

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

GUETHARY

Rapport de présentation complémentaire

Dossier de Modification n°1

Dossier destiné à la saisine de la MRAe, notification et enquête publique

Les modifications sont indiquées en rouge

PRESCRIPTION commune	Débat P.A.D.D. Commune	ARRET CAPB	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION CAPB	APPROBATION Régularisation CAPB
19/02/2015	05/09/2016	02/02/2019	19/08/2019 au 20/09/2019	22/02/2020	15/06/2024



CONTEXTE et PROCEDURE

RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION

CHAMPS D'APPLICATION (article L.153-36 et 41 et 42 du code de l'urbanisme)

Le plan local d'urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de « **Modification** » lorsque la commune envisage les dispositions suivantes :

- Majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- Diminution des possibilités de construire
- Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE

(articles L.153-37 et 38 du code de l'urbanisme)

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'EPCI ou du maire qui établit le projet de modification. Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'EPCI ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de délibération de prescription le conseil municipal peut délibérer mais ce n'est pas obligatoire (cf arrêt du conseil d'État CE 4 juin 2014, req. N° 360950)

Le PLU de la commune de GUETHARY a été **approuvé par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays-Basque (CAPB) le 22/02/2020 et approuvé pour régularisation de la procédure le 15/06/2024.**

La Communauté d'Agglomération Pays Basque a engagé la procédure de **Modification n°1** du Plan Local d'Urbanisme de GUETHARY le 24/11/2022.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, pris en application de la loi ASAP du 7 décembre 2020, modifie le régime de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. Il étend le champ d'application de l'évaluation environnementale à de nombreux cas de modification et de mise en compatibilité (MEC), notamment des SCOT et des PLU, parachevant ainsi la transposition dans le code de l'urbanisme de la directive 2001/42 du 27 juin 2001. Il apporte également des modifications procédurales et crée un dispositif d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable.

La procédure de modification a fait l'objet d'un dossier dit « *d'examen au cas par cas* », sur lequel la **MRAe** a répondu, en date du, que **le projet de modification présenté n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

Le dossier de « examen au cas par cas » ainsi que l'avis de la MRAe sont joint au présent dossier.

A compléter une fois le dossier cas par cas réalisé et avis de la MRAe reçu.

MODIFICATIONS ET MOTIFS DES CHANGEMENTS ENGAGES

Les évolutions portent sur tout ou partie des points suivants :

- Evolution du règlement écrit:
 - Modifier les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions (article 11) ;
 - Adapter ponctuellement les normes de hauteur, en lien avec le SPR (article 10) ;
 - Renforcer les servitudes de mixité sociale en intégrant l'accession à la propriété maîtrisée et les logements locatifs intermédiaires (article 2) ;
 - Clarifier le règlement d'urbanisme, dont certaines mentions suscitent des difficultés d'interprétation ou d'application.
- Encadrement des démolitions/dénaturations du patrimoine pavillonnaire par l'identification de bâtis (travail conjoint avec l'ABF)
- Ajout et/ou modification d'emplacements réservés, en lien avec l'évolution des projets municipaux d'équipements publics et de voiries : **cette modification a finalement été abandonnée**
- Ajustement de limites de quelques EBC, pour plus de protection de ces espaces : **cette modification a finalement été abandonnée**
- Correction d'erreurs matérielles.

A ces intentions sont ajoutés :

- La prise en compte du jugement n°2000959.2000967 (décision du 30/12/2022) visant le classement en A de la parcelle AD n°39 portée en N sur le PLU
- L'ajout de l'annexe concernant les OLD (Obligations Légales de Débroussaillage) transmise par les services de l'Etat ;
- La suppression de l'ER n°1 (autoroute)

Règlement écrit

Les modifications apportées au règlement du PLU émane du retour d'expérience sur l'application du règlement tant de la part de la collectivité que du service instructeur, aussi bien que d'éléments d'évolutions du territoire.

Ci-dessous : **en rouge les modifications du règlement.**

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Proposition de modification

NOTA : autorisations d'urbanisme

Périmètre SPR : tous travaux nécessitent une demande d'urbanisme, notamment : tous ravalements de façade, même à l'identique, tous bassins (même <10m²), tous travaux de modification de revêtements de surfaces extérieures ou toute édification.

Régularisation d'état existant : Toute demande de travaux dont l'état des lieux fait figurer un ou des éléments existants n'ayant pas fait l'objet d'autorisation devra faire l'objet d'une demande d'urbanisme, préalable à toute nouvelle autorisation.

Motivations et objectifs

Préciser pour la population le cadre des demandes d'autorisations d'urbanisme dans le périmètre SPR (Site Patrimoniaux Remarquables) ainsi que pour la régularisation de travaux qui auraient dû faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Impact sur le droit à bâtir

Néant

Impact environnemental

Néant.

Proposition de modification

La démolition totale des constructions anciennes mentionnées sur le plan de zonage au titre du patrimoine remarquable **ainsi que sur les constructions existantes dans les espaces repérés comme des parcelles avec bâti antérieur à 1980** (article L151-19 du code de l'urbanisme) est interdite « pour des motifs d'ordre culturel et historique et architectural »; l'article 11 définit les « prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Motivations et objectifs

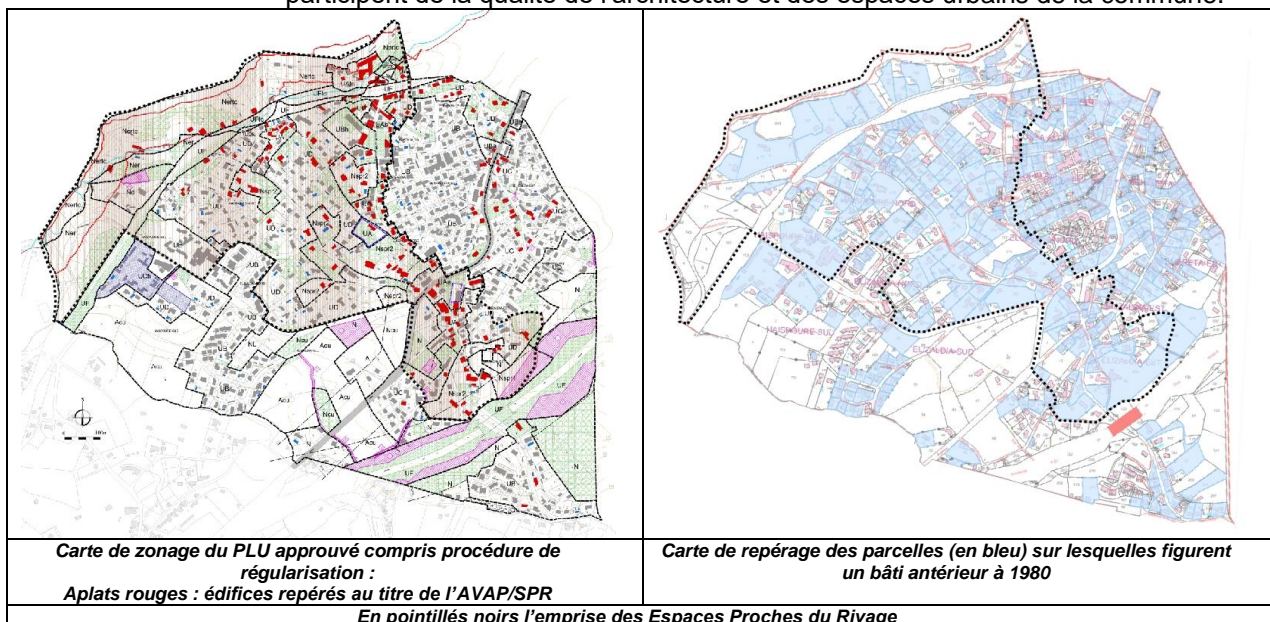
Un important patrimoine architectural ancien a été repéré au titre de l'AVAP/SPR. Ces édifices couvrent une période qui va jusqu'au début du XX^e siècle environ.

Le patrimoine plus récent n'a pas fait l'objet d'un classement spécifique. Il a été constaté ces dernières années que ce patrimoine architectural, qui accompagne le patrimoine recensé au titre de l'AVAP /SPR par sa proximité, son rapport d'échelle, qui participe également de l'identité de la commune, que ce soit par sa volumétrie, son architecture, son histoire récente, a fait l'objet de démolitions en tout ou partie sans que la collectivité puisse s'y opposer.

Cette perte d'identité a provoqué une vive émotion et suscité la volonté d'une préservation.

Grace aux outils actuels il a été possible d'identifier les parcelles sur lesquelles repose ce patrimoine. Des visites de terrain (avec l'architecte des bâtiments de France, les élus et techniciens) ont montré tout l'intérêt d'agir rapidement sur la préservation de ce patrimoine dont les démolitions sont irréversibles.

Il a été convenu que la date de construction (1980) pouvait être un bon point d'ancrage permettant d'identifier les constructions qui par leur antériorité participent de la qualité de l'architecture et des espaces urbains de la commune.



Impact sur le droit à bâtir

Néant. La densification reste possible par l'agrandissement des édifices

Impact environnemental

Positif, du fait d'une absence d'impact lié aux démolitions (dont : problématiques des déchets inertes à stocker, problématique des espèces impactées par les démolitions (exemples : chauve-souris, oiseaux), pollutions liées aux transports des gravats, nuisances sonores durant les chantiers).

Il s'agit d'inciter à réutiliser l'existant qui peut être agrandi et densifié. Cela a un impact sur l'économie de matériaux utilisés du fait du maintien des constructions existantes.

