

# BIDART



**Bidart**  
BIDARTE

**pays  
Basque  
euskal  
herria**

COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION  
-  
HIRIGUNE  
ELKARGOA

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## MODIFICATION N° 3

### B – Rapport de présentation

Vu pour saisine de l'autorité environnementale pour examen au cas par cas  
au titre des articles R.104-33 et suivants du code de l'urbanisme



**Agence Publique de Gestion Locale**  
**Service Intercommunal Territoires et Urbanisme**  
Maison des Communes - rue Auguste Renoir  
B.P.609 - 64006 PAU Cedex  
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47  
Courriel : [service.urbanisme@apgl64.fr](mailto:service.urbanisme@apgl64.fr)



# TABLE DES MATIERES

<b>1</b>	<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>2</b>
1.1	LE PLU DE BIDART.....	2
1.2	LES OBJETS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°3 DU PLU DE BIDART.....	2
<b>2</b>	<b>L'EXPOSÉ DES MOTIFS</b> .....	<b>4</b>
2.1	CREER UN LEXIQUE DANS LE REGLEMENT ET SUPPRIMER LES DEFINITIONS EN FIN DE REGLEMENT DE ZONE .....	4
2.2	CORRECTIONS MINEURES ET MISE A JOUR DE DIFFERENTS ARTICLES DU REGLEMENT .....	4
2.3	MODIFIER LES ARTICLES 1 ET 2 DU REGLEMENT PORTANT SUR LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULAIRES.....	4
2.4	MODIFIER LES ARTICLES 3 DU REGLEMENT PORTANT SUR LA DESSERTTE ET LES ACCES AUX VOIES .....	9
2.5	MODIFIER LES ARTICLES 6 DU REGLEMENT PORTANT SUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	9
2.6	MODIFIER LES ARTICLES 7 DU REGLEMENT PORTANT SUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	10
2.7	MODIFIER LES ARTICLES 8 DU REGLEMENT PORTANT SUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	10
2.8	MODIFIER LES ARTICLES 9 DU REGLEMENT PORTANT SUR L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	11
2.9	MODIFIER LES ARTICLES 10 DU REGLEMENT PORTANT SUR LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	11
2.10	MODIFIER LES ARTICLES 11 DU REGLEMENT PORTANT SUR L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT.....	12
2.11	MODIFIER LES ARTICLES 12 DU REGLEMENT PORTANT SUR LE STATIONNEMENT.....	13
2.12	MODIFIER LES ARTICLES 13 DU REGLEMENT PORTANT SUR LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	16
2.13	CREATION, MODIFICATION ET SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES .....	16
2.14	MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE 1AU8 DITE D'OYHAMBURJA .....	19
<b>3</b>	<b>LES CHANGEMENTS À APPORTER AUX PIÈCES DU PLU</b> .....	<b>20</b>
<b>4</b>	<b>LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>22</b>

# 1 PRÉAMBULE

## 1.1 LE PLU DE BIDART

---

La ville de BIDART est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé en date du 16 décembre 2011.

Ce document a, depuis, fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- deux procédures de modification simplifiée du PLU approuvées le 20 décembre 2013 et le 4 novembre 2017 ;
- une procédure de modification approuvée le 11 juin 2015 ;
- une procédure de révision simplifiée, approuvée le 13 avril 2016 ;
- une procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet d'intérêt général relative au projet « Aldaketa » approuvée le 21 décembre 2016.
- une procédure de modification n°2 du PLU, engagée mais non réalisée à ce jour.

Par ailleurs, la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) poursuit la procédure d'élaboration du PLU intercommunal lancée par l'ancienne Communauté d'Agglomération Côte Basque - Adour le 4 mars 2015 sur le territoire des communes de Bayonne, Biarritz, Anglet, Bidart et Boucau et dont les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été débattues en Conseil communautaire le 21 décembre 2016.

Depuis le transfert de la compétence « Plan Local d'Urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » de la Communauté d'Agglomération Côte Basque - Adour à la Communauté d'Agglomération Pays Basque (entériné par l'arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2016 portant création de cette dernière), c'est en effet la Communauté d'Agglomération Pays Basque qui est compétente pour conduire ces procédures.

## 1.2 LES OBJETS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°3 DU PLU DE BIDART

---

La présente procédure de modification n°3 du P.L.U. de Bidart a été engagée par décision du Président de la CAPB du 19 mars 2020, modifiée par décision du Président de la CAPB du 9 mars 2023, en accord avec la commune.

Le présent projet de modification porte sur les points suivants :

- Créer un lexique dans le règlement et supprimer les définitions en fin de règlement de zone,
- Corrections mineures et mise à jour de différents articles du règlement,
- Modifier les articles 1 et 2 du règlement portant sur les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières,
- Modifier les articles 3 du règlement portant sur la desserte et les accès aux voies,
- Modifier les articles 6 du règlement portant sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Modifier les articles 7 du règlement portant sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- Modifier les articles 8 du règlement portant sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
- Modifier les articles 9 du règlement portant sur l'emprise au sol des constructions,
- Modifier les articles 10 du règlement portant sur la hauteur maximale des constructions,
- Modifier les articles 11 du règlement portant sur l'aspect des constructions et aménagements,
- Modifier les articles 12 du règlement portant sur le stationnement,
- Modifier les articles 13 du règlement portant sur les espaces libres et plantations,
- Création, modification et suppression d'emplacements réservés,
- Identifier des bâtiments susceptibles de changer de destination,
- Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AU8 dite d'Oyhamburua.

Ces changements peuvent être opérés par le biais d'une procédure de modification selon les formes prévues aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme. En effet, les modifications envisagées :

- ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- n'impliquent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

A noter que conformément à l'article 12 modifié du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité.

Outre le présent rapport de présentation (document A), le dossier de modification comprend un document montrant les changements apportés aux différentes pièces du PLU en vigueur (document B) et une notice comportant, conformément aux dispositions de l'article R.104-30 du Code de l'urbanisme, les informations nécessaires à l'examen au cas par cas tel qu'il est prévu à l'article L.122-4 (III) du Code de l'environnement.

Conformément à l'article Article R.123-2-1 du Code de l'urbanisme (aujourd'hui R.151-2), le rapport de présentation du PLU sera complété par l'exposé des motifs des changements apportés par cette modification. Cet exposé sera inséré entre la page de garde et le sommaire du rapport de présentation.

## 2 L'EXPOSÉ DES MOTIFS

### 2.1 CREER UN LEXIQUE DANS LE REGLEMENT ET SUPPRIMER LES DEFINITIONS EN FIN DE REGLEMENT DE ZONE

---

Le recours à un lexique permet d'expliquer certaines dispositions du règlement ou le sens donné par les auteurs du PLU à certains termes. Il est proposé de créer un lexique qui sera intégré directement au règlement et devra être pris en compte pour l'application de ce dernier.

La présentation se fait par ordre alphabétique. Il comprend deux éléments :

- Des définitions issues principalement de la législation et réglementation française (Code de l'Urbanisme, Code de la voirie routière, Code Civil...) et adaptées en fonction des règles instaurées par la Commune
- Des schémas explicatifs qui ont pour principal objectif d'illustrer les dispositions réglementaires et faciliter leur compréhension

Liste des termes et dispositions intégrés au projet de lexique : accès, affouillement et exhaussement, alignement, annexe, bâtiment, clôture, construction, égout du toit, emplacement réservé, emprise au sol, espace boisé classé (EBC), espace libre, extension, façade, faîtage, hauteur, limite séparative, modes d'occupation ou d'utilisation du sol, opération d'aménagement, pignon, surface de plancher, terrain naturel, toiture, unité foncière, voie ou emprise publique.

