

*Enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du PLU de Bidart*

**DEPARTEMENT DES PYRENEES ATLANTIQUES**  
**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PAYS BASQUE**

**BIDART**

**ENQUETE PUBLIQUE**

Du 14 aout 2023 au 18 septembre 2023 inclus  
Relative au  
projet de modification n°3 du PLU de Bidart



**RAPPORT D'ENQUÊTE ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-  
ENQUÊTEUR**

DEMANDEUR : Communauté d'Agglomération Pays Basque

PRESCRIPTION : Décision de Monsieur le Président de la Communauté  
d'Agglomération Pays Basque du 11 juillet 2023

## SOMMAIRE

### I : GENERALITES

### II : PROCEDURE ADMINISTRATIVE

### III : OBJET DE L'ENQUETE

### IV : DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- 1°) publicité de l'enquête
- 2°) composition du dossier
- 3°) ouverture de l'enquête
- 4°) démarches et permanences du CE
- 5°) clôture de l'enquête

### V : OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET ANALYSE DU DOSSIER

- 1°) le rapport de présentation
- 2°) les pièces modifiées
- 3°) l'avis de la MR Ae
- 4°) l'avis du bureau syndical du SCOT
- 5°) l'avis de la DDTM
- 6°) l'avis de la CDPENAF
- 7°) l'avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat
- 8°) l'avis du CNPF
- 9°) l'avis du Syndicat des mobilités Pays Basque Adour
- 10°) l'avis de la CAPB
- 11°) l'avis de la commune de Bidart
- 11°) les autres PPA

### VI : OBSERVATIONS RECUEILLIES

- 1°) liste des observations
- 2°) analyse des observations

### VII : CONCLUSIONS

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR  
(Objet d'un document séparé, mais joint au rapport d'ensemble)

## **I : GENERALITES**

Bidart, en basque "Bidarte", signifiant "à la croisée des chemins" est une commune française située dans le département des Pyrénées-Atlantiques en région Nouvelle-Aquitaine. Elle s'est développée sur près de cinq kilomètres du littoral atlantique et sa façade maritime se distingue par de longues falaises fortement plissées surplombant quelques plages. Limitrophe de Biarritz, elle se trouve à vingt-cinq kilomètres au nord de la frontière franco-espagnole.

Situé dans une zone connue de l'Homme dès le Paléolithique supérieur, le village ne s'urbanise qu'à partir du XII<sup>e</sup> siècle, époque où l'évêque de Bayonne et le vicomte du Labourd autorisent la colonisation des landes côtières inexploitées de cette partie du Pays basque. Fort d'une exposition maritime importante, le village développe une activité tournée vers l'océan, se distinguant dès le XVI<sup>e</sup> siècle dans la chasse à la baleine, l'exploitation d'un port de pêche (aujourd'hui disparu), et des activités qui y sont liées, telle la construction navale. La déchéance de ce port et les famines résultant des guerres du XVIII<sup>e</sup> siècle poussent alors les Bidartars à des pêches plus lointaines et à l'émigration.

Bidart réagit à la mode balnéaire de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et du début du XX<sup>e</sup> siècle en adaptant son offre à la demande touristique, abandonnant au passage ses activités agricoles et de pêche. La commune double sa population entre 1975 et 2006 : elle est en 2014 une localité de plus de 6 000 habitants, qui s'est tournée résolument vers le secteur des services parmi lesquels le tourisme, à dominante traditionnelle, a une place prépondérante. L'urbanisme de la localité a évolué considérablement pour répondre à la poussée résidentielle émanant des bassins d'emploi de l'aire urbaine de Bayonne, tout en s'attachant à la préservation des zones protégées de son patrimoine naturel.



Située au sud-ouest du territoire français, Bidart fait partie de l'aire urbaine de Bayonne.

La commune fait partie de la province basque du Labourd.

La commune possède une façade maritime de 4,7 km et s'étend sur près de 2,5 km vers l'intérieur des terres. Son territoire est découpé dans le sens nord-sud en lanières créées par la route départementale 810, la voie ferrée de Bordeaux-Saint-Jean à Irun, et l'autoroute A63.

La superficie de la commune est de 1250 hectares.

## **II : PROCEDURE ADMINISTRATIVE**

Vu l'arrêté préfectoral n°64-2016-07-13-01 en date du 13 juillet 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération Pays basque, fixant notamment ses compétences ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays basque en date du 17 juillet 2020 portant élection de Monsieur Jean-René ETCHEGARAY en qualité de Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque,

Vu l'arrêté du Président de la Communauté d'agglomération Pays basque en date du 30 septembre 2021 donnant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Bruno CARRERE pour l'ensemble des actes règlementaires relatifs à l'ensemble des procédures relevant de la planification urbaine, et, en particulier les Plans locaux d'urbanisme, les documents d'urbanisme en tenant lieu et les cartes communales ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bidart approuvé le 16 décembre 2011, objet d'une révision simplifiée approuvée le 13 avril 2016, d'une modification adoptée le 10 juin 2015, de modifications simplifiées adoptées les 20 décembre 2013 et 4 novembre 2017, et d'une modification engagée le 29 mars 2018 ;

Vu la décision du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 19 mars 2020, engageant la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bidart ;

Vu la décision du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 10 mars 2023 modifiant la décision du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 19 mars 2020 ;

Vu la décision n°E23000034/64 du 20 avril 2023, par laquelle Madame la Présidente du Tribunal Administratif de PAU m'a désignée, en qualité de Commissaire Enquêtrice pour procéder à l'enquête publique;

Vu la décision prise par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), le 5 mai 2023, pour ne pas soumettre le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bidart à évaluation environnementale, l'examen au cas par cas de ce projet ayant conclu que ce projet « n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine » ;

Par décision en date du 11 juillet 2023, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°3 du PLU de Bidart dans laquelle sont précisées les modalités de l'enquête publique et sa publicité, ainsi que ma désignation en qualité de commissaire enquêteur pour effectuer l'enquête prévue par la législation en vigueur.

**Textes Réglementaires :**

- L'article L153-36 du code de l'urbanisme :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

- L'article L153-31 du code de l'urbanisme :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

- Article L153-41 du code de l'urbanisme :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.

- Les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du code de l'environnement relatifs aux modalités de l'enquête publique ;

### **III : OBJET DE L'ENQUETE**

Le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bidart est engagé afin d'apporter divers amendements aux documents graphiques, au règlement écrit, ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ces amendements pourront porter, notamment, sur tout ou partie des objets suivants :

- Création d'un lexique dans le règlement et suppression des définitions figurant en fin de règlement de zone,
- Corrections mineures et mise à jour de différents articles du règlement,
- Modification des articles 1 et 2 du règlement portant sur les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières,
- Modification des articles 3 du règlement portant sur la desserte et les accès aux voies,
- Modification des articles 6 du règlement portant sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Modification des articles 7 du règlement portant sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- Modification des articles 8 du règlement portant sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
- Modification des articles 9 du règlement portant sur l'emprise au sol des constructions,
- Modification des articles 10 du règlement portant sur la hauteur maximale des constructions,
- Modification des articles 11 du règlement portant sur l'aspect des constructions et aménagements,
- Modification des articles 12 du règlement portant sur le stationnement,
- Modification des articles 13 du règlement portant sur les espaces libres et plantations,
- Création, modification et suppression d'emplacements réservés,
- Identification 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, ces changements ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU en vigueur et ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière.

Ils ne réduisent pas non plus une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

D'autre part, ces modifications projetées ne sont pas en mesure d'induire de graves risques de nuisance.

## **IV : DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### 1°) PUBLICITE DE L'ENQUÊTE

- Insertion de l'avis d'enquête dans les journaux SUD-OUEST PAYS BASQUE et la REPUBLIQUE DES PYRENEES le 28 juillet 2023.
- Rappel de l'avis d'enquête dans les journaux SUD-OUEST PAYS BASQUE et la REPUBLIQUE DES PYRENEES le 16 aout 2023.
- Affichage de l'avis d'enquête à la mairie de Bidart, sur les panneaux d'affichage communaux à l'emplacement réservé, librement accessible, à l'entrée du service urbanisme, à l'office de tourisme, au CCAS et à l'école. Cet avis a également été publié sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Le dossier d'enquête publique est constitué d'une version papier et d'une version dématérialisée.

Il comprend l'ensemble des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du Code de l'environnement concernant le projet de modification n°3 du PLU de Bidart, et plus précisément :

- la notice explicative des objets de la procédure et des modifications apportées au PLU,
- le dossier administratif comportant les pièces énoncées à l'article R.123-8 du Code de l'Environnement, intégrant l'avis de la MRAe et des PPA,
- un registre d'enquête publique papier et un registre d'enquête publique dématérialisé.

Le dossier dématérialisé a été consultable sur le site internet de la Communauté d'Agglomération ([www.communaute-paysbasque.fr](http://www.communaute-paysbasque.fr)), sur le site de la ville de Bidart ([www.bidart.fr](http://www.bidart.fr)) ainsi que sur le site du registre dématérialisé accessible en suivant le lien : <https://www.registre-dematerialise.fr/4755>

Un accès gratuit au dossier d'enquête et au registre dématérialisé a été garanti par la mise à disposition d'un poste informatique en Mairie de Bidart, Pl. Sauveur Atchoarena, dans les mêmes conditions que celles établies ci-dessus pour la consultation du dossier d'enquête publique sous format papier.

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun a pu consigner ses observations et propositions sur un registre d'enquête pour la procédure du PLU, ou les adresser à la Commissaire enquêtrice jusqu'au mercredi 18 septembre 2023, à 17h au plus tard :

• **Sur les registres d'enquête (électronique et papier) :**

- Par voie électronique, sur le registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/4755>), qui permet la transmission de courriers électroniques et la consultation du dossier,
  - Le registre d'observations en papier, à feuillets non mobiles, et constitutif du dossier d'enquête, côté et paraphé par la Commissaire Enquêtrice comme le reste du dossier, et mis à disposition du public en Mairie de Bidart. L'accès au registre papier s'est fait pendant toute la durée de l'enquête, aux horaires habituels d'ouverture de la mairie.
- **Par courrier**, au siège de l'enquête publique, à l'adresse : « Madame la Commissaire Enquêtrice - Projet de modification n°3 du PLU de Bidart – Mairie de Bidart, Pl. Sauveur Antchoarena 64210 Bidart », avec la mention « NE PAS OUVRIR ».

Les observations déposées sur le registre papier ou reçues par courrier ont été retranscrites sur le registre dématérialisé.

## 2°) COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier d'enquête est constitué d'un dossier administratif et d'un dossier technique :

Dossier administratif :

- La décision en date du 10 mars 2023 de la Communauté d'Agglomération Pays Basque prescrivant l'engagement de la procédure de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bidart.
- La décision en date du 5 mai 2023 de la mission régionale de l'Autorité Environnementale suite à la demande d'examen au cas par cas.
- La décision du Président de la CAPB du 11 juillet 2023 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique.
- L'avis du bureau syndical du SCOT du 22 juin 2023
- L'avis de la DDTM du 6 juin 2023

Enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du PLU de Bidart

- L'avis de la CDPENAF du 7 juin 2023
- L'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du 15 avril 2023
- L'avis du CNPF du 24 mars 2023
- L'avis du Syndicat des Mobilités Pays Basque Adour
- L'avis de la CAPB du 7 juin 2023
- L'avis de la commune de Bidart
- L'affiche de l'avis d'enquête publique.
- Les avis d'enquête publiés dans les journaux d'annonces légales.
- Le certificat d'affichage.
- Le registre.

Dossier technique :

- La notice de présentation.
- Les pièces modifiées : règlement d'urbanisme et documents graphiques

### 3°) OUVERTURE DE L'ENQUÊTE

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public, complet, toutes pièces dûment visées le 14 août 2023 à 9h à la mairie de Bidart.

### 4°) DEMARCHES ET PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Une première prise de contact téléphonique avec Monsieur Cyril Loustau de la direction générale adjointe de la Stratégie Territoriale, de l'Aménagement et de l'Habitat de la CAPB (Communauté d'Agglomération Pays Basque), permet de convenir d'un rendez-vous à la mairie de Bidart.

## Enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du PLU de Bidart

Le 28 juin 2023 de 9h à 11h, présentation du dossier destiné à l'information du public à la mairie de Bidart par M. Moutron, responsable du service urbanisme de la commune de Bidart et Monsieur Loustau de la CAPB et prise de connaissance des lieux de la permanence ; de 11h à 12h visite des lieux concernés par le projet de modification n°3 du PLU de Bidart avec M. Moutron.

Le 14 aout 2023 de 9h à 12h30 : ouverture de l'enquête et permanence à la mairie de Bidart.

Le 24 aout 2023 de 9h à 12h30 : permanence à la mairie de Bidart.

Le 6 septembre 2023 de 14h à 17h : permanence à la mairie de Bidart.

Le 18 septembre 2023 de 14h à 17h : permanence à la mairie de Bidart

En application de l'article R123-16 du Code de l'Environnement, j'ai établi un PV de synthèse des observations exprimées et des courriers transmis durant l'enquête. Ce document relate de manière exhaustive tous les points abordés.

Compte tenu des remarques exprimées, j'ai remis le PV de synthèse à Monsieur Loustau de la CAPB le 21/09/2023, soit avant l'expiration du délai réglementaire de 8 jours, pour lui faire part du bilan de cette consultation publique.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque m'a adressé un mémoire en réponse le 6/10/2023. Ce mémoire est annexé au présent rapport.

### 5°) CLOTURE DE L'ENQUÊTE

Le 18 septembre 2023 à 17h recueil du registre et dossier d'enquête à la mairie de Bidart.

## **V : OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET ANALYSE DU DOSSIER**

Le dossier d'enquête est complet ; il s'articule selon deux volets, l'un administratif, l'autre technique. Il est suffisamment clair et documenté pour que le public soit correctement informé.

Il a été mis à disposition du public durant toute la durée de l'enquête, sous format papier à la mairie de Bidart aux jours habituels d'ouverture et sous format numérique sur le site internet de la Communauté d'Agglomération ([www.communaute-paysbasque.fr](http://www.communaute-paysbasque.fr)) ainsi que sur le site du registre dématérialisé accessible en suivant le lien :<https://www.registre-dematerialise.fr/4755> ;

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, en bonnes relations avec le personnel de la mairie de Bidart et de la CAPB.

L'opération soumise à l'enquête publique a pour but de modifier le PLU de Bidart. Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification comporte les pièces suivantes :

### **1°) LE RAPPORT DE PRESENTATION**

La commune de Bidart dispose d'un Plan Local d'urbanisme approuvé le 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.

## **A - LES OBJETS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE :**

### **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

### **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.

### **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)

- 1 °) création d'un secteur UA4 et de sous-secteurs UA3b et UA3c (et règles particulières 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°) correction du règlement écrit pour le secteur UCA (et règles particulières 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).

- 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 pas le 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.

- 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.

Enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du PLU de Bidart

- 5°) suppression de la possibilité sous condition de locaux de gardien en zone 1AUY

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.

- 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 interdit. Ces occupations du sol ne sont pas compatibles avec la vocation de la zone

- 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.

- 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.

- 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 limités, il a été souhaité de préciser que l'hébergement hôtelier en zone Ncu est interdit.

- 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.

Enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du PLU de Bidart

Le château est dans un environnement à la voie 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.

- 11°) modification des modalités règlementaires 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.

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 (bail réel solidaire) est désormais privilégié par rapport au PLS (prêt locatif social), afin de répondre à la très forte demande pour de l'accession. De plus, ce dispositif permet de pérenniser dans le temps la vocation sociale du logement, contrairement au PSLA (prêt social location accession) 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 portion 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.

- 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.

#### 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:

## Enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du PLU de Bidart

- 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) »*

### 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)

- 1°) imposer un recul minimum de 5m 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°) 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.

#### 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)

- 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 parallèles à l'une des limites séparatives latérales existante, sans créer de nouvelle limite de fond de terrain.

- 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.

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.

8) MODIFIER LES ARTICLES 9 DU REGLEMENT PORTANT SUR L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

(Concerne les zones UY, N et Ncu)

- 1°) sur la zone UY

Il est imposé une emprise au sol pour les secteurs Uya (70%) et Uyb (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°) 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.

- 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.

## 9) MODIFIER LES ARTICLES 10 DU REGLEMENT PORTANT SUR LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(Concerne les zones UA, UB et UY)

- 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°) 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).

- 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 absolu de 10 mètres. Dans la règle actuelle, seul les secteurs Uy y 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.

## 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, L123 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 respectent 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'ordonnancement 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 règlementées 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 plantation de haies afin de préserver le caractère végétalisé des quartiers composant Bidart.

## 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 I 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 :

- o du stationnement couvert avec au moins deux logements, dans le cadre de la construction d'habitation ;

- o du stationnement réservé aux salariés ou usagers, dans le cadre de la construction de bâtiments à usage de bureaux ou industriel ;

- o du stationnement réservé aux agents ou usagers, dans le cadre de la construction de bâtiments accueillant un service public ;

- o 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.

## 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.

### 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.

Le rapport présente des tableaux des modifications, suppressions et créations d'emplacements réservés.

### 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.

## **B - LES CHANGEMENTS A APPORTER AUX PIECES 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 :

### 1) LE REGLEMENT ECRIT :

- création d'un lexique
- le rapport présente un tableau des articles du règlement modifié

### 2) LE REGLEMENT 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 réservé n°66
- création des emplacements réservés n°92, 93,94 et F

- identification d'un bâtiment susceptible de changer de destination en zone NC
- modification des tableaux des emplacements réservés, suite aux créations et suppressions

### 3) ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

## **2°) LES PIECES MODIFIEES**

### - Le règlement écrit modifié

Ce document indique précisément les modifications à apporter au règlement du PLU et aux documents graphiques.

Les indications inscrites en caractère gras italiques et de couleur bleu sont ajoutés.

Les indications barrées et de couleur rouge sont supprimées.

Cette méthode de présentation permet une bonne lisibilité des modifications apportées au PLU.

### - Les documents graphiques modifiés

Ils sont composés de 17 plans :

- Création d'un secteur UA4 et UBa
- Création d'un secteur UA3c
- Suppression de l'emplacement réservé n°6
- Suppression de l'emplacement réservé n°35
- Suppression de l'emplacement réservé n°39 et 46
- Suppression de l'emplacement réservé n°53
- Suppression de l'emplacement réservé n°61 et 65
- Suppression de l'emplacement réservé n°70
- Suppression de l'emplacement réservé n°84
- Suppression de l'emplacement réservé n°A, B et E
- Suppression de l'emplacement réservé n°C
- Modification de l'emplacement réservé n°66
- Création de l'emplacement réservé n°92
- Création de l'emplacement réservé n°93
- Création de l'emplacement réservé n°94
- Création de l'emplacement réservé n°F
- Identification des bâtiments susceptibles de changer de destination.

Pour chaque modification est présenté le plan du PLU en vigueur et le plan du PLU après modification.

La petite dimension des plans rend néanmoins leur lecture peu aisée.

### **3°) L'AVIS DE LA MRAe**

Dans une décision du 5 mai 2023, la MRAe, Mission Régionale d'Autorité Environnementale, a estimé que le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Bidart n'était pas soumis à évaluation environnementale.

### **4°) L'AVIS DU BUREAU SYNDICAL DU SCOT**

Dans sa séance du 22 juin 2023, le bureau syndical du SCOT a émis les conclusions suivantes :

- Il reconnaît l'engagement de la commune de Bidart dans la production de logements sociaux, avec un objectif de 65% de la production de logements dédiée au logement social fixé dans le PLH (taux le plus élevé des communes soumises à la loi SRU sur le territoire du SCOT). Les élus soulignent la volonté d'accroître le niveau d'exigence vis-à-vis de porteurs de projets collectifs, en imposant avec cette modification n°3 la réalisation de logement social dès les opérations de 3 logements ; de même, en introduisant la nécessité d'une accession intermédiaire à prix maîtrisé, pour faciliter le parcours résidentiel de la population dont les revenus ne permettent pas d'accéder au marché libre, alors qu'ils sont trop élevés pour l'accession sociale (type BRS).
- Il demande néanmoins que la rédaction de la règle relative à la mixité sociale soit précisée, afin de garantir la production d'une part de logement locatif social, à minima, au niveau prescrit par le PLH, comme s'y engage la commune dans un courrier qu'elle a transmis au syndicat et qu'elle compte joindre à l'enquête publique.

Le bureau rappelle que la structuration d'une offre de logements diversifiée nécessite d'assurer une production de logement locatifs sociaux suffisante, conformément aux attendus de la loi SRU. Le logement locatif social ne peut pas être la variable d'ajustement des projets, compte tenu des difficultés croissantes de la population locale à accéder au logement (en accession à la propriété comme en location).

### **5°) L'AVIS DE LA DDTM**

Par courrier du 6 juin 2023, la direction départementale des territoires et de la mer apporte les observations suivantes :

En matière de mixité sociale, la modification de l'article 2 a 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, contribue à la production de logements sociaux.

Dans la version actuelle, la répartition par type de financement n'est pas précisée. Or le besoin sur la commune en logements social doit couvrir tout le panel des produits (PLAI, PLUS, PLS, BRS) en compatibilité avec le PLH. Une production trop ciblée en BRS ou en PLS ne permettrait de répondre qu'à une demande réduite des ménages.