Proposition de modification

Les « annexes » sont des constructions détachées du bâtiment principal de l'habitation. Une annexe peut être affectée au garage, à l'abri de jardin, un local technique (~~piscine, chaufferie~~), ~~une piscine~~, etc, dès lors qu'elle constitue un complément ponctuel au programme de logement

Ne sont pas considérées comme annexes les constructions situées en prolongement de la construction principale (extension); une terrasse ou une véranda ne constituent pas une annexe.

Les piscines sont considérées au titre des constructions.

Motivation et Objectif

Précisions concernant la prise en compte des piscines

Impact sur le droit à bâtir

Néant

Impact environnemental

Néant

Proposition de modification

Le coefficient d'emprise au sol définit la surface au sol dont on dispose pour construire (non comprises les cessions gratuites éventuelles): c'est-à-dire la proportion de terrain qui pourra être occupée par des constructions ~~couvertes d'un toit~~: maison, cabanon, garage, terrasse couverte, **ainsi que les pergolas**, etc.

L'emprise au sol est définie comme « 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.

Le coefficient d'emprise au sol (CES) limite ainsi la quantité de sol occupée par la construction, afin d'imposer qu'une partie du terrain reste non bâtie pour des motifs paysagers ou d'assainissement (densité mesurée, espaces verts, infiltration ou recueil des eaux pluviales, etc.).

~~Le coefficient d'emprise au sol ne comprend pas les piscines non couvertes si leur hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure à 0m60.~~

Le coefficient d'emprise au sol comprend le bassin de la piscine (enterrées et hors sol) ainsi que les bassins d'ornement.

Tout élément bâti (terrasse, jardinière, etc) dont la hauteur est supérieure à 60cm par rapport au TN terrain naturel est compté dans l'emprise au sol.

Motivation et Objectif

Précisions concernant le calcul de l'emprise au sol.

Impact sur le droit à bâtir

Précision des droits à bâtir pour l'instruction des permis

Impact environnemental

Positif car prise en compte de l'ensemble des éléments impactant dans l'emprise au sol

Proposition de modification

7 - LES ESPACES LIBRES, LE STATIONNEMENT, LES ESPACES BOISES ET LES MARGES DE RECULEMENT **LE PERMIS DE DEMOLIR**

7-4 – Stationnements :

Les places de stationnement automobiles auront une dimension minimale de **2m50 par 5m00**
Sauf cas particulier à justifier pour un seul logement, les places commandées ne sont pas autorisées.

7-5 - Permis de démolir :

Au sein des périmètres soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (dont SPR, sites classés, périmètres Monuments Historiques,) ainsi que sur les constructions existantes dans les espaces repérés comme des parcelles avec bâti antérieur à 1980, les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à l'article R421-26 **et suivants du code de l'urbanisme**

Motivation et Objectif

Ajout de précisions concernant les dimensions des places de stationnement, et leurs dispositions permettant d'éviter des conflits d'usages avec des places commandées.

Précisions concernant le permis de démolir.

Impact sur le droit à bâtir

Néant

Impact environnemental

Néant

Proposition de modification

10 - OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Le présent règlement autorise dans toutes les zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Ces opérations sont définies ci-dessous, étant précisé que leur réalisation peut impliquer l'autorisation de divers modes d'occupation ou d'utilisation du sol : construction, défrichage, installation classée ...Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs) et les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs, **équipements et bâtiments communaux**) .

Motivation et Objectif

Précisions sur les bâtiments visés dans l'article : de bâtiments d'équipements et communaux

Impact sur le droit à bâtir

Néant

Impact environnemental

Néant

Position de modification

12 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur des constructions autorisées en limite séparative de propriété est mesurée à partir du fonds le plus élevé à la date de la publication du P.L.U.

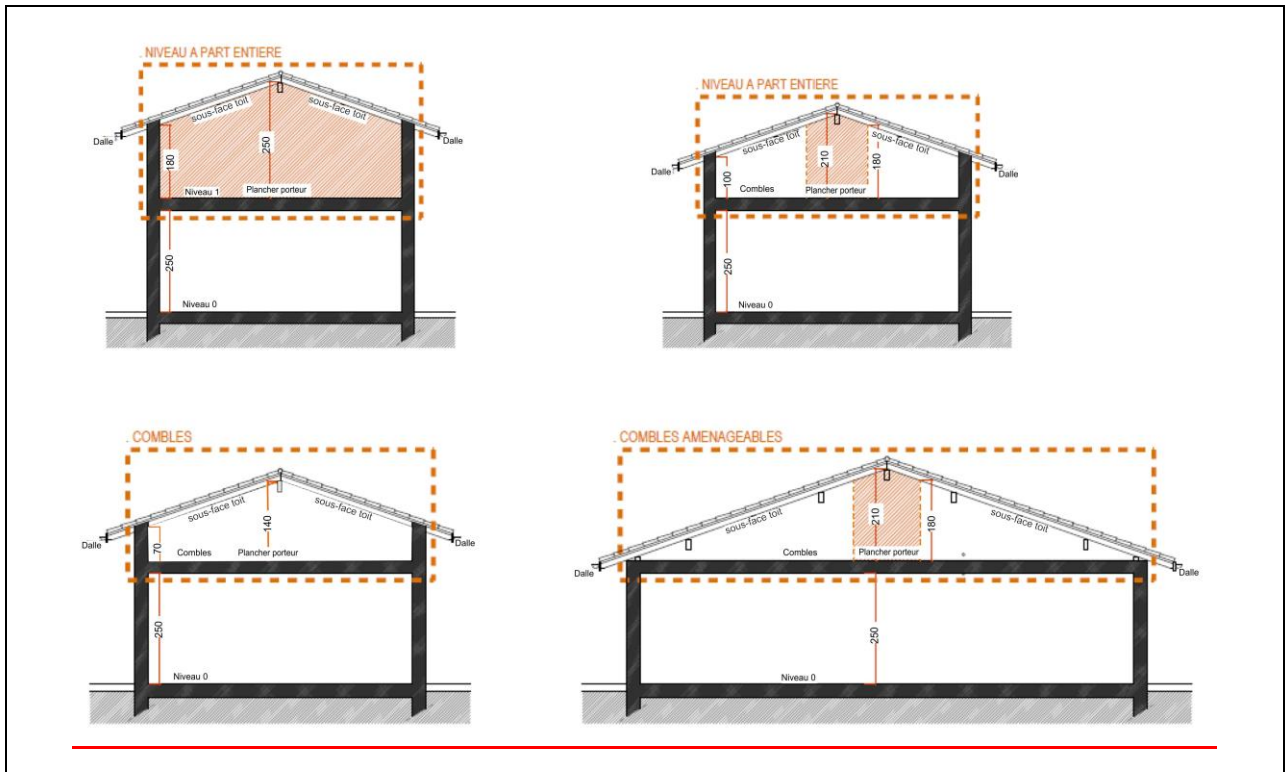
La hauteur des constructions s'entend par rapport au terrain naturel avant travaux, c'est-à-dire avant tout travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet de construction.

La hauteur est prise au droit de la construction au point le plus bas du terrain naturel

Définition d'un niveau (le nombre de niveau autorisé sera défini pour chaque zone (article 10))

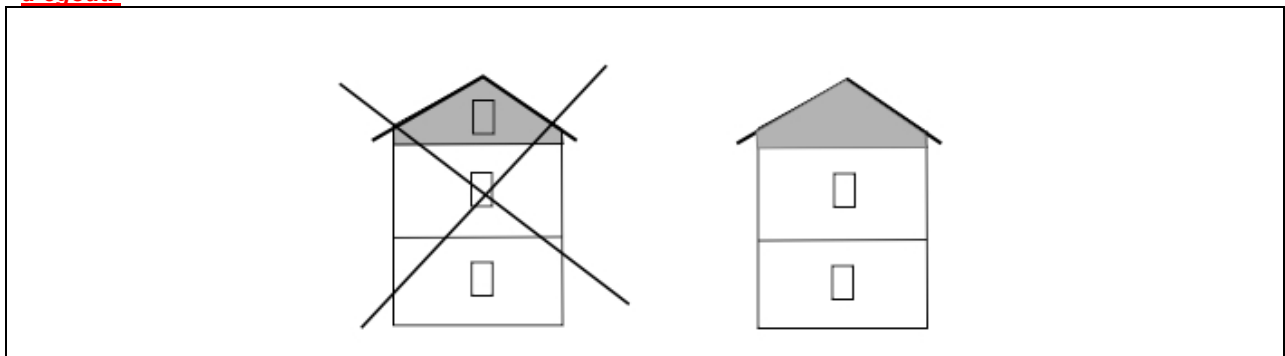
Niveaux intermédiaires : seront considérés comme un niveau tout espace habitable d'une hauteur intérieure entre plancher bas et plancher haut n'excédant pas 3 m. Au-delà de 3m il sera considéré comme 2 niveaux (exemple : un rez de chaussée de 4m entre plancher bas et haut sera considéré comme représentant 2 niveaux)

Combles : même s'ils relèvent de la surface habitable, les combles ne sont pas considérés comme un niveau autorisé au sens du présent PLU dès lors qu'ils impactent la couverture sous forme de lucarnes, fenêtres de toits, etc. ~~L'éclairage des combles devra se réaliser sur les façades sous forme d'ouvertures faisant partie intégrante de la conception de la façade.~~



Ci-dessus exemple considéré coupe de principe valant illustration du propos

Les fenêtres situées sur les murs pignons sont interdites dans la partie haute au-dessus du niveau de la rive d'égout.



Ci-dessus exemple considéré coupe de principe valant illustration du propos

Motivation et Objectif

Des précisions écrites et schématiques sur les hauteurs.

En particulier, l'usage qui est actuellement fait des combles dans la création de logements pose des problèmes en termes d'aspect extérieur mais également ne correspond pas à la volonté première de nombre de niveaux autorisés.

