

Commune de

BIDARRAY



Plan Local d'Urbanisme

Modification n° 1

A- RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire
en date du 9 juillet 2022, approuvant la modification n°1 du PLU



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal
Maison des Communes - rue Auguste Renoir - CS 40609 - 64006 PAU CEDEX
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 - Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr

Table des matières

1	PREAMBULE	2
1.1	LE PLU DE BIDARRAY	2
1.2	LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N° 1, RECEVABILITE ET MODALITES DE LA PROCEDURE	2
2	L'EXPOSÉ DES MOTIFS	4
2.1	LA POSSIBILITE DE REALISER, EN ZONES A ET N, DES EXTENSIONS AUX BATIMENTS D'HABITATION EXISTANTS	4
2.2	LA POSSIBILITE DE REALISER, EN ZONES A ET N, DES ANNEXES AUX BATIMENTS D'HABITATION EXISTANTS	5
2.3	LA MODIFICATION DE L'ARTICLE 5 DU REGLEMENT RELATIF A LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, DANS L'ENSEMBLE DES ZONES	6
2.4	LA MODIFICATION DE L'ARTICLE 14 RELATIF AUX POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS, SUR L'ENSEMBLE DES ZONES	6
2.5	LE CLASSEMENT DANS LE SECTEUR NS DES PARCELLES SECTION A908 (pour partie), A909, A984 (pour partie) ET 1083 (pour partie) EN VUE D'ASSURER LE DEVELOPPEMENT D'UNE ACTIVITE DE RAFTING	7
2.6	MODIFICATION DES ARTICLES N9, N10 ET N13 POUR LE SECTEUR NS, AFIN DE MIEUX ENCADRER LES POSSIBILITES DE CONSTRUIRE DU SECTEUR	12
2.7	LA POSSIBILITE OFFERTE A CERTAINS ANCIENS BATIMENTS AGRICOLES SITUES EN ZONE « A » ET « N » DE POUVOIR CHANGER DE DESTINATION POUR DE L'HABITAT	13
2.3.1	Localisation et caractéristiques des bâtiments identifiées	13
3.3.1	Les incidences sur l'activité agricole	16
2.8	DANS L'ENSEMBLE DES ZONES, L'HOMOGENEISATION DES REGLES DE RETRAIT DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU	18
2.9	DANS LES ZONES A ET N, SUPPRIMER, LE CAS ECHEANT, L'OBLIGATION DU RACCORDEMENT DES CONSTRUCTIONS AU RESEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE PUBLIC	19
2.10	DANS L'ENSEMBLE DES ZONES, PRECISER LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA COULEUR DES OUVRANTS	21
2.11	SUPPRIMER DES ARTICLE UB13 ET 1AU13 L'OBLIGATION DE PLANTATION D'ARBRES DE HAUTE TIGE	22
2.12	LA MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU QUARTIER OLHA	23
3	LES CHANGEMENTS A APPORTER AUX PIECES DU PLU	25
4	LES INCIDENCES DU PROJET DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	26

1 PREAMBULE

1.1 LE PLU DE BIDARRAY

La commune de Bidarray dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 novembre 2015. Comme le PLU n'est pas ancien, il n'a pas encore fait l'objet de modification. Il s'agit donc d'une première pour le PLU de la commune.

La procédure de modification n°1 du PLU de la Commune de Bidarray été engagée par la Communauté d'Agglomération PAYS BASQUE (CAPB) le 7 mars 2019.

1.2 LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N° 1, RECEVABILITE ET MODALITES DE LA PROCEDURE

Aujourd'hui, la CAPB, en accord avec la Commune, souhaite procéder à des changements sur le document d'urbanisme de BIDARRAY. Ceux-ci visent à faire évoluer le document pour :

- Permettre des extensions aux bâtiments d'habitation existants en zones A et N ;
- Permettre des annexes aux bâtiments d'habitation existants en zones A et N ;
- Modifier l'article 5 du règlement relatif à la superficie minimale des terrains constructibles, sur l'ensemble des zones ;
- Modifier l'article 14 relatif aux possibilités maximales d'occupation des sols, sur l'ensemble des zones ;
- Ajuster le secteur NS en vue d'assurer le développement d'une activité de rafting ;
- Identifier d'anciens bâtiments agricoles situés en zone A ou N afin de changer leur destination pour de l'habitat ;
- Fixer une règle de retrait des constructions par rapport aux cours d'eau qui soit identique à toutes les zones ;
- Supprimer l'obligation de raccordement des constructions au réseau d'adduction d'eau potable public pour les zones A et N ;
- Préciser les dispositions relatives à la couleur des ouvrants, dans l'ensemble des zones ;
- Préciser la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, dans la zone UA ;
- Supprimer l'obligation de plantation d'arbres de haute tige en zone UB et 1AU
- Modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation du quartier Olha.

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 : il n'est pas porté atteinte aux orientations générales du PADD, pièce n°2 du PLU approuvé en novembre 2015 ; au contraire les objectifs visés par la présente modification participent à la mise en œuvre des orientations générales du PADD et en particulier par :
 - o l'accompagnement de la faisabilité du projet d'urbanisation du quartier d'Olha,
 - o la possibilité donnée à certains bâtiments agricoles de changer de destination limitant ainsi la consommation des espaces et participant par ailleurs à la valorisation du patrimoine bâti traditionnel,
 - o la préservation des terres agricoles et milieux naturels renforcée par des précisions apportées aux règles édictées aux habitations existantes,
 - o l'accompagnement du projet de restructuration de la base nautique permettant le maintien de l'activité économique ayant ses effets sur le dynamisme communal.
- 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 ne sont pas en mesure d'induire de graves risques de nuisance.

Ces changements sont souhaités par la Commune. Toutefois, en tant que membre de la Communauté d'Agglomération PAYS BASQUE, elle ne dispose désormais plus des moyens pour conduire ces modifications, le transfert de la compétence « Plan Local d'Urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à la Communauté d'Agglomération ayant été entérinée par l'arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération du PAYS BASQUE.

C'est à l'initiative du Président de la Communauté d'Agglomération PAYS BASQUE que la présente procédure de modification est engagée, conformément aux dispositions de l'article L.153-37 du code de l'urbanisme.

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

2 L'EXPOSÉ DES MOTIFS

2.1 LA POSSIBILITE DE REALISER, EN ZONES A ET N, DES EXTENSIONS AUX BATIMENTS D'HABITATION EXISTANTS

La commune souhaite rendre possible l'extension des bâtiments d'habitation situés en zones A et N du PLU, quand bien même ceux-ci ne seraient pas liées ou nécessaires à l'exploitation agricole.

Cet objectif est légitime eu égard aux possibilités offertes dans ces types de zone après que le code de l'urbanisme a été amendé par les lois LAAAF du 13 octobre 2014 et Macron.

Le projet de modification ne vise qu'à remettre en vigueur les possibilités offertes par le PLU jusqu'à ce que la Loi ALUR du 24 mars 2014 ne vienne les priver de base légale. En effet, les articles A2 et N2 du PLU approuvé en 2015 autorisait déjà l'extension limitée des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU. Il convient toutefois, compte tenu des dispositions législatives actuelles, que le règlement des zones A et N en précise ou reprécise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité susceptibles d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Ainsi, même si les articles 2 des zones A et N du PLU approuvé en 2015 autorisent les extensions « à l'habitation et aux activités existantes », ces dispositions ne sont pas pas légales au regard de l'application du code de l'urbanisme et son article L151-11 et suivants et doivent être modifiées. En effet, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13 (qui pourront être délimités par le biais d'une autre procédure d'évolution du PLU¹, à travers l'élaboration du PLUi Sud Basse Navarre notamment² et ainsi éventuellement prévoir l'extension limitée des bâtiments autre qu'agricole et à usage d'habitation), seuls les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Au regard de contexte, pour satisfaire aux conditions d'insertion dans l'environnement et de compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N, ont été modifiées les dispositions relatives aux occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières (articles A2 et N2), à la hauteur des constructions (articles A10 et N10), ces deux paramètres conduisant à définir ce que l'article L.151-12 entend par « densité ».

En ce qui concerne l'emprise au sol et la surface de plancher, la commune souhaite ne pas reprendre les indications formulées dans le PLU approuvé en 2015 qui prévoyait (s'agissant des possibilités offertes en zone A et N) que les extensions étaient limitées à une surface de 50m² si la surface de plancher existante du dit bâtiment est inférieure ou égale à 200 m², à 25% de la surface de plancher du bâtiment existant si la surface de plancher existante est supérieure à 200 m² (Articles 2 des zones). Cette écriture de la règle pouvait avoir pour conséquence de permettre une extension supérieure à « limitée » pour les petites constructions (en dessous de 150 m² existant). Afin de sortir de toute ambiguïté sur les extensions limitées, il est proposé d'indiquer que les constructions réalisés en extension d'une habitation non liée ou nécessaire à l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve que l'emprise et la surface de plancher créée à compter de l'entrée en vigueur du PLU ne dépasse pas 30 %, tout en limitant également à un maximum de

¹ Identifier des secteurs de taille et de capacités limitées en zones A et N pourraient remettre en cause l'économie générale du projet approuvé en 2015 et la procédure de modification ainsi remise en cause.

² Le PLUi Sud Basse Navarre dont la commune de Bidarray fait partie a été prescrit par délibération du conseil communautaire du 19 juin 2021. Les études sont en cours.

50 m². La surface de plancher fixe par défaut une densité (le pourcentage de surface de plancher ne pouvant dépasser celui de l'emprise au sol).

Il convient également de préciser qu'une extension doit être comprise comme une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui, et que l'emprise au sol s'entend tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

Pour ce qui est de la hauteur, il est proposé de maintenir la règle aujourd'hui en vigueur aux articles A10, et N10 du règlement, à savoir une hauteur de 7 mètres à l'égout du toit pour une habitation.

2.2 LA POSSIBILITE DE REALISER, EN ZONES A ET N, DES ANNEXES AUX BATIMENTS D'HABITATION EXISTANTS

Afin de permettre au cadre bâti existant d'évoluer (développement de la cellule familiale, adaptation aux besoins des occupants...) et d'assurer leur pérennité pour limiter les risques d'abandon, la commune a également souhaité mettre en œuvre les possibilités offertes par le code de l'urbanisme en ce qui concerne la construction d'annexes aux bâtiments d'habitation quand bien même ceux-ci ne seraient pas liées ou nécessaires à l'exploitation agricole (par opposition à une extension, une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui).

Cette possibilité n'est pas prévue dans les zones A et N pour les constructions à destination d'habitation parce qu'au moment de l'élaboration du PLU, la commune était soumise à la loi Montagne dans sa version antérieure à la loi dite « Montagne 2 » qui ne permettait pas les annexes.

Cet objectif est légitime eu égard aux possibilités offertes dans ces types de zone après que le code de l'urbanisme a été amendé par la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne (loi dite « montagne 2 »).

A l'instar de ce qui est prévu pour l'extension des habitations existantes non liées ou nécessaires à l'exploitation agricole, afin de satisfaire aux conditions d'insertion dans l'environnement et de compatibilité avec le maintien du caractère agricole, naturel ou forestier des zones A et N, ont été complétées comme suit les dispositions relatives aux occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières (articles A2 et N) et à la hauteur des constructions (articles A10 et N10) :

En ce qui concerne l'emprise au sol (comprise comme étant tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien), il est indiqué que les bâtiments annexes d'une habitation non liée ou nécessaire à l'exploitation agricole sont autorisées dans la limite de 50 m² à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU et à condition que ces annexes soient implantées à moins de 25 mètres du bâtiment de la construction principale. Il est précisé que la fonction de l'annexe doit rester accessoire au regard du bâtiment principal.

Pour ce qui est de la hauteur des annexes aux bâtiments d'habitation existants non liés ou nécessaires à l'exploitation agricole, il a été décidé que leur hauteur maximale serait de 3,5 m au faîtage par rapport au sol fini de la construction.

2.3 LA MODIFICATION DE L'ARTICLE 5 DU REGLEMENT RELATIF A LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, DANS L'ENSEMBLE DES ZONES

La loi ALUR a supprimé la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans un règlement de PLU. L'effectivité de la suppression des dispositions concernant la superficie minimale des terrains a été immédiate dès l'entrée en vigueur de la loi et s'est appliquée aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 27 mars 2014.

Le règlement des zones UB, UY A et N du PLU prévoit une superficie minimale de terrain en fonction de la filière d'assainissement. Il convient donc de supprimer cette disposition désormais privée de base illégale. Il est également opportun de reformuler l'article 5 des autres zones pour indiquer que l'article en question est désormais sans objet.

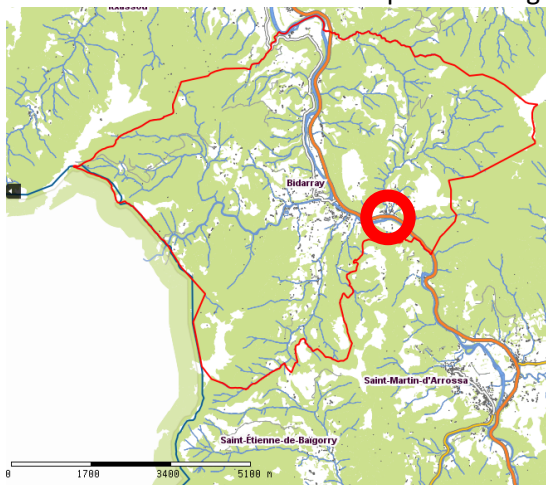
2.4 LA MODIFICATION DE L'ARTICLE 14 RELATIF AUX POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS, SUR L'ENSEMBLE DES ZONES

A l'instar des dispositions concernant la superficie minimale des terrains constructibles, la loi ALUR a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) dans le règlement du PLU. L'inopposabilité des dispositions relatives au COS a été immédiate et s'est appliquée aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées dès le 27 mars 2014, date d'entrée en vigueur de la Loi.

Si aucune zone ne fixe un tel coefficient, la modification est mise à profit pour formuler de façon plus adéquate l'article 14 du règlement des autres zones et indiquer que, là aussi, l'article en question est désormais sans objet.

2.5 LE CLASSEMENT DANS LE SECTEUR NS DES PARCELLES SECTION A908 (pour partie), A909, A984 (pour partie) ET 1083 (pour partie) EN VUE D'ASSURER LE DEVELOPPEMENT D'UNE ACTIVITE DE RAFTING

La modification concerne les dispositions réglementaires de la zone N.



Uhina rafting est une activité nautique présente sur la commune de Bidarray depuis vingt-deux ans.

Basée au bord de la Nive, cette société est engagée dans une politique environnementale. Elle est signataire de la charte « Tourisme Durable ». Le but de cet engagement est de contribuer à la préservation et à la valorisation des espaces naturels, promouvoir l'économie locale, favoriser les échanges entre acteurs du territoire et visiteurs, et proposer des activités touristiques accessibles à tous.

En recevant le lundi 3 juin 2019 la certification NF Environnement, Uhina rafting est alors devenue le tout premier centre de loisirs et d'activités en France certifié NF Environnement. L'engagement écologique de ce centre sportif construit au cœur de la plus grande réserve européenne de rapaces mais aussi sa passion pour la transmission de connaissances auprès du grand public ont ainsi été récompensés.

