



P.L.U. Plan Local d'Urbanisme

USTARITZ

2

P.A.D.D. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Débat en séance du Conseil Municipal en date du 30 avril 2015

P.L.U.	PRESCRIPTION	PADD	ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION
	26 juin 2014				
	A. Vanel-Duluc architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine C. Barroso ingénieur agronome écologue				

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable P.A.D.D. est traité à l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme.

Article L123-1-3

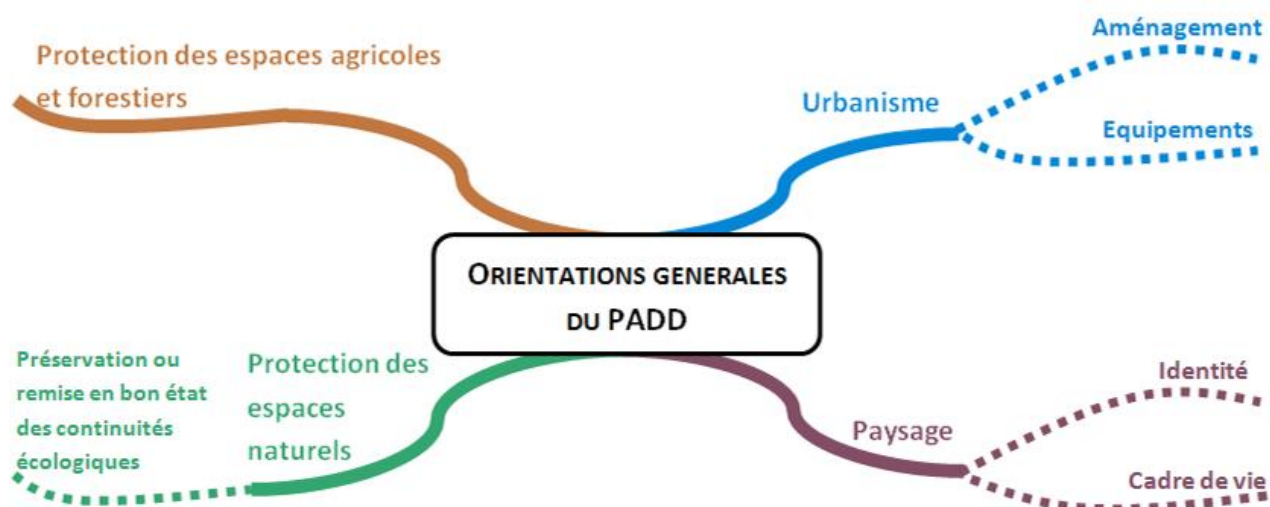
Modifié par [LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 139 \(V\)](#)

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit les **orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.***

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,** retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

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

**Orientations générales fondant le
Projet d'Aménagement et de Développement Durable**



URBANISME : METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE D'URBANISME RAISONNÉ

La volonté de la commune est de mettre en œuvre une politique environnementale d'urbanisme raisonné en lien avec une réflexion sur la rationalisation des transports (en commun, doux, co voiturage), en respectant les espaces naturels, en favorisant les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables de façon à réduire son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre notamment.

Intégrer et promouvoir une démarche d'aménagement durable

L'organisation des projets de développement devra tenir compte des zones inondables, des espaces agricoles, des sites paysagers et des niveaux d'équipement en particulier de la question l'assainissement collectif et autonome et des eaux pluviales. La commune est un territoire à enjeux compte tenu de la qualité de son patrimoine et de ses paysages.

La carte et le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) seront pris en compte dans la réflexion, en particulier dans les secteurs les plus touchés de manière à limiter les risques pour les population

La question des eaux pluviales, en lien avec la problématique de risque inondation, conduira à la promotion de l'aménagement d'espaces verts plutôt que la minéralisation et l'imperméabilisation des terrains, tout en tenant compte de la sensibilité de chaque bassin versant.