Impact sur le droit à bâtir

Néant. L'usage des combles est issu d'une interprétation du règlement qui a donné lieu à des dérives.

Le sens premier du règlement n'était pas de les utiliser à des fins de logements. Dans tous les cas un éclairage pour le toit est toujours possible (en lien avec l'article 11).

Impact environnemental

Impacts positifs :

- Protection et respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales locales ;
- Intégration paysagère ;
- Limitation du risque d'atteinte aux espèces patrimoniales faunistiques pouvant gîter dans les combles (chauves-souris).

Proposition de modification

13 – MURS DE SOUTÈNEMENT - CLOTURES

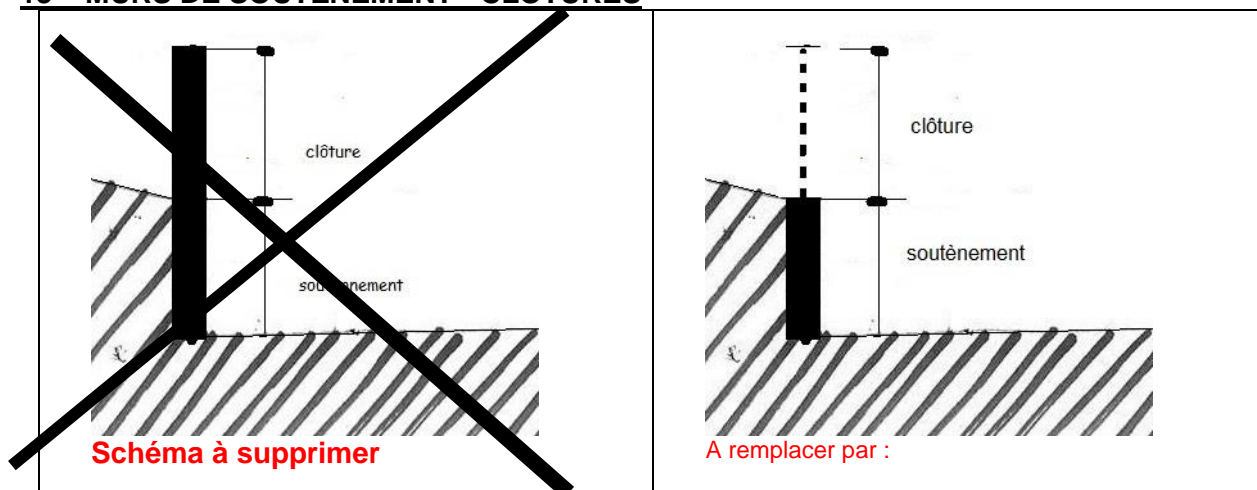


Schéma indicatif distinguant le mur de soutènement de la clôture

Motivation et Objectif

Le premier schéma laissait penser que les clôtures pouvaient être opaques ou pleines alors que cela n'est pas autorisé à l'article sur les clôtures, elles doivent laisser passer la vue.

Impact sur le droit à bâtir

Néant.

Impact environnemental

Impacts positifs :

- Intégration paysagère via le respect des caractéristiques architecturales locales ;
- Amélioration de la perméabilité des clôtures pour la petite faune.



Proposition de modification

15 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT ~~AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES AUX LIMITES SEPARATIVES~~ – ~~illustrations article 6~~

Motivation et Objectif

Correction d'erreur matérielle

Impact sur le droit à bâtir

Néant.

Impact environnemental

Néant.

Proposition de modification

16 – LIMITATION DE L'IMPERMEABILISATION - GESTION DES EAUX PLUVIALES -

~~Source : Schéma Directeur des Eaux Pluviales rapport général septembre 2017 pages 146-147, en vigueur~~

~~Les valeurs limites sont les suivantes :~~

- ~~• Lotissement pavillonnaire : 65% (soit 35% d'espaces libres de pleine terre)~~
- ~~• Habitat collectif ou semi collectif : 70% (soit 30% d'espaces libres de pleine terre)~~
- ~~• Zones d'activités : 70% (soit 30% d'espaces libres de pleine terre)~~
- ~~• Campings : 40% (soit 60% d'espaces libres de pleine terre)~~

Protection des habitations : **dispositions applicables à toutes les zones : se référer au Schéma Directeur des Eaux pluviales approuvé par la Communauté d'agglomération Pays Basque**

~~La réglementation ici présentée s'appuie sur le document de l'Agglomération Côte Basque Adour : « Les eaux pluviales – Guide pratique ». Afin de protéger les habitations d'entrée d'eau et ainsi limiter les conséquences de débordements éventuels, les proscriptions suivantes sont proposées, pour les constructions nouvelles :~~

Motivation et Objectif

Chapitre mis en concordance avec le schéma directeur des eaux pluviales qui est à présent approuvé.

Impact sur le droit à bâtir

Néant.

Impact environnemental

Positif avec une prise en compte d'un document opposable précis et qui assure une gestion cohérente et qualitative des eaux pluviales.

Proposition de modification

16bis – COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

~~Source : Schéma Directeur des Eaux Pluviales rapport général septembre 2017 pages 146-147, en vigueur~~

La mise en œuvre de surfaces aménagées partiellement perméables (allées en graviers, structures alvéolées enherbées, **enrochements**, etc...) pourront conduire à une diminution du volume des solutions compensatoires.

Elles ne sont cependant pas considérées comme espaces de pleine terre.

Les surfaces de parcelles restantes, non aménagées, correspondent ainsi à des surfaces de pleine terre, c'est-à-dire des espaces verts non occupés. ~~La définition précise (pleine terre) n'est pas indiquée dans le document source.~~

Motivation et Objectif

Le chapitre 16 est scindé en deux parties. Le chapitre créé, nommé 16bis, reprend certains éléments concernant plus précisément la pleine terre, en précisant l'emploi possible des enrochements mais qui implique sa prise en compte dans l'imperméabilisation des sols

Impact sur le droit à bâtir

Néant.

Impact environnemental

Positif : Meilleure prise en compte des enrochements en tant qu'imperméabilisant les sols

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Proposition de modification

La démolition totale des constructions mentionnées au plan de zonage en application des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme, est interdite « pour des motifs d'ordre culturel et historique **et architectural**» l'article 11 définit les « prescriptions de nature à assurer leur protection. ».

Motivation et Objectif

Précision apportée sur le caractère architectural des constructions

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -	Zones concernées							
	UA	UB	UC	UD	UE	UF	A	N
	X	X	X	X	X			X

Dispositions ajoutées dans les zones UE et N (oubli dans règlement version initiale)

Impact sur le droit à bâtir

Néant. Le PLU s'est projeté sur des espaces constructibles non bâtis en considérant le maintien des espaces bâtis. Le phénomène des démolitions / reconstructions est venu perturber les projections envisagées dans le cadre du PLU qui, par cette disposition, revient à sa version initiale en conformité avec les attendus du PADD.

Impact environnemental

Positif. Les espaces sont encore mieux préservés du fait du maintien des constructions existantes. Cette règle modifiée réduit ainsi l'impact négatif prévisible des démolitions sur les habitats faunistiques et floristiques au niveau de la construction (pour la faune spécifiquement) et aux abords.

La diminution des possibilités de démolir va également dans le sens de la réduction des déchets issus de la construction et va donc réduire la question de leur traitement.

Cela porte à réfléchir à réutiliser un patrimoine bâti et donc une économie d'utilisation de matériaux.

Proposition de modification

Les affouillements et exhaussements de sols, quel que soit leur profondeur ou leur hauteur sont interdits, sauf s'ils sont nécessaires à la construction de bâtiments ou de travaux autorisés.

Motivation et Objectif

Précisions apportées sur les affouillements et exhaussements

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -	Zones concernées							
	UA	UB	UC	UD	UE	UF	A	N
	X	X	X	X	X	X	X	X

Impact sur le droit à bâtir

Néant.

Impact environnemental

Impact positif en précisant et limitant des opérations de fait très impactantes au plan de l'environnement.

Proposition de modification

Le changement de destination des constructions à usage d'habitation est interdit excepté pour des changements partiels destinés à une activité de bureau, artisanat, exercée par le propriétaire-occupant du logement et cela sur une surface de plancher n'excédant pas 25m².

Motivation et Objectif

La commune souffre d'un manque de logements et en particulier de résidences principales.

Au-delà du fait d'en créer, Il est important qu'elle n'en perde pas et par conséquent, important de maintenir a minima les logements existants dans les zones urbaines, excepté le centre du village dont la vocation est plus large, dans la mixité des fonctions.

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -	Zones concernées							
	UA	UB	UC	UD	UE	UF	A	N
		X	X	X				

Impact sur le droit à bâtir

Positif dans la perspective de maintenir des logements sur la commune qui a besoin de maintenir un développement démographique et de population.

Impact environnemental

Positif en évitant, par le bais de ces changements de destinations en particulier, une augmentation des besoins en stationnements, une augmentation du trafic de véhicules en lien avec les besoins induits par des destinations comme les commerces ou l'hôtellerie. Les impacts positifs touchent potentiellement la production de gaz à effet de serre, l'imperméabilisation des terres, liée aux stationnements supplémentaires induits.

Proposition de modification

Les commerces et hébergements hôteliers sont interdits excepté le long de la RD810 et de la rue de l'église (conformément au PADD)

Motivation et Objectif

La commune souffre d'un manque de logements et en particulier de résidences principales.

Il est important de dédier les terrains constructibles à cette destination. Les commerces et hébergements hôteliers seront interdits dans la zone concernée, excepté le long de l'axe principal de la RD

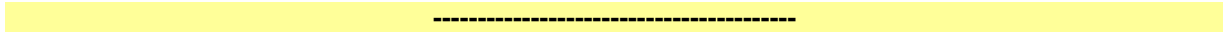
ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -	Zones concernées							
	UA	UB	UC	UD	UE	UF	A	N
			X	X				

Impact sur le droit à bâtir

Positif dans la perspective de conserver des logements sur la commune, qui a besoin de maintenir un développement démographique et une dynamique d'accueil de population.