Les définitions concernant l'alignement, l'emprise au sol, la hauteur, les limites séparatives et une opération d'aménagement figuraient déjà en tout ou partie dans le règlement mais sous forme de note de bas de page à la fin de chaque règlement de zone.

### 2.2 CORRECTIONS MINEURES ET MISE A JOUR DE DIFFERENTS ARTICLES DU REGLEMENT

---

Des erreurs (orthographe, syntaxe, intitulé de secteurs...) et des oublis ont été repérés dans le texte du règlement, la Commune et l'Agglomération souhaitent les corriger afin d'améliorer la compréhension du document.

Par ailleurs, suite à l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la recodification de la partie législative du code de l'urbanisme, la Commune et l'Agglomération souhaitent également actualiser les renvois aux anciens articles. Cela concerne les articles :

- Article L.123-1-5 pour la protection des éléments de paysage et d'espaces libres ;
- Article R.123-11-b)° : notamment sur les risques naturels.
- Article R.146-2 : implantations possibles sur une commune en loi littorale

Ces articles seront actualisés dans le règlement écrit et dans la légende du règlement graphique.

### 2.3 MODIFIER LES ARTICLES 1 ET 2 DU REGLEMENT PORTANT SUR LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIARES

---

(Concerne les zones UA, UB, UC, UD, UY, 1AU, 1AUY, 2AUY, A, N, Ncu et Ner)

#### 2.3.1 CRÉATION D'UN SECTEUR UA4 ET DE SOUS-SECTEURS UA3B ET UA3C (ET RÈGLES PARTICULAIRES QUI S'Y APPLIQUENT)

Le secteur UA4 est une zone urbaine du centre bourg élargi proche du rivage dans laquelle il ne sera permis que de faible hauteur pour les bâtiments par rapport au reste de la zone ; ceci afin de garder des perspectives et une unité paysagère.

Le « Hameau des vagues », ainsi qu'un autre ensemble de bâtiment sont des espaces d'habitation limitrophe de la station d'épuration. Ce quartier est situé dans le PLU dans le sous-secteur UA3b. Mais le règlement ne précisait pas en quoi cet espace se distinguait du reste de la zone. A proximité de la station d'épuration, il n'est pas souhaitable de développer l'habitat. Aussi, il sera interdit de créer du logement. Dans le cas d'espèce, comme ce secteur est déjà bâti, le but c'est qu'il ne se crée pas de nouveaux logements.

Le quartier entre la rue Uhabia, la rue des Tamaris et la RD 810 se compose pour une large part d'établissements touristiques : restaurants, hôtels,... La modification doit renforcer cette vocation touristique. Un sous-secteur UA3c dédié à des activités de restauration et d'hôtellerie est créé en ce sens.

### **2.3.2 CORRECTION DU REGLEMENT ECRIT POUR LE SECTEUR UCA (ET RÈGLES PARTICULAIRES QUI S'Y APPLIQUENT)**

Sur ce secteur, chemin de Gachonenea, pour des raisons de mise en compatibilité avec la déclaration de projet dite Aldaketa, il est imposé des règles d'accès différentes, ainsi que de stationnement (cf articles UC3 et UC12).

### **2.3.3 MODIFICATIONS DES POSSIBILITÉS EN SECTEURS UY, UYA, UYB ET UYC**

Sur l'ensemble de la zone, il est rajouté dans les interdictions le stationnement isolé et collectif des caravanes. L'habitat, l'hébergement hôtelier sera interdit en secteur Uya et ne le sera plus en secteur UYb et UYc. Par contre, sur ces 3 secteurs, les aires de jeux et de sports ne seront plus interdites (ce n'est la cas que pour le secteur UYa).

En plus du secteur UYa, sur les secteurs UYb et UYc, les constructions ou installations destinées aux activités industrielles seront interdites. Sur ces 3 secteurs, les dépôts de véhicules seront également interdits.

Sur les secteurs UYb et UYc il ne sera permis de créer des logements que dans la partie des bâtiments situées en rez-de-chaussée et donnant sur la RD 810. La volonté est de préserver les rez-de-chaussée aux activités de type bureaux, services, artisanats ou, éventuellement, par des commerces si le programme le justifie.

Ces choix se justifient par la destination principale donnée à chacun des secteurs :

- Le un secteur Uy doit continuer à correspondre à des zones d'activités destinées aux activités industrielles, artisanales ou commerciales,
- Le secteur Uya, en bordure de RD 810, sera destiné exclusivement aux activités commerciales et artisanales dans lequel sont interdits les logements et les constructions ou installations destinées aux activités industrielles
- Les secteurs mixte Uyb et Uyc, également en bordure de RD 810, seront destinés à l'accueil d'activités et d'habitat dans lesquels sont interdites les constructions ou installations destinées aux activités industrielles.

### **2.3.4 PRÉCISION SUR LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT EN ZONE 1AU**

Afin que les projets soient cohérent sur chacune des zones 1AU, il sera précisé que les projets se feront dans le cadre d'une opération d'aménagement globale « couvrant l'intégralité du secteur ». Ainsi, il ne sera plus possible d'aménager les zones 1AU en différentes étapes qui pourraient nuire à la cohésion de l'ensemble.

### **2.3.5 SUPPRESSION DE LA POSSIBILITÉ SOUS CONDITION DE LOCAUX DE GARDIEN EN ZONE 1AU**

La possibilité de gardiennage et de locaux adaptés, sera fonction des destinations autorisées sur la zone. En effet, les constructions secondaires ont la même destination que le bâtiment principal. Il n'est pas nécessaire de le préciser dans les possibilités soumises à conditions.

### **2.3.6 INTERDIRE LE STATIONNEMENT ISOLÉ DES CARAVANES, LES HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIR ET RÉSIDENCES MOBILES DE LOISIRS EN ZONE A**

Dans les zones agricoles les possibilités de construire sont limitées, encadrées. Pour autant, il a été souhaité de préciser que le stationnement isolé des caravanes, les habitations légères de loisir et résidences mobiles de loisirs en zone A sont interdits. Ces occupations du sol ne sont pas compatibles avec la vocation de la zone.

### **2.3.7 LIMITER LES POSSIBILITÉS DE NOUVEAUX LOGEMENTS EN ZONE A, N ET NCU**

Sur les zones A, N et NCU, il est proposé de ne plus permettre la création de nouveaux logements dans le bâti existant (sauf celui d'agriculteurs), afin de limiter l'habitat diffus en zone naturelle. Bien qu'il ne soit pas possible de créer de nouveaux bâtiments d'habitation, la possibilité d'extension ou de modification des habitations existantes peut aboutir à la création d'un second logement, voire plus. Il sera donc précisé qu'il n'est pas possible de diviser en plusieurs logements les habitations existantes.

### **2.3.8 PERMETTRE LES PISCINES EN ZONES N ET NCU**

Afin de ne pas pénaliser les résidents des quartiers en zone N et Ncu par rapport aux autres quartiers de la commune, il sera donné la possibilité de créer des piscines dans ces zones. Toutefois, elles se feront en extension des constructions existantes, et non sous forme d'annexe, dans le respect de la loi littorale.

