

USTARITZ

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

Rapport de présentation

Procédure approuvée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 28 février 2026.

PRESCRIPTION commune	Débat P.A.D.D. commune	Débat complémentaire P.A.D.D. Commune	Compétence CAPB <i>Communauté d'Agglomération Pays Basque</i>	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



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 PREAMBULE.....	1
1.1. Le PLU d'Ustaritz	1
1.2. Les objets de la procédure de modification simplifiée n°1	1
2. L'EXPOSÉ DES MOTIFS.....	2
3. LES CHANGEMENTS APPORTES AUX PIÈCES DU PLU.....	4
3.1. Les modifications apportées au rapport de présentation	4
3.2. Les modifications apportées au règlement écrit	4
3.3. Les modifications apportées au plan de zonage	7
3.4. Les modifications apportées aux autres pièces du PLU	10
4. LES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	11

1. LE PREAMBULE

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.

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°1

Aujourd'hui, la CAPB, en accord avec la Commune, souhaite procéder à de nouveaux changements sur le document d'urbanisme communal afin de corriger une erreur matérielle relative au report du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) sur le plan de zonage effectué à l'occasion de la modification n°2 du PLU, approuvée le 15 février 2025 et de clarifier les dispositions portant sur la prise en compte des risques naturels dans le règlement écrit du PLU.

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 apportées 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.

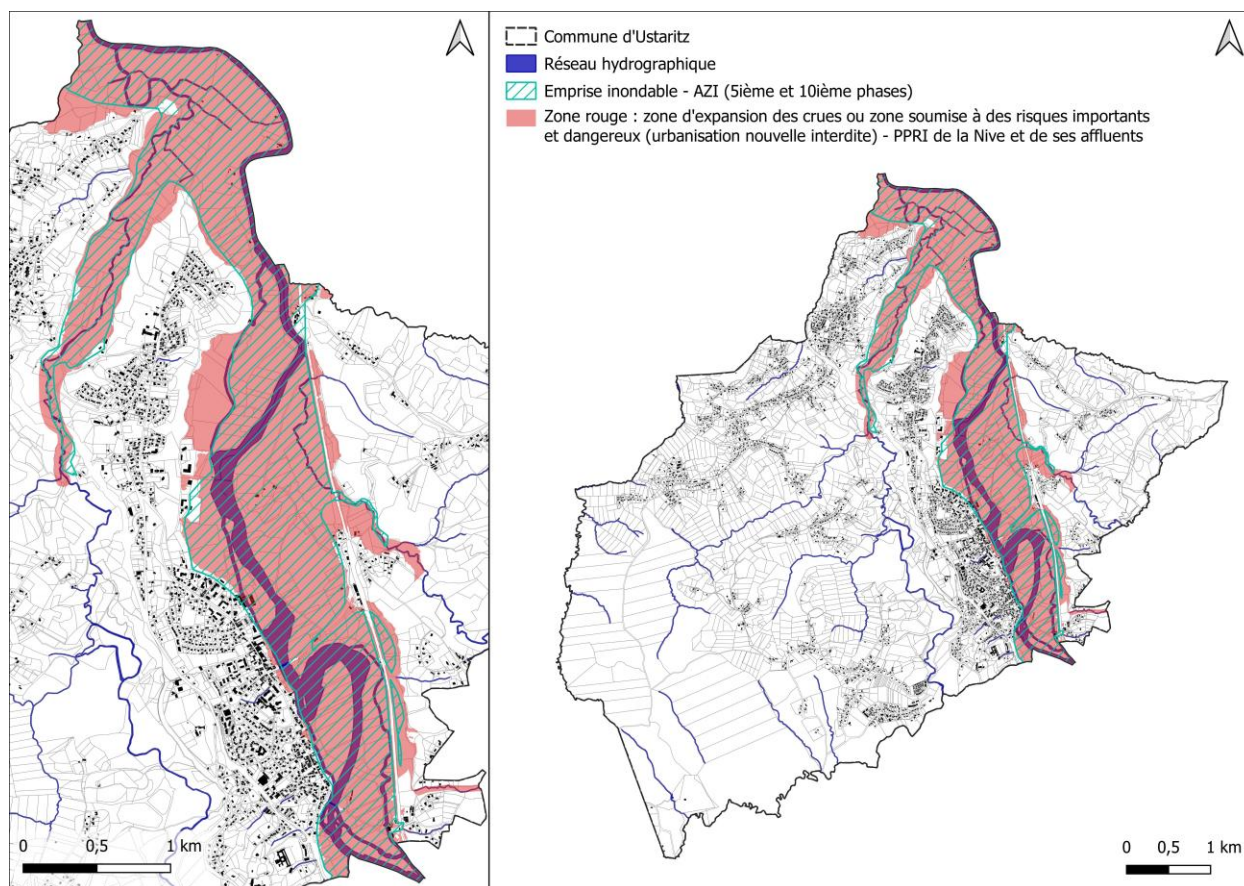
Conformément aux dispositions de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, ce projet de modification a fait l'objet d'un examen au cas par cas tel qu'il est prévu à l'article L.122-4 (III) du Code de l'environnement.

