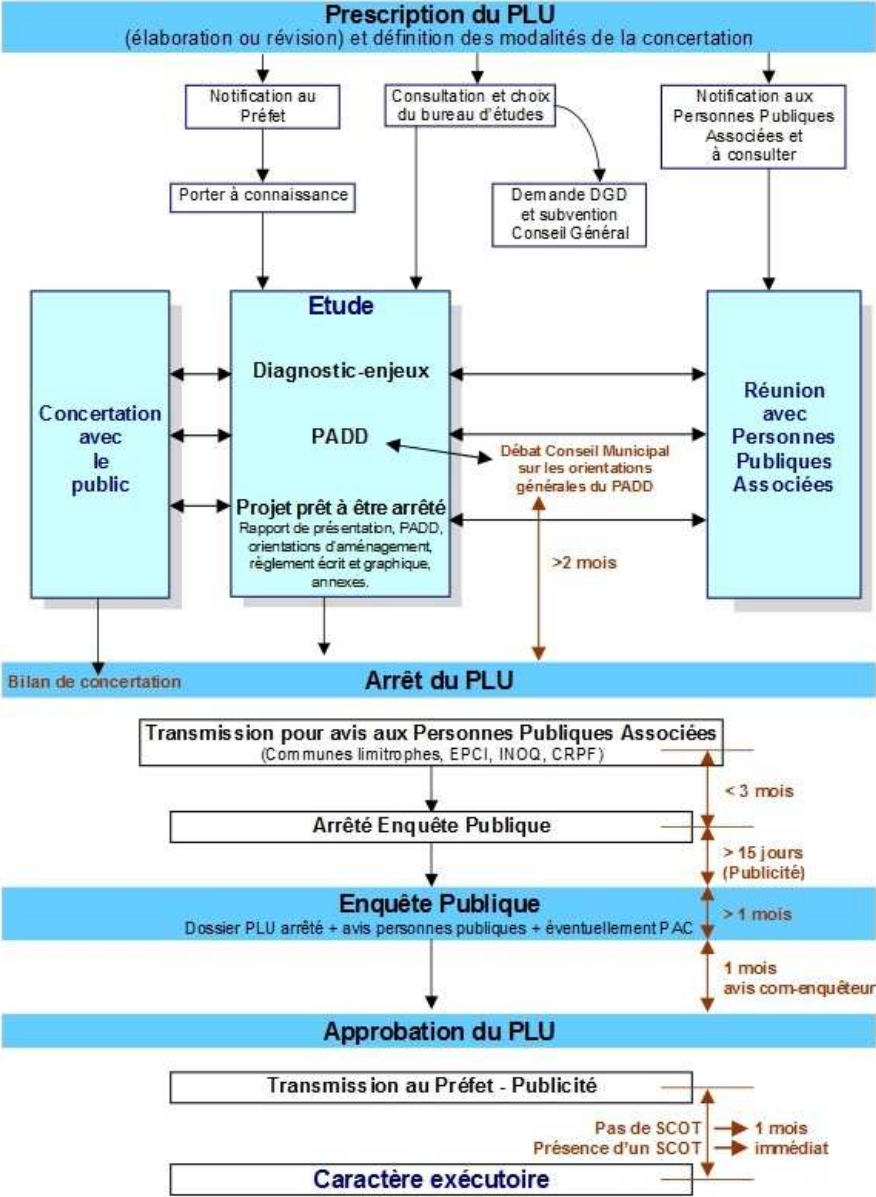


# Révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

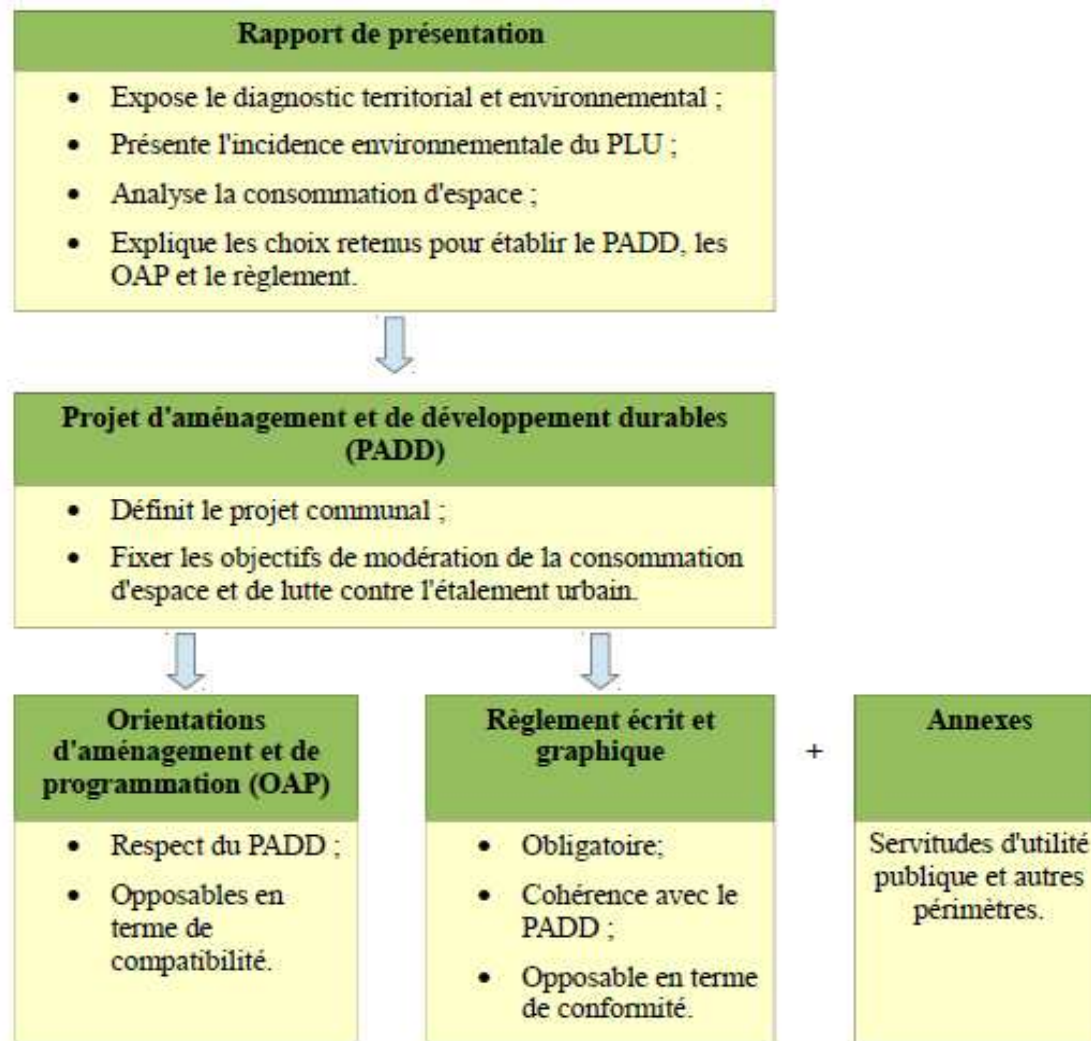


Réunion publique - *mercredi 22 juillet 2015*

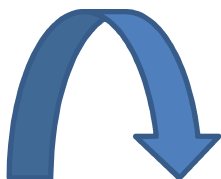
# PROCEDURE ET CONCERTATION



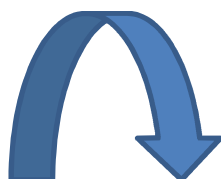
# PLU : LE CONTENU



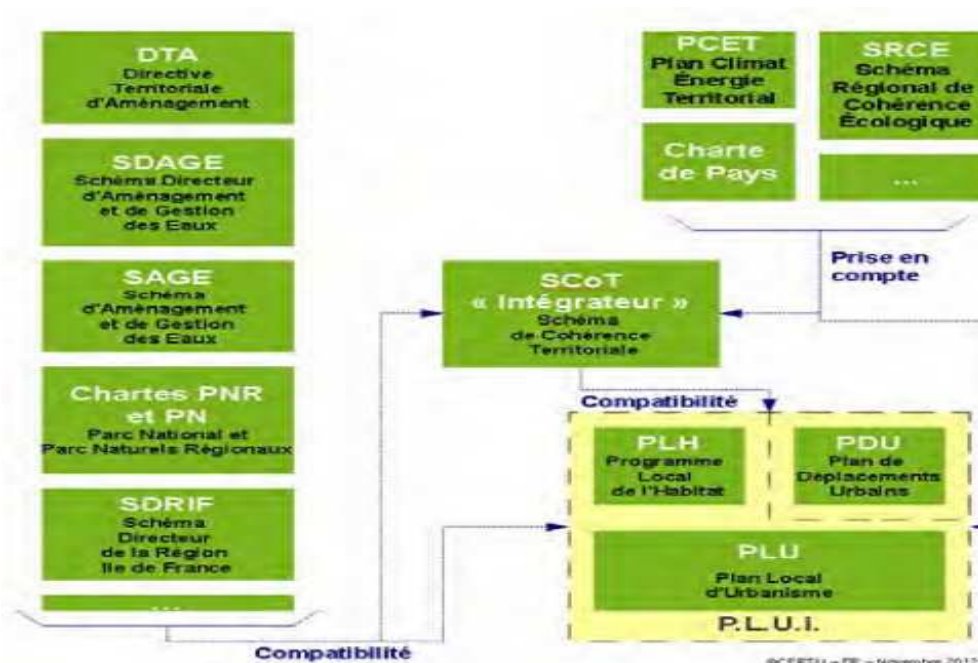
# PLU : UN DOCUMENT DE PLANIFICATION SUR LE LONG-TERME QUI CORRESPOND A UN CADRE



DES CIBLES DURABLES	
EFFICACITE	
ENERGETIQUE	
BIODIVERSITE	
CLIMAT	
EQUILIBRE	
TERRITORIAL	
ECONOMIE	DE
L'ESPACE	
SOCIETE	
URBANISME	
ENVIRONNEMENT	



ARTICULATION AVEC DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX



## PLU : ce qui change...

***Une très grande évolution législative a eu lieu dont les principales étapes ont été le Grenelle 1 et 2 (juillet 2010) et la loi ALUR (mars 2014).***

Plusieurs éléments nouveaux sont demandés tant dans le travail du bureau d'étude que dans l'approche des élus.

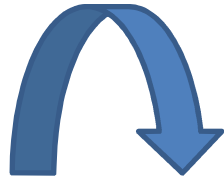
*Par décret du 23 août 2012 la réforme des évaluations environnementales* a apporté des éléments nouveaux en créant une démarche spécifique : étudier les incidences du projet sur l'environnement dès l'amont, avoir une démarche itérative, un éclairage des conséquences sur l'environnement.

***La DREAL Aquitaine*** est chargée d'en vérifier la prise en compte.

Analyser les composantes de l'environnement outre Natura 2000, la biodiversité, dont (liste non exhaustive) :

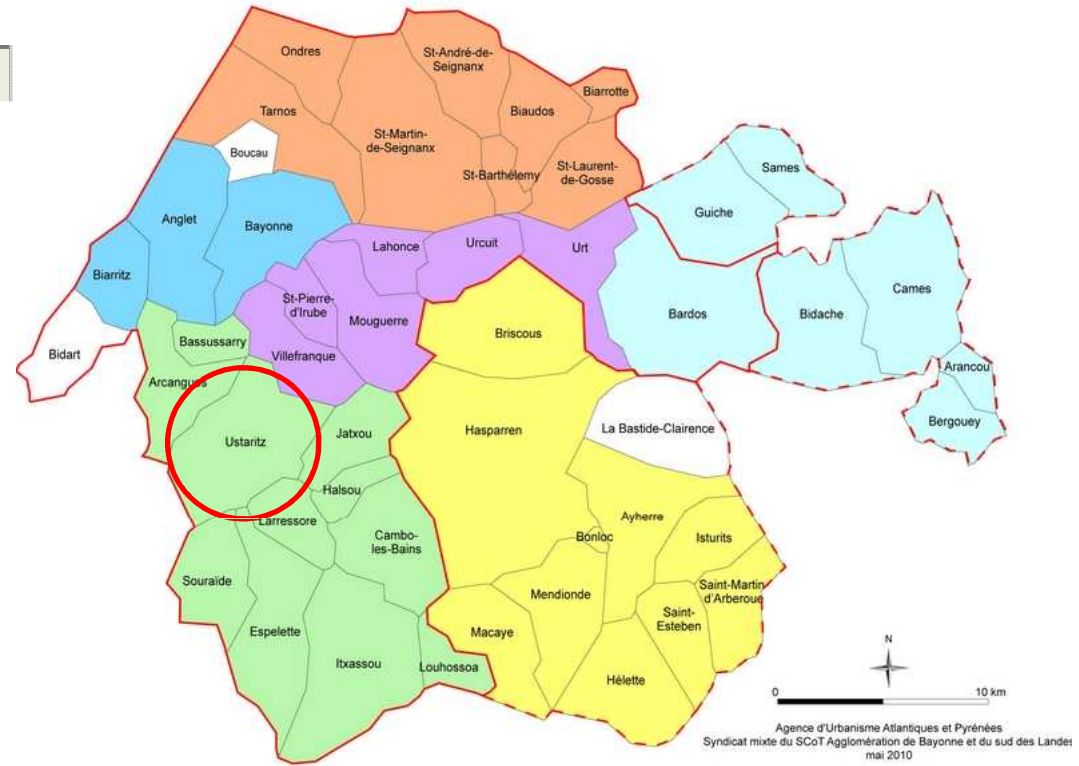
- La préservation de la biodiversité
