



# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS D'HASPARREN

## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

Projet 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.

### B – Rapport de présentation



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](mailto:service.territoires-urbanisme@apgl64.fr)





## TABLE DES MATIERES

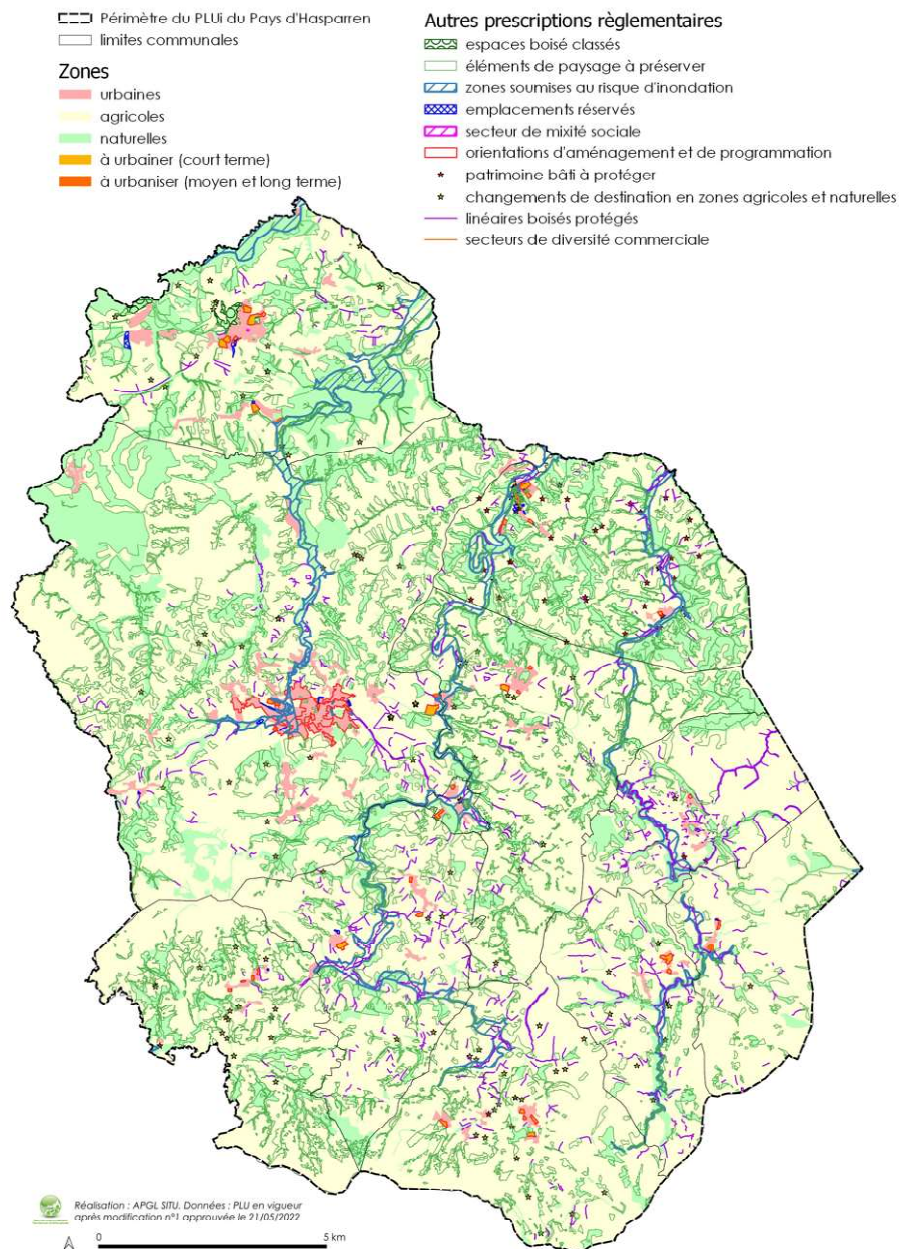
TABLE DES MATIERES .....	2
1. PREAMBULE.....	3
2.1 Le plan local d'urbanisme intercommunal du pays d'Hasparren.....	3
2.2 Les objets de la modification simplifiée n°1 du PLUi.....	4
2. L'EXPOSE DES MOTIFS .....	5
2.1. Supprimer la dérogation prévue à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme .....	5
2.2. Revoir la règle concernant l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives .....	6
2.3. Revoir la règle du stationnement concernant certains bâtiments à vocation économique .....	6
2.4. Corriger une erreur matérielle dans la zone agricole .....	7
2.5. Synthèse des pièces du PLUi à modifier .....	8
3. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	8