2. L'EXPOSÉ DES MOTIFS

Il est nécessaire de modifier le document d'urbanisme communal d'Ustaritz afin de rectifier une erreur matérielle commise lors de la modification n°2 du PLU, approuvée en conseil communautaire le 15 février 2025.

En effet, le plan de zonage en vigueur indique en légende le tracé de la zone rouge du PPRI de la Nive et de ses affluents, approuvé par arrêté préfectoral le 10 mars 2022 et annexé au PLU d'Ustaritz par arrêté du Président de la CAPB le 9 juin 2022. Or le périmètre reporté au plan de zonage correspond à l'emprise inondable de l'Atlas des Zones Inondables (AZI).

Bien que ces deux périmètres visent à identifier le même aléa généré par le réseau hydrographique de la Nive, ils ne se superposent pas complètement et n'englobent pas les mêmes terrains, certains secteurs étant couverts uniquement par l'emprise inondable délimitée par l'AZI et d'autres par celle de la zone rouge du PPRI. Cette erreur de report graphique peut entraîner des problèmes d'interprétation des règles applicables sur certaines parcelles. En effet, seules les dispositions inscrites au PPRI sont opposables, l'AZI ne constituant qu'une information sur les risques mais n'ayant pas de valeur réglementaire.



En outre, afin d'améliorer la compréhension des règles relatives à la prise en compte des risques d'inondation, il est proposé de clarifier le règlement écrit du PLU.

Actuellement, ce dernier fixe dans l'article 1 relatif aux occupations et utilisations du sol du règlement des zones UA, UB, UY, A et N (les zones UC, UE, 1AU et 2AU n'étant pas concernées par le risque inondation) que « des trames et emprises identifient le risque inondation au titre de la « zone inondable crue de juillet 2014 » et de l'atlas des zones inondables. Les constructions y sont interdites ou doivent se conformer au

PPRI s'il existe. En particulier les clôtures nouvelles ne doivent pas faire obstacle aux écoulements et les murs et murs bahuts doivent être interdits ».

Il est ainsi proposé de supprimer le renvoi à la zone inondable de la crue de 2014 et à l'emprise inondable de l'AZI pour ne se référer qu'aux dispositions du PPRI désormais opposable.

3. LES CHANGEMENTS APPORTES 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 APPORTEES AU RAPPORT DE PRESENTATION

- Le complément apporté au préambule

La modification simplifiée n°1 du P.L.U. a été approuvée par délibération du Conseil Communautaire de l'Agglomération Pays Basque en date du 28 février 2026. Cette procédure portait sur la correction d'une erreur matérielle relative au report du Plan de Prévention des Risques d'Inondation sur le plan de zonage, ainsi que sur la modification des dispositions portant sur la prise en compte des risques naturels dans le règlement écrit du PLU.