- La gestion économe de l'espace
- Les mobilités
- Les communications numériques
- La réduction de la consommation de l'espace
- La capacité de densification
- La capacité de stationnements
- Les objectifs chiffrés (PADD) de réduction de consommation des espaces
- La suppression du COS et du minimum parcellaire
- Les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée: à caractère exceptionnels) avec avis de la commission de consommation des espaces agricoles (CDCEA)
- Les réseaux numériques
- Les gaz à effet de serre
- Le calcul du point mort
- Les besoins de développement agricole
- Les modalités de suivi
- etc.....

LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE  
DE L'AGGLOMERATION DE BAYONNE ET DU SUD DES LANDES  
Périmètre actuel et extension en cours



CONTEXTE

SCOT Agglomération de Bayonne  
et du Sud des Landes  
(approuvé le 6 février 2014)



- Communauté d'agglomération Bayonne-Anglet-Biarritz
- Communauté de communes du Seignanx
- Communauté de communes Nive-Adour
- Communauté de communes d'Errobi
- Communauté de communes Pays d'Hasparren
- Communauté de communes Pays de Bidache
- Périmètre actuel
- Périmètre en cours de constitution (automne 2010)

# LES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC : le SCOT

- Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) indique des besoins en logements qui s'élèveraient à

**31 500 logements entre 2010 et 2025**

→ soit **2 100 logements/an sur l'ensemble du SCOT.**

- La commune de 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 logements/an.**