L'ensemble des espaces dédiés à l'activité occupe une surface d'environ 5000 m² (plus de 10000 m² en comptant les espaces naturels non aménagés). Le centre nautique se compose : d'une réception, d'une aire de pique-nique avec barbecue, d'un parking voiture et vélo gratuit, d'un parking autocar situé juste en face de l'accueil, d'un mini-bar (café / thé, rafraichissements, etc.), de wc, douches, sanitaires, espace détente, d'une mini exposition sur les oiseaux, fleurs et poissons.

Lors de l'approbation du PLU en 2015, la base nautique occupait déjà l'espace d'environ 5000 m². Pourtant, le secteur NS dédié aux activités nautiques dans le PLU n'a été délimité qu'autour de la parcelle cadastrée section A910 et d'une petite partie de la parcelle section A984 pour une superficie d'environ 900 m². Ainsi, dès l'origine il y a une inadéquation entre l'activité existante et l'espace dédié à cette activité dans le PLU.

Les bâtiments aujourd'hui existants sont vétustes et ne répondent plus aux normes de sécurité et d'hygiène. L'activité, pour perdurer et répondre aux exigences de sa certification NF Environnement, a besoin de pouvoir démolir les bâtiments existants et les reconstruire.

Au-delà d'une démolition/reconstruction des bâtiments existants pour mise aux normes de ceux-ci, cette évolution vise également à améliorer les conditions d'accueil des visiteurs et de travail pour les salariés ; à travers notamment la mise à disposition au sein de petites unités d'une salle de pause, cuisine, vestiaires, etc. ; sans volonté de développer l'activité de nautisme elle-même.

Pour information, la société emploie jusqu'à 9 à 10 salariés sur les temps forts de la saison (6 moniteurs et 3 emplois d'encadrement).

Cette démolition/reconstruction s'inscrira dans la démarche d'écotourisme dans laquelle s'est engagée l'entreprise ; l'obtention du label NF environnement depuis le 3 juin 2019 aura notamment des implications sur les techniques constructives retenues et choix des matériaux.

Le projet actuellement à l'étude prévoit de tout regrouper en un seul bâtiment. Ce dernier est plus grand que l'ensemble des bâtiments existants, mais l'intégration environnementale et paysagère sera bien meilleure.



①



②



③

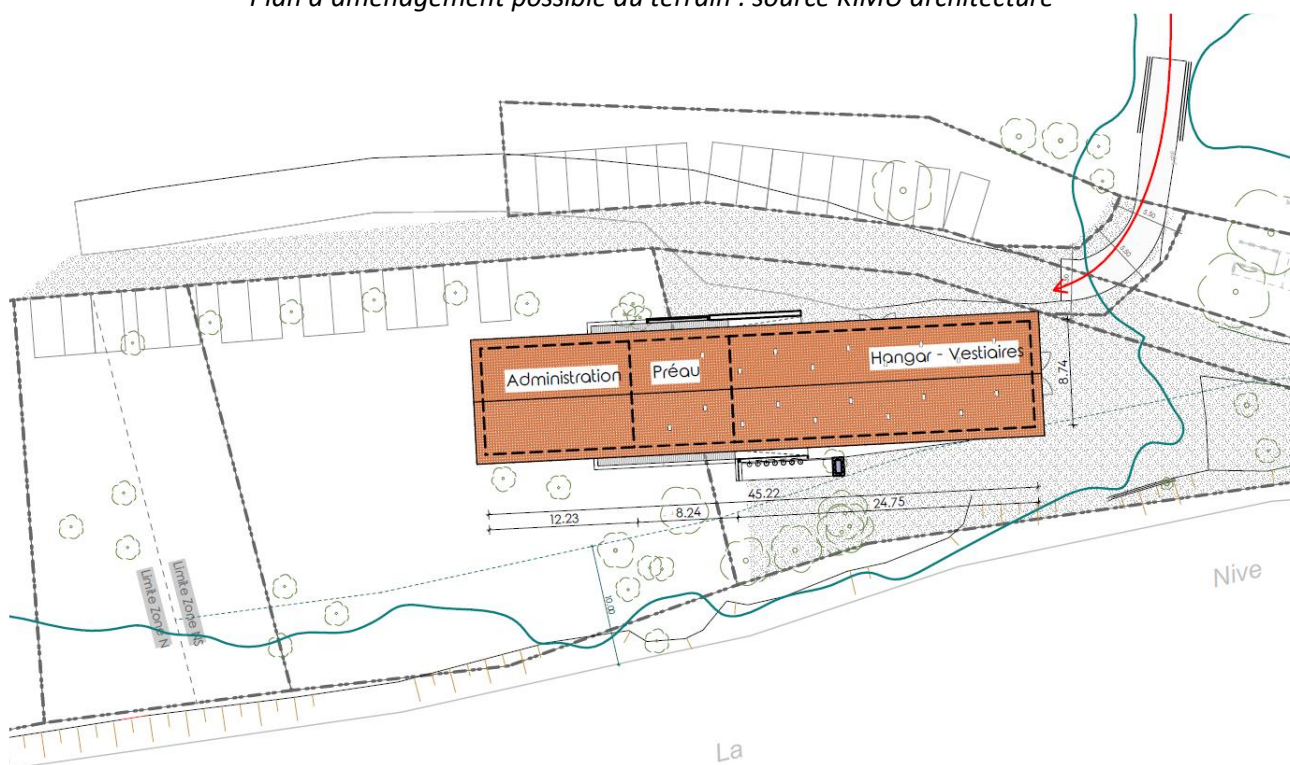


Photo aérienne du site, 45 véhicules stationnés



Etat des aménagements existants : source KIMU architecture

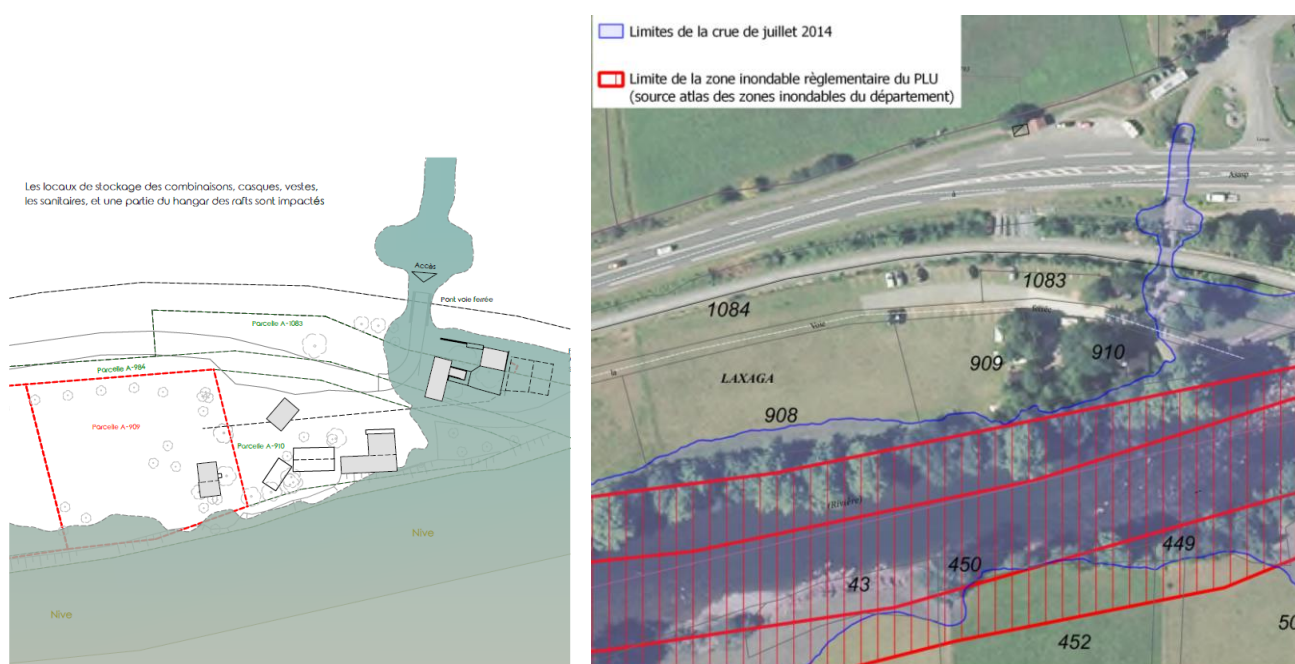
Plan d'aménagement possible du terrain : source KIMU architecture



Pour toutes ces raisons, la commune est favorable à rendre possibles les améliorations souhaitées par l'entreprise.

Toutefois, un élément reste à prendre en compte pour déterminer l'aire possible du secteur Ns : le risque d'inondation. Ce risque est connu de longue date sur la Nive. En 2001, est réalisé la 5^{ème} phase de l'atlas des zones inondables du département qui porte sur la rivière la Nive, cours d'eau au régime torrentiel. Le périmètre retenu figure sur le plan réglementaire de zonage du PLU de la commune.

La Nive est sortie de son lit en juillet 2014. Depuis, la zone de crue constatée par les élus a été reportée sur le plan des servitudes annexé au PLU. Mais, cette crue a fait l'objet d'une analyse plus fine de son périmètre d'extension. Le document ci-dessous reporte les limites de la crue tel que définie par l'atlas des zones inondables du département (AZI) et celles de la crue de juillet 2014. Il apparaît une aire notablement plus importante rive droite de la crue de 2014 par rapport à l'AZI. Concernant la base nautique, celle-ci est impactée. Les bâtiments les plus à l'Est ont été inondés. Aussi, il apparaît nécessaire de revoir le périmètre de la base nautique afin de permettre son développement en dehors de ce risque naturel.



Localisation des bâtiments de la base nautique par rapport à la crue de 2014

Limite de la zone inondable reportée dans le PLU et celle de la crue de 2014.

L'objet de la modification est donc d'adapter le document d'urbanisme pour mettre en correspondance la réalité du terrain, les besoins d'évolution de l'entreprise avec les règles de celui-ci, ainsi que la prise en compte du risque d'inondation. Il est donc proposé d'élargir le secteur NS aux parcelles cadastrées section A908 (pour partie), A909, A984 (pour partie) et A1083 (pour partie) atteignant alors une superficie totale de 3200 m² ; et de compléter certaines règles du secteur NS afin de garantir un moindre impact des évolutions futures sur l'environnement.

Les changements à apporter concerne le règlement (document écrit et document graphique de zonage et le rapport de présentation du PLU).

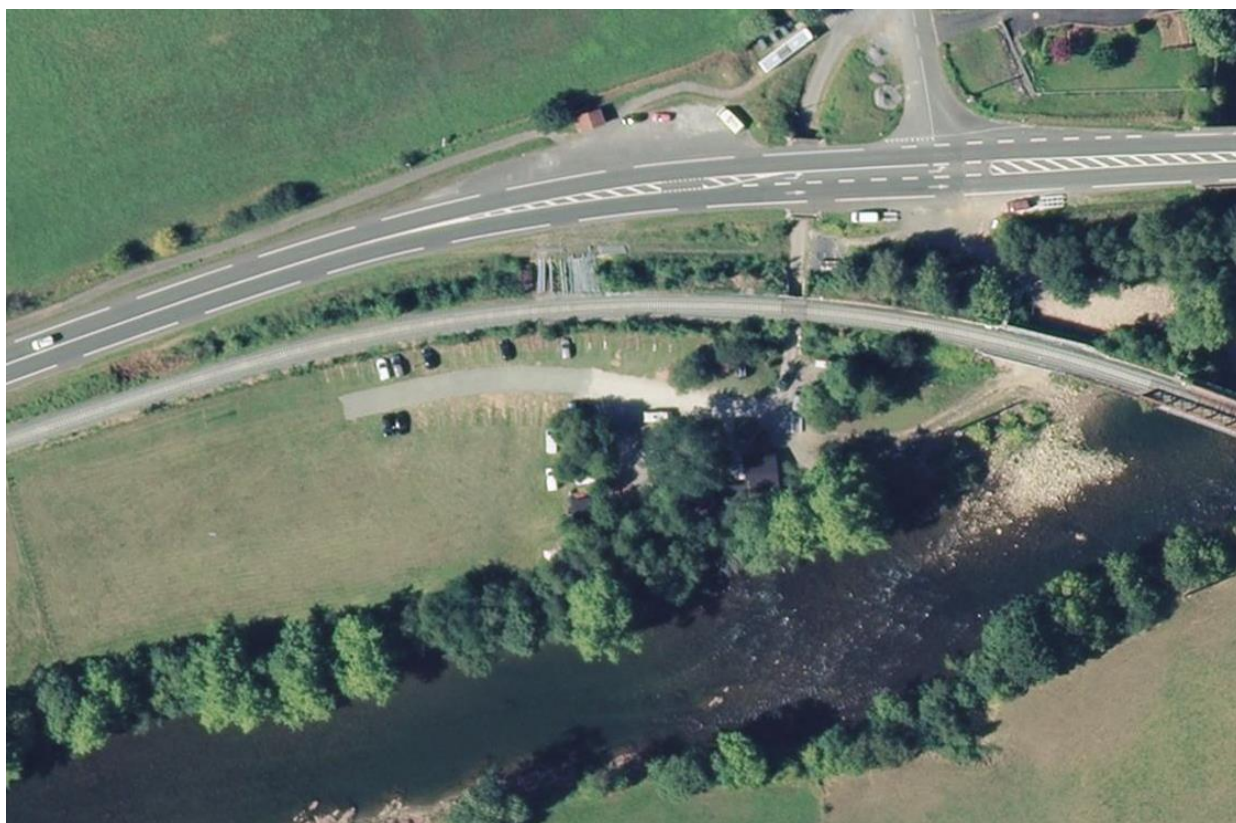
Enfin, la prise en compte de la crue de juillet 2014 a fait apparaître la nécessité de cartographier ce risque. A ce dernier il est apparu nécessaire de rajouter comme information les risques de retrait/gonflement des argiles et de remontée de nappe. Ces données sont couplées avec le zonage réglementaire afin d'avoir une lecture rapide du risque par rapport aux différentes zones. Ce plan est annexé à la pièce « Annexe » du PLU, au chapitre 6-7.



La base nautique vue depuis la route départementale



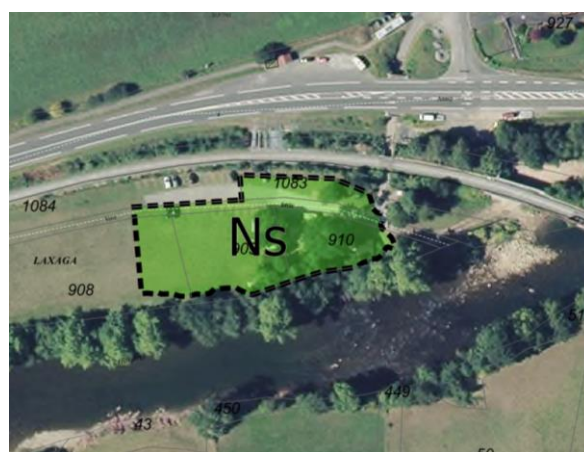
L'aire d'accueil de la base nautique



Etat du site en 2015 (source IGN)



Passer d'une surface
de 900 m² à 3200 m²
après la modification



2.6 MODIFICATION DES ARTICLES N9, N10 ET N13 POUR LE SECTEUR NS, AFIN DE MIEUX ENCADRER LES POSSIBILITES DE CONSTRUIRE DU SECTEUR

Comme indiqué ci-dessus, la société Uhina rafting utilisateur du site est engagée dans une politique environnementale (obtention du label « NF Environnement » le 3 juin 2019), pour un développement d'écotourisme.