La rédaction de l'article 2 devra donc être modifiée pour permettre de répondre aux attendus de la loi SRU et aux objectifs du PLH du Pays Basque en terme de ventilation par type de financement qui vise à la production de 30 % minimum de PLAI et d'un maximum 30 % de PLS/BRS/PSLA sur les communes littorales afin d'anticiper tout déséquilibre entre accession et location dans l'offre de logement sociaux.

L'emplacement réservé dit D et l'emplacement réservé dit F nouvellement créé en zone UYB devront par ailleurs se conformer aux préconisations du PLH par une inscription sur du 100 % logement sociaux.

En matière de stationnement l'article 12 est réécrit de manière à différencier le stationnement vélo du stationnement automobile. Cet article vient préciser le nombre minimum de places de stationnement à respecter par destination ou sous destination.

Il requiert notamment un minimum de 2 places de stationnement par logement individuel ou collectif, quel qu'en soit sa taille, ainsi qu'une place de stationnement visiteur par tranche de trois logements collectifs.

Le plan de mobilité Pays Basque Adour approuvé en date du 3 mars 2022 ambitionne d'utiliser le levier stationnement pour inciter à réduire le taux de motorisation des ménages et ainsi viser l'attente des objectifs de report modal que la collectivité s'est fixée pour 2030. Ainsi les secteurs les mieux desservis par les transports en commun doivent pouvoir faire l'objet d'une minoration du nombre de places de stationnement.

La rédaction de l'article 12 pourra donc être revue pour se mettre en cohérence avec le plan de mobilité et les articles L151-32 à L151-37 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs et en matière « d'espaces libres et plantations » de nouvelles dispositions ont été introduites à l'article 13. Elle vise à privilégier les végétaux d'essence locale et à proscrire les espaces invasives.

Ces dispositions pourraient être utilement complétées par une recommandation visant à proscrire les plantations d'espèces fortement allergènes.

Il est également requis dans ce même article un aménagement paysager lors de toute création d'aire de stationnement à raison d'un arbre d'essence local pour 4 stationnements. Il s'agira de s'assurer pour les secteurs concernés que cette disposition ne vient pas en contradiction avec l'article 40 de la loi du 10 mars 2023 prévoyant l'obligation d'équiper d'ombrière intégrant un procédé de production d'énergie renouvelable, les parcs de stationnement extérieurs de plus de 1500 mètres carrés.

Sous réserve de la prise en compte de ces observations, la DDTM émet un avis favorable au projet de modification numéro 3 du PLU de la commune de Bidart

## **6°) L'AVIS DE LA CDPENAF**

Par courrier du 7 juin 2023, la CDPENAF a émis un avis favorable à la modification du règlement écrit des annexes et extensions des habitations existantes en zone A et N.

## **7°) L'AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT**

Par courrier du 15 avril 2023, la Chambre des métiers et de l'artisanat n'émet pas de réserve particulière concernant la modification du PLU de la commune de Bidart, mais souhaite cependant que le point 2.11 soit revu pour plus de souplesse quant à l'application du nombre de places de parking obligatoire pour les artisans.

## **8°) L'AVIS DU CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE**

Par courrier du 24 mars 2023, le CNPF a émis un avis favorable à la modification n°3 du PLU de Bidart.

## **9°) L'AVIS DU SYNDICAT DES MOBILITES PAYS BASQUE ADOUR**

Le syndicat indique qu'en matière d'enjeux spécifiques mobilité sur la commune de Bidart, il importe de prendre en compte 2 projets structurants mobilités pilotés par le syndicat et ses partenaires, qui impactent la commune de Bidart :

- L'aménagement de la ligne à haut niveau de service « ligne express littorale » entre Hendaye et Bayonne sur l'axe D818.

Le projet comprend une ligne de bus à haut niveau de service avec sections en site propre et système de priorités au niveau des carrefours et une piste cyclable bidirectionnelle, continue et sécurisée.

Le système de cadencement toutes les 15 min entre Bayonne et Saint Jean de Luz participera au désengorgement de l'axe routier de la RD 810 et à l'apaisement des flux routiers dans le cadre des objectifs du plan des mobilités et du plan climat air énergie territorial de l'agglomération Pays Basque.

Il importe de mener une réflexion en matière de seuils de stationnement dans le corridor de ce futur axe à haut niveau de service.

Une réserve d'emprise sur le D810 sera nécessaire : un total de 20 m d'emprise sur les sections avec voie bus en site propre, plus 5 m au droit des stations.

- Le projet de « Réseau Express Basque » avec augmentation de la fréquence sur la ligne Bayonne-Irun :

En ce qui concerne la ville de Bidart, le projet de réactivation de la halte ferroviaire de Bidart. Ce projet implique de créer les conditions d'accessibilités à cette halte, notamment l'aménagement de cheminements modes actifs, via la D355 par exemple.

La commune est impactée par le recul du trait de côte. Les collectivités SMPBA/CAPB et communes se sont associées pour déposer une candidature auprès des services de l'Etat (14/04/2023).

Le syndicat rappelle également les obligations inscrites dans l'articles 64 de la loi d'orientation des mobilités de pré équiper à hauteur de 20% (dont 2% devront être dimensionnées pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite – 1 place minimum) les bâtiments non résidentiels neufs disposant d'un parking de plus de 10 places de stationnement, afin de faciliter l'installation des bornes de recharge pour véhicules électriques.

Les bâtiments résidentiels neufs disposant d'un parking de plus de 10 places de stationnement doivent être entièrement pré équipés.

En ce qui concerne le stationnement vélo, le décret entré en vigueur le 26 décembre 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments modifie et précise les obligations en termes de stationnement pour les vélos dans les espaces privés et publics. Il conviendra de s'assurer de la bonne prise en compte de ces obligations et notamment : le nombre de places de stationnement vélo par logement, et la sécurisation des ces espaces de stationnement vélo.

### **10°) L'AVIS DE LA CAPB, EPCI COMPETENT EN MATIERE DE PLH**

Par courrier reçu le 7 juin 2023, M. le Président de la communauté d'agglomération Pays Basque en qualité de d'EPCI compétent en matière de programme local de l'habitat formule les observations suivantes :

L'imposition de production de logement social à partir de 3 logements, par un organisme HLM me semble difficile à tenir. En effet, les bailleurs sociaux expriment leurs difficultés à acquérir un logement locatif en diffus car cela entraîne des coups de gestion majorées.

En outre, dans le cas où il serait envisagé un bail réel solidaire, la réglementation actuelle ne permet pas à un organisme HLM d'acquérir un logement en VEFA en vue de conclure un BRS.

Dans ces conditions, il serait souhaitable d'admettre au moins pour ce premier seuil, la production de logements sociaux via un PLS voir un conventionnement Anah, quand bien même le conventionnement aura une durée de vie limitée dans le temps.

Par ailleurs la commune de Bidart est déficitaire en logement sociaux. Or la loi SRU exige des communes déficitaires une production de logements sociaux répartis en 30 % de PLAI minimum, 40 % de PLUS minimum et 30 % de PLS ou BRS maximum. Or la règle telle qu'elle est écrite, en englobant tous les types de logement dans le terme générique de logement sociaux ne garantit pas la production d'une offre locative sociale.

La règle proposée ici serait un très mauvais signe au regard des ambitions affichées dans le PLH vis-à-vis de l'État et des citoyens qui attendent des élus des engagements forts pour développer des logements accessibles à tous les publics.

Enfin il ressort des échanges avec la promotion privée et les bailleurs dans le cadre de la charte de partenariat en cours d'élaboration qui sera prochainement mise au débat avec les élus communautaires que dans le contexte actuel, l'obligation de réaliser 50 % de logement en accession intermédiaire maîtrisée ou abordable dans la part du libre ne serait pas compatible avec un seuil de logement sociaux supérieur à 60 %, et ce pour des raisons d'équilibre et d'atteinte du plafond de prix acceptable.

En effet, les prix aujourd'hui pratiqués dans le libre en compensation des minorations octroyées au logement social semble avoir atteint leur limite et des exigences trop importantes pourraient bloquer la production privée et par ricochet celle en VEFA pour le parc public. En conséquence, la règle proposée pour les opérations de plus de 30 logements pourrait conduire à des stratégies d'opérateur limitant les opérations à moins de 30 logements.

## **11°) L'AVIS DE LA COMMUNE DE BIDART**

Par courrier du 10 juillet 2023, la commune de Bidart précise que des erreurs matérielles nécessitent des corrections :

-concernant l'OAP OYHAMBURUA, il convient d'écrire R+2 max et non R+3 max ; la hauteur d'une construction ne peut excéder 2 ou 3 niveaux superposés, or 3 niveaux correspondent bien à un R+2.

-concernant le tableau des emplacements réservés : pour les emplacements D et F, il est indiqué que les programmes doivent contenir une part de 15% d'accession sociale aidée. Le terme « sociale » doit être supprimé. En effet, les pourcentages d'accession sociale correspondent aux BRS et sont fixés à la ligne précédente. Les 15% correspondent à de l'accession aidée intermédiaire qui ne fait pas partie des logements sociaux. L'accession intermédiaire envisagée pour ces programmes devra se conformer aux précisions mentionnées aux articles 2 des règlements des différentes zones, à savoir que le prix de vente des logements ne devra pas dépasser le plafond du BRS majoré de 30%.

La commune de Bidart apporte également des précisions aux dispositions régissant l'habitat. Elle propose de préciser que pour toute opération générant au moins 10 logements, ceux relevant du social devront obligatoirement contenir du locatif et de l'accession, en cohérence avec les objectifs fixés par le PLH.

## **12°) LES AUTRES PPA**

J'ai constaté que l'information et la présentation pour observations éventuelles de cette modification de PLU ont été transmises aux services administratifs de l'Etat, de la région et du département, aux collectivités territoriales concernées ainsi qu'aux parties intéressées par le projet conformément aux dispositions de l'art L.123-13-1 du code de l'urbanisme institué par la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) :

- Monsieur le Préfet,
- Monsieur le Sous-préfet,
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,
- Monsieur le Président de la CAPB, EPCI compétent en matière de PLH
- Monsieur le Maire de Bidart
- Monsieur le Président du SCOT
- Monsieur le Président du Syndicat des mobilités Pays-Basque Adour,
- Monsieur le Président du Conseil Régional Nouvelle Aquitaine,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental des Pyrénées Atlantiques, PAU

- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bayonne Pays Basque,
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'artisanat des Pyrénées Atlantiques,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture des Pyrénées Atlantiques,
- Monsieur le Président du comité régional conchylicole
- Monsieur le Président Directeur Général du NCF Réseau

## **VI : OBSERVATIONS RECUEILLIES**

### 1°) LA LISTE DES OBSERVATIONS

Cette enquête a donné lieu au recueil de 33 observations :

- 17 observations inscrites sur le registre papier
- 16 observations sur le registre dématérialisé

#### Sur le registre papier :

Observation n° 1  
Par M. Lamarque

Observation n°2  
Par M. Aubertin par courrier déposé dans le registre

Observation n°3  
Par M. Martins

Observation n°4  
Par M. Piris

Observation n°5  
Par M. Aikenj

Observation n°6  
Par Mme Lagarrigue

Observation n°7  
Par M. Etcheverry

Enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du PLU de Bidart

Observation n°8  
Par Mme Lassalle

Observation n°9  
Par M. et Mme Reynaud

Observation n°10  
Par M et Mme Loudet

Observation n°11  
Par M. Sayet

Observation n°12  
Par les copropriétaires du 599 avenue Atherbea

Observation n°13  
Par Mme Blauwardt et M. Mirat par courrier déposé dans le registre papier

Observation n°14  
Par M. Falxa par courrier déposé dans le registre papier

Observation n°15  
Par Mme Quantin par courrier déposé dans le registre papier

Observation n°16  
Par M. Sarthou par courrier déposé dans le registre papier

Observation n°17  
Par Mme Torlasco par courrier déposé dans le registre papier

Sur le registre dématérialisé :

Observation n° 1  
Par anonyme

Observation n°2  
Par M. Lamarque

Observation n°3  
Par anonyme

Observation n°4  
Par M. et Mme Solelhac

Observation n°5  
Par M. Peyretout

Observation n°6

Par M. Gagnepain

Observation n°7

Par anonyme

Observation n°8

Par M. Loquen

Observation n°9

Par anonyme

Observation n°10

Par Mme Charritton et Luthereau

Observation n°11

Par Mme Favali

Observation n°12

Par Me Delhaes pour la SCI Ferme Oyhamburua

Observation n°13

Par Mme Charritton

Observation n°14

Par M. Lamarque et le groupe Bidart de bon sens

Observation n°15

Par anonyme

Observation n°16

Par anonyme

## 2°) L'ANALYSE DES OBSERVATIONS

L'enquête publique a suscité un intérêt modéré du public qui a déposé 33 observations, 17 sur le registre papier et 16 sur le registre dématérialisé.

Il est notable toutefois que le dossier numérisé a été consulté par 1180 visiteurs (236 ont téléchargé au moins un document de présentation) dont l'immense majorité n'a pas déposé d'observations. On peut en déduire l'absence de forte contestation au projet de modification n°3 du PLU de Bidart.

Les observations dont la liste exhaustive est mentionnée ci-dessus ne peuvent s'analyser uniquement en avis favorables ou défavorables.

## Enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du PLU de Bidart

La majorité a pour objectif de formuler des demandes particulières qui ne relèvent pas toujours de l'objet de l'enquête.

Quelques contributions sont formulées sous forme d'observations générales critiques sur le PLU de Bidart.

De nombreuses observations portent sur les futurs aménagements du quartier des embruns (projet de constructions, élargissements des voies, suppression d'E.R...).

Une observation concerne la création d'un secteur UCa.

Une observation concerne l'E.R. n° 93 portant sur la création d'un espace de maraichage.

Une observation est relative à la modification de l'OAP dite d'Oyhamburua.

### **OBSERVATIONS SUR LE REGISTRE PAPIER :**

#### 1) Observations de Monsieur LAMARQUE Michel

M. Lamarque de Bidart précise qu'il est élu de l'opposition.

Il s'étonne de la forme de cette modification qui n'a jamais été présentée ou débattue avec les oppositions municipales. La modification n'a pas été annoncée dans le bulletin municipal de juin 2023. Une seule parution presse le 28 juillet en pleine fêtes de Bayonne.

Sur les 4 dates de permanence, une seule est postérieure à la diffusion du magazine municipal le lendemain des fêtes de Bidart.

Une seule affiche sur la porte de la mairie invisible aux heures de fermeture.

#### **LA REPOSE DE LA CAPB :**

L'ensemble des mesures d'affichage a été réalisé conformément aux obligations réglementaires.

L'affiche papier apposée sur la porte de la mairie n'est certes visible qu'aux heures d'ouverture de la mairie mais elle est complétée par un affichage permanent sur le tableau numérique d'information au public situé sur la façade de la mairie, à côté de ladite annonce.

D'autres affichages ont été apposés pour être visibles de manière permanente au niveau du service urbanisme de la commune, à l'office de Tourisme, à l'école (CLSH) ainsi qu'au CCAS.

Enfin, l'avis d'enquête publique a été affiché sur le site internet de la ville.

#### **L'avis du Commissaire Enquêteur :**

La réglementation en matière de publicité d'enquête publique a été respectée.

L'avis d'enquête a été publié dans les journaux Sud Ouest Pays Basque et la République des Pyrénées le 28 juillet 2023, le rappel de cet avis a été publié dans ces mêmes journaux le 16 août 2023.

L'avis d'enquête a été affiché à la mairie de Bidart, à l'entrée du service urbanisme, à l'office du Tourisme, au CCAS et à l'école.

Cet avis a été également publié sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Le dossier numérisé sur le site de la CAPB a été consulté par 1180 visiteurs.

La publicité de l'enquête a donc été efficace.

2) Observation de Monsieur AUBERTIN :

La famille de Monsieur Aubertin est propriétaire d'une parcelle BE13 d'une superficie de ha 18a et 74 ca. A l'origine ce terrain était constructible (CU positif en 1995). Une modification du PLU de 1999 a placé cette parcelle en zone Nc.

L'indivision Aubertin ne cesse de solliciter le changement de zonage, souhaitant voir ce terrain viabilisé devenir constructible.

LA REPONSE DE LA CAPB :

Le reclassement en zone U d'un terrain actuellement classé en zone N (ou A) ne peut pas se faire dans le cadre d'une procédure de modification du PLU. Cette demande a déjà fait l'objet d'un courrier adressée à la CAPB et sera étudiée dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal. L'observation formulée ne relève pas de la présente procédure.

**L'avis du Commissaire Enquêteur :**

Cette observation ne relève pas de l'objet de la présente enquête publique.

Je note toutefois que cette observation pourra être formulée lors de l'élaboration du PLU intercommunal.

3) Observation de Monsieur MARTINS :

Monsieur Martins est propriétaire des parcelles n°59 et 193, chemin de bichipau à Bidart qu'il va donner à ses enfants. Il souhaite que ces terrains deviennent constructibles.

LA REPONSE DE LA CAPB :

Idem observation n°2 du registre papier

**L'avis du Commissaire Enquêteur :**

Cette observation ne relève pas de l'objet de la présente enquête publique.

Je note toutefois que cette observation pourra être formulée lors de l'élaboration du PLU intercommunal.

4) Observation de Monsieur PIRIS :

Monsieur Piris est propriétaire des parcelles 229, 230 et 59 impasse du petit bois. Il bénéficie d'un permis de construire accepté sur une partie boisée de son terrain. Il demande de pouvoir déplacer l'emprise du bâti sur une partie non boisée de la parcelle mais inconstructible. Il ne cesse de le demander depuis 2020.

LA REPONSE DE LA CAPB :

Idem observation n°2 du registre papier

**L'avis du Commissaire Enquêteur :**

Cette observation ne relève pas de l'objet de la présente enquête publique. Je note toutefois que cette observation pourra être formulée lors de l'élaboration du PLU intercommunal.

5) Observation de Monsieur AIKENJ Richard :

Monsieur Aikenj souhaite savoir s'il y a un projet de construction de logements sociaux dans le quartier des embruns (de l'autre côté de la rue de l'Uhabia), qui devrait débuter en janvier 2024.

LA REPONSE DE LA CAPB :

Le projet évoqué (pour lequel aucune demande de permis de construire n'a encore été déposée) ne fait pas partie des objets de la présente procédure de modification. L'observation formulée ne relève pas de la présente procédure.

**L'avis du Commissaire Enquêteur :**

Cette observation ne relève pas de l'objet de la présente enquête publique. Je note toutefois que le projet de construction évoqué par M.Aikenj n'a pas fait l'objet d'un dépôt de permis de construire.

6) Observation de Madame Juliette LAGARRIGUE :

Madame Lagarrigue est à la tête d'une entreprise individuelle d'agrumes de collection certifiée en agriculture biologique depuis 04/23. Elle a rencontré le Maire de Bidart en février 2022 pour lui faire part de sa recherche de terres agricoles sur la commune.

Actuellement, elle bénéficie d'un prêt à usage d'une parcelle appartenant à M. Jean Marc LARRE à Izarbel. Elle a planté l'hiver 2022-23 un verger de 450 agrumes d'exception certifiés AB. Ses clients sont des restaurateurs défenseurs des circuits courts.

Le terrain à Izarbel n'est pas voué à être pérenne (pas de bail de fermage).

Elle est donc en recherche de terres agricoles et s'intéresse à l'emplacement réservé n°93 (pour du maraîchage) et souhaite connaître les modalités de dépôt de candidature.

LA REPOSE DE LA CAPB :

Effectivement, la procédure de modification du PLU prévoit la mise en place d'un emplacement réservé n°93 destiné à la création d'un espace de maraîchage et de pâturage. Tout projet d'installation en maraîchage devra faire l'objet d'une demande spécifique pour mise à disposition de terrain. Cette observation ne relève pas de la présente procédure.

L'avis du Commissaire Enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

7) Observation de Monsieur Philippe ETCHEVERRY :

Monsieur Etcheverry est propriétaire de la maison d'hôtes Irigoian, quartier Ibarritz à Bidart. Il renouvelle la demande d'échange du droit à construire des parcelles AW 0092 et AW93. Cette demande a déjà été approuvée par le M. le Président Etchegaray et M. Bruno Carrère.

LA REPOSE DE LA CAPB :

Idem observation n°2 du registre papier

L'avis du Commissaire Enquêteur :

Cette observation ne relève pas de l'objet de la présente enquête publique.

Je note toutefois que cette observation pourra être formulée lors de l'élaboration du PLU intercommunal.

8) Observation de Madame Andrée LASSALLE :

Madame Lassalle est domiciliée 7 rue des tamaris et souhaiterait avoir des précisions sur le projet de construction sur l'ancien site de la piscine de l'établissement des embruns.

LA REPONSE DE LA CAPB :

Idem observation n°5 du registre papier

**L'avis du Commissaire Enquêteur :**

Cette observation ne relève pas de l'objet de la présente enquête publique.  
Je note toutefois que le projet de construction évoqué par Mme Lassalle n'a pas fait l'objet d'un dépôt de permis de construire.

9) Observation de Monsieur et Madame REYNAUD :

Monsieur et Madame Reynaud sont domiciliés 5 rue des tamaris et souhaiteraient avoir des précisions sur le projet de construction sur l'ancien site de la piscine de l'établissement des embruns.

