



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'HASPARREN

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

Projet pour saisine de l'Autorité Environnementale pour examen au cas par cas au titre des articles R.140-33 et suivants du Code de l'urbanisme.

C – Pièces modifiées



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.territoires-urbanisme@apgl64.fr



PROJET

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2
1 LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE 1)	3
1.1 Les indications à ajouter en préambule du rapport de présentation.....	3
2 LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT ÉCRIT (PIÈCE 3)	4
2.1 Les modifications à apporter à l'article 1-1 de la zone 1AU	4
2.2 Les modifications à apporter à l'article 2-1 de la zone 1AU	4
2.3 Les indications à ajouter en préambule de l'article 2.2 de la zone 1AU	5
3 LES MODIFICATIONS À APPORTER AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (PIECE 5).....	6
3.1 Les modifications à apporter à l'OAP « secteur 2 Arteeta ».....	6
4 LES MODIFICATIONS À APPORTER AUX AUTRES PIÈCES DU PLUi	10

1 LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE 1)

1.1 Les indications à ajouter en préambule du rapport de présentation

Les indications en caractères bleus gras italiques, sont à ajouter.

Le 21 mai 2022, la Communauté d'Agglomération Pays Basque a approuvé la modification n°1 du PLUi. Celle-ci avait notamment pour objet de :

- supprimer et modifier des OAP,*
- réduire des zones 1AU,*
- faire évoluer les règles de mixité sociale,*
- supprimer un emplacement réservé,*
- faire évoluer la délimitation de zones urbaines,*
- apporter des ajustements règlementaires au règlement écrit,*
- ajouter des définitions dans le lexique,*
- corriger des erreurs matérielles.*

Le 15 juin 2024, la Communauté d'Agglomération Pays Basque a approuvé la modification simplifiée n°1 du PLUi. Cette procédure avait pour objet d'apporter des modifications au règlement écrit :

- supprimer la dérogation prévue à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme (C.U.) dans les zones UX, UY, 1AUX et 1AUY ;*
- revoir la règle concernant l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives dans les zones UX, UY, 1AUX, 1AUY ;*
- revoir la règle du stationnement concernant les bâtiments à vocation économique dans les zones UX, UY, 1AUX, 1AUY ;*
- corriger une erreur matérielle concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et limites séparatives dans la zone agricole.*

Le 21 mars 2024, la Communauté d'Agglomération Pays Basque a souhaité engager la procédure de modification simplifiée n°2. Cette procédure a pour objet d'apporter des modifications au règlement écrit et aux OAP, afin de pouvoir mettre en œuvre un projet de haute performance environnemental sur le secteur 1AUh correspondant à l'OAP Arteeta :

- modifier les objectifs, principes et schéma d'aménagement de l'OAP Arteeta ;*
- modifier les dispositions de l'article 1.1 de la zone 1AU relatif à l'interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ;*
- modifier les dispositions de l'article 2.1 de la zone 1AU relatif à l'emprise au sol des constructions ;*
- modifier les dispositions de l'article 2.2 de la zone 1AU relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et urbaine de la zone 1AU.*

2 LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT ÉCRIT (PIÈCE 3)

Les indications barrées sont à supprimer. Les indications en caractères bleus gras italiques, sont à ajouter.

2.1 LES MODIFICATIONS À APPORTER À L'ARTICLE 1-1 DE LA ZONE 1AU

[...]

Affouillements et exhaussements de sols

Tout construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation, en dehors des fouilles de fondation, ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements supérieurs à $H_{max} = 1$ mètre, notamment pour la réalisation de terrasses extérieures qui doivent être réalisées, si besoin, par séquences adaptées à la pente. ***Des exceptions pourront être admises sur le secteur 1AUh couvert par l'OAP « secteur 2 Arteeta ».***

2.2 Les modifications à apporter à l'article 2-1 de la zone 1AU

➤ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Elle ne concerne pas les terrasses non couvertes par les piscines.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol est appréciée lot par lot.

En zone 1AUh, l'emprise au sol maximale est limitée à 40% et à 400m² par unité bâtie. Le secteur 1AUh couvert par l'OAP « Secteur 2 Arteeta » n'est pas contraint à une emprise au sol maximale de 400m² par unité bâtie.

