GUICHE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N° 2

C – Pièces modifiées

Vu pour saisine de l'autorité environnementale pour examen au cas par cas au titre des articles R.104-33 et suivants du code de l'urbanisme

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. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT ECRIT DU PLU 2
1.1 Modification de l'article 1 de la zone « 1AU », pour le secteur « 1AUy » 2
1.2 Modification de l'article 2 des zones « UA », « UD » et « 1AU » 3
1.3 Modification de l'article 4 sur l'ensemble des zones 6
1.4 Modification de l'article UY10 sur les hauteurs des constructions 22
1.5 Modification de l'article 11 des zones « UA », « UD », « 1AU », « A » et « N » 23
2. LES MODIFICATIONS A APPORTER AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU 31
2.1 suppression, modification, Création d'emplacements réservés 31
2.2 Identification des secteurs à O.A.P. et modification du zonage 35
3. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU 37
3.1 Les modifications à apporter au chapitre préambule du rapport de présentation 37
4. Création d'orientations d'aménagement et de programmation 40
5. LES MODIFICATIONS A APPORTER AUX AUTRES PIECES DU PLU 50

1. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT ECRIT DU PLU

1.1 MODIFICATION DE L'ARTICLE 1 DE LA ZONE « 1AU », POUR LE SECTEUR « 1AUY »

Les indications inscrites en caractères gras italique et de couleur bleu sont ajoutées. Les indications barrées et de couleur rouge sont supprimées.

ARTICLE 1AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442- 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique et dans l'ensemble des sites protégés (site inscrit, zone de protection).

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, à destination de :
  - Habitation sauf en 1AUb, 1 AUm
  - De gardiennage sauf en 1AUy et 1AUe
  - Hébergement hôtelier sauf en 1AUb, 1AUm
  - ***Bureaux sauf en 1AUb, 1AUm et 1AUe***
  - ***Commerces sauf en 1AUb, 1AUm et 1AUe***
  - Industrie sauf en 1AUy
  - Exploitation agricole ou forestière
  - Fonction d'entrepôt sauf en 1AUy
- les installations classées, sauf en 1AUy
- les carrières,
- les terrains de camping,
- le stationnement des caravanes,
- les installations et travaux divers dont les affouillements et exhaussements du sol, sauf en 1AUy et en zone inondables

1.2 MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DES ZONES « UA », « UD » ET « 1AU »

Les indications inscrites en caractères gras italique et de couleur bleu sont ajoutées. Les indications barrées et de couleur rouge sont supprimées.

ARTICLE UA 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après : l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Dans les secteurs paysagers arborés marqués au plan par une trame de petits ronds verts, en application de l'article L123-1-7 du C.U., les constructions sont interdites, sauf

- les bâtiments annexes à condition que l'emprise au sol n'excède pas 40 m² à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU et que la hauteur de la construction mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction (et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de l'annexe) et l'égout du toit, ne dépasse pas 4 mètres.
- les piscines non couvertes,
- les aires de stationnement
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- la reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface de plancher.

Toute opération faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme créant ou portant à 6 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, ou sur une « opération d'aménagement d'ensemble » tel que définie dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ou sur les divisions foncières en vue de lotir, devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale(1). Le nombre de logements aidés à réaliser après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche :

- ***toute opération de 6 logements ou plus devra compter un taux minimum de 30 % de logements sociaux, dont au maximum 1/3 de ces logements sociaux pouvant être en accession sociale.***

---

(1) Sont considérés comme logements en accession sociale :
- La vente de logements ayant fait l'objet d'une signature d'un bail (BRS : bail réel solidaire)
- La location-accession via un PSLA (Prêt Social Location Accession)
- L'acquisition d'un logement qui bénéficie d'une TVA à taux réduit
Sont considérés comme Logements locatifs sociaux ceux dont la construction bénéficie du concours financier de l'Etat. Il s'agit des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat (tel que prévu par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) de types PLAI (Prêt Locatif Aide d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) ou par tout autre dispositif équivalent.

ARTICLE UD 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

a. L'autorisation d'édifier une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique

b. Les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de quatre mètres de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

c. Les démolitions peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.

Dans les secteurs paysagers arborés marqués au plan par une trame de points, les constructions sont interdites, sauf :

- les bâtiments annexes à condition que l'emprise au sol n'excède pas 40 m² à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU et que la hauteur de la construction mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction (et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de l'annexe) et l'égout du toit, ne dépasse pas 4 mètres.
- aires de sports et loisirs,
- piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m²),
- les aménagements précaires s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation.
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- la reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface de plancher, à partir de documents historiques authentifiés.

Toute opération faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme créant ou portant à 6 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, ou sur une « opération d'aménagement d'ensemble » tel que définie dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ou sur les divisions foncières en vue de lotir, devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale[(1)]. Le nombre de logements aidés à réaliser après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche :

- ***toute opération de 6 logements ou plus devra compter un taux minimum de 30 % de logements sociaux, dont au maximum 1/3 de ces logements sociaux pouvant être en accession sociale.***

---

(1) Sont considérés comme logements en accession sociale :
- La vente de logements ayant fait l'objet d'une signature d'un bail (BRS : bail réel solidaire)
- La location-accession via un PSLA (Prêt Social Location Accession)
- L'acquisition d'un logement qui bénéficie d'une TVA à taux réduit
Sont considérés comme Logements locatifs sociaux ceux dont la construction bénéficie du concours financier de l'Etat. Il s'agit des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat (tel que prévu par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) de types PLAI (Prêt Locatif Aide d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) ou par tout autre dispositif équivalent.

ARTICLE 1AU 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après : l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,

Dans les secteurs paysagers arborés marqués au plan par une trame de petits ronds verts, en application de l'article L123-1-7 du C.U., les constructions sont interdites, sauf :

- les bâtiments annexes à condition que l'emprise au sol n'excède pas 40 m² à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU et que la hauteur de la construction mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction (et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de l'annexe) et l'égout du toit, ne dépasse pas 4 mètres.
- les piscines non couvertes,
- les aires de stationnement
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- la reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface de plancher.

Les secteurs couverts, sur le plan de zonage, par la trame de croisillons « zone inondable », sont soumis aux règles du P.P.R.I..

Dans le secteur 1AUme, l'opération doit porter sur l'ensemble de la partie de l'unité foncière située dans ce secteur.

Toute opération faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme créant ou portant à 6 logements et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, ou sur une « opération d'aménagement d'ensemble » tel que définie dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ou sur les divisions foncières en vue de lotir, devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale(1). Le nombre de logements aidés à réaliser après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche :

- ***toute opération de 6 logements ou plus devra compter un taux minimum de 30 % de logements sociaux, dont au maximum 1/3 de ces logements sociaux pouvant être en accession sociale.***

---

(1) Sont considérés comme logements en accession sociale :
- La vente de logements ayant fait l'objet d'une signature d'un bail (BRS : bail réel solidaire)
- La location-accession via un PSLA (Prêt Social Location Accession)
- L'acquisition d'un logement qui bénéficie d'une TVA à taux réduit
Sont considérés comme Logements locatifs sociaux ceux dont la construction bénéficie du concours financier de l'Etat. Il s'agit des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat (tel que prévu par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) de types PLAI (Prêt Locatif Aide d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) ou par tout autre dispositif équivalent.

1.3 MODIFICATION DE L'ARTICLE 4 SUR L'ENSEMBLE DES ZONES

Les indications inscrites en caractères gras italique et de couleur bleu sont ajoutées. Les indications barrées et de couleur rouge sont supprimées.

ARTICLE UA 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

Une attestation notariée précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain est exigée lors du dépôt du permis de construire.

(…)

3- Eau pluviale

~~Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé…).~~

~~Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.~~

~~Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 10 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.~~

~~Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.~~

~~Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval des services municipaux préalablement à toute autorisation de construire.~~

~~En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent.~~

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44mm/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m² par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'État ou les collectivités territoriales.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

Dimensionnement des ouvrages de rétention :

SURFACE IMPERMÉABILISÉE	SURFACE SEMI-PERMÉABLE	SURFACE PERMÉABLE OU INFILTRÉE
Toiture, voirie, toiture errasse, parking, trottoir, piste cyclable, piscine, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie, etc.), terrasse bois lames ajourées sur sol nu, espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- ***Volume bassin (en m^3) = surface imperméabilisée du projet (m^2) x 0,044***
- ***Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3***

<u>Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m^2 :</u>

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m^2, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 44mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur / limiteur de débit approuvé par les services techniques de la CAPB. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 10 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

<u>Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :</u>

Toute construction nouvelle devra présenter un niveau de seuil habitable d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm du niveau d'assise.

Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental).

<u>Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :</u>

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils habitables situés, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

<u>Construction à proximité de cours d'eau :</u>

Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 3 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 3 m de part et d'autre d'un fossé.

<u>Construction à proximité d'un réseau collectif :</u>

Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

<u>Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :</u>

Pour toute nouvelle construction, le raccordement direct des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière. Les eaux de trop-plein devront être gérées par débordement sur la parcelle du projet, sans porter atteinte aux propriétés riveraines ou aux voies publiques.

Tout raccordement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Renvoi des eaux de ruissellement :
Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). À noter que pour le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires.

Préconisations :
Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

Les articles correspondant à chaque disposition (à savoir articles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement) de chacune des zones du PLU sont modifiés en conséquence.

(…)

ARTICLE UD 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

Une attestation notariée précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain est exigée lors du dépôt du permis de construire.

(…)

3- Eau pluviale

~~Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).~~

~~Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.~~

~~Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 10 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.~~

~~Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.~~

~~Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval des services municipaux préalablement à toute autorisation de construire.~~

~~En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent.~~

~~**En secteurs UDd,**~~
~~L'assainissement autonome individuel est admis, conformément aux prescriptions législatives et réglementaires.~~
~~Dans le cas où cette solution serait retenue, le pétitionnaire devra préciser le lieu et les conditions de rejet des effluents traités dans le milieu hydraulique superficiel.~~

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :
Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44mm/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.
L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m² par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.
L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'État ou les collectivités territoriales.
Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

Dimensionnement des ouvrages de rétention :

SURFACE IMPERMÉABILISÉE	SURFACE SEMI-PERMÉABLE	SURFACE PERMÉABLE OU INFILTRÉE
Toiture, voirie, toiture errasse, parking, trottoir, piste cyclable, piscine, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie, etc.), terrasse bois lames ajourées sur sol nu, espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :
- ***Volume bassin (en m³) = surface imperméabilisée du projet (m²) x 0,044***
- ***Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3***

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :
Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 44mm.
Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur / limiteur de débit approuvé par les services techniques de la CAPB. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 10 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :
Toute construction nouvelle devra présenter un niveau de seuil habitable d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm du niveau d'assise.
Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental).

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :
Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils habitables situés, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Construction à proximité de cours d'eau :
Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 3 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 3 m de part et d'autre d'un fossé.

Construction à proximité d'un réseau collectif :
Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :
Pour toute nouvelle construction, le raccordement direct des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière. Les eaux de trop-plein devront être gérées par débordement sur la parcelle du projet, sans porter atteinte aux propriétés riveraines ou aux voies publiques.
Tout raccordement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Renvoi des eaux de ruissellement :
Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). À noter que pour le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires.

Préconisations :
Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

Les articles correspondant à chaque disposition (à savoir articles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement) de chacune des zones du PLU sont modifiés en conséquence.

(…)

ARTICLE UY 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

Une attestation notariée précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain est exigée lors du dépôt du permis de construire.

