Basque, dont le chef-lieu est la commune de Mauléon-Licharre.

Portrait de territoire 2017 de la Communauté d'Agglomération Pays Basque. Source : Agence d'Urbanisme Atlantique Pyrénées.





Localisation de la commune de Saint Etienne de Baigorry sur le SCAN Régional de l'IGN. Source : APGL.



Occupation du sol sur le territoire du Pays Basque. Source : APGL.

1.2.2 Organisation du territoire

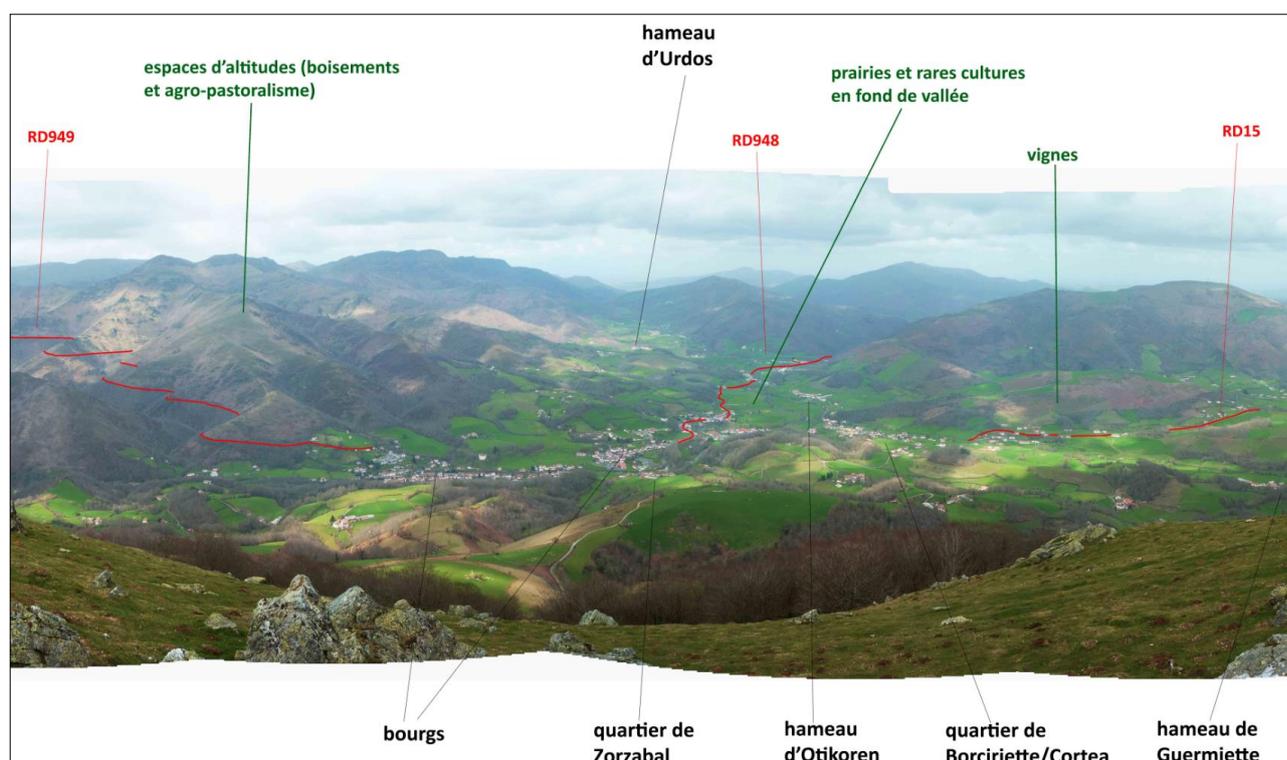
Le territoire communal est relativement vaste. La Nive de Baigorry traverse le territoire en son centre, du Nord au Sud. La Nive délimite une vallée qui s'ouvre sur la partie centrale du territoire et se resserre au Nord et au Sud du fait du relief. Les lignes de crêtes de la montagne basque déterminent les limites communales à l'Ouest.

La majeure partie du territoire se caractérise par un relief accidenté. Les contraintes topographiques rendent le territoire difficilement exploitable pour l'agriculture. Les versants montagneux sont essentiellement occupés par des étendues forestières ou des milieux ouverts de prairies et de landes, gérés par l'agro-pastoralisme. Les contraintes topographiques ont conduit à une implantation des hommes et de ses activités dans le fond de vallée et sur les premiers contreforts du relief.

Les deux bourgs se sont développés le long de la Nive et des croisements des axes routiers structurants :

- La RD 949 reliant Saint-Etienne-de-Baigorry à l'Espagne via le col d'Ispéguy ;
- La RD 15 reliant Saint-Etienne-de-Baigorry à Saint-Jean-Pied-de-Port ;
- La RD 948 reliant Saint-Martin-d'Arrosa (vers Bayonne) aux Aldudes (puis l'Espagne).

Plusieurs hameaux historiques et groupes d'habitations traditionnelles se sont implantés sur le territoire, témoignant d'une vie de quartier dynamique, essentiellement tournée vers l'activité agricole. L'activité agricole sur le fond de vallée est essentiellement orientée sur l'activité d'élevage et la viticulture. Malgré une diminution du nombre d'exploitations agricoles, on constate que cette activité reste dynamique comme en témoigne le développement de nombreux produits agricoles labellisés (fromage, vin, viande, ...).



Description synthétique de l'organisation du territoire depuis le Mont Oylarandoy. Source : APGL.

1.2.3 Profil environnemental

La combinaison de multiples facteurs physiques, tels que le relief, l'eau, le sol, à laquelle s'applique une gestion extensive de l'espace conduit à la présence d'un territoire à forte valeur environnementale.

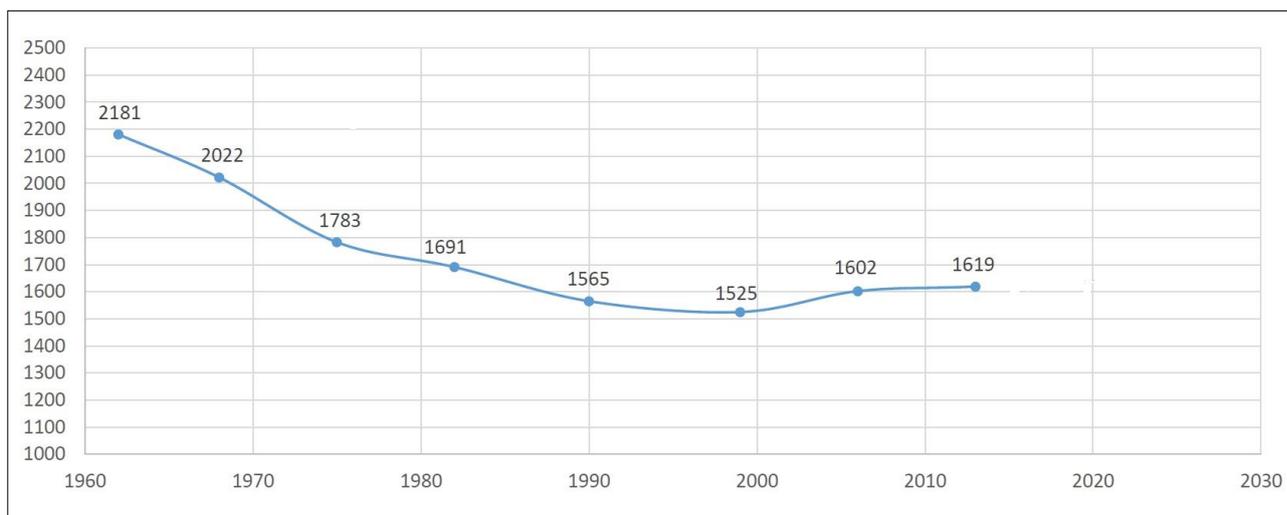
Thème	Atouts	Faiblesses
PAYSAGE ET PATRIMOINE	<p>Paysage remarquable du Pays-Basque intérieur ;</p> <p>Plusieurs unités paysagères aux caractéristiques bien distinctes ;</p> <p>Présence d'un patrimoine bâti ancien de qualité ;</p> <p>Nombreux périmètres de protection ou d'inventaire du patrimoine architectural (monuments historiques), paysager (sites inscrits et sites classés) et archéologique ;</p>	<p>Présence de dents creuses de superficie importante aux abords du centre-bourg ;</p> <p>Etirement de l'urbanisation en périphérie des centralités ;</p>
RISQUES		<p>Territoire soumis à des risques naturels ;</p> <p>Absence de PPR ;</p>
BIODIVERSITE	<p>Richesse écologique du territoire ;</p> <p>Nombreux périmètres de protection ou d'inventaire de la biodiversité (Natura2000, ZNIEFF, ZICO) ;</p> <p>Présence d'une biodiversité d'intérêt communautaire principalement sur les espaces d'altitudes ;</p> <p>DOCOB applicables ;</p> <p>Réservoirs de biodiversités identifiés au titre de la trame verte (espaces d'altitudes) et bleue (Nive) ;</p> <p>Intérêt des milieux bocagers et du fond de vallée dans les continuités écologiques ;</p>	<p>Absence d'inventaire des zones humides (hors DOCOB)</p>
RESSOURCES NATURELLES	<p>Présence de nombreux puits de captage d'eau potable qui assurent l'alimentation en eau potable le territoire communal ;</p> <p>Bonne qualité des masses d'eau (SDAGE) ;</p> <p>Valorisation et exploitation de la ressource foncière (agriculture, viticulture, carrière) ;</p>	<p>Ressource forestière peu exploitée ;</p>
POLLUTIONS, NUISANCES ET ENERGIE	<p>Absences de sites avec des pollutions avérées des sols ;</p> <p>Connaissance historique d'anciens sites et activités de services ;</p> <p>Utilisation des eaux courantes de la Nive pour la production d'électricité ;</p> <p>Présence d'un bus reliant le village à Saint-Jean-Pied-de-Port ;</p>	<p>Identification d'ICPE ;</p> <p>Peu d'alternatives aux déplacements automobiles ;</p> <p>Peu de projets d'utilisation et de développement des énergies renouvelables ;</p> <p>Impact de l'activité de carrière sur le cadre de vie environnant ;</p>

Synthèse du profil environnemental du territoire. Source : APGL.

1.2.4 Contexte démographique et immobilier

Après avoir connu une baisse de 25% de sa population entre 1968 et 1999, la population communale a retrouvé un dynamisme démographique dès la fin du 20^{ème} siècle. Sur la période 1999/2007 on constate que la population communale a franchement progressé mais a connu un ralentissement durant la période 2007/2013. La tendance démographique communale suit la tendance du canton de Garazi-Baigorry. Le dernier recensement de la population de 2014 indique une population totale de 1610 habitants.

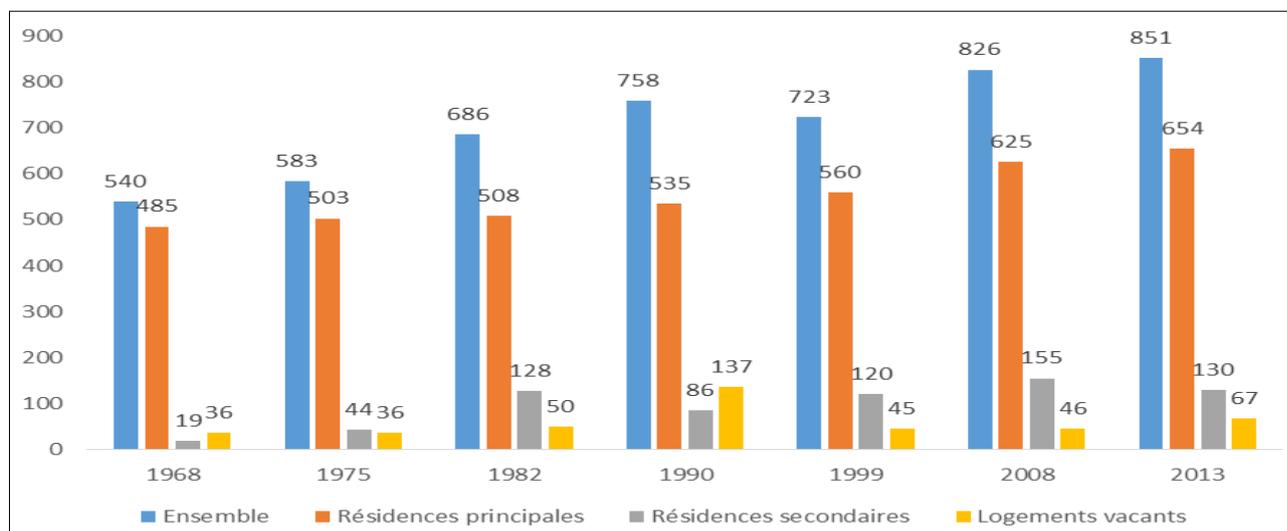
Les chiffres de l'INSEE mettent en évidence que le dynamisme démographique est lié au solde migratoire. L'installation de nouveaux ménages sur le territoire permet de compenser un solde naturel négatif du fait d'une population communale vieillissante.



L'évolution de la population communale. Source : INSEE.

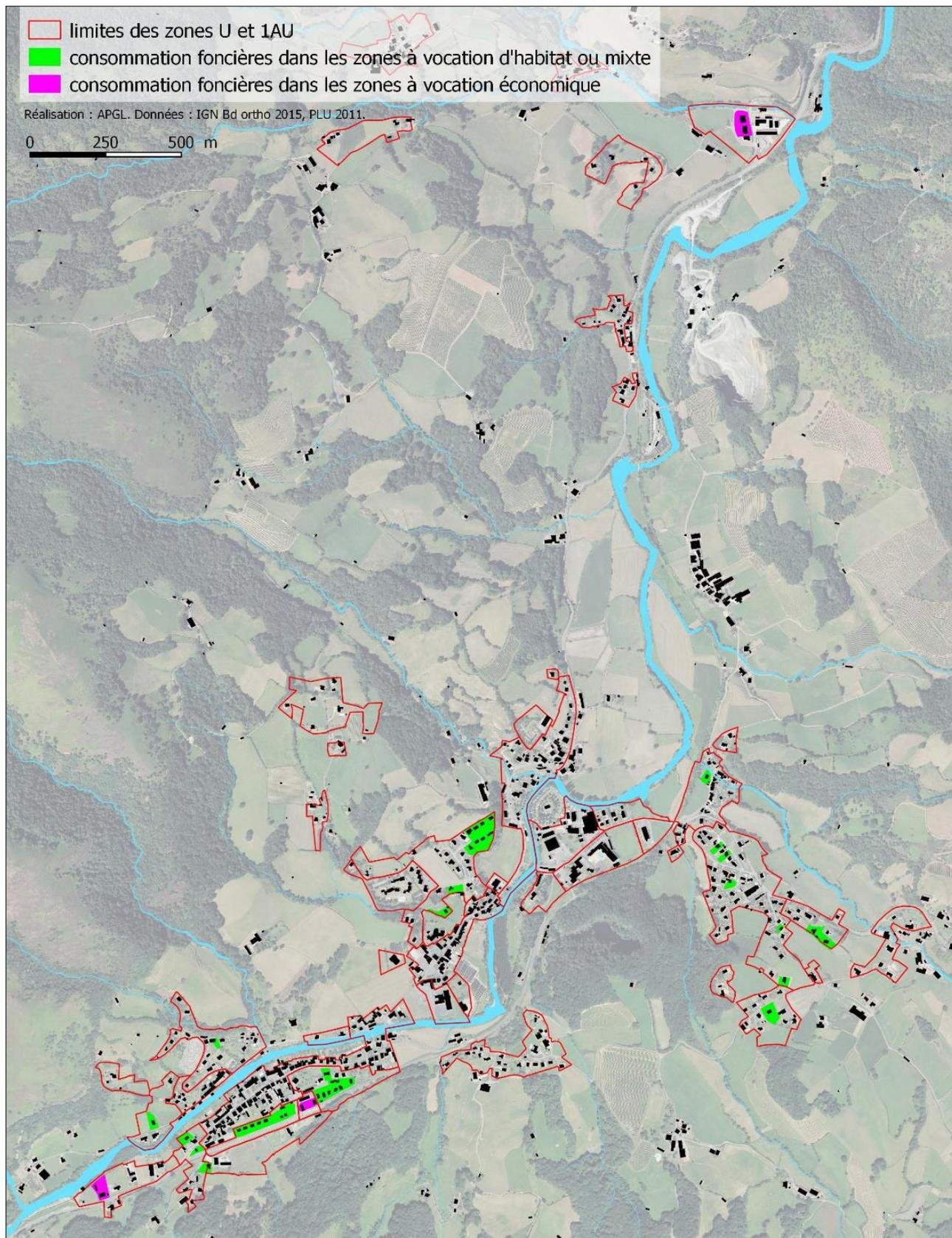
Les principales caractéristiques du logement sur la commune de Saint-Etienne-de-Baigorry sont les suivantes :

- Les maisons représentaient 78% du parc de logements en 2013 et les appartements 22% ;
- 69% des résidences principales étaient occupées par leur propriétaires ;
- Une importante diminution du nombre d'occupants par logement ;
- Une stabilité de la part des résidences secondaires et logements vacants dans le parc total de logements ;
- Des opérations ponctuelles de renouvellement du parc bâti privé.



Evolution du parc de logements. Source : INSEE.

Depuis la mise en œuvre du PLU en 2011, 41 logements ont été construits dans les zones urbaines du PLU.

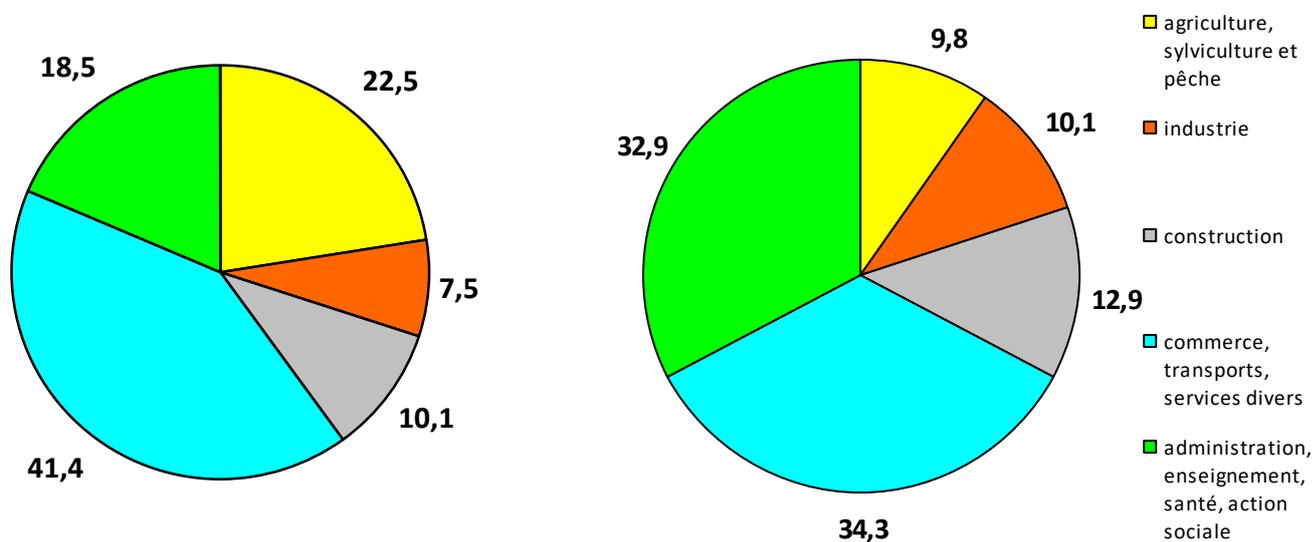


La consommation foncière dans les zones U et 1AU du PLU approuvé en 2011. Source : APGL.

2 LE CONTEXTE ECONOMIQUE

2.1 DONNEES GENERALES

Les données de l'INSEE indiquaient au 31 décembre 2015, la présence de 227 établissements actifs et de 356 postes salariés sur la commune.



Etablissements actifs et postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre 2015. Source : INSEE.

L'agriculture est une activité économique significative sur le territoire qui représentait près d'un quart des établissements actifs au 31 décembre 2015 et près de 10% des postes salariés. Le recensement général agricole de 2010 relevait environ 84 exploitations agricoles sur le territoire.

Le secteur public notamment de l'administration, l'enseignement, la santé et l'action sociale représentait au 31 décembre 2015, près du tiers des postes salariés. On peut relever les principaux équipements et services présents sur le territoire :

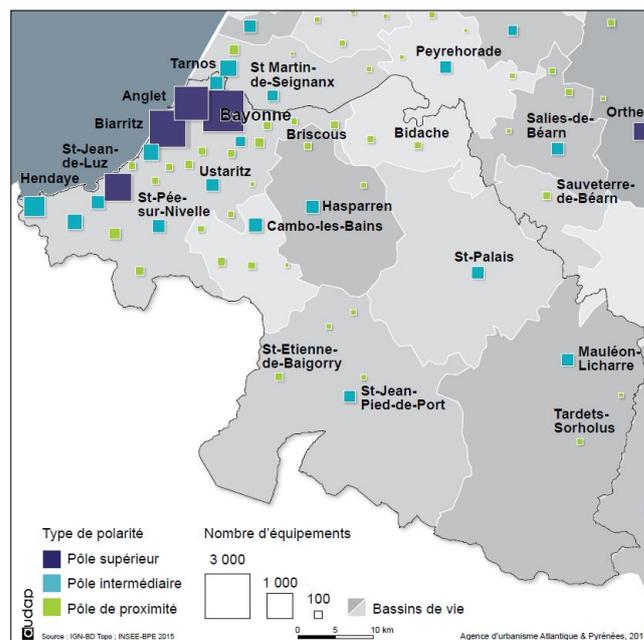
- Une école et un collège public, une école et un collège privé, un établissement privé d'enseignement de la culture basque,
- Trésor, public, agence postale, office du tourisme, maison de retraite, maison de santé pluridisciplinaire,
- Gendarmerie, Service Départemental d'Incendie et de Secours,
- Camping municipal, piscine municipale, terrains de rugby, trinquet, mur à gauche, etc.

La commune de Saint-Etienne-de-Baigorry bénéficie des différents services et équipements publics lui permettant d'assurer sa fonction de pôle de proximité dans le secteur sud de la Basse-Navarre et tout particulièrement de l'ancien canton de Baigorry.

Si le territoire est bien doté en matière d'équipements et services publics, la commune accueille également un tissu économique d'entreprises, dans le secteur de l'artisanat, l'industrie, le commerce, transports et services divers représentant au 31 décembre 2015, 134 établissements et 204 emplois salariés. Il s'agit essentiellement de petites et moyennes entreprises. En 2015, 42 établissements employaient moins de 10 salariés et 6 entreprises employaient entre 10 et 20 salariés.

Bassins de vies et centralités en 2015. Source : Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées.

L'INSEE relève par ailleurs un indicateur de concentration de l'emploi en 2014 de 88,6 (nombre d'emplois sur la commune pour 100 actifs ayant un emploi résidant sur la commune) qui est relativement stable par rapport à 2009 (89,6). Cet indicateur reflète une attractivité du territoire vis-à-vis des territoires voisins.

