

# BIDART



## PLAN LOCAL D'URBANISME



### MODIFICATION N° 4

#### A – Rapport de présentation

Vu pour être annexé à l'arrêté du Président en date du .....  
soumettant le projet de modification du PLU de Bidart à l'enquête publique.



**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°4 DU PLU DE BIDART.....	2
<b>2</b>	<b>L'EXPOSÉ DES MOTIFS</b> .....	<b>4</b>
2.1	CREER une O.A.P. sur le site Pémartin et reclasser une partie de la zone en UBm .....	4
2.2	Reclasser en zone N une partie de la zone UC et modification de l'emplacement réservé n°25 .....	8
2.3	RECLASSER EN ZONE UG UNE PARTIE DE LA ZONE UBa DU SECTEUR du golf d'Ilbarritz .....	8
2.4	RECLASSER EN ZONE NCu UNE PARTIE DE LA ZONE NCus DU SECTEUR de l'Estuaire de l'Uhabia.....	9
2.5	RECLASSER EN ZONE Ner UNE PARTIE DE LA ZONE NGA DU SECTEUR de l'Estuaire de l'Uhabia.....	10
2.6	MODIFIER L'emplacement réservé n°66.....	11
2.7	MODIFIER LES ARTICLES UG6, UG7, UG13 et reclasser le secteur UGs de l'équipement Kirolak en UG .....	11
2.8	MODIFIER L'ARTICLE Uy1Zt 10 du règlement portant sur les hauteurs des constructions.....	12
2.9	Modifier les articles 13 DU REGLEMENT PORTANT SUR Les espaces libres et plantations .....	12
2.10	Modifier l'article UC2 DU REGLEMENT PORTANT SUR Les OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	13
2.11	Modifier l'article UC3 DU REGLEMENT PORTANT SUR les CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	13
2.12	Modifier l'article UC12 DU REGLEMENT PORTANT SUR Le STATIONNEMENT .....	13
2.13	Modifier l'article UC13 DU REGLEMENT PORTANT SUR Les espaces libres et plantations, pour le secteur UCa .....	14
<b>3</b>	<b>LES CHANGEMENTS À APPORTER AUX PIÈCES DU PLU</b> .....	<b>15</b>
<b>4</b>	<b>LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>16</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 dite n°3, approuvée le 15 juin 2024.

Une procédure de modification n°2 du PLU a également été engagée par délibération du Conseil communautaire de l'Agglomération Pays Basque le 29 mars 2018.

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°4 DU PLU DE BIDART

---

La présente procédure de modification n°4 du P.L.U. a été lancée par décision du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 5 avril 2024, en accord avec la commune.

Le présent projet de modification porte sur les points suivants :

- Changer une partie de la zone UGm (quartier Pemartin) en zone UBm afin de permettre de l'habitat pour un public sénior et de travailleurs handicapés, et création d'une OAP sur ce nouveau périmètre,
- Changer une partie d'une zone UC en N (quartier Bassilour) et modification de l'emplacement réservé n°25, afin de préserver un espace vert
- Changer une partie d'une zone UBa en UGs correspondant aux locaux du golf d'Illbaritz,
- Changer une zone Ncus en bordure de la rivière Uhabia en zone Ncu, afin de préserver l'espace vert,
- Changer une zone NGa en Ner à l'embouchure de l'Uhabia, les équipements sur le cours d'eau sont réalisés,
- Modifier l'emplacement réservé n°66 afin de créer un accès de remplacement à la route de la corniche,
- Changer la zone UGs en UG autour des équipements sportifs de Kirolak, afin de permettre des équipements non sportifs complémentaires,
- Modifier les articles UG6, UG7 et UG13,
- Modifier l'article Uy1z10 (Technopole Izarbel),
- Introduire de nouveaux coefficients de pleine terre à l'ensemble des zones (article 13),
- Supprimer aux articles UC2, UC3, UC12 et UC13 les dérogations ou règles spécifiques applicables au secteur UCa.

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 UNE O.A.P. SUR LE SITE PEMARTIN ET RECLASSER UNE PARTIE DE LA ZONE EN UBM