LA REPONSE DE LA CAPB :

Idem observation n°5 du registre papier

**L'avis du Commissaire Enquêteur :**

Cette observation ne relève pas de l'objet de la présente enquête publique.  
Je note toutefois que le projet de construction évoqué par M et Mme Reynaud n'a pas fait l'objet d'un dépôt de permis de construire.

10) Observation de Monsieur et Madame LOUDET :

Monsieur et Madame Loudet sont domiciliés à Bidart, 71, chemin Manchulas, parcelle 0052. Ils souhaiteraient savoir si dans les dispositions du PLU modifié, leur parcelle est bien en zone UCa ; ils ne sont pas riverains de l'autoroute. Ils veulent avoir confirmation que les nouveaux principes de mixité sociale (3 logement dont 1 social) ne s'appliquent pas à leur parcelle.

LA REPONSE DE LA CAPB :

Le terrain est classé en zone UC et pas Uca. Les dispositions imposant un 3ème logement social sur la parcelle s'appliquent.

L'avis du Commissaire Enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

11) Observation de Monsieur SAYET :

Monsieur Sayet est domicilié 31 rue de l'Uhabia à Bidart.

Il souhaite savoir pourquoi le projet d'OAP situé 720 avenue Atherbea ne figure pas dans la modification du PLU et quelle est l'emprise de l'emplacement réservé n°52.

Il précise que l'accès sur l'avenue Atherbea figure dans son acte notarié de propriété.

LA REPONSE DE LA CAPB :

La largeur de l'emplacement réservé 52 pour création d'un cheminement piéton est de 2 m. L'OAP ne fait pas partie des éléments de la modification et pourra être retranscrite dans le cadre du futur PLUi. Cette observation ne relève pas de la présente procédure.

L'avis du Commissaire Enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

12) Observation des copropriétaires du 599 avenue Atherbea (parcelle A0349) :

Ils s'interrogent sur l'éventuel élargissement de la RD810, entre la rue des Pyrénées et la rue des tamaris (emplacement réservé n°1).

Quel est le projet, son échéance et l'impact sur leur parcelle ?

LA REPONSE DE LA CAPB :

Le SMPBA s'apprête à lancer les études préalables à la création d'une ligne expresse littorale de Hendaye à Ondres. A l'issue de ces travaux, nous connaissons l'élargissement à appliquer à la RD 810. Cette observation ne relève pas de la présente procédure.

**L'avis du Commissaire Enquêteur :**

Je prends acte de la réponse de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

**13) Observation de Mme BLAUWART et M.MIRAT :**

Ils sont propriétaires indivis de 2 parcelles AL 480 et AL 482, chemin Dorrea d'un total de 9200 m<sup>2</sup> qui lors de leur acquisition en 1988 étaient en partie constructibles.

Ces parcelles sont actuellement classées en zone N. Elles sont facilement viabilisables, le chemin Dorrea est urbanisé sur toute sa longueur.

Ils demandent que la parcelle AL 480 devienne constructible.

**LA REPONSE DE LA CAPB :**

Le reclassement en zone U d'un terrain actuellement classé en zone N (ou A) ne peut pas se faire dans le cadre d'une procédure de modification du PLU. Cette demande devra fait l'objet d'un courrier adressée à la CAPB et pourra alors être étudiée dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal. L'observation formulée ne relève pas de la présente procédure.

**L'avis du Commissaire Enquêteur :**

Cette observation ne relève pas de l'objet de la présente enquête publique.

Je note toutefois que cette observation pourra être formulée lors de l'élaboration du PLU intercommunal.

**14) Observation de M. FALXA :**

Il est propriétaire des parcelles 181, 174,166, chemin Errota Zaharra, classées en zone N. Une construction est existante sur la parcelle 166

Il souhaiterait que la parcelle 181 devienne constructible.

**LA REPONSE DE LA CAPB :**

Idem observation n°13 du registre papier

**L'avis du Commissaire Enquêteur :**

Cette observation ne relève pas de l'objet de la présente enquête publique.  
Je note toutefois que cette observation pourra être formulée lors de l'élaboration du PLU intercommunal.

**15) Observation de Mme QUANTIN :**

Elle est domiciliée 33, rue de l'Uhabia.  
Elle a reçu un courrier en 2017 du service urbanisme de la commune de Bidart lui indiquant que l'ER n°15 serait supprimé lors de la prochaine modification de PLU, l'aménagement de la voie ayant été effectué.  
Elle s'étonne que la suppression de cet ER ne figure pas dans la modification n°3.

**LA REPOSE DE LA CAPB :**

La collectivité prend note de cet argumentaire. L'élaboration en cours du PLUi sera l'occasion de remettre à plat cet ER, comme l'ensemble des ER de la commune.

**L'avis du Commissaire Enquêteur :**

Je prends acte de la réponse de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

**16) Observation de M. SARTHOU :**

Il est domicilié Maison Augusta, 270, avenue de la Milady à 600 m du Château d'Ilbarritz, maison construite en 1898 par ses arrières grands-parents. Sa propriété à cheval sur Bidart et Biarritz est en zone NCu.

-Il s'étonne de lire sur l'annexe cartographique p7 en fin de dossier : « tous les objets de la modification n°3 ne peuvent être représentés ».

-Malgré le projet de PLUi, il s'étonne du manque d'harmonisation des règlements NCu entre Bidart et Biarritz.

-Le nouvel article NCu1 interdit toute création dans les bâtis existants de nouveau logement (à l'exception des agriculteurs). Il trouve cette interdiction aberrante, car diviser une maison en plusieurs logements n'a aucune incidence sur l'environnement. De plus, compte tenu du contexte actuel des prix de l'immobilier, la seule solution pour garder la maison est de la diviser au bénéfice de ses enfants. Pourquoi laisser cette possibilité aux seuls agriculteurs ?

-Il s'oppose également aux restrictions de création de piscine de l'article NCu2 et aux dispositions de l'article NCu9 qui visent à limiter l'extension des constructions de 50% à

20% ; une maison doit pouvoir évoluer en fonction des besoins de ses habitants (l'extension de 50% devrait être maintenue pour les constructions de moins de 100m2).

**LA REPOSE DE LA CAPB :**

En ce qui concerne l'absence d'harmonisation entre les PLU de Biarritz et Bidart : ce point sera traité dans le cadre de l'élaboration du PLUi

Concernant l'interdiction de création de nouveau logement : l'objectif de ces dispositions consiste, conformément aux indications exposées dans le rapport de présentation, à limiter l'habitat diffus en zone naturelle.

Concernant la limitation des extensions de 50 % à 20 % : la zone Ncu correspond aux espaces naturels présentant un caractère de coupure d'urbanisation. Il est possible de réaliser des extensions mais il convient, afin de ne pas aller à l'encontre de la nécessité de contenir l'artificialisation des parcelles dans ces secteurs, de contenir ces extensions.

Concernant la restriction création de piscine : Conformément a, il est donné la possibilité de créer des piscines en zone Ncu. Toutefois, elles ne pourront être implantées qu'en extension des constructions existantes, et non sous forme d'annexe, dans le respect de la loi littorale.

Il n'y a pas lieu de donner suite à cette observation.

**L'avis du Commissaire Enquêteur :**

Je prends acte de la réponse de la Communauté d'Agglomération Pays Basque qui est conforme aux dispositions légales.

**17) Observation de Mme TORLASCO :**

Elle est propriétaire des parcelles AO442, 443, 434 29 rue de l'Uhabia.

Un projet d'aménagement de la zone UA3 en bordure de la RD 810 semble déjà en cours ; début 2023, un propriétaire dans la zone concernée s'est vu notifié un rejet de CU au motif que son terrain est l'objet d'une OAP.

De plus, l'Etablissement Public Pays Basque s'est porté acquéreur pour la commune de Bidart en mai 2023 d'une propriété de 1150 m2 au 516, avenue atherbea pour un projet d'habitat et de mixité sociale.

Qu'en est-il de ce projet d'urbanisation ? Quelle solution pour fluidifier la RD 810 déjà saturée ?

Des 3 ER pour cheminements piéton (n°57, 53 et 52), seul le n°53 est supprimé. Quel est la justification de cette suppression ?

Le découpage parcellaire pour créer le sous secteur UA4 n'est pas harmonieux (propriété coupée en 2...). Comment la commune explique t-elle son choix d'intégration ou d'exclusion de la zone UA4 ?

LA REPONSE DE LA CAPB :

L'OAP évoquée pourrait être instaurée dans le cadre du projet d'élaboration du PLUi.  
En ce qui concerne les solutions pour fluidifier la RD 810 : Le SMPBA s'apprête à lancer les études préalables à la création d'une ligne expresse littorale de Hendaye à Ondres. Cette future offre en matière de transport en commun devrait permettre d'espérer un report significatif de la voiture vers le bus.  
Concernant la suppression de l'ER 53 : La commune a été amenée à examiner les possibilités de mise en œuvre de l'ER et a estimé que celui-ci ne pouvait raisonnablement être réalisé.  
Concernant le choix du périmètre de la zone UA4 : Le périmètre de la zone AU4 correspond aux fonciers situés en haut de pente et/ou tournés vers l'avenue de la Grande Plage.

L'avis du Commissaire Enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

OBSERVATIONS SUR LE REGISTRE DEMATERIALISE :

1) Observation anonyme :

Je ne vois pas de PADD actualisé ni de références à la loi Climat et Résilience de 2021. Ni ce qui nous semble obligé pour un PLU initial de douze ans les données nécessaires à l'économiste des ENAF. C'est à dire les consommations passées des dix ans, tant en extension qu'endensification...

Pas plus que les consommations depuis août 2021. Ce qui serait une bonne orientation pour les citoyens protectionniste du cadre de vie, compte tenu que Bidart grand consommateurs avant 2021 ne dispose que d'un potentiel fortement entamé en 2021. 22. 23 d'un total de 12,8 ha. Ces manquements fragilisent cette modification juridiquement au plus au point.

LA REPONSE DE LA CAPB :

On ne peut pas actualiser ni modifier un PADD dans le cadre d'une modification.  
L'analyse de la consommation d'espace doit se faire dans le cadre de l'élaboration d'un nouveau document (pour mémoire, un PLUi est en cours d'élaboration).  
Il n'y a pas lieu de donner suite à cette observation.

L'avis du Commissaire Enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

2) Observation de Monsieur Lamarque :

Monsieur Lamarque reprend ses observations déposées sur le registre papier et ajoute que pour éviter de fastidieux recours, et sans présumer du fond du projet, il sollicite le prolongement, ou le report, de l'enquête publique entourant le projet de modification n°3 du PLU de Bidart.

LA REPONSE DE LA CAPB :

Voir réponse à observation n°1 du registre papier

Les mesures de publicité préalables à l'enquête publique étant conforme aux obligations réglementaires, la CAPB n'estime pas nécessaire de prolonger l'enquête publique.

De plus, Monsieur Lamarque ayant déposé une contribution détaillée balayant de nombreux points du document de la modification avant la fin de l'enquête, on peut considérer que cette demande formulée en début d'enquête publique est sans objet.

Il n'y a pas lieu de donner suite à cette observation.

L'avis du Commissaire Enquêteur :

La réglementation en matière de publicité d'enquête publique a été respectée.

L'avis d'enquête a été publié dans les journaux Sud Ouest Pays Basque et la République des Pyrénées le 28 juillet 2023, le rappel de cet avis a été publié dans ces mêmes journaux le 16 août 2023.

L'avis d'enquête a été affiché à la mairie de Bidart, à l'entrée du service urbanisme, à l'office du Tourisme, au CCAS et à l'école.

Cet avis a été également publié sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

Je constate que le dossier numérisé sur le site de la CAPB a été consulté par 1180 visiteurs et que les personnes concernées par le projet de modification ont pu faire part de leurs observations de manière satisfaisante.

La publicité de l'enquête a été efficace, il n'y avait donc pas lieu d'envisager une prolongation.

3) Observation anonyme :

Il n'y a pas assez de logement en location sur la commune. Il est impossible de se loger.

LA REPONSE DE LA CAPB :

La présente modification entend renforcer les dispositions visant à produire des logements sociaux et abordables.

De plus, le nouveau règlement encadrant les meublés de tourisme en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mars 2023 doit permettre le retour d'une partie du parc de logements locatifs en direction des résidents permanents.

**L'avis du Commissaire Enquêteur :**

Certaines dispositions du projet de modification sont susceptibles de produire des logements, notamment les nouvelles modalités réglementaires d'obligation de logement sociaux et l'Orientation d'Aménagement de la zone 1AU8 dite d'Oyhamburua.

**4) Observation des copropriétaires de M. et Mme SOLELHAC Bernard :**

Ils résident chemin d'Ithurbide à Bidart. Leur parcelle AL 0087 acquis en novembre 2022 était classé en zone UD. Il a été déclassé lors d'une précédente modification de PLU. Ils souhaitent voir leur terrain reclassé en zone constructible. (Observation adressée à la CAPB en vue de l'élaboration du PLUi).

**LA REPONSE DE LA CAPB :**

Idem observation n°13 du registre papier

**L'avis du Commissaire Enquêteur :**

Cette observation ne relève pas de l'objet de la présente enquête publique.  
Je note toutefois que cette observation pourra être formulée lors de l'élaboration du PLU intercommunal.

**5) Observation de M.PEYRETOU Ghislain :**

M. Peyretout demeure au 278 chemin Lukuchenea à Bidart  
Il souhaite que soit supprimé l'emplacement réservé 45 (création d'un cheminement piéton) au même titre que celui supprimé n°46.  
Ce cheminement n°45 n'a pas d'utilité, un chemin communal dit de Gachonenea est déjà existant, parfaitement aménagé et se situe à quelques mètres au nord, il aboutit à l'entrée de Guéthary.  
Son départ au Nord-Est se situe au droit d'un terrain privé (AL 507) et bâtis (mur de clôture, fondation de maison, enrochement, soutènement).  
Un important fossé d'écoulement des eaux pluviales du quartier y demeure également.  
Par ailleurs au droit de la parcelle AL 508, il s'agit d'une zone boisée classée. Un

Enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du PLU de Bidart

aménagement piéton conduirait automatique à la destruction des arbres de hautes tiges existants. Il aurait également été souhaitable de prolonger cette zone boisée classée vers le Sud-Est au droit des parcelles AL 184 et 185 en raison de l'intérêt faunistique (chouette, chauve-souris, etc.) et floristique de cette zone.

(Il joint une vue aérienne du secteur)

LA REPOSE DE LA CAPB :

Idem observation n°15 du registre papier

L'avis du Commissaire Enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

6) Observation de M.GAGNEPAIN Timothée :

Le projet de PLU prévoit la création d'une zone nouvelle UA4 sur laquelle se trouve les parcelles AO 0073 et AO 0074 dont nous sommes propriétaires avec ma femme. Nous observons que le projet de PLU prévoit la suppression de l'emplacement réservé 53 et souhaiterions qu'il prévoit également la suppression des emplacements réservés 15 et 52. S'agissant de l'emplacement réservé 15, celui a vocation à permettre l'élargissement de la rue de l'Uhabia à 10m. Il s'agit pourtant d'une voie désormais à sens unique qui vient d'être refaite. Cet élargissement est par ailleurs en contradiction avec le permis de construire qui nous a été octroyé (PC06412517B0066M02) et qui prévoit, à cet emplacement, la construction d'une clôture maçonnée et d'un portail donnant accès à un garage couvert auquel l'accès deviendrait impossible en cas d'élargissement de la voie. Par ailleurs, la maison voisine sur la parcelle 75 est construite en limite ouest de parcelle (côté rue) et ne fait pas l'objet d'un emplacement réservé, de sorte que la rue sera nécessairement plus étroite à cette hauteur. Nous sollicitons donc la suppression de l'emplacement réservé 15. S'agissant de l'emplacement réservé 52 (création d'un cheminement piéton de 2m), il impliquerait de supprimer une magnifique haie sauvage alors même qu'il existe un chemin d'accès sur la parcelle voisine permettant d'accéder aux parcelles enclavées entre la rue de l'Uhabia et l'avenue d'Atherbea. En tout état de cause, l'utilisation de cet emplacement donnerait accès à un endroit de la rue de l'Uhabia où il n'y a rien d'autre que des maisons individuelles. La rue des Pyrénées et la rue de Tamaris donne déjà accès aux plages et aux parkings. L'emplacement réservé 52 ne serait donc d'aucune utilité. Il est par ailleurs en contradiction avec le permis de construire déjà cité qui autorise la construction d'une piscine à cet endroit. Au même titre que l'emplacement réservé 53 qui a été supprimé, nous sollicitons donc la suppression de l'emplacement 52.

LA REPOSE DE LA CAPB :

Idem observation n°15 du registre papier

**L'avis du Commissaire Enquêteur :**

Je prends acte de la réponse de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

7) Observation anonyme :

En zone NCU, une proposition est faite d' "interdire l'hébergement hôtelier" SAUF pour un particulier. Je trouve que cela n'a pas de sens. Il me semble que la commune ne manque pas d'établissements hôteliers dans les zones autorisées. Pourquoi accorder une exception à celui-ci ? Créant ainsi un précédent pour d'autres demandes. La zone NCU est une "zone naturelle à protéger" et la destination hôtelière d'un établissement ne me semble pas compatible avec cette définition.

**LA REPOSE DE LA CAPB :**

**Bâtiment existant, valeur patrimoniale**

**L'avis du Commissaire Enquêteur :**

Le changement de destination du château d'Ilbarritz a pour but que l'ensemble du bâti soit susceptible d'avoir une destination hôtelière alors qu'actuellement il comporte du commerce, de l'hébergement hôtelier et de l'habitat. Le château est inscrit à l'inventaire des monuments historiques.

Les dispositions du PLU sont suffisantes pour garantir la protection du site.

8) Observation de M. LOQUEN :

Il est domicilié 389, rue Burruntz et renouvelle une demande de constructibilité partielle pour la pointe ouest de son terrain situé impasse du petit Bois à Chutiqueta. Celle-ci ne concerne que la partie ouest (parcelle 3-feuille 000 BL 01) laquelle est répertoriée comme non boisée. Il s'agit d'un roncier entouré de maison et de la zone commerciale. Un précédent commissaire enquêteur lui avait donc donné un avis positif. Il s'agirait de construire des petits logements en location destinés à un maintien hors Ephaad de personnes âgées. Il n'y a plus de coefficient à transférer, dans la mesure où ses anciens terrains ont été vendus en terres agricoles, après parfois retrait de coefficient de constructibilité.

**LA REPOSE DE LA CAPB :**

Idem observation n°2 du registre papier

**L'avis du Commissaire Enquêteur :**

Cette observation ne relève pas de l'objet de la présente enquête publique.  
Je note toutefois que cette observation pourra être formulée lors de l'élaboration du PLU intercommunal.

**9) Observation par anonyme :**

De nombreux emplacements réservés restent figés sur le PLU depuis des années sans projets concrets / justification (en tout cas rien de clair présenté à ce jour à notre connaissance). Serait-il possible de clarifier cette situation en établissant un plan clair d'action sur ces zones + acquisition du foncier par les collectivités concernées ?

Ou d'y renoncer simplement dans le cadre de la mise à jour du PLU. Sans action concrète, l'utilisation du droit de délaissement (article L.152-2 du Code de l'urbanisme et articles L.230-1 et suivants du même code) par tous les propriétaires dont le droit de propriété est remis en cause par ces emplacements réservés peut être une solution?

**LA REPOSE DE LA CAPB :**

Idem information n°15 du registre papier

**L'avis du Commissaire Enquêteur :**

Je prends acte de la réponse de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

**10) Observation de Mme CHARRITTON et M. LUTHEREAU :**

Conseillers municipaux représentant le groupe Bihartean- Demain Bidart.

1° Le projet de modification du PLU n'a jamais fait l'objet d'aucun débat ni en commission urbanisme ni en conseil municipal ni d'aucune consultation publique.

2° Sur l'article 2-10 du règlement portant sur l'aspect des constructions :

Il existe un certain nombre d'erreurs fondamentales concernant le style traditionnel labourdin et une confusion avec le style neo-basque.

Il n'y a aucune référence au réchauffement climatique ni à l'aménagement territorial de la commune et aux conditions qui permettent un bien vivre de proximité au sein des quartiers.

Un document produit en 1994 par l'Institut Culturel Basque à l'issue d'une conférence réunissant les meilleurs experts de l'Etxe, est joint à l'observation.

- Le style néo-basque : ce style est issu d'un mouvement culturel appelé « régionalisme » ; il a été développé pour une catégorie sociale très privilégiée pour la construction de résidences secondaires.

C'est une erreur de citer le caractère asymétrique de la maison traditionnelle dans la modification du PLU. Les etxe traditionnelles sont toujours conçues initialement sur une base symétrique à laquelle au cours du temps sera ajoutée une ou deux ailes.

Le style néo-basque est un style figé dans le temps qui n'offre aucune perspective évolutive et adaptative.

- L'etxe :

- Elles sont conçues et implantées de manière à résister au mieux aux éléments climatiques et optimiser l'énergie.

- Elles sont évolutives dans le temps, et ont subi des agrandissements successifs pour répondre aux évolutions démographiques. Elles sont agrandies en largeur, vers l'arrière, en hauteur ; on a ainsi des bâtisses imposantes jusqu'à R+2.