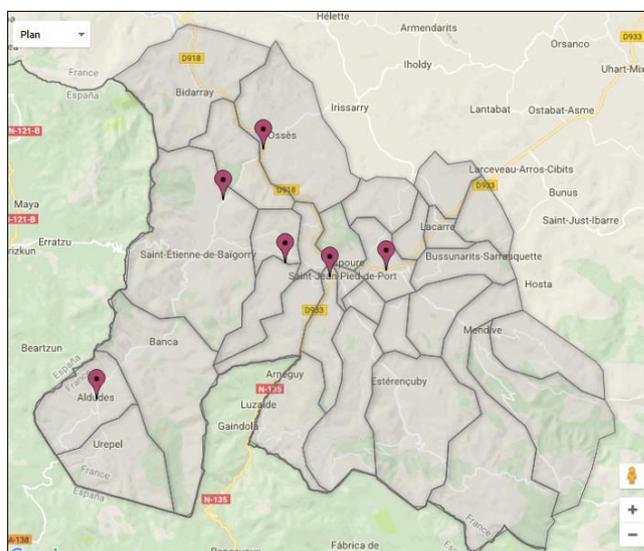


2.2 L'ORGANISATION ET LA GESTION DES ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE

2.2.1 Le territoire de Garazi-Baigorri

La Communauté de Communes Garazi-Baigorri, anciennement compétente en matière de développement économique, avait maillé son territoire de zones d'activités de proximité. Plusieurs communes sont le support du développement de zones d'activités communautaires :

- Irouléguy « Eihera buru » : activités artisanales : 6 lots en totalité occupés ;
- les Aldudes « Erreka gorri » : activités artisanales : 8 lots dont deux disponibles ;
- Osses « Ihordoqui, village des artisans » : activités artisanales liées à la décoration, l'habitat, le textile et la gastronomie : 18 lots dont un disponible ;
- Saint-Jean le Vieux « Herri Bazterra » : activités mixtes : 10 lots en totalité occupés (dont deux réservés) ;
- Uhart-Cize : 10 lots en totalité occupés ;
- Saint-Etienne-de-Baigorri « Makozain » : entreprises de bâtiments, travaux publics et services associés : 5 lots dont deux disponibles.



Localisation des zones d'activités communautaires sur l'ancien territoire de la Communauté de Commune de Garazi-Baigorri. Source : www.garazibaigorri.com

Sur la commune de Saint-Etienne-de-Baigorri, une zone d'activité est identifiée. La zone « Makozain » est située au Nord du territoire. Identifiée comme une zone destinée à l'accueil d'entreprises du secteur du bâtiment et travaux publics, elle dispose de 5 lots. L'entreprise BâtiLand déjà installée dans cette zone, vient de faire l'acquisition des deux derniers lots communautaires. Tous les lots communautaires sont désormais occupés.

Sur le territoire communal, le développement des activités économiques est règlementé par le PLU.

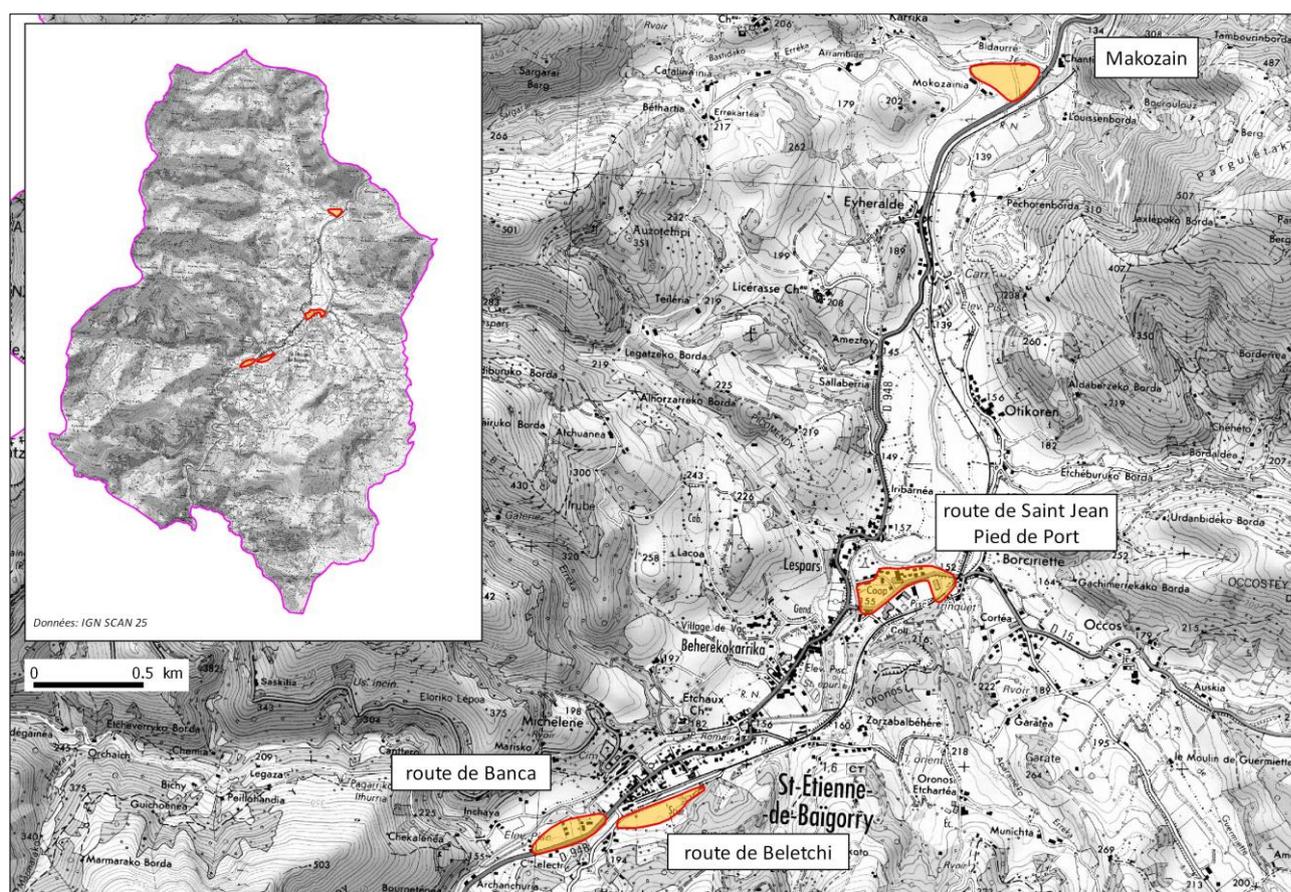
2.2.2 La commune de Saint-Etienne-de-Baigorry

L'organisation du développement économique sur le territoire, est géré de manière différenciée suivant le type d'activité et notamment suivant les nuisances qu'elles sont susceptibles de générer sur les habitations voisines.

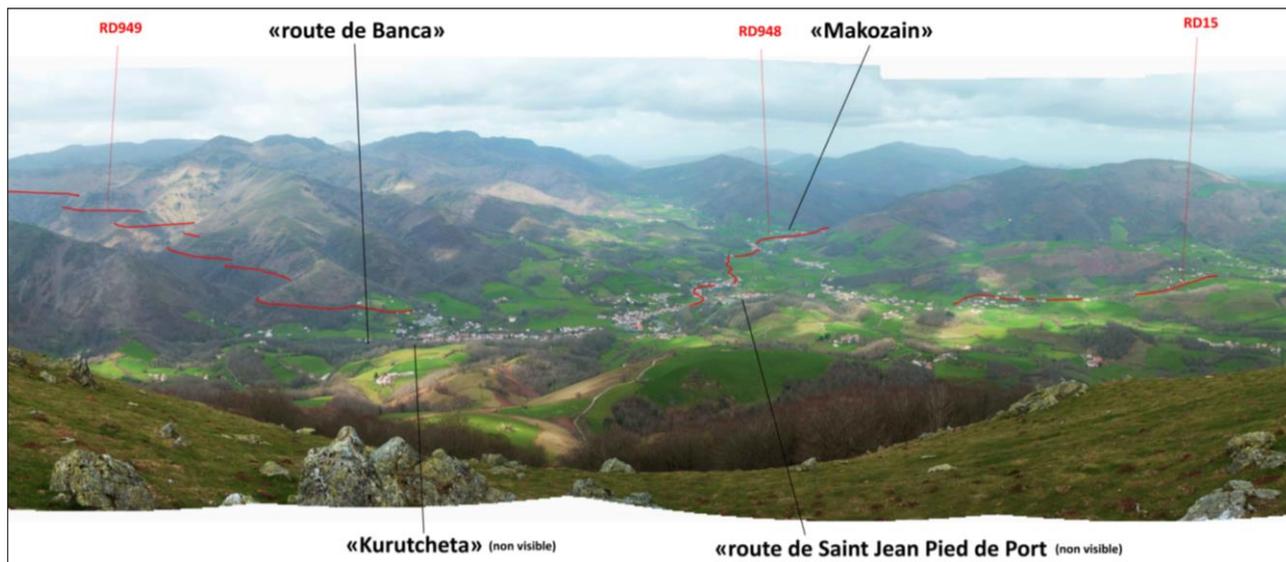
Dans les espaces urbains et tout particulièrement dans les bourgs historiques, on retrouve des espaces urbains à vocation mixte mêlant à la fois habitations et activités de « proximité » type commerces, services à la personne, petit artisanat, restauration.

En parallèle des activités économiques de proximité présentes dans les zones urbaines « mixtes », des zones plus spécifiques sont délimitées telle que la zone d'activité communautaire « Makozaïn ». D'autres zones urbaines à vocation économique sont identifiées sur le territoire et délimitées comme telles, dans le document d'urbanisme :

- Zone « Makozaïn »,
- Zone « route de Saint-Jean-Pied-de-Port »,
- Zone « Kurutcheta »,
- Zone en entrée Ouest « route de Banca ».



Localisation des différentes zones d'activités économiques sur le territoire. Source : APGL.



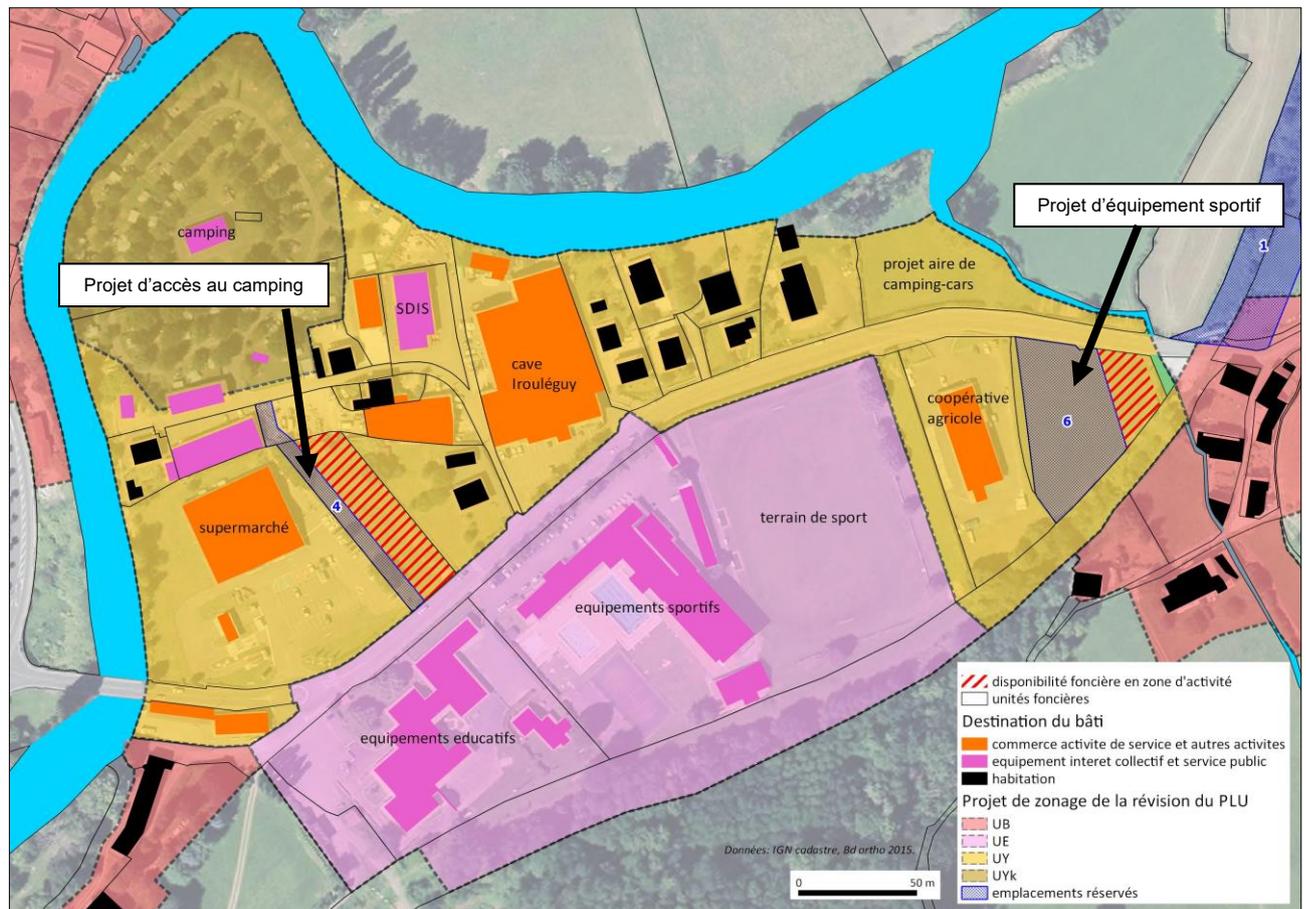
Localisation des différentes zones d'activités économiques sur le territoire depuis le Mont Oylarandoy. Source : APGL

2.3 UN POTENTIEL CONSTRUCTIBLE LIMITE DANS LES ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES

2.3.1 Zone d'activité « route de Saint-Jean-Pied-de-Port »

Cette zone est située en entrée Est du bourg et couvre une emprise située de part et d'autre de la RD15, desservie par l'ensemble des réseaux publics. Ce secteur urbanisé regroupe des constructions avec différentes destinations :

- Des bâtiments et équipements publics : l'école et le collège municipal, la piscine municipale, le trinquet, le stade de rugby, le terrain de tennis, une aire de stationnements, le camping municipal « L'Irouléguy », le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), un local technique municipal.
- Des bâtiments à usage d'habitations, dont 8 maisons individuelles et 7 appartements (dans 2 maisons), et ponctuellement des annexes telles que des garages ou abris de jardins.
- Des bâtiments d'activité économiques :
 - un entrepôt,
 - un supermarché (Intermarché) et ses activités annexes (distribution de carburants et lavage automobile),
 - la cave coopérative de producteurs de vins « Irouléguy »,
 - une entreprise de ferronnerie et de vente de matériel agricole,
 - une coopérative agricole (vente de matériel agricole).



Disponibilités foncières sur la zone d'activités et d'équipements publics route de Saint-Jean-Pied-de-Port. Source : APGL.

Sur ce secteur, la Commune soutient plusieurs projets d'aménagements qui sont notamment indiqués dans le projet de révision du PLU :

- La délimitation d'un emplacement réservé n° 4 destiné à l'aménagement d'un accès au camping municipal, depuis la RD 15 le long du supermarché. L'actuel accès au camping municipal se fait par une voie étroite située entre l'entreprise de ferronnerie, la cave Irouléguay et le centre du SDIS. Cette voie est peu lisible et est difficilement accessible compte tenu de l'urbanisation et des activités existantes. Ce nouvel accès doit permettre d'offrir depuis la RD15 un accès plus sécuritaire et lisible au public. Cet emplacement réservé concerne une partie des parcelles cadastrées section AB numéro 98 et 316.
- La délimitation d'un emplacement réservé n°6 destiné à la création d'un équipement sportif, à l'Est de la zone. La création de cet équipement doit permettre de mettre à disposition des diverses associations sportives, des équipements et structures répondant à leur besoin et leur garantissant des conditions d'entraînements et de jeux adéquats, dans la continuité de l'essor sportif que connaissent les nombreux clubs sportifs et l'attractivité que cela génère pour le territoire. Cet emplacement réservé concerne une partie de la parcelle cadastrée section AB numéro 58.
- La commune de Saint Etienne de Baigorry vient de faire la récente acquisition de la parcelle cadastrée section AB numéro 82, sur laquelle elle porte un projet de création d'une aire de stationnement de camping-cars. La réalisation de cet équipement public, permettra en complémentarité avec le camping municipal située à proximité, de répondre à une demande significative sur le territoire et d'organiser cet accueil sans générer de nuisances dans le centre bourg (stationnement, circulation, etc).



Vue depuis la déviation du bourg sur les équipements scolaires. Source : APGL, juin 2017.



Vue depuis sur l'entrée de la zone depuis Saint-Jean-Pied-de-Port. Source : APGL, juin 2017.



Vue sur l'étroit accès au SDIS, entre la cave Irouléguy et les habitations. Source : APGL, février 2018.

Sur cette zone, les possibilités d'accueil pour de nouvelles activités sont très faibles.

Référence parcellaire	Propriété foncière	Usage du terrain	Contrainte à la construction	Potentiel constructible
AB 98	privé	Prairie non déclarée comme ilot culturel en 2016	Terrain concerné en partie par un emplacement réservé figurant au projet de PLU. Terrain de 18 mètres de large sur 84 mètres de long difficilement aménageable.	0,15 ha
AB 158	privé	Prairie permanente déclarée comme ilot culturel en 2016	Espace tampon non constructible de part et d'autre du ruisseau. Faible superficie.	0,06 ha

La saturation de cette zone urbanisée est source de gênes et de contraintes pour le fonctionnement actuel et à venir des activités présentes sur le site.

- Comme évoqué précédemment, le camping municipal « Irouléguy » ne bénéficie pas d'un accès lisible et sécurisé, le camping étant situé au bout d'une impasse qui oblige à emprunter une voie étroite entre la cave « Irouléguy » et le SDIS.
- Les nombreuses manifestations sportives qui ont lieu sur ce secteur conduisent à une saturation des parkings. Cela engendre des stationnements de véhicules anarchiques le long des voies de circulation. L'impasse menant au centre du SDIS est souvent encombrée, générant des problèmes de sécurité pour les entrées et sorties des véhicules de secours.
- La cave coopérative d'« Irouléguy » est un acteur économique majeur de la vallée de Garazi-Baigorry. Une nouvelle génération de vignerons coopérateurs a engagé des investissements importants (installations, équipements, plantations) et des agriculteurs déjà installés se sont diversifiés vers la viticulture. Le développement de cette filière agricole s'inscrit en cohérence avec la demande actuelle et à venir du marché. Les récents investissements engagés par la filière vont se traduire par une augmentation du volume de production et de stockage, mais seront confrontés à un manque d'espace. Une hypothèse d'extension de la cave « Irouléguy » sur le terrain du Conseil Départemental actuellement occupé par le SDIS, a été proposée entre les représentants de ces différentes structures. Si cette hypothèse se confirmait, il serait nécessaire de délocaliser le centre

du SDIS sur un terrain plus facilement accessible et directement desservi par le réseau viaire principal.

La zone d'activités économiques et d'équipements publics « route de Saint-Jean-Pied-de-Port » présente un fort taux d'occupation. Les terrains encore nus de constructions font l'objet de projets d'aménagement à court terme, portés par la commune ou sont de très petites tailles et ont des configurations complexes laissant difficilement envisager l'accueil de nouvelles entreprises.

Le contexte sur cette zone d'activités ne permet pas d'identifier un potentiel foncier pour accueillir de nouvelles activités. Par ailleurs, la relocalisation du SDIS est une priorité pour la Commune au vu de la configuration du site qui ne permet pas d'assurer la sécurité publique. Des activités économiques existantes pourraient alors se développer in situ.

2.3.2 Zone d'activité « Makozain »

Cette zone est située en entrée Nord du territoire à l'Ouest de la RD 948.

L'urbanisation de cette zone s'est réalisée dans un premier temps par l'implantation de quelques entreprises le long de la RD 948, via la desserte par une voie communale.

L'urbanisation de cette zone s'est poursuivie dans un second temps par l'intervention de l'ancienne Communauté de Communes Garazi-Baigorri, laquelle est intervenue afin de viabiliser 5 lots. L'entreprise BâtiLand déjà installée sur cette zone, vient de faire l'acquisition des deux derniers lots communautaires en vue d'y réaliser une extension de ses installations. Tous les lots communautaires sont désormais occupés.



Plan des lots de la zone d'activité intercommunale « Makozain » créée en 2009. Source : APGL.



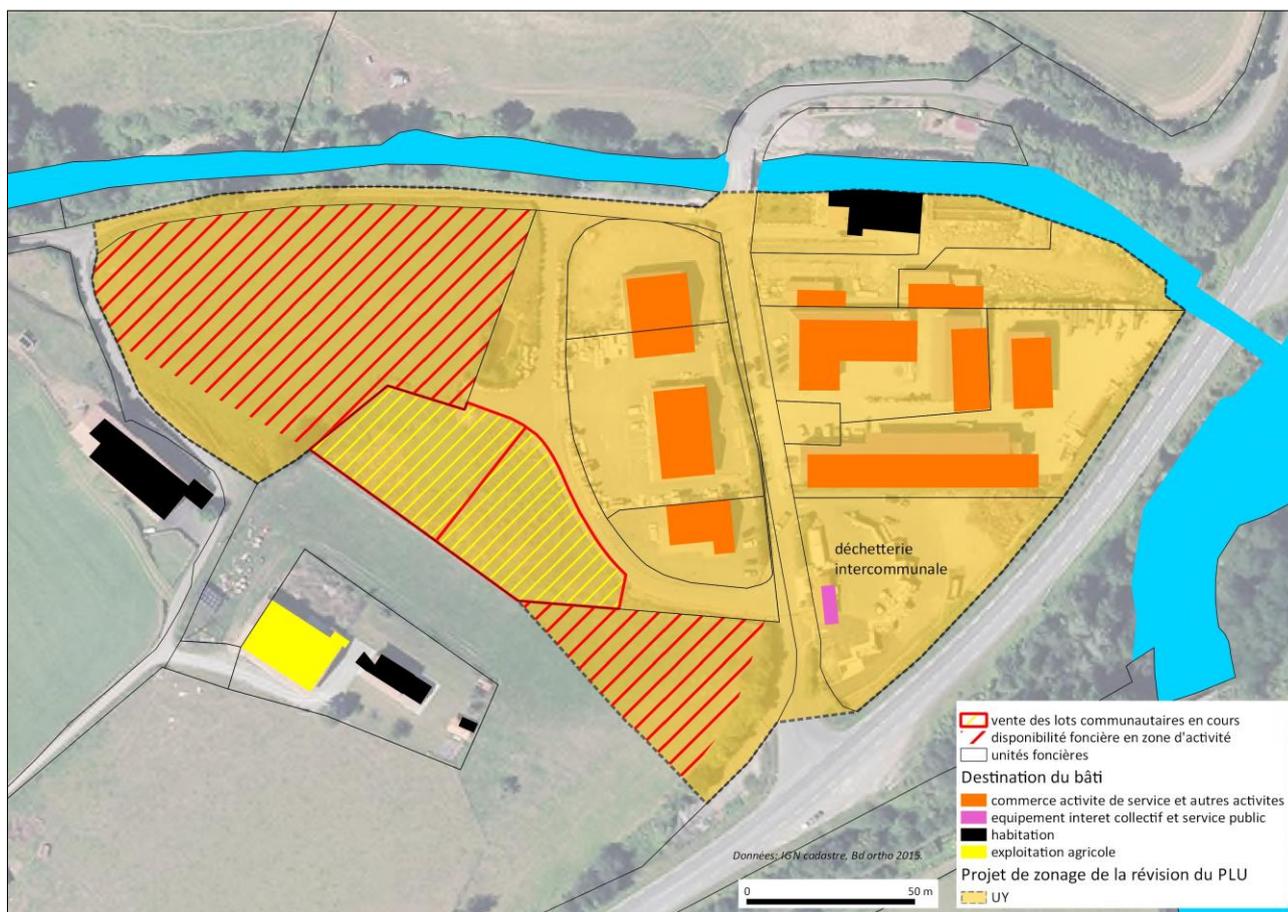
Evolution de la construction sur la zone d'activité « Makozain », 1998, 2008, 2015. Source : APGL.

