

# ETXE PARADISU

*Projet d'Écolodge Nature, Bien-être et Silence au Pays Basque*

Larrea · 695 Larreko Bidea · Saint-Esteben (64640)



## DOSSIER PROGRAMMATIQUE

*Demande de création d'un STECAL dans le cadre du PLUi Labourd Est*

Soumis à la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB)  
Service Urbanisme · PLUi Labourd Est

**Olivier Boulet · Porteur du projet**

olivierboulet@gmail.com · 06 52 44 35 92 · Architecte : Inaki Noblia · Cambo-les-Bains  
Juin 2026

# 1. Présentation du Porteur de Projet



Olivier Boulet est photographe professionnel installé à Biarritz depuis 2019, spécialisé dans la photographie de nature, de surf, de portrait et d'entreprise. Ancien professionnel de la communication et fondateur d'une galerie d'art à Biarritz (cédée en 2024), il consacre aujourd'hui l'intégralité de son activité à ce projet d'écologie, véritable projet de vie.

Olivier Boulet est un habitant ancré dans le Pays Basque — pas un investisseur extérieur. Il pratique le territoire au quotidien : surf, randonnée, gastronomie, art local, rencontres avec les habitants, commerçants et producteurs locaux. Il sera résident permanent sur le site, garantissant une gestion directe, personnelle et engagée du lieu.

## Porteur

Olivier Boulet

*Photographe professionnel · Biarritz*

## Architecte

Inaki Noblia · Cambo-les-Bains

*Spécialiste constructions en bois · lauréat national*

## 2. Description du Projet

### 2.1 Vision et concept

Etxe Paradisu est un projet d'écologie premium de ressourcement, nature et bien-être, ancré dans l'identité et le paysage du Pays Basque intérieur. L'objectif est de créer un lieu de vie inspirant, alliant tourisme durable de haute qualité, agriculture régénérative, bien-être ( yoga/méditation/ randonnée/séjours de jeûne...) et valorisation de la culture basque.

Le projet répond à une demande croissante et documentée pour des hébergements haut de gamme en pleine nature, loin de la pression touristique du littoral, dans un cadre authentique et préservé.

### 2.2 Le site — Ferme Larrea

- Adresse : 695 Larreko Bidea, Saint-Esteben (64640) · Vallée de l'Arberoue
- Surface totale : 3 ha 28 a 18 ca (9 parcelles cadastrales, section B)
- Bâti existant : ~380 m<sup>2</sup> — ferme basque en pierre de taille, 2 étages, annexe/hangar
- Qualité architecturale et patrimoniale remarquable : pierre apparente, poutres bois, charpente authentique
- Propriété actuellement à usage d'habitation et d'exploitation agricole
- Accès : route départementale, chemins existants

## **IDENTIFICATION DU BIEN**

### **DÉSIGNATION**

A SAINT-ESTEBEN (PYRÉNÉES-ATLANTIQUES) (64640), 695 Larreko Bidea,

Une maison principale dénommée LARREA, composée :

- Au rez-de-chaussée : entrée, deux salons, séjour avec coin-cuisine, buanderie, salle de bains, dégagement, quatre chambres, salle de jeu, dégagement avec salle d'eau, débarras, terrasse d'été, WC extérieur, local technique ;
- - au premier étage : dégagements, quatre chambres, balcon, salle d'eau, WC, mezzanine aménagée et terrasse couverte ;
- Combles, greniers non aménagés ;

Une piscine et un jacuzzi ;

Une bergerie élevée sur rez-de-chaussée d'un étage aménagé en logement ;

Un hangar et un fenil.

Terrain autour en nature de pré et de terre.

