

COMMUNE DE BIDACHE

CARTE COMMUNALE

BOISSE D'APPROBATION

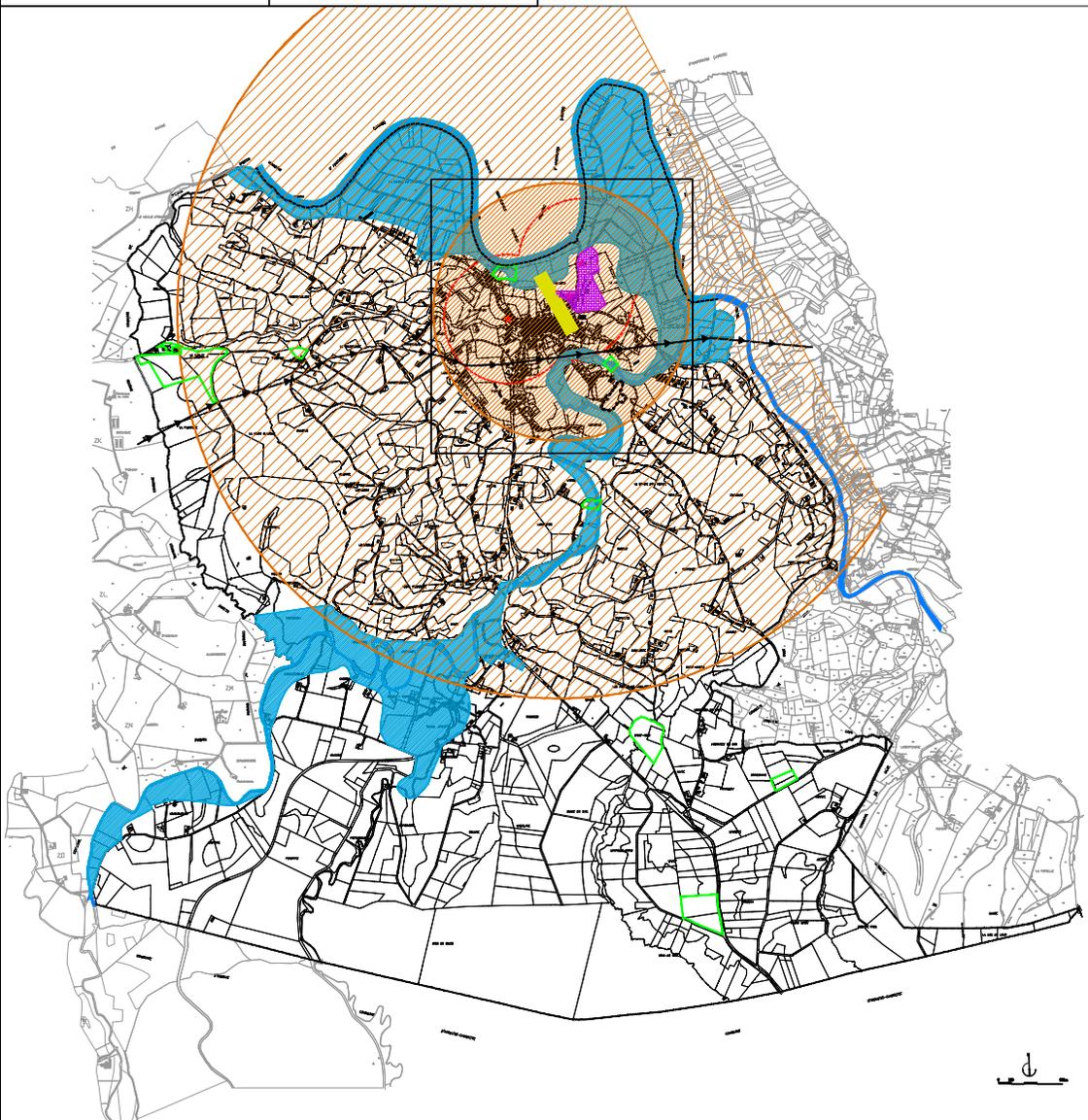
LEGENDE

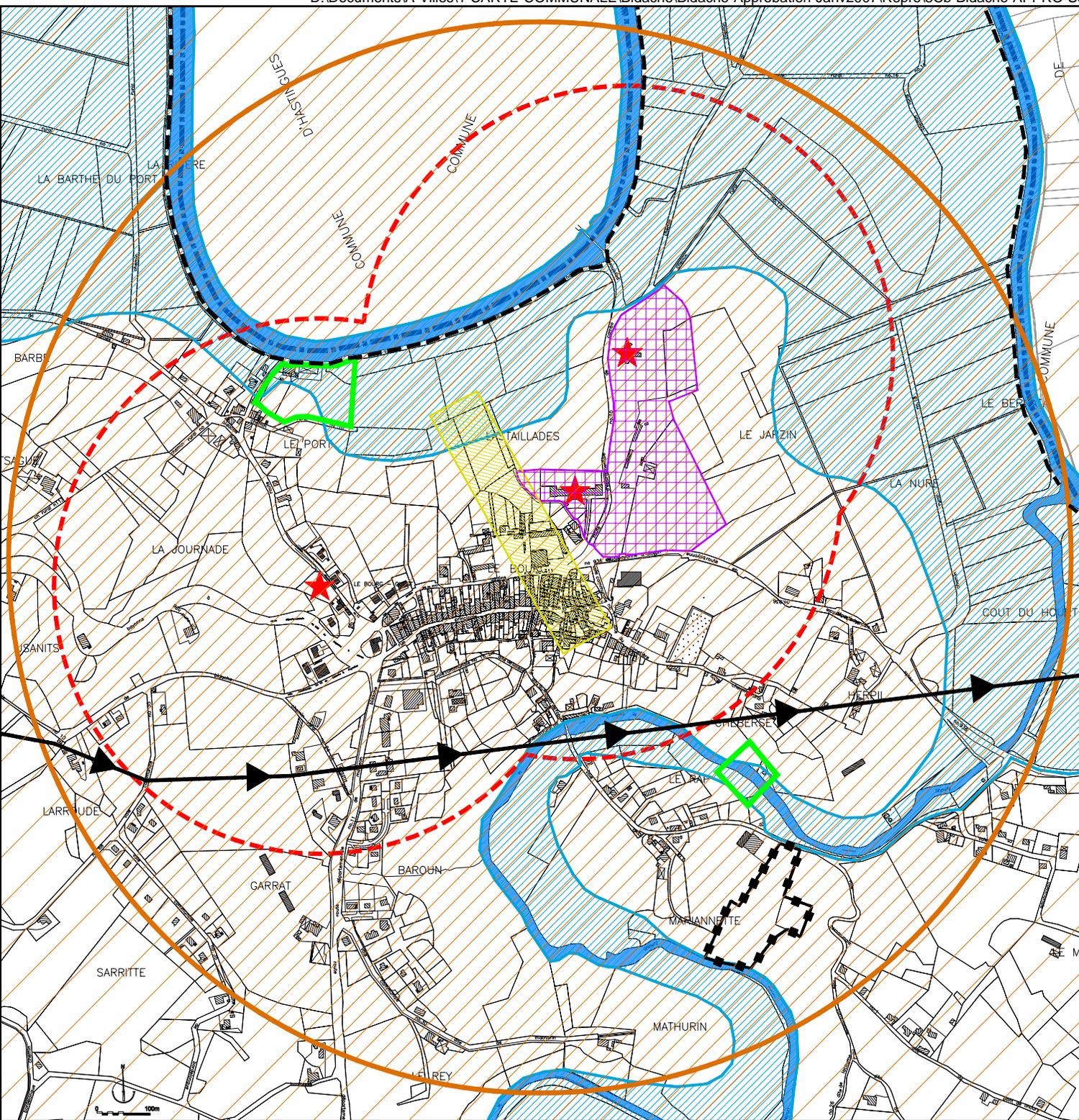
- Limite communale
- ⊙ AC1 Servitude de protection des Monuments Historiques
- ⊞ AC2 Servitude de protection des Sites et Monuments naturels
- ⋯ S2 Servitude de halage et de mouillage
- H Servitude relative à l'habitat des établissements industriels
- ⊙ H Servitude relative aux sites et centres
- ⊙ P11 Servitude de protection des centres de réception radio-électrique contre les interférences électromagnétiques
- ⊙ P12 Servitude de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les interférences électromagnétiques
- ⬡ Ombrières des sites archéologiques
- ⬡ Zone inondable à 50m d'altitude

SERVITUDES

Plan d'Etat de l'Inventaire par Arrondissement de l'Orne	PLANS 2007
Plan de Servitudes	Approbation 2007
Plan de Servitudes	3C-a

Document Valeur Patrimoine - 31/01/07 - 10000-01-2007-HP650
 Document C. L. 10000-01-2007-HP650
 Document C. L. 10000-01-2007-HP650





LEGENDE

	Limite communale
	AC1 Service de protection des Monuments Historiques
	AC2 Service de protection des Sites et Monuments naturels
	EL3 Service de lagage et de marchoyerie
	I4 Service relatif à l'implantation des canalisations électriques
	I8 Service relatif aux mines et carrières
	PT1 Service de protection des centres de réception radio-électriques contre les perturbations électromagnétiques
	PT2 Service de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles
	Délimitation des sites archéologiques
	Zone inondable (à titre indicatif)

