



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





## TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES .....	2
1. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE 1) .....	3
1.1 Les indications à ajouter en préambule du rapport de présentation.....	3
2. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT ECRIT (PIECE 4) .....	4
2.1 Les indications à ajouter en préambule de la section 2 de la zone UX.....	4
2.2 Les indications à ajouter à l'article 2-1 de la zone UX .....	4
2.3 Les indications à ajouter à l'article 2-4 de la zone UX .....	4
2.4 Les indications à ajouter en préambule de la section 2 de la zone UY.....	5
Les indications à ajouter à l'article 2-1 de la zone UY .....	5
2.5 Les indications à ajouter à l'article 2-4 de la zone UY .....	5
2.6 Les indications à ajouter en préambule de la section 2 de la zone 1AUX.....	6
2.7 Les indications à ajouter à l'article 2-1 de la zone 1AUX.....	6
2.8 Les indications à ajouter à l'article 2-4 de la zone 1AUX.....	6
2.9 Les indications à ajouter en préambule de la section 2 de la zone 1AUY .....	7
2.10 Les indications à ajouter à l'article 2-1 de la zone 1AUY .....	7
2.11 Les indications à ajouter à l'article 2-4 de la zone 1AUY .....	7
2.12 Les indications à ajouter à l'article 2-1 de la zone A .....	8
3. LES MODIFICATIONS A APPORTER AUX AUTRES PIECES DU PLUi .....	8

# 1. LES MODIFICATIONS A 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 une 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 1<sup>er</sup> juillet 2023, la Communauté d'Agglomération Pays Basque a souhaité engager une procédure de modification simplifiée n°1. Cette procédure a 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.*

## 2. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT ECRIT (PIECE 4)

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

### 2.1 Les indications à ajouter en préambule de la section 2 de la zone UX

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

~~Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.~~

### 2.2 Les indications à ajouter à l'article 2-1 de la zone UX

(...)

#### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de ~~3~~ **2** mètres des limites séparatives.

(...)

### 2.3 Les indications à ajouter à l'article 2-4 de la zone UX

(...)

Destinations de la construction	Aires de stationnement à prévoir à minima
Constructions à destination <del>d'artisanat et de</del> commerce de détail et activité de services, cinéma, bureau	une place par tranche de <del>30</del> <b>40</b> m <sup>2</sup> de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).
<b>Artisanat</b> , Commerce de gros, industrie	une place par tranche de <del>50</del> <b>100</b> m <sup>2</sup> de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).
Restauration	une place par tranche de 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).
<b>Entrepôts</b>	<b>une place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b>

(...)

## 2.4 Les indications à ajouter en préambule de la section 2 de la zone UY

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

## Les indications à ajouter à l'article 2-1 de la zone UY

(...)

### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de **4 2** mètres des limites séparatives.

(...)

## 2.5 Les indications à ajouter à l'article 2-4 de la zone UY

(...)

Destinations de la construction	Aires de stationnement à prévoir à minima
Constructions à destination d' <del>artisanat</del> <b>et de</b> commerce de détail et activité de services, bureau.	une place par tranche de <del>30</del> <b>40</b> m <sup>2</sup> de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).
<b>Artisanat</b> , Commerce de gros, industrie	une place par tranche de <del>50</del> <b>100</b> m <sup>2</sup> de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).
<b>Entrepôts</b>	<b>une place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b>

(...)

## 2.6 Les indications à ajouter en préambule de la section 2 de la zone 1AUX

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

~~Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.~~

Toutes occupations et utilisations du sol doivent être compatibles aux prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi).

## 2.7 Les indications à ajouter à l'article 2-1 de la zone 1AUX

(...)

### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de ~~3~~ **2** mètres des limites séparatives.

(...)

## 2.8 Les indications à ajouter à l'article 2-4 de la zone 1AUX

(...)

Destinations de la construction	Aires de stationnement à prévoir à minima
Constructions à destination <del>d'artisanat et de</del> commerce de détail et activité de services, cinéma, bureau	une place par tranche de <del>30</del> <b>40</b> m <sup>2</sup> de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).
<b>Artisanat</b> , Commerce de gros, industrie	une place par tranche de <del>50</del> <b>100</b> m <sup>2</sup> de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).
Restauration	une place par tranche de 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).
<b>Entrepôts</b>	<b>une place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b>

(...)

## 2.9 Les indications à ajouter en préambule de la section 2 de la zone 1AUy

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

~~Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.~~

Toutes occupations et utilisations du sol doivent être compatibles aux prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi).

## 2.10 Les indications à ajouter à l'article 2-1 de la zone 1AUy

(...)

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de **4 2** mètres des limites séparatives.

(...)

## 2.11 Les indications à ajouter à l'article 2-4 de la zone 1AUy

(...)

Destinations de la construction	Aires de stationnement à prévoir à minima
Constructions à destination d' <del>artisanat</del> <b>et de</b> commerce de détail et activité de services, bureau.	une place par tranche de <del>30</del> <b>40</b> m <sup>2</sup> de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).
<b>Artisanat</b> , Commerce de gros, industrie	une place par tranche de <del>50</del> <b>100</b> m <sup>2</sup> de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).
<b>Entrepôts</b>	<b>une place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b>

(...)



## 2.12 Les indications à ajouter à l'article 2-1 de la zone A

(...)

### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

En zone Abr, les constructions doivent être implantées :

- Avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique ou à la voie publique départementale et avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'emprise publique ou à la voie publique communale ou privée, existante, à créer ou à modifier.

~~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.~~

**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.**

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

~~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.~~

**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.**

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

(...)

## 3. LES MODIFICATIONS A APPORTER AUX AUTRES PIECES DU PLUi

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