



# Bassussarry

Département des Pyrénées Atlantiques

## Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)



1- Rapport de présentation

**2- Projet d'aménagement et de développements durables (PADD)**

3- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

4- Règlement écrit

5- Document graphique

6- Annexes

**Révision du PLU**

**prescrite le : 9 avril 2013**

**arrêtée le : 28 septembre 2016**

**approuvée le : 21 juillet 2017**



# I – Le PADD, une pièce majeure du PLU, exprimant la volonté politique communale

Pierre angulaire du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime les axes fondamentaux de l'aménagement et de l'urbanisme pour l'ensemble du territoire communal à moyen et long terme.

Déterminé à partir des conclusions du diagnostic territorial ainsi que la prise en compte des politiques sectorielles et supra-communales (en particulier SCOT de l'agglomération de Bayonne et du Sud des Landes), le PADD est l'expression d'un projet global, défini dans le respect des objectifs et principes énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, qui visent à assurer :

- L'équilibre entre :
  - o les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
  - o le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
  - o l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - o la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
  - o les besoins en matière de mobilité.
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- La sécurité et la salubrité publiques ;
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en état des continuités écologiques ;
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite « loi Grenelle 2 », du 12 juillet 2010, puis la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, du 24 mars 2014, dite « loi ALUR », ont complété les obligations du PADD, au travers de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, qui stipule :

« 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 ;
- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (...) ».

**Un document prospectif à visée stratégique, instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 et complété par la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003.**

**La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, puis la loi ALUR du 24 mars 2014, renforcent les obligations du PADD en termes de préservation de l'environnement et lutte contre l'étalement urbain.**

**Le PADD est la clef de voûte des procédures de modification et de révision du PLU.**

**La politique édictée dans le PADD sera déclinée plus dans le détail au travers des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que du règlement (écrit et graphique) ; elle sera ensuite présentée de manière plus exhaustive dans les éléments fournis dans le rapport de présentation du PLU.**

Non opposables aux tiers, les orientations du PADD constituent néanmoins le socle fondateur du PLU, notamment pour ce qui est de la validité dans le temps des règles établies ; orientations qui ne pourront être remises en cause sans qu'une nouvelle réflexion ne soit préalablement menée en concertation avec les habitants et en association avec les représentants de l'Etat et les personnes publiques.

## II – Les fondements du projet communal

### Une ambition politique clairement affirmée pour maîtriser la croissance démographique

Bassussarry occupe une position particulière au sein de l'aire urbaine de l'agglomération de Bayonne. Considérée, au sein du SCOT de l'agglomération de Bayonne et du Sud des Landes, comme « village d'interface », la commune profite de l'attractivité du cœur de l'agglomération et bénéficie ainsi d'une attractivité résidentielle, tout en conservant les attributs et la qualité d'une commune rurale du pays basque.

Confrontés à un prix du foncier élevé et par conséquent à un vieillissement de la population, les élus ont depuis une dizaine d'années voulu inverser cette tendance à travers la mise en œuvre de différents programmes immobiliers (en accession ou location) d'ores et déjà réalisés ou en cours de réalisation. Les élus considèrent à ce jour que l'objectif est atteint.

Bassussarry a donc connu ces dernières années un rythme de construction élevé. Par anticipation des besoins futurs, des équipements publics structurants ont été soit agrandis, soit construits (groupe scolaire, crèche, salles associatives...).

Aussi, aujourd'hui la municipalité souhaite sur les dix prochaines années ralentir le rythme de sa croissance démographique et affiche l'objectif d'un seuil de population n'excédant pas 3 700 habitants à l'horizon 2025.

Dès lors, le projet politique exprime 2 grands principes :

#### **1/ La requalification urbaine et la structuration du 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.

#### **2/ Un développement urbain limité et recentré 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.

## III – Les orientations retenues

### 1/ La requalification urbaine et la structuration du centre-bourg

En parallèle de la mise en œuvre d'une politique visant une gestion économe de l'espace, la requalification urbaine du bourg de Bassussarry apparaît comme une nécessité pour que la commune demeure un village attractif et vivant aux portes de l'agglomération bayonnaise.