La zone « Makozain » regroupe différentes destinations de constructions :

- Une habitation,
- Une déchetterie intercommunale,
- Cinq entreprises commerciale/artisanales dans le domaine du bâtiment et travaux publics essentiellement :
 - une entreprise de vente de matériel agricole,
 - une entreprise de vente de matériaux de construction,
 - une entreprise d'électricité et énergies renouvelables,
 - une entreprise de charpente/menuiserie,
 - une entreprise de taille de pierre.

Sur cette zone deux terrains sont encore potentiellement constructibles.

Référence parcellaire	Propriété foncière	Usage du terrain	Contrainte à la construction	Potentiel constructible
H 536	privé	Prairie non déclarée comme ilot culturel en 2016	Forte pente sur la partie sud	0,67 ha
H1102	privé	Prairie permanente déclarée comme ilot culturel en 2016	Talus en frange Est	0,2 ha



Disponibilités foncières sur la zone d'activités « Makozain ». Source : APGL.



Vue sur la zone artisanale « Makozain » depuis la RD948. Source : APGL, juillet 2015.

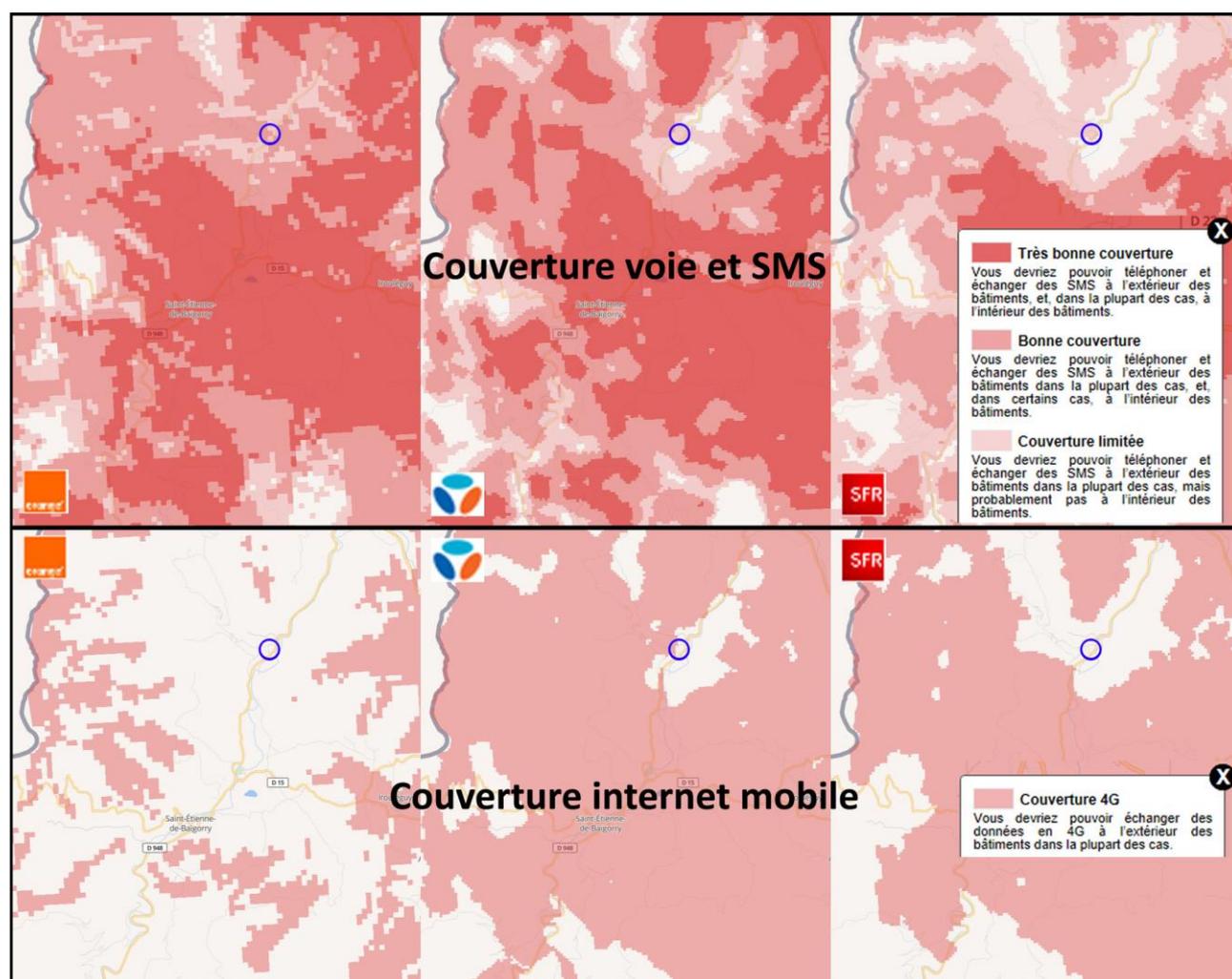


Vue sur la zone artisanale « Makozain » depuis la voie communale Makozain. Source : APGL, juillet 2015.

La zone artisanale est raccordée aux réseaux publics d'électricité et d'eau potable. Les eaux usées des constructions de l'ensemble de la zone sont gérées par une micro-station d'épuration. La zone artisanale est desservie par la voie communale de Makozain ainsi qu'une voie de desserte propre à la zone.

Si les réseaux publics répondent de manière satisfaisante à l'ensemble des lots, la zone artisanale est située sur un secteur du territoire insuffisamment desservi par le réseau téléphonique, que ce soit la téléphonie mobile ou l'internet mobile. La zone artisanale est notamment située en zone blanche pour ce qui est de l'internet mobile en 4G, et ce, pour tous les opérateurs disponibles sur le marché.

En partenariat avec le Conseil Départemental et l'Etat, les élus ont entrepris des démarches afin de diagnostiquer les dysfonctionnements liés à la fracture numérique en zone de montagne. Par ailleurs, comme annoncé au début de l'année 2018 par le gouvernement, un vaste programme 'd'éradication des zones blanches' est engagé en partenariat avec les opérateurs télécoms, qui permettrait d'ici 2020 de couvrir l'ensemble du territoire national, y compris les zones de montagne dont fait partie la Commune de Saint-Etienne-de-Baigorry.



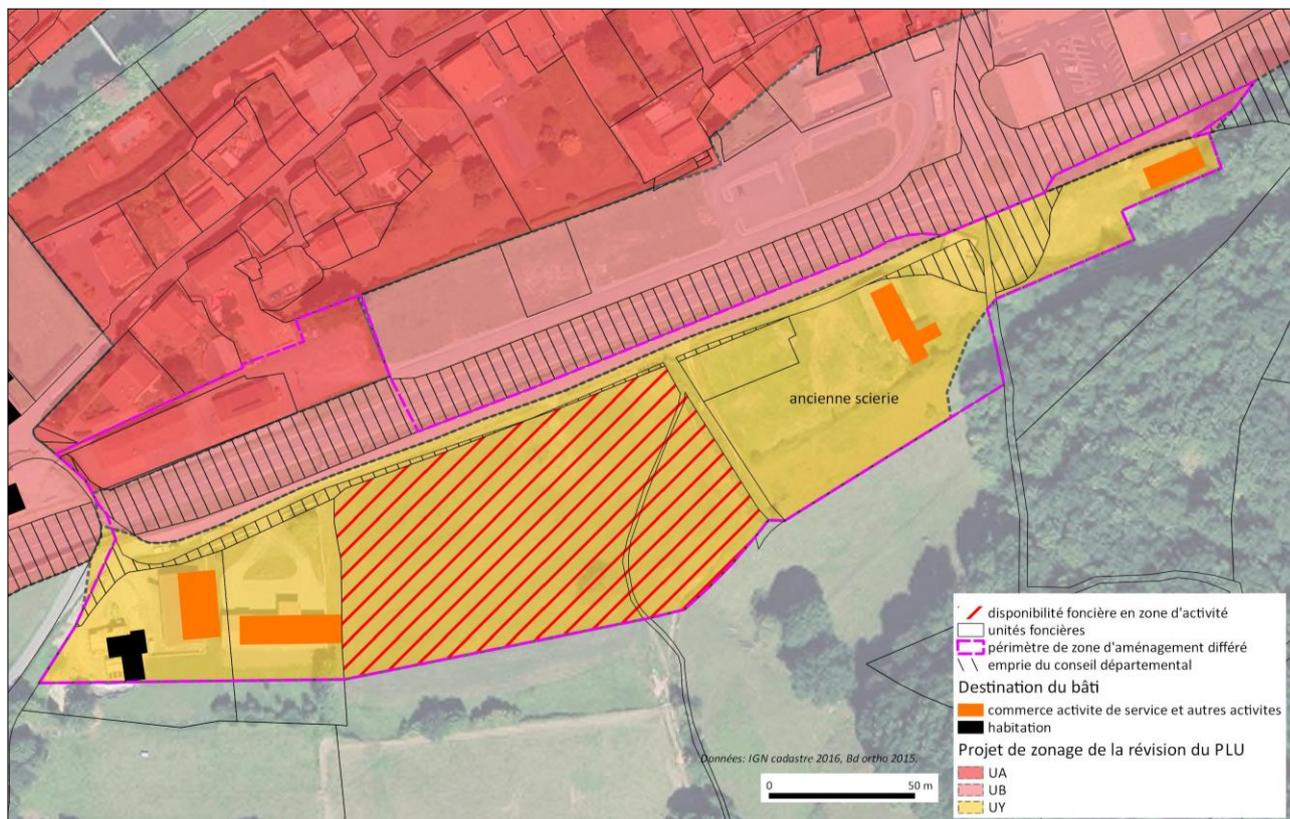
Localisation de la zone d'activité « Makozain » sur la couverture téléphonie appel et SMS, et internet mobile, des opérateurs mobiles Orange, Bouygues, SFR. Réalisation : APGL. Données : ARCEP (Autorité de Régulation des Communication Electroniques et des Postes).

Ces insuffisances n'offrent pas aux entreprises des conditions de travail optimales. Cela a conduit à plusieurs reprises, à ce que des projets d'installation d'entreprises n'aboutissent pas. L'aménagement de l'ensemble de la zone d'activité est aujourd'hui entravé par la faible couverture de téléphonie mobile, ce qui est un frein à la commercialisation des deux terrains restants (deux unités foncières représentant au total 8700 m²).

2.3.3 Zone d'activité « Kurutcheta »

La zone « Kurutcheta » située route de Beletchi, regroupe différentes destinations de constructions :

- Une entreprise de peinture en bâtiment (et la maison d'habitation de l'artisan),
- Une entreprise de fourniture en fioul et combustibles,
- Une scierie qui n'est plus en activité.



Disponibilités foncières sur la zone d'activités « Kurutcheta ». Source : APGL.



Vue depuis le carrefour giratoire. Source : APGL, mars 2016.



Vue depuis le chemin agricole. Source : APGL, mars 2016.

L'emprise de l'ancienne scierie est aujourd'hui en partie occupée par un privé qui loue le terrain pour y faire pâturer des chevaux. Le bâtiment à l'Ouest sert d'abri aux animaux, tandis que celui à l'Est est vacant. Sur cette zone plusieurs terrains sont encore potentiellement constructibles.

Référence parcellaire	Propriété foncière	Usage du terrain	Contrainte à la construction	Potentiel constructible
F1471	privé	Prairie permanente déclarée comme ilot culturel en 2016	-	1,01 ha
F1482	privé	Pas de déclaration PAC 2016. Pâture chevaux.	-	0,06 ha
F867/1484/1487	privé	Pas de déclaration PAC 2016. Pâture chevaux, anciens bâtiments de la scierie.	-	0,58 ha

Actuellement en location avec un bail agricole, la parcelle cadastrée section F numéro 1471, fait l'objet d'une négociation entre l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque et le propriétaire.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque a instauré par délibération du Conseil Communautaire en date du 23 septembre 2017, une Zone d'Aménagement Différée (ZAD) « Kurutcheta » sur l'ensemble de la zone d'activités, pour une durée de 6 ans renouvelable. La communauté d'agglomération Pays Basque a été désignée comme titulaire du droit de préemption.

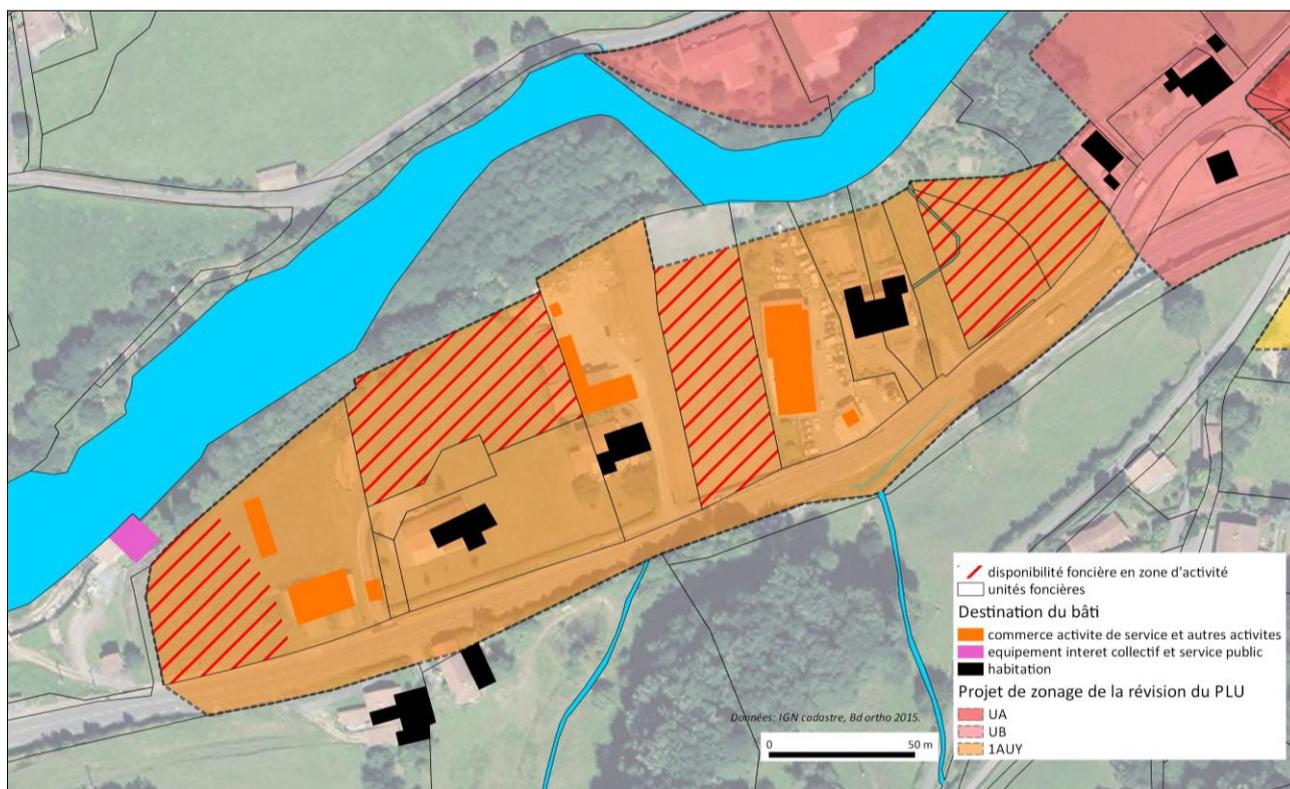
La ZAD va permettre d'instaurer un droit de préemption et ainsi une maîtrise foncière progressive du secteur destiné à une opération d'aménagement économique sur laquelle plusieurs entreprises se sont déjà manifestées :

- L'entreprise agro-alimentaire « Maison Petricorena » installée sur la commune, réalise depuis quatre générations des recettes et produits alimentaires Basques. Actuellement installée route de Saint-Jean-Pied-de-Port au quartier Occos/Borciriette (unité de production) mais également sur la côte Basque (stockage), l'entreprise souhaite relocaliser tous ses bâtiments sur le même site, afin de bénéficier de meilleurs conditions d'accès, de fonctionnement et afin d'augmenter sa production (courrier de la gérante en date du 30 juillet 2017).
- Une entreprise de confection de linge Basque souhaiterait développer la personnalisation d'articles de textile, avec l'éventuelle création d'un service de vente (courrier de l'entrepreneur en date du 12 décembre 2017). Le bâtiment vacant de l'ancienne scierie est identifié pour la réalisation de ce projet.
- La chocolaterie artisanale actuellement implantée dans le bourg d'Etchaux souhaite développer son activité et envisage d'implanter son atelier de transformation (transformation de la fève de cacao jusqu'au produit fini) sur la zone Kurutcheta. Les premières chocolateries Françaises ont été installées au Pays Basque, et depuis le 17^{ème} siècle, ce territoire a su conserver et développer cet art culinaire. Ce projet vient pleinement conforter la promotion de l'artisanat local à Saint-Etienne-de-Baigorry.

2.3.4 Zone d'activité « route de Banca »

Cette zone d'activité est située en entrée Sud de l'agglomération de Baigorry, entre la RD 948 et la Nive de Baigorry. Ce secteur urbanisé regroupe des constructions avec différentes destinations:

- Des bâtiments à usage d'habitations (5 logements),
- Des bâtiments d'activité économiques :
 - un concessionnaire automobile et distribution de carburant,
 - deux entreprises du secteur du bâtiment et de la construction.



Disponibilités foncières sur la zone d'activités « route de Banca ». Source : APGL.



Vue sur la zone d'activité « Route de Banca » depuis la RD948. Source : APGL, juillet 2015.



Vue sur la zone d'activité « Route de Banca » depuis la RD949. Source : APGL, octobre 2017.

Sur cette zone plusieurs terrains sont potentiellement constructibles.

Référence parcellaire	Propriété foncière	Usage du terrain	Contrainte à la construction	Potentiel constructible
F1376	privé	Prairie permanente déclarée comme ilot cultural en 2016	Recul des constructions par rapport à la route départementale	0,2 ha
F1372/ 1378/1379	privé	Prairie non déclarée comme ilot cultural en 2016		0,33 ha
F1330	privé	Prairie permanente déclarée comme ilot cultural en 2016	Recul des constructions par rapport à la route départementale	0,25 ha
AD580/581/ 583/585/586	privé	Prairie non déclarée comme ilot cultural en 2016	Recul des constructions par rapport à la route départementale	0,13 ha
AD315/588/ 589/590	privé	Prairie non déclarée comme ilot cultural en 2016	Recul des constructions par rapport à la route départementale	0,12 ha

Le potentiel constructible sur cette zone est d'environ 1 ha réparti sur 5 unités foncières.

Cette zone urbaine située dans le prolongement Sud du bourg, n'est actuellement pas desservie par le réseau public d'assainissement collectif, ce dernier s'arrêtant actuellement au niveau de l'intersection entre la RD948 et la déviation du bourg.

Le classement dans le PLU en secteur 1AUy est destiné à une urbanisation en zone d'activités en attente de l'assainissement collectif. Compte tenu des incidences potentielles que seraient susceptibles de générer ces activités sur la ressource en eau, et notamment la Nive située en limite Nord, le règlement prévoit ~~en effet~~ que les équipements nécessitant un raccordement au réseau collectif d'assainissement sont différés à la mise en place du réseau.

Or, la programmation de l'extension du réseau d'assainissement collectif n'est pas envisagée à court terme sur ce secteur de la commune, ce qui limite fortement les possibilités de constructions des terrains.

2.3.5 Potentiel constructible sur le territoire communal

Le tableau ci-dessous présente une synthèse des disponibilités foncières des différentes zones d'activités présentes sur le territoire, ainsi que leurs problématiques de fonctionnement et de développement.

Zone	Potentiel constructible	Perspectives de développement de la zone. Limites de développement. Problématique de fonctionnement.
Route de Saint-Jean-Pied-de-Port	0,21 ha	Cette zone présente un fort taux d'occupation. La commune de Saint-Etienne-de-Baigorry porte plusieurs projets d'équipements/aménagements et les rares terrains encore disponibles pour du développement d'activités, sont difficilement aménageables. Des problèmes d'accès et de stationnements sont relevés sur cette zone générant des conflits d'usages et des contraintes de fonctionnement pour les interventions des véhicules de secours, dont le centre est mal desservi au bout d'une impasse difficilement accessible. Une relocalisation du centre de secours sur un site stratégique autour de la voie de contournement du bourg serait envisageable, ce qui permettrait également à la cave coopérative « Irouléguay » d'envisager une extension de ses bâtiments.
Makozain	0,87 ha	Les lots communautaires sont complets. Deux terrains privés restent encore disponibles à la construction. Les problèmes de communications numériques (appel/SMS et internet mobile) dues aux zones blanches sur cette partie du territoire expliquent qu'aujourd'hui cette zone n'est pas remplie.
Kurutcheta	1,65 ha	La zone Kurutcheta offre actuellement un potentiel constructible qui va permettre de répondre à court terme au souhait d'installation de plusieurs artisans. La Communauté d'Agglomération Pays Basque qui a récemment instauré un périmètre de zone d'aménagement différé interviendra avec l'établissement public foncier local pour organiser l'installation de ces différents entrepreneurs.
Route de Banca	1 ha	Plusieurs terrains privés sont disponibles à la construction, dont certains en densification de la zone. L'ouverture à la construction sur cette zone reste dans l'attente de l'extension du réseau d'assainissement collectif, limitant le développement à court terme de cette zone.

L'analyse du potentiel constructible des quatre zones d'activités présentes sur la commune de Saint-Etienne-de-Baigorry montre qu'il existe des disponibilités foncières pour répondre à très court terme au souhait d'implantation de plusieurs artisans sur le territoire. La zone d'activité « Kurutcheta » est identifiée comme le secteur d'implantation privilégié pour répondre à court terme aux demandes d'installation de plusieurs artisans locaux, dont les demandes ont été vues précédemment.

Les différentes problématiques relevées sur les trois autres zones d'activités, ne permettent pas de répondre à l'implantation de nouvelles activités sur le territoire. Avec le développement à très court terme de la zone « Kurutcheta », la commune pourrait être confrontée à un manque d'emprise foncière facilement mobilisable, pour accueillir de nouvelles activités économiques mais également pour répondre à la demande d'artisans locaux.

La Commune est également sollicitée par plusieurs artisans dans le domaine du bâtiment et des travaux publics (travaux publics, charpentier, peintre) qui sont aujourd'hui installés au domicile de l'artisan et retrouvent à l'étroit en terme de fonctionnement et de développement. Ces entreprises souhaitent à court terme se positionner sur des zones dédiées, accessibles et visibles.

La révision en cours du PLU, est l'occasion pour la collectivité de prévoir les conditions favorisant le développement économique du territoire à court et moyen terme. Comme l'a soulevé l'analyse du potentiel économique des différentes zones, une relocalisation du centre de secours est envisagée. Cette mise en sécurité permettrait à la cave Irouléguay, acteur économique important pour le territoire, de se développer sur site. La zone Kurutcheta pourrait être un site potentiel, pour le futur centre de secours, compte tenu de sa proximité au bourg et principaux axes routiers.

3 L'IDENTIFICATION D'UNE NOUVELLE ZONE A L'URBANISATION

3.1 COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Afin d'anticiper les demandes d'installation de nouveaux entrepreneurs mais également les besoins à venir en matières d'équipements et de services publics, la Commune et la Communauté d'Agglomération Pays Basque souhaite prévoir dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Etienne-de-Baigorry, l'identification d'un nouveau secteur favorable à l'accueil de telles activités à court et moyen termes.

3.1.1 Le projet d'aménagement et de développement durables du PLU en vigueur

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en vigueur identifie « *la poursuite du développement du territoire* » comme l'un des deux axes de son projet. « *Encourager l'activité économique* » est identifié comme un des cinq enjeux prioritaires.