3.2. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

- Les modifications apportées à l'article UA1 relatif aux occupations et utilisations du sol interdites (page 10)

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Les constructions, à destination de :

- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **fonction d'entrepôt**

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par une trame de ronds verts, les occupations du sol interdites sauf celles qui autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

~~Des trames et emprises identifient le **risque inondation** au titre de la « zone inondable crue de juillet 2014 » et de l'atlas des zones inondables.~~

~~Les constructions y sont interdites ou doivent se conformer au PPRI s'il existe.~~

Sur les emprises concernées par le Plan de Prévention des Risques Inondations de la Nive et de ses affluents, la servitude s'applique. Les dispositions réglementaires du PPRI sont annexées au PLU.

En particulier les clôtures nouvelles ne doivent pas faire obstacle aux écoulements et les murs et murs bahuts doivent être interdits.

Sur les emprises concernées par la trame relative à la **protection des captages en eau potable**, la servitude s'applique.

- Les modifications apportées à l'article UB1 relatif aux occupations et utilisations du sol interdites (page 18)

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Les constructions, à destination de :

- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **fonction d'entrepôt**

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par une trame de ronds verts, les occupations du sol interdites sauf celles qui autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

~~Des trames et emprises identifient le **risque inondation** au titre de la « zone inondable crue de juillet 2014 » et de l'atlas des zones inondables.~~

~~Les constructions y sont interdites ou doivent se conformer au PPRI s'il existe.~~

Sur les emprises concernées par le Plan de Prévention des Risques Inondations de la Nive et de ses affluents, la servitude s'applique. Les dispositions réglementaires du PPRI sont annexées au PLU.

En particulier les clôtures nouvelles ne doivent pas faire obstacle aux écoulements et les murs et murs bahuts doivent être interdits.

- Les modifications apportées à l'article UY1 relatif aux occupations et utilisations du sol interdites (page 44)

ARTICLE UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Les constructions, à destination de :

- **habitation, sauf le logement lié et nécessaire à l'activité**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **hôtellerie**

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par une trame de ronds verts, les occupations du sol interdites sauf celles qui autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

~~Des trames et emprises identifient le **risque inondation** au titre de la « zone inondable crue de juillet 2014 » et de l'atlas des zones inondables. Les constructions y sont interdites ou doivent se conformer au PPRI s'il existe.~~

~~En particulier les clôtures nouvelles ne doivent pas faire obstacle aux écoulements et les murs et murs bahuts doivent être interdits.~~

Sur les emprises concernées par le Plan de Prévention des Risques Inondations de la Nive et de ses affluents, la servitude s'applique. Les dispositions réglementaires du PPRI sont annexées au PLU.

Sur les emprises concernées par la trame relative à la **protection des captages en eau potable**, la servitude s'applique.

Dans le secteur UYisdi sont interdits tous les usages et affectations, constructions à destinations et sous destinations du sol autres que ceux liés à l'installation de stockage de déchets inertes et projets d'intérêts collectifs non compatible avec la proximité de voisinage.

- Les modifications apportées à l'article A1 relatif aux occupations et utilisations du sol interdites (page 60)

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article A 2.

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par une trame de ronds verts, les occupations du sol interdites sauf celles qui autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

~~Des trames et emprises identifient le **risque inondation** au titre de la « zone inondable crue de juillet 2014 » et de l'atlas des zones inondables.~~

~~Les constructions y sont interdites ou doivent se conformer au PPRI s'il existe.~~

~~En particulier les clôtures nouvelles ne doivent pas faire obstacle aux écoulements et les murs et murs bahuts doivent être interdits.~~

Sur les emprises concernées par le Plan de Prévention des Risques Inondations de la Nive et de ses affluents, la servitude s'applique. Les dispositions réglementaires du PPRI sont annexées au PLU.

Les affouillements et les exhaussements de sols, quelle que soit leur profondeur ou leur hauteur, sont interdits sauf s'ils sont nécessaires à la construction des édifices agricoles autorisés ou à la gestion hydraulique ou à l'exploitation agricole.

Sur les emprises concernées par la trame relative à la **protection des captages en eau potable**, la servitude s'applique.

Sur les emprises concernées par la trame relative aux **remblais** les constructions et installations pourront être interdites ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque.