COMMUNE DE BIDACHE

CARTE COMMUNALE
DOSSIER D'APPROBATION

SERVITUDES	ECHELLE: 1/2500'
Acte à l'étude de l'élaboration par délibération du Conseil Municipal	21 Juillet 2006
Acte à l'étude publique	13 Septembre 21 Octobre 2006
Approbation par délibération du Conseil Municipal	
REVISIONS	3C-b

Attestation VANCE-JOUQUE - Architectes d'Urbanisme - 39 bis av. Dr. Couderc 64100 BAYONNE
 ZEPDES - Développement - C. B. LAURENCO - Ingénierie géomatique - 36 allée - 40201 LARRENUE
 Coudebe d'Estre - D.D.S. des Pyrénées-Atlantiques - Aménagement de B.P.648

CREATION D'UNE ZAD SUR LA COMMUNE DE BIDACHE – ZAD BIDACHE CENTRE-BOURG

QUELQUES GRANDS CHIFFRES POUR COMPRENDRE LE CONTEXTE

→ Le développement de la commune :

- Surface globale : 3 039,7 ha
- Dynamique d'extension de l'urbanisation : + 1,1 ha/an

	2009	2020	Evolution 2009-2020	Taux de croissance annuel moyen
Espaces urbains mixtes (en ha)	171,2	191,2	+ 20	+ 1,0 %
% par rapport à la surface totale	5,6 %	6,3 %		
Part du tissu résidentiel	49,2 %	49,7 %	+ 10,7 ha	+ 1,1 %
Part des espaces d'activités	1,4 %	1,8 %	+ 1,1 ha	+ 3,5 %

- Population totale en 2019 : 1 358 habitants
- Dynamique démographique : + 9,8 hab/an

	2008	2019	Evolution 2008-2019	Taux de croissance annuel moyen
Nombre d'habitants	1 250	1 358	+ 108	0,8 %

- Parc total en 2018 : 810 logements
- Dynamique de production de nouveaux logements : + 3,7 log/an

	2008	2018	Evolution 2008-2018	Taux de croissance annuel moyen
logements	652	810	+ 158	+ 2,19 %
Rés. principales	84,10 %	80,71 %	+ 105	+ 1,77 %
Rés. secondaires	7,41 %	7,58 %	+ 14	+ 2,42 %
logements vacants	8,49 %	11,71 %	+ 39	+ 5,53 %
maisons	72,88 %	70,64 %	+ 96	+ 1,87 %
appartements	19,71 %	23,39 %	+ 60	+ 3,95 %

→ Le projet de ZAD :

- Superficie du projet de ZAD : environ 31,6 ha (voiries incluses)
 - Superficie déjà urbanisée : env. 24 ha
 - Superficie non bâtie : env. 7,6 ha
 - Superficie constructible (cf. zonage) : env. 27,6 ha
 - Superficie non constructible (cf. zonage) : env. 4 ha (dont 1,8 ha pour l'extension de la STEP)

1. LOCALISATION DE LA ZAD



Figure 1 : périmètre de la ZAD (en rouge et bleu)

La localisation de la ZAD (par rapport au bourg ou autres centralités) :

- Le périmètre de la ZAD : La ZAD se positionne sur le centre-bourg, élargi à l'ouest et à proximité de la STEP, en prévision de son extension/déplacement sur une surface totale d'environ 31,6 ha (voiries incluses)
- Comparaison entre la superficie de la ZAD et la superficie de la centralité/bourg : La ZAD s'étend sur une superficie identique à celle de la centralité, la ZAD n'incluant par la partie urbanisée au SUD mais des espaces non bâtis de la centralité.

2. USAGES / OCCUPATION DES ESPACES NON BATIS AU MOMENT DU PROJET

Les usages actuels des terrains (Naturel, agricole, autres)

PARCELLES	INFORMATIONS SUR LES USAGES ACTUELS
AE 37	Jardin - potager
AE 335	Jardin
AE 422	Jardin
AZ 424	Jardin
AE 556	Prairie
YA 175	Jardin
ZD 66	Prairie
ZD 67	Prairie (accès)
ZD 68	Prairie
ZD 75	Prairie
ZD 81	Champ (partie)
ZH 252	Prairie

ZH 452	Champ
ZH 469	Prairie

➔ **Potentiel agricole : occupation et modes de gestion**

Fonction des parcelles « non bâties » à usage agricole dans l'équilibre de l'exploitation concernée.

