

USTARITZ

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU

Rapport de présentation

Procédure approuvée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 26 septembre 2026.

PRESCRIPTION commune	Débat P.A.D.D. commune	Débat complémentaire P.A.D.D. Commune	Compétence CAPB Communauté d'Agglomération Pays Basque	Débat complémentaire P.A.D.D. C.A.P.B.	ARRET C.A.P.B.	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION C.A.P.B.
26/06/2014	30/04/2015	31/03/2016	01/01/2017	10/03/2018	29/09/2018	25/06/2019 26/07/2019	22/02/2020
MODIFICATION N°1							23/03/2024
MODIFICATION N°2							15/02/2025
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1							28/02/2026
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2							26/09/2026



Agence Publique de Gestion Locale
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
Maison des Communes - rue Auguste Renoir
B.P.609 - 64006 PAU Cedex
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47
Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr



TABLE DES MATIERES

1. LE PRÉAMBULE.....	1
1.1. Le PLU d'Ustaritz	1
1.2. Les objets de la procédure de modification simplifiée n°2	1
2. L'EXPOSÉ DES MOTIFS.....	2
3. LES CHANGEMENTS APPORTÉS AUX PIÈCES DU PLU.....	5
3.1. Les modifications apportées au rapport de présentation	5
3.2. Les modifications apportées au règlement écrit	6
3.3. Les modifications apportées aux autres pièces du PLU	7
4. LES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	8

1. LE PRÉAMBULE

1.1. LE PLU D'USTARITZ

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté d'Agglomération du Pays Basque (CAPB) est compétente pour les « Plans Locaux d'Urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales ».

La commune d'USTARITZ dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil communautaire le 22 février 2020.

Depuis son approbation, le document d'urbanisme a fait l'objet de deux procédures de modification qui ont été approuvées les 23 mars 2024 et 15 février 2025, ainsi que d'une procédure de modification simplifiée approuvée le 28 février 2026.

Par ailleurs, la CAPB poursuit la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) « Littoral Labourd Ouest » lancée le 9 décembre 2023 sur le territoire des communes d'Ahetze, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascain, Bassussarry, Bayonne, Biarritz, Bidart, Bariatou, Boucau, Ciboure, Guéthary, Hendaye, Lahonce, Mouguerre, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pée-sur-Nivelle, Saint-Pierre-d'Irube, Urcuit, Urrugne, Ustaritz et Villefranque.

1.2. LES OBJETS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Aujourd'hui, la CAPB, en accord avec la Commune, souhaite procéder à de nouveaux changements sur le document d'urbanisme communal afin d'adapter le règlement du secteur Nf à vocation de protection de la faune, au projet de réaménagement du centre de soin pour animaux sauvages.

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, les modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU en vigueur et ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière. Elles 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 changements ne sont pas en mesure d'induire de graves risques de nuisance.