- Les modifications apportées à l'article N1 relatif aux occupations et utilisations du sol interdites (page 66)

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article N 2.

~~Des trames et emprises identifient le **risque inondation** au titre de la « zone inondable crue de juillet 2014 » et de l'atlas des zones inondables. Les constructions y sont interdites ou doivent se conformer au PPRI s'il existe.~~

~~En particulier les clôtures nouvelles ne doivent pas faire obstacle aux écoulements et les murs et murs bahuts doivent être interdits.~~

Sur les emprises concernées par le Plan de Prévention des Risques Inondations de la Nive et de ses affluents, la servitude s'applique. Les dispositions réglementaires du PPRI sont annexées au PLU.

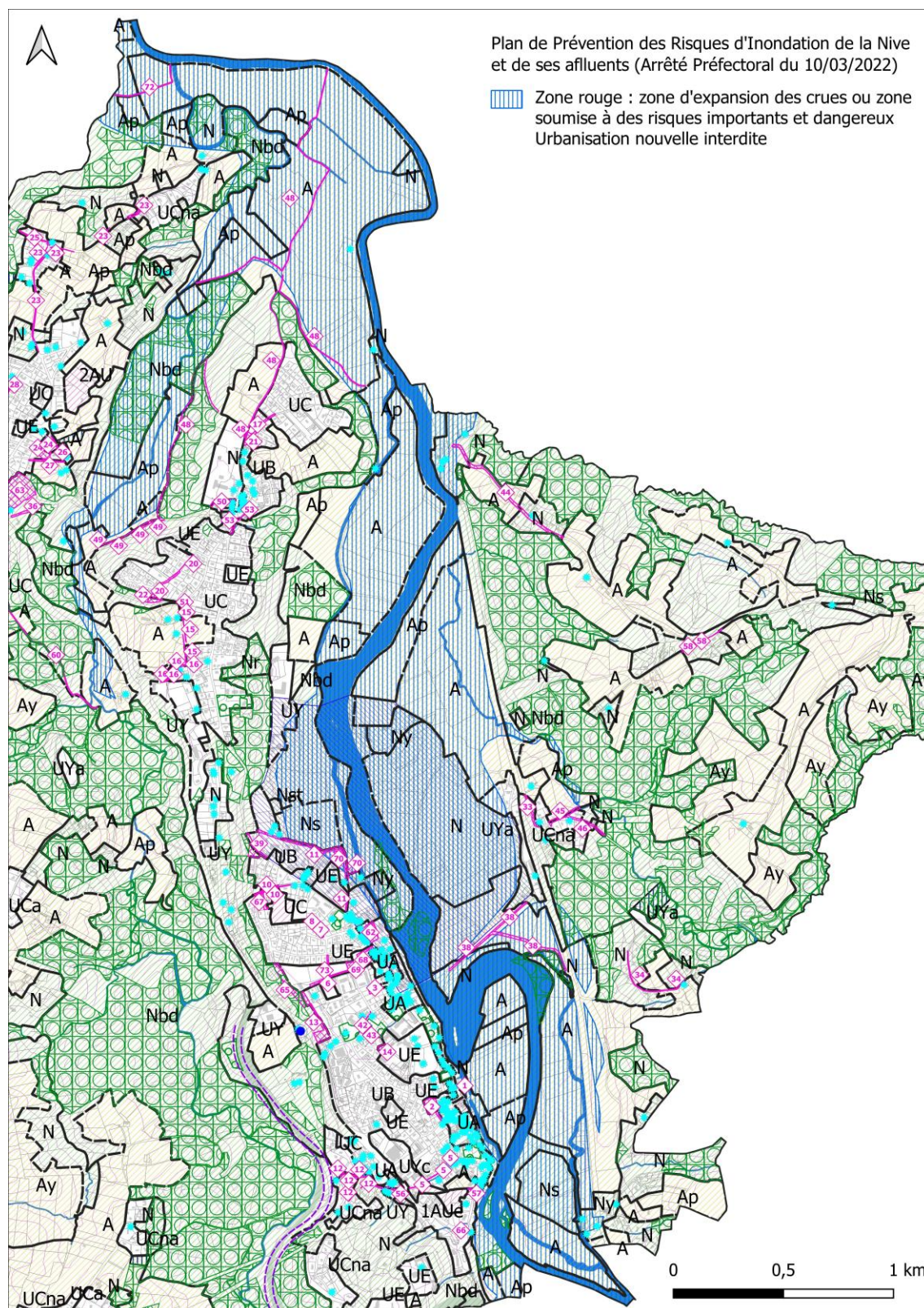
Sur les emprises concernées par la trame relative à la **protection des captages en eau potable**, la servitude s'applique.

