

## Orientation d'aménagement

Modification N°3 du PLU de Bidart  
Approuvée le 15 juin 2024

Remplace la page 12 des orientations d'aménagement du PLU révisé le 4 novembre 2017 concernant la zone 1AU8 dite d'OYHAMBURUA.

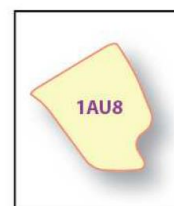
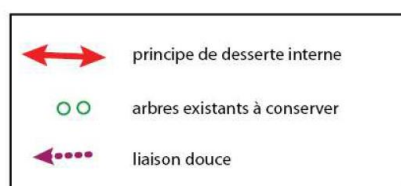
Les autres orientations d'aménagement ne sont pas modifiées.

## 4. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Extrait de la pièce « Orientation d'aménagement et de programmation » (Données CAPB / Dessin APGL)  
Page 12, document AVANT modification :

COMMUNE DE BIDART  
PLU REVISION DU POS – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### 7. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU8 DITE D'OYHAMBURUA



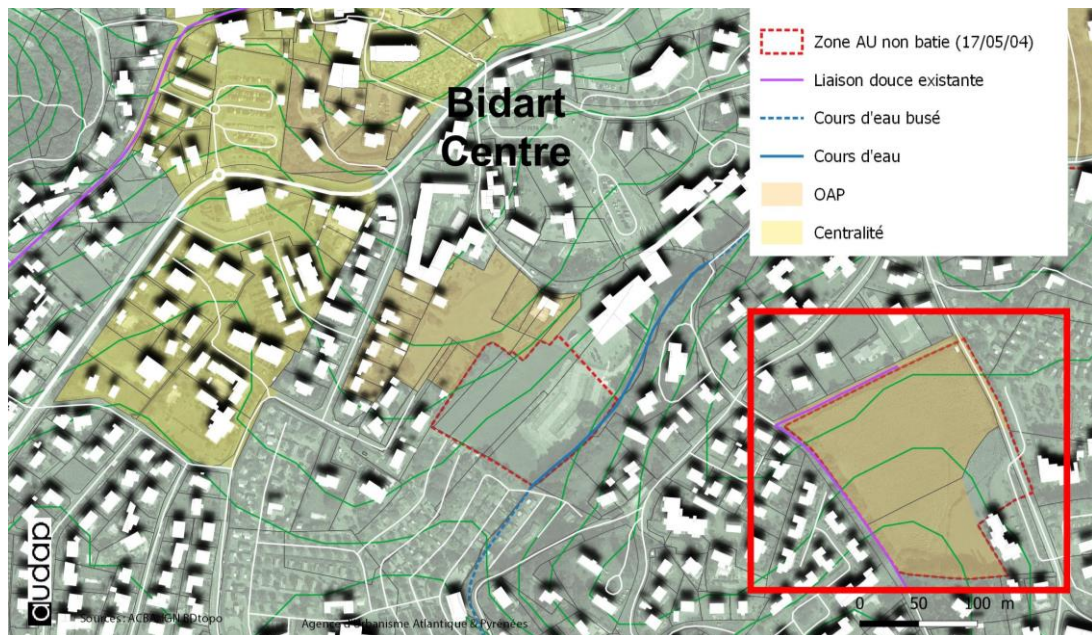
Le développement de l'urbanisation de ce secteur nécessite une organisation viaire afin d'éviter une multiplication des accès directs sur le chemin d'Oyhamburua.

L'urbanisation de la zone 1AU8 devra fonctionner avec 2 entrées uniques sur le chemin d'Oyhamburua et un cheminement continu entre les deux.

Un cheminement piéton assurera la liaison avec le chemin rural.

## 7. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU8 DITE D'OYHAMBURUA

### Contexte paysager et urbain



### OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

### Contexte paysager et urbain

Le site est un espace cultivé de plus de 2 ha au cœur d'un quartier résidentiel et en contact, sur sa façade Est avec le camping Sunelia Berrua. Ce contexte paisible ainsi que la topographie offrant des vues vers les Pyrénées, lui offrent un cadre paysager de qualité. Si son accessibilité est contrainte physiquement (desserte possible par un seul côté du terrain par la rue d'Oyhamburua et contrainte topographique), la relative proximité du centre de Bidart et des équipements publics de la commune lui offre un positionnement stratégique. Un réseau de liaisons douces permet aujourd'hui de relier à pied ou à vélo les principaux centres d'intérêt de la commune. Cette bonne accessibilité est augmentée par une offre en transport en commun. Une Ikastola est installée en lisière nord du terrain d'assiette. Une parcelle devra être réservée pour permettre une extension de cet équipement dans la continuité de la parcelle existante. Au-delà des besoins inhérents à cet équipement et compte tenu de la proximité de l'offre de services et de commerces existante, le projet développera une programmation résidentielle.



Vue depuis l'ouest du site

### Enjeux de composition urbaine et de densité

#### **Réussir l'intégration d'un nouveau programme résidentiel en lien avec la centralité de la commune**

Il s'agit de poursuivre le renforcement d'une offre de logements diversifiée (en forme et type) dans la commune en proposant une forme urbaine économe en foncier et intégrée au contexte local, ainsi qu'en améliorant les déplacements entre les quartiers et les centres d'intérêt de la commune. Le site est stratégiquement positionné. Le maintien de la qualité de vie des habitants du quartier ainsi que celle des futurs résidents est une exigence portée par la commune.

### Enjeux paysagers et environnementaux

#### **S'appuyer sur la géographie du site pour préserver des vues, donner des vues aux futurs résidents**

Le programme immobilier devra valoriser le paysage et ses qualités écologiques, en offrant un maximum de vues et perspectives vers les Pyrénées et en limitant l'imperméabilisation des sols (formes compactes, linéaires et profils de voiries et espaces de stationnement optimisés).

La valorisation de trame verte identifiée et son renforcement dans le cadre du projet seront le support de mobilités douces internes au site et en lien avec les itinéraires existants.

## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Principes de trame paysagère et environnementale

D'une manière générale, les aménagements devront s'attacher à prévoir des mesures de préservation et de protection des espaces hydrauliques et boisés existants. Les éléments végétaux existants en limite du site (haies, arbres) qui contribuent à donner au secteur son caractère et à mettre à distance les futurs aménagements des constructions existantes seront préservés. Les aménagements et constructions devront être implantés de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres. Lorsque - après justification - il sera constaté que les arbres ne pourront pas être préservés, de nouveaux sujets seront replantés dans un environnement proche. - La qualité du contexte paysager engage à conserver des porosités (visuelles et physiques). - La trame paysagère du quartier sera renforcée par la création d'un parc à l'échelle de l'opération. - Il sera accordé une attention particulière à la gestion des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols et en privilégiant des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales. - Une bande non minéralisée et non construite sera conservée aux franges des parcelles déjà urbanisées afin de limiter les conflits d'usages avec les habitations existantes.