Les problématiques de risques et de nuisances (argile, bruit, pollution, etc) seront traitées dans le principe de précaution afin d'éviter d'augmenter les niveaux d'exposition aux risques et nuisances des populations du point de vue de leur cadre de vie et de leur santé.

La commune veillera à réduire le processus de dispersion de l'habitat en restant dans ou aux abords des emprises urbaines existantes. Elle limitera l'urbanisation dans les espaces sensibles au niveau écologique et préservera les activités agricoles qui, au-delà des aspects de production économique, façonnent les paysages.

Conforter le rôle de centralité du bourg par le développement d'équipements publics

Le bourg est véritablement le lieu des équipements collectifs et de la vie sociale ; la commune souhaite conforter cette vocation, support à la fois de la vie locale, de la vie économique, en créant un secteur quasi exclusivement dédié à ces équipements, et prévoyant à terme des espaces d'extension et de continuité vers ces pôles.

Il convient ainsi de déterminer les terrains à enjeux pour les équipements publics à venir, le rôle de centralité du bourg mais également de quartiers dont la vocation est d'accueillir ces équipements afin de conforter leur identité déjà bien marquée.

PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS : MAINTENIR LES STRUCTURES AGRICOLES FONCTIONNELLES ET ACCOMPAGNER L'EVOLUTION DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Les espaces agricoles sont à préserver afin de maintenir l'activité agricole sur le territoire. Une réflexion sur l'agriculture péri-urbaine promue dans le SCOT Bayonne/Sud-Landes permettra de rendre concret ce concept : des pistes de diversifications sont déjà initiées et devraient logiquement trouver leur place sur la commune :

- développement du maraichage, notamment par la possibilité d'implantation de jeunes agriculteurs qui permet d'envisager de développer cette culture maraichère peu représentée actuellement sur la commune ;
- promotion des productions locales avec les circuits courts (ventes dans les quartiers, auprès des structures de restauration collectives comme les écoles, les maisons de retraites, etc....), la vente directe et les transformations à la ferme, les initiatives collectives et solidaires (AMAP, mutualisation de sites de vente...);
- accompagnement de l'évolution des structures en termes de diversification vertueuse pour le maintien de l'économie agricole ;
- possibilité de réponse à des demandes d'installations de productions diversifiées et extensives (apiculture, produits de qualité...)
- valorisation des productions de qualité (AOP Piment d'Espelette notamment) en préservant les terres à potentiel

Le maintien des structures agricoles à travers la préservation spatiale des entités fonctionnelles et la possibilité de diversifier cette activité permettront d'accompagner l'évolution de cette activité économique essentielle du territoire.

PROTECTION DES ESPACES NATURELS : RENDRE PERENNE LA RICHESSE ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE PAR LA PROTECTION DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les enjeux environnementaux se portent prioritairement sur les espaces ayant fait l'objet de protection ou d'inventaires, notamment le site Natura 2000 de la Nive, principal réservoir de biodiversité du territoire communal. Il s'agit de préserver et remettre en état, au travers de zonages agricoles et naturels, des continuités et des fonctionnalités écologiques. D'une façon générale, il est nécessaire d'identifier et préserver les trames verte et bleue dont les principaux cours d'eau sont les structures essentielles. Le maintien des espaces forestiers et des sites naturels d'intérêt ainsi définis contribuera à la pérennité de la richesse écologique du territoire.

La biodiversité ordinaire à travers les trames végétales urbaines, la biodiversité agricole seront également pris en compte dans une optique fonctionnelle de la thématique.