(…)

3- Eau pluviale

~~Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).~~

~~Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.~~

~~Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 10 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.~~

~~Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.~~

~~Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval des services municipaux préalablement à toute autorisation de construire.~~

~~En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent.~~

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44mm/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m² par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'État ou les collectivités territoriales.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

Dimensionnement des ouvrages de rétention :

SURFACE IMPERMÉABILISÉE	SURFACE SEMI-PERMÉABLE	SURFACE PERMÉABLE OU INFILTRÉE
Toiture, voirie, toiture errasse, parking, trottoir, piste cyclable, piscine, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie, etc.), terrasse bois lames ajourées sur sol nu, espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- ***Volume bassin (en m³) = surface imperméabilisée du projet (m²) x 0,044***
- ***Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3***

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :
Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 44mm.
Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur / limiteur de débit approuvé par les services techniques de la CAPB. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 10 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :
Toute construction nouvelle devra présenter un niveau de seuil habitable d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm du niveau d'assise.
Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental).

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :
Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils habitables situés, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Construction à proximité de cours d'eau :
Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 3 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 3 m de part et d'autre d'un fossé.

Construction à proximité d'un réseau collectif :
Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :
Pour toute nouvelle construction, le raccordement direct des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière. Les eaux de trop-plein devront être gérées par débordement sur la parcelle du projet, sans porter atteinte aux propriétés riveraines ou aux voies publiques.
Tout raccordement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Renvoi des eaux de ruissellement :
Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). À noter que pour le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires.

Préconisations :
Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

Les articles correspondant à chaque disposition (à savoir articles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement) de chacune des zones du PLU sont modifiés en conséquence.

(…)

ARTICLE 1AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

Une attestation notariée précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain est exigée lors du dépôt du permis de construire.

(…)

3- Eau pluviale

~~Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).~~

~~Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.~~

~~Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 10 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.~~

~~Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.~~

~~Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval des services municipaux préalablement à toute autorisation de construire.~~

~~En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent.~~

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44mm/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m² par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'État ou les collectivités territoriales.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

Dimensionnement des ouvrages de rétention :

SURFACE IMPERMÉABILISÉE	*SURFACE SEMI-PERMÉABLE*	*SURFACE PERMÉABLE OU INFILTRÉE*
Toiture, voirie, toiture errasse, parking, trottoir, piste cyclable, piscine, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage	*Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux*	*Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie, etc.), terrasse bois lames ajourées sur sol nu, espace géré par une solution compensatoire indépendante*
Coefficient d'apport = 1	*Coefficient d'apport = 0,5*	*Coefficient d'apport = 0*

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- ***Volume bassin (en m^3) = surface imperméabilisée du projet (m^2) x 0,044***
- ***Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3***

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m^2 :

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m^2, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 44mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur / limiteur de débit approuvé par les services techniques de la CAPB. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 10 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle devra présenter un niveau de seuil habitable d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm du niveau d'assise.

Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental).

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils habitables situés, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 3 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 3 m de part et d'autre d'un fossé.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :

Pour toute nouvelle construction, le raccordement direct des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière. Les eaux de trop-plein devront être gérées par débordement sur la parcelle du projet, sans porter atteinte aux propriétés riveraines ou aux voies publiques.

Tout raccordement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Renvoi des eaux de ruissellement :

Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). À noter que pour le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires.

Préconisations :

Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

Les articles correspondant à chaque disposition (à savoir articles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement) de chacune des zones du PLU sont modifiés en conséquence.

(…)

ARTICLE 2AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

Une attestation notariée précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain est exigée lors du dépôt du permis de construire.

(…)

3- Eau pluviale

~~Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé…).~~

~~Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.~~

~~Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 10 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.~~

~~Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.~~

~~Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval des services municipaux préalablement à toute autorisation de construire.~~

~~En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent.~~

<u>Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :</u>
Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44mm/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.
L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m² par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.
L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'État ou les collectivités territoriales.
Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

Dimensionnement des ouvrages de rétention :

SURFACE IMPERMÉABILISÉE	SURFACE SEMI-PERMÉABLE	SURFACE PERMÉABLE OU INFILTRÉE
Toiture, voirie, toiture errasse, parking, trottoir, piste cyclable, piscine, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie, etc.), terrasse bois lames ajourées sur sol nu, espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- ***Volume bassin (en m^3) = surface imperméabilisée du projet (m^2) x 0,044***
- ***Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3***

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m^2 :

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m^2, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 44mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur / limiteur de débit approuvé par les services techniques de la CAPB. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 10 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle devra présenter un niveau de seuil habitable d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm du niveau d'assise.

Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental).

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils habitables situés, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 3 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 3 m de part et d'autre d'un fossé.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :

Pour toute nouvelle construction, le raccordement direct des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière. Les eaux de trop-plein devront être gérées par débordement sur la parcelle du projet, sans porter atteinte aux propriétés riveraines ou aux voies publiques.

Tout raccordement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Renvoi des eaux de ruissellement :
Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). À noter que pour le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires.

Préconisations :
Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

Les articles correspondant à chaque disposition (à savoir articles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement) de chacune des zones du PLU sont modifiés en conséquence.

(…)

ARTICLE A 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

Une attestation notariée précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain est exigée lors du dépôt du permis de construire.

(…)

b) - Eaux pluviales -
~~Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Un bassin de rétention pourra être imposé lors d'une nouvelle imperméabilisation soumise à autorisation ou déclaration préalable.~~

~~Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.~~

~~Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 10 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.~~

~~Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.~~

~~Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval des services municipaux préalablement à toute autorisation de construire.~~

~~En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent.~~

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44mm/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m² par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'État ou les collectivités territoriales.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

Dimensionnement des ouvrages de rétention :

SURFACE IMPERMÉABILISÉE	SURFACE SEMI-PERMÉABLE	SURFACE PERMÉABLE OU INFILTRÉE
Toiture, voirie, toiture errasse, parking, trottoir, piste cyclable, piscine, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie, etc.), terrasse bois lames ajourées sur sol nu, espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- ***Volume bassin (en m³) = surface imperméabilisée du projet (m²) x 0,044***
- ***Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3***

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 44mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur / limiteur de débit approuvé par les services techniques de la CAPB. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 10 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle devra présenter un niveau de seuil habitable d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm du niveau d'assise.

Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental).

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :
Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils habitables situés, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Construction à proximité de cours d'eau :
Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 3 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 3 m de part et d'autre d'un fossé.

Construction à proximité d'un réseau collectif :
Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :
Pour toute nouvelle construction, le raccordement direct des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière. Les eaux de trop-plein devront être gérées par débordement sur la parcelle du projet, sans porter atteinte aux propriétés riveraines ou aux voies publiques.
Tout raccordement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Renvoi des eaux de ruissellement :
Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). À noter que pour le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires.

Préconisations :
Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

Les articles correspondant à chaque disposition (à savoir articles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement) de chacune des zones du PLU sont modifiés en conséquence.

(…)

ARTICLE N 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

Une attestation notariée précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain est exigée lors du dépôt du permis de construire.

(…)

b) - Eaux pluviales -

~~Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Un bassin de rétention pourra être imposé lors d'une nouvelle urbanisation.~~

~~Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.~~

~~Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 10 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.~~

~~Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.~~

~~Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval des services municipaux préalablement à toute autorisation de construire.~~

~~En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent.~~

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44mm/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m² par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'État ou les collectivités territoriales.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

Dimensionnement des ouvrages de rétention :

SURFACE IMPERMÉABILISÉE	SURFACE SEMI-PERMÉABLE	SURFACE PERMÉABLE OU INFILTRÉE
Toiture, voirie, toiture errasse, parking, trottoir, piste cyclable, piscine, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie, etc.), terrasse bois lames ajourées sur sol nu, espace géré par une solution compensatoire indépendante
Coefficient d'apport = 1	Coefficient d'apport = 0,5	Coefficient d'apport = 0

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- ***Volume bassin (en m³) = surface imperméabilisée du projet (m²) x 0,044***
- ***Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3***

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :
Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 44mm.
Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur / limiteur de débit approuvé par les services techniques de la CAPB. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 10 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :
Toute construction nouvelle devra présenter un niveau de seuil habitable d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm du niveau d'assise.
Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental).

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :
Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils habitables situés, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Construction à proximité de cours d'eau :
Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 3 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 3 m de part et d'autre d'un fossé.

Construction à proximité d'un réseau collectif :
Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :
Pour toute nouvelle construction, le raccordement direct des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière. Les eaux de trop-plein devront être gérées par débordement sur la parcelle du projet, sans porter atteinte aux propriétés riveraines ou aux voies publiques.
Tout raccordement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Renvoi des eaux de ruissellement :
Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). À noter que pour le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires.

Préconisations :
Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

Les articles correspondant à chaque disposition (à savoir articles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement) de chacune des zones du PLU sont modifiés en conséquence.

(…)

1.4 MODIFICATION DE L'ARTICLE UY10 SUR LES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Les indications inscrites en caractères gras italique et de couleur bleu sont ajoutées. Les indications barrées et de couleur rouge sont supprimées.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS –

1 - La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance comptée horizontalement, de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.
2 - La hauteur d'une construction ne peut excéder 12mètres au faîtage.

En outre, la règle ne s'applique pas :

- ***Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.***
- ***Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, silos, etc.).***

1.5 MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 DES ZONES « UA », « UD », « 1AU », « A » ET « N »

Les indications inscrites en caractères gras italique et de couleur bleu sont ajoutées. Les indications barrées et de couleur rouge sont supprimées.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS –

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

(…)

3. **Constructions neuves et extensions des constructions existantes**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Volumes :

Outre l'application des articles 6, 7, 8 et 10, le mode d'implantation des volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain notamment par la simplicité du volume, un seul tenant.

Les toitures seront en général à 2 ou 4 pentes.

L'orientation privilégiée du faîtage sera Est-Ouest, toutefois lorsque la maison sera implantée sur une crête principale, les pignons seront de préférence disposés perpendiculairement à la ligne de crête.

Les ouvertures seront principalement sur les façades Est et Sud.

Matériaux :

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect maçonné. Les colombages et encorbellements traditionnels peuvent être admis sur toutes les façades exceptées celles orientées vers l'Ouest.

Maçonnerie : Les murs seront blancs. Les parties réalisées en pierre grise dite « de Bidache » ne devront pas être peintes.

Couvertures : Les toitures seront couvertes en tuiles canal ou similaire de différents tons mélangés. La pente des couvertures devra être comprise entre 35 à 45%.

Les toitures dites « à la Mansard » sont interdites. Les débords de toit seront au minimum de 50 cm.

Pour les nouvelles constructions et les extensions des constructions ~~à usage d'habitation~~, les toit-terrasses sont autorisés pour les volumes de constructions secondaires attenants au bâtiment principal. Dans tous les cas, les toit-terrasses ne doivent pas couvrir plus de 25% de l'emprise au sol totale du bâtiment.

Un volume secondaire s'entend comme une construction attenante au bâtiment principal et dont l'emprise au sol est moins importante que ce dernier (garage, salle de jeux, …).