La structure urbaine du bourg de Bassussarry est marquée par le regroupement de l'ensemble des équipements et commerces le long (et en épaisseur) de la rue principale (allée Bielle Nave), mais reste peu visible (notamment au niveau de la placette). Au-delà cependant d'une simple intervention sur les espaces publics, des actions envers le renforcement des fonctions urbaines et l'organisation des déplacements doivent être entreprises au sein du centre du village.

La municipalité affiche ainsi la volonté de mettre en œuvre une politique croisée en matière de développement de l'habitat, de renforcement de l'offre en équipements, services et commerces de proximité, tout en favorisant l'accessibilité par un meilleur partage de la voirie et le développement des modes doux.

La nouvelle structuration du centre-bourg a pour objectif de renforcer l'attractivité du village, sa fréquentation et consolider à terme le « vivre-ensemble » à Bassussarry.

#### 1<sup>ère</sup> orientation : Renforcer les fonctions urbaines et l'offre en logements du centre bourg

Le projet urbain de Bassussarry consiste essentiellement à densifier l'habitat en cœur de village, par comblement et mutation des espaces bâtis, dans un souci de conservation des caractéristiques identitaires et patrimoniales.

Conforter la centralité du bourg renforcera les conditions favorables du développement d'équipements, services et commerces répondant aux besoins des habitants. Dès lors, affirmer la vitalité du bourg passera inévitablement par le renforcement de l'offre commerciale de proximité et des services offerts à la population, notamment en termes d'équipements structurants.

#### Les objectifs retenus :

- **Poursuivre le développement de l'habitat prioritairement par comblement et mutation des espaces bâtis en respectant la structure urbaine traditionnelle du bourg ;**
- **Poursuivre la diversification de l'offre en logements répondant à l'évolution démographique et à la demande ;**
- **Développer et restructurer l'offre commerciale de proximité ;**
- **Conforter l'offre en équipements, services à la population et faciliter le développement de la couverture numérique de la commune** (en cohérence avec les orientations et objectifs du Schéma Départemental d'Aménagement Numérique (SDTAN) et en lien avec les opérateurs du numérique).

#### 2<sup>ème</sup> orientation : Améliorer la qualité des espaces publics

La densification du bourg contribue au développement des fonctions urbaines qui doit cependant s'accompagner d'une mise en valeur des espaces centraux structurants (voirie, cheminements, parkings, placette, etc.).

Les espaces publics, très présents dans l'armature du centre-bourg de Bassussarry, nécessiteront d'être repensés en terme d'aménagement et de mise en valeur afin de renforcer leur qualité d'usage.

Par ailleurs, la requalification des espaces publics devra participer à la mise en valeur de la richesse patrimoniale constituée notamment par le cadre bâti traditionnel et les espaces verts de qualité.

## Les objectifs retenus :

- Poursuivre la restructuration et la mise en valeur du pôle d'équipements publics autour de l'école ;
- Engager la requalification de la placette centrale à travers la mise en œuvre d'un aménagement urbain de qualité ;
- Redimensionner et assurer le traitement paysager des parcs de stationnement.

## 3<sup>ème</sup> orientation : Sécuriser et mailler les déplacements doux

La question de l'organisation du maillage des déplacements de proximité dans la structuration nouvelle du centre-bourg est importante. D'un côté, le renforcement des fonctions urbaines du centre-bourg facilitera l'usage des modes alternatifs à l'utilisation de la voiture particulière. De l'autre, promouvoir les déplacements doux renforcera l'attractivité du centre village. Dans tous les cas, la qualité ainsi que la sécurité des nouveaux aménagements seront garantes de leur utilisation.

## Les objectifs retenus :

- Assurer un meilleur partage de la voirie et des espaces publics par l'ensemble des usagers (piétons, cyclistes et automobilistes) ;
- Sécuriser les déplacements doux le long de l'allée Bielle Nave permettant un cheminement sécurisé pour les piétons et cyclistes depuis les zones d'habitat vers les commerces et pôle d'équipements publics.

## 2/ Un développement urbain limité et recentré autour des polarités existantes

A moins de dix kilomètres du centre de Bayonne, Bassussarry est un territoire attractif et dynamique qui subit néanmoins une certaine pression liée au développement résidentiel du fait de la proximité de l'agglomération.