- Elles abritent plusieurs générations ; les maîtres anciens et les maîtres jeunes pouvant occuper des appartements séparés au sein d'une même Etxe.

- Elles sont construites avec des matériaux disponibles localement. Les matériaux utilisés varient dans le temps, au regard de différentes contraintes et opportunités : disponibilité, évolutions techniques, compétences des constructeurs. On passe ainsi du bois à la pierre dans un même bâtiment.

- Les Etxe ne sont jamais détruites mais transformées, ce qui permet d'économiser les matériaux et d'éviter de produire des déchets.

- L'esthétique est fondée sur la structure et la fonctionnalité, et non sur des rajouts postiches. Le rajout d'éléments « décoratifs » en façade ne constitue ni une référence au style néobasque (décoration en béton moulé), ni une référence au style traditionnel labourdin qui n'a jamais utilisé de tels artifices (PLU : un travail d'habillage des façades avec du bois peint rappelant l'historique ossature de l'« Etxe » (la maison basque). Cette approche n'est ni plus, ni moins qu'une folklorisation et une dégradation de ces 2 styles.

Au regard des enjeux du 21ème siècle, et notamment du réchauffement et de ses conséquences météorologiques, ce sont ces grandes caractéristiques générales qui sont intéressantes à prendre en compte pour le logement, qu'il procède de la construction de nouveaux bâtiments ou de la transformation de bâtiments existants. Les éléments évoqués dans le PLU ne constituent en rien le "cadre du bâti traditionnel du Labourd".

- un bâti pour répondre aux enjeux du 21ème siècle : Le PLU doit inciter à substituer au béton, des matériaux bio-sourcés (bois, paille, laine de mouton...) ou naturels (adobe, terre cuite...)

Le PLU doit inciter à l'utilisation de low tech permettant d'optimiser les conditions énergétiques et de confort, tant en hiver qu'en été, en minimisant l'usage du chauffage et supprimant le besoin de climatiseurs (orientation des bâtiments, espace traversant, puits provençaux, baies vitrées...)

L'orientation et la conception des bâtiments doivent prendre en compte prioritairement les économies d'énergie et le confort et le bien être des habitants...avant un alignement

des bâtiments dans la rue comme le préconise le PLU, critère esthétique purement subjectif;

Le PLU doit favoriser la transformation des bâtiments existants, plutôt que leur destruction et la reconstruction en vue d'économiser les matériaux, et par voie de conséquence la production de CO<sub>2</sub>, mais aussi diminuer le volume de déchets du bâtiment.

3° Sur la modification des modalités réglementaires d'obligation de réalisation de logements sociaux :

Les seuils ont été modifiés pour les petits collectifs (3 à 5 logements). Nous comprenons bien l'intention qui est d'inciter à produire davantage de logements sociaux. Nous tenons à attirer l'attention sur le risque que peut représenter cette disposition concernant les propriétaires habitants qui pourraient avoir la volonté et/ou les moyens de transformer leur maison, afin de transmettre un bien partageable à leurs enfants, car constitué de plusieurs appartements. Cette disposition peut également constituer un handicap pour les propriétaires habitants âgés ne possédant que leur seule maison, et qui voudraient la transformer pour en tirer des revenus complémentaires à leur petite retraite, ce qui est un cas fréquent. La collectivité a restreint, à juste titre, les possibilités de location estivale ce qui constitue peut-être pour certains une perte de revenus nécessaires. On peut craindre que cette pression supplémentaire ne conduise, voire n'accule des propriétaires habitants âgés, ne disposant pas d'autre patrimoine, ni de patrimoine financier ou revenus suffisants à vendre leur maison. On peut craindre aussi que les héritiers, pris au piège d'un marché très élevé induisant frais de succession et soulté élevés, n'ait également pas d'autre issue que la vente. Dans ces cas la vente se fera nécessairement au prix du marché, pour les raisons suivantes :

- Personne ne vendra une maison au prix d'un appartement de 50-60 m<sup>2</sup> neuf, cela constituerait une perte de patrimoine majeure. Or les prix des appartements neufs sur le marché libre sont extrêmement élevés.
- L'administration fiscale n'admet pas que des ventes soient réalisées en dessous du prix du marché ; les vendeurs seraient alors susceptibles de subir un redressement fiscal, ce qui constituerait une double peine.

Seule une politique véritable d'accompagnement des propriétaires habitants pour la transformation de leur logement et sa transmission (agrandissement, restructuration) permettrait d'éviter la multiplication des résidences secondaires et le vieillissement de la population : : analyse des besoins des différents acteurs : revenus complémentaires pour les propriétaires permettant d'assurer y compris l'accompagnement grand âge, logement plus petit pour les propriétaires et adaptés au grand âge, logement des enfants adultes, accompagnement à l'élaboration du projet (juridique, financier, technique), portage financier du projet si nécessaire, avec modalité de remboursement.

Il nous semblerait souhaitable, qu'avant toute décision à ce sujet, une étude portant sur :

- les résultats de la politique actuelle (seuils actuels) soient évalués : nombre de programmes réalisés, nombre de logements sociaux créés par ce biais.
- Un état des lieux des maisons habitées par leur propriétaire : nombre, taille, surface de terrain, ancienneté du bâti, potentiel de construction - âge, tranches de revenus, enfants...

Cela permettrait d'éviter de prendre des décisions dont les effets pervers pourraient être pire que la situation actuelle.

3 annexes sont jointes à cette observation : des photos de constructions, un texte sur les incohérences et confusions sur le style architectural labourdin et un recueil de textes sur l'architecture basque.

LA REPOSE DE LA CAPB :

Cette contribution circonstanciée aborde un certain nombre de sujets dont certains sont traités par ailleurs.

En ce qui concerne les autres points, dont en premier lieu l'absence de débat préalablement à l'enquête publique : cette procédure n'est pas soumise à concertation préalable.

Concernant les toitures asymétriques : celles-ci sont bien évoquées dans le rapport de présentation mais elles ne sont pas imposées dans les dispositions réglementaires (voir les articles 11 des différentes zones).

Les dispositions inscrites aux articles 11 des différentes zones n'empêchent aucunement de reproduire le modèle de l'Etxe.

En ce qui concerne le process et les matériaux utilisés pour édifier le gros œuvre d'une construction, le règlement du PLU ne peut les imposer.

En ce qui concerne la conception des bâtiments (notamment en terme de la qualité énergétique, de confort thermique), ce point pourra être réexaminé dans la perspective de la finalisation du dossier de modification n°3 du PLU qui sera in fine soumis à l'examen du Conseil Communautaire de la CAPB.

En ce qui concerne le rapport à l'alignement et à la rue, le règlement du PLU fixe seulement des reculs par mais n'imposent pas des alignements par rapport à la rue.

Les autres sujets évoqués relèvent d'une problématique générale qui concernent davantage le PLUi en cours de construction, que de la présente modification du PLU actuellement opposable, comme l'incitation à l'utilisation de certains matériaux.

En ce qui concerne les nouvelles dispositions régissant le social : l'élargissement du seuil d'imposition, en assujettissant l'obligation de logements sociaux aux petites opérations, est une évolution pratiquée dans de nombreux documents d'urbanisme. Ce nouveau dispositif pourra faire l'objet d'une évaluation, par exemple dans le cadre du PLUi, afin d'en mesurer la pertinence effective.

L'avis du Commissaire Enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

11) Observation de Mme FAVALI :

Dans les modifications apportées aux différentes zones du règlement écrit (Pièce C), il y a un article qui revient dans tous les secteurs sur les règles liées aux plantations (article 13). Celui-ci préconise une liste de végétaux à planter et interdit notamment "les espèces non locales et invasives". Cependant la liste relative aux arbustes ne reprend pas ces recommandations. En effet, on y trouve un bon nombre d'espèces horticoles (laurier, pittosporum, photinia, buis, éléagnus...) qui requièrent de l'entretien et qui ne correspondent pas à la gestion en port libre prônée par la collectivité.

L'Acacia a été glissé dans les arbres de haute-tige à favoriser et dans le même temps à la liste des végétaux à proscrire. Il faudrait ainsi le retirer des essences arborées préconisées. Il serait nécessaire de revoir et d'adapter cette liste, en recommandant/prescrivant l'utilisation d'une palette végétale indigène et du label "Végétal local".

## Enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du PLU de Bidart

De manière générale, il serait intéressant de prendre une OAP thématique dans ce sens (OAP "biodiversité"), qui permettrait notamment la prescription d'un pourcentage de plantes indigènes d'origine "Végétal local" dans les projets d'aménagement, comme cela se fait dans de nombreux PLU (50% minimum). Cette OAP pourrait décrire des actions à mettre en œuvre pour valoriser la nature et les continuités écologiques du territoire, en répondant ainsi aux exigences de la loi Climat et Résilience de 2021. Notamment pour ce qui relève des cours d'eau, avec une ambition de renaturation de l'Uhabia...

### LA REPOSE DE LA CAPB :

Ce point pourra être rectifié dans le cadre de l'approbation de la modification.

### L'avis du Commissaire Enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

### 12) Observation de Me DELHAES pour la SCI FERME OYHAMBURUA :

Le projet de modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Bidart comporte notamment une modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) 1AU8, dite Oyhamburua. Selon le rapport de présentation du projet de modification, ce secteur est destiné à l'accueil de nouveaux logements, à permettre l'extension de l'Ikastola et la poursuite de liaisons douces.

Toutefois cette modification est illégale pour les raisons évoquées ci après.

La présente lettre vise donc à formuler des observations dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de modification n°3 du PLU de Bidart dans l'intérêt de la société SCI FERME OYAMBURUA.

En premier lieu, selon les termes de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme : « Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. »

Or, le rapport de présentation se limite à souligner de façon succincte et laconique la « relative » proximité du secteur avec le centre-ville de Bidart.

Il indique ensuite sans justification aucune que le secteur devra être destiné à l'accueil de nouveaux logements, permettre l'extension de l'Ikastola et la poursuite des liaisons douces, et que la volumétrie et l'implantation des bâtiments devront permettre leur bonne intégration. Aucune véritable explication n'est apportée sur d'éventuels besoins en ce sens

En outre, le rapport de présentation ne fait aucune mention des orientations créées en matière de mixité sociale (70% de logement social exigé), ni de la création d'un parc paysager au cœur de l'ensemble immobilier.

Il s'ensuit que le rapport de présentation n'explique pas suffisamment la modification de l'OAP 1AU18.

En conséquence, le projet est illégal dès lors qu'il méconnaît les dispositions de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme.

En deuxième lieu, le projet comporte de nombreuses précisions portant sur les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées. (Voir en ce sens extraits Dossier enquête PièceC)

Cependant, une OAP ne peut avoir pour objet ni pour effet de permettre aux auteurs du PLU de fixer précisément au sein de ces orientations, les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées (CAA Lyon, Chambres réunies, 13 février 2018, n°16LY00375). Le projet de modification n°3 du PLU est donc entaché d'illégalité sur ce point.

En troisième lieu, le projet prévoit qu'une parcelle de l'OAP sera réservée à la réalisation d'une extension de l'Ikastola située en lisière Nord du terrain d'assiette.

Or, cette disposition revêt un caractère trop précis, contraire à sa nature d'« orientations ». Elle correspond en réalité à la création d'un emplacement réservé.

En effet, selon les dispositions de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ; »

Or, en application de ce texte, la création d'un emplacement réservé requiert la démonstration d'un intérêt général à réaliser le projet.

Ce qui n'est pas le cas de l'extension d'une école privée.

En outre, l'emplacement réservé confère certaines garanties au propriétaire du terrain qui s'avèrent contraignantes pour la Commune.

En conséquence, cette dernière a cru pouvoir s'affranchir des contraintes liées à la création d'un emplacement réservé en utilisant la modification d'une OAP pour définir l'emplacement de la future extension de l'Ikastola.

Le degré de précision de cette disposition s'opposant à tout autre projet.

Cependant, cette manœuvre est constitutive d'un détournement de procédure.

Le projet de modification n°3 du PLU de Bidart est donc illégal sur ce point.

En quatrième lieu, le projet prévoit le développement d'un quartier résidentiel constitué exclusivement d'habitations, à l'exception de l'extension de l'Ikastola au nord-est du terrain.

Or, en vertu des dispositions de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ».

D'une part, ce projet méconnaît le principe de mixité sociale dans l'habitat.

En effet, la mixité sociale s'entend comme la cohabitation dans un même espace de différentes catégories de logement.

En l'espèce, le projet exige un pourcentage de logement social à hauteur de 70% du programme développé.

Or, un secteur composé majoritairement de logement social crée une répartition géographique manifestement déséquilibrée.

En conséquence, une telle disposition est manifestement disproportionnée et contraire au principe de mixité sociale.

Elle est même source d'une certaine discrimination dès lors qu'elle aboutit à la création d'un quartier presque exclusivement composé de logements sociaux, à l'écart du centre-ville.

D'autre part, le principe de mixité fonctionnelle est également méconnu.

En effet, celui-ci a pour objectif de permettre la pluralité des fonctions économiques, culturelles, sociales, de transports et d'habitat sur un même espace.

Cependant, force est de constater que le projet de modification de l'OAP 1AU18 se limite à la création de logement.

La mixité fonctionnelle est donc totalement absente du projet.

Il résulte de ces éléments que le projet est illégal en ce qu'il méconnaît les dispositions de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

En cinquième et dernier lieu, il résulte des dispositions de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »

Ainsi, les OAP doivent s'inscrire dans un rapport de cohérence avec le PADD.

Or, tel n'est pas le cas en l'espèce.

D'une part, le PADD de la Commune de Bidart comporte comme principe : « Diversifier l'offre de logement en favorisant la mixité sociale ».

Toutefois, ainsi qu'il a été précédemment évoqué, un pourcentage trop élevé de logement social sur un même secteur (ici 70%) est contraire au principe de mixité dès lors qu'il ne respecte pas la répartition géographique équilibrée des différentes catégories de logement.

Une telle disposition aura nécessairement pour effet de créer un quartier à dominante sociale, et d'aboutir ainsi à l'effet inverse du principe de mixité.

D'autre part, le PADD consacre également comme principe :

« Favoriser la mixité des fonctions urbaines ».

Or, il a été précédemment démontré qu'en se limitant à la création de logements, le projet litigieux est manifestement contraire à ce principe.

## LA REPONSE DE LA CAPB :

### Concernant le 1<sup>er</sup> point :

L'OAP comprend bien des éléments de description et de justification. Ces éléments (qui portent notamment sur la programmation) pourront être repris dans le rapport de présentation de cette modification pour en compléter le contenu.

### Concernant le 2<sup>ème</sup> point :

L'OAP a pour objet d'établir des orientations d'aménagement qui s'imposeront dans un rapport de « compatibilité » (et non pas de « conformité ») aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

### Concernant le 3<sup>ème</sup> point :

Il est tout à fait courant pour une OAP de prévoir le développement d'un ou de plusieurs équipements publics (ou de constructions présentant un intérêt public, comme ici) sans recourir à l'établissement d'emplacements réservés. En effet, l'inscription d'un emplacement réservé (qui implique de déterminer avec précision et, ainsi, de « figer » l'emprise d'un futur équipement) irait à l'encontre de l'esprit d'une OAP, qui vise moins à « fixer » les projets qu'à les faire émerger dans un cadre davantage ouvert et favorable à « l'urbanisme de projet ».

### Concernant le 4<sup>ème</sup> point :

Les dispositions de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme constituent des dispositions générales dont la mise en œuvre ne s'apprécie pas à l'échelle de chaque opération mais à une échelle élargie. (Document d'urbanisme...).

L'OAP Oyamburua propose néanmoins une programmation diversifiée (comme le relève d'ailleurs cette observation, dans son point 1), favorable à la fois :

- à la mixité sociale, puisqu'elle prévoit au moins 70% de logements sociaux, (pour mémoire, environ 70% de la population est éligible au logement social).
- à la mixité fonctionnelle, puisqu'elle prévoit à la fois des logements, équipement d'intérêt public, parc paysager, liaisons douces...

Concernant le 5<sup>ème</sup> point :

Comme vu ci-dessus (et comme relevé par cette observation, dans son point 1), l'OAP Oyamburua propose une programmation diversifiée, compatible avec le PADD du PLU de Bidart.

### L'avis du Commissaire Enquêteur :

Dans le dossier d'enquête, un chapitre est consacré aux modifications apportées aux OAP, dans lequel l'OAP dite d'Oyamburua fait l'objet d'une présentation complète qui définit notamment le contexte paysager et urbain ainsi que l'offre de logement diversifiée en forme et en type.

Un plan présente l'implantation des bâtiments et des espaces paysagers.

Je prends acte des réponses apportées utilement par la Communauté d'Agglomération Pays Basque aux différents points soulevés par l'observation.

### 13) Observation de Mme CHARRITTON :

Observation identique à l'observation n°10

### 14) Observation de M. LAMARQUE et le groupe Bidart de bon sens :

De manière générale, on peut considérer que le projet va A L'INVERSE des impératifs de logement pour tous, aussi impérieux que tapageusement affichés dans la commune.

2.2 mention Article L123-1-5 pour la protection des éléments de paysage

Nous profitons de ce rappel légal pour signaler que le remarquable alignement de 14 platanes de la ferme Contresta (BK5, 134) ne fait l'objet d'aucune protection paysagère, alors que parfois une banale haie de voisinage le sera.

L'occasion est idéale pour remédier à cette carence manifeste, qui correspond d'ailleurs à l'engagement du lotisseur envisagé auprès de la DREAL dans son dossier « cas par cas ».

2.3.1 La création de cette zone UA4 semble être destinée à y limiter la hauteur des bâtiments. Ceci y freine la production de logements à proximité du centre-bourg, concerne un alignement de pavillons sans intérêt architectural, alors que les bâtis traditionnels (Cadet Baita, Villa Louise, Lafarguena, voire Kosta Heguia) sont en R+1+C.

2.3.3 §3 contradiction/ ou faute de syntaxe dans la phrase qui devient incompréhensible.

2.3.4 S'obliger à un plan d'ensemble avant de lancer le moindre projet, c'est auto-limiter toute opération d'aménagement, qui par essence ne peut être pertinente que phase par phase. Paris

ne s'est pas fait en un jour ! Bidart se prive ici de toute capacité d'adaptation et va freiner ses projets, ou en fera porter la culpabilité à des propriétaires réticents à céder à la pression.

2.3.6 Simple commentaire, ceci prescrit les « tiny house », mais ce type d'habitat ne serait qu'une rustine temporaire à la crise du logement.

2.3.7 Diviser des maisons existantes en plusieurs logements est une piste intéressante pour les familles, pour y loger les générations nouvelles, ou offrir un revenu locatif aux aînés. etc. Or en prohibant cet usage naturel et sage, ici Bidart flèche nos vieilles ete au seul usage de demeures secondaires, à l'inverse des intentions par ailleurs affichées.

2.3.8 Des piscines en zones naturelles pour ne pas « pénaliser » les résidents ? Possible contradiction avec le 2-5-2.

2.3.10 Étranges traitements ad-hoc du site du Château d' Ilbarritz. Pourquoi « autoriser » un hôtel alors qu'il y en avait déjà un, et que celui-ci est notoirement non-rentable pour cause de protection Monument historique du volume intérieur du bâtiment, qui y interdit un nombre de chambres suffisant à une exploitation ?

Plus de précisions sur le projet seraient nécessaires à un avis éclairé.

2.3.11 Cet article part du raisonnement spécieux selon lequel seul le secteur public « social » serait apte à proposer une offre locative abordable aux habitants. C'est nier que s'il existe 6 millions de logements sociaux dans le pays, il y a aussi 7 millions de logements loués par des bailleurs privés, qui ne sont pas tous marchands de sommeil, rentiers sans âme ou ivres de location à courte durée ! A Bidart de nombreux ex-commerçants ont construit ainsi leur retraite sur cette offre locative abordable qui loge beaucoup de bidartars.

Le projet met donc à la peine l'investissement locatif initié par des particuliers, qui pourtant, bien géré, est une des solutions pratiques à la crise du logement.

Ce n'est pas en nationalisant les solutions que l'on va résoudre le problème.

2.4 Cet article fait fi de la réalité et menace la construction en densité dans le centre. En terme de réalité, la rue de la Madeleine, devenue impasse à double sens depuis l'interdiction de circulation de la Corniche de la falaise, dessert au moins 30 maisons et commerces, et touristes piétons, dans un boyau de ~ 3m de large, ceci sans écueil manifeste. Preuve est là que desservir un habitat conséquent par une voie étroite est donc bien possible. L'interdire reviendrait à limiter la construction en densité, en contradiction avec toutes les préconisations nationales, régionales, syndicales (SCOT), etc.

2.6.2 & 2.7 Attention cependant à ne pas créer de « ville méditerranéenne » avec des balcons à-touche-touche.

2.8.1 Voilà qui semble favorable à « l'empilement » des constructions commerciales

2.9.1 On ne comprend pas si la limite de hauteur s'applique à tout le UA ou seulement au UA4. Cette limitation en hauteur freine la création de logements en centre bourg (cf 2.3.1).

2.9.3 Il manque à ces considérations une indispensable ébauche volumétrique et esquisse d'aménagement du secteur « RD plateau boulevard urbain ».

2.11 pas de commentaire, cependant la « dérogation » en secteur UA mérite éclaircissement.