### Principes de composition urbaine

#### **Desserte et accessibilité**

- Développer une armature viaire offrant confort de déplacements à tous les modes et renforçant les continuités entre les quartiers.
- Connecter le nouvel ensemble résidentiel aux quartiers existants par une offre de liaisons piétonnes et cyclables.
- Mutualiser les espaces de stationnement afin de limiter les voies d'accès et de favoriser une appropriation des logements, notamment en rez-de-chaussée. Si des places privées devaient être intégrées en rez-de-chaussée des logements, elles le seraient de préférence sur les façades Nord.
- Les accès se font exclusivement depuis la rue d'Oyhamburua. Il sera recherché une optimisation des accès, pouvant se traduire par une mutualisation avec les dessertes existantes.
- La voie principale de desserte proposera une chaussée de 5 m maximum de type zone de rencontre permettant la cohabitation de tous les modes en vue notamment de limiter la vitesse. Une desserte à sens unique sera privilégiée.
- Les stationnements collectifs en surface seront non imperméabilisés et paysagers, avec plantations endogènes ; sous forme de stationnement regroupé ce qui permettra une accessibilité aisée en tout point.

#### **Programme et fonctions urbaines**

- Réaliser des formes urbaines diversifiées et des typologies d'habitat variées (maisons individuelles, maisons groupées, intermédiaires et collectifs) dans un objectif de maîtrise de la densité : entre 40 et 50 logements à l'hectare. C'est la qualité d'intégration du projet dans son contexte et le confort offert aux habitants qui sera mesurée (espaces collectifs paysagers, prolongements extérieurs des logements, exposition des logements). L'objectif de maîtrise de la densité est prioritaire. Il est attendu une qualité de réponse urbaine et paysagère qui démontre un juste équilibre entre programme et valorisation du potentiel du site, garantissant acceptation et appropriation du projet.
- Créer un parc paysager au cœur du nouvel ensemble immobilier.
- Apporter une offre soutenue en logement social (accession et locatif), à hauteur de 70% du programme développé
- Réserver la possibilité d'extension de l'ikastola

**Implantation et volumes**

- Un soin particulier sera apporté à l'implantation des bâtiments sur la voie de desserte principale afin de construire un paysage de rue à l'image de la commune (jardins, plantations d'arbres de haute tige...).
- La façade Est du site va dessiner un nouveau paysage urbain sur la rue d'Oyhamburua. Le plus grand soin devra être apporté au traitement de l'interface avec l'espace public (implantation, volumétrie, composition d'alternances paysagères non construites vers le cœur de quartier et préservation des vues sur les Pyrénées...).
- Privilégier l'implantation des logements collectifs autour du parc et en partie sud, au point bas du site.
- Développer une offre de maisons dans la continuité des maisons existantes afin de maîtriser l'insertion volumétrique des constructions dans l'environnement résidentiel existant (R + 1 maximum).
- La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 ou 3 niveaux superposés (R+2 maximum).



Vue depuis le parking du camping



**Principes de trame paysagère**

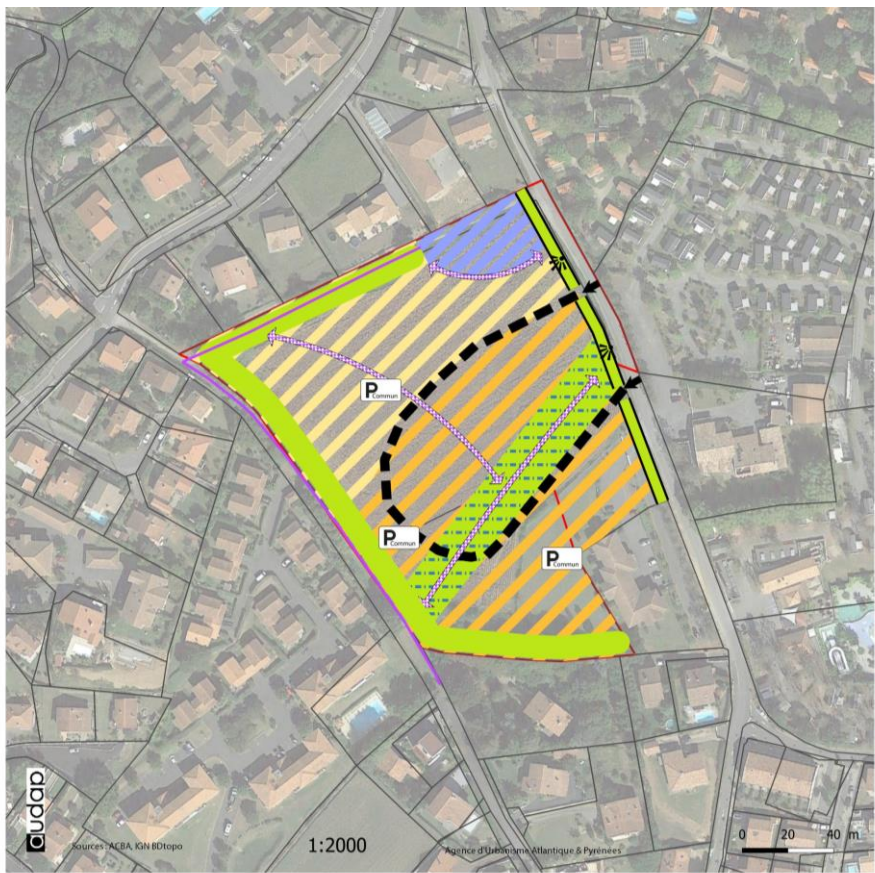
- A créer**
- Chemin à créer
  - Retrait paysager
  - espace paysager gestion de l'eau
- A conforter**
- Chemin
  - Espace paysager

**Principes de composition urbaine**

- A créer**
- Fonctions urbaines**
- Dominante individuelle
  - Dominante intermédiaire / collectif
  - Equipement
- Implantation, composition, volumes**
- point de vue
  - R+1 max. Nombre de niveau max

**Principes d'accessibilité, de mobilité, de stationnement**

- Parking commun
- Accès
- Desserte



**Principes de trame paysagère**

**A créer**

- Chemin à créer
- Retrait paysager
- espace paysager gestion de l'eau

**A conforter**

- Chemin
- Espace paysager

**Principes de composition urbaine**

**A créer**

- Fonctions urbaines**
- Dominante individuelle
- Dominante intermédiaire / collectif
- Equipement

**Implantation, composition, volumes**

- point de vue
- R+1** max Nombre de niveau max

**Principes d'accessibilité, de mobilité, de stationnement**

- Parking commun
- Accès
- Desserte

---

# COMMUNE DE BIDART

BIDART



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Révision du POS

---

#### PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

DECEMBRE 2011  
N° 4 32 1479

---







## SOMMAIRE

Pages

|  |               |
|--|---------------|
| 1. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU1 et 1AUya DE CONTRESTA .....                   | 2             |
| 2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DES ZONES 1AU2 ET 1AU3, SECTEURS DE LA Z.A.D. DU CENTRE ..... | 4             |
| 3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU4 DE PARLEMENTIA OUEST.....                     | 6             |
| 4. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU5 DITE DE GRACIEN .....                         | 8             |
| 5. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU6 DITE De la chapelle.....                      | 10            |
| 6. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU7 DITE DE ATCHOARENA .....                      | 11            |
| <del>7. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU8 DITE D'OYHAMBURUA.....</del>             | <del>12</del> |
| 8. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU9 DE ENE-MAITEA.....                            | 13            |
| 9. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AUy DE SempaU .....                               | 15            |
| 10. ORIENTATION D'AMENAGEMENT POUR LE PROLONGEMENT DU SENTIER LITTORAL.....                | 17            |

