



Commune de Bassussarry

[Pyrénées-Atlantiques]

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Présentation du diagnostic et synthèse des enjeux

Réunion publique du 12 mai 2015

Objet de la réunion

- **Rappel du processus d'élaboration et contenu d'un PLU**
- **Rappel des évolutions législatives récentes**
- **Synthèse du diagnostic territorial**
- **Présentation des orientations politiques retenues pour le projet de PADD**

Intervenants

- *Paul Baudry, Maire de Bassussarry*
- *Michel Lahorgue, maire-adjoint en charge de l'urbanisme*
- *Sylvie Escoffier, directrice du bureau d'études en charge du PLU*
- *Marie Antigny-Huleux, chargée d'études principale / Agence Escoffier*

Rappel du processus de révision et contenu du PLU

Le contenu d'un PLU

Un diagnostic territorial

→ Met en exergue les enjeux d'aménagement et d'urbanisme pour la commune à l'issue d'un diagnostic de territoire détaillé (environnement, paysage, cadre bâti, analyses socio-économiques, habitat et logement, déplacements, etc.)



Un projet d'aménagement (PADD)

→ Porte sur l'ensemble du territoire communal et exprime le projet de la collectivité pour les années à venir (10 à 15 ans)
→ Détermine des objectifs chiffrés de réduction de la consommation de l'espace
→ Ses orientations justifient les choix réglementaires ultérieurs



Des orientations d'aménagement (OAP)

→ Précisent les conditions d'aménagement des futures zones d'urbanisation (zones AU)
→ Peuvent définir les conditions d'aménagement de certains espaces publics ou secteurs urbains dégradés



Des documents réglementaires

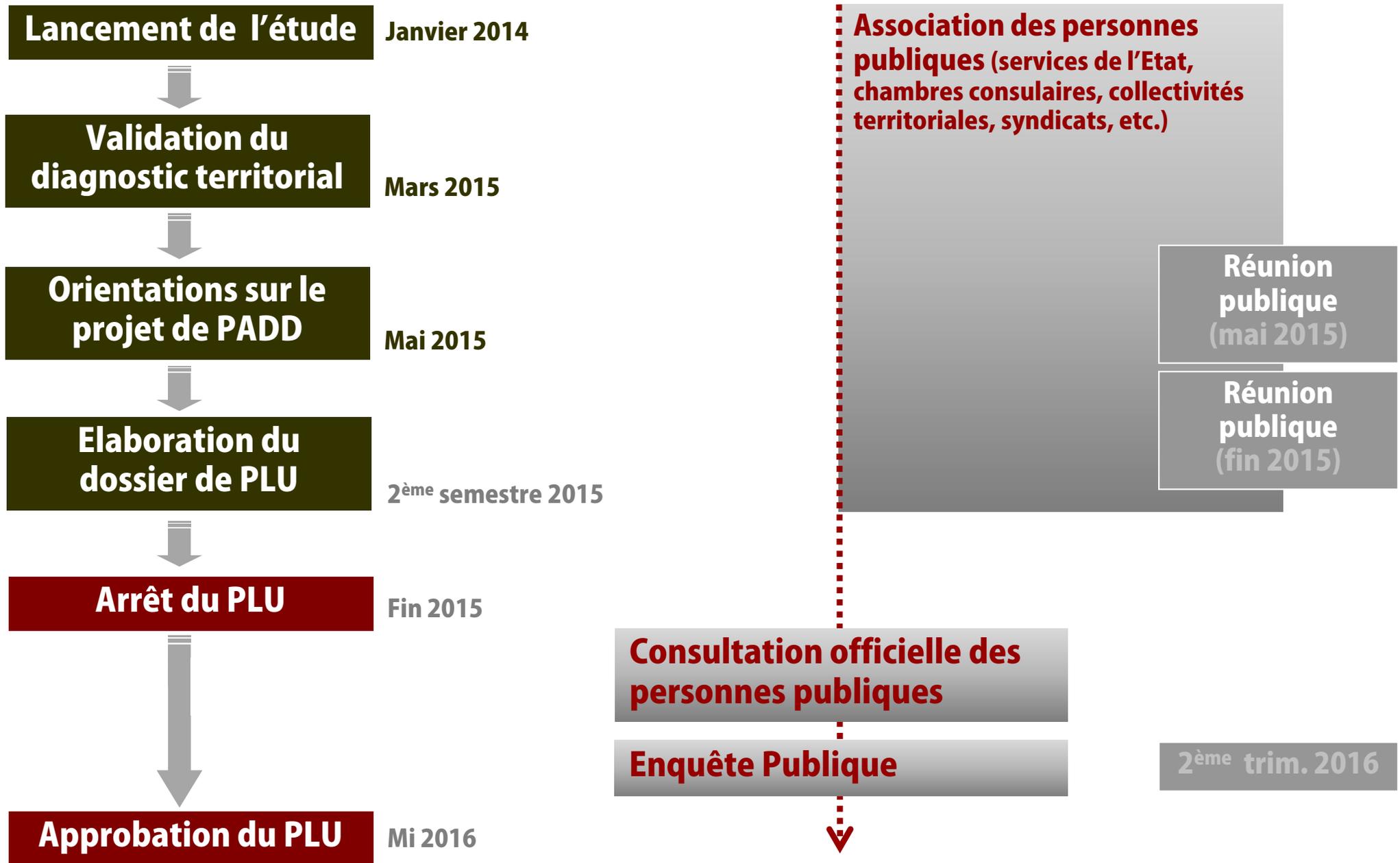
→ Traduisent réglementairement le projet politique (établissement des plans de zonage et du règlement écrit) en cohérence avec les orientations du PADD et les OAP



Un rapport de présentation

→ Explique les choix du PADD
→ Justifie l'ensemble des règles établies (écrites et graphiques)
→ Démontre en quoi le PLU préserve l'environnement

Le calendrier du PLU



**Un contexte législatif en
constante évolution
depuis 15 ans ...
qui réforme en profondeur et
complexifie l'exercice de la
planification urbaine**

La loi SRU (13 décembre 2000) complétée par la loi UH (2 juillet 2003)

- **réforme en profondeur le contenu et la portée des documents d'urbanisme : création des Plans Locaux d'Urbanisme [PLU] en remplacement des Plans d'Occupation des Sols [POS]**
- **introduit de nouvelles notions à prendre en compte dans les PLU : gestion économe des sols, équilibre entre espaces naturels et espaces urbains, diversité des fonctions urbaines et mixité sociale dans l'habitat**
- **instaure la nécessité d'une réflexion et d'un projet d'ensemble préalablement à la définition des règles (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)**
- **renforce la prise en compte des politiques de transport publics dans les choix de développement urbain (lutte contre l'étalement urbain)**

La loi ENL (13 juillet 2006)

- **possibilité pour les collectivités locales de délimiter des secteurs de mixité sociale dans les zones urbaines ou à urbaniser des PLU (définition d'un pourcentage de logements à affecter au locatif, dans le respect des objectifs de mixité sociale)**
- **faculté d'adapter les PLU pour favoriser la production de logements sociaux (emplacement réservé pour mixité sociale)**
- **extension du droit de préemption urbain renforcé**

La loi Grenelle 2 (13 juillet 2010)

- **le principe de développement durable est appliqué à tous les objectifs du PLU**
- **nécessité de rechercher un meilleur équilibre entre habitat, emplois, commerces et transports collectifs**
- **renforcement de la lutte contre l'étalement urbain et obligation de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers** (définition d'objectifs de modération de la consommation du foncier pour l'avenir)
- **nécessité de préserver les ressources naturelles et la biodiversité** (introduction de la notion de réseau écologique (trames verte et bleue) et renforcement de la prise en compte de la nature dite ordinaire)
- **élargissement du champ de l'évaluation environnementale**
- **renforcement de la prise en compte de la desserte par les réseaux dans les choix d'urbanisation futurs**

La loi ALUR (24 mars 2014)

- **renforcement des obligations de construire prioritairement en densification des tissus urbanisés : analyse du potentiel de densification et de mutation + suppression des articles 5 (superficie minimale des terrains constructibles) et 14 (coefficient d'occupation du sol) du règlement des PLU**
- **renforcement de la prise en compte des politiques de déplacements dans les choix d'urbanisation futurs (inventaires des capacités de stationnement et de mutualisation des parcs à usage public)**
- **réduction des possibilités de construire en dehors des secteurs urbanisés (dans les zones naturelles et agricoles, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées pourront être autorisés à titre désormais exceptionnel et après avis de la CDCEA)**