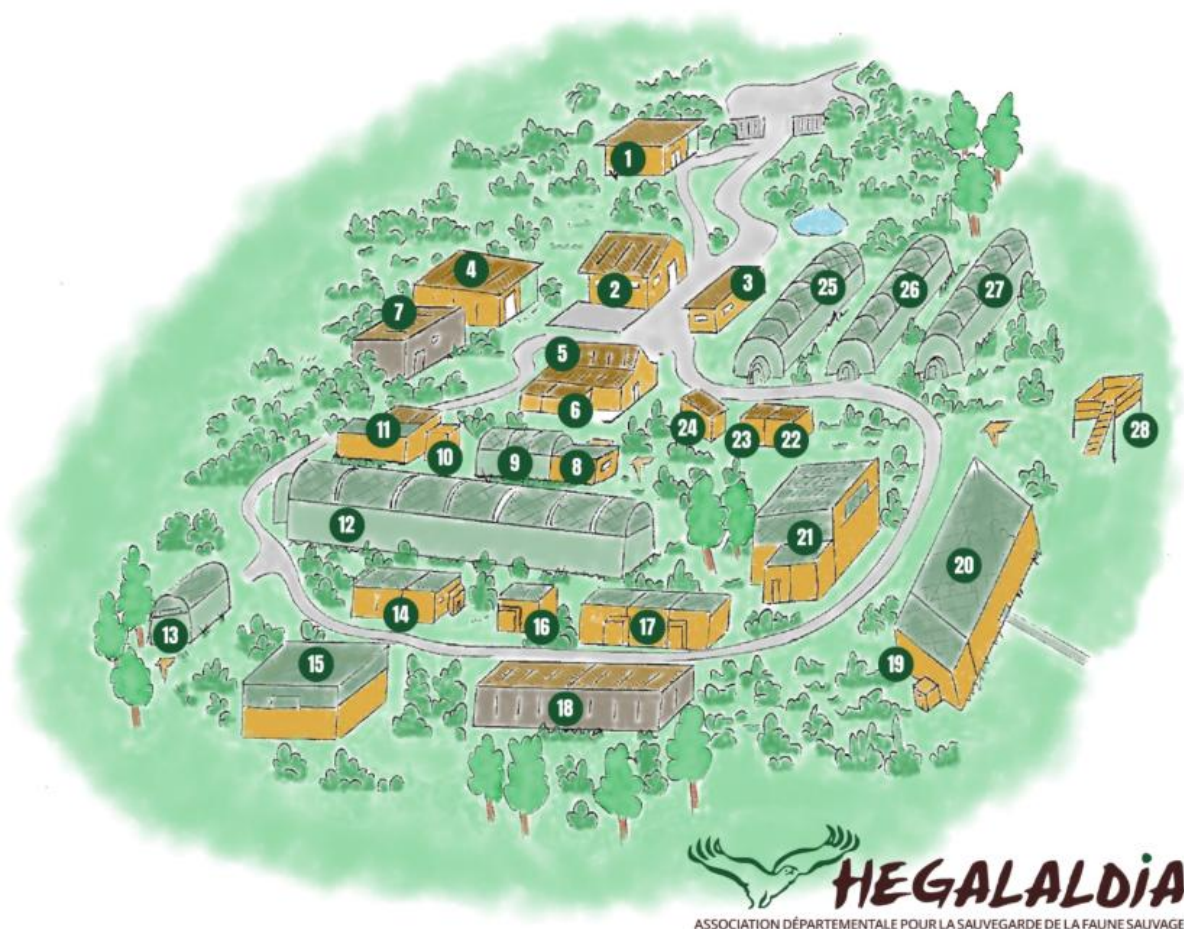
De plus, l'évolution du document peut être effectuée selon la procédure simplifiée telle qu'elle est définie aux articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, les modifications à apporter au PLU ne réduisant pas une zone urbaine ou à urbaniser, ni les possibilités de construire prévues dans une zone, ou ne majorant pas de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, ce projet de modification a fait l'objet d'un 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

L'association Hegalaldia a un projet de mise aux normes, réaménagement et agrandissement du centre de soins pour animaux sauvages, implanté au 230 Bereterraenborda, à l'ouest de la Commune, sur un terrain d'une superficie d'environ 1 ha.

Les travaux envisagés sont réalisés sur l'assise de l'existant. Les clôtures du centre de soins ne sont donc pas déplacées. Le projet prévoit d'étendre le bâtiment principal de 10m² et de remplacer le mobil-home existant par un bâtiment administratif en dur (salle de pause, de réunion, de repos pour les gardes de nuits, bureaux, ...). Il est également envisagé de déplacer le chalet d'accueil entre le bâtiment principal et le pôle piscine pour en faire un local de stockage et de laverie, et de créer à sa place un bâtiment en dur de 50m² pour l'accueil du public et pour la mise en quarantaine des animaux. Afin, une galerie de 156 m² sera créée afin de rejoindre les bâtiments entre eux et créer de l'ombrage.



- | | | | |
|--------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| 1- Chalet d'accueil | 8-Volière « Carré bois » | 15- Volière « Gypa » | 22-Volière à passereaux |
| 2- Bâtiment principal | 9- Volières chapiteaux | 16-Volière à colombidés | 23-Volière polyvalente |
| 3- Mobil-home | 10- Petite volière « D-ext » | 17- Volières « Moun 1, 2 et 3 » | 24- Volière à turdidés |
| 4- Pôle piscines | 11- Volières nocturnes | 18-Volière en tôles | 25-Volière de 26 m pour rapaces |
| 5- Bâtiment annexe | 12- Volière de 50m | 19- Volière mustélidés | 26-Volière de 26 m pour rapaces |
| 6- Volière « Pas béton » | 13-Volière ornithophages | 20- Volière mammifères | 27-Volière de 26 m pour oiseaux d'eau |
| 7- Espace de stockage | 14- Volière « Percno 1 et 2 » | 21- Volières « Falco 1 et 2 » | 28- Plateforme de relâché |