Menuiseries extérieures : Les menuiseries des fenêtres seront ~~peintes~~ ***de ton blanc, ou de même couleur que les boiseries de la construction (voir teintes possibles ci-après)***. Au moins 50% du nombre d'ouvertures de l'ensemble du bâtiment (non compris les portes de garage et d'entrée), doit être couvert par des contre vents en bois ***(ou qui en ont l'aspect)***. Les contre vents en bois ***(ou qui en ont l'aspect)*** sont imposés sur les ouvertures visibles depuis l'espace public ~~et~~ ***Les volets, les portes et les éléments de charpentes apparentes (colombages, saillies de toiture, pannes, chevrons, bandeaux, avant-toits…)*** doivent être peints en rouge basque (RAL 3003, 3004, 3005, 3011), vert foncé (RAL 6005, 6007, 6009), ou gris de Guiche (RAL 7001, 7004, 7038, 7040). ***Les gouttières seront peintes de la couleur des boiseries ou rester en zinc brut. Les descentes seront peintes de la couleur des boiseries ou en blanc comme les murs ou rester en zinc brut.***

Les volets roulants sont autorisés et devront être de même couleur que les contre vents en bois**.** ***Les coffrets ou caissons des volets roulants seront obligatoirement à l'intérieur du bâtiment et non sur les façades extérieures, afin de préserver une harmonie de façades.***

Clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la (ou les) construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

- L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Dans les zones inondables, les clôtures seront ajourées sur la totalité de leur surface.

a - clôtures en limites séparatives : La hauteur de la clôture ne peut excéder 2,00 mètres.

b - clôtures sur l'espace public : La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,60 mètres.

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- murs bahuts hauteur 1m20 maxi, surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublé d'un rideau végétal.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS –
AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

(…)

3. **Constructions neuves et extensions des constructions existantes**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Volumes :

Outre l'application des articles 6, 7, 8 et 10, le mode d'implantation des volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain notamment par la simplicité du volume, un seul tenant.
Les toitures seront en général à 2 ou 4 pentes.
L'orientation privilégiée du faîtage sera Est-Ouest, toutefois lorsque la maison sera implantée sur une crête principale, les pignons seront de préférence disposés perpendiculairement à la ligne de crête.
Les ouvertures seront principalement sur les façades Est et Sud.

Matériaux :

Les constructions principales présentent essentiellement un aspect maçonné. Les colombages et encorbellements traditionnels peuvent être admis sur toutes les façades exceptées celles orientées vers l'Ouest.

Maçonnerie : Les murs seront blancs. Les parties réalisées en pierre grise dite « de Bidache » ne devront pas être peintes.

Couvertures : Les toitures seront couvertes en tuiles canal ou similaire de différents tons mélangés. La pente des couvertures devra être comprise entre 35 à 45%.
Les toitures dites « à la Mansard » sont interdites.
Pour les nouvelles constructions et les extensions des constructions ~~à usage d'habitation~~, les toit-terrasses sont autorisés pour les volumes de constructions secondaires attenants au bâtiment principal. Dans tous les cas, les toit-terrasses ne doivent pas couvrir plus de 25% de l'emprise au sol totale du bâtiment.
Un volume secondaire s'entend comme une construction attenante au bâtiment principal et dont l'emprise au sol est moins importante que ce dernier (garage, salle de jeux, …).

Menuiseries extérieures : Les menuiseries des fenêtres seront ~~peintes~~ ***de ton blanc, ou de même couleur que les boiseries de la construction (voir teintes possibles ci-après)***. Au moins 50% du nombre d'ouvertures de l'ensemble du bâtiment (non compris les portes de garage et d'entrée), doit être couvert par des contre vents en bois ***(ou qui en ont l'aspect)***. Les contre vents en bois ***(ou qui en ont l'aspect)*** sont imposés sur les ouvertures visibles depuis l'espace public ~~et~~ ***Les volets, les portes et les éléments de charpentes apparentes (colombages, saillies de toiture, pannes, chevrons, bandeaux, avant-toits…)*** doivent être peints en rouge basque (RAL 3003, 3004, 3005, 3011), vert foncé (RAL 6005, 6007, 6009), ou gris de Guiche (RAL 7001, 7004, 7038, 7040). ***Les gouttières seront peintes de la couleur des boiseries ou rester en zinc brut. Les descentes seront peintes de la couleur des boiseries ou en blanc comme les murs ou rester en zinc brut***.

Les volets roulants sont autorisés et devront être de même couleur que les contre vents en bois**.** ***Les coffrets ou caissons des volets roulants seront obligatoirement à l'intérieur du bâtiment et non sur les façades extérieures, afin de préserver une harmonie de façades.***

Clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la (ou les) construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

- L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Dans les zones inondables, les clôtures seront ajourées sur la totalité de leur surface.

a - clôtures en limites séparatives : La hauteur de la clôture ne peut excéder 2,00 mètres.

b - clôtures sur l'espace public : La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,60 mètres.

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- murs bahuts hauteur 1m20 maxi, surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublé d'un rideau végétal.

Sur les rues ou dans les lotissements dont les murs sont constitués par des murs bahuts, il ne pourra être autorisé que la construction d'un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 1,20 mètre. Le Mur bahut pourra être surmonté d'une grille ou claire-voie.

De même la clôture de type "mur-bahut" pourra être imposée pour des raisons de perspectives et de vues.
Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à 1,20 mètres.

Sont interdites, en particulier :

- Le maintien en apparent des matériaux destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings de béton).
- Les palplanches en béton
- Les clôtures, portes et portails en polyester

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS –

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

(…)

3. **Constructions neuves et extensions des constructions existantes**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :
Sauf en secteur 1AUy

Volumes :
Outre l'application des articles 6, 7, 8 et 10, le mode d'implantation des volumes bâtis doit s'inscrire dans la continuité du système urbain notamment par la simplicité du volume, un seul tenant.
Les toitures seront en général à 2 ou 4 pentes.
L'orientation privilégiée du faîtage sera Est-Ouest, toutefois lorsque la maison sera implantée sur une crête principale, les pignons seront de préférence disposés perpendiculairement à la ligne de crête.
Les ouvertures seront principalement sur les façades Est et Sud.

Matériaux :
Les constructions principales présentent essentiellement un aspect maçonné. Les colombages et encorbellements traditionnels peuvent être admis sur toutes les façades exceptées celles orientées vers l'Ouest.

Maçonnerie : Les murs seront blancs. Les parties réalisées en pierre grise dite « de Bidache » ne devront pas être peintes.

Couvertures : Les toitures seront couvertes en tuiles canal ou similaire de différents tons mélangés. La pente des couvertures devra être comprise entre 35 à 45%.
Les toitures dites « à la Mansard » sont interdites. Les débords de toit seront au minimum de 50 cm.
Pour les nouvelles constructions et les extensions des constructions ~~à usage d'habitation~~, les toit-terrasses sont autorisés pour les volumes de constructions secondaires attenants au bâtiment principal. Dans tous les cas, les toit-terrasses ne doivent pas couvrir plus de 25% de l'emprise au sol totale du bâtiment.
Un volume secondaire s'entend comme une construction attenante au bâtiment principal et dont l'emprise au sol est moins importante que ce dernier (garage, salle de jeux, …).

Menuiseries extérieures : Les menuiseries des fenêtres seront ~~peintes~~ ***de ton blanc, ou de même couleur que les boiseries de la construction (voir teintes possibles ci-après)***. Au moins 50% du nombre d'ouvertures de l'ensemble du bâtiment (non compris les portes de garage et d'entrée), doit être couvert par des contre vents en bois ***(ou qui en ont l'aspect)***. Les contre vents en bois ***(ou qui en ont l'aspect)*** sont imposés sur les ouvertures visibles depuis l'espace public ~~et~~ ***Les volets, les portes et les éléments de charpentes apparentes (colombages, saillies de toiture, pannes, chevrons, bandeaux, avant-toits…)*** doivent être peints en rouge basque (RAL 3003, 3004, 3005, 3011), vert foncé (RAL 6005, 6007, 6009), ou gris de Guiche (RAL 7001, 7004, 7038, 7040). ***Les gouttières seront peintes de la couleur des boiseries ou rester en zinc brut. Les descentes seront peintes de la couleur des boiseries ou en blanc comme les murs ou rester en zinc brut***.

Les volets roulants sont autorisés et devront être de même couleur que les contre vents en bois**.** ***Les coffrets ou caissons des volets roulants seront obligatoirement à l'intérieur du bâtiment et non sur les façades extérieures, afin de préserver une harmonie de façades.***

Clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la (ou les) construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

- L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Dans les zones inondables, les clôtures seront ajourées sur la totalité de leur surface.

a - clôtures en limites séparatives : La hauteur de la clôture ne peut excéder 2,00 mètres.

b - clôtures sur l'espace public : La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,60 mètres.

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- murs bahuts hauteur 1m20 maxi, surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublé d'un rideau végétal.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS –

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

Prescriptions :

1 — Matériaux :

En maçonnerie, sont seulement autorisés les maçonneries enduites ou la pierre naturelle apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre, ou les enduits de tons blanc. Les parties réalisées en pierre grise dite « de Bidache » ne devront pas être peintes. Les constructions principales d'habitation présentent essentiellement un aspect maçonné. Les colombages et encorbellements traditionnels peuvent être admis sur toutes les façades exceptées celles orientées vers l'Ouest.

Toute construction provisoire ou définitive dont les parements, bardages ou revêtements apparents sont d'aspect métallique, ou résultant d'éléments préfabriqués légers en béton est interdite.

Les matériaux plastiques apparents sont interdits, à l'exception des installations bioclimatiques.

Pour les hangars agricoles, l'utilisation de bardage de bois en parement extérieur pourra être imposée pour des raisons d'insertion au paysage. Les autres types de bardages sont autorisés.

2 — Couvertures :

Sont autorisées les tuiles de terre cuite, de différents tons mélangés. Les couvertures teintées dans la masse de ton similaire aux tuiles ou ~~de ton vert~~ ***en bac acier rouges (pour exemple : RAL 3003, 3004, 3005 et 3011) dans des tons non réfléchissants / non brillants***, peuvent être autorisé pour les constructions dont la fonction exige de grandes portées en charpentes. Des exceptions peuvent être autorisées pour les bâtiments couverts par des matériaux différents dès leur origine.

La pente des toitures doit être voisine de 26 à 37%. Des pentes différentes peuvent être autorisées pour des questions techniques. Dans tous les cas, les faîtages d'orientation Est-Ouest sont à privilégier.

~~Pour les nouveaux bâtiments à usage d'habitation liés ou nécessaires à une activité agricole, et l'extension des bâtiments à usage d'habitation non liés ou nécessaires à l'activité agricole, les toit-terrasses sont autorisés pour les volumes de constructions secondaires attenants au bâtiment principal. Dans tous les cas, les toit-terrasses ne doivent pas couvrir plus de 25% de l'emprise au sol totale du bâtiment.~~

~~Un volume secondaire s'entend comme une construction attenante au bâtiment principal et dont l'emprise au sol est moins importante que ce dernier (garage, salle de jeux, …).~~

3 — Clôtures :

a) L'édification une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
b) La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m.
c) Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.
d) Les clôtures seront adaptées au paysage, et constituées essentiellement de haies ; sinon, elles seront du type clôtures agricoles réalisées par fils horizontaux fixés sur poteaux bois.
e) Des dispositions différentes peuvent être admises, notamment en maçonnerie,
- dans le cas de construction de clôtures traditionnelles, lorsque l'environnement immédiat le justifie.
- dans le cas d'exploitations spécifiques qui le nécessiteraient.

4 — Menuiseries Extérieures :

Les menuiseries des fenêtres seront ~~peintes~~ ***de ton blanc, ou de la même couleur que les boiseries de la construction (voir teintes possibles ci-après)***.