Dans cette logique, la collectivité souhaite mieux encadrer les possibilités d'aménagement et de construire du site, afin que soit respecté au mieux l'environnement.

Cet encadrement peut passer par la rédaction de règles plus précises sur l'importance de l'emprise des constructions sur le site, la hauteur des constructions, la part des espaces libres de toute construction qui doit rester à l'état si ce n'est naturel, tout au moins végétalisé et/ou de pleine terre.

A l'article N9 du règlement, actuellement non réglementé pour l'ensemble de la zone N, il est proposé pour le secteur NS de limiter l'emprise au sol de toutes les constructions à 20% maximum de la surface du secteur.

Afin de limiter l'impact des constructions dans le paysage environnant et rester cohérent avec la hauteur des bâtiments pré-existants sur le site, il est également proposé de fixer une hauteur maximale différente du reste de la zone (article N10 du règlement). Celle-ci serait de seulement 6 mètres au faitage par rapport au sol naturel (au lieu de 7 mètres à l'égout sur le reste de la zone).

Enfin, pour limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols des constructions, installations et autres aménagements, il est proposé un pourcentage d'espace de pleine terre sur le secteur NS (article N13 du règlement). Ce seuil minimum serait de 70 %. Cela signifie que si l'emprise au sol maximale est utilisée (20%), il resterait tout de même 10% du terrain autre qu'en pleine terre ou occupé par des constructions. Cette marge de 10% peut être utile pour des aménagements légers mais qui ne soient pas totalement perméable.

2.7 LA POSSIBILITE OFFERTE A CERTAINS ANCIENS BATIMENTS AGRICOLES SITUES EN ZONE « A » ET « N » DE POUVOIR CHANGER DE DESTINATION POUR DE L'HABITAT

Le règlement du PLU approuvé en 2015 permet le changement de destination dans les zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N). Il s'avère que l'article 24 du décret 2012-290 du 29 février 2012 a limité les possibilités de construire en zone naturelle. En effet, la législation antérieure n'obligeait pas à identifier tous les bâtiments qui pouvaient faire l'objet d'un tel changement.

La loi ALUR du 27 mars 2014 a permis de nouveau les changements de destination en zone N et y compris en zone A, à la condition toutefois d'identifier les bâtiments dans les documents graphiques. A noter également que le changement de destination est soumis (lors du dépôt de la demande), en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

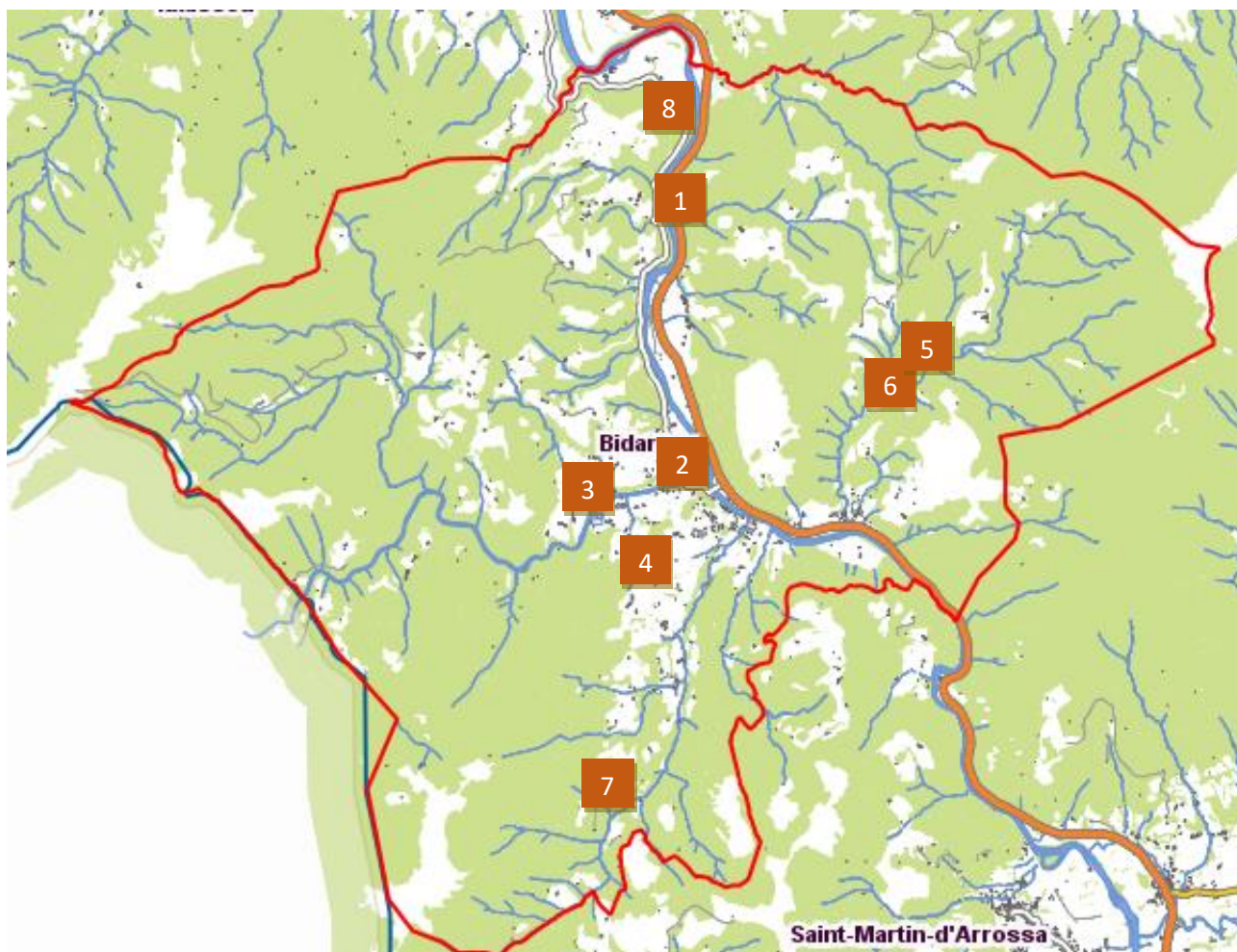
Hors cette identification des bâtiments susceptibles de changer de destination n'a pas été réalisée dans le document jusqu'ici en vigueur. L'article L.151-11 du Code de l'urbanisme permet aujourd'hui le changement de destination de constructions autres qu'agricoles.

Aussi, afin de permettre de nouveau le changement de destination en zones agricole et naturelle de certaines constructions, un travail d'identification a été effectué. Au total, 6 bâtiments ont été repérés en zone agricole et 2 en zone naturelle. Aucune construction n'est identifiée en secteur Ap et Np. En effet, la logique du zonage de l'époque était de limiter le développement de constructions autres que naturelles ou agricoles pastorales dans ces secteurs. Sur cet ensemble de bâtiments, la plupart ont encore une partie du bâti à destination agricole, mais dont l'usage ne l'est plus depuis longtemps.


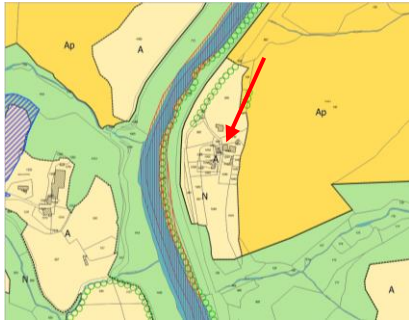


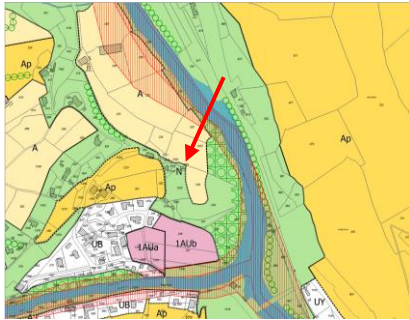

2.3.1 Localisation et caractéristiques des bâtiments identifiées


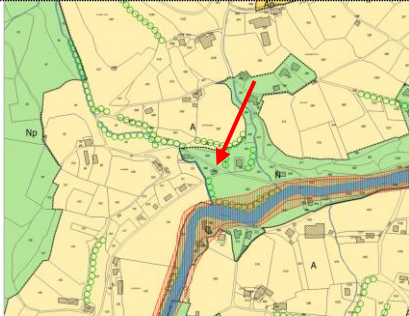


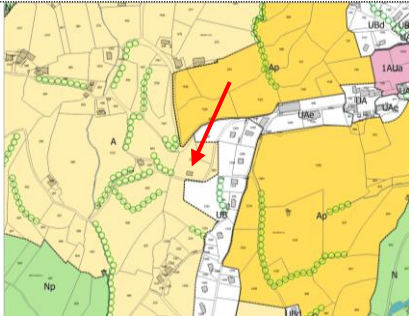


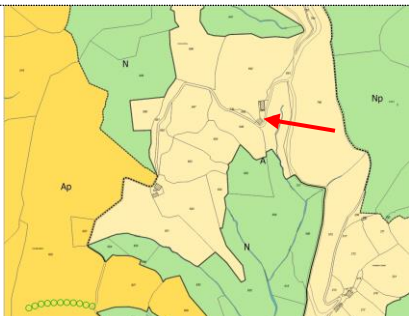


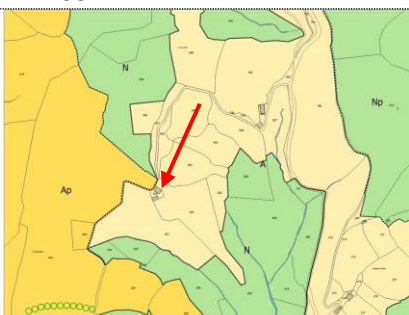


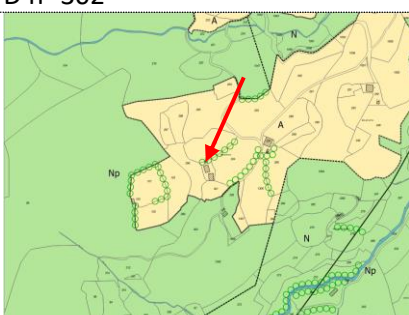

L'évolution des structures agricoles a d'ores et déjà abouti à la désaffectation de plusieurs constructions dont l'abandon ou la ruine serait regrettable, notamment en raison de leur qualité architecturale ou patrimoniale. Afin de sauvegarder ce patrimoine bâti, certains bâtiments agricoles qui n'ont plus cette vocation ont été identifiés en vue de permettre leur transformation en habitation par changement de destination, conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme actuellement en vigueur.




Il s'agit principalement d'anciens bâtiments d'exploitation (des bordes) faisant partie d'une ferme qui n'est plus en activité. La plupart sont en maçonnerie traditionnelle de moellons de pierres et galets couverte d'un enduit plus ou moins couvrant (traditionnellement blanc) et sont couverts d'une toiture en tuiles rouges présentant souvent deux pans. Les ouvertures ont principalement des menuiseries extérieures rouges ou vert basque.



Localisation des bâtiments susceptible de changer de destination

N° sur le plan de situation	N°Parcelle et zonage	Nature de la construction
1	A n° 1060	Grange/bergerie
		
2	F n° 1218	Bergerie
		

N° sur le plan de situation	N°Parcelle et zonage	Nature de la construction
3	F n° 395	Grange
		
4	D n° 1157	Dépôt/bergerie
		
5	A n° 644	Habitation + grange
		
6	A n° 632	Habitation + grange
		
7	D n° 302	Habitation + grange
		

N° sur le plan de situation	N°Parcelle et zonage	Nature de la construction
8	F n° 759	Bergerie
		

3.3.1 Les incidences sur l'activité agricole

La mutation de ces constructions ne compromettra pas d'exploitation agricole. Elles sont en effet, soit des bâtiments d'élevage encore temporairement utilisés, soit des constructions qui n'ont plus d'usage agricole. Dans tous les cas elles sont situées à l'écart de constructions ou installations agricoles concernées par le Règlement Sanitaire Départemental ou soumises à la législation sur les installations classées au titre du Code de l'environnement de tiers.

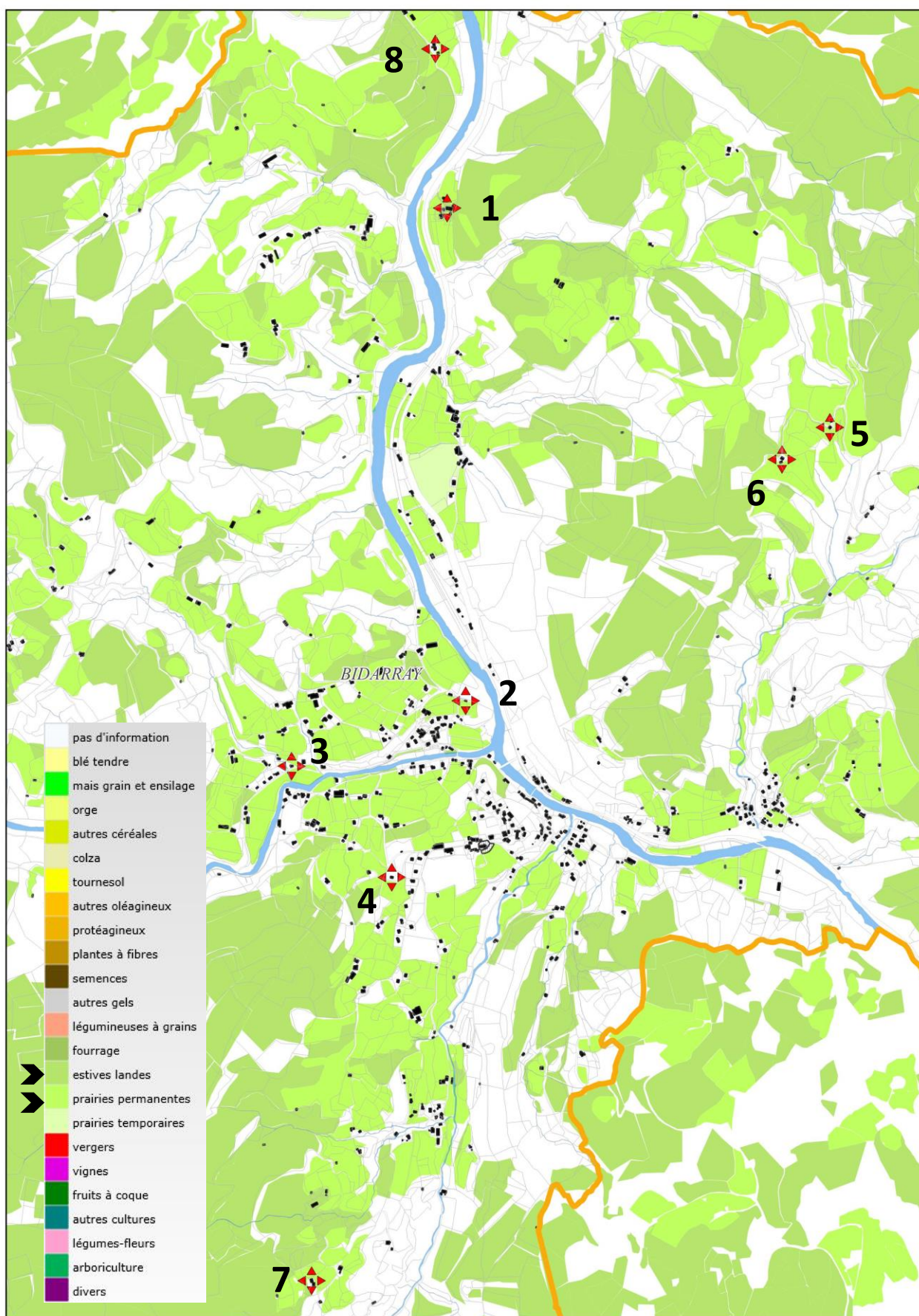
Par ailleurs, elles font parties d'une zone A ou N qui identifient les espaces agricoles ou naturels ou forestiers à protéger compte tenu de leur caractère d'espaces naturels ou agricole et non au titre d'une qualité particulièrement remarquable des sites, milieux et espaces naturels ou des paysages. Dans le Registre Parcellaire Graphique 2017, les parcelles agricoles avoisinantes de chacun des bâtiments identifiés sont soit des prairies permanentes (exceptionnellement temporaires), soit des landes. Ainsi, si la plupart sont limitrophes de terres agricoles, elles ne le sont pas plus que bien des habitations situées dans les zones constructibles du PLU.

