

Commune de

# **BASSUSSARRY**

Communauté  
D'AGGLOMERATION  
**PAYS BASQUE**  
**EUSKAL**  
HIRIGUNE  
Elkargoa



## **Plan Local d'Urbanisme**

### **Modification n°1**

#### **PIÈCES MODIFIÉES**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération en date du 29 juin 2019 approuvant la modification n°1 du PLU de Bassussarry



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal  
Maison des Communes - rue Auguste Renoir - CS 40609 - 64006 PAU CEDEX  
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 - Courriel : [service.urbanisme@apgl64.fr](mailto:service.urbanisme@apgl64.fr)



## Table des matières

---

<b>1. LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RAPPORT DE PRÉSENTATION .....</b>	<b>4</b>
1.1. LES COMPLÉMENTS À APPORTER EN PREAMBULE DU RAPPORT DE PRÉSENTATION .....	4
1.2. LES MODIFICATIONS À APPORTER AUX JUSTIFICATIONS DU ZONAGE ET DES RÈGLES APPLICABLES .....	5
1.3. LES MODIFICATIONS À APPORTER AUX SECTEURS EN EXTENSION CONSIDÉRÉS COMME MINEURS .....	6
1.4. LES MODIFICATIONS À APPORTER À L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000 .....	7
1.5. LES MODIFICATIONS À APPORTER AUX CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN .....	10
<b>2. LES MODIFICATIONS À APPORTER AU DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE .....</b>	<b>13</b>
2.1. LA REDUCTION D'UNE ZONE UC AU PROFIT D'UNE ZONE N ET L'EXTENSION D'UN ESPACE BOISÉ CLASSÉ (L.113-1 CU) .....	13
2.2. L'EXTENSION D'UN ÉLÉMENT DE PAYSAGE À PROTÉGER EN ZONE URBAINE (L.151-23 CU) .....	14
<b>3. LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT.....</b>	<b>15</b>
3.1. LES MODIFICATIONS À APPORTER AUX DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES .....	15
3.2. LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA .....	16
3.3. LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB .....	17
3.4. LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UC.....	18
3.5. LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT DE LA ZONE A.....	19



# 1. LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

---

Les indications barrées sont supprimées. Celles indiquées en caractères gras italiques sont ajoutées.

## 1.1. LES COMPLÉMENTS À APPORTER EN PREAMBULE DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Ce paragraphe est ajouté en préambule du rapport de présentation jusqu'ici en vigueur :

***La Commune de BASSUSSARRY dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du Conseil de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en date du 21 juillet 2017.***

***Une première procédure de modification a été lancée en 2018 pour faire suite à des remarques émises par le Préfet des Pyrénées-Atlantiques par courrier en date du 26 septembre 2017, corriger des erreurs matérielles, adapter le règlement face à des difficultés rencontrées lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et améliorer la prise en compte des paysages et la protection de l'environnement au quartier Lataste, dans le sens d'une observation émise par un administré par courrier en date du 21 septembre 2017.***

## 1.2. LES MODIFICATIONS À APPORTER AUX JUSTIFICATIONS DU ZONAGE ET DES RÈGLES APPLICABLES

Ces changements sont apportés à la page 182 du rapport de présentation jusqu'ici en vigueur :

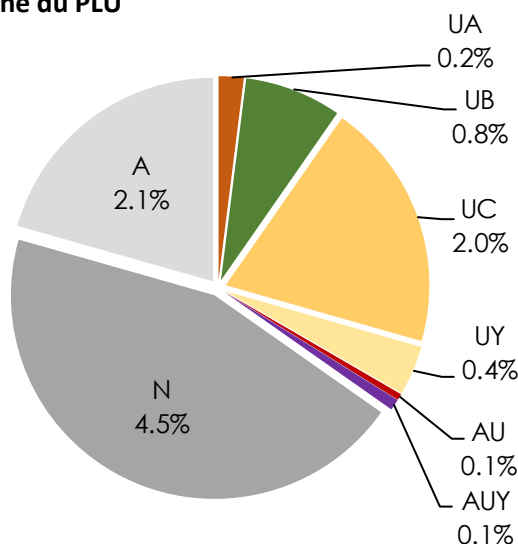
### 4.10. Répartition des zones sur le territoire et bilan du potentiel constructible

Le territoire communal couvre une surface totale de 651 hectares. Les zones qui lui ont été appliquées dans le cadre du PLU sont réparties comme suit :

	U				AU		N				A	
Surface totale	<del>220,1</del> <b>219,8</b> hectares				9,1 hectares		<del>294,6</del> <b>294,9</b> hectares				135,8 hectares	
Zones	UA	UB	UC	UY	AU	AUY	N	Np	Ng	Nei	A	Api
Surface (ha)	13,1	50,7	<del>130,3</del> <b>129</b>	26	3,3	5,8	<del>57,5</del> <b>57,8</b>	145,4	90,5	1,2	26,3	109,5
% du territoire	<del>33,4</del> <b>33,7%</b>				1,4%		<del>44,7</del> <b>45,3%</b>				20,6%	

(...)

#### Répartition de la surface communale par zone du PLU



	U				AU		N	A		
Zones	UA	UB	UC	UY	AU	AUY	N	A	TOTAL	
Surface (ha)	13,1	50,7	<del>130,3</del> <b>130</b>	26	3,3	5,8	294,6	135,8	<del>659,6</del> <b>659,3</b>	
Potentiel constructible, toutes vocations confondues										
Densification des espaces bâtis	0,4	3,3	7,7	0	0	0	0	0	11,4	<del>27,5</del> <b>27,2</b>
Consommation des espaces naturels	1,1	4,9	<del>6,8</del> <b>6,5</b>	0	3,3	0	0	0	<del>16,1</del> <b>15,8</b>	

(...)