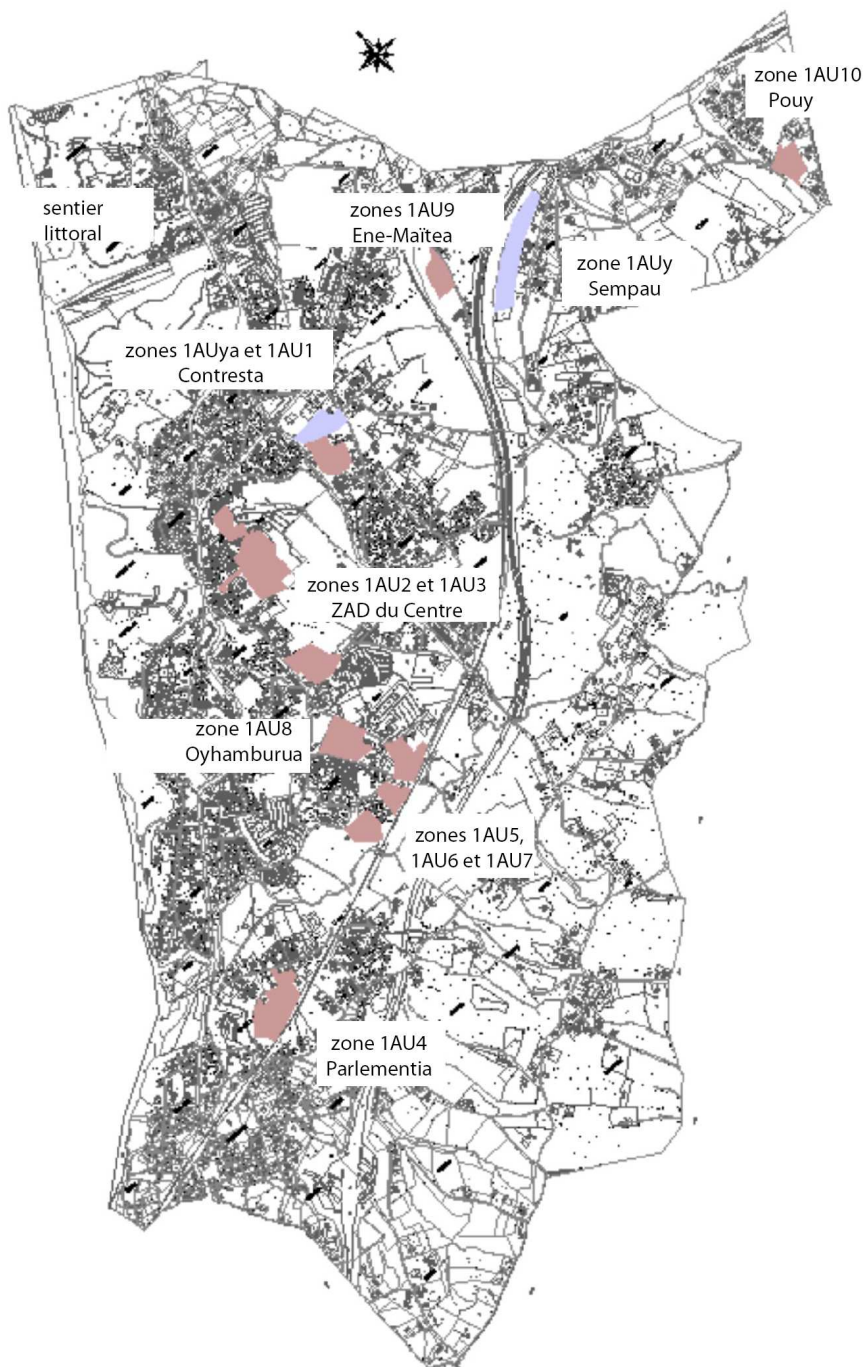


## INTRODUCTION

Afin d'assurer la cohérence de l'aménagement dans l'articulation des zones urbaines existantes avec les extensions de l'urbanisation projetées, les projets devront respecter les orientations d'aménagement figurant ci-après.

Il est précisé que "...les orientations d'aménagement facultatives s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en terme de compatibilité, c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit sans les suivre au pied de la lettre<sup>1</sup> ..."