Impact environnemental

Positif, en évitant les changements de destinations en particulier, cela à évitera, une augmentation des besoins en stationnements, une augmentation du trafic de véhicules en lien avec les besoins induits par des destinations comme les commerces ou l'hôtellerie. Les impacts positifs touchent potentiellement la production de gaz à effet de serre, l'imperméabilisation des terres, les désordres acoustiques induits.



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

Proposition de modification

Autres éléments du règlement

Dans le cadre de la mixité sociale il est demandé la production à minima de :

Logements créés	LLS : logement locatif social AS : accession sociale	
4 à 6	1 LLS et 1 AS ou 2 LLS ou 2 AS	
7 à 10	2 LLS et 2 AS	
Au-delà de 10 logements	30% LLS et 30% AS Ou 30% AS et 30% LLS	arrondi à l'entier supérieur

Ces logements devront être majoritairement (plus de la moitié et en nombres de logements) réalisés sous formes de T3/ T4

La part de logements restants sera constituée pour la moitié d'entre eux d'accessions intermédiaires maîtrisées dont le prix de vente ne devra pas dépasser le plafond du BRS majoré de 30% ou des logements locatifs intermédiaires (PLI).

L'ensemble de ces dispositions s'applique au niveau de l'unité foncière existante à la date d'approbation de la modification n°1 PLU, à chaque autorisation d'urbanisme et sur les divisions foncières en vue de lotir (déclaration préalable, permis d'aménager). Le nombre de logements aidés à réaliser après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche.

Dans les espaces mentionnés sur le plan de zonage comme « EPR - espaces proches du rivage », et dans les espaces repérés comme des entités de constructions antérieures à 1980, le projet (bâti et espaces non bâtis) ne doit pas rompre avec le tissu environnant de la zone dans lequel il se situe, mais s'y intégrer.

Motivation et Objectif

La collectivité a souhaité préciser le cadre donné aux logements sociaux attendus, et intégrer l'accession sociale à la propriété maîtrisée et les logements locatifs intermédiaires.

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -	Zones concernées							
	UA	UB	UC	UD	UE	UF	A	N
	X	X	X	X				

Impact sur le droit à bâtir

Positif dans la mesure où ces précisions participent de la production de logements en lien avec les besoins réels de la commune (cf PLH également)

Impact environnemental

Néant

Proposition de modification

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par une trame, les occupations du sol autorisées sont :

- les accès et voies nouvelles sous conditions de nouvelles plantations,
- l'extension mesurée des constructions existantes, ~~sans création de surface de plancher~~, dans la limite de 10% supplémentaire à l'emprise existante, avec un maximum de 40m².
- les abris de jardin, garage, constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc...par exemple) n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25 m².
- les locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- ~~les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,~~
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 50 m²),
- Le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement

Motivation et Objectif

Correction d'une erreur matérielle.

Les piscines et aires de sports, pouvant conduire à la destruction d'espaces paysagers repérés, ne sont plus autorisés dans ces espaces

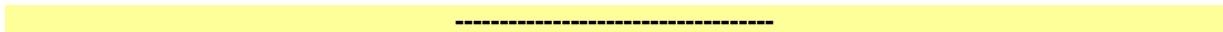
ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -	Zones concernées							
	UA	UB	UC	UD	UE	UF	A	N
	X	X	X	X				

Impact sur le droit à bâtir

Dans certains cas particuliers il peut y avoir une diminution des possibilités de construction des aires de sports et loisirs ainsi que des piscines. Mais cette conséquence peut avoir un effet positif sur la consommation de la ressource en eau.

Impact environnemental

Positif, car les éléments de paysage inventoriés sont ainsi davantage préservés, puisque l'on y portera moins atteinte.



Proposition de modification

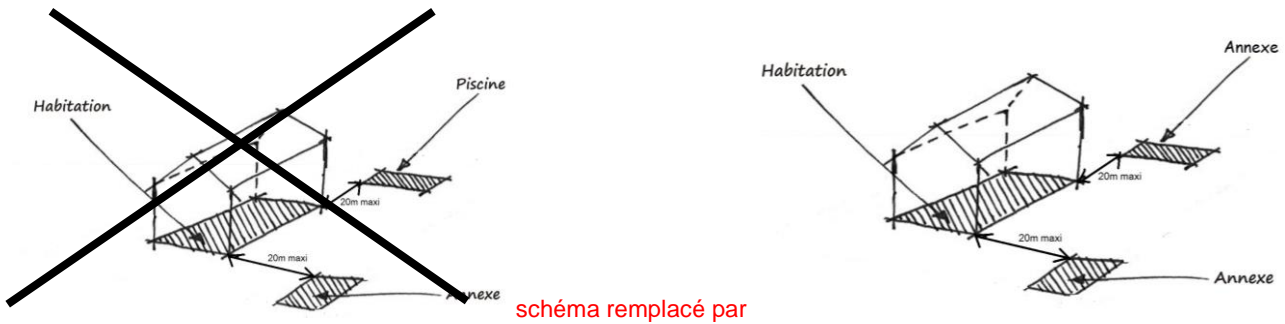


schéma remplacé par

Motivation et Objectif

Le schéma est adapté au fait que les piscines ne sont plus considérées comme des annexes (cf. point 4 des dispositions générales)

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -	Zones concernées							
	UA	UB	UC	UD	UE	UF	A	N
							X	X

Impact sur le droit à bâtir

Néant

Impact environnemental

Néant

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Proposition de modification

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- Si elle permet de sauvegarder un (ou des) arbre(s) (diamètre de tronc d'au moins 30cm mesuré à 1,00 mètre du sol) situés à moins de 10,00 mètres de l'alignement, dans ce cas les constructions doivent être implantées à plus de 3,00 mètres de l'alignement, suivant le système racinaire de l'essence.
- Si un recul apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, dans ce cas les constructions doivent être implantées au minimum à de 3,00 mètres de l'alignement.
- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif
- Pour les constructions en « dent creuse » c'est-à-dire entre deux constructions existantes, la nouvelle construction pourra s'aligner sur l'une des deux façades existantes
- Pour l'extension d'une construction existante implantée différemment sous réserve de respecter la continuité de l'existant
- Pour les constructions existantes n'entre pas dans la distance imposée les épaisseurs de parements issus d'isolation par l'extérieur
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- ~~Pour les constructions de sports de plein air (telles que tennis, piscines non couvertes, etc...) qui doivent être implantées en recul minimal par rapport à l'alignement de 2 mètres~~
- Pour les constructions nécessaires au service public
- Pour les constructions objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP : dossier 3 du PLU) qui doivent être compatibles avec ces OAP, les projets se caleront sur les implantations indiquées dans les OAP.

Les saillies sur le domaine public peuvent être autorisées à condition :

- de ne pas être à moins de 5 m au-dessus du trottoir, à l'exception des encorbellements ne dépassant pas 0,20 m,
- de ne pas empiéter de plus de 0,80 m sur le domaine public.

Les piscines ne peuvent pas être implantées entre le bâti principal et la voie (publique ou privée)

Motivation et Objectif

Les piscines disposées entre le bâti et la voie porte atteinte à la perception du patrimoine bâti, et engendre également des occultations en clôture ou en arrière-plan qui nuisent à la perception de ces édifices.

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Zones concernées							
	UA	UB	UC	UD	UE	UF	A	N
	X	X	X	X			X	X

Impact sur le droit à bâtir

Dans certains cas il peut y avoir une diminution des possibilités de construction des aires de sports et loisirs ainsi que des piscines. Mais cette conséquence peut avoir un effet positif sur la consommation de la ressource en eau.

Impact environnemental

Positif, car les éléments de paysage et de patrimoine seront davantage préservés sur ces espaces entre le bâti et la voie.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Proposition de modification

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :

- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul de l'alignement,
- Pour l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et ce pour se situer dans sa continuité
- ~~Pour les constructions de sports de plein air (telles que tennis, piscines non couvertes, etc.) qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul de l'alignement,~~
- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Motivation et Objectif

Les constructions de sport et loisirs ne font plus partie des exceptions, afin de ne pas porter atteinte à l'aspect des édifices

ARTICLE 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Zones concernées							
	UA	UB	UC	UD	UE	UF	A	N
		X	X	X				

Impact sur le droit à bâtir

Dans certains cas il peut y avoir une réduction des possibilités de construction des aires de sports et loisirs ainsi que des piscines. Mais cette conséquence peut avoir un effet positif sur la consommation de la ressource en eau.

Impact environnemental

Positif, car les éléments de paysage et de patrimoine seront davantage préservés.

Proposition de modification

Les constructions (~~en dehors des annexes~~) sont interdites en limite séparative, mais doivent se situer à **2m au moins de cette limite.**

Motivation et Objectif

Les constructions des annexes ne font plus partie des exceptions, afin de ne pas porter atteinte à l'aspect des édifices

ARTICLE 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Zones concernées							
	UA	UB	UC	UD	UE	UF	A	N
			X	X				

Impact sur le droit à bâtir

Dans certains cas il peut y avoir une réduction des possibilités de construction des annexes. Pour autant les implantations trop proches des voisins engendraient des conflits ainsi évités.

Impact environnemental

Positif, car les éléments de paysage et de patrimoine seront davantage préservés sur ces espaces entre la limite séparative et 2m. Une implantation en limite séparative implique souvent la destruction d'éléments de paysage (haies en particulier), supports de biodiversité et participant du paysage urbain.

