



Mairie de Bidart - Photo : Romaric Croisille

DOSSIER DE CONCERTATION

PROJET HORIZON « TROIS COURONNES »

CONCERTATION RÈGLEMENTAIRE - CODE DE L'URBANISME
DU 2 JUIN AU 18 JUILLET 2025



Bidart
BIDARTE

Sommaire°

Introduction	4
Le projet – Informations clés	4
Les lignes directrices du projet	5
1. La concertation préalable	6
Le cadre réglementaire de la concertation préalable	6
Les objectifs de la concertation préalable	6
Les modalités de concertation prévues	7
Les sujets portés à concertation	8
A l'issue de la concertation	8
2. Les acteurs du projet	9
3. Un projet d'aménagement qui s'inscrit dans un temps long	11
Un projet qui s'inscrit dans les grands temps de l'aménagement de Bidart	11
Un projet concerté	12
4. Le périmètre prévisionnel et la programmation envisagée	15
Le périmètre prévisionnel	15
Les grands axes de programmation du projet	16
5. Les caractéristiques principales du projet d'aménagement	17
Les espaces publics	17
La trame paysagère	19
L'accessibilité	20
La programmation	21
Une forme urbaine respectueuse du cadre de vie et de l'identité locale	21
6. Le calendrier prévisionnel du projet	22

Introduction

LE PROJET - INFORMATIONS CLÉS

Dans le cadre de sa politique de développement et de requalification du centre-bourg, la commune de Bidart lance une phase de concertation préalable autour de l'aménagement du secteur Horizon « Trois Couronnes ».

Situé en centre-bourg le long de la départementale 810, ce secteur comprend aujourd’hui les parkings du lavoir et de l’Église, le bâtiment de la pharmacie ainsi que les pavillons du lotissement « Trois Couronnes ». Il constitue un site stratégique pour le développement de Bidart et la requalification du centre-bourg.

Horizon « Trois Couronnes », c'est un projet structurant qui viendra répondre à deux ambitions majeures : satisfaire les besoins en logements et renforcer l'offre commerciale et de santé indispensables à la vie quotidienne des Bidartars.

Le projet d'aménagement de ce secteur se veut exemplaire et conforme aux orientations de la Loi Climat & Résilience, répondant ainsi aux enjeux de transition environnementale, de mobilité durable et de qualité du cadre de vie.

Pour permettre la réalisation de ce projet, la commune envisage de créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC, cf. encadré ci-dessous), permettant de réaliser ce quartier durable et de financer les équipements nécessaires à l'opération.

Qu'est-ce qu'une ZAC ?

Une Zone d'Aménagement Concerté est une « opération d'urbanisme public ayant pour but de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés ». La création de la ZAC doit faire l'objet d'une concertation, pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

LES LIGNES DIRECTRICES DU PROJET

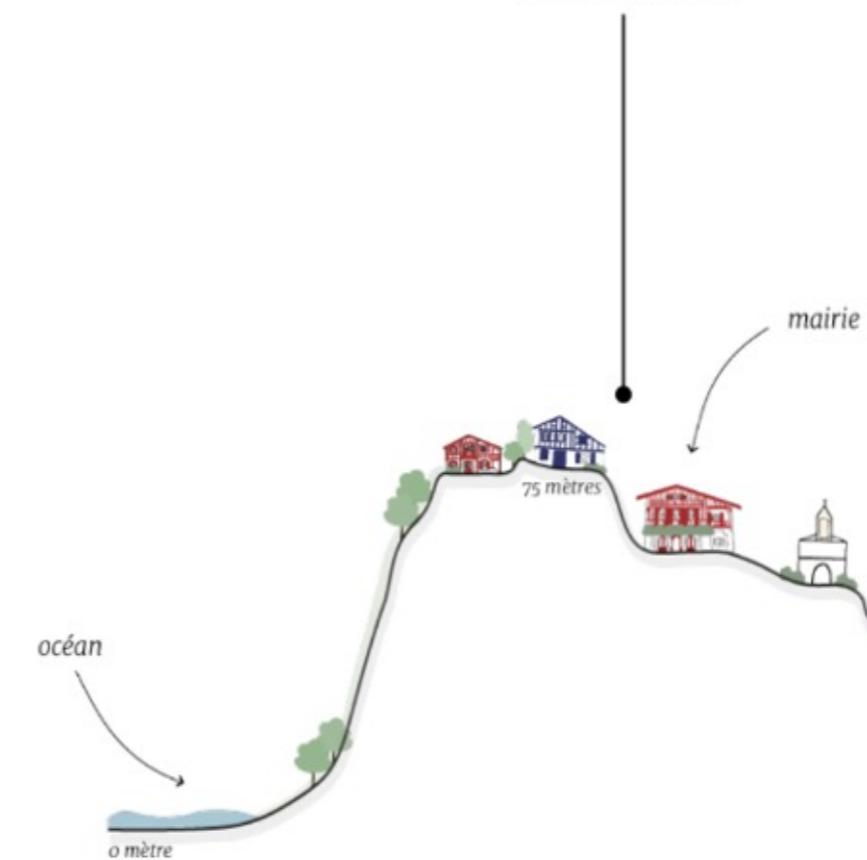
Intégrer de nouveaux programmes qui répondent aux besoins des Bidartars tout en respectant le patrimoine architectural local