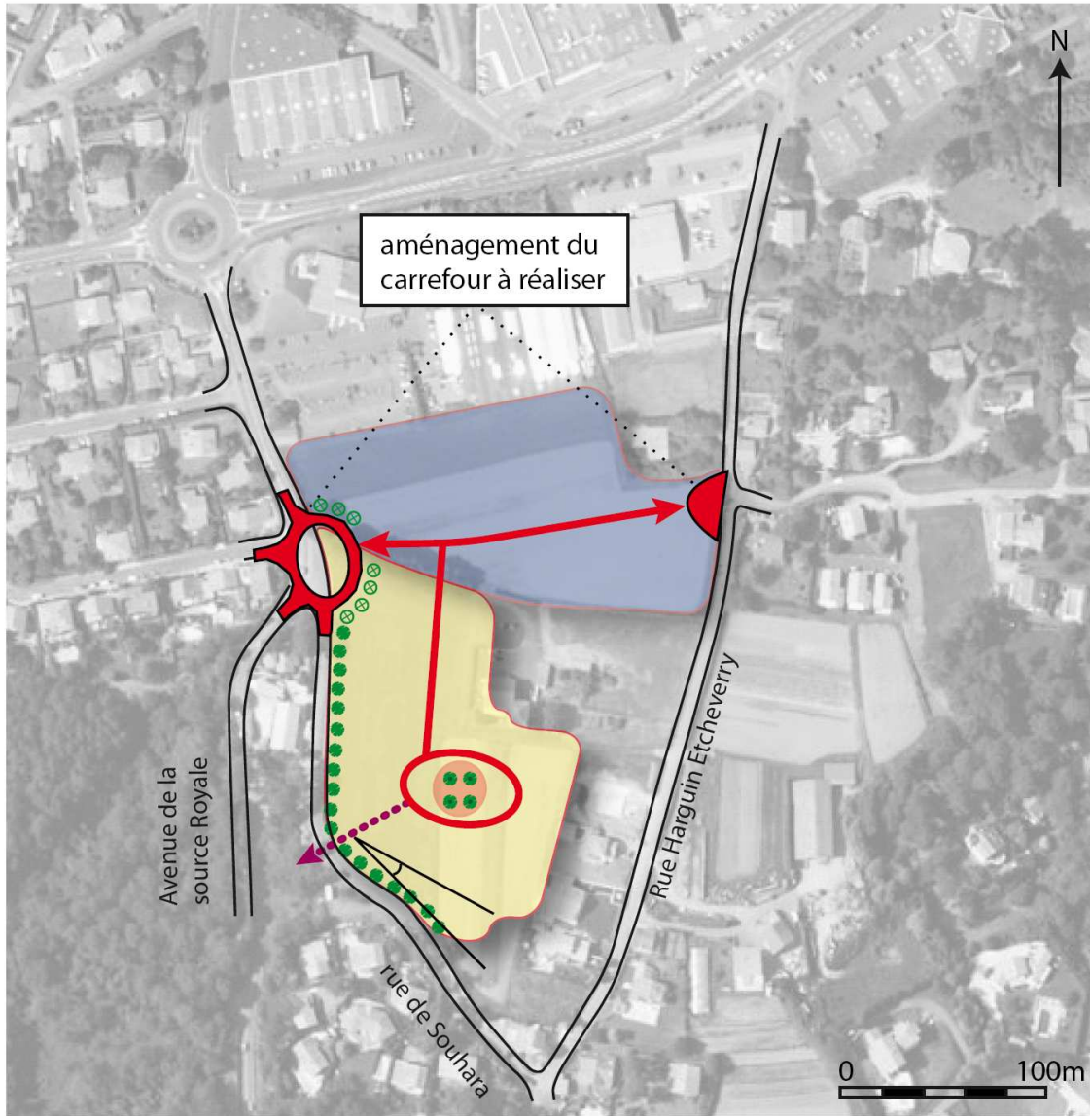
### Situation des zones



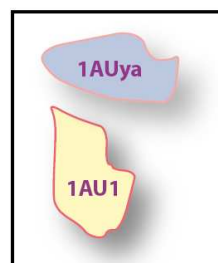
<sup>1</sup> Extrait du commentaire de l'article 19 de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat – Volet Urbanisme- Annexe à la circulaire du 31 juillet 2003-



# 1. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU1 ET 1AUya DE CONTRESTA



|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
|  | placette arborée à créer          |
|  | principe de desserte interne      |
|  | liaison douce                     |
|  | platanes à planter                |
|  | haies d'arbustes variés à planter |
|  | cône de vue à préserver           |





*Vue vers le centre de la zone*



*Vue depuis le carrefour sur l'accès existant*

Le développement de ce secteur 1AU1 nécessite une organisation afin d'éviter des détachements au coup par coup, sans organisation d'ensemble et avec des accès directs sur la rue de Souhara qui ne s'y prête vraiment pas.

L'ensemble non bâti sera desservi par un accès unique sur la rue Harguin Etcheberry et un autre sur la rue de Souhara. L'aménagement du carrefour avenue de la Source Royale et rue de Souhara, ainsi que celui de la rue Harguin Etcheberry, permettra de sécuriser :

- Les nombreux croisements à cet endroit ;
- L'accès au terrain à bâtir pour activité commerciale (1AUya) ;
- L'accès à la zone 1AU1.

L'aménagement intérieur de la zone 1AU1 pourra fonctionner avec une placette arborée centrale dont la forme dépendra du projet.

Les constructions à venir seront desservies à partir de la voie et placette intérieures.

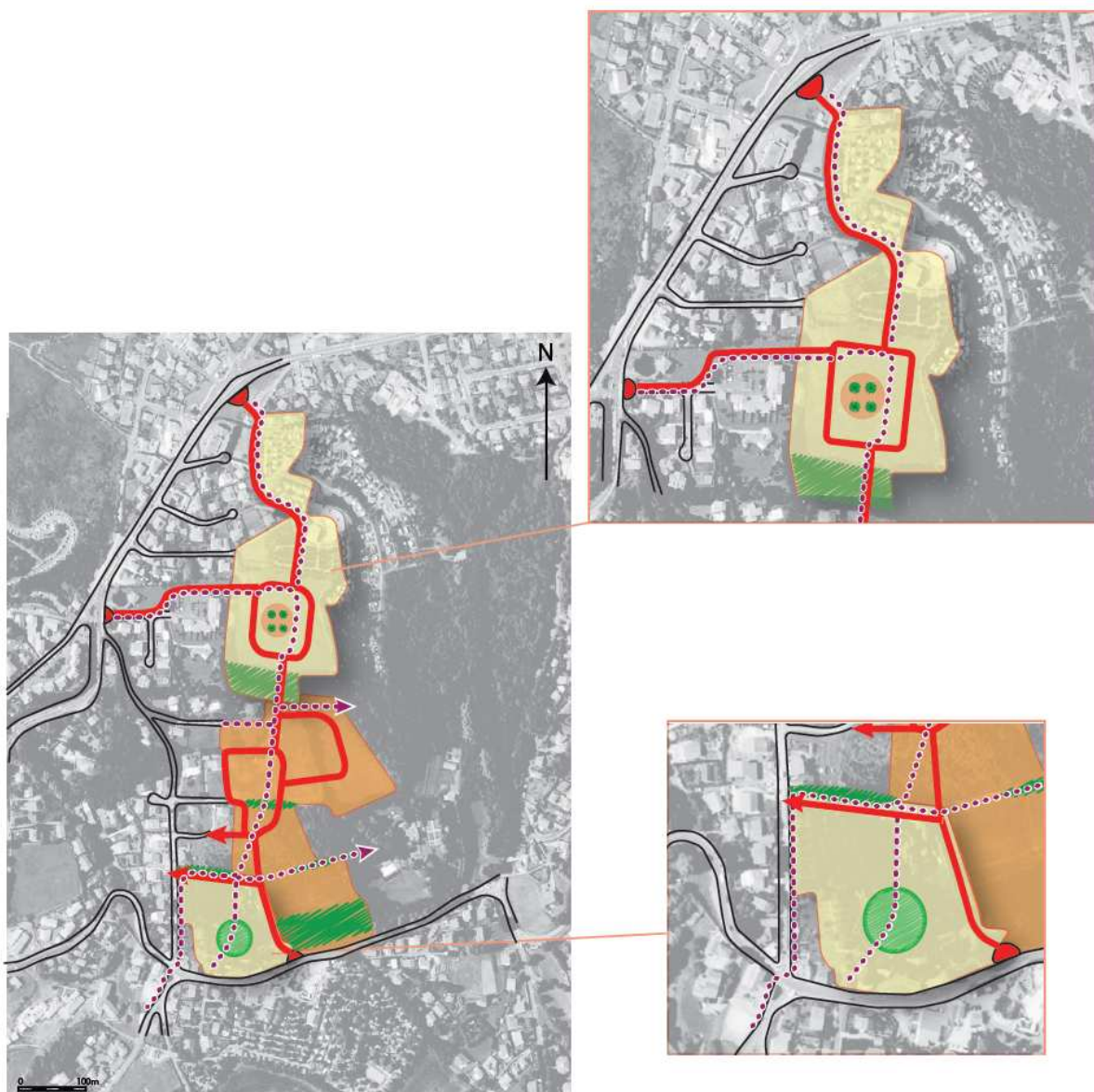
L'alignement de platanes sera conservé en séparation de la zone commerciale et de la zone d'habitation. Quelques platanes pourront être ajoutés en accompagnement périmétrique du carrefour.