2.12 Attention que la fin d'obligation « d'espace vert d'usage commun » ne doit pas consacrer des talus inaccessibles en ersatz verdoyants.

Il est impératif de considérer un programme dans son ensemble (voisinage espace naturel, voie piétonne, etc) avant de priver des habitants d'un extérieur partagé.

On pourrait rajouter l'obligation de création de lieux sociaux (bancs, jeux, boulodrome, jardins familiaux) à des lieux qui n'en ont pas (cf Lore Landa).

2.13 La multiplication d'emplacements réservés dès les projets de PLU 2008/2011, peut obérer la pleine jouissance de biens par leurs propriétaires, pour des projets non datés ni financés.

Enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du PLU de Bidart

Enfin il est fait mention mais pas explication, dans le rapport de présentation, de la modification du projet d'Orientation d'aménagement et de programmation du secteur Oyhamburua.

Erreur de forme ou non obligation réglementaire ?

En tout état de cause et à nouveau, il est curieux de prévoir des logements en R+1 en quasi-centralité, a fortiori sur un espace qui aurait déjà accueilli de nombreux habitants depuis longtemps, si les projets du propriétaire avaient pu être menés à bien avant que la mairie ne les accapare.

**LA REPONSE DE LA CAPB :**

Idem réponse à observation n°10 du registre dématérialisé

**L'avis du Commissaire Enquêteur :**

Cette contribution établie sous la forme d'observations générales critiques sur la modification n°3 du PLU n'appelle pas de commentaire particulier.

15) Observation par anonyme :

ALERTE SUR LES CONSEQUENCES de la Modification de la liste des constructions pouvant faire l'objet d'une dérogation à l'interdiction de l'implantation des constructions dans La bande de recul.

« 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 toiture par exemple.

Le fait d'inclure la possibilité de déroger à cette règle dans des secteurs constructibles non denses (UC, UD...) voire inconstructibles (N...) ne va pas dans l'esprit du PLU. Le fait de donner la possibilité de déroger à cette interdiction va donner la possibilité à des promoteurs d'augmenter la surface construite dans des secteurs (UC, UD...) ou sur des terrains (trop étroits pour envisager un collectif avec balcon) où ils n'auraient pas pu construire.

Cette dérogation possible pose question sur les critères pris en compte pour la validation de la dérogation?

Un balcon d'un mètre de profondeur ou plus peut créer un vis-à-vis (et des nuisances) avec les riverains qui n'est pas possible à ce jour avec le PLU en place. Quelle justification est-il possible d'apporter à cette modification ? Une opportunité de densifier des secteurs peu denses et l'opportunité contourner la loi ZAN publiée le 21 Juillet 2023 en maximisant le potentiel de surface artificialisée et donc construite au plus proche des limites?

LA REPONSE DE LA CAPB :

L'objectif de la présente modification consiste à limiter la possibilité d'édifier des balcons à proximité d'une limite séparative de propriété. Pour ce faire, les balcons sont exclus des éléments tels que les débords de toitures par exemple, susceptibles d'être autorisés dans la bande de recul entre la construction et la limite du terrain.

L'avis du Commissaire Enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

16) Observation par anonyme :

Proposition de Modification hauteur Maximum des constructions afin d'éviter la spéculation foncière.

Dans ce contexte (objectif de modification du PLU), il serait pertinent d'étendre la modification de hauteur maximale des constructions prévue pour le sous-secteur UBa aux secteurs UC et UD (définition PLU de BIDART zone UC: Cette zone qui recouvre des parties urbanisées peu denses et moins bien équipées, est principalement destinée à l'habitat, sous forme de maisons généralement en ordre discontinu, ainsi qu'aux services et activités complémentaires à l'habitat.

La modification de hauteur permettrait :

- de garantir que l'orientation du PLU pour ces secteurs (habitat sous forme de maisons en ordre discontinu) soit respectée.

- d'harmoniser les hauteurs des constructions avec les zones UC et UD (qui ont à ce jour une hauteur maximum de construction supérieure à la Zone UBa) Comme pour le sous-secteur UBa, les secteurs UC et UD devraient avoir une hauteur limitée à 6m à l'égout et 8m au faitage.

Cette mesure permettrait de limiter les constructions à des maisons R+1 maximum, comme prévu pour ces secteurs dans le PLU.

Cela permettrait ainsi d'éviter la prolifération de collectifs en R+2 qui n'ont pas leur place dans l'orientation donnée par le PLU dans ces zones et éviterait tout risque de litige avec des sociétés/personnes voulant déposer des PCs pour bâtiments collectifs en R+2 (7m à l'égout et 9m au faitage)

Le fait de ne pas inclure les secteurs UC et UD dans cette modification de hauteur risque de pousser les promoteurs à se concentrer sur ces secteurs car le secteur UBa ne leur permettrait plus de réaliser des opérations de promotion en R+2 comme par exemple celles réalisées en zone UAb au 1 Avenue du Château, 1507 Avenue de Biarritz...

LA REPONSE DE LA CAPB :

La diminution des hauteurs constructibles dans les zones UC et UD n'a pas été proposée dans le cadre de la modification. Elle pourra néanmoins être envisagée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

**L'avis du Commissaire Enquêteur :**

Je prends acte de la réponse de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

**OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

1) Observation du CE relative à l'ER n°F :

Un nouvel Emplacement Réserve apparaît dans les documents graphiques (p170) : ER n°F portant sur un projet de 40 logements sur une parcelle de 3972 m2.  
Cet ER ne figure pas dans le rapport de présentation.

**LA REPOSE DE LA CAPB :**

Suite à l'avis de la DDTM relatif aux 100 % de logements sociaux en cas d'ER, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé F. En effet, ce taux d'imposition appliqué sur un terrain que la collectivité devra acquérir au prix du marché rendra l'opération de logement social à destination des étudiants irréalisable car trop lourdement déficitaire.

**L'avis du Commissaire Enquêteur :**

Je prends acte de la décision de la Communauté d'Agglomération Pays Basque de supprimer l'emplacement réservé F.

2) Observation du CE relative à l'avis de la DDTM :

Par courrier du 6 juin 2023, la direction départementale des territoires et de la mer apporte les observations suivantes :

En matière de mixité sociale, la modification de l'article 2 a 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, contribue à la production de logements sociaux.

Dans la version actuelle, la répartition par type de financement n'est pas précisée. Or le besoin sur la commune en logements social doit couvrir tout le panel des produits (PLAI, PLUS,

PLS, BRS) en compatibilité avec le PLH. Une production trop ciblée en BRS ou en PLS ne permettrait de répondre qu'à une demande réduite des ménages.

La rédaction de l'article 2 devra donc être modifiée pour permettre de répondre aux attendus de la loi SRU et aux objectifs du PLH du Pays Basque en terme de ventilation par type de financement qui vise à la production de 30 % minimum de PLAI et d'un maximum 30 % de PLS/BRS/PSLA sur les communes littorales afin d'anticiper tout déséquilibre entre accession et location dans l'offre de logement sociaux.

L'emplacement réservé dit D et l'emplacement réservé dit F nouvellement créé en zone UYB devront par ailleurs se conformer aux préconisations du PLH par une inscription sur du 100 % logement sociaux.

En matière de stationnement l'article 12 est réécrit de manière à différencier le stationnement vélo du stationnement automobile. Cet article vient préciser le nombre minimum de places de stationnement à respecter par destination ou sous destination.

Il requiert notamment un minimum de 2 places de stationnement par logement individuel ou collectif, quel qu'en soit sa taille, ainsi qu'une place de stationnement visiteur par tranche de trois logements collectifs.

Le plan de mobilité Pays Basque Adour approuvé en date du 3 mars 2022 ambitionne d'utiliser le levier stationnement pour inciter à réduire le taux de motorisation des ménages et ainsi viser l'attente des objectifs de report modal que la collectivité s'est fixée pour 2030. Ainsi les secteurs les mieux desservis par les transports en commun doivent pouvoir faire l'objet d'une minoration du nombre de places de stationnement.

La rédaction de l'article 12 pourra donc être revue pour se mettre en cohérence avec le plan de mobilité et les articles L151-32 à L151-37 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs et en matière « d'espaces libres et plantations » de nouvelles dispositions ont été introduites à l'article 13. Elle vise à privilégier les végétaux d'essence locale et à proscrire les espaces invasives.

Ces dispositions pourraient être utilement complétées par une recommandation visant à proscrire les plantations d'espèces fortement allergènes.

Il est également requis dans ce même article un aménagement paysager lors de toute création d'aire de stationnement à raison d'un arbre d'essence local pour 4 stationnements. Il s'agira de s'assurer pour les secteurs concernés que cette disposition ne vient pas en contradiction avec l'article 40 de la loi du 10 mars 2023 prévoyant l'obligation d'équiper d'ombrière intégrant un procédé de production d'énergie renouvelable, les parcs de stationnement extérieurs de plus de 1500 mètres carrés.

Sous réserve de la prise en compte de ces observations, la DDTM émet un avis favorable au projet de modification numéro 3 du PLU de la commune de Bidart.

### LA REPONSE DE LA CAPB :

**En ce qui concerne les dispositions régissant le logement :**

Cette question sera réexaminée dans la perspective de la finalisation du dossier de modification n°3 du PLU qui sera in fine soumis à l'examen du Conseil Communautaire de la CAPB.

**En ce qui concerne la minoration du nombre de stationnements dans les secteurs desservis par les transports en commun :**

Il est rappelé que le réseau desservant la RD 810 est cadencé toutes les 30 mn et, ce, uniquement aux heures de pointes. Il est proposé de maintenir ces dispositions dans l'attente de la communication, par le SMPBA, du calendrier de création de la ligne expresse littorale Hendaye-Ondres

**L'avis du Commissaire Enquêteur :**

Concernant les dispositions régissant le logement, je prends acte de la réponse de la Communauté d'Agglomération Pays Basque qui indique que la question sera réexaminée dans la perspective de la finalisation du dossier de modification n°3 qui sera in fine soumis à l'examen du Conseil Communautaire de la CAPB.

Dans le cadre de la modification des modalités réglementaires d'obligation de réalisation de logements sociaux, tous les types de logements sont englobés dans le terme « logements sociaux » sans distinction entre « locatif » et accession ».

Or, le principe de ventilation du logement social prévu par le PLH (Programme Local de l'Habitat) Pays Basque est préconisé de la façon suivante :

1°) taux de logements PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : 30% minimum

2°) taux de logements PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) : 40% minimum

3°) taux de logements PLS (Prêt Locatif Social) et PSLA (Prêt Social Location Accession) et en BRS (Bail Réel Solidaire) : 30% maximum.

Cette ventilation est prévue pour équilibrer l'accession et la location dans l'offre des logements sociaux.

Concernant le nombre de stationnement, la DDTM préconise que les secteurs les mieux desservis par les transports en commun fassent l'objet d'une minoration du nombre de places de stationnement.

La CAPB propose à bon escient d'envisager cette minoration lorsque le Syndicat des Mobilités Pays Basque Adour dévoilera son calendrier de création de la ligne expresse littorale Hendaye-Ondres

**3) Observation du CE relative à l'avis du bureau du SCOT :**

Dans sa séance du 22 juin 2023, le bureau syndical du SCOT a émis les conclusions suivantes :

- Il reconnaît l'engagement de la commune de Bidart dans la production de logements sociaux, avec un objectif de 65% de la production de logements dédiée au logement social fixé dans le PLH (taux le plus élevé des communes soumises à la loi SRU sur le territoire du SCOT). Les élus soulignent la volonté d'accroître le niveau d'exigence vis-à-vis de porteurs de projets collectifs, en imposant avec cette modification n°3 la réalisation de logement social dès les opérations de 3 logements ; de même, en introduisant la nécessité d'une accession intermédiaire à prix maîtrisé, pour faciliter le parcours résidentiel de la population dont les revenus ne permettent pas d'accéder au marché libre, alors qu'ils sont trop élevés pour l'accession sociale (type BRS).
- Il demande néanmoins que la rédaction de la règle relative à la mixité sociale soit précisée, afin de garantir la production d'une part de logement locatif social, à minima, au niveau prescrit par le PLH, comme s'y engage la commune dans un courrier qu'elle a transmis au syndicat et qu'elle compte joindre à l'enquête publique.

Le bureau rappelle que la structuration d'une offre de logements diversifiée nécessite d'assurer une production de logement locatifs sociaux suffisante, conformément aux attendus de la loi SRU. Le logement locatif social ne peut pas être la variable d'ajustement des projets, compte tenu des difficultés croissantes de la population locale à accéder au logement (en accession à la propriété comme en location).

LA REPOSE DE LA CAPB :

Cette question sera réexaminée dans la perspective de la finalisation du dossier de modification n°3 du PLU qui sera in fine soumis à l'examen du Conseil Communautaire de la CAPB.

Pour mémoire (et comme il y est fait allusion dans l'avis SCoT), la commune de Bidart s'est également exprimée sur ce point dans son courrier du 10/07/2023, dans lequel elle formule des propositions d'amendements.

L'avis du Commissaire Enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la Communauté d'Agglomération Pays Basque et reprend mes commentaires exprimés dans l'observation précédente relative à l'avis de la DDTM.

4) Observation du CE relative à l'avis de la communauté d'agglomération Pays Basque en qualité de d'EPCI compétent en matière de programme local de l'habitat

Par courrier reçu le 7 juin 2023, M. le Président de la communauté d'agglomération Pays Basque en qualité de d'EPCI compétent en matière de programme local de l'habitat formule les observations suivantes :

L'imposition de production de logement social à partir de 3 logements, par un organisme HLM me semble difficile à tenir. En effet, les bailleurs sociaux expriment leurs difficultés à acquérir un logement locatif en diffus car cela entraîne des coups de gestion majorées.

En outre, dans le cas où il serait envisagé un bail réel solidaire, la réglementation actuelle ne permet pas à un organisme HLM d'acquérir un logement en VEFA en vue de conclure un BRS.

Dans ces conditions, il serait souhaitable d'admettre au moins pour ce premier seuil, la production de logements sociaux via un PLS voir un conventionnement Anah, quand bien même le conventionnement aura une durée de vie limitée dans le temps.

Par ailleurs la commune de Bidart est déficitaire en logement sociaux. Or la loi SRU exige des communes déficitaires une production de logements sociaux répartis en 30 % de PLAI minimum, 40 % de PLUS minimum et 30 % de PLS ou BRS maximum. Or la règle telle qu'elle est écrite, en englobant tous les types de logement dans le terme générique de logement sociaux ne garantit pas la production d'une offre locative sociale.

La règle proposée ici serait un très mauvais signe au regard des ambitions affichées dans le PLH vis-à-vis de l'État et des citoyens qui attendent des élus des engagements forts pour développer des logements accessibles à tous les publics.

Enfin il ressort des échanges avec la promotion privée et les bailleurs dans le cadre de la charte de partenariat en cours d'élaboration qui sera prochainement mise au débat avec les élus communautaires que dans le contexte actuel, l'obligation de réaliser 50 % de logement en

accession intermédiaire maîtrisée ou abordable dans la part du libre ne serait pas compatible avec un seuil de logement sociaux supérieur à 60 %, et ce pour des raisons d'équilibre et d'atteinte du plafond de prix acceptable.

En effet, les prix aujourd'hui pratiqués dans le libre en compensation des minorations octroyées au logement social semble avoir atteint leur limite et des exigences trop importantes pourraient bloquer la production privée et par ricochet celle en VEFA pour le parc public.

En conséquence, la règle proposée pour les opérations de plus de 30 logements pourrait conduire à des stratégies d'opérateur limitant les opérations à moins de 30 logements.

### LA REPOSE DE LA CAPB :

Cet avis émane du maître d'ouvrage, compétent en matière de PLU et de PLH.

Cette question sera réexaminée dans la perspective de la finalisation du dossier de modification n°3 du PLU qui sera in fine soumis à l'examen du Conseil Communautaire de la CAPB.

### L'avis du Commissaire Enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la Communauté d'Agglomération Pays Basque et reprend mes commentaires exprimés dans l'observation précédente relative à l'avis de la DDTM concernant la ventilation des logements sociaux.

Concernant l'imposition de production de logement social à partir de 3 logements, je m'étonne de la différence des positions adoptées par la CAPB en qualité d'EPCI, porteur du projet de modification du PLU de Bidart et la CAPB en qualité d'EPCI compétent en matière de programme local de l'habitat.

## VII : CONCLUSIONS

Les conclusions et leurs motivations sont rapportées dans un document distinct du présent, mais joint à ce dernier.

**DEPARTEMENT DES PYRENEES ATLANTIQUES**  
**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PAYS BASQUE**

**BIDART**

**ENQUETE PUBLIQUE**

Du 14 aout 2023 au 18 septembre 2023 inclus  
Relative au  
projet de modification n°3 du PLU de Bidart

**CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

Vu l'arrêté préfectoral n°64-2016-07-13-01 en date du 13 juillet 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération Pays basque, fixant notamment ses compétences ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays basque en date du 17 juillet 2020 portant élection de Monsieur Jean-René ETCHEGARAY en qualité de Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque,

Vu l'arrêté du Président de la Communauté d'agglomération Pays basque en date du 30 septembre 2021 donnant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Bruno CARRERE pour l'ensemble des actes règlementaires relatifs à l'ensemble des procédures relevant de la planification urbaine, et, en particulier les Plans locaux d'urbanisme, les documents d'urbanisme en tenant lieu et les cartes communales ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bidart approuvé le 16 décembre 2011, objet d'une révision simplifiée approuvée le 13 avril 2016, d'une modification adoptée le 10 juin

Enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du PLU de Bidart

2015, de modifications simplifiées adoptées les 20 décembre 2013 et 4 novembre 2017, et d'une modification en gagée le 29 mars 2018 ;

Vu la décision du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 19 mars 2020, engageant la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bidart ;

Vu la décision du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 10 mars 2023 modifiant la décision du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 19 mars 2020 ;

Vu la décision n°E23000034 du 20 avril 2023, par laquelle Madame la Présidente du Tribunal Administratif de PAU m'a désignée, en qualité de Commissaire Enquêtrice pour procéder à l'enquête publique;

Vu la décision prise par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), le 5 mai 2023, pour ne pas soumettre le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bidart à évaluation environnementale, l'examen au cas par cas de ce projet ayant conclu que ce projet « n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine » ;

Vu la décision en date du 11 juillet 2023, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°3 du PLU de Bidart dans laquelle sont précisées les modalités de l'enquête publique et sa publicité, ainsi que ma désignation en qualité de commissaire enquêteur pour effectuer l'enquête prévue par la législation en vigueur.

Le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bidart est engagé afin d'apporter divers amendements aux documents graphiques, au règlement écrit, ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ces amendements pourront porter, notamment, sur tout ou partie des objets suivants :

- Création d'un lexique dans le règlement et suppression des définitions figurant en fin de règlement de zone,
- Corrections mineures et mise à jour de différents articles du règlement,
- Modification des articles 1 et 2 du règlement portant sur les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières,
- Modification des articles 3 du règlement portant sur la desserte et les accès aux voies,
- Modification des articles 6 du règlement portant sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Modification des articles 7 du règlement portant sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

Enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du PLU de Bidart

- Modification des articles 8 du règlement portant sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
- Modification des articles 9 du règlement portant sur l'emprise au sol des constructions,
- Modification des articles 10 du règlement portant sur la hauteur maximale des constructions,
- Modification des articles 11 du règlement portant sur l'aspect des constructions et aménagements,
- Modification des articles 12 du règlement portant sur le stationnement,
- Modification des articles 13 du règlement portant sur les espaces libres et plantations,
- Création, modification et suppression d'emplacements réservés,
- Identification des bâtiments susceptibles de changer de destination,
- Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AU8 dite d'Oyhamburua.

Après avoir étudié le dossier de façon approfondie, conduit l'enquête publique et m'être tenue à disposition du public, et entendu toutes personnes qu'il me paraissait utile de rencontrer ou de consulter,

Prenant en compte les observations recueillies au cours de l'enquête et le mémoire en réponse de la Communauté d'Agglomération Pays Basque,

**Je considère que :**

La modification n°3 du PLU de Bidart respecte les dispositions des articles L153-31 et L153-36 du Code de l'urbanisme, en ce qu'elle :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

## Enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du PLU de Bidart

La MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) a indiqué que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ni sur la santé humaine et qu'en conséquence, il n'était pas soumis à évaluation environnementale.

L'information de l'ouverture de cette enquête publique complétée par un article paru dans la presse locale en début d'enquête (journal Sud Ouest du 21 août 2023), la qualité du dossier, sa mise en ligne avec possibilité de téléchargement des pièces consultées, les différents moyens mis en place pour déposer des contributions argumentées éventuellement avec des pièces jointes ont, d'une part, contribué à rendre le projet accessible au public et, d'autre part, lui ont facilité la possibilité de s'exprimer.

L'enquête publique a suscité un intérêt modéré du public qui a déposé 33 observations, 17 sur le registre papier et 16 sur le registre dématérialisé.

Il est notable toutefois que le dossier numérisé a été consulté par 1180 visiteurs (236 ont téléchargé au moins un document de présentation) dont l'immense majorité n'a pas déposé d'observations. On peut en déduire l'absence de forte contestation au projet de modification n°3 du PLU de Bidart.

De nombreuses observations déposées par le public ne relèvent pas de la présente enquête publique et devront être formulées lors de l'élaboration du PLU intercommunal.