- Développer un pôle de santé
- Favoriser l'installation de nouveaux commerces de proximité
- Permettre la création de nouveaux logements

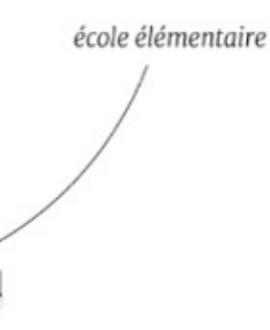
Une trame d'espaces publics comme support de l'aménagement

- Créer de nouveaux liens entre bourg haut, bourg bas et littoral
- Valoriser et révéler la trame paysagère
- Garantir l'accessibilité du site et son accroche à la départementale

BOURG HAUT



BOURG BAS



La concertation préalable

LE CADRE RÉGLEMENTAIRE DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

Le projet de création de la ZAC Horizon « Trois Couronnes » relève de l'article L. 130-2 du Code de l'urbanisme. Durant la phase d'élaboration d'une ZAC, le projet doit faire l'objet d'une concertation préalable, d'une durée d'un mois minimum, pour informer et associer les habitants, les riverains, les associations locales et tous les acteurs concernés.

La concertation est une étape clé permettant de consolider les grands principes d'aménagement du projet structurés dans un plan-guide. Le projet doit ainsi répondre au mieux aux besoins des citoyens et aux objectifs fixés par la commune.

La concertation alterne des temps d'informations et des temps d'échanges avec le public, et permet de recueillir l'expression de leurs avis et d'enrichir le contenu du projet par leurs remarques et propositions.

Ses modalités ont été approuvées par délibération du Conseil Municipal en date du 14 avril 2025.

Elle se déroulera du **2 juin au 18 juillet 2025**.

Une première phase de concertation volontaire (cf. Sous-partie « 3.2. Un projet concerté »), a déjà permis de dresser un **diagnostic des éléments programmatiques importants pour les Bidartars et pour les visiteurs**. Ces éléments ont défini les contours du projet sur lesquels des invariants ont été posés : logements, maison de santé, commerces de proximité, espaces publics végétalisés, patrimoine, insertion paysagère et mobilité douce.

La nouvelle phase de concertation réglementaire qui s'ouvre permettra, dans la continuité des précédents échanges, d'associer les Bidartars à la définition de ce projet. A l'issue de cette nouvelle phase de concertation, un bilan des contributions et avis exprimés sera présenté en Conseil Municipal. Ceux-ci viendront ensuite enrichir le projet.

LES OBJECTIFS DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

Afin de mener cette étape de création de la ZAC, la commune de Bidart engage un dispositif de concertation préalable d'information et de participation.

Elle se fixe pour objectifs :

- D'informer le plus largement possible tous ceux qui peuvent être concernés par le projet (riverains, usagers, acteurs concernés...),
- D'échanger sur les usages projetés dans le futur,
- De recueillir les avis et observations du public et des parties prenantes,
- De rédiger un bilan de concertation, faisant état des avis recueillis et des enseignements tirés de la concertation qui permettront d'affiner le projet.

LES MODALITÉS DE CONCERTATION PRÉVISIONNELLES

La concertation préalable est organisée du 2 juin au 18 juillet 2025. Durant cette période, plusieurs rencontres et supports sont déployés afin de permettre à tous de s'informer et de participer.

Pour s'informer :

La mise à disposition d'un dossier de concertation

Le dossier de concertation a pour objectif de présenter la synthèse des informations utiles à la bonne compréhension du projet.

Il est disponible

En version numérique téléchargeable sur la plateforme de concertation www.colidee.com/bidart et le site internet bidart.fr

En version papier à l'accueil de la Mairie, aux horaires d'ouverture du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.

La tenue d'une exposition

Une exposition est organisée du 16 juin au 18 juillet 2025 dans le hall de la mairie. Elle permet à tous les citoyens de découvrir en détail le projet, son ambition et ses grandes orientations. Cette exposition est accessible à tous, aux horaires d'ouverture de la mairie.

Pour contribuer :

- Un registre papier est mis à disposition du public à l'accueil de la Mairie aux horaires d'ouverture, pendant toute la durée de la concertation.
- Le registre dématérialisé est accessible depuis la plateforme de concertation : www.colidee.com/H3C/Concertation et le site internet bidart.fr. Un poste informatique est par ailleurs mis à disposition à l'accueil de la Mairie, aux horaires d'ouverture, afin d'y accéder.

Pour participer :

Un stand mobile

Afin d'aller à la rencontre du plus grand nombre pour présenter le projet et recueillir les perceptions et attentes, une rencontre sera organisée le samedi 14 juin de 10h00 à 12h00 au marché des 4 saisons, place Sauveur Atchoarena à Bidart.

Cette rencontre de proximité sur l'espace public, ouverte à tous, permet d'aller vers le public pour continuer de recueillir les avis, répondre aux questions et partager toute la documentation nécessaire à la bonne compréhension du projet.

LES SUJETS PORTÉS À CONCERTATION

Au terme d'une phase de diagnostic, de concertation préalable et d'échanges avec la commune, un programme d'aménagement a été réalisé.