### **2.3.9 INTERDIRE L'HÉBERGEMENT HÔTELIER EN ZONE NCU.**

Bien que sur les zones naturelles de coupure d'urbanisation sur les communes littorales, les possibilités de construire soient très limitées, il a été souhaité de préciser que l'hébergement hôtelier en zone Ncu est interdit.

### **2.3.10 PERMETTRE LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EN HÔTEL EN ZONE NCU**

Un seul bâtiment a été repéré sur le document graphique comme étant susceptible de pouvoir changer de destination. Il s'agit du château d'Ibarritz. Aujourd'hui, ce bâtiment comporte à la fois, du commerce, de l'hébergement hôtelier et de l'habitat. L'objectif est de permettre que l'ensemble du bâti soit susceptible d'avoir une destination hôtelière.

En application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, ce changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.

Le château est dans un environnement à la fois urbain et naturel (nombreuses constructions, golf et parcelles de landes). Le terrain du château est un secteur à protéger, conserver, à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Le château lui-même est inscrit à l'inventaire des monuments historiques depuis 1990 (Etendue de la protection : Façades et toitures ; salle d'orgue ; grand escalier).

En application du règlement du PLU de Bidart, les extensions sont limitées à 20%, et dans le présent projet de modification, l'emprise au sol va passer de 50 à 20%, enfin il n'est pas permis de créer de nouvelles annexes.

Ainsi, l'ensemble de toutes ces règles et protections permet de garantir que le changement de destination ne compromettra pas l'activité agricole ou la qualité du site. Il est permis de penser que la nouvelle destination se fasse dans le volume existant et que les aménagements extérieurs soient légers, limités.

### **2.3.11 MODIFICATION DES MODALITÉS RÉGLEMENTAIRES D'OBLIGATION DE RÉALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX,**

Le règlement peut « délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale » (article L.151-15). A ce titre, le PLU de Bidart comprend à l'article 2 des zones UA, UB, UC, UD, UY, 1AU et 1AUy des dispositions visant à encourager la réalisation de logements sociaux

sur le territoire, de répondre aux objectifs de réalisation de logements sociaux fixés par la Loi et de favoriser l'accès au logement pour tous les bidartars.

Les règles définies fixent des objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux tels que définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation. Les logements comptabilisés au titre de la loi SRU sont en effet les logements sociaux au sens du IV de l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation. Hors la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi ELAN, est venue intégrer de nouvelles catégories de logements à l'inventaire SRU, et notamment :

- Les logements PSLA occupés ayant fait l'objet de la signature d'un contrat de location-accession postérieurement à la publication de la loi ELAN du 23 novembre 2018, et ce pour une durée de 5 ans suivant la levée d'option ;
- et, à compter du 1er janvier 2019, les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire. Le bail réel solidaire (BRS) est un contrat qui unit un OFS (Organisme de Foncier Solidaire) et un preneur. L'OFS conserve la propriété du foncier, tandis que le preneur détient la propriété du bien immobilier. Les OFS sont des organismes à but non lucratif, agréés par le préfet de région, ayant pour objet de détenir la propriété de terrains sur lesquels des logements sont bâtis, afin que ces derniers restent perpétuellement abordables et nettement inférieurs au prix du marché.

Ce dispositif innovant cherche, par le biais d'une dissociation du foncier et du bâti permettant une neutralisation du coût d'acquisition du foncier, à améliorer l'adéquation entre le prix des logements construits et le revenu des ménages. Il propose une nouvelle filière dans le parcours résidentiel des ménages, situé entre la location et l'accession en pleine propriété, et constitue un outil complémentaire au service d'une politique locale de l'habitat.

La modification concerne donc les règles de diversité sociale établies. Ces dernières sont modifiées afin d'intégrer l'accession sociale via le dispositif de bail réel solidaire (BRS) afin d'éviter toute spéculation en cas de revente et de permettre ainsi dans le temps à de nouveaux acquéreurs d'accéder à des logements abordables.

Il est proposé de définir les nouvelles dispositions suivantes :

Seuils	Règle
3 logements	au minimum 1 logement social réalisé par un organisme HLM
4 à 5 logements	au minimum 2 logements sociaux réalisés par un organisme HLM
De 6 à 9 logements	un taux minimum de 50 % de logements sociaux réalisés par un organisme HLM
De 10 à 29 logements	un taux minimum de 60 % de logements sociaux réalisés par un organisme HLM ; la part de logements restants sera constituée pour la moitié d'entre eux d'accessions intermédiaires maîtrisées dont le prix de vente ne devra pas dépasser le plafond du BRS majoré de 30 %
De 30 logements et plus	un taux minimum de 70 % de logements sociaux réalisés par un organisme HLM ; la part de logements restants sera constituée pour la moitié d'entre eux d'accessions intermédiaires maîtrisées dont le prix de vente ne devra pas dépasser le plafond du BRS majoré de 30 %;

Dans le contexte de forte tension du marché de l'immobilier, le dispositif régissant la production de logement doit faire l'objet de quelques évolutions :

- L'imposition de production de logement social débute désormais à partir du 3ème logement.
- Le recours au BRS est désormais privilégié par rapport au PLS, afin de répondre à la très forte demande pour de l'accession. De plus, ce dispositif permet pérenniser dans le temps la vocation sociale du logement, contrairement au PSLA dont les protections anti-spéculatives étaient limitées dans le temps.



Les plafonds de revenus pour bénéficier d'un BRS excluant une grande partie de la population, il est créé, sur la portions de logements libres des opérations supérieures à 10 logements, une nouvelle offre de logements en accession intermédiaire à prix maîtrisé, avec un prix de vente ne devant pas dépasser le plafond du BRS majoré de 30 %.

L'écriture de la règle est également revue en ce qui concerne les répartitions entre différentes typologies de logements à produire. En effet, en fonction des opérations et des programmations envisagées, ce cadre n'est pas toujours adapté et ne permet pas de répondre à toutes les opportunités. Si l'objectif global de production est bien celui de la loi SRU, chaque opération doit pouvoir être appréhendée en fonction de ses spécificités. Il est dommage de se priver de projets utiles à la population locale (résidences étudiants, seniors ou autonomie) en restant figer dans une approche purement quantitative.

Toutes ces modifications ont pour objectif d'élargir le champ de production du logement aidé afin que toutes les opérations immobilières, dès les plus petites jusqu'aux programmes les plus importants, contribuent à la production de logements pour tous.

### 2.3.12 MODIFIER LES DISPOSITIONS CONCERNANT LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DES SOLS

A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol sont soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager en fonction de leur hauteur, de leur surface et de leur localisation.

Le PLU peut cependant édicter des règles interdisant ou imposant des prescriptions spéciales à tout affouillement ou exhaussement de terrain, dès lors que ces interdictions ou prescriptions sont justifiées par le document et répondent à un motif d'urbanisme. L'article 1 "Occupations et utilisations du sol interdites" du PLU de Bidart interdit actuellement "les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone".

La Commune et l'Agglomération souhaitent modifier cette disposition actuellement basée sur les occupations et utilisations du sol admises pour la limiter aux seuls affouillements et exhaussements nécessaires à une construction ou à des travaux publics, à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux sites et paysages. Cette modification vise à retranscrire la volonté de la Commune de respecter au maximum la topographie des terrains naturels, élément majeur du paysage qui participe grandement à l'identité de Bidart et à la qualité de ses sites.