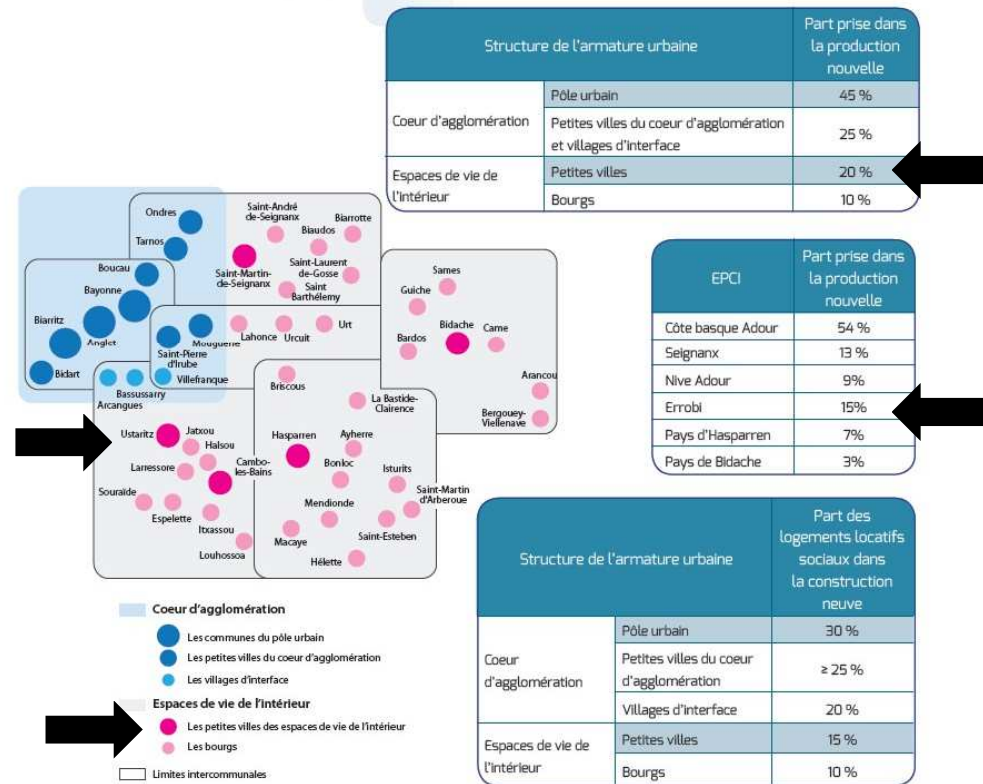
Pour exemple, ramené au poids démographique de chaque commune :

**Ustaritz : 71 logements/an**

- Au titre **des Petites Villes de l'Intérieur (au nombre de 5)** la proportion de logements à produire est de **20%** soit **420 logements/an.**

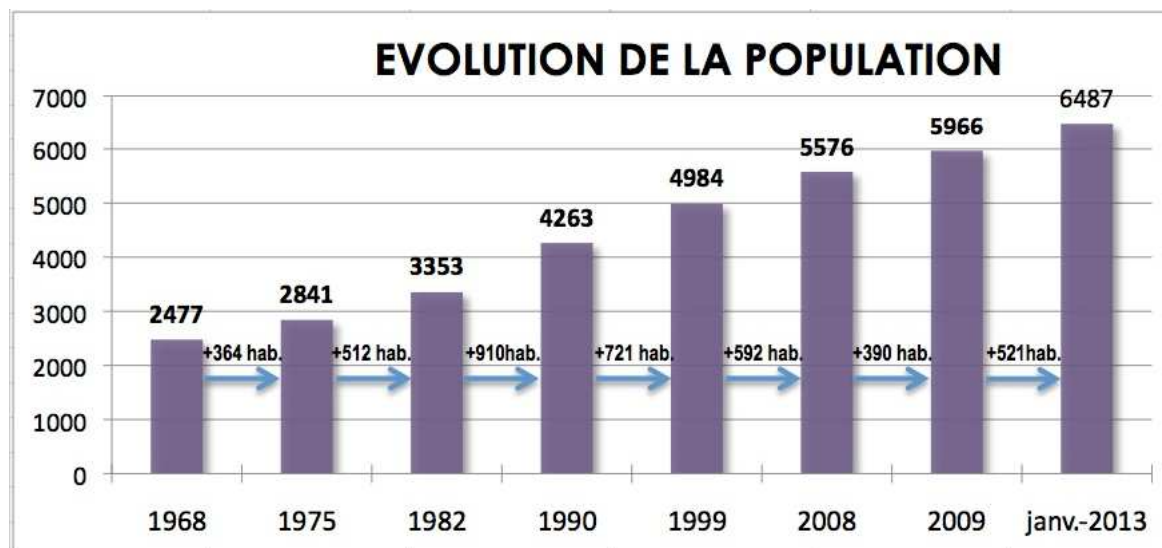
→ Questions à traiter à échelle intercommunale.

Quantifier et territorialiser les orientations et objectifs du chapitre A.3.



## LES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC : la démographie

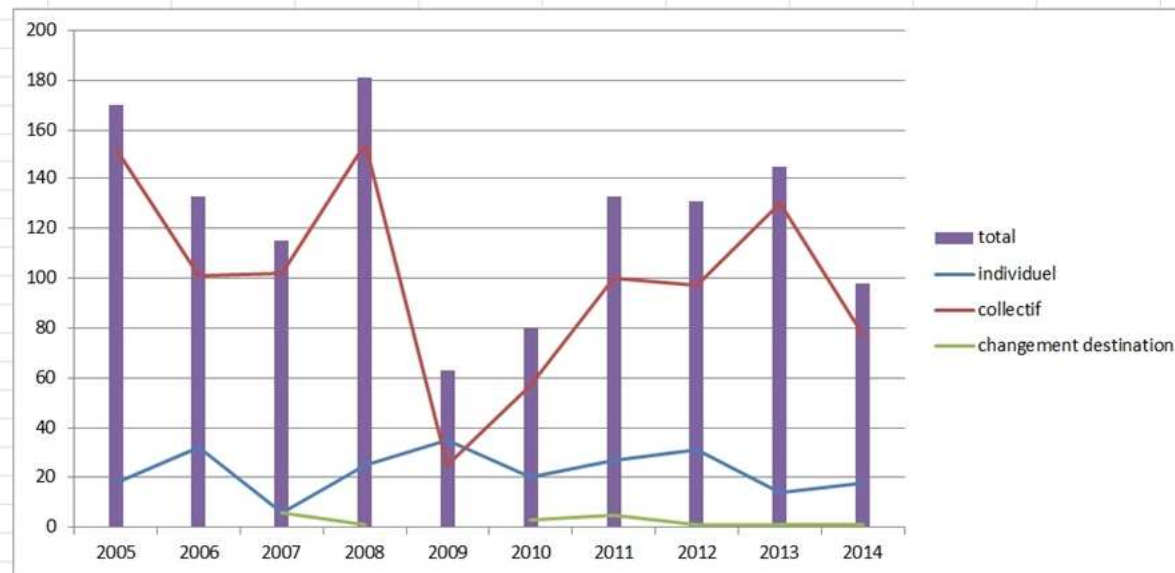
- Une évolution démographique importante avec une **intensification depuis 2006**
- **L'accueil de population nouvelle est importante** (37% des ménages installés sur la commune depuis moins de 4 ans), avec la question de la capacité d'accueil des équipements (réseaux, écoles, etc...) et l'intégration des nouvelles populations
- Parallèlement : **production de logements dynamique**, en particulier de *logements collectifs* des dernières années.





# LES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC : la production de logements

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
<i>individuel</i>	18	32	6	25	35	20	27	31	14	18	226
<i>collectif</i>	152	101	102	154	25	57	100	97	130	77	995
<i>changement destination</i>			6	1		3	5	1	1	1	18
<i>extension division existant</i>			1	1	3		1	2		2	10
<b>total</b>	<b>170</b>	<b>133</b>	<b>115</b>	<b>181</b>	<b>63</b>	<b>80</b>	<b>133</b>	<b>131</b>	<b>145</b>	<b>98</b>	<b>1249</b>



- En moyenne : la commune produit **124 logements/an sur la période 2005/2014**, dont 82% sous forme de collectifs, consommant **3ha70 par an pour 33 logements/ha**
- Pour information la production de logements était de **73 logements/an sur la période 1999/2008**

# LES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC : la loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbain)

## **Logement locatif social**

Par application de la Loi SRU, la commune est concernée par l'objectif de **25% de logements sociaux** (échéance 2025).

L'objectif de 25% de logements locatifs sociaux (Loi SRU) ne peut être atteint en l'état actuel du PLU.