À ce stade, le plan-guide constitue un ensemble d'orientations d'aménagement pour le projet, et non une programmation définitive. Durant ce nouveau temps de concertation, il est donc possible d'aborder avec les citoyens un certain nombre de sujets qui pourront enrichir le projet et l'adapter aux attentes citoyennes et aux évolutions futures si nécessaire.

Quelques exemples de sujets qui pourront être discutés et affinés pendant la concertation préalable :

- L'offre commerciale,
- La place de la nature dans le projet,
- Les espaces publics et leurs usages.

A L'ISSUE DE LA CONCERTATION

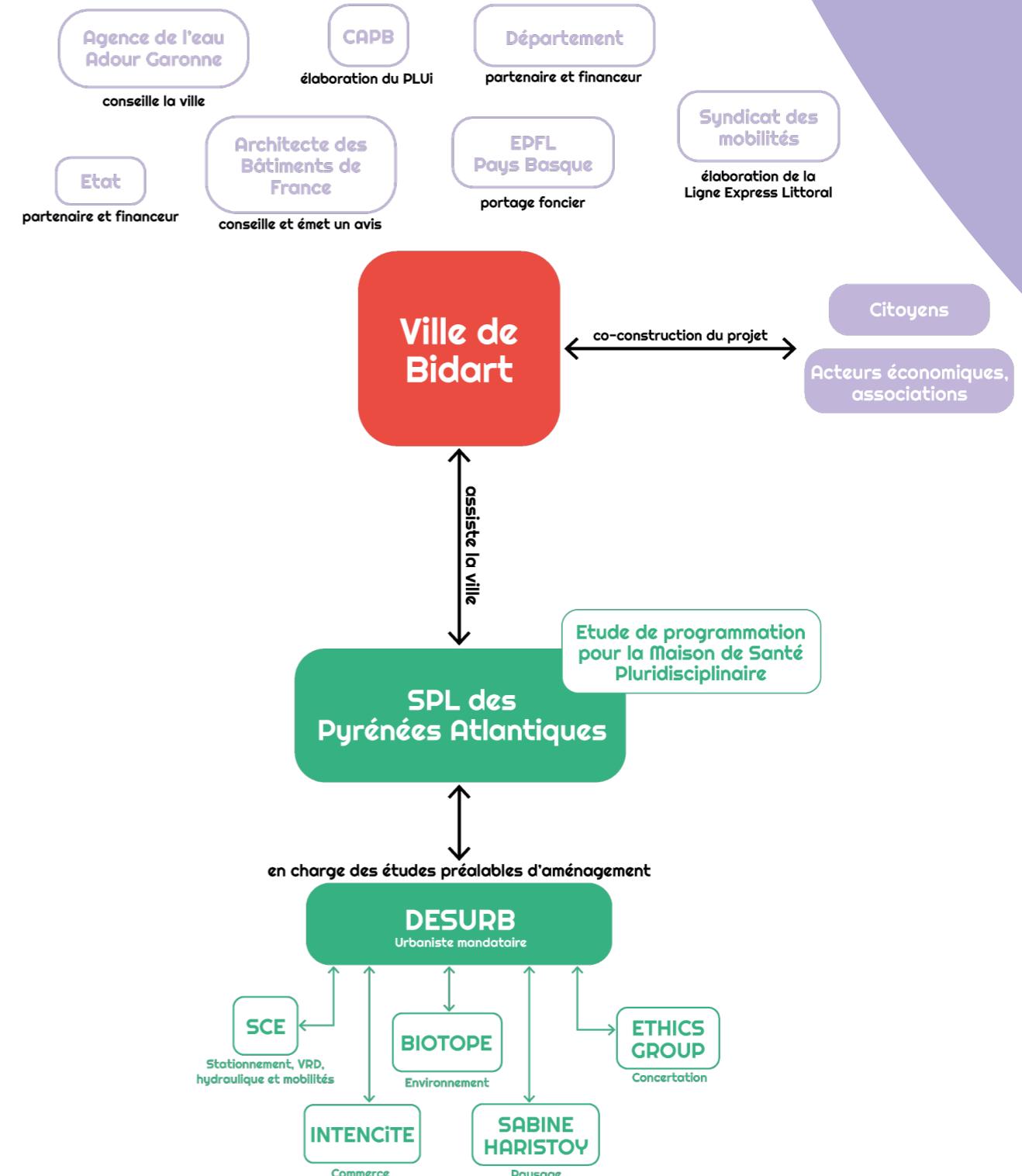
Le bilan de la concertation préalable sera réalisé et présentera à la fois le déroulé de la concertation et ses principaux enseignements.

Ce bilan sera ensuite validé par le Conseil Municipal et porté à la connaissance du public. La commune ajustera alors le projet Horizon «Trois Couronnes» et décidera si elle souhaite lancer officiellement la création de la future zone d'aménagement (ZAC).

Le bilan sera disponible après approbation :

- En version dématérialisée :
Sur la plateforme de concertation www.colidee.com/bidart et le site internet bidart.fr
- En version papier : consultable sur rendez-vous à la Mairie de Bidart.

Les acteurs^o du projet




Bidart
BIDARTE

Dans le cadre de sa politique de développement du centre-bourg, la commune de Bidart a initié et porte le projet Horizon «Trois Couronnes »

SPL
des Pyrénées-Atlantiques

Pour l'accompagner dans cette démarche, la commune a mandaté la SPL des Pyrénées-Atlantiques pour suivre les études nécessaires à la formalisation du projet urbain sur le secteur.