La rectification des erreurs matérielles constatées dans le plan local d'urbanisme ainsi que la précision de certaines règles et la création d'un lexique permettent d'améliorer la qualité du document d'urbanisme et de renforcer sa légitimité.

La limitation de la hauteur des constructions dans les secteurs UA4 et UB4 qui correspondent à des espaces urbanisés situés dans les espaces proche du rivage respecte l'esprit de la loi littoral.

Le changement de destination du château d'Ilbarritz a pour but que l'ensemble du bâti soit susceptible d'avoir une destination hôtelière alors qu'actuellement il comporte du commerce, de l'hébergement hôtelier et de l'habitat ; le château est inscrit à l'inventaire des monuments historiques.

Les dispositions du PLU sont suffisantes pour garantir la protection du site.

La liste des végétaux à recommander et à proscrire, la création d'un espace de maraîchage (ER 93) et la reconversion d'une friche vers un espace naturel de loisirs (ER 92) ont un impact positif sur la protection de l'environnement.

La limitation des possibilités de nouveaux logements en zone A, N et NCu va limiter les effets indésirables de l'habitat diffus en zones agricoles et naturelles.

La réécriture de l'article 11 du règlement relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage » a un impact positif sur la valorisation de l'architecture locale de style basque.

Le règlement en vigueur était incomplet. Le nouvel article 11 précise les règles par éléments d'architecture : toitures, façades, ouvertures, clôtures... et par type de projet : construction nouvelle ou existante ; il préserve également les paysages.

L'OAP 1AU8 dite Oyhamburua prévoit l'intégration d'un programme résidentiel en lien avec la centralité de la commune.

Enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du PLU de Bidart

Ce secteur sera destiné à l'accueil de nouveaux logements et devra permettre l'extension de l'ikastola et la poursuite des liaisons douces.

Le programme de construction sera favorable à la mixité sociale, il prévoit du logement social (accession et locatif) à hauteur de 70%.

La modification des modalités réglementaires d'obligation de réalisation de logements sociaux renforce et encourage cette réalisation.

La modification impose la réalisation de logement social dès les opérations de 3 logements ; en outre, elle introduit sur la portion 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 (Bail Réel Solidaire) majoré de 30%.

En revanche, il est regrettable que la rédaction de la modification englobe tous les types de logements dans le terme « logements sociaux » sans distinction entre « locatif » et « accession ».

Le principe de ventilation du logement social est prévu par le PLH Pays Basque qui est un outil obligatoire établi à l'échelle de toutes les communes de la communauté Pays Basque dont Bidart.

La ventilation suivante est préconisée par produits du logement social, locatif et accession :

- Taux de logements PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : 30% minimum
- Taux de logements PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) : 40% minimum
- Taux de logements PLS (Prêt Locatif Social et PSLA (Prêt Social Location Accession) et en BRS (Bail Réel Solidaire) : 30% maximum

Cette ventilation est prévue pour équilibrer l'accession et la location dans l'offre de logements sociaux.

Il est notable que tant la commune de Bidart dans un courrier en date du 10/07/2023 que la CAPB dans son mémoire en réponse à mon procès verbal de synthèse, se prononcent pour un amendement à ces dispositions. ; la CAPB précise que cette question sera réexaminée dans la perspective de la finalisation du dossier de modification n°3 du PLU de Bidart qui sera in fine soumis à l'examen du Conseil Communautaire.

Néanmoins, cette observation fera l'objet d'une réserve.

Par ces motifs, j'émet **un avis favorable** au projet de modification n°3 du PLU de Bidart avec la réserve suivante :

La CAPB devra suivre la préconisation du PLH Pays Basque qui prévoit la ventilation par produits du logement social, locatif et accession :

- Taux de logements PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) : 30% minimum
- Taux de logements PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) : 40% minimum
- Taux de logements PLS (Prêt Locatif Social) et PSLA (Prêt Social Location Accession) et en BRS (Bail Réel Solidaire) : 30% maximum

***Le Commissaire- Enquêteur,  
LILIANE OTAL***

***Le 10/10/2023***

**PIECES JOINTES**

PV de synthèse

Mémoire en réponse de la Communauté d'Agglomération Pays Basque

## **PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

### ENQUETE PUBLIQUE

Du 14 aout 2023 au 18 septembre 2023 inclus  
Relative au  
projet de modification n°3 du PLU de Bidart

Dressons le présent procès-verbal :

Cette enquête a donné lieu au recueil de 33 observations :

- 17 observations sur le registre papier
- 16 observations sur le registre dématérialisé

### **OBSERVATIONS SUR LE REGISTRE PAPIER :**

#### 1) Observations de Monsieur LAMARQUE Michel

M. Lamarque de Bidart précise qu'il est élu de l'opposition.

Il s'étonne de la forme de cette modification qui n'a jamais été présentée ou débattue avec les oppositions municipales. La modification n'a pas été annoncée dans le bulletin municipal de juin 2023. Une seule parution presse le 28 juillet en pleine fêtes de Bayonne.

Sur les 4 dates de permanence, une seule est postérieure à la diffusion du magazine municipal le lendemain des fêtes de Bidart.

Une seule affiche sur la porte de la mairie invisible aux heures de fermeture.

#### **Question du commissaire enquêteur :**

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

#### 2) Observation de Monsieur AUBERTIN :

La famille de Monsieur Aubertin est propriétaire d'une parcelle BE13 d'une superficie de ha 18a et 74 ca. A l'origine ce terrain était constructible (CU positif en 1995). Une modification du PLU de 1999 a placé cette parcelle en zone Nc.

L'indivision Aubertin ne cesse de solliciter le changement de zonage, souhaitant voir ce terrain viabilisé devenir constructible.

**Question du commissaire enquêteur :**

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

3) Observation de Monsieur MARTINS :

Monsieur Martins est propriétaire des parcelles n°59 et 193, chemin de bichipau à Bidart qu'il va donner à ses enfants. Il souhaite que ces terrains deviennent constructibles.

**Question du commissaire enquêteur :**

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

4) Observation de Monsieur PIRIS :

Monsieur Piris est propriétaire des parcelles 229, 230 et 59 impasse du petit bois. Il bénéficie d'un permis de construire accepté sur une partie boisée de son terrain. Il demande de pouvoir déplacer l'emprise du bâti sur une partie non boisée de la parcelle mais inconstructible. Il ne cesse de le demander depuis 2020.

**Question du commissaire enquêteur :**

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

5) Observation de Monsieur AIKENJ Richard :

Monsieur Aikenj souhaite savoir s'il y a un projet de construction de logements sociaux dans le quartier des embruns (de l'autre côté de la rue de l'Uhabia), qui devrait débuter en janvier 2024.

**Question du commissaire enquêteur :**

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

6) Observation de Madame Juliette LAGARRIGUE :

Madame Lagarrigue est à la tête d'une entreprise individuelle d'agrumes de collection certifiée en agriculture biologique depuis 04/23. Elle a rencontré le Maire de Bidart en février 2022 pour lui faire part de sa recherche de terres agricoles sur la commune.

Actuellement, elle bénéficie d'un prêt à usage d'une parcelle appartenant à M. Jean Marc LARRE à Izarbel. Elle a planté l'hiver 2022-23 un verger de 450 agrumes d'exception certifiés AB. Ses clients sont des restaurateurs défenseurs des circuits courts.

Le terrain à Izarbel n'est pas voué à être pérenne (pas de bail de fermage).

Elle est donc en recherche de terres agricoles et s'intéresse à l'emplacement réservé n°93 (pour du maraichage) et souhaite connaître les modalités de dépôt de candidature.

**Question du commissaire enquêteur :**

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

**7) Observation de Monsieur Philippe ETCHEVERRY :**

Monsieur Etcheverry est propriétaire de la maison d'hôtes Irigoian, quartier Ibarritz à Bidart. Il renouvelle la demande d'échange du droit à construire des parcelles AW 0092 et AW93. Cette demande a déjà été approuvée par le M. le Président Etchegaray et M. Bruno Carrère.

**Question du commissaire enquêteur :**

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

**8) Observation de Madame Andrée LASSALLE :**

Madame Lassalle est domiciliée 7 rue des tamaris et souhaiterait avoir des précisions sur le projet de construction sur l'ancien site de la piscine de l'établissement des embruns.

**Question du commissaire enquêteur :**

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

**9) Observation de Monsieur et Madame REYNAUD :**

Monsieur et Madame Reynaud sont domiciliés 5 rue des tamaris et souhaiteraient avoir des précisions sur le projet de construction sur l'ancien site de la piscine de l'établissement des embruns.

**Question du commissaire enquêteur :**

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

**10) Observation de Monsieur et Madame LOUDET :**

Monsieur et Madame Loudet sont domiciliés à Bidart, 71, chemin Manchulas, parcelle 0052. Ils souhaiteraient savoir si dans les dispositions du PLU modifié, leur parcelle est bien en zone UCa ; ils ne sont pas riverains de l'autoroute.

Ils veulent avoir confirmation que les nouveaux principes de mixité sociale (3 logement dont 1 social) ne s'appliquent pas à leur parcelle.

**Question du commissaire enquêteur :**

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

11) Observation de Monsieur SAYET :

Monsieur Sayet est domicilié 31 rue de l'Uhabia à Bidart.

Il souhaite savoir pourquoi le projet d'OAP situé 720 avenue Atherbea ne figure pas dans la modification du PLU et quelle est l'emprise de l'emplacement réservé n°52.

Il précise que l'accès sur l'avenue Atherbea figure dans son acte notarié de propriété.

Question du commissaire enquêteur :

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

12) Observation des copropriétaires du 599 avenue Atherbea (parcelle A0349) :

Ils s'interrogent sur l'éventuel élargissement de la RD810, entre la rue des Pyrénées et la rue des tamaris (emplacement réservé n°1).

Quel est le projet, son échéance et l'impact sur leur parcelle ?

Question du commissaire enquêteur :

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

13) Observation de Mme BLAUWART et M.MIRAT :

Ils sont propriétaires indivis de 2 parcelles AL 480 et AL 482, chemin Dorrea d'un total de 9200 m2 qui lors de leur acquisition en 1988 étaient en partie constructibles.

Ces parcelles sont actuellement classées en zone N. Elles sont facilement viabilisables, le chemin Dorrea est urbanisé sur toute sa longueur.

Ils demandent que la parcelle AL 480 devienne constructible.

Question du commissaire enquêteur :

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

14) Observation de M. FALXA :

Il est propriétaire des parcelles 181, 174,166, chemin Errota Zaharra, classées en zone N. Une construction est existante sur la parcelle 166

Il souhaiterait que la parcelle 181 devienne constructible.

Question du commissaire enquêteur :

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

15) Observation de Mme QUANTIN :

Elle est domiciliée 33, rue de l'Uhabia.

Elle a reçu un courrier en 2017 du service urbanisme de la commune de Bidart lui indiquant que l'ER n°15 serait supprimé lors de la prochaine modification de PLU, l'aménagement de la voie ayant été effectué.

Elle s'étonne que la suppression de cet ER ne figure pas dans la modification n°3.

Question du commissaire enquêteur :

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

16) Observation de M. SARTHOU :

Il est domicilié Maison Augusta, 270, avenue de la Milady à 600 m du Château d'Ilbarritz, maison construite en 1898 par ses arrières grands-parents. Sa propriété à cheval sur Bidart et Biarritz est en zone NCu.

-Il s'étonne de lire sur l'annexe cartographique p7 en fin de dossier : « tous les objets de la modification n°3 ne peuvent être représentés ».

-Malgré le projet de PLUi, il s'étonne du manque d'harmonisation des règlements NCu entre Bidart et Biarritz.

-Le nouvel article NCu1 interdit toute création dans les bâtis existants de nouveau logement (à l'exception des agriculteurs). Il trouve cette interdiction aberrante, car diviser une maison en plusieurs logements n'a aucune incidence sur l'environnement. De plus, compte tenu du contexte actuel des prix de l'immobilier, la seule solution pour garder la maison est de la diviser au bénéfice de ses enfants. Pourquoi laisser cette possibilité aux seuls agriculteurs ?

-Il s'oppose également aux restrictions de création de piscine de l'article NCu2 et aux dispositions de l'article NCu9 qui visent à limiter l'extension des constructions de 50% à 20% ; une maison doit pouvoir évoluer en fonction des besoins de ses habitants (l'extension de 50% devrait être maintenue pour les constructions de moins de 100m2).

Question du commissaire enquêteur :

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

17) Observation de Mme TORLASCO :

Elle est propriétaire des parcelles AO442, 443, 434 29 rue de l'Uhabia.

Un projet d'aménagement de la zone UA3 en bordure de la RD 810 semble déjà en cours ; début 2023, un propriétaire dans la zone concernée s'est vu notifié un rejet de CU au motif que son terrain est l'objet d'une OAP.

De plus, l'Etablissement Public Pays Basque s'est porté acquéreur pour la commune de Bidart en mai 2023 d'une propriété de 1150 m2 au 516, avenue atherbea pour un projet d'habitat et de mixité sociale.

Qu'en est-il de ce projet d'urbanisation ? Quelle solution pour fluidifier la RD 810 déjà saturée ?

Des 3 ER pour cheminements piéton (n°57, 53 et 52), seul le n°53 est supprimé. Quel est la justification de cette suppression ?

Enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du PLU de Bidart

Le découpage parcellaire pour créer le sous secteur UA4 n'est pas harmonieux (propriété coupée en 2...). Comment la commune explique t-elle son choix d'intégration ou d'exclusion de la zone UA4 ?

**Question du commissaire enquêteur :**

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

**OBSERVATIONS SUR LE REGISTRE DEMATERIALISE :**

1) Observation anonyme :

Je ne vois pas de PADD actualisé ni de références à la loi Climat et Résilience de 2021. Ni ce qui nous semble obligé pour un PLU initial de douze ans les données nécessaires à l'économiste des ENAF. C'est à dire les consommations passées des dix ans, tant en extension qu'endensification...

Pas plus que les consommations depuis août 2021. Ce qui serait une bonne orientation pour les citoyens protectionniste du cadre de vie, compte tenu que Bidart grand consommateurs avant 2021 ne dispose que d'un potentiel fortement entamé en 2021. 22. 23 d'un total de 12,8 ha. Ces manquements fragilisent cette modification juridiquement au plus au point.

**Question du commissaire enquêteur :**

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

2) Observation de Monsieur Lamarque :

Monsieur Lamarque reprend ses observations déposées sur le registre papier et ajoute que pour éviter de fastidieux recours, et sans présumer du fond du projet, il sollicite le prolongement, ou le report, de l'enquête publique entourant le projet de modification n°3 du PLU de Bidart.

**Question du commissaire enquêteur :**

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

3) Observation anonyme :

Il n'y a pas assez de logement en location sur la commune. Il est impossible de se loger.

**Question du commissaire enquêteur :**

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

4) Observation des copropriétaires de M. et Mme SOLELHAC Bernard :

Ils résident chemin d'Ithurbide à Bidart. Leur parcelle AL 0087 acquis en novembre 2022 était classé en zone UD. Il a été déclassé lors d'une précédente modification de PLU. Ils souhaitent voir leur terrain reclassé en zone constructible. (Observation adressée à la CAPB en vue de l'élaboration du PLUi).

**Question du commissaire enquêteur :**

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

5) Observation de M.PEYRETOU Ghislain :

M. Peyretout demeure au 278 chemin Lukuchenea à Bidart

Il souhaite que soit supprimé l'emplacement réservé 45 (création d'un cheminement piéton) au même titre que celui supprimé n°46.

Ce cheminement n°45 n'a pas d'utilité, un chemin communal dit de Gachonenea est déjà existant, parfaitement aménagé et se situe à quelques mètres au nord, il aboutit à l'entrée de Guéthary.

Son départ au Nord-Est se situe au droit d'un terrain privé (AL 507) et bâtis (mur de clôture, fondation de maison, enrochement, soutènement).

Un important fossé d'écoulement des eaux pluviales du quartier y demeure également. Par ailleurs au droit de la parcelle AL 508, il s'agit d'une zone boisée classée. Un aménagement piéton conduirait automatique à la destruction des arbres de hautes tiges existants. Il aurait également été souhaitable de prolonger cette zone boisée classée vers le Sud-Est au droit des parcelles AL 184 et 185 en raison de l'intérêt faunistique (chouette, chauve-souris, etc.) et floristique de cette zone.

(Il joint une vue aérienne du secteur)

**Question du commissaire enquêteur :**

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

6) Observation de M.GAGNEPAIN Timothée :

Le projet de PLU prévoit la création d'une zone nouvelle UA4 sur laquelle se trouvent les parcelles AO 0073 et AO 0074 dont nous sommes propriétaires avec ma femme. Nous observons que le projet de PLU prévoit la suppression de l'emplacement réservé 53 et souhaiterions qu'il prévoit également la suppression des emplacements réservés 15 et 52. S'agissant de l'emplacement réservé 15, celui a vocation à permettre l'élargissement de la rue de l'Uhabia à 10m. Il s'agit pourtant d'une voie désormais à sens unique qui vient d'être refaite. Cet élargissement est par ailleurs en contradiction avec le permis de construire qui nous a été octroyé (PC06412517B0066M02) et qui prévoit, à cet emplacement, la construction d'une clôture maçonnée et d'un portail donnant accès à un garage couvert auquel l'accès deviendrait impossible en cas d'élargissement de la voie. Par ailleurs, la maison voisine sur la parcelle 75 est construite en limite ouest de parcelle (côté rue) et ne fait pas l'objet d'un

Enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du PLU de Bidart

emplacement réservé, de sorte que la rue sera nécessairement plus étroite à cette hauteur. Nous sollicitons donc la suppression de l'emplacement réservé 15. S'agissant de l'emplacement réservé 52 (création d'un cheminement piéton de 2m), il impliquerait de supprimer une magnifique haie sauvage alors même qu'il existe un chemin d'accès sur la parcelle voisine permettant d'accéder aux parcelles enclavées entre la rue de l'Uhabia et l'avenue d'Atherbea. En tout état de cause, l'utilisation de cet emplacement donnerait accès à un endroit de la rue de l'Uhabia où il n'y a rien d'autre que des maisons individuelles. La rue des Pyrénées et la rue de Tamaris donne déjà accès aux plages et aux parkings. L'emplacement réservé 52 ne serait donc d'aucune utilité. Il est par ailleurs en contradiction avec le permis de construire déjà cité qui autorise la construction d'une piscine à cet endroit. Au même titre que l'emplacement réservé 53 qui a été supprimé, nous sollicitons donc la suppression de l'emplacement 52.

**Question du commissaire enquêteur :**

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

7) Observation anonyme :

En zone NCU, une proposition est faite d' "interdire l'hébergement hôtelier" SAUF pour un particulier. Je trouve que cela n'a pas de sens. Il me semble que la commune ne manque pas d'établissements hôteliers dans les zones autorisées. Pourquoi accorder une exception à celui-ci ? Créant ainsi un précédent pour d'autres demandes. La zone NCU est une "zone naturelle à protéger" et la destination hôtelière d'un établissement ne me semble pas compatible avec cette définition.

**Question du commissaire enquêteur :**

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

8) Observation de M. LOQUEN :

Il est domicilié 389, rue Burruntz et renouvelle une demande de constructibilité partielle pour la pointe ouest de son terrain situé impasse du petit Bois à Chutiqueta. Celle-ci ne concerne que la partie ouest (parcelle 3-feuille 000 BL 01) laquelle est répertoriée comme non boisée. Il s'agit d'un roncier entouré de maison et de la zone commerciale. Un précédent commissaire enquêteur lui avait donc donné un avis positif. Il s'agirait de construire des petits logements en location destinés à un maintien hors Ehad de personnes âgées. Il n'y a plus de coefficient à transférer, dans la mesure où ses anciens terrains ont été vendus en terres agricoles, après parfois retrait de coefficient de constructibilité.

**Question du commissaire enquêteur :**

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

9) Observation par anonyme :

De nombreux emplacements réservés restent figés sur le PLU depuis des années sans projets concrets / justification (en tout cas rien de clair présenté à ce jour à notre connaissance). Serait-il possible de clarifier cette situation en établissant un plan clair d'action sur ces zones + acquisition du foncier par les collectivités concernées ?

Ou d'y renoncer simplement dans le cadre de la mise à jour du PLU. Sans action concrète, l'utilisation du droit de délaissement (article L.152-2 du Code de l'urbanisme et articles L.230-1 et suivants du même code) par tous les propriétaires dont le droit de propriété est remis en cause par ces emplacements réservés peut être une solution?

Question du commissaire enquêteur :

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

10) Observation de Mme CHARRITTON et M. LUTHEREAU :

Conseillers municipaux représentant le groupe Bihartean- Demain Bidart.

1° Le projet de modification du PLU n'a jamais fait l'objet d'aucun débat ni en commission urbanisme ni en conseil municipal ni d'aucune consultation publique.

2° Sur l'article 2-10 du règlement portant sur l'aspect des constructions :

Il existe un certain nombre d'erreurs fondamentales concernant le style traditionnel labourdin et une confusion avec le style neo-basque.

Il n'y a aucune référence au réchauffement climatique ni à l'aménagement territorial de la commune et aux conditions qui permettent un bien vivre de proximité au sein des quartiers.

Un document produit en 1994 par l'Institut Culturel Basque à l'issue d'une conférence réunissant les meilleurs experts de l'Etxe, est joint à l'observation.