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N°  | Lieudit           | Surface          |
|---------|-----|-------------------|------------------|
| B       | 767 | HARANCARE         | 00 ha 02 a 55 ca |
| B       | 769 | HARANCARE         | 00 ha 34 a 55 ca |
| B       | 841 | 695 LARREKO BIDEA | 00 ha 59 a 47 ca |
| B       | 850 | HARANCARE         | 00 ha 06 a 18 ca |
| B       | 852 | HARANCARE         | 00 ha 03 a 29 ca |
| B       | 853 | HARANCARE         | 00 ha 00 a 23 ca |
| B       | 895 | HARANCARE         | 00 ha 76 a 50 ca |
| B       | 897 | HARANCARE         | 00 ha 66 a 22 ca |
| B       | 903 | HARANCARE         | 00 ha 79 a 19 ca |

Total surface : 03 ha 28 a 18 ca



## 2.3 Programme

Le projet s'articule autour de deux composantes complémentaires :

### **Composante 1 — Rénovation du bâtiment existant (ne nécessite pas de STECAL)**

- 4 à 5 chambres d'hôtes de caractère avec sdb privatives (maison d'hôtes classée)
- Salle yoga & séminaires (~80 m<sup>2</sup>) — loft existant déjà fonctionnel, poutres authentiques
- Espaces communs (salon, salle petit-déjeuner, accueil)
- Piscine naturelle écologique sans produits chimiques
- Potager en permaculture — en partenariat avec un agriculteur local

### **Composante 2 — Lodges (nécessite la création d'un STECAL)**

- 4 à 8 modules d'hébergement bois éco-conçus de ~25 m<sup>2</sup> chacun
- Structures réversibles sur plots vissés — zéro fondation béton
- Chaque lodge : terrasse privative, bain nordique ou sauna, poêle à bois, kitchenette, sdb
- Panneaux solaires (6 kWc) + batterie (10 kWh) par lodge — autonomie énergétique 60-70%
- Récupération des eaux de pluie, phytoépuration, matériaux biosourcés bois local
- Implantation discrète dans le terrain, végétalisation avec haies bocagères et espèces locales



Exemples de modules/lodges écoconçus en bois

## 2.4 Capacité d'accueil

| HÉBERGEMENT          | CAPACITÉ            | PÉRIODE         |
|----------------------|---------------------|-----------------|
| Chambres d'hôtes (5) | 10 personnes        | Dès phase 1     |
| Lodges phase 1 (4)   | 8 personnes         | An 1-2          |
| Lodges phase 2 (8)   | 8 personnes         | An 5+           |
| <b>TOTAL maximum</b> | <b>26 personnes</b> | Pleine capacité |

*Ouverture 10 mois/12 — fermeture janvier et février. Séjours courts 1 à 3 nuits, clientèle haut de gamme française et internationale.*

## 3. Argumentation Juridique — Demande de STECAL

### 3.1 Cadre légal

En application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme (issu de la loi ALUR 2014), le règlement d'un PLU(i) peut délimiter, à titre exceptionnel, dans les zones naturelles et agricoles, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels des constructions peuvent être autorisées.

La CAPB confirme dans son mail du 03/06/2026 (via la mairie de Saint-Esteben) que le projet Etxe Paradisu nécessite la mise en place d'un STECAL dans le cadre de l'élaboration du PLUi Labourd Est. Ce dossier programmatique a pour objet de démontrer que le projet répond aux critères d'exceptionnalité et de proportionnalité requis par la loi.

### 3.2 Justification du caractère exceptionnel

Le caractère exceptionnel du STECAL s'apprécie au regard des critères suivants (instruction ALUR, septembre 2014) :

| CRITÈRE   | RÉPONSE ETXE PARADISU   |
|---|---|
| <b>Projet non reproductible à l'identique</b>   | Ferme basque patrimoniale unique, 3,28 ha, implantation exceptionnelle en vallée de l'Arberoue                        |
| <b>Cohérence avec les enjeux locaux</b>         | Aligné avec la stratégie tourisme durable CAPB 2040 et le rééquilibrage littorale/intérieur                           |
| <b>Non-compromission de l'activité agricole</b> | Lodges sur plots vissés, réversibles, implantés sur prairie non cultivée. Potager en permaculture valorisant la terre |
| <b>Insertion paysagère</b>                      | Bois naturel, faible emprise au sol (~25 m <sup>2</sup> /lodge), végétalisation bocagère, zéro imperméabilisation     |
| <b>Taille limitée du STECAL</b>                 | Emprise totale lodges : ~500 m <sup>2</sup> sur 3,28 ha — soit 1,5% de la superficie totale                           |
| <b>Réversibilité</b>                            | Structures démontables sur plots vissés — aucune fondation béton — retour possible à l'état initial                   |