# 1. PREAMBULE

## 2.1 Le plan local d'urbanisme intercommunal du pays d'Hasparren

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Hasparren a été approuvé le 22 février 2020 par le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB).

Ce document d'urbanisme couvre 11 communes : Briscous, Hasparren, La Bastide-Clairence, Ayherre, Bonloc, Mendionde, Macaye, Hélette, Saint-Esteben, Isturits, Saint-Martin-d'Arbéroue. Le territoire concerné représente une superficie d'environ 269 km<sup>2</sup> et une population de 16 323 habitants en 2020.



Le plan de zonage réglementaire du PLUi en vigueur après approbation de la modification n°1 le 21/05/2022. Source : APGL, SITU.

Le PLUi a fait l'objet d'une première modification de droit commun, approuvée le 21 mai 2022. Cette modification avait notamment pour objets 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 réglementaires au règlement écrit,
- ajouter des définitions dans le lexique,
- corriger des erreurs matérielles.

## **2.2 Les objets de la modification simplifiée n°1 du PLUi**

Aujourd'hui, la CAPB souhaite procéder à de nouveaux changements sur le document d'urbanisme. Ces changements ont pour objet de :

- 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.

Ces changements peuvent être opérés par le biais d'une procédure de modification selon les formes prévues aux articles L.153-36 et suivants du C.U.. En effet, ces changements ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLUi en vigueur et ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière. Ils ne réduisent pas non plus une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. D'autre part, ces modifications ne sont pas en mesure d'induire de graves risques de nuisance.

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

La CAPB étant compétente en matière de « Plan Local d'Urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale », c'est donc à l'initiative du Président de la CAPB que la présente procédure de modification simplifiée n°1 est engagée, conformément aux dispositions de l'article L.153-37 du C.U.

La procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi du Pays d'Hasparren a ainsi été lancée par décision du Président de la CAPB le 1<sup>er</sup> juillet 2023.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-33 du C.U., ce projet de modification simplifiée doit faire l'objet d'un examen au cas par cas tel qu'il est prévu à l'article L.122-4 (III) du Code de l'environnement. Celle-ci est jointe au présent dossier.

Outre le présent rapport de présentation (document A), le dossier de modification simplifiée comprend un document montrant les changements apportés aux différentes pièces du PLUi en vigueur (document B) et des pièces annexes (document C).

## 2. L'EXPOSE DES MOTIFS

Les zones UX/1AUX correspondent aux zones urbaines/destinés à être ouvert à l'urbanisation, à vocation principale d'activités artisanales et commerciales. Les activités industrielles nuisantes y sont interdites.

La zone UY correspond à la zone urbaine à vocation principale d'activités artisanales, industrielles et commerciales ; en UYa le commerce est interdit ; en UYb le commerce et l'industrie sont interdits ; en UYc le commerce est autorisé ainsi que l'industrie compatible avec le voisinage.