Il est rappelé que les dispositions du PLU sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux indépendamment de l'existence ou non de formalités d'urbanisme préalables à leur réalisation et que leur non-respect constitue une infraction pénale au titre de l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme.

La modification concerne l'article 1 de l'ensemble des zones urbaines (UA, UB, UC, UD, UY), des zones à urbaniser 1AU, 1AUy et 2AUy qui correspond aux terrains aménagés de camping.

La phrase actuelle est la suivante : « *Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone* ».

Les précisions apportées seraient les suivantes : « *Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas directement liés et ~~nécessaires à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone~~ à une construction autorisée dans la zone ou à une opération de travaux publics, ou susceptibles de porter atteinte aux sites et paysages* ».

## **2.4 MODIFIER LES ARTICLES 3 DU REGLEMENT PORTANT SUR LA DESSERTE ET LES ACCES AUX VOIES**

---

(Concerne les zones UA, UB, UC, UD, UY, 1AU, 1AUY et Ncu)

L'article 3 a pour objet de définir « les conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées et d'accès aux voies ouvertes au public ».

L'article 3 a pour but de:

- prévoir une voirie suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans la zone,
- assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et des voies d'accès,
- intégrer la voirie dans son environnement urbain en prévoyant notamment des mesures de traitement adéquates.

Ces règles doivent permettre à la commune de refuser une autorisation ou de s'opposer à une déclaration si la desserte et les accès sont absents ou insuffisants, ou s'ils présentent des risques. Les règles présentes dans le PLU sont apparues insuffisantes au regard de certains projets et la commune souhaite donc les compléter pour les zones UA, UB, UC, UD, UY, 1AU et 1AUY notamment en ce qui concerne les accès.

Un accès correspond, soit à l'ouverture en limite de terrain (portail, porte de garage, porche) donnant directement sur la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation générale, soit au cheminement y conduisant (bande de terrain ou servitude de passage) par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte. Cette définition est reprise au lexique intégré au règlement du PLU dans le cadre de la présente modification (cf. § 2.1).

Un accès doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité. Dans cet objectif, un accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 mètres (voie à sens unique) ou 5 mètres (voie à double sens). La modification consiste à imposer ces caractéristiques de voies lorsqu'il s'agit de desservir un parking de 5 stationnements ou plus nécessaires au besoin d'un terrain autre qu'à destination de l'habitat et pas seulement pour les opérations de 3 logements ou plus.

De plus, sur la zone NCu, il n'existe pas de règle pour les accès. Lors de cette modification, la collectivité souhaite qu'il y ait un minimum de règle qui s'applique à cette zone. La règle proposée est celle des dispositions que l'on retrouve dans la plupart des zones constructibles à savoir :

*« Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.*

*Les constructions et installations, doivent être desservies par des voies ou chemins privés dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Dans leur partie terminale, ces voies ou chemins privés doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger. (modif n°3) »*

## **2.5 MODIFIER LES ARTICLES 6 DU REGLEMENT PORTANT SUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

(Concerne les zones UA, UB, UC et UD)

### **2.5.1 IMPOSER UN REcul MINIMUM DE 5 M EN SECTEUR UA4**

Ce secteur est une zone urbaine de faible hauteur du centre bourg élargi proche du rivage. Il borde principalement la rue de l'Uhabia, le long de laquelle les bâtiments sont essentiellement à 5 m. L'objectif est de garder cette perspective.

## **2.5.2 ENCADRER L'IMPLANTATION DES PISCINES**

De plus en plus de piscines se construisent sur les propriétés bâties ou non de la commune. Dans le même temps, la taille des terrains constructibles tend à se réduire. Aussi, il apparaît que l'implantation d'une piscine sur un terrain doit être en adéquation avec cette problématique. Toutefois, une implantation trop proche d'une voie, peut compromettre l'élargissement de cette dernière, ou tout au moins en renchérir le coût.

Ainsi, il est souhaitable que les piscines respectent la règle de reculement par rapport aux voies, sur les zones UA UB UC et UD. Aujourd'hui, il était possible de déroger à la règle commune pour l'implantation des piscines non-couvertes. Après la modification, cela ne sera plus possible. De plus, sur la seule zone UA, les piscines devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant ou à créer.

## **2.6 MODIFIER LES ARTICLES 7 DU REGLEMENT PORTANT SUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

(Concerne les zones UA, UB, UC, UD, UY, 1AU, 1AUY, N, Ncu et Ner)

### **2.6.1 IMPOSER UN DÉCOUPAGE PARCELLAIRE HARMONIEUX EN UA, UB, UC, UD ET UY**

Afin d'éviter des surfaces trop importantes dédiées aux accès, notamment par les découpages de lots sur les fonds de parcelles (découpage dit en drapeau). Il est souhaité d'imposer des règles. Cela permet de valoriser les qualités paysagères et d'optimiser les espaces.

Aussi, il est proposé que lors de divisions parcellaires, les nouvelles limites latérales devront être parallèle à l'une des limites séparatives latérales existante, sans créer de nouvelle limite de fond de terrain.

### **2.6.2 MODIFICATION DES RÈGLES D'IMPLANTATION DES PISCINES, ET DES BALCONS**

De plus en plus de piscines se construisent sur les propriétés bâties ou non de la commune. Dans le même temps, la taille des terrains constructibles tend à se réduire. Aussi, il apparaît que l'implantation d'une piscine sur un terrain doit être en adéquation avec cette problématique. Toutefois, une implantation trop proche d'une voie, peut compromettre l'élargissement de cette dernière, ou tout au moins en renchérir le coût.

Ainsi, il est souhaitable que les piscines respectent la règle de reculement par rapport aux voies (voir ci-dessus), tout en permettant une implantation plus proche des limites séparatives que ne le permet le règlement actuel.

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7 du règlement) dans les zones UA, UB, UC, UD et 1AU, les piscines non couvertes pouvaient s'implanter dans la bande de recul à partir de la limite séparative. La nouvelle règle imposerait un recul de 2 mètres.

Pour les zones UA, UB, UC, UD, UY, 1AU, 1AUy, N, NCU et Ner, les balcons sont rajoutés dans la liste des constructions pouvant faire l'objet d'une dérogation à l'interdiction de l'implantation des constructions dans la bande de recul à partir de la limite séparative, au même titre que les débords de toitures par exemple.

## **2.7 MODIFIER LES ARTICLES 8 DU REGLEMENT PORTANT SUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

(Concerne les zones UA, UB, UC, UD, 1AU, N et Ncu)

Pour les mêmes raisons expliquées pour les articles 7 du règlement, dans les zones UA, UB, UC, UD, 1AU, N et NCU, les balcons sont rajoutés dans la liste des constructions pouvant faire l'objet d'une dérogation à l'interdiction de l'implantation des constructions dans la bande de recul d'implantation entre construction, au même titre que les débords de toitures par exemple.

## **2.8 MODIFIER LES ARTICLES 9 DU REGLEMENT PORTANT SUR L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

(Concerne les zones UY, N et Ncu)

### **2.8.1 SUR LA ZONE UY :**

il est imposé une emprise au sol pour les secteurs Uya (70%) et Uy (60%). Afin de donner de la cohérence sur l'ensemble des zones Uy, et afin de limiter un peu plus la possible imperméabilisation des sols, il est proposé d'imposer une emprise au sol sur l'ensemble des zones Uy, à savoir un taux de 60% pour les zones Uy non indicées et pour les secteurs Uyc.