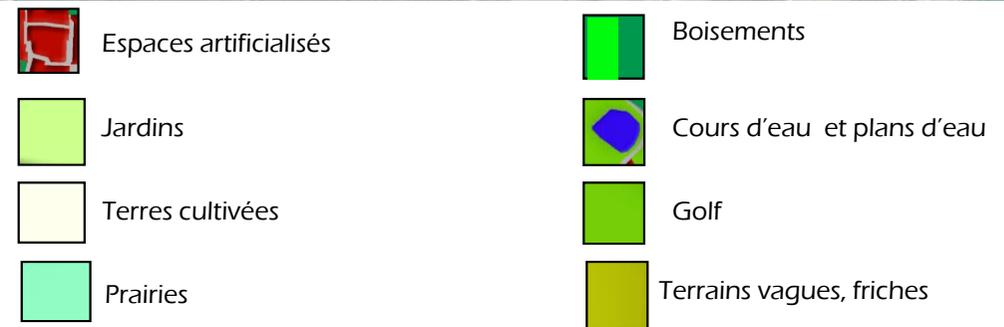
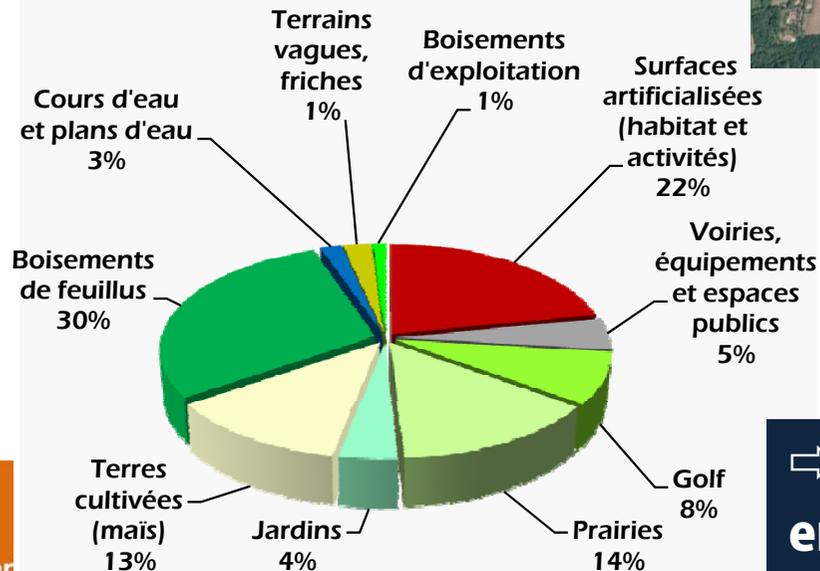
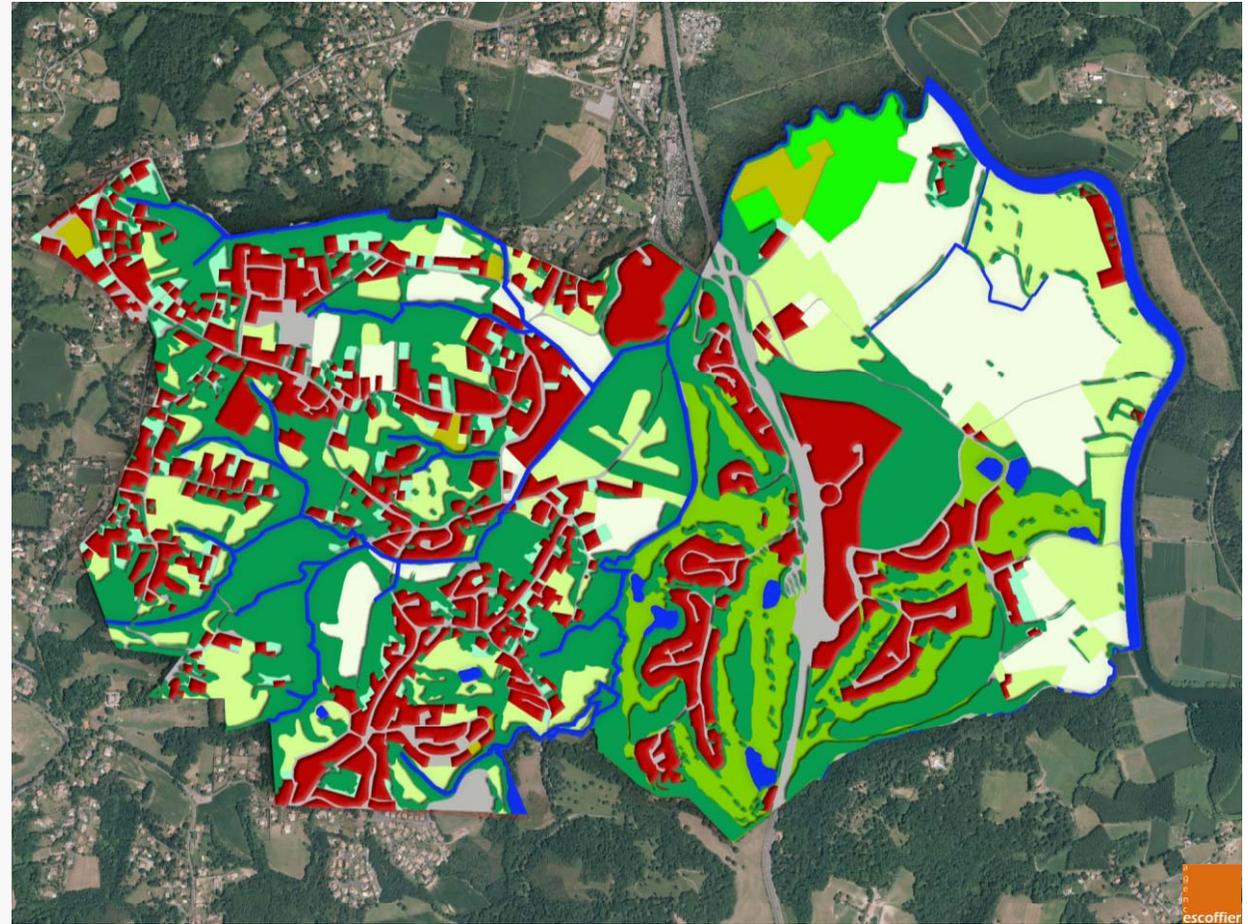
En 15 ans, l'évolution de l'arsenal législatif a considérablement renforcé les obligations de **réduction de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

La planification urbaine, au-delà de l'organisation spatiale du territoire, se voit assigner une **obligation de résultat en matière de préservation de l'environnement** (adaptation des documents d'urbanisme en matière de performances énergétiques et environnementales, de réduction de la consommation de l'espace, de renforcement des politiques de transports collectifs pour la réduction des gaz à effet de serre, etc.)

Synthèse du diagnostic territorial

→ Des milieux naturels et semi-naturels structurants

- 193 hectares sont recouverts de feuillus
- 58% du territoire occupés d'espaces boisés et semi-naturels
- Des surfaces artificialisées qui représentent un peu plus de 22 % de la surface communale



⇒ Préserver les grands ensembles boisés, emblématiques de l'identité communale

→ Des milieux naturels remarquables et ordinaires ...

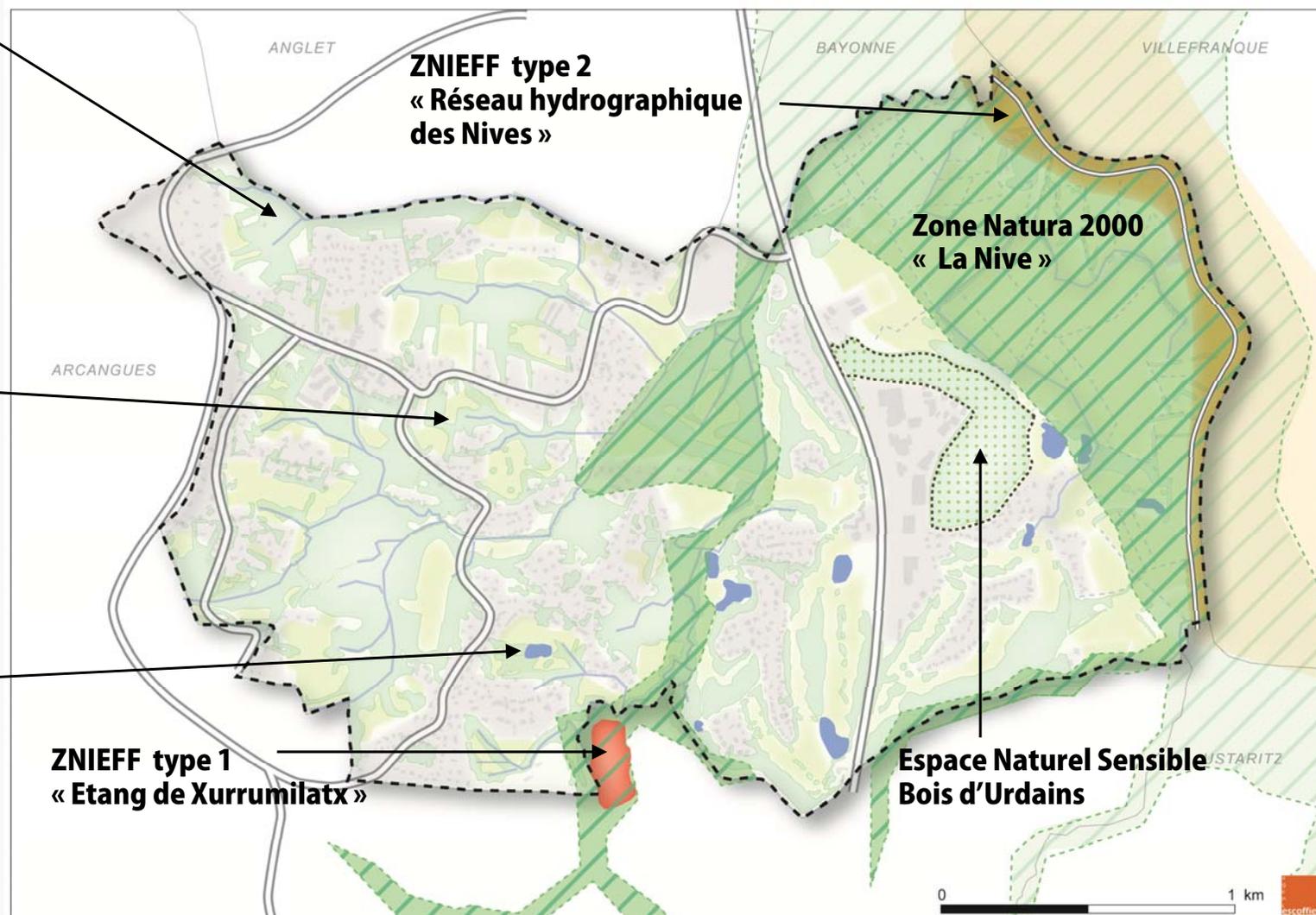
Boisements humides en lien avec les cours d'eau