Groupement de prestataires

DESURB, mandataire de l'équipe projet, pilotage et coordination de l'équipe, en charge de la programmation urbaine

SCE, bureau d'études Voiries et Réseaux Divers (VRD), hydraulique, stationnement et mobilité

INTENCITE, expert en urbanisme commercial

BIOTOPE, bureau d'étude environnemental

HARISTOY, paysagiste

ETHICS Group, spécialiste de la concertation publique



La SPL PA, via son mandat, a assuré le lancement d'une étude sur la requalification du secteur Trois-Couronnes dans le but d'anticiper les besoins actuels et futurs des Bidartars.

Cette étude s'est articulée en trois temps :

- 2023 : élaboration d'un état des lieux de la situation, des besoins et des contraintes architecturales, paysagères, foncières, urbaines, commerciales, sociales et environnementales et première phase de concertation.
- fin 2023 : définition des orientations urbaines à engager.
- 2024 : élaboration et présentation d'un plan-guide. Le plan-guide est un document stratégique qui définit les ambitions et les principes d'aménagement retenus d'un projet urbain.



Un projet[°] d'aménagement qui s'inscrit dans un temps long

UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LES GRANDS TEMPS DE L'AMÉNAGEMENT DE BIDART

Le développement de la commune répond à une ambition centrale : celle de rassembler les habitants, de continuer d'offrir aux Bidartars l'opportunité de se rencontrer dans des espaces publics de qualité.

Les différents projets menés ces dernières années sont l'illustration de cette ambition :

2018


Réaménagement
de la place Sauveur
Atchoarena

2020


Réaménagement du
quartier culturel des
anciennes écoles

2021


Etude programmatique
sur l'estuaire et la val-
lée de l'Uhabia

2025


Réhabilitation et
extension du théâtre
Beheria

Renforcement de
l'offre culturelle

Reconstruire la ville sur elle-même, « s'adapter en préservant l'essentiel », se réinventer tout en restant fidèle à ses racines : Bidart inscrit le projet Horizon « Trois Couronnes » dans l'histoire de la commune.

En ouvrant de nouvelles opportunités, ce projet est stratégique pour le devenir de la commune. En effet, propice à répondre aux enjeux qu'elle rencontre notamment en matière d'accès au logement, aux commerces de proximité, aux services de santé, la restructuration de ce secteur central aboutira à la création d'un véritable centre-ville. Un important volet environnemental sera également intégré au programme afin de répondre aux enjeux climatiques de demain.

UN PROJET CONCERTÉ

La stratégie adoptée par la commune de Bidart pour la réalisation du projet Horizon « Trois Couronnes » a pour objectif de concerter les citoyens tout au long du processus d'élaboration.

Retour sur la concertation volontaire de 2023

Dès les prémisses de la réflexion sur l'opportunité d'une intervention publique sur ce secteur, la commune a organisé une concertation volontaire lancée le 6 juin 2023. Acteurs et usagers du territoire ont ainsi été invités à participer à l'élaboration du projet, en exprimant leurs avis et besoins, et en posant leurs questions via un vaste dispositif de concertation :

Les rendez-vous de la concertation



- 1 Deux «info'mobiles» les 17 juin et 20 juillet 2023 : des stands d'information et d'échange ont été installés sur les marchés place Atchoarena (marché des quatre saisons et marché nocturne),
- 2 Un forum le 18 octobre 2023 a été organisé en salle polyvalente de l'école élémentaire Jean Jaccachoury,
- 3 Un forum des agents le 11 juin 2024 dont l'objectif était de communiquer sur le projet auprès des agents de la ville de Bidart. Un questionnaire avait été réalisé de sorte à recueillir leurs avis,
- 4 Des rencontres, entretiens et enquête en ligne ont également été réalisées en 2023 auprès des associations, des commerçants ou encore des consommateurs et touristes.

La plateforme de concertation

Tout au long de la démarche, le site internet dédié à la concertation <https://colidee.com/bidart> a permis à tous de se renseigner, contribuer au projet ou poser des questions. Depuis le lancement de la concertation, l'espace a accueilli plus de 160 000 visites et 364 contributions y ont été partagées.

Le registre de participation

La commune a mis en libre accès à la mairie un livret de recueil des observations et suggestions. 3 contributions y ont été renseignées.

Contact par courriel

Les participants ont pu également contacter directement la Mairie pour faire une suggestion, poser une question, recevoir les informations sur le projet via le courriel : secretariat@bidart.fr.

Les grands enseignements

Sur l'intégralité de cette phase de concertation volontaire, pas loin de 360 idées ont été partagées sur la plateforme Colidée par plus de 180 personnes. 22 agents, 20 commerçants, 6 associations, et 6 consommateurs ont été interrogés. Les participants ont exprimés leurs attentes et besoins en termes de réaménagement et ont pu faire part de leurs interrogations.

A l'issue, 4 principaux sujets sont ressortis des participations :

1. Commerces, équipements & services de proximité
2. Une offre de santé à compléter
3. Logements accessibles avec une "priorité locale"
4. Mobilité et accessibilité.