Le PADD indique plusieurs objectifs :

« *L'extension de la zone commerciale à Borciriette* » (ou route de Saint Jean Pied de Port)

« *Prévoir la création et l'aménagement de nouvelles zones artisanales (entrée de ville, secteur Occos ou autres lieux à déterminer) dans la perspective de l'accueil de nouveaux artisans et du développement de l'activité artisanale* »

3.1.2 Le projet d'aménagement et de développement durables du projet de révision du PLU

Les orientations du PADD du PLU en cours de révision ont fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal de Saint-Etienne-de-Baigorry le 25 novembre 2015. Ces orientations traduisent les principaux objectifs poursuivis par la collectivité.

Dans la continuité du PADD du PLU en vigueur, le « *renforcement du dynamisme de la vie locale* » a été inscrit comme une des orientations principales du projet de territoire.

Située au croisement des routes départementales de Bayonne (RD 948), Saint-Jean-Pied-de-Port (RD 15) et d'Espagne via la route de Banca et la RD 949, la commune de Saint-Etienne-de-Baigorry se présente comme un pôle de proximité économique et d'équipement de proximité dans la Basse Navarre et de la nouvelle intercommunale Basque. Afin de conforter son rôle de proximité, de favoriser le dynamisme de la vie locale et de conforter ce rôle de proximité, la Commune et la Communauté d'Agglomération Pays Basque souhaitent définir les conditions favorables au développement de l'économie sur le territoire communal.

En cohérence avec cette orientation, a été décliné un objectif visant à « *Conforter et développer les zones d'activités* ».

3.2 LE CHOIX DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE NOUVELLE ZONE

La Commune et Communauté d'Agglomération Pays Basque souhaitent conforter ce dynamisme en impulsant l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone, au profit d'activités ou de services et équipements publics, notamment ceux qui seraient incompatible avec la proximité de l'habitat. Le choix de la zone s'est porté sur le site de l'ancienne carrière au lieu-dit Borciriette.

Plusieurs critères ont conduit à identifier cette zone comme étant stratégique pour l'implantation d'une zone d'activités :

- La zone est localisée au carrefour de Borciriette, permettant d'accéder directement sur la déviation du bourg, vers la vallée des Aldudes ou de rejoindre la route de Saint-Jean-Pied-de-Port ou d'Osses. Cette zone profite de la proximité immédiate des principales zones urbaines de la commune, et se situe à proximité des équipements publics et activités économiques déjà implantées au quartier Borciriette. Cette zone pourrait par ailleurs être un site potentiel pour une éventuelle relocalisation du centre du SDIS.
- La distance vis-à-vis des zones habitées limite les nuisances liées au fonctionnement des activités.
- Les différents réseaux publics (électricité, eau potable, assainissement, communications numériques, appels et internet mobile) sont présents au niveau du carrefour de Borciriette.
- Le contexte foncier permettrait d'envisager rapidement un aménagement de la zone.

Le choix de l'ancienne carrière permet de ré-investir une friche industrielle qui aujourd'hui ne présente plus aucun usage. Par ailleurs, ce site est classé dans le PLU en vigueur en zone 2AUy comme étant destiné à accueillir des activités économiques le long de la déviation. Le rapport de présentation du PLU en vigueur définit cette zone :

« La zone 2AUy dans le PLU est destinée au long terme compte tenu de sa situation au regard du passage de la déviation. La commune acte ainsi l'intérêt qu'elle lui porte dans le développement futur de ses zones d'activités. »

« Une zone d'activité à long terme une fois la déviation réalisée est également envisagée à l'Est du bourg près des équipements et activités existants et mentionnée 2AUy. »

L'identification de cette zone et le souhait de l'ouvrir à l'urbanisation s'inscrit dans la continuité des orientations du PLU en vigueur, en matière de développement économique. L'entrée en service de la déviation au printemps 2017 vient confirmer la localisation stratégique de cette zone.

Le choix de cette zone s'inscrit également dans le cadre général de la révision du PLU, laquelle s'est efforcée de confronter les différentes problématiques du territoire afin d'identifier les sites les plus « acceptables » notamment en matière de prise en compte :

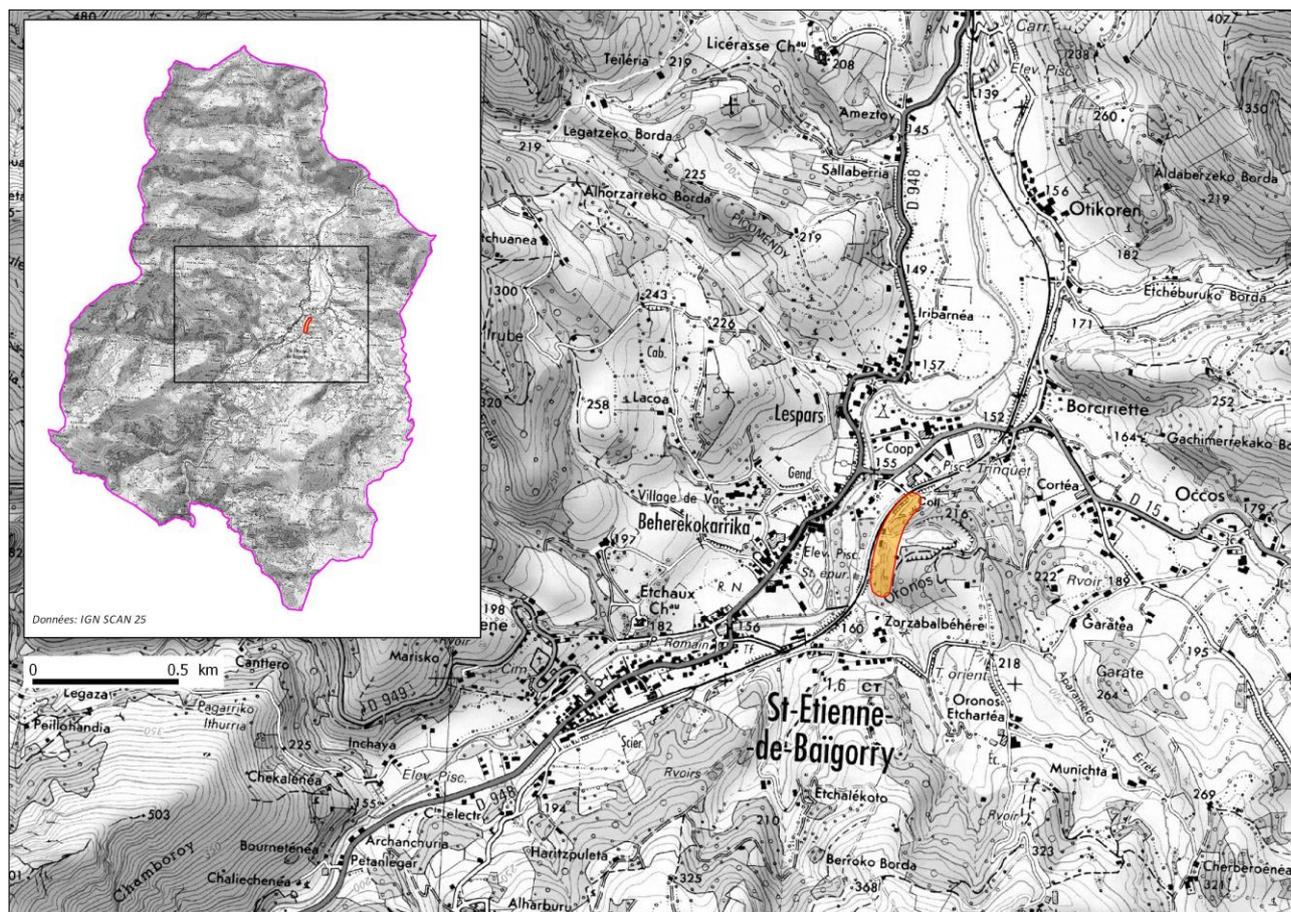
- des activités agricoles, pastorales et forestières,
- des milieux naturels et paysages de montagne,
- des risques naturels.

4 PRESENTATION DE LA ZONE BORCIRIETTE

4.1 LOCALISATION DU SITE ET ORGANISATION DE L'ESPACE

4.1.1 Localisation du site

La zone d'étude est située à proximité des différents bourgs et hameaux, dans le fond de la vallée de Baigorry.

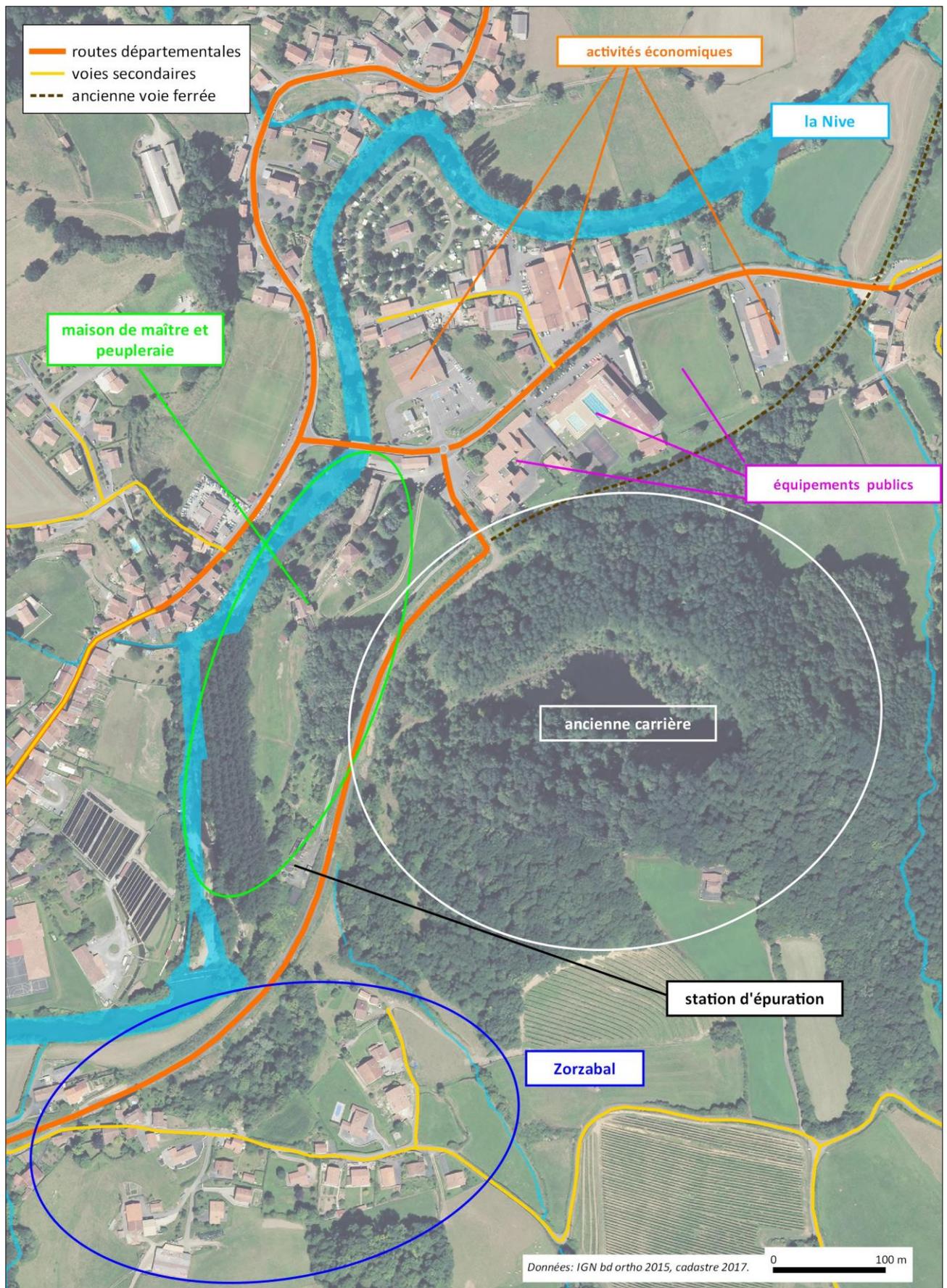


Localisation de la zone d'étude sur le territoire. Source : APGL.

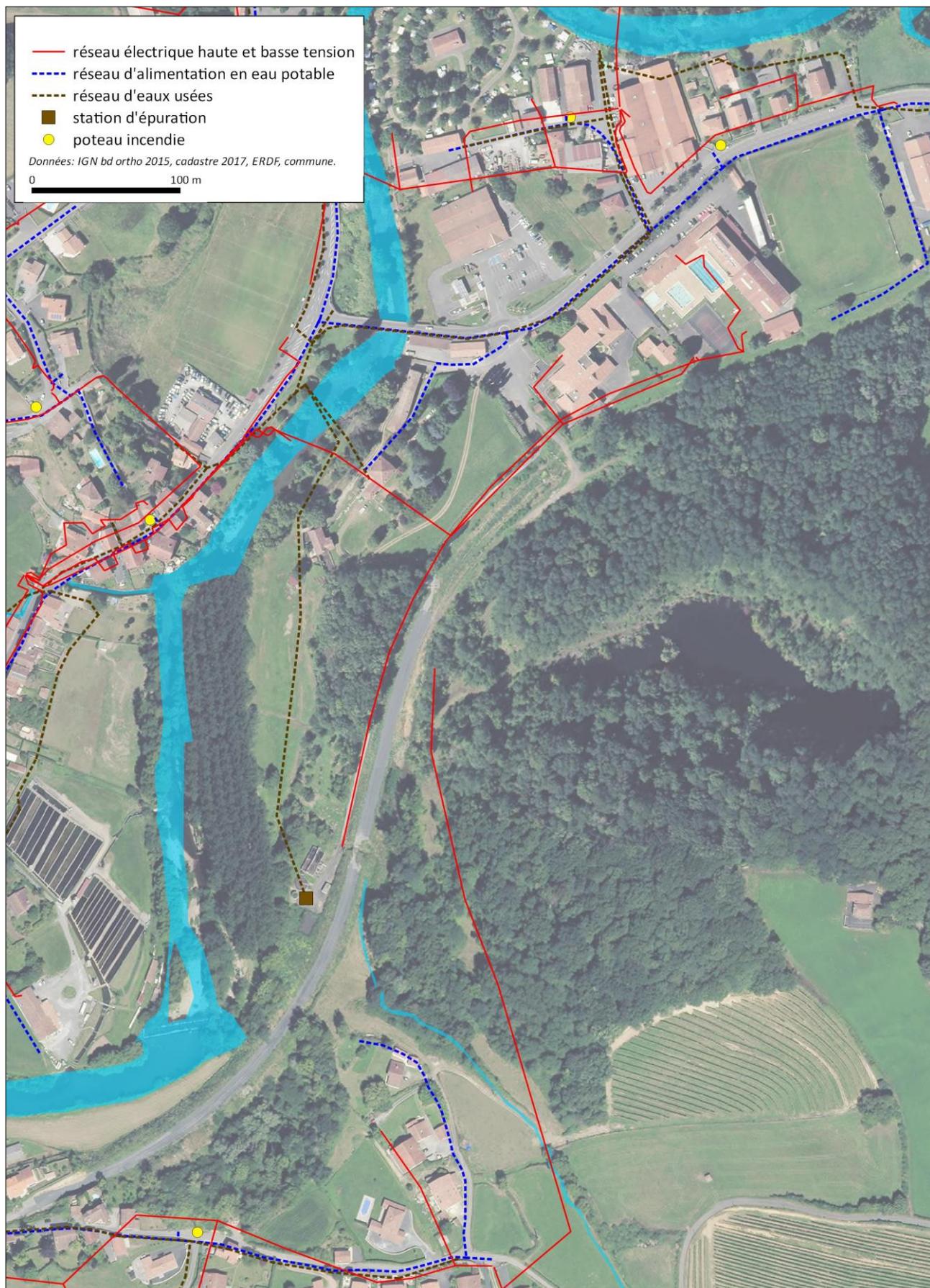
4.1.2 Organisation de l'espace

La zone d'étude se trouve à proximité de la zone mixte d'activités économiques et de services et équipements publics « route de Saint-Jean-Pied-de-Port », qui elle est située au Nord. La zone d'étude est longée à l'Ouest par la déviation du bourg. Plus à l'Ouest, une peupleraie, une ancienne maison de maître et ses dépendances occupent un grand parc arboré, en bordure de la Nive. La station d'épuration communale est implantée plus au Sud le long de la déviation.

Plus au Sud, un groupe d'habitations traditionnelles 'Zorzabal' est implanté sur le versant. Le ruisseau 'Zorzabal' s'écoule dans un petit talweg, traverse en sous-terrain la déviation et se jette dans la Nive. Le bourg de Saint-Etienne-de-Baigorry s'étend le long de la RD948, à l'Ouest de la Nive.



Organisation de l'espace autour de la zone d'étude. Source : APGL.



Etat des réseaux publics en périphérie de la zone d'étude. Source : APGL.

La zone d'étude bénéficie de la desserte directe du réseau viaire, par l'intermédiaire du carrefour giratoire faisant la liaison entre la déviation à la RD15.

La déviation mise en service au printemps 2017, permet aux véhicules en transit et notamment aux poids lourds de contourner aisément le bourg. L'accès direct à cette voie de circulation, via le carrefour giratoire présente un réel intérêt pour le fonctionnement de la future zone d'activités. Il permettra aux véhicules d'accéder rapidement au réseau routier principal.



Organisation de la circulation à l'entrée de la zone d'étude. Source : APGL.

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif sont implantés le long de la RD15 à environ 100 mètres de la limite de la zone d'étude. L'extension de ces réseaux devra être prévue, et conditionnera la construction de cette zone.

La modification du zonage d'assainissement devra intégrer ce site en zone d'assainissement collectif.

La zone est desservit par le réseau électrique et profite d'une excellente couverture par le réseau mobile voie/SMS et internet mobile.

4.1.3 Les propriétés foncières

La zone d'étude borde la déviation du bourg qui est la propriété du Conseil Départemental. Plusieurs propriétés communales sont présentes à proximité immédiate de la zone et concernent les équipements scolaires et sportifs au nord et la station d'épuration à l'ouest.

La zone d'étude concerne principalement l'unité foncière appartenant aux propriétaires de l'ancienne exploitation de carrière. Les propriétaires concernés ont été contacté et informé du souhait de la collectivité d'urbaniser cette zone, et sont favorables à la vente de leur propriété.

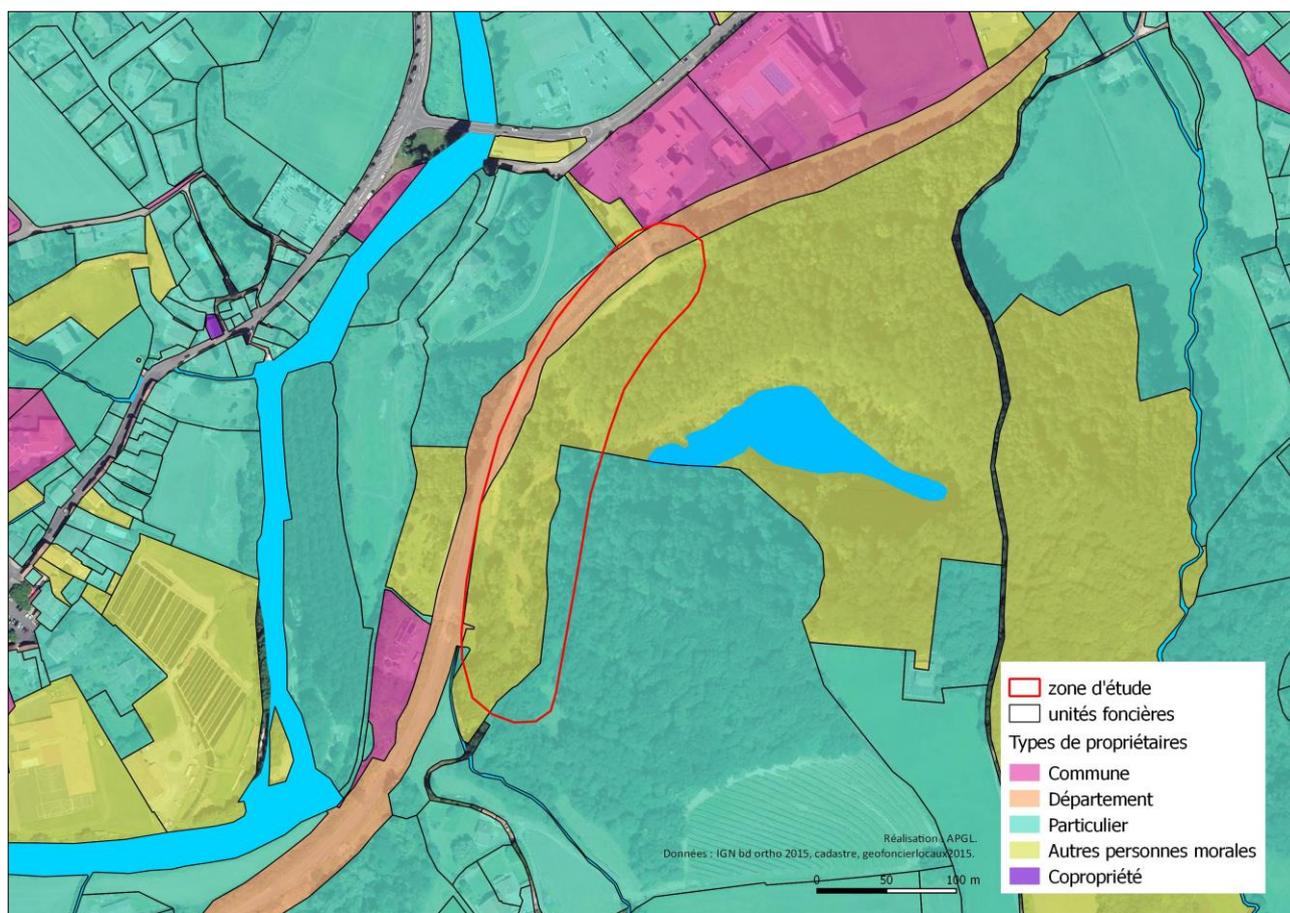


Illustration des différentes propriétés foncières autour de la zone d'étude. Source : APGL.