**Actuellement :** La commune dispose sur son territoire d'environ **12% de logements locatifs sociaux**.

- Nombre de résidences principales en 2015 : estimée à **2912**
- Nombre de logements locatifs sociaux : **351 soit 12%**

Sur la base de 25% , nombre de logements locatifs sociaux nécessaires : **+ 728 logements locatifs sociaux**

- **Déficit : 377 logements locatifs sociaux en 2015**

*Actuellement dans le PLU dans les zones U et AU : obligation de créer 25% de logements locatifs sociaux sur les opérations d'au moins 10 logements.*

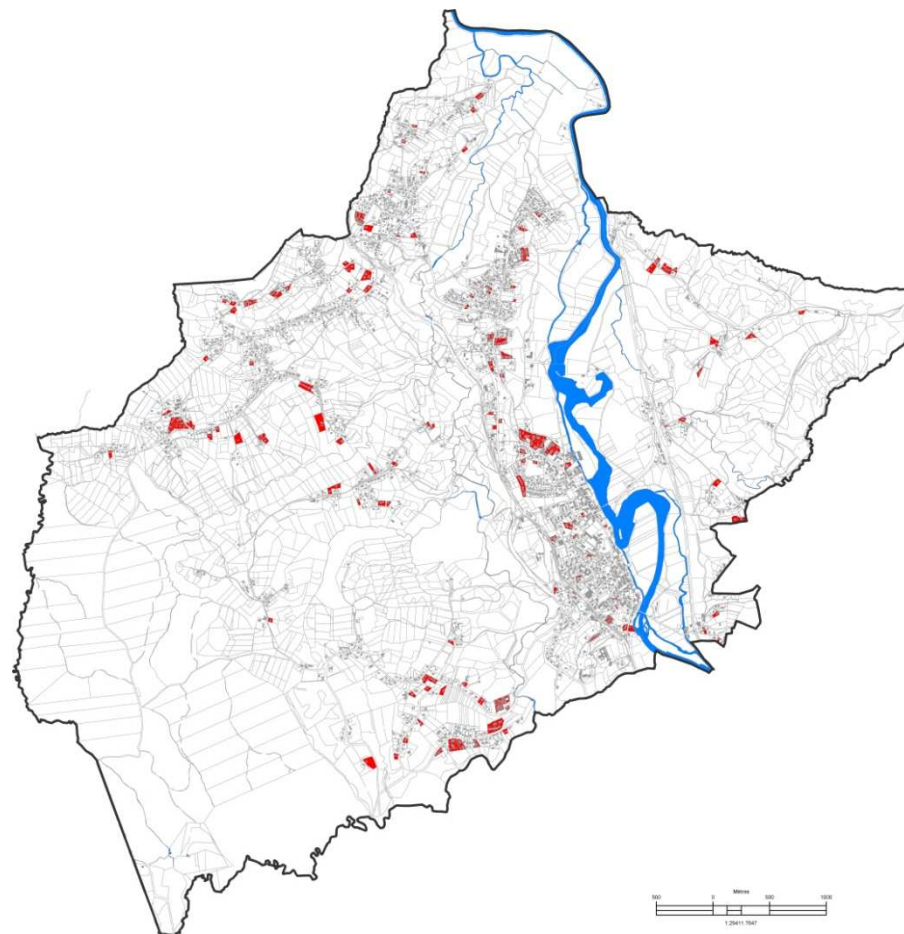
Alors que la production de logements augmente et parallèlement, le déficit en logements locatifs sociaux augmente également. Le retard s'aggrave de plus en plus et la commune encoure des pénalités financières importantes

**Hypothèse:** pour rattraper ce retard, *sur la base d'une production 70logts/an* , correspondant à la proportion de la démographie communale dans la Communauté de Communes Errobi, la commune devrait produire d'ici 2025 :

**55 logements locatifs sociaux et 15 logements libres.**

# LES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC : CONNAISSANCE ET IDENTIFICATION DES ENJEUX

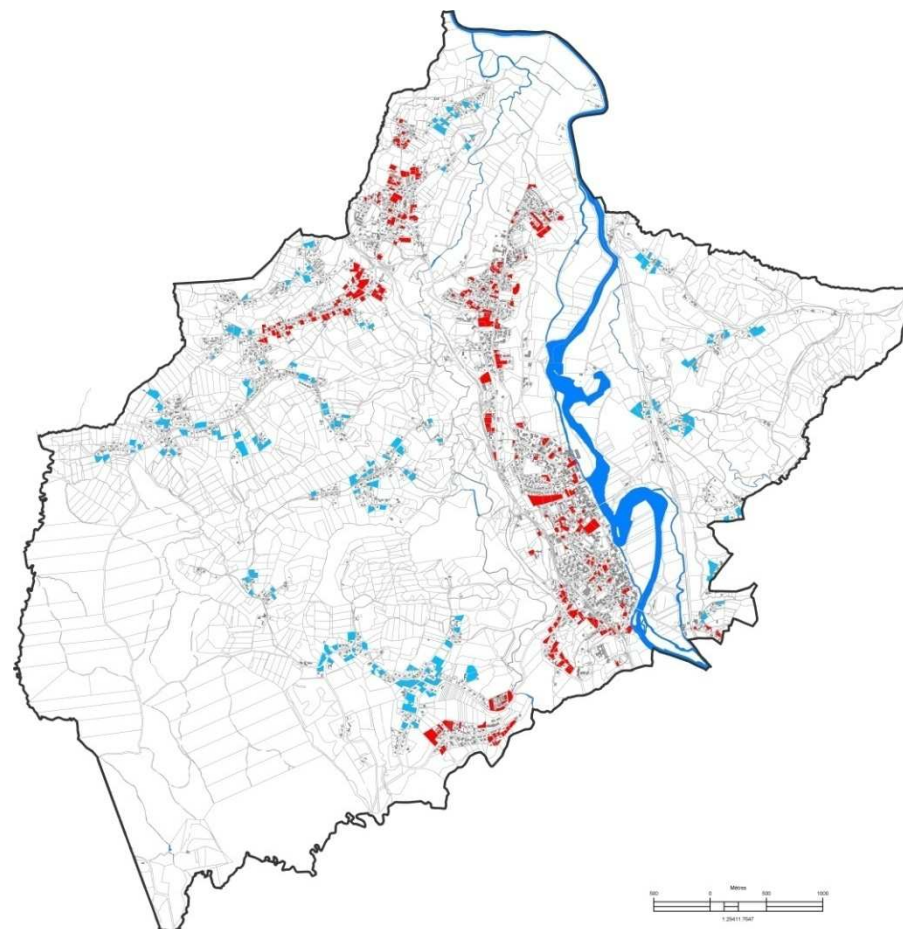
Territorialisation des consommations d'espace



*En rouge, sur la carte ci-dessus : Localisation des surfaces consommées par l'urbanisation pour des logements de 2005 à 2014 : environ 35 ha soit 3ha70/an*

# LES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC : CONNAISSANCE ET IDENTIFICATION DES ENJEUX

Territorialisation des consommations d'espace



*Les espaces constructibles dans le PLU : près de 80ha disponibles en zone U (hors zones AU)  
en **rouge** les espaces en assainissement collectif, en **bleu** les espaces en assainissement autonome.*

# LES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC : CONNAISSANCE ET IDENTIFICATION DES ENJEUX

## Potentiel de réalisation de logements

	Zonage PLU	Potentiel de logements			Asst collectif	Asst autonome	Ratio
		Assainissement collectif	Assainissement individuel	Total	Surface (ha)	Surface (ha)	
<b>Parcelles</b>							
	UB	107		107	8.02		
	UC	261		261	24.19		
	UCa		220	220		31.27	
<b>Total</b>				<b>588</b>	<b>63.48</b>		<b>81%</b>
<b>Divisions foncières</b>							
	UB	22		22	1.97		
	UC	64		64	6.72		
	UCa		52	52		7.38	
<b>Total</b>				<b>138</b>	<b>16.07</b>		<b>19%</b>
					40.90	38.65	
<b>Avec hypothèse de maisons pavillonnaires</b>							
<b>Total</b>		454	272	<b>726 logts</b>	<b>79.55 ha</b>		<b>9 logts/ha</b>
%		60%	40%				

	Asst collectif	Asst autonome	TOTAL	Asst collectif	Asst autonome	
<b>Avec hypothèse 15logts/ha en assainissement collectif</b>	613 +	272 =	<b>885 logts</b>			11 logts/ha
<b>Avec hypothèse 20logts/ha en assainissement collectif</b>			<b>1090 logts =</b>	818 +	272	14logts/ha
%	70%	30%				

Dans les zones UB et UC, UCa :

Potentiel tout pavillonnaire : 726 logts  
 Potentiel avec hypothèse 15logts/ha sur zonage assainissement collectif : 885 logts  
 Potentiel avec hypothèse 20logts/ha sur zonage assainissement collectif : 1090 logts

A cela s'ajoutent les zones 1AU et 2AU estimées dans le rapport de présentation PLU à :  
 1AU + 2AU : 680 logements (compris pondération de 35%) soit 1046logts bruts.