Enfin, elles sont aisément accessibles et raccordables par les réseaux d'eau potable et d'électricité pour l'essentiel.

Il n'y a donc pas d'incidence directe à prévoir sur l'activité agricole.

Analyse du bâti susceptible de changer de destination

N°	Nom de la propriété	Parcelle	Elevage (PLU2015) et analyse 2021		Agriculture (PAC2017)	Electricité	AEP	Assaini
1 – A1	IBARLA	A n°1060	Elevage	Si changement de destination	PAC 2017	oui	oui	non
2 – N1	DURRUTY	F n°1218	X		Limitrophe	-100m	-100m	non (collectif)
3 – N2	MENDI KURUTZETA	F n°395	Elevage	Si changement de destination	Limitrophe	-100m	oui	non
4 – A2	BERHOUET	D n°1157	X		15 m	-100m	oui	non
5 – A3	OILASKOA	A n°644	Elevage	Si changement de destination	limitrophe	oui	non	non
6 – A4	XARABILENIA	A n°632	Elevage	Si changement de destination	limitrophe	oui	non	non
7 – A5	MAGNANIA	D n°302	Elevage	Si changement de destination	limitrophe	oui	??	non
8 – A6	HARGUINANEA	F n°759	Elevage	Elevage déplacé à plus de 100 mètres	limitrophe	oui	oui	non



Terres déclarées à la PAC 2017 et localisation des bâtiments

2.8 DANS L'ENSEMBLE DES ZONES, L'HOMOGENEISATION DES REGLES DE RETRAIT DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Le règlement prévoit dans l'ensemble des zones , des règles d'implantation des constructions spécifiques par rapport aux cours d'eau.

Afin de protéger les cours d'eau et leurs abords, des règles d'implantation ont été édictées. Toutefois, ces règles peuvent être distinctes entre les différentes zones, mais également 2 règles contradictoires peuvent s'appliquer sur une même zone. L'objet de cette modification est d'harmoniser les règles d'implantation par rapport au cours d'eau sur l'ensemble du territoire communal.

En effet, autant pour la rivière la Nive, un recul de 10 mètres est exigé par rapport à ses berges, autant pour les autres cours d'eau une distance de 5 ou 6 mètres est demandé selon s'il s'agit d'un affluent de la Nive ou pas. De plus, sur la seule zone A il est également mentionné un recul pour les constructions de 4 mètres, en contradiction avec les autres distances. Enfin, sur la zone Uy, il n'y a pas de règle de recul, alors qu'il y a un cours d'eau sur au moins une des zones Uy.

Pour la rivière la Nive, un recul de 10 mètres est exigé, pour les autres cours d'eau et sur l'ensemble des zones, il sera demandé un recul depuis le haut de talus de la berge de 6 mètres, soit la distance la plus importante de celles proposées dans les différentes zones et selon le cours d'eau. Il est donc privilégié la protection des cours d'eau.

2.9 DANS LES ZONES A ET N, SUPPRIMER, LE CAS ECHEANT, L'OBLIGATION DU RACCORDEMENT DES CONSTRUCTIONS AU RESEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE PUBLIC

L'histoire de la vie communale et de ses activités agricoles a façonné les modes d'implantation des bâtiments selon les nécessités et les possibilités qu'offraient le territoire du fait de sa topographie, des voiries existantes notamment. Les bâtiments agricoles et les habitations sont disséminés sur le territoire. Leur implantation est variée : bas de vallon, mi pente, sommet de colline, le bâti accompagne la topographie par son implantation et sa volumétrie.

Lors de l'élaboration du PLU l'enjeu suivant a été répertorié : *« La localisation éparse des bâtiments sur l'espace du territoire est un élément à la fois identitaire (au plan paysager par exemple) et nécessaire (dans le fonctionnement des exploitations agricoles). La question de leur évolution se pose mais également celle des bâtiments complémentaires qui seraient nécessaires à cette activité, voir des installations nouvelles. Leur architecture au plan fonctionnelle peut parfois poser question au regard des nouveaux modes de travail agricole (habitation souvent couplée à l'étable). Ce patrimoine, s'il ne pose pas question dès lors qu'il reste utile à l'agriculture, en revanche en pose lorsqu'il n'est plus utilisé. Certains de ces édifices sont sortis de l'usage agricole pour être de simples maisons d'habitation. Se pose alors la question des possibilités de leur maintien et de leur évolution dans un espace resté généralement à vocation agricole. A l'inverse, certaines fermes (habitation) sont utilisées comme des bâtiments pour le stationnement des animaux. »*

La possibilité d'évoluer à minima pour des édifices non agricoles a été prévue, confirmant, dans l'idée de réutiliser l'existant, l'économie de l'espace : ceci dans le but d'offrir à ces édifices cette possibilité qui ne remet pas en cause l'activité agricole. Il a été prévu l'adaptation pour réinvestir l'ensemble des volumes quand ils sont liés à une habitation existante : ceci permet d'adapter ces édifices aux modes de vie actuels, et également leur offrir une possibilité en cas de partage familial pour réhabiliter plusieurs logements.

Ces espaces bâtis ne peuvent être considérés ni comme des espaces dont le potentiel agricole est à préserver, ni comme des espaces naturels à préserver. Ils se situent et existent aujourd'hui certes au sein d'espaces agricoles ou mixtes mais constituent des lieux potentiellement habités.

Le rythme d'évolution de ces édifices est très lent compte tenu des problématiques (succession, travaux). Ces possibilités de restructuration sont limitées par la capacité des réseaux et des potentialités des sols pour l'assainissement autonome le cas échéant.

Sur ce dernier point, l'expérience des 4 dernières années montre que pour certaines constructions l'accès à l'eau potable n'est pas possible à un coût raisonnable. La commune est en zone de montagne et compte de très nombreuses sources. Si 4 d'entre elles font l'objet de captage d'eau potable publique, d'autres le sont à titre privé, par exemple, il existe un quartier desservi par une source privée contrôlée par l'ARS pour l'auberge d'Ostape.

Aussi, au regard de l'enjeu pour le bâti épars et le parti d'aménagement retenu, il est proposé de permettre l'usage de sources pour la desserte de rares constructions existantes qui ne peuvent faire l'objet d'un raccordement au réseau d'adduction d'eau potable.

Comme la protection des ressources naturelles est une évidence, dont celle en eau potable, ces captages privés devront se faire dans le respect des normes en vigueur en la matière : déclaration, autorisation administrative,...).

En effet, les forages domestiques sont possibles. Depuis le 1er janvier 2009, tout particulier utilisant ou souhaitant réaliser un ouvrage de prélèvement d'eau souterraine (puits ou forage) à des fins d'usage domestique doit déclarer cet ouvrage ou son projet en mairie. La notion d'usage domestique est définie par le code de l'environnement : il s'agit des prélèvements et des rejets destinés exclusivement à la satisfaction

des besoins des personnes physiques propriétaires ou locataires des installations et de ceux des personnes résidant habituellement sous leur toit, dans les limites des quantités d'eau nécessaires à l'alimentation humaine, aux soins d'hygiène, au lavage et aux productions végétales ou animales réservées à la consommation familiale de ces personnes.

Pour déclarer un ouvrage de prélèvement d'eau, puits ou forage à des fins d'usage domestique, il est nécessaire de remplir un **formulaire Cerfa 13837*02**. Ce document permet de décrire les caractéristiques essentielles de l'ouvrage de prélèvement et de fournir les informations relatives au réseau de distribution de l'eau prélevée. Ce formulaire est à déposer auprès de la **mairie de la commune**.

Ces éléments de procédure de déclaration sont disponibles sur le site www.ecologique-solidaire.gouv.fr/protection-ressource-en-eau »

Les changements à apporter concerne uniquement les zones A et N du PLU. Une telle exception n'a pas lieu d'être pour une zone que la collectivité aurait rendu constructible, où le raccordement au réseau doit rester la règle. Ainsi, à l'article 4 du règlement des zones A et N, portant sur les réseaux, il sera rajouté :
« En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, l'utilisation d'un captage privé (forage, puits, source) est autorisée dans les conditions règlementaires de la salubrité publique. »

2.10 DANS L'ENSEMBLE DES ZONES, PRECISER LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA COULEUR DES OUVRANTS

Le bâti de la commune se caractérise par une grande unité de style et de ton. C'est la raison pour laquelle l'article 11 du règlement de chaque zone cadre fortement l'aspect que peuvent revêtir les constructions nouvelles comme existantes.

Dans la réglementation, il est fait la distinction entre le bâti le plus remarquable et le reste. Mais pour ce qui est des ouvertures il y a tout de même systématiquement une règle qui s'applique. La couleur en fait partie. Si l'on retrouve celles qui sont le plus souvent usité par occupants des habitations, il a été constaté que certaines, plus rares, ne sont pas permises depuis l'approbation du PLU.

Aussi, il est souhaitable de revisiter l'ensemble des possibles en termes de teintes, que ce soit au niveau des fenêtres, des portes, comme des volets. Il est proposé également d'harmoniser la réglementation sur ce point entre les zones. En effet, selon les zones et si le bâti est ancien, les teintes pour les portes, fenêtres et volets ne sont pas règlementées de la même manière.

Ainsi il est proposé pour l'ensemble des zones que :

- les fenêtres soient teintées en blanc ou blanc cassé, ou gris-bleu ; l'usage du vert foncé du rouge basque et du gris ;
- les volets et portes, les couleurs utilisables soient :
 - le Vert : RAL 6005 ou 6002 ou similaire
 - le Rouge : RAL 3011 ou 3013 ou 3003 ou similaire
 - la couleur bois.

Commune de

BIDARRAY



Plan Local d'Urbanisme

Modification n° 1

A- RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire
en date du 9 juillet 2022, approuvant la modification n°1 du PLU



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal
Maison des Communes - rue Auguste Renoir - CS 40609 - 64006 PAU CEDEX
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 - Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr

Table des matières

1	PREAMBULE	2
1.1	LE PLU DE BIDARRAY	2
1.2	LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N° 1, RECEVABILITE ET MODALITES DE LA PROCEDURE	2
2	L'EXPOSÉ DES MOTIFS	4
2.1	LA POSSIBILITE DE REALISER, EN ZONES A ET N, DES EXTENSIONS AUX BATIMENTS D'HABITATION EXISTANTS	4
2.2	LA POSSIBILITE DE REALISER, EN ZONES A ET N, DES ANNEXES AUX BATIMENTS D'HABITATION EXISTANTS	5
2.3	LA MODIFICATION DE L'ARTICLE 5 DU REGLEMENT RELATIF A LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, DANS L'ENSEMBLE DES ZONES	6
2.4	LA MODIFICATION DE L'ARTICLE 14 RELATIF AUX POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS, SUR L'ENSEMBLE DES ZONES	6
2.5	LE CLASSEMENT DANS LE SECTEUR NS DES PARCELLES SECTION A908 (pour partie), A909, A984 (pour partie) ET 1083 (pour partie) EN VUE D'ASSURER LE DEVELOPPEMENT D'UNE ACTIVITE DE RAFTING	7
2.6	MODIFICATION DES ARTICLES N9, N10 ET N13 POUR LE SECTEUR NS, AFIN DE MIEUX ENCADRER LES POSSIBILITES DE CONSTRUIRE DU SECTEUR	12
2.7	LA POSSIBILITE OFFERTE A CERTAINS ANCIENS BATIMENTS AGRICOLES SITUES EN ZONE « A » ET « N » DE POUVOIR CHANGER DE DESTINATION POUR DE L'HABITAT	13
2.3.1	Localisation et caractéristiques des bâtiments identifiées	13
3.3.1	Les incidences sur l'activité agricole	16
2.8	DANS L'ENSEMBLE DES ZONES, L'HOMOGENEISATION DES REGLES DE RETRAIT DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU	18
2.9	DANS LES ZONES A ET N, SUPPRIMER, LE CAS ECHEANT, L'OBLIGATION DU RACCORDEMENT DES CONSTRUCTIONS AU RESEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE PUBLIC	19
2.10	DANS L'ENSEMBLE DES ZONES, PRECISER LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA COULEUR DES OUVRANTS	21
2.11	SUPPRIMER DES ARTICLE UB13 ET 1AU13 L'OBLIGATION DE PLANTATION D'ARBRES DE HAUTE TIGE	22
2.12	LA MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU QUARTIER OLHA	23
3	LES CHANGEMENTS A APPORTER AUX PIECES DU PLU	25
4	LES INCIDENCES DU PROJET DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	26

1 PREAMBULE

1.1 LE PLU DE BIDARRAY

La commune de Bidarray dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 novembre 2015. Comme le PLU n'est pas ancien, il n'a pas encore fait l'objet de modification. Il s'agit donc d'une première pour le PLU de la commune.

La procédure de modification n°1 du PLU de la Commune de Bidarray a été engagée par la Communauté d'Agglomération PAYS BASQUE (CAPB) le 7 mars 2019.

1.2 LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N° 1, RECEVABILITE ET MODALITES DE LA PROCEDURE

Aujourd'hui, la CAPB, en accord avec la Commune, souhaite procéder à des changements sur le document d'urbanisme de BIDARRAY. Ceux-ci visent à faire évoluer le document pour :

- Permettre des extensions aux bâtiments d'habitation existants en zones A et N ;
- Permettre des annexes aux bâtiments d'habitation existants en zones A et N ;
- Modifier l'article 5 du règlement relatif à la superficie minimale des terrains constructibles, sur l'ensemble des zones ;
- Modifier l'article 14 relatif aux possibilités maximales d'occupation des sols, sur l'ensemble des zones ;
- Ajuster le secteur NS en vue d'assurer le développement d'une activité de rafting ;
- Identifier d'anciens bâtiments agricoles situés en zone A ou N afin de changer leur destination pour de l'habitat ;
- Fixer une règle de retrait des constructions par rapport aux cours d'eau qui soit identique à toutes les zones ;
- Supprimer l'obligation de raccordement des constructions au réseau d'adduction d'eau potable public pour les zones A et N ;
- Préciser les dispositions relatives à la couleur des ouvrants, dans l'ensemble des zones ;
- Préciser la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, dans la zone UA ;
- Supprimer l'obligation de plantation d'arbres de haute tige en zone UB et 1AU
- Modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation du quartier Olha.