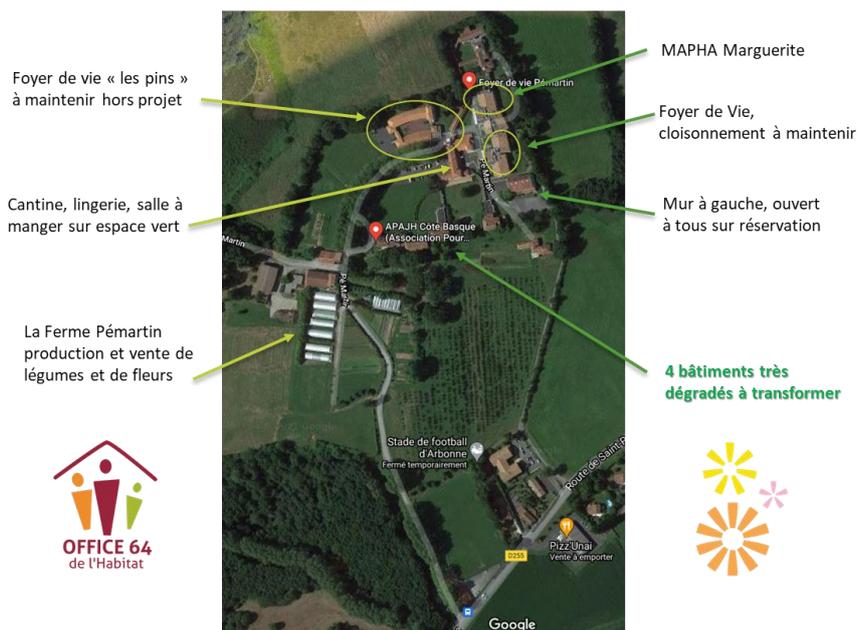


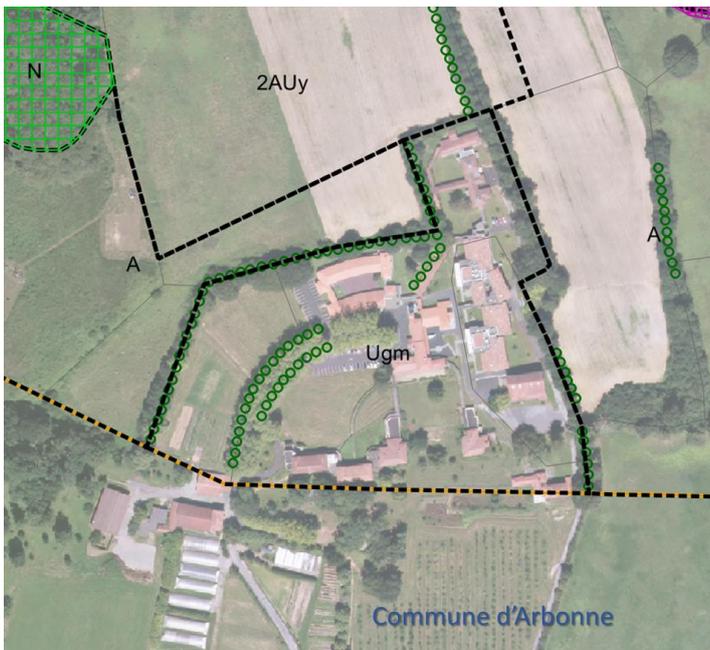
L'APAJH Côte Basque – Sud des Landes est une association de parents œuvrant au quotidien pour la prise en compte du handicap. Elle gère le Foyer de Vie du domaine Pémartin. Le Foyer de Vie est habilité à recevoir des Bénéficiaires (adultes) de l'Aide Sociale détenteurs de l'Orientaion délivrée par la Commission des Droits et de l'Autonomie des Personnes Handicapées (CDAPH). Les personnes accueillies présentent une incapacité permanente d'un taux supérieur ou égal à 80 %, ne sont pas en mesure de travailler du fait de son handicap et ne dispose pas de l'autonomie nécessaire pour mener une vie indépendante.

L'Établissement a une capacité d'accueil autorisée de 82 places, dont 66 en internat, 14 en externat et 2 en accueil temporaire, et propose une prise en charge médico-sociale adaptée aux adultes présentant un handicap mental, et dépourvus d'autonomie pour les actes de la vie quotidienne, ayant besoin d'une prise en charge de type éducative, mais ne nécessitant pas une surveillance et des soins médicaux constants.

Avec ses 38 hectares situés sur une colline, le domaine Pémartin dispose de vastes espaces, souvent arborés, qui confèrent au lieu un agréable caractère champêtre. Une partie est sur la commune d'Arbonne (la ferme et les terres agricoles).