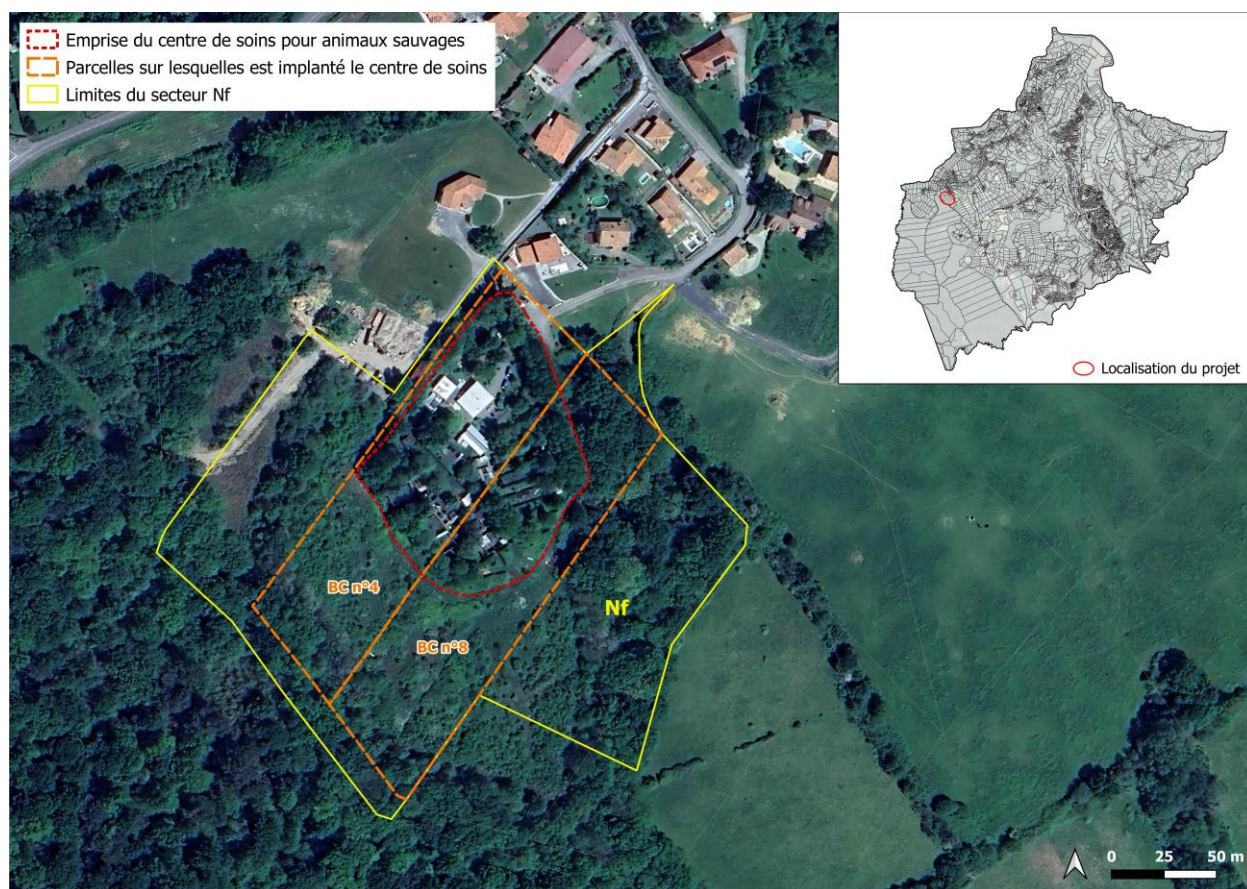
Aménagements présents sur le centre de soins Hegalaldia. Source : association Hegalaldia.



Vues aériennes du centre de soins pour animaux sauvages. Source : CAPB / Hegaldia.

Les constructions et équipements existants et projetés du centre sont implantées sur les parcelles cadastrées section BC n°4 et n°8. Elles sont classées en secteur naturel Nf au PLU, destiné aux occupations du sol en lien avec la protection de la faune.