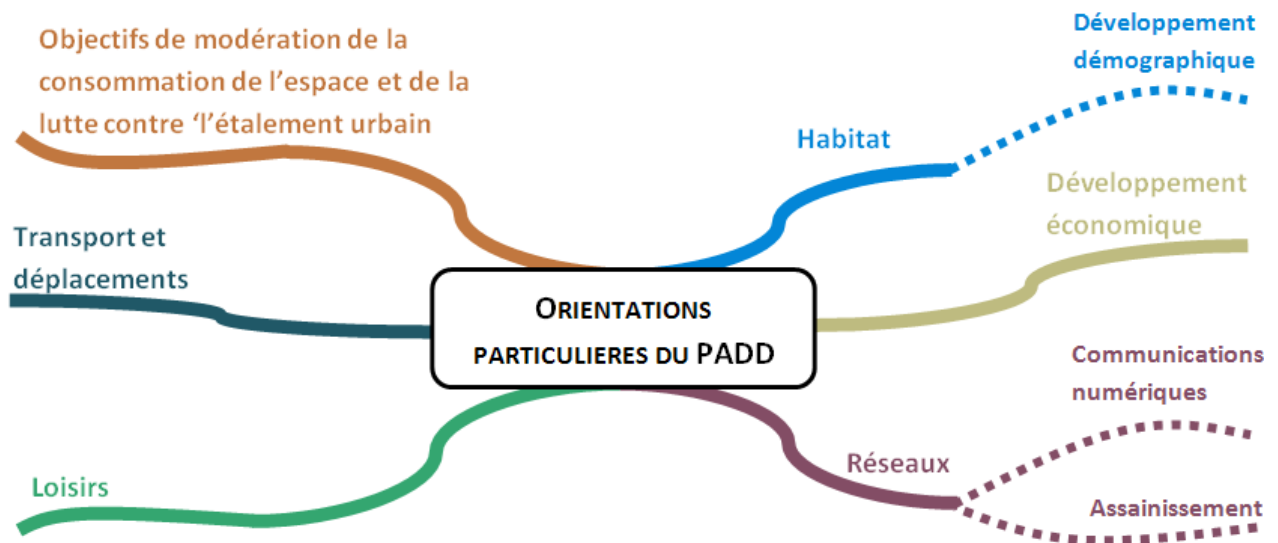
PAYSAGE : MAINTENIR L'IDENTITE DE LA COMMUNE PARTICIPANT A UN CADRE DE VIE DE QUALITE ET ATTRACTIF

Les panoramas emblématiques, les structures paysagères majeures ainsi que les éléments de paysage patrimoniaux (comme certains espaces boisés, certains espaces agricoles) feront l'objet d'une prise en compte adaptée pour conserver l'identité du territoire.

La dimension paysagère reste prioritaire par le maintien des coupures d'urbanisation, qui participent à la qualité du cadre de vie des habitants et à l'attrait, l'identité de la commune.

Faire en sorte que les édifices ruraux avec leur typologie spécifique soient préservés au titre de leur valeur de patrimoine collectif (histoire, architecture, paysage, identité sociale...) est un objectif qui participe au maintien des identités du territoire, tout en contribuant à conserver un potentiel de logement pouvant être adapté (économie d'espace, de matériaux..).

*Orientations particulières fondant le
Projet d'Aménagement et de Développement Durable*



L'HABITAT ET LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

- UN HABITAT DISPERSE ORGANISE AUTOUR DE PLUSIEURS QUARTIERS

Ustaritz, ville intermédiaire entre l'agglomération de Bayonne et le Pays basque intérieur, fait partie aujourd'hui du bassin d'habitat *rurbain* de l'agglomération Côte Basque-Adour, aussi nommée B.A.B., en référence à ses trois pôles urbains Bayonne, Anglet, Biarritz. Le développement urbain d'Ustaritz s'est essentiellement accompli sur la rive gauche de la Nive. L'urbanisation occupe peu à peu l'ensemble de la plaine alluviale comprise entre la Nive et la route D932, qui mène de Bayonne à Cambo-les-Bains, et se caractérise par un habitat dispersé sous la double influence d'une tradition agricole ancienne, et la position de banlieue de Bayonne.

La commune comprend aujourd'hui plusieurs quartiers.