Le long de la rue de Souhara, une haie d'arbustes variés sera réimplantée, l'ancienne haie ayant en majeure partie disparu.

Une liaison piétonne sera créée qui mettra en liaison la placette avec la zone boisée présente au sud-ouest de la zone.

## 2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DES ZONES 1AU2 ET 1AU3, SECTEURS DE LA Z.A.D. DU CENTRE

Les secteurs 1AU2 et 1AU3 font partie du périmètre de la ZAD du centre.



|  |   |
|--|---|
|  | placette arborée à créer                          |
|  | principe de desserte interne                      |
|  | liaison douce                                     |
|  | espace vert en coeur d'îlot                       |
|  | espaces boisés et alignement d'arbres à conserver |
|  | carrefour à aménager                              |

### ☛ ZONE 1AU2



*Vue sur l'accès à la zone*

L'aménagement du carrefour sur la RD810 apportera toute sécurité à la desserte des propriétés de ce quartier et, par la suite, des futures constructions qui s'implanteront sur cette zone.

La voie à créer est prévue pour se prolonger plus tard sur la zone 2AU riveraine avec une intention de jonction au final avec la rue Berrua. Il s'agira d'une voie de desserte des différentes opérations et de liaison entre elles.

L'aménagement intérieur de la zone pourra fonctionner avec une place centrale dont la forme dépendra du projet et qui :

- Constituera un lieu de rencontre facile à identifier ;
- Permettra de ralentir la vitesse des véhicules ;
- Servira de desserte des ensembles bâtis.

Il sera réservé, à partir de la place, une possibilité de liaison avec le camping au Nord au cas où celui-ci changerait un jour de destination. La protection du boisement existant sera assurée conformément au schéma.



*Vue sur la zone avec en fond l'écran végétal sud*

### ☛ ZONE 1AU3

Le camping Dolamatcheria change de destination. L'accès actuel sur la rue Berrua paraît peu satisfaisant en termes de visibilité. L'emplacement privilégié pour cet accès se situe plus à l'Est, en face de la sortie du camping Berhoa.



*Vue sur le camping*

Un emplacement réservé pour création de voie nouvelle est prévu à cet endroit afin de desservir à terme l'ensemble des terrains naturels au Nord, classés en zone 2AU.

Le chemin de Capéra présente lui aussi une sortie difficile sur la rue Berrua. Une liaison entre le chemin de Capéra et la voie nouvelle, le long de la limite Nord du camping sur une allée existante, permettrait de réorienter la circulation vers une sortie sécurisée. Un tronçon du chemin de Capéra pourrait alors fonctionner en sens unique.

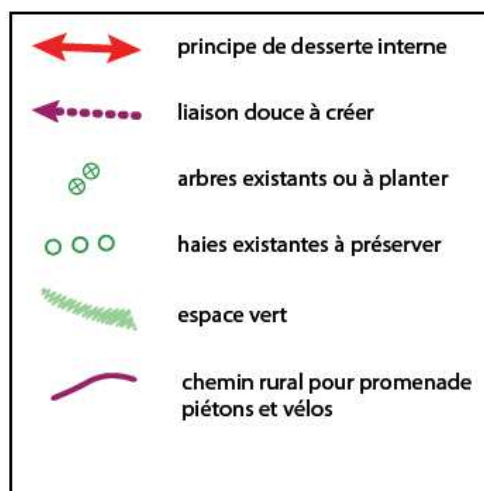
Cette liaison servirait également à la desserte des futurs bâtiments sur la zone 1AU3. L'îlot 1AU3 se trouvera entouré de 4 rues. Aucune sortie ne devra s'effectuer sur la rue Berrua.

Compte tenu de cette configuration, les constructions à venir pourront se développer sur le pourtour des différentes voies en préservant un espace vert en cœur d'îlot, à l'endroit où se situent les plus jolis arbres du camping.

Cet espace vert central devra rester ouvert à tous les futurs habitants et sera réservé à la circulation des piétons et vélos.



### 3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU4 DE PARLEMENTIA OUEST





*Vue sur l'ensemble du terrain*



*Vue sur fossé et alignement d'arbres*

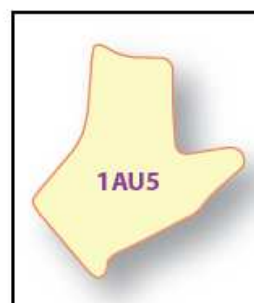
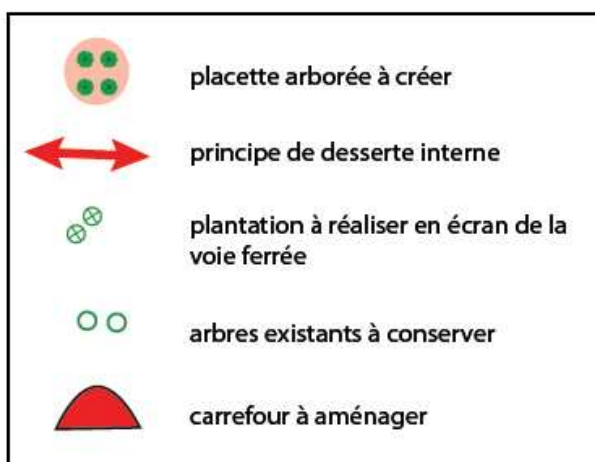
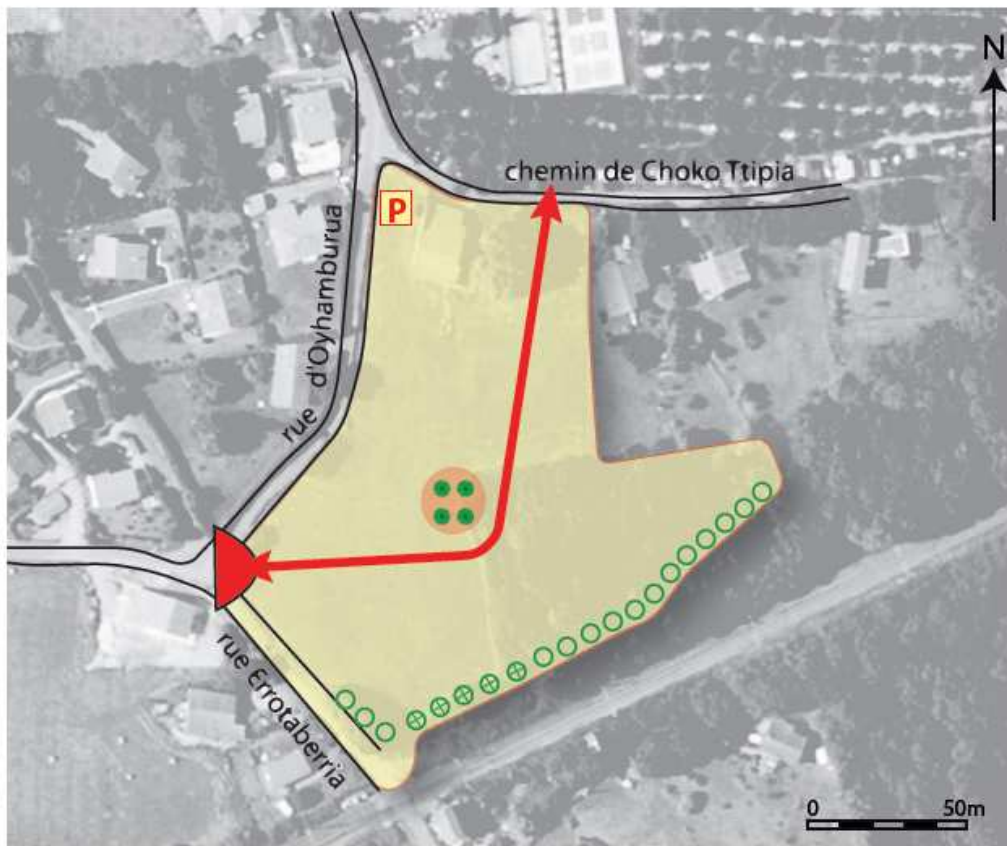
L'accès à cette zone a été réservé par le propriétaire à partir de la rue de la Gare. Il n'a pas été trouvé de solution pour éviter un aménagement en impasse ; il sera donc recherché un schéma de voirie en boucle dont une proposition a été esquissée ci-contre.