Cet unique secteur prévoit des dispositions réglementaires spécifiques au centre de soins des animaux sauvages de l'association Hegalaldia. Ces dernières visent à permettre à cette activité d'intérêt général de réaliser les aménagements nécessaires au soin des animaux. Ce centre reconnu d'utilité publique a précisé des besoins en termes notamment de construction de volières, de piscines pour oiseaux marins, d'accueil et de bureau afin de réaliser au mieux ses missions.



Localisation du projet de réaménagement du centre de soins. Réalisation : APGL.

Dans ce secteur, le règlement du PLU admet les occupations et utilisations du sol d'intérêt général, nécessaires à la protection de la faune dans la limite de 500 m² d'emprise au sol et pour une hauteur de 5 mètres maximum au faitage.

Or les travaux de mises aux normes, de réaménagement et d'agrandissement du centre conduirait à une emprise au sol totale d'environ 600 m². De plus, certaines volières existantes créent de l'emprise au sol et présentent des hauteurs supérieures à celle permises par le PLU.

Afin de permettre la réalisation de ce projet, il est donc proposé de faire évoluer les dispositions réglementaires applicables en secteur Nf. En effet, il est nécessaire d'adapter les règles de hauteurs et d'emprise au sol.

Pour ce faire, les articles N2, N9 et N10, relatifs aux occupations et utilisations du sols soumises à des conditions particulières, à l'emprise au sol et à la hauteur maximale des constructions, du règlement écrit des zones N sont à modifier.

Il est ainsi proposé de porter l'emprise au sol maximale autorisée à 1000 m² et la hauteur maximale des constructions à 8 mètres maximum au faitage.

3. LES CHANGEMENTS APPORTÉS AUX PIÈCES DU PLU

Les indications inscrites en caractères **gras italiques et de couleur bleu** sont ajoutées.

Les indications ~~barrées~~ sont à supprimer.

3.1. LES MODIFICATIONS APORTEES AU RAPPORT DE PRESENTATION

- Le complément apporté au préambule

La modification simplifiée n°2 du P.L.U. a été approuvée par délibération du Conseil Communautaire de l'Agglomération Pays Basque en date du 26 septembre 2026. Cette procédure visait à adapter le règlement du secteur Nf à vocation de protection de la faune, au projet de réaménagement du centre de soins pour animaux sauvages.

- Les modifications apportées à la partie « Choix et justification du projet »

[...]

C-II.2.2 – ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

[...]

Les zones naturelles

[...]

Le règlement : particularités

	6- Voie et emprises publiques	7- Limites séparatives	9- Emprise	10- Hauteur
			<i>Si autorisé article 2</i>	<i>Si autorisé article 2</i>
N	5m à l'alignement (voie > 10m) 10m à l'axe (voie <10m)	En limite ou à 3m mini	Extension habitation 30% max limité à 50m ² Annexe 50m ² maxi à moins de 20m de l'habitation. Piscine 50 m ² Bâti agricole 80m ² maxi	7m au faîtage Annexe 3m50 faîtage Bâti agricole 3m00
Nbd			50m ²	
Nf			~~500m²~~ 1000m² maxi en lien avec l'amélioration des infrastructures de soin de la faune	~~5m~~ 8m au faîtage
Nr				
Ns			50m ² /20m ² maxi selon destination	3m maxi
Nst				10m au faîtage
Ny			Extension 150 m ²	5m maxi

[...]

3.2. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

- Les modifications apportées à l'article N 2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (page 66)

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[...]

Dans le secteur Nf

Les occupations et utilisations du sol d'intérêt général, nécessaires à la protection de la faune dans la limite de **500m² 1000m²** d'emprise au sol et une hauteur de **5m00 8m00** au faitage maximum.

[...]