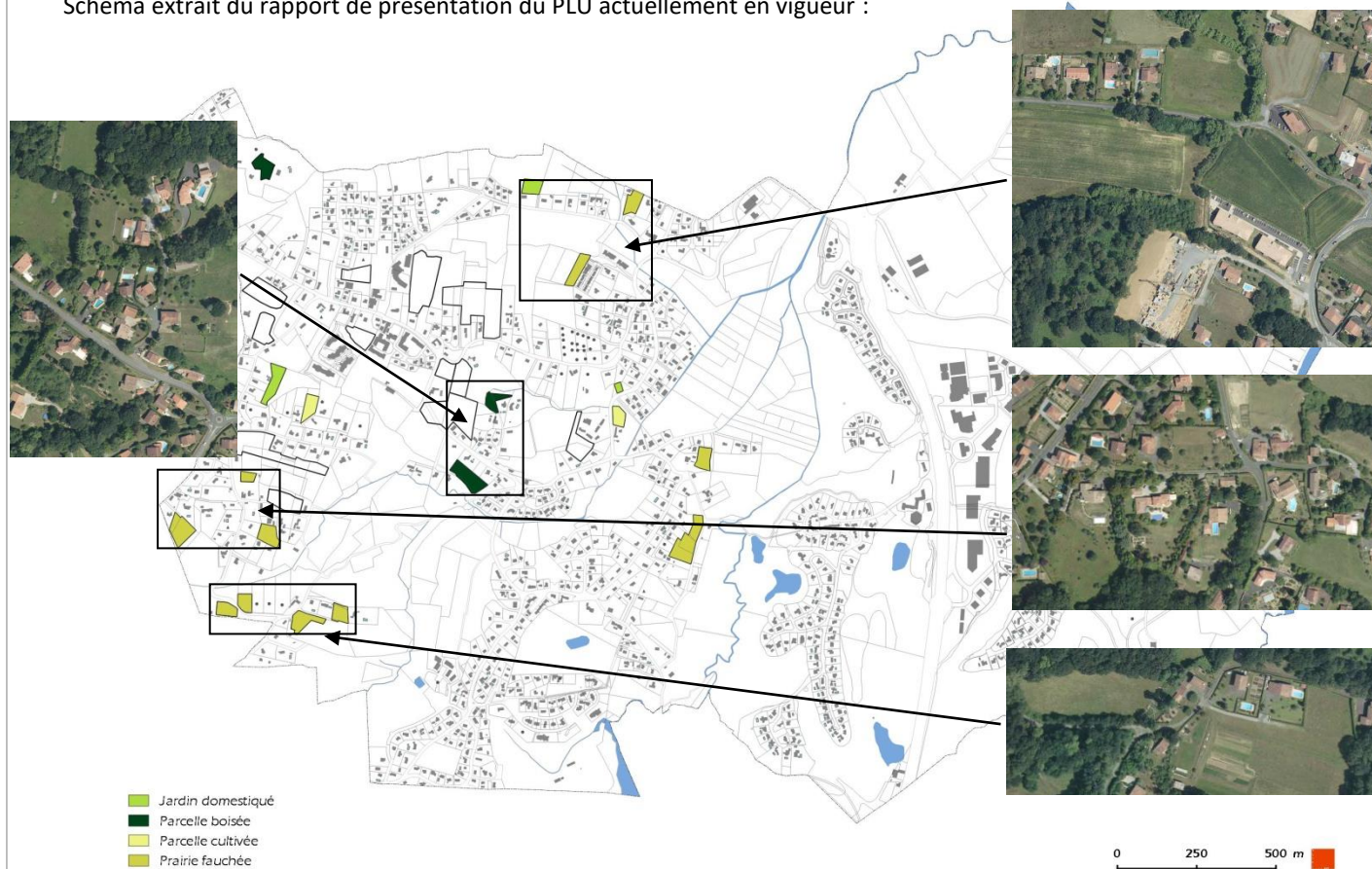
En conséquence, le présent PLU mobilise ~~27,5~~ **27,2** hectares au titre des zones urbaines résidentielles



### 1.3. LES MODIFICATIONS À APPORTER AUX SECTEURS EN EXTENSION CONSIDÉRÉS COMME MINEURS

Ces changements sont apportés à la page 201 du rapport de présentation jusqu'ici en vigueur :

Schéma extrait du rapport de présentation du PLU actuellement en vigueur :



Extrait du rapport de présentation tel qu'il est proposé de le modifier (flèche bleue)





#### 1.4. LES MODIFICATIONS À APPORTER À L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000

Ces changements sont apportés à la page 219 du rapport de présentation jusqu'ici en vigueur :

Localisation des secteurs de développement par rapport au site Natura 2000

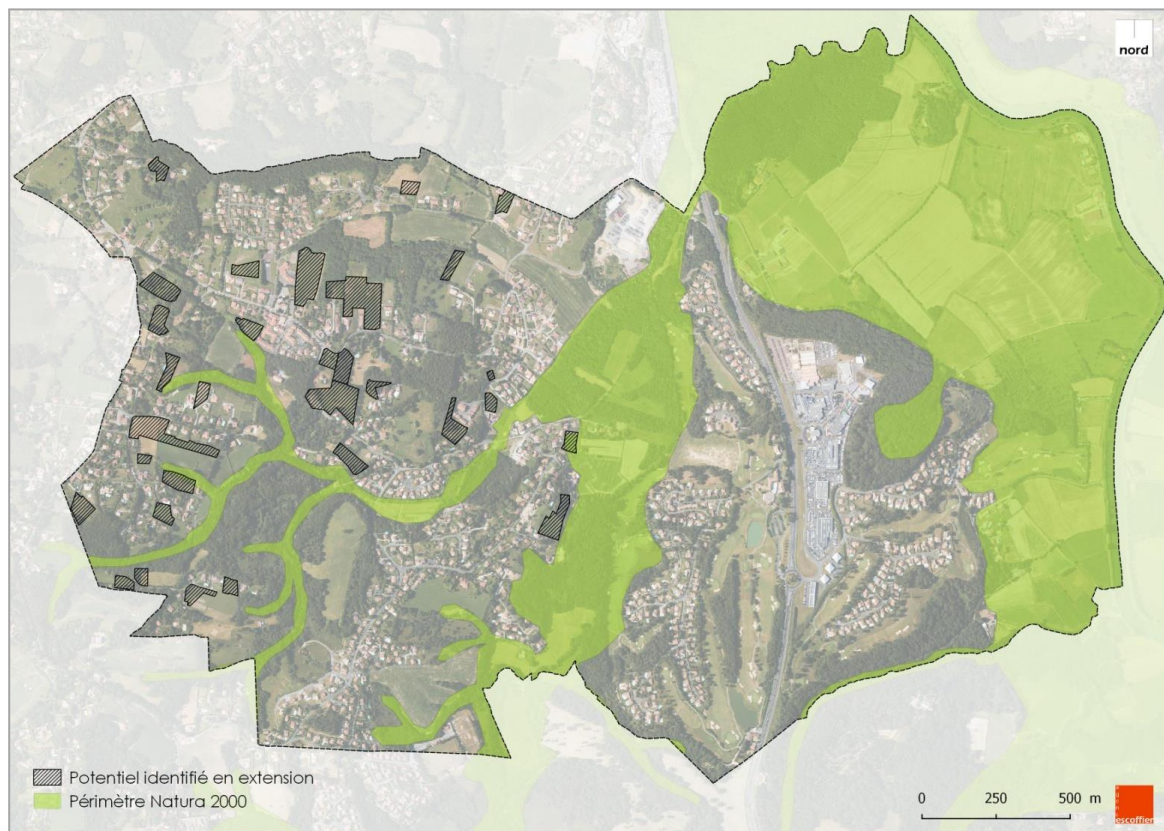
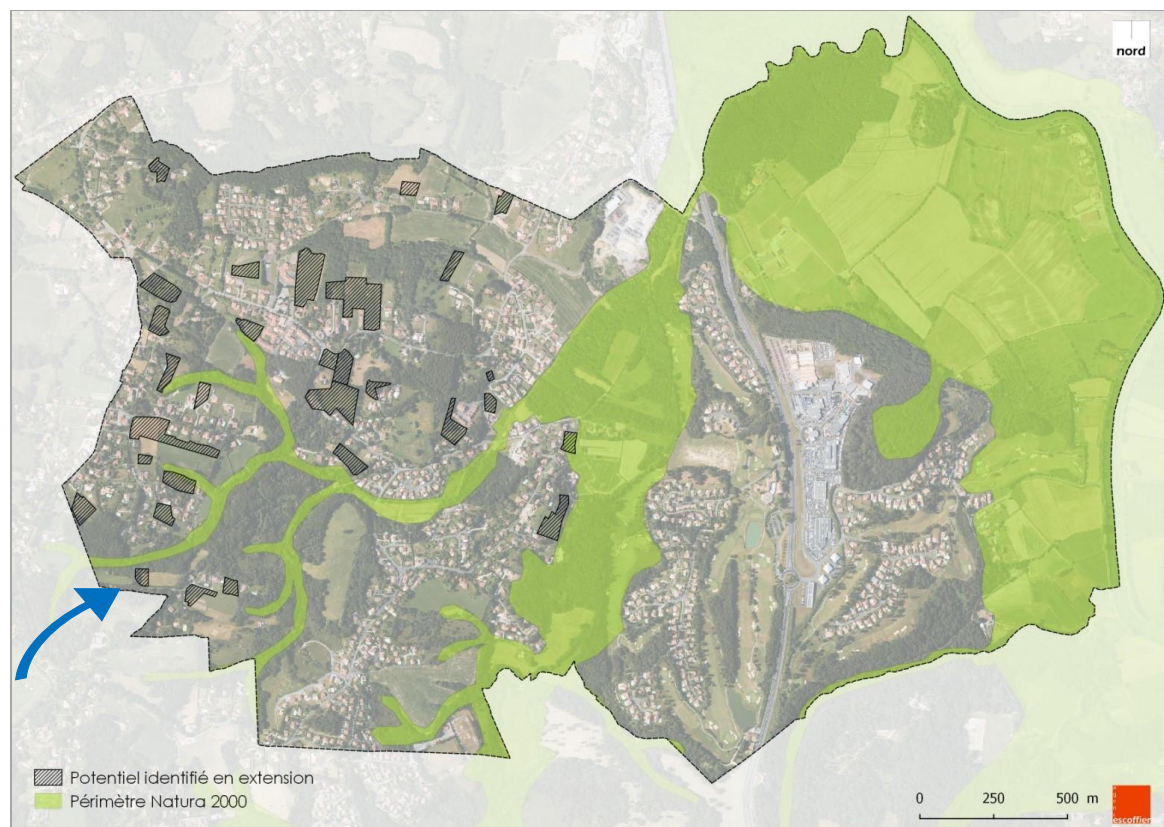