- **Le bourg** s'est développé sur la terrasse dominant la Nive; haut lieu historique du Labourd où est situé le château de la Motte (Gaztelua) siège du Biltzar du Labourd pendant plusieurs siècles
- Ce quartier a rejoint peu à peu le quartier **Saint-Michel**, au sud en direction de Souraïde et Saint-Pée-sur-Nivelle, c'est un quartier forestier qui a connu un fort développement commercial aux abords de la D932.
- Le quartier **Hiribehere** au nord du bourg, est composé d'un habitat rural ancien et d'un ensemble conventuel (le couvent des filles de la croix) le quartier s'est développé vers l'ouest par l'adjonction de lotissements ainsi que plus récemment par des opérations importantes de logements collectifs. Le centre Lapurdi (centre administratif) et le château Lota du XIXe siècle constituent le lieu majeur en termes d'équipements et de services
- **Héauritz**, le long de la Nive, s'est regroupé autour d'une place, où se font face le château Larreguienea du XVII^e siècle et la chapelle Sainte-Catherine, séparés par un fronton ; ce quartier s'est lui aussi étendu, notamment vers le sud, en bordure de la voie communale n° 3 ainsi que vers le Nord sous forme de lotissements pavillonnaires
- **Arrauntz**, autrefois paroisse distincte en direction de Bayonne, présente l'image d'un village basque typique, avec son église et son fronton. Son extension est très importante, sur près de 4 km sur un axe nord-est sud-ouest avec une urbanisation de maisons individuelles parfois implantées en ordre linéaire, parfois dispersées.
- Deux quartiers, **Zokorrondo** et **Xopolo** sont situés rive droite de la Nive et ont un habitat sous forme de maisons individuelles.
- A l'ouest, les quartiers de **Etexhasia**, **des Bois** et **d'Astobizkar** ont connu un fort développement ces dernières années

- UNE FORTE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ACCOMPAGNEE D'UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS NON MAITRISEE EN CONTRADICTION AVEC LES OBJECTIFS DU SCOT

L'évolution du nombre de logements est fortement influencée par l'accroissement démographique important des trente dernières années, qui a vu la population presque doubler.

En parallèle le parc de logements a été multiplié par deux de 1982 à 2008, la diminution de la taille des ménages entraînant une croissance plus rapide du parc de résidences principales que du nombre d'habitants.

Le rythme de la croissance du nombre de logements s'est également intensifié durant cette période ; si durant les années 1968/1982 on constate une progression moyenne annuelle de 30 logements, le rythme passe à 40 logements par an durant la période 1982 /1999, pour atteindre le niveau de 50 à partir de 1999 et jusqu'en 2008. Sur la période 2006/2011 ce rythme passe à 100 logts/an.

Durant ces périodes, les résidences principales d'Ustaritz présentaient toutes les caractéristiques d'une commune périurbaine : d'âge récent, avec une prépondérance de maisons individuelles en accession à la propriété.

Sur la période 2005/ 2014 la production de logements passe à une moyenne de 125logts/an dont près de 80% sont réalisés sous forme de logements collectifs (analyse faite sur la base de la délivrance des permis de construire sur la période).

Il y a depuis quelques années une modification considérable que ce soit en termes de niveau de développement aussi bien qu'en termes de formes urbaines :

- 6294 habitants au 01/01/2012 (donnée insee), suite au doublement du rythme annuel de variation de population depuis 1999 ; entre 2006 et 2011 la commune gagne 154 habitants par an qui forment 98 ménages.
- La production de logements s'est proportionnellement intensifiée : elle atteint 100 logements par an en moyenne entre 2006 et 2011, dans une structure où dominent les logements collectifs. Cette production non maîtrisée ne permet pas non plus d'organiser le locatif social exigible sur la commune.

- UN TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX INSUFFISANT ET DIFFICILEMENT REALISABLE

Le taux de logements sociaux est aujourd'hui d'environ 11% alors que la loi Solidarité et Renouvellement Urbain exige 25% en 2025 dans la configuration actuelle. Le pourcentage étant calculé sur la base des logements existants, puisque ces derniers augmentent chaque année la quantité de logements sociaux à produire augmente à son tour. Le retard s'aggrave un peu plus chaque année.