Respect de
l'environnement

 Une offre de santé
à compléter

 Mobilité et
accessibilité

 Conservation du
patrimoine

 Logements acces-
sibles avec une
«priorité locale»

 Commerces
équipements et
services de proximité

Les temps forts de mai 2025

Afin de poursuivre cette dynamique et préparer la concertation réglementaire, le projet Horizon « Trois Couronnes » a été présenté lors du forum des projets le 15 mai 2025. Le forum des projets est un événement qui a permis de partager avec le grand public les projets communaux. Il a été l'occasion de faire un point d'étape sur le projet Horizon « Trois Couronnes », d'échanger avec les Bidartars et d'annoncer la concertation réglementaire à venir.

La concertation réglementaire du 2 juin au 18 juillet 2025

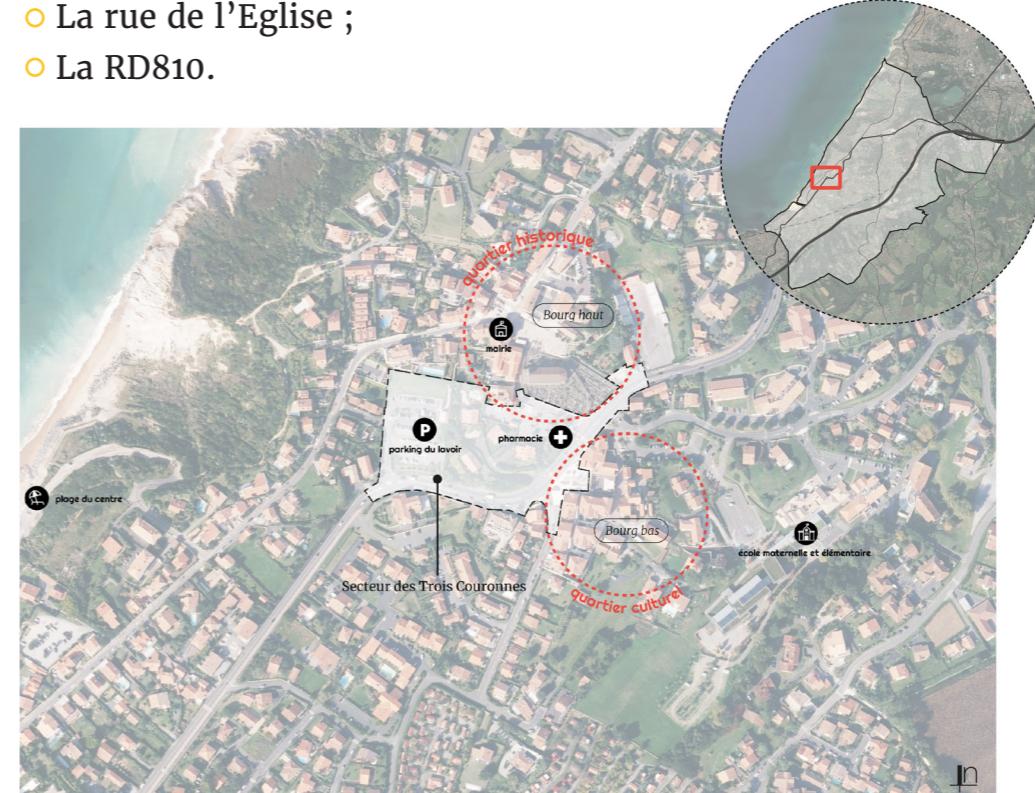
Afin de poursuivre cette dynamique et de continuer à impliquer les habitants dans l'aménagement du centre-bourg dans le respect des obligations légales, la démarche de participation citoyenne se poursuit en 2025 au travers d'une concertation réglementaire.

Le périmètre prévisionnel et la programmation envisagée

LE PÉRIMÈTRE PRÉVISIONNEL

Le périmètre de réflexion couvre une surface d'environ 1,5 hectares. Bordé à l'est et au sud par la départementale 810, le périmètre d'étude comprend aujourd'hui les éléments suivants :

- Le parking du Lavoir ;
- Le parking de l'Eglise ;
- Le lotissement Miramar constitué de quatre maisons individuelles ;
- La pharmacie ;
- La rue Tarte Berria ;
- La rue de l'Eglise ;
- La RD810.



Le projet est ainsi situé à une centaine de mètres au sud de la place Sauveur Atchoarena, où l'on retrouve la mairie. Cette place est considérée par les Bidartars comme le cœur du village, symbolisant convivialité et tradition.

LES GRANDS AXES DE PROGRAMMATION DU PROJET

A ce stade du projet, la programmation envisagée est la suivante : création de nouveaux logements, de commerces de proximité, d'un pôle médical composé d'une Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP) et une pharmacie ainsi que des espaces publics.

Sur les quelques soixante-dix logements envisagés, 70% sont fléchés pour être du logement locatif social et en accession sociale (Bail Réel Solidaire), en résidence principale exclusivement. Ces nouveaux logements seront dotés de places de parking privées, qui s'ajouteront à la centaine de places de stationnement public en ouvrage¹, afin de préserver l'accès au centre bourg, et tout particulièrement pour les usagers des commerces et de la MSP.

Un parc arboré en plein cœur du secteur dit des Trois Couronnes amenant ombrage, fraîcheur et assurant un rôle de régulateur par la biodiversité et la perméabilité des sols apportée.

Un aménagement des espaces publics offrant de nouveaux espaces de convivialités intergénérationnels.