### **2.8.2 SUR LES ZONES NATURELLES (ZONES N) :**

L'article L 151-12 du Code de l'urbanisme et les articles R 151-23 pour les zones A et R 151-25 pour les zones N autorisent la construction d'annexes aux habitations existantes. Ces dispositions posent difficulté sur les communes littorales dans la mesure où la jurisprudence considère que des annexes sont susceptibles d'entraîner une extension de l'urbanisation soumise au principe de continuité avec les agglomérations et villages existants.

En pratique, si la construction principale n'est pas située en continuité d'une agglomération ou d'un village existant, la construction d'annexes est donc interdite. Le règlement d'un PLU qui les autorise est alors illégal. Cette jurisprudence stricte fait que sur une commune littorale, les dispositions de l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme relatives aux annexes dans les zones A ou N sont privées d'effet.

Aussi, il ne serait pas permis de donner une possibilité de 40m<sup>2</sup> pour des annexes en zone naturelle, comme le permet l'actuel règlement. Il est proposé de retirer cette possibilité.

### **2.8.3 SUR LES ZONES NCU :**

La zone NCU correspond aux espaces naturels présentent un caractère de coupure d'urbanisation tel que défini par l'article L.121.22 du Code de l'Urbanisme (loi littorale). Il est possible de réaliser des extensions dans la limite de 50 % de l'emprise au sol existante. Le risque est de créer de bien trop grands bâtiments, voire de permettre de nouveaux logements ou hébergements, ce qui n'est pas compatible avec le caractère de la zone. Si la proposition de modification de l'article 1 permettra d'éviter ce problème en indiquant qu'il n'est plus possible de faire des extensions pour de l'habitat et de l'hôtellerie, il est tout de même proposé d'abaisser le seuil de 50 à 20% les extensions possibles, afin que la constructibilité sur ces espaces naturels soit le plus limité possible.

## **2.9 MODIFIER LES ARTICLES 10 DU REGLEMENT PORTANT SUR LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

(Concerne les zones UA, UB et UY)

### **2.9.1 SUR LA ZONE UA :**

Le rajout d'un secteur UA4 signifie que cet espace peut avoir des règles un peu différentes des autres secteurs de la zone. En préambule du règlement de zone, le secteur UA4 est qualifié de zone urbaine de faible hauteur du centre bourg élargi proche du rivage. Un des objectifs est de limiter l'urbanisation de cet espace proche du rivage, tout en préservant les vues pour les constructions de second rang.

Il est proposé de limiter les hauteurs à l'égout à 6 mètres (contre 7 mètres dans le règlement actuel) et à 8 mètres au faitage (contre 9 mètres actuellement).

### **2.9.2 SUR LA ZONE UB :**

La zone UB comprend un secteur UBa correspondant aux espaces proches du rivage. L'extension des constructions est limitée dans ce secteur. Toutefois, cette intension ne se concrétise pas par des règles de prospect dans les différents articles du règlement de zone.

C'est sur la hauteur des constructions que la collectivité souhaite limiter l'extension. Aussi, il est proposé de limiter les hauteurs à l'égout à 5,5 mètres (contre 7 mètres dans le règlement actuel) et à 7,5 mètres au faitage (contre 9 mètres actuellement).

### 2.9.3 SUR LA ZONE UY :

La refonte des destinations possibles sur les différents secteurs des zones UY s'accompagne également d'une redistribution des secteurs selon la hauteur maximale des constructions. Pour les secteurs à vocation exclusive d'activités économiques (secteurs Uy et Uya), on reste sur le principe de la hauteur absolue de 10 mètres. Dans la règle actuelle, seul les secteurs Uy y ont été soumis.

Pour les secteurs mixtes (activités et habitat : secteurs Uyb et Uyc), on reste sur le principe d'une hauteur maximale à l'égout et d'un nombre de niveaux. Dans la règle actuelle, on y trouve les secteurs Uya (qui bascule donc dans l'autre règle) et le secteur Uyb. Le secteur Uyc n'est pas soumis cette règle bien qu'étant de même morphologie que le secteur Uyb. C'est la raison pour laquelle il s'appliquera sur le secteur Uyc la même règle que pour le secteur Uyb.

## 2.10 MODIFIER LES ARTICLES 11 DU REGLEMENT PORTANT SUR L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT

---

(Concerne les zones UA, UB, UC, UD, UY, 1AU, 1AUY, A, N, Ncu et Ner)

L'article 11 du règlement du PLU fixe les conditions de réalisation des constructions en termes d'aspect extérieur et les conditions d'aménagement de leurs abords. Il dicte également des prescriptions pour assurer la protection des éléments du paysage de la zone.

Dans le présent règlement, les prescriptions portent essentiellement sur l'édification des clôtures. Il mentionne également le « nuancier de Bidart » pour les couleurs. Il rappelle également les conditions générales, ou particulières pour les éléments du paysage identifiés, ainsi que sur le problème spécifique des aménagements au niveau des falaises.

Ces règles apparaissent insuffisantes aujourd'hui pour donner ou garder le cachet spécifique de la commune de Bidart dans le cadre plus général de l'aspect bâti des constructions du Labour.

La modification prévoit une réécriture de l'article 11 visant à :

- Préciser le cadre général réglementaire et spécifiquement celui relevant du patrimoine par rapport aux autres constructions

Il s'agit d'identifier des éléments architecturaux, patrimoniaux, au titre de l'article L.151-19 : nouvel article venant remplacer l'ancien L.123 1 5, réactualisé à l'occasion de la modification. Les dispositions réglementaires applicables sont reconduites.

Au-delà de cette mise à jour réglementaire, il s'agit de préserver le cadre bâti traditionnel du Labour. Ce règlement doit permettre de s'assurer que les futurs projets ne portent pas atteinte au caractère bâti de Bidart.

- Préciser les règles sur les matériaux et façades

La modification des règles relative à l'aspect des constructions vise à préciser les attendus et exigences de la commune. Ces règles reposent sur la conciliation de la construction traditionnelle avec une conception moderne de l'architecture. Le choix des matériaux et façades respecte l'architecture régionaliste néo-basque et particulièrement le style labourdin très présent à Bidart. Il s'agit de conserver les grandes logiques de l'architecture basque, à savoir : une maçonnerie en enduit blanc lissé rappelant les façades blanchies à la chaux, et un travail d'habillage des façades avec du bois peint rappelant l'historique ossature de l'« etxe » (la maison basque). La pierre quant à elle n'est plus le matériau principal mais vient s'implanter à l'état brut, au niveau des encadrements de fenêtres, de portes et des chaînages d'angles. Quant au nuancier, si le rouge ne se justifie plus, le vert et le bleu offrent au régionalisme néo-basque des variantes de modernité, excluant le bois brut de l'architecture locale, à l'instar de son département voisin.

Également, ces nouvelles règles permettent la modernisation des menuiseries dans leurs matériaux et couleurs mais se nuancent avec l'obligation de reprendre la couleur de charpente sur les menuiseries les plus importantes afin, toujours, d'habiller les façades de façon cohérente et esthétique.