Schéma extrait du PLU actuellement en vigueur



Extrait du rapport de présentation tel qu'il est proposé de le modifier (les changements à apporter sont localisés par la flèche bleue)



Ces changements sont apportés à la page 224 du rapport de présentation jusqu'ici en vigueur :

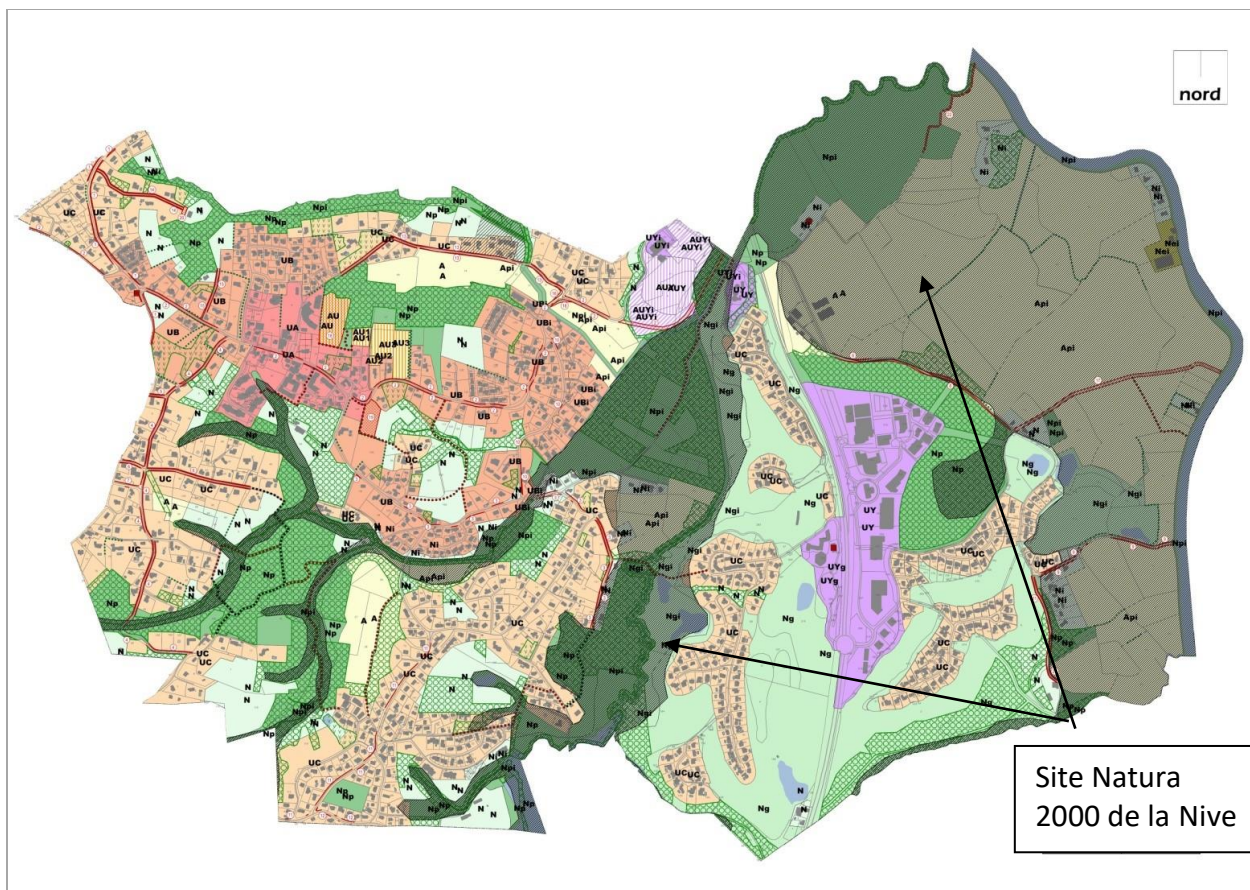
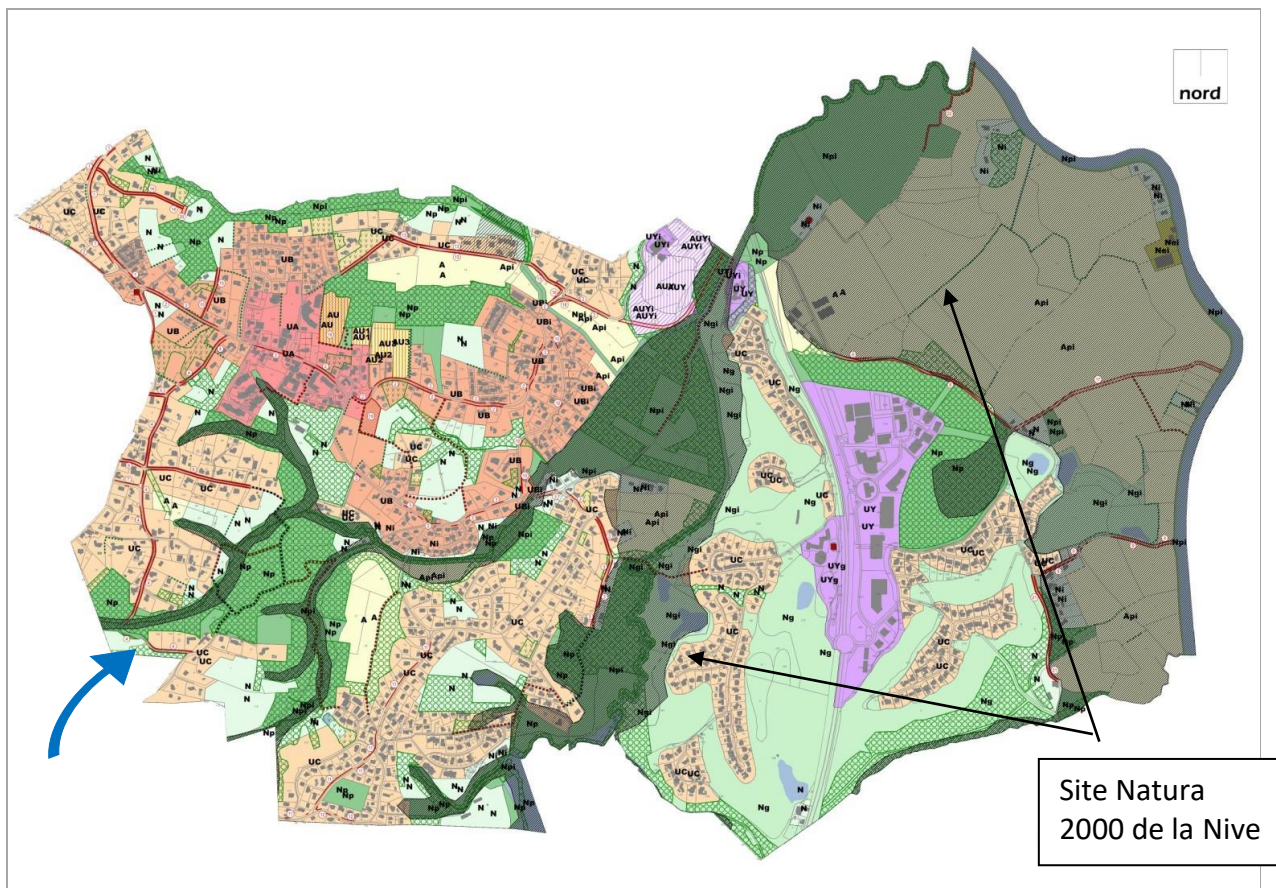