ARTICLE 9 – Emprise au sol des constructions

Proposition de modification

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des ~~unités foncières~~ parcelles considérées à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU ~~concernées~~ ne peut excéder **35%**

En secteur UBa : l'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des ~~unités foncières~~ parcelles considérées à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU ~~concernées~~ ne peut excéder **45%**.

En zone UC : L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des ~~unités foncières~~ parcelles considérées à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU ~~concernées~~ ne peut excéder **25%**

En zone UD : L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des ~~unités foncières~~ parcelles considérées à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU ~~concernées~~ ne peut excéder **20%**

En zone UE : L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des ~~unités foncières~~ parcelles considérées à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU ~~concernées~~ ne peut excéder **50%**

Motivation et Objectif

Précision apportée au niveau des « parcelles » de manière à maintenir une emprise au sol cohérente en lien avec l'identité des quartiers

Il s'agit de bien veiller à l'application des contraintes de coefficient à chaque parcelle.

Par exemple : selon l'ancienne formulation "unité foncière", une unité de 4000m² en zone UD composée d'une parcelle A de 2000m² et de 2 parcelles B et C de 1000m² chacune, le droit à bâtir cumulé calculé serait de 1400m² si on considère que le premier propriétaire de l'ensemble pourrait construire 4000x20%=800m² sur la parcelle A puis vendre les parcelles B et C en un bloc à un second propriétaire qui pourrait à son tour bâtir 2000x20%=400m² sur la parcelle B puis vendre la parcelle C à un 3ème propriétaire qui pourrait à son tour bâtir 200m².

Selon la nouvelle formulation il s'agit de considérer la parcelle à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU de façon à éviter qu'une fois bâtie au maximum de ce qui peut être fait, le propriétaire divise sa parcelle et permette ainsi un droit à bâtir supplémentaire sur une nouvelle parcelle créée, qui aurait pour conséquence une modification non souhaitée de la densité urbaine des quartiers.

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Zones concernées							
	UA	UB	UC	UD	UE	UF	A	N
		X	X	X	X			

Impact sur le droit à bâtir

Pour reprendre l'exemple ci-dessus, à la suite de cette modification, quel que soit le cas de figure de propriété et de combinaison, le droit à bâtir serait de 800m² au total, 20% appliqué à la parcelle sans droit lié à la combinaison de parcelles ou à la re-division de parcelles.

Pour être complet, les règles liées à la pleine terre ainsi qu'au stationnement notamment seront également traitées à la parcelle.

Impact environnemental

Ainsi selon l'impact environnemental de cette modification se veut positif, celle-ci ne rendra constructible en aucune manière des parcelles initialement inconstructibles et d'un point de vue des droits à bâtir établira une réelle homogénéité et équité des droits à bâtir pour chacune des parcelles du territoire et chaque propriétaire, garantissant une réelle homogénéité de l'urbanisation en zones U.

Proposition de modification

Toute majoration ou dépassement des droits bâtir au titre notamment des logements sociaux, transports collectifs, efficacité énergétique, est proscrite dans les EPR et dans les espaces repérés comme des parcelles avec bâti antérieur à 1980,

Dans les espaces repérés **comme des parcelles avec bâti antérieur à 1980**, les règles des EPR s'appliquent également.

Motivation et Objectif

Les dispositions sont étendues aux éléments de patrimoine antérieurs à 1980

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Zones concernées							
	UA	UB	UC	UD	UE	UF	A	N
		X	X	X	X			

Impact sur le droit à bâtir

Néant. Le PLU s'est projeté sur des espaces constructibles non bâti en considérant le maintien des espaces bâtis. Le phénomène des démolitions reconstructions est venu perturber les projections envisagées dans le cadre du PLU qui, par cette disposition, revient à sa version initiale.

Impact environnemental

Positif. Les espaces sont encore mieux préservés du fait du maintien des constructions existantes et réduit ainsi l'impact négatif prévisible des démolitions sur les habitats faunistiques et floristiques au niveau de la construction (pour la faune spécifiquement) et aux abords.
La diminution des possibilités de démolir va dans le sens de la réduction des déchets issus de la construction et va donc réduire la question de leur traitement.
Cela porte à réfléchir à réutiliser un patrimoine bâti et donc une économie d'utilisation de matériaux.

ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions

Proposition de modification

~~Par rapport à l'alignement opposé~~, la hauteur (H) de tout point des constructions mesurée à partir du trottoir ne peut être supérieure à la distance horizontale (L) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit $H \leq L$.

Motivation et Objectif

Erreur matérielle

ARTICLE 10 -	Zones concernées							
Hauteur des constructions	UA	UB	UC	UD	UE	UF	A	N
	X	X	X	X	X	X	X	X

Impact sur le droit à bâtir

Néant.

Impact environnemental

Néant.

Proposition de modification

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :

- pour respecter l'épannelage général des constructions immédiatement voisines.
- pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante,

Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour respecter l'épannelage général des constructions immédiatement voisines

Motivation et Objectif

Cette règle vise à une bonne insertion des constructions dans le paysage urbain et patrimonial et ainsi éviter les différences de hauteurs disproportionnées.

ARTICLE 10 -	Zones concernées							
Hauteur des constructions	UA	UB	UC	UD	UE	UF	A	N
	X	X	X	X	X	X	X	X

Impact sur le droit à bâtir

Neutre dans la mesure où cela vient clarifier les attentes en matière d'insertion dans l'environnement qui sont indiquées au titre de l'article 11.

Impact environnemental

Positif, car les éléments de paysage et de patrimoine seront davantage préservés dans la volonté de conserver une cohérence avec l'environnement alentour. L'insertion paysagère des constructions est effectivement davantage assurée.

Proposition de modification

Clôtures et portails : se référer à l'article 11.

~~La hauteur des clôtures maçonnées, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder 1,20 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques, au titre du Site Patrimonial remarquable ex AVAP, etc.).~~

~~Les clôtures à claire-voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, canisses végétales ou plastifiées, brandes et autres matériaux similaires.~~

~~Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés s'ils sont conformes à la typologie paysagère du secteur défini dans le Site Patrimonial remarquable ex AVAP, etc.).~~

~~Les clôtures à claire-voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées.~~

~~Les portails pleins sur plus de 1m de haut sont interdits.~~

Motivation et Objectif

Pour une meilleure lisibilité les règles sont indiquées à l'article 11.

ARTICLE 10 - Hauteur des constructions	Zones concernées							
	UA	UB	UC	UD	UE	UF	A	N
	X							

Impact sur le droit à bâtir

Néant

Impact environnemental

Néant

Proposition de modification

La hauteur des constructions ne peut excéder ~~l'équivalent d'un R+1 soit~~ :

- 10,00 mètres au faîtage
- 6,00 mètres à l'égout

Le nombre de niveaux autorisé est limité à 2 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 1 étage).
(cf. point 12 des Dispositions Générales)

En secteur UBh la hauteur maximale **au faîtage 15m00** par rapport au terrain naturel ou au sol fini, s'il est plus bas.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :

- ~~dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante, avec application de la clause la plus favorable pour le pétitionnaire.~~
- pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- ~~pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante.~~

Motivation et Objectif

Précisions apportées quant à la compréhension de la règle.

Les exceptions sont davantage limitées car il n'est pas souhaité pouvoir dépasser la hauteur maximale autorisée.

ARTICLE 10 - Hauteur des constructions	Zones concernées							
	UA	UB	UC	UD	UE	UF	A	N
		X	X	X				

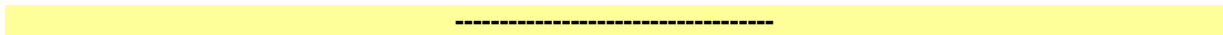
Impact sur le droit à bâtir

La première partie de la modification vise à clarifier l'application de la règle existante.

Concernant les exceptions à la règle générale, cela peut entraîner une légère diminution des droits à bâtir ou plus exactement la recherche de propositions plus adaptées.

Impact environnemental

Positif, car avec cette règle modifiée, l'insertion paysagère des constructions est davantage assurée.



ARTICLE 11 – Aspect extérieur des constructions et de leurs abords

Proposition de modification

Les immeubles repérés comme élément du patrimoine au plan graphique (art.L151-19 du Code de l'Urbanisme) doivent être conservés dans les conditions prévues par l'AVAP/SPR selon leur catégorie.

Les règles du PLU sont celles du Site Patrimonial Remarquable.

Bâtiments annexes (cabanes de jardins, garages, ...etc...) Cf règlement AVAP/SPR

Pour toutes constructions :

~~Toutefois, quelques précisions sont apportées sur des points particuliers :~~

- Menuiseries extérieures :

Elles ne doivent être qu'en bois ou en métal. **Les menuiseries extérieures doivent être peintes.**

L'emploi du polychlorure de vinyle n'est pas autorisé.

Les couleurs des boiseries et des menuiseries extérieures devront être en adéquation avec la typologie architecturale.

Les couleurs extérieures seront dans une gamme de rouge ou de vert, de gris pour les maisons de ville de type XIX° identifiées comme telles, quant aux autres couleurs elles seront examinées au cas par cas. Il sera demandé de fournir un échantillon de teinte au moment de la demande d'autorisation indiquant la référence RAL.

Les ouvrants côté extérieur seront gris clair, blanc, ou de la teinte des boiseries extérieures par unité de façade.

Gris clairs RAL 7035 .

La couleur bleue pourra être interdite si cette couleur est déjà employée sur des édifices situés dans un rayon de 100m autour de la construction concernée afin de préserver les dominantes vertes et rouges identitaires du territoire.

Motivation et Objectif

Les dispositions sont étendues à toutes les constructions

Des précisions apportées pour ne pas laisser le bois des volets brut.