### Organisation du site



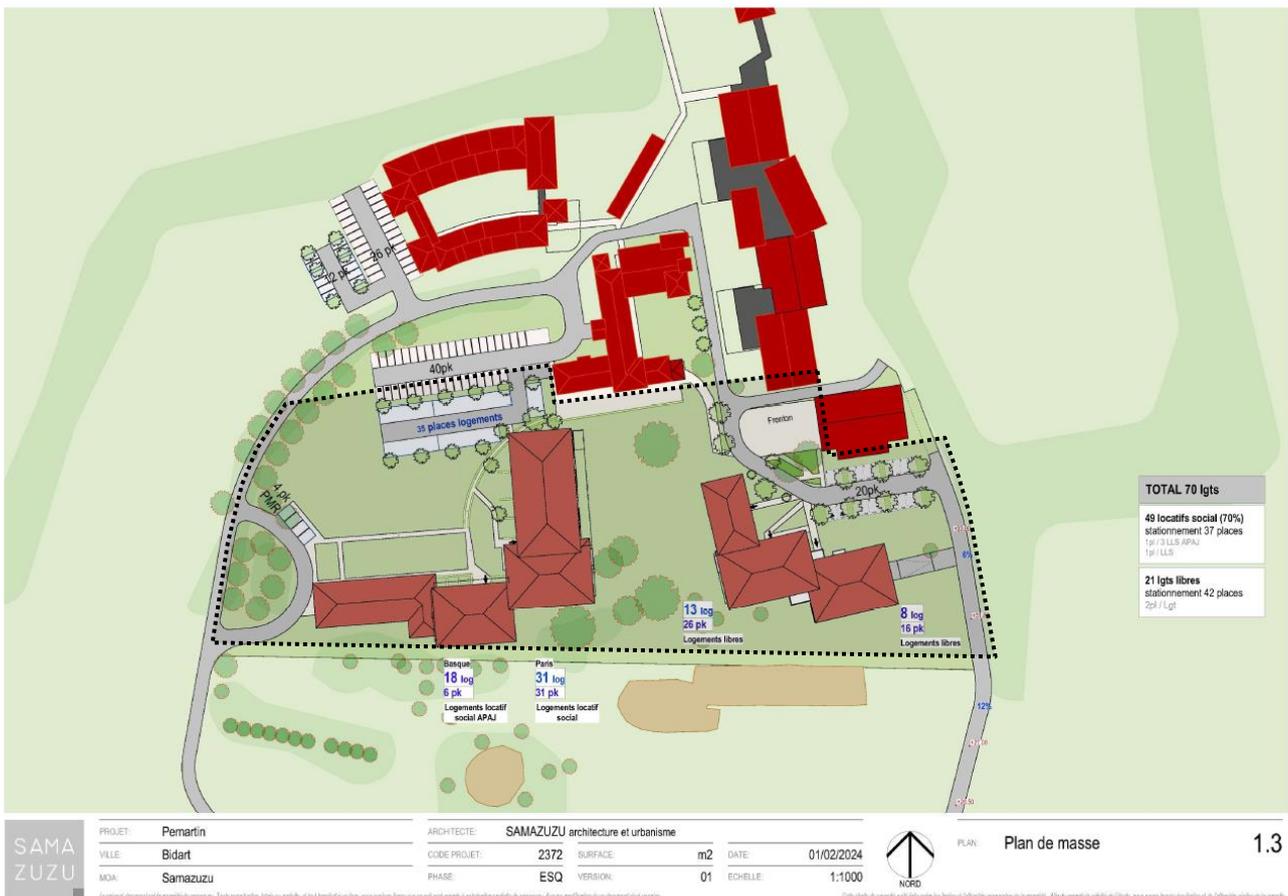


La commune de Bidart accueille l'ensemble des autres bâtiments du foyer de vie. Cette partie est classée en secteur UGm dans le PLU : zone destinée aux installations à caractère principal d'équipements et de service pour la population., le secteur UGm étant destiné aux activités hospitalières et de soin.

L'objectif de la modification est de permettre, sur le site de Pemartin, la construction de logements locatifs sociaux pour son public de travailleurs handicapés en âge de la retraite, des logements sociaux pour des senior et des logements pour des ouvriers de l'ESAT en activité. Si le PLU permet sur le domaine la création d'équipements de soin pour le public handicapé, y compris de l'internat, il ne permet pas le logement banal, bien que spécifique au public de l'APAJH.

Plan règlementaire actuel

Le programme d'hébergement du public de l'APAJH prévoit environ 70 logements. Il doit comporter une part de 70% de logements sociaux (PLUS/PLAI/PLS/BRS (dont à minima 10% de logements sociaux type PLAI)), la part de logements restants sera constituée pour moitié d'entre eux d'accessions intermédiaires maîtrisées dont le prix de vente ne devra pas dépasser le plafond du BRS majoré de 30 %. La taille et les typologies à prévoir dans le secteur doivent répondre aux besoins spécifiques de la population senior et handicapée qui sera accueillie. Ces besoins spécifiques demandent une part importante des petits logements de type 1 et 2 en collectif.



Programme d'aménagement et de construction

Le zonage et le règlement ne permettent pas la réalisation de ce programme. Aussi, il est envisagé de créer un secteur spécifique : UBm. La zone UB correspond aux espaces principalement dédiés à l'habitat, le secteur « m » renvoie aux espaces destinés aux activités hospitalières et de soin. En effet, le public qui sera hébergé est directement lié à celui accueilli par l'APAJH.

Le projet s'appuie sur l'état actuel du site : locaux délabrés mais dont la composition participe de l'unité paysagère du domaine. Le projet de réhabilitation s'est appuyé sur le choix de séparer les lieux de vie et ceux liés aux activités en journée, option qui s'avère porteuse de repères pour les résidents accueillis pour une majorité d'entre eux, en permanence sur le site. La fonction dévolue à chaque espace sera ainsi perçue clairement.

Etat des lieux est le suivant

- Le Foyer de Vie dont l'espace pour les usagers doit être préservé.
- La Ferme Pémartin est en cours de développement.
- Les bâtiments Basque, Paris, Etats Unis et Les Pins sont très délabrés.
- Accès par une route étroite sur la commune d'Arbonne, qui doit la servitude de passage pour des bâtiments situés à Bidart



*Les bâtiments à remplacer : vue extérieure (haut) et intérieure (bas) du domaine*

Un des objectifs du projet est aussi de construire un habitat inclusif

- Le Foyer de Vie, préservation d'une population fragile
- Le Domaine devient Hameau

Afin de préserver le site, tant du point de vue paysagé, qu'environnemental ou fonctionnel, il est prévu de créer une OAP autour des bâtiments et espaces à réhabiliter. Un diagnostic écologique sommaire a été réalisé par un bureau d'étude et le programme a été confié à un organisme HLM.