Espaces ouverts : prairies naturelles ou terres cultivées



Étangs et plans d'eau



Citron
(Gonepteryx rhamni)



Genette commune
(Rana Lessonae)



Grenouille verte
(Rana Lessonae)



Milan noir
(Milvus migrans)



Agrion de mercure
(Coenagrion mercuriale)



Vison d'europe
(Mustela lutreola)



Angélique des estuaires
(Angelica heterocarpa)



Reine des Prés
(Filipendula ulmaria)

→ ... supports aux continuités écologiques locales

Boisements ordinaires morcelés et espaces ouverts supports au déplacement de taxon sylvicole



Vastes réservoirs de biodiversité composés de boisements alluviaux d'importance communautaire (Aulnaie frênaie, Chênaies..)



Cours d'eau permettant d'établir des perméabilités aux déplacements en direction de réservoirs

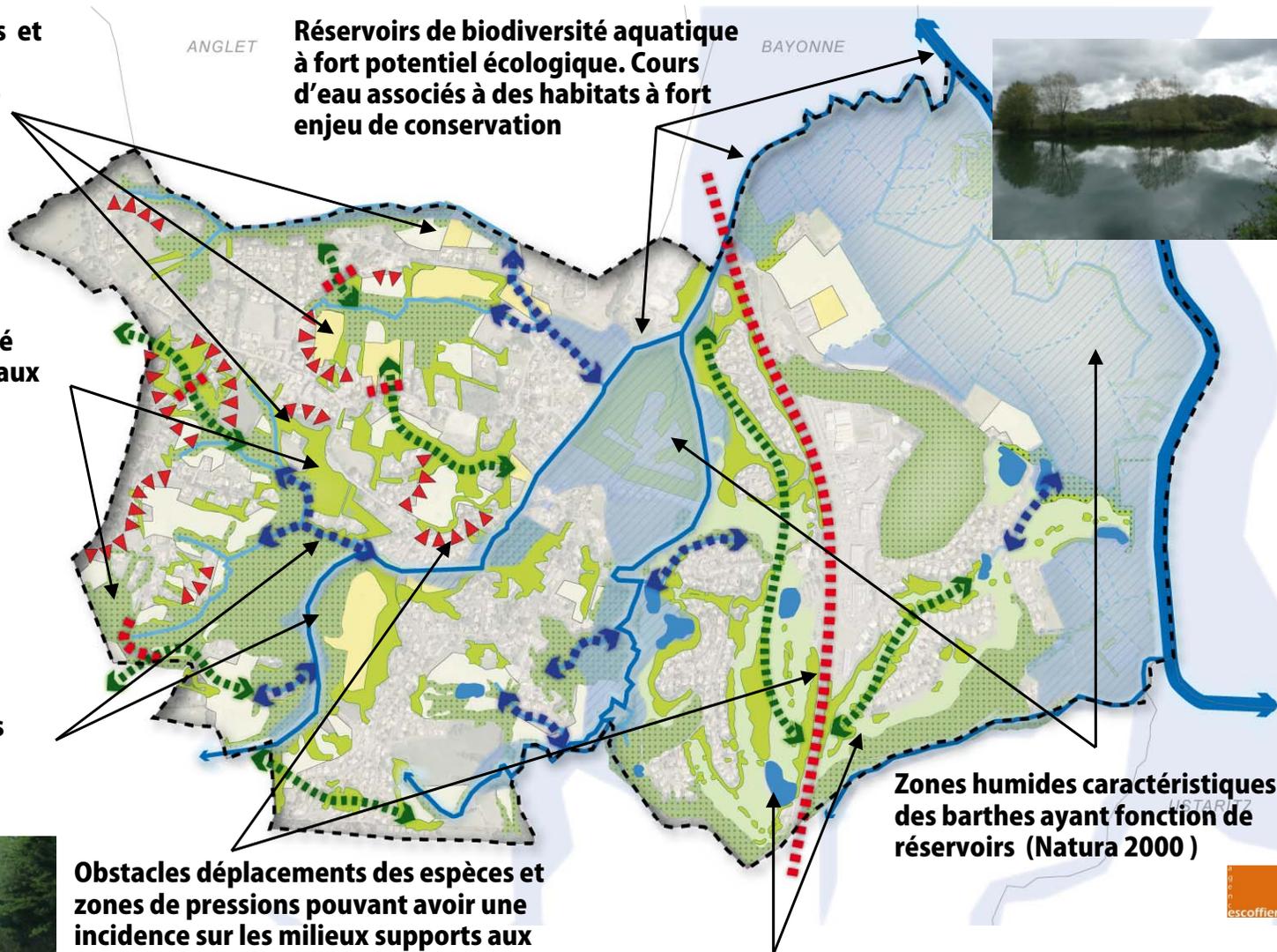


Obstacles déplacements des espèces et zones de pressions pouvant avoir une incidence sur les milieux supports aux corridors écologiques

Réservoirs de biodiversité aquatique à fort potentiel écologique. Cours d'eau associés à des habitats à fort enjeu de conservation



Zones humides caractéristiques des barthes ayant fonction de réservoirs (Natura 2000)



Les réservoirs locaux supports au développement de la biodiversité

-  Cours d'eau primaire
-  Milieux humides remarquables (barthes de la Nive et de l'Urdaiz)
-  Plan d'eau participant également à la gestion des eaux pluviales
-  Boisements humides en lien avec les cours d'eau

Pression sur les continuités écologiques

-  Zones de potentielle pression sur les continuités écologiques
-  Zones de potentielle collision avec la faune locale (infrastructures routières)

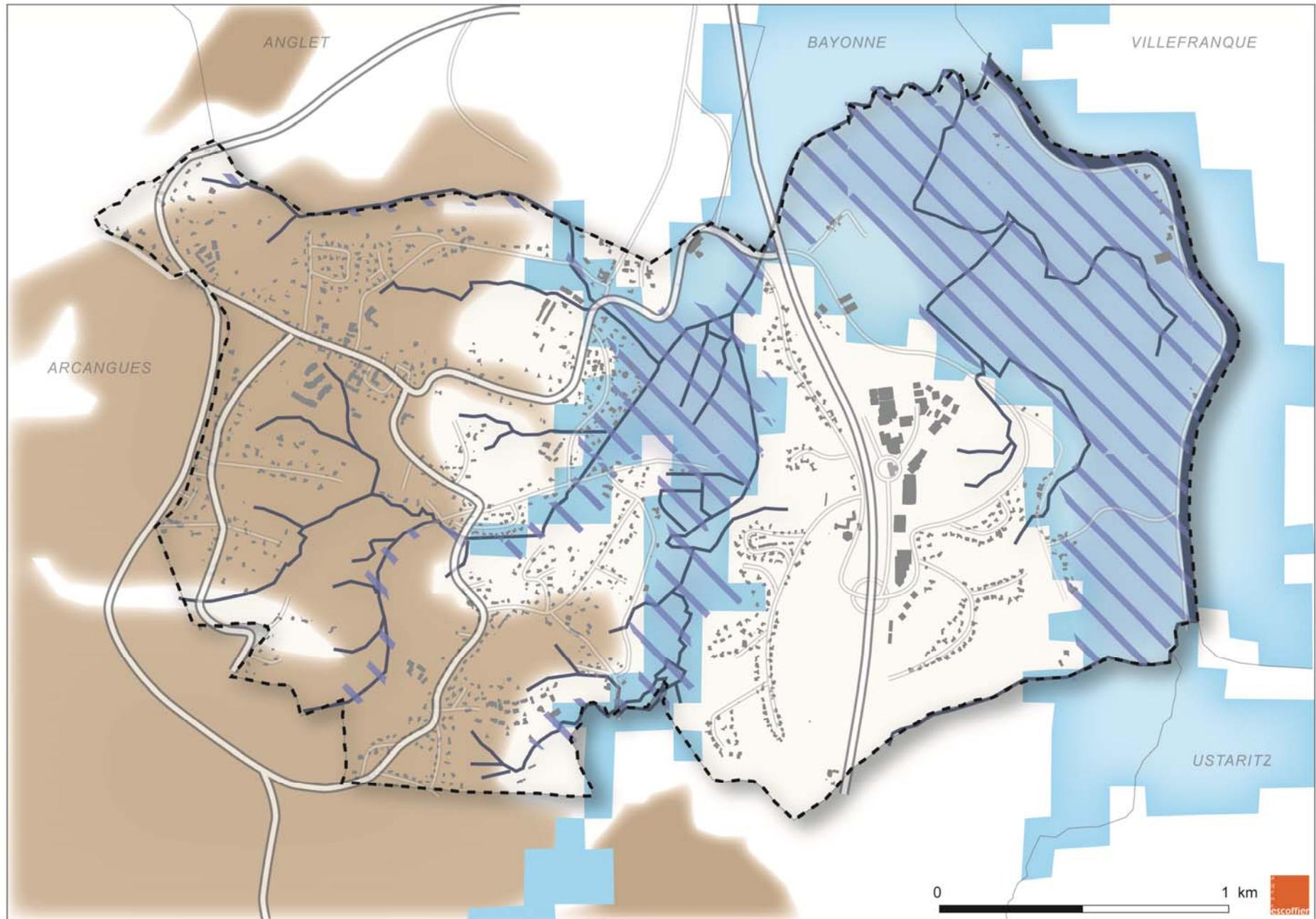
Les espaces naturels supports aux déplacements des espèces locales