Au moins 50% du nombre d'ouvertures de l'ensemble du bâtiment (non compris les portes de garage et d'entrée), doit être couvert par des contre vents en bois ***(ou qui en ont l'aspect)***. Les contre vents en bois ***(ou qui en ont l'aspect)*** sont imposés sur les ouvertures visibles depuis l'espace public ~~et~~ ***Les volets, les portes et les éléments de charpentes apparentes (colombages, saillies de toiture, pannes, chevrons, bandeaux, avant-toits…)*** doivent être peints en rouge basque (RAL 3003, 3004, 3005, 3011), vert foncé (RAL 6005, 6007, 6009), ou gris de Guiche (RAL 7001, 7004, 7038, 7040). ***Les gouttières seront peintes de la couleur des boiseries ou rester en zinc brut. Les descentes seront peintes de la couleur des boiseries ou en blanc comme les murs ou rester en zinc brut***.

Les volets roulants sont autorisés et devront être de même couleur que les contres vents en bois. ***Les coffrets ou caissons des volets roulants seront obligatoirement à l'intérieur du bâtiment et non sur les façades extérieures. Afin de préserver une harmonie de façades.***

Toutefois, en ce qui concerne les annexes et les extensions des bâtiments d'habitations existants non liés ou nécessaires à une exploitation agricole, l'aspect de la construction, les matériaux, les couvertures, les menuiseries extérieures peuvent être identiques à celles de la construction d'origine ou inspirées de son caractère, dans le cas où la mise en œuvre des dispositions générales relatives à l'aspect extérieur des constructions risquerait de rompre l'harmonie ou l'unité architecturale avec le bâtiment existant.

De même, des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS –

AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

1 — Matériaux :

En maçonnerie, sont seulement autorisés les maçonneries enduites ou la pierre naturelle apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre, ou les enduits de tons blanc.

Toute construction provisoire ou définitive dont les parements, bardages ou revêtements apparents sont d'aspect métallique, ou résultant d'éléments préfabriqués légers en béton est interdite.

Les matériaux plastiques apparents sont interdits, à l'exception des installations bioclimatiques.

2 — Couvertures :

Sont autorisées les tuiles canal de terre cuite canal, ou, à la rigueur les tuiles mécaniques à emboîtement de substitut du type "romanes-canal" ou similaires, de différents tons mélangés.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les bâtiments couverts par des matériaux différents dès leur origine. Les couvertures en fibro-ciment teinté dans la masse peuvent être autorisées pour les constructions à usage agricole dont la fonction exige de grandes portées en charpentes.

La pente des toitures doit être voisine de 28 à 37%.

~~Pour l'extension des bâtiments existants à usage d'habitation, les toit-terrasses sont autorisés pour les volumes de constructions secondaires, dans la limite de 25% de l'emprise au sol totale du bâtiment.~~

~~Un volume secondaire s'entend comme une construction attenante au bâtiment principal et dont l'emprise au sol est moins importante que ce dernier (garage, salle de jeux, …).~~

Pour les constructions à usage agricole de grande dimension, un matériau d'aspect différent pourra être autorisé, (tel que fibro-ciment teinté, tuiles de chapeau sur support ondulé).

3 — Clôtures :

a) L'édification une clôture peut être soumise au respect de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b) La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m.

c) Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

d) Les clôtures seront adaptées au paysage, et constituées essentiellement de haies ; sinon, elles seront du type clôtures agricoles réalisées par fils horizontaux fixés sur poteaux bois.

e) Des dispositions différentes peuvent être admises, notamment en maçonnerie,

- dans le cas de construction de clôtures traditionnelles, lorsque l'environnement immédiat le justifie.
- dans le cas d'exploitations spécifiques qui le nécessiteraient.

4 — Menuiseries Extérieures :

Les menuiseries des fenêtres seront ~~peintes~~ ***de ton blanc, ou de la même couleur que les boiseries de la construction (voir teintes possibles ci-après)***.

Au moins 50% du nombre d'ouvertures de l'ensemble du bâtiment (non compris les portes de garage et d'entrée), doit être couvert par des contre vents en bois ***(ou qui en ont l'aspect)***. Les contre vents en bois ***(ou qui en ont l'aspect)*** sont imposés sur les ouvertures visibles depuis l'espace public ~~et~~ ***Les volets, les portes et les éléments de charpentes apparentes (colombages, saillies de toiture, pannes, chevrons, bandeaux, avant-toits…)*** doivent être peints en rouge basque (RAL 3003, 3004, 3005, 3011), vert foncé (RAL 6005, 6007, 6009), ou gris de Guiche (RAL 7001, 7004, 7038, 7040). ***Les gouttières seront peintes de la couleur des boiseries ou rester en zinc brut. Les descentes seront peintes de la couleur des boiseries ou en blanc comme les murs ou rester en zinc brut***.

Les volets roulants sont autorisés et devront être de même couleur que les contres vents en bois. ***Les coffrets ou caissons des volets roulants seront obligatoirement à l'intérieur du bâtiment et non sur les façades extérieures. Afin de préserver une harmonie de façades.***

Toutefois, en ce qui concerne les annexes et les extensions des bâtiments d'habitations existants non liés ou nécessaires à une exploitation agricole, l'aspect de la construction, les matériaux, les couvertures, les menuiseries extérieures peuvent être identiques à celles de la construction d'origine ou inspirées de son caractère, dans le cas où la mise en œuvre des dispositions générales relatives à l'aspect extérieur des constructions risquerait de rompre l'harmonie ou l'unité architecturale avec le bâtiment existant.

2. LES MODIFICATIONS A APPORTER AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

2.1 SUPPRESSION, MODIFICATION, CREATION D'EMPLACEMENTS RESERVES

Les indications en rouge double-barrées sont supprimées. Celles inscrites en caractères gras italiques bleue sont ajoutées.

EMPLACEMENTS RESERVES

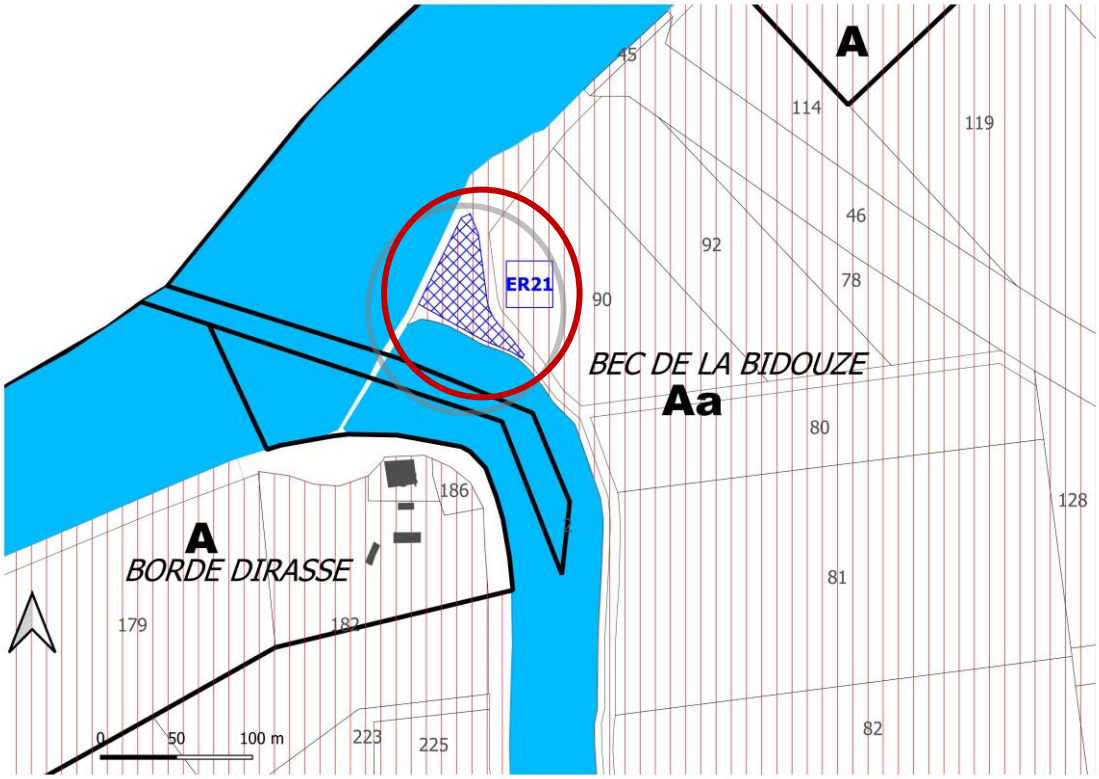
Emplacements réservés au bénéfice du Département :

27 - Elargissement à 10m de plate-forme de la RD n°253 (sauf carrefour de la Poste à l'Eglise)
28 - Elargissement à 10m de plate-forme de la RD n°653
30 - Création d'un giratoire (emprise de 20m de rayon) au carrefour de la RD n°253 et ch. Des Ecoles

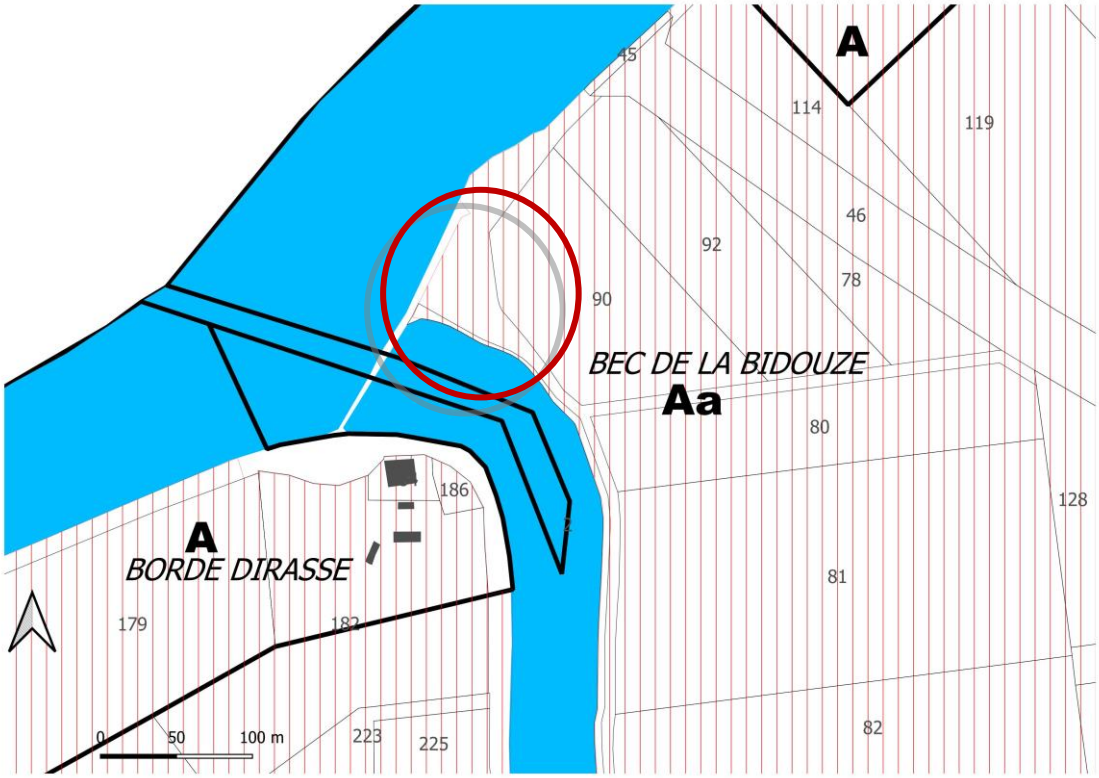
Emplacements réservés au bénéfice de la Commune :