Le principal objectif a été de pouvoir concilier un programme de 70 logements tout en préservant le site, à la fois du point de vue environnemental que paysagé. Les espaces dédiés à chacune les fonctions et occupations du site sont clairement identifiés :

- Les accès et desserte intérieurs doivent corresponde avec le plan de l'OAP.
- Le plan indique aussi l'emprise constructible maximale de chaque bâtiment ainsi que sa destination (habitat collectif/équipement/service) . Les bâtiments doivent donc s'insérer dans cette emprise.
- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, est limité à 10,50m au faîtage en R+1 maximum.
- L'architecture des bâtiments, et notamment ses façades, doit s'inspirer de l'architecture existante dans le site.
- L'emplacement des aires de stationnement est indiqué dans le plan de l'OAP, avec des quotas selon la nature du logement.
- Le programme doit prévoir le traitement paysager du secteur, et notamment conserver l'espace vert dans la partie central du site. Les aires de stationnement doivent être paysagés.



## 2.2 RECLASSER EN ZONE N UNE PARTIE DE LA ZONE UC ET MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°25

L'emplacement réservé n°25 a pour but d'élargir la rue Burruntz en direction d'Arbonne. Il est apparu que le carrefour avec la rue Basilour, à hauteur de l'hôtel du Domaine Basilour, était dangereuse et difficilement réaménageable. Comme la commune de Bidart a eu l'opportunité de créer un nouveau carrefour avec giratoire plus au Sud, une partie de la rue Burruntz a été déclassée (les travaux ont été réalisés en 2015). C'est cette portion qui fait l'objet du versement en zone N suite à sa transformation en espace vert. La partie de l'emplacement réservé n°25 sur ce même tronçon est donc supprimée parce que caduque.



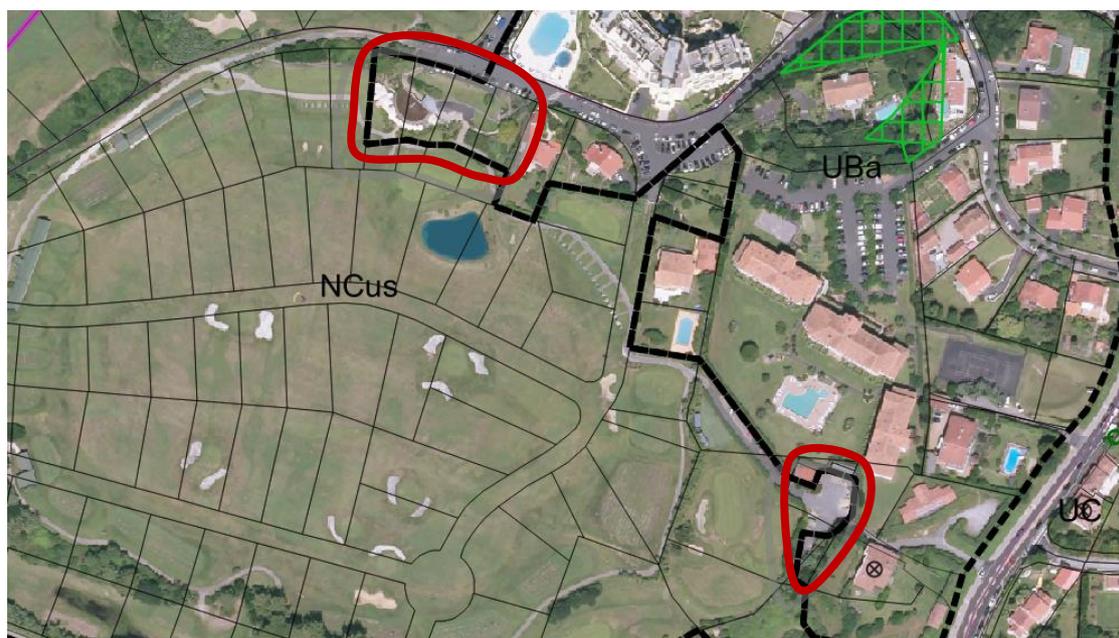
Photo aérienne 2012 - zonage avant modification n°4

Photo aérienne 2021 - zonage après modification n°4

## 2.3 RECLASSER EN ZONE UG UNE PARTIE DE LA ZONE UBa DU SECTEUR DU GOLF D'ILBARRITZ

Le bar-restaurant et le magasin côté Nord, et les ateliers et garages côté Est du golf d'Ilbarritz sont actuellement classés en zone UBa du PLU de Bidart. Le règlement de cette zone n'interdit pas les constructions à vocation sportive et de loisir. Toutefois, les règles de cette zone, notamment d'implantation, ne sont pas adaptées à de telles installations. Aussi, afin de permettre le développement des constructions existantes du golf, nécessaires à son exploitation, il est proposé de reverser les terrains de ces constructions en zone UGs.

La zone UG est destinée aux installations à caractère principal d'équipements et de service pour la population, et le secteur UGs correspond aux espaces dédiés aux équipements sportifs. Ce classement est bien en adéquation avec les constructions liées au golf.