Cette voie devra intégrer une partie dédiée aux cheminements doux : piétons, vélos, personnes à mobilité réduite, ....

Le long de la limite Nord de la zone, le chemin rural bordé par une très jolie haie sera un chemin de promenade idéal pour les piétons et vélos. Ce cheminement sera repris à l'intérieur de la zone pour assurer une liaison avec la rue de la Gare.

Les fossés existants accompagnés de lignes d'arbres et arbustes pourront être conservés pour le bon fonctionnement hydraulique de la zone et pour constituer, en procédant à des plantations complémentaires, des séparations vertes entre les îlots bâtis.

#### 4. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU5 DITE DE GRACIEN





*Vue sur la façade ouest de la ferme*



*Vue sur la façade est de la ferme*



*Vue sur l'ensemble du terrain le long de la rue*



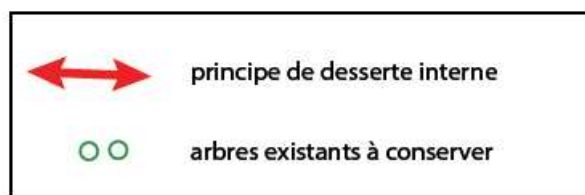
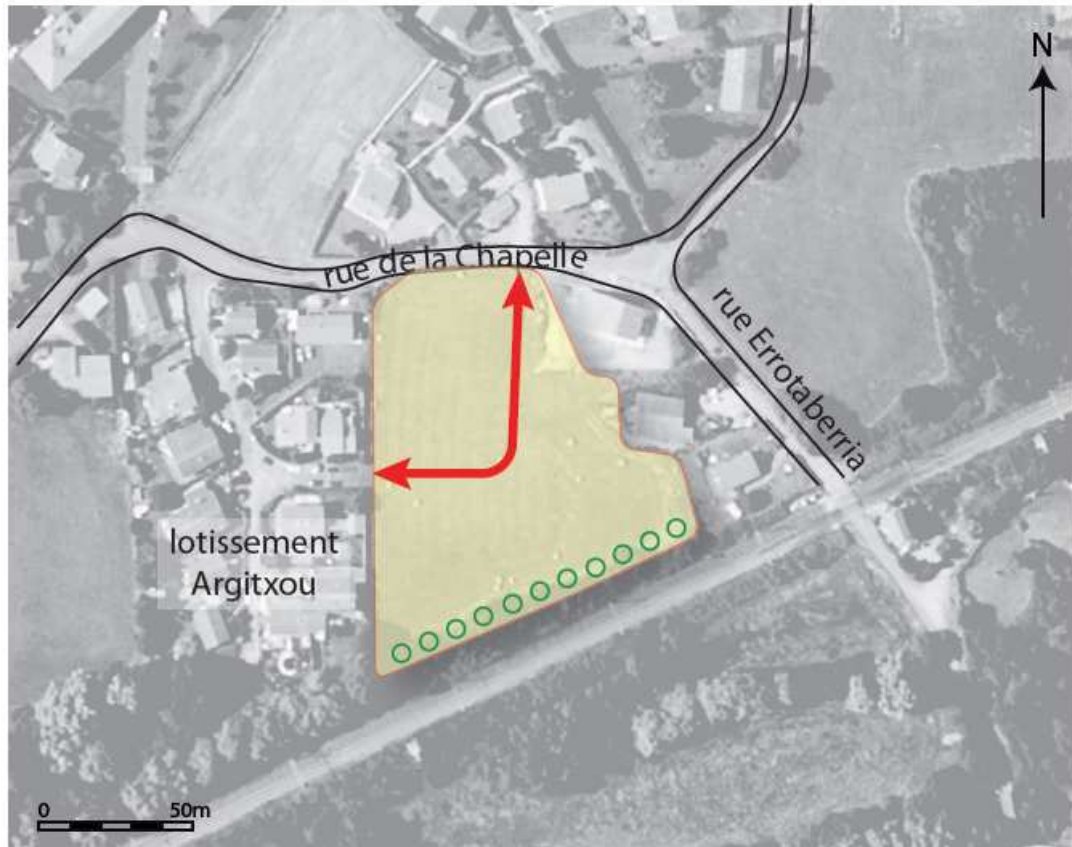
*Vue vers le terrain et le bois côté est*

La zone 1AU5 est destinée, avec l'ancienne ferme riveraine, à un programme de logements comportant des logements locatifs sociaux et des logements intermédiaires.

L'urbanisation de la zone devra fonctionner avec deux entrées uniques sur le chemin de Choko Ttipia et l'intersection rues d'Oyhamburrua et Errotaberria. Le carrefour sera aménagé en ce sens.

L'aménagement intérieur de la zone pourra fonctionner avec une placette centrale dont la forme et l'emplacement dépendront du projet. Cette placette devrait rester en partie haute du terrain qui plonge ensuite vers la voie ferrée. Des plantations seront préservées ou réalisées en écran de la voie ferrée et une clôture de sécurité devra être mise en place.