Schéma extrait du PLU actuellement en vigueur



Extrait du rapport de présentation tel qu'il est proposé de le modifier (les changements à apporter sont localisés par la flèche bleue)



Ces changements sont apportés à la page 226 du rapport de présentation jusqu'ici en vigueur :

Dispositions réglementaires du PLU assurant la préservation du site Natura 2000 et des espaces naturels



Schéma extrait du rapport de présentation du PLU actuellement en vigueur



Extrait du rapport de présentation tel qu'il est proposé de le modifier (les changements à apporter sont localisés par la flèche bleue)



### 1.5. LES MODIFICATIONS À APPORTER AUX CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

Ces changements sont apportés à la page 264 du rapport de présentation jusqu'ici en vigueur :

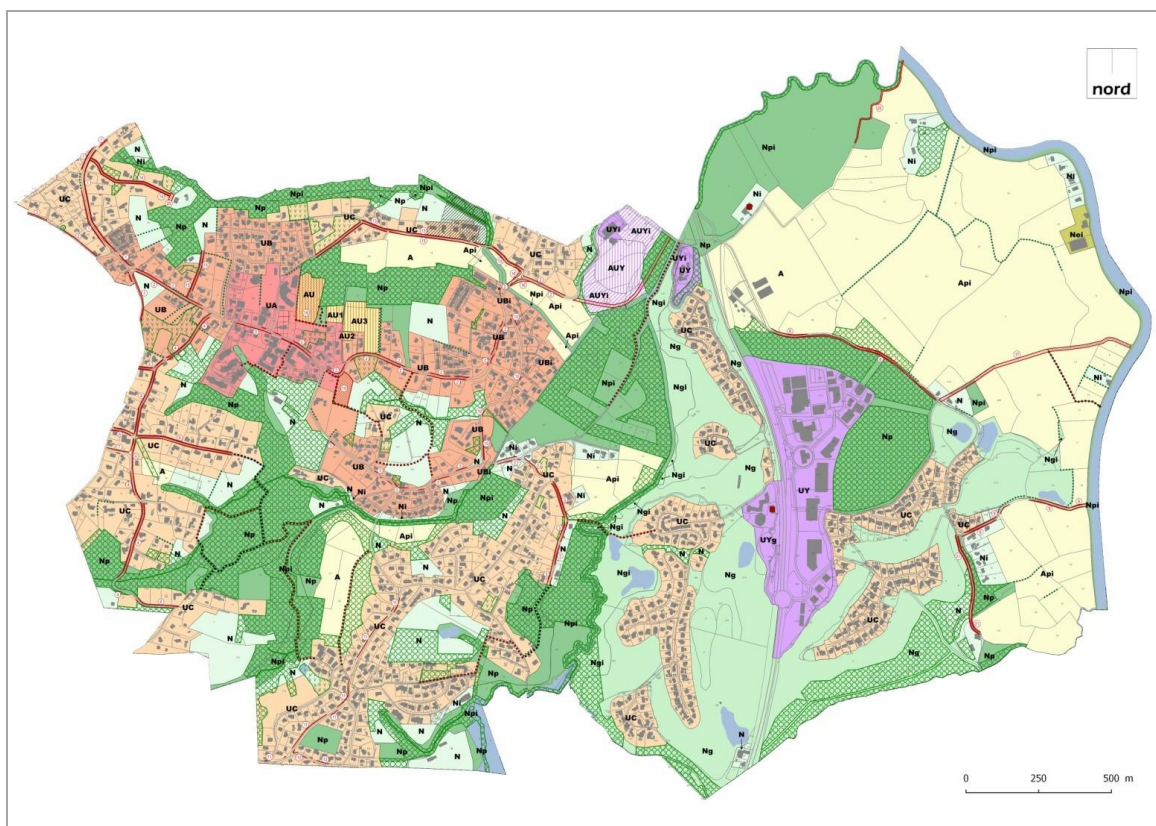
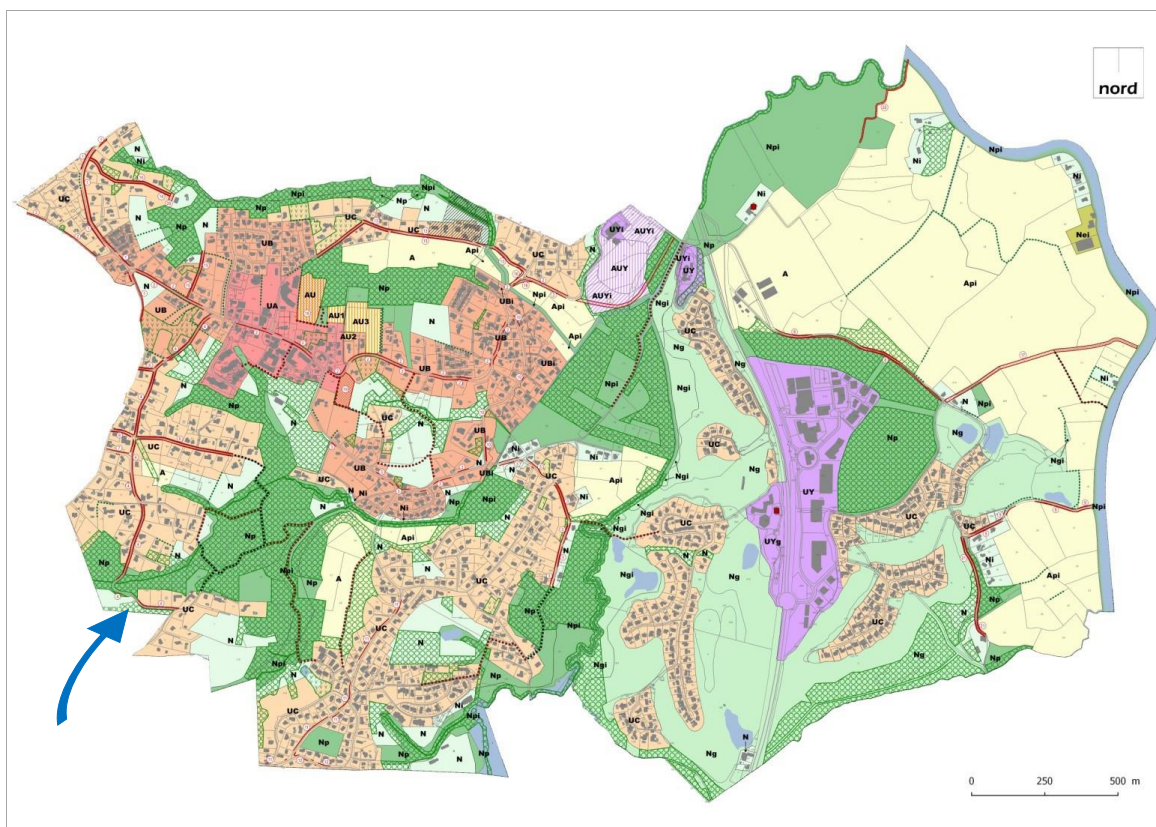
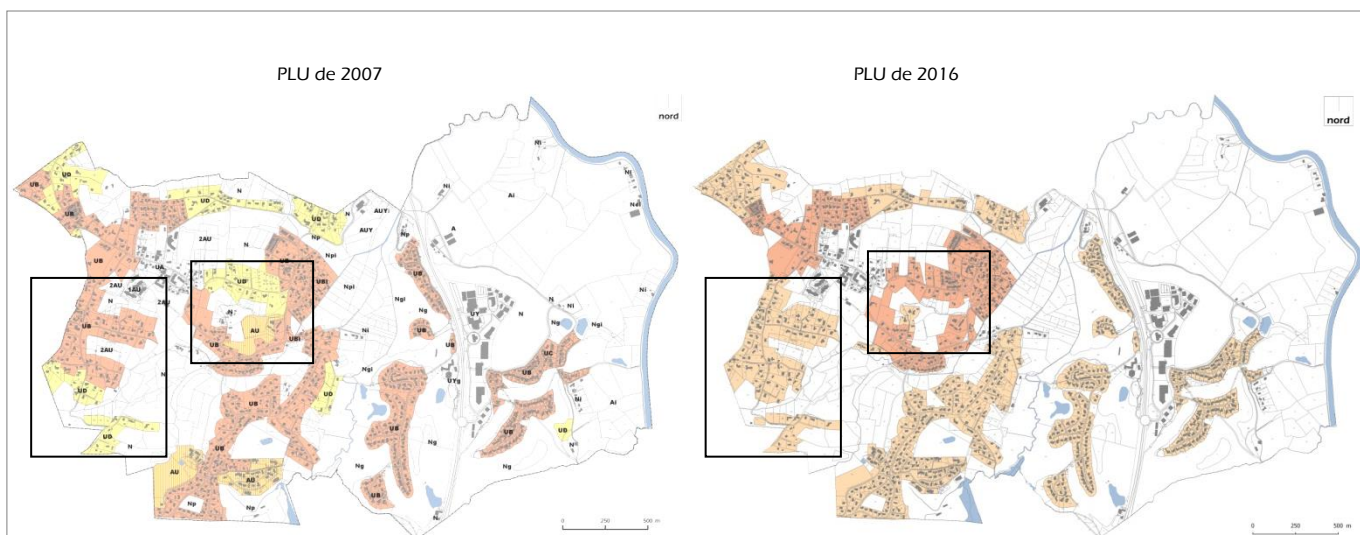


Schéma extrait du rapport de présentation du PLU actuellement en vigueur

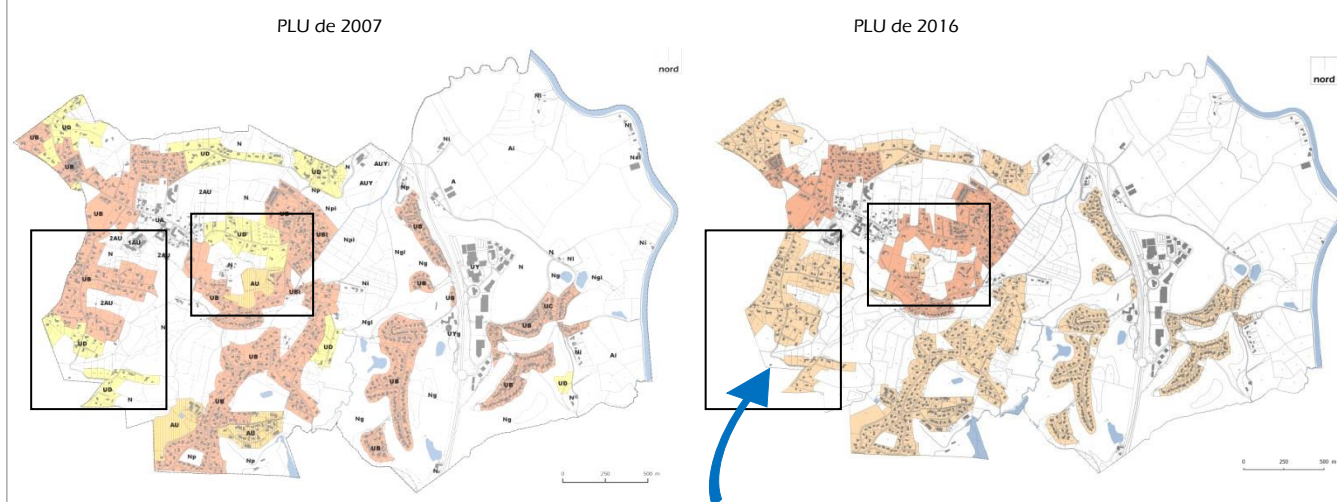


Extrait du rapport de présentation tel qu'il est proposé de le modifier (les changements à apporter sont localisés par la flèche bleue)