- Préciser les règles sur les ouvertures

Afin d'inscrire les nouvelles constructions dans les tissus urbains, les ouvertures devront respecter une forme verticale ou être verticalisées à l'aide de meneaux, qu'elles soient en façades ou en toiture. L'ordonnement et la symétrie exigés renforce la transition entre l'horizontalité des pans de bois et la verticalité des ouvertures, respectant le patrimoine bâti et le style néo-basque. Si le format des ouvertures devait être précisé, la quantité des ouvertures et notamment des baies vitrées doit l'être également pour éviter les dérives trop souvent proposées, supprimant parfois l'identité des constructions enduites au profit de façades entièrement vêtues de baies.

Il est également détaillé la prise en compte des lucarnes, châssis ou fenêtres de toit, ainsi que les verrières.

- Préciser les règles sur les toitures

Les toitures à deux pans à la dissymétrie particulièrement recherchée fait partie intégrante du paysage bidartar et plus largement de l'architecture labourdine. La toiture étant un des éléments principaux des constructions, le règlement doit nécessairement préciser ses attentes. Ainsi, à l'instar des autres règles, il s'agit faire perdurer les caractéristiques traditionnelles, à savoir une pente de toiture proche des 35%, principalement des toitures à deux pans, des débords de toiture marquées et des tuiles canal ou paysage à dominantes rouges.

La problématique des panneaux solaires est prise en compte dans ce projet de règlement. Sa dimension et son intégration dans la toiture doivent permettre une bonne intégration dans le paysage urbain de la commune

- Préciser les règles spécifiques à certaines annexes

S'agissant des abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> : par dérogation aux dispositions applicables aux autres constructions, il est possible de se soustraire à l'obligation d'enduire les abris de jardins lorsque leur superficie est inférieure à 10 m<sup>2</sup>. Seule obligation : peindre les façades bois en blanc. Les piscines sont également réglementées pour une bonne intégration sur la parcelle et plus largement dans le paysage de la commune : teinte, dimension, implantation, ...

- Réécrire les règles portant sur la réalisation des clôtures

Concernant les clôtures sur limite séparative, leur hauteur maximale passe de 1m80 à 2m. Elle se fixe désormais sur la hauteur maximale des végétaux (arbrisseaux et arbustes composant les haies) fixée à l'article 671 du code civil et applicable à Bidart, dans un souci de cohérence.

Pour les clôtures sur alignement, les hauteurs et typologies sont maintenues. Par contre, la rédaction est reprise dans un souci de clarté et des précisions sont apportées dans un souci de qualité architecturale et de bonnes intégrations. Ainsi, les matériaux et les couleurs autorisés sont déterminés (en cohérence avec ceux utilisés pour la construction) et les conditions d'occultations totales sont présentées, l'objectif étant d'éviter le remplacement des clôtures existantes (composées le plus souvent de murs en pierre ou maçonnés surmontés ou pas de lisses de bois ou de simple grillage) par des murs ou de structures de hauteurs importantes, l'opacité recherchée par les propriétaires devant être assurée par la plantations de haies afin de préserver le caractère végétalisé des quartiers composant Bidart.

## **2.11 MODIFIER LES ARTICLES 12 DU REGLEMENT PORTANT SUR LE STATIONNEMENT**

---

(Concerne les zones UA, UB, UC, UD, UY, 1AU, 1AUY, A et Ncu)

L'article 12 du règlement du PLU fixe les obligations de réalisation d'aires de stationnement imposées aux constructeurs.

La modification prévoit une réécriture complète de l'article 12 visant à :

- Préciser les obligations en matière de stationnement pour les vélos, en quantité et en qualité  
L'objectif de la modification consiste à mettre à disposition des occupants des emplacements vélos conformes, à la fois par leur nombre et dans leurs caractéristiques, aux attentes actuelles. La modification vise ainsi à favoriser l'usage des modes doux sur les véhicules motorisés et ainsi entrer dans une démarche plus respectueuse de l'environnement, enjeu actuel majeur.  
Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il doit fixer des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux (art. L151-30 du code de l'urbanisme). Cet article renvoie cependant au respect des conditions prévues l de l'article L. 111-3-10 du code de la construction et de l'habitation (CCH), qui lui-même renvoie à un décret en Conseil d'État, codifié aux articles R. 111-14, 4 à R. 111-14, 8 du CCH.  
En l'absence d'exigences supérieures dans le PDU ou le PLU, ce sont les dispositions imposées par le CCH qui s'appliquent. Or, le code de la construction et de l'habitation impose des obligations en termes de stationnement vélo (dispositif sécurisé et d'une surface minimale exprimée en m<sup>2</sup> par type de logement ou en % par rapport à la surface de plancher des bureaux) que lorsque le constructeur réalise :
  - du stationnement couvert avec au moins deux logements, dans le cadre de la construction d'habitation ;
  - du stationnement réservé aux salariés ou usagers, dans le cadre de la construction de bâtiments à usage de bureaux ou industriel ;
  - du stationnement réservé aux agents ou usagers, dans le cadre de la construction de bâtiments accueillant un service public ;
  - du stationnement réservé à la clientèle, dans le cadre de la construction de bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques.La commune souhaite aller plus loin que les obligations imposées par le CCH.
- Introduire une dérogation pour le bâti existant en zone UA  
L'objectif est de ne pas bloquer d'éventuels projets d'extension ou de réhabilitation par des obligations en matière de stationnement qui ne pourraient être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. Il sera donc proposé d'intégrer dans le règlement de la zone UA du PLU la dérogation suivante : « Dans le cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant, en cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être dérogé partiellement ou totalement à cette disposition en fonction du nombre de places pouvant être implantées. »
- Introduire une dérogation pour le bâti UCa  
L'objectif est de répondre à un projet qui avait fait l'objet d'une « Mise en conformité du document d'urbanisme » (MECDU), mais que la modification simplifiée n°2 avait écrasé La principale différence avec la règle commune porte sur l'obligation d'une part plus importante de place de stationnement visiteur (1 pour 2 logements et non 3).
- Séparer les obligations concernant les véhicules motorisés de celles concernant les vélos pour plus de lisibilité  
La place plus importante des déplacements vélos débouche sur une nécessité de bien qualifier les besoins. Les obligations réglementaires portant sur le stationnement vélo fait l'objet de paragraphes spécifiques afin de clarifier et compléter la règle à ce jour en vigueur. Son écriture se décline sur le même modèle que pour les besoins des véhicules motorisés.
- Revoir les obligations quantitatives imposées pour certaines destinations ou sous-destinations  
Globalement les seuils restent les mêmes, mais la connaissance du terrain a permis de corriger certains d'entre eux

	PLU opposable	Projet de modification
DESTINATION OU SOUS DESTINATION	NORME DE STATIONNEMENT VEHICULE (minimum à respecter)	
Logement (maisons individuelles et immeubles collectifs)	Une place de stationnement par tranche ou fraction de tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places de véhicule par logement. De plus, pour les constructions à usage d'habitation collective ou semi-collective, il conviendra de rajouter une place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements créés.	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher sans que le nombre de places imposées pour le total de l'opération soit inférieur à 2 places/logement 1 place visiteur par tranche de 3 logements pour les immeubles collectifs
Hébergement	Pour les logements étudiants : une place pour 4 logements	1 place pour 2 chambres
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Activités de services et de soins : une place de véhicule et une place de vélo pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureau	De bureaux: une place de véhicule et une place de vélo pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	Artisanat ou ateliers : une place de véhicule et une place de vélo pour 100 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher. Il conviendra de prévoir les places nécessaires pour les visiteurs, ainsi que pour les véhicules fréquentant l'établissement. Commerces : une place de véhicule et une place de vélo pour 20 m <sup>2</sup> de surface de vente.	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente
Industrie et entrepôt	Industrie : une place de véhicule et une place de vélo pour 100 m <sup>2</sup> de Surface de Plancher. Il conviendra de prévoir les places nécessaires pour les visiteurs, ainsi que pour les véhicules fréquentant l'établissement.	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hôtels		1 place par chambre
Restauration	Une place véhicule et une place de vélo par tranche de 10m <sup>2</sup> de surface de salle affectée à la restauration du public.	1 place pour 10 m <sup>2</sup> de surface de salle affectée à la restauration du public
Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs	Une place véhicule et deux places vélo pour 10 spectateurs.	1 place pour 10 spectateurs/visiteurs
Autre	Pour les établissements hospitaliers : une place véhicule par lit.	Proportionné aux besoins de l'opération. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit tenir compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité ou de la desserte en transport en commun