Ensemble foncier	Exploitant	Surface exploitation	Dont surface impactée par la ZAD	Usage
AE 37	Individuel	5575 m ²	3 490 m ²	Jardin - potager
AE 556	Individuel	2 660 m ²	1 620 m ²	Prairie
ZD 66, 67, 68 et 75	Individuel	15 175 m ²	Env. 3,4 ha	Prairie
	Individuel	18 394 m ²		Prairie
ZD 81	Individuel	10 012 m ²	1 971 m ²	Champs
ZH 452	Individuel	433 401 m ²	7 244 m ²	Prairie et champs
ZH 469	Individuel	15 216 m ²	Env. 1,5 ha	Prairie

➔ **Potentiel environnemental : occupation des parcelles « non bâties » à usage non agricole**

Ensemble foncier	Propriétaire (si public)	Surface impactée par la ZAD	Usage
AE 335	Individuel	1 114 m ²	Jardin
AE 422	Individuel	541 m ²	Jardin
AZ 424	Individuel	1 401 m ²	Jardin
YA 175	Individuel	Env. 8 200 m ²	Jardin

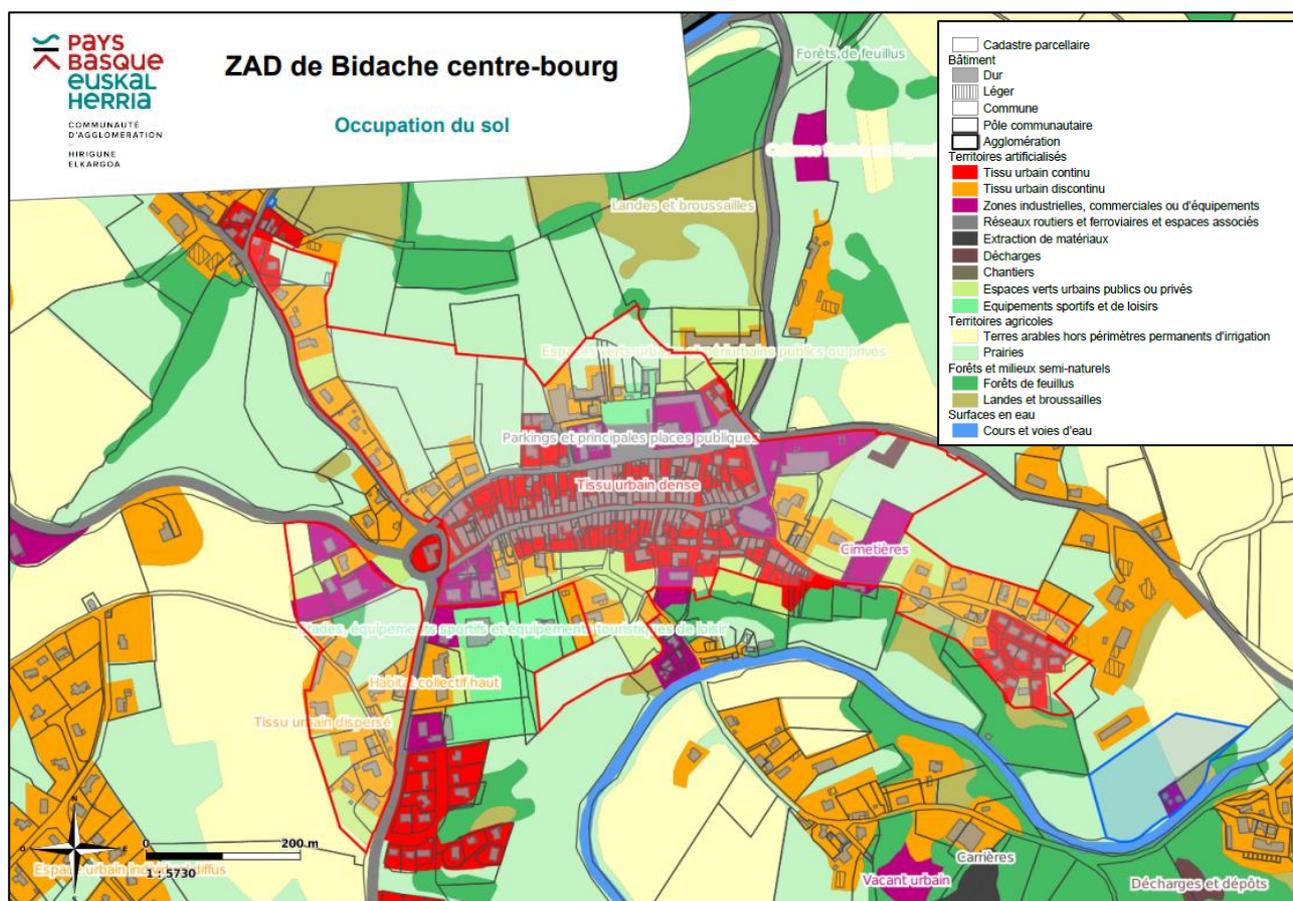


Figure 2 : périmètre de la ZAD et occupation du sol

3. JUSTIFICATION DU PROJET PAR RAPPORT AU DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

La commune de Bidache dispose actuellement d'une carte communale approuvée le 23 janvier 2007. Ce document d'urbanisme identifie les secteurs constructibles et les règles associées à ces derniers. Le périmètre de ZAD ainsi constitué se positionne majoritairement sur le secteur constructible du centre-bourg. Ce périmètre permet une intégration du tissu dense et ancien de centre bourg ainsi que des franges à l'Ouest et à l'Est, caractéristiques d'un développement plus récent de la commune.