-  Ruisseau secondaire
-  Corridor écologique aquatique de première importance
-  Boisements de feuillus
-  Terres cultivées
-  Prairies ouvertes
-  Corridor écologique terrestre de première importance

Espaces ouverts du golf disposant d'un potentiel d'accueil et supports au déplacement de la faune locale

⇒ Assurer la préservation des continuités écologiques, internes et externes

→ Des risques naturels inhérents au contexte physique



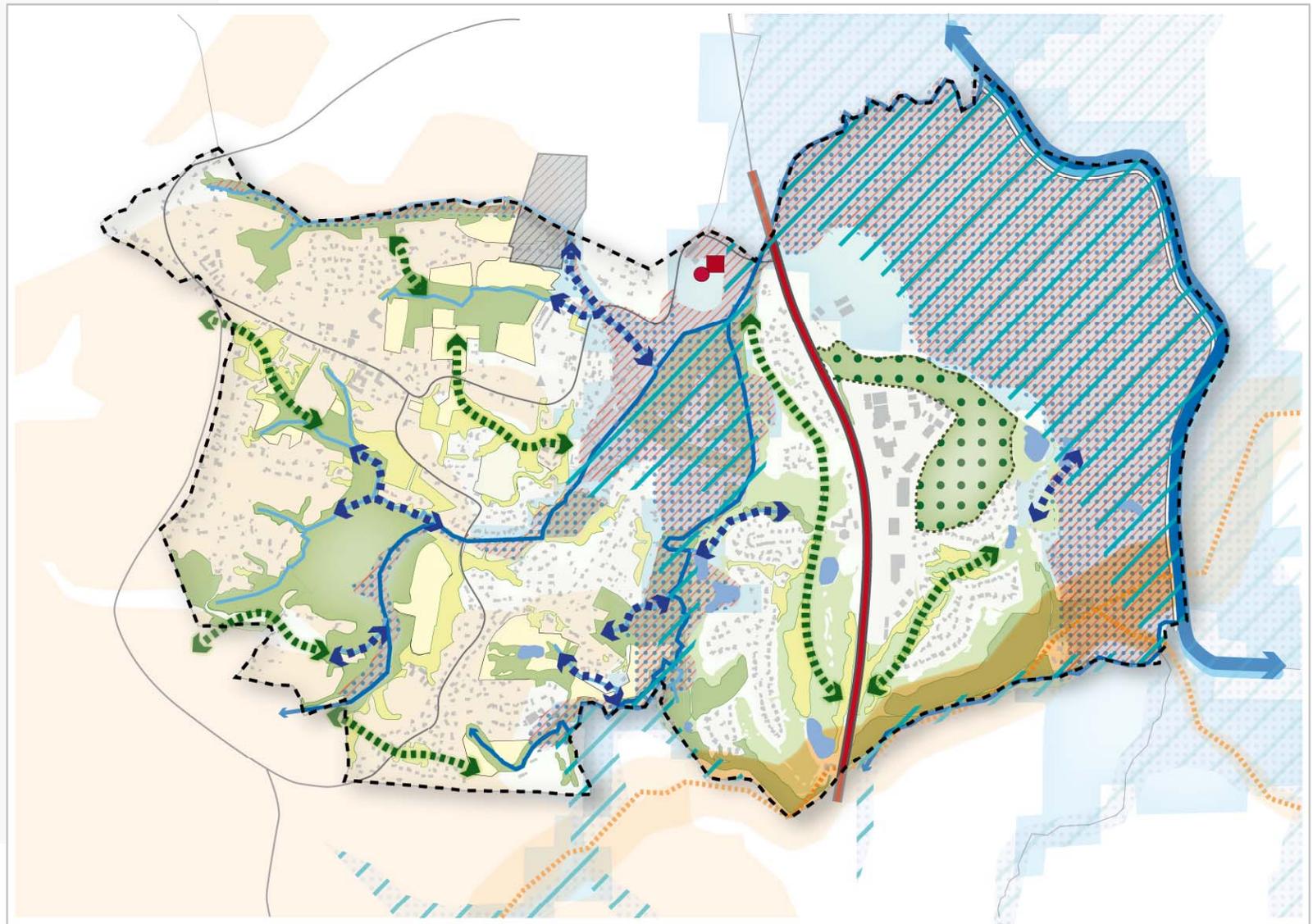
 Zone inondable - Aléa moyen à fort

 Cours d'eau et berges sensibles à l'érosion

 Zone sensible au remontée de nappes - Aléa fort à très fort

 Zone sensible au retrait-gonflement des argiles - Aléa moyen à fort

→ Synthèse des sensibilités et enjeux environnementaux



Les risques, pollutions et nuisances :

- Secteur soumis au risque inondation
- Secteur sensible au risque remontée de nappes
- Secteur sensible au risque retrait-gonflement des argiles
- Secteur exposé au risque minier
- Zone de danger liée au passage d'une canalisation de gaz haute pression
- Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
- Site et sol potentiellement pollué
- Infrastructure source de nuisances sonores

Les continuités écologiques locales :

Les espaces naturels supports aux déplacements des espèces locales :

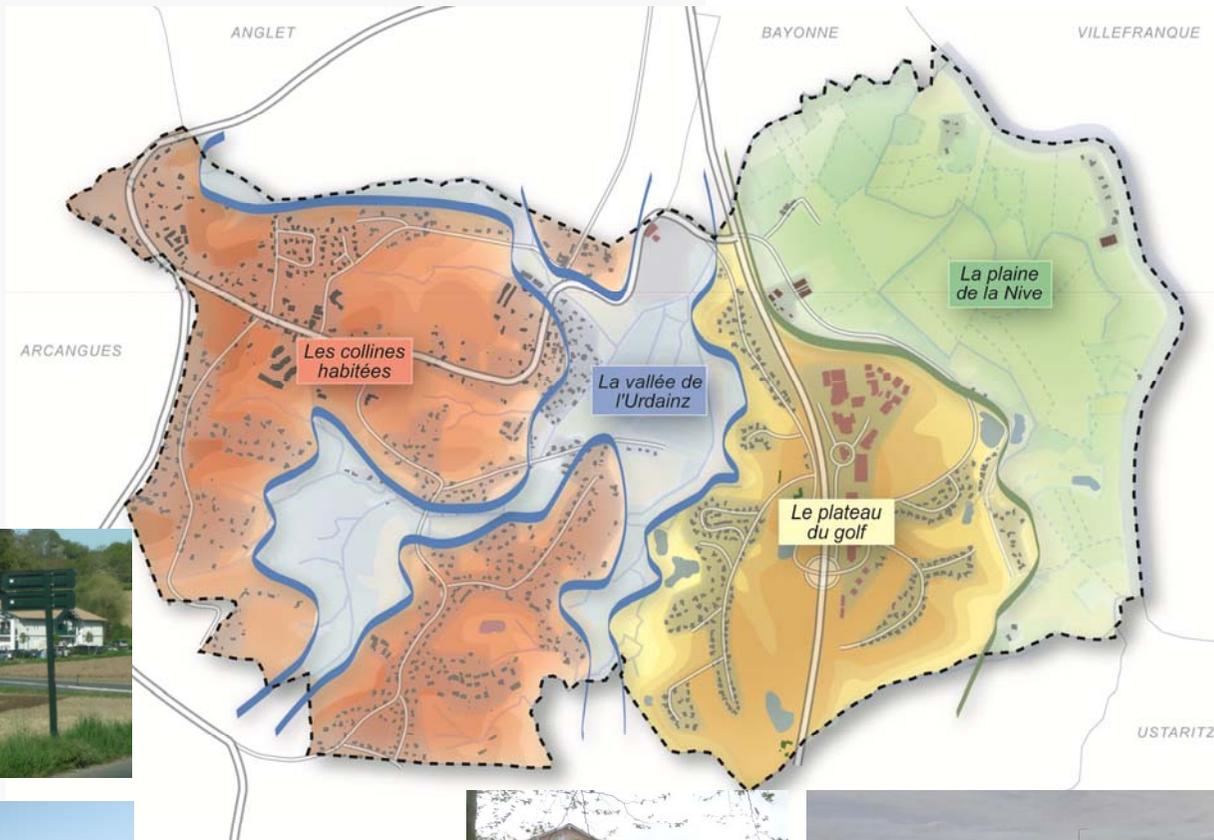
- Ruisseau secondaire
- Boisements de feuillus
- Espaces ouverts (terres cultivées, prairies ouvertes et jardins)
- Corridor écologique terrestre de première importance
- Corridor écologique aquatique de première importance

Les réservoirs locaux supports au développement de la biodiversité :

- Cours d'eau primaire
- Milieux humides remarquables (barthes de la Nive et de l'Urdaiz)
- Plan d'eau participant également à la gestion des eaux pluviales
- Boisements humides en lien avec les cours d'eau
- Milieux naturels sensibles faisant l'objet de mesures de préservation (zone Natura 2000 et ZNIEFF)
- Espace naturel sensible du département (ENS)

→ L'imbrication des paysages naturels et habités

Cadre bâti et fonctionnement urbain



⇒ Préserver la cohérence des composantes paysagères

→ Le bourg originel et ses extensions immédiates

Bourg initialement constitué de quelques constructions autour de l'église Saint-Barthélemy (début XXème)

- progressivement étiré du Nord au Sud et d'Est en Ouest ;
- selon des formes et densités variées,
- regroupant toutes les fonctions de la mixité urbaine : habitat, équipements, services, commerces et etc.