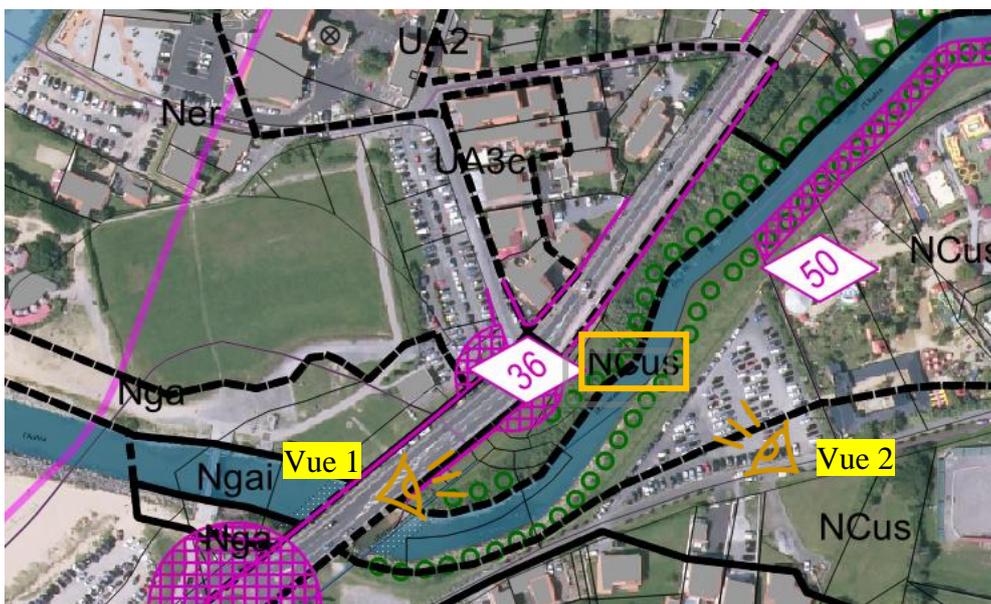


Localisation des installations du golf à reverser en secteur Ugs

## 2.4 RECLASSER EN ZONE NCU UNE PARTIE DE LA ZONE NCUS DU SECTEUR DE L'ESTUAIRE DE L'UHABIA

Une bande de terrain entre la rive droite de l'Uhobia et la route départementale 810 (ex RN 10) correspond à un espace naturel avec une végétation de rive de cours d'eau. Ce terrain est actuellement classé en secteur NCus. La zone NCU est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Ce type d'espace présente un caractère de coupure d'urbanisation. Toutefois, il est prévu dans cette zone des secteurs NCus correspondant aux espaces dédiés aux équipements sportifs.

Le terrain objet de cette modification relève de ce classement d'espaces dédiés aux équipements sportifs. A ce jour, il n'y a aucun projet de cette nature et aucune volonté de transformer un espace naturel à protéger en raison de sa localisation en bordure de l'Uhobia. En effet, ce terrain est classé en Espace Naturel Sensible et est soumis au risque d'inondation, il n'a pas vocation à recevoir des équipements sportifs. Aussi, il est proposé de reverser ce terrain en zone NCU, afin de garantir son caractère naturel.