Ces changements sont apportés à la page 266 du rapport de présentation jusqu'ici en vigueur :



Schémas extraits du rapport de présentation du PLU actuellement en vigueur



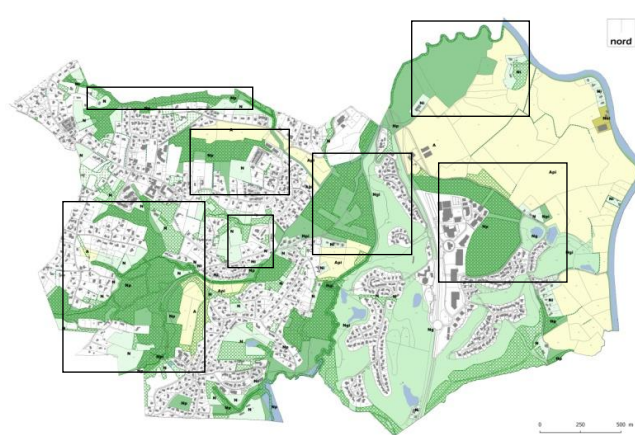
Extrait du rapport de présentation tel qu'il est proposé de le modifier (les changements à apporter sont localisés par la flèche bleue)



Ces changements sont apportés à la page 268 du rapport de présentation jusqu'ici en vigueur :



PLU de 2007

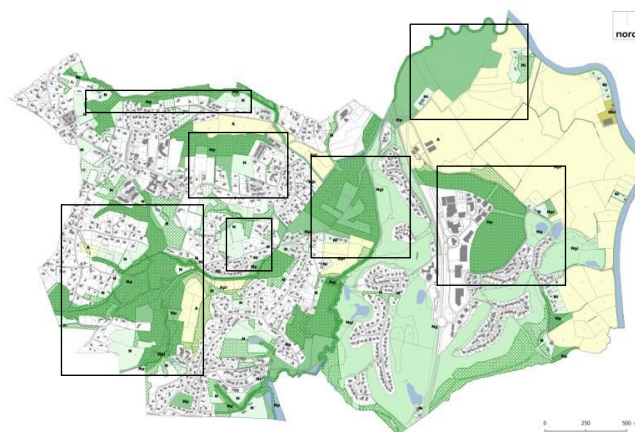


PLU de 2016

Schémas extraits du rapport de présentation du PLU actuellement en vigueur



PLU de 2007



PLU de 2016

Extrait du rapport de présentation tel qu'il est proposé de le modifier (les changements à apporter sont localisés par la flèche bleue)

## 2. LES MODIFICATIONS À APPORTER AU DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE

### 2.1. LA REDUCTION D'UNE ZONE UC AU PROFIT D'UNE ZONE N ET L'EXTENSION D'UN ESPACE BOISÉ CLASSÉ (L.113-1 CU)



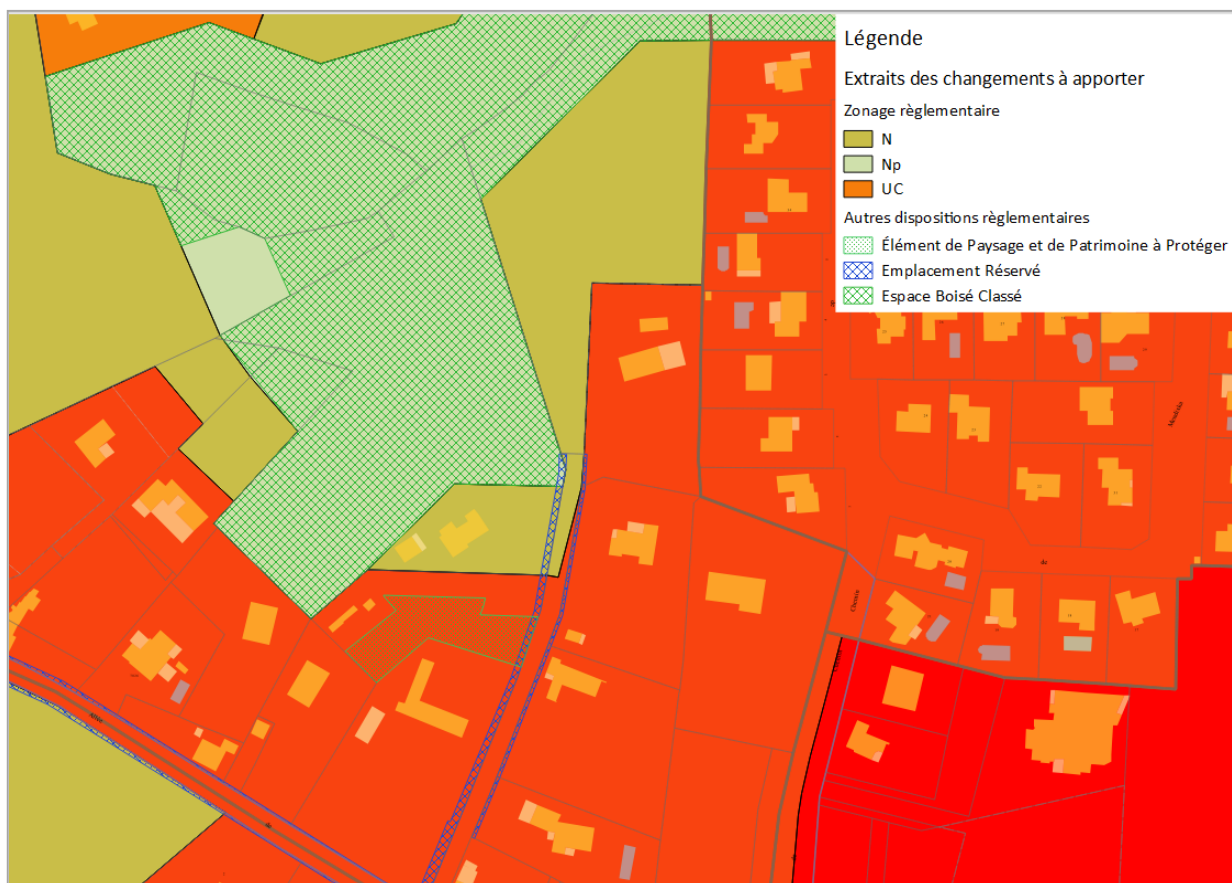
Extrait du document graphique du PLU actuellement en vigueur