**AU TOTAL potentiel estimé**

**Hypothèse basse :**

Hypothèse tout pavillonnaire en zones U (726) + zones AU à 20logts/ha (1046) = 1772logts  
 soit pondérés 1151 (rétention 35%)

**Hypothèse haute**

Hypothèse 20logts/ha toutes zones en assainissement collectif et pavillonnaire sur zones en assainissement autonome : 1090 + 1046 = 2 136 logts  
 soit pondérés 1388 (rétention 35%)

Zones U 1090 logts (hypot 20logts/ha)

Zones AU 1046 logts (données RP PLU)

**Total >2000logts**

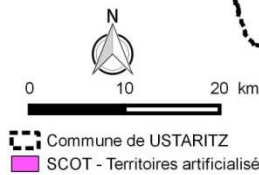
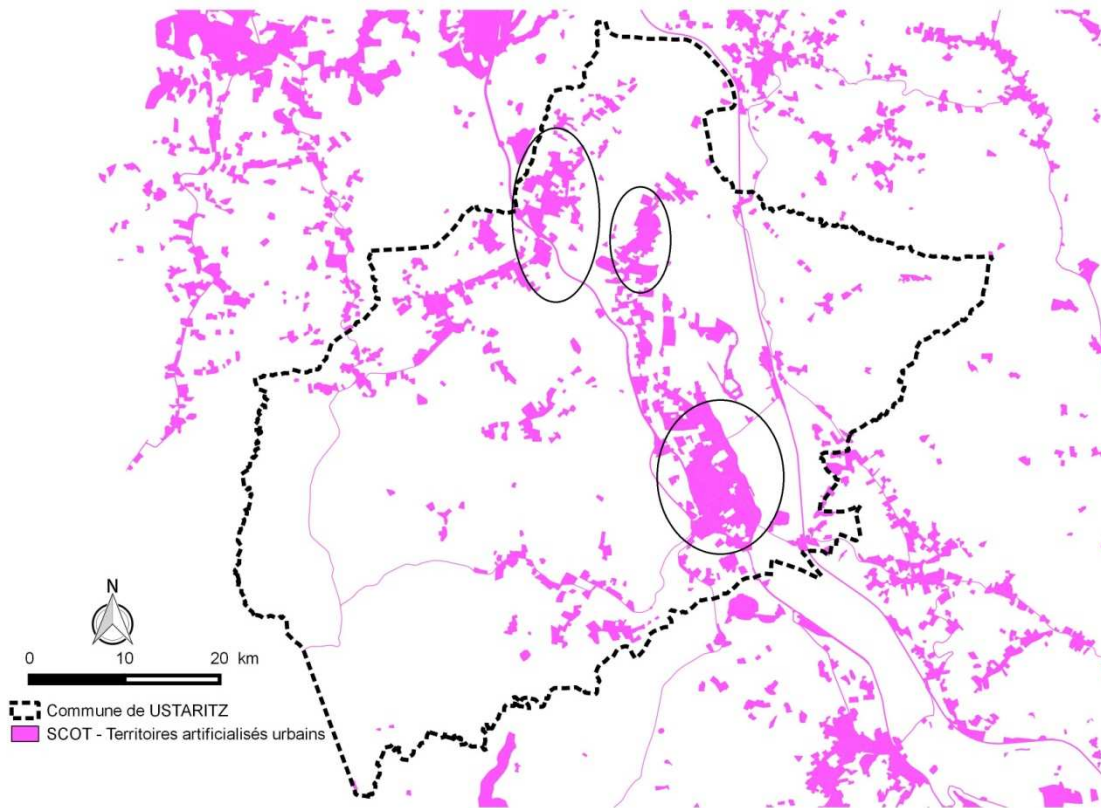
Hypothèse 2005/2014, 3ha70/an avec  
 124logts/an, production possible en zone U

2681logts + zones AU

**Total > 3600logts**

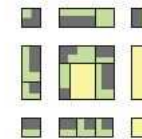
# LES ELEMENTS DE REFLEXION SCOT

Inscrire le développement dans les centralités et tissus urbains les mieux équipés et desservis

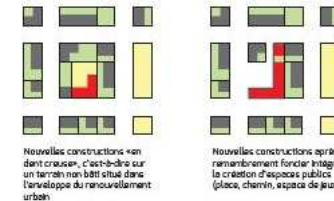
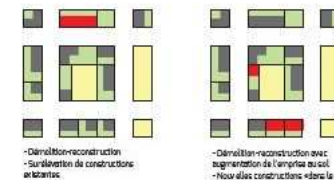


Ustaritz: le centre petite ville et les deux quartiers identifiés au titre du SCOT: Arrauntz et Herauritz