### 3.3 Le projet ne compromet pas l'activité agricole

Point essentiel au regard des exigences de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) :

- Les 9 parcelles représentent 3,28 ha dont la très grande majorité est constituée de prairies — les lodges n'occuperont qu'une infime fraction (<2%) de ces surfaces
- Aucune destruction de terres cultivées — les modules reposent sur plots vissés sans excavation ni béton
- Le projet intègre un potager en permaculture en partenariat avec un agriculteur local — valorisation active de la terre
- L'écolodge génère une activité économique locale complémentaire à l'agriculture, pas concurrentielle
- Le bâti existant (ferme Larrea) fait l'objet d'un simple changement de destination partiel — expressément permis par la loi ALUR en zone A

### 3.4 Compatibilité avec le PLUi Pays d'Hasparren existant

La ferme Larrea est classée en zone A du PLUi du Pays d'Hasparren. La rénovation du bâtiment principal et son changement de destination partiel (maison d'hôtes) sont permis par l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, sans nécessiter de STECAL, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole.

Seule la création des lodges (constructions nouvelles) nécessite l'inscription d'un STECAL dans le PLUi Labourd Est en cours d'élaboration, pour lequel ce dossier est déposé.

## 4. Impact Économique et Territorial

### 4.1 Emplois créés

| TYPE D'EMPLOI  | VOLUME                         | NATURE         |
|--|--------------------------------|----------------|
| Employé(s) polyvalent(s) résident(s)   | 1 ETP dès An 1, 2 ETP dès An 3 | CDI local      |
| Renforts saisonniers   | 2-4 personnes                  | CDD / extra    |
| Prestataires activités (yoga, randonnée, guides, chefs et traiteurs locaux, masseurs...) | 5-8 indépendants               | Conventions    |
| Artisans locaux (construction, entretien)  | Phase travaux                  | Marchés locaux |
| Maraîcher partenaire potager   | 1 convention                   | ~400 €/mois    |

### 4.2 Retombées économiques locales

- Chiffre d'affaires prévisionnel : 325 000 € HT en An 1 → 867 000 € HT en An 5 (8 lodges)
- Investissement total Phase 1 : ~870 000 € — majoritairement confié à des artisans et entreprises basques
- Partenariats commerciaux : chefs locaux, producteurs, commerces de Saint-Esteben et communes voisines

- Clientèle haut de gamme (+300 €/nuit/lodge) générant des dépenses locales élevées
- Tourisme 4 saisons : activité lissée sur l'année, contrairement au tourisme côtier
- Aucune pression sur les services publics, l'eau ou les déchets — projet sobre et autonome

### 4.3 Cohérence avec la stratégie CAPB

- Stratégie Tourisme Durable CAPB 2040 : rééquilibrage de l'offre vers le Pays Basque intérieur (75% de l'hébergement concentré sur le littoral)
- Objectif national : France 1ère destination tourisme durable d'ici 2030
- Plan Climat CAPB : logements à énergie positive, matériaux biosourcés, mobilité douce
- Politique de revitalisation des communes rurales basques

## 5. Intégration Paysagère et Environnementale

### 5.1 Principes architecturaux

Les lodges sont conçus par l'architecte Inaki Noblia (Cambo-les-Bains), spécialiste des constructions en bois et lauréat de nombreux prix architecturaux. Le parti architectural retenu est celui du fondu paysager maximal :

- Modules bois naturel vieillissant — teintes brunes et grises s'intégrant au paysage bocager
- Faible gabarit (~25 m<sup>2</sup> + terrasse) — hauteur maximale estimée à 4,5 m
- Implantation en quinconce dans la prairie, en retrait de la ferme principale
- Végétalisation dense autour de chaque lodge (haies bocagères, fougères, graminées — espèces locales)
- Absence totale de fondations béton — plots vissés réversibles
- Zéro imperméabilisation des sols