1 - Elargissement à 10m VC n°1, carrefour RD n°253 et carrefour VC n°3
2 - Elargissement à 10m VC n°5 ~~et carrefour école~~ ***et à 13m entre le carrefour de l'école et le chemin Lagouarde, afin de créer un cheminement doux***
~~3 - Aménagement chemin des Montagnes et nouveau débouché sur VC n°3 (élargissement à 10m)~~
~~4 - Liaison chemin Menaout vers la Bidouze 8m de large (continuité du ch. d'exploitation existant)~~
~~5 - Liaison chemin de Petrissans vers la Bidouze (5m de large)~~
6 - Jonction piétonne Tabarcette-Bourg 4m de large (même largeur que le chemin existant à joindre)
7 - Réservation prolongement chemin de Cazenave pour désenclavement de 7m de large (même largeur que le chemin existant)
8 - Réservation prolongement chemin de Haritxague pour désenclavement (8m de large)
9 - Elargissement à 10m de la VC n°9 du Choy
~~10 - Création du chemin de Monplaisir (30m et 10m de large)~~
11 - Tour du Château (jardins publics et promenade piétonne)
12 - Bois et Fontaine Lagraulha (espace découverte et promenade piétonne)
13 - Création stationnement salle des fêtes
14 - Création stationnement du Lac des Arroques ~~(50 voitures)~~
15 - Création de stationnement de l'Eglise (50 voitures)
16 - Création de stationnement à la Bourgade
~~17 - Création de stationnements~~
18 - Création de stationnement au port d'Harriet
19 - Création de stationnement au port de Cassou
20 - Extension du cimetière
~~***21 - Création de stationnements***~~
22 - Création d'une salle polyvalente (à côté de la salle des fêtes) à vocation sportive
~~***23 - Création d'un terrain de camping aux Arroques***~~
~~***24 - Réalisation de logements ch. des Ecoles***~~
25 - Elargissement voie communale des Arroques à 10m (actuellement 5m)
26 - Aménagement carrefour Mairie
~~29 - Réservation pour passage d'une canalisation d'eaux usées~~
31 - Création d'un giratoire (emprise de 20m de rayon) sur la VC n°5*
32 - Création d'un point de tri
33 - Réservation pour aménagement touristique
34 - Création d'une zone d'activité
35 - Acquisition d'un chemin d'exploitation forestière et agricole
36 - Aménagement d'une réserve incendie
37 - Création de stationnement et d'un espace vert proche de la mairie

Suppression de l'emplacement réservé n°21

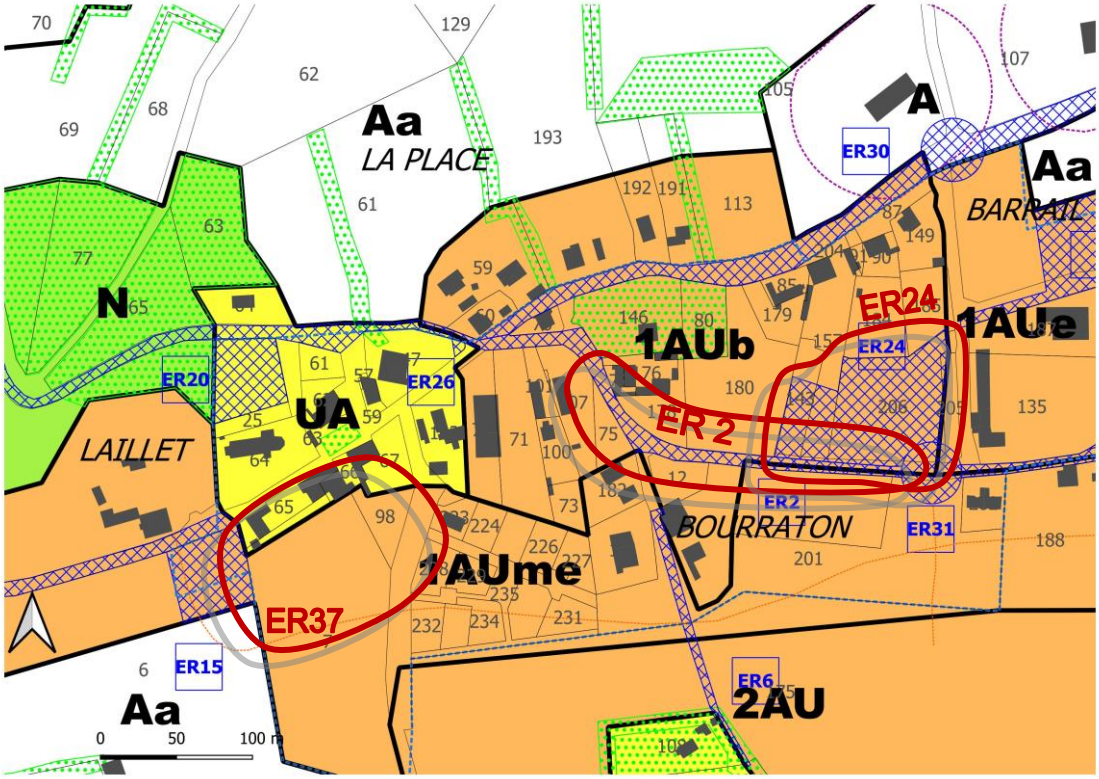


Extrait du plan de zonage avant la modification. Localisation des dispositions à modifier par un cercle.

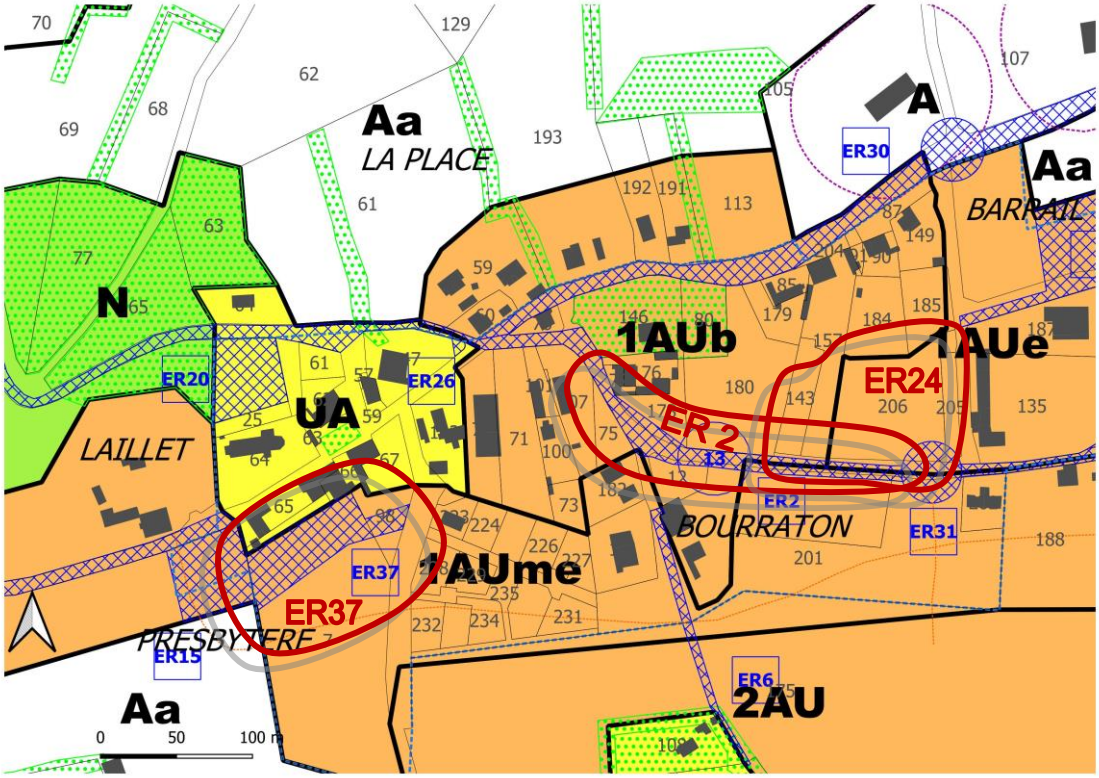


Extrait du plan de zonage tel qu'il est modifié. Localisation des dispositions à modifier par un cercle.

Suppression de l'emplacement réservé (ER) n°24, modification de l'ER n°2 et création de l'ER n°37

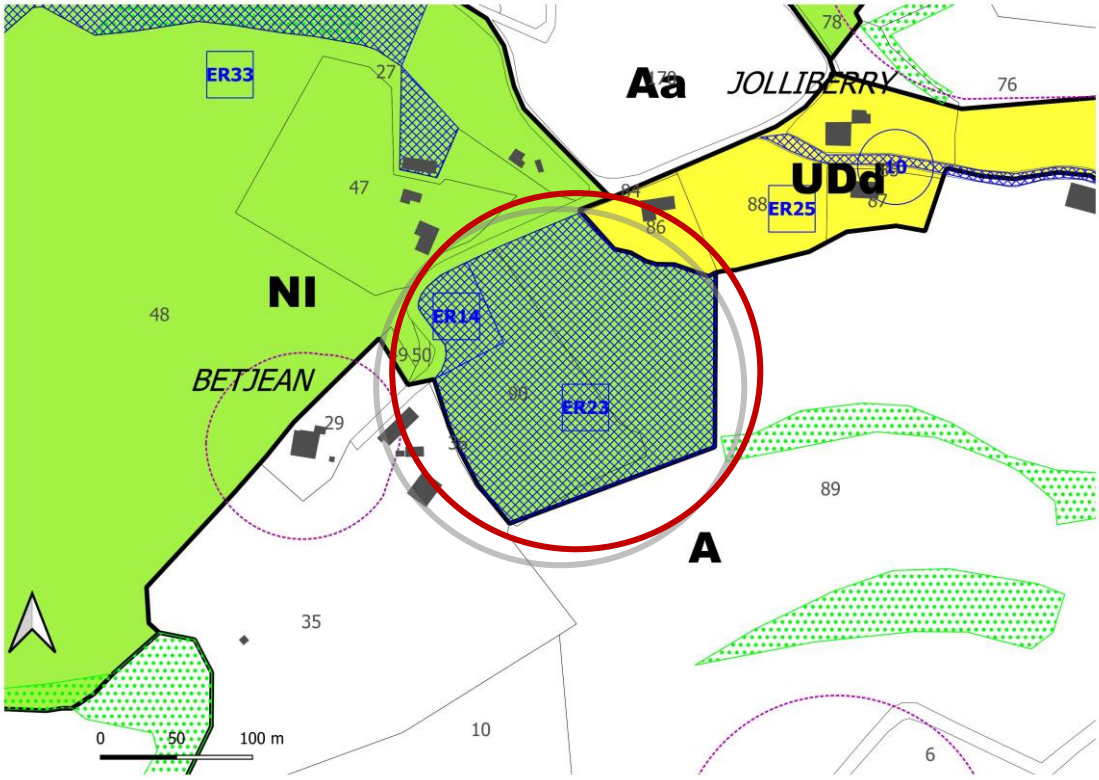


Extrait du plan de zonage avant la modification. Localisation des dispositions à modifier par un cercle.