2.3 Les indications à ajouter en préambule de l'article 2.2 de la zone 1AU

Les dispositions de l'article 2.2 ne s'appliquent pas au secteur 1AUh couvert par l'OAP « secteur 2 Arteeta. » Des dispositions et recommandations spécifiques figurent dans les principes d'aménagement de l'OAP.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTI ET/OU ENSEMBLES REMARQUABLES IDENTIFIÉS ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

[...]

3 LES MODIFICATIONS À APPORTER AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (PIECE 5)

Les indications barrées sont à supprimer. Les indications en caractères bleus gras italiques, sont à ajouter.

3.1 Les modifications à apporter à l'OAP « secteur 2 Arteeta »

2.1 PRÉSENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur s'implante à l'Ouest du bourg, le long du Chemin Antsoenia. Il est bordé par la zone d'activités Zaliondoa au Nord et par un bâtiment commercial à l'Est. Au Sud, le lotissement Xapitalea constitue une entité urbaine importante, composée de maisons individuelles. Le site est en légère pente vers l'Est et représente une surface d'environ ~~2 ha~~ **1,8 ha**. Il est accessible par un chemin existant menant à la ferme Artegieta, qui n'est pas incluse dans le périmètre de l'OAP.

2.2 OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est de prolonger le quartier Xapitalea, tout en proposant des formes urbaines diversifiées.

Le secteur sera aménagé de sorte à créer de grandes toitures végétalisées collectives, en dessous desquelles des volumes à construire seront mis à dispositions. L'aménagement du secteur et ses constructions viseront à atteindre une performance environnementale accrue.

Le découpage de la zone à urbaniser ménage un espace tampon entre le futur quartier et la zone d'activité.

2.2 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Insertion paysagère et urbaine

On cherchera une gradation de la densité entre la partie Est, plus dense (habitat collectif), et la partie Ouest (***habitat collectif et individuel groupé***), afin d'assurer la transition avec l'espace agricole. À ce titre, une haie champêtre sera implantée en limite Ouest du secteur (composée d'arbustes d'essences locales de type noisetiers, saules, pruneliers, aubépines, houx, fusain d'Europe, nerprun, bourdaine).

Un espace public pourra être aménagé au sein du secteur. ***Des espaces publics seront aménagés au sein du secteur.***

~~Les constructions s'organiseront autour du réseau viaire créé ; on privilégiera ainsi :~~

- ~~• Une implantation des constructions parallèles ou perpendiculaires aux voies~~
- ~~• La conception de maison aux formes simples s'inspirant du modèle à deux pans de toits~~

Les constructions seront organisées en îlots, au cœur desquels seront aménagés des espaces publics ou des espaces verts et maillés de cheminements doux. Les îlots seront aménagés de sorte que de grandes toitures végétalisées collectives soient bâties, en dessous desquelles les volumes à construire seront mis à disposition.

Les voies et les espaces de stationnement nouvellement créés seront contraints et regroupés au nord du secteur.

Qualité architecturale et environnementale :

Les toitures collectives seront végétalisées. Des puits de jours pourront être aménagés. L'aménagement de toitures multifformes cherchera à favoriser la création d'interstices.

Le site disposera de plusieurs espaces collectifs (coworking, laverie, atelier de construction, etc.) et de services communs (jardins, barbecue, four à pain, fronton, etc.).

L'aménagement du site visera la réduction et l'optimisation de la surface habitable par habitant. En outre, l'agencement et l'organisation des volumes chercheront à assurer des possibilités d'aménagement diverses et une certaine réversibilité.

Le projet encouragera les constructions fortement isolées ne nécessitant pas de système de chauffage ni de refroidissement. L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et/ou de récupération est encouragée. Les méthodes et techniques de construction low-tech et naturelles seront à favoriser.

Les résidents n'auront pas de contrainte architecturale pour construire et aménager les volumes situés sous les toitures collectives.

Il sera recommandé de disposer d'un vide sanitaire sous les constructions, favorisant les transformations à long terme et l'infiltration des eaux pluviales, et limitant les risques liés aux problèmes d'humidité ou de fuite du réseau d'eau.

La création d'équipements, d'espaces publics et espaces vert qualitatifs (fronton, places publiques, espaces verts et parcs), accessibles qui bénéficieront aux futurs habitants du quartier comme du Pays d'Hasparren est encouragée sur le secteur. Ils feront l'objet d'une attention particulière et seront au cœur de l'aménagement du secteur.