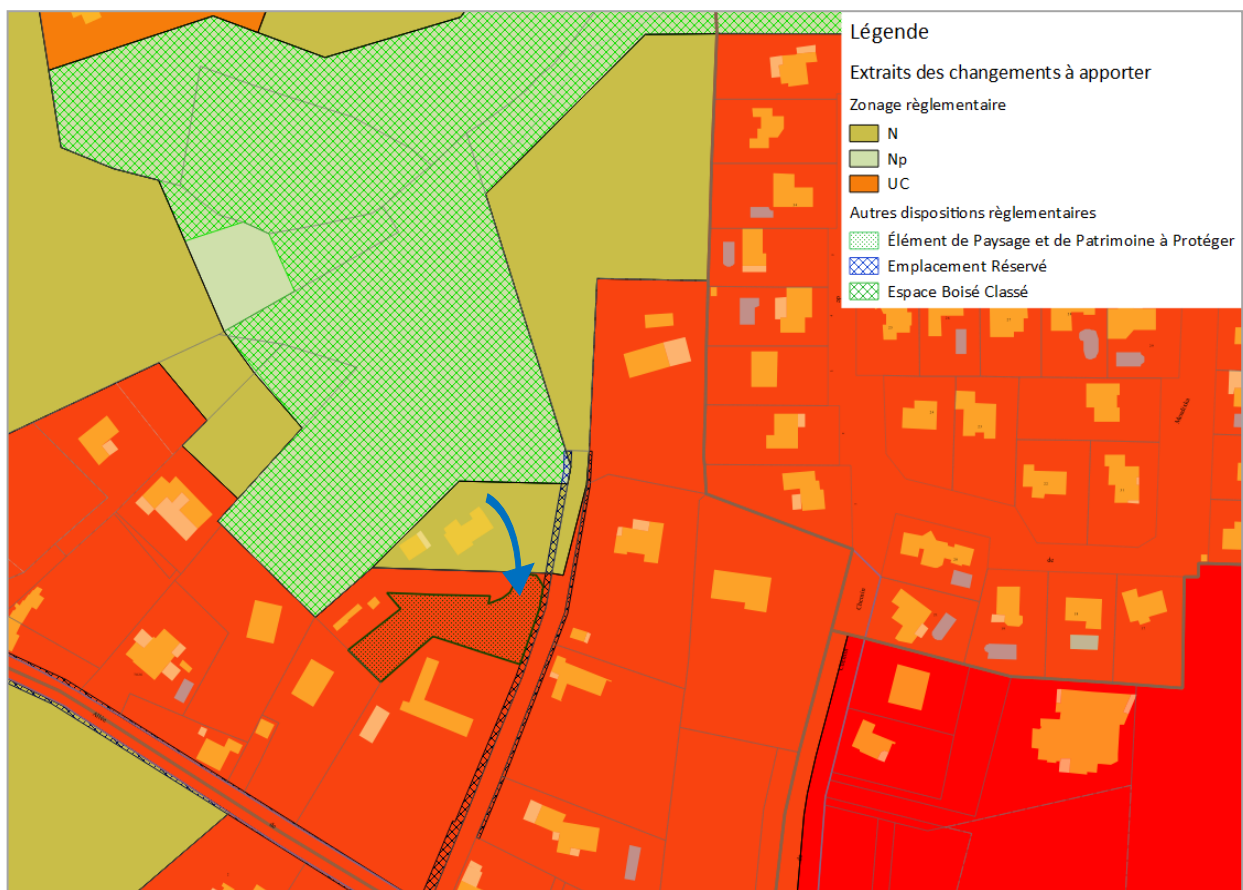
Extrait du document graphique tel qu'il est proposé de le modifier (les changements à apporter sont localisés par les flèches bleues)



## 2.2. L'EXTENSION D'UN ÉLÉMENT DE PAYSAGE À PROTÉGER EN ZONE URBAINE (L.151-23 CU)



Extrait du document graphique du PLU actuellement en vigueur :



Extrait du document graphique tel qu'il est proposé de le modifier (les changements à apporter sont localisés par la flèche bleue)

### 3. LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT

#### 3.1. LES MODIFICATIONS À APPORTER AUX DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en caractères gras italiques sont ajoutées.

- Les modifications suivantes sont apportées à l'article DC 2 (page 15 du règlement jusqu'ici en vigueur) :

Article DC2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

***Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres à partir de la berge des cours d'eau publics ou privés.***

(...)

- Les modifications suivantes sont apportées à l'article DC 8 (page 18 du règlement jusqu'ici en vigueur) :

Article DC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

~~Dans le cas d'une parcelle ou unité foncière traversée par un cours d'eau, public ou privé, les constructions et installations autorisées dans la zone doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres à partir de la berge du cours d'eau concerné.~~

~~Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.~~

***Sans objet.***

- Les modifications suivantes sont apportées à l'article DC 10 (page 18 du règlement jusqu'ici en vigueur) :

Article DC10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est calculée à partir du sol naturel avant travaux. La hauteur est mesurée ***de tout point du faitage au point du terrain naturel situé à l'aplomb, sauf indication contraire.*** ~~au point le plus bas du terrain et au droit de l'emprise de la future construction.~~



### 3.2. LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

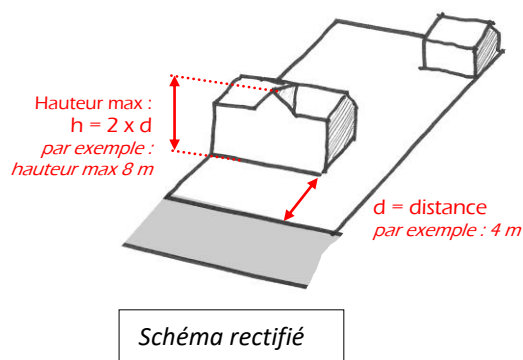
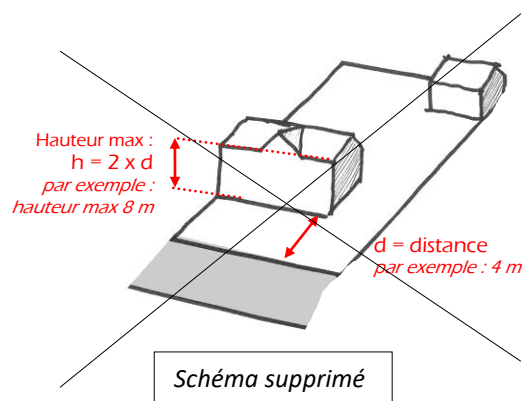
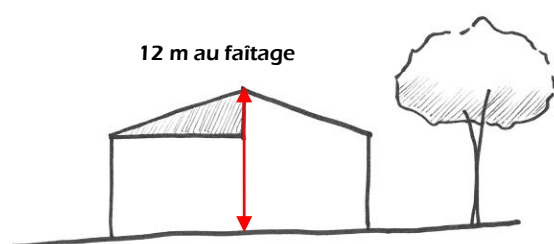
Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en caractères gras italiques sont ajoutées.

- Les modifications suivantes sont apportées à l'article UA 10 (page 25 du règlement jusqu'ici en vigueur) :

#### Article UA10 : Hauteur maximale des constructions

- 1) Lorsque la pente du terrain naturel est inférieure à 10%, les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 12 mètres mesurée au faîtage **entre tout point du faîtage et sa projection verticale au sol**, sans pouvoir excéder deux fois la distance comprise entre tout point de la construction et de l'alignement (actuel ou futur).

##### CAS D'UNE PENTE DE TERRAIN INFÉRIEURE À 10%

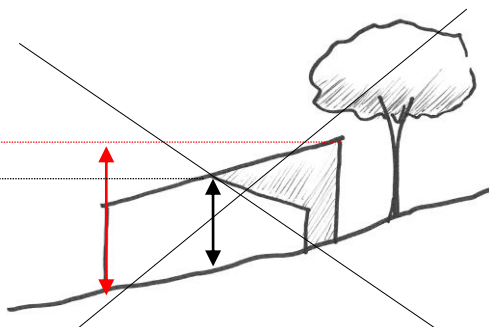


- 2) Lorsque la pente du terrain naturel est supérieure ou égale à 10%, les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 10 mètres mesurée au faîtage. Le point le plus haut de la construction ne peut dépasser un velum de 13 mètres, fixé à partir du point le plus bas sous l'emprise de la construction, sans pouvoir excéder deux fois la distance comprise entre tout point de la construction et de l'alignement (actuel ou futur).