Vue 1



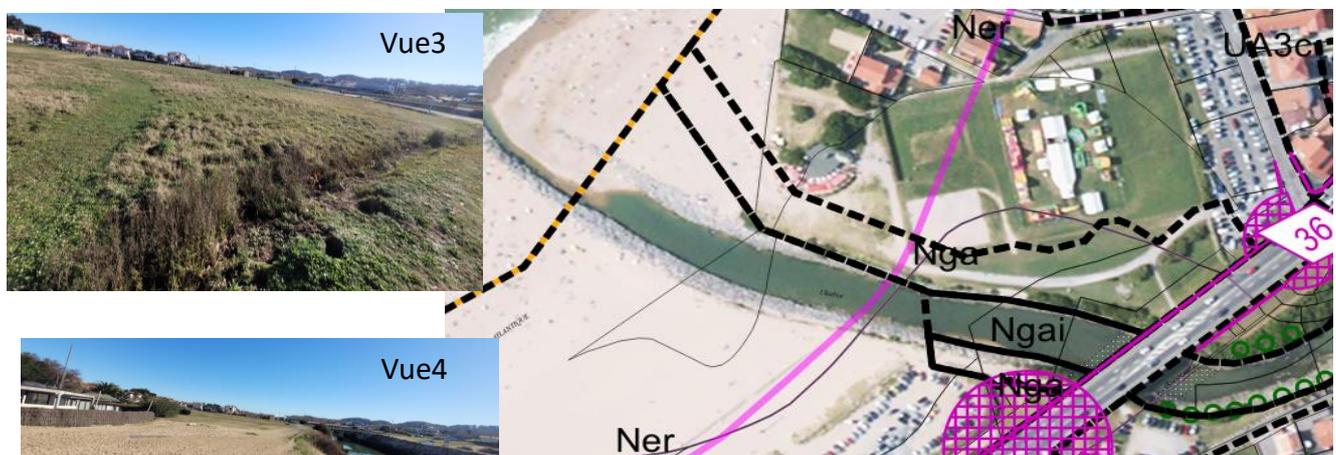
Vue 2

## 2.5 RECLASSER EN ZONE NER UNE PARTIE DE LA ZONE NGA DU SECTEUR DE L'ESTUAIRE DE L'UHABIA

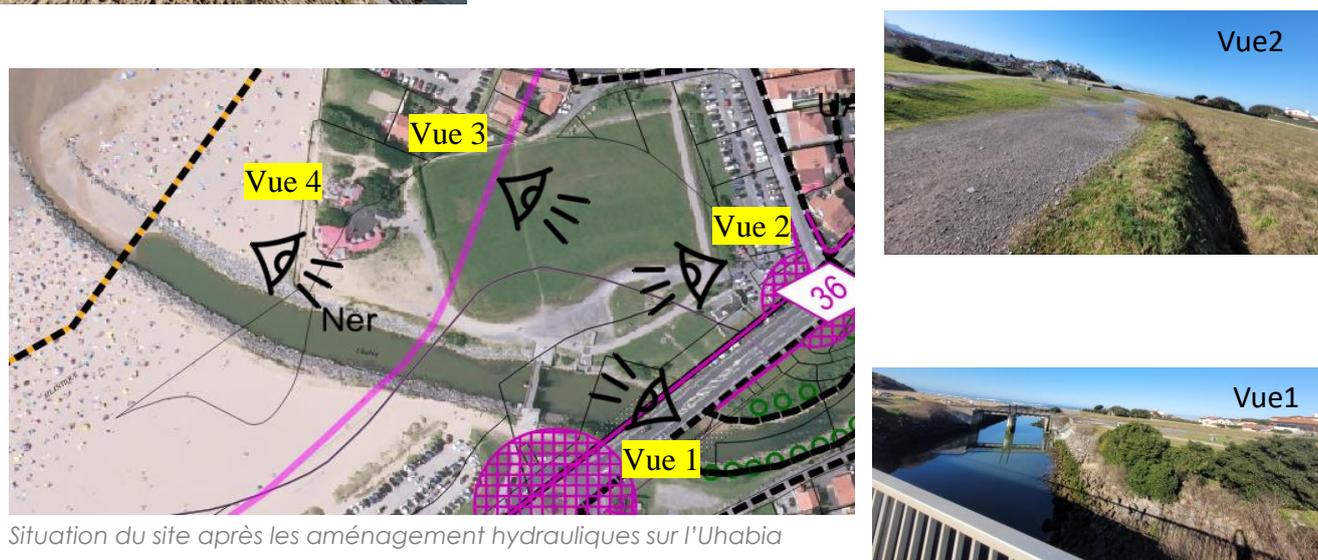
A l'embouchure de l'Uhabia, des terrains ont été classés en zone naturelle (N) qui comprend le secteur Nga correspondant aux espaces destinés aux installations annexes à la station d'épuration ou aux aménagements hydrauliques nécessaires à la gestion de l'Uhabia (risque d'inondation).

L'ensemble de ces équipements a été réalisé, aussi le classement en zone naturelle de droit commun n'a plus lieu d'être. La collectivité souhaite que ces terrains soient reversés en zone Ner, correspondant aux zones naturelles à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, et, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle concerne la partie du territoire communal sur le littoral désigné par les Services de l'Etat comme des espaces et milieux à préserver au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme dans sa version en vigueur jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Le règlement de la zone Ner est plus restrictif que la zone N et bien en adéquation avec la proximité immédiate du littoral.



Situation du site avant les aménagement hydrauliques sur l'Uhabia  
(Photo aérienne de 2008 et zonage avant modification)



Situation du site après les aménagement hydrauliques sur l'Uhabia  
(Photo aérienne de 2020 et zonage après modification)

## **2.6 MODIFIER L'EMPLACEMENT RESERVE N°66**

---

Le littoral est en constante évolution. Une des conséquences de ces changements est la disparition programmée d'une portion du chemin Corniche de la Falaise due au recul du trait de côte. Il convient d'ores et déjà d'anticiper cet événement. Afin de permettre l'accès à des terrains desservis par le chemin de la Corniche, un nouvel itinéraire est à prévoir. Afin de s'assurer que ce nouvel accès soit facilement réalisable, il faut inscrire son parcours dans un emplacement réservé.

Dans le cas présent, il existe un emplacement réservé (ER66) dont l'objet est « l'aménagement d'une liaison ». Mais son itinéraire n'est pas complet pour rejoindre le chemin de la Corniche en venant de la rue Erretega qui dessert le centre-ville de Bidart.

L'objet de la modification est de compléter l'itinéraire de l'ER66 afin de permettre à terme à certaines constructions desservies par le chemin de la Corniche, d'avoir un nouvel accès.

## **2.7 MODIFIER LES ARTICLES UG6, UG7, UG13 ET RECLASSER LE SECTEUR UGS DE L'EQUIPEMENT KIROLAK EN UG**

---

Le complexe sportif Kirolak, rue de la Gare à Bidart (RD355), se compose d'un bâtiment comprenant un mur à gauche, un dojo/salle de yoga et des terrains de tennis et basket sur l'arrière. Cette construction est classée en secteur UGs : Zone destinée aux installations à caractère principal d'équipements et de service pour la population qui correspond aux espaces dédiés aux équipements sportifs.