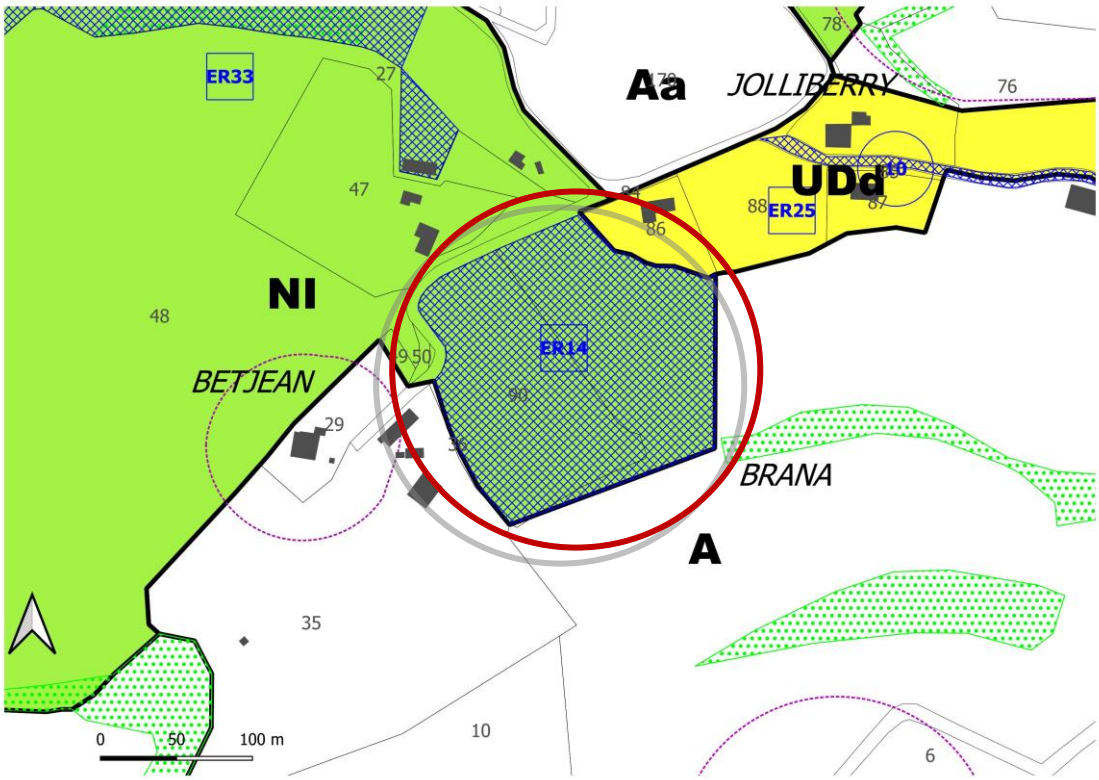


Extrait du plan de zonage tel qu'il est modifié. Localisation des dispositions à modifier par un cercle.

Modification de l'emplacement réservé n°14 et suppression de l'emplacement réservé n°23



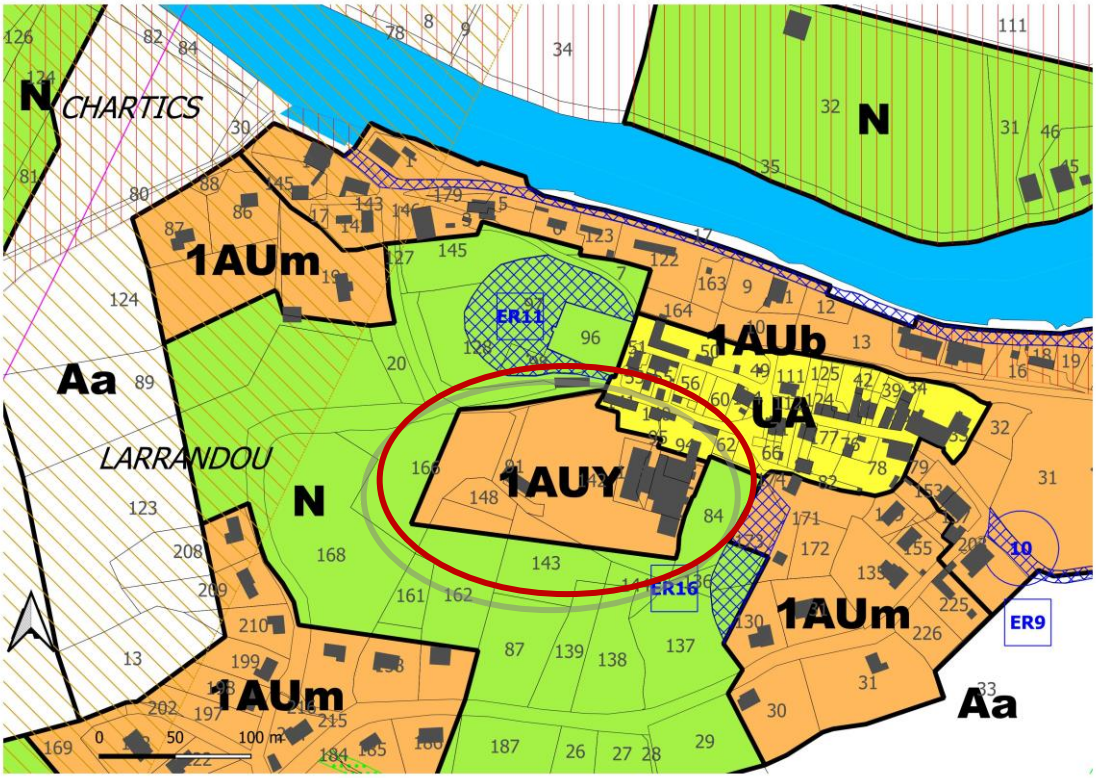
Extrait du plan de zonage avant la modification. Localisation des dispositions à modifier par un cercle.



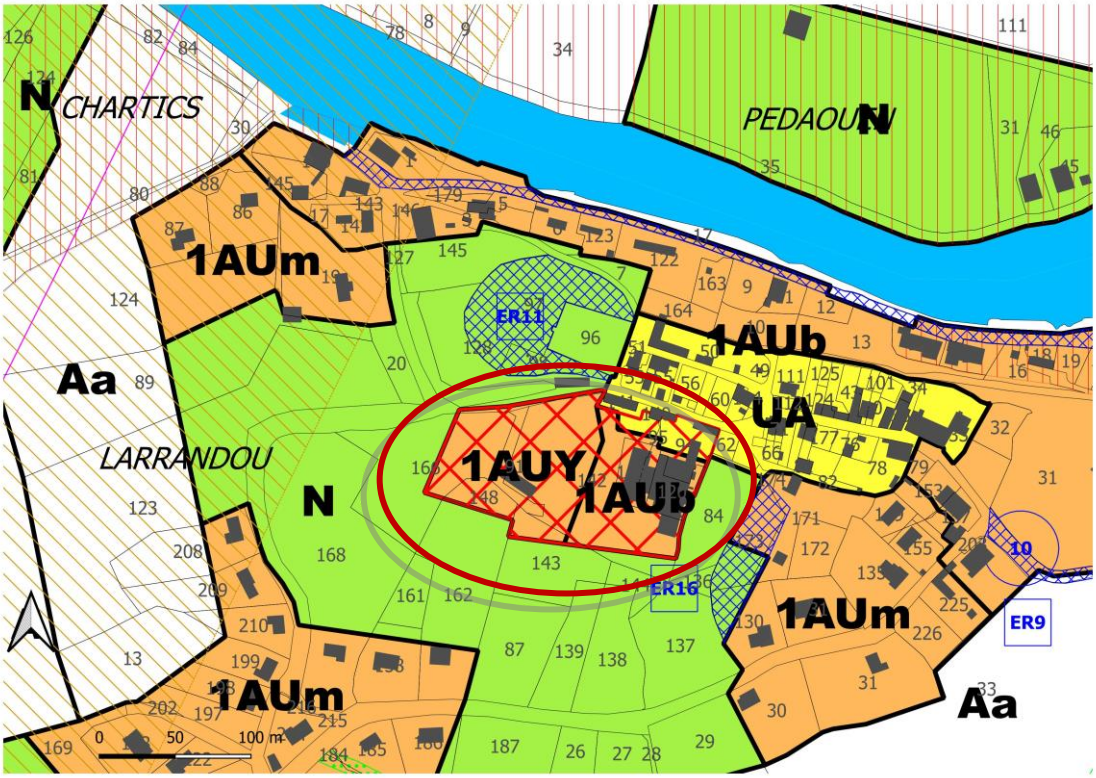
Extrait du plan de zonage tel qu'il est modifié. Localisation des dispositions à modifier par un cercle.

2.2 IDENTIFICATION DES SECTEURS A O.A.P. ET MODIFICATION DU ZONAGE

Zonage quartier la bourgade et secteur d'OAP Montauzer

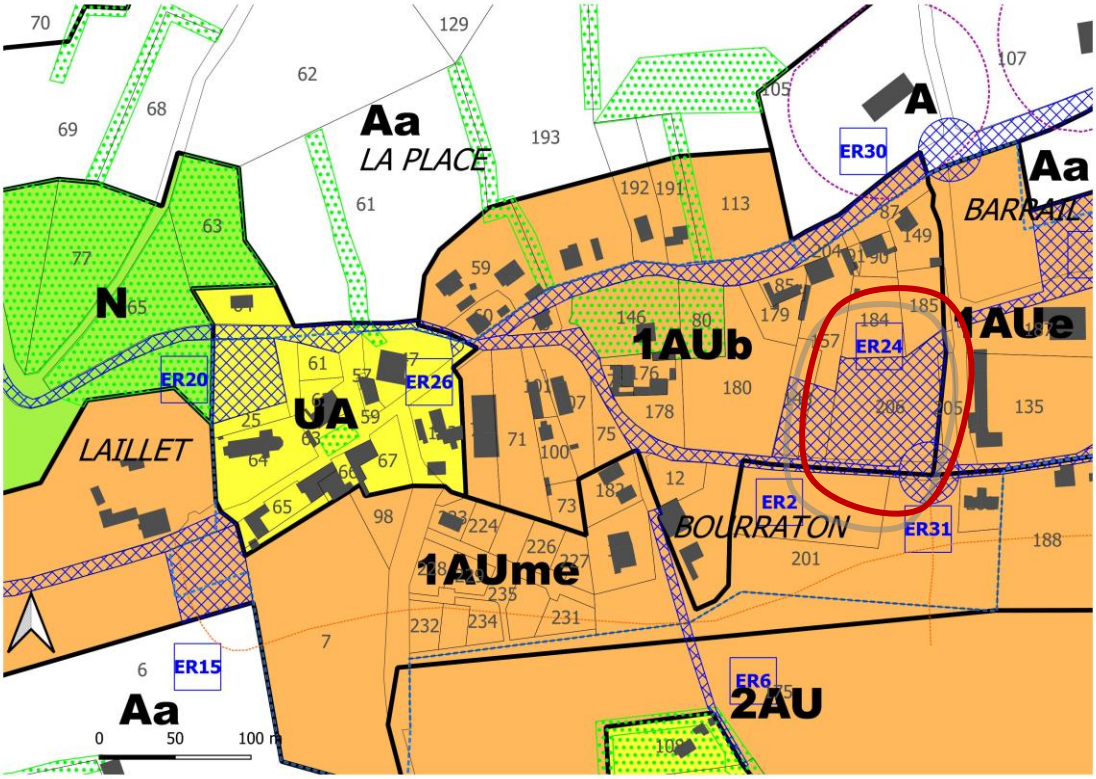


Extrait du plan de zonage avant la modification. Localisation des dispositions à modifier par un cercle.