- Le style néo-basque : ce style est issu d'un mouvement culturel appelé « régionalisme » ; il a été développé pour une catégorie sociale très privilégiée pour la construction de résidences secondaires.

C'est une erreur de citer le caractère asymétrique de la maison traditionnelle dans la modification du PLU. Les etxe traditionnelles sont toujours conçues initialement sur une base symétrique à laquelle au cours du temps sera ajoutée une ou deux ailes.

Le style néo-basque est un style figé dans le temps qui n'offre aucune perspective évolutive et adaptative.

- L'etxe :

- Elles sont conçues et implantées de manière à résister au mieux aux éléments climatiques et optimiser l'énergie.

- Elles sont évolutives dans le temps, et ont subi des agrandissements successifs pour répondre aux évolutions démographiques. Elles sont agrandies en largeur, vers l'arrière, en hauteur ; on a ainsi des bâtisses imposantes jusqu'à R+2.

- Elles abritent plusieurs générations ; les maîtres anciens et les maîtres jeunes pouvant occuper des appartements séparés au sein d'une même Etxe.

- Elles sont construites avec des matériaux disponibles localement. Les matériaux utilisés varient dans le temps, au regard de différentes contraintes et opportunités : disponibilité, évolutions techniques, compétences des constructeurs. On passe ainsi du bois à la pierre dans un même bâtiment.

## Enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du PLU de Bidart

- Les Etxe ne sont jamais détruites mais transformées, ce qui permet d'économiser les matériaux et d'éviter de produire des déchets.
- L'esthétique est fondée sur la structure et la fonctionnalité, et non sur des rajouts postiches. Le rajout d'éléments « décoratifs » en façade ne constitue ni une référence au style néobasque (décoration en béton moulé), ni une référence au style traditionnel labourdin qui n'a jamais utilisé de tels artifices (PLU : un travail d'habillage des façades avec du bois peint rappelant l'historique ossature de l' « Etxe » (la maison basque). Cette approche n'est ni plus, ni moins qu'une folklorisation et une dégradation de ces 2 styles.

Au regard des enjeux du 21ème siècle, et notamment du réchauffement et de ses conséquences météorologiques, ce sont ces grandes caractéristiques générales qui sont intéressantes à prendre en compte pour le logement, qu'il procède de la construction de nouveaux bâtiments ou de la transformation de bâtiments existants. Les éléments évoqués dans le PLU ne constituent en rien le "cadre du bâti traditionnel du Labourd".

- un bâti pour répondre aux enjeux du 21ème siècle : Le PLU doit inciter à substituer au béton, des matériaux bio-sourcés (bois, paille, laine de mouton...) ou naturels (adobe, terre cuite...)

Le PLU doit inciter à l'utilisation de low tech permettant d'optimiser les conditions énergétiques et de confort, tant en hiver qu'en été, en minimisant l'usage du chauffage et supprimant le besoin de climatiseurs (orientation des bâtiments, espace traversant, puits provençaux, baies vitrées...)

L'orientation et la conception des bâtiments doivent prendre en compte prioritairement les économies d'énergie et le confort et le bien être des habitants...avant un alignement des bâtiments dans la rue comme le préconise le PLU, critère esthétique purement subjectif;

Le PLU doit favoriser la transformation des bâtiments existants, plutôt que leur destruction et la reconstruction en vue d'économiser les matériaux, et par voie de conséquence la production de CO2, mais aussi diminuer le volume de déchets du bâtiment.

### 3° Sur la modification des modalités réglementaires d'obligation de réalisation de logements sociaux :

Les seuils ont été modifiés pour les petits collectifs (3 à 5 logements). Nous comprenons bien l'intention qui est d'inciter à produire davantage de logements sociaux. Nous tenons à attirer l'attention sur le risque que peut représenter cette disposition concernant les propriétaires habitants qui pourraient avoir la volonté et/ou les moyens de transformer leur maison, afin de transmettre un bien partageable à leurs enfants, car constitué de plusieurs appartements. Cette disposition peut également constituer un handicap pour les propriétaires habitants âgés ne possédant que leur seule maison, et qui voudraient la transformer pour en tirer des revenus complémentaires à leur petite retraite, ce qui est un cas fréquent. La collectivité a restreint, à juste titre, les possibilités de location estivale ce qui constitue peut-être pour certains une perte de revenus nécessaires. On peut craindre que cette pression supplémentaire ne conduise, voire n'accule des propriétaires habitants âgés, ne disposant pas d'autre patrimoine, ni de patrimoine financier ou revenus suffisants à vendre leur maison. On peut craindre aussi que les héritiers, pris au piège d'un marché très élevé induisant frais de succession et soulté élevés, n'ait également pas d'autre issue que la vente. Dans ces cas la vente se fera nécessairement au prix du marché, pour les raisons suivantes :

- Personne ne vendra une maison au prix d'un appartement de 50-60 m<sup>2</sup> neuf, cela

constituerait une perte de patrimoine majeure. Or les prix des appartements neufs sur le marché libre sont extrêmement élevés.

- L'administration fiscale n'admet pas que des ventes soient réalisées en dessous du prix du marché ; les vendeurs seraient alors susceptibles de subir un redressement fiscal, ce qui constituerait une double peine.

Seule une politique véritable d'accompagnement des propriétaires habitants pour la transformation de leur logement et sa transmission (agrandissement, restructuration) permettrait d'éviter la multiplication des résidences secondaires et le vieillissement de la population : : analyse des besoins des différents acteurs : revenus complémentaires pour les propriétaires permettant d'assurer y compris l'accompagnement grand âge, logement plus petit pour les propriétaires et adaptés au grand âge, logement des enfants adultes, accompagnement à l'élaboration du projet (juridique, financier, technique), portage financier du projet si nécessaire, avec modalité de remboursement.

Il nous semblerait souhaitable, qu'avant toute décision à ce sujet, une étude portant sur :

- les résultats de la politique actuelle (seuils actuels) soient évalués : nombre de programmes réalisés, nombre de logements sociaux créés par ce biais.
- Un état des lieux des maisons habitées par leur propriétaire : nombre, taille, surface de terrain, ancienneté du bâti, potentiel de construction - âge, tranches de revenus, enfants...

Cela permettrait d'éviter de prendre des décisions dont les effets pervers pourraient être pire que la situation actuelle.

3 annexes sont jointes à cette observation : des photos de constructions, un texte sur les incohérences et confusions sur le style architectural labourdin et un recueil de textes sur l'architecture basque.

**Question du commissaire enquêteur :**

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

**11) Observation de Mme FAVALI :**

Dans les modifications apportées aux différentes zones du règlement écrit (Pièce C), il y a un article qui revient dans tous les secteurs sur les règles liées aux plantations (article 13). Celui-ci préconise une liste de végétaux à planter et interdit notamment "les espèces non locales et invasives". Cependant la liste relative aux arbustes ne reprend pas ces recommandations. En effet, on y trouve un bon nombre d'espèces horticoles (laurier, pittosporum, photinia, buis, éléagnus...) qui requièrent de l'entretien et qui ne correspondent pas à la gestion en port libre prônée par la collectivité.

L'Acacia a été glissé dans les arbres de haute-tige à favoriser et dans le même temps à la liste des végétaux à proscrire. Il faudrait ainsi le retirer des essences arborées préconisées. Il serait nécessaire de revoir et d'adapter cette liste, en recommandant/préscrivant l'utilisation d'une palette végétale indigène et du label "Végétal local". De manière générale, il serait intéressant de prendre une OAP thématique dans ce sens (OAP "biodiversité"), qui permettrait notamment la prescription d'un pourcentage de plantes indigènes d'origine "Végétal local" dans les projets d'aménagement, comme cela se fait dans de nombreux PLU (50% minimum). Cette OAP pourrait décrire des actions à mettre en œuvre pour valoriser la nature et les continuités écologiques du territoire, en répondant ainsi aux exigences de la loi Climat et Résilience de 2021. Notamment pour ce qui relève des cours d'eau, avec une ambition de renaturation de l'Uhabia...

**Question du commissaire enquêteur :**

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

**12) Observation de Me DELHAES pour la SCI FERME OYHAMBURUA :**

Le projet de modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Bidart comporte notamment une modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) 1AU8, dite Oyhamburua. Selon le rapport de présentation du projet de modification, ce secteur est destiné à l'accueil de nouveaux logements, à permettre l'extension de l'Ikastola et la poursuite de liaisons douces.

Toutefois cette modification est illégale pour les raisons évoquées ci après.

La présente lettre vise donc à formuler des observations dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de modification n°3 du PLU de Bidart dans l'intérêt de la société SCI FERME OYAMBURUA.

En premier lieu, selon les termes de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme : « Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. »

Or, le rapport de présentation se limite à souligner de façon succincte et laconique la « relative » proximité du secteur avec le centre-ville de Bidart.

Il indique ensuite sans justification aucune que le secteur devra être destiné à l'accueil de nouveaux logements, permettre l'extension de l'Ikastola et la poursuite des liaisons douces, et que la volumétrie et l'implantation des bâtiments devront permettre leur bonne intégration. Aucune véritable explication n'est apportée sur d'éventuels besoins en ce sens

En outre, le rapport de présentation ne fait aucune mention des orientations créées en matière de mixité sociale (70% de logement social exigé), ni de la création d'un parc paysager au cœur de l'ensemble immobilier.

Il s'ensuit que le rapport de présentation n'explique pas suffisamment la modification de l'OAP 1AU18.

En conséquence, le projet est illégal dès lors qu'il méconnaît les dispositions de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme.

En deuxième lieu, le projet comporte de nombreuses précisions portant sur les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées. (Voir en ce sens extraits Dossier enquête PièceC)

Cependant, une OAP ne peut avoir pour objet ni pour effet de permettre aux auteurs du PLU de fixer précisément au sein de ces orientations, les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées (CAA Lyon, Chambres réunies, 13 février 2018, n°16LY00375). Le projet de modification n°3 du PLU est donc entaché d'illégalité sur ce point.

En troisième lieu, le projet prévoit qu'une parcelle de l'OAP sera réservée à la réalisation d'une extension de l'Ikastola située en lisière Nord du terrain d'assiette.

Or, cette disposition revêt un caractère trop précis, contraire à sa nature d'« orientations ». Elle correspond en réalité à la création d'un emplacement réservé.

En effet, selon les dispositions de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ; »

Or, en application de ce texte, la création d'un emplacement réservé requiert la démonstration d'un intérêt général à réaliser le projet.

Ce qui n'est pas le cas de l'extension d'une école privée.

En outre, l'emplacement réservé confère certaines garanties au propriétaire du terrain qui s'avèrent contraignantes pour la Commune.

En conséquence, cette dernière a cru pouvoir s'affranchir des contraintes liées à la création d'un emplacement réservé en utilisant la modification d'une OAP pour définir l'emplacement de la future extension de l'Ikastola.

Le degré de précision de cette disposition s'opposant à tout autre projet.

Cependant, cette manœuvre est constitutive d'un détournement de procédure.

Le projet de modification n°3 du PLU de Bidart est donc illégal sur ce point.

En quatrième lieu, le projet prévoit le développement d'un quartier résidentiel constitué exclusivement d'habitations, à l'exception de l'extension de l'Ikastola au nord-est du terrain.

Or, en vertu des dispositions de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ».

D'une part, ce projet méconnaît le principe de mixité sociale dans l'habitat.

En effet, la mixité sociale s'entend comme la cohabitation dans un même espace de différentes catégories de logement.

En l'espèce, le projet exige un pourcentage de logement social à hauteur de 70% du programme développé.

Or, un secteur composé majoritairement de logement social crée une répartition géographique manifestement déséquilibrée.

En conséquence, une telle disposition est manifestement disproportionnée et contraire au principe de mixité sociale.

Elle est même source d'une certaine discrimination dès lors qu'elle aboutit à la création d'un quartier presque exclusivement composé de logements sociaux, à l'écart du centre-ville.

D'autre part, le principe de mixité fonctionnelle est également méconnu.

En effet, celui-ci a pour objectif de permettre la pluralité des fonctions économiques, culturelles, sociales, de transports et d'habitat sur un même espace.

Cependant, force est de constater que le projet de modification de l'OAP 1AU18 se limite à la création de logement.

La mixité fonctionnelle est donc totalement absente du projet.

Il résulte de ces éléments que le projet est illégal en ce qu'il méconnaît les dispositions de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

En cinquième et dernier lieu, il résulte des dispositions de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »

Ainsi, les OAP doivent s'inscrire dans un rapport de cohérence avec le PADD.

Or, tel n'est pas le cas en l'espèce.

D'une part, le PADD de la Commune de Bidart comporte comme principe : « Diversifier l'offre de logement en favorisant la mixité sociale ».

Toutefois, ainsi qu'il a été précédemment évoqué, un pourcentage trop élevé de logement social sur un même secteur (ici 70%) est contraire au principe de mixité dès lors qu'il ne respecte pas la répartition géographique équilibrée des différentes catégories de logement.

Une telle disposition aura nécessairement pour effet de créer un quartier à dominante sociale, et d'aboutir ainsi à l'effet inverse du principe de mixité.

D'autre part, le PADD consacre également comme principe :

« Favoriser la mixité des fonctions urbaines ».

Or, il a été précédemment démontré qu'en se limitant à la création de logements, le projet litigieux est manifestement contraire à ce principe.

**Question du commissaire enquêteur :**

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

**13) Observation de Mme CHARRITTON :**

Observation identique à l'observation n°10

**14) Observation de M. LAMARQUE et le groupe Bidart de bon sens :**

De manière générale, on peut considérer que le projet va A L'INVERSE des impératifs de logement pour tous, aussi impérieux que tapageusement affichés dans la commune.

2.2 mention Article L123-1-5 pour la protection des éléments de paysage  
Nous profitons de ce rappel légal pour signaler que le remarquable alignement de 14 platanes de la ferme Contresta (BK5, 134) ne fait l'objet d'aucune protection paysagère, alors que parfois une banale haie de voisinage le sera.

L'occasion est idéale pour remédier à cette carence manifeste, qui correspond d'ailleurs à l'engagement du lotisseur envisagé auprès de la DREAL dans son dossier « cas par cas ».

2.3.1 La création de cette zone UA4 semble être destinée à y limiter la hauteur des bâtiments. Ceci y freine la production de logements à proximité du centre-bourg, concerne un alignement de pavillons sans intérêt architectural, alors que les bâtis traditionnels (Cadet Baita, Villa Louise, Lafarguena, voire Kosta Heguia) sont en R+1+C.

2.3.3 §3 contradiction/ ou faute de syntaxe dans la phrase qui devient incompréhensible.

2.3.4 S'obliger à un plan d'ensemble avant de lancer le moindre projet, c'est auto-limiter toute opération d'aménagement, qui par essence ne peut être pertinente que phase par phase. Paris ne s'est pas fait en un jour ! Bidart se prive ici de toute capacité d'adaptation et va freiner ses projets, ou en fera porter la culpabilité à des propriétaires réticents à céder à la pression.

2.3.6 Simple commentaire, ceci prescrit les « tiny house », mais ce type d'habitat ne serait qu'une rustine temporaire à la crise du logement.

2.3.7 Diviser des maisons existantes en plusieurs logements est une piste intéressante pour les familles, pour y loger les générations nouvelles, ou offrir un revenu locatif aux aînés. etc. Or en prohibant cet usage naturel et sage, ici Bidart flèche nos vieilles etxte au seul usage de demeures secondaires, à l'inverse des intentions par ailleurs affichées.

2.3.8 Des piscines en zones naturelles pour ne pas « pénaliser » les résidents ? Possible contradiction avec le 2-5-2.

2.3.10 Étranges traitements ad-hoc du site du Château d' Ilbarritz. Pourquoi « autoriser » un hôtel alors qu'il y en avait déjà un, et que celui-ci est notoirement non-rentable pour cause de protection Monument historique du volume intérieur du bâtiment, qui y interdit un nombre de chambres suffisant à une exploitation ?

Plus de précisions sur le projet seraient nécessaires à un avis éclairé.

2.3.11 Cet article part du raisonnement spécieux selon lequel seul le secteur public « social » serait apte à proposer une offre locative abordable aux habitants. C'est nier que s'il existe 6 millions de logements sociaux dans le pays, il y a aussi 7 millions de logements loués par des bailleurs privés, qui ne sont pas tous marchands de sommeil, rentiers sans âme ou ivres de location à courte durée ! A Bidart de nombreux ex-commerçants ont construit ainsi leur retraite sur cette offre locative abordable qui loge beaucoup de bidartars.

Le projet met donc à la peine l'investissement locatif initié par des particuliers, qui pourtant, bien géré, est une des solutions pratiques à la crise du logement.

Ce n'est pas en nationalisant les solutions que l'on va résoudre le problème.

2.4 Cet article fait fi de la réalité et menace la construction en densité dans le centre. En terme de réalité, la rue de la Madeleine, devenue impasse à double sens depuis l'interdiction de circulation de la Corniche de la falaise, dessert au moins 30 maisons et commerces, et touristes piétons, dans un boyau de ~ 3m de large, ceci sans écueil manifeste. Preuve est là que desservir un habitat conséquent par une voie étroite est donc bien possible. L'interdire reviendrait à limiter la construction en densité, en contradiction avec toutes les préconisations nationales, régionales, syndicales (SCOT), etc.

2.6.2 & 2.7 Attention cependant à ne pas créer de « ville méditerranéenne » avec des balcons à touche-touche.

2.8.1 Voilà qui semble favorable à « l'empilement » des constructions commerciales

2.9.1 On ne comprend pas si la limite de hauteur s'applique à tout le UA ou seulement au UA4. Cette limitation en hauteur freine la création de logements en centre bourg (cf 2.3.1).

2.9.3 Il manque à ces considérations une indispensable ébauche volumétrique et esquisse d'aménagement du secteur « RD plateau boulevard urbain ».

2.11 pas de commentaire, cependant la « dérogation » en secteur UA mérite éclaircissement.

2.12 Attention que la fin d'obligation « d'espace vert d'usage commun » ne doit pas consacrer des talus inaccessibles en ersatz verdoyants.

Il est impératif de considérer un programme dans son ensemble (voisinage espace naturel, voie piétonne, etc) avant de priver des habitants d'un extérieur partagé.

On pourrait rajouter l'obligation de création de lieux sociaux (bancs, jeux, boulodrome, jardins familiaux) à des lieux qui n'en ont pas (cf Lore Landa).

2.13 La multiplication d'emplacements réservés dès les projets de PLU 2008/2011, peut obérer la pleine jouissance de biens par leurs propriétaires, pour des projets non datés ni financés.

Enfin il est fait mention mais pas explication, dans le rapport de présentation, de la modification du projet d'Orientation d'aménagement et de programmation du secteur Oyhamburua.

Erreur de forme ou non obligation réglementaire ?

En tout état de cause et à nouveau, il est curieux de prévoir des logements en R+1 en quasi-centralité, a fortiori sur un espace qui aurait déjà accueilli de nombreux habitants depuis longtemps, si les projets du propriétaire avaient pu être menés à bien avant que la mairie ne les accapare.

**Question du commissaire enquêteur :**

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

**15) Observation par anonyme :**

ALERTE SUR LES CONSEQUENCES de la Modification de la liste des constructions pouvant faire l'objet d'une dérogation à l'interdiction de l'implantation des constructions dans La bande de recul.

« 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 toiture par exemple.

Le fait d'inclure la possibilité de déroger à cette règle dans des secteurs constructibles non denses (UC, UD...) voire inconstructibles (N...) ne va pas dans l'esprit du PLU. Le fait de donner la possibilité de déroger à cette interdiction va donner la possibilité à des promoteurs d'augmenter la surface construite dans des secteurs (UC, UD...) ou sur des terrains (trop étroits pour envisager un collectif avec balcon) où ils n'auraient pas pu construire.

Cette dérogation possible pose question sur les critères pris en compte pour la validation de la dérogation?

Un balcon d'un mètre de profondeur ou plus peut créer un vis-à-vis (et des nuisances) avec les riverains qui n'est pas possible à ce jour avec le PLU en place. Quelle justification est-il possible d'apporter à cette modification ? Une opportunité de densifier des secteurs peu denses et l'opportunité contourner la loi ZAN publiée le 21 Juillet 2023 en maximisant le potentiel de surface artificialisée et donc construite au plus proche des limites?

**Question du commissaire enquêteur :**

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

**16) Observation par anonyme :**

Proposition de Modification hauteur Maximum des constructions afin d'éviter la spéculation foncière.

Dans ce contexte (objectif de modification du PLU), il serait pertinent d'étendre la modification de hauteur maximale des constructions prévue pour le sous-secteur UBa aux secteurs UC et UD (définition PLU de BIDART zone UC: Cette zone qui recouvre des parties urbanisées peu denses et moins bien équipées, est principalement destinée à l'habitat, sous forme de maisons généralement en ordre discontinu, ainsi qu'aux services et activités complémentaires à l'habitat.

La modification de hauteur permettrait :

- de garantir que l'orientation du PLU pour ces secteurs (habitat sous forme de maisons en ordre discontinu) soit respectée.
- d'harmoniser les hauteurs des constructions avec les zones UC et UD (qui ont à ce jour une hauteur maximum de construction supérieure à la Zone UBa)

Enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du PLU de Bidart

Comme pour le sous-secteur UBa, les secteurs UC et UD devraient avoir une hauteur limitée à 6m à l'égout et 8m au faitage.