Sa topographie complexe, ayant eu pour effet le développement d'une urbanisation éclatée, fait cependant le charme de la commune et lui garantit une qualité paysagère à travers notamment l'importance de ses coteaux boisés.

Dans ce contexte, la collectivité souhaite maîtriser sa croissance démographique et contenir spatialement son développement au sein des polarités existantes, de sorte à préserver les grands espaces naturels et agricoles.

### 1<sup>ère</sup> orientation : Protéger durablement les caractéristiques paysagères identitaires de la commune

Maintenir les grands équilibres du territoire de Bassussarry passe avant tout par une politique économe en espaces naturels et agricoles qui recentre le développement urbain au sein des polarités existantes afin de protéger durablement les atouts paysagers de la commune.

Entre terrasses basses du bord de la Nive et les collines du bourg, Bassussarry offre à ses habitants de belles perspectives sur la vallée et les Pyrénées. Les différentes ambiances paysagères du territoire, majoritairement influencées par le relief, participent pleinement au développement de la biodiversité présente sur le territoire.

Au regard de ces caractéristiques paysagères et environnementales très emblématiques de l'image et de la réputation de Bassussarry, la commune souhaite mettre en œuvre un projet de développement économe en ressources foncières préservant les atouts du territoire et garantissant le maintien de la qualité de vie.

La commune présente également, au sein des quartiers habités des espaces naturels plus ordinaires, favorables au développement de la biodiversité, mais participant surtout aux caractéristiques paysagères identitaires des villages basques. A cet égard, la volonté municipale est de préserver le tissu traditionnel de ses quartiers, autant d'un point de vue architectural, que paysager.

### Les objectifs retenus :

- ➔ **Optimiser la ressource foncière**, en :
  - limitant le potentiel à mobiliser à un maximum de 30 hectares à l'horizon 2025,
  - mobilisant prioritairement le potentiel constructible en densification des secteurs bâtis.
- ➔ **Protéger les éléments paysagers les plus emblématiques du territoire, notamment la vue Est-Ouest sur les coteaux boisés du bourg ;**
- ➔ **Préserver les espaces écologiquement riches** (sites Natura 2000 et ZNIEFF en particulier),
- ➔ **Protéger les espaces boisés les plus significatifs de la commune,**
- ➔ **Protéger durablement les continuités écologiques de la commune (trame verte et bleue) en préservant la connectivité des milieux naturels ;**
- ➔ **Préserver le potentiel agricole existant,**
- ➔ **Conserver les caractéristiques architecturales et paysagères identitaires de chacun des quartiers** (densité, gabarit, aspect des matériaux, couleurs, espaces verts significatifs, etc.) ;
- ➔ **Poursuivre la prise en compte des problématiques environnementales** (notamment concernant la gestion des eaux pluviales) **dans les nouvelles opérations urbaines.**

## 2<sup>ème</sup> orientation : Prioriser le développement au sein des tissus urbains existants

Le PADD de Bassussarry affirme l'objectif de maîtriser l'extension de l'urbanisation, ainsi que limiter le mitage et l'urbanisation linéaire.

Sans vouloir dénaturer la structure urbaine caractéristique de l'identité basque, le développement est priorisé au sein des centralités constituées de la commune.

### Les objectifs retenus :

- ➔ **Favoriser le développement résidentiel en épaisseur du bourg**, en :
  - poursuivant la diversification du parc de logements (statut d'occupation, taille des logements),
  - assurant une plus grande mixité sociale par l'accroissement en particulier de l'offre sociale (en locatif et en accession).
- ➔ **Assurer le maintien, voire le renforcement des activités économiques et de loisirs au sein de la zone d'activités du Golf (de part et d'autre de la RD 932), dans un souci d'aménagement qualitatif et de conservation du patrimoine identitaire (Château d'Urdains, dit « la maison rose ») ;**
- ➔ **Favoriser le développement d'un pôle d'activités artisanales à l'entrée de la commune (route de Cambo – route de Bassussarry), dans un projet global de requalification d'entrée Est de la commune.**

## 3<sup>ème</sup> orientation : Améliorer l'organisation des déplacements sur le territoire communal et rechercher des complémentarités efficaces offrant une alternative à l'usage de la voiture particulière

La volonté de la municipalité d'assurer le développement prioritairement au sein et autour des tissus déjà construits doit permettre de concourir à la limitation des déplacements intra-communaux.