Certaines parcelles, classées comme inconstructibles au sein de la carte communale, sont intégrées dans le périmètre de la ZAD. Concernant le périmètre en rouge dans le plan ci-après, l'intégration de ces parcelles résulte d'une proximité de celles-ci avec des équipements, notamment communaux. Il est ici fait référence aux équipements sportifs (piscine, terrain de football, terrain de tennis, gymnase...) au sud et à l'éventuel nécessité d'extension de ceux-ci sur le long terme. Au nord, les parcelles se situent à proximité de l'école, du collège mais aussi de la nouvelle cantine centrale. Les parcelles non constructibles intégrées dans le périmètre de ZAD et représentées en bleu sont associées à des besoins communautaires liés à la gestion de l'eau (extension de la STEP et poste de refoulement).

Le périmètre de ZAD permet donc d'assurer une maîtrise des ambitions communales en matière de développement urbain, notamment sur les secteurs urbanisables mais aujourd'hui non bâtis, en disposant d'un outil de veille foncière et d'action le cas échéant.

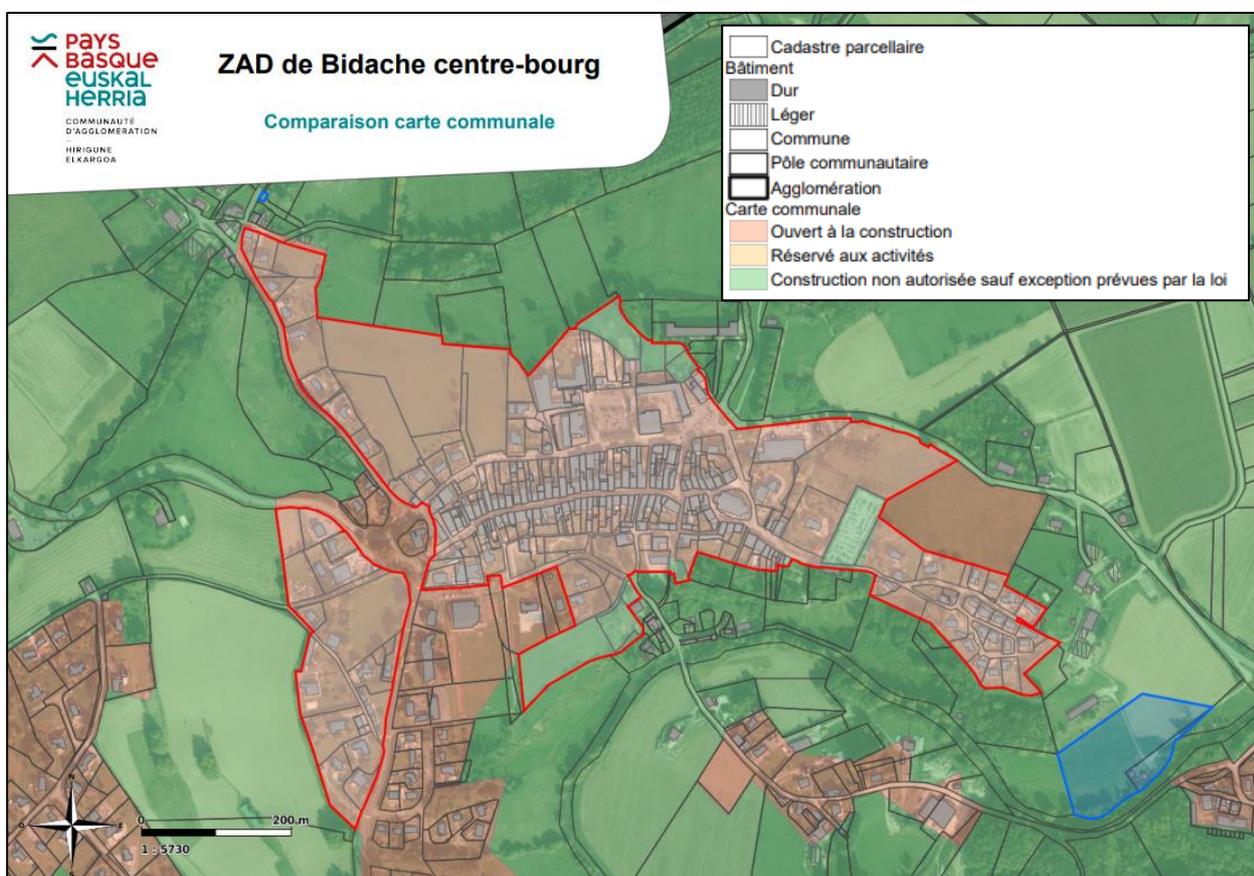


Figure 3 : périmètre de la ZAD et carte communale

4. MOTIVATION DE LA COMMUNE

Les objectifs de la Commune :