L'évolution des pratiques nécessite que le bâtiment public actuel puisse accueillir des activités annexes autres que sportives tout en gardant son caractère d'équipement public et de service à la population. Aussi, il est proposé de reclasser en zone UG le secteur UGs correspondant au bâtiment du complexe Kirolak.

Par ailleurs, en lien, mais également au-delà du point ci-dessus, il apparaît que des règles de prospect ne permettent pas d'avoir une augmentation de la densification du bâti, sur un territoire urbain déjà très contraint et aux disponibilités foncières limitées. Cela peut poser problème pour la réalisation d'équipements public de plus ou moins grande importance.

A cette fin de densification il est proposé de modifier les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives. De plus, il serait supprimé le coefficient de pleine terre (toutefois, le coefficient d'imperméabilisation maximal défini au zonage pluvial de la Communauté d'agglomération Pays Basque reste applicable).

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique, la règle actuelle est une implantation à 5 mètres de l'alignement ou à 10 mètres de l'axe de la voie selon la largeur de la route. La modification est de supprimer cette règle afin de ne pas contraindre des projets en milieu déjà dense et sur des terrains pas toujours très grands.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la règle actuelle permet une implantation à 2 mètres ou sur la limite, mais les constructions doivent être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 mètres. Cela signifie, par exemple, qu'une construction en limite ne peut dépasser 3 mètres de haut à l'égout, et celle à 2 mètres ne peut dépasser 5 mètres à l'égout. La modification est de permettre une hauteur de 2 mètres de plus, soit par exemple 5 mètres à l'égout en limite et 7 mètres à l'égout si la construction est à 2 mètres des limites.

## **2.8 MODIFIER L'ARTICLE UY1ZT 10 DU REGLEMENT PORTANT SUR LES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

---

La zone technopolitaine d'Izarbel est classée en zone UY1ZT, secteur qui a pour vocation principal d'accueillir des activités innovantes en matière scientifique, de recherche, de haute technologie ainsi que des établissements de formation d'enseignement supérieur.

Comme pour la zone UG, pour les activités, la problématique de manque de foncier et la nécessité de densifier pour limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers se pose. Aussi, pour permettre l'accueil de nouveaux établissements sans aller chercher de nouvelles zones à bâtir, il apparaît nécessaire de construire plus en hauteur sur les zones existantes.

A cette fin, sur les secteurs UYZTa et UYZTb il est proposé de rajouter un étage par rapport aux règles actuelles (de R+1 à R+2 en UYZTa et de R+2 à R+3 en UYZTb).

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

---

La gestion intégrée des eaux pluviales représente actuellement un enjeu majeur aussi bien en ville qu'en zone rurale. En zone urbaine, les sols largement imperméabilisés transportent de nombreux polluants et favorisent le ruissellement. La gestion des eaux pluviales permet aussi de répondre à plusieurs autres enjeux : la préservation de la qualité des eaux pour ses usages, la réduction du risque inondation et de mouvement de terrain et le développement de l'aménagement durable du territoire.

Ainsi, la gestion intégrée des eaux pluviales privilégie une gestion à la source voire sur l'assiette foncière en maîtrisant les eaux pluviales au plus près de leur point de chute pour limiter le ruissellement.

Le zonage pluvial est un outil de gestion des eaux pluviales à l'échelle communale et compatible avec les autres schémas. Il se traduit par la mise en œuvre, par bassin versant, de deux types de prescriptions spatiales de gestion. Celui de la Communauté d'Agglomération Pays Basque sur sa partie Pôle Territorial Côte Basque Adour est en cours d'actualisation (communes de Bayonne, Anglet, Biarritz, Bidart et Boucau).

Les prescriptions sont de nature curatives (permettant de remédier aux insuffisances capacitaires du réseau et aux problèmes de qualité des milieux récepteurs), ou préventives pour les zones d'urbanisation futures et pour les zones urbanisées existantes. Il s'agit de prescriptions de nature à protéger les personnes et les biens pour des débordements d'occurrences 10 ans et 30 ans. Le zonage fournit ainsi les valeurs de débit à ne pas dépasser pour tout nouvel aménagement et de manière générale pour toute nouvelle demande d'urbanisme.

C'est ce dernier point qui est intégré au règlement du PLU de Bidart par la mise à jour du coefficient de pleine terre. En effet, lorsque le règlement des zones définies dans les PLU des communes impose des espaces de pleine terre à respecter, les dispositions prévues dans le PLU prévalent à celles du zonage pluvial. En leur absence, ce sont les pourcentages présentés dans notice du zonage pluvial de la commune de Bidart qui s'appliquent.

Sur Bidart, il existe bien un coefficient de pleine terre dans les différentes zones du PLU, mais il n'est pas adapté à la nature de chaque zone.