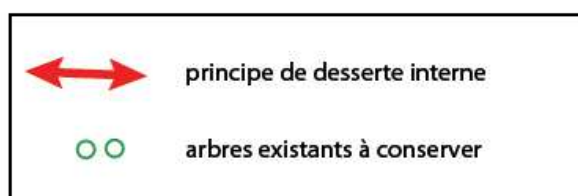
## 5. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU6 DITE DE LA CHAPELLE



La zone 1AU6 est destinée à accueillir un programme comportant des logements locatifs sociaux et des logements intermédiaires.

L'urbanisation de la zone devra fonctionner avec 2 entrées uniques sur la rue de la Chapelle et par le lotissement Argitxou.

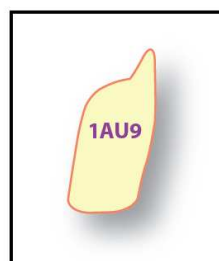
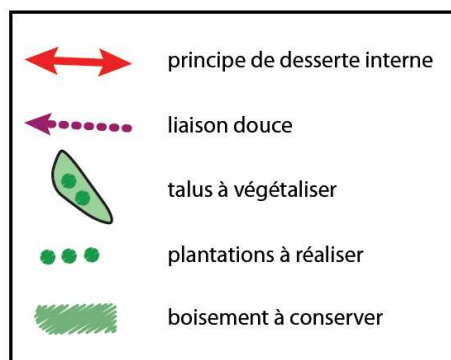
## 6. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU7 DITE DE ATCHOARENA



La zone 1AU7 est destinée à accueillir un programme comportant des logements locatifs sociaux et des logements intermédiaires.

L'urbanisation de la zone devra fonctionner avec 2 entrées uniques sur la rue de la Chapelle reliés par un cheminement continu.

## 8. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AU9 DE ENE-MAITEA





*Vue sur le futur accès Partie nord*



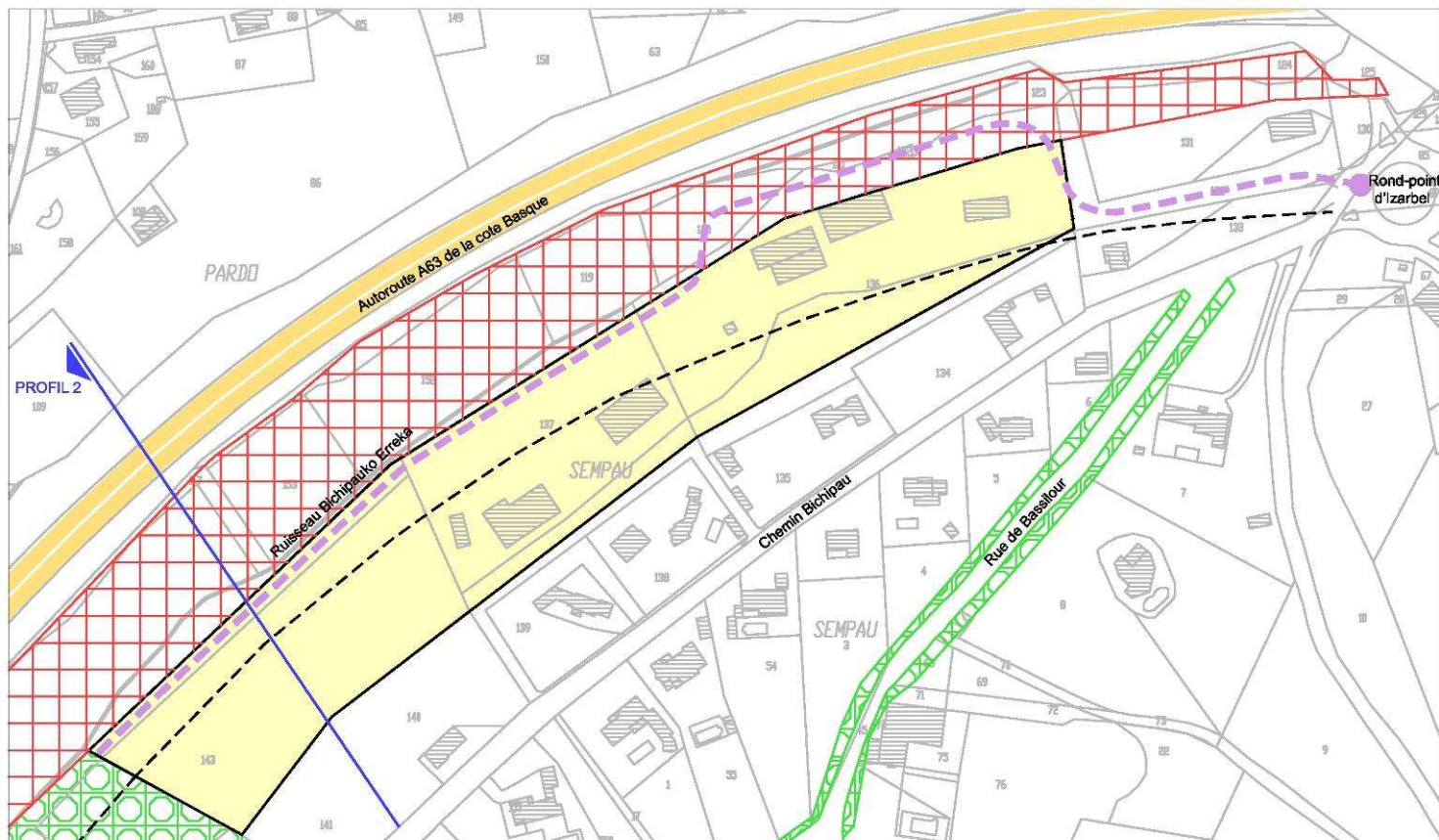
*Vue sur le futur accès Partie sud*





L'urbanisation de la zone 1AU9 devra fonctionner avec deux entrées uniques sur le chemin de Ene-Maïtea et un cheminement continu entre les deux.

Des plantations complémentaires seront à réaliser dans l'esprit du schéma.