- Les modifications apportées à l'article N 9 relatif à l'emprise au sol des constructions (page 70)

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée (dans les conditions de l'article 1 et de l'article 2)

- en secteur Nbd, l'emprise au sol est limitée à 50m²
- en secteur Ns, l'emprise au sol est limitée à 20m² pour sport et loisirs et 50m² pour équipements collectifs et d'intérêt général, **en secteur Nst il n'est pas fixé d'emprise au sol**
- en secteur Nf, l'emprise au sol est limitée à **500m² 1000m²**
- en secteur Ny, l'emprise au sol est limitée à 150m²

De plus, lorsque ces constructions sont autorisées (cf. articles 1 et 2) pour :

- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation** limitées à **30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **50m² d'emprise au sol supplémentaire**.
- l'annexe** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc... dans la limite de **50m² de d'emprise au sol** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située à **moins de 20 m de l'habitation existante**. L'annexe doit se situer dans la parcelle bâtie à la date de l'approbation du PLU ou attenante s'il s'agit d'un jardin d'agrément sans empiéter sur une espace agricole

Les piscines ne sont pas comprises dans ce calcul de l'emprise au sol. La surface maximale des piscines non couverte est de 50m².

Les bâtiments neufs d'exploitation agricoles à l'exclusion du logement sont autorisés en zone N dans les conditions de l'article 2 sous réserve de ne pas dépasser une **emprise au sol de 80m²**, pour des besoins ponctuels et spécifiques (exemples : porc basque, maraichage, serres etc...).

Les **équipements collectifs ou d'intérêt général** sous réserve de ne pas dépasser **50 m² d'emprise au sol**.

Résumé

autorisé sous conditions article 2	N	Nbd	Nf	Nr	Ns hors Nst	Ny
Extension habitation	30% 50m ²	30% 50m ²				
Annexe Habitation	50m ²					
Equipement collectif intérêt général	50m ²	50m ² Entretien/mise en valeur/ gestion	500m ² 1000m ² Protection faune		50m ²	50m ²
Sports Loisirs					20m ²	
Artisanat						
Bâti agricole	80m ²					150 m ² Extension

- Les modifications apportées à l'article N 10 relatif à la hauteur des constructions (page 71)

ARTICLE N 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée (dans les conditions de l'article 2) :

extension à l'habitation limitée à 7.00 mètres au faitage

annexe à l'habitation limitée à une hauteur de **3m50** au faitage

bâtiment neuf d'exploitation agricole limité **une hauteur de 3m00** à l'égout.

1. en secteurs ~~Nf~~ et Ny, la hauteur d'une construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au point le plus bas du bâtiment, ne peut excéder 5,00 mètres au faitage,
2. en secteur Nf, la hauteur d'une construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au point le plus bas du bâtiment, ne peut excéder 8,00 mètres au faitage,
3. en secteurs Ns, la hauteur d'une construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au point le plus bas du bâtiment, ne peut excéder 3,00 mètres au faitage, en secteur Nst la hauteur maximale est fixée à 10m.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour :

- les constructions d'ouvrages d'intérêt général
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dont la hauteur serait supérieure à 7m00 et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de cette construction existante.

Résumé

autorisé sous conditions article 2	N	Nbd	Nf	Nr	Ns	Ny
Extension habitation	7m faitage	7m faitage				
Annexe Habitation	3m50 faitage					
Equipement collectif intérêt général			5m 8m faitage			
Sports Loisirs					3m faitage 10m faitage en Nst	
Artisanat						
Bâti agricole	3m égout					5m faitage

Dans tous les cas, la hauteur de l'extension latérale ne pourra être supérieure à la hauteur de l'édifice existant objet de l'extension.

Dispositions particulières

si la pente du terrain naturel au droit de la construction est supérieure à 15% il pourra être autorisé une hauteur supplémentaire de 1m

dans les couloirs des passages de lignes électriques, la hauteur hors tout des constructions ne peut excéder 8,00 mètres.

3.3. LES MODIFICATIONS APORTEES AUX AUTRES PIECES DU PLU

Il ne s'avère pas nécessaire de procéder à des modifications sur les autres pièces du dossier du PLU.

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

Les procédures d'évolution des 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 1^{er} 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.

En conséquence, l'autorité environnementale a été saisie pour qu'elle apprécie, au cas par cas, conformément aux dispositions de l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme, si la présente procédure de modification du PLU devait être soumise ou non à évaluation environnementale.

A cette fin, en application des articles R.104-33 et suivants du Code de l'urbanisme, une demande d'examen au cas par cas ad hoc portant sur la présente modification du PLU d'USTARITZ a été transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) de Nouvelle-Aquitaine.

En date du 19 mars 2026, la MRAe a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.