Densité et nombre de logements

La densité sera d'environ ~~40 à 50~~ **40 à 60** logements par hectare. Seuls les secteurs à destination de logements devront respecter cette densité : les unités foncières concernées par des équipements publics ne seront pas concernées par le calcul de la densité.

La répartition par typologie de logements respectera les objectifs suivants :

- ~~• Logements collectifs : 50 à 60 logements/ha,~~
- ~~• Logements individuels groupés : 40 à 50 logements / ha,~~
- Logements collectifs et individuels groupés : 50 à 60 logements / ha,**
- ~~• Logements individuels purs : 30 à 40~~ **40 à 50 logements / ha.**

~~La partie située à l'Est de la voie de desserte principale sera composée de logements et d'équipements publics.~~

Organisation globale du site

- Accès et desserte

L'accès principal se fera par le chemin existant, au Sud.

L'accès principal se fera par une voie à créer au nord du site, donnant sur la ZA Zaliendoa.

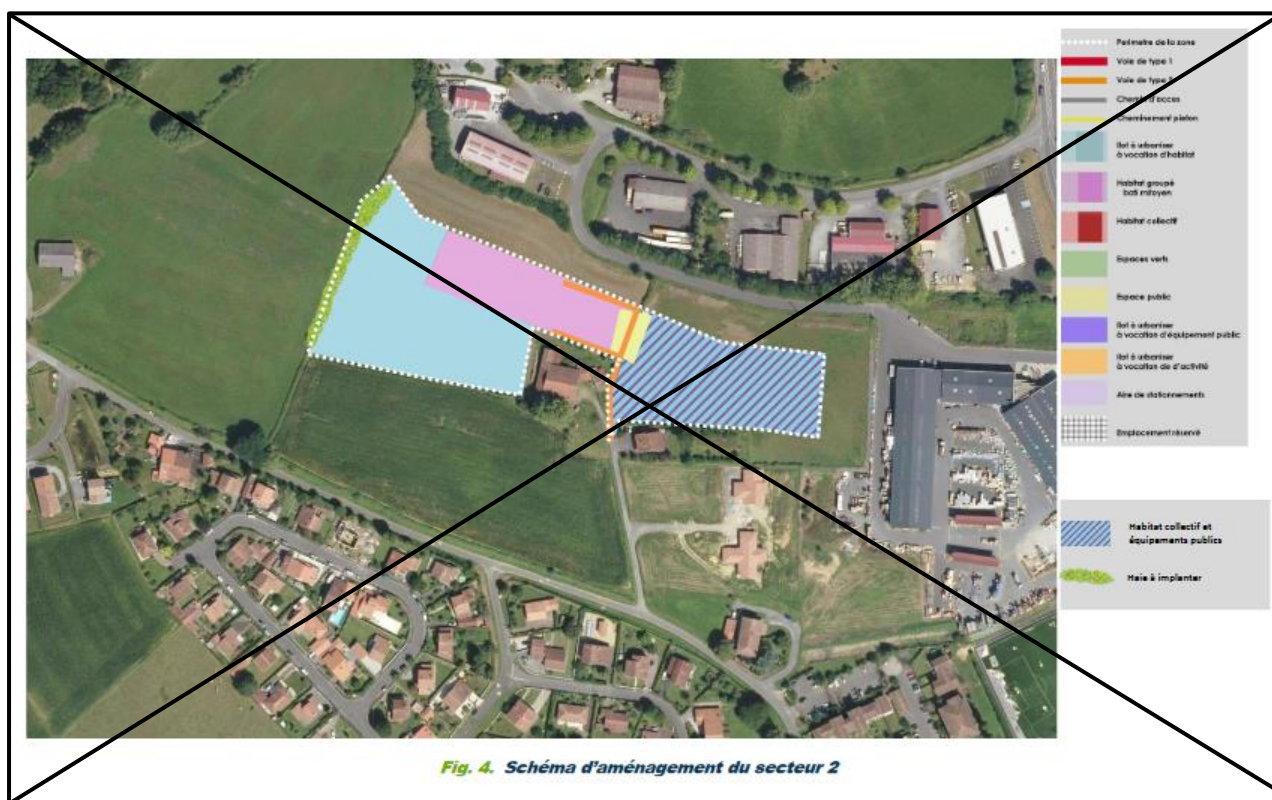
- Formes urbaines

Une diversité des formes urbaines sera recherchée, en intégrant **sous les toitures collectives** :

- Des logements collectifs, ~~sur le modèle des maisons du bourg, sur la partie Est avec les équipements publics~~
- Du bâti groupé, de type maisons mitoyennes
- Des lots libres pour la construction de maisons individuelles

Les résidents n'auront pas de contrainte architecturale pour construire et aménager les volumes situés sous les toitures collectives.