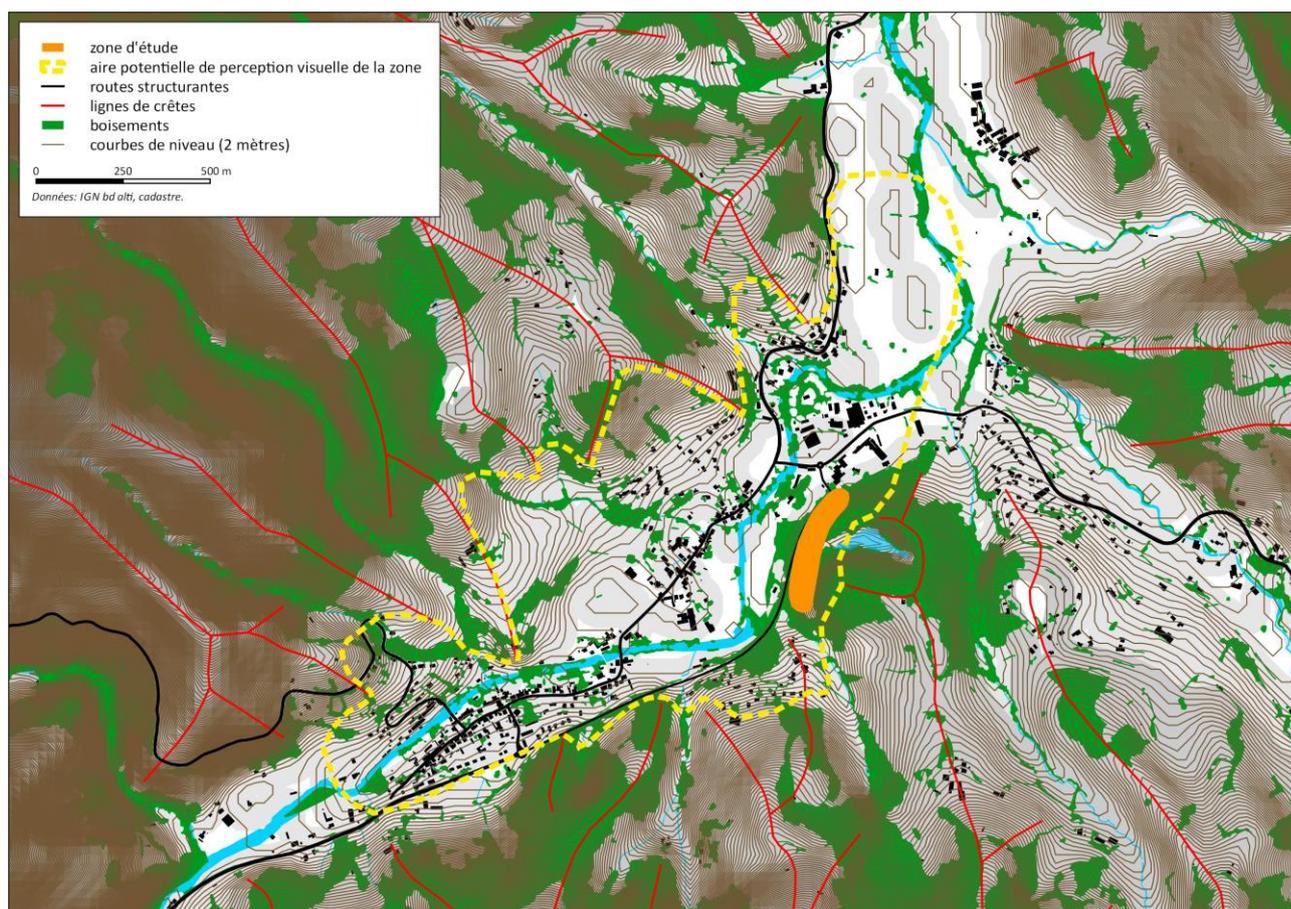
4.2 L'INSCRIPTION DANS LE PAYSAGE

4.2.1 Dans le grand paysage

Le territoire communal est composé de plusieurs ensembles paysagers distincts les uns des autres, définissant différents ensembles géomorphologiques, paysages et ambiances : le massif d'Iparla, les collines intermédiaires du massif d'Iparla le massif de l'Oylarandoy et du Munhoa, la haute vallée des Aldudes, des secteurs de collines.

La zone d'étude est implantée dans la plaine de la Nive et est rattachée à l'unité paysagère des deux bourgs.

Les deux bourgs sont installés le long de la Nive des Aldudes et le long de la départementale, en tissu serré et dense. Ce bassin est dominé par les reliefs alentours. Ce relief, complexe et accidenté, limite les perceptions paysagères à ce bassin. L'aire de perception visuelle de la zone est limitée au fond de vallée et est essentiellement délimitée sur la rive Ouest de la Nive et les premiers reliefs des versants exposés Sud-Est.



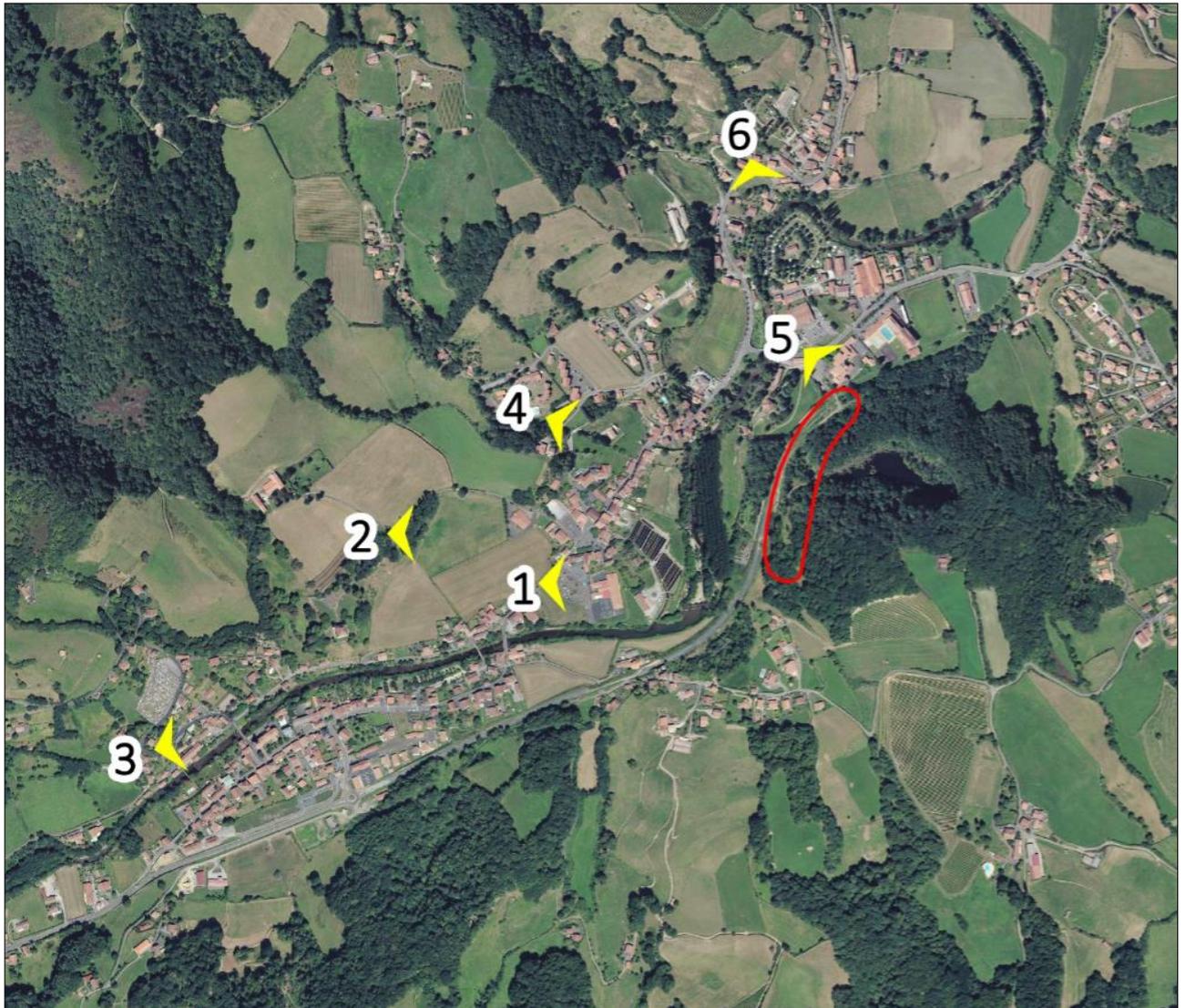
Evaluation de l'aire de perception visuelle de la zone d'étude suivant le critère de la topographie. Source : APGL.

L'impact visuel du développement de la zone sur le grand paysage est très limité.

4.2.2 Dans l'environnement immédiat

Dans l'environnement proche de la zone d'étude, les boisements, bâtiments, et nombreux équipements et infrastructures du territoire limitent davantage les perceptions sur la zone. La zone d'étude n'est lisible dans le paysage qu'à son approche, le long de la déviation du bourg.

La première planche photographique, représente différents clichés depuis les bourgs et quartiers périphériques (1. parking du groupe scolaire ; 2. Talus boisé du château d'Etchaux ; 3. Route d'Ispeguy ; 4. Parc boisé du VVF ; 5. Carrefour de borciette ; 6. Quartier de Lespars).



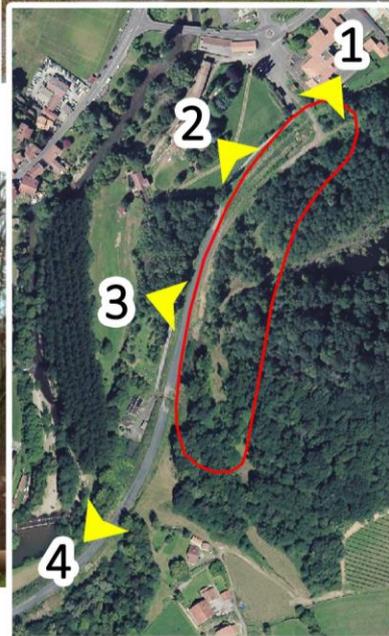
Carte de localisation des différents points de vue localisant la zone d'étude. Source : APGL.

On constate que la zone d'étude est difficilement perceptible, compte tenu de la densité bâtie des bourgs et des volumes boisés qui, malgré l'absence de végétation en période hivernale, masquent la zone.

La seconde planche photographique, illustre différents points de vue sur la zone pris depuis la déviation. Il est dessiné en rouge les limites approximatives de l'ancienne plate-forme d'exploitation de la carrière.



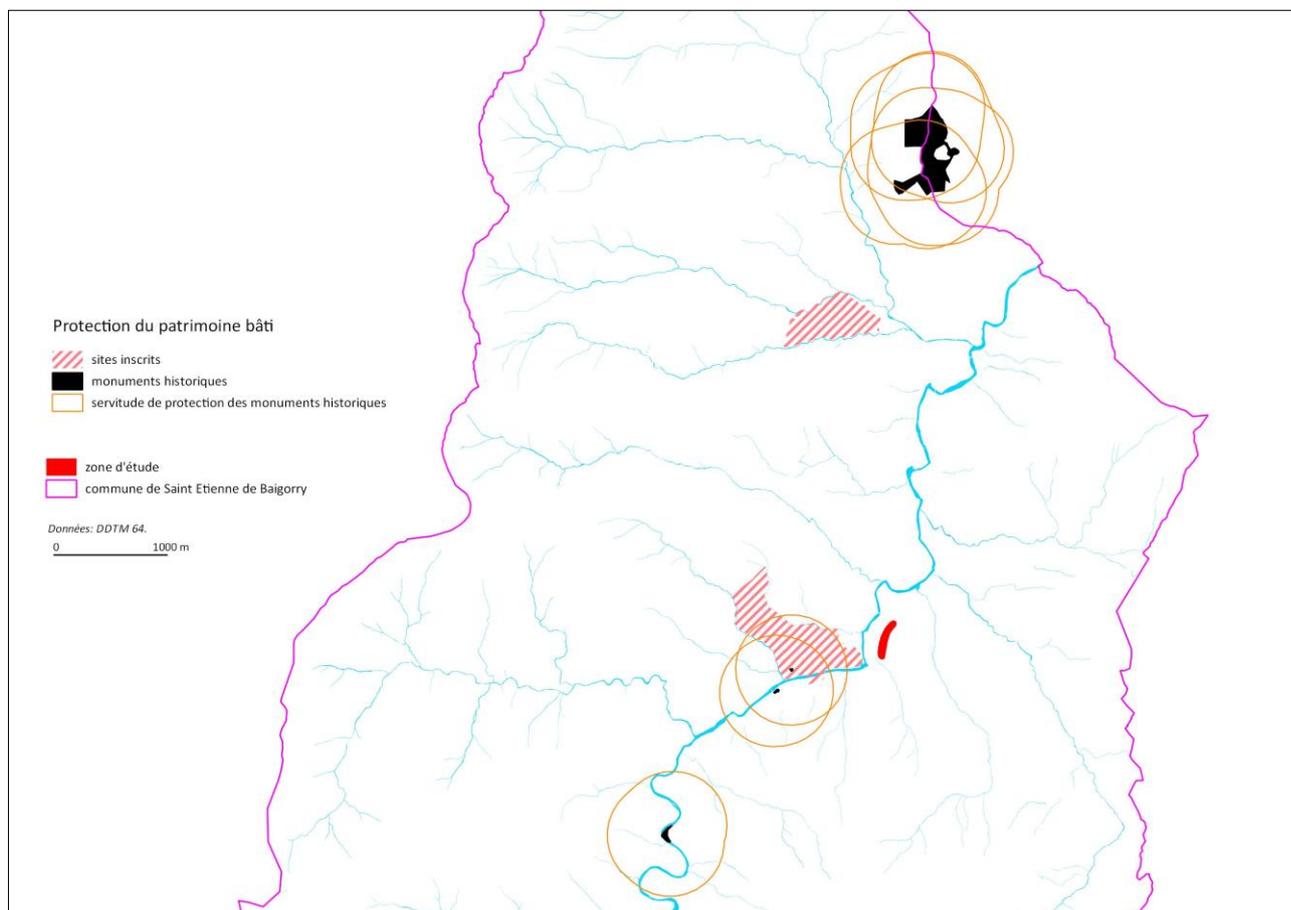
Différentes vues depuis les bourgs et quartiers périphériques localisant la zone d'étude. Source : APGL, février 2018.



Différentes vues depuis la déviation localisant l'emplacement de l'ancienne plate-forme d'exploitation. Source : APGL, février 2018.

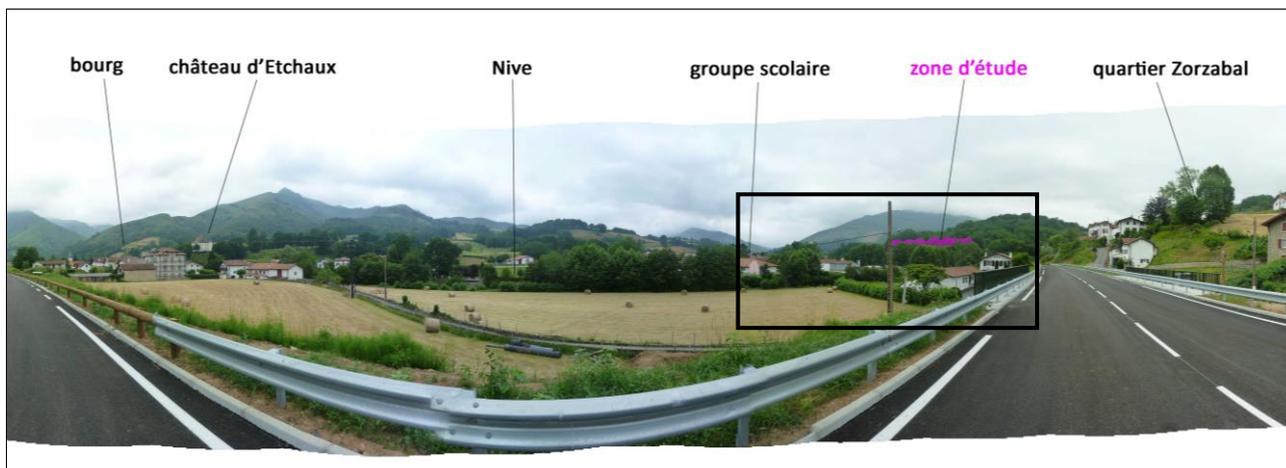
4.2.3 Localisation par rapport au patrimoine bâti et paysager remarquable

Le territoire communal offre un paysage qualitatif, avec la présence d'un patrimoine bâti et paysager remarquable relevé par plusieurs inventaires : les monuments historiques, des sites inscrits et des zones archéologiques sensibles. La zone d'étude n'est pas située dans l'un de ces nombreux périmètres.



Localisation de la zone d'étude par rapport aux zones de protection du patrimoine bâti et paysager. Source : APGL

La zone de protection la plus proche est celle du site inscrit du « château et parc d'Etchaux, et du vieux pont sur la Nive », dont la distance la séparant de la zone d'étude est d'environ 150 mètres. L'emprise du site inscrit la plus proche de la zone d'étude, correspond à la pisciculture, et au groupe scolaire situés sur la rive Ouest de la Nive.



Panorama depuis la déviation sur l'urbanisation de long de la Nive (juin 2017). Source : APGL.

Malgré la récente coupe de la peupleraie, la zone d'étude reste difficilement perceptible dans le paysage. Les photographies suivantes, illustrent que la zone n'est pas lisible dans le paysage immédiat et notamment depuis la déviation. Sur les illustrations, il apparaît en liseré violet les houppiers des arbres présents sur la zone d'étude. Les nombreux boisements présents en périphérie (ripisylve de la Nive, haies et bosquets) créent une ceinture végétale autour de la zone permettant de la dissimuler dans le paysage.

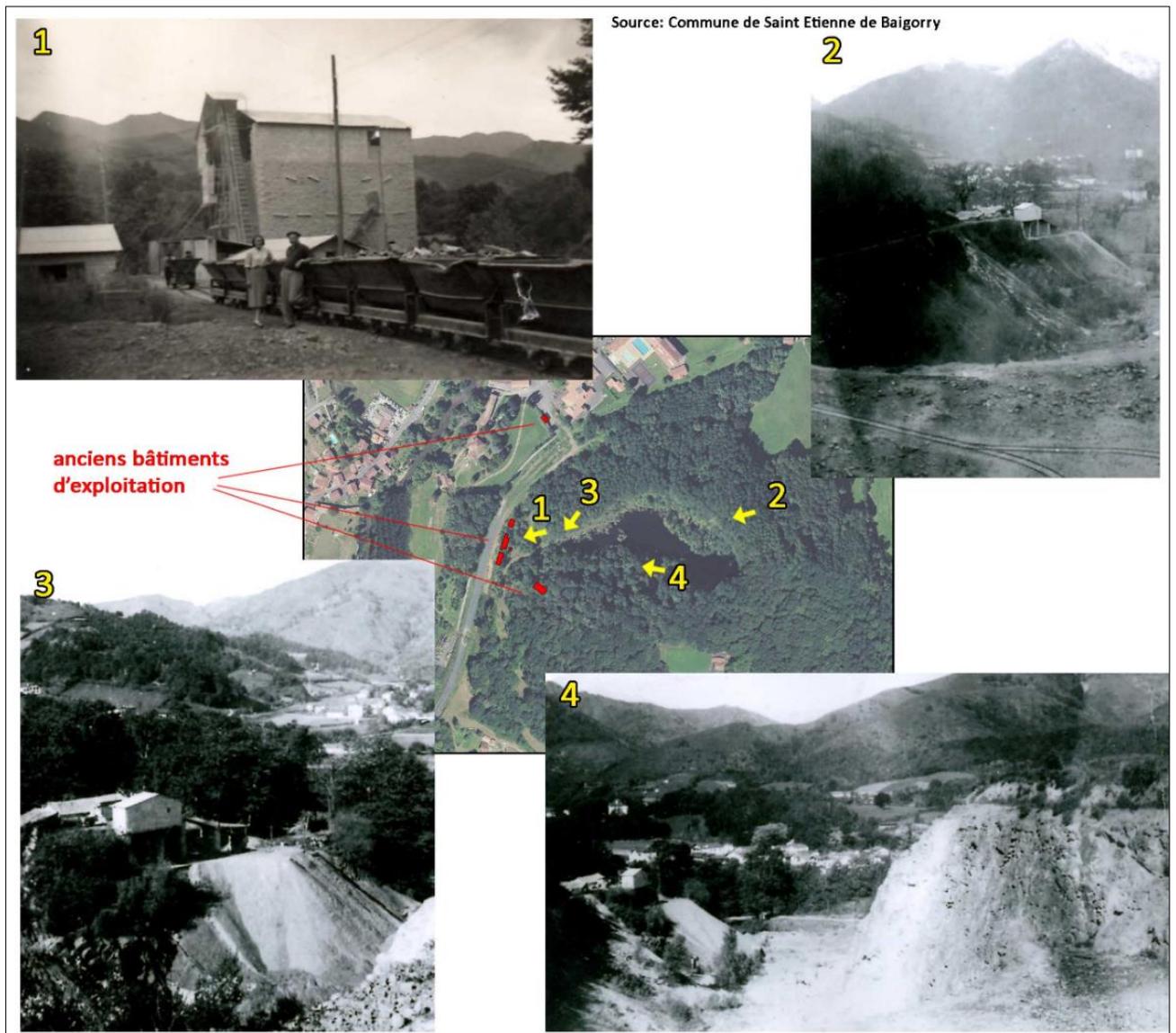


Zoom sur la zone d'étude. En vert est simulé les houppiers de l'ancienne peupleraie. Source : APGL.

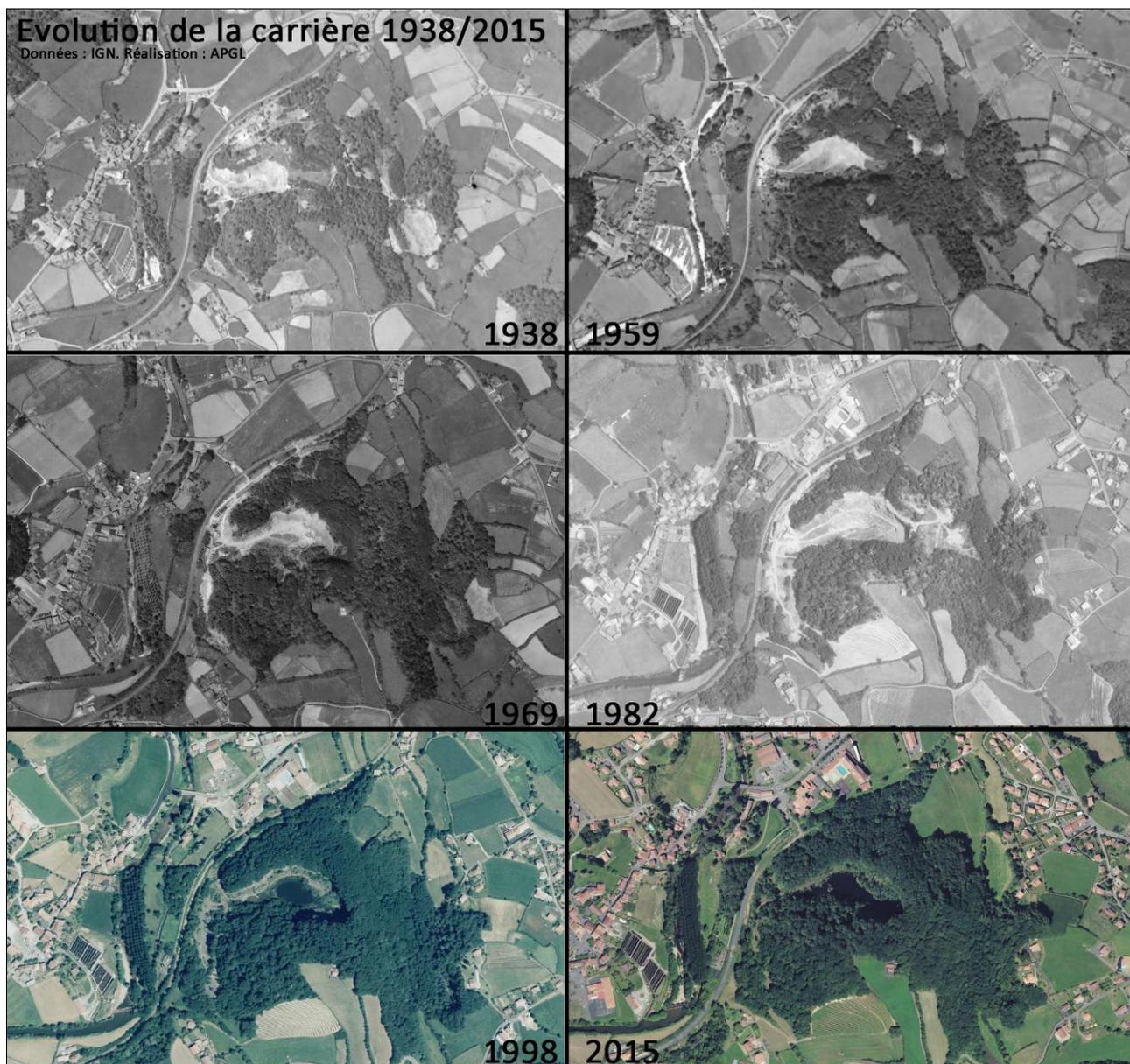
L'impact paysager de l'urbanisation de cette zone sur le site inscrit du château d'Etchaux est nul.