Le gris clair est ajouté, identitaire de certaines demeures.

La couleur bleue a été très fortement utilisée au détriment des teintes traditionnelles, ce qui a uniformisé le paysage urbain. A terme les quartiers perdent de leur identité patrimoniale

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords	Zones concernées							
	UA	UB	UC	UD	UE	UF	A	N
	X	X	X	X				X

- Couvertures

Les ~~annexes couvertures~~ doivent être ~~couvertes~~ en tuiles de terre cuite ~~de plusieurs tons très proches placés en pose brouillée, patinées et vieillies en surface~~

Fenêtres de toit en nombre limité à 1 par pan de toiture et par tranche de 100m², leur dimension est limitée à 80x100cm, la plus grande longueur dans le sens vertical, intégrées au plan de toiture, et sans ajout de volet extérieur.

L'ajout de lucarnes, chien assis, etc .. doit être cohérent avec la typologie architecturale, la volumétrie existante, l'environnement, les façades existantes alentour, en particulier en conservant un caractère ponctuel de ces éléments sur l'édifice considéré.

Motivation et Objectif

Des précisions de formulation, les tuiles vieillies en pose brouillées ne présentent pas toujours une esthétique de qualité. Cette disposition est laissée à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France selon le cas.

Les fenêtres de toit sont également précisées pour éviter des usages qui altèrent la perception des édifices.

Également les lucarnes, les chiens assis, doivent être mieux cadrés pour assurer une qualité architecturale à l'édifice

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords	Zones concernées							
	UA	UB	UC	UD	UE	UF	A	N
	X	X	X	X				X

- Cheminées

Les conduits, dispositifs d'aération et d'extraction doivent être regroupés dans un volume correspondant à celui d'une souche de cheminée. Ces dernières doivent être maçonnées et enduites. Leur aspect ne doit pas porter atteinte à la perception de l'édifice et de ses abords, en particulier par des hauteurs démesurées.

- Clôtures

Les clôtures à créer ou à modifier le seront dans le respect des types de clôtures déjà existantes sur la rue et, d'une manière générale, de façon à laisser une certaine transparence entre l'espace public et l'espace privé : la partie maçonnée de la clôture (mur bahut) ne peut excéder ~~4m20~~ 0m60 (60cm) de haut sauf dans le cas du maintien d'un mur existant pour en assurer sa continuité dans la forme urbaine, ~~végétalisée au-dessus ou constituée de fer forgé ou de bois sculpté, par exemple.~~

La hauteur maximale de la clôture hors tout (mur bahut + surmonté de grillage souple ou fer forgé doublé d'une haie végétale ~~ou végétaux~~) ne pourra pas dépasser 1m80.

Les clôtures pleines ou opaques sont interdites.

Les clôtures à claire voie (grilles ou lisses sur mur maçonné) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, cannisses végétales ou plastifiées, brandes et autres matériaux similaires, même implantés en arrière-plan.

Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés s'ils sont conformes à la typologie paysagère du secteur défini dans le Site patrimonial Remarquable (ex AVAP).

En limite entre une zone urbaine (U ou AU) et une zone agricole ou naturelle (A ou N) du PLU, les murs toutes hauteurs sont interdits, à l'exception des murs de soutènements, sur la hauteur strictement nécessaire au besoin technique de soutien (cf Dispositions générales).

Motivation et Objectif

Des précisions sur les attendus concernant les clôtures. En particulier afin d'éviter les occultations qui sont encore très nombreuses et nuisent fortement à la perception du patrimoine.

Un cas particulier est précisé lorsque la clôture se situe en limite entre deux zones du PLU.

ARTICLE 11 -	Zones concernées							
Aspect extérieur des constructions et de leurs abords	UA	UB	UC	UD	UE	UF	A	N
	X	X	X	X			X pour la règle sur la limite entre zone U/AU et A	X

- Portails

Les portails ne seront qu'en bois ou en métal.

Ils pourront être barreaudés verticalement, sur toute la hauteur et largeur. Il pourra être également 1/3 plein, partie basse, et 2/3 barreaudé, partie haute.

Le portail ou portillon plein de plus de 1m de haut est interdit.

Le portail ne doit pas dépasser la hauteur de la clôture.

- Energies renouvelables

Les capteurs solaires **en toiture** devront être intégrés dans le même plan que leurs supports, sans présenter de surépaisseur ou être installés en surimposition de toiture dans la limite de 10cm (structure porteuse+ panneaux) par rapport à la surface supérieure des tuiles.

Les panneaux respecteront la pente du toit.

L'équipement sera de teinte mate et uniforme sur toute la surface de l'ensemble y compris les structures apparentes, sauf prescription particulière de l'Architecte des Bâtiments de France. **Leur surface et leur disposition seront étudiées au cas par cas afin de préserver l'harmonie de l'architecture et du paysage environnant.**

Concernant les annexes non visibles de la voie publique, les panneaux pourront couvrir la totalité du versant de toiture.

Motif et Objectif

Des précisions sur les attendus en particulier concernant les dispositions en toitures. Il s'avère que les évolutions techniques permettent de disposer de systèmes moins épais pouvant être en sur imposition de toiture. L'impact de la brillance éventuelle et de la visibilité des ossatures est également précisé.

Un complément est proposé concernant les panneaux à la demande de l'Architecte des Bâtiments de France afin de préciser ses attendus qui sont systématiquement indiqués sous forme de prescriptions lors des demandes.

ARTICLE 11 -	Zones concernées							
Aspect extérieur des constructions et de leurs abords	UA	UB	UC	UD	UE	UF	A	N
	X	X	X	X				X

▪ *Eléments techniques*

Les climatiseurs, antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et respecter les normes de bruit.

▪ *Réseaux*

Les canalisations de gaz, d'eaux usées et pluviales, les câbles électriques et de téléphone, ne doivent pas être apparents en façade. Dans le cas où cela serait impossible techniquement, les câbles électriques et de téléphone ainsi que les canalisations d'eau pluviale apposés en façade doivent être dissimulés dans la composition d'ensemble de la façade.

Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

Les coffrets d'alimentation et de comptage s'ils sont en façade, doivent être intégrés dans la composition générale de la façade et, sauf impossibilité technique, doivent être encastrés dans la maçonnerie et dissimulés par une porte de bois ou métallique, selon le type de l'édifice.

Les climatiseurs devront être intégrés à l'intérieur des locaux commerciaux ou dissimulés à l'extérieur dans la composition d'ensemble de la façade.

▪ **Isolation par l'extérieur**

Les façades les plus significatives (en particulier celles support de décors et de modénatures) doivent être préservées. De la même façon, les débords des avant-toits ne doivent pas être réduits de plus d'une dizaine de centimètres. Au-delà l'avant toit doit être rallongé pour retrouver ses dimensions originelles.

L'isolation des toitures ne doit pas entraîner un agrandissement des bandes de rives de plus d'un tiers de leur dimension existante. Dans la limite de 25cm de hauteur finale. L'isolation par l'intérieur sera préférée

Motivation et Objectif

Des précisions pour les isolations par l'extérieur au regard du patrimoine qui peut être altéré par une réduction des éléments qui participent des architectures traditionnelles comme les longueurs d'avant toit, les éléments de décors.

ARTICLE 11 -	Zones concernées							
Aspect extérieur des constructions et de leurs abords	UA	UB	UC	UD	UE	UF	A	N
	X	X	X	X				X

Impact sur le droit à bâtir

Néant.

Impact environnemental

Positif, sur plusieurs points.

L'interdiction des clôtures pleines va dans le sens de permettre le déplacement de la petite faune.

L'assouplissement des règles concernant l'énergie solaire favorise le recours à ce type d'énergie et va dans le sens d'un impact positif sur l'environnement par une moindre consommation d'énergies fossiles générant, entre autres, des gaz à effets de serre.

ARTICLE 12 – Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Proposition de modification

REGLE GENERALE

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré **sur la parcelle concernée** en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après (par rapport à la surface de plancher créée) et par tranche

Habitations: ~~Une place par tranche de pour 80 m² entamée de surface de plancher avec un~~ **minimum de deux places par logement créé, et :**

De 0 à 160m² de Surface de Plancher (SP) = 2 places,

au-delà de 160m² de SP = une place de plus par tranche supplémentaire de 1m² à 80m² de SP. Et ainsi de suite

Hôtels : Une place pour 80m² de surface de plancher , avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel,

Commerces, artisanat, bureaux y compris banques, professions libérales, hébergements hôteliers, gîtes, chambres d'hôtes et autres hébergements touristiques : Une place pour 30 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau **ou par chambre,**

Autres E.R.P. (Etablissements Recevant du Public) n'entrant pas dans les catégories ci-dessus : il n'est pas fixé de nombre de places.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Habitations	Nombre de places
A minima	2 places par logement créé
Au-delà de 160m ² SP Par tranche de 80m ² SP supplémentaire	1 place supplémentaire
Hôtel	1 place pour 80m² de SP avec à minima 1 place par chambre d'hôtel
Commerces, artisanat, bureaux y compris banques, professions libérales, hébergements hôteliers, gîtes, chambres d'hôtes et autres hébergements touristiques	1 place pour 30m² de SP avec à minima 1 place par commerce ou par bureau ou par chambre

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Le garage des deux roues doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes pour les constructions neuves **conformément aux normes prévues dans le code de la construction et de l'habitation**

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent répondre à une qualité paysagère (revêtement, plantations, localisation agencement ...).

Un bac de décantation hydrocarbure pour des dimensions de parkings supérieures à 10 places sera exigé.

- **Un pré équipement ou un équipement** pourra être requis conformément à **la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM) pour les véhicules électriques**

Motivation et Objectif

Apporter des indications plus précises et mieux comprises par les pétitionnaires.