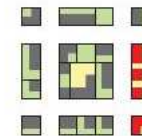
## Situation de départ



## RENOUVELLEMENT URBAIN



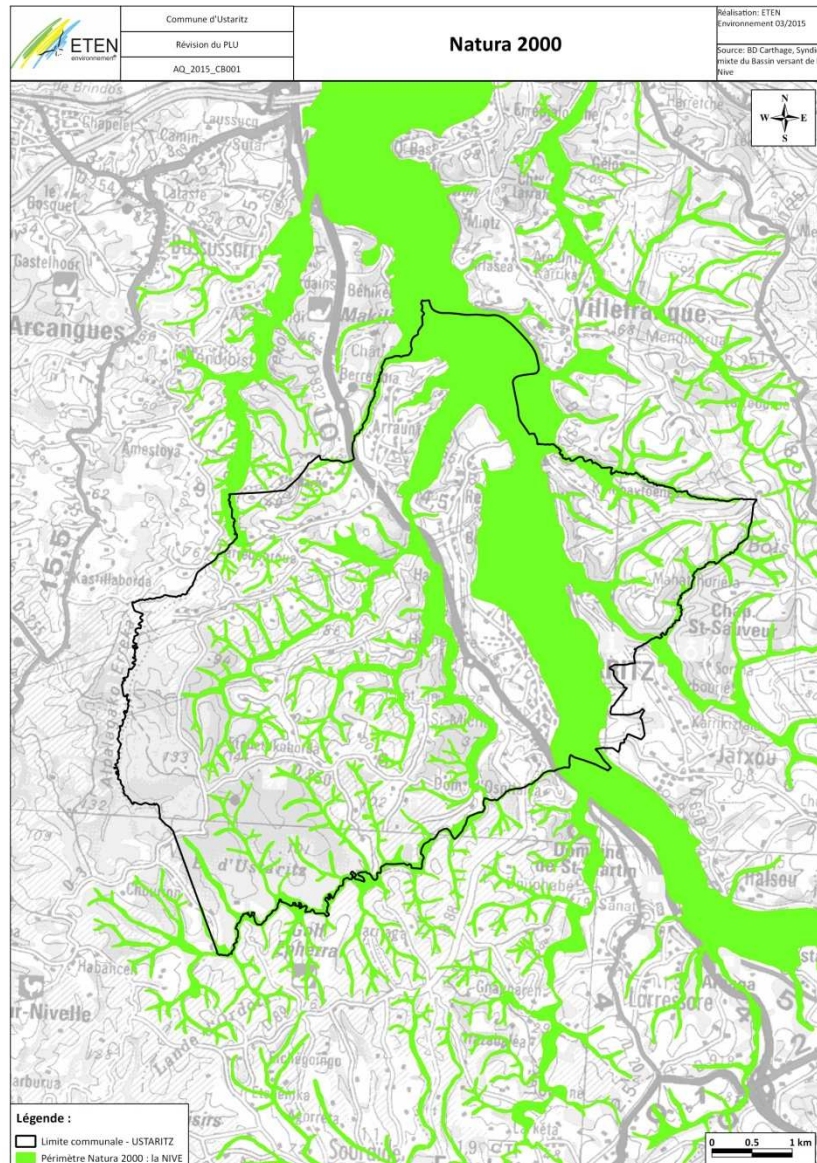
## EPAISSISSEMENT URBAIN



Après la mobilisation de toutes les possibilités de renouvellement urbain, le développement urbain s'inscrit en épaississement du centre-village ou du centre-bourg.

# LES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC : CONNAISSANCE ET IDENTIFICATION DES ENJEUX

Volet environnemental – Natura 2000



Présence sur le territoire communal d'un **site Natura 2000** au titre de la Directive Habitat → **La Nive**

Périmètre validé par un **Document d'Objectifs**  
→ plan de gestion du site

Sur la commune d'Ustaritz :

- 7 « types » d'**Habitats Naturels d'Intérêt Communautaire** : *habitat naturel, terrestre ou aquatique, en danger ou ayant une aire de répartition réduite*
- Plusieurs **Habitats d'espèces d'intérêt communautaire** (Cuivré des marais, Loutre et Vison d'Europe) : *espèces en danger ou vulnérable ou rare ou endémique pour lesquelles des mesures de protection doivent être mises en place sur l'ensemble du territoire.*

# LES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC : CONNAISSANCE ET IDENTIFICATION DES ENJEUX

Volet environnemental – Natura 2000

Analyse par rapport aux zones actuelles du PLU

Exemple d'espèces d'intérêt communautaire : **le Cuivré des Marais**

SECTEUR 22



Famille des *Lycaenidae*

*Lycaena dispar* (HAWORTH, 1802)

Le Cuivré des marais

Synonyme : *Thersamoilycaena dispar*. (HAWORTH, 1802)

Annexes II et IV de la Directive Habitats

Identification



Papillon en taille réelle.  
Longueur de l'aile antérieure : 13 à 20 millimètres.

**Habitats préférentiels de l'espèce :**

**Prairies humides** des zones d'expansion des cours d'eau

Dans les zones fortement fragmentée :  
**fossés humides** rarement fauchés



# LES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC : CONNAISSANCE ET IDENTIFICATION DES ENJEUX

Volet environnemental – Trame verte et bleue

→ Objectif : **limiter la perte de biodiversité en préservant et restaurant les continuités écologiques**

→ **Continuités écologiques = ensemble de même milieux connectés entre eux :**

→ **Trame verte** = milieux terrestres

→ **Trame bleue** = milieux aquatiques et humides

→ **Composantes de chaque trame :**

→ **Réservoirs de biodiversité**

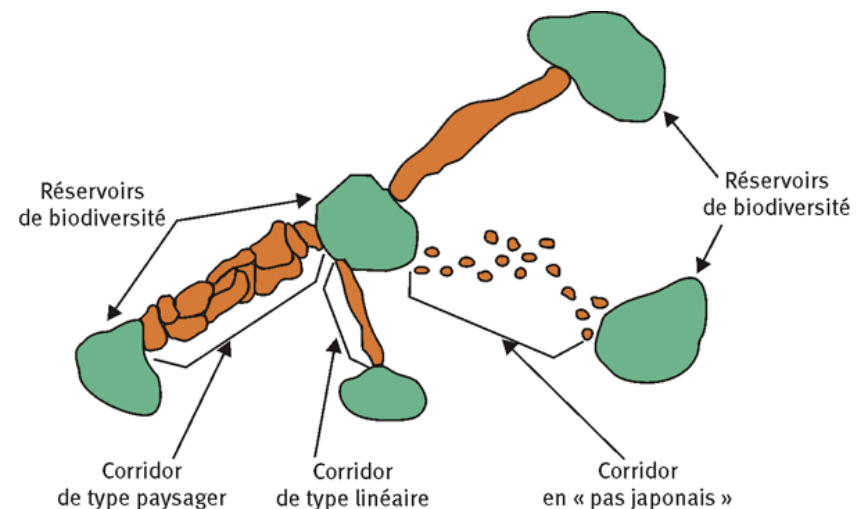
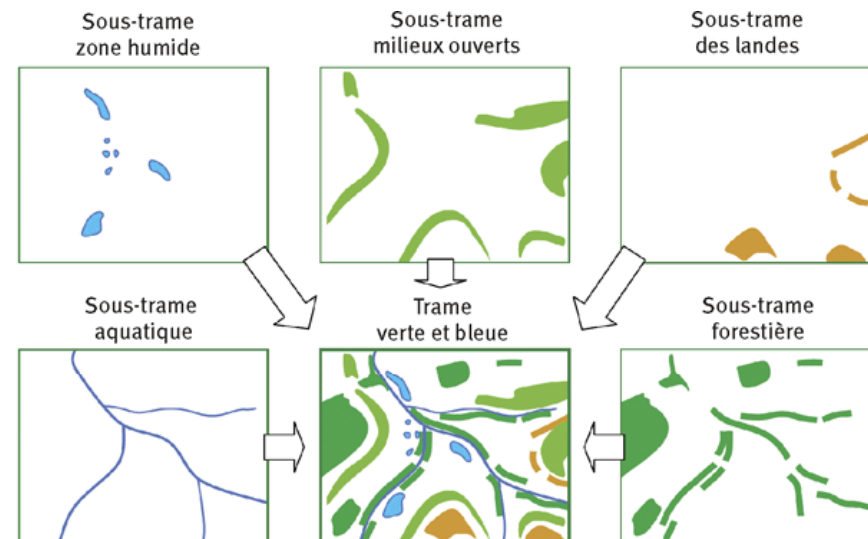
= zones vitales, riches en biodiversité, où les espèces peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie

→ **Corridors**

= voies de déplacements empruntées reliant entre eux les réservoirs de biodiversité