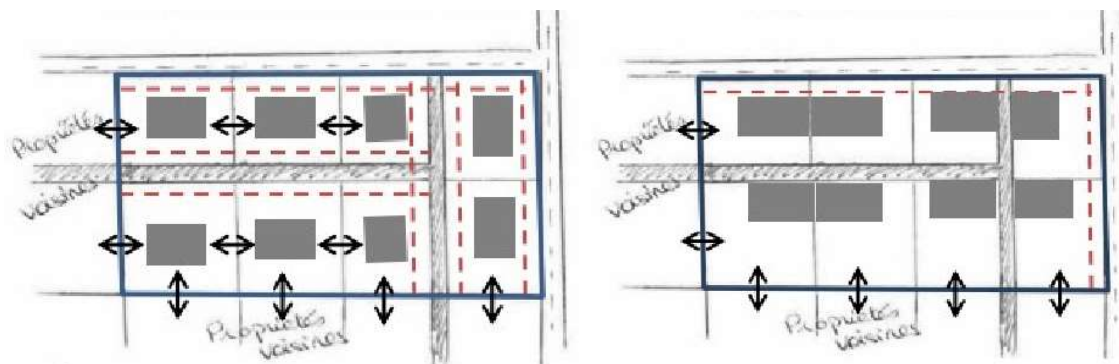
La zone 1AUY correspond à l'extension de la zone urbaine à vocation d'activités Pignadas, Minhotz (Hasparren), Mendiko Borda (Brisous), Zabaleta (Hélette).

### 2.1. Supprimer la dérogation prévue à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme

Le règlement du PLUi prévoit à la section de 2 (relative aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) des zones UX, UY, 1AUX, 1AUY, qu'il sera dérogé au 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

Le 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article R.151-21 du C.U. prévoit que « 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'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Par cette indication, les règles de la section 2 des zones concernées, notamment les règles de volumétrie des constructions, s'appliquent aux terrains issus des divisions foncières comme cela est le cas pour les lotissements, et non pas à la seule unité foncière d'origine.



Exemple d'application de règles concernant l'implantation en limite séparative au lot par lot à gauche (opposition à la disposition de l'article R.151-23), ou au périmètre du lotissement à droite (application de l'article R.151-21).

Or, il apparaît que l'application de cette règle constitue un frein à l'aménagement des zones d'activités économiques sur le territoire. Pour les porteurs de projets économiques, l'aménagement des terrains répond à des besoins qui peuvent être spécifiques à l'activité concernée. En imposant des distances d'implantation des constructions par rapport aux limites parcellaires des terrains issus des divisions foncières, les possibilités d'aménagement du foncier se retrouvent trop contraintes. Il est nécessaire d'apporter de la souplesse à l'aménagement des parcelles afin d'optimiser la gestion du foncier dans les zones d'activités. L'objectif d'optimiser la gestion du foncier dans les zones d'activités répond à une logique économique, mais également à un objectif de densification des ensembles bâtis afin de limiter la consommation d'espaces.

**Il est proposé de supprimer dans le préambule de la section 2 des zones UX, UY, 1AUX et 1AUY, la mention faisant référence à la dérogation à l'article R.151-21 du C.U..**

## **2.2. Revoir la règle concernant l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives**

Pour les mêmes raisons évoquées que pour la suppression de la règle de la dérogation à l'article R.151-21 du C.U., la collectivité souhaite modifier et réduire les distances d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans les zones d'activités UX, UY, 1AUX, 1AUY. Les règles actuellement en vigueur sont jugées trop restrictives, représentant une contrainte et une perte de foncier pour les aménageurs.

La collectivité souhaite réduire la distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- concernant les zones UX et 1AUX il est proposé de réduire la distance de 3 à 2 mètres ;
- concernant les zones UY et 1AUY, il est proposé de réduire la distance de 4 à 2 mètres ;

**Il est proposé de modifier les articles 2-1 des zones UX, UY, 1AUX et 1AUY.**

## **2.3. Revoir la règle du stationnement concernant certains bâtiments à vocation économique**

Le PLUi en vigueur prévoit des obligations d'aires de stationnement minimales par destination de construction. Depuis la mise en œuvre du document d'urbanisme, la collectivité constate que ces règles imposées dans les zones d'activités engendrent une occupation de l'espace trop importante sur les emprises des projets. L'emprise foncière qui doit être consacrée au stationnement des véhicules, limite d'autant plus les possibilités d'aménagement des terrains pour les porteurs de projet.