Une stratégie de mobilité tournée vers l'usager, qu'il soit piéton, cycliste, ou automobiliste, a été pensée de manière cohérente et globale. Celle-ci vient soutenir les premiers éléments de programmation du projet.

¹Un parking en ouvrage est un stationnement construit dans une structure artificielle, généralement en béton, pouvant être souterrain, aérien ou à étages, contrairement aux parkings en surface.

Les^o caractéristiques principales du projet d'aménagement

LES ESPACES PUBLICS : CRÉER DE NOUVEAUX LIENS ET UN SYSTÈME DE PLACETTES ÉTAGÉES

Le projet vise à retisser les liens entre les différentes parties du bourg, en renforçant les continuités piétonnes et en valorisant les espaces publics pour en faire de véritables lieux de vie.

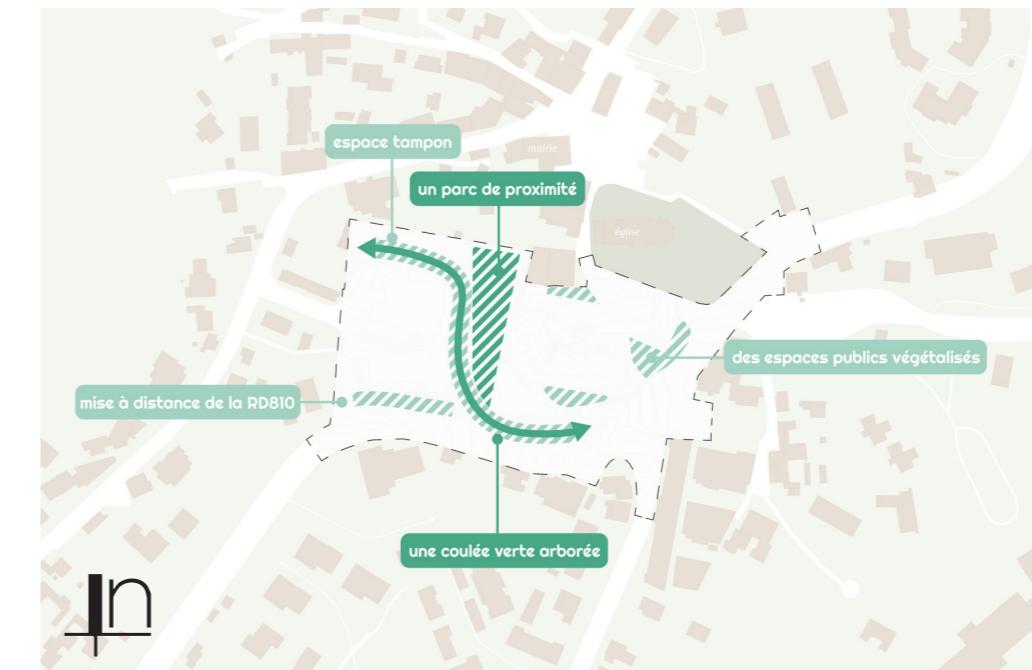
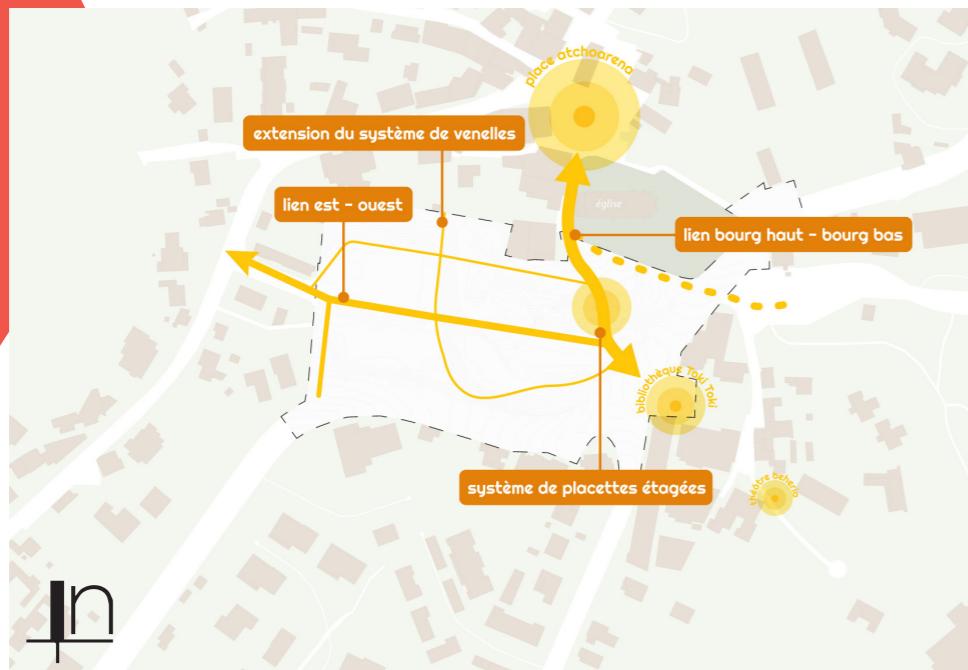
Une attention particulière est portée à la connexion entre le bourg haut et le bourg bas. En prolongeant le réseau de venelles et d'espaces publics, le projet permet de dépasser la coupure que représente aujourd'hui la route départementale.