Aussi, il est proposé de reprendre les coefficients de pleine terre qui ont été déterminés dans la notice du zonage pluvial de la commune de Bidart, à savoir :

- Zones urbaines : imperméabilisation globale limitée à 65%, ce qui correspond à un pourcentage de 35% d'espace de pleine terre à respecter sur l'assiette foncière concernée ;
- Zones d'activités (activités productives, équipements, zones exclusivement à activité de commerce et de service) : imperméabilisation globale limitée à 80%, ce qui correspond à un pourcentage de 20% d'espace de pleine terre à respecter sur l'assiette foncière concernée ;
- Campings : imperméabilisation globale limitée à 40%, ce qui correspond à un pourcentage de 60% d'espace de pleine terre à respecter sur l'assiette foncière concernée ;
- Zones agricoles : imperméabilisation globale très limitée, ce qui correspond à un pourcentage de 90% d'espace de pleine terre à respecter sur l'assiette foncière concernée ;
- Zones naturelles sans construction existante : imperméabilisation globale très limitée, ce qui correspond à un pourcentage de 90% d'espace de pleine terre à respecter sur l'assiette foncière concernée ;
- Zones naturelles avec construction existante : imperméabilisation globale limitée à 30%, ce qui correspond à un pourcentage de 70% d'espace de pleine terre à respecter sur l'assiette foncière concernée.

Toutefois, ces coefficients ne s'appliquent pas aux « secteurs d'application au cas par cas » du « Plan du zonage pluvial pôle territorial côte basque Adour » sur le « Secteur d'application des règles concernant la gestion des eaux pluviales, commune de Bidart ».

C'est à l'article 13 du règlement de chaque zone que sera modifiée la détermination de « l'espace de pleine terre ».

## **2.10 MODIFIER L'ARTICLE UC2 DU REGLEMENT PORTANT SUR LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

L'article 2 de chaque zone constructible impose aux opérations de 3 logements ou plus la réalisation de logements sociaux dans un souci de mixité sociale. Les seuils sont en adéquation avec le Programme Local de l'Habitat. Dans la zone UC, le secteur UCa déroge à cette règle. Le but de cette modification est que le secteur UCa soit soumis aux principes de mixité sociale au même titre que les autres zones constructibles. Aussi, il est proposé de supprimer le terme « sauf pour le secteur UCa », au paragraphe de l'article UC2 traitant des quotas de logements sociaux.

## **2.11 MODIFIER L'ARTICLE UC3 DU REGLEMENT PORTANT SUR LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

L'article 3 distingue le sous-secteur UCa, où pour tout projet couvrant l'ensemble du sous-secteur, il est imposé un accès sur chacune des voies desservant le sous-secteur. Le but de cette modification est que le sous-secteur UCa ne soit plus soumis à cette obligation, afin de donner plus de souplesse aux opérations sur le secteur.

## **2.12 MODIFIER L'ARTICLE UC12 DU REGLEMENT PORTANT SUR LE STATIONNEMENT**

---

Les règles sur le stationnement ont été complètement réécrites à l'occasion de la modification n°3, approuvée en juin 2024. Toutefois, le sous-secteur UCa a gardé ses règles propres. En cohérence avec l'ensemble des autres zones U ou AU, il est souhaitable que les nouvelles règles de stationnement s'appliquent également au sous-secteur UCa. Aussi, il est proposé de supprimer les règles spécifiques à ce sous-secteur.

## **2.13 MODIFIER L'ARTICLE UC13 DU REGLEMENT PORTANT SUR LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, POUR LE SECTEUR UCA**

---

Avant la modification n°3, toute opération de construction ou d'aménagement sur une unité foncière de plus de 1000 m<sup>2</sup> devait 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. Sur le secteur UCa, le seuil était de 20% et non 10%.

Lors de la modification n°3, les seuils des espaces verts de pleine terre sont complètement revus, sauf pour le secteur UCa. Dans la présente modification, la collectivité souhaite intégrer les nouveaux seuils de coefficients de pleine terre qui ont été déterminés dans la notice du zonage pluvial de la commune de Bidart. A cette occasion, il est proposé que le secteur UCa ne déroge plus à la règle commune et prenne également en compte les nouveaux seuils issus de la notice du zonage pluvial de la commune de Bidart.

Aussi il est souhaité de supprimer le paragraphe suivant :

« En sous-secteur UCa, toute opération de construction ou d'aménagement sur une unité foncière de plus de 1000 m<sup>2</sup> doit comporter un espace vert de pleine terre à usage commun d'une superficie au moins égale à 20 % de la superficie du terrain dont au moins 50 % d'un seul tenant. (Mise en compatibilité avec déclaration de projet Aldaketa) ».

### 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**
  - Modification de l'article UB 2 ;
  - Modification de l'article UC 2, UC 3, UC 12 et UC 13 ;
  - Modification de l'article Uy1z 10 ;
  - Modification des articles UG6 et UG7 ;
  - Modification de l'ensemble des articles 13.
  
- **Règlement graphique**
  - Changement d'un secteur UGm par création d'un secteur UBm ;
  - Changement d'une zone UC en zone N et modification de l'emplacement réservé n°25 ;
  - Changement d'une zone UBa en secteurs UGs ;
  - Changement d'un secteur Ncus en zone Ncu ;
  - Changement d'un secteur NGa en zone Ner ;
  - Changement d'un secteur UGs en zone UG ;
  - Modification de l'emplacement réservé n° 66.
  
- **Orientation d'aménagement et de programmation**
  - Création de l'orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur UBm dit Pémartin.

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.