Cette mesure permettrait de limiter les constructions à des maisons R+1 maximum, comme prévu pour ces secteurs dans le PLU.

Cela permettrait ainsi d'éviter la prolifération de collectifs en R+2 qui n'ont pas leur place dans l'orientation donnée par le PLU dans ces zones et éviterait tout risque de litige avec des sociétés/personnes voulant déposer des PCs pour bâtiments collectifs en R+2 (7m à l'égout et 9m au faitage)

Le fait de ne pas inclure les secteurs UC et UD dans cette modification de hauteur risque de pousser les promoteurs à ce concentrer sur ces secteurs car le secteur UBa ne leur permettrait plus de réaliser des opérations de promotion en R+2 comme par exemple celles réalisées en zone UAb au 1 Avenue du Château, 1507 Avenue de Biarritz...

**Question du commissaire enquêteur :**

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

**OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

1) Observation du CE relative à l'ER n°F :

Un nouvel Emplacement Réserve apparaît dans les documents graphiques (p170) : ER n°F portant sur un projet de 40 logements sur une parcelle de 3972 m2.

Cet ER ne figure pas dans le rapport de présentation.

**Question du commissaire enquêteur :**

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

2) Observation du CE relative à l'avis de la DDTM :

Par courrier du 6 juin 2023, la direction départementale des territoires et de la mer apporte les observations suivantes :

En matière de mixité sociale, la modification de l'article 2 a 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, contribue à la production de logements sociaux.

Dans la version actuelle, la répartition par type de financement n'est pas précisée. Or le besoin sur la commune en logements social doit couvrir tout le panel des produits (PLAI, PLUS, PLS, BRS) en compatibilité avec le PLH. Une production trop ciblée en BRS ou en PLS ne permettrait de répondre qu'à une demande réduite des ménages.

La rédaction de l'article 2 devra donc être modifiée pour permettre de répondre aux attendus de la loi SRU et aux objectifs du PLH du Pays Basque en terme de ventilation par type de financement qui vise à la production de 30 % minimum de PLAI et d'un maximum 30 % de

PLS/BRS/PSLA sur les communes littorales afin d'anticiper tout déséquilibre entre accession et location dans l'offre de logement sociaux.

L'emplacement réservé dit D et l'emplacement réservé dit F nouvellement créé en zone UYB devront par ailleurs se conformer aux préconisations du PLH par une inscription sur du 100 % logement sociaux.

En matière de stationnement l'article 12 est réécrit de manière à différencier le stationnement vélo du stationnement automobile. Cet article vient préciser le nombre minimum de places de stationnement à respecter par destination ou sous destination.

Il requiert notamment un minimum de 2 places de stationnement par logement individuel ou collectif, quel qu'en soit sa taille, ainsi qu'une place de stationnement visiteur par tranche de trois logements collectifs.

Le plan de mobilité Pays Basque Adour approuvé en date du 3 mars 2022 ambitionne d'utiliser le levier stationnement pour inciter à réduire le taux de motorisation des ménages et ainsi viser l'attente des objectifs de report modal que la collectivité s'est fixée pour 2030. Ainsi les secteurs les mieux desservis par les transports en commun doivent pouvoir faire l'objet d'une minoration du nombre de places de stationnement.

La rédaction de l'article 12 pourra donc être revue pour se mettre en cohérence avec le plan de mobilité et les articles L151-32 à L151-37 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs et en matière « d'espaces libres et plantations » de nouvelles dispositions ont été introduites à l'article 13. Elle vise à privilégier les végétaux d'essence locale et à proscrire les espaces invasives.

Ces dispositions pourraient être utilement complétées par une recommandation visant à proscrire les plantations d'espèces fortement allergènes.

Il est également requis dans ce même article un aménagement paysager lors de toute création d'aire de stationnement à raison d'un arbre d'essence local pour 4 stationnements. Il s'agira de s'assurer pour les secteurs concernés que cette disposition ne vient pas en contradiction avec l'article 40 de la loi du 10 mars 2023 prévoyant l'obligation d'équiper d'ombrière intégrant un procédé de production d'énergie renouvelable, les parcs de stationnement extérieurs de plus de 1500 mètres carrés.

Sous réserve de la prise en compte de ces observations, la DDTM émet un avis favorable au projet de modification numéro 3 du PLU de la commune de Bidart.

**Question du commissaire enquêteur :**

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

3) Observation du CE relative à l'avis du bureau du SCOT :

Dans sa séance du 22 juin 2023, le bureau syndical du SCOT a émis les conclusions suivantes :

- Il reconnaît l'engagement de la commune de Bidart dans la production de logements sociaux, avec un objectif de 65% de la production de logements dédiée au logement social fixé dans le PLH (taux le plus élevé des communes soumises à la loi SRU sur le territoire du SCOT). Les élus soulignent la volonté d'accroître le niveau d'exigence vis-à-vis de porteurs de projets collectifs, en imposant avec cette modification n°3 la réalisation de logement social dès les opérations de 3 logements ; de même, en introduisant la nécessité d'une accession intermédiaire à prix maîtrisé, pour faciliter le parcours résidentiel de la population dont les revenus ne permettent pas d'accéder au marché libre, alors qu'ils sont trop élevés pour l'accession sociale (type BRS).

Enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du PLU de Bidart

- Il demande néanmoins que la rédaction de la règle relative à la mixité sociale soit précisée, afin de garantir la production d'une part de logement locatif social, à minima, au niveau prescrit par le PLH, comme s'y engage la commune dans un courrier qu'elle a transmis au syndicat et qu'elle compte joindre à l'enquête publique.

Le bureau rappelle que la structuration d'une offre de logements diversifiée nécessite d'assurer une production de logement locatifs sociaux suffisante, conformément aux attendus de la loi SRU. Le logement locatif social ne peut pas être la variable d'ajustement des projets, compte tenu des difficultés croissantes de la population locale à accéder au logement (en accession à la propriété comme en location).

**Question du commissaire enquêteur :**

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

- 4) Observation du CE relative à l'avis de la communauté d'agglomération Pays Basque en qualité de d'EPCI compétent en matière de programme local de l'habitat

Par courrier reçu le 7 juin 2023, M. le Président de la communauté d'agglomération Pays Basque en qualité de d'EPCI compétent en matière de programme local de l'habitat formule les observations suivantes :

L'imposition de production de logement social à partir de 3 logements, par un organisme HLM me semble difficile à tenir. En effet, les bailleurs sociaux expriment leurs difficultés à acquérir un logement locatif en diffus car cela entraîne des coups de gestion majorés.

En outre, dans le cas où il serait envisagé un bail réel solidaire, la réglementation actuelle ne permet pas à un organisme HLM d'acquérir un logement en VEFA en vue de conclure un BRS.

Dans ces conditions, il serait souhaitable d'admettre au moins pour ce premier seuil, la production de logements sociaux via un PLS voir un conventionnement Anah, quand bien même le conventionnement aura une durée de vie limitée dans le temps.

Par ailleurs la commune de Bidart est déficitaire en logement sociaux. Or la loi SRU exige des communes déficitaires une production de logements sociaux répartis en 30 % de PLAI minimum, 40 % de PLUS minimum et 30 % de PLS ou BRS maximum. Or la règle telle qu'elle est écrite, en englobant tous les types de logement dans le terme générique de logement sociaux ne garantit pas la production d'une offre locative sociale.

La règle proposée ici serait un très mauvais signe au regard des ambitions affichées dans le PLH vis-à-vis de l'État et des citoyens qui attendent des élus des engagements forts pour développer des logements accessibles à tous les publics.

Enfin il ressort des échanges avec la promotion privée et les bailleurs dans le cadre de la charte de partenariat en cours d'élaboration qui sera prochainement mise au débat avec les élus communautaires que dans le contexte actuel, l'obligation de réaliser 50 % de logement en accession intermédiaire maîtrisée ou abordable dans la part du libre ne serait pas compatible avec un seuil de logement sociaux supérieur à 60 %, et ce pour des raisons d'équilibre et d'atteinte du plafond de prix acceptable.

En effet, les prix aujourd'hui pratiqués dans le libre en compensation des minorations octroyées au logement social semble avoir atteint leur limite et des exigences trop importantes pourraient bloquer la production privée et par ricochet celle en VEFA pour le parc public.

En conséquence, la règle proposée pour les opérations de plus de 30 logements pourrait conduire à des stratégies d'opérateur limitant les opérations à moins de 30 logements.

**Question du commissaire enquêteur :**

Quel est le point de vue de la CAPB sur cette observation ?

**Mémoire en réponse au Procès-Verbal dressé par Mme la commissaire-enquêtrice à l'issue de l'enquête publique sur le projet de modification n°3 du PLU de Bidart**

**OBSERVATIONS SUR LE REGISTRE PAPIER**

1) Lamarque

L'ensemble des mesures d'affichage a été réalisé conformément aux obligations réglementaires.

L'affiche papier apposée sur la porte de la mairie n'est certes visible qu'aux heures d'ouverture de la mairie mais elle est complétée par un affichage permanent sur le tableau numérique d'information au public situé sur la façade de la mairie, à côté de ladite annonce.

D'autres affichages ont été apposés pour être visibles de manière permanente au niveau du service urbanisme de la commune, à l'office de Tourisme, à l'école (CLSH) ainsi qu'au CCAS.

Enfin, l'avis d'enquête publique a été affiché sur le site internet de la ville.

2) Aubertin

Le reclassement en zone U d'un terrain actuellement classé en zone N (ou A) ne peut pas se faire dans le cadre d'une procédure de modification du PLU. Cette demande a déjà fait l'objet d'un courrier adressée à la CAPB et sera étudiée dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal. L'observation formulée ne relève pas de la présente procédure.

3) Martins

idem observation n°2 du registre papier

4) Piris

idem observation n°2 du registre papier

5) Aikenj

Le projet évoqué (pour lequel aucune demande de permis de construire n'a encore été déposée) ne fait pas partie des objets de la présente procédure de modification. L'observation formulée ne relève pas de la présente procédure.

6) Lagarrigue

Effectivement, la procédure de modification du PLU prévoit la mise en place d'un emplacement réservé n°93 destiné à la création d'un espace de maraîchage et de pâturage. Tout projet d'installation en maraîchage devra faire l'objet d'une demande spécifique pour mise à disposition de terrain. Cette observation ne relève pas de la présente procédure.

7) Etcheverry

Idem observation n°2 du registre papier

8) Lassale

idem observation n°5 du registre papier

9) Reynaud

idem observation n°5 du registre papier

10) Loudet

Le terrain est classé en zone UC et pas Uca. Les dispositions imposant un 3ème logement social sur la parcelle s'appliquent.

11) Sayet

La largeur de l'emplacement réservé 52 pour création d'un cheminement piéton est de 2 m. L'OAP ne fait pas partie des éléments de la modification et pourra être retranscrite dans le cadre du futur PLUi. Cette observation ne relève pas de la présente procédure.

12) copropriétaire

Le SMPBA s'apprête à lancer les études préalables à la création d'une ligne expresse littorale de Hendaye à Ondres. A l'issue de ces travaux, nous connaissons l'élargissement à appliquer à la RD 810. Cette observation ne relève pas de la présente procédure.

13) Blauwart et Mirat

Le reclassement en zone U d'un terrain actuellement classé en zone N (ou A) ne peut pas se faire dans le cadre d'une procédure de modification du PLU. Cette demande devra fait l'objet d'un courrier adressée à la CAPB et pourra alors être étudiée dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal. L'observation formulée ne relève pas de la présente procédure.

14) Flaxa

idem observation n°13 du registre papier

15) Quantin

La collectivité prend note de cet argumentaire. L'élaboration en cours du PLUi sera l'occasion de remettre à plat cet ER, comme l'ensemble des ER de la commune.

16) Sarthou – propriété classée en zone Ncu des PLU de Biarritz et Bidart

En ce qui concerne l'absence d'harmonisation entre les PLU de Biarritz et Bidart : ce point sera traité dans le cadre de l'élaboration du PLUi

Concernant l'interdiction de création de nouveau logement : l'objectif de ces dispositions consiste, conformément aux indications exposées dans le rapport de présentation, à limiter l'habitat diffus en zone naturelle.

Concernant la limitation des extensions de 50 % à 20 % : la zone Ncu correspond aux espaces naturels présentant un caractère de coupure d'urbanisation. Il est possible de réaliser des extensions mais il convient, afin de ne pas aller à l'encontre de la nécessité de contenir l'artificialisation des parcelles dans ces secteurs, de contenir ces extensions.

Concernant la restriction création de piscine : Conformément a, il est donné la possibilité de créer des piscines en zone Ncu. Toutefois, elles ne pourront être implantées qu'en extension des constructions existantes, et non sous forme d'annexe, dans le respect de la loi littorale.

Il n'y a pas lieu de donner suite à cette observation.

17) Torlasco

L'OAP évoquée pourrait être instaurée dans le cadre du projet d'élaboration du PLUi.

En ce qui concerne les solutions pour fluidifier la RD 810 : Le SMPBA s'apprête à lancer les études préalables à la création d'une ligne expresse littorale de Hendaye à Ondres. Cette future offre en matière de transport en commun devrait permettre d'espérer un report significatif de la voiture vers le bus.

Concernant la suppression de l'ER 53 : La commune a été amenée à examiner les possibilités de mise en œuvre de l'ER et a estimé que celui-ci ne pouvait raisonnablement être réalisé.

Concernant le choix du périmètre de la zone UA4 : Le périmètre de la zone AU4 correspond aux fonciers situés en haut de pente et/ou tournés vers l'avenue de la Grande Plage.

## **OBSERVATIONS SUR LE REGISTRE DEMATERIALISE**

### 1) Anonyme

On ne peut pas actualiser ni modifier un PADD dans le cadre d'une modification.

L'analyse de la consommation d'espace doit se faire dans le cadre de l'élaboration d'un nouveau document (pour mémoire, un PLUi est en cours d'élaboration).

Il n'y a pas lieu de donner suite à cette observation.

### 2) Lamarque

voir réponse à observation n°1 du registre papier

Les mesures de publicité préalables à l'enquête publique étant conforme aux obligations réglementaires, la CAPB n'estime pas nécessaire de prolonger l'enquête publique.

De plus, Monsieur Lamarque ayant déposé une contribution détaillée balayant de nombreux points du document de la modification avant la fin de l'enquête, on peut considérer que cette demande formulée en début d'enquête publique est sans objet.

Il n'y a pas lieu de donner suite à cette observation.

### 3) Anonyme

La présente modification entend renforcer les dispositions visant à produire des logements sociaux et abordables.

De plus, le nouveau règlement encadrant les meublés de tourisme en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mars 2023 doit permettre le retour d'une partie du parc de logements locatifs en direction des résidents permanents.

### 4) Solelhac

idem observation n°13 du registre papier

### 5) Peyretout

idem observation n°15 du registre papier

### 6) Gagnepain

idem observation n°15 du registre papier

### 7) anonyme

bâtiment existant, valeur patrimoniale

### 8)Loquen

idem observation n°2 du registre papier

### 9) Anonyme

idem information n°15 du registre papier

10) Charriton et Luthereau

Cette contribution circonstanciée aborde un certain nombre de sujets dont certains sont traités par ailleurs.

En ce qui concerne les autres points, dont en premier lieu l'absence de débat préalablement à l'enquête publique : cette procédure n'est pas soumise à concertation préalable.

Concernant les toitures asymétriques : celles-ci sont bien évoquées dans le rapport de présentation mais elles ne sont pas imposées dans les dispositions réglementaires (voir les articles 11 des différentes zones).

Les dispositions inscrites aux articles 11 des différentes zones n'empêchent aucunement de reproduire le modèle de l'Etxe.

En ce qui concerne le process et les matériaux utilisés pour édifier le gros œuvre d'une construction, le règlement du PLU ne peut les imposer.

En ce qui concerne la conception des bâtiments (notamment en terme de la qualité énergétique, de confort thermique), ce point pourra être réexaminé dans la perspective de la finalisation du dossier de modification n°3 du PLU qui sera in fine soumis à l'examen du Conseil Communautaire de la CAPB.

En ce qui concerne le rapport à l'alignement et à la rue, le règlement du PLU fixe seulement des reculs par mais n'imposent pas des alignements par rapport à la rue.

Les autres sujets évoqués relèvent d'une problématique générale qui concernent davantage le PLUi en cours de construction, que de la présente modification du PLU actuellement opposable, comme l'incitation à l'utilisation de certains matériaux.

En ce qui concerne les nouvelles dispositions régissant le social : l'élargissement du seuil d'imposition, en assujettissant l'obligation de logements sociaux aux petites opérations, est une évolution pratiquée dans de nombreux documents d'urbanisme. Ce nouveau dispositif pourra faire l'objet d'une évaluation, par exemple dans le cadre du PLUi, afin d'en mesurer la pertinence effective.

11) Favali

Ce point pourra être rectifié dans le cadre de l'approbation de la modification.

12) Me Delhaes pour la SCI Ferme Oyamburua

Concernant le 1<sup>er</sup> point :

L'OAP comprend bien des éléments de description et de justification. Ces éléments (qui portent notamment sur la programmation) pourront être repris dans le rapport de présentation de cette modification pour en compléter le contenu.

Concernant le 2<sup>ème</sup> point :

L'OAP a pour objet d'établir des orientations d'aménagement qui s'imposeront dans un rapport de « compatibilité » (et non pas de « conformité ») aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Concernant le 3<sup>ème</sup> point :

Il est tout à fait courant pour une OAP de prévoir le développement d'un ou de plusieurs équipements publics (ou de constructions présentant un intérêt public, comme ici) sans recourir à l'établissement d'emplacements réservés. En effet, l'inscription d'un emplacement réservé (qui implique de déterminer avec précision et, ainsi, de « figer » l'emprise d'un futur équipement) irait à l'encontre de l'esprit d'une OAP, qui vise moins à « fixer » les projets qu'à les faire émerger dans un cadre davantage ouvert et favorable à « l'urbanisme de projet ».

Concernant le 4<sup>ème</sup> point :

## Enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du PLU de Bidart

Les dispositions de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme constituent des dispositions générales dont la mise en œuvre ne s'apprécie pas à l'échelle de chaque opération mais à une échelle élargie. (document d'urbanisme...).

L'OAP Oyamburua propose néanmoins une programmation diversifiée (comme le relève d'ailleurs cette observation, dans son point 1), favorable à la fois :

- à la mixité sociale, puisqu'elle prévoit au moins 70% de logements sociaux, (pour mémoire, environ 70% de la population est éligible au logement social).
- à la mixité fonctionnelle, puisqu'elle prévoit à la fois des logements, équipement d'intérêt public, parc paysager, liaisons douces...

### Concernant le 5<sup>ème</sup> point :

Comme vu ci-dessus (et comme relevé par cette observation, dans son point 1), l'OAP Oyamburua propose une programmation diversifiée, compatible avec le PADD du PLU de Bidart.

#### 13) Charriton

idem réponse à observation n°10 du registre dématérialisé

#### 14) Lamarque

idem réponse à observation n°10 du registre dématérialisé

#### 15) Anonyme

L'objectif de la présente modification consiste à limiter la possibilité d'édifier des balcons à proximité d'une limite séparative de propriété. Pour ce faire, les balcons sont exclus des éléments tels que les débords de toitures par exemple, susceptibles d'être autorisés dans la bande de recul entre la construction et la limite du terrain.

#### 16) Anonyme

La diminution des hauteurs constructibles dans les zones UC et UD n'a pas été proposée dans le cadre de la modification. Elle pourra néanmoins être envisagée dans le cadre de l'élaboration du PLUi .

## **OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### 1) ER n°F

Suite à l'avis de la DDTM relatif aux 100 % de logements sociaux en cas d'ER, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé F. En effet, ce taux d'imposition appliqué sur un terrain que la collectivité devra acquérir au prix du marché rendra l'opération de logement social à destination des étudiants irréalisable car trop lourdement déficitaire.

### 2) Avis DDTM

En ce qui concerne les dispositions régissant le logement :

Cette question sera réexaminée dans la perspective de la finalisation du dossier de modification n°3 du PLU qui sera in fine soumis à l'examen du Conseil Communautaire de la CAPB.

En ce qui concerne la minoration du nombre de stationnements dans les secteurs desservis par les transports en commun :

Enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du PLU de Bidart

Il est rappelé que le réseau desservant la RD 810 est cadencé toutes les 30 mn et, ce, uniquement aux heures de pointes. Il est proposé de maintenir ces dispositions dans l'attente de la communication, par le SMPBA, du calendrier de création de la ligne expresse littorale Hendaye-Ondres

3) Avis SCOT

Cette question sera réexaminée dans la perspective de la finalisation du dossier de modification n°3 du PLU qui sera in fine soumis à l'examen du Conseil Communautaire de la CAPB.

Pour mémoire (et comme il y est fait allusion dans l'avis SCOT), la commune de Bidart s'est également exprimée sur ce point dans son courrier du 10/07/2023, dans lequel elle formule des propositions d'amendements.

4) Avis CAPB

Cet avis émane du maître d'ouvrage, compétent en matière de PLU et de PLH.

Cette question sera réexaminée dans la perspective de la finalisation du dossier de modification n°3 du PLU qui sera in fine soumis à l'examen du Conseil Communautaire de la CAPB.