- Tissus originels du Bourg
- Habitats épars anciens
- Habitats individuels groupés ou petits collectifs
- Habitats individuels pavillonnaires issus d'opérations de lotissement
- Habitats individuels pavillonnaires diffus issus d'une urbanisation au coup par coup
- Équipements publics



⇒ Engager des actions de requalification en centre-bourg

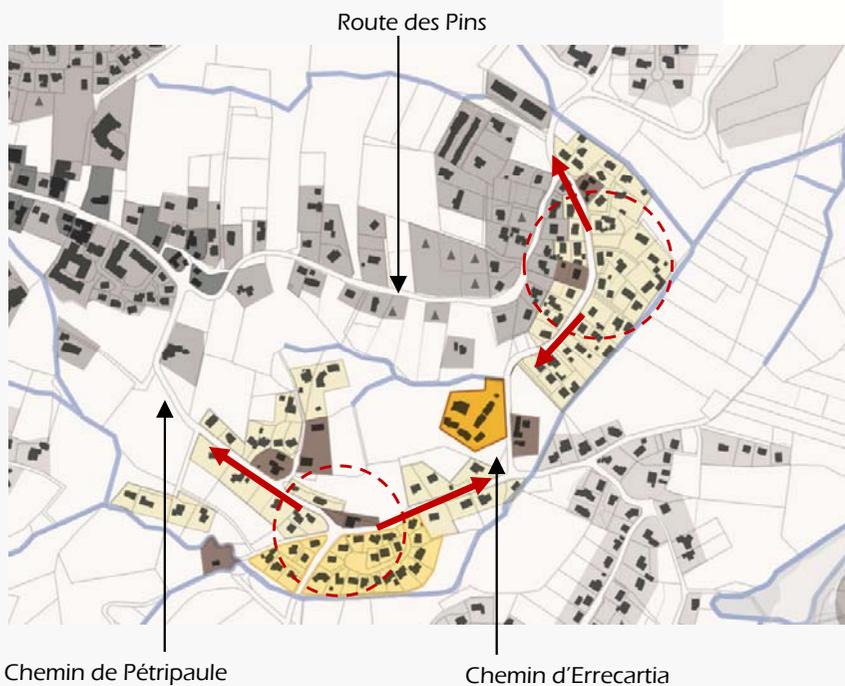
⇒ Garantir l'intégration architecturale des nouvelles constructions



→ Les quartiers résidentiels interconnectés au bourg

Développement des quartiers résidentiels à partir des années 70-80 à partir d'une urbanisation à l'origine linéaire.

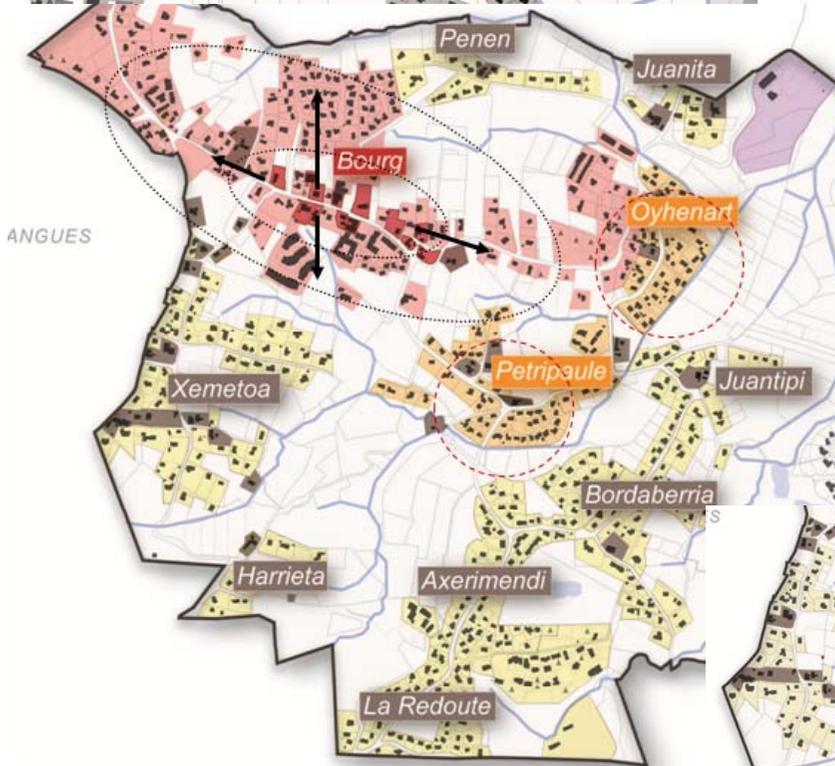
Densification récente de certains quartiers périphériques du bourg



- Habitats épars anciens
- Habitats individuels pavillonnaires issus d'opérations de lotissement
- Habitats individuels groupés ou petits collectifs
- Habitats individuels pavillonnaires diffus issus d'une urbanisation au coup par coup

⇒ Renforcer l'accessibilité au bourg depuis les quartiers périphériques proches

→ Les quartiers éloignés du bourg



- Habitats épars anciens
- Habitats individuels groupés ou petits collectifs
- Habitats individuels pavillonnaires issus d'opérations de lotissement
- Habitats individuels pavillonnaires diffus issus d'une urbanisation au coup par coup
- Équipements publics
- Zone d'activité artisanale



L'évolution de l'habitat épars - Quartier Xemetoa



1976

2012



⇒ Assurer l'accessibilité au bourg depuis les quartiers les plus périphériques

⇒ Requalifier l'entrée Est de la commune

→ Mobilité et déplacements

- Une desserte principale structurée par les départementales 932 et 254
- Une offre de stationnement parfois sous dimensionnée aux heures les plus fréquentées
- Une offre en transports en commun en développement
- Des nombreuses continuités piétonnes irriguant les tissus résidentiels, mais des liaisons cyclables quasi-inexistantes

- ⇒ Renforcer et sécuriser les liaisons douces
- ⇒ Contribuer au développement d'une offre en transports collectifs



Avertissement méthodologique :

- **Chiffres officiels de l'INSEE :**
 - **Population en 2012**
 - **Parc de logement en 2011**

Mais nécessité de prise en compte des logements programmés ou en cours de livraison

depuis 2012 pour estimation de la population réelle en 2015

→ Une croissance démographique soutenue

⇒ **2490 habitants en 2012**
(2900 habitants estimés en 2015)

⇒ **Croissance de +2,85% par an entre 1999 et 2012 et de + de 5% ces toutes dernières années**

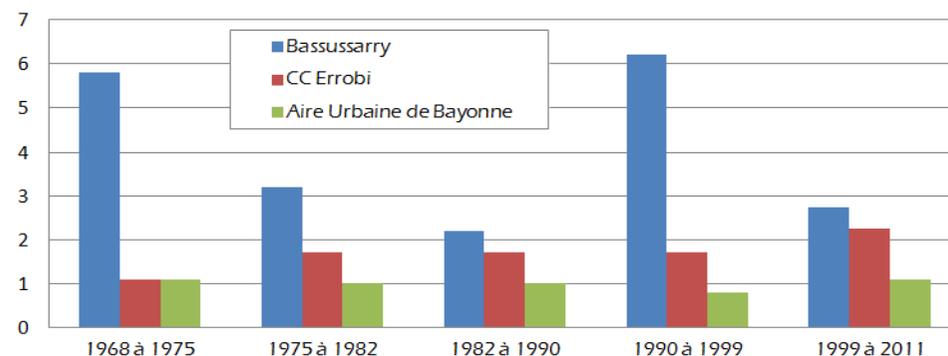
⇒ **Un solde naturel positif depuis plus de 40 ans et relativement stable**

⇒ **Un solde migratoire en diminution mais qui reste positif et important**

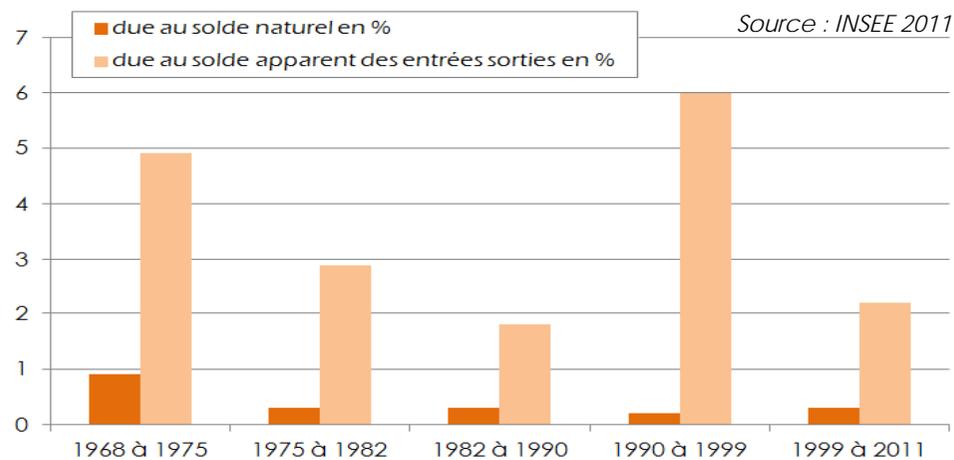
EVOLUTION DE LA POPULATION À BASSUSSARRY