Un tableau est ajouté afin de clarifier les attendus.

Les dispositions en lien avec les véhicules électriques sont également ajoutées.

ARTICLE 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement	Zones concernées							
	UA	UB	UC	UD	UE	UF	A	N
	X	X	X	X				

Impact sur le droit à bâtir

Néant

Impact environnemental

Positif, en particulier avec la prise en compte des stationnements pour les deux roues et des mobilités en véhicules électriques.

ARTICLE 13 – Obligations imposées en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs et de plantations

Proposition de modification

~~Le pourcentage minimum des Espaces Libres de pleine terre est fixé à :~~

~~● Lotissement pavillonnaire : 35%)~~

~~● Habitat collectif ou semi collectif 30% de la superficie de l'unité foncière d'origine.~~

~~Ces préconisations s'appliquent en l'absence d'un schéma directeur approuvé. Lorsqu'il sera approuvé ce sera ce dernier qui s'appliquera.~~

Motivation et Objectif

Le schéma directeur des eaux pluviales a été approuvé, le paragraphe n'a plus lieu d'être.

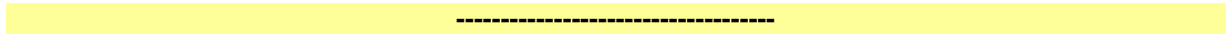
ARTICLE 13 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations	Zones concernées							
	UA	UB	UC	UD	UE	UF	A	N
		X	X	X	X	X		

Impact sur le droit à bâtir

Néant.

Impact environnemental

Positif avec une prise en compte d'un document opposable précis.



REGLEMENT GRAPHIQUE - PLAN DE ZONAGE

MODIFICATION SUITE A JUGEMENT

Extrait du

Jugement du Tribunal Administratif de PAU rendu dans les instances n°2000959 et 2000967.

Audience du 18 octobre 2022.

Décision du 30 décembre 2022

Notifié le 16 février 2023.

Décision :

Article 1er : La délibération du 22 février 2020 par laquelle le conseil communautaire de la communauté d'agglomération Pays basque a approuvé le plan local d'urbanisme de la commune de Guéthary, en tant qu'elle classe la parcelle cadastrée section AD n° 39 en zone N et les parties des parcelles cadastrées section AB n°172 et 180 en zone Nspr2, est annulée.

Article 2 : Il est sursis à statuer sur le surplus des conclusions aux fins d'annulation de la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Pays basque du 22 février 2020, jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la date de notification de la présente décision, imparti à la communauté d'agglomération Pays basque aux fins de procéder à la régularisation de la délibération du conseil communautaire de cet établissement public de coopération intercommunale du 22 février 2020.

Article 3 : La communauté d'agglomération Pays basque devra justifier de la régularisation de l'illégalité relevée au point 22 selon les modalités précisées au point 48 de la présente décision dans un délai de six mois à compter de la date de notification de cette dernière.

Article 4 : Tous droits et moyens des parties sur lesquels il n'est pas expressément statué par la présente décision sont réservés jusqu'en fin d'instance.

*Article 5 : La présente décision sera notifiée à Mme Marie-Madeleine Fritschi, à M. Jean Bernard Duronea et à la communauté d'agglomération Pays basque.
Copie en sera adressée à la commune de Guéthary.*

La régularisation du PLU concerne le point 22, plus particulièrement la suppression de l'OAP n°1 postérieurement à l'enquête publique

Le plan local d'urbanisme (PLU) a fait l'objet d'une procédure de « **régularisation** » approuvée le 15 juin 2024 en Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, conformément au jugement en son point 48 afin de régulariser le point suivant : *les parties des parcelles cadastrées section AB n°172 et 180 en zone Nspr2,*

La présente modification concerne : le classement de la parcelle cadastrée section AD n° 39 en zone N.

Proposition de modification

La parcelle passe de zone A à zone N. L'indice « cu » est maintenu au titre des coupures d'urbanisation (Loi Littoral).

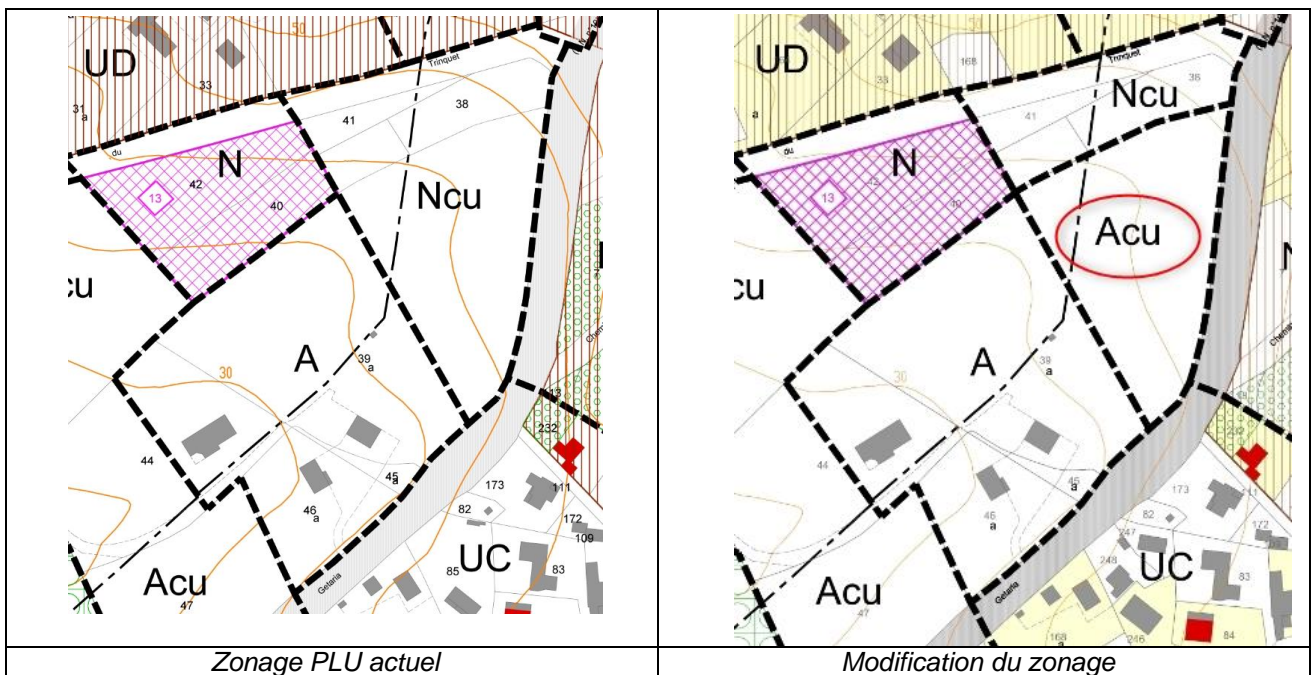
Surface concernée : 0ha86 passe de Ncu à Acu

Motivation et Objectif

Cette parcelle a été classée en zone A dans le PLU de la commune de GUETHARY. Au titre de la loi Littoral, ce classement s'est assorti d'un indice « cu » destiné à identifier les espaces de coupure d'urbanisation. En particulier ici s'agissant d'un espace ouvert d'entrée de ville.

Le classement de la parcelle est modifié sur le premier point et maintenu sur le second au titre de la Loi Littoral.

Elle passe de Ncu à Acu.



Impact sur le droit à bâtir

Positif pour l'activité agricole : permet certaines dispositions dans le respect de la Loi Littoral.

Impact environnemental

Néant.

AJOUT DES ESPACES REPERES COMME DES ENTITES BATIES ANTERIEURES à 1980

Proposition de modification

Cf chapitre DISPOSITIONS GENERALES du règlement.

Motivation et Objectif

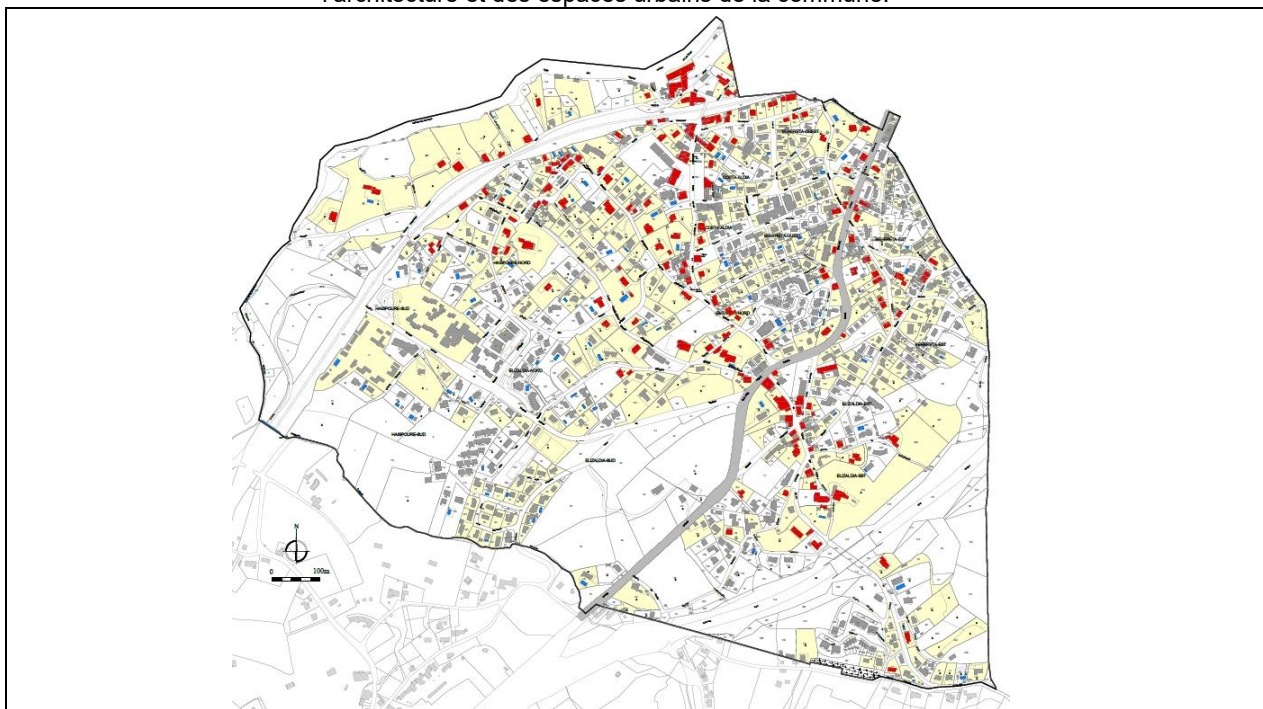
Un important patrimoine architectural ancien a été repéré au titre de l'AVAP/SPR. Ces édifices couvrent une période qui va jusqu'au début du XX^e siècle environ.