4.2.4 Un site modifié par l'activité de carrière

La zone étudiée pour l'implantation de la zone d'activités est située sur l'emprise d'une ancienne carrière. L'activité a été une exploitation de carrière à ciel ouvert sur la colline de Borciriette. L'exploitation a concerné la partie centrale de la colline, ce qui a permis de conserver les talus périphériques. Les bâtiments et installations liés au fonctionnement de cette activité étaient situés sur une plate-forme située sur le versant Ouest du moellon, le long de l'ancienne voie de chemin de fer, reconvertie aujourd'hui en déviation routière du bourg. L'ancienne plate-forme d'exploitation sur laquelle les constructions ont disparu correspond à la zone d'étude.



Photographies anciennes de l'exploitation de la carrière. Source : Commune de Saint Etienne de Baigorry.



Evolution de la carrière au fil des décennies : 1938, 1959, 1969, 1982, 1998, 2015. Source : APGL.

4.3 UN ESPACE DELAISSE

4.3.1 Le contexte agricole

La zone d'étude est située sur une zone géographique qui n'est favorable à une exploitation agricole.

- Depuis la dernière décennie, la zone n'a pas été identifiée comme un îlot culturel à la PAC. La zone ne fait l'objet d'une mise en valeur pour l'activité agricole.
- La zone n'est pas délimitée sur des terrains identifiés par l'Institut National de l'origine de la qualité comme à potentiel viticole pour l'AOC Irouléguay.
- La zone n'est pas située à proximité d'activités agricoles et notamment d'activités d'élevage.
- D'une manière générale, la zone ne présente aucun intérêt agronomique pour une mise en valeur par l'activité agricole.

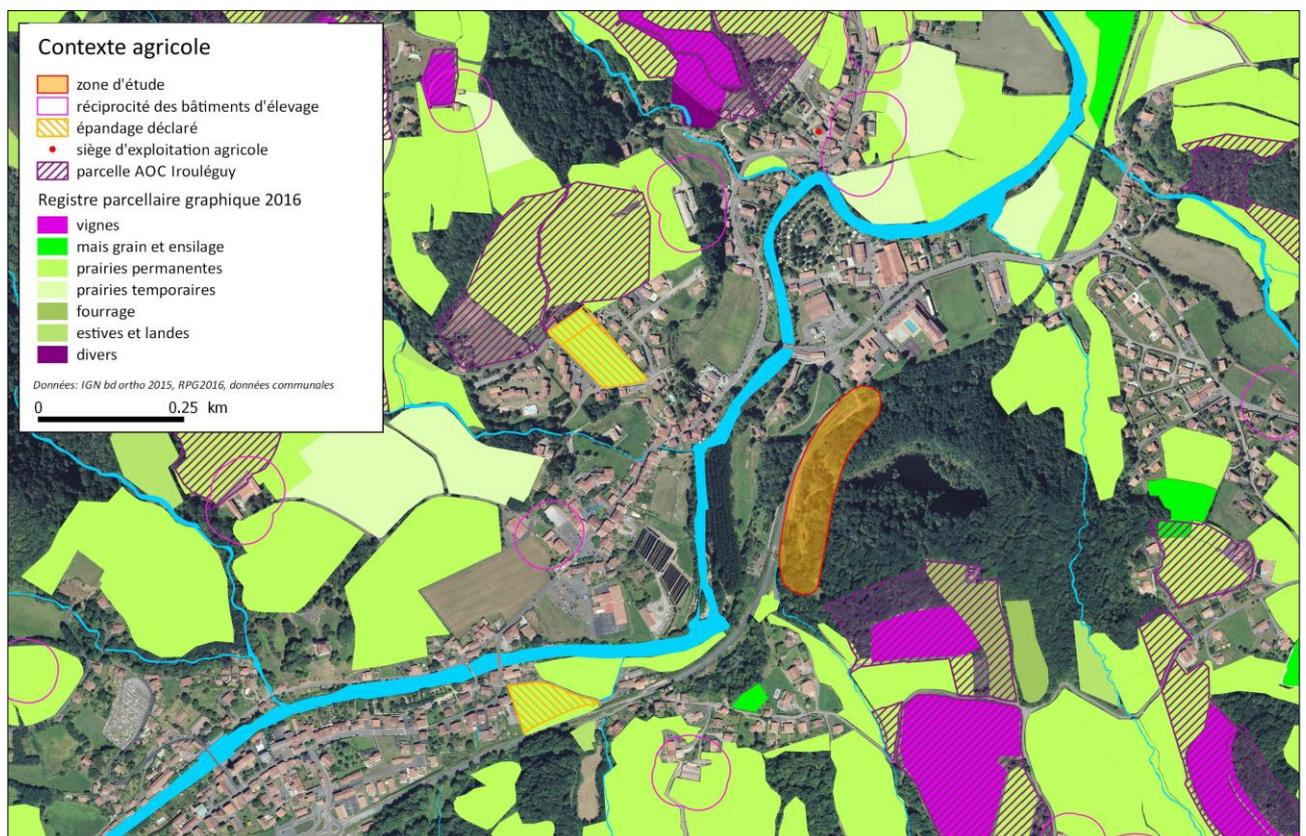


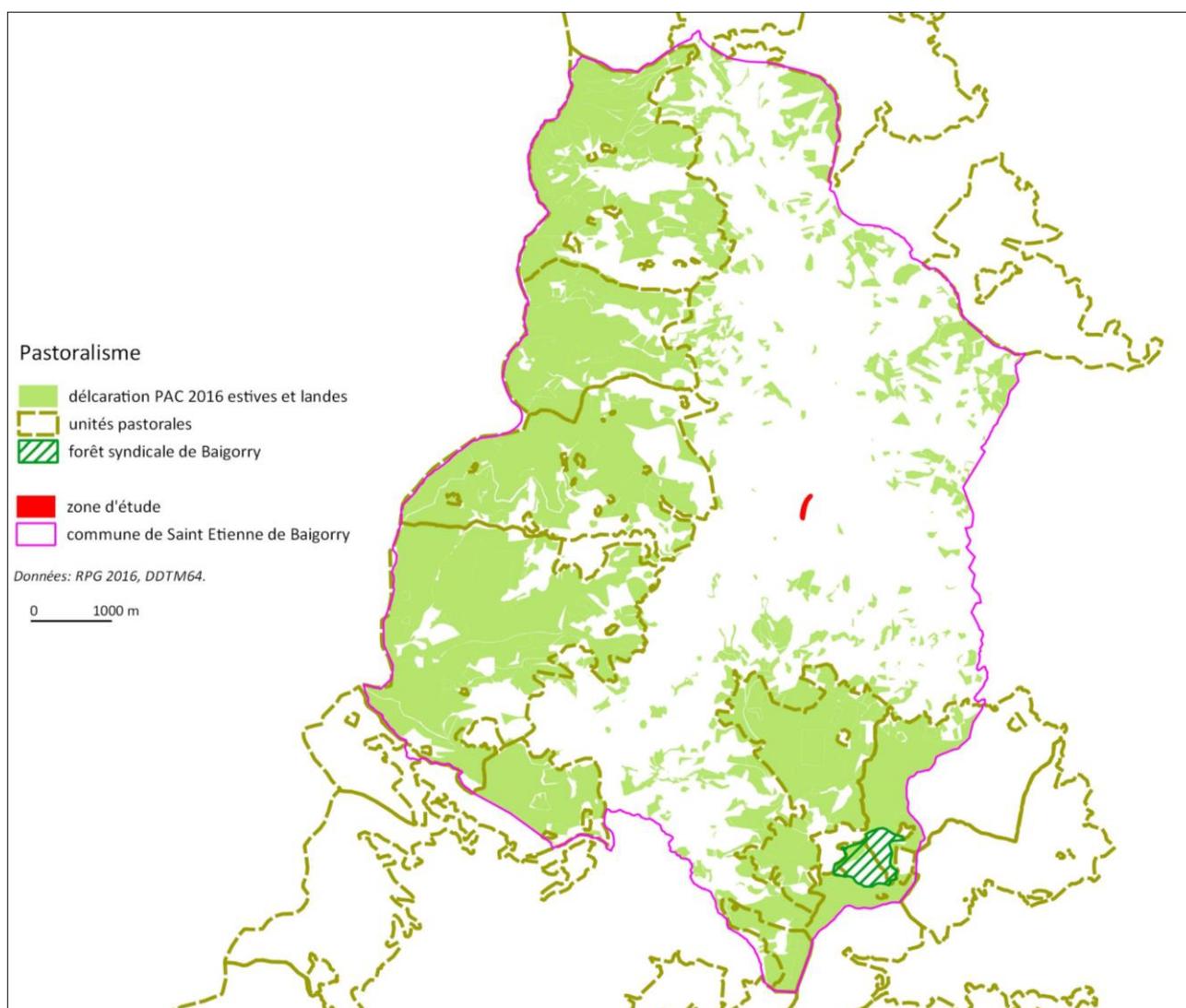
Illustration du contexte agricole autour de la zone d'étude. Source : APGL.

4.3.2 Le pastoralisme et la sylviculture

Sur le territoire communal, les milieux pastoraux sont situés sur les zones d'altitudes, qui correspondent aux grandes étendues estives (landes et prairies d'altitude). La zone d'étude qui est située dans le fond de la vallée ne présente pas d'intérêt pour cette activité.

Le territoire communal est concerné par une importante couverture forestière. La commission syndicale de Baïgorry est propriétaire d'un boisement qui est soumis au régime forestier par l'Office National des Forêts (44 ha), sur le versant ouest du mont Munhoa. On peut également noter la présence d'une parcelle privée de près d'un hectare plantée de peupliers, entre la Nive et la zone d'étude.

La zone d'étude est située dans la continuité d'un boisement couvrant l'ensemble de la colline, mais ne fait l'objet d'une exploitation forestière.



Activité pastorale et forestière sur le territoire communal. Source : APGL.

4.4 LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

4.4.1 La topographie et les risques naturels

La zone d'étude est implantée sur le versant Ouest de la colline. L'ancienne plate-forme d'exploitation surplombe la déviation d'une hauteur d'environ 4 à 6 mètres. La déviation a été construite sur l'ancienne voie ferrée, sur un talus qui surplombe la plaine de la Nive d'une hauteur d'environ 5 à 8 mètres.

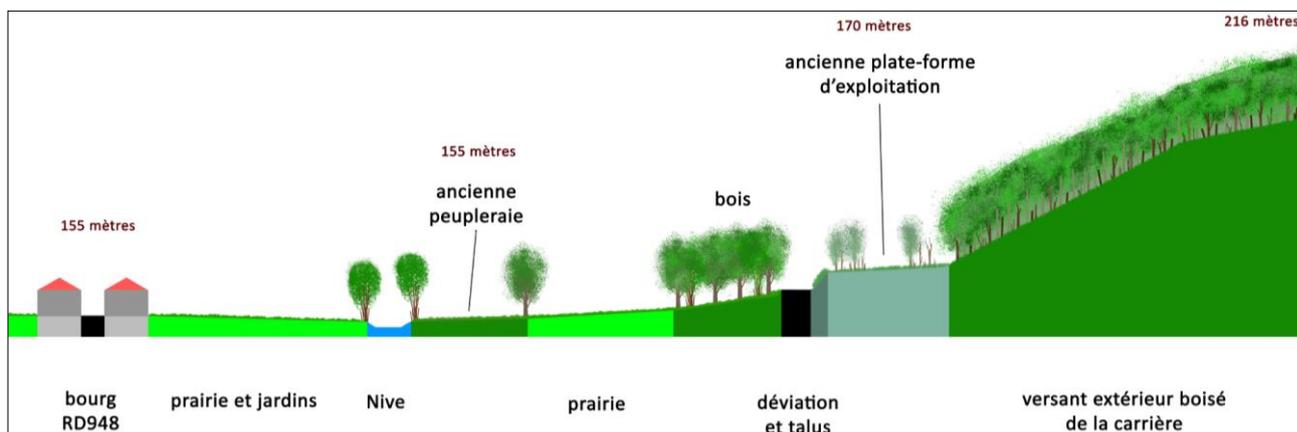
Compte tenu de la localisation de la zone d'étude, celle-ci n'est pas concernée par des risques d'inondations dus au débordement du réseau hydrographique et notamment par les crues torrentielles de la Nive.

Extrait de la carte de l'Etat-Major (1820-1866) faisant apparaître la colline avant son exploitation. Source : Géoportail.

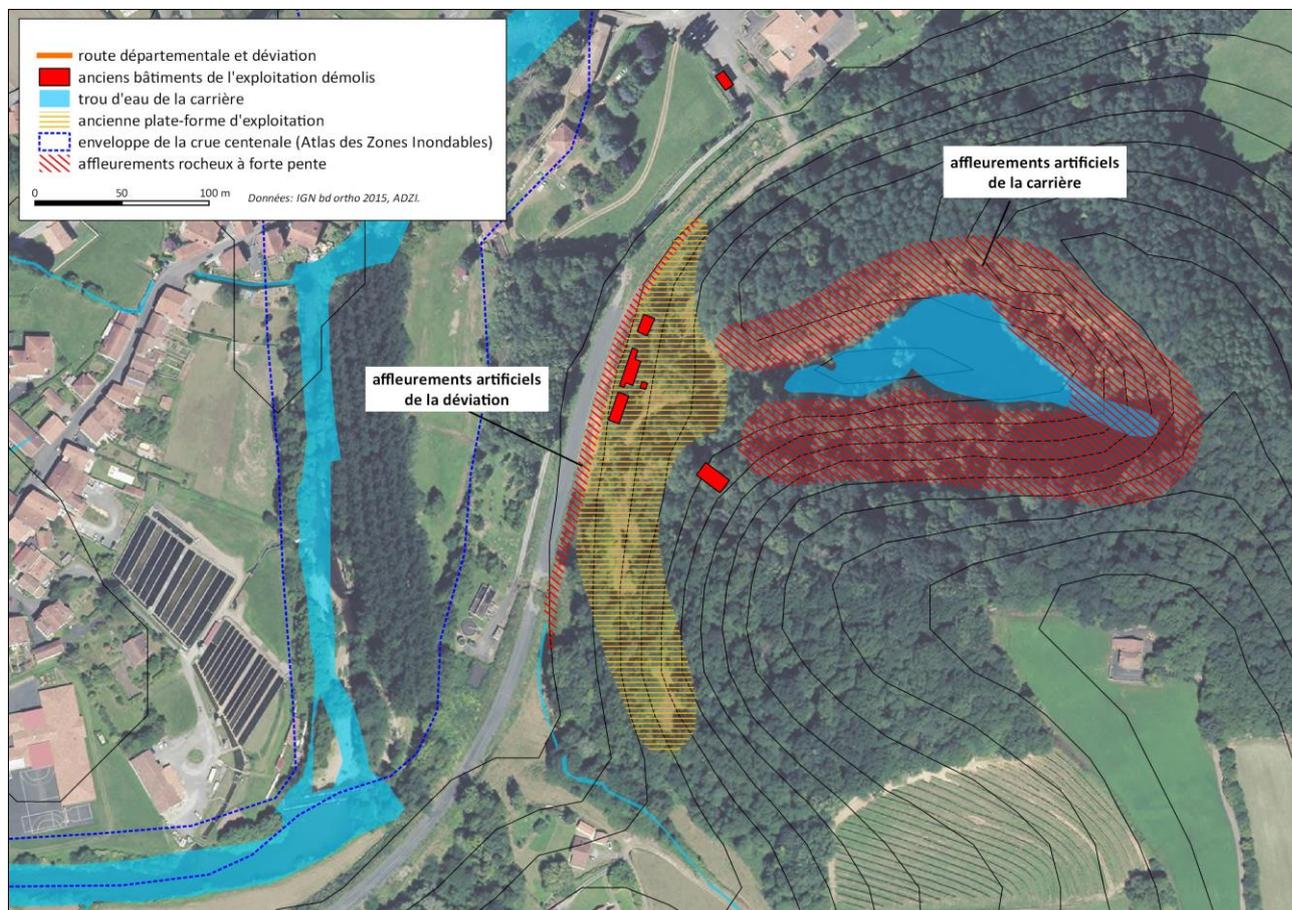


La zone n'est par ailleurs pas située dans des zones soumises à des aléas vis-à-vis du retrait-gonflement des sols argileux ou à des risques de remontées de la nappe phréatique.

Profil topographique d'une coupe de 500 mètres entre le bourg et le versant boisé Ouest de la carrière. Source : APGL.



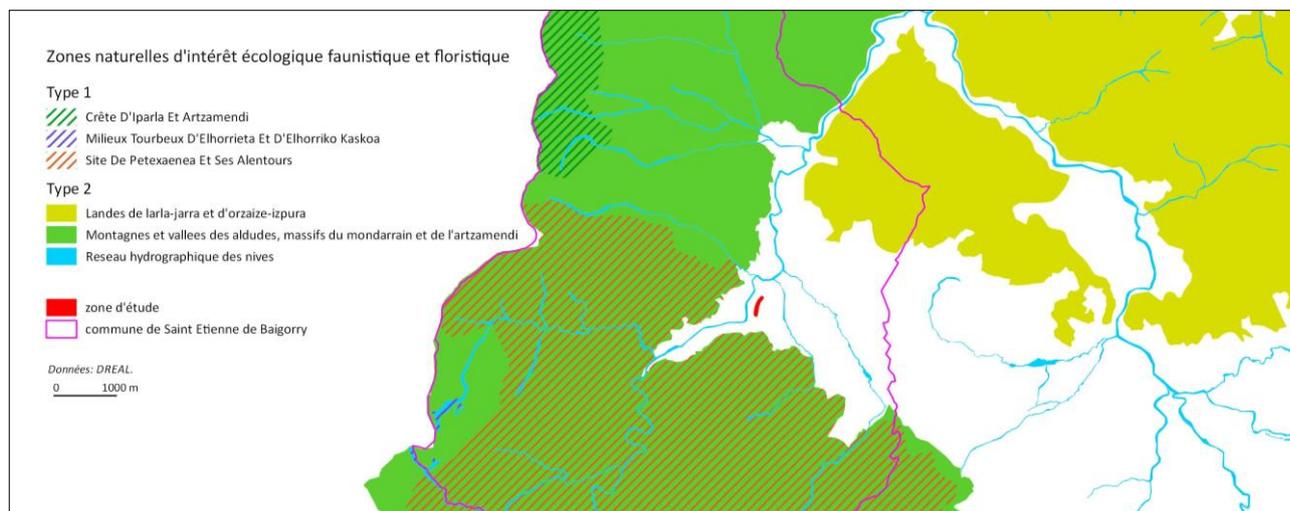
L'arrêt de l'exploitation de la carrière a laissé en héritage des affleurements rocheux à vif dans le cirque de la carrière. La pente abrupte de ces parois et l'instabilité de la roche constitue un risque vis-à-vis des effondrements et chutes de pierres qui pourraient être occasionnés. Ces risques restent principalement localisés dans le cœur de la carrière, les versants extérieurs étant végétalisés et de moindre pente.



Contexte topographique et risques naturels. Source : APGL.

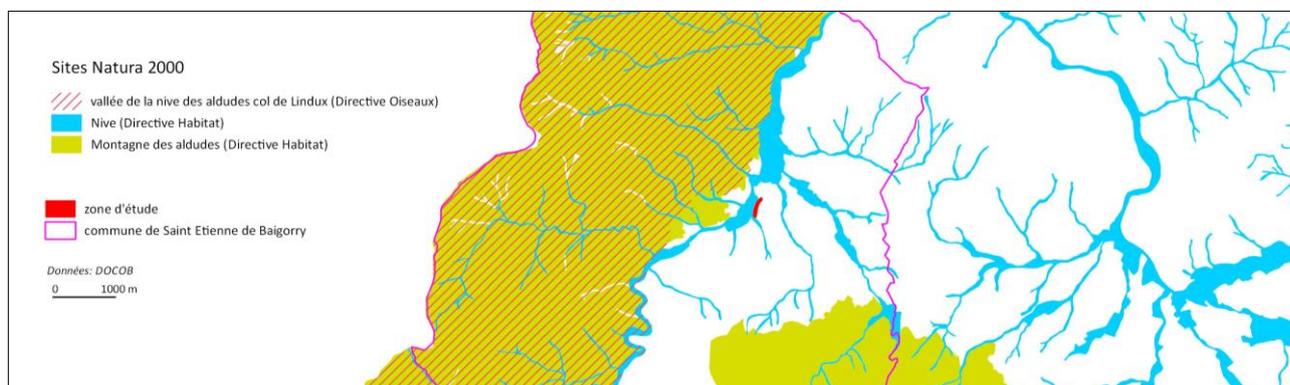
4.4.2 Localisation par rapport aux zones d'inventaires et de protection de la biodiversité

Le territoire communal présente une grande richesse écologique relevée par de nombreuses zones d'inventaires et de protections écologiques (Natura2000, ZNIEFF, ZICO). La zone n'est cependant pas située dans l'un de ces nombreux périmètres.



Localisation de la zone d'étude par rapport aux zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique.

Source : APGL.



Localisation de la zone d'étude par rapport aux sites Natura 2000. Source : APGL.

La zone la plus proche est celle du site Natura 2000 liée au réseau hydrographique de la Nive. Cette zone identifie le cours d'eau de la Nive et le ruisseau Zorzabal. La zone Natura 2000 englobe également l'ensemble géomorphologique situé entre la Nive et la déviation, comprenant l'ancienne maison de maître, son parc, la peupleraie, les boisements, la station d'épuration.

4.4.3 Les milieux naturels caractéristiques de la montagne Basque

Les différents périmètres de connaissance de la biodiversité sur le territoire permettent de qualifier la biodiversité remarquable ou d'intérêt propre à ce secteur géographique de la montagne Basque et de la vallée de Baigorry. On relève notamment les principaux milieux suivants :

- Les pelouses d'altitudes (acidiphiles thermo-atlantiques, prairies maigres de fauche),
- Les landes atlantiques,
- Les chênaies atlantiques,
- Les hêtraies atlantiques,
- Les forêts de pentes (notamment rocheuses siliceuses),
- Les mosaïques de milieux humides rivulaires des cours d'eau montagnards à collinéens (ripisylves et forêts alluviales, mégaphorbiaies, prairies, tourbières).



Etendues de landes atlantiques le long de la route du col d'Ispéguy. Source : APGL, juillet 2015.



Boisements de pentes (dont hêtraies) dans la vallée d'Ispéguy. Source : APGL, juillet 2015.