##### CAS D'UNE PENTE DE TERRAIN SUPÉRIEURE À 10%

**Velum fixé à 13 m à partir du point le plus bas situé sous l'emprise de la construction**

10 m au faîtage



### 3.3. LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

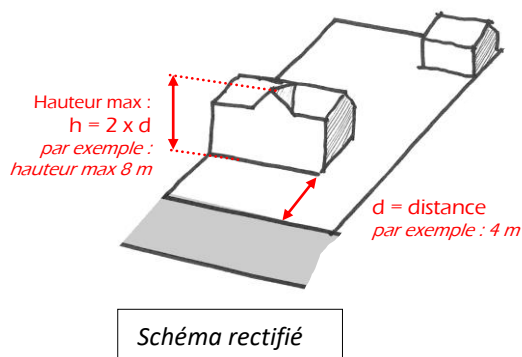
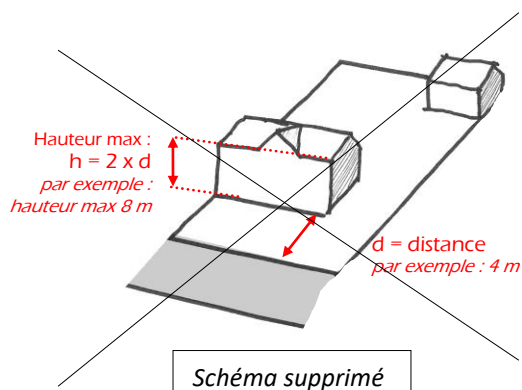
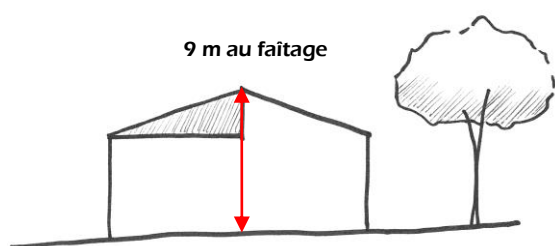
Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en caractères gras italiques sont ajoutées.

- Les modifications suivantes sont apportées à l'article UB 10 (page 29 du règlement jusqu'ici en vigueur) :

#### Article UB10 : Hauteur maximale des constructions

1) ~~Lorsque la pente du terrain naturel est inférieure à 10%, les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres mesurée au faîtage~~ ***entre tout point du faîtage et sa projection verticale au sol, sans pouvoir excéder deux fois la distance comprise entre tout point de la construction et de l'alignement (actuel ou futur).***

##### CAS D'UNE PENTE DE TERRAIN INFÉRIEURE A 10%

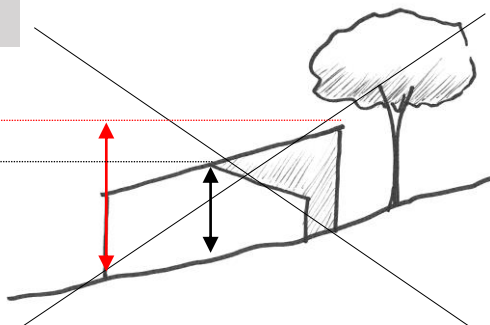


2) ~~Lorsque la pente du terrain naturel est supérieure ou égale à 10%, les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 7 mètres mesurée au faîtage. Le point le plus haut de la construction ne peut dépasser un velum de 10 mètres, fixé à partir du point le plus bas sous l'emprise de la construction.~~

##### CAS D'UNE PENTE DE TERRAIN SUPÉRIEURE A 10%

***Velum fixé à 10 m à partir du point le plus bas situé sous l'emprise de la construction***

7 m au faîtage



### 3.4. LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UC

Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en caractères gras italiques sont ajoutées.

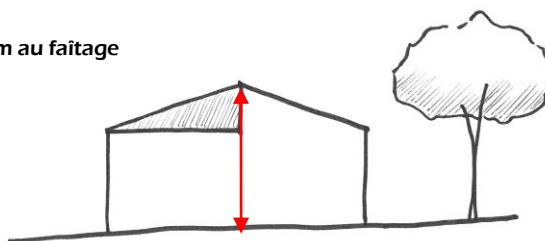
- Les modifications suivantes sont apportées à l'article UC 10 (page 33 du règlement jusqu'ici en vigueur) :

#### Article UC10 : Hauteur maximale des constructions

1) Lorsque la pente du terrain naturel est inférieure à 10%, les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 7 mètres mesurée au faîtage ***entre tout point du faîtage et sa projection verticale au sol.***

##### CAS D'UNE PENTE DE TERRAIN INFÉRIEURE À 10%

7 m au faîtage

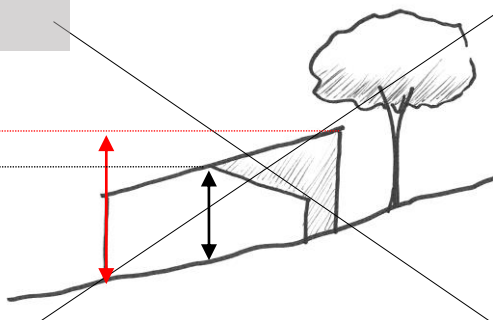


2) Lorsque la pente du terrain naturel est supérieure ou égale à 10%, les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 5 mètres mesurée au faîtage. Le point le plus haut de la construction ne peut dépasser un velum de 8 mètres, fixé à partir du point le plus bas sous l'emprise de la construction.

##### CAS D'UNE PENTE DE TERRAIN SUPÉRIEURE À 10%

***Velum fixé à 8 m à partir du point le plus bas  
situé sous l'emprise de la construction***

5 m au faîtage



### 3.5. LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT DE LA ZONE A

Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en caractères gras italiques sont ajoutées.

- Les modifications suivantes sont apportées à l'article A2 (page 47 du règlement jusqu'ici en vigueur) :

#### Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous réserve du respect de conditions particulières :

- les exhaussements et affouillements liés à l'implantation des équipements publics ou des constructions dans le terrain naturel à condition que ces mouvements de terrains soient limités au strict nécessaire ;
- les installations classées soumises à déclaration, les installations et travaux divers, les ouvrages et travaux soumis à déclaration sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité du voisinage ainsi que le caractère de la zone ;
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient ~~directement~~ liées ***et nécessaires*** à l'activité agricole et à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation, sauf contraintes techniques justifiées.
- la création ***et*** l'extension ~~et la transformation~~ de bâtiments et installations ~~existants~~ quand il s'agit d'activités complémentaires à l'activité agricole (~~chambre d'hôte, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges~~, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole...) dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone et restent limitées à un tiers du volume des bâtiments et installations existants sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU,
- la reconstruction à l'identique, après sinistre, d'une construction existante à la date du PLU, sous réserve qu'elle soit reconstruite à l'identique, de même destination et sur une même unité foncière.