TAUX DE VARIATION ANNUELLE DE LA POPULATION



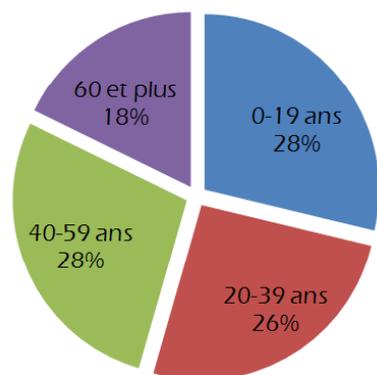
CROISSANCE DE LA POPULATION À BASSUSSARRY



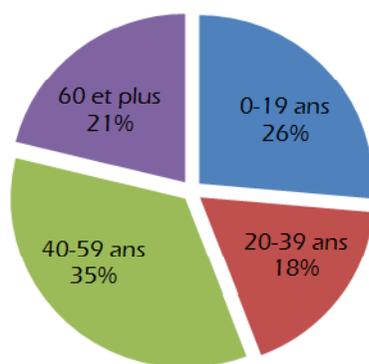
→ Des changements constatés sur le profil de la population

⇒ Une population relativement jeune mais qui a tendance à vieillir

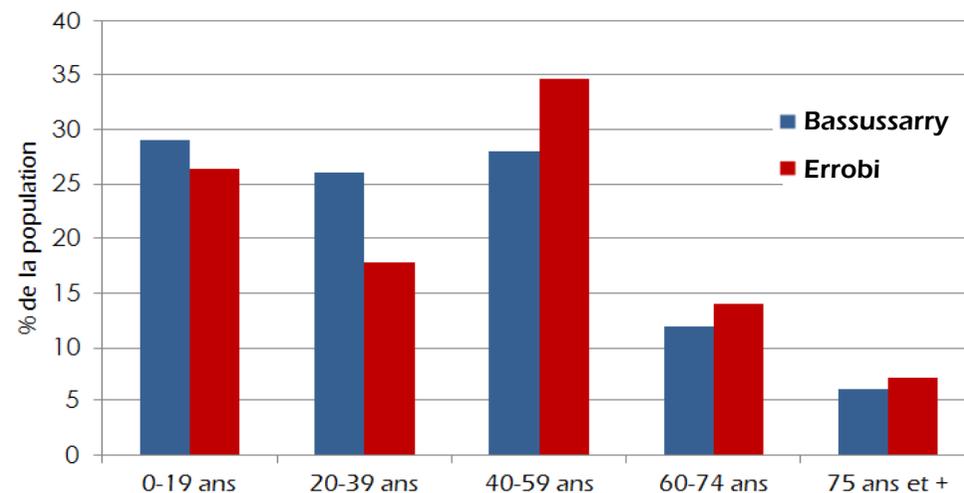
PROFIL GÉNÉRATIONNEL EN 1999
À BASSUSSARRY



PROFIL GÉNÉRATIONNEL EN 2011
À BASSUSSARRY

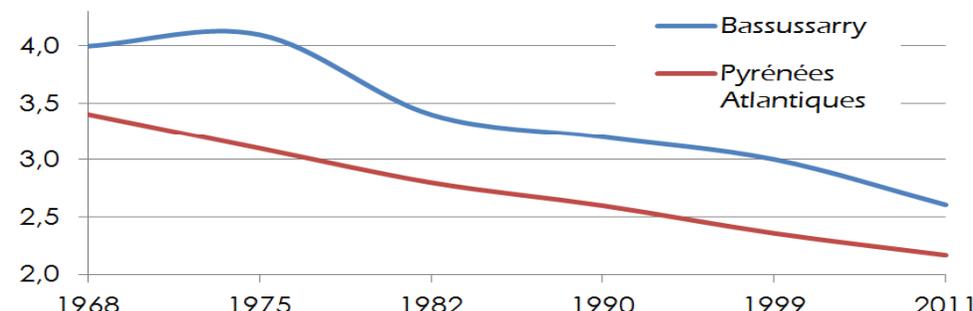


ÉVOLUTION DU PROFIL GÉNÉRATIONNEL ENTRE 1999 ET 2011



Source : INSEE 2011

DIMINUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES DEPUIS 1968



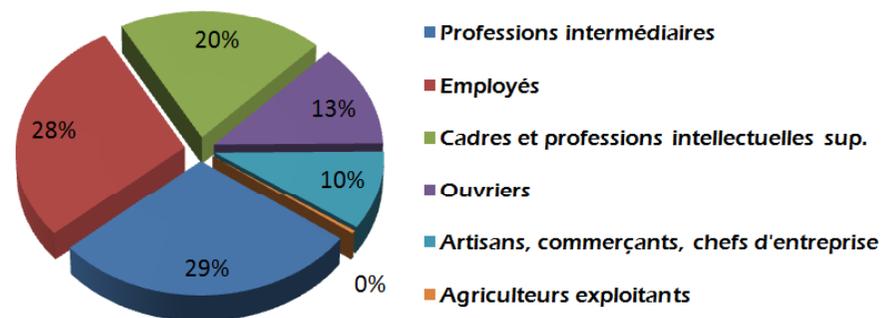
Source : INSEE 2011

⇒ Des ménages de plus en plus petits

⇒ Des retraités et des actifs ayant un emploi en augmentation

⇒ Des actifs occupés plus nombreux que sur l'ensemble du bassin de vie et la zone d'emplois de Bayonne

RÉPARTITION DES ACTIFS AYANT UN EMPLOI PAR CSP
À BASSUSSARRY EN 2011



Source : INSEE 2011

→ Une évolution constante du parc de logements

⇒ **1094 logements en 2011**

(environ 1450 logements estimés à l'échéance de 2016 suite à livraison des programmes en cours)

⇒ **Parc dominé par les résidences principales**

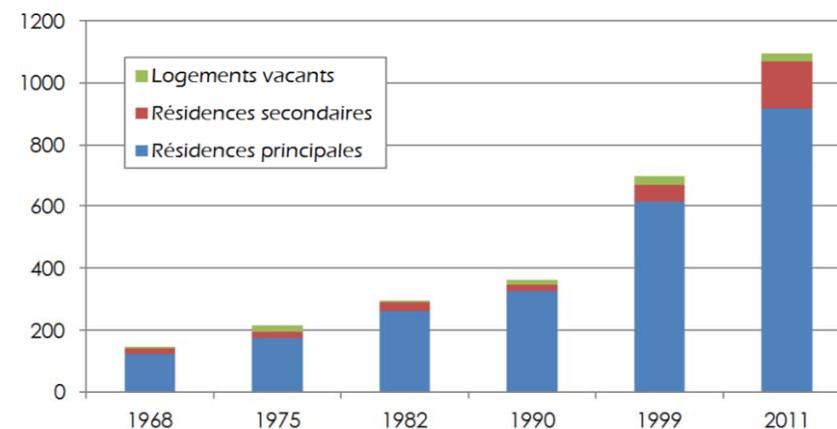
⇒ **Evolution contrastée des résidences secondaires au cours des dernières années**
(14% en 2011 mais estimation 9% en 2015)

⇒ **Taux de vacance très faible**

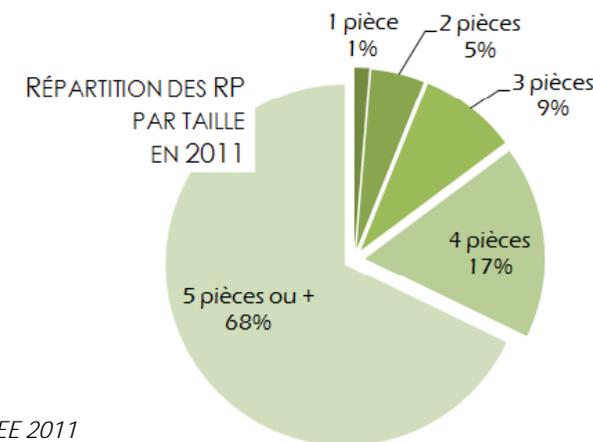
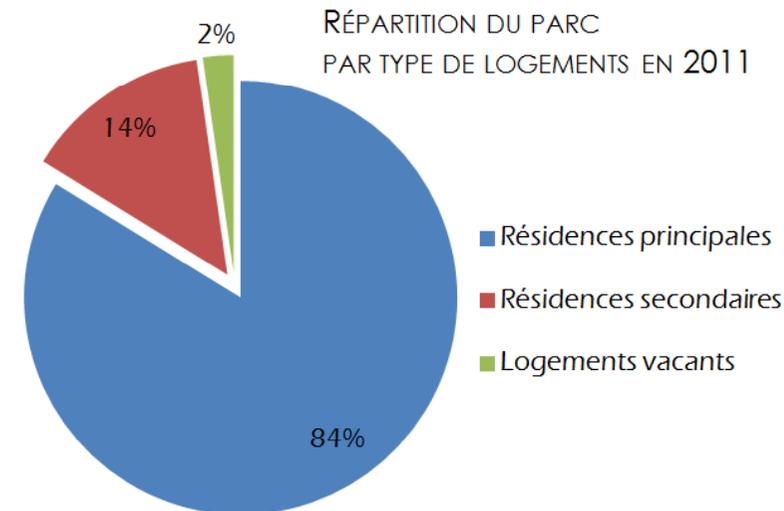
⇒ **Diversification du parc engagée depuis les années 90**