### 5.2 Performance environnementale

- Autonomie énergétique 60-70% par panneaux solaires (6 kWc + batterie 10 kWh par lodge)
- Récupération des eaux de pluie pour alimentation des bains nordiques
- Phytoépuration pour traitement des eaux grises
- Poêle à bois local (bois de chauffage de la propriété ou circuits courts)
- Piscine naturelle sans produits chimiques — filtrée par zone de régénération végétale
- Potager en permaculture — agriculture régénérative, zéro intrant chimique
- Mobilité douce : vélos et scooters électriques, van électrique
- Produits d'accueil écoresponsables, en vrac, sans emballage

## 6. Précédents et Références

Des STECAL pour projets éco-touristiques ont déjà été accordés en France et notamment en Nouvelle-Aquitaine, démontrant la faisabilité juridique de ce type de projet en zone agricole :

| PROJET / SOURCE                         | LOCALISATION                                | CARACTÉRISTIQUES  |
|---|---|---|
| CC Avant-Monts — PLUi 2025              | Hérault (34)                                | STECAL touristiques accordés en zone A : écolodges viticultrice + dômes géodésiques — avec conditions d'intégration paysagère (plantation bosquets) |
| CC Aunis Sud — PLUi-H modification n°2  | Charente-Maritime (17) — Nouvelle-Aquitaine | STECAL Tourisme de 0,3 ha en zone agricole A — hébergements touristiques — accordé  |
| CC Pays d'Orthe — PLUi modification n°1 | Landes (40) — Nouvelle-Aquitaine            | STECAL accordé en zone A pour bungalows touristiques sur parcelle agricole  |
| Jurisprudence administrative            | France                                      | Le juge administratif admet les STECAL pour activités touristiques réputées maintenir l'intérêt agricole des lieux avoisinants (GRIDAUH, 2024)      |

*Note : le STECAL reste un outil d'exception relevant du pouvoir discrétionnaire de la collectivité (TA Versailles, 17 mars 2026). La qualité du dossier programmatique et l'adhésion de la commune sont déterminantes pour son obtention.*

## 7. Calendrier Prévisionnel

| ÉTAPE                   | CONTENU  | ÉCHÉANCE                         |
|-------------------------|--|----------------------------------|
| Acquisition Larrea      | Sous conditions suspensives (CU + financement) | 2026                             |
| STECAL PLUi Labourd Est | Intégration dossier programmatique             | Dépôt immédiat sur registre CAPB |
| Permis de construire    | Lodges + rénovation maison                     | Après approbation PLUi           |
| Travaux phase 1         | Rénovation maison + 4 lodges                   | 12-18 mois                       |
| Ouverture               | Maison d'hôtes + 4 lodges + yoga               | An 1                             |
| Phase 2                 | +2 à 4 lodges supplémentaires                  | An 3-5                           |

## 8. Synthèse et Demande

Le projet Etxe Paradisu réunit toutes les conditions pour justifier la création d'un STECAL dans le PLUi Labourd Est :

- **Projet exceptionnel et non reproductible** : site patrimonial unique, porteur résident, architecte reconnu
- **Impact agricole nul** : structures réversibles sur plots vissés, <2% de l'emprise foncière, potager valorisant la terre
- **Intégration paysagère maximale** : bois naturel, faible gabarit, végétalisation bocagère dense
- **Cohérence stratégique totale** : stratégie CAPB 2040, tourisme durable, rééquilibrage intérieur
- **Impact économique local positif** : emplois, artisans basques, prestataires locaux, retombées commerciales
- **Taille limitée du STECAL** : ~500 m<sup>2</sup> de modules sur 3,28 ha — proportionné et maîtrisé

Le porteur du projet, Olivier Boulet, se tient disponible pour présenter ce dossier en personne devant les services de la CAPB, accompagné de son architecte Inaki Noblia, à la date qui conviendra aux services compétents.

**Olivier Boulet** · [olivierboulet@gmail.com](mailto:olivierboulet@gmail.com) · 06 52 44 35 92

11 avenue du Maréchal Joffre, 64200 Biarritz