Bassussarry vise de surcroît une politique de développement et d'accompagnement des solutions alternatives à l'usage de la voiture particulière, à travers :

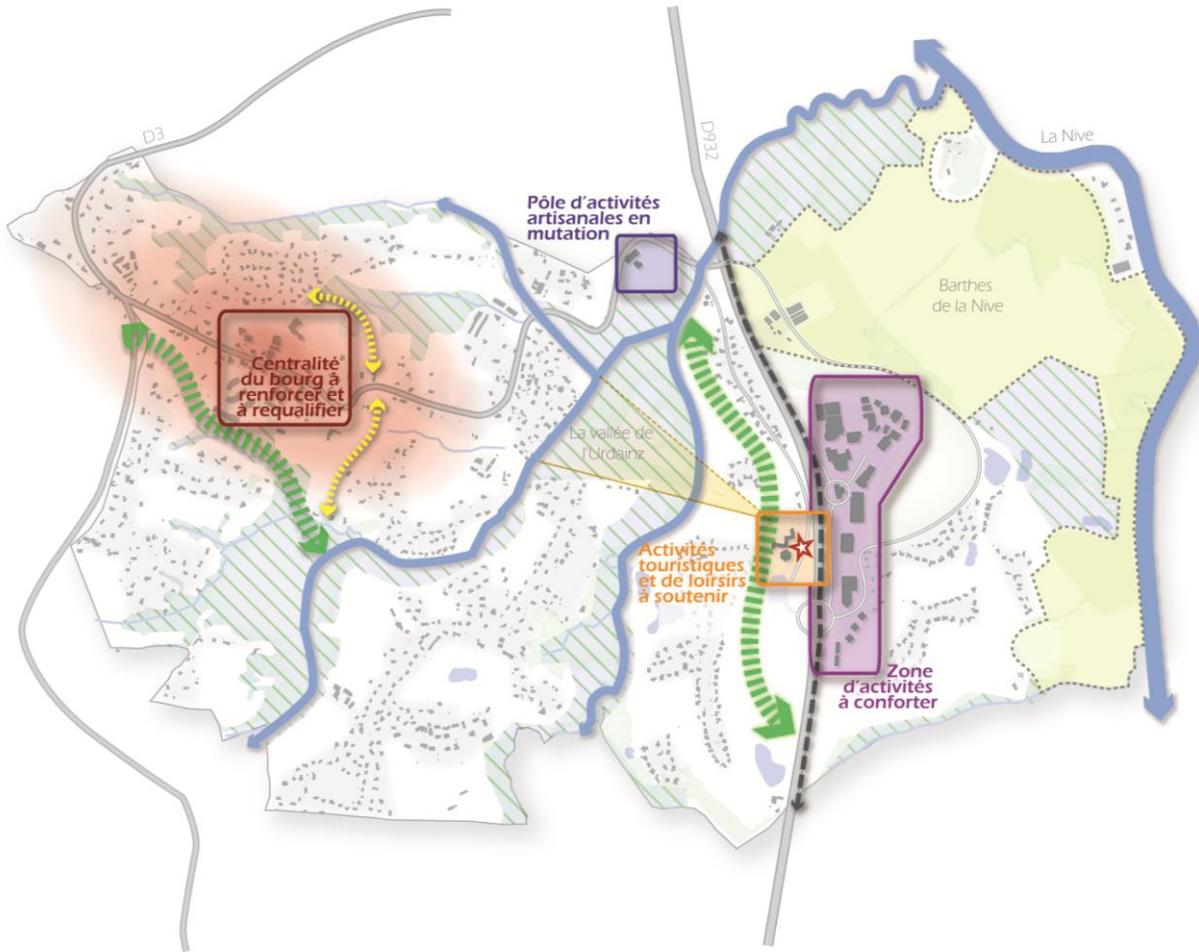
- le soutien des organismes compétents (Conseil Général, SDEPA et syndicat de transports de l'Agglomération Côte Basque Adour) pour le renforcement de l'offre en transports en commun ;
- l'organisation d'un maillage d'itinéraires doux sur son territoire.