Sur les emprises concernées par la trame relative aux **remblais** les constructions et installations pourront être interdites ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque.

Dans les **éléments de paysage** marqués au plan par une trame de ronds verts, toutes occupations du sol sont interdites.

3.3. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE

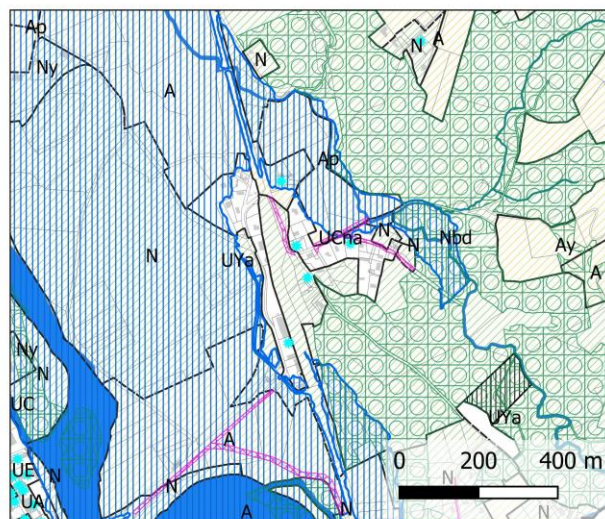
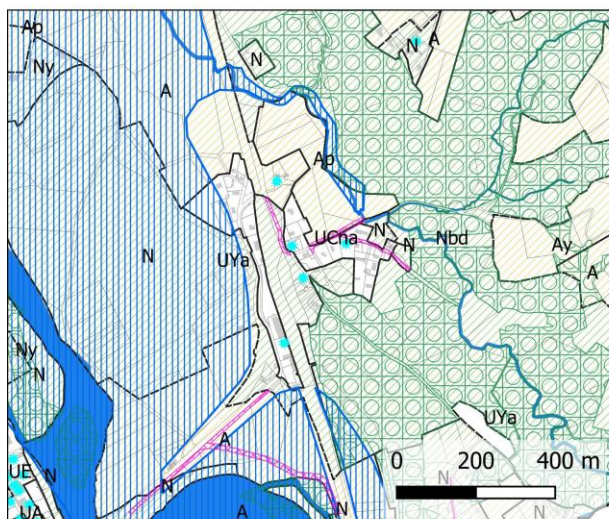
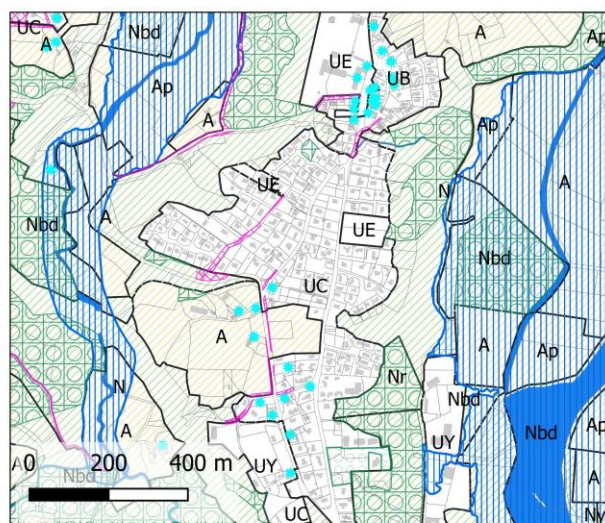
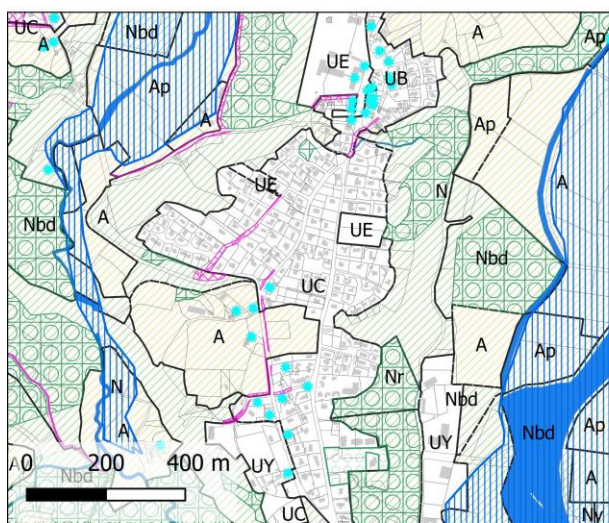
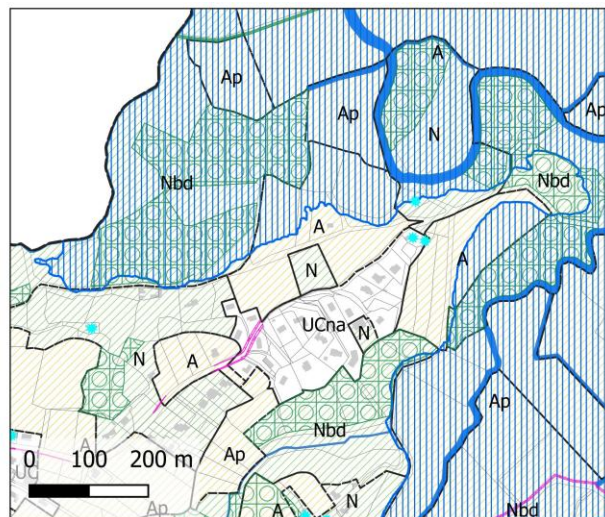
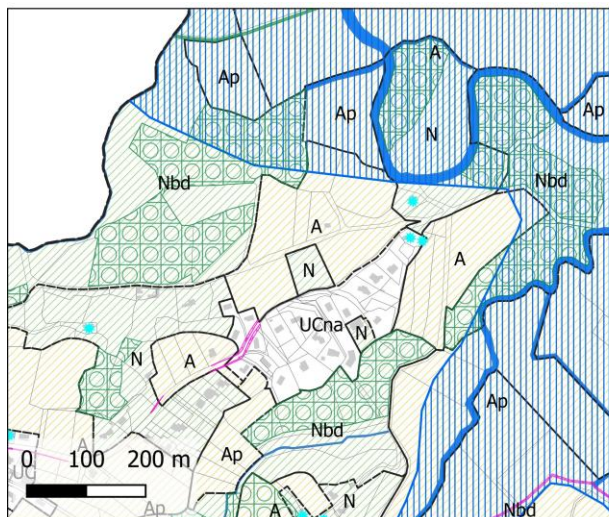
Le plan de zonage du PLU d'Ustaritz est modifié, afin de corriger le report graphique du tracé des zones règlementaires du PPRI sur le document graphique.



Extrait du plan de zonage en vigueur. Source : PLU d'Ustaritz.

Zonage en vigueur

Zonage tel qu'il est proposé de le modifier



Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Nive et de ses affluents (Arrêté Préfectoral du 10/03/2022)

 Zone rouge : zone d'expansion des crues ou zone soumise à des risques importants et dangereux
Urbanisation nouvelle interdite



Zooms sur le plan de zonage avant et après modification simplifiée du PLU.

3.4. LES MODIFICATIONS APPORTEES AUX AUTRES PIECES DU PLU

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

4. LES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE 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 simplifiée du PLU doit 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 simplifiée du PLU d'USTARITZ a été transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) de Nouvelle-Aquitaine.

En date du 6 novembre 2025, elle a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n°1 du PLU d'Ustaritz.