Cette refonte concerne l'ensemble des zones urbaines (UA, UB, UC, UD, UY), ainsi que les zones à urbaniser 1AU, 1AUy



De plus pour les zones A et Ncu, aucune règle n'était prévue. Afin d'éviter le stationnement sur le domaine public de la part des constructeurs sur ces zones, il sera demandé que le stationnement soit assuré en dehors des voies publiques, le nombre de place de stationnement devra correspondre aux besoins des projets.

## **2.12 MODIFIER LES ARTICLES 13 DU REGLEMENT PORTANT SUR LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

(Concerne les zones UA, UB, UC, UD, UY, 1AU, 1AUY, 2AUY, A, N, Ncu et Ner)

Cet article est refondu, à la fois pour des questions de formes, comme de fond.

Dans la version soumise à modification, les règles portant sur les espaces libres et plantations sont regroupés dans 6 chapeaux titrés afin de donner de la clarté à la lecture de cet article (7 pour la zone UB pour les règles sur les zones de falaises). Les thèmes sont les suivants :

- Surface de pleine terre
- Espaces libres
- Règles liées aux plantations
- Végétaux recommandés
- Végétaux à proscrire
- Éléments de paysage et bâtis à protéger

La plupart de ces thèmes reprennent les éléments du règlement en vigueur correspondant.

Dans les points qui disparaissent dans le projet de modification, cette réécriture concerne les zones UA, UB, UC, UD, UY, 1AU, 1AUY, N et NCU.

Dans les zones UA, UB, UC, UD, 1AU le paragraphe sur l'obligation d'espace vert selon la taille du terrain est supprimé (« Toute opération de construction ou d'aménagement (1) sur une unité foncière de plus de 1000 m<sup>2</sup> doit comporter un espace vert à usage commun d'une superficie au moins égale à 10% de la superficie du terrain dont au moins 50% d'un seul tenant »). Cet article est trop complexe à mettre en œuvre et ne répond pas forcément à la problématique environnementale et paysagère. Il lui est préféré un coefficient de pleine terre (CPT) qui est en annexe du règlement. Ce CPT est issu du zonage pluvial de l'agglomération.

Est également intégré l'obligation de plantation en fonction de la taille des aires de stationnement.

Enfin, le principal rajout porte sur les essences à proscrire ou privilégier et la façon de réaliser ces plantations. Ces règles poussent à privilégier les essences locales.

Afin de préserver l'identité paysagère du territoire et la biodiversité locale, la Commune et l'Agglomération souhaitent compléter l'article 13 dédié aux "Espaces libres et plantations". Pour ce faire, sont édictés de nouvelles dispositions régissant les plantations d'arbres et d'arbustes ainsi qu'une liste de végétaux d'essences locales à privilégier ou à proscrire. Cette liste ne reprend pas l'intégralité des espèces endémiques de Bidart. Elle donne des exemples d'arbres et d'arbustes pouvant être ou non plantés. Elle a pour vocation de conseiller et d'encadrer les différents acteurs.

Enfin, pour plus de clarté dans la lecture du présent chapitre, des paragraphes ont été repositionnés.

Sur les zones 2AUY, A et NEr, il y a peu de règles sur les plantations. Il est souhaitable de rajouter sur ces zones les végétaux à proscrire, voire à recommander.

## **2.13 CREATION, MODIFICATION ET SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES**

---

La commune compte de très nombreux emplacements réservés. Sur la liste existante, nombre d'entre eux n'ont plus de raison d'être, soit parce que le projet est réalisé, soit parce que l'objet de l'emplacement réservé n'a plus lieu d'être. Pour d'autres emplacements réservés, il est nécessaire de revoir l'emprise, soit pour s'adapter au terrain, soit pour s'adapter aux besoins. Enfin, de nouveaux emplacements réservés sont à inscrire pour répondre à de nouveaux besoins.

Suppressions et modifications des emplacements réservés

N°	Désignation de l'opération	Collectivité attributaire	Nature du changement
1	Elargissement de la route RD n°810 (emprise telle que figurée au plan)	Département	
			Rajout du texte, l'ER n°2 existe, mais ne figure pas dans la liste
3	Elargissement de la RD255 (plateforme 14m)	Département	
4	Elargissement de la RD355 (plateforme 12m)	Département	
5	Elargissement de la RD455 (plateforme 12m)	Département	
6	Extension du groupe scolaire	Commune	Supprimé parce que réalisé
7	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune	
8	Elargissement de voie (5m à partir de l'axe)	Commune	
9	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune	
10	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune	
11	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune	
12	Elargissement de voie (plateforme 6.5m)	Commune	
13	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune	
14	Création passage piétons (emprise 3m)	Commune	
15	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune	
16	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune	
18	Création de voie (plateforme 14m)	Commune	
19	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune	
20	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune	
21	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune	
22	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune	
23	Elargissement de voie (5m à partir de l'axe)	Commune	
24	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune	
25	Elargissement de voie (plateforme 12m)	Commune	
26	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune	
27	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune	
28	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune	
29	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune	
30	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune	
31	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune	
32	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune	
33	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune	
34	Elargissement de voie (plateforme 10m)	Commune	
35	Création de carrefour aménagé	Commune	Supprimé parce que réalisé
36	Création de carrefour aménagé	Commune	
37	Création de carrefour aménagé	Commune	
38	Elargissement de l'emprise de l'autoroute A63	Etat	
39	Création d'un bassin de rétention	Commune	Supprimé parce que réalisé
40	Extension de la station d'épuration et création d'un bassin de retenue	Commune	
41	Bassin d'épandage	Commune	
42	Bassin et poste de relèvement assainissement	Commune	
45	Création d'un cheminement piéton (emprise de 705m²)	Commune	
46	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune	Supprimé parce que le projet est abandonné
47	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune	
48	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune	