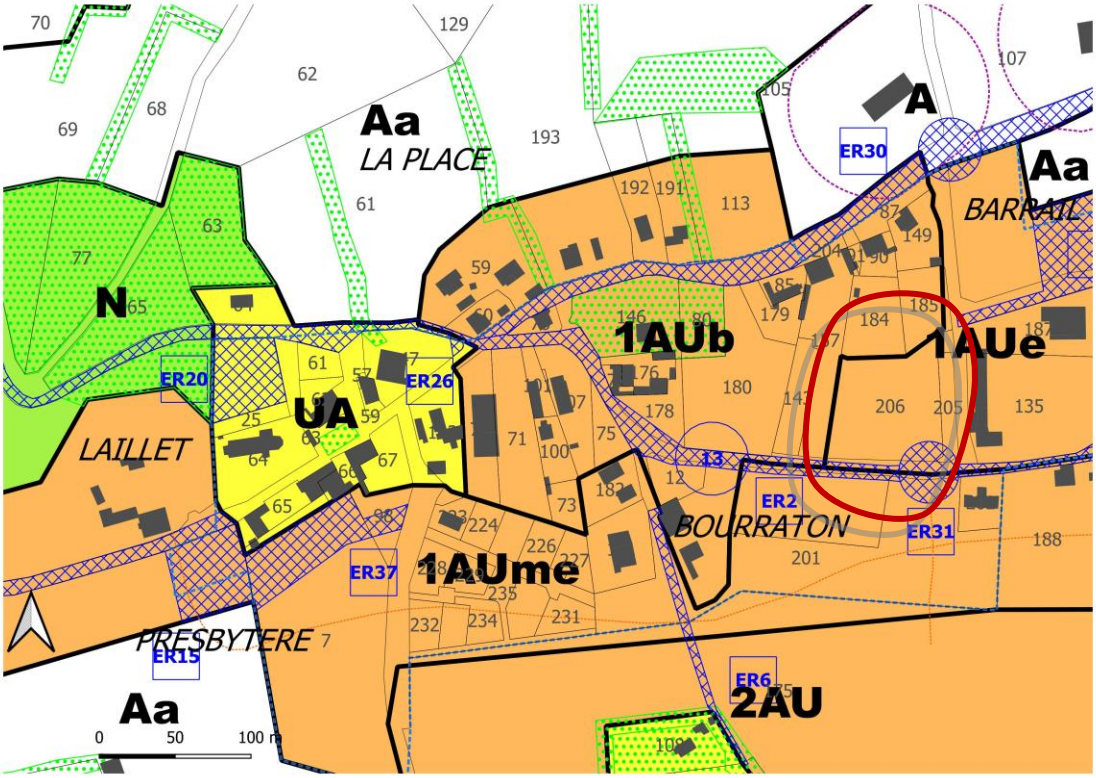


Extrait du plan de zonage tel qu'il est modifié. Localisation des dispositions à modifier par un cercle.

Zonage quartier de l'école



Extrait du plan de zonage avant la modification. Localisation des dispositions à modifier par un cercle.



Extrait du plan de zonage tel qu'il est modifié. Localisation des dispositions à modifier par un cercle.

3. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU

3.1 LES MODIFICATIONS A APPORTER AU CHAPITRE PREAMBULE DU RAPPORT DE PRESENTATION

Modification d'un préambule au rapport de présentation en application de l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme. Les indications inscrites en caractères gras italique et de couleur bleu sont ajoutées. Les indications barrées et de couleur rouge sont supprimées.

Les modifications apportées en préambule à la page 2 et création d'une page 2bis

Page 2

P.L.U. - RAPPORT DE PRESENTATION

Article R.123-2 du Code de l'Urbanisme

Art. *R .123-2 (D. n°2001-260, 27 mars 2001) – *Le rapport de présentation :*

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L.121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L.111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L.123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles ;

4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

La Commune de GUICHE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 1er juillet 2005.
Par délibération du conseil communautaire en date du 16 mars 2019, la communauté d'agglomération Pays-Basque a modifié le rapport de présentation, le règlement, le document graphique de zonage et l'annexe des servitudes d'utilité publique en vue de :

- donner la possibilité en zones agricoles (A) et naturelles (N), de réaliser des extensions aux bâtiments d'habitation existants***, ainsi que leurs annexes***,
- ~~donner la possibilité en zones agricoles (A) et naturelles (N) de réaliser des annexes aux bâtiments d'habitation existants,~~
- préciser la hauteur maximale des bâtiments agricoles et supprimer la possibilité de créer des hébergements et équipements à caractère touristique en zone agricole (A),
- redéfinir les possibilités de construction d'annexes dans les espaces verts protégés des zones UA, UD, UY et 1AU,
- modifier les règles concernant l'usage de volets roulants, ***des toits-terrasses***
- ~~modifier les règles concernant l'usage de toit-terrasses,~~
- redéfinir les conditions d'aménagement la zone 1AU et créer un secteur 1AUme,
- substituer les notions de surface hors œuvre brute et surface hors œuvre nette par celle de surface de plancher,
- modifier sur l'ensemble des zones, l'article 5 du règlement relatif à la superficie minimale des terrains constructibles,
- modifier sur l'ensemble des zones, l'article 14 du règlement relatif au coefficient d'occupation du sol,
- supprimer les emplacements réservés n°3, 4, 5, 10, 17, 29, ***et modifier le n°15,***
- ~~modifier l'emplacement réservé n°15,~~
- créer un emplacement réservé n°35 au bénéfice de la commune en vue de l'acquisition d'un chemin d'exploitation forestière et agricole, ***et un n°36 au bénéfice de la commune en vue de l'aménagement d'une réserve incendie***
- ~~créer un emplacement réservé n°36 au bénéfice de la commune en vue de l'aménagement d'une réserve incendie,~~
- mettre à jour le périmètre de la zone d'aménagement différée, ***la liste des servitudes d'utilités publiques affectant l'usage des sols et la localisation des bâtiments d'élevage reportés à titre informatif sur le plan de zonage.***
- ~~mettre à jour la liste des servitudes d'utilités publiques affectant l'usage des sols,~~
- ~~mettre à jour la localisation des bâtiments d'élevage reportés à titre informatif sur le plan de zonage.~~

En 2025, la communauté d'agglomération Pays Basque, compétente en matière de planification, a procédé à des changements sur le document d'urbanisme en vigueur de la commune de Guiche. Les objets portent sur :

- ***Création d'une zone 1AUb sur le secteur 1AUy (versement d'une partie de la zone 1AUy en zone N) dit Montauzer, , modification de l'article 1AU 1 et création d'une OAP sur l'ensemble ;***
- ***Transfert d'une partie de la zone 1AUb en zone 1AUe entre la mairie et l'école, en vue de créer des équipements publics (suppression de l'emplacement réservé n°24) ;***
- ***Modification de la règle de hauteur de la zone UY ;***
- ***Modification de la règle sur la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble des zones ;***
- ***Modification de la règle sur l'aspect des constructions (volumes, toitures, …) sur les zones UA, UD, 1AU, A et N ;***
- ***Modification des articles 2 des zones UA, UD et 1AU, afin de permettre de la mixité sociale dans le parc logement ;***
- ***Supprimer les emplacements réservés (ER) n° 21 et 24, modifier l'ER n°2, regrouper les ER n° 14 et 23 et créer un ER pour du stationnement et des espaces verts.***

Ces changements ont pu être opérés par le biais d'une procédure de modification conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme. ~~En effet, ils n'ont pas changé pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables et n'ont pas réduit un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière. Ils n'ont pas non plus réduit une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. D'autre part, ces changements n'ont pas été de nature à induire de graves risques de nuisance.~~

4. CREATION D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

GUICHE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N° 2

Pièce 5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Document : Créé par modification n°2 du PLU
(Approbation du conseil communautaire le ……)

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

INTRODUCTION

LOCALISATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - MONTAUZER

INTRODUCTION

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guiche concerne des terrains situés en zones 1AUb et 1AUy délimitées par le PLU sur le quartier La Bourgade, au niveau de la friche dite Montauzer.

La volonté de la collectivité est d'assurer l'insertion des secteurs d'urbanisation future avec le bâti existant et d'éviter les inconvénients d'une urbanisation inorganisée sur des terrains en reconversion. Pour chaque secteur à urbaniser, les orientations d'aménagement et de programmation prennent en considération les caractéristiques physiques, environnementales et urbaines de la zone d'implantation.

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables pour : « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan* » ; ceci dans une **relation de compatibilité**, c'est-à-dire que ces dernières ne doivent pas aller dans le sens contraire des orientations définies mais doivent contribuer à leur façon à les réaliser.

Contenu des orientations d'aménagement et de programmation
Article L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. […].

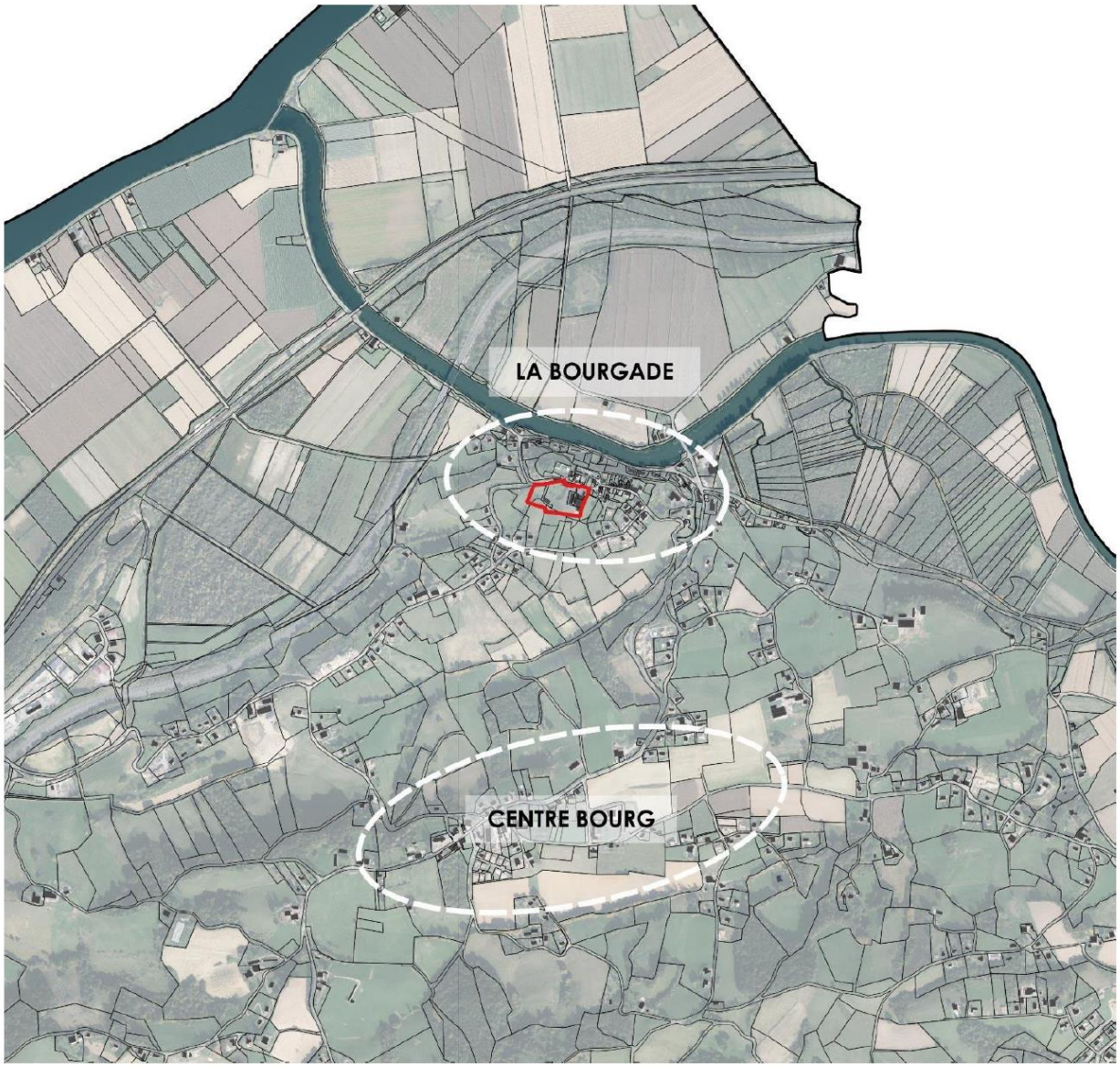
Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; […]
7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. […].

LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielle de Guiche est située sur le quartier de La Bourgade, plus précisément sur la friche dite Montauzer, dont une partie est classée en zone 1AUy pour de l'activité économique, et l'autre partie en zone 1AUb pour de l'habitat.



Plan de localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le quartier La Bourgade

Par la définition de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation, la commune de Guiche souhaite ainsi :

- Assurer un développement du territoire maitrisé dans le temps, en lien avec l'offre de services et d'équipements de la commune
- Promouvoir une mixité fonctionnelle ainsi qu'une mixité de formes architecturales et de typologies bâties (habitat individuel / groupé / collectif)
- Permettre la création de tissus bâti aux ambiances urbaines en continuité avec La Bourgade
- Ancrer les secteurs à OAP dans leur environnement naturel et paysager en traitant les franges de ces secteurs de manière plantée
- Privilégier les revêtements perméables, le végétal et les espaces paysagers dans les aménagements ; favoriser les continuités écologiques à l'intérieur et entre les secteurs

OAP SECTORIELLE : MONTAUZER

1.1. ANALYSE DU CONTEXTE TERRITORIAL DU SECTEUR MONTAUZER

1.1.1.CONTEXTE URBAIN / TYPO MORPHOLOGIE

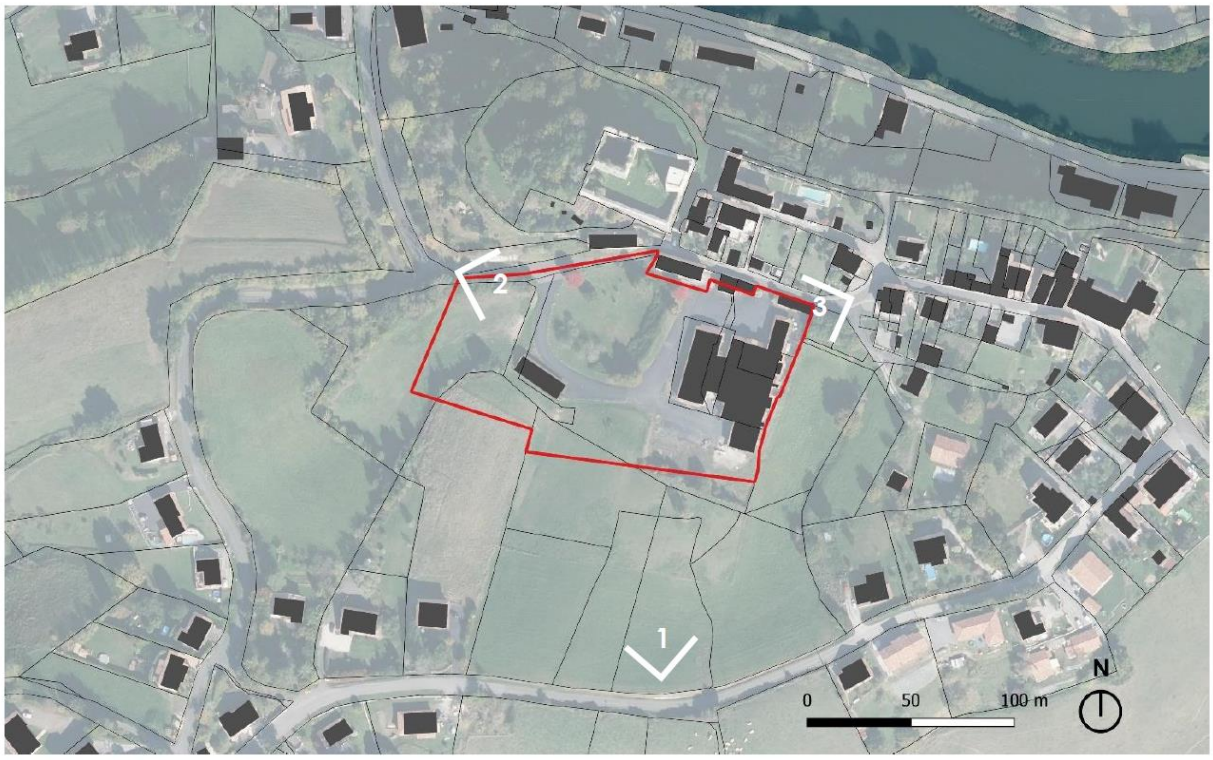
Le secteur Montauzer couvre une **surface totale de 1,45 Ha.**
Le site concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est situé en frange sud du quartier de La Bourgade sur l'ancien site de transformation de charcuterie Montauzer, face au château de Guiche.
Le quartier présente un caractère patrimonial fort avec la présence du château et de bâti ancien organisé en village rue à l'est du monument.
La partie est du secteur étudié est actuellement bâtie avec les bâtiments du site Montauzer.

1.1.2.ENVIRONNEMENT / PAYSAGE / AGRICULTURE

Le secteur est situé contrebas du chateau, dans un creux du relief.
L'ensemble du site n'est visible que du Sud, depuis le chemin des Dames. Le long de la route de la Bourgade qui traverse le quartier, les vues sur le site ne sont que parrtielles de par le relief et la présence des constructions existantes.
La partie Ouest du terrain est occupée par des espaces verts et prairies avec quelques plantations en partie centrale et en franges du secteur.

1.1.3.ACCES / DESSERTE

Le terrain est longé sur sa limite nord par la route de la Bourgade qui dessert et traverse le quartier. Une voie interne existante permet la desserte actuelle des bâtiments.
La route de la Bourgade est assez étroite et ne dispose pas d'aménagements sécurisées pour la circulation des piétons et des cyclistes.



1.2. ENJEUX D'AMENAGEMENT

Il s'agit pour le secteur Montauzer d'aménager un secteur mixte permettant :

- la création d'un secteur à vocation artisanale et commerciale à l'ouest
- l'aménagement d'un secteur d'habitat à la typologie diversifiée à l'est, à proximité directe du cœur de quartier « la Bourgade »
- la préservation des qualités paysagères et environnementales du secteur et le traitement des franges et lisières entre espace urbain et espaces naturel/agricole.

1.3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATRION DU SECTEUR MONTAUZER

Les opérations, constructions ou aménagements projetés doivent rendre possible ou, à tout le moins, ne pas compromettre ou rendre plus onéreuses la réalisation des dispositions indiquées ci-dessous et dans la légende du schéma d'aménagement :

1.3.1. PROGRAMME

- Le programme devra permettre l'aménagement d'un secteur mixte sur la commune avec des activités artisanales, ainsi que des logements, agrémentés d'aménagements piétonniers et d'espaces à usage collectif.

- Afin de diversifier l'offre de logements sur la commune et de valoriser la situation stratégique de ce secteur, la forme urbaine proposera une mixité de formes architecturales et de typologies de logements.

- Les accès à la zone devront suivre les principes de desserte identifiés au schéma et dans la légende de l'orientation d'aménagement et de programmation.

- Les aménagements et les constructions devront s'insérer de manière harmonieuse dans le quartier et dans le grand paysage (gabarits et architecture inspirés des styles vernaculaires locaux, implantation des constructions, traitement des limites avec l'espace public, exploitation optimale des énergies naturelles, espaces libres plantés et paysagers…), en compatibilité avec le schéma et la légende de l'orientation d'aménagement et de programmation.

1.3.2. OBJECTIFS EN MATIERE DE DENSITE

La densité brute prend en compte la surface utilisée par les équipements publics, la voirie et les espaces publics dans l'espace considéré, contrairement à la densité nette qui se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot.

Les orientations en matière de densité s'appliquent à l'intérieur de la phase 2 destinée à accueillir de l'habitat. **La densité brute moyenne recherchée sera comprise entre 40 et 45 logements à l'hectare.**

La phase 1, à l'ouest est quant à elle destinée à accueillir des activités commerciales et artisanales

1.3.3.ECHEANCIER PREVISIONNEL ET CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le secteur sera ouvert à l'urbanisation selon **un principe d'opération d'aménagement d'ensemble,** pouvant être scindée en plusieurs opérations suivant le phasage interne défini ci-dessous avec :

- **Phase 1 (activités, zone 1AUy à l'ouest) à court terme** (dès approbation de la modification du PLU)
- **Phase 2 (habitat, zone 1AUb à l'est) <u>après achèvement de la phase 1</u>**

1.3.4. SCHEMA GRAPHIQUE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Périmètre dans lequel s'appliquent les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation

DEPLACEMENTS ET MOBILITE

Voie de desserte locale : Emplacement de principe de voies à créer, ouvertes à la circulation publique. Les voies créées permettront la circulation sécurisée des piétons et des cycles. Les accès directs aux lots depuis la route de la Bourgade sont interdits.

Aire de retournement : Emplacement de principe d'une aire de retournement pour la partie ouest du secteur

FORME URBAINE ET TYPOLOGIES BATIES

Dominante d'habitat individuel : Secteur d'implantation privilégié d'habitat individuel pavillonnaire.

Dominante d'habitat individuel groupé : Secteur d'implantation privilégié d'habitat individuel groupé (logements accolés : maisons jumelées, maisons en bande, superposées…)

Dominante d'habitat petit collectif : Secteur d'implantation privilégié d'habitat en petit collectif caractérisé par la présence de plusieurs logements au sein d'un même bâtiment et possédant une entrée commune

Dominante d'activités économiques : Secteur d'implantation privilégié d'activités économiques artisanales.

TRAME PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Espace libre paysagé : Emplacement de principe d'espaces plantés et arborés qui participeront à l'insertion paysagère du secteur

Haie paysagère à préserver ou à planter : Localisation de haies de type bocagères existantes à préserver ou à planter. Ces haies seront constituées d'essences locales mélangées non invasives comprenant des arbres de haut jet, des arbres en cépée et des essences buissonnantes. Une largeur suffisante sera réservée à ces plantations qui offriront un écran végétal paysager en franges du secteur et entre les zones 1AUb et 1AUy.

5. LES MODIFICATIONS A APPORTER AUX AUTRES PIECES DU PLU

Aucune rectification n'est apportée aux autres documents du PLU.