⇒ **Un parc dominé par les grands logements en augmentation**

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PAR CATÉGORIE À BASSUSSARRY EN 2011



RÉPARTITION DU PARC PAR TYPE DE LOGEMENTS EN 2011



Source : INSEE 2011

→ Un pôle d'emploi en forte croissance depuis 10 ans

⇒ + **700 emplois** depuis 1999

Environ 86 emplois pour 100 actifs en 2011

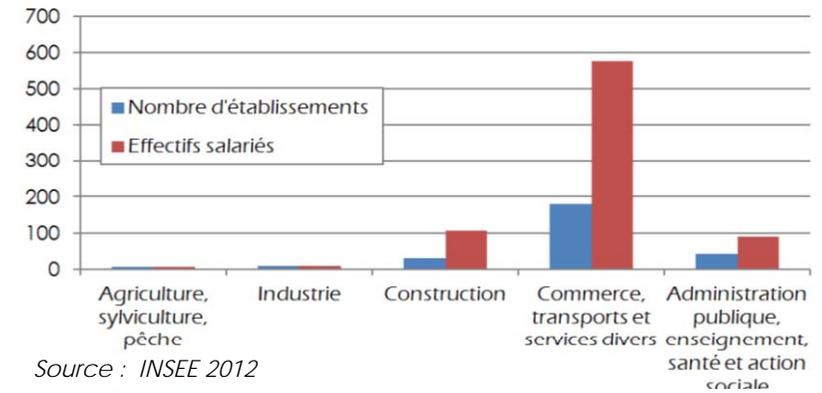
⇒ **2/3 des entreprises** appartiennent au **secteur du commerce, transports et services** pour majorité implantés à la ZA du Golf, dont le golf et plus ponctuellement en centre bourg

⇒ **Mais une offre d'emplois parfois inadaptée au profil des actifs habitants la commune**

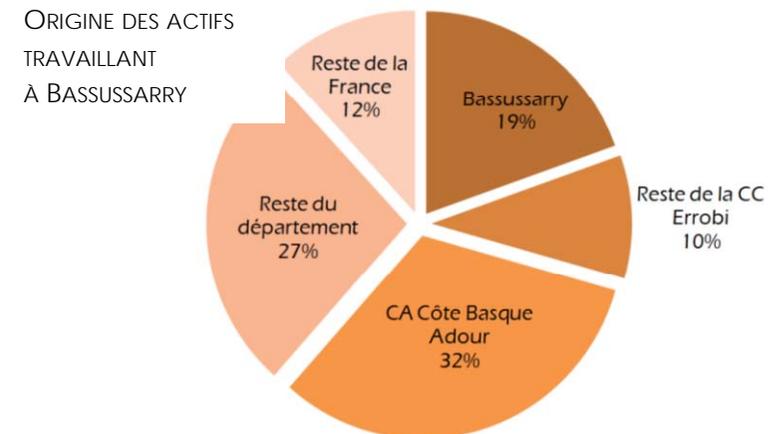
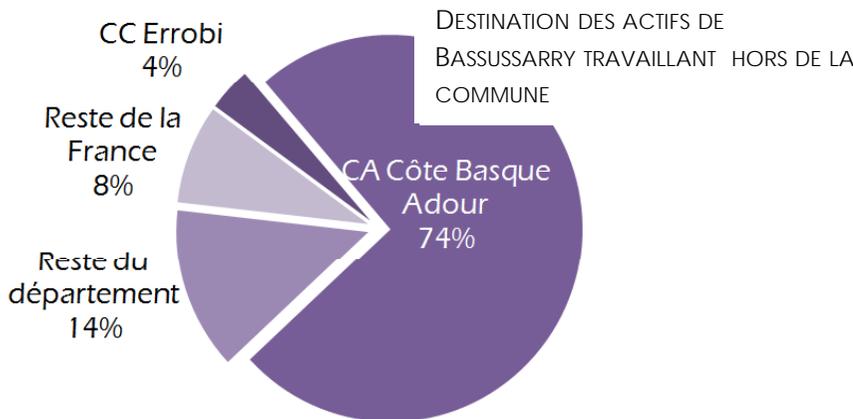
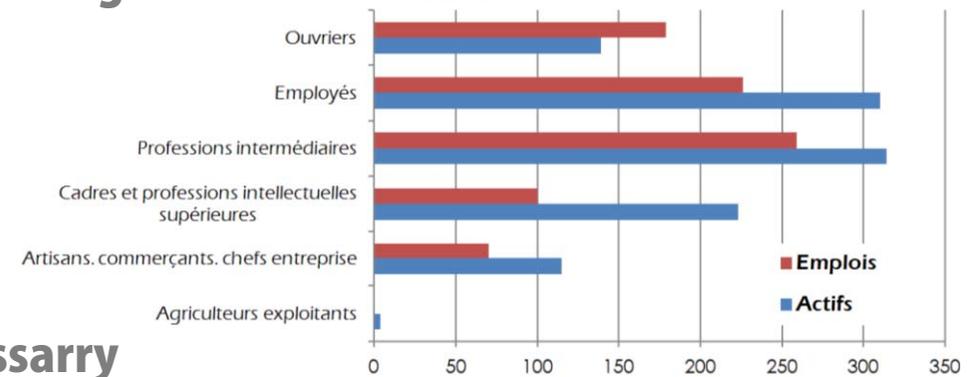
Seulement 15% des actifs travaillent à Bassussarry

Près de 750 personnes viennent de l'extérieur travailler à Bassussarry

REPARTITION DES SALAIRES SELON LE NOMBRE D'ÉTABLISSEMENT RÉPARTIS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ EN 2012



RELATION ENTRE ACTIFS DE LA COMMUNE ET EMPLOIS, SELON LES CSP



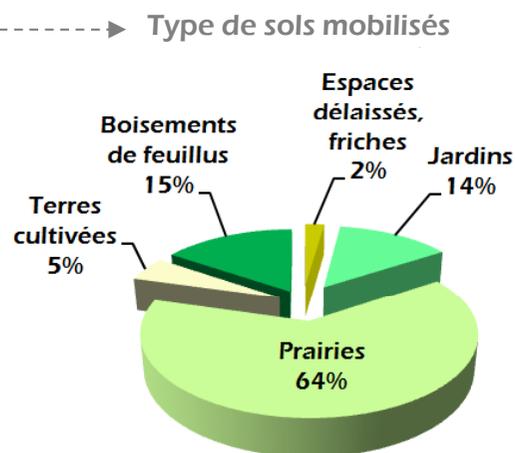
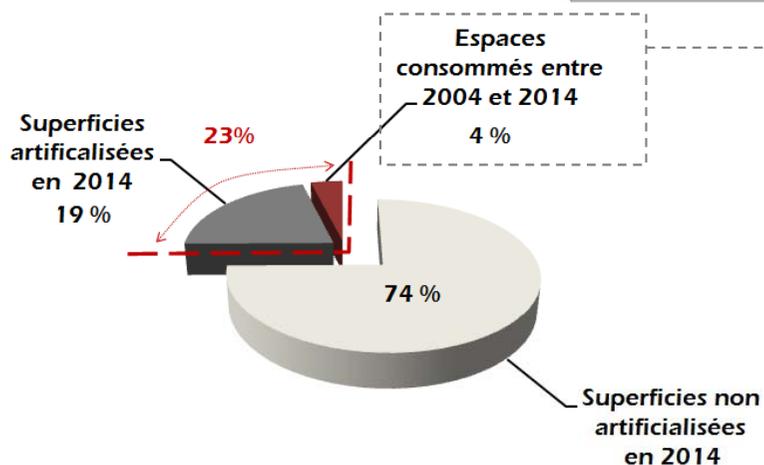
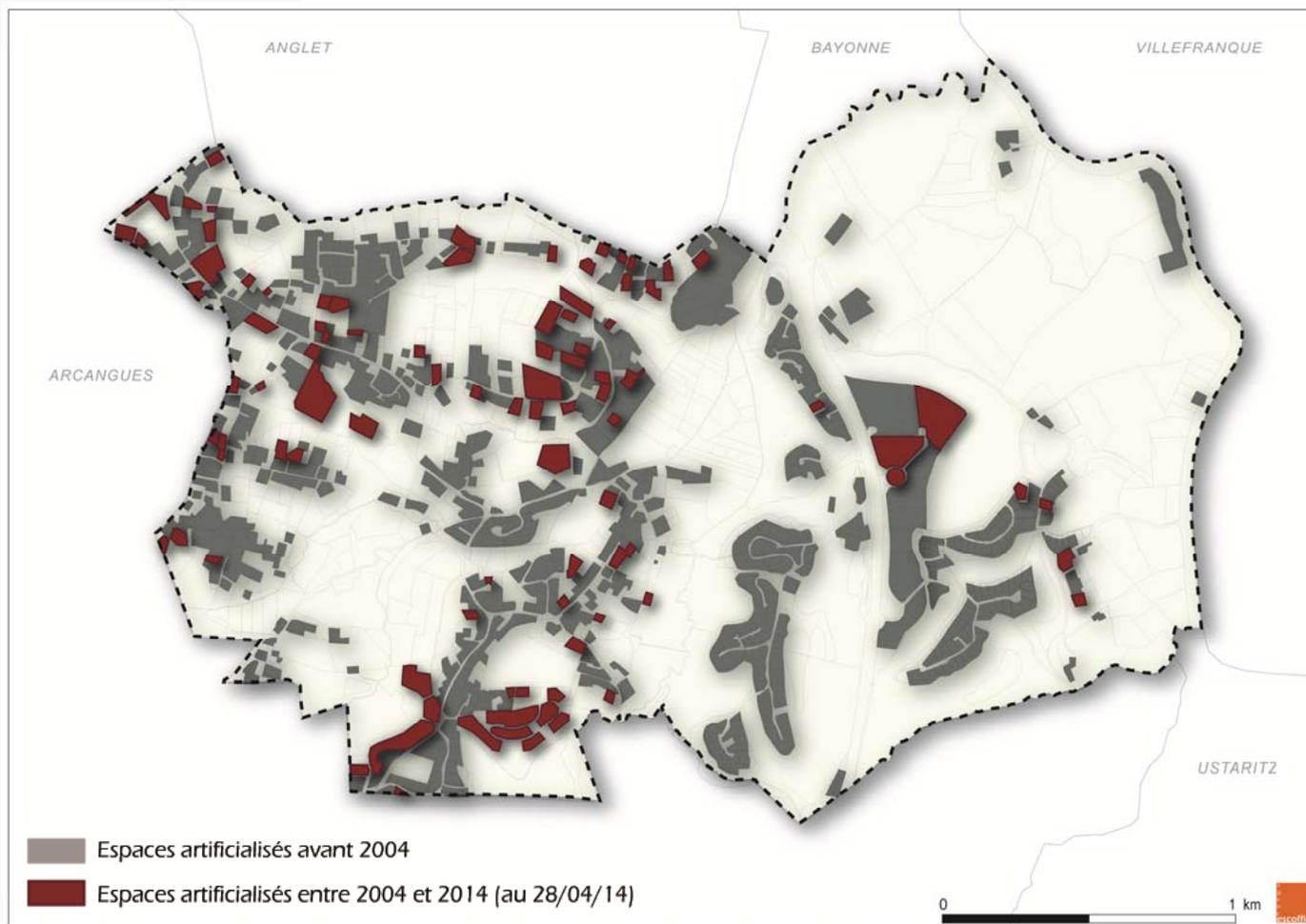
→ +27 hectares artificialisés ces 10 dernières années