49	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune	
50	Création d'un cheminement piéton (emprise de 10 m)	Commune	
52	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune	
53	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune	Supprimé parce que le projet est abandonné
54	Elargissement de voie (emprise de 1m50 de chaque côté de la voie existante)	Commune	
55	Préservation d'un belvédère existant (3314m <sup>2</sup> )	Commune	
56	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune	
57	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune	
58	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune	
59	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune	
60	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune	
61	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune	Supprimé parce que réalisé
62	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune	
63	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune	
65	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune	Supprimé parce que le projet est abandonné
66	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune	Nouvel itinéraire plus facile à exécuter et tenant compte des parties déjà réalisées.
67	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune	
70	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune	Supprimé parce que le projet est abandonné
71	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune	
72	Création de voie (emprise de 10m)	Commune	
73	Création d'un cheminement piéton (emprise de 5m)	Commune	
74	Création d'un cheminement piéton (emprise de 5m)	Commune	
75	Création d'un cheminement piéton (emprise de 5m)	Commune	
77	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune	
78	Création de voie (emprise de 10m)	Commune	
79	Création de voie (emprise de 1349m <sup>2</sup> )	Commune	
80	Création de voie (emprise de 1020m <sup>2</sup> )	Commune	
81	Création de voie (emprise de 10m)	Commune	
82	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune	
83	Elargissement de voie (de 1m supplémentaire)	Commune	
84	Création de voie (emprise de 10m)	Commune	Supprimé parce que le projet est abandonné
85	Création d'un cheminement piéton (emprise de 2m)	Commune	
86	Création d'un cheminement piéton (emprise de 653m <sup>2</sup> )	Commune	
87	Création d'un carrefour aménagé (18 m de diamètre)	Commune	
88	Amélioration du virage (emprise de 1405m <sup>2</sup> )	Commune	
89	Amélioration des cheminements piétons à proximité de la RD 810 (emprise de 375 m <sup>2</sup> )	Commune	
90	Création d'un giratoire de 25m de rayon	Commune	
91	Elargissement de voie (de 2m supplémentaire)	Commune	

Suppressions et modifications des emplacements réservés (pour le logement)

N°	Désignation de l'opération	Collectivité attributaire	Nature du changement
A	Minimum 69 logements dont : - 30% de type PLUS - 5% de type PLAI	Commune	Supprimé parce que réalisé
B	Minimum 45 logements dont : - 30% de type PLUS - 5% de type PLAI - 15% d'accession sociale aidée	Commune	Supprimé parce que le projet est en cours de réalisation
C	Minimum 22 logements dont : - 30% de type PLUS - 5% de type PLAI - 15% d'accession sociale aidée	Commune	Supprimé parce que réalisé
D	Minimum 32 logements dont : - 30% de type PLUS - 5% de type PLAI - 15% d'accession sociale aidée	Commune	
E	51 logements dont : - 30% de type PLUS - 5% de type PLAI - 15% d'accession sociale aidée	Commune	Supprimé parce que réalisé

Création d'emplacements réservés

N°	Désignation de l'opération	Collectivité attributaire	Objectif de cet emplacement réservé
92	Renaturation du terrain, à vocation de loisir et de détente (emprise de 19625 m <sup>2</sup> )	SIAZIM	Cet espace, qu'occupait un centre de vacances GRDF (présence de bâtiments) est aujourd'hui en friche et squatté. La collectivité souhaite réhabiliter ce secteur, mais en confirmant sa vocation naturelle.
93	Création d'un espace de maraîchage et de pâturage (emprise de 42435 m <sup>2</sup> )	Commune	Assurer une production locale de fruits et légumes en circuit court. Permettre à la collectivité de répondre aux demandes d'installations des agriculteurs et des maraîchers
94	Prolongement du chemin rural Mikelanto (emprise de 706 m <sup>2</sup> )	Commune	Finir une liaison

## 2.14 MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE 1AU8 DITE D'OYHAMBURUA

La situation de la zone 1AU8, en plein centre de Bidart, en fait un lieu, un secteur stratégique pour le développement de Bidart. Ce secteur, destiné principalement à l'accueil de nouveaux logements, devra également permettre l'extension de l'Ikastola et la poursuite des liaisons douces.

La volumétrie et l'implantation des bâtiments devront permettre une bonne intégration de cette opération dans le tissu existant composé principalement de pavillon de type R+1, et maintenir quelques perspectives sur le grand paysage.

### 3 LES CHANGEMENTS À APPORTER AUX PIÈCES DU PLU

Au vu des changements à apporter, il y a lieu, en application de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, de modifier les pièces suivantes du PLU jusqu'ici en vigueur :

- **Règlement écrit**

- Création d'un lexique,
- Articles du règlement modifiés : **xxx**

Zone	Préambule	Art 1	Art 2	Art 3	Art 4	Art 5	Art 6	Art 7	Art 8	Art 9	Art 10	Art 11	Art 12	Art 13	Art 14
UA	xxx	xxx	xxx	xxx			xxx	xxx	xxx		xxx	xxx	xxx	xxx	
UB	xxx	xxx	xxx	xxx			xxx	xxx	xxx		xxx	xxx	xxx	xxx	
UC	xxx	xxx	xxx	xxx			xxx	xxx	xxx			xxx	xxx	xxx	
UD		xxx	xxx	xxx			xxx	xxx	xxx			xxx	xxx	xxx	
UY	xxx	xxx	xxx	xxx			xxx	xxx		xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	
UY1Z															
Ug															
1AU		xxx	xxx	xxx				xxx	xxx			xxx	xxx	xxx	
2AU															
1AUU		xxx	xxx	xxx				xxx				xxx	xxx	xxx	
2AUU		xxx												xxx	
1Auge															
A		xxx										xxx	xxx	xxx	
N		xxx	xxx					xxx	xxx	xxx		xxx		xxx	
Ncu	xxx	xxx	xxx	xxx			xxx	xxx	xxx	xxx		xxx	xxx	xxx	
Ner	xxx	xxx	xxx					xxx				xxx		xxx	
Nk															

- **Règlement graphique**

- Création d'un secteur UA4, d'un sous-secteur UA3c et d'un secteur UBa,
- Supprimer les emplacements réservés n° 6, 35, 39, 46, 53, 61, 65, 70, 84, « A », « B », « C » et « E »,
- Modification de l'emplacement réservés n° 66,
- Création des emplacements réservés n° 92, 93, 94 et « F »,
- Identification d'un bâtiment susceptible de changer de destination en zone NCu,
- Modification des tableaux des emplacements réservés, suite aux créations et suppressions.

- **Orientation d'aménagement et de programmation**

Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AU8 dite d'Oyhamburua.

Par ailleurs, conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU est complété par l'exposé des motifs des changements apportés par cette modification. Cet exposé sera inséré dans le préambule du rapport de présentation du PLU, dans la partie relative à l'historique du document d'urbanisme. Une rectification d'erreur matérielle dans l'historique des modifications apportées au PLU sera également apportée.

Les changements apportés aux différentes pièces du PLU en vigueur font l'objet d'un document spécifique, distinct du présent rapport de présentation.

## 4 LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Les procédures d'évolution des PLU sont soumises à une analyse de leurs incidences sur l'environnement suivant les évolutions qu'elles engendrent.

A la suite de la décision n°400420 du conseil d'Etat du 19 juillet 2017 annulant partiellement le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme, toute évolution d'un document d'urbanisme par la procédure de modification susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement est soumise à une évaluation environnementale. Les effets notables sur l'environnement doivent s'entendre au sens de l'annexe II à la Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

En conséquence, il convient de saisir l'autorité environnementale pour qu'elle apprécie, au cas par cas, conformément aux dispositions de l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme, si la présente procédure de modification doit être soumise ou non à évaluation environnementale.

A cette fin, en application des articles R.104-28 et suivants du Code de l'urbanisme, une demande d'examen au cas par cas portant sur la présente modification du PLU de BIDART a été transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE). Les documents présentant l'analyse des incidences du projet sur l'environnement transmis à la MRAE sont annexés au présent dossier.