- OBTENIR UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE MESURE ET COMPATIBLE AVEC LE SCOT

La volonté des élus est d'obtenir un développement démographique mesuré et bien localisé qui doit permettre l'intégration des jeunes de la commune et des nouveaux habitants (secteur d'implantation, type d'habitat). Dans cette perspective, la commune souhaite maîtriser la croissance démographique liée à ses capacités d'accueil (école, réseau : électricité, eau, assainissement).

Elle souhaite diminuer nettement le nombre de logements mis en construction et favoriser les logements sociaux. Le nombre de logements doit être en adéquation avec les préconisations du SCOT qui fixe des objectifs à échelle communautaire. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) indique des besoins en logements qui s'élèveraient à 31500 logements entre 2010 et 2025 soit 2100logements/an sur l'ensemble du SCOT. La commune d'USTARITZ est qualifiée de « petite ville des espaces de vie de l'intérieur » dans le SCOT. AU titre de l'EPCI, la part prise par la *Communauté de Communes Errobi* est de 15% soit 315 logts/an. Ramené au poids actuel de chaque commune le besoin en logements serait sur la commune d'Ustaritz de 71 logts/an.

Cette estimation reste à confirmer ou moduler au plan communautaire, mais donne une approche réaliste de la situation.

Dans ces prospectives, le PLU doit permettre de freiner l'évolution très importante réalisée ces dernières années, en lien avec une vision intercommunale du territoire. Les attendus en termes de logements sociaux prendraient alors une part plus importante dans la production de logements.

Le PLU doit également permettre d'intégrer une vision urbaine et sociale respectueuse de l'existant qui, tout en permettant de la densification et une diversification, ne compromettra pas les cadres de vie identitaires et les équilibres sociaux de la commune.

Aujourd'hui les opérations importantes en termes quantitatifs mettent en difficultés le respect de ces orientations. Il semble raisonnable que ces opérations ne dépassent pas globalement une enveloppe de 20 à 30 logements par an de manière à laisser l'expression de la production habitante ponctuelle et qu'elles respectent une proportion de locatif social conséquente.

- **INTENSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX**

La production de logement social doit être intensifiée, ce qui pourra se traduire par une obligation de production de 100% de logement locatif social sur certaines opérations ciblées et une obligation plus importante qu'aujourd'hui de manière générale (actuellement fixée à 25% de logements locatifs sociaux). En résumé pour rattraper le retard en logements locatifs sociaux, cette production devrait être majoritaire dans la production globale de logements sur la commune d'ici à 2025

La proportion de logements sociaux dans les opérations nouvelles doit globalement être plus importante que les 25% actuellement en vigueur pour permettre de rattraper le retard imposé par la loi.

Les logements sociaux seront favorisés en centre-ville notamment près des commerces et équipements.

La volonté de favoriser la mixité sociale et générationnelle et l'utilisation de l'habitat existant sous occupé et des logements vacants (faible potentiel), permettront de retrouver un urbanisme à taille humaine, en évitant les grands projets disproportionnés et dont l'arrivée brutale sur le territoire et dans les quartiers fragilise les équilibres, qu'ils soient de nature urbaine, architecturale, sociale, comme au plan des équipements collectifs.

- **BIEN LOCALISER LE DEVELOPPEMENT**

Le développement doit éviter la banalisation du territoire en s'appuyant sur les ancrages urbains existants.