Sans supprimer l'obligation de réalisation d'aire de stationnement, la collectivité souhaite réduire les surfaces de stationnement et pour cela, augmenter les seuils de calcul.

Concernant les zones UX et 1AUX :

- pour les destinations de commerce de détail et activités de services, cinéma et bureau, il est proposé d'augmenter le seuil d'une place par tranche 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher au lieu de 30 m<sup>2</sup> ;
- pour les destinations, d'artisanat, commerce de gros, industrie, il est proposé d'augmenter le seuil d'une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher au lieu de 50 m<sup>2</sup>.

Concernant les zones UY et 1AUY :

- pour les destinations de commerce de détail et activités de services, bureau, il est proposé d'augmenter le seuil d'une place par tranche 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher au lieu de 30 m<sup>2</sup> ;
- pour les destinations, d'artisanat, commerce de gros, industrie, il est proposé d'augmenter le seuil d'une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher au lieu de 50 m<sup>2</sup>.

En complément de ces modifications, la collectivité souhaite régler les obligations en matière de stationnement pour la destination d'entrepôts. Cette destination est autorisée dans les zones d'activités, mais le règlement ne fixe pas d'obligations minimales. Or, il est nécessaire de fixer comme pour les autres destinations, un seuil minimum, afin que les besoins générés par l'activité soient assurés sur le terrain d'assiette du projet et que le stationnement ne vienne pas entraver les voies publiques. Il est proposé, dans les zones UX, UY, 1AUX, 1AUY, pour la destination d'entrepôt, d'imposer à minima une place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Il est proposé de modifier les articles 2-4 des zones UX, UY, 1AUX et 1AUY.**

## **2.4. Corriger une erreur matérielle dans la zone agricole**

Une erreur matérielle a été repérée dans le règlement de la zone agricole. L'erreur concerne l'article 2.1 relatif à la volumétrie et l'implantation des constructions. Une inversion a été faite entre une règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique, et la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Il s'agit de la possibilité de surélévations et extensions des constructions existantes, lorsque celles-ci se situent dans la bande de retrait imposée par le PLUi.

Afin de rectifier cette erreur matérielle il est proposé d'inverser les dispositions comme suit :

- Cette disposition est à replacer dans la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : *« La surélévation et les extensions des constructions peuvent se faire avec le même recul que les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. »*
- Cette disposition est à replacer dans la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : *« Les aménagements, surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de l'alignement inférieure à 5 mètres pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics. »*

**Il est proposé de modifier l'article 2-1 des zones A, Abr, Ap, Ace.**



## 2.5. Synthèse des pièces du PLUi à modifier

Au vue des évolutions qu'il est envisagé d'apporter au PLUi du Pays d'Hasparren, il est nécessaire de modifier :

- Le règlement écrit (pièce 4).
- Le rapport de présentation (pièce 1) : conformément à l'article R.151-5 du C.U., le rapport de présentation du document d'urbanisme est complété par l'exposé des motifs des changements apportés par cette procédure de modification simplifiée. Les indications suivantes ajoutées au préambule du rapport de présentation,

## 3. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont soumises à une analyse de leurs incidences sur l'environnement suivant les évolutions qu'elles engendrent.

A la suite de la décision n°400420 du conseil d'Etat du 19 juillet 2017 annulant partiellement le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme, toute évolution d'un document d'urbanisme par la procédure de modification susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement est soumise à une évaluation environnementale. Les effets notables sur l'environnement doivent s'entendre au sens de l'annexe II à la Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

En conséquence, il convient de saisir l'autorité environnementale pour qu'elle apprécie, au cas par cas, conformément aux dispositions de l'article L.104-3 du C.U., si la présente procédure de modification simplifiée doit être soumise ou non à évaluation environnementale.

A cette fin, en application des articles R.104-33 et suivants du C.U. , une demande d'examen au cas par cas portant sur la présente modification simplifiée n°1 du PLUi du Pays d'Hasparren est transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).