[...]



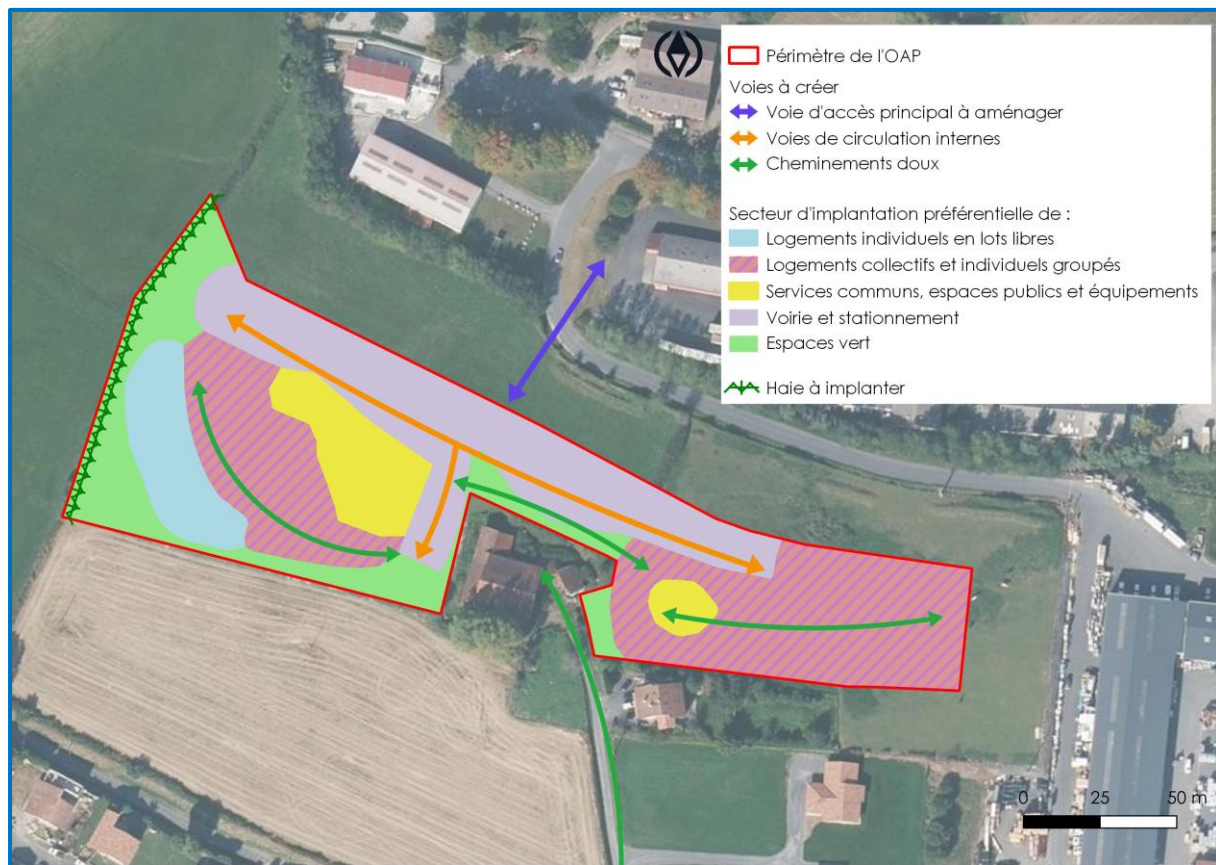


Fig. 4. Schéma d'aménagement du secteur 2

4 LES MODIFICATIONS À APPORTER AUX AUTRES PIÈCES DU PLUi

Aucune modification n'est à apporter aux autres pièces du PLUi du Pays d'Hasparren.