→ **Nécessité de prendre en compte le SRCE**

(schéma régional de cohérence écologique) et **compatibilité avec le SCOT**



# LES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC : CONNAISSANCE ET IDENTIFICATION DES ENJEUX

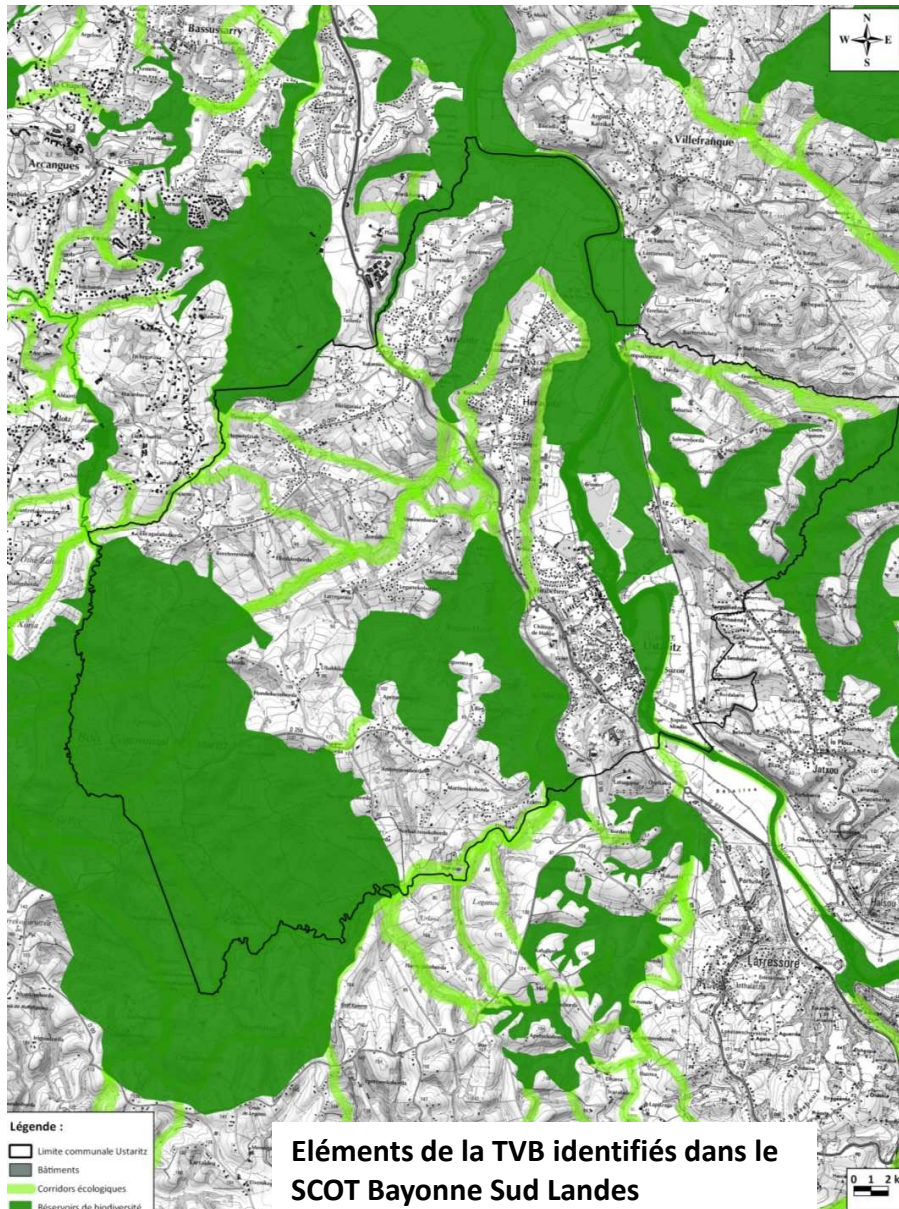
Volet environnemental – Trame verte et bleue

## Réservoirs de biodiversité :

- Les cours d'eau et les plans d'eau,
- Les cours d'eau et les boisements associés,
- Forêts

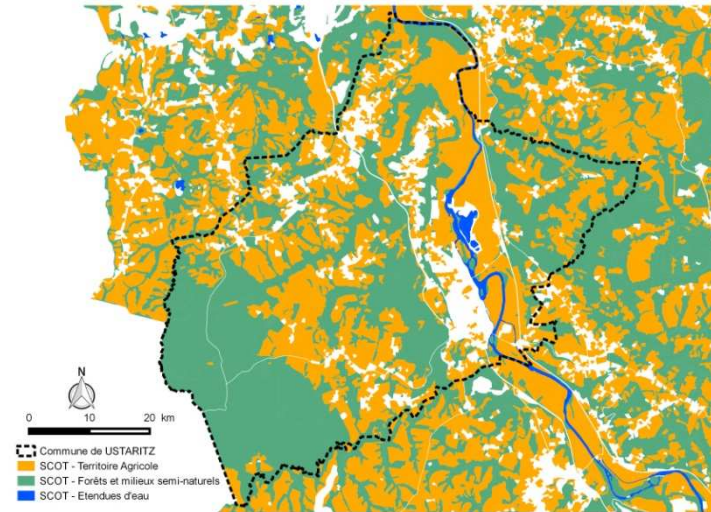
## Corridors écologiques :

- **De milieux forestiers** = ensemble des échanges pour les espèces forestières ou bocagères
- **De milieux humides ou aquatiques** = ensemble des échanges pour les espèces strictement aquatiques, comme celles caractéristiques des zones humides



# LES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC : CONNAISSANCE ET IDENTIFICATION DES ENJEUX

Traçabilité de la consommation des espaces: volet agricole

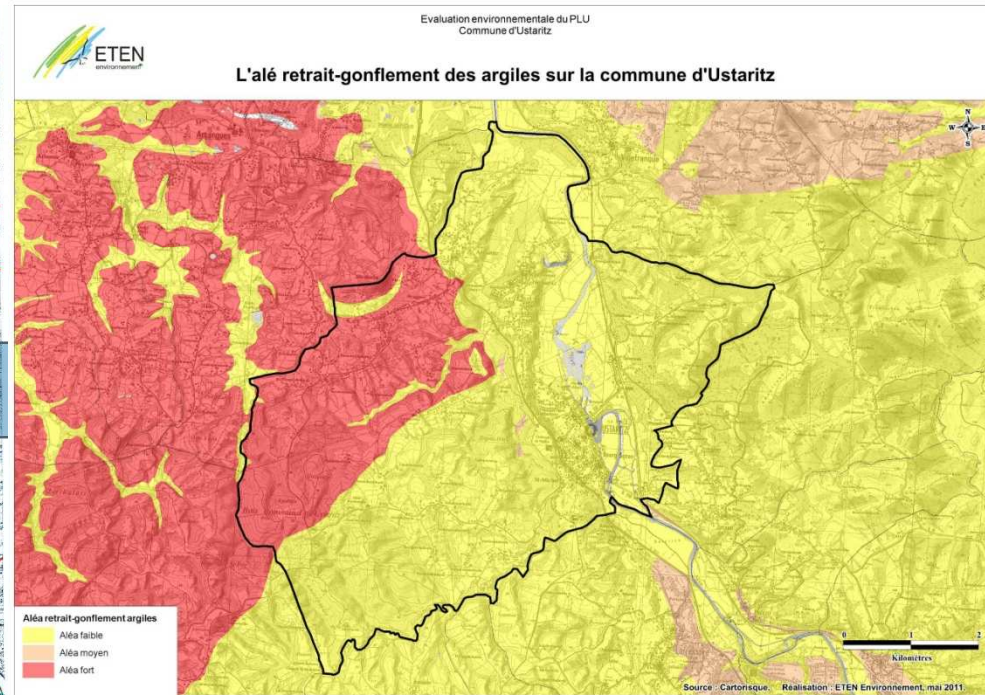
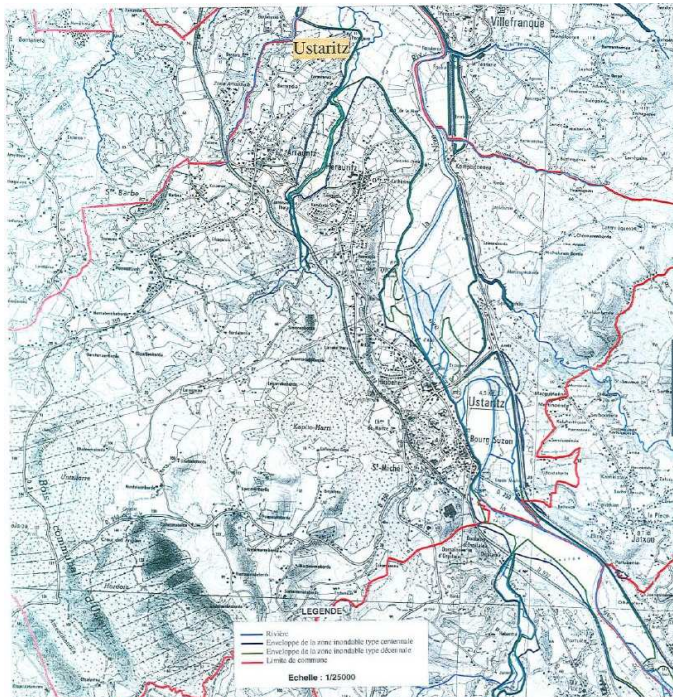