## 9. ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 1AUY DE SEMPAN

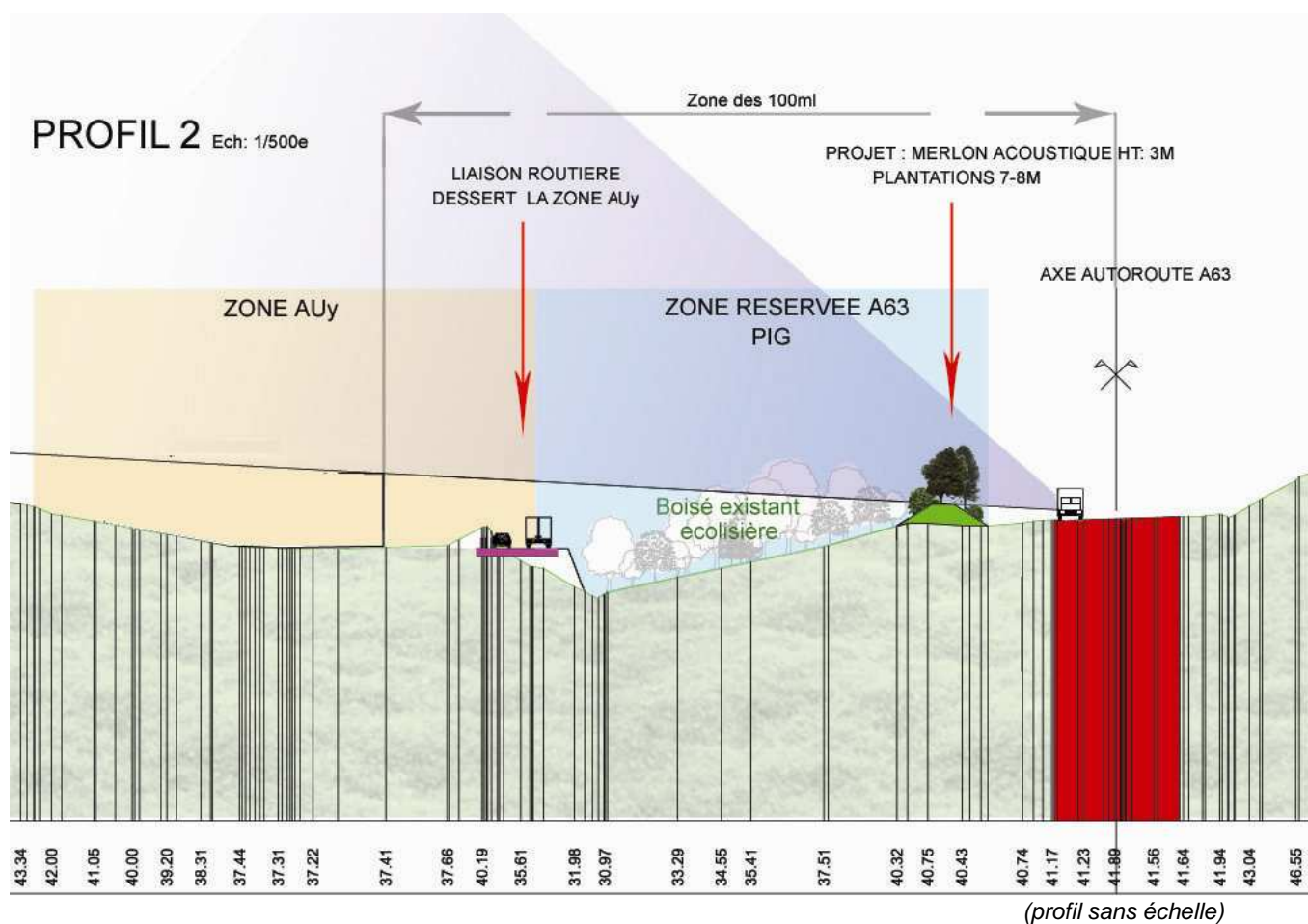


-  Espace boisé classé existant
-  Projet de desserte de la zone
-  Emplacement réservé pour élargissement de l'emprise de l'autoroute A63
-  Limite de non constructibilité (100m à partir de l'axe de l'A63)



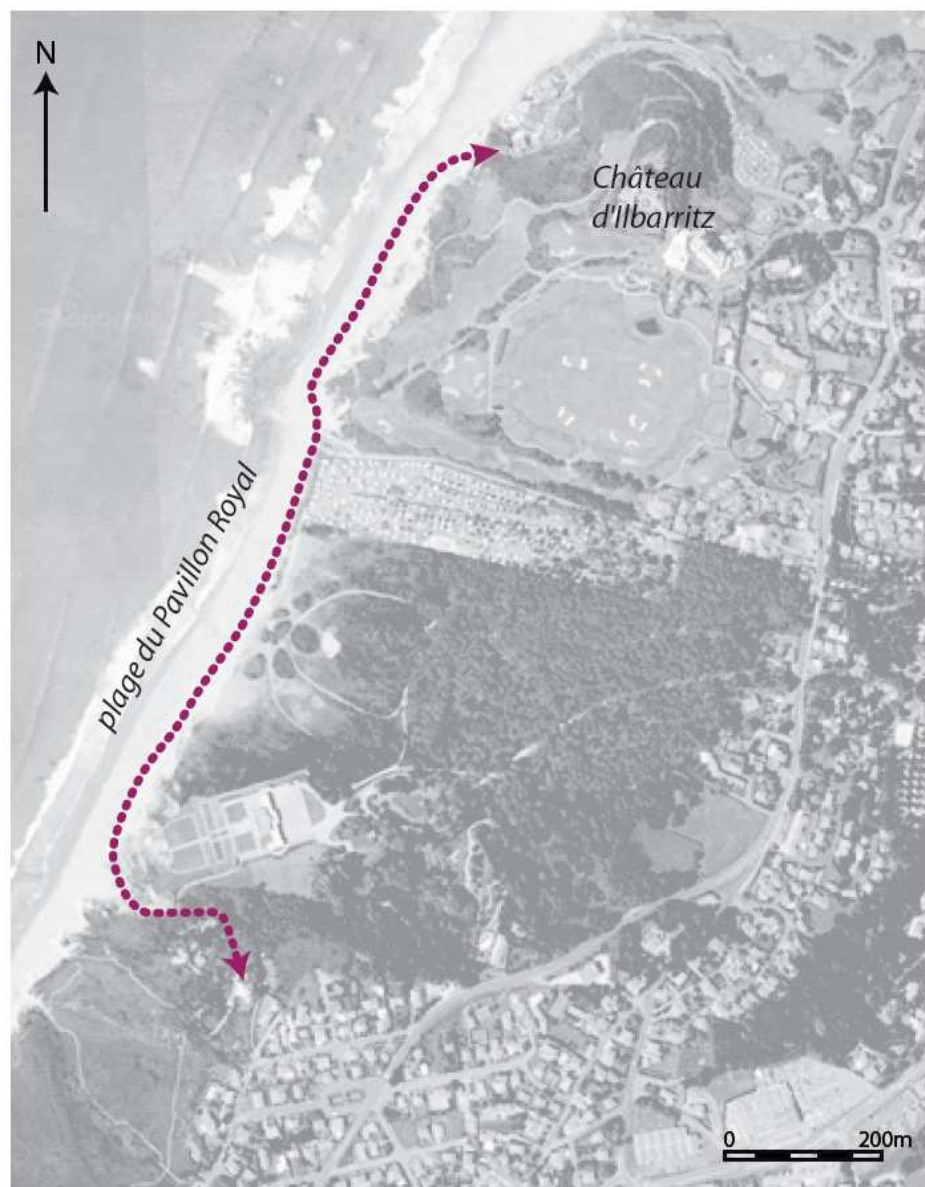


Vue sur l'activité existante



Profil tiré de "Etude urbanistique et paysagère aux abords de l'autoroute A63"  
 Etude Andueza – Couteau - Berterreche

## 10. ORIENTATION D'AMENAGEMENT POUR LE PROLONGEMENT DU SENTIER LITTORAL



Le sentier du littoral nécessite des adaptations pour en assurer un usage sécurisé.

Ces aménagements devront respecter le principe de cheminement ci-dessus.