- **Le bourg**, **les quartiers St Michel et Hiribehere** restent des espaces de développement incontournables eu égard à leur situation dans la commune et le niveau de leurs équipements. Ils sont le lieu majeur des équipements collectifs, services commerces, véritable vitrine et lien avec l'extérieur.
- **Le quartier Arruntza** dans lequel il faut créer un réel centre de vie privilégiant la mixité : habitat, commerces, services. Une architecture qui prenne en compte les spécificités d'un centre de village basque
- **Le quartier Hérauritze** dans lequel en collaboration avec l'organisme propriétaire du château pourrait voir le jour un projet social où les résidents seront intégrés au village

LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

La commune est traversée par un axe routier majeur du territoire. Pour autant certains quartiers en sont souvent éloignés, le bourg lui-même est à l'écart de cet axe. La présence de la voie ferrée est à envisager pour promouvoir un transport collectif rationalisé, notamment vers le cœur d'agglomération.

La configuration de la commune, sa desserte modeste par les transports collectifs font que les alternatives à la voiture individuelle devront transitoirement évoluer via des solutions intermodales : co-voiturage avec stationnements dédiés, transport collectif de l'agglomération, train....

Les déplacements sont fondamentaux dans le quotidien des habitants ne serait-ce que pour l'accès à l'emploi, aux services, aux commerces.

La communauté de communes a récemment intégré la compétence Transport à la Demande dans ses statuts et une étude est en cours pour son application à l'échelle du territoire de la Communauté de communes

- FAVORISER LE COVOITURAGE ET LES MOBILITES ALTERNATIVES

La commune souhaite favoriser une réflexion sur le co-voiturage qui constitue une alternative intéressante étant entendu que les transports collectifs ne sont pas encore présents sur la commune d'une manière cadencée vers l'agglomération.

La présence de la voie ferrée est un atout qui sera à promouvoir pour le développement des mobilités alternatives.

- FAVORISER LE TELETRAVAIL ET LE COWORKING

La commune souhaite également favoriser le télétravail et le coworking (ou encore cotravail est un type d'organisation du travail qui regroupe deux notions : un espace de travail partagé, mais aussi un réseau de travailleurs encourageant l'échange et l'ouverture) afin de participer à décongestionner le BAB.

Cela représente un atout majeur dans le développement des alternatives à la voiture individuelle visant à limiter les consommations énergétiques et la production de gaz à effet de serre.

- AMELIORER LES CONDITIONS DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT

La commune souhaite améliorer les conditions de circulation et de stationnement sur la commune, particulièrement, développer les modes de transports doux (pistes cyclables, connexion avec le chemin de halage, etc...) et améliorer l'accessibilité aux commerces et services existants

Elle entend que soit favorisés les liaisons douces avec les centres, et le développement des espaces publics lors de grandes opérations

LES RESEAUX ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES : AMELIORER LE DEBIT ET ETENDRE L'OFFRE

Le réseau numérique dessert le Bourg et la quartier Hiribehere.

La commune souhaite améliorer le débit et étendre l'offre sur le territoire.

La commune va porter à l'échelle intercommunale le développement des communications numériques sur son territoire, comme un élément d'avenir incontournable. Elle souhaite favoriser ce développement dans la perspective de développement du télétravail en particulier.

- L'ASSAINISSEMENT : DEVELOPPER LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

La commune poursuit le développement de son assainissement collectif, ce qui signifie un développement préférentiel autour de cet équipement. Les secteurs de développement seront envisagés en fonction de ces travaux que ce soit dans l'espace aussi bien que dans le temps.

Les problématiques environnementales, compte tenu des qualités des sols de notre territoire, de la problématique des eaux de baignade, des investissements publics effectués sur les équipements d'assainissement collectifs, vont dans le sens de favoriser particulièrement le recours à ces techniques.

Le recours à l'assainissement autonome restera marginal.

LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- LE TOURISME ET LA CULTURE : MAINTENIR LA VALEUR PATRIMONIALE DU BOURG

C'est une activité économique qui offre une multitude de possibilités dans différents secteurs et est en perpétuelle évolution.

La commune souhaite maintenir la valeur patrimoniale du bourg et d'Hiribehere, attractifs au niveau de son environnement architectural et de ses équipements notamment culturels comme le centre Lapurdi et le château Lota qui abrite l'institut culturel basque.