N° secteur	Surface consommée (ha)	Nature	% SAU exploitant	Situation personnelle exploitant	Constructible au POS	Justification constructible au PLU
1	0.20	Maïs	Moins de 1%	Retraite depuis 2012, reprise par fils pluri-octif	Non	Continuité d'une zone constructible
2	0.20	Maïs	Moins de 1%	Retraite depuis 2012, reprise par fils pluri-octif	Non	Continuité d'une zone constructible
6	0.73	Maïs	Moins de 1%	Fermier	Oui	« Dent creuse » en lisière de zone naturelle
7	0.53	Prairie	Moins de 1%	Fermier	Oui	« Dent creuse » en lisière de zone naturelle
<b>TOTAL</b>	<b>1ha66</b>					

# LES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC : CONNAISSANCE ET IDENTIFICATION DES ENJEUX

Milieu Physique et risques

- Risque inondation: *atlas des zones inondables*, *aléas argiles*, à titre d'exemples

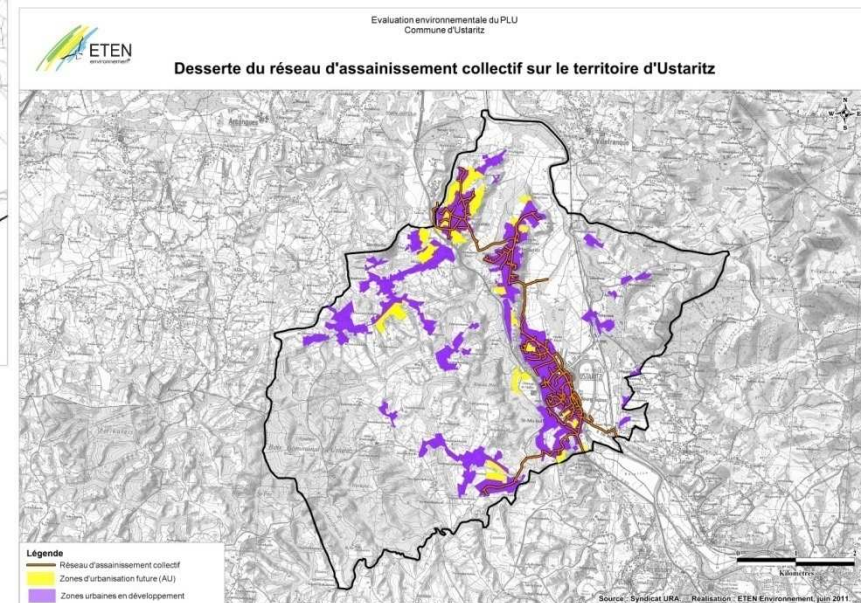
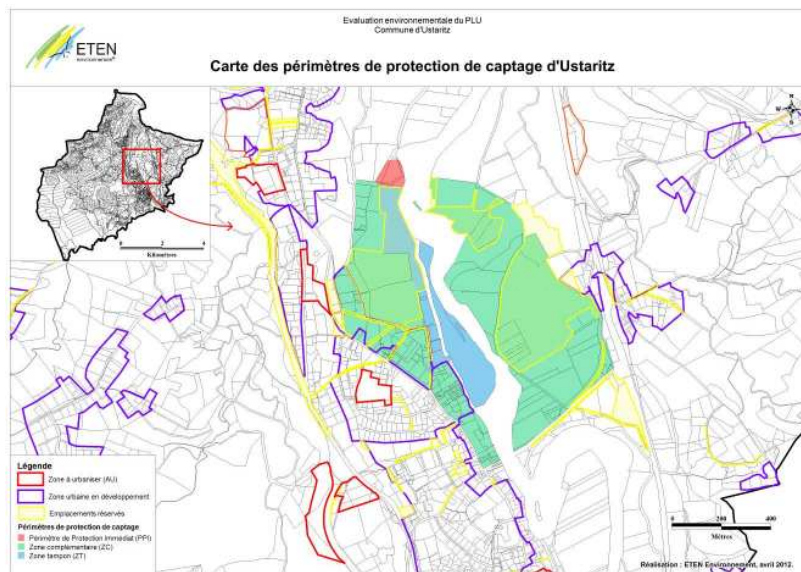


# LES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC : CONNAISSANCE ET IDENTIFICATION DES ENJEUX

Ressources naturelles

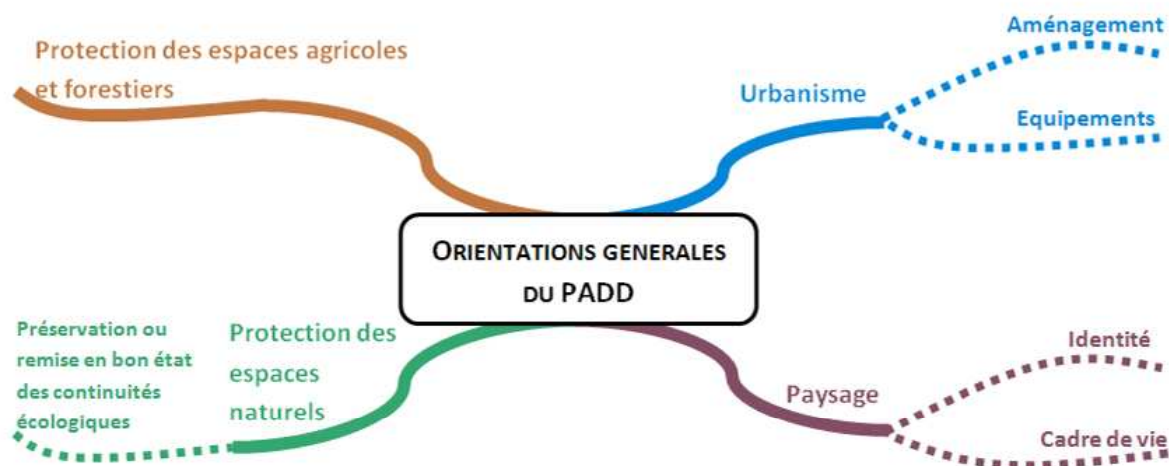
*Captages eau potable,*

*assainissement,* à titre d'exemples



# LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le socle du projet de territoire



## Urbanisme

- Mettre en œuvre une politique environnementale d'urbanisme raisonné

## Protection des espaces agricoles et forestiers

- maintenir les structures agricoles fonctionnelles et accompagner l'évolution de l'activité économique

## Protection des espaces naturels

- Rendre pérenne la richesse écologique du territoire par la protection des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques

## Paysage

- Maintenir l'identité de la commune participant à un cadre de vie de qualité et attractif

# LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le socle du projet de territoire



## L'Habitat et le Développement démographique

- Un habitat dispersé organisé autour de plusieurs quartiers
- Une forte croissance démographique accompagnée d'une production de logements non maîtrisée en contradiction avec les objectifs du SCOT
- Un taux de logements sociaux insuffisant et difficilement réalisable
- Obtenir un développement démographique mesuré et compatible avec le SCOT
- Intensifier l'offre de logements sociaux
- Bien localiser le développement

### **Les Transports et déplacements**

- Favoriser le covoiturage et les mobilités alternatives
- Favoriser le télétravail et le coworking
- Améliorer les conditions de circulation et de stationnement

### **Les réseaux et le développement des communications numériques**

- Les communications numériques : Améliorer le débit et étendre l'offre
- L'assainissement : Développer le réseau d'assainissement collectif

### **Le Développement Economique**

- Le tourisme et la culture : Maintenir la valeur patrimoniale du bourg
- Agriculture: Permettre Le développement des circuits de proximité et favoriser le développement des activités de diversification
- Commerce : renforcer les commerces et services existants et les développer dans les quartiers en développement
- Permettre le développement des activités économiques et artisanales

### **Les Loisirs**

- Créer une zone de loisirs autour du site de Gravière
- Valoriser les bords de Nive

### **Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**



**MERCI DE VOTRE ATTENTION**