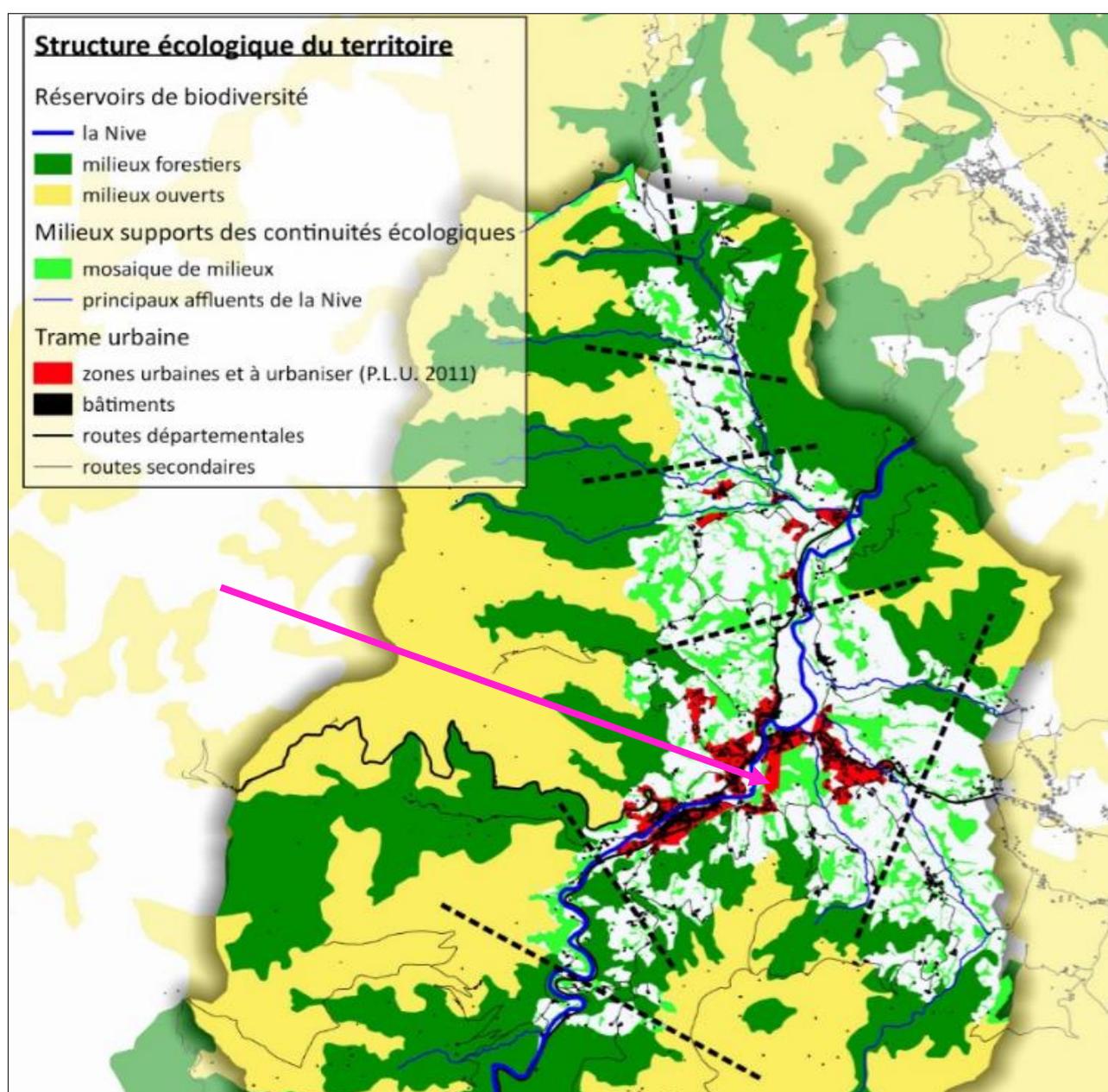


Cortège de milieux humides le long d'un ruisseau appartenant au réseau hydrographique de la Nive. Source : APGL, juillet 2015.

4.4.4 Localisation dans la trame verte et bleue du territoire

Le territoire communal présente un intérêt local et plus local, dans le fonctionnement écologique des trames vertes et bleues. L'analyse menée dans le rapport de présentation de la révision du PLU, s'appuyant notamment sur les grandes orientations du Schéma Régional de Cohérence Ecologique Aquitain, relève sur le territoire communal :

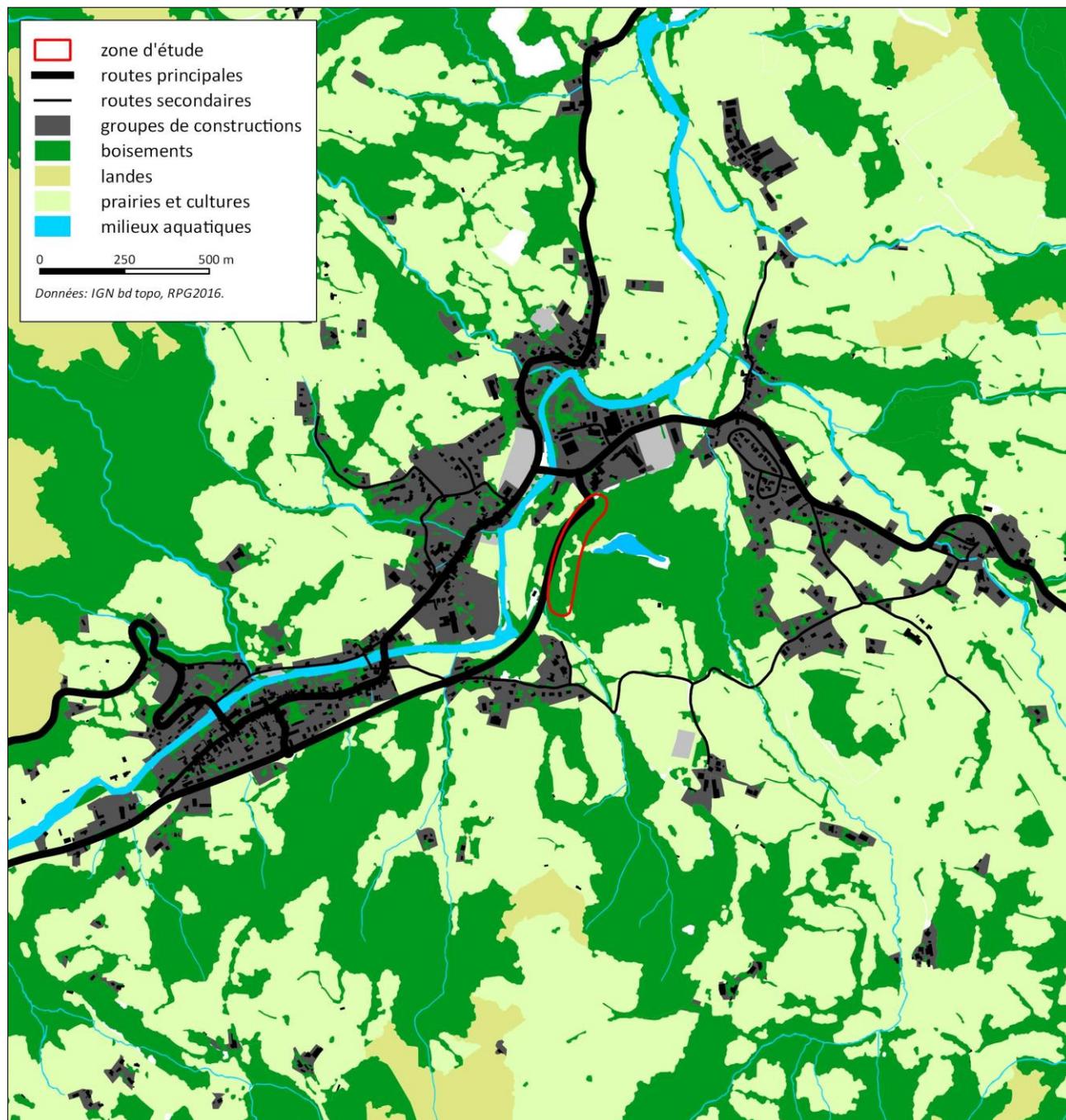
- La présence de réservoirs de biodiversités au titre de la trame verte sur les espaces d'altitudes (milieux ouverts et boisés),
- La Nive comme réservoir de biodiversité au titre de la trame verte et bleue,
- La trame agricole et bocagère dans la vallée comme présentant un intérêt dans les continuités écologiques et reliant les grands ensembles d'altitude.



Localisation de la zone d'étude dans l'armature écologique du territoire. Source : projet de PLU, APGL

La zone d'étude n'est pas située dans les grands ensembles naturels d'altitude, mais dans le fond de la vallée, à proximité des ensembles urbains et principaux axes de transports terrestres. Sur une zone d'étude élargie on peut relever les éléments suivants :

- La déviation constitue une rupture physique aux continuités terrestres Est-Ouest,
- La Nive constitue un corridor et un réservoir de biodiversité au titre de la trame bleue,
- Les boisements situés sur les versants de la carrière participent à la continuité de la trame verte dans la vallée de Baigorry.



Identification de l'armature végétale autour de la zone d'étude et des éléments de fragmentation. Source : APGL.

Au regard de l'organisation de l'espace sur ce secteur, les principaux échanges écologiques terrestres entre la zone d'étude et le reste du territoire s'effectuent sur la partie Sud, Sud-Est du territoire. Le développement de l'urbanisation le long des routes départementales (et l'écoulement de la Nive) sont des freins aux continuités écologiques entre la zone d'étude et l'Ouest du territoire. L'aménagement récent de la déviation fragmente la liaison entre la zone d'étude et l'espace semi-naturel compris entre la déviation et la Nive.

4.4.5 Les formations végétales présent sur le site

La zone d'étude est délimitée sur l'emprise d'une ancienne activité de carrière. Sur un périmètre d'étude plus élargi, on note la présence de différentes formations végétales :

- Un plan d'eau stagnante. Ce milieu aquatique s'est formé progressivement avec l'accumulation des eaux de pluies et de ruissellement, comblant le trou de la carrière. Le plan d'eau couvre une surface d'environ 5000 à 6000 m² ;
- Des franges boisées humides bordant le plan d'eau (composées de saules, frênes, aulnes). Ces formations humides se sont développées naturellement en raison de la présence du plan d'eau ;
- Des affleurements rocheux nés de l'exploitation de l'ancienne exploitation. Ces formations rocheuses sont essentiellement présentes dans le cirque de la carrière. D'autres affleurements rocheux sont présents de part et d'autre de la déviation, dus aux travaux de terrassements liés à cet axe de transport ;
- Des amas de roches émietées (crassiers) colonisés par des communautés herbacées et ligneuses semi-naturelles (saules, peupliers, arbres à papillons, robiniers) ;
- Des aires gravillonnées colonisées par des mousses et autres plantes herbacées rases ;
- Des friches herbacées colonisées par des espèces végétales rudérales donc certaines invasives ;
- Des boisements purs de robiniers ;
- Des boisements de feuillus mixtes (robiniers, frênes, peupliers).

La planche photographique page suivante illustre ces divers types de milieux.

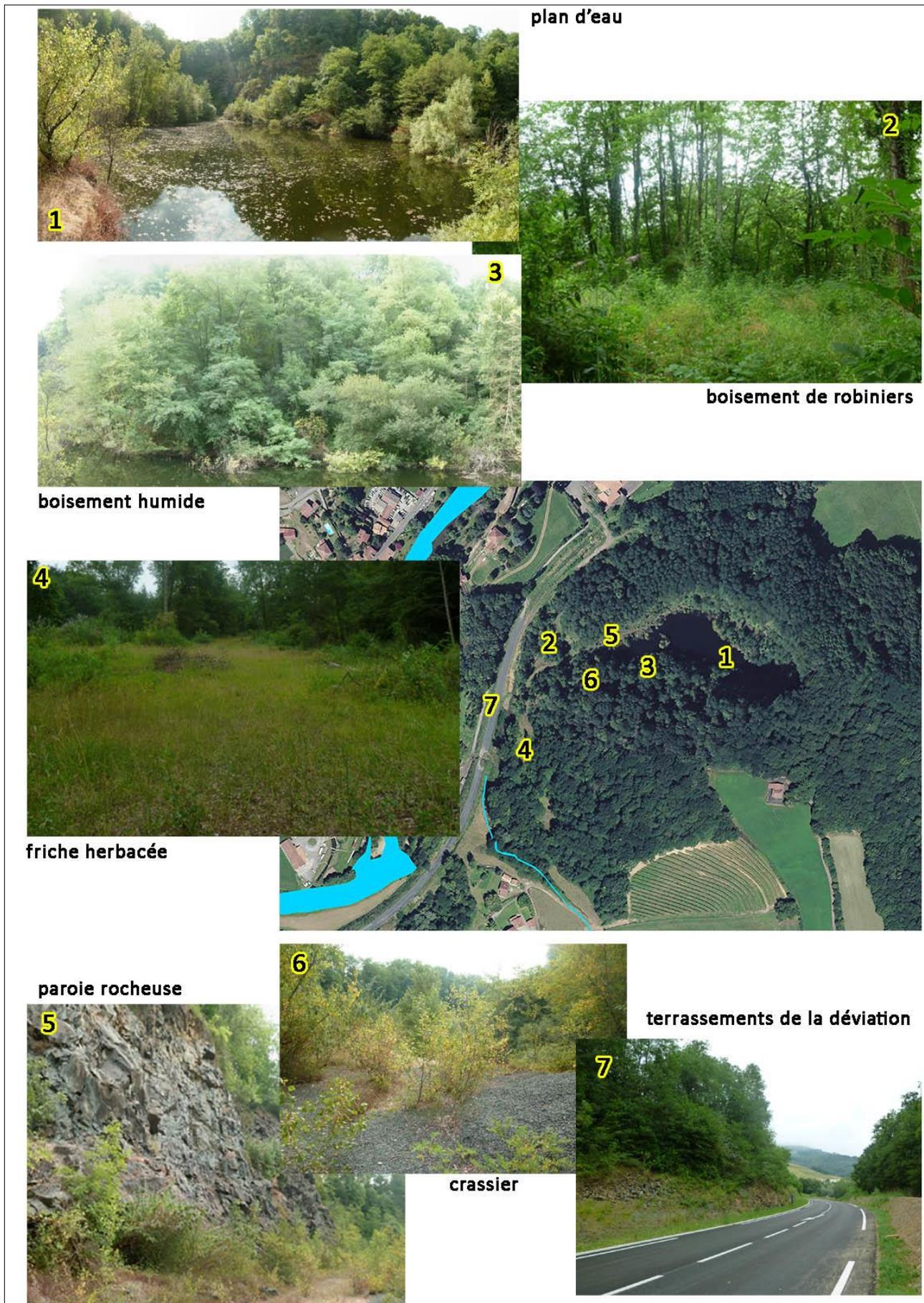


Illustration des différentes formations végétales observées sur site (juillet 2015, juin 2016, juin 2017). Source : APGL.

4.4.6 Les intérêts faunistiques et floristiques de la zone

L'intérêt environnemental de la zone peut être divisé spatialement en deux zones :

- L'ancienne plate-forme d'exploitation et les versants Ouest :

Les milieux observés ont été créés par l'intervention de l'homme ou ont été perturbés par l'action de celui-ci. Les formations végétales présentes sur les versants extérieurs et notamment sur l'ancienne plate-forme d'exploitation, ont été modifiées et présentent une faible qualité floristique, en témoignent les nombreuses espèces envahissantes ou rudérales. L'intérêt faunistique de cette zone est limité aux petits mammifères terrestres et petits passereaux trouvant refuges dans les friches et boisements. Les friches plus herbacées présentent un intérêt potentiel pour les insectes et peuvent constituer une zone de chasse pour les passereaux.

La qualité floristique de cet espace est faible et l'intérêt faunistique est ordinaire.

- Le cirque de la carrière :

D'autres milieux sont apparus à la suite de la modification du milieu, comme le plan d'eau et les formations végétales humides. L'évolution naturelle du cirque de la carrière a conduit à l'apparition d'un ensemble semi-naturel présentant davantage d'intérêt écologique. L'activité d'extraction a créé des habitats originaux et divers : milieu humide, aquatique, boisé, semi-ouvert, rocailleux. L'isolement de la carrière du fait de sa topographie en forme de cuvette est par ailleurs favorable à la quiétude de la zone. Cette mosaïque de milieux présente un potentiel d'accueil pour la diversité faunistique :

- Une diversité faunistique propre aux milieux aquatiques/humide s'est développée : présence d'amphibiens, odonates, poissons ;
- La présence de milieux rocheux à découverts et exposés au Sud, est favorable à la fréquentation de certaines espèces de reptiles ;
- La carrière à ciel ouvert et sa quiétude est favorable à la présence de rapaces qui peuvent occuper la zone à la fois pour la chasse et pour le refuge dans les boisements mixtes de feuillus.

L'intérêt écologique de la zone est différencié suivant que l'on se situe dans le cœur de la carrière ou en extérieur sur l'ancienne plate-forme d'exploitation.

5 COMPATIBILITE AVEC LES OBJECTIFS ENONCEES AU 1^{ER} ALINEA DU L.122-7 DU C.U.

Rappel du 1^{er} alinéa du L.122-7 du Code de l'urbanisme :

« Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude.

... »

5.1 LA PRESERVATION DES TERRES NECESSAIRES AU MAINTIEN ET AU DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIERES

L'ouverture à l'urbanisation envisagée sur cette zone présente l'intérêt de ne pas générer une consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Le projet n'est pas situé dans un secteur présentant des enjeux agricoles, que ce soit pour le labour, la viticulture ou l'élevage.

Le projet n'impacte pas les activités pastorales, ces dernières étant localisées sur des zones d'estives déconnectées de la zone d'étude.

L'implantation d'une nouvelle zone d'activités sur ce site, permet de réhabiliter une partie de la carrière qui est devenue une friche à la suite de l'arrêt de l'activité. Le défrichement de la zone n'impacterait pas l'activité forestière du territoire.

5.2 LA PRESERVATION DES ESPACES, PAYSAGES ET MILIEUX CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL MONTAGNARD

Le projet est localisé dans le fond de vallée, à proximité des zones urbaines du bourg. Les grands espaces et paysages caractéristiques de la vallée de Baigorry ne sont pas impactés par cette nouvelle urbanisation dans la mesure où la covisibilité sur cette zone est réduite. L'impact paysager de cette zone sera limité aux espaces de proximité immédiate dans la mesure où l'urbanisation et les boisements déjà existants limitent les perspectives lointaines.

Les périmètres d'inventaires ou de protection de la biodiversité sont situés sur les reliefs montagneux qui entourent la vallée de Baigorry. Si le territoire communal est caractérisé par de nombreux milieux naturels caractéristiques de la montagne Basque, aucun de ces milieux n'est présent dans la zone d'étude.

Compte tenu de la localisation de la zone et des milieux inventoriés, le projet ne présente pas d'incidences sur les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

5.3 LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS

Des risques naturels sont connus sur le territoire, dus à des risques d'inondations (débordement des cours d'eau, remontées de nappe) ou liées à la nature des sols et la topographie (sols argileux, mouvements de terrains, coulées de boues). La commune de Saint-Etienne-de-Baigorry n'est pas concernée par un plan de prévention des risques naturels prescrit ou approuvé.

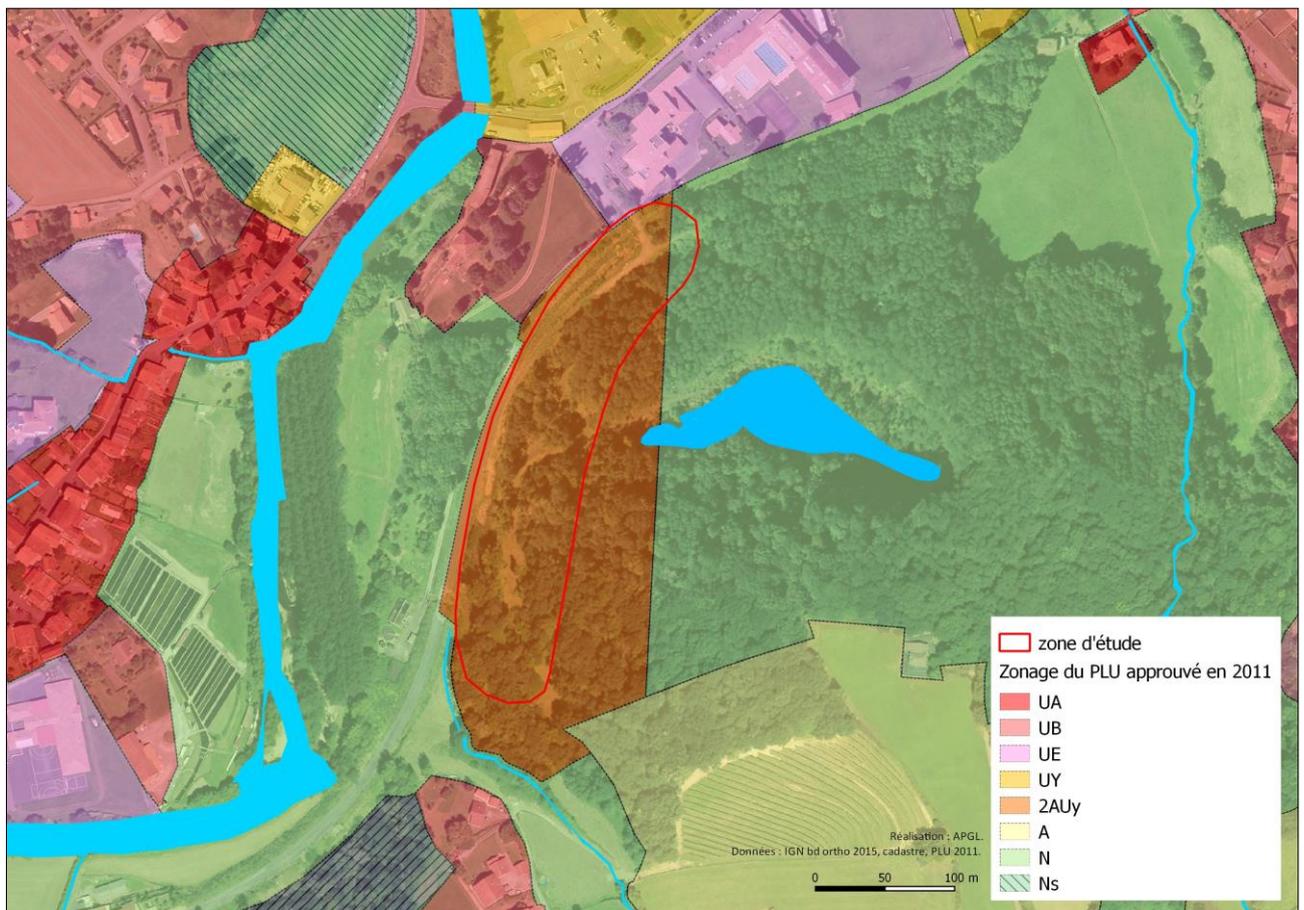
La zone d'étude n'est pas concernée par des risques inondations du fait de sa localisation en surplomb par rapport à la vallée de la Nive. La topographie autour de la zone d'étude est naturellement irrégulière et a été modifiée par l'action de l'homme du fait de l'exploitation de carrière. Un risque de chutes de pierres concerne les affleurements rocheux artificiels, dans le trou de la carrière. L'aménagement de la zone prendra en compte ce risque.

6 TRADUCTION REGLEMENTAIRE

6.1 ZONAGE ET REGLEMENT

6.1.1 Le PLU en vigueur

La zone d'étude est classée en secteur 2AUy dans le PLU en vigueur, comme un secteur d'urbanisation à plus long terme, principalement destiné à la construction d'activités économiques le long de la déviation.