Le centre du bourg doit rester un lieu de vie où l'on conjugue le passé (patrimoine), le présent (écoles, commerces, etc..) et le futur, notamment au travers du projet de restauration du château, de création d'accueil touristique.

- AGRICULTURE: PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES CIRCUITS DE PROXIMITE ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES DE DIVERSIFICATION

La vocation économique de la commune est en partie tournée vers l'activité agricole.

Il faut permettre de développer des circuits de commercialisation courts et de proximité des produits du monde agricole.

Favoriser le développement des activités de diversification agricole semble nécessaire dans la difficulté conjoncturelle de l'activité agricole hébergement, développement des animations culturelles diverses nécessitant des structures d'accueil spécifiques tout en préservant leur caractère paysager qui jouent un rôle majeur sur notre territoire.

- COMMERCE : RENFORCER LES COMMERCE ET SERVICES EXISTANTS ET LES DEVELOPPER DANS LES QUARTIERS EN DEVELOPPEMENT

Il s'agit également pour la commune de renforcer les commerces et services existants et développer une offre complémentaire dans les quartiers en développement.

Plus particulièrement sur les quartiers de Arrauntz et Herauritz Il y a également lieu de faciliter une offre en commerces adaptée intégrée au bourg.

- PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET ARTISANALES

Dans le cadre de la communauté de communes d'ERROBI, en lien avec le SCOT, il s'agit de recenser et envisager de développer les zones d'activités sur le territoire.

A échelle communale il faut permettre le maintien et le développement des activités artisanales existantes.

LES LOISIRS

- **CREER UNE ZONE DE LOISIRS AUTOUR DU SITE DE GRAVIERE**

Valoriser le site de Gravière suite à l'arrêt de l'exploitation par l'entreprise Duhalde en parcours de santé, zone de pêche, etc...

- **VALORISER LES BORDS DE NIVE**

Mettre en place des activités qui permettront de valoriser les bords de Nive sous différentes formes

LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Le Plan Local d'Urbanisme a permis durant cette dernière décennie, de réaliser des logements sous forme de collectifs. Plus de 80% des logements créés l'ont été sous cette dernière forme, ce qui a permis une économie importante de terrain avec une consommation foncière de l'ordre de 3ha70 par an pour une production d'environ 125logts/an (dont 3 dans des édifices existants) ce qui conduit à une densité de près de 33logts/ha. Pour autant cette période reste exceptionnelle dans l'histoire de la commune qui jusque-là se développait majoritairement selon le modèle de la maison individuelle, qui est plus proche d'une consommation de 10 à 15logts/ha.

Le retour d'expérience montre la limite de cette densification en contradiction avec un cadre de vie et des équilibres sociaux devenus difficiles à gérer et à maintenir.

Le développement urbain sera guidé par la préoccupation de l'économie de l'espace, et du respect des caractères et identités de ces quartiers, qu'ils soient urbains, architecturaux, environnementaux, sociaux, etc.

Il est important de garder à l'esprit le caractère rural du mode d'habiter en lien avec notre environnement qui consiste à préserver des espaces de vie et de nature autour des habitations, que ce soit dans les quartiers excentrés aussi bien que dans des espaces urbains plus denses.

Le développement urbain sera principalement accès sur des espaces en cohérence avec le tissu urbanisé, sur la partie agglomérée du village bourg et sur les quartiers identitaires.

Parallèlement la commune souhaite permettre l'utilisation des édifices existants pour la création de nouveaux logements, parfois conjoint à la sauvegarde d'un patrimoine identitaire et souhaite éviter les trop grands projets souvent en grand décalage avec les équilibres du territoire qu'ils soient urbains, architecturaux, paysagers, environnementaux ou sociaux.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain restent à fixer dans le cadre de l'avancement de l'étude du P.L.U., en lien avec les thématiques évoquées dans le PADD, en lien avec des décisions supra communales de niveau communautaire, et feront l'objet d'un complément d'information à l'attention du Conseil Municipal.