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 : il n'est pas porté atteinte aux orientations générales du PADD, pièce n°2 du PLU approuvé en novembre 2015 ; au contraire les objectifs visés par la présente modification participent à la mise en œuvre des orientations générales du PADD et en particulier par :
 - o l'accompagnement de la faisabilité du projet d'urbanisation du quartier d'Olha,
 - o la possibilité donnée à certains bâtiments agricoles de changer de destination limitant ainsi la consommation des espaces et participant par ailleurs à la valorisation du patrimoine bâti traditionnel,
 - o la préservation des terres agricoles et milieux naturels renforcée par des précisions apportées aux règles édictées aux habitations existantes,
 - o l'accompagnement du projet de restructuration de la base nautique permettant le maintien de l'activité économique ayant ses effets sur le dynamisme communal.
- 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 ne sont pas en mesure d'induire de graves risques de nuisance.

Ces changements sont souhaités par la Commune. Toutefois, en tant que membre de la Communauté d'Agglomération PAYS BASQUE, elle ne dispose désormais plus des moyens pour conduire ces modifications, le transfert de la compétence « Plan Local d'Urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à la Communauté d'Agglomération ayant été entérinée par l'arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération du PAYS BASQUE.

C'est à l'initiative du Président de la Communauté d'Agglomération PAYS BASQUE que la présente procédure de modification est engagée, conformément aux dispositions de l'article L.153-37 du code de l'urbanisme.

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

2 L'EXPOSÉ DES MOTIFS

2.1 LA POSSIBILITE DE REALISER, EN ZONES A ET N, DES EXTENSIONS AUX BATIMENTS D'HABITATION EXISTANTS

La commune souhaite rendre possible l'extension des bâtiments d'habitation situés en zones A et N du PLU, quand bien même ceux-ci ne seraient pas liées ou nécessaires à l'exploitation agricole.

Cet objectif est légitime eu égard aux possibilités offertes dans ces types de zone après que le code de l'urbanisme a été amendé par les lois LAAAF du 13 octobre 2014 et Macron.

Le projet de modification ne vise qu'à remettre en vigueur les possibilités offertes par le PLU jusqu'à ce que la Loi ALUR du 24 mars 2014 ne vienne les priver de base légale. En effet, les articles A2 et N2 du PLU approuvé en 2015 autorisait déjà l'extension limitée des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU. Il convient toutefois, compte tenu des dispositions législatives actuelles, que le règlement des zones A et N en précise ou reprécise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité susceptibles d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Ainsi, même si les articles 2 des zones A et N du PLU approuvé en 2015 autorisent les extensions « à l'habitation et aux activités existantes », ces dispositions ne sont pas pas légales au regard de l'application du code de l'urbanisme et son article L151-11 et suivants et doivent être modifiées. En effet, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13 (qui pourront être délimités par le biais d'une autre procédure d'évolution du PLU¹, à travers l'élaboration du PLUi Sud Basse Navarre notamment² et ainsi éventuellement prévoir l'extension limitée des bâtiments autre qu'agricole et à usage d'habitation), seuls les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Au regard de contexte, pour satisfaire aux conditions d'insertion dans l'environnement et de compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N, ont été modifiées les dispositions relatives aux occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières (articles A2 et N2), à la hauteur des constructions (articles A10 et N10), ces deux paramètres conduisant à définir ce que l'article L.151-12 entend par « densité ».

En ce qui concerne l'emprise au sol et la surface de plancher, la commune souhaite ne pas reprendre les indications formulées dans le PLU approuvé en 2015 qui prévoyait (s'agissant des possibilités offertes en zone A et N) que les extensions étaient limitées à une surface de 50m² si la surface de plancher existante du dit bâtiment est inférieure ou égale à 200 m², à 25% de la surface de plancher du bâtiment existant si la surface de plancher existante est supérieure à 200 m² (Articles 2 des zones). Cette écriture de la règle pouvait avoir pour conséquence de permettre une extension supérieure à « limitée » pour les petites constructions (en dessous de 150 m² existant). Afin de sortir de toute ambiguïté sur les extensions limitées, il est proposé d'indiquer que les constructions réalisés en extension d'une habitation non liée ou nécessaire à l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve que l'emprise et la surface de plancher créée à compter de l'entrée en vigueur du PLU ne dépasse pas 30 %, tout en limitant également à un maximum de

¹ Identifier des secteurs de taille et de capacités limitées en zones A et N pourraient remettre en cause l'économie générale du projet approuvé en 2015 et la procédure de modification ainsi remise en cause.

² Le PLUi Sud Basse Navarre dont la commune de Bidarray fait partie a été prescrit par délibération du conseil communautaire du 19 juin 2021. Les études sont en cours.

50 m². La surface de plancher fixe par défaut une densité (le pourcentage de surface de plancher ne pouvant dépasser celui de l'emprise au sol).

Il convient également de préciser qu'une extension doit être comprise comme une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui, et que l'emprise au sol s'entend tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

Pour ce qui est de la hauteur, il est proposé de maintenir la règle aujourd'hui en vigueur aux articles A10, et N10 du règlement, à savoir une hauteur de 7 mètres à l'égout du toit pour une habitation.

2.2 LA POSSIBILITE DE REALISER, EN ZONES A ET N, DES ANNEXES AUX BATIMENTS D'HABITATION EXISTANTS

Afin de permettre au cadre bâti existant d'évoluer (développement de la cellule familiale, adaptation aux besoins des occupants...) et d'assurer leur pérennité pour limiter les risques d'abandon, la commune a également souhaité mettre en œuvre les possibilités offertes par le code de l'urbanisme en ce qui concerne la construction d'annexes aux bâtiments d'habitation quand bien même ceux-ci ne seraient pas liées ou nécessaires à l'exploitation agricole (par opposition à une extension, une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui).

Cette possibilité n'est pas prévue dans les zones A et N pour les constructions à destination d'habitation parce qu'au moment de l'élaboration du PLU, la commune était soumise à la loi Montagne dans sa version antérieure à la loi dite « Montagne 2 » qui ne permettait pas les annexes.

Cet objectif est légitime eu égard aux possibilités offertes dans ces types de zone après que le code de l'urbanisme a été amendé par la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne (loi dite « montagne 2 »).

A l'instar de ce qui est prévu pour l'extension des habitations existantes non liées ou nécessaires à l'exploitation agricole, afin de satisfaire aux conditions d'insertion dans l'environnement et de compatibilité avec le maintien du caractère agricole, naturel ou forestier des zones A et N, ont été complétées comme suit les dispositions relatives aux occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières (articles A2 et N) et à la hauteur des constructions (articles A10 et N10) :

En ce qui concerne l'emprise au sol (comprise comme étant tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien), il est indiqué que les bâtiments annexes d'une habitation non liée ou nécessaire à l'exploitation agricole sont autorisées dans la limite de 50 m² à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU et à condition que ces annexes soient implantées à moins de 25 mètres du bâtiment de la construction principale. Il est précisé que la fonction de l'annexe doit rester accessoire au regard du bâtiment principal.

Pour ce qui est de la hauteur des annexes aux bâtiments d'habitation existants non liés ou nécessaires à l'exploitation agricole, il a été décidé que leur hauteur maximale serait de 3,5 m au faîtage par rapport au sol fini de la construction.

2.3 LA MODIFICATION DE L'ARTICLE 5 DU REGLEMENT RELATIF A LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, DANS L'ENSEMBLE DES ZONES

La loi ALUR a supprimé la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans un règlement de PLU. L'effectivité de la suppression des dispositions concernant la superficie minimale des terrains a été immédiate dès l'entrée en vigueur de la loi et s'est appliquée aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 27 mars 2014.

Le règlement des zones UB, UY A et N du PLU prévoit une superficie minimale de terrain en fonction de la filière d'assainissement. Il convient donc de supprimer cette disposition désormais privée de base illégale. Il est également opportun de reformuler l'article 5 des autres zones pour indiquer que l'article en question est désormais sans objet.

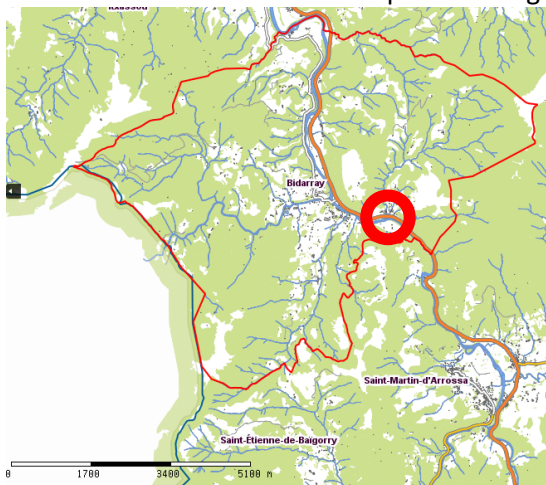
2.4 LA MODIFICATION DE L'ARTICLE 14 RELATIF AUX POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS, SUR L'ENSEMBLE DES ZONES

A l'instar des dispositions concernant la superficie minimale des terrains constructibles, la loi ALUR a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) dans le règlement du PLU. L'inopposabilité des dispositions relatives au COS a été immédiate et s'est appliquée aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées dès le 27 mars 2014, date d'entrée en vigueur de la Loi.

Si aucune zone ne fixe un tel coefficient, la modification est mise à profit pour formuler de façon plus adéquate l'article 14 du règlement des autres zones et indiquer que, là aussi, l'article en question est désormais sans objet.

2.5 LE CLASSEMENT DANS LE SECTEUR NS DES PARCELLES SECTION A908 (pour partie), A909, A984 (pour partie) ET 1083 (pour partie) EN VUE D'ASSURER LE DEVELOPPEMENT D'UNE ACTIVITE DE RAFTING

La modification concerne les dispositions réglementaires de la zone N.



Uhina rafting est une activité nautique présente sur la commune de Bidarray depuis vingt-deux ans.

Basée au bord de la Nive, cette société est engagée dans une politique environnementale. Elle est signataire de la charte « Tourisme Durable ». Le but de cet engagement est de contribuer à la préservation et à la valorisation des espaces naturels, promouvoir l'économie locale, favoriser les échanges entre acteurs du territoire et visiteurs, et proposer des activités touristiques accessibles à tous.

En recevant le lundi 3 juin 2019 la certification NF Environnement, Uhina rafting est alors devenue le tout premier centre de loisirs et d'activités en France certifié NF Environnement. L'engagement écologique de ce centre sportif construit au cœur de la plus grande réserve européenne de rapaces mais aussi sa passion pour la transmission de connaissances auprès du grand public ont ainsi été récompensés.

L'ensemble des espaces dédiés à l'activité occupe une surface d'environ 5000 m² (plus de 10000 m² en comptant les espaces naturels non aménagés). Le centre nautique se compose : d'une réception, d'une aire de pique-nique avec barbecue, d'un parking voiture et vélo gratuit, d'un parking autocar situé juste en face de l'accueil, d'un mini-bar (café / thé, rafraichissements, etc.), de wc, douches, sanitaires, espace détente, d'une mini exposition sur les oiseaux, fleurs et poissons.

Lors de l'approbation du PLU en 2015, la base nautique occupait déjà l'espace d'environ 5000 m². Pourtant, le secteur NS dédié aux activités nautiques dans le PLU n'a été délimité qu'autour de la parcelle cadastrée section A910 et d'une petite partie de la parcelle section A984 pour une superficie d'environ 900 m². Ainsi, dès l'origine il y a une inadéquation entre l'activité existante et l'espace dédié à cette activité dans le PLU.

Les bâtiments aujourd'hui existants sont vétustes et ne répondent plus aux normes de sécurité et d'hygiène. L'activité, pour perdurer et répondre aux exigences de sa certification NF Environnement, a besoin de pouvoir démolir les bâtiments existants et les reconstruire.

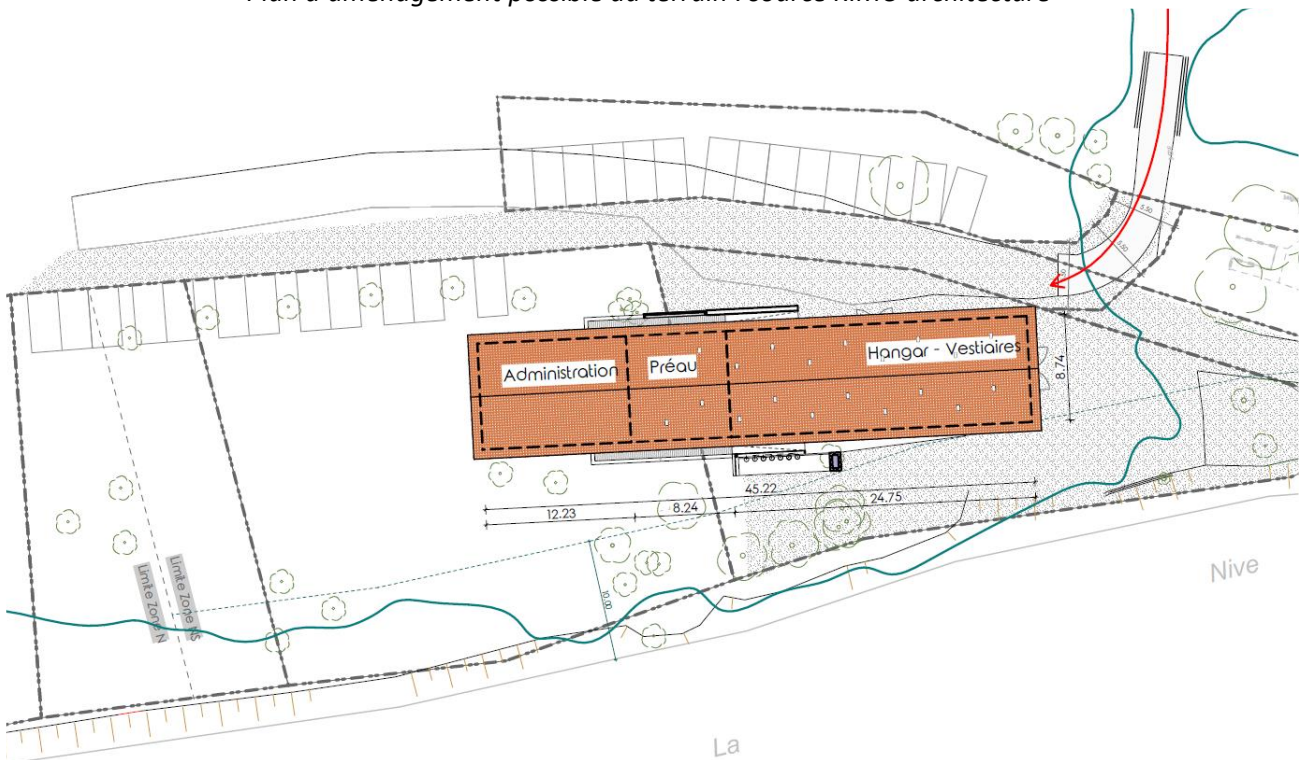
Au-delà d'une démolition/reconstruction des bâtiments existants pour mise aux normes de ceux-ci, cette évolution vise également à améliorer les conditions d'accueil des visiteurs et de travail pour les salariés ; à travers notamment la mise à disposition au sein de petites unités d'une salle de pause, cuisine, vestiaires, etc. ; sans volonté de développer l'activité de nautisme elle-même.

Pour information, la société emploie jusqu'à 9 à 10 salariés sur les temps forts de la saison (6 moniteurs et 3 emplois d'encadrement).

Cette démolition/reconstruction s'inscrit dans la démarche d'écotourisme dans laquelle s'est engagée l'entreprise ; l'obtention du label NF environnement depuis le 3 juin 2019 aura notamment des implications sur les techniques constructives retenues et choix des matériaux.



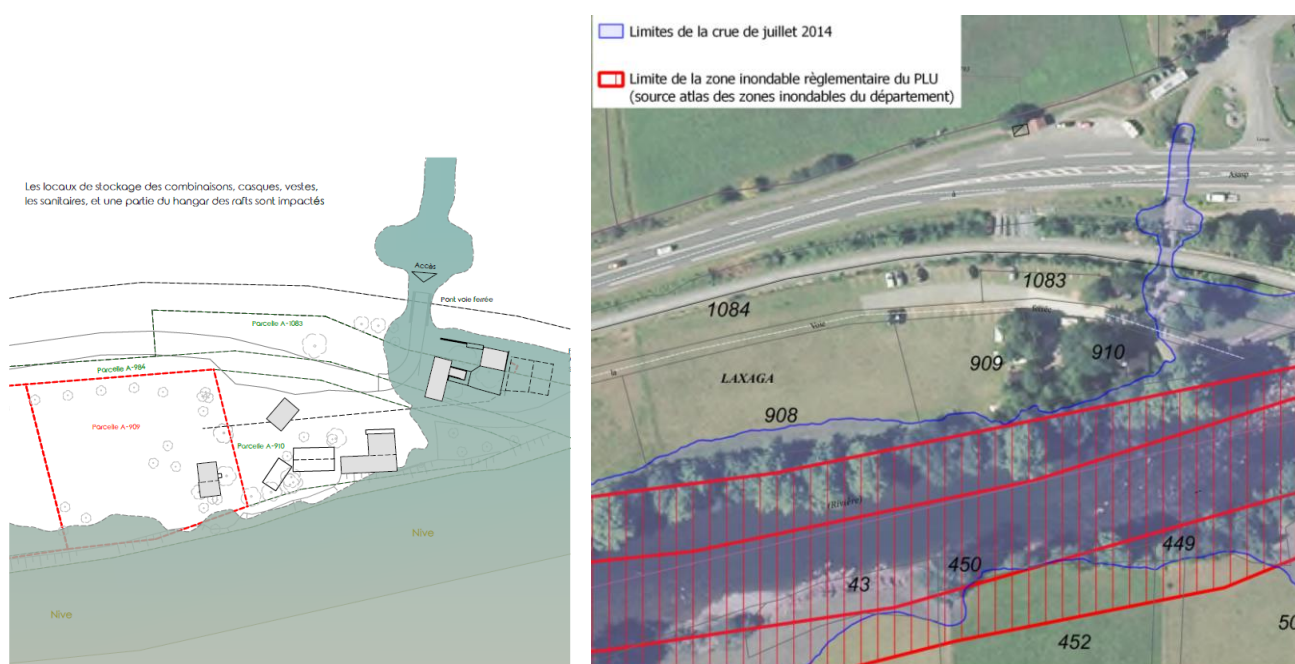
Plan d'aménagement possible du terrain : source KIMU architecture



Commune de BIDARRAY – Modification du Plan Local d'Urbanisme – 2022 - A. Rapport de présentation

Toutefois, un élément reste à prendre en compte pour déterminer l'aire possible du secteur Ns : le risque d'inondation. Ce risque est connu de longue date sur la Nive. En 2001, est réalisé la 5^{ème} phase de l'atlas des zones inondables du département qui porte sur la rivière la Nive, cours d'eau au régime torrentiel. Le périmètre retenu figure sur le plan réglementaire de zonage du PLU de la commune.

La Nive est sortie de son lit en juillet 2014. Depuis, la zone de crue constatée par les élus a été reportée sur le plan des servitudes annexé au PLU. Mais, cette crue a fait l'objet d'une analyse plus fine de son périmètre d'extension. Le document ci-dessous reporte les limites de la crue tel que définie par l'atlas des zones inondables du département (AZI) et celles de la crue de juillet 2014. Il apparaît une aire notablement plus importante rive droite de la crue de 2014 par rapport à l'AZI. Concernant la base nautique, celle-ci est impactée. Les bâtiments les plus à l'Est ont été inondés. Aussi, il apparaît nécessaire de revoir le périmètre de la base nautique afin de permettre son développement en dehors de ce risque naturel.



Localisation des bâtiments de la base nautique par rapport à la crue de 2014

Limite de la zone inondable reportée dans le PLU et celle de la crue de 2014.

L'objet de la modification est donc d'adapter le document d'urbanisme pour mettre en correspondance la réalité du terrain, les besoins d'évolution de l'entreprise avec les règles de celui-ci, ainsi que la prise en compte du risque d'inondation. Il est donc proposé d'élargir le secteur NS aux parcelles cadastrées section A908 (pour partie), A909, A984 (pour partie) et A1083 (pour partie) atteignant alors une superficie totale de 3200 m² ; et de compléter certaines règles du secteur NS afin de garantir un moindre impact des évolutions futures sur l'environnement.

Les changements à apporter concerne le règlement (document écrit et document graphique de zonage et le rapport de présentation du PLU).

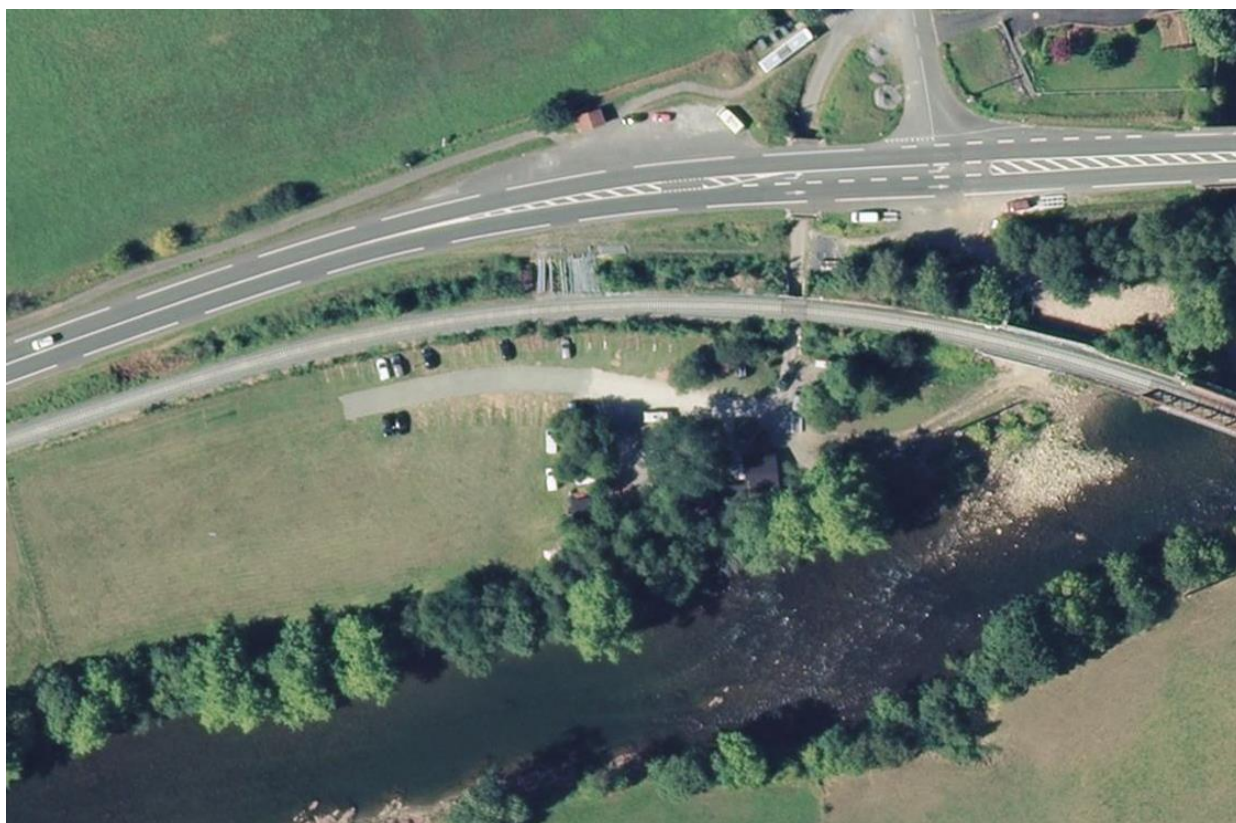
Enfin, la prise en compte de la crue de juillet 2014 a fait apparaître la nécessité de cartographier ce risque. A ce dernier il est apparu nécessaire de rajouter comme information les risques de retrait/gonflement des argiles et de remontée de nappe. Ces données sont couplées avec le zonage réglementaire afin d'avoir une lecture rapide du risque par rapport aux différentes zones. Ce plan est annexé à la pièce « Annexe » du PLU, au chapitre 6-7.



La base nautique vue depuis la route départementale



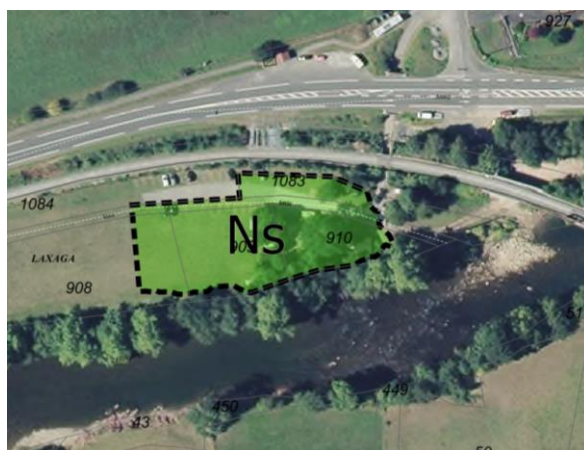
L'aire d'accueil de la base nautique



Etat du site en 2015 (source IGN)



Passer d'une surface
de 900 m² à 3200 m²
après la modification



2.6 MODIFICATION DES ARTICLES N9, N10 ET N13 POUR LE SECTEUR NS, AFIN DE MIEUX ENCADRER LES POSSIBILITES DE CONSTRUIRE DU SECTEUR

Comme indiqué ci-dessus, la société Uhina rafting utilisateur du site est engagée dans une politique environnementale (obtention du label « NF Environnement » le 3 juin 2019), pour un développement d'écotourisme.

Dans cette logique, la collectivité souhaite mieux encadrer les possibilités d'aménagement et de construire du site, afin que soit respecté au mieux l'environnement.

Cet encadrement peut passer par la rédaction de règles plus précises sur l'importance de l'emprise des constructions sur le site, la hauteur des constructions, la part des espaces libres de toute construction qui doit rester à l'état si ce n'est naturel, tout au moins végétalisé et/ou de pleine terre.

A l'article N9 du règlement, actuellement non réglementé pour l'ensemble de la zone N, il est proposé pour le secteur NS de limiter l'emprise au sol de toutes les constructions à 20% maximum de la surface du secteur.

Afin de limiter l'impact des constructions dans le paysage environnant et rester cohérent avec la hauteur des bâtiments pré-existants sur le site, il est également proposé de fixer une hauteur maximale différente du reste de la zone (article N10 du règlement). Celle-ci serait de seulement 6 mètres au faitage par rapport au sol naturel (au lieu de 7 mètres à l'égout sur le reste de la zone).

Enfin, pour limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols des constructions, installations et autres aménagements, il est proposé un pourcentage d'espace de pleine terre sur le secteur NS (article N13 du règlement). Ce seuil minimum serait de 70 %. Cela signifie que si l'emprise au sol maximale est utilisée (20%), il resterait tout de même 10% du terrain autre qu'en pleine terre ou occupé par des constructions. Cette marge de 10% peut être utile pour des aménagements légers mais qui ne soient pas totalement perméable.

2.7 LA POSSIBILITE OFFERTE A CERTAINS ANCIENS BATIMENTS AGRICOLES SITUES EN ZONE « A » ET « N » DE POUVOIR CHANGER DE DESTINATION POUR DE L'HABITAT

Le règlement du PLU approuvé en 2015 permet le changement de destination dans les zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N). Il s'avère que l'article 24 du décret 2012-290 du 29 février 2012 a limité les possibilités de construire en zone naturelle. En effet, la législation antérieure n'obligeait pas à identifier tous les bâtiments qui pouvaient faire l'objet d'un tel changement.

La loi ALUR du 27 mars 2014 a permis de nouveau les changements de destination en zone N et y compris en zone A, à la condition toutefois d'identifier les bâtiments dans les documents graphiques. A noter également que le changement de destination est soumis (lors du dépôt de la demande), en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

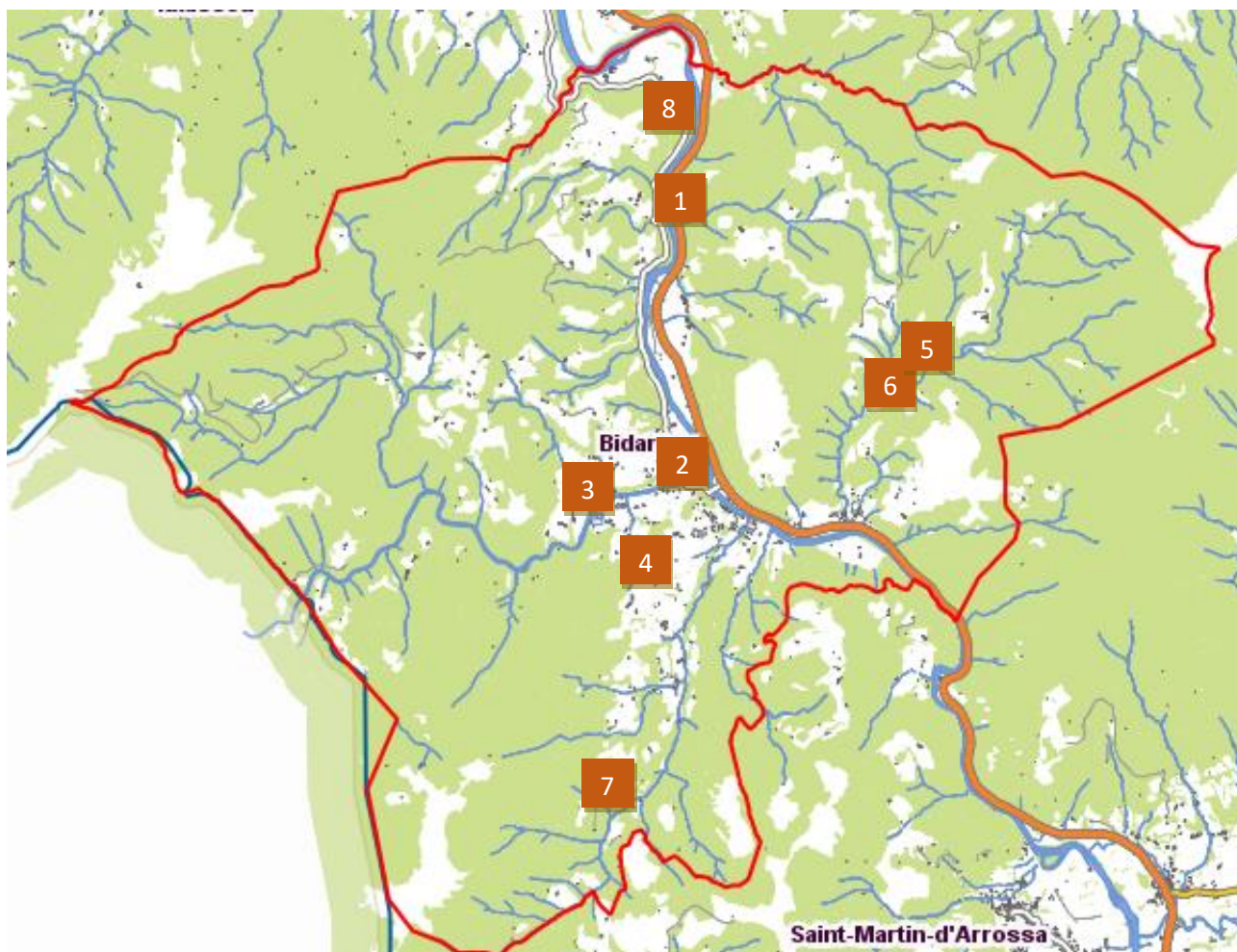
Hors cette identification des bâtiments susceptibles de changer de destination n'a pas été réalisée dans le document jusqu'ici en vigueur. L'article L.151-11 du Code de l'urbanisme permet aujourd'hui le changement de destination de constructions autres qu'agricoles.

Aussi, afin de permettre de nouveau le changement de destination en zones agricole et naturelle de certaines constructions, un travail d'identification a été effectué. Au total, 6 bâtiments ont été repérés en zone agricole et 2 en zone naturelle. Aucune construction n'est identifiée en secteur Ap et Np. En effet, la logique du zonage de l'époque était de limiter le développement de constructions autres que naturelles ou agricoles pastorales dans ces secteurs. Sur cet ensemble de bâtiments, la plupart ont encore une partie du bâti à destination agricole, mais dont l'usage ne l'est plus depuis longtemps.


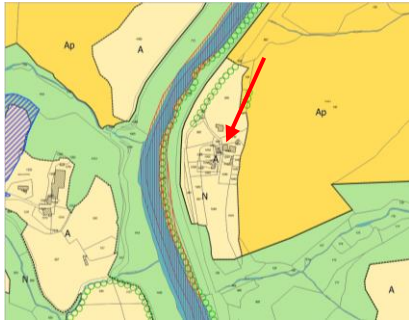


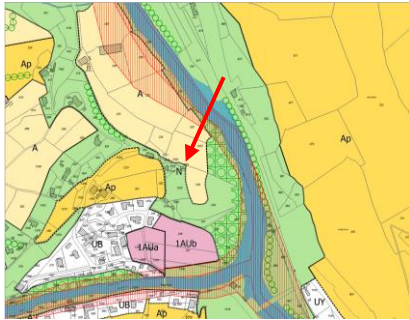

2.3.1 Localisation et caractéristiques des bâtiments identifiées


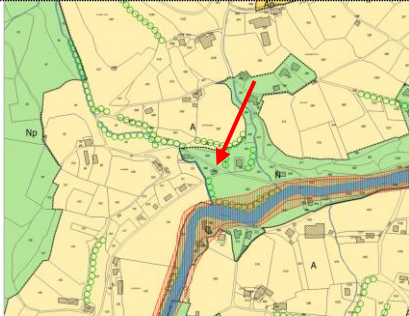


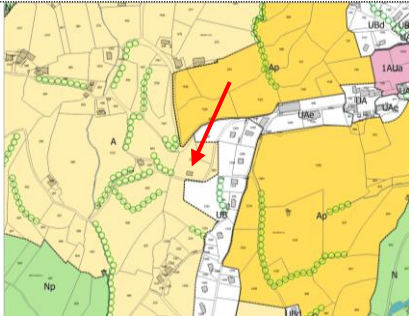


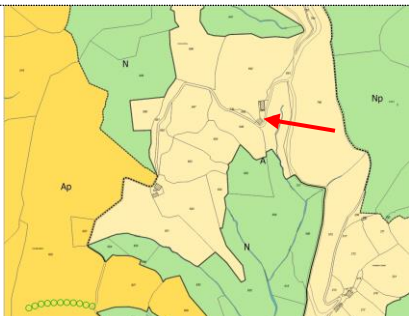


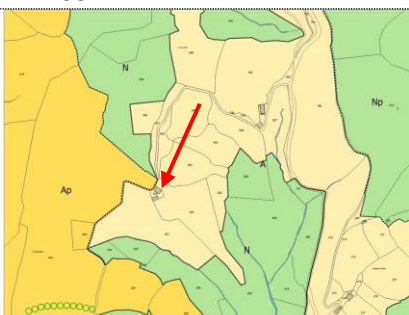


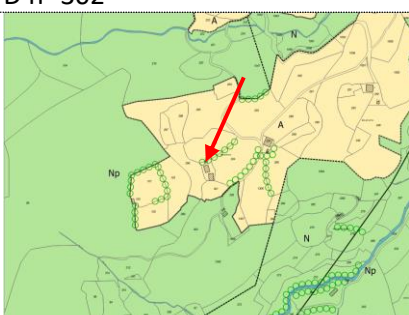

L'évolution des structures agricoles a d'ores et déjà abouti à la désaffectation de plusieurs constructions dont l'abandon ou la ruine serait regrettable, notamment en raison de leur qualité architecturale ou patrimoniale. Afin de sauvegarder ce patrimoine bâti, certains bâtiments agricoles qui n'ont plus cette vocation ont été identifiés en vue de permettre leur transformation en habitation par changement de destination, conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme actuellement en vigueur.




Il s'agit principalement d'anciens bâtiments d'exploitation (des bordes) faisant partie d'une ferme qui n'est plus en activité. La plupart sont en maçonnerie traditionnelle de moellons de pierres et galets couverte d'un enduit plus ou moins couvrant (traditionnellement blanc) et sont couverts d'une toiture en tuiles rouges présentant souvent deux pans. Les ouvertures ont principalement des menuiseries extérieures rouges ou vert basque.



Localisation des bâtiments susceptible de changer de destination

N° sur le plan de situation	N°Parcelle et zonage	Nature de la construction
1	A n° 1060	Grange/bergerie
		
2	F n° 1218	Bergerie
		

N° sur le plan de situation	N°Parcelle et zonage	Nature de la construction
3	F n° 395	Grange
		
4	D n° 1157	Dépôt/bergerie
		
5	A n° 644	Habitation + grange
		
6	A n° 632	Habitation + grange
		
7	D n° 302	Habitation + grange
		

N° sur le plan de situation	N°Parcelle et zonage	Nature de la construction
8	F n° 759	Bergerie
		

3.3.1 Les incidences sur l'activité agricole

La mutation de ces constructions ne compromettra pas d'exploitation agricole. Elles sont en effet, soit des bâtiments d'élevage encore temporairement utilisés, soit des constructions qui n'ont plus d'usage agricole. Dans tous les cas elles sont situées à l'écart de constructions ou installations agricoles concernées par le Règlement Sanitaire Départemental ou soumises à la législation sur les installations classées au titre du Code de l'environnement de tiers.

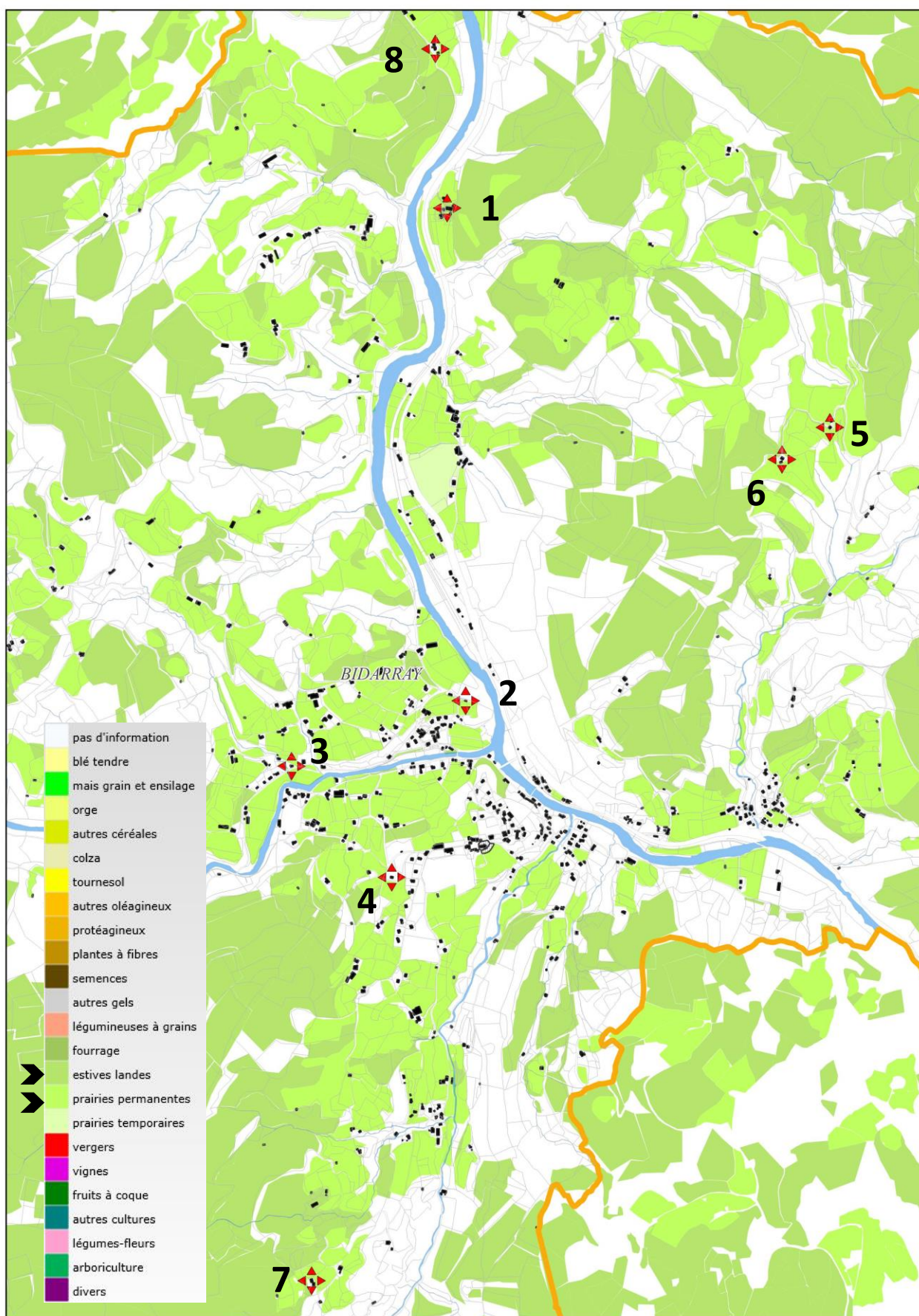
Par ailleurs, elles font parties d'une zone A ou N qui identifient les espaces agricoles ou naturels ou forestiers à protéger compte tenu de leur caractère d'espaces naturels ou agricole et non au titre d'une qualité particulièrement remarquable des sites, milieux et espaces naturels ou des paysages. Dans le Registre Parcellaire Graphique 2017, les parcelles agricoles avoisinantes de chacun des bâtiments identifiés sont soit des prairies permanentes (exceptionnellement temporaires), soit des landes. Ainsi, si la plupart sont limitrophes de terres agricoles, elles ne le sont pas plus que bien des habitations situées dans les zones constructibles du PLU.

Enfin, elles sont aisément accessibles et raccordables par les réseaux d'eau potable et d'électricité pour l'essentiel.

Il n'y a donc pas d'incidence directe à prévoir sur l'activité agricole.

Analyse du bâti susceptible de changer de destination

N°	Nom de la propriété	Parcelle	Elevage (PLU2015) et analyse 2021		Agriculture (PAC2017)	Electricité	AEP	Assaini
1 – A1	IBARLA	A n°1060	Elevage	Si changement de destination	PAC 2017	oui	oui	non
2 – N1	DURRUTY	F n°1218	X		Limitrophe	-100m	-100m	non (collectif)
3 – N2	MENDI KURUTZETA	F n°395	Elevage	Si changement de destination	Limitrophe	-100m	oui	non
4 – A2	BERHOUET	D n°1157	X		15 m	-100m	oui	non
5 – A3	OILASKOA	A n°644	Elevage	Si changement de destination	limitrophe	oui	non	non
6 – A4	XARABILENIA	A n°632	Elevage	Si changement de destination	limitrophe	oui	non	non
7 – A5	MAGNANIA	D n°302	Elevage	Si changement de destination	limitrophe	oui	??	non
8 – A6	HARGUINANEA	F n°759	Elevage	Elevage déplacé à plus de 100 mètres	limitrophe	oui	oui	non



Terres déclarées à la PAC 2017 et localisation des bâtiments

2.8 DANS L'ENSEMBLE DES ZONES, L'HOMOGENEISATION DES REGLES DE RETRAIT DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Le règlement prévoit dans l'ensemble des zones , des règles d'implantation des constructions spécifiques par rapport aux cours d'eau.

Afin de protéger les cours d'eau et leurs abords, des règles d'implantation ont été édictées. Toutefois, ces règles peuvent être distinctes entre les différentes zones, mais également 2 règles contradictoires peuvent s'appliquer sur une même zone. L'objet de cette modification est d'harmoniser les règles d'implantation par rapport au cours d'eau sur l'ensemble du territoire communal.

En effet, autant pour la rivière la Nive, un recul de 10 mètres est exigé par rapport à ses berges, autant pour les autres cours d'eau une distance de 5 ou 6 mètres est demandé selon s'il s'agit d'un affluent de la Nive ou pas. De plus, sur la seule zone A il est également mentionné un recul pour les constructions de 4 mètres, en contradiction avec les autres distances. Enfin, sur la zone Uy, il n'y a pas de règle de recul, alors qu'il y a un cours d'eau sur au moins une des zones Uy.

Pour la rivière la Nive, un recul de 10 mètres est exigé, pour les autres cours d'eau et sur l'ensemble des zones, il sera demandé un recul depuis le haut de talus de la berge de 6 mètres, soit la distance la plus importante de celles proposées dans les différentes zones et selon le cours d'eau. Il est donc privilégié la protection des cours d'eau.

2.9 DANS LES ZONES A ET N, SUPPRIMER, LE CAS ECHEANT, L'OBLIGATION DU RACCORDEMENT DES CONSTRUCTIONS AU RESEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE PUBLIC

L'histoire de la vie communale et de ses activités agricoles a façonné les modes d'implantation des bâtiments selon les nécessités et les possibilités qu'offraient le territoire du fait de sa topographie, des voiries existantes notamment. Les bâtiments agricoles et les habitations sont disséminés sur le territoire. Leur implantation est variée : bas de vallon, mi pente, sommet de colline, le bâti accompagne la topographie par son implantation et sa volumétrie.

Lors de l'élaboration du PLU l'enjeu suivant a été répertorié : *« La localisation éparse des bâtiments sur l'espace du territoire est un élément à la fois identitaire (au plan paysager par exemple) et nécessaire (dans le fonctionnement des exploitations agricoles). La question de leur évolution se pose mais également celle des bâtiments complémentaires qui seraient nécessaires à cette activité, voir des installations nouvelles. Leur architecture au plan fonctionnelle peut parfois poser question au regard des nouveaux modes de travail agricole (habitation souvent couplée à l'étable). Ce patrimoine, s'il ne pose pas question dès lors qu'il reste utile à l'agriculture, en revanche en pose lorsqu'il n'est plus utilisé. Certains de ces édifices sont sortis de l'usage agricole pour être de simples maisons d'habitation. Se pose alors la question des possibilités de leur maintien et de leur évolution dans un espace resté généralement à vocation agricole. A l'inverse, certaines fermes (habitation) sont utilisées comme des bâtiments pour le stationnement des animaux. »*

La possibilité d'évoluer à minima pour des édifices non agricoles a été prévue, confirmant, dans l'idée de réutiliser l'existant, l'économie de l'espace : ceci dans le but d'offrir à ces édifices cette possibilité qui ne remet pas en cause l'activité agricole. Il a été prévu l'adaptation pour réinvestir l'ensemble des volumes quand ils sont liés à une habitation existante : ceci permet d'adapter ces édifices aux modes de vie actuels, et également leur offrir une possibilité en cas de partage familial pour réhabiliter plusieurs logements.

Ces espaces bâtis ne peuvent être considérés ni comme des espaces dont le potentiel agricole est à préserver, ni comme des espaces naturels à préserver. Ils se situent et existent aujourd'hui certes au sein d'espaces agricoles ou mixtes mais constituent des lieux potentiellement habités.

Le rythme d'évolution de ces édifices est très lent compte tenu des problématiques (succession, travaux). Ces possibilités de restructuration sont limitées par la capacité des réseaux et des potentialités des sols pour l'assainissement autonome le cas échéant.

Sur ce dernier point, l'expérience des 4 dernières années montre que pour certaines constructions l'accès à l'eau potable n'est pas possible à un coût raisonnable. La commune est en zone de montagne et compte de très nombreuses sources. Si 4 d'entre elles font l'objet de captage d'eau potable publique, d'autres le sont à titre privatif, par exemple, il existe un quartier desservi par une source privée contrôlée par l'ARS pour l'auberge d'Ostape.

Aussi, au regard de l'enjeu pour le bâti épars et le parti d'aménagement retenu, il est proposé de permettre l'usage de sources pour la desserte de rares constructions existantes qui ne peuvent faire l'objet d'un raccordement au réseau d'adduction d'eau potable.

Comme la protection des ressources naturelles est une évidence, dont celle en eau potable, ces captages privés devront se faire dans le respect des normes en vigueur en la matière : déclaration, autorisation administrative,...).

En effet, les forages domestiques sont possibles. Depuis le 1er janvier 2009, tout particulier utilisant ou souhaitant réaliser un ouvrage de prélèvement d'eau souterraine (puits ou forage) à des fins d'usage domestique doit déclarer cet ouvrage ou son projet en mairie. La notion d'usage domestique est définie par le code de l'environnement : il s'agit des prélèvements et des rejets destinés exclusivement à la satisfaction

des besoins des personnes physiques propriétaires ou locataires des installations et de ceux des personnes résidant habituellement sous leur toit, dans les limites des quantités d'eau nécessaires à l'alimentation humaine, aux soins d'hygiène, au lavage et aux productions végétales ou animales réservées à la consommation familiale de ces personnes.

Pour déclarer un ouvrage de prélèvement d'eau, puits ou forage à des fins d'usage domestique, il est nécessaire de remplir un **formulaire Cerfa 13837*02**. Ce document permet de décrire les caractéristiques essentielles de l'ouvrage de prélèvement et de fournir les informations relatives au réseau de distribution de l'eau prélevée. Ce formulaire est à déposer auprès de la **mairie de la commune**.

Ces éléments de procédure de déclaration sont disponibles sur le site www.ecologique-solidaire.gouv.fr/protection-ressource-en-eau »

Les changements à apporter concerne uniquement les zones A et N du PLU. Une telle exception n'a pas lieu d'être pour une zone que la collectivité aurait rendu constructible, où le raccordement au réseau doit rester la règle. Ainsi, à l'article 4 du règlement des zones A et N, portant sur les réseaux, il sera rajouté : *« En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, l'utilisation d'un captage privé (forage, puits, source) est autorisée dans les conditions règlementaires de la salubrité publique. »*

2.10 DANS L'ENSEMBLE DES ZONES, PRECISER LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA COULEUR DES OUVRANTS

Le bâti de la commune se caractérise par une grande unité de style et de ton. C'est la raison pour laquelle l'article 11 du règlement de chaque zone cadre fortement l'aspect que peuvent revêtir les constructions nouvelles comme existantes.

Dans la réglementation, il est fait la distinction entre le bâti le plus remarquable et le reste. Mais pour ce qui est des ouvertures il y a tout de même systématiquement une règle qui s'applique. La couleur en fait partie. Si l'on retrouve celles qui sont le plus souvent usité par occupants des habitations, il a été constaté que certaines, plus rares, ne sont pas permises depuis l'approbation du PLU.

Aussi, il est souhaitable de revisiter l'ensemble des possibles en termes de teintes, que ce soit au niveau des fenêtres, des portes, comme des volets. Il est proposé également d'harmoniser la réglementation sur ce point entre les zones. En effet, selon les zones et si le bâti est ancien, les teintes pour les portes, fenêtres et volets ne sont pas règlementées de la même manière.

Ainsi il est proposé pour l'ensemble des zones que :

- les fenêtres soient teintées en blanc ou blanc cassé, ou gris-bleu ; l'usage du vert foncé du rouge basque et du gris ;
- les volets et portes, les couleurs utilisables soient :
 - le Vert : RAL 6005 ou 6002 ou similaire
 - le Rouge : RAL 3011 ou 3013 ou 3003 ou similaire
 - la couleur bois.

2.11 SUPPRIMER DES ARTICLE UB13 ET 1AU13 L'OBLIGATION DE PLANTATION D'ARBRES DE HAUTE TIGE

Dans les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aire de jeux et de loisir et de plantations d'aires de stationnement, sur les zones UB et 1AU les opérations doivent comprendre un arbre de haute tige pour 100m² de surface aménagée. Cette obligation n'est pas imposée aux zones UA.

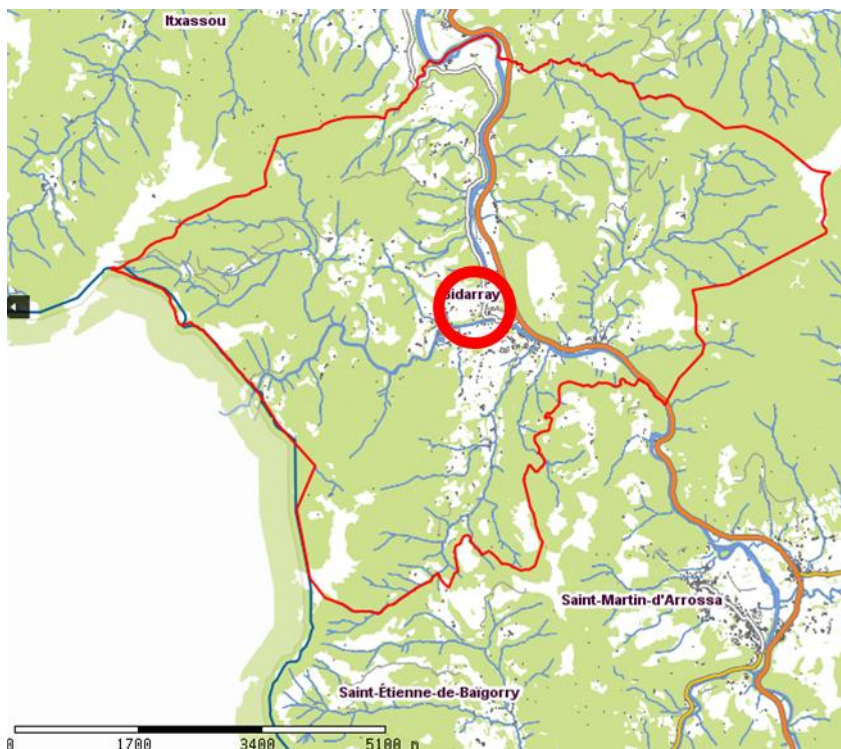
Pourtant, la morphologie urbaine de l'ensemble de ces zones est assez proche. Dans tous les cas les arbres de haute tige ne sont pas majoritairement présents sur les propriétés, que le bâti soit ancien ou récent. Cet élément ne participe pas systématiquement de la composition paysagère des bourg, hameaux de Bidarray. De plus, la végétation arborée est généralement plus présente autour de ces quartiers sous forme de haies ou bosquets.

Il y a bien sûr des arbres dans nombres de jardins, de nombreux propriétaires gardent ou plantent des arbres sans que cela leur soit imposé.

Ainsi, il apparait qu'imposer des arbres de haute tige n'est pas indispensable à la préservation de l'unité paysagère des quartiers habités de la commune. Toutefois, la règle de plantation sur les aires de stationnement d'une certaine taille (plus de 4 places) continue de s'imposer. Enfin, là où des ensembles végétaux sont apparus remarquables, s'impose toujours soit un espace boisé classé, soit un espace ou alignement d'arbre repérés au titre de l'ancien article L.123-1.-5-III-2° du Code de l'urbanisme (actuellement l'article L.151-19).

2.12 LA MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU QUARTIER OLHA

La modification concerne les orientations d'aménagement relatives au lieu-dit « Olha ».



Dans le quartier Olha, la zone 1AU permet l'extension organisée de ce hameau, en recul de l'emprise de la zone inondable. Il est prévu que l'urbanisation de la zone AU soit soumise à la réalisation d'un projet préparé et présenté en compatibilité avec des orientations d'aménagement de manière à obtenir un développement cohérent et harmonieux.

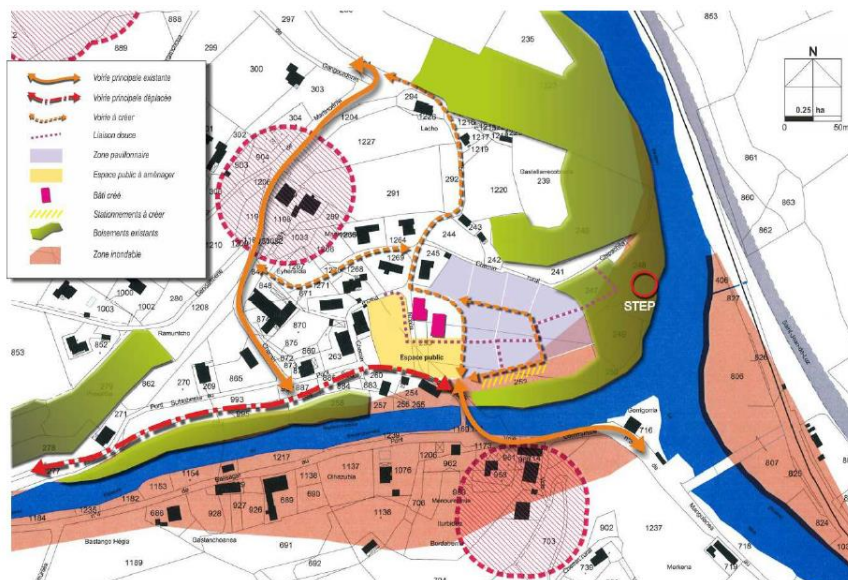
Cette zone AU (à urbaniser) se décline avec pour support une orientation d'aménagement, pour une destination à la fois de logements, mais également d'espaces publics.

Au regard des projets communaux, des besoins du quartier, un espace public n'apparaît pas nécessaire à la vie de ce quartier. De plus, l'espace public qui était prévu dans l'OAP couvre les trois quarts de la surface disponible (environ 3950 des 5300 m² réellement disponible sur la zone 1AUa).

La zone 1AUa du quartier Olha fait 0,61 hectare sur les 1,50 hectares des zones 1AUa, soit 40% du total. Dans le rapport de présentation, il est mentionné un prévisionnel de 28 logements pour l'ensemble des zones 1AUa : soit 11 pour le quartier Olha ($0,4 \times 28 = 11,2$).

Cela signifie que les 11 logements seraient à faire sur les seuls 1350 m² des 5300 m² qui ne sont pas dans l'espace public prévu dans l'OAP, soit une densité de 80 logements à l'hectare, nettement au-dessus des 19 logements à l'hectare moyen de l'ensemble des zones 1AUa.

Afin que le nombre de logement prévu sur la zone 1AUa du quartier Olha se réalise, en l'absence de projet d'aménagement public, il est préférable que les logements se répartissent plus équitablement sur l'ensemble de la zone. Aussi, la collectivité souhaite supprimer l'obligation de réaliser un espace public sur la zone 1AUa. Pour la même raison, il est proposé que les opérations puissent être possible à l'échelle de l'unité foncière et non sur l'ensemble de la zone. Toutes les autres règles et orientations restent applicables.



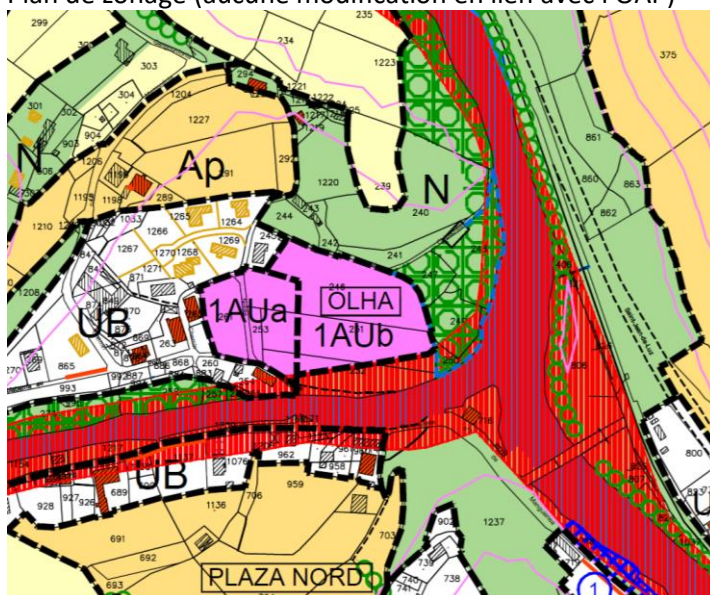
aujourd'hui opposable

Orientation d'aménagement et de programmation

projet de modification



Plan de zonage (aucune modification en lien avec l'OAP)



3 LES CHANGEMENTS A APPORTER AUX PIECES DU PLU

Au vu des modifications 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 :

- Le règlement écrit, pièce n°4
- Le document graphique du règlement, plan de zonage, pièce n°5A
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), pièce n°3
- Les annexes, pièce n°6

Les changements apportés aux différentes pièces du PLU en vigueur (comparaison avant/après) font l'objet d'un document spécifique, distinct du présent rapport de présentation : « C-Pièces modifiées ».

Par ailleurs, conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme, le présent rapport de présentation vient compléter le rapport de présentation du PLU en vigueur approuvé le 27 novembre 2015. Il est néanmoins présenté en pièce C les cartographies, tableaux, texte modifiés du rapport de 2015 prenant ainsi en compte les évolutions induites par la présente modification.

De plus, une évaluation environnementale portant sur la présente modification a été réalisée, c'est une pièce qui fait partie du dossier de modification et qui s'intitule « B-Rapport Environnemental » ; elle vient compléter le dossier en vigueur et comme le présent rapport est un additif au dossier initial de 2015.

4 LES INCIDENCES DU PROJET DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

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

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

A cette fin, un « rapport environnemental » portant sur la présente modification du PLU de Bidarray a été élaboré (cf. pièce B du présent dossier). Il porte sur l'ensemble des objets de la modification du PLU. L'évaluation des incidences est proportionnée à la nature des modifications envisagées et aux enjeux soulevés, notamment en ce qui concerne l'évolution du secteur Ns.

Les modifications apportées au PLU ne conduisent pas à une évolution des règles d'urbanismes susceptibles de présenter des incidences significatives sur l'environnement et la santé humaine.