Des liaisons est-ouest ont également été pensées, notamment entre l'avenue de la Grande Plage et le secteur des écoles. Ce nouvel axe de circulation douce offrira un chemin agréable et sécurisé, dédié aux piétons.

Dans cette logique, un système de placettes étagées propose des espaces publics à taille humaine, largement végétalisés. Ces placettes offrent des ambiances apaisées et conviviales, en complément de la place Atchoarena, tout en favorisant les usages quotidiens.

Enfin, le réseau de venelles est étendu pour renforcer la qualification de bourg à petite échelle, en facilitant la déambulation et en valorisant la marche comme mode de déplacement privilégié.

LA TRAME PAYSAGÈRE : S'APPUYER ET RÉVÉLER LA TRAME PAYSAGÈRE EXISTANTE, EN S'INSÉRANT DANS UN RAPPORT DE PLEINS ET DE VIDES À L'ÉCHELLE DU CENTRE-BOURG



Identité locale et patrimoine

Une attention particulière sur le patrimoine doit être apportée. En effet, « ce qui fait Bidart » pour les répondants aux premières rencontres de concertation de 2023, ce sont les vues et le patrimoine architectural. La préservation du panorama et la valorisation du style local (forme des bâtiments, couleurs, matériaux) constituent le socle du projet.

« L'esprit village » est également une composante très forte à laquelle sont attachés les Bidartars. Ainsi, le projet Horizon « Trois Couronnes » doit s'inscrire dans cette histoire.

“

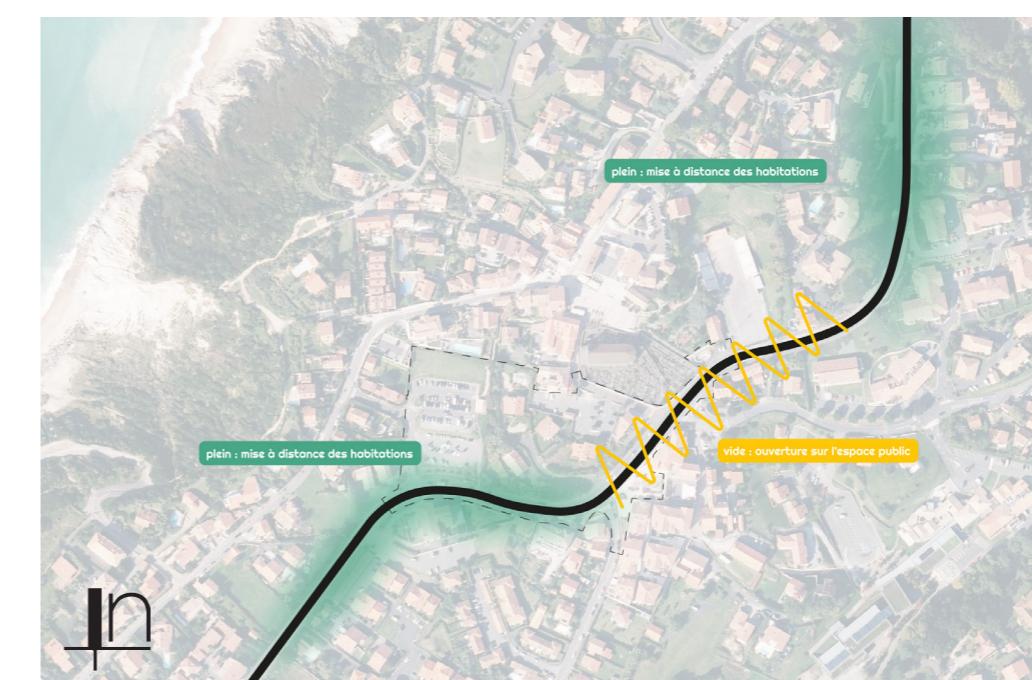
Bidart, esprit village côtier et village nature
Malgré une urbanisation qui s'est fortement développée dans les dernières décennies, Bidart, commune appréciée pour sa qualité de vie, conserve ses atouts de village côtier à dimension humaine. Elle dispose d'une offre de services bien dimensionnée, qui s'intègre dans son patrimoine architectural et naturel.

”