### Les objectifs retenus :

- ➔ **Soutenir les actions engagées par les EPCI (ACBA, Errobi, Syndicat des transports...) en faveur du renforcement des transports en commun**, notamment à travers l'augmentation des fréquences et arrêts au sein des quartiers ainsi que la réalisation d'une nouvelle ligne de Bus à Haut Niveau de Service;
- ➔ **Promouvoir un maillage de circulations douces à l'échelle de l'ensemble des quartiers,**
- ➔ **Soutenir les initiatives de covoiturage.**



# IV - Spatialisation des orientations



-  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)

## V – Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

### La consommation d'espaces hors enveloppe urbaine existante

En 2016, l'ensemble des surfaces bâties et artificialisées à l'échelle du territoire communal représente environ 244 ha, soit à 37 % de la superficie totale de la commune de Bassussarry.

L'analyse de la consommation de l'espace réalisée entre 2004 et 2016, a démontré une augmentation des surfaces bâties et artificialisées de l'ordre de 44 hectares supplémentaires, hors densification de l'enveloppe urbaine existante (soit 18 % de la totalité des surfaces bâties et artificialisées, représentant une augmentation de 6,7 % de la superficie communale).

Ainsi, au cours de ces douze dernières années<sup>1</sup> :

- 40,2 ha ont été consommés pour le développement urbain (habitat, petits commerces, services de proximité, équipements, stationnement et infrastructures), hors densification des espaces déjà urbanisés,
- 3,87 ha ont été consommés pour les besoins liés à l'extension de la zone d'activités de rayonnement intercommunal du cœur d'agglomération (secteur Malika Golf).

On peut, dès lors, considérer que le développement de l'urbanisation à Bassussarry a été modéré, prenant en compte les contraintes topographiques de la commune et favorisant une densification dans le centre de la commune en y implantant les grandes opérations de logements (Agian et Amodia concentrent 175 logements avec une densité moyenne de 56 logements par hectare).

Cela tient à une volonté marquée de renforcer la centralité du bourg tout en préservant l'identité patrimoniale et paysagère de la commune. L'objectif de la municipalité pour l'avenir est de prendre en compte le rôle de ville d'interface de cœur d'agglomération, à proximité de Bayonne, par **l'accompagnement de son développement et tendre vers une politique de développement maîtrisé**, visant à préserver les qualités paysagères et naturelle du territoire, rejoignant, en ce sens, l'objectif du SCOT.

Aussi, en tenant compte de la prévision démographique qui fixe un objectif de l'ordre de 3 640 habitants à l'échéance de 2025 (soit une augmentation d'environ 615 personnes), **l'enveloppe maximale totale prévue en extension urbaine sera de l'ordre de 16,1 ha** (hors réinvestissement urbain).

En conséquence, la consommation de l'espace sera réduite de près de 50% en comparaison avec les douze dernières années.

### Un objectif de densité urbaine qui tend à une légère hausse

La définition de nouvelles règles de construction, en lien avec la recherche d'une densité plus forte, tenant compte à la fois des obligations législatives et de la volonté de préserver les caractéristiques naturelles de la commune devrait permettre **d'approcher une densité de l'ordre de 20 logements à l'hectare en moyenne sur l'ensemble du projet**.

Cet objectif de densité moyenne supposera naturellement d'imposer des densités différenciées entre les secteurs de la commune.

<sup>1</sup> Analyse effectuée entre 2004 et 2016, selon des données disponibles et mobilisables

## Des enveloppes foncières qui tiennent compte du potentiel mobilisable au sein de l'existant

En cohérence avec les hypothèses de développement démographique et de production de logements retenues, le projet communal conduit à un foncier mobilisable qui se limite :

- en densification de l'existant : à environ 11,4 hectares pour l'accueil résidentiel mixte (logements, commerces, services et équipements de proximité) ;
- en extension urbaine et en continuité de l'existant : à environ 16,1 hectares pour l'accueil résidentiel mixte (logements, commerces, services et équipements de proximité).

**Dès lors, le foncier mobilisable à l'horizon 2025 est d'environ 27,5 hectares (en densification et en extension) avec une part importante (40%) consacrée au réinvestissement urbain,** permettant de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.