La commune de Bidache dispose actuellement d'une ZAD qui s'étend sur un périmètre plus important que celui présenté dans ce dossier. Comme précisé dans la partie précédente, la commune, actuellement en carte communale, ne dispose pas du droit de préemption associé aux zones urbaines et à urbaniser des plans locaux d'urbanisme. Aussi, afin de conserver cet outil de veille et d'action foncière, la commune de Bidache souhaite créer une nouvelle ZAD sur le périmètre urbanisé et constructible de son centre-bourg. Cette restriction du périmètre permet ainsi un retrait de la majorité des terres naturelles et agricoles.

Compte-tenu des dynamiques actuelles liées à l'attractivité des communes retro-littorales et de l'intérieur du Pays Basque, la commune de Bidache, par son niveau de service et son positionnement, est soumise à une pression foncière plus importante. A ce titre, elle est d'ailleurs identifiée dans le PLH en vigueur comme une polarité du Pays Basque intérieur. Cette dynamique est traduite par une augmentation de la population mais aussi du nombre de logements.

La politique de maîtrise publique que souhaite poursuivre la commune de Bidache doit permettre de répondre aux besoins émanant notamment des jeunes ménages mais aussi des ménages en décohabitation, issus de la commune ou des communes voisines. La production de logements à loyer modéré ou en accession sociale permettant de maintenir les dynamiques communales actuelles en favorisant le renouvellement à long terme de la population.

En ce sens, le secteur inscrit dans le périmètre de la ZAD, permet une intervention foncière connectée aux différents services, équipement et commerces tout en limitant l'étalement urbain sur des secteurs moins bien desservis.

Dans la continuité de ces motivations liées principalement à l'habitat, la commune de Bidache souhaite pouvoir intervenir pour le développement éventuel de ces équipements, notamment sportifs (accès, stationnement, nouveaux équipements...). C'est pourquoi les parcelles non constructibles au sud sont intégrées au périmètre de la ZAD.

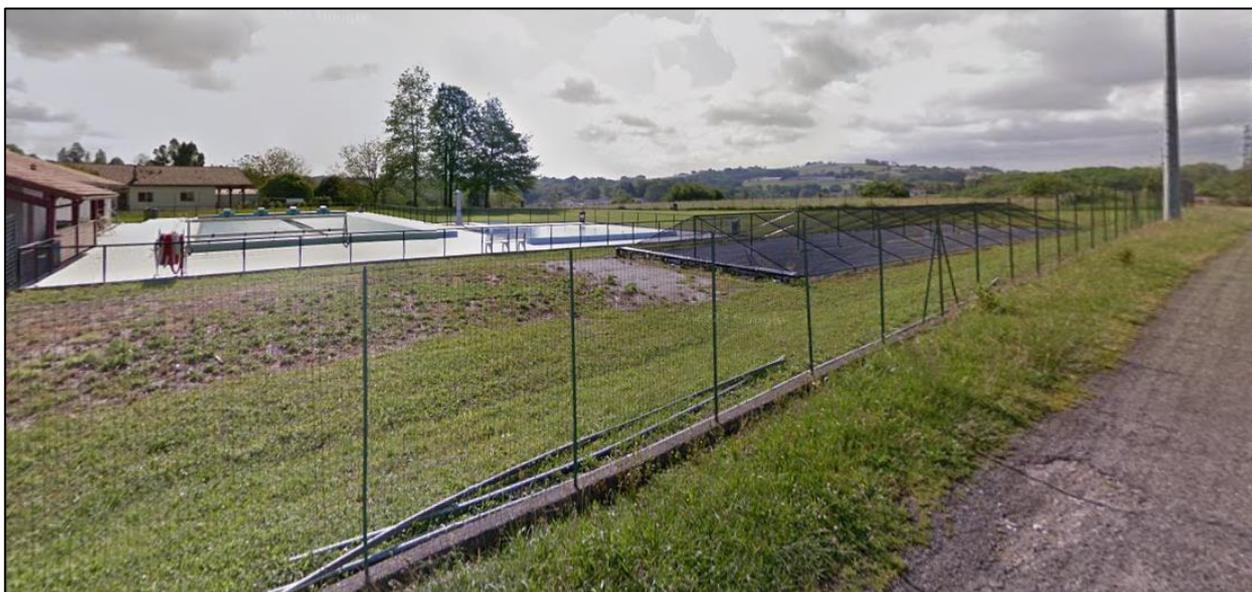


Figure 4 : piscine municipale de Bidache

Les objectifs communautaires :