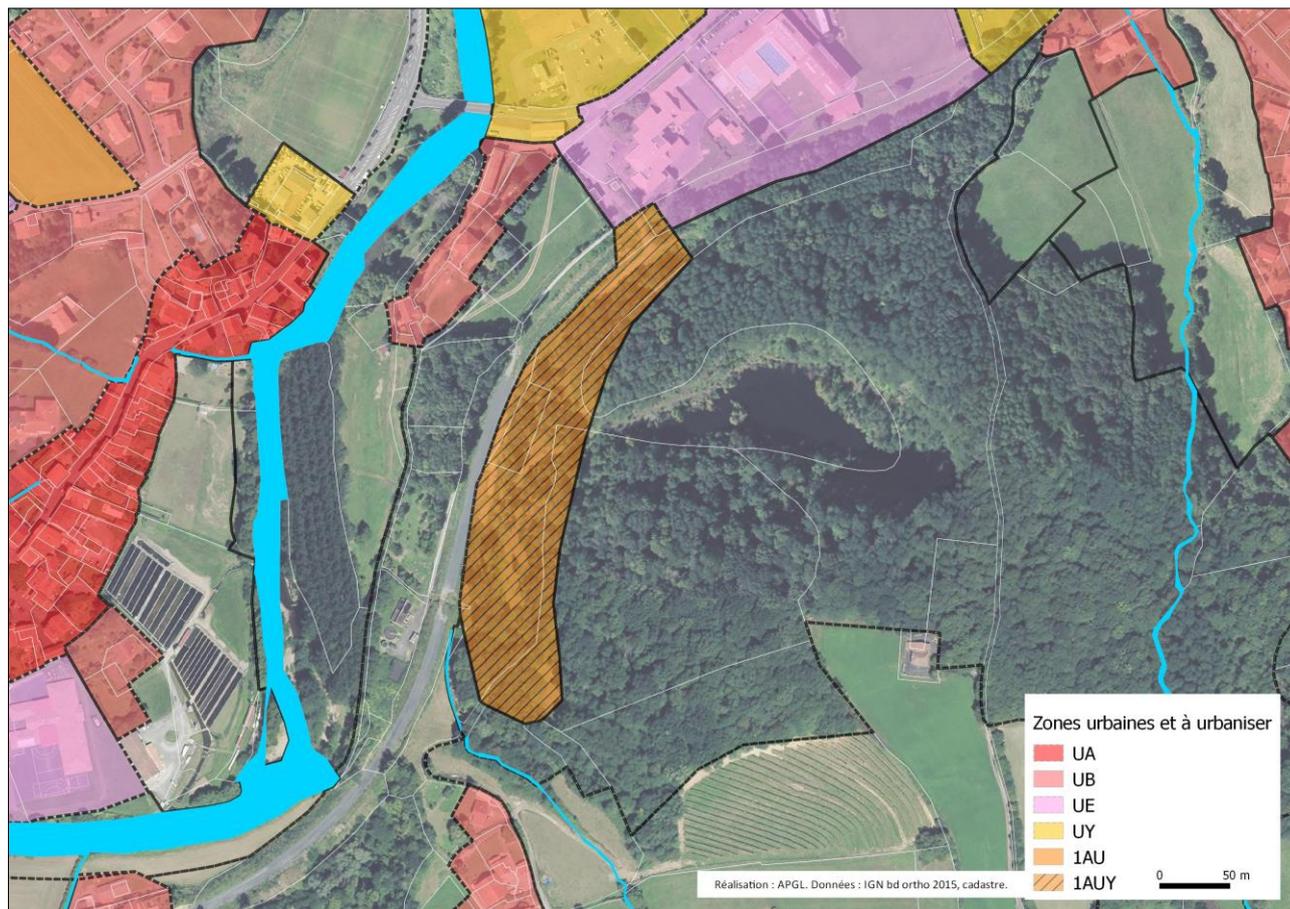


Localisation de la zone étudiée sur le zonage du PLU approuvé en 2011. Source : APGL.

6.1.2 Le projet de révision du PLU

Le classement de la zone dans le projet de révision du PLU est envisagé à travers un classement en zone 1AU indicé Y afin de distinguer la vocation économique de celle des autres zones 1AU (zones à vocation mixte et d'habitat).

La délimitation de la zone 1AUY s'appuie sur la zone 2AUY du PLU en vigueur, en réajustant cependant les limites de la zone de façon à davantage correspondre à la topographie du site. La zone 1AUY est située en continuité de la zone UE (zone urbaine à vocation d'équipement) au Nord.



Projet de zonage des zones urbaines et à urbaniser. Source : APGL.

Le tableau ci-dessous présente les dispositions applicables à la zone 1AUY.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY
<p>Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les ravalements de façades sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R. 421-17-1-e) du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Il est fait échec aux dispositions de l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme : les dispositions du présent règlement sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions 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 un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.</p> <p>Les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant au présent PLU.</p>
SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS
<p>Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites</p>
<p>Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article 1AUY2 et des suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations et bâtiments d'activités commerciales ; - Les installations et bâtiments industriels, artisanaux, de bureaux, d'entrepôt, ou de restauration ; - Les installations et bâtiments de commerce de détail ; - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; - Les dépôts de véhicules.
<p>Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières</p>
<p>Les projets nécessitant un raccordement au réseau collectif d'assainissement sont différés à l'extension du réseau.</p> <p>Les opérations n'engendrant pas de rejets d'eaux usées sont autorisées dans les conditions du règlement de la zone.</p> <p>Les occupations et utilisations du sol sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone permettant la desserte des constructions qui y sont admises.</p> <p>Sur les terrains concernés par une orientation d'aménagement et de programmation telle que définie dans le document éponyme de la révision du PLU, les aménagements, constructions et installations sont admis à condition d'être compatibles avec la réalisation de celles-ci.</p> <p>Les locaux de surveillance ou nécessaires au fonctionnement des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés dans le volume de ces bâtiments.</p> <p>L'extension des habitations existantes est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante.</p> <p>La construction d'annexes à l'habitation existante est autorisée dans la limite de 50m² d'emprise au sol.</p> <p>En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition de respecter une bande inconstructible de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau afin de permettre l'entretien des berges, limiter les risques liés à l'érosion et ne pas gêner le libre écoulement des eaux. Cette distance est portée à 10 mètres par rapport aux berges de la Nive.</p>
<p>Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale</p>
<p>Non réglementé.</p>
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES
<p>Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>
<p>Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales et à 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.</p> <p>Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la</p>

voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent être implantés en limite ou en retrait de la limite séparative.

En cas de retrait par rapport à l'ensemble des limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 mètres, sauf pour les éléments de construction faisant saillies (telles que débords de toit, contreforts...).

En outre, toujours en cas de retrait, la distance (L) comptée horizontalement entre ce bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points ($L \geq H/2$).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés indifféremment en limite séparative ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

Article 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 7 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de la construction, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment d'habitation existant présentant une hauteur supérieure ou inférieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine la hauteur maximale à ne pas dépasser pour l'extension.

La hauteur des annexes au bâtiment d'habitation existant, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 6 mètres au faîtage ou 3,5 mètres à l'égout du toit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale. Néanmoins, l'ombre portée sur les terrains contigus ne doit pas réduire excessivement leur ensoleillement ni affecter l'utilisation des sols ou des bâtiments.

Article 9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Volumétrie :

Les constructions doivent être conçues avec des volumes simples.

Façades :

Les façades maçonnées doivent être enduites en ton blanc. Les bardages sont autorisés et doivent être d'aspect blanc.

Toitures :

Les toitures doivent être à pente. Elles devront être recouvertes de tuiles ou d'un bardage, couleur imitation ancienne, tons brouillés (éviter les tons uniformes), à dominante rouge.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques, comme les fenêtres de toit, pourront être acceptées, sous réserve d'une intégration respectueuse du contexte environnant.

Article 10 : Obligations en matière de stationnements

Le permis ou la décision prise sur l'autorisation d'urbanisme peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors de l'emprise totale des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il est néanmoins exigé un minimum de place de stationnement, pour les bâtiments à usage :

- commerce, bureaux, restauration, une place pour 30 m² de surface de plancher ;
- bâtiments artisanaux, industriels, entrepôt, une place pour 100 m² de surface de plancher.

Le nombre de places nécessaires, calculé par application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Article 11 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

La superficie des espaces de pleine terre doit représenter au moins 20% de la superficie d'assiette du projet. Les espaces de pleine terre correspondent à des surfaces non bâties ou imperméabilisées. Les surfaces de pleine terre sont principalement des espaces végétalisés (pelouse, plantations, ...) mais peuvent également correspondre à des allées de graviers ou assimilés.

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 emplacements.

Les bandes liées au recul des constructions par rapport à l'axe ou à l'emprise des voies peuvent être aménagées en espaces verts, de préférence plantées de manière à intégrer les constructions dans l'environnement existant depuis la voie publique et de devront en aucun cas servir de dépôts de marchandises.

Les aires extérieures de stockage doivent conserver un aspect visuel de qualité. Elles seront de préférence situées en fond de parcelle et derrière le bâtiment par rapport à la voie de desserte, ou non visibles depuis l'espace public.

L'aménagement d'espaces verts doit être compatible le cas échéant, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article 12 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est encouragé. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère. Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public. Ils feront l'objet d'une insertion paysagère et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique auront une largeur de plate-forme d'au moins 5 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voiture et au moins un trottoir d'une largeur libre conforme à la réglementation vigoureuse concernant les accès piétons et handicapés.

L'entrée et la sortie des gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle d'assiette du projet, doit se faire aisément et sans manœuvre sur la voie publique.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules et notamment les engins de lutte contre l'incendie de se retrouver.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions 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 un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Eaux usées :

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

Eaux pluviales :

Les constructions, installations ou aménagements générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eau pluvial lorsqu'il existe, ou dans le milieu naturel.

Avant rejet des eaux pluviales dans le réseau public lorsqu'il est existant, ou dans le milieu naturel, tout nouvel aménagement doit prévoir la mise en place d'un dispositif de rétention des eaux pluviales à la parcelle, dont le volume de stockage doit être dimensionné à la surface imperméabilisée. Le dimensionnement de l'ouvrage repose sur le calcul du volume du bassin et du débit de fuite du bassin :

Volume bassin (en m³) = surface imperméabilisée projet (en m²) x 0,088,

Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3

D'une manière générale, l'opération d'aménagement doit privilégier la mise en place de dispositifs globaux favorisant le recueillement des eaux pluviales dans leur ensemble. Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Autres réseaux :

Les réseaux de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doivent être enterrés ou éventuellement dissimulés en façade, sauf impossibilité technique dûment démontrée.

Article 15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur éventuelle desserte par la fibre optique.

6.2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Comme le prévoit l'article L.122-7 du Code de l'urbanisme, le PLU délimite une zone à urbaniser sur la zone d'étude. L'aménagement de la zone à urbaniser est définie par le règlement écrit et par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

6.2.1 Objectifs généraux

Le principe de l'OAP est d'encadrer un aménagement de la zone en cohérence avec le secteur existant, en tenant compte de la topographie du site.

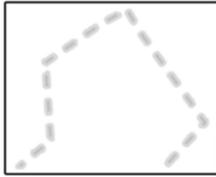
- Création d'une voie de desserte interne à double sens, dont l'entrée et la sortie des véhicules se fait sur le carrefour giratoire en limite nord de la zone. Création d'une aire de retournement de façon à permettre aux véhicules de se retourner aisément.
- Implantation des constructions sur l'ancienne plate-forme d'exploitation de la carrière, entre la voie de desserte interne et la déviation du bourg, permettant un découpage parcellaire le long de la voie interne et la desserte de l'ensemble des lots.
- Connexion piétonne envisagée au Sud de la zone avec le chemin communal de Zorzabal, et un accès au cirque de la carrière.
- Préservation des boisements de pentes qui favorisent le maintien des sols et l'insertion paysagère des futures constructions.
- Préservation ou création des boisements en frange Sud de la zone afin de conserver une zone tampon végétalisée et une transition paysagère avec le quartier Zorzabal au Sud.

L'OAP délimite une zone d'implantation du bâti, représentant une bande constructible d'une longueur d'environ 210 mètres sur 45 mètres de large, soit une superficie d'environ 1 ha. Suivant la nature des activités et de leurs besoins, cette enveloppe constructible permettrait d'installer plusieurs entreprises, le long de la voie de desserte interne.

6.2.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation



Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la zone 1AUJ de Borciriette. Source : APGL.

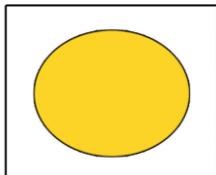


PERIMETRE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



VOIE DE DESSERTE VIAIRE

Le schéma indique le tracé de principe d'une voie de desserte de la zone à double sens, en impasse. L'emprise de la voirie doit permettre une circulation à double sens et être suffisamment large pour permettre d'accueillir un trottoir et des stationnements le long de la voie.



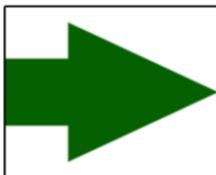
AIRE DE RETOURNEMENT DES VEHICULES

Le schéma indique l'aménagement d'un espace de retournement pour les véhicules au bout de la voie interne, notamment les véhicules lourds.



ZONE D'IMPLANTATION DU BATI

Le schéma indique la zone d'implantation du bâti à l'Ouest de la voie de desserte interne. Le retrait minimum est de 5 mètres depuis la limite de la voie, de façon à assurer la manœuvre et le stationnement des véhicules légers sur les emprises bâties.



ACCES PIETON

Le schéma indique le principe d'un accès piétonnier à l'Est vers la carrière et au Sud vers le chemin communal Zorzabal.



BOISEMENTS A PROTEGER OU A CREER

Le schéma indique les espaces végétalisés à préserver ou à créer.

Légende de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la zone 1AUY de Borciette. Source : APGL.

6.2.3 Illustration d'un aménagement souhaité

La coupe topographique suivante illustre un aménagement possible de la zone à travers une voie de desserte interne à l'Est, permettant de desservir les différents lots implantés entre cette voie et la déviation.

Cette illustration représente un lot d'une largeur d'environ 40 mètres sur lequel est implanté un bâtiment artisanal de 20 mètres de long et de 8 mètres au faîtage. L'implantation du bâtiment en recul par rapport à la voie interne permet aux véhicules de se garer et manœuvrer sur la parcelle. L'espace libre à l'arrière du bâtiment peut être optimisé par l'entrepreneur tout en conservant une bonne insertion paysagère à travers la végétalisation du fond de la parcelle.

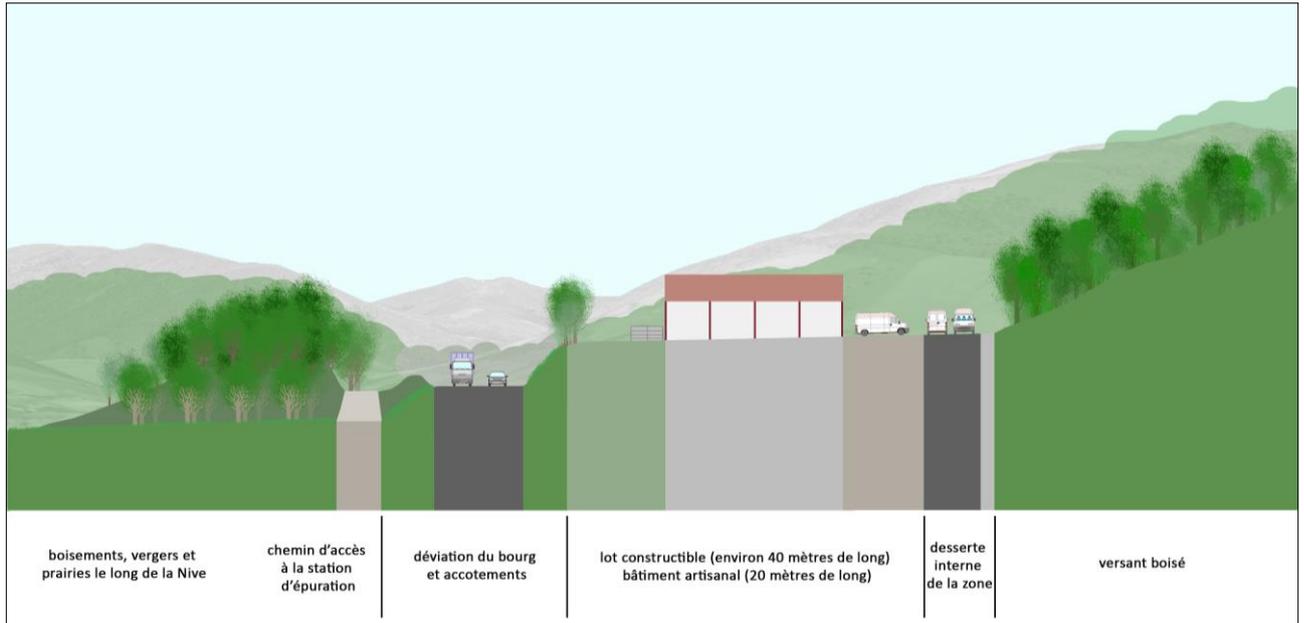


Illustration à travers une coupe topographique d'un aménagement souhaité sur la zone. Source : APGL.

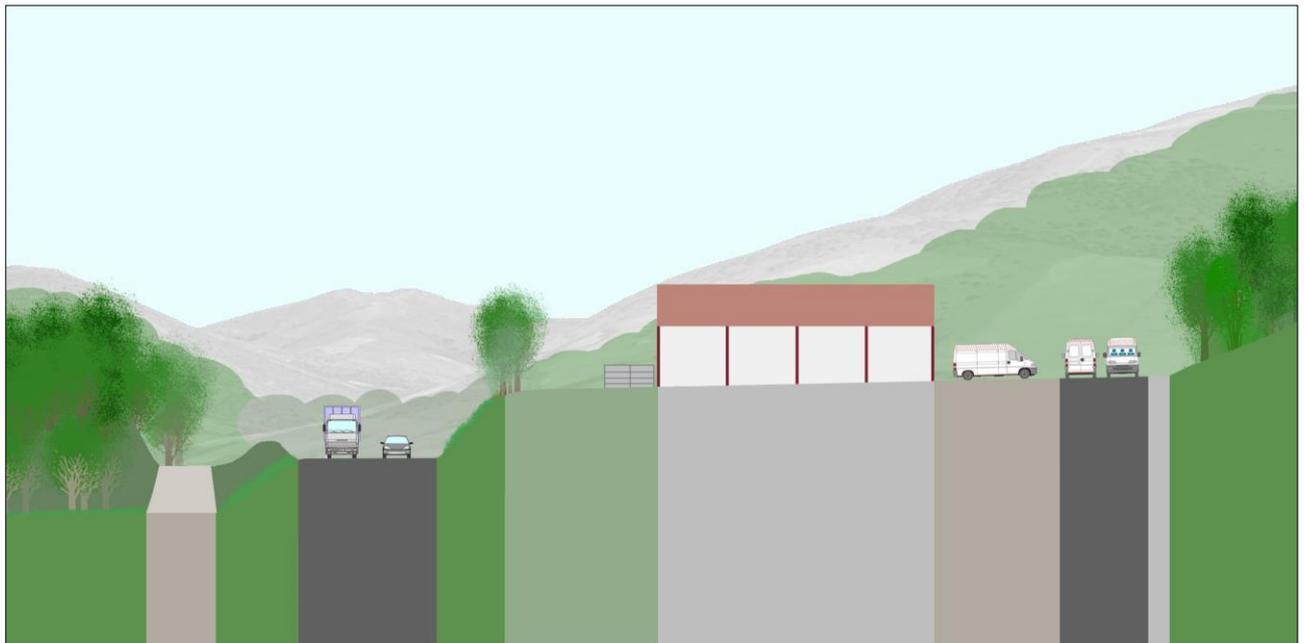


Illustration à travers une coupe topographique d'un aménagement souhaité sur la zone (zoom). Source : APGL.

7 INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

Dimension environnementale	Description de l'incidence et mesure de prise en compte
Grand paysage	<p>La zone d'urbanisation est implantée sur le flanc Ouest d'une petite colline boisée. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone n'aura pas d'incidences sur le grand paysage et un impact très limité sur l'environnement immédiat du fond de vallée. Les points de covisibilité sont limités et les nombreux boisements en périphérie permettent de créer un écran végétal. L'OAP identifie une zone végétale à protéger ou à créer en frange Sud, de façon à conserver une zone tampon naturelle et paysagère.</p>
Patrimoine protection	<p>La zone d'urbanisation n'est pas délimitée dans des périmètres de protection du patrimoine bâti, architectural ou paysager. La covisibilité entre cette zone et le site inscrit du château d'Etchaux au Sud-Ouest est très limitée compte tenu des nombreux boisements présents en périphérie.</p>
Agriculture, pastoralisme et sylviculture	<p>La zone d'urbanisation n'est pas située dans un secteur présentant un potentiel pour l'exploitation agricole, pastorale ou sylvicole. La friche de l'ancienne carrière ne présente pas d'intérêt pour ces différentes activités.</p>
Biodiversité protection	<p>La zone à urbaniser n'est pas située dans un des nombreux périmètres d'inventaire ou de protection de la biodiversité. La zone à urbaniser est située à proximité du site Natura 2000 de la Nive. La Nive est distante de plus de 100 mètres et est séparée de la zone AU par la déviation et un dénivelé d'environ 10 mètres. Le ruisseau Zorzabal appartenant au site Natura 2000 longe la zone en frange Sud et est situé en contrebas d'environ 5 mètres.</p> <p>Le diagnostic écologique du site Natura 2000 établi en 2010 relevait par extrapolation, une partie des boisements le long de ce cours d'eau comme étant des boisements de pentes relevant de l'habitat d'intérêt communautaire prioritaire 9180*. Ces boisements ont depuis été partiellement coupés. La zone 1AUY qui borde ces boisements identifie dans l'OAP la continuité de la végétation comme étant à préserver.</p> <p>La description des milieux présents sur la zone ne permet pas d'établir un lien avec l'entité naturelle du réseau hydrographique de la Nive. Par ailleurs ces milieux ne présentent pas d'intérêt particulier pour la faune d'intérêt communautaire qui caractérise le site Natura 2000 de la Nive et affectionne les eaux courantes et milieux rivulaires des cours d'eau.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de cette zone n'est pas susceptible d'impacter le site Natura 2000 de la Nive. La carte qui suit le tableau localise la zone 1AUY par rapport aux inventaires réalisés dans le cadre du diagnostic écologique du site Natura 2000.</p>
Trame verte et bleue	<p>Les enjeux globaux liés à la préservation de l'armature végétale et aquatique du territoire ne sont pas localisés sur la zone d'étude.</p> <p>L'urbanisation de cette zone est projetée sur l'ancien plateau de l'exploitation de carrière, surplombant la déviation du bourg. L'urbanisation de ce site augmentera l'emprise bâtie entre le quartier Borciriette au Nord et le quartier Zorzabal au Sud, sans que celle-ci ne soit continue. L'aménagement de cette zone pourrait davantage limiter les échanges écologiques avec l'espace semi-naturel compris entre la Nive et la déviation, échanges qui sont déjà contraints du fait de l'aménagement de l'infrastructure routière.</p>
Risques naturels	<p>La zone à urbaniser n'est pas soumise à des risques naturels liés aux inondations. L'aménagement de la zone et notamment des accès devra prendre en compte les éventuels risques d'éboulements de pierres liés aux affleurements rocheux générés par l'ancienne</p>

8 CONCLUSION

L'analyse du potentiel constructible au sein des zones d'activités existantes délimitées dans le document d'urbanisme a montré qu'il existait des réserves foncières pour répondre à très court terme à la nécessité de sécurisation du centre de secours et au souhait d'implantation de plusieurs artisans, en particulier sur la zone « Kurutcheta ». En revanche, cette analyse a relevé des problématiques de fonctionnement et des contraintes d'équipements sur les autres zones ne permettant pas de mobiliser à court et moyen terme les terrains concernés.

Dans la continuité des orientations et objectifs du PLU en vigueur et afin de prévoir l'accueil de nouvelles activités à court et moyen terme, la Commune et la Communauté d'Agglomération Pays Basque souhaitent ouvrir à l'urbanisation la zone AUY 'Borciriette' en inscrivant ce projet dans le cadre de la révision générale du PLU de Saint-Etienne-de-Baigorry.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone s'inscrit en cohérence avec la mise en service de la déviation du bourg de Saint-Etienne-de-Baigorry, qui permet de relier les communes voisines via le réseau de routes départementales et qui présente un atout majeur dans l'aménagement de la zone d'activités.

Si le choix de ce site s'inscrit en toute logique dans la continuité des réflexions menées par l'actuel PLU, cette localisation présente l'intérêt de réinvestir un ancien site industriel, utilisé pendant des décennies pour l'activité de carrière et qui aujourd'hui est laissé à l'abandon et à l'état de friche.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone apparaît comme étant compatible avec le respect des objectifs de :

- préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières,
- préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard,
- protection contre les risques naturels.