Le patrimoine plus récent n'a pas fait l'objet d'un classement spécifique. Il a été constaté ces dernières années que ce patrimoine architectural, qui accompagne le patrimoine recensé au titre de l'AVAP /SPR par sa proximité, son rapport d'échelle, qui participe également de l'identité de la commune, que ce soit par sa volumétrie, son architecture, son histoire récente, a fait l'objet de démolitions en tout ou partie sans que la collectivité puisse s'y opposer.

Cette perte d'identité a provoqué une vive émotion et suscité la volonté d'une préservation.

Grace aux outils actuels, il a été possible d'identifier les parcelles sur lesquelles repose ce patrimoine. Des visites de terrain (avec l'architecte des bâtiments de France, les élus et techniciens) ont montré tout l'intérêt d'agir rapidement sur la préservation de ce patrimoine dont les démolitions sont irréversibles.

Il a été convenu que la date de construction (1980) pouvait être un bon point d'ancrage permettant d'identifier les constructions qui par leur antériorité participent de la qualité de l'architecture et des espaces urbains de la commune.



Emprise des espaces repérés comme entités bâties avant 1980 (en jaune) avec indication en rouge des édifices protégés au titre de l'AVAP/SPR

A titre indicatif de l'ordre de 187 édifices repérés au titre de l'AVAP /SPR , au titre des entités bâties avant 1980, ce sont environ 280 édifices qui sont concernés.

Impact sur le droit à bâtir

Néant. La densification reste possible par l'agrandissement des édifices

Impact environnemental

Positif, du fait d'une absence d'impact lié aux démolitions (dont : problématiques des déchets inertes à stocker, problématique des espèces impactées par les démolitions (exemples : chauve-souris, oiseaux), pollutions liées aux transports des gravats, nuisances sonores durant les chantiers).

Il s'agit d'inciter à réutiliser l'existant qui peut être agrandi et densifié. Cela a un impact sur l'économie de matériaux utilisés du fait du maintien des constructions existantes.

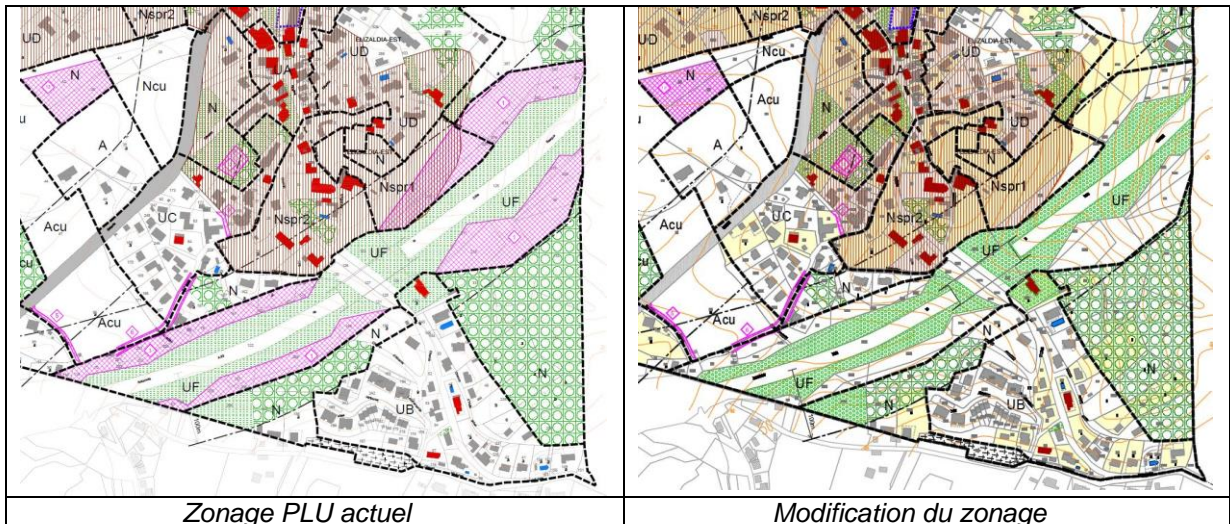
SUPPRESSION d'EMPLACEMENT RESERVE

Proposition de modification

Suppression de l'ER n°1

Motivation et Objectif

Les travaux d'élargissement de l'autoroute étant terminés sur la commune de Guéthary, l'emplacement réservé n'a plus lieu d'être. Il est donc supprimé. (cf. Courrier Vinci Autoroutes joint)



Impact sur le droit à bâtir

Néant.

Impact environnemental

Néant.



Mairie de Guethary

Service de l'urbanisme
450 Avenue du General de Gaulle
64 210 GUETHARY

Anglet, le 16 novembre 2023

Objet : **A63 – Levées des emplacements réservés
Commune de Guéthary**

Copie District Sud Atlantique

Réf. bd/ mf-2293/F401

Monsieur,

Les travaux d'élargissement de l'Autoroute A63 étant terminés sur la section Biarritz/Biriatou, nous vous confirmons en notre qualité de concessionnaire de l'ETAT qu'à partir de ce jour, nous demandons la levée totale de l'emplacement réservé n°1 inscrit au PLU de votre commune au bénéfice de l'ETAT (élargissement à 2*3 voies et aménagements connexes de l'A63/emprise de la gare de péage de l'A63).

Vous pouvez d'ores et déjà prévoir cette modification lors de la prochaine révision de votre Plan local d'Urbanisme.

Nous nous tenons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de notre considération très distinguée.

Bruno Dartigues
Responsable Pôle Infrastructure

■ Direction Régionale Sud-Atlantique-Pyrénées
Service Gestion et Maintenance du Patrimoine
A63, sortie 4, BP 166, F-64204 Biarritz Cedex
Téléphone 05 59 41 56 81 -
www.vinci-autoroutes.com
Siège social: 1973 boulevard de la Défense - Bâtiment Hydra - CS 10268 - 92757 NANTERRE Cedex
Société anonyme au capital de 29 343 640,56 euros. RCS Nanterre 572 139 996 - APE 5221Z - Id. TVA FR 53 572 139 996

ANNEXES

OBLIGATIONS LEGALES DE DEBROUSSAILLEMENT - OLD

Trois textes réglementaires destinés à faciliter les **obligations légales de débroussaillage** (OLD) ont été publiés, les 30 et 31 mars 2024, au *Journal officiel*. Ces textes, dont seuls les deux premiers avaient fait l'objet d'une consultation publique, sont d'application immédiate.

Un décret, qui fait suite aux modifications législatives opérées par la loi de reconquête de la biodiversité de 2016 et par la loi du 10 juillet 2023 relative à la prévention et à la lutte contre le risque incendie, vise à mieux prendre en compte les OLD dans le régime des autorisations d'urbanisme, dans le contenu du plan local d'urbanisme (PLU), ainsi que dans le régime des autorisations spéciales de travaux en sites classés. Ce texte ajoute à la liste des annexes au PLU et à la carte communale les périmètres des secteurs concernés par des OLD ou par des obligations de maintien en état débroussaillé. Il ajoute par ailleurs les servitudes de passage et d'aménagement destinées à créer des voies de défense des forêts contre l'incendie à la liste des servitudes d'utilité publique (SUP) du code de l'urbanisme. Il dispense de déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres nécessaires à la mise en œuvre d'une OLD. Enfin, il confie au préfet de département la compétence pour délivrer l'autorisation spéciale de travaux en site classé lorsque celle-ci est demandée pour l'abattage d'arbres de haute tige dans le cadre de travaux de débroussaillage.

Ce décret est accompagné d'un arrêté interministériel, pris en application de la loi du 10 juillet 2023, qui définit le contenu des **arrêtés préfectoraux mettant en œuvre les OLD**, notamment en termes de types de travaux à imposer. Ce texte précise également l'articulation de ces travaux avec les enjeux de protection des espèces, afin « *qu'ils ne constituent pas un risque suffisamment caractérisé d'atteinte aux espèces et à leurs habitats, au sens de l'avis du Conseil d'État du 9 décembre 2022* ». Ce qui doit leur permettre d'échapper à l'obligation de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées.

Un deuxième décret précise les conditions dans lesquelles doit être recueilli l'accord des propriétaires pour effectuer ou faire effectuer les actions de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé. Ce texte précise également les modalités de contrôle du respect de l'OLD ou de maintien en l'état débroussaillé pour un terrain qui a été vendu.

Arrêté préfectoral (Préfet des Pyrénées Atlantiques) ajouté aux annexes du PLU

La commune de GUETHARY fait partie de la liste des communes concernées par les OLD dans les massifs forestiers de moins de 0,5 hectare.