- En 2014 : 150 hectares sont artificialisés (23% du territoire) contre 123 ha en 2004

⇒ soit + 27 ha (+22%) entre 2004 et 2014 dont :

- ✓ 4 ha à vocation d'activités économiques
- ✓ 0,5 ha à vocation d'équipements publics
- ✓ 22,5 ha à vocation d'habitat

mobilisant principalement des prairies



En 2004 : 2215 habitants pour 123 ha artificialisés équivalent à 555 m²/hab

En 2014 : 2775 habitants pour 150 ha artificialisés équivalent à 540 m²/hab

→ Les enjeux issus du diagnostic

- ⇒ Parvenir à concilier **préservation** des grandes composantes paysagères et naturelles du territoire communal avec **maîtrise** de son développement, induit par sa proximité avec le cœur de l'agglomération bayonnaise
- ⇒ Préserver le tissu traditionnel des quartiers, en veillant au respect des **caractéristiques architecturales et paysagères** emblématiques de l'identité basque
- ⇒ Améliorer les conditions de **déplacements** (circulation et accessibilité)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : **les orientations politiques** **retenues**

A l'horizon 2025 :

- ⇒ **Maîtriser la croissance démographique à terme** avec un objectif maximum de 3.700 habitants
- ⇒ **Mobiliser un maximum de 30 hectares**, dont un potentiel de 14 hectares mobilisables au sein des espaces d'ores et déjà bâtis
- ⇒ **Construire environ 600 logements** (dont une partie déjà programmés ou en cours)

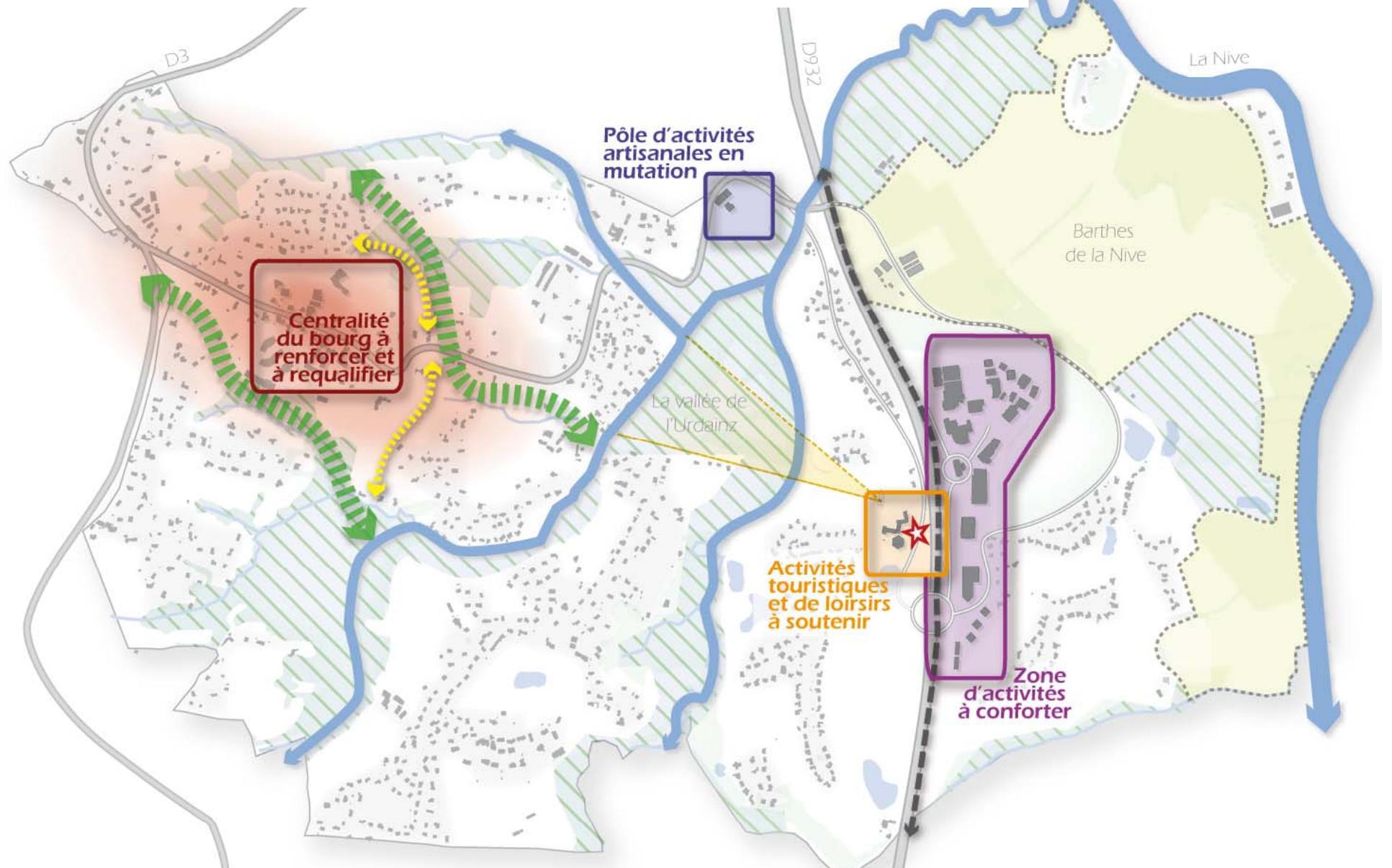
⇒ **Requalifier et restructurer le centre-bourg**, à travers :

- le renforcement et la diversification de ses fonctions,
- l'aménagement qualitatif de ses espaces publics,
- la sécurisation et le maillage des déplacements doux

⇒ **Limiter et recentrer le développement urbain autour des polarités existantes**, à travers :

- la préservation des caractéristiques paysagères identitaires de la commune,
- la priorité donnée à la densification des tissus urbains existants,
- l'amélioration des déplacements sur l'ensemble du territoire communal

→ La spatialisation des orientations du projet



- Prioriser le développement résidentiel en continuité du bourg
- Organiser le maillage des circulations douces
- Garantir la complémentarité des modes de déplacement et soutenir les actions de l'agglomération pour le renforcement des transports en commun
- Perspective remarquable sur le grand paysage à conserver
- Patrimoine local à valoriser (la Maison Rose)

- Terres agricoles à forte sensibilité environnementale à maintenir
- Milieux naturels biologiquement riches à préserver
- Principales continuités écologiques terrestres et aquatiques à préserver**
- Continuités écologiques terrestres (ripisylves et boisements humides)
- Continuités écologiques aquatiques (La Nive, l'Urdainz, l'Harrieta et le Pétabure)