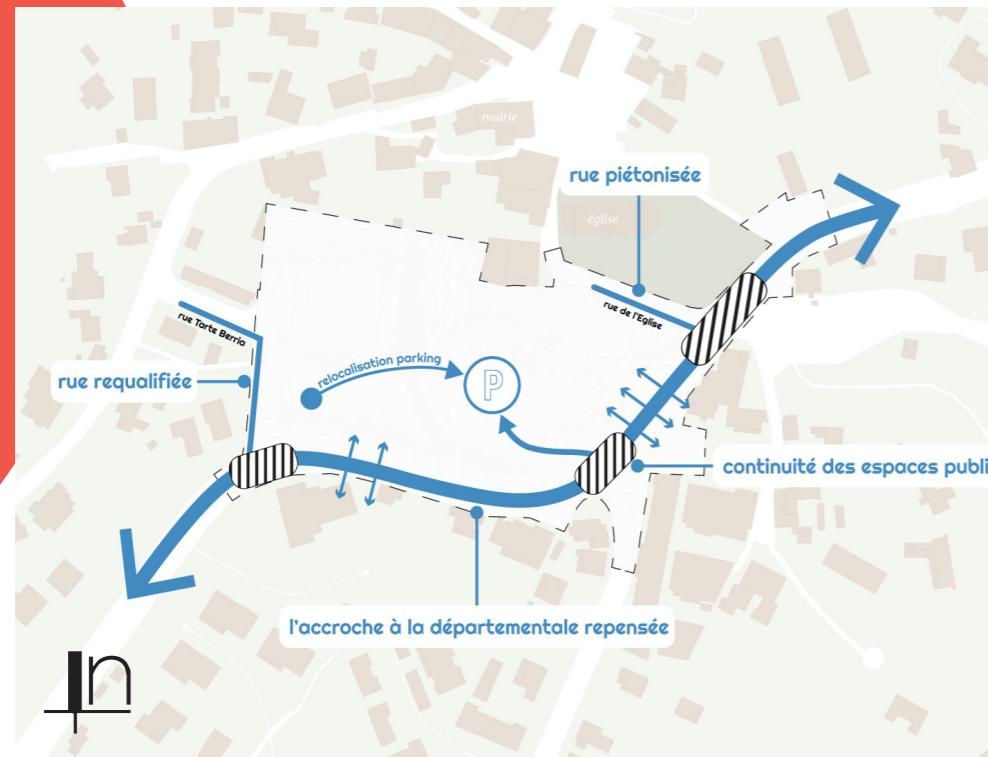
Le projet s'appuie sur la trame paysagère existante pour structurer les espaces et améliorer la qualité de vie dans le quartier, en intégrant des espaces verts à différentes échelles.

Au cœur du secteur des Trois Couronnes, un parc arboré est envisagé afin d'offrir un espace de fraîcheur et d'ombrage, tout en assurant un rôle de régulateur par la biodiversité et la perméabilité apportée.

Les espaces publics sont également largement végétalisés et arborés.



L'ACCESSIBILITÉ : GARANTIR L'ACCESSIBILITÉ DU SITE ET SON ACCROCHE À LA DÉPARTEMENTALE



Le projet cherche également à améliorer les déplacements et les connexions entre les différents quartiers, tout en rendant les espaces publics plus agréables, lisibles et sécurisés.

Une attention particulière est portée à la continuité entre le bourg haut et le bourg bas. Le traitement des carrefours et de la traversée de la route départementale permet de créer des liaisons piétonnes sûres, afin de renforcer les liens entre ces deux parties.

Le secteur des Trois Couronnes doit également être accompagné d'un traitement de la route départementale n°810, voie structurante à l'échelle du Pays Basque et future voie de passage de la ligne express littoral.

Le parking public souterrain est desservi par l'impasse des Trois Couronnes. Enfin, la rue Tarte Berria et la rue de l'Église sont retraités pour favoriser les cheminements piétons.

LA PROGRAMMATION : INTÉGRER DE NOUVEAUX PROGRAMMES QUI RÉPONDENT AUX BESOINS DES BIDARTARS

La programmation du projet a pour ambition de s'adapter aux besoins de tous les usagers, habitants ou visiteurs.

Le volet « logement » sera entièrement dédié aux résidences principales, avec la création de deux îlots résidentiels : l'un à l'ouest plus confidentiel, et l'autre à l'est au cœur d'un système de placettes commerciales.

Pour renforcer la vitalité du quartier et favoriser les échanges, des commerces alimentaires seront implantés en complément de l'offre existante.

Enfin, les usagers disposeront d'un accès facilité aux soins grâce à la création d'une Maison de Santé Pluridisciplinaire et au réaménagement de la pharmacie.

UNE FORME URBAINE RESPECTEUSE DU CADRE DE VIE ET DE L'IDENTITE LOCALE

Le projet vise avant tout à garantir la qualité de vie et le confort des futurs logements, tout en assurant leur parfaite intégration dans le tissu résidentiel déjà existant.

Cette approche prévoit des constructions allant d'un étage (R+1) jusqu'à trois étages avec combles (dit du R+3+combles). Cet aménagement raisonnable permet non seulement de maintenir les perspectives ouvertes sur le paysage environnant, offrant ainsi aux habitants des vues dégagées et une relation privilégiée avec le grand paysage.

Cette démarche s'inscrit pleinement dans les attentes exprimées par les habitants lors de la concertation préalable. Les participants ont manifesté leur souhait de « voir se créer un projet qui leur ressemble, et qui valorise l'existant sans le dénaturer ». Ils ont souligné l'importance d'une architecture mesurée, à la fois « ni trop haute » pour préserver les panoramas, et « ni trop imposantes » pour être en harmonie avec l'ensemble architectural.

Le calendrier prévisionnel du projet



14 avril 2025 :

- approbation des modalités de concertation préalable à la création de la ZAC.



Printemps 2025 :

- concertation préalable



Fin 2025 / courant 2026 :

- bilan de la concertation préalable
- finalisation du projet urbain
- obtention des autorisations administratives
- décision de création de la ZAC, si mode opératoire retenu



2026 -2027

- études préalables
- concertation
- participation du public



2027-2029

- études opérationnelles
- désignation des aménageurs et/ou des opérateurs
- approbation des dossiers de création et de réalisation de la ZAC, si mode opératoire retenu



Bidart
B I D A R T E

Contacts
secretariat@bidart.fr
www.bidart.fr