La Communauté d'Agglomération Pays Basque a pris l'ensemble des compétences eau potable, assainissement des eaux usées, gestion des milieux aquatiques, prévention des inondations et gestion du littoral. Aussi, comme cela est précisé dans le SDAC (schéma directeur de l'assainissement collectif) Adour Ursuia, la STEP actuelle de Bidache nécessite différentes évolutions :

- Augmentation de la capacité de traitement en passant de 800EH à 1100EH pour accepter les nouveaux projets du centre bourg et le raccordement du quartier du Port,
- Mise en place de traitements complémentaires,
- Déplacement de la station d'épuration sur une zone non-inondable à proximité immédiate de l'actuelle station.



Figure 5 : STEP de Bidache

Ces travaux sont envisagés à l'horizon 2025-2030, nécessitant une intervention foncière en amont.

Aussi, un poste de refoulement est nécessaire sur le secteur du port (au nord du centre-bourg) dans le cadre de son raccordement évoqué précédemment. C'est pourquoi la parcelle ciblée pour ce projet est intégrée au périmètre de la ZAD.

Le titulaire du droit de préemption : Commune de Bidache

Pour les périmètres identifiés en bleu sur la figure 1 (périmètre de la ZAD), une délégation du droit de préemption de la Commune à la Communauté d'Agglomération Pays basque sera effectuée.

ANNEXE

A. LISTE DES PARCELLES (SUPERFICIE TOTALE N'INCLUANT PAS LES SURFACES LIEES AUX VOIRIES)

PARCELLE	SUPERFICIE (M ²)	PARCELLE	SUPERFICIE (M ²)	PARCELLE	SUPERFICIE (M ²)
AE 100	187	AE 157	310	AE 240	2070
AE 102	72	AE 160	235	AE 245	245
AE 103	657	AE 161	131	AE 252	640
AE 104	240	AE 162	188	AE 254	378
AE 105	188	AE 163	20	AE 255	383
AE 106	245	AE 165	78	AE 258	130
AE 107	605	AE 166	38	AE 259	327
AE 108	215	AE 167	125	AE 260	131
AE 109	127	AE 168	244	AE 261	229
AE 110	261	AE 169	246	AE 262	125
AE 111	249	AE 170	233	AE 263	69
AE 112	28	AE 171	240	AE 265	115
AE 113	325	AE 172	351	AE 266	650
AE 114	147	AE 173	270	AE 267	56
AE 117	290	AE 174	185	AE 283	288
AE 118	148	AE 175	111	AE 287	127
AE 119	101	AE 176	85	AE 288	66
AE 121	148	AE 177	168	AE 291	154
AE 122	178	AE 178	305	AE 294	2893
AE 123	275	AE 181	148	AE 297	30
AE 124	176	AE 182	264	AE 298	30
AE 125	94	AE 186	90	AE 300	137
AE 126	144	AE 187	105	AE 301	673
AE 130	420	AE 188	80	AE 305	20
AE 131	343	AE 19	1204	AE 306	141
AE 132	182	AE 190	78	AE 307	127
AE 133	208	AE 192	154	AE 308	265
AE 134	499	AE 193	260	AE 310	173
AE 135	214	AE 194	62	AE 314	444
AE 136	270	AE 195	217	AE 315	13
AE 137	165	AE 196	345	AE 316	449
AE 138	180	AE 199	670	AE 317	2
AE 139	260	AE 201	747	AE 32	468
AE 140	14	AE 206	257	AE 323	75
AE 141	137	AE 207	375	AE 332	19
AE 142	148	AE 208	265	AE 335	1107
AE 143	543	AE 209	295	AE 336	1091
AE 144	225	AE 210	160	AE 337	405
AE 145	470	AE 211	147	AE 34	468
AE 146	261	AE 212	107	AE 341	160
AE 147	460	AE 213	108	AE 342	261
AE 148	81	AE 214	103	AE 347	81
AE 153	195	AE 215	52	AE 348	249
AE 154	219	AE 23	171	AE 35	682
AE 155	95	AE 234	2127	AE 357	340
AE 156	182	AE 236	535	AE 36	403

PARCELLE	SUPERFICIE (M ²)	PARCELLE	SUPERFICIE (M ²)	PARCELLE	SUPERFICIE (M ²)
AE 362	73	AE 439	78	AE 525	1067
AE 363	12	AE 440	580	AE 531	44
AE 37	3467	AE 441	47	AE 532	295
AE 371	517	AE 446	289	AE 534	81
AE 372	120	AE 453	86	AE 535	1030
AE 374	8	AE 454	255	AE 536	448
AE 375	186	AE 455	98	AE 537	2658
AE 376	41	AE 457	224	AE 538	457
AE 377	200	AE 468	44	AE 54	1711
AE 378	8	AE 469	423	AE 541	153
AE 379	36	AE 470	40	AE 542	142
AE 38	567	AE 471	2780	AE 543	1014
AE 387	1209	AE 472	8	AE 544	11
AE 389	208	AE 473	269	AE 545	51
AE 390	300	AE 474	356	AE 546	153
AE 391	511	AE 475	17	AE 547	188
AE 392	13	AE 479	276	AE 548	3197
AE 394	313	AE 481	155	AE 549	8
AE 396	133	AE 482	341	AE 55	4753
AE 397	314	AE 483	334	AE 550	4
AE 398	26	AE 484	737	AE 551	243
AE 40	920	AE 485	365	AE 552	32
AE 401	464	AE 486	14	AE 553	41
AE 402	706	AE 488	1184	AE 554	9
AE 403	1896	AE 490	104	AE 555	862
AE 404	1912	AE 491	1210	AE 556	1610
AE 405	10	AE 492	261	AE 557	356
AE 406	333	AE 493	92	AE 558	644
AE 407	132	AE 496	300	AE 63	79
AE 408	383	AE 499	377	AE 65	1590
AE 409	43	AE 501	371	AE 66	285
AE 41	5	AE 502	257	AE 74	320
AE 410	99	AE 503	731	AE 75	235
AE 411	56	AE 504	339	AE 77	56
AE 412	95	AE 505	324	AE 78	69
AE 413	28	AE 507	1000	AE 79	164
AE 414	146	AE 508	78	AE 80	180
AE 415	95	AE 509	167	AE 81	97
AE 416	95	AE 510	421	AE 82	198
AE 421	335	AE 511	60	AE 83	25
AE 422	550	AE 512	845	AE 84	63
AE 423	10	AE 513	30	AE 88	275
AE 424	1415	AE 514	241	AE 89	125
AE 425	111	AE 515	397	AE 93	63
AE 426	629	AE 518	40	AE 94	235
AE 428	473	AE 519	195	AE 95	310
AE 430	299	AE 520	193	AE 96	208
AE 431	219	AE 521	110	AE 98	39
AE 433	20	AE 522	23	AE 99	295
AE 436	435	AE 523	373	YA 109	1714

PARCELLE	SUPERFICIE (M ²)	PARCELLE	SUPERFICIE (M ²)
YA 111	771	ZH 138	2113
YA 141	346	ZH 148	14
YA 148	3046	ZH 202	119
YA 150	1527	ZH 225	355
YA 161	3598	ZH 249	4999
YA 175	10348	ZH 252	7334
YA 176	1002	ZH 328p	892
YA 177	65	ZH 329p	931
YA 183	2091	ZH 331	2061
YA 184	16	ZH 360	4500
YA 200	1797	ZH 361	4632
YA 201	312	ZH 426p	2142
YA 206	253	ZH 428	461
YA 207	166	ZH 429	446
YA 40	5580	ZH 430	406
ZC 100	1200	ZH 431	378
ZC 101p	2544	ZH 432	576
ZC 153	120	ZH 433	394
ZC 154	1680	ZH 434	369
ZC 169	13	ZH 435	619
ZC 170	3400	ZH 436	382
ZC 171	2787	ZH 437	1041
ZC 172	37	ZH 438	893
ZC 177	1002	ZH 439	621
ZC 76	430	ZH 440	880
ZC 77	780	ZH 452p	16700
ZD 20	22	ZH 457	750
ZD 21	720	ZH 458	850
ZD 22	115	ZH 459	43
ZD 27	1000	ZH 469	15237
ZD 28	1134	ZH 470	90
ZD 3	3520	ZH 471	70
ZD 40	1207	ZH 88p	1434
ZD 58	1677	ZH 90	290
ZD 59	73	ZH 91	730
ZD 61	1489	ZH 92	640
ZD 66	7836	TOTAL	ENV. 28,05 HA
ZD 67	953		
ZD 68	17862		
ZD 71	2501		
ZD 72	30		
ZD 73	45		
ZD 74	463		
ZD 75	7378		
ZD 76	961		
ZD 78	930		
ZD 80	1000		
ZD 81	1705		
ZD 82	2006		

ZAD de Bidache centre